

## **BA5 Bastukärren työpaikka-alueen luoteisosan asemakaava, hyväksyminen**

**Maankäyttöjaosto 26.02.2025 § 18**

Valmistelija: Kaavoittaja Antti Kuusiniemi, antti.kuusiniemi(at)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 maankäytösopimuksin.

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

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 5.12.2024-10.1.2025 välisen ajan. Asemakaavasta saatiin yhteensä 6 lausuntoa ja yksi muistutus.

Asemakaavan valmistelun aikana on järjestetty kolme työneuvottelua ELY-keskuksen kanssa, pääosin liikenteellisten seikkojen osalta.

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

Kaavasta on laadittu asemakaavaehdotus AKL:n 65 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

### **Ehdotusvaiheeseen tehtyjä muutoksia**

Valmisteluvaiheen jälkeen on valmistunut alueen lopullinen liikenneselvitys ja meluselvitys sekä laadittu ilmastovaikutusten arviointi. Selvitysten, lausuntojen ja muistutuksen sekä kunnan sisäisten ja maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen myötä kaavaluonnokseen on tehty useita muutoksia. Merkittävimmät muutokset:

- Yleisen tien alue (LT) on sisällytetty asemakaavaan noin 10,4 hehtaarin laajuudelta ELY-keskuksen kanssa käytyjen työneuvottelujen myötä. Samalla LT-alueen rajoja on tarkistettu ja varattu lisätilaa Kyllästämöntien ja Keravantien liittymäalueelle.
- Keravantien pohjoispuolelle on osoitettu 6–30 metriä leveä suojaviheralue (EV), jolla varaudutaan pidemmällä tulevaisuudessa Keravantien lisäkaistoihin sekä jk/pp-väylän sijoittamiseen ajoradan pohjoispuolelle.
- Keravantielle osoitettu T-korttelialueen ulosajoliittymä on poistettu kaavasta.
- Kyllästämöntien alkuosuudelle on lisätty liityntäkielto.
- T-korttelialueen pohjoisosan suojavyöhykkeen (sv-1) merkintää on selkeytetty.
- Maakaasujohdon uutta sijaintia varten on osoitettu ohjeellinen linjaus Keravantien länsiosassa.
- Hulevesimääräystä on täydennetty. Hulevesien viivytystilavuuden on oltava kaksi kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden ( $2 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ ).

- Tonttien suurimmaksi sallituksi kerroslukumääräksi on muutettu neljä (IV) luonnosvaiheen kahden (II) sijasta, jolloin määräys on linjassa Bastukärin muiden asemakaavojen kanssa. Korjattu luku kuvastaa paremmin rakentamisen korkeutta, vaikkakin teollisuus- ja varastorakentamisen tosiasiallinen kerroslukumäärä jää lähtökohtaisesti määräystä alhaisemmaksi (Bastukärin toteutuneilla alueilla pääosin I-II krs. rakentamista).

### **Asemakaavaehdotuksen mitoitus**

Asemakaavan kokonaispinta-ala on noin 29,1 ha, josta uutta asemakaava-aluetta noin 18,4 ha.

Asemakaavaehdotus mahdollistaa yhteensä 90 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta työpaikkatoimintoja (T-5) varten. Kortteli 34007 muodostuu kahdesta ohjeellisesta tontista: tontin 1 laajuus on noin 113 000 m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 60 000 k-m<sup>2</sup>, tontin 2 laajuus on noin 55 000 m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 30 000 k-m<sup>2</sup>. T-5-alueelle voidaan rakentaa korkeintaan 4-kerroksia rakennuksia ja 20 % rakennusoikeudesta voidaan käyttää toimistotiloihin.

Lisäksi kaava-alueeseen sisältyy suojaviheraluetta noin 1,2 ha, noin 0,73 ha laajuinen osuus Kyllästämöntiestä sekä noin 10,4 ha yleisen tien aluetta. Kaavamuutosalue kattaa pääosin nykyisen yleisen tien alueen.

### **Liikenne**

Kaavamuutosalueella 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. Selvityksen tulosten perusteella liittymän palvelutaso tulee tulevaisuudessa laskemaan merkittävästi Bastukärin vielä toteutumattoman kaavavarannon sekä Talman keskusta-alueen toteutumisen myötä. Tulevaisuudessa mt148 nykyinen 1+1-kaistainen väylä tulee parantaa 2+2-kaistaiseksi välillä Bastukär-Kerava ja samalla liittymän kaistajärjestelyjä tulee kehittää valo-ohjattuna liittymänä. Selvityksen mukaan pelkkä BA5 asemakaavoitus yleisen liikennemäärän kasvun kanssa (10 %) ei merkittävästi heikennä liikenteen toimivuutta Keravantiellä / Bastukärin liittymissä, mutta Kyllästämöntien liittymän parannustoimenpiteitä olisi perusteltua toteuttaa jo lähitulevaisuudessa, jotta varmistetaan liikenteen sujuvuudesta maankäytön kehittyessä.

Asemakaavoituksen yhteydessä kaavoitus on järjestänyt Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa yhteensä kolme työneuvottelua, joissa pääasiallisena teemana on ollut maantiealueen sekä Bastukärin liittymien kehittäminen. 6.2.2025 pidetyn työneuvottelun yhteydessä sovittiin, että Uudenmaan ELY-keskus ottaa vastuulleen Keravantien aluevaraus-/kehittämissuunnitelman käynnistämisen alkuvalmistelut. Alustavasti suunnitelman tavoite olisi selvittää kolmikannassa Sipoon kunnan, Keravan kaupungin sekä ELY-keskuksen kanssa Keravantien tulevat toimenpiteet sekä niiden alustavat ajoitukset.

### **Suhde kunnan strategiaan**

Hanke on Sipoon kunnan strategian mukainen. Alueelle sijoittuvilla yrityksillä on positiivinen vaikutus työllisyyteen ja kuntatalouteen. Alustavien arvioiden mukaan alueelle muodostuisi noin 250–350 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
- Huoltovarmuuskeskus (HVK)
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- GasGrid Finland Oy
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sipoon luonnonsuojelijat
- Kyllästämöntien tiekunta

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esittelijä | Kaavoituspäällikkö Roselius Eric                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ehdotus    | Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa BA5 Bastukärrin asemakaavan aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot. |
| Käsittely  |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Päätös     | Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.                                                                                                                                                                                                                         |
| Liitteet   |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### **Kunnanhallitus 10.03.2025 § 70**

|            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esittelijä | Kunnanjohtaja Grannas Mikael                                                                                                                                                                                                                      |
| Ehdotus    | Kunnanhallitus päättää asettaa BA5 Bastukärrin asemakaavan aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot. |
| Käsittely  |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Päätös     | Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.                                                                                                                                                                                    |
| Liitteet   |                                                                                                                                                                                                                                                   |

### **Maankäyttöjaosto 14.05.2025 § 56**

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

## **Asemakaavan valmistelu**

Bastukärin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaavaehdotus oli nähtävillä 20.3.2025–21.4.2025. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Huoltovarmuuskeskus, GasGrid Finland Oy, Helsingin seudun liikenne (HSL), Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä, Sipoon Vesi -liikelaitos, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Sipoon/Keravan Energia Oy, Rosk'n Roll Oy Ab, Suomen Luonnonsuojeluliitto (Sipoo), Porvoon ympäristöterveydenhuolto, Sipoon kunnan ympäristövalvonta, Sipoon kunnan rakennusvalvonta ja Kyllästämöntien tiekunta.

Nähtävilläoloaikana saapui yhteensä 8 lausuntoa ja 1 muistutus. Lausunnon antoivat Keravan kaupunki, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Sipoon/Keravan Energia Oy, Tukes, Sipoon rakennusvalvontaviranomainen, Sipoon ympäristönsuojeluviranomainen ja Porvoon ympäristöterveysjaosto. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet on koottu kaavaehdotuksen vastineraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen, muistutusten ja maanomistajien kuulemisten pohjalta on kaava-aineistoa täydennetty ja laadittu lopullinen hyväksyttäväksi vietävä asemakaava-aineisto.

## **Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava**

Hyväksyttävään asemakaava-aineistoon on tehty seuraavat muutokset:

- Kaavaselostukseen on täydennetty maa-aineksen ottamiseen liittyvä kappale sekä alueen esirakentamista ohjaavia liitteitä.
- Kaavakartalle on lisätty alueen tuleva korkotaso sekä annettu maa-aineksen ottoon ja kiertotalouteen liittyvät sanalliset asemakaavamääräykset.
- Asemakaavaselostusta on täydennetty meluhaitan sekä ilmastovaikutusten arvioinnin osalta. Lisäksi ilmastovaikutusten arviointiin on korjattu Planect-työkalun versiopäivityksen myötä muuttuneet energiapäästöjen laskentakertoimet. Alueen kokonaispäästöjä on arvioitu laajemmin myös esirakentamisen osalta.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset eivät edellytä kaava-aineiston asettamista uudelleen nähtäville, koska ne ovat luonteeltaan joko teknisiä tai muutoksia, jotka eivät muuta kaavan kokonaisratkaisua eivätkä vaikuta siten yleiseen etuun. Kaavan vaikutukset eivät ole olennaisesti muuttuneet.

## **Maankäyttösopimukset**

Ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa on kunnan ja tarvittavien maanomistajatahojen kesken oltava allekirjoitettu maankäyttösopimus.

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esittelijä | Kaavoituspäällikkö Roselius Eric                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ehdotus    | Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää: 1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin, 2) esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi sekä 3) todeta, että ennen BA5 asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa kunnan ja määrättyjen maanomistajien kesken on oltava allekirjoitettu maankäyttösopimus.<br><br>Pykälä tarkastetaan välittömästi. |
| Käsittely  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Päätös     | Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.<br><br>Pykälä tarkastettiin välittömästi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Liitteet

### **Kunnanhallitus 19.05.2025 § 173**

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esittelijä | Kunnanjohtaja Grannas Mikael                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ehdotus    | Kunnanhallitus päättää:<br>1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin,<br>2) esittää asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi sekä<br>3) todeta, että ennen BA5 asemakaavan hyväksymistä valtuustossa kunnan ja määrättyjen maanomistajien kesken on oltava allekirjoitettu maankäyttösopimus.<br><br>Pykälä tarkastetaan välittömästi. |
| Käsittely  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Päätös     | Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.<br><br>Pykälä tarkastettiin välittömästi.                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Liitteet

### **Valtuusto 26.05.2025**

715/10.02.03/2024

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto hyväksyy BA5 Bastukärren työpaikka-alueen luoteisosan asemakaavan.

Käsittely

Päätös

Liitteet

Liite 1 - BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosa, asemakaavakartta, -määräykset ja -merkinnät

Liite 2 - BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosa, asemakaavan selostus

Liite 3 - BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosa, asemakaavaselostuksen liitteet

Liite 4 - BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosa, vastineraportti