

BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaava
Kaavaehdotus nähtävillä 20.3.2025–21.4.2025

BA5 detaljplan för nordvästra delen av Bastukärrens
arbetsplatsområde
Planutförslag framlagt 20.3.2025–21.4.2025

Vastineraportti
Bemötanderapport

Johdanto Inledning

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 20.3.2025-21.4.2025 Tähän vastineraporttiin on koottu asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset, sekä annettu vastineet niihin. Kaavaehdotuksesta annettiin kahdeksan (8) lausuntoa ja yksi (1) muistutus. Lausunnot ja muistutukset on kirjattu raporttiin kokonaisina, mutta ilman mahdollisia liitteitä.

Förslag till detaljplan var offentligt framlagt 20.3.2025-21.4.2025. I den här rapporten har vi sammanställt de utlåtanden och anmärkningar som lämnades in om förslaget och bemötandena av dem. Om planförslaget inlämnades sammanlagt åtta (8) utlåtanden och ett (1) anmärkningar. Utlåtandena och anmärkningarna har skrivits in i rapporten i sin helhet, men utan eventuella bilagor.

Lausunnot Utlåtanden

Keravan kaupunki

Keravan kaupunki uudistaa asemakaavaluonnoksesta antamansa lausunnon:

Asemakaavaluonnoksen materiaaleissa on todettu, että Keravantien liikennemäärä välillä Vanha Lahdentie (mt 140) - Keuksuontie/Kyllästämöntie on jo nykytilanteessa yli 9 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Väylävirastolta saatujen laskentatietojen mukaan vuonna 2020 Keravantiellä välillä Vanha Lahdentie -Keinukalliontie keskimääräinen vuorokausiliikenne on ollut noin 11 100 ajoneuvoa. Raskaan liikenteen osuus tästä on yli 27 prosenttia. Väyläviraston ohjeiden mukaan yksiajorataiseksi tieksi soveltuvat tiet, joiden liikennemäärä on alle 9 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Keravantien varrelle ei voi suunnitella toimintoja, jotka lisäävät merkittävästi liikennettä, ennen kuin Keravantielle välille Vanha Lahdentie -Keuksuontie/Kyllästämöntie on toteutettu kehittämistoimenpiteitä, joilla varmistutaan Keravantien toimivuudesta ja liikenneturvallisuudesta.

Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaavaluonnoksen asemakaavakartassa on osoitettu tilavaraus yleisen tien alueelle (LT), jolla mahdollistetaan risteysalueen (Keravantie/Keuksuontie/Kyllästämöntie) parantamistoimenpiteet.

Keravantien kehittämistoimenpiteissä tulee huomioida myös Keinukalliontien / Ratatien / Keravantien risteysalueen kehittäminen. Ratatien vuoden 2024 keskimääräinen vuorokausiliikenne on ollut n. 2 000 ajoneuvoa ja raskaan liikenteen osuus tästä on ollut yli 10 prosenttia. Liikennemäärien osalta risteykseen tulisi suunnitella liikennevalot. Tällä hetkellä

Keravantien suuret liikennemäärät ja niiden kasvu sekä suuri raskaan liikenteen osuus hankaloittavat Keravantielle liittymistä sivukaduilta.

Keravantien liikennemäärän kasvun hillitsemiseksi Bastukärrin alueelta etelään päin Jokivarrentielle suuntautuva uusi katuyhteys tulee toteuttaa ennen tämän asemakaavan toteuttamista.

Asemakaavaehdotukseen on jatkettu yleisen tie alueen (LT) merkintää Keravan kaupungin kuntarajalle sekä lisätty suojaviheralue (EV). Keravantien kehittämistoimenpiteiden kannalta on tärkeitä osoittaa siihen vaadittavat tilavaraukset tien ympäriltä.

Vastine:

Sipoon kunta näkee Keinukalliontien/Ratatien/Keravantien risteysalueen kehittämisen tärkeäksi osaksi tulevia kehitystoimenpiteitä, yhdessä mt 148:n laajemman kehittämisen kanssa. On perusteltua, että Keravantien osuus välillä Bastukärr-Vanha Lahdentie saataisiin tulevaisuudessa muutettua 2+2 kaistaiseksi ja keskeiset liittymät parannettua tosiallisen liikennemäärän vaatimalle tasolle esimerkiksi valo-ohjauksen ja lisäkaistojen avulla.

Bastukärrin kasvu osaltaan lisää maantietalueen kehityspainetta, ja tulevaisuudessa Sipoon Talman uuden taajaman laajamittainen kehittyminen edellyttää jo merkittäviä parannuksia liikennejärjestelmään. Näistä syistä Sipoon kunta on käynyt keskusteluja ELY-keskuksen kanssa ja alustavasti on sovittu, että hanketta tutkitaan sisällytettäväksi KUHA-listalle. Sipoon kunta näkee maantietalueen kehittämiseen tähtäävän yhteistyön Keravan kanssa tärkeäksi, kolmikannassa myös ELY-keskuksen kanssa.

Sipoon kunta katsoo hyväksi myös mainita, että laajojen infrahankkeiden taloudellinen toteutuskelpoisuus paranee merkittävästi, kun maankäytön kehittämisestä saatavat tuotot voidaan ohjata mm. mt148 kehittämiseen. Erityisesti Talman uuden keskustan kehittäminen edellyttää laajamittaisia investointeja alueen liikenneinfraan.

Talman keskusta-alueen kasvulla on arvioitu olevan merkittävä vaikutus Keravantien liikennemääriin. Suurin vaikutus ajoittuu Kyllästämöntien uudelleenlinjaukseen ja parannukseen, jonka on arvioitu ajoittuvan 2030-luvun loppupuolelle. Nyt kaavoitettavan BA5 Bastukärrin asemakaavan toteutumisella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta liikenteen toimivuuteen vielä lähitulevaisuudessa. On hyvä huomioida, että laadituissa liikennemallinnuksissa on huomioitu myös yleinen liikenteen kasvu (skenaariosta riippuen 10–15 %), joten laadittujen selvitysten tuloksissa on tältä osin melko runsaasti varmuustekijöitä.

Asemakaavaehdotuksessa maantietalueen pohjoispuolelle on osoitettu leveydeltään vaihteleva (6–30 metriä) EV-vyöhyke, samalla kun kaava-alueella on laajennettu sisällyttämällä siihen Keravantien osuus välillä Bastukärr - Sipoon ja Keravan kuntaraja. Maantietalueen aluevaraus ja EV-vyöhyke on alueelle laaditun poikkileikkaustarkastelun perusteella riittävä. Myös tulevan jalankulku- ja pyöräilyväylän sijoittuminen Keravantien pohjoispuolelle on huomioitu aluevarauksessa, kuten myös alueella sijaitsevat maanalaiset johdot.

Eteläisen katuyhteyden toteuttaminen ei liikenneselvityksen mukaan vaikuta siinä määrin Keravantien liikennemääriin, että se poistaisi muun kehitystarpeen. Lähtökohtaisesti eteläinen yhteys tulisi myös edellyttämään maankäytön tehostamista Bastukärrin eteläpuolisilla alueilla, mikä osaltaan lisää liikennetuotoksia. Bastukärrin eteläosien kehittäminen on kuitenkin tarkoituksenmukaista kytkeä osaksi tieyhteyden toteuttamista, joka nykykäsityksen mukaan ajoittuisi kuitenkin pitkälle tulevaisuuteen.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta on pyydetty lausuntoa 19.03.2025 edellä mainittuun hankkeeseen liittyen. Pelastusviranomaisen ottaa lausunnossaan kantaa hankkeen suunnitelmaan Pelastuslain (379/2011) nojalla.

Pelastuslaitoksella ei huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Vastine: Kirjataan tiedoksi.

Sipoon Energia / Keravan Energia

Verkkoliiketoiminta: Ei uutta lausuttavaa.

Tuotantoliiketoiminta: Ei uutta lausuttavaa.

Vastine: Kirjataan tiedoksi.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Asia

Lausunto BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaavaehdotus Asemakaavalla tutkitaan Bastukärrin työpaikkatoimintojen laajentamista; alueelle tavoitellaan alustavasti logistiikkatoimintoja. Asemakaavaehdotuksen mukaisessa ratkaisussa alueelle muodostuisi yhteensä noin 90 000 k-m² rakennusoikeutta työpaikkatoimintoja (T-5) varten. T-5-korttelialueelle voidaan rakentaa korkeintaan 4-kerroksia rakennuksia asemakaavakartan osoittamalla tavalla.

Lausunto

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on tutustunut yllä mainittuun lausuntopyyntöönne. Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005).

Kaavamuutosalue sijaitsee n. 500 m etäisyydellä Tukesin valvonnassa olevista kemikaalikohteista. Alueella on Inex Partners Oy:n logistiikkakeskus sekä Adven Oy:n kylmälaitos. Kylmälaitoksella varastoidaan ammoniakkia. Ammoniakkikeskusten merkittävimäksi onnettomuusskenaarioksi arvioidaan ammoniakkisäiliön- tai putkiston rikkoutuminen/vaurioituminen, jossa terveysvaikutusten arvioidaan yltävän 500 m päähän.

Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella. Lähimmäksi kylmälaitosta sijoitettavissa rakennuksissa suositellaan varmistamaan sisälle suojautumisen ja ilmanvaihdon pysäyttämisen mahdollisuus. Tukes suosittelee kuitenkin olemaan yhteydessä alueen toiminnanharjoittajiin, joilla on paras / ajankohtainen tieto sekä onnettomuuksien vaikutusalueista että laitosten mahdollisista muutos- ja laajenemissuunnitelmista.

Vastine: Kirjataan tiedoksi.

Sipoon rakennusvalvontaviranomainen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut BA5 Bastukärin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaavaehdotukseen ja toteaa siitä kunnan rakennusvalvontaviranomaisena lausuntonaan seuraavaa:

Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto Rakennus- ja ympäristövaliokunta on antanut kaavasta luonnosvaiheessa lausunnon. Lausunnossa esitettyjä huolenaiheita on otettu hyvin huomioon tai perusteltu niiden huomiotta jättämistä vastineraportissa. Hulevesien hallinta sekä louhinnan edesauttaminen kaavaratkaisussa ovat jääneet rakennusvalvonnalle vielä epäselväksi. Alla mainittujen kysymysten ja kirjausten selvittäminen edesauttaisivat rakennusvalvontaa sekä suunnittelijoita pääsemään kaavassa tavoiteltuun lopputulokseen.

Kaavakartta ja -määräykset

Korttelialueen merkintä ja määräys (T-5) sisältää lauseen "Alueen käyttöönotto edellyttää louhintaa." Onko mahdollisuus suunnitella kaavakartalle sellaiset yksilöidyt louhintaa ohjaavat määräykset/ tasot, jotka mahdollistavat alueen louhimisen rakennettavaan tasoon - kaavan toteuttamisen tulkinnalla? Esirakentaminen ei edellyttäisi esim. ympäristölupaa? Asiasta olisi hyvä käydä keskustelua myös ympäristövalvonnan kanssa. Viranomaisilla olisi tavoite mahdollistaa sujuva lupaprosessi ja rakennushankkeen toteuttaminen. Suunnittelematon korkomaa ilma antaa lisäksi lisähaastetta hankkeiden todennäköisen eriaikaisuuden vuoksi – sekä suunnittelun että toteutumisen osalta.

Kaavakartalta ei ole luettavissa suojavyöhykkeen (sv-1) rajan osalta tämän merkinnän vaikuttavuus (rajan se puoli, johon merkintä kohdistuu)? Vastineraportista on kuitenkin ymmärrettävissä, että suojavyöhyke sijoittuu viivan pohjoispuolelle: tämä olisi hyvä osoittaa myös kaavakartalla väärinkäsitysten välttämiseksi. Vihermassan korvautuminen suojaavalla

puustolla tapahtuu hitaasti, joten kaavan tavoite suojavyöhykkeestä ei tällaisessa tapauksessa synny vuosikymmeniin työmaan valmistumisesta.

Tulisiko taimille määrätä korvaavan istutuksen osalta myös vähimmäiskoko (rym)? Kaavakartalla on merkitty hulevesien käsittely (allas) alueen pohjoisosassa laajasti istutettavalle alueen osalle. Miten istutettava alueen osa ja laajan alueen hulevesien käsittely on suunniteltu mahdollistuvan samalle alueelle? Miten rakennusvalvonta ohjaa suunnittelijaa tämän alueen osalta?

Vastine:

Asemakaavakartalle on lisätty korkomerkinnät määräyksellä ”maanpinnan likimääräinen korkeusasema”. Korkeusasemat perustuvat maanomistajien / hankkeiden toimesta alueelle teetettyihin suunnitelmiin, jotka ovat vaihteittain tarkentuneet asemakaavoituksen aikana. Korkomaailma on siten ollut alustavasti tiedossa jo prosessin aikana, ja suunnitelmat ovat niin ikään pohjautuneet tiettyihin korkoasemiin niin rakentamisen kuin hulevesienkin osalta.

Asemakaavaselostukseen on lisätty kappale ”Maa-aineet” (ks. selostuksen sivu 53). Kappaleessa on selostettu tarkemmin maanpinnan tasauksen ja edelleen maa-aineisten ottamisen ja käsittelyn alustavaa prosessia. Kappaleessa on viitattu myös maa-aineslakiin, joka osaltaan ohjaa alueen esirakentamisen prosessia mahdollisten lupamenettelyjen osalta.

Yleisesti kaavamerkintöjen kohdistuminen on tulkittavissa viivan liitetyn määräyksen sijoittumisesta ja suuntauksesta. Merkintä sv-1 kohdistuu asemakaavan pohjoisrajan ja sitovan pistekatkoviivan väliselle alueelle, eli merkintä on ko. alueen ulkopuolella ja teksti suunnattu alueen rajan suuntaisesti. Lopulliseen kaavakarttaan on tehty tekninen muutos, jossa istutettavan alueen pisterasteri on ulotettu kaavan pohjoisrajaan saakka ja sen lisäksi on osoitettu sv-1 vyöhyke, jossa uuden puuston istutamisesta on annettu ns. tavanomaisen istutettavan alueen määräystä tarkentava määräys.

Istutettavien taimien osalta on konsultoitu kunnan puutarhuria. Taimet ovat yleensä ”standardimittaisia”, joten asemakaavassa ei ole nähty tarpeelliseksi erikseen määrätä niiden vähimmäiskoosta.

Hulevesille varattu ohjeellinen aluevaraus voidaan ottaa käyttöön hulevesien hallinnan niin vaatiessa. Hulevesiselvityksessä on kuitenkin esitetty vaihtoehtoisia ratkaisuja, kuten maanalaiset hulevesikasetit. Mikäli aluetta ei toteuteta hulevesien hallintaa varten ja hulevesiä hallitaan ainakin osittain maanalaisesti, tulee ohjeellisen aluevarauksen osoittamakin alue istuttaa asemakaavamääräysten mukaisesti. Merkinnällä on siten haettu ratkaisua, joka mahdollistaa hulevesiselvityksen mukaiset vaihtoehtoiset ratkaisut.

Sipoon ympäristönsuojeluviranomainen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut BA5 Bastukärin työpaikka-

alueen luoteisosan asemakaavaehdotukseen ja antaa siitä Sipoon kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena seuraava lausunnon:

Valiokunta katsoo, että kaavaehdotuksessa on otettu hyvin huomioon kaavaluonnoksesta annetut lausunnot ja pitää hyvänä, että Uudenmaan ELY-keskus ottaa vastuulleen Keravantien aluevaraus-/ kehittämissuunnitelman käynnistämisen alkuvalmistelut.

Valiokunta haluaa kuitenkin tuoda vielä muutaman muutosehdotuksen kaavamääräyksiin:

- Muuttamatta kaavamääräyksen sisältöä, valiokunta katsoo, että hulevesien yleisistä määräyksistä voi poistaa oheisen lyiviiviatun tekstin:

- "Korttelialueilla hulevedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden, -ojien ja/tai maanalaisten viemärien kautta imeytykseen, viivytukseen ja selkeytykseen soveltuville alueille tontilla."

- Valiokunta katsoo, että hulevesivaraus tontin 1 pohjoisosasta tulisi poistaa kokonaan.

Perustelut:

Hulevesivaraus tontin 2 pohjoispuolella palvelee parhaiten kaava-alueen hulevesien viivytystä, sillä sieltä lähtee kaava-alueen pintavesien luontainen virtausreitti.

Destian tekemä hulevesiselvitys kaavaa varten on hyvin yleispiirteinen ja siinä on todettu, että hulevesien määrällinen ja laadullinen hallinta suunnitellaan asemakaavoituksen yhteydessä. Valiokunta pitää tärkeänä, että tällainen yksityiskohtaisempi suunnitelma olisi tullut ollut kaavaehdotuksen taustalla. Kun otetaan huomioon se, että kaavaehdotuksessa on kasvatettu 1 tontin rakennusala huomattavasti kaavaluonnokseen nähden, jää hulevesien käsittelylle vähemmän vaihtoehtoisia käsittelypaikkoja, jos niitä ei haluta sijoittaa rakennusosalle. Nyt on vaarana, että kaavaan merkityt hulevesien käsittelyalueet ohjaavat tonttikohtaiset hulevesiviivytukset alueille (tontin 1 pohjoisosaan ja osittain tontin 2 koillisosaan), jossa toteutus vaatii massiivisia louhintoja ja puuston poistoja. Valiokunta korostaa hulevesien viivytyksen tarpeellisuutta, sillä kaava-alueelta hulevedet ohjataan ojaan, jonka vedet ovat jo nyt nousseet pelloille Kyllästämöntien alituksen jälkeen ja on ollut vaarana nousta myös Kyllästämöntielle.

- Tontin 1 pohjoisosaa koskee myös istutettavan alueen merkintä ja kapea suojavyöhyke (sv-1). Valiokunta katsoo, että tässä kohdassa sv-1 ja istutettava alue -merkintä olisi syytä korvata merkinnällä EV ja mahdollisesti lisämääräyksillä edellyttää puuston säilyttämistä tai korvaamista mahdollisimman luonnonmukaisin istutuksin. Tällöin myös yleisistä määräyksistä voidaan poistaa teksti: "Sv-1 alueeksi asemakaavassa määrätyle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita vähintään 1 puu /1 m².

Perustelut:

Suojavyöhykkeen ja istutettavan alueen merkinnät sallivat molemmat puuston poiston. Merkintöjen erot ovat erittäin pieniä, toinen edellyttää istutuksia ja toinen poistetun puuston korvaamista.

Vastine:

Hulevesimääräyksestä on keskusteltu rakennusvalvonnan ja ympäristövalvonnan kanssa. Määräystä ei ole nähty tarkoituksenmukaiseksi muuttaa, koska imeyttämistä koskeva osa on vaihtoehtoinen tai osaltaan hulevesien johtamista määräävää osuutta täydentävä. Mikäli imeyttäminen on mahdollista osassa T-korttelialuetta (kuten reuna-alueiden istutettavat osuudet), on se hyvä mahdollistaa kaavamääräyksen.

Hulevesivarausta tontin 1 pohjoisosassa ei ole nähty tarkoituksenmukaiseksi poistaa. Hulevesiselvityksessä on esitetty mitoituksen perustuen useita vaihtoehtoisia ratkaisuja hulevesien hallinnan osalta, ja aluevaraus tontilla mahdollistaa kaavoituksen tulkin mukaan paremmin hulevesien hallinnan myös tontin 1 alueella, mikäli tontille ei toteuteta maanalaisia ratkaisuja. Hulevesien osalta asemakaavassa on annettu määräys, jonka mukaan tonttien hulevesien hallinnan ratkaisut tulee sovittaa yhteen, jonka lisäksi korttelialueella syntyvät hulevedet tulee voida hallita tonteilla.

T-korttelin rakentaminen tulee edellyttämään maanpinnan tasausta laajalti myös tontin 1 pohjoisosassa, siten että kartalla osoitettu ajoyhteys sekä mahdollisesti hulevesille varattu alue tullaan suurella todennäköisyydellä tasaamaan esirakentamisen aikana. Istutusmääräyksillä on pyritty ohjaamaan siten, että alueelle tullaan istuttamaan runsaasti korvaavaa kasvillisuutta. Lopulliseen kaavakarttaan on tehty tekninen muutos, jossa istutettavan alueen pisterasteri on ulotettu kaavan pohjoisrajaan saakka ja sen lisäksi on osoitettu sv-1 vyöhyke, jossa uuden puuston istuttamisesta on annettu ns. tavanomaisen istutettavan alueen määräystä tarkentava määräys. Alueen muutos EV-korttelialueeksi edellyttäisi alueen lunastamisen kunnan haltuun, mikä ei ole tarkoituksenmukaista, mikäli toivottu tavoitetila voidaan saavuttaa ohjaamalla yksityisen maan käyttöä riittävällä tavalla.

Ympäristöterveysjaosto, Porvoo

Ympäristöterveysjaosto päättää antaa asiasta seuraavan lausunnon:
Ympäristöterveysjaostolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine: Kirjataan tiedoksi.

Uudenmaan ELY-keskus

Sipoon kunta on pyytänyt lausuntoa Bastukärin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaavan ehdotusaineistosta. Kaavatyön tarkoituksena on Bastukärin työpaikka-alueen laajentaminen. Liikenne

ELY-keskus on keskustellut Sipoon kunnan kanssa asemakaavan liikennevaikutuksista, sillä kaavaehdotuksen mukainen maankäyttö lisää huomattavasti liikennettä maantiellä 148 sekä Kyllästämöntien liittymässä. ELY-keskus on huolissaan maantien 148 ruuhkautumisesta, sillä maantie 148 on tärkeä reitti raskaalle liikenteelle. On hyvä, että kunta varaa riittävästi tilaa maantien leventämiselle 2+2 kaistaiseksi sekä liittymien muutoksille, vaikka tarkempaa suunnitelmaa tulevista ratkaisuista ei vielä ole. Myös luonnosvaiheessa esitetyn suuntaisliittymän poistaminen kaavakartalta oli hyvä ratkaisu.

ELY-keskus huomauttaa, että kunnan maankäytön kehittämisestä aiheutuvat parantamistarpeet tulee suunnitella ja toteuttaa riittävän ajoissa, jotta liikenteen sujuvuus ja turvallisuus maantiellä 148 ja liittymissä eivät kärsi. ELY-keskus ei lähtökohtaisesti osallistu maankäytön kehittämisestä johtuvien parantamistoimenpiteiden kustannuksiin.

Melu

Kaava-aineistoon on liitetty meluselvitys, jossa on tarkastelu kaavan vaikutuksia liikennemelun lisääntymiseen. Selvityksen mukaan merkittävimmät muutokset tapahtuvat Kyllästämöntien lähiympäristössä, mikäli liikennemäärä kasvaa ennustetilanteen mukaisesti noin kymmenkertaiseksi. Liikennemeluselvityksessä on otettu huomioon myös muu alueen tuleva maankäyttö. Selostuksessa on hyvä arvioida, kuinka paljon liikennemelusta aiheutuu kyseisestä kaavasta.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaava-aineistossa tulee esittää arvio myös kaava-alueella harjoitettavan toiminnan meluvaikutuksista lähimpiin melulle alttiisiin kohteisiin. Toimintojen sijoittumisessa on kiinnitettävä huomiota esimerkiksi siihen, että mahdollisten lastausalueiden käytöstä voi aiheutua hetkellistä voimakasta ääntä, joka voi häiritä lähialueen asukkaita erityisesti yöaikaan. Meluavat toiminnot on suositeltavaa sijoittaa pois päin asutuksesta ja asiasta tulisi antaa kaavassa tarvittavat määräykset.

On huomioitava, että kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sen pohjoispuolella on rekisterissä oleva asuinrakennus, johon kaava-alueelta kohdistuvia meluvaikutuksia ei ole arvioitu eikä melun torjuntaa ole käsitelty. Vaikka rakennus olisi tyhjillään, kiinteistöllä on olemassa oleva rakennuspaikka. Asia on syytä käsitellä kaavaselostuksessa.

Kaavassa on annettu määräys: T-5 korttelialueiden toiminta ei saa aiheuttaa korttelien ulkopuolelle 55 dB keskiäänentasoja päiväsaikaan eikä 50 dB keskiäänentasoja yöaikaan. Määräyksen tarpeellisuus tulisi arvioida ottaen huomioon kaava-alueella harjoitettavan toiminnan meluvaikutukset lähimpiin melulle alttiisiin kohteisiin. Kaavassa ei ole tarpeen määrätä raja-arvoa esimerkiksi T-5 -korttelin eteläpuolen tie- ja logistiikkatoimintojen alueelle aiheutuvalle melulle.

Maa-ainekset

Uuden rakentamislain voimaantulon (1.1.2025) ja maa-aineslain 4.2 §:n muutoksen myötä maa-ainesten ottaminen lainvoimaisen asemakaavan toteuttamiseen liittyvien rakentamista valmistelevien kaivu- ja louhintatoimenpiteiden yhteydessä ei edellytä enää maa-aineslupaa, kun maa-ainesta otetaan vain tarkoituksen edellyttämä välttämätön määrä. ELY-keskus toteaa, että Bastukärren asemakaavaehdotuksessa ei ole riittävästi määritelty alueen esirakentamisen vaatimia ottotasoja tai oton vaiheistusta ja järjestämistä siten, että kyseisen kaavan perusteella aluetta voitaisiin esirakentaa näiden lakimuutosten nojalla. Kaavaan sisältyy huomattavaa louhintaa ja maanrakentamista. Mikäli aluetta halutaan esirakentaa kaavan toteuttamisen nojalla, maa-ainestenotosta ja louhinnasta tulee antaa kaavassa riittävät määräykset, alueen tuleva korkeustaso on oltava nähtävissä kaavakartassa ja ottotoiminnan toteuttaminen ja vaikutukset on riittävässä määrin käsiteltävä kaavaselostuksessa. Kaava-aineistossa on kuvattava selkeästi, että hankkeesta ei aiheudu maa-aineslain 3 §:n tarkoittamia vaikutuksia, mikä on todennettava tarvittaessa mm. riittäville luontoselvityksillä.

Ilmasto

On hyvä, että kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on arvioitu. Arvioinnin mukaan kaavaratkaisun hiilijalanjälki on 31,9 kg CO₂e / k-m² / vuosi. Hiilijalanjälki on korkea eli haitallisia ilmastovaikutuksia syntyy erityisen paljon. ELY-keskus katsoo, että hiilijalanjälki on todennäköisesti vielä arvioitua suurempi, sillä kuten arvioinnissa todetaan, on raskaan liikenteen vaikutukset arvioitu alakanttiin ja esirakentamisen ilmastopäästöjä ei ole arvioitu. Täten haitallisten ilmastovaikutusten lieventäminen on kaavahankkeessa erityisen tärkeää. Kaavan viimeistelyssä ja toteutuksessa on syytä vielä tarkastella ilmastokestäviä ratkaisuja etenkin esirakentamisen ja rakentamisen päästöjen vähentämiseksi sekä energiaan liittyen. Esimerkiksi arvioinnissa on tunnistettu, että rakentamisessa syntyviä maamassoja voitaisiin hyödyntää kaava-alueella. Tämä on tehokas haitallisten vaikutusten lieventämiskeino, jota voidaan edistää kaavamääräyksellä. Voidaan esimerkiksi edellyttää, että louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja että rakentamisessa muodostuvia massoja tulee kierrättää ja hyödyntää suunnitelmallisesti ja mahdollisimman tehokkaasti tonteilla.

Vastine:

Sipoon kunnalla on tavoitteena saada maantie 148 kehittäminen käyntiin mahdollisimman nopeassa aikataulussa. Tieosuuden ja liittymien parantaminen on tärkeää sekä Bastukärren että Sipoon Talmaan kohdistuvan kehityspaineen näkökulmasta. Maakuntakaavassakin osoitettu uusi raideliikenteeseen tukeutuva Talman taajama on myös osa MAL-ohjelmaa. Edellytykset Talman alueen laajamittaiselle toteutumiselle liittyvät osaltaan Kyllästämöntien parantamiseen ja edelleen maantien 148 kehittämiseen, koska liikennemäärät kohti etelää tulevat kasvamaan nykyisestään merkittävästi. Sipoon kunta katsoo hyväksi myös mainita, että laajojen infrahankkeiden taloudellinen toteutuskelpoisuus paranee merkittävästi, kun maankäytön kehittämisestä saatavat tuotot voidaan ohjata mm. mt148 kehittämiseen.

Meluselvityksen tietoja on täydennetty kaavaselostukseen, minkä lisäksi on käsitelty tarkemmin myös pelkästään asemakaavan BA5 meluvaikutuksia. Meluvaikutusta lähialueiden

melulle alttiisiin kohteisiin on arvioitu sanallisesti. Melua voi aiheutua mm. lastaamisesta, mutta sen arvioidaan olevan vähäistä ja sijoittuvan rakennusten eteläpuolelle, jossa alustavien suunnitelmien mukaan tulee sijaitsemaan pääosa toiminnan vaatimasta operointipihasta. Logistiikkarakennukset tulevat siten todennäköisesti toimimaan osaltaan meluesteenä pohjoisen suuntaan, jossa lähimmät tyhjillään olevat sekä myös asutut pihapiirit sijaitsevat. Asemakaavassa on annettu seuraava melumääräys, joka ohjaa toimintojen sijoittumista:

Rakentaminen ja toiminnot tulee sijoittaa siten, ettei toiminnan aiheuttama keskiäänitaso ylitä läheisillä asuinalueilla 55 dB keskiäänitasoa päivällä, eikä 50 dB keskiäänitasoa yöllä.

Maa-aineisten osalta asemakaavaan on liitetty tarkemmat suunnitelmat alueen pinnantasauksista siltä osin kuin ne ovat valmistuneet, lisäksi kaavaselostusta on täydennetty arvioitujen vaikutusten osalta. Tuleva maanpinnan korkotaso on myös lisätty asemakaavakartalle. Louhinnan ja maa-aineisten käsittelyn osalta asemakaavaan on lisätty sanallinen kaavakaavamääräys:

Alueella saa suorittaa louhintaa kaavan esirakentamisvaiheessa – esirakentamiseen liittyvä louhintaa ja pintamaiden kaivu tulee olla suunnitelmallista ja siinä tulee huomioida kaavassa esitetyt maanpinnan likimääräiset korkeusasemat. Suunnitelma esirakentamisesta tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa. Esirakentamisen ja rakentamisen aikainen kiviaineksen murskaus vaatii ympäristönsuojeluviranomaisen lupaharkinnan.

Ilmastovaikutusten osalta kaavaselostusta on täydennetty maamassojen paikallisen hyödyntämisen osalta. Hankkeen tavoitteena on käsitellä syntyvää louhetta paikallisesti ja hyödyntää sitä mahdollisimman paljon pinnantasauksessa. Arviot syntyvästä maamassan määrästä on lisätty kaavaselostukseen. Ilmastovaikutusten hillitsemiseksi asemakaavassa on annettu seuraava uusi määräys:

Alueella tulee pyrkiä kiertotalouteen ja kierrättämään kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti.

Lopulliseen kaavaselostukseen on korjattu arviot energiankulutuksen päästöistä sekä lisätty suuntaa antava arvio esirakentamisen päästöistä. Energiakäyttöä koskevan muutoksen taustalla on Planect-työkalun energiankulutuksen laskennassa käytettävien päästökertoimien päivitys valtakunnallisten energiantuotannon päästökehitysennusteiden mukaisiksi.

Muistutukset Anmärkningar

Kaavaehdotuksesta jätettiin kunnan kirjaamoon yhteensä 1 muistutusta.
Om planförslaget inlämnades sammanlagt 1 anmärkningar till kommunens registratur.

Muistutus A

Neste näkee, että tontilla harjoitettaville palveluille on kysyntää ja tekniset edellytykset jatkaa polttonesteiden jakelua kohteessa ovat hyvät. Jakeluasema on valmistunut vuonna 2016 ja on siten lähes uusi. Neste katsoo, että polttonesteiden jakelua harjoitetaan tontilla pitkälle tulevaisuuteen ja tontilla on tärkeää säilyttää kyseiset palvelut. Lisäksi, Nesteen toiminta alueella tukee paikallista taloutta ja tervettä kilpailua, vastaa logistiikkatoimijoiden tarpeisiin niin olemassa olevan kysynnän kuin uuden kaava-alueen tuoman kysynnän osalta. Polttoaineen jakelun mahdollistava kaava nykyisen polttoaineenjakeluaseman sijainnissa olisi hyvä huomioida kaavaluonnoksia kehittäessä. Toivomme ettei kaavakehityksellä ole vaikutusta vuokrasuhteeseen ja haluamme esittää halukkuutemme jatkaa vuokrasopimusta. Pyydämme, että Sipoon kunta ottaa huomioon mielipiteemme alueen suunnitelmien valmistelussa.

Vastine:

Voimassa olevassa asemakaavassa BA1 jakeluasema sijaitsee asemakaavassa osoitetulla maantiealueella (LT). Tilanne ei tältä osin muutu asemakaavan BA5 myötä, koska LT-alue pysyy pääosin entisellään. Asemakaavamuutos ei siten itsessään vaikuta toimijan kanssa laadittuun vuokrasuhteeseen.

On kuitenkin hyvä huomioida, että Kyllästämöntien uudelleenlinjaukselle saattaa olla tulevaisuudessa tarvetta mt148 liittymäalueen kehittämisen yhteydessä. Liittymäalueella on tilavarausten osalta varauduttu eritasoliittymään, mutta nykytiedon pohjalta liittymää olisi ensi sijassa tarkoituksenmukaista parantaa edelleen valo-ohjattuna liittymänä, jossa liikennemäärän kasvua hallitaan lisäkaistojen avulla. Sipoon kunta on yhteydessä vuokralaiseen, kun tiealueen suunnittelun käynnistämisestä on tehty päätös ja prosessille on osoitettu alustava aikataulu. Vuokrasuhteen osalta on hyvä varautua siihen, ettei pitkäaikaisia vuokrajaksoja ole kuitenkaan mahdollista sopia, ja että sopimuksen sisältö ja voimassaolo tulee ainakin jossain määrin peilattavaksi alueen liikennejärjestelmän kehittämisen aikatauluun.