

NG 10

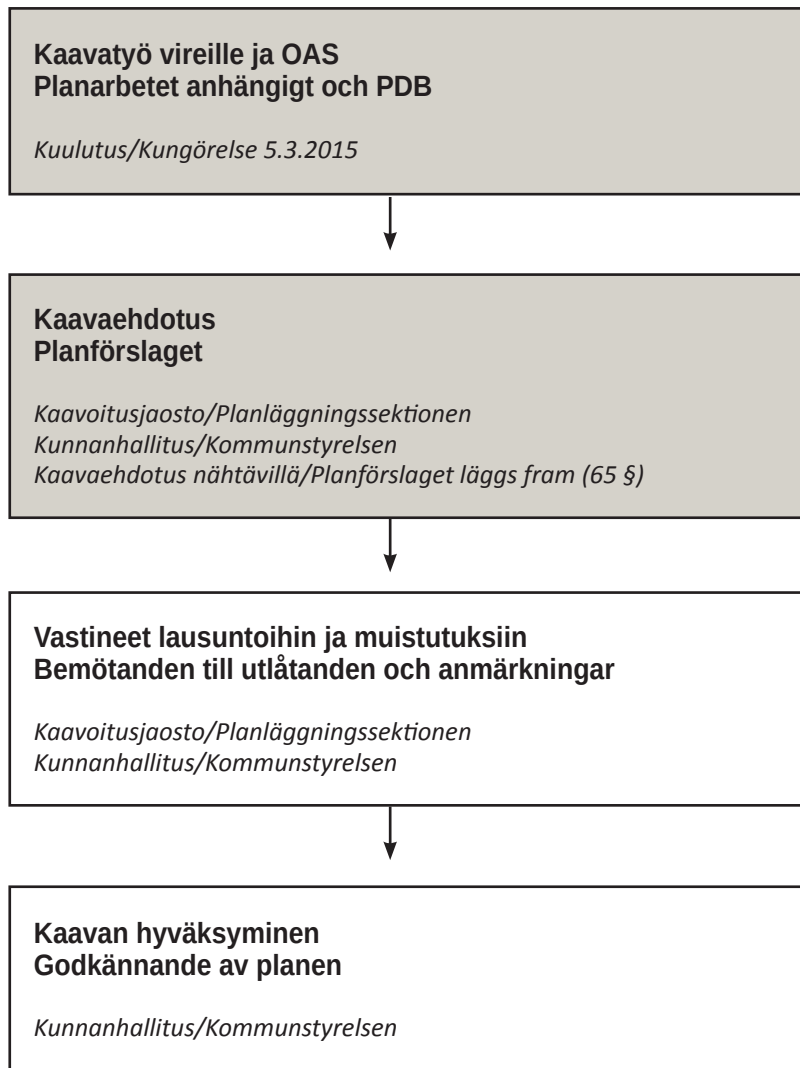
Kartanonrinteen EN-tontin asemakaavan muutos Detaljplaneändring för Herrgårdbrinkens EN-tomt

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Programmet för deltagande och bedömning*



5.3.2015
päivitetty / uppdät. 15.4.2015

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



Kaavan laatija - Planens beredare

Pilvi Nummi-Sund
kaavoituskoordinaattori - planläggningskoordinator
arkkitehti - arkitekt

Yhteystiedot raportin lopussa.
Kontaktuppgifter i slutet av rapporten.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavatyön ajan kunnan verkkosivuilla osoitteessa www.sipoo.fi/asekaavat (linkki NG 10 Kartanonrinteen EN-tontti). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Program för deltagande och bedömning

I 63 § i markanvändnings- och bygglagen stadgas om utarbetandet av programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är ett officiellt dokument som definierar principerna och förfarandet för deltagande och växelverkan i utarbetandet av planen samt metoderna för planens konsekvensbedömning. Programmet för deltagande och bedömning informerar om hur intressenterna kan påverka och delta i utarbetandet av detaljplanen samt hur detaljplanens konsekvenser kommer att utvärderas. Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets syfte, mål och utgångsläge samt de olika skedena i utarbetandet av planen.

Man kan bekanta sig med planen för deltagande och bedömning under hela planarbetets gång på kommunens webbplats på adressen www.sibbo.fi/detaljplaner (länk NG 10 Herrgårdsbinkens EN-tomt). Planen för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.

Kaavamuutosalue

Alue sijaitsee Kartanonrinteen asemakaava-alueella Nikkilän taajaman pohjoispuolella.

Asemakaavan muutos koskee asemakaavassa energiahuollon alueeksi merkittyä korttelialuetta sekä osaa Raivion viheralueesta. Alueen pinta-ala on noin 5.280 m².

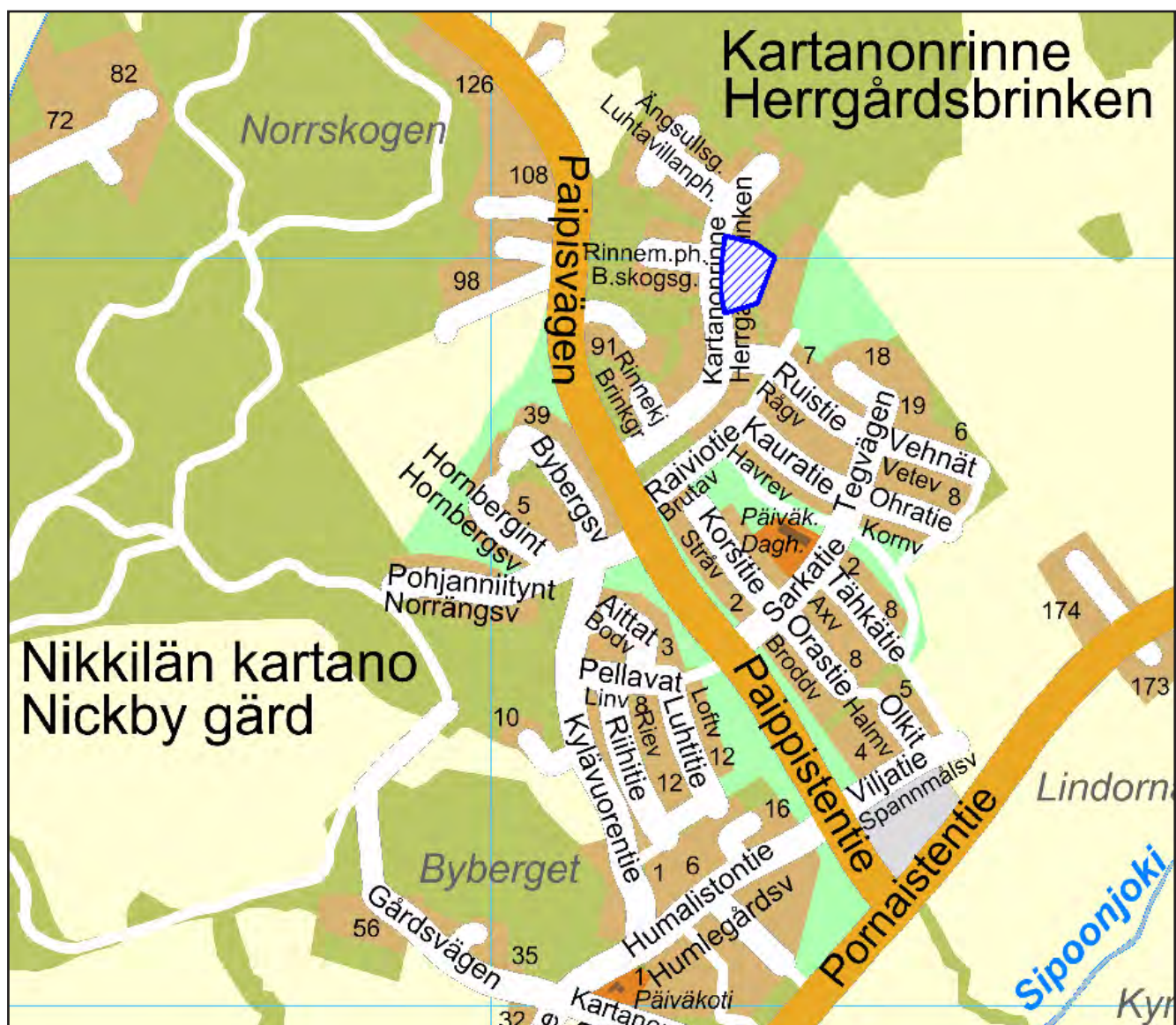
Alue kuuluu Nikkilän maarekisterikylään ja on Sipoon kunnan omistuksessa.

Planändringsområde

Området är beläget på Herrgårdsbrinkens detaljplaneområde norr om Nickby tätort.

Detaljplaneändringen omfattar kvartersområdet som i detaljplanen har beteckningen område för energiförsörjning, samt en del av Raivio grönområde. Områdets areal är cirka 5.280 m².

Området hör till Nickby jordregisterby och ägs av Sibbo kommun.



Kaavamuutosalueen (kartalla sinisellä) sijainti kunnan opaskartalla

© Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö. Kartassa 1 ruutu = 1 km.

Planändringsområdets läge (anges på kartan med blått) på kommunens guidekarta

© Sibbo kommuns Mättnings- och fastighetsenhet. 1 ruta på kartan = 1 km.

Kaavatyön määrittely ja tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaisia kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavamuutos sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2015-18. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa energiahuollon alueeksi (EN) osoitetun alueen käyttö-tarkoitus asumiselle. EN-alue varattiin Kartanonrinteen asemakaavatyön aikana suunnitteilla ollutta alueellista maalämpöjärjestelmää varten. Alueellinen lämmitys ei kuitenkaan toteutunut, joten aluetta ei tarvita energiahuollon käyttöön.

Alueelle on tarkoitus sijoittaa 2 - 3 pientalotonttia, joiden tonttitehokkuus ja kerrosluku ovat samat kuin ympäröivällä asuinalueella.

Kaava ei ole vaikutuksiltaan merkittävä, joten sen hyväksyy kunnanhallitus.

Alue sijaitsee rakenteilla olevan asuinalueen sisällä ja korttelialue on liitettävissä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Definiering av planarbetet samt mål

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella efter hand som kommunens utveckling, i synnerhet behovet av bostadsproduktion, eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

MarkByggl, 54 §: Krav på detaljplanens innehåll

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som bestäms ovan.

Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

Utgångspunkterna och målsättningarna för detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen ingår i kommunens planläggningsprogram 2015–18. Målet med detaljplanen är att ändra användningsändamålet för området med beteckningen EN (område för energiförsörjning) till område för boende. EN-området reserverades i Herrgårdsbrinkens detaljplan för ett regionalt jordvärmsystem som planerades då. Den regionala uppvärmningen genomfördes ändå inte, så området behövs inte för energiförsörjningsbruk.

Avsikten är att på området placera 2 - 3 småhustomter med samma tomteffektivitet och våningstal som det omgivande bostadsområdet.

Planen har inte betydande verkningar och den godkänns av kommunstyrelsen.

Området är beläget inom ett befintligt bostadsområde som är under uppbyggnad och kvartersområdet kan anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Yleiskaava

Sipoon yleiskaavassa 2025 (kv hyv. 15.12.2008) alue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja pohjavesialuetta.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava NG 5 (Kartanonrinne), joka on tullut voimaan 18.6.2012. Kaavamuutos koskee energiahuollon aluetta (EN) sekä osaa lähivirkistysalueesta (VL).

Maanomistus

Alueet ovat Sipoon kunnan omistuksessa.

Generalplan

I Generalplan för Sibbo 2025 (godkänd av kfge 15.12.2008) är området anvisat som område för tätortsfunktioner (A) samt grundvattenområde.

Detaljplan

På området gäller detaljplan NG 5 (Herrgårdsbrinken) som trädde i kraft 18.6.2012. Planändringen gäller området för energiförsörjning (EN) samt en del av närreklamationsområdet (VL).

Markägo

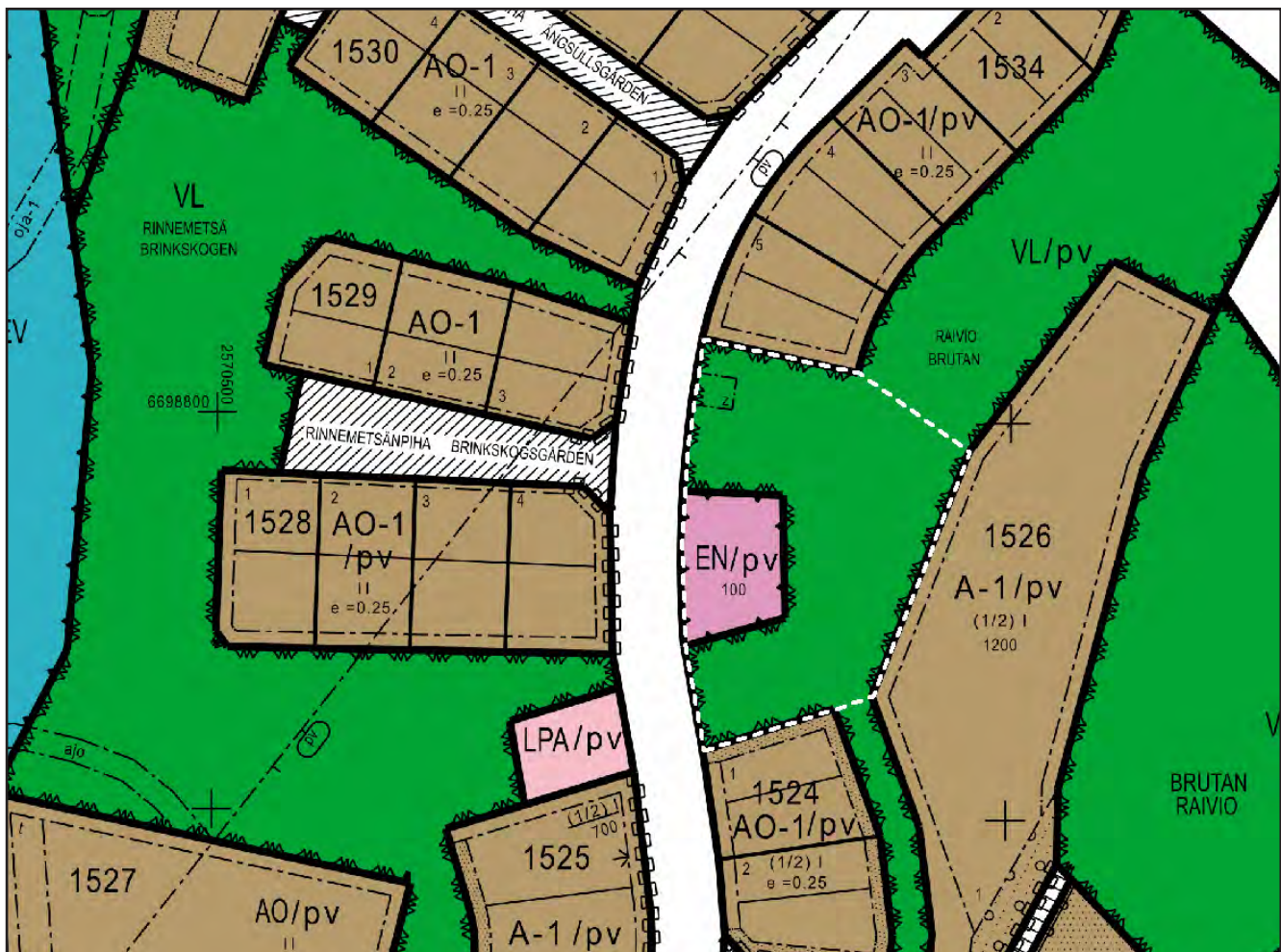
Områdena ägs av Sibbo kommun.

Ote asemakaavasta NG 5 (Kartanonrinne).

Kaavamuutosalueen alustava rajaukset on esitetty valkoisella katkoviivalla.

Utdrag ur detaljplanen NG 5 (Herrgårdsbrinken).

Planändringsområdets preliminära avgränsning anges med vit streckad linje.



Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä yleispiirteisen kaavojen ohjausvaikutukset. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Vaikutusten arviointi tehdään kunnan omana työnä. Vaikutusten arvioinnissa verrataan esitetyn kaavaratkaisun mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

Tehdyt selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Kartanonrinteen asemakaavan selvitykset:
 - Luontoarvot, kasvillisuus ja lepakot (tarkentava luontoselvitys), T:mi Ekologinen ympäristökartoitus, 21.9.2011
 - Rakennettavuusselvitys, Kartanonrinteen asemakaava-alue, Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 14.12.2011
 - Kartano III –alueen hulevesiselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy
 - Tieliikenteen meluselvitys, Promethor Oy, 1.3.2012
 - Liikenteen toimivuustarkastelu, Ramboll Oy, 19.3.2012
- VAK- suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010.
- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus. 15.1.2009.

Osalliset

Osallisia ovat maanomistaja ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- Sipoon kunta alueen maanomistajana
- kaavamuutosalueeseen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt, kuten esim. Kartanon Naiset ry
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Keravan Energia Oy

Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna för genomförandet av planen på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (MarkByggl, 9 § och MarkByggF, 1 §). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrningsverkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ställs.

Konsekvensbedömning görs som kommunens eget arbete. I konsekvensbedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nuläget och de uppställda målen.

Gjorda utredningar

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Som underlag för sammanställandet av planen och bedömningen av konsekvenserna används bland annat följande utredningar och planer:

- Utredningar för Herrgårdsbrinkens detaljplan:
 - Luontoarvot, kasvillisuus ja lepakot (tarkentava luontoselvitys), T:mi Ekologinen ympäristökartoitus, 21.9.2011
 - Rakennettavuusselvitys, Kartanonrinteen asemakaava-alue, Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 14.12.2011
 - Kartano III –alueen hulevesiselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy
 - Tieliikenteen meluselvitys, Promethor Oy, 1.3.2012
 - Liikenteen toimivuustarkastelu, Ramboll Oy, 19.3.2012
- VAK- suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010.
- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sibbo kommun, samkommunen för Tusby vattenverk, miljöcentralen i Nyland. 15.1.2009.

Intressenter

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är också de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- Sibbo kommun som fastighetsägare
- invånare och markägare på områden som gränsar till planeringsområdet
- föreningar och sammanslutningar som har verksamhet i området, t.ex. Kartanon Naiset ry
- kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga såsom Avdelningen för teknik och miljö
- övriga myndigheter och samarbetsorgan, t.ex. Kervo Energi Ab

Vuorovaikutus

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Kaavan laatijaa voi myös tulla tapaamaan Kuntalaan, sopimalla tapaamisajasta kuitenkin etukäteen.

Käynnistysvaihe

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella viireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan koko kaavaprosessin ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla. Kaavatyön käynnistymisestä informoidaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse.

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin aikana. Suunnitelmaa koskeissa puutteellisuuksissa pyydetään kääntymään ensisijassa kunnan edustajien puoleen. Mikäli osallinen katsoo yhteydenotosta ja kunnan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tekemistä muutoksista huolimatta OAS:n puutteelliseksi, on hänellä mahdollisuus esittää Uudenmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

Ehdotusvaihe

Asemakaava laaditaan suoraan kaavaehdotuksena, koska se on yleiskaavan mukainen eikä se ole vaikutuksiltaan merkittävä. Ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään kaavoitusjaostoon, joka esittää sen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.

Växkelverkan

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen ska ordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (MarkByggl, 62 §).

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanearbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som svarar för planläggningen. Man kan också komma till Sockengården och träffa planens beredare, bara man kommer överens om en besökstid på förhand.

Startskedet

Detaljplanearbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning utarbetas (MarkByggl, 63 §). Programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt i Sockengården i 30 dagar. Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbplats under hela planprocessen. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom detaljplaneområdet och i angränsning till det per brev.

Intressenterna kan ge respons på huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt och programmet kan kompletteras utgående från den erhållna responsen under planprocessen. Angående bristfälligheter i programmet ombes intressenten i första hand vända sig till kommunens representanter. Såvida intressenten anser att PDB fortfarande är bristfälligt, trots kontakt med kommunen och kommunens ändringar i programmet, har han möjlighet att för Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland föreslå samråd om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt innan planförslaget läggs fram (MarkByggl, 64 §).

Förslagsskede

Detaljplanen utarbetas direkt som ett planförslag eftersom den följer generalplanen och inte har betydande verkningar. Förslaget hålls offentligt framlagt under 30 dagar (MarkByggl, 65 § och MarkByggF, 27 §) och under den tiden har intressenterna rätt att göra en skriftlig anmärkning mot planförslaget. Utlåtande om förslaget till detaljplan ska begäras av behövliga myndigheter (MarkByggF, 28 §). Kommunen ger sitt motiverade bemötande till anmärkningarna och utlåtandena.

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget före den slutliga behandlingen. Om planförslaget ändras väsentligt ska det läggas fram på nytt. Om inga ändringar görs eller om de inte är väsentliga, behandlas det korrigerade planförslaget av planläggningssektionen som föreslår att det ska godkännas av kommunstyrelsen.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavamuutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä, joten sen hyväksyy kunnanhallitus kaavoitusjaoston esityksestä. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Alustava aikataulu

Kaavatyön tavoitteellisen aikataulun mukaisesti osallisten kannalta tärkeimmät osallistumis- ja vuorovaikutusajan kohdat ovat seuraavat:

Maaliskuu 2015

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

Huhti-toukokuu 2015

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä

Kesä 2015

Asemakaavamuutos kunnanhallituksen hyväksyttäväksi

Godkännande

Detaljplaneändringen har inte betydande verkningar och den godkänns av kommunstyrelsen enligt planläggningssektionens förslag. Man kan besvära sig över kommunstyrelsens beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till högsta förvaltningsdomstolen.

Preliminär tidtabell

De viktigaste tidpunkterna för deltagande och växelverkan är enligt den målinriktade tidtabellen för planarbetet följande:

Maaliskuu 2015

Planarbetet kungörs anhängigt och programmet för deltagande och bedömning läggs fram

Huhti-toukokuu 2015

Planförslaget läggs fram offentligt

Sommaren 2015

Detaljplaneändringen godkänns av kommunstyrelsen

Tiedottaminen

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee on mahdollisuus seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan kunnan internet-sivuilla (www.sipoo.fi) ja virallisella ilmoitustaululla Kuntalassa. Yleisten kuulutusten ohella tiedotetaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse kaavatyön keskeisistä vaiheista.

Asemakaavan muutosehdotuksesta kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystietonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (ns. vastine) muistutukseen. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet yhteystietonsa.

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta www.sipoo.fi/asekaavat (linkki NG 10 Kartanonrinteen EN-tontti).

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kunnan internet-sivuilla (www.sipoo.fi) ja kunnan ilmoitustaululla (Kuntala).

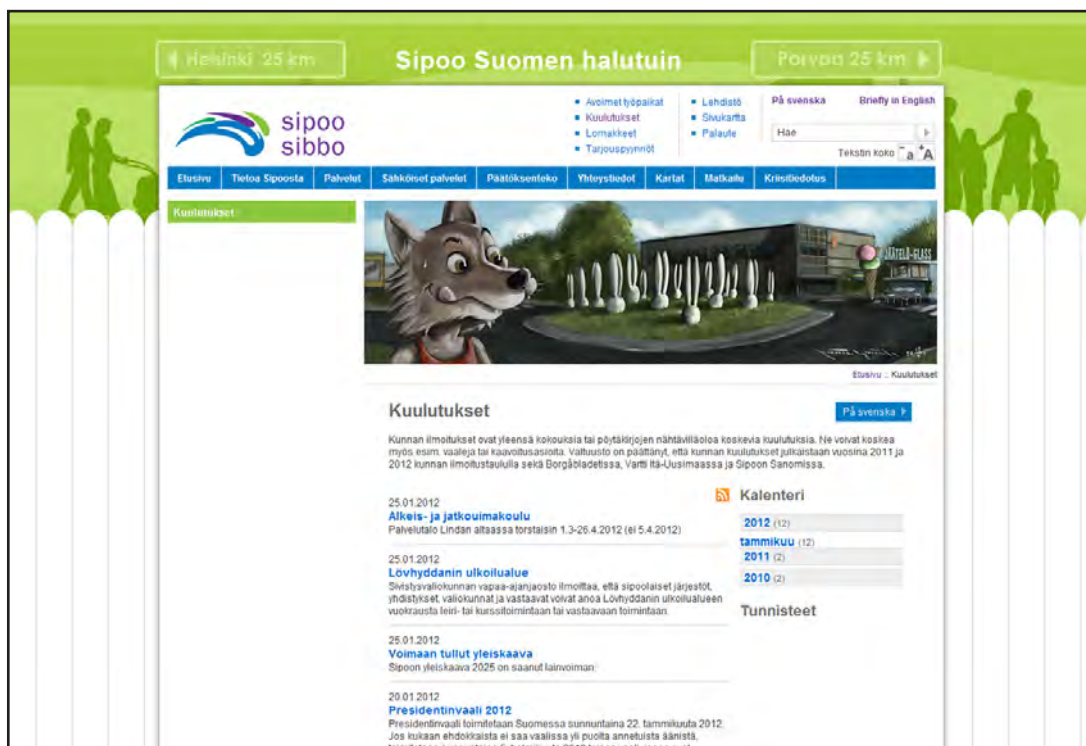
Information

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planläggningsarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Viktiga skeden i planeringen och deltagandet annonseras på kommunens webbplats (www.sibbo.fi) och på den officiella anslagstavlan i Sockengården. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända markinnehavare inom detaljplaneområdet och i angränsning till det, per brev om planläggningsarbetets centrala skeden.

De som gjort en anmärkning mot detaljplanförslaget och som skriftligen har begärt det och samtidigt uppgett sin adress ska underrättas om kommunens motiverade ställningstagande (bemötande) till den framförda anmärkningen. Information om godkännande av planen sänds till de kommunmedlemmar samt de som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress. Information om planläggningsarbetets framskridande publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på adressen www.sibbo.fi/detaljplaner (länk NG 10 Herrgårdstrakten EN-tomt).

Kungörelser

Kungörelser om planläggningsarbetet publiceras på kommunens webbplats www.sibbo.fi och på kommunens anslagstavla (Sockengården).



The screenshot shows the Sipoo Sibbo website. The header is green with navigation links: Etusivu, Tietoa Sipooista, Palvelut, Sähköiset palvelut, Päätöksentekijä, Yhteystiedot, Kartat, Matkailu, Kriittiedutus. The main content area has a large image of a wolf and a building. Below the image is the 'Kuulutukset' (Announcements) section. It lists several announcements, including a notice about the 'Alkeis- ja jatko-opetus' (Basic and continuing education) and a notice about the 'Lohvyydän ulkoilualaue' (Lohvyydän outdoor area). The page also includes a 'Kalenteri' (Calendar) and 'Tunnisteet' (Logos) section.

Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa:

Pilvi Nummi-Sund, kaavoituskoordinaattori
puh. (09) 2353 6728
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Postiosoite:
Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus,
PL 7, 04131 Sipoo

Käyntiosoite:
Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä)

Förfrågningar

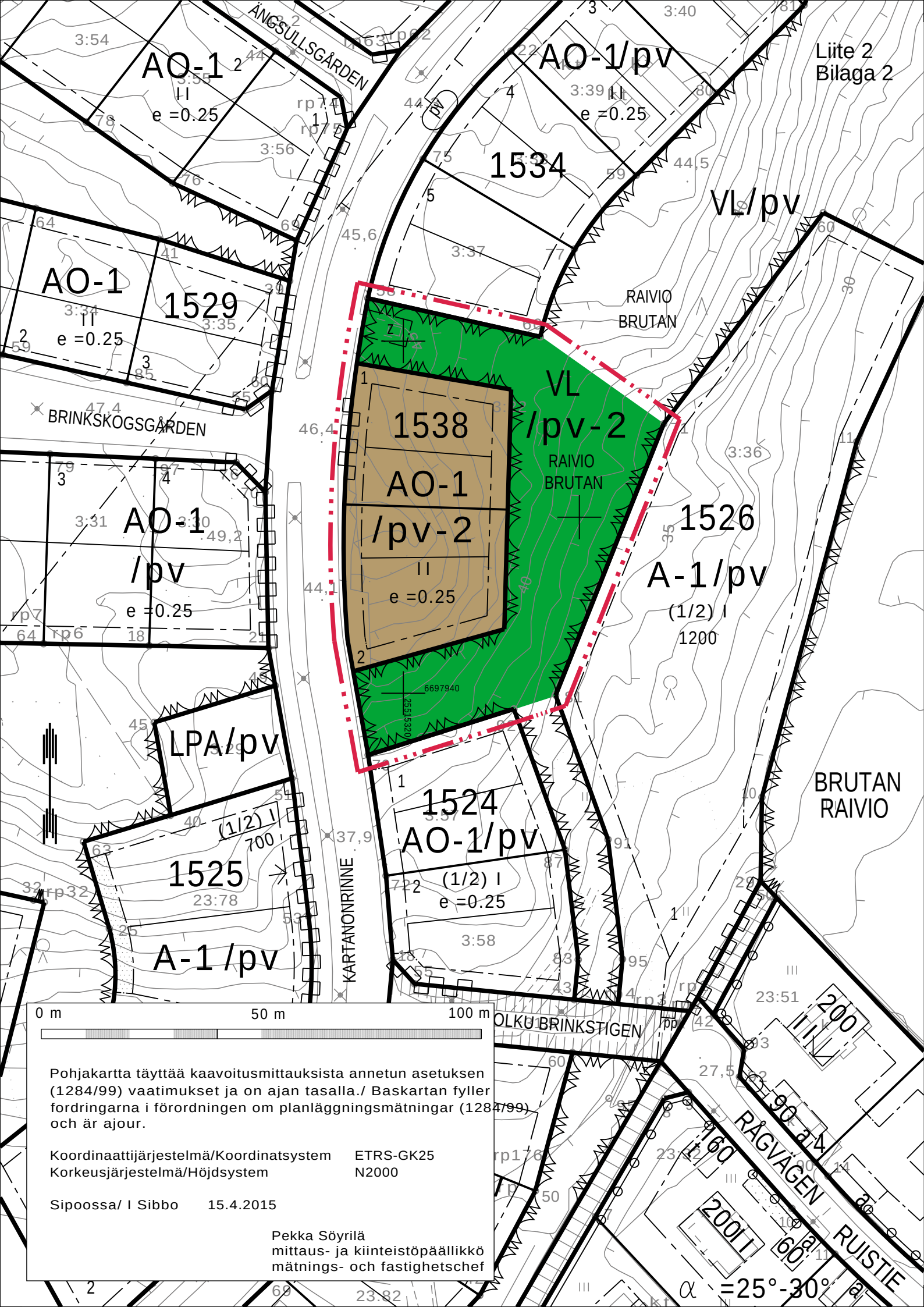
Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

Pilvi Nummi-Sund, planläggningskoordinator
tfn 09 2353 6728
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Postadress:
Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggningscentralen
PB 7, 04131 Sibbo

Besöksadress:
Sockengården, Stora Byvägen 18, Sibbo (Nickby)





Liite 2
Bilaga 2

VL/pv

AO-1/pv

1534

AO-1

1529

AO-1

1538

AO-1

/pv-2

VL

/pv-2

1526

A-1/pv

AO-1

/pv

LPA/pv

1524

AO-1/pv

1525

A-1/pv

BRUTAN
RAIVIO

0 m 50 m 100 m

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista annetun asetuksen (1284/99) vaatimukset ja on ajan tasalla./ Baskartan fyller fordringarna i förordningen om planläggningsmätningar (1284/99) och är ajour.

Koordinaattijärjestelmä/Koordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Sipoossa/ Sibbo 15.4.2015

Pekka Söyriä
mittaus- ja kiinteistöpäällikkö
mättnings- och fastighetschef

$\alpha = 25^\circ - 30^\circ$

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN

Liite 3
Bilaga 3



Erillispientalojen korttelialue.

Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa enintään 40 k-m² taloustiloja kutakin asuntoa kohti

Kvartersområde för fristående småhus.

Utöver den tillåtna byggrätten tillåts byggande av ekonomiutrymmen på högst 40 m²-vy per bostad.



Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

1538

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

2

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

RAIVIO

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

II

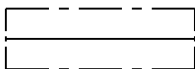
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

e =0.25

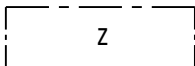
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Linje som anger takåsens riktning.



Puistomuuntamolle varattu alueen osa.

För parktransformator reserverad del av område.

/pv-2

Sijaitsee pohjavesialueella.

Pohjavesialueella määrätään:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein. Maanalaiset säiliöt ovat kiellettyjä.
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.
- Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa öljynerotuskaivon kautta.
- Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.
- Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.

Ligger på grundvattensområde.

Bestämmelser på grundvattenområdet:

- Avloppen skall byggas så att inget avloppsvatten kommer ut i marken.
- Alla cisterner, som är avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen, som kan äventyra grundvattnets kvalitet, skall anläggas i en vattentät och täckt skyddsbassäng. Bassängens volym skall vara större än den maximala mängden vätska som lagras. Behållarna skall förses med läckagegivarsystem samt överfyllnadsskydd. Behållare under marken är förbjudna.
- Byggande, dikning och grävning skall utföras så, att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggandet får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten.
- Rent dagvatten från planteringsområden, tak och andra gårdsområden skall i mån av möjlighet infiltreras.
- Parkeringsplatserna ska beläggas med ett för vatten ogenomsläppligt ytmaterial och dagvattnet från parkeringsplatserna ska avledas kontrollerat via en oljeavskiljningsbrunn.
- Tvätt av bilar är förbjudet på grundvattenområdet på andra ställen än för ändamålet byggda vederbörliga tvättställen.
- Jordvärmesystem får inte placeras på grundvattenområde.

YLEISET MÄÄRÄYKSET
ALMÄNNA BESTÄMMELSER

Alueella on ohjeellinen tonttijako.
Tomtindelningen på området är riktgivande.

Alueelle on laadittu sitovat rakennustapaohjeet.
Bindande anvisningar för byggnadssätt har uppgjorts för området.

Ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua.
Privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet.

Kattomuoto on harjakatto tai kaksoispulpettikatto ja avoräystäät, kattokaltevuus 1:3 - 1:2.
Takformen är åstak eller dubbelt pulpettak med öppen takfot, taklutning 1:3 - 1:2.

Rakennus on yleensä sijoitettava tontille vähintään neljän metrin päähän naapurin tontin rajasta, ellei asemakaavassa muuta osoiteta.
Byggnaden bör i allmänhet placeras minst 4 meter från grannens tomtgräns, om inte annat anvisas i detaljplanen.

Olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan.
Trädbeståndet ska bevaras i mån av möjlighet.

Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.
Rent dagvatten från planteringsområden, tak och andra gårdsområden skall i mån av möjlighet infiltreras.

Autopaikkoja on rakennettava AO-1 kortteleissa 2 ap/asunto.
Bilplatser bör byggas 2 bp/bostad i AO-1 kvarteren.

Rakentamisen yhteydessä on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.
Vid byggande skall klarläggas, att radon inte orsakar olägenheter för hälsan.

Pekka Söyrlä
Maanmittausinsinööri, lantmäteriingenjör, DI
Vs. kehitysjohdaja, vik.utvecklingsdirektör

Matti Kanerva
arkkitehti, arkitekt SAFA,
kaavoituspäällikkö, planläggningschef

Pilvi Nummi
arkkitehti, arkitekt
kaavoituskoordinaattori, planläggningskoordinator

SIPOON KUNTA
NIKKILÄN KYLÄ

SIBBO KOMMUN
NICKBY BY

NG 10 KARTANONRINTEEN EN-TONTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS, NIKKILÄ NG 10 DETALJPLANEÄNDRING FÖR HERRGÅRDSBRINKENS EN-TOMT, NICKBY

Asemakaavan muutos koskee osaa tilasta Grankulla 753-412-0003-0022 Nikkilässä.

Asemakaavan muutoksella muodostuu erillispientalojen kortteli 1538 sekä lähivirkistysviheraluetta.

Detaljplaneändringen omfattar del av lägenhet Grankulla 753-412-0003-0022 i Nickby.

Genom detaljplaneändringen bildas kvarter 1538 för fristående småhus och närrekreationsområde.

Voimaantulo / Ikraftträdande	
Kuulutus / Kungörelse	
Valtuusto / Fullmäktige	
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	26.8.2015
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagt MRL / MarkByggL 65§, MRA / MarkByggF 27§	11.5. - 9.6.2015
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	28.4.2015
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	15.4.2015

 SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN Kehitys- ja kaavoituskeskus Utvecklings- och planläggningscentralen	Numero/Nummer
	NG 10
	Päiväys/Datum 26.8.2015
	Kaavan laatija / Planens utarbetare PN
NG 10 KARTANONRINTEEN EN-TONTIN ASEMAKAAVAMUUTOS NIKKILÄ NG 10 DETALJPLANEÄNDRING FÖR HERRGÅRDSBRINKENS EN-TOMT NICKBY	Piirtäjä/Ritare PN
	Mittakaava/Skala 1:1000

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 753 Sipoo Täyttämispvm 07.04.2015
 Kaavan nimi Kartanonrinteen EN-tontin asemakaavan muutos
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus NG 10
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,5278 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,5278

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5278	100,0	569	0,11	0,0000	469
A yhteensä	0,2276	43,1	569	0,25	0,2276	569
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3002	56,9	0		-0,1371	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0000		0		-0,0905	-100
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,5278	100,0	569	0,11	0,0000	469
A yhteensä	0,2276	43,1	569	0,25	0,2276	569
AO	0,2276	100,0	569	0,25	0,2276	569
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3002	56,9	0		-0,1371	0
VL	0,3002	100,0	0		-0,1371	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0000		0		-0,0905	-100
EN	0,0000		0		-0,0905	-100
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Bilaga 4.

Basuppgifter och sammandrag

Kommun 753 Sibbo Datum för ifyllning 07.04.2015
 Planens namn Detaljplaneändring för Herrgårdbrinkens EN-tomt
 Datum för godkännande Förslagsdatum
 Godkännare Dat. för meddel. om anh.gör.
 Godkänd enligt paragraf Kommunens plankod NG 10
 Genererad plankod
 Planområdets areal [ha] 0,5278 Ny detaljplaneareal [ha]
 Areal för underjordiska utrymmen [ha] Detaljplaneändringens areal [ha] 0,5278

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km]
 Byggplatser [antal] Med egen strand Utan egen strand
 Fritidsbost.byggpl. [antal] Med egen strand Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstall [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,5278	100,0	569	0,11	0,0000	469
A sammanlagt	0,2276	43,1	569	0,25	0,2276	569
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,3002	56,9	0		-0,1371	0
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt	0,0000		0		-0,0905	-100
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,5278	100,0	569	0,11	0,0000	469
A sammanlagt	0,2276	43,1	569	0,25	0,2276	569
AO	0,2276	100,0	569	0,25	0,2276	569
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,3002	56,9	0		-0,1371	0
VL	0,3002	100,0	0		-0,1371	0
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt	0,0000		0		-0,0905	-100
EN	0,0000		0		-0,0905	-100
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

NG 5 Kartanonrinne - Herrgårdsbrinken
NG 10 Kartanonrinteen EN-tontin
asemakaavan muutos -
Detaljplaneändring för
Herrgårdbrinkens EN-tomt

*Rakentamistapaohjeet
Byggsättsanvisningar*





Kartanonrinteen rakentamistapaohje

Näillä rakentamistapaohjeilla ohjataan Kartanonrinteen asemakaava-alueen toteutusta (kaava NG 5, asia 33/2012). Rakennustapaohjeet koostuvat yleisohjeista ja korttelikohtaisista ohjeista sekä ohjeita havainnollistavista piirustuksista.

Kartanonrinteen rakennustapaohjeet on laatinut kaavoittaja Pilvi Nummi-Sund Kartanonrinteen asemakaavatyön yhteydessä. Ohjeet ovat olleet nähtävillä kaavaehdotuksen kanssa 5.4.-6.5.2012. Rakentamistapaohje on sitova ja sitä sovelletaan asemakaavaa täydentävänä ohjeena rakennuslupaa myönnettäessä. Rakentamistapaohjeet sisältyvät myös tontinluovutuksen ehtoihin.

Byggsättsanvisningar för Herrgårdsbrinken

Dessa byggsättsanvisningar styr genomförandet av detaljplanen för Herrgårdsbrinken (plan NG 5, ärende 33/2012). Byggsättsanvisningarna består av allmänna anvisningar och kvartersspecifika anvisningar samt ritningar som illustrerar anvisningarna.

Byggsättsanvisningarna för Herrgårdsbrinken har utarbetats av planläggare Pilvi Nummi-Sund i anknäytning till arbetet med detaljplanen för Herrgårdsbrinken. Anvisningarna var framlagda tillsammans med planförslaget 5.4–6.5.2012. Byggsättsanvisningarna är bindande och används som komplettering till detaljplanen vid beviljande av bygglov. Anvisningarna innehåller också villkor för tomtöverlåtelse.



Kaava-alueen sijainti (rajattu punaisella) kunnan opaskartalla. © Sipöön kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.

Kartassa 1 ruutu = 1 km.

Planändringsområdets läge (avgränsat med rött) på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.

1 ruta = 1 km.

Kuvat: Esimerkkejä moderneista omakotitaloista.
Bilder: Exempel av moderna egnahemshus.



1. Koko aluetta koskevat yleisohjeet

Tavoitteena on rakentaa Kartanonrinteen asuinalueesta arvostettu ja pidetty asuinalue, joka säilyttää arvonsa myös tulevaisuudessa. Nykypäivän omakotirakentaminen on monimuotoista ja yksilöllistä. Rakentamistapaohjeilla varmistetaan, että asuinalueesta tulee kokonaisuutena riittävän yhtenäinen. Kun alueesta suunnitellaan riittävän yhtenäinen esimerkiksi värien ja rakennusten sijoittelun osalta, yksilölliset ratkaisut rakennusten muodossa ja pihajärjestelyissä eivät ole häiritseviä vaan tuovat rikkautta kokonaisuuteen. Valmistalojen osalta on syytä etukäteen varmistaa rakennusvalvonnasta talomallin soveltuvuus tontille.

Rakentamisen tyyliä odotetaan ajanmukaista, modernia ilmettä. Tämä tarkoittaa mm. rakennuksen päävärin värisiä nurkkalautoja sekä yksityiskohtien selkeyttä ja yksinkertaisuutta.

1.1 Värit ja materiaalit

Alueen yhtenäisyys saavutetaan noudattamalla rakentamistapaohjeiden väripaletteja. Kartanonrinne on jaettu neljään osa-alueeseen, joille on valittu tummuusaste ja väripaletti (liite 2). Värit on sovitettu yhteen värin tummuusasteen ja sävyn (lämmen/kylmä) mukaan. Tavoitteena on värikäs, mutta yhteensopiva kokonaisuus.

Katon väri on tumman harmaa tai harmaa ja materiaalina konesaumattu peltikate tai tiili. Rakennuksen nurkkalaudat tulee olla samaa väriä kuin rakennuksen pääjulkisivu. Ikkunat ja muut julkisivun osat tulee sovittaa rakennuksen pääväriin. Tummissa rakennuksissa suositellaan käytettäväksi ulospäin tummia ikkunapuitteita.

Julkisivumateriaalina on ensisijaisesti puu. Myös rapatut kivirakenteiset talot ovat sallittuja.

1.2 Katto

Asuinrakennusten kattomuoto on harjakatto tai kaksoislapekatto. Myös pulpettikattoiset rakennusosat ovat sallittuja. Piharakennusten, kuten autotallien kattomuoto voi olla harjakatto tai pulpettikatto.

Kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:3 ja korkeintaan 1:2. Piharakennuksen kattokaltevuus voi olla loivempi kuin päärakennuksen. Harjan suunta on rakennuksen pitkän sivun suuntainen ja se on osoitettu asemakaavassa. Katteen väri on aina harmaa tai tummanharmaa. Räystäspellit, vesikourut ja syöksytorvet tulee olla katon väriset.

Kattomateriaali on tiili tai konesaumattu peltikatto. Räystäiden tulee olla ulkonevat, mutta niiden maksimipituus julkisivulinjasta on korkeintaan 60 cm. Tästä voidaan poiketa terassien ja parvekkeiden katosten osalta.

1. Allmänna anvisningar som gäller hela området

Målet är att göra Herrgårdsbrinken till ett ansett och attraktivt bostadsområde som bevarar sitt värde även i framtiden. Dagens egnahemshusbyggande är mångsidigt och individuellt. Byggsättsanvisningarna säkerställer att bostadsområdet blir tillräckligt enhetligt. När området planeras tillräckligt enhetligt, t.ex. vad gäller byggnadernas färgsättning och placering, upplevs individuella lösningar beträffande byggnadernas form och arrangemangen på gårdsplanerna inte som störande utan som berikande för helheten. Vid färdighus är det anledning att i förväg kontrollera med byggnadstillsynen att den aktuella husmodellen lämpar sig för tomten.

Av byggnadsstilen förväntas en tidsenlig, modern framtoning. Det här betyder bl.a. att hörnbräden ska vara i samma färg som byggnadens huvudfärg och att detaljer ska vara tydliga och enkla.

1.1 Färg och material

Ett enhetligt intryck uppnås med hjälp av färgpaletterna i byggsättsanvisningarna. Herrgårdsbrinken har indelats i fyra delområden. För varje delområde har en egen färgintensitet och färgpalett utsetts (bilaga 2). Färgerna har kombinerats utifrån färgintensitet (hur mörk färgen är) och nyans (varm eller kall). Målet är en färggrann men harmonisk helhet.

Takfärgen är mörkgrå eller grå och materialet är dubbelfalsad plåt eller tegel. Byggnadens hörnbräden ska vara i samma färg som byggnadens huvudfasad. Fönster och övriga delar av fasaden ska passa ihop med byggnadens huvudfärg. I mörka byggnader rekommenderas mörka fönsterbågar på utsidan.

Fasadmaterialet är i första hand trä. Även putsade stenhus är tillåtna.

1.2 Tak

Bostadshusen har sadeltak eller dubbelt pulpettak. Att delar av byggnader har pulpettak är också tillåtet. Gårdsbyggnader, såsom garage, kan ha sadeltak eller pulpettak.

Taklutningen ska vara minst 1:3 och högst 1:2. Gårdsbyggnadernas taklutning kan vara mindre än huvudbyggnadens. Takåsens riktning ska vara i samma riktning som byggnadens långsida och har anvisats i detaljplanen. Färgen på taket är alltid grå eller mörkgrå. Takfotsplåtar, takrännor och stuprännor ska ha samma färg som taket.

Takmaterialet är tegel eller dubbelfalsad plåt. Takskägg ska vara utskjutande, dock med en maximal längd på 60 cm från fasadlinjen. Undantag kan göras vid täckta terrasser och balkonger.

1.3 Pihajärjestelyt

Pihajärjestelyt, kuten tonttiliittymien, autopaikkojen ja rakennusten sijainnit sekä mahdolliset täytöt ja tukimuurit tulee sijoittaa asemakaavan ja havainnekuvan periaatteiden mukaisesti.

1.4 Pysäköinti

Kaikilla tonteilla on rakennettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. Lisäksi A-1-kortteleissa on rakennettava yksi vieraspaikka / 10 asuntoa. Autopaikat on sijoitettava tontille siten, että auto on käännettävissä omalla tontilla, koska kadulle ei saa peruuttaa omalta tontilta. Poikkeuksena ovat pihakatuja varrella olevat tontit (korttelit 1530-1532 / Luhtavillanpiha ja 1528-1529 / Rinnemetsänpiha), missä auton voi peruuttaa tontilta pihakadulle. Korttelissa 1525 autopaikat sijoitetaan tarkoitusta varten osoitetuille LPA-alueille.

1.5 Piharakennukset

Piharakennusten kattomuotona on harjakatto tai lapekatto, jonka kaltevuus saa olla asuinrakennuksen kattokaltevuutta loivempi, kuitenkin vähintään 1:4 ja korkeintaan 1:2. Tavoitteena on, että piharakennukset ovat selvästi matalampia kuin päärakennukset. Piharakennuksen maksimi harjakorkeus on 4 metriä.

Piharakennuksen kattomateriaalin ja -värin sekä julkisivun päävärin tulee olla samat kuin päärakennuksessa.

1.6 Roskakatokset ja postilaatikot

Tonttikohtaiset jäteastiat sijoitetaan tonttiliittymän varteen ja ne rajataan istutuksin. Roskakatos on suositeltavaa yhdistää mahdolliseen piharakennukseen, mikäli rakennus sijaitsee tonttiliittymän yhteydessä.

Postilaatikoiden sijoittamisessa tulee noudattaa postilaitoksen antamia ohjeita.

1.7 Katuliittymät

Tonttien katuliittymän leveys on korkeintaan 4,5 m. Lisäksi voi olla korkeintaan 1,5 m leveä liittymä jalankululle. Liittymän ja niihin liittyvä etupiha, esim. autotallin edusta on päällystettävä yhtenäisen kadun päällysteeseen asti esim. betonikivellä, tarvittaessa katualueen puolelle.

1.8 Aidat ja tukimuurit

Tukimuureissa voidaan käyttää joko louhittua luonnonkiveä, liuskekiviverhoituja betonimuureja, kivipaasista tehtyjä muureja tai kiveä muureja. Tonttien rajalla maanpinnan korkeusasemat on sovittava toisiinsa. Yli 40 cm ta-

1.3 Gårdsarrangemang

Arrangemangen på gårdsplanerna, såsom placeringen av tomtanslutningar, bilplatser och byggnader samt eventuella fyllnader och stödmurar ska vara förenliga med principerna i detaljplanen och illustrationen.

1.4 Parkering

Två bilplatser per bostad ska byggas på samtliga tomter. Därtill ska en gästplats per 10 bostäder byggas i A-1-kvarteren. Bilplatserna placeras på tomten så att bilen kan vändas på den egna tomten, eftersom det inte är tillåtet att backa ut på gatan. Undantag utgörs av tomterna längs gårdsgatorna (kvarteren 1530–1532 / Ängsullsgården och 1528–1529 / Brinkskogsgården), där det är tillåtet att backa ut bilen på gårdsgatan. Bilplatserna i kvarter 1525 placeras på LPA-området som reserverats för ändamålet.

1.5 Gårdsbyggnader

Gårdsbyggnaderna har sadeltak eller pulpettak som kan vara flackare än bostadsbyggnadens taklutning, dock minst 1:4 och högst 1:2. Målet är att gårdsbyggnaderna ska vara klart lägre än huvudbyggnaderna. På en gårdsbyggnad får höjden upp till taknocken vara högst 4 meter.

Gårdsbyggnadens takmaterial och -färg samt fasadens huvudfärg ska vara desamma som för huvudbyggnaden.

1.6 Postlådor och skydd för soptunna

Tomtspecifika sopkärl ska placeras intill tomtanslutningen och avgränsas med planteringar. Skyddet för soptunnan bör kopplas ihop med en eventuell gårdsbyggnad, om den är belägen invid tomtanslutningen.

Vid placeringen av postlådan bör postens anvisningar iakttagas.

1.7 Gatuanslutningar

Anslutningen från tomten till gatan är högst 4,5 meter bred. Därtill kan det finnas en anslutning för fotgängare som är högst 1,5 meter bred. Anslutningarna och den förgård som utgör en fortsättning på anslutningarna, t.ex. planen framför garaget, ska ha en enhetlig beläggning, t.ex. betongsten, ända fram till gatubeläggningen och vid behov utöver en del av gatuområdet.

1.8 Staket och stödmurar

Bruten natursten, skifferstensklädda betongmurar, murar av hällstenar eller stenkorgsmurar kan användas i stödmurarna. Höjden på markytan ska anpassas på båda sidorna av en tomtgräns. Nivåskillnader som överstiger 40 cm eller

soeroja tai jyrkkiä luiskia ei sallita tontin rajalla. Myöskään tukimuureja ei saa tehdä tontin rajalle ilman pakottavaa syytä. Mikäli rajalle on välttämätöntä sijoittaa tukimuuri, asiasta tulee aina sopia naapurin kanssa ja hyväksyttää tukimuurisuunnitelmat ja aidat rakennusvalvonnassa.

Tontit suositellaan aidattavaksi pensasaidalla soveltuvin osin. Kallioisilla alueilla tontit voi aidata puusäleaidalla. Aitarakenteiden tulee sopia yhteen naapuritonttien ratkaisujen kanssa. Puuaitojen yhteydessä tulee esittää suunnitelmat yhdistettynä rajanaapurien suunnitelmien kanssa. Tonttien välisestä raja-aidasta tulee sopia naapureiden kesken.

Puuaidat ovat vaakasuuntaisia puusäleikköaitoja rakennustapaohjeen liitteen tyyppipiirustuksen mukaisesti. Rinnetontilla aita tulee rakentaa maastoa mukaillen siten, että säleikkö on aina vaakasuuntainen. Puurakenteisen aidan maksimikorkeus on 1,2 m. Aidoille on määrätty aluekohtaiset värit, jotka on esitetty korttelikohtaisissa ohjeissa.

1.9 Pihasuunnitelma

Tonteista tulee esittää pihasuunnitelma, jossa on esitetty tontin pintamateriaalit (nurmi, kiveys, hiekka, kivituhka, sora, asfaltti, jne.), istutukset, aidat, muurit ja korkoasemat.

1.10 Hulevesien käsittely

Tontille kertyvät sade- ja sulamisvedet (hulevedet) on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä tontilla. Vaihtoehtoisesti hulevedet ohjataan sadevesiviemäriin tai ojiin. Avosuon vieressä sijaitsevien tonttien hulevesiä tulee ohjata hallitusti suoalueelle.

branta ramper tillåts inte vid tomtgränsen. Stödmurar får inte heller anläggas vid tomtens gräns utan tvingande skäl. Om en stödmur inte kan undvikas vid tomtgränsen ska tomtägaren komma överens om placeringen av den med grannen och planerna för stödmuren och staketet ska godkännas av byggnadstillsynen.

Det rekommenderas att lämpliga delar av tomterna inhägnas av en häck. I klippiga områden kan tomterna inhägnas med spjälstaket av trä. Staketkonstruktionerna ska passa in med lösningarna på granntomterna. I samband med trästaket ska planer läggas fram tillsammans med grannarnas planer. Om gränsstaket mellan tomterna ska grannarna komma överens separat.

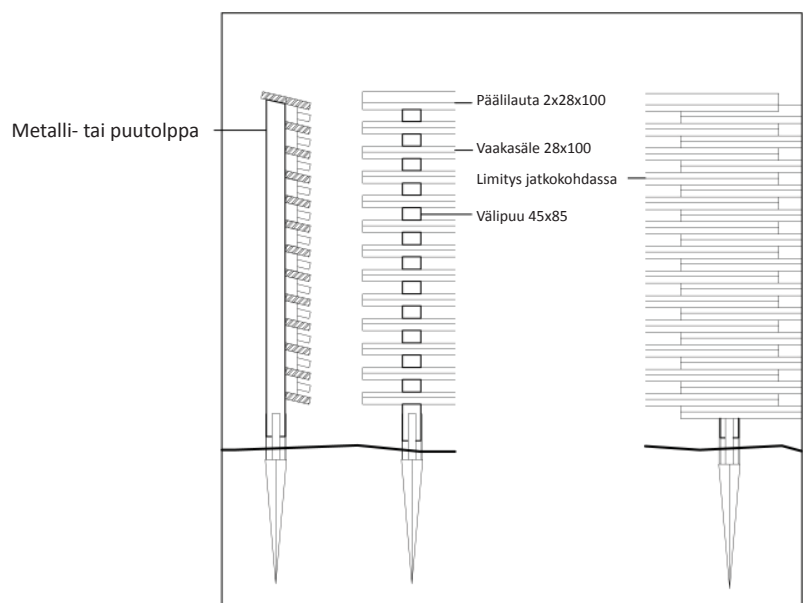
Trästaket ska ha vågräta spjälor i enlighet med typritningen som finns som bilaga till dessa anvisningar. På sluttningstomter ska staketet anläggas efter terrängformerna så att spjälverket alltid ligger vågrätt. Ett trästaket får vara högst 1,2 m högt. För staket har områdesspecifika färger fastställts. Dessa anges i de kvartersspecifika anvisningarna.

1.9 Gårdsplanering

Över tomterna ska en plan för gårdsplanen läggas fram med information om markbeläggningen på tomten (gräs, sten, sand, stenmjöl, grus, asfalt osv.), planteringar, staket, murar och höjddimensioner.

1.10 Behandling av dagvatten

Regn- och smältvatten som samlas på tomterna (dagvatten) ska i mån av möjlighet infiltreras på tomterna. Alternativt kan dagvattnet avledas till regnvattenavlopp eller diken. På tomterna intill den öppna myren ska dagvatten avledas på ett kontrollerat sätt till myren.



Kuva: Puusäleikköaidan tyyppipiirustus.
Bild: Typritning för spjälstaket av trä.

Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy

1.11 Kasvillisuus

Paikoin alueen kallioisuus aiheuttaa erityisiä haasteita pihojen istuttamiselle. Ammattitaitoisella pihasuunnittelulla voidaan suunnitella helppohoitoinen ja alueelle sopiva kaunis piha. Paikoitellen tontille jääviä avokallioita ja olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säästää ja suojella jo rakennusvaiheessa.

1.12 Lämpöpumput

Ilmalämpöpumput tulee koteloida siten, että ne sopivat rakennuksen julkisivuun. Ne on myös esitettävä julkisivupiirustuksissa rakennusluvan yhteydessä.

Pohjavesialueelle (kaavamerkintä /pv) ei saa sijoittaa maalämpöjärjestelmiä eikä lämpökaivoja.

1.13 Valaisintyytit

Luontoselvityksen perusteella alueella saattaa pesiä lepakoita. Kaikki lepakkolajit ovat Suomessa suojeltuja. Piha- ja katuvalaistus saattaa heikentää lepakoiden elinoloja. Tästä syystä pihavalaisinten malliksi on valittava sellainen, jonka valo suuntautuu ainoastaan maata kohti.

1.14 Pohjaveden suojele

Osa Kartanonrinteen alueesta on pohjavesialuetta. Asemakaavassa on esitetty pohjaveden suojelumääräyksiä, jotka koskevat kaikkia /pv -merkinnällä osoitettuja kortteleita. **Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa maalämpöjärjestelmiä eikä lämpökaivoja.**

1.15 Radon

Radonsuojaus tulee ottaa huomioon rakenteita suunniteltaessa.

1.16 Maaperä

Asemakaavoituksen yhteydessä alueelle on tehty alustava rakennettavuusselvitys, jonka perusteella alue on jaettu neljään eri rakennettavuusluokkaan (Asemakaavaselostuksen liite 5: Rakennettavuusselvitys). Selvitys on yleispiirteinen, eikä se anna riittävää kuvaa tonttikohtaisista olosuhteista. Tässä ohjeessa esitetyt perustamistavat ovat suuntaa-antavia arvioita. Rakennusluvan yhteydessä on kaikille tonteille tehtävä tarkempi tonttikohtainen rakennettavuusselvitys perustussuunnittelua varten.

1.11 Vegetation

Den ställvis klippiga terrängen medför särskilda utmaningar för planteringen av gårdsplanerna. Genom professionell gårdsplanering kan man åstadkomma lättskötta gårdsplaner som anpassats till områdets karaktär. Berg i dagen och befintliga träd som ställvis blir kvar på tomterna ska i mån av möjlighet bevaras och skyddas redan i byggnadsskedet.

1.12 Värmepumpar

Luftvärmepumpar ska inkapslas så att de smälter in i byggnadens fasad. De ska också märkas ut på fasadritningen i samband med ansökan om bygglov.

Jordvärmesystem eller värmebrunnar får inte placeras på grundvattenområde (planbeteckning /pv).

1.13 Armaturer

Med utgångspunkt i naturinventeringen kan det hända att fladdermöss håller till i området. Alla fladdermössarter i Finland är fridlysta. Gårds- och gatubelysningen kan försämra livsvillkoren för fladdermössen. Därför ska armaturerna på gårdsplanerna vara av en modell där ljuset endast riktas mot marken.

1.14 Grundvattenskydd

En del av Herrgårdsbrinkens planeringsområde faller inom ett grundvattenområde. Detaljplanen innehåller bestämmelser om skydd av grundvattnet. Bestämmelserna berör alla kvarter som anvisats med beteckningen /pv. **Jordvärmesystem eller värmebrunnar får inte placeras på grundvattenområde.**

1.15 Radon

Skydd mot radon bör tas i beaktande vid planeringen av konstruktionerna.

1.16 Jordmån

I samband med detaljplanläggningen har en preliminär undersökning av byggbarheten utförts. Enligt denna har området indelats i fyra byggbarhetsklasser (Detaljplanebeskrivningens bilaga 5: Jordmånsutredning). Utredningen har gjorts i stora drag och ger inte en tillräcklig bild av de tomtspecifika förhållandena. De grundläggningssätt som läggs fram i dessa byggsättsanvisningar är riktgivande uppskattningar. I samband med bygglovet ska en mer detaljerad tomtspecifik undersökning av byggbarheten göras för planeringen av grundläggningen. Detta gäller samtliga tomter i detaljplaneområdet.

Epävirallinen asemakaavayhdistelmä

NG 5 Kartanonrinteen asemakaava ja NG 10 Kartanonrinteen EN-tontin asemakaavan muutosehdotus.

Inoffiell detaljplanesammanställning

NG 5 Detaljplan för Herrgårdbrinken och NG 10 förslag till detaljplaneändring för Herrgårdbrinkens EN-tomt.



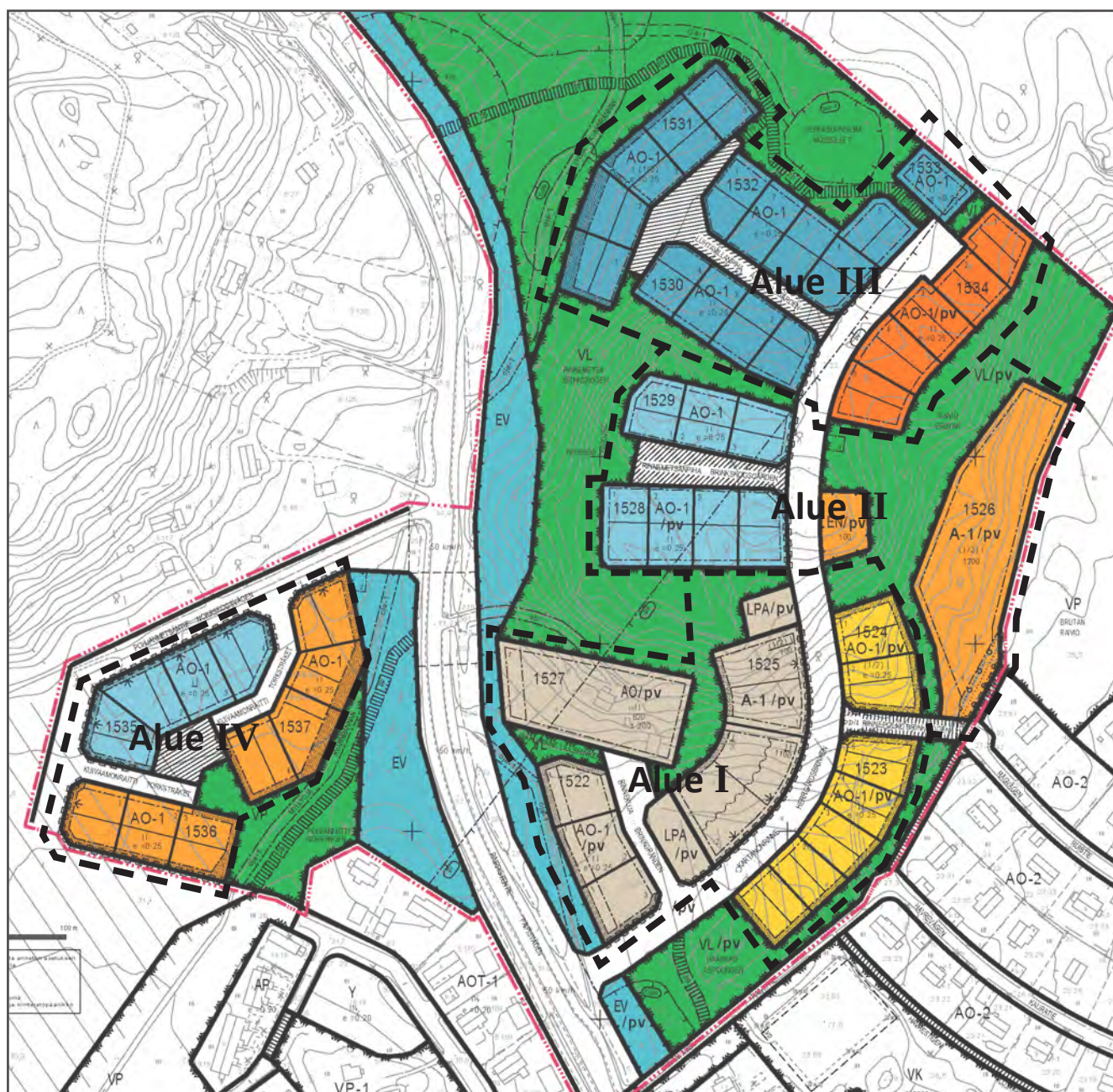


2 Korttelikohtaiset ohjeet

Kartanonrinteen asemakaava-alue on jaettu neljään osa-alueeseen, joiden sisällä rakennusten tulee muodostaa visuaalisesti yhteensopiva kokonaisuus. Osa-alueet koostuvat useammasta korttelista. Osa-alueille on määritetty yhteensopiva värimaailma, joka perustuu saman tummuusasteen käyttämiseen rakennusten päävärinä sekä yhtenäiseen aitojen väriin.

2 Kvartersspecifika anvisningar

Herrgårdsbrinkens detaljplaneområde har indelats i fyra delområden, inom vilka byggnaderna ska utgöra en visuellt enhetlig helhet. Delområdena består av flera kvarter. En harmonisk färgpalett har fastställts för varje delområde. Färgpaletten grundar sig på att samma färgintensitet används som huvudfärg på alla byggnader och på en enhetlig färgsättning av staketet.



Kuva: Osa-alueet ja värit. Alue I: vaaleat värit, alue II ja IV: keskivahvat värit, alue III: vahvat värit.

Bild: Delområden och färger. Område I: ljusa färger, område II och IV: medelstarka färger, område III: starka färger.

Alue I: vaaleat värit

Kortteli 1522

Tontit sijaitsevat tasaisella maalla. Alustavan maaperäselvityksen perusteella asuinrakennukset edellyttävät paalu-perustusta ja kantavaa alapohjaa. Kevyet yksikerroksiset puurakennukset voidaan mahdollisesti perustaa reunavahvistetulle laatalle (Asemakaavaselostuksen liite 5: rakennettavuusluokka III).

Piharakennus tulee sijoittaa asemakaavan mukaisesti tontin Paippistentien puoleiselle sivulle. Se suojaa pihaa mahdolliselta liikenteen aiheuttamalta häiriöltä.

Kaavamääräykset (AO-1):

- korttelitehokkuus $e=0.25$, lisäksi piharakennusoikeus 40 k-m^2
- kerrosluku II
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan tai istutettava uusia puita

Värit:

- Rakennusten pääväri: vaaleat kylmät värit, värisävyt sovitettava olemassa olevan asuinrakennuksen väriin.
- Aidan väri: vaalea

Område I: ljusa färger

Kvarter 1522

Tomterna ligger på jämn mark. Utifrån en preliminär jordmånsundersökning förutsätter bostadsbyggnaderna pålgrundning och bärande bottenbjälklag. Lätta träbyggnader i ett plan kan eventuellt uppföras på kantförstärkt platta (Detaljplanebeskrivningens bilaga 5: byggbarkhetsklass III).

Gårdsbyggnaden ska placeras i enlighet med detaljplanen längs den sida som vetter mot Paipisvägen. Den skyddar gårdsplanen mot eventuella olägenheter från trafiken.

Planbestämmelser (AO-1):

- kvarterseffektivitet $e=0,25$, därtill byggrätt för gårdsbyggnad 40 vy-m^2
- våningstal II
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet
- grundvattenområde
- befintligt trädbestånd ska sparas i mån av möjlighet eller nya träd planteras

Färger:

- Byggnadernas huvudfärg: ljusa kalla färger, nyanserna ska anpassas till den befintliga bostadsbyggnadens färg
- Staketets färg: ljus

Kortteli 1525

Kortteli on varattu yhtiömuotoiselle rakentamiselle. Pohjoisempi tontti sijaitsee melko jyrkässä rinteessä ja rakentaminen edellyttää rinneratkaisuja, piha-alueiden pengerryksiä ja tukimuureja. Korttelin eteläosaa on täyttämällä nostettava kadun tasoon. Pohjoisosassa rakentaminen edellyttää todennäköisesti kallion louhintaa.

Kaavamääräykset (A-1):

- rakennusoikeus osoitettu asemakaavassa lukuna (tontti 1: 700 k-m² ja tontti 2: 1100 k-m²)
- piharakennusoikeus e=0,04
- erillisiä asuntokohtaisia irtaimistovarastoja saa rakentaa 6m²/asunto
- kerrosluku tontilla 1: (½)I ja tontilla 2: I ja II
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto, vieraspaikkoja 1 ap /enintään 10 asuntoa, autopaikat sijoitetaan LPA-alueille
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan tai istutettava uusia puita

Värit:

- Rakennusten pääväri: vaaleat kylmät värit, värisävyt sovitettava olemassa olevan asuinrakennuksen väriin.
- Aidan väri: vaalea

Kvarter 1525

Kvarteret har reserverats för byggande i bolagsform. Den nordligare tomten ligger i en relativt brant sluttning och byggande förutsätter sluttningslösningar och terrassering av gårdsplanerna samt stödmurar. Södra delen av kvarteret ska fyllas till gatunivå. I den norra delen torde byggande förutsätta bergssprängning.

Planbestämmelser (A-1):

- byggrätten har anvisats i detaljplanen i form av ett tal (tomt 1: 700 vy-m² och tomt 2: 1 100 vy-m²)
- byggrätt för gårdsbyggnad e=0,04
- 6 m²/bostad får byggas som fristående bostadsspecifika förråd för lösöre
- våningstal på tomt 1: (½)I och på tomt 2: I och II
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad, gästplatser 1 bilplats/högst 10 bostäder, bilplatserna ska placeras på LPA-områdena
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet
- grundvattenområde
- befintligt trädbestånd ska sparas i mån av möjlighet eller nya träd planteras

Färger:

- Byggnadernas huvudfärg: ljusa kalla färger, nyanserna ska anpassas till den befintliga bostansbyggnadens färg
- Staketets färg: ljus

Kortteli 1527

Korttelissa 1527 sijaitsee olemassa oleva asuinrakennus piharakennuksineen. Uusien rakennusten tulee sopia rakennuksen tyyliin ja värytykseen. Rakennusten kattomuotona tulee olla perinteinen harjakatto (satulakatto). Väri-tykseltään rakennusten tulee olla vaaleita, kuten olemassa oleva asuinrakennus.

Kortteli sijaitsee loivahkossa etelärinteessä. Alustavien maaperäselvitysten perusteella kortteli sijaitsee rakennettavuudeltaan melko hyvin tai hyvin kantavalla maaperällä (Asemakaavaselostuksen liite 5, rakennettavuusalue I tai II).

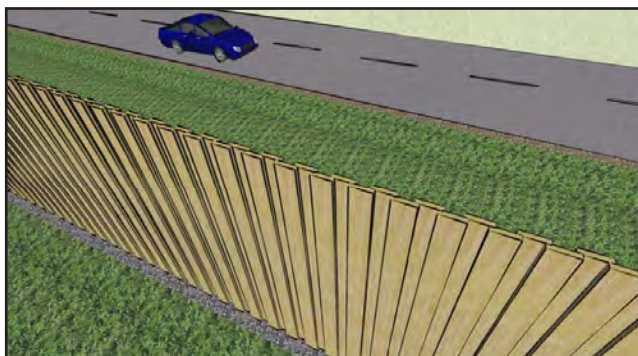
Mikäli tontti myöhemmin jaetaan useampaan rakennuspaikkaan, on Paippistentien puolelle sijoitettava talousrakennus suojaamaan piha-aluetta liikenteen melulta. Mikäli talousrakennusta ei rakenneta, voidaan vaihtoehtoisesti rakentaa 1,8 m korkea tiivis aita melusuojuukseksi.

Kaavamääräykset (AO):

- kokonaisrakennusoikeus 620 k-m², lisäksi piharakennusoikeus yhteensä 200 k-m²
- kerrosluku II
- kattomuotona on satulakatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan

Värit:

- Rakennusten pääväri: vaaleat kylmät värit, värisävyt sovitettava olemassa olevan asuinrakennuksen väriin.
- Aidan väri: vaalea



Kvarter 1527

I kvarter 1527 finns ett bostadshus med gårdsbyggnader. De nya byggnaderna ska anpassas till byggnadens stil och färgsättning. Takformen ska vara traditionellt åstak (sadeltak). Beträffande färgsättningen ska byggnaderna vara ljusa liksom den befintliga bostadsbyggnaden.

Kvarteret ligger på en relativt flack sydsluttning. Utifrån en preliminär jordmånsundersökning ligger kvarteret på mark som är antingen relativt bärande eller mycket bärande (Detaljplanebeskrivningens bilaga 5, bärbarhetsområde I eller II).

Om tomten senare delas upp i flera byggplatser ska en ekonomibyggnad placeras mot Paipisvägen för att skydda gårdsplanen mot trafikbuller. Om ingen ekonomibyggnad uppförs är det tillåtet att alternativt bygga ett 1,8 meter högt, kompakt staket som bullerskydd.

Planbestämmelser (AO):

- total byggrätt 620 k-m², därtill total byggrätt för gårdsbyggnad 200 k-m²
- våningstal II
- takform sadeltak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet
- grundvattenområde
- befintligt trädbestånd ska sparas i mån av möjlighet

Färger:

- Byggnadernas huvudfärg: ljusa kalla färger, nyanserna ska anpassas till den befintliga bostadsbyggnadens färg
- Staketets färg: ljus

*Kuva: Esimerkki meluaidasta.
Bild: Exempel på bullerstaket.*

Kortteli 1523

Tontit sijaitsevat melko tasaisella maalla. Alustavien maaperäselvitysten perusteella maaperä edellyttää paalupe-
rustusta ja kantavaa alapohjaa (Asemakaavaselostuksen
liite 5, rakennettavuusluokka III- IV). Osaa tonteista on
täyttämällä nostettava kadun tasoon.

Kaavamääräykset (AO-1):

- korttelitehokkuus $e=0.25$, lisäksi piharakennusoikeus 40 k-m²
- kerrosluku II
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan tai istutettava uusia puita

Värit:

- Rakennusten pääväri: vaaleat lämpimät värit
- Aidan väri: vaalea

Kvarter 1523

Tomterna ligger på relativt plan mark. Utifrån preliminä-
ra jordmånsundersökningar förutsätts pågrundning och
bärande bottenbjälklag (Detaljplanebeskrivningens bilaga
5, byggbarhetsklass III-IV). En del av tomterna ska fyllas
till gatunivå.

Planbestämmelser (AO-1):

- kvarterseffektivitet $e=0,25$, därtill byggrätt för gårds-
byggnad 40 vy-m²
- våningstal II
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet
- grundvattenområde
- befintligt trädbestånd ska sparas i mån av möjlighet el-
ler nya träd planteras

Färger:

- Byggnadernas huvudfärg: ljusa varma färger
- Staketets färg: ljus



Kuva: Esimerkkitontin pihajärjestely.

Bild: Gårdsarrangemanget på en exempeltomt.

Kortteli 1524

Tontit sijaitsevat rinteessä. Alustavien maaperäselvitysten perusteella voidaan rakentaa maan tai massavaihdon varaan (Asemakaavaselostuksen liite 5: rakennettavuusluokka II).

Kaavamääräykset (AO-1):

- korttelitehokkuus $e=0.25$, lisäksi piharakennusoikeus 40 k-m^2
- kerrosluku ($\frac{1}{2}$) I
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan tai istutettava uusia puita

Värit:

- Rakennusten pääväri: vaaleat lämpimät värit
- Aidan väri: vaalea

Kvarter 1524

Tomterna ligger på en sluttning. Utifrån preliminära jordmånsundersökningar kan byggnader uppföras direkt på marken eller efter massutskiftning (Detaljplanebeskrivningens bilaga 5, byggarhetsklass II).

Planbestämmelser (AO-1):

- kvarterseffektivitet $e=0,25$, därtill byggrätt för gårdsbyggnad 40 vy-m^2
- våningstal ($\frac{1}{2}$) I
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet
- grundvattenområde
- befintligt trädbestånd ska sparas i mån av möjlighet eller nya träd planteras

Färger:

- Byggnadernas huvudfärg: ljusa varma färger
- Staketets färg: ljus

Alue II: keskivahvat värit

Korttelit 1528-1529 Rinnemetsänpiha

Tontit sijaitsevat kallioisen kukkulan lakialueella. Maaperä on kantavaa. Rakentaminen edellyttää todennäköisesti kallion louhintaa.

Kaavamääräykset (AO-1):

- korttelitehokkuus $e=0.25$, lisäksi piharakennusoikeus 40 k-m^2
- kerrosluku II
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan tai istutettava uusia puita

Värit:

- Rakennusten pääväri: keskivahvat kylmät värit
- Aidan väri: keskiharmaa

Område II: keskivahvat värit

Kvarter 1528–1529 Brinkskogsgården

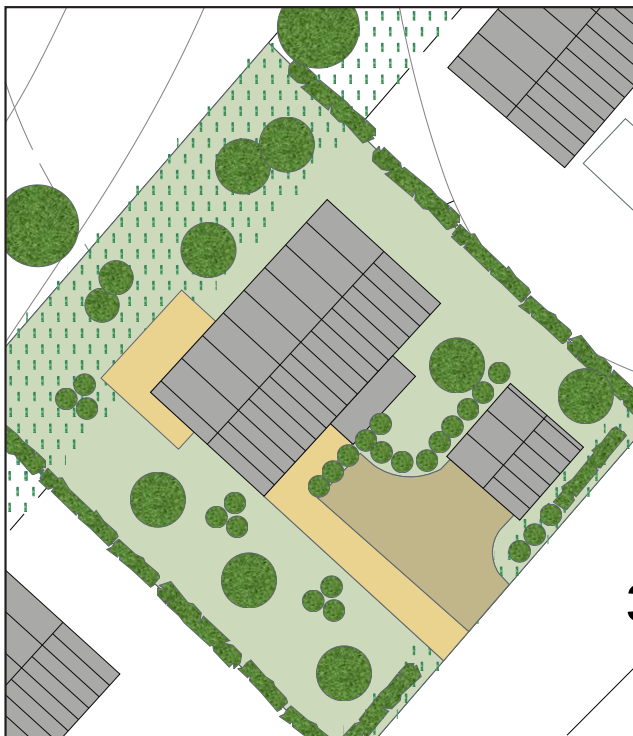
Tomterna ligger uppe på en klippig kulle. Jordmånen är bärande. Byggnade torde förutsätta bergssprängning.

Planbestämmelser (AO-1):

- kvarterseffektivitet $e=0.25$, därtill byggrätt för gårdsbyggnad 40 vy-m^2
- våningstal II
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet
- grundvattenområde
- befintligt trädbestånd ska sparas i mån av möjlighet eller nya träd planteras

Färger:

- Byggnadernas huvudfärg: medelstarka kalla färger
- Staketet: medelgrå



Kuva: Esimerkkিতontin pihajärjestely.

Bild: Gårdsarrangemanget på en exempeltomt.

Korttelit 1538 Kartanonrinne / Kaava NG 10

Tontit sijaitsevat kallioisen kukkulan lakialueella. Maaperä on kantavaa. Rakentaminen edellyttää kallion louhintaa.

Kaavamääräykset (AO-1):

- korttelitehokkuus $e=0.25$, lisäksi piharakennusoikeus 40 k-m^2
- kerrosluku II
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan tai istutettava uusia puita

Värit:

- Rakennusten pääväri: keskivahvat lämpimät värit
- Aidan väri: keskiharmaa

Kvarter 1538 Herrgårdsbrinken / Plan NG 10

Tomterna ligger uppe på en klippig kulle. Jordmånen är bärande. Byggnade förutsätter bergssprängning.

Planbestämmelser (AO-1):

- kvarterseffektivitet $e=0.25$, därtill byggrätt för gårdsbyggnad 40 vy-m^2
- våningstal II
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet
- grundvattenområde
- befintligt trädbestånd ska sparas i mån av möjlighet eller nya träd planteras

Färger:

- Byggnadernas huvudfärg: medelstarka varma färger
- Staketet: medelgrå



Kuva: Esimerkkitontin pihajärjestely.
Bild: Gårdsarrangemanget på en
exempeltomt.

Kortteli 1526 Rinnepolku

Kortteli on tarkoitettu yhtiömuotoiselle rakentamiselle. Tontti sijaitsee melko jyrkässä rinteessä. Asuinrakennukset tulee suunnitella maastonmuodot huomioiden ja pihalue tulee tarvittaessa pengertää tukimuurein.

Alustavan maaperäselvityksen perusteella maaperä on kantavaa ja perustaminen voidaan tehdä maan tai massanvaihdon varaan (Asemakaavaselostuksen liite 5, rakennettavuusluokka II).

Kaavamääräykset (A-1):

- rakennusoikeus 1.200 k-m²
- piharakennusoikeus e=0,04
- erillisiä asuntokohtaisia irtaimistovarastoja saa rakentaa 6m²/asunto
- kerrosluku (½)I
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto, vieraspaikkoja 1 ap /enintään 10 asuntoa
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan tai istutettava uusia puita
- Ruispolun reunaan osoitetulle alueelle kehitettävä tiheä reunavyöhyke puista ja pensaista.

Värit:

- Rakennusten pääväri: keskivahvat lämpimät värit.
- Aita: ei puuaitaa, tontti voidaan aidata pensasaidalla

Kvarter 1526 Brinkstigen

Kvarteret är avsett för byggande i bolagsform. Tomten ligger i en relativt brant sluttning. Bostadsbyggnaderna ska planeras med beaktande av terrängformerna och gårdsplanerna vid behov terrasseras med hjälp av stödmurar.

Utifrån en preliminär jordmånsundersökning är jordmånens bärande och byggnader kan grundas på marken, direkt eller eftermassutsiktning (Detaljplanebeskrivningens bilaga 5, bygghärsklass II).

Planbestämmelser (A-1):

- byggrätten 1.200 vy-m²
- byggrätt för gårdsbyggnad e=0,04
- 6 m²/bostad får byggas som fristående bostadsspecifika förråd för lösöre
- våningstal (½)I
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad, gästplatser 1 bilplats/högst 10 bostäder
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet
- grundvattenområde
- befintligt trädbestånd ska sparas i mån av möjlighet eller nya träd planteras
- Området som anvisats vid kanten Rågstigen ska planteras med träd och buskar så att de bildar en tät avgränsande zon

Färger:

- Byggnadernas huvudfärg: medelstarka varma färger
- Staketet: ingen trästaket, tomten inhägnas av en häck

Alue III: vahvat värit

Korttelit 1530, 1532 - 1534

Luhtavillanpiha ja Kartanonrinne

Tontit sijaitsevat kallioisen kukkulan lakialueella. Maaperä on kantavaa, mutta rakentaminen saattaa edellyttää kallion louhintaa. Rinnetonteilla rakennukset on sovitettava maastonmuotoihin. Alustavan maaperäselvityksen perusteella rakennukset voidaan perustaa maan tai massanvaihdon varaan. Rakentaminen saattaa edellyttää kallion louhintaa.

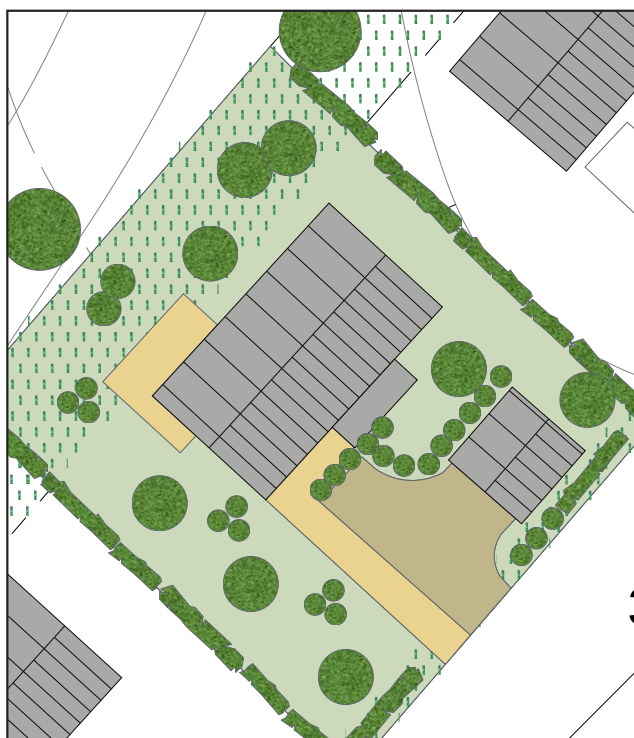
Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon tonttien läheisyydessä sijaitseva avosuo.

Kaavamääräykset (AO-1):

- korttelitehokkuus $e=0.25$, lisäksi piharakennusoikeus 40 k-m^2
- kerrosluku II
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan tai istutettava uusia puita

Värit:

- Rakennusten pääväri: vahvat kylmät värit (korttelit 1530 - 1533), vahvat lämpimät värit (kortteli 1534)
- Aidan väri: tumman harmaa



Område III: starka färger

Kvarter 1530, 1532 - 1534

Ängsullsgården och Herrgårdsbrinken

Tomterna ligger uppe på en klippig kulle. Jordmånen är bärande men byggande torde förutsätta bergssprängning. På sluttningstomter ska byggnader anpassas till terrängens former. Utifrån en preliminär jordmånsundersökning kan byggnaderna grundas på marken, direkt eller eftermassutsiktning. Byggande kan förutsätta bergssprängning.

Vid planeringen och byggandet ska den öppna myren i närheten av tomterna tas i beaktande.

Planbestämmelser (AO-1):

- kvarterseffektivitet $e=0.25$, därtill byggrätt för gårdsbyggnad 40 vy-m^2
- våningstal II
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet
- befintligt trädbestånd ska sparas i mån av möjlighet eller nya träd planteras

Färger:

- Byggnadernas huvudfärg: starka kalla färger (kvarter 1530 - 1533), starka varma färger (kvarter 1534)
- Staketets färg: mörkgrå



Kuvat: Esimerkkিতonttien pihajärjestelyjä.

Bilder: Gårdsarrangemanget på exempeltomter.

Kortteli 1531 Luhtavillanpiha

Tontit sijaitsevat loivahkossa rinteessä. Tonttien pohjoispuolella kulkee oja, johon hulevedet voidaan johtaa. Rakennukset on sijoitettava asemakaavan mukaisesti vähintään +36 korkoon, jotta ojan mahdollinen tulviminen ei aiheuta riskiä.

Alustavan rakennettavuusselvityksen perusteella rakentaminen edellyttää paaluperustusta ja kantavaa alapohjaa.

Kaavamääräykset (AO-1):

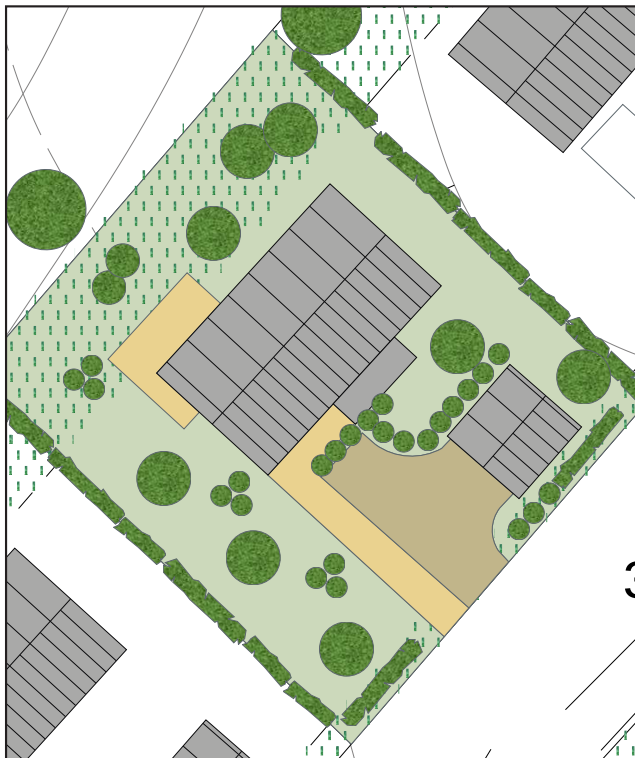
- korttelitehokkuus $e=0.25$, lisäksi piharakennusoikeus 40 k-m^2
- kerrosluku $I(\frac{1}{2})$
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua

Värit:

- Rakennusten pääväri: vahvat kylmät värit
- Aidan väri: tumman harmaa

Kuva: Esimerkkitontin pihajärjestely.

Bild: Gårdsarrangemanget på en exempeltomt.



Kvarter 1531 Luhtavillanpiha

Tomterna ligger på en relativt flack sluttning. Norr om tomtorna går ett dike som dagvatten kan avledas till. Byggnaderna ska i enlighet med detaljplanen placeras på en höjd av minst +36 meter över havet för att en eventuell översvämning av diket inte ska medföra några risker.

Utifrån en preliminär jordmånsundersökning förutsätter byggandet pålgrundning och bärande bottenbjälklag.

Planbestämmelser (AO-1):

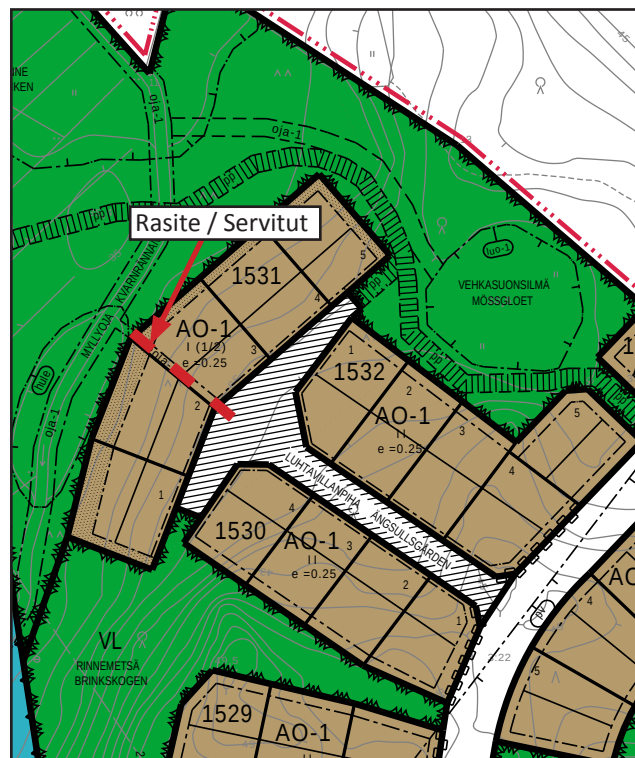
- kvarterseffektivitet $e=0,25$, därtill byggrätt för gårdsbyggnad 40 vy-m^2
- våningstal $I(\frac{1}{2})$
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet

Färger:

- Byggnadernas huvudfärg: starka kalla färger
- Staketets färg: mörkgrå

Huom! Korttelin 1531 tontilla 3 kulkee vesi- ja viemäri- linja tonttien 2 ja 3 rajan tuntumassa. Lohkomisen yhteydessä sitä varten muodostetaan rasite tontille 3.

Obs! I kvarter 1531 på tomt 3 går en vatten- och avlopps- ledning i närheten av gränsen mellan tomt 2 och 3. I samband med styckningen bildas ett servitut på tomt 3.



Alue IV: keskivahvat värit

Korttelit 1535
Kuivaamonraitti

Tontit sijaitsevat tasaisella peltoalueella. Alustavien maaperäselvitysten perusteella maaperä edellyttää paalupe-
rustusta ja kantavaa alapohjaa (Asemakaavaselostuksen
liite 5, rakennettavuusluokka IV).

Kaavamääräykset (AO-1):

- korttelitehokkuus $e=0.25$, lisäksi piharakennusoikeus 40 k-m²
- kerrosluku II
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua

Värit:

- Rakennusten pääväri: keskivahvat kylmät värit
- Aidan väri: tumman harmaa

Område IV: medelstarka färger

Kvarter 1535
Kuivaamonraitti

Tomterna ligger i ett plant åkerområde. Utifrån preliminä-
ra jordmånsundersökningar förutsätts pålgrundning och
bärande bottenbjälklag (Detaljplanebeskrivningens bilaga
5, bygghärsklass IV).

Planbestämmelser (AO-1):

- kvarterseffektivitet $e=0.25$, därtill byggrätt för gårds-
byggnad 40 vy-m²
- våningstal II
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet

Färger:

- Byggnadernas huvudfärg: medelstarka kalla färger
- Staketets färg: mörkgrå



Kuva: Esimerkkitontin pihajärjestely.
Bild: Gårdsarrangemanget på en
exempeltomt.

Korttelit 1536-1537 Kuivaamonraitti

Tontit sijaitsevat tasaisella peltoalueella. Alustavien maaperäselvitysten perusteella maaperä edellyttää paalupe-
rustusta ja kantavaa alapohjaa (Asemakaavaselostuksen
liite 5, rakennettavuusluokka IV).

Kaavamääräykset (AO-1):

- korttelitehokkuus $e=0.25$, lisäksi piharakennusoikeus 40 k-m^2
- kerrosluku II tai II
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua

Värit:

- Rakennusten pääväri: keskivahvat lämpimät värit
- Aidan väri: keskiharmaa

Kvarter 1536–1537 Kuivaamonraitti

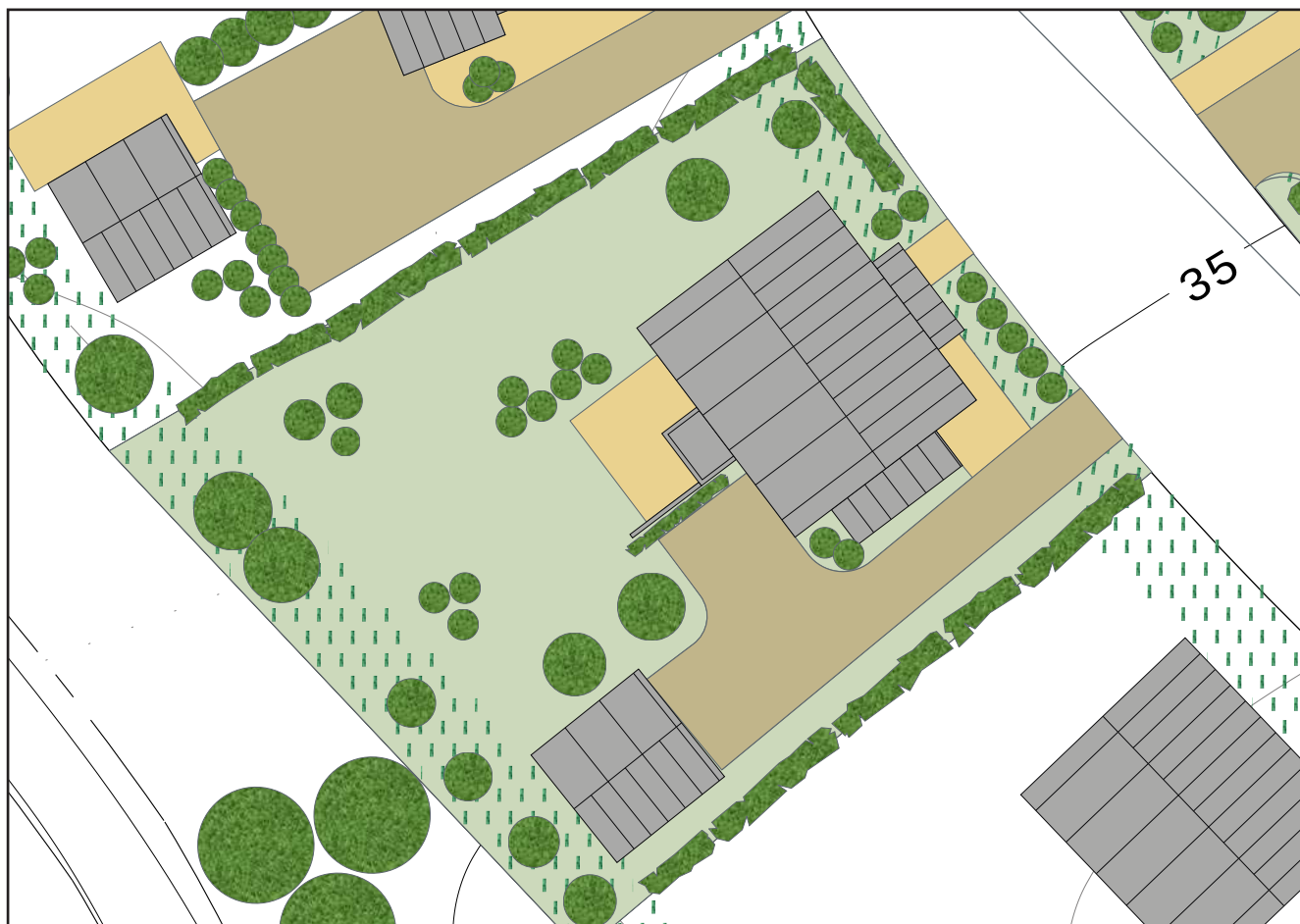
Tomterna ligger i ett plant åkerområde. Utifrån preliminä-
ra jordmånsundersökningar förutsätts pålgrundning och
bärande bottenbjälklag (Detaljplanebeskrivningens bilaga
5, byggbarhetsklass IV).

Planbestämmelser (AO-1):

- kvarterseffektivitet $e=0,25$, därtill byggrätt för gårds-
byggnad 40 vy-m^2
- våningstal II tai II
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet

Färger:

- Byggnadernas huvudfärg: medelstarka varma färger
- Staketets färg: medelgrå



Kuva: Esimerkkitontin pihajärjestely.

Bild: Gårdsarrangemanget på en exempeltomt.

Liitteet

Liite 1. Puusäleikköaidan ja autotallin tyyppipiirustus

Liite 2. Väripaletit

Bilagor

Bilaga 1. Typritning över spjälstaket av trä och garage

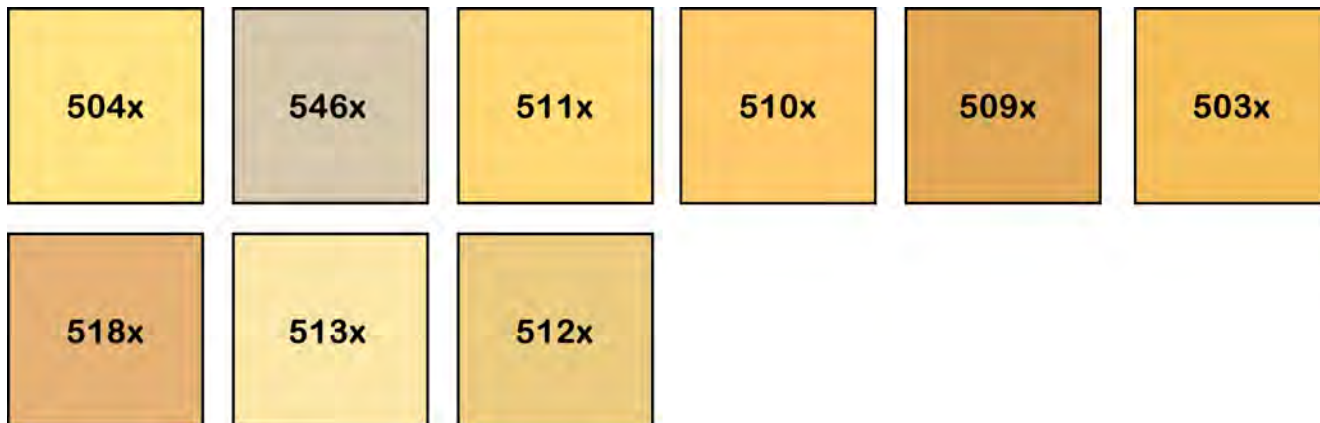
Bilaga 2. Färgpaletter



Liite 2: Väripaletit

Väripaletin värikoodit ovat Tikkurilan Pika-Teho-värikartasta.

Vaaleat lämpimät värit

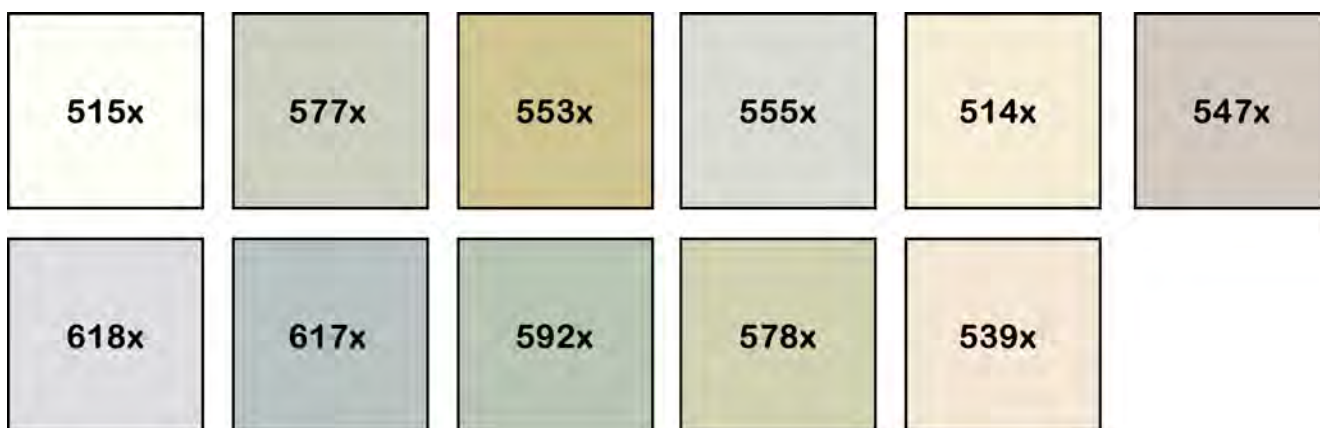


Bilaga 2: Färgpaletter

Koderna på färgpaletten är från Tikkurilas Pika-Teho färgkarta.

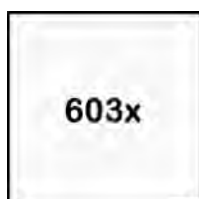
Ljusa varma färger

Vaaleat kylmät värit

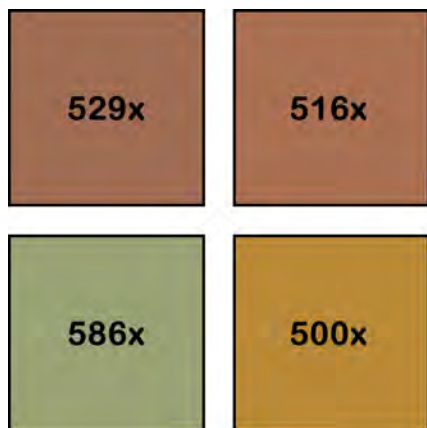


Ljusa kalla färger

Vaalea aita / Ljus staket



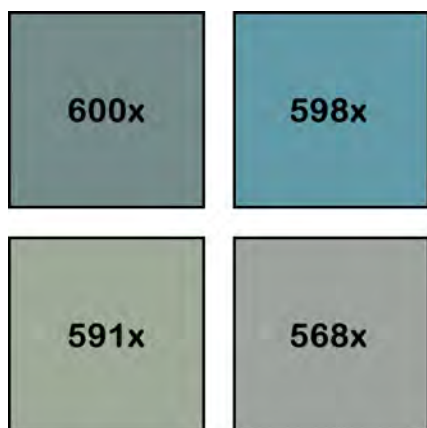
Keskivahvat lämpimät värit



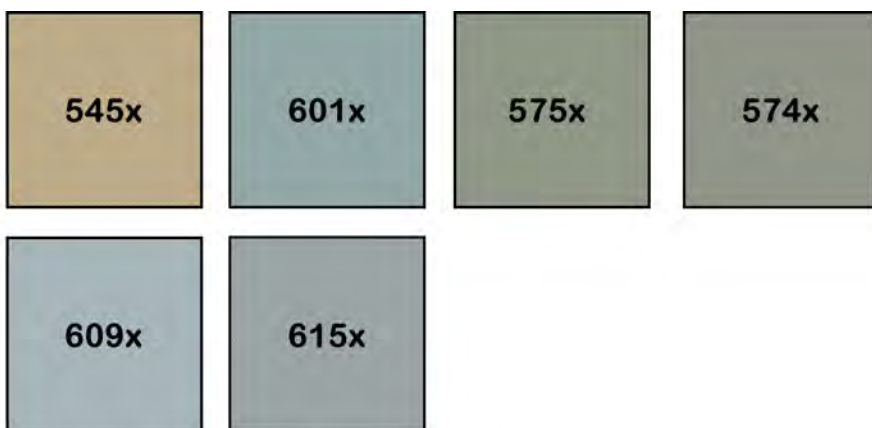
Medelstarka varma färger



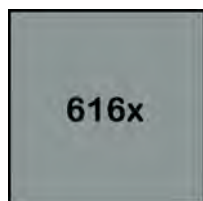
Keskivahvat kylmät värit



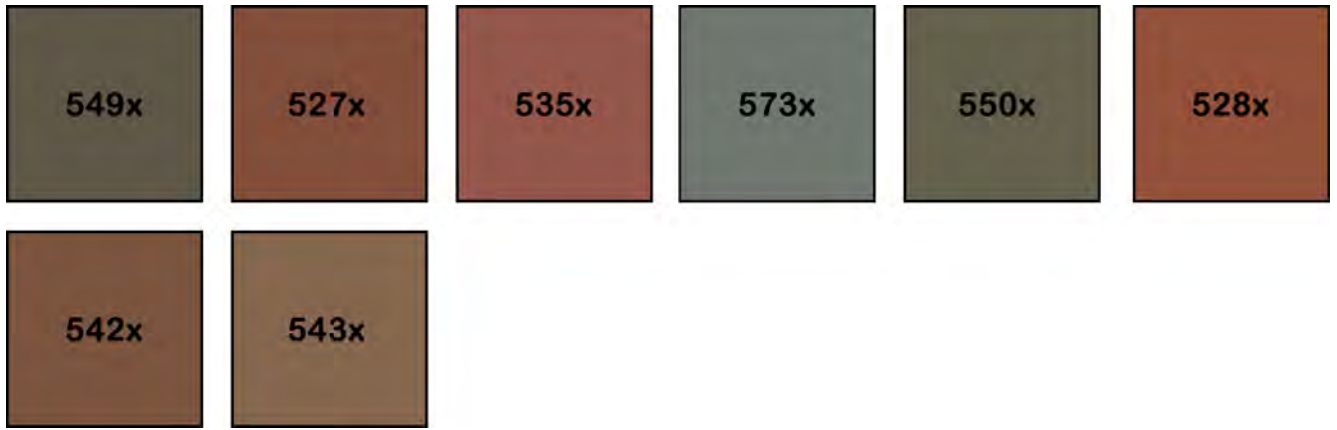
Medelstarka kalla färger



Keskiharmaa aita / Medelgrå staket



Vahvat lämpimät värit



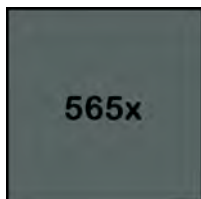
Starka varma färger

Vahvat kylmät värit



Starka kalla färger

Tummanharmaa aita / Mörkgrå staket





NG 10 Kartanonrinteen EN-tontin asemakaavan muutos
NG 10 Detaljplaneändring för Herrgårdbrinkens EN-tomt

Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:1000.

Poistuva asemakaava merkitty kartalle punaisella.

Utdrag ur den utgående detaljplanen 1:1000.

Den utgående detaljplanen är märkt med rött på kartan.

