

## **BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus / lausunto Sipoon kunnalle**

Ympäristöterveysjaosto 24.04.2025  
237/11.05.02.08/2024

Valmistelu ja lisätiedot  
terveydensuojelusuunnittelija Hanna Sivén  
[etunimi.sukunimi@porvoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@porvoo.fi)

Sipoon kunta pyytää Porvoon ympäristöterveydenhuollolta lausuntoa Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta. Asemakaavaehdotus on nähtävillä 20.3.–21.4.2025 asiakaspalvelu SipooInfo Nikkilässä tämän aukioloaikoina. Kaavaehdotuksen aineistoon voi tutustua kunnan verkkosivuilla osoitteessa [www.sipoo.fi/ba5](http://www.sipoo.fi/ba5). Lausunto pyydetään toimittamaan sähköpostitse osoitteeseen [kirjaamo@sipoo.fi](mailto:kirjaamo@sipoo.fi) tai osoitteeseen Sipoon kunta, Kirjaamo, PL 7, 04131 Sipoo 21.4.2025 klo 16 mennessä, mutta lausuntoon on pyydetty ja saatu lisää aikaa 28.4.2025 saakka.

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa Bastukärrin työpaikka-alueen kehittäminen laajentamalla alueen toimintoja. Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee useita kiinteistöjä tai osia niistä ja asemakaavalla muodostuu kortteli 34007, katualuetta, suojaviheraluetta sekä yleisen tien aluetta. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 29,1 ha, josta uutta asemakaava-aluetta noin 18,4 ha, pääosin avohakatun talousmetsän alueelle. Asemakaavaehdotuksen mukaisessa ratkaisussa alueelle muodostuisi yhteensä noin 90 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta työpaikkatoimintoja (T-5) varten. T-5-korttelialueelle voidaan rakentaa korkeintaan 4-kerroksia rakennuksia asemakaavakartan osoittamalla tavalla.

Asemakaava-alue sijaitsee Sipoon Martinkylässä, rajautuen etelässä Keravantiehen ja idässä Kyllästämöntiehen. Alueen etäisyys Nikkilän ja Keravan keskustasta on noin 5 km. Etäisyys Lahden moottoritien ja Keravantien liittymään on noin 2,5 km. 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. Kaava-alueella ei sijaitse asuinrakennuksia. Lähin asuttu pihapiiri sijaitsee noin 100 m etäisyydellä kaava-alueen koillisrajasta.

Suunnittelualue on osa Bastukärr Freeway Logistic City -työpaikka-aluetta. Alueella sijaitsee mm. Inex Oy:n suuri logistiikkakeskus. Alueelle ovat rakentumassa myös Postin ja DHL:n logistiikkakeskukset. Keravantien pohjoispuolisella alueella sijaitsee PNO Finland Oy:n peräkärryvuokraamo. Alueen pohjoisimmat teollisuus- ja varastorakennusten tontit ovat toistaiseksi jääneet

toteutumatta, kuten myös osa eteläpuolen tonteista. Kyllästämontien alkuosuudella, tien itäpuolella, sijaitsee Neste Oy:n Truck-asema.

Vesi- ja viemäriverkosto sijaitsee suunnittelualueen etelä- ja itäpuolella. Lisäksi T-korttelialueen etelärajan tuntumassa sijaitsee GasGrid Oy:n maakaasulinja, joka siirtyy idässä ja lännessä maantiealueelle. Mt148:n eteläpuolella sijaitsee kaukolämpöverkon linja.

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).

Kaava-alue sijoittuu Sipoonjoen vesistöalueen latva-alueelle lähelle Näsebäckenin valuma-alueen rajaa. Selvityksen mukaan alueen pintavedet kerääntyvät alueen keskiosassa olevaan alavampaan kohtaan, jossa kulkee nykyisiä metsäojia, jotka purkavat alueen pohjoisreunalla kohti pohjoista. Luontoselvityksen sekä hulevesiselvityksen perusteella alueella ei ole huomionarvoisia puroja tai noroja. Kaava-alueen pohjoispuolisella pellolla on rakennettuja pohjois-eteläsuuntaisia kuivatusoja.

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.

Asemakaavan hulevesimääräysten mukaan alueella syntyvät hulevedet tulee käsitellä syntypaikallaan eikä asemakaava-alueelta saa johtaa pois käsittelemättömiä hulevesiä. Suunnittelualueella hulevesiä muodostuu kaavan toteutuessa pääasiassa tonteilla. Tonteille määrätään asemakaavassa öljynerotusratkaisut.

Asemakaavamerkinnoissa on varattu alueita seuraaviin käyttötarkoituksiin:

|     |                                                |
|-----|------------------------------------------------|
| T-5 | Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue |
| LT  | Yleisen tien alue                              |
| EV  | Suojaviheralue                                 |

Asemakaavamääräyksissä todetaan lisäksi, että:  
Rakennuslupaa haettaessa on selvítettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

Alueella on kiellettyä ympäristölle tai terveydelle vaarallisten kemikaalien laajamittainen teollinen käsittely tai teollinen varastointi.

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

Ympäristöterveydenhuollon päällikkö

Ympäristöterveysjaosto päättää antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Ympäristöterveysjaostolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Pykälä tarkastetaan heti.