

S24 Sipoonlahden ranta

Asemakaavan muutos

Rakentamistapa- ja lähiympäristön suunnitteluohjeet





Sisällysluettelo:

1	Taustaa Tekijät Suunnitelma	s.3
2	Rakentaminen 2.1 Rakennustypologiat 2.2 Materiaalit ja luonne 2.3 Suhde ympäristöön	s.4
3	Lähiympäristö 3.1 Raitti 3.2 Asukaspuisto 3.3 Kulkureitit 3.4 Ympäristön asettamat haasteet 4.5 Pysäköinti	s.8

LIITTEET:

havainnekuva 1:1000
pelastussuunnitelma 1:1000

1. Taustaa

Alueen asemakaavoitus sisältyy kunnan kaavoitusohjelmiin 2014-2017 sekä 2015-2018 (KH 25.11.2014). Suunnittelu etenee rinnan Sibbesborgin osayleiskaavan kanssa.

Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti suunnittelualue sijaitsee Söderkulan taajamaan välittömästi liittyvien asuin- ja työpaikka-alueiden rajalla. Osayleiskaavaluonnoksessa se liittyy Sibbesborgin keskeisiin asuinalueisiin.

Suunnittelualue sijaitsee Sipoonjoen suulla. Maasto laskee voimakkaasti etelään. Säilynyt kasvillisuus on metsäistä ja maisema osin kallioinen. Alueella on aloitettu vuonna 1988 voimaan tulleen kaavan mukainen hotellirakentamishanke. Maastoa on osittain muokattu ja hotelli- ja kurssikeskusrakennusten perustukset kattavat laajalti kaavassa rakennettavaksi merkityn alueen.

Suunnittelualue on osa maakunnallisesti arvokasta Sipoonjokilaakson kulttuurimaisemaa. Alueen läheisyydessä (n. 300-550m etäisyydellä) sijaitsee muutama kulttuurihistoriallinen kohde. Alueella ei sijaitse muinaismuistoja. Läheisen Porvoonväylän ansiosta alueelta on hyvät liikenneyhteydet muualle, tosin väylän suunnalta kulkeutuva melu aiheuttaa omat haasteensa suunnittelulle. Suunnittelualue kuuluu enimmiltä osiltaan veden hankintaan soveltuvan pohjavesialueeseen (Kallbäck, II-luokka no:0175310).

Tekijät

Ohjeen laatimiseen on osallistunut konsulttityöryhmä, johon kuuluvat:

Arkkitehti Petri Rouhiainen, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Arkkitehti Jani Jansson, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Arkkitehti Viktor Virag, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Arkkitehti Mirja Merikari, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

Suunnitelma

Suunnitelma koostuu kolmesta rakennusten vyöhykkeestä: Sipoonjoelle viuhkamaisesti avautuvista pistetaloista, pohjoisen suunnassa alueen pääkokoojakadun aloittavista kaupunkipientalotyypisistä rakennuksista sekä pääkoojakatua ja suunnitelman itäpuolta rajaavista lamellitaloista. Rakennusten

sijoitteluun ja suuntautumiseen ovat vaikuttaneet erityisesti maaston haasteelliset korkomuodot sekä läheiseltä Porvoonväylältä kantautuva liikenteen melu. Suunnittelualueen keskellä kulkee kaikille avoin asukaspuisto, joka alkaa pääraitista ja ulottuu virkistysreittinä Sipoonjoen rantaan saakka. Rakennusten keskelle muodostuu laaja piha-alue, jota rajaavat tonttikohtaiset viljelypalstavyöhykkeet ja yksityisten pihojen vyöhykkeet. Pääraitin itäpuolella lamellitalot ja kaupunkipientalojen vyöhyke rajaavat piha-alueen metsänrajaan vasten.

Tässä ohjeessa esitetyt suorat lainaukset kaavamääräyksistä on merkitty nisiin tekstilaatikoihin:

Alueelle laaditaan sitovat rakentamistapa- ja lähiympäristön suunnitteluohjeet.

2. Rakentaminen

2.1 Rakennustypologiat

Sipoonlahden rannan alueviitesuunnitelma koostuu kolmesta rakennustypologiasta: pistetaloista, lamellitaloista ja kaupunkipientaloista.

Asuinrakennusten suhde ympäristöön määräytyy sen sijainnin mukaan. Rakennukset rajautuvat kolmeen erilaiseen ulkotilaan: kaupunkimaiseen katutilaan, puutarhamaiseen pihaan ja luonnontilaiseen maisemaan.

Korttelialueittain ja rakennusryhmittäin tulee rakennusten muodostaa massoiltaan, julkisivuiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopusuhtainen kokonaisuus.

Rakennusten kattomuoto on harjakatto. Kattoterassien toteuttaminen on sallittua.

Tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusvalvontaviranomaisen päätöksellä alueella saa rakentaa maanalaisia tonttikohtaisia tai yleiseen käyttöön tulevia väestönsuojatiloja merkityistä rakennusalan rajoista riippumatta.

Rakennuksen ylimmän kerrostason yläpuolelle, ullakon tasoon, saa kaavaan merkityn kerrosluvun estämättä rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, jotka liittyvät alapuolella oleviin huoneistoihin, sekä asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.

Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 10 % sallitusta asuntokerrosalasta asumista palvelevia varasto-, huolto-, kerho-, pesula- ja saunatiloja, sekä näihin verrattavia tiloja.

Tontille saa kaavaan merkityistä rakennusalojen rajoista riippumatta sijoittaa yksikerroksisia talousrakennuksia, ei kuitenkaan istutettavan puurivin paikalle eikä 8 m lähemmäksi työtai asuinhuoneen pääikkunoita niistä kohtisuoraan mitattuna.

Kaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa katoksia, terasseja, parvekkeita tai kuisteteja. Rakenteiden sijoituksessa 4 metriä lähemmäksi viereisen tontin rajaa on huomioitava palomääräyksistä aiheutuvat vaatimukset.

2.2 Materiaalit ja luonne

Katutilaa rajaavien julkisivujen aukotus on maltillinen. Katuympäristössä materiaalin ja värin vaihtelu korostaa julkisivujen pystysuuntaisuutta, sekä elävöittää katutilaa siten, että hitaampi liikkuminen on luontevaa. Kadulle päin avautuvat kerrostalojen parvekkeet ovat sisäänvedetyt ja lasitetut. Kadun varrella sijaitsevien rakennusten kohdalla kiinnitetään myös erityistä huomiota rakennuksen ja maanpinnan liittymäkohtaan.

Korttelipihoille ja –puutarhan suuntaan julkisivujen luonne on vapaampi. Aukotus voi olla leikkisää, eikä vertikaalisuus ole niin tärkeässä roolissa. Sisäpihan puolella parvekkeet on sijoitettu hajanaisesti toisiinsa nähden.

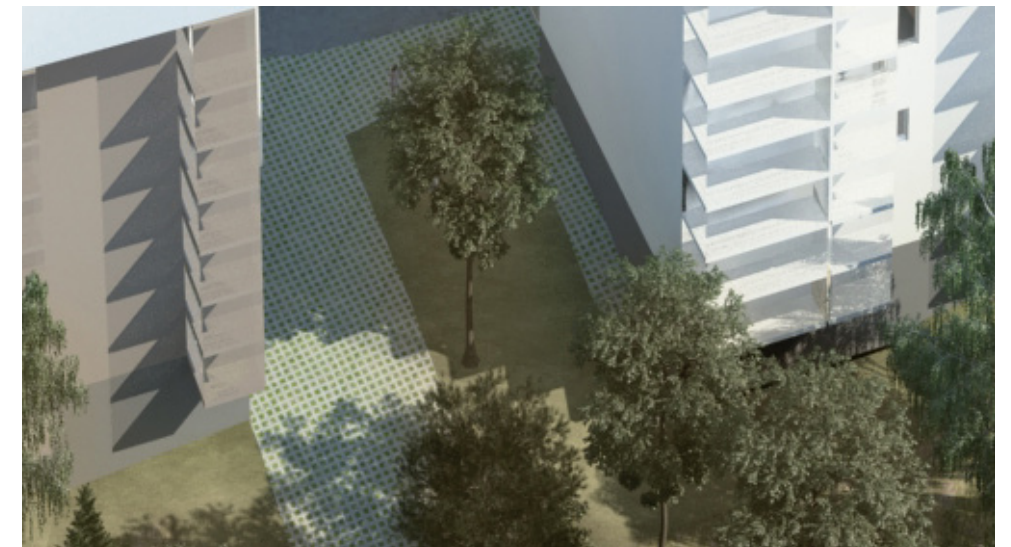
Jokisuiston puolelle sijoittuvat pistetalot liittyvät porrastuen jokisuiston luontoon ja kulttuuriympäristöön.

Julkisivut ovat rapattuja tai puuverhoiltuja. Julkisivupinnan on muodostettava eheä ja yhtenäinen vaikutelma.

Rakennuksella tai rakennuksen osalla on yksi pääasiallinen julkisivuväri. Vierekkäisillä rakennuksilla on toisistaan poikkeava väri tai värisävy.

Kullakin tontilla on yksi pääasiallinen kattomateriaali.

Katot ovat värikykseltään harmaita tai muutoin neutraalisti väritetty. Myös viherkatot ovat sallittuja.



Kaupunkipientalot: Kytettyihin pientaloihin ja rivitaloasuntoihin voi rakentaa lisää asuintilaa kolmanteen kerrostaan. Julkisivun vertikaalisuutta voi korostaa myös savupiipuilla.



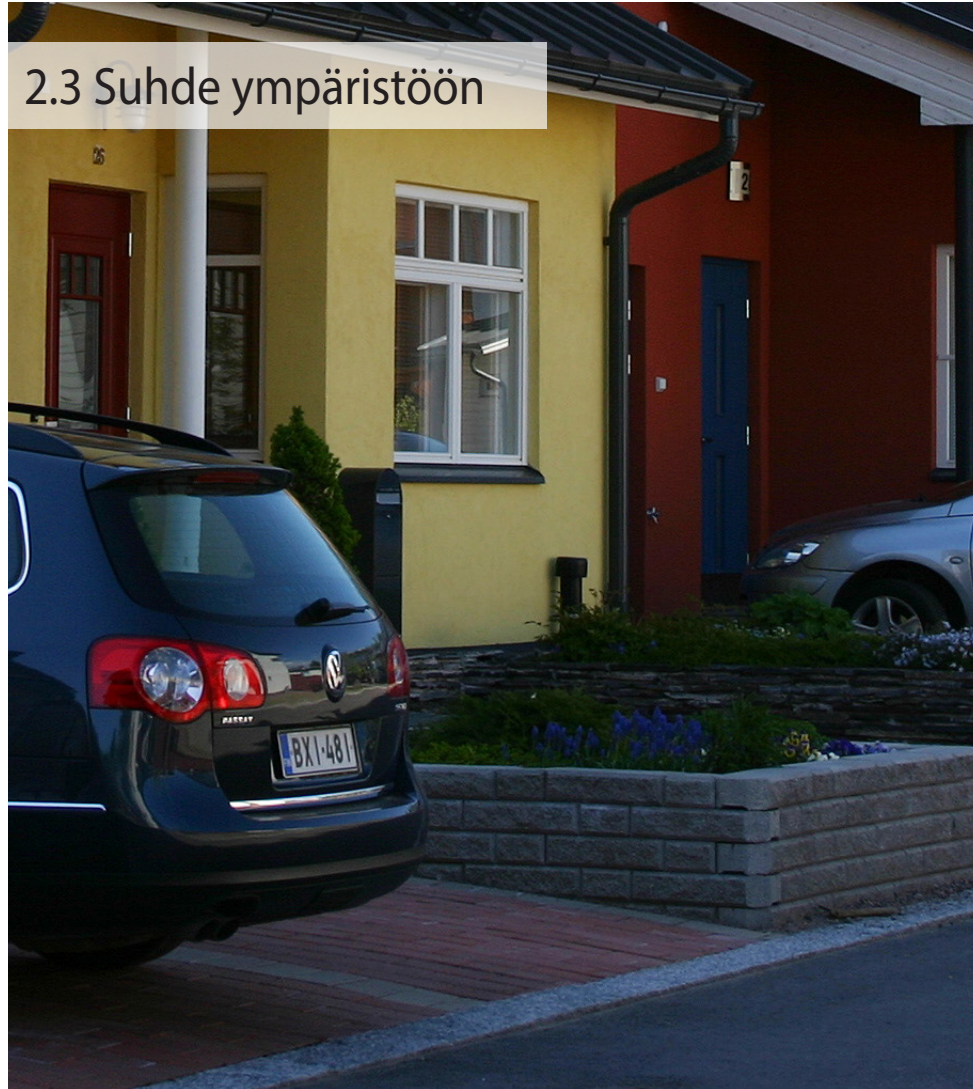
Kadunvarren kerrostalot: Kaareutuvaa katuja rajaavien rakennusten rytmi syntyy julkisivuvärien harkitulla vaihdoksella. Kadun puolella aukotus on hillitty ja vertikaalinen myös porraskäytävien kohdalla, sisäpihan puolella aukotus on vapaa.



Rannan pistetalot: Siromman ulkoasun vuoksi syvärunkoisten pistetalojen rakennusmassa on porrastettu kahteen osaan, elettä tehostaa värienvaihdos.



2.3 Suhde ympäristöön



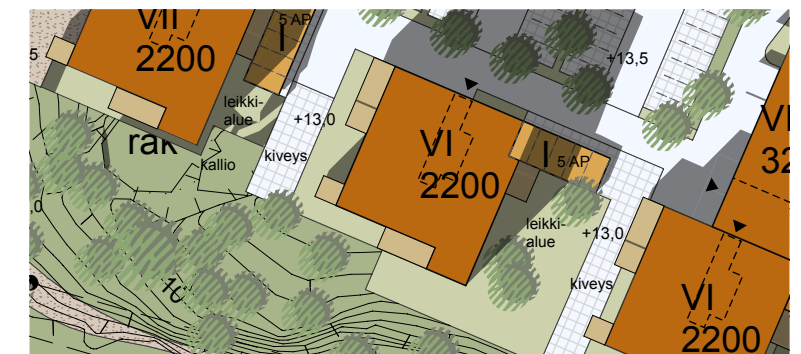
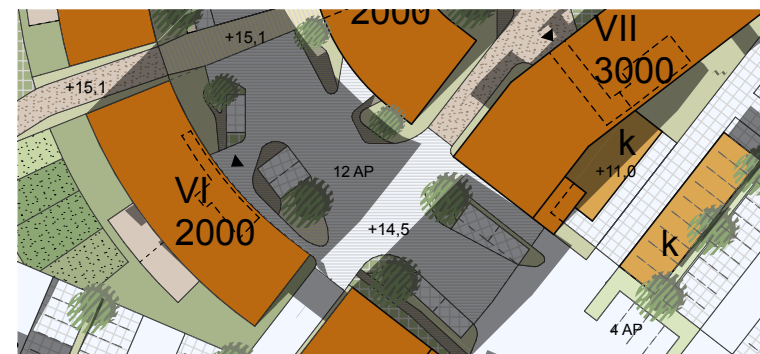
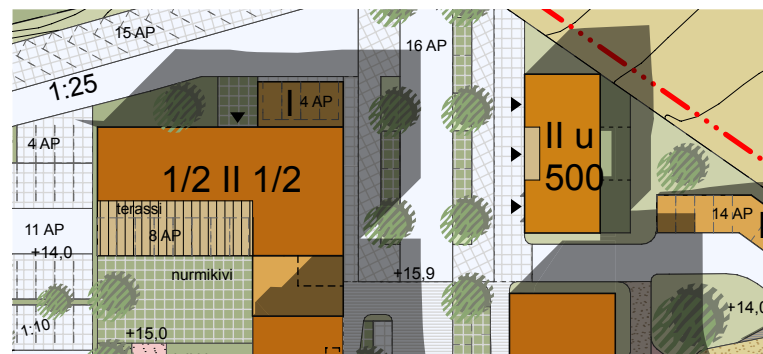
Yksityiset sisäänkäyntipihat: Mikäli sisäänkäyntipiha on vain yhden asunnon käytössä, pihalla voi olla esimerkiksi ylimääräinen auton säilytyspaikka, kunhan se ei ole asuinhuoneen pääikkunan edessä 8 m lähempänä.



Sisäänkäynnit kadulle ja kevytväylille päin: Julkisten kulkureittien puolella sisäänkäyntien arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Sisäänkäynti erottuu muusta julkisivusta esimerkiksi materiaalivaihdoksella.



Sisäänkäynnit huoltopihalle ja takaovet: Toissijaiset sisäänkäynnit voidaan toteuttaa huomattomammin. Rakennuksen pohjakerroksen liittyminen maanpintaan ja pihat rakennuksen välittömässä läheisyydessä





Kadun kaltevuus: Katualueiden korkoasemat määritellään tarkemmissa katusuunnitelmissa. Asuinrakennusten pohjakerros voidaan sovittaa katulinjaan siten, että alin kerros jää vajaaksi ja siihen sijoitetaan aputiloja varsinaisen rakennus-oikeuden lisäksi.



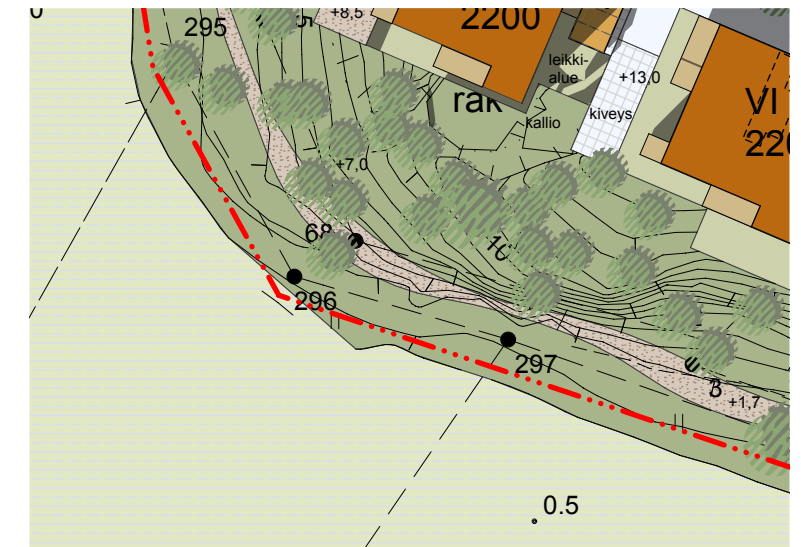
Rakennetut tasoerot: Mikäli alimman kerroksen asuntoihin liittyy yksityispiha, se voidaan rakentaa ympäröivää maanpintaa ylemmäs ja rajata aidalla tai muurilla yksityisyyden parantamiseksi.



Luonnonmuodot: Suunnittelualueella on paikoin suuriakin korkeuseroja, erityisesti lounaaseen laskevalla jokitörmällä. Kellarikerroskin voi olla alarinteen puolelta kokonaan maanpinnan yläpuolella.



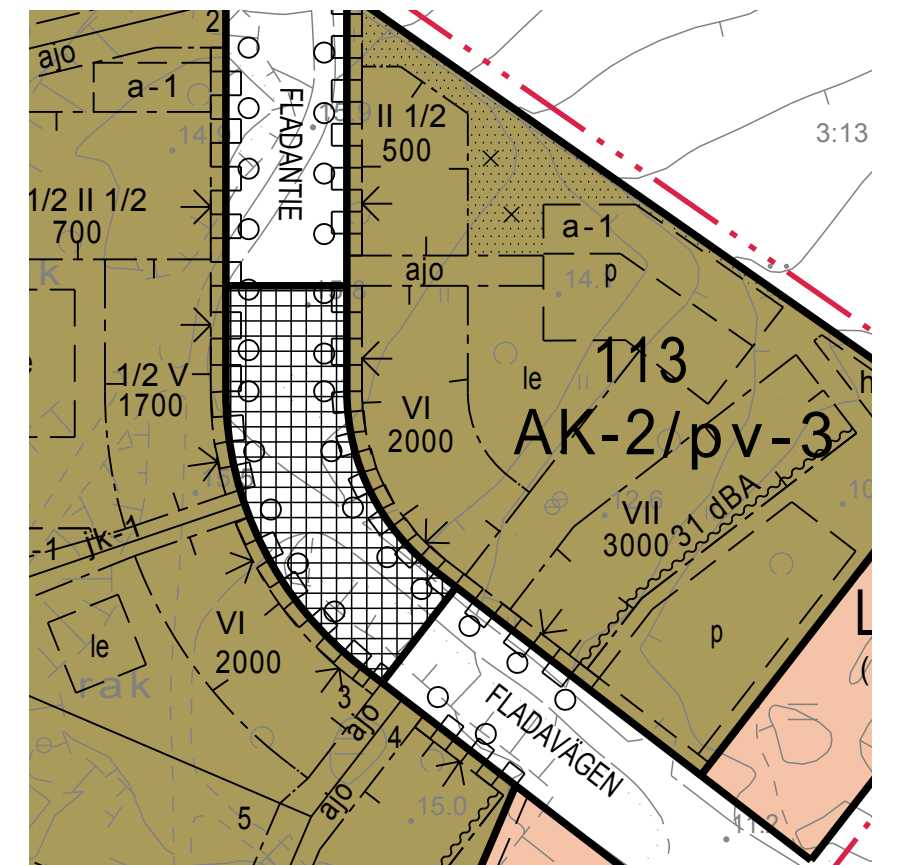
Pihan pintojen korkeusasemien huolellisella suunnittelulla sisäänkäynnit saadaan esteettömiksi ilman pitkiä ramppirakenteita.



3. Lähiympäristö



3.1 Raitti





Väliwyöhyke: Katualueen ja rakennuksen julkisivun välissä oleva tontin osa tulee rakentaa katualueen kanssa yhteensopivaksi. Väliwyöhykettä voi hyödyntää kulkurakenteisiin tai parvekkeisiin.



Pintamateriaalit: Katualueiden pääasiallisena pintamateriaalina käytetään asfalttia. Keskiraitti erotetaan ympäristöstä erilaisella pintamateriaalilla, joka voi olla esimerkiksi eri väristä kiveystä ja vaihtelemalla kivetyksessä eri ladontatyyppiä.



Aukiomainen katutila/katuaukio: Asuinkerrostalojen korttelialueiden välissä oleva katuosuus rakennetaan siten, että moottoriajoneuvoilla liikkuvat kokevat vauhdin hidastamisen luontevaksi. Ajohidasteena toimivat rakennusosat sovitetaan muuhun piirakentamiseen.

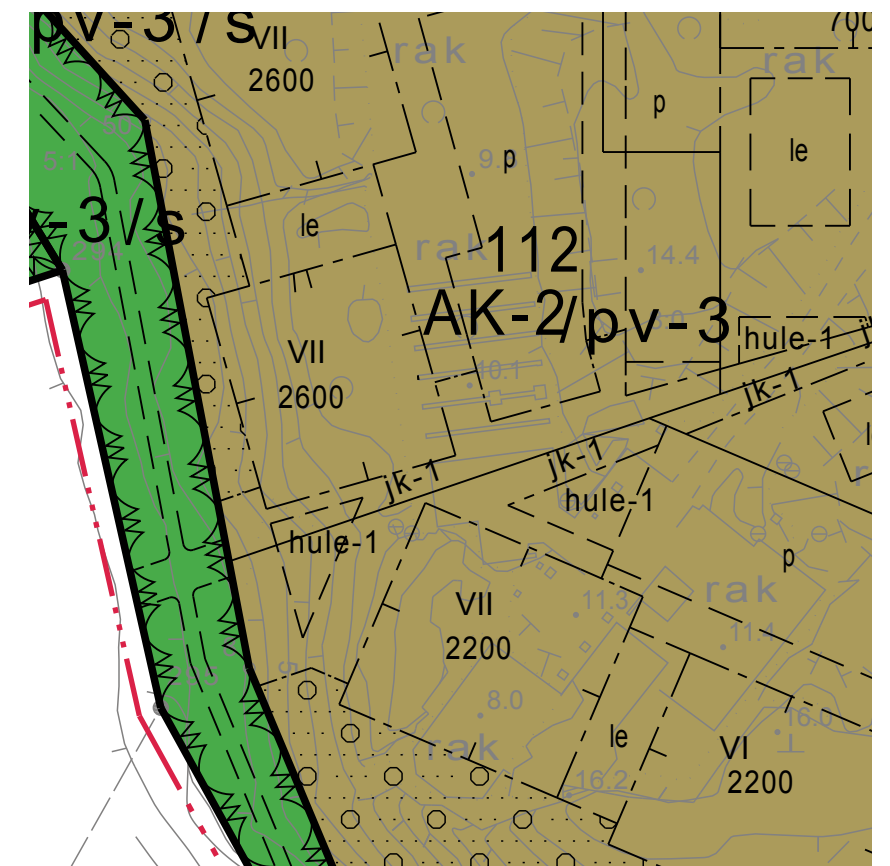
Katualueen ja rakennusten välinen tontin osa rakennetaan korkeatasoisesti kiveämällä tai istutuksin. Korttelien ja katualueiden on liityttävä hallitusti ja eheästi toisiinsa.

Katu toteutetaan erillisen katusuunnitelman mukaan. Katualueelle sijoitettavien puurivien sijainti on ohjeellinen.

Kaavaan merkityllä alueella katu toteutetaan korkeatasoisena katualueena. Tältä osin laaditaan erillinen aukiosuunnitelma ennen toteuttamista.



3.2 Asukaspuisto





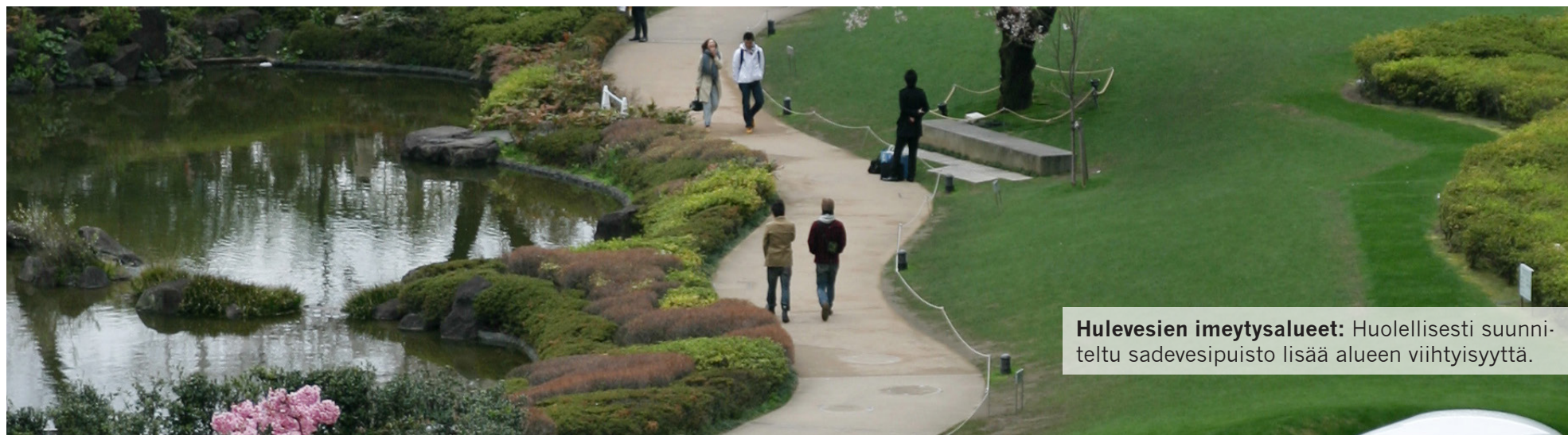
Pienviljelypalstat: Asukkaiden omatoimisesti rakentamat ja ylläpitämät hyöty- ja koristekasvi-viljelmät aktivoivat ja elävöittävät piha-alueita.



Leikkipaikat: Isommat lapset leikkivät mieluiten luonnossa, pienimmille sopii oman talon välittömässä läheisyydessä oleva lähileikkipiste. Koko alueen yhteiskäytössä oleva leikkipuisto voidaan toteuttaa myös säilytettävien puiden lomaan.



Näköalapaikat: Rannan puolella sijaitsevan rinteen päältä avautuvat maisemat puiden lomasta luonnon ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän ympäristön tarkkailuun.



Hulevesien imeytysalueet: Huolellisesti suunniteltu sadevesipuisto lisää alueen viihtyisyyttä.

Korttelialueilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille.

Korttelialueille on laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan tontikohtaisesti hulevesien kerääminen ja poistaminen. Hulevesijärjestelyt on sovittava vierekkäisten tonttien kesken.

Hulevesiä pyritään imeyttämään ja viivyttämään tonteilla. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää esimerkiksi käyttämällä piha-alueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita. Vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää paitsi pysäköintialueilla.

3.3 Kulkureitit



Polut: Metsäisillä viherväylillä kulkevat reitit eivät välttämättä vaadi minkäänlaista pinnoitusta, reitti raivataan helppokulkuseksi maaston ehdoilla.



Kevytväylät: Puistoissa kulkevat reitit, joita käytetään pelastustienä, rakennetaan käyttötarkoitukseen sopivin pohjarakentein ja päällystetään esimerkiksi kivituhkalla.



Pihan kulkureitit: Rakennusten välittömässä läheisyydessä kulkevat ja niiden pääsisäänkäynneille johtavat reitit rajataan istutettavasta alueesta reunustavalla rakenteella pintamateriaalista riippumatta.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava käyttäen myös puita ja pensaita. Tonteilla on pyrittävä säilyttämään luonnonmukaisia alueita.

Rakennusten, pihatoimintojen ja ajoyhteyksien sijoittamisessa tonteille on vältettävä tarpeettomia leikkauksia ja täyttöjä. Maastoluiskat on istutettava ympäristöön sopivin kasvein. Istutettavien maastoluiskien enimmäiskaltevuus on 1:3. Mikäli tilankäyttö ja korkeuserot sitä vaativat, tulee korkeuserot ratkaista tukimuurein.

AK- korttelialueille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma tonttijaosta riippumatta. Leikki- ja oleskelualueet sekä reitit toteutetaan yhteisinä tonttijaosta riippumatta.



Yksinkertaisimmillaan hulevesien imeytysalue on alimman viemäroidyn pihatason tai väyläpinnan alapuolella oleva painanne.



Istutetun alueen ja kulkureitin välinen reunustava rakenne voi olla myös istuin tai muu toiminnallinen elementti.

3.4 Ympäristön asettamat haasteet



Esimerkkejä leikki- ja oleskelualueiden rajaamisesta:



pv-3 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 oltava kaksoisvaippaisia tai ne 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. Pesuvedet tulee johtaa hiekan- ja öljynerotuskaivon kautta.

Sipoonjoen kuulumisen Natura 2000-verkostoon kuuluvaksi on huomioitava. Kaava-alueen sijainti vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella on huomioitava kaavamääräyksissä ja toimintojen sijoittelussa alueella. Hulevesien hallinta on suunniteltava ja valuminen jokeen huomioitava. Myös tulvariskit on arvioitava kaavoituksessa. Pohjavesialue ja joen läheisyys on huomioitava myös rakennusten perustamistavassa.

Läheisen Porvoonväylän ansiosta alueelta on hyvät liikenneyhteydet muualle, tosin väylän suunnalta kulkeutuva melu aiheuttaa omat haasteensa suunnittelulle.

Toteutussuunnittelussa on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

31 dBA Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 31 dBA, näiden julkisivujen puolelle ei saa sijoittaa ulko-oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita.

Tontteja tulee suojata liikennemelulta rakennusten edullisella suuntauksella sekä rajaamalla pihon melunlähteen suuntaan sijoitettua ääntä vaimentavien talous- ja huoltorakennuksien ja leikki- ja ulkoalueet tulee sijoittaa tonteille siten, että valtioneuvoston asetuksen 993/1992 mukaiset ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

Parvekelasitus

Parvekkeita koskee yleensä melutasojen osalta sama valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvo kuin ulko-oleskelualueita, eli suurin sallittu meluarvo on yöllä 45 dB ja päiväsaikaan 55 dB. Tavanomaisella parvekelasituksella voidaan saavuttaa tähän n. 10 dB parannus. Viitesuunnitelman rakennuksissa kaikki parvekkeet ovat lasitettuja. Lasitus on pakollinen niillä parvekkeilla, joiden julkisivuun kohdistuu ulko-oleskelualueiden suurinta sallittua tasoa kovempi melu. Mikäli parveke on sisäänvedetty, saattaa se olla melulta suojassa vaikka julkisivuun kohdistuva äänitaso onkin sallittua suurempi.

Erityistoimet

Mikäli melutaso on yöllä korkeampi kuin 55 dB, tai päivällä korkeampi kuin 65 dB, ovat erityistoimet tarpeen. Sallittu hiljaisuus voidaan saavuttaa näissä lukemissa yksinkertaisella lasituksella, mikäli se toteutetaan esim. osittain kiinteänä ja kauttaaltaan tiiviinä ympäröiviin rakenteisiin nähden – vaikkapa karmirakenteella. Tällöin tulee huolehtia siitä, että ilma vaihtuu riittävästi ja että parvekettä on mahdollista käyttää tarvittaessa hätäpoistumisreitteinä. Yksinkertaisella lasilla varustettu kylmä tila on edelleen parveke, eikä sitä huomioida rakennuksen laajuustiedoissa. Tarvittaessa äänierotaso voi parantaa myös akustisilta ominaisuuksiltaan julkisivua paremmilla materiaaleilla parvekkeen sisäpinnoissa.

Viherhuone

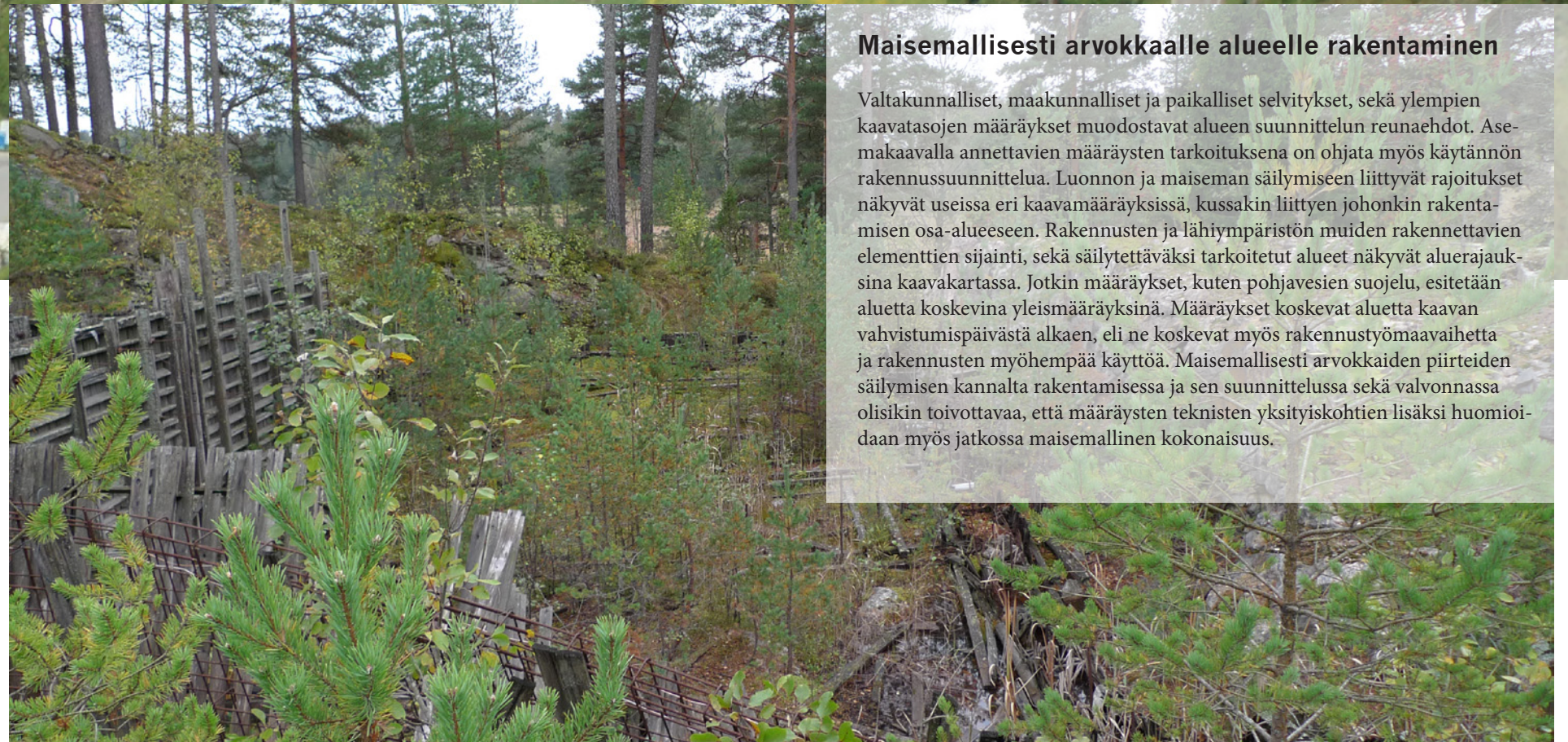
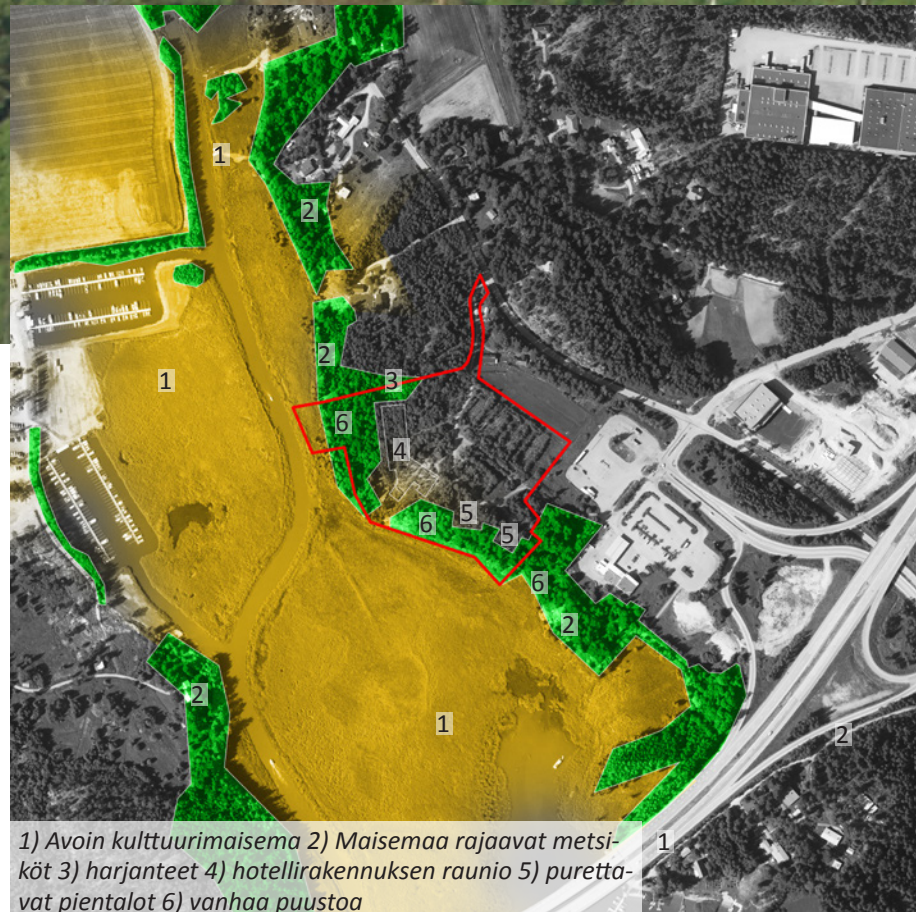
Kun liikenteen aiheuttama melutaso rakennuksen julkisivulla ylittää yöllä 60 dB tai päivällä 65 dB, ei rakennuksen sille julkisivulle tulisi sijoittaa parvekkeita lainkaan. Rakennusten massoittelu mahdollistaa parvekkeiden sijoittamisen sisäpihan puolelle, mutta joissain tapauksissa voi olla asumisviihtyvyyden kannalta mielekästä avata laajoja näkymiä muuallekin tai nauttia luonnonvalosta eri ilmansuunnissa. Tällöin ratkaisu voi olla viherhuone.

Mikäli viherhuone toteutetaan puolilämpimänä (tai jopa kylmänä) tilana, se voidaan toteuttaa kaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi, eikä sitä huomioida asuinhuoneiston pinta-alassa. Äänitasoerojen tasaamiseksi viherhuoneessa on oltava melun puolella oletusarvoisesti kaksinkertaiset ikkunat, lämmöneristeenä tämä riittää pitämään tilan puolilämpimänä. Energialaskelmassa tällainen viherhuone huomioidaan kuten muutkin puolilämpimät tilat ja viherhuoneen ja muun asunnon välistä seinää koskevat samat lämmöneristysvaatimukset kuin muidenkin puolilämpimien tilojen kohdalla. Puolilämpimän viherhuoneen melutasoa verrataan ulko-oleskelualueiden normiin.

Mikäli viherhuone toteutetaan täysin lämpimänä tilana, se voidaan laskea mukaan asuinhuoneiston pinta-alaan ja tällöin se huomioidaan myös rakennusoikeudessa. Rakenteellisesti kyseessä on tavallinen huone, jossa on isot ikkunat. Parveke lasketaan energiatehokkuuslaskelmissa huonetilana, eikä viherhuoneen ja muun asunnon väliselle seinälle ole vaatimuksia lämmöneristävyyden suhteen. Asuinhuoneiston pinta-alaan kuuluvaa viherhuonetta koskevat sisätilan melunormit.

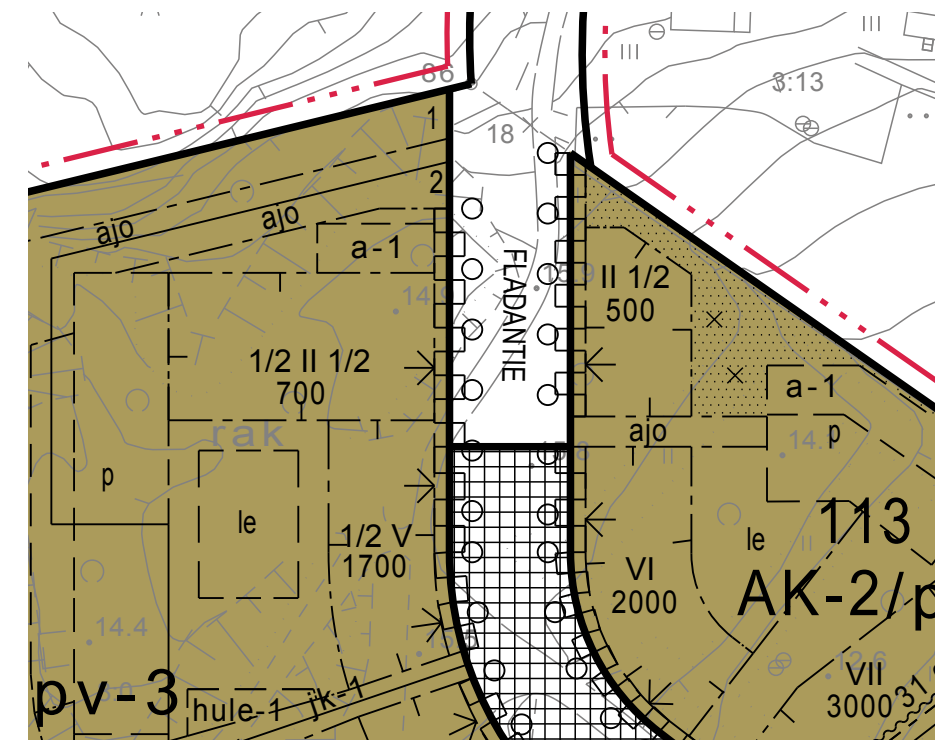
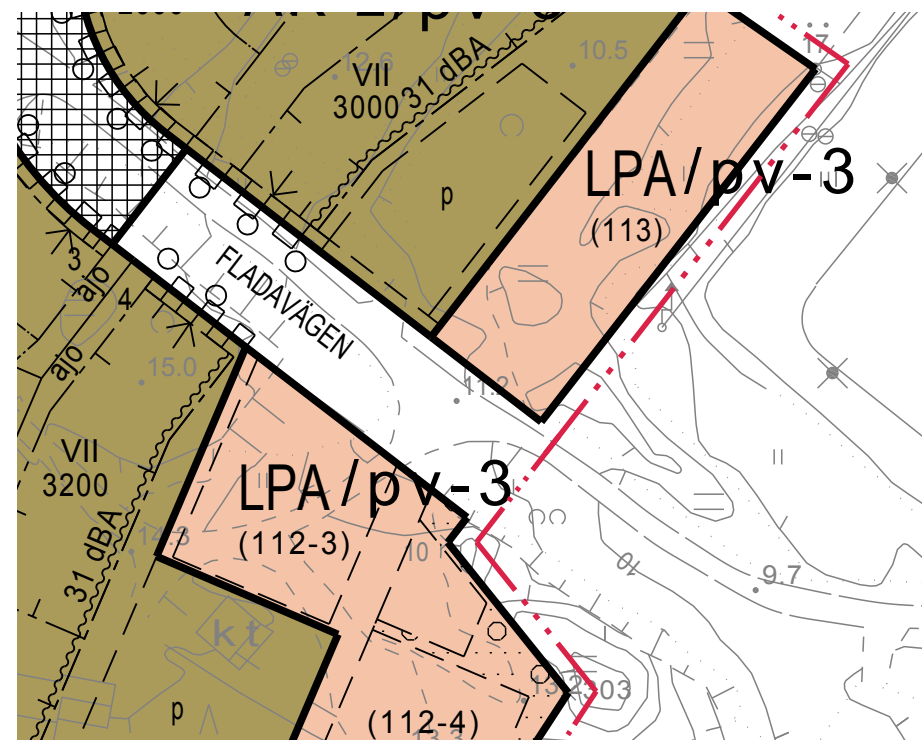
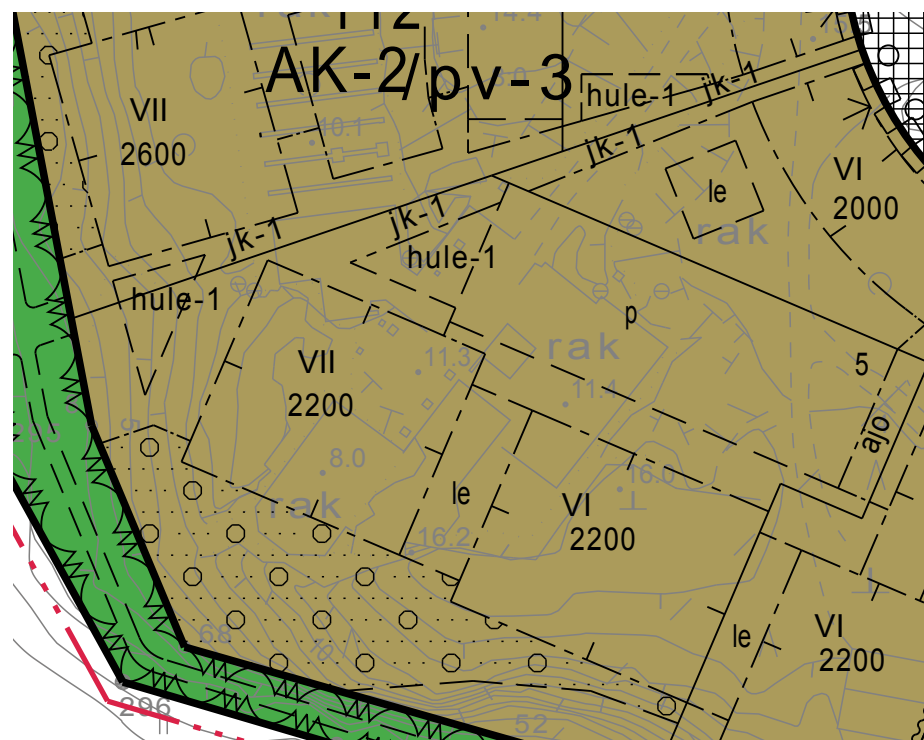
Kulttuurimaisemaan liittyvien arvojen turvaaminen asemakaavoituksella

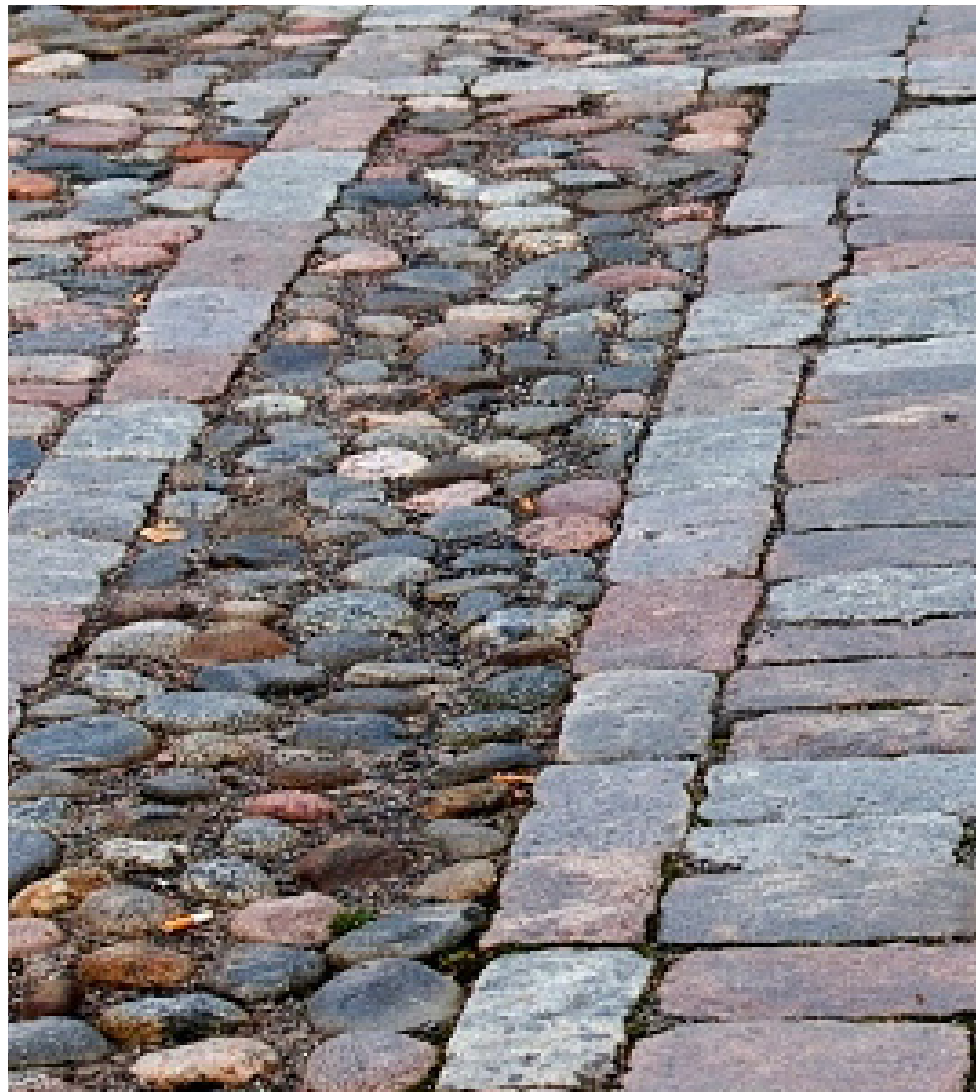
Sipoonlahden ja Sipoonjoen kohtaamispaikassa sijaitseva suistoalue on voimakas maisemallinen elementti kaava-alueen vieressä. Kaava-alueen merkitystä tätä maisemaa rajaavana elementtinä vahvistetaan. Asemakaavaan merkitään alue, jolla ympäristö säilytetään. Säilytettäväksi merkittyyn alueeseen kuuluu paitsi ruovikon reunaa myötäilevä virkistysalue, myös alueen sillä reunalla sijaitsevien asuinrakennusten lounaispuoleinen piha-alue.





3.5 Pysäköinti





Parkkipaikat korttelialueella: Pysäköintipaikka erotetaan ajoväylästä pintamateriaalinvaihdoksella.



LPA-alueet: Pysäköintiruudun alla oleva pintamateriaali ulotetaan metrin verran pysäköintiruutua pidemmälle. Pysäköintialue muodostuu näin kolmesta 6 metrin levyisestä kaistaleesta



Kadunvarsipysäköinti: Pysäköintipaikka erotetaan ajoväylästä pintamateriaalinvaihdoksella, ajoväylästä selvästi eroavaksi kaistaleeksi.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- AK-kortteleissa asunnot 1ap / 75 k-m²
- AK-kortteleissa nuorisolle, vanhuksille ja muille erityisryhmille suunnattujen asuntojen osalta 1ap /150 k-m²
- Vieraspaikat 1 ap /enintään 10 asuntoa

Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakennetut tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Julkisivuun, jonka kohtisuora etäisyys autopaikasta on pienempi kuin 8 m, ei saa sijoittaa asuinhuoneen pääikkunoita, ellei asuntojen lattiataso ole vähintään 1m autopaikkojen tasoa ylempänä.

Osa autopaikoista voidaan sijoittaa korttelin viereen katualueelle, jolle sijoitettavien autopaikkojen määrä ja toteutustapa arvioidaan erikseen rakennusluvan käsittelyn yhteydessä.

AK-tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa.

Pysäköintialueet rakennetaan yhtenäisenä tonttijaosta riippumatta. Autopaikka voi sijaita naapuritontilla, viereisellä katualueella tai yleisellä pysäköintialueella.

Yleiset pysäköintialueet maisemoidaan rajaamalla pensas- ja puuistutuksin muista alueista.



419 Massby
4:1445

4:1604

876:1

753 SIPOO SIBBO
414 Kallbäck

Havainnekuva 1:1000

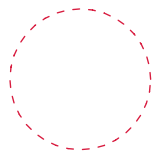
PELASTUSSUUNNITELMA 1:1000



PELASTUSREITTI >3,5m



NOSTOPIAKKA 6m x 13m, OHJEELLINEN
SIJAINTI



PELASTUSAJONEUVON ULOTTUVUUS

r = 18m, kun h < 15m

r = 16m, kun h = 15-27m

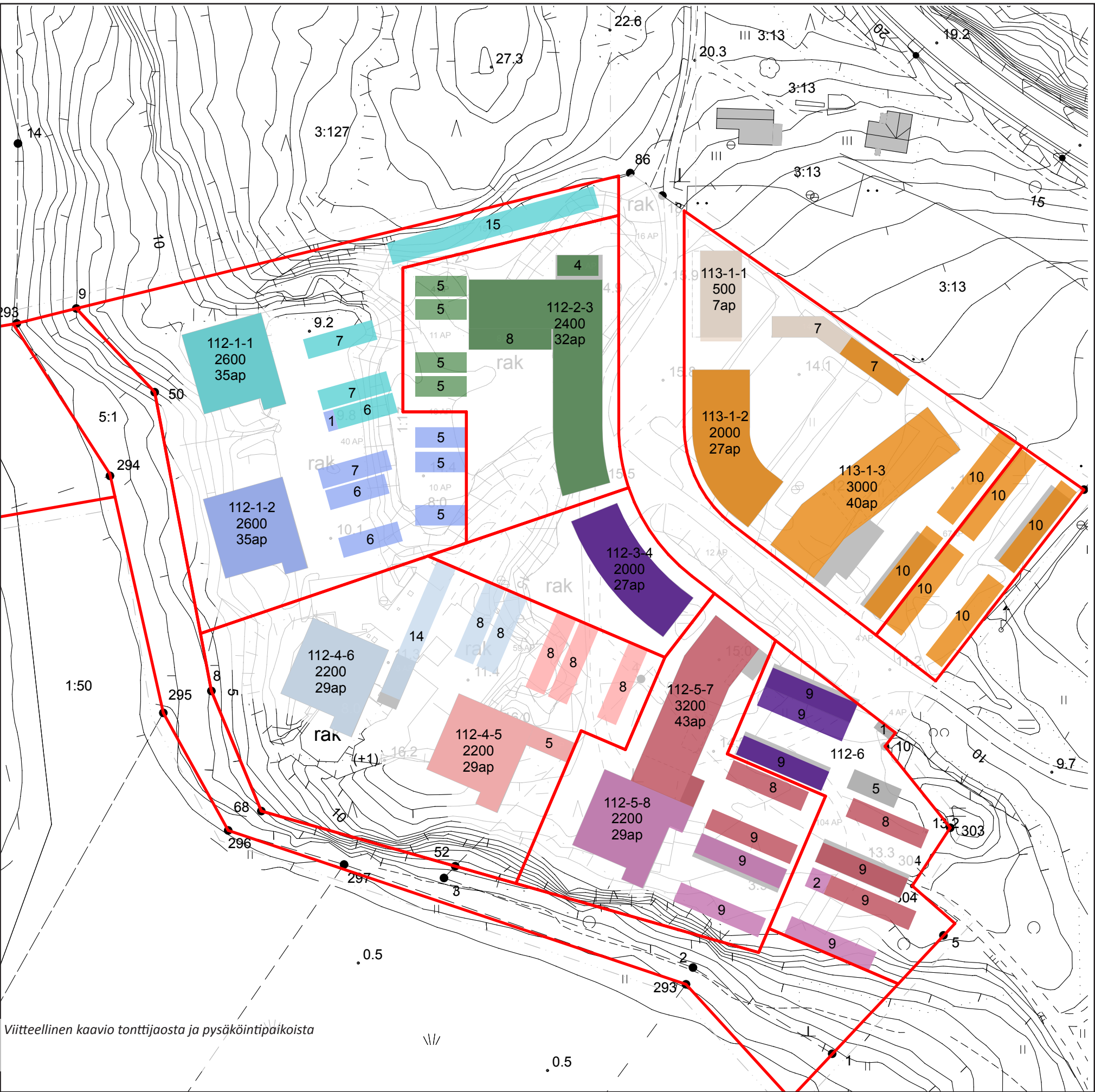


Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) 112

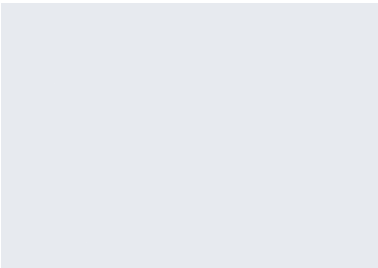
viitteellinen tonttinumero	1	5200	kem2
tontin pinta-ala		6080	m2
tonttitehokkuus		e=0,86	
asukaspysäköintitarve 1 AP / 75 kem2		70AP	
pysäköintipaikat tontilla		70AP	
rakennus, nro: 1		2600	kem2
rakennus, nro: 2		2600	kem2
viitteellinen tonttinumero	2	2400	kem2
tontin pinta-ala		3157	m2
tonttitehokkuus		e=0,76	
asukaspysäköintitarve 1 AP / 75 kem2		32	AP
pysäköintipaikat tontilla		32	AP
rakennus, nro: 3		2400	kem2
viitteellinen tonttinumero	3	2000	kem2
tontin pinta-ala		1347	m2
tonttitehokkuus		e= 1,48	
asukaspysäköintitarve 1 AP / 75 kem2		27	AP
pysäköintipaikat tontilla		0	AP
pysäköinti LP-alueella		27	AP
rakennus, nro: 4		2000	kem2
viitteellinen tonttinumero	4	4400	kem2
tontin pinta-ala		5636	m2
tonttitehokkuus		e= 0,78	
asukaspysäköintitarve 1 AP / 75 kem2		59	AP
pysäköintipaikat tontilla		60	AP
rakennus, nro: 5		2200	kem2
rakennus, nro: 6		2200	kem2
viitteellinen tonttinumero	5	5400	kem2
tontin pinta-ala		3393	m2
tonttitehokkuus		e= 1,59	
asukaspysäköintitarve 1 AP / 75 kem2		72	AP
pysäköintipaikat tontilla		35	AP
pysäköinti LP-alueella		37	AP
rakennus, nro: 7		3200	kem2
rakennus, nro: 8		2200	kem2

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) 113

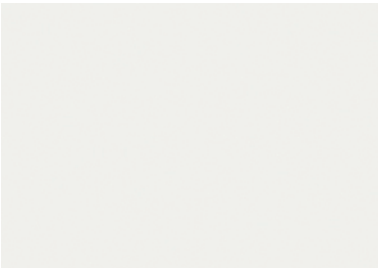
viitteellinen tonttinumero	1	5500	kem2
tontin pinta-ala		4475	m2
tonttitehokkuus		e= 1,23	
asukaspysäköintitarve 1 AP / 75 kem2		74	AP
pysäköintipaikat tontilla		34	AP
pysäköinti LP-alueella		40	AP
rakennus, nro: 1		500	kem2
rakennus, nro: 2		2000	kem2
rakennus, nro: 3		3000	kem2



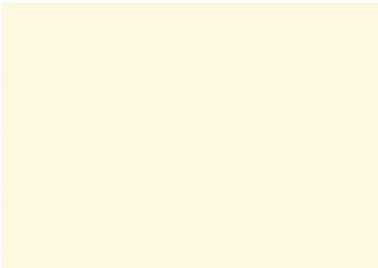
Vaaleita sävyjä



S 0505-R70B

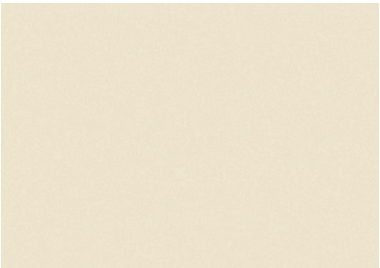


S 0500-N

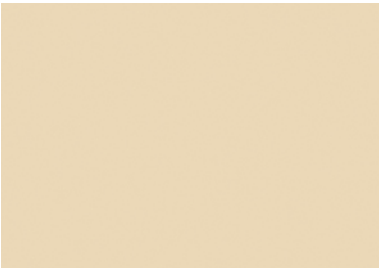


S 0505-G90Y

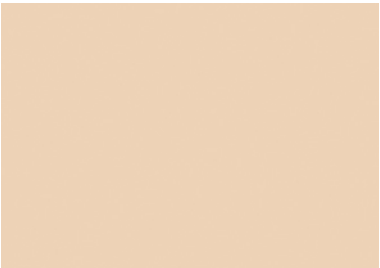
Keskivaaleita sävyjä



S 1010-G90Y



S 1010-Y20R



S 1010-Y40R

Tummia sävyjä



S 5010-Y30R



S 4020-Y30R



S 3010-Y40R

Esimerkkisävyjä