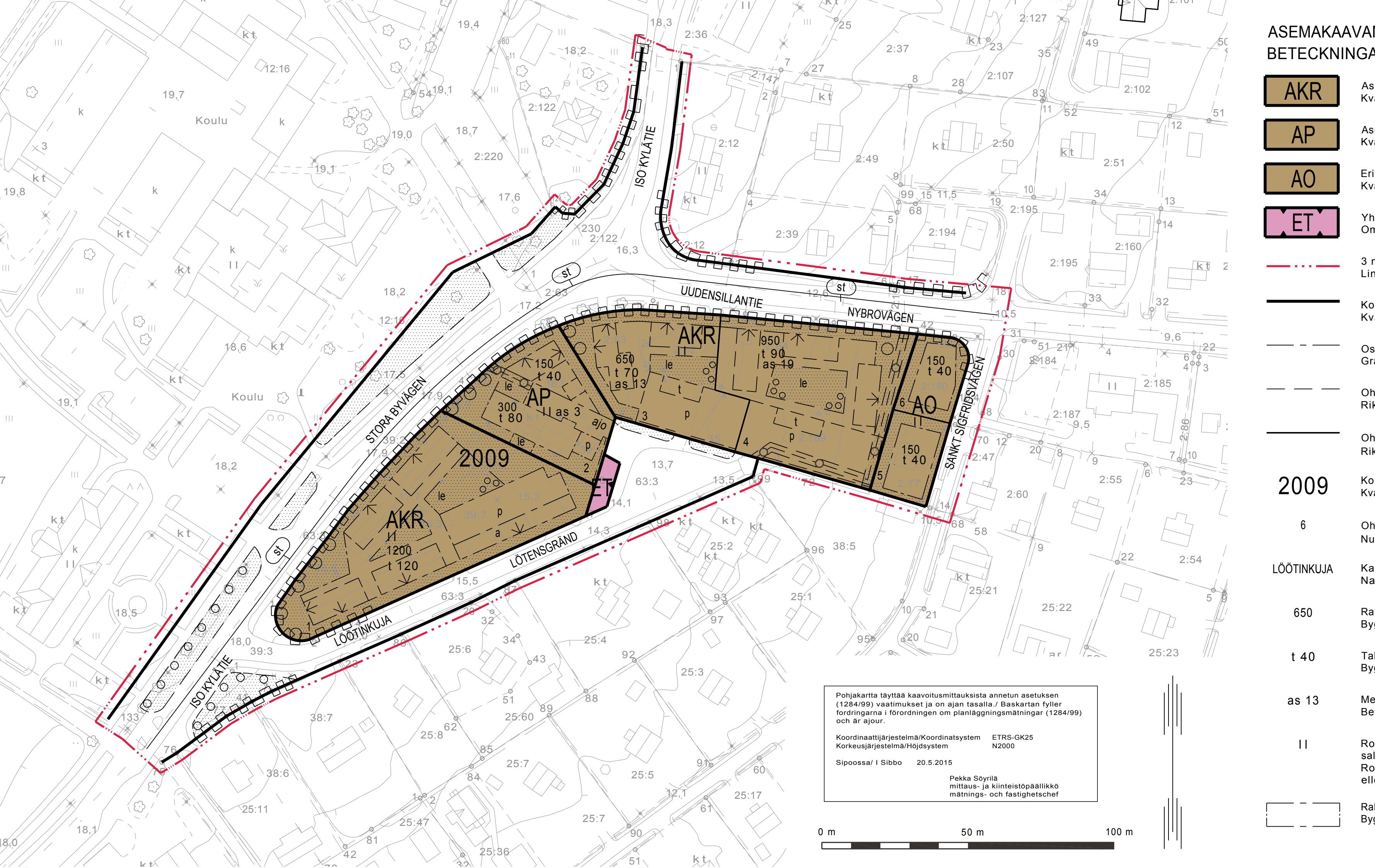




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN

AKR Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Kvartersområde för flervåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus.

AP Asuinpientalojen korttelialue. Kvartersområde för småhus.

AO Erillispientalojen korttelialue. Kvartersområde för fristående småhus.

ET Yhdyskuntateknistä huoltota palveluevien rakennusten ja laitosten alue. Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja. Gräns för delområde.

Ohjeellinen osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

Korttelin numero. Kvarternummer.

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggrätten i våningskvadratmeter för ekonomibyggnad.

Merkintä osoittaa rakennuspaikalla sallitun asuntojen enimmäismäärän. Beteckningen anger största tillåtna antal bostäder inom byggnadsplatsen.

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.

Rakennusala. Byggnadsyta.

- Ohjeellinen rakennusala. Riktgivande byggnadsyta.
- Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Riktgivande byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
- Auton säilytyspaikan rakennusala. Byggnadsyta för forvaringsplats för bil.
- Pysäköimispaikka. Parkeringsplats.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
- Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Riktgivande för lek och utvistelse reserverad del av område.
- Ohjeellinen pysäköimispaikka. Riktgivande parkeringsplats.
- Istutettava alueen osa. Del av område som skall planteras.
- Ohjeellinen stutettavan alueen osa. Riktgivande del av område som skall planteras.
- Säilytettävä/istutettava puurvi. Trädgrupp som skall bevaras/planteras.
- Istutettava puu. Träd som skall planteras.
- Istutettava puuryhmä. Sijainti ohjeellinen. Trädgrupp som skall planteras. Placeringen riktgivande.
- Säilytettävä/istutettava pensasaita. Hack som skall bevaras/planteras.
- Katu. Gata.
- Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus. Kulturhistoriskt betydande vägsträckning.
- Ajoyhteys. Korförbindelse.
- Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Yhteystarve sitova, sijainti ohjeellinen. För underjordisk ledning reserverad riktgivande del av område, förbindelsebehovet är bindande, placeringen riktgivande.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alueella on ohjeellinen tonttijako. Rakennuslupaa haettaessa on selvítettävä, ettei radonista aiheutu terveydellistä haittaa. Kiinteistöjen RN:ot 2:62 ja 2:63 pintamman sijoittamisessa on noudatettava kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeita.

Vähintään 20 % korttelialueiden tonttien pinta-alasta tulee jättää rakentamatta ja vettä läpäisevksi viheralueeksi. Istutettavan puun suositeltava vähimmäiskokoisuus rakennuksen seinästä on viisi metriä (5 m). Puuriivlin tai yksittäin istutettavan puun rungon ympärysmitta tulee istutettaessa olla vähintään 6 - 8 cm mittana 1,0 m korkeudelta.

Rakennus on yleensä sijoitettava tontille vähintään 4 m etäisyydelle naapurin rajasta ellei asemakaavasta muuta ilmene. Terassi, katos, veranta, kuisti, parveke, erkkeri, porras ja viherhuone voidaan rakentaa rakennusalan ulkopuolelle. Niitä ei kuitenkaan saa rakentaa alle 8 m etäisyydelle naapurikiinteistön rakennusalan rajasta, eivätkä ne saa estää tai rajoittaa korttelialueen asemakaavan mukaista rakentamista ja käyttöä. AKR- ja AP -korttelinosien alueella ensimmäisen kerroksen rakennetut terassit tulee rajata selkeästi muusta ympäristöstä, ja ne saavat ulottua rakennuksen seinästä enintään 2,4 m etäisyydelle elleivät muut syyt rajoita niiden kokoa tätä pienemmäksi.

Korttelialueittain ja rakennusryhmittäin rakennusten tulee muodostaa massoiltaan, julkisivuiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopusuhtainen yhtenäinen kokonaisuus. Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja avoräystät. Asuinrakennuksessa katon kaltevuuden tulee olla 1:2 - 1:3 ja talousrakennuksessa 1:3 - 1:4. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin lautaverhoiltuja. Asuinrakennusten julkisivut tulee toteuttaa ns. saumattomalla rakenteella. Julkisivut tulee jakaa enintään 15 metrin pituisiin osiin joko porrastamalla sivusuunnassa tai matalammien rakennusosien. Julkisivuun, jonka kohdissa on pientaloita on pienempi kuin 8 m, ei saa sijoittaa asuinhuoneen pääikkunoihin, ellei asuntojen lattiataso ole vähintään 1 m autopaikkojen tasoa ylempänä. Asuinrakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus: I kerros / 3,60 m; II kerrosta / 5,80 m; III kerrosta / 6,70 m. Talousrakennusten tulee olla I-kerroksisia ilman ullakkoa. Talousrakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus: I kerros / 3,0 m.

Leikki- ja muuta oleskelualueita seuraavasti: AKR- ja AP-korttelialueella on rakennettava vähintään 12 m² lasten leikkialuetta ja 5 m² muuta oleskelualueita jokaista sataa asuinrakennusneliömetriä kohden. Leikkipaikan tulee olla joka tapauksessa vähintään 100 m² ja muun oleskelualueen 20 m². Leikki- ja oleskelualueet on suojistutuksiin jätettävä aidoitettavien huoltoliikenteen käyttämistä reiteistä ja paikallisuudesta.

Auto- ja polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: AP- ja AO korttelinosalla on varattava 2 ap / asunto. AKR- korttelinosalla on varattava 1,5 ap / asunto. Lisäksi tulee varata vieraspaikat 1 ap / alkavaa kymmentä asuntoa kohti. Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 / asunto. Niistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin. Jos AKR- korttelinosalla rakennetaan erityisryhmiä tarkoitettuja vuokra- tai hoiva-asuntoja, rakennusvalvontaviranomainen voi rakennusluvan yhteydessä annetun erillisen selvityksen nojalla määrittää autopaikkainormin 1 ap / asunto, ja vieraspaikat: 1 ap / alkavaa kymmentä asuntoa kohti. Em. tilanteessa vastaavalla tavalla voi polkupyörille tarkoitettua tilasta osan varata liikuntarajoitteisten apuvälineiden säilytystilaksi. Pysäköintipaikat on erotettava muusta ympäristöstä aidoitettavien jätettävä suojistutuksiin ja jäsennettävä puu- jätettävä pensasistutuksiin enintään 8 autopaikkaa kasittavien osiin.

AKR -korttelinosaa koskeva lisämääräys: AKR -korttelinosaan saa rakentaa asuinkerrostaloihin, rivitaloihin ja muihin kytkettyihin asuinrakennuksiin asuinhuoneistoja, ryhmäkoteja, jätettävä palveluasuntoja, sekä sosiaalitoimen niitä varten tarvitsemia tiloja. AKR -korttelinosan asuinrakennukset on liitettävä MRL:n 57 §:n mukaisesti kaukoliikenneväylä. Asuinhuoneistoissa tulee olla joko parveke, veranta, viherhuone, tai terassi. Asemakaavassa määrättyjen rakennuskohteiden lisäksi kutakin asuntoa varten saa rakentaa porrashuoneen yhteyteen 3 m² asunokohtaista säilytystilaa, ja pihalle asukkaiden yhteistä käyttöä varten enintään 12 k-m² suuruisen tulisijattoman huvimajan. Rakennuspaikoilla 2009/3 ja 2009/4 ensimmäisessä kerroksessa asunnot tulee suunnitella niin, että ne soveltuvat liikuntaesteisille ja näkövammaisille, tai voidaan helposti muuntaa tällaiseen käyttöön. Terrassilla / ulko-oven lähellä tulee olla katettu tila, jossa voi säilyttää sähkökäyttöistä pyörätoolia ja ladata sen akkuja.

AP -korttelinosan 2009/2 ajoyhteys -aluetta (ajo) koskeva lisämääräys: Ajoyhteysalue (ajo) tulee suunnitella, rakentaa ja ylläpitää niin, että kaikille kolmelle asunnolle ja näiden yhteensä kuudelle autopaikalle on esteetön pääsy. Rakennusluvan mukaisella autopaikalla pysäköivän henkilöauton kääntäminen ajoyhteysalueella (ajo) on otettava aina mahdollista. Ajoyhteysalueella (ajo) ei saa jättää sidalla eikä istutusilla, eikä sille saa sijoittaa mitään sen käyttöä haittaavia tai rajoittavia rakenteita eikä esteitä. Ajoyhteysalueella (ajo) saa sijoittaa maanalaista kunnallisteknisiä johtoja, niihin liittyviä kaivoja, sekä maakaapeleita siten, että ne eivät vaikeuta ajoyhteysalueen käyttöä.

ET -aluetta koskeva lisämääräys: ET -alueella sijoitettavia laitteita ja rakennelmia ei saa käyttää siten, että niistä aiheutuu asuinympäristölle tai kadun ylläpidolle ja käytölle kohtuutonta pysyvää rasitusta ympäristölle haitallisista aineista, noesta, liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, värinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai muista vastaavista vaikutuksista. ET -alueella sijoitettaville laitteille saa rakentaa suojarakennuksen, katoksen ja aidan. Ne tulee sopeuttaa huolellisesti ympäristöön.

ALMÄNNÄ BESTÄMMELSER

Tomindelningen på området är riktgivande. Vid ansökan om bygglov skall klargöras, att radon inte orsakar olägenheter för hälsan. Miljövärdsmyndigheternas anvisningar skall följas vid placering av yttigt jordlager på fastigheterna RN: 2:62 och 2:63.

Minst 20% av kvarterns tomtareal skall inte byggas utan lämnas som vattengenomsilpigt grönområde. För träd som skall planteras så att de rekommenderade avståndet från en byggnads vägg fem meter (5 m). Vid plantering av träd och enskilt träd skall trädstammens omkrets vara minst 6 - 8 cm mätt på 1,0 m höjd.

Byggnaden skall i allmänhet placeras minst 4 m från grannens tomtgräns, om inte annat anvisas i detaljplanen. Terrass, skyddstak, veranda, färdstuvast, balkong, burspråk, trappa eller grönmur kan byggas utanför byggnadsytan. Dessa får dock inte placeras närmare än 8 m från grannfastighetens byggnadsyta och dessa får inte heller hindra eller begränsa kvartersområdets byggande och användande enligt detaljplanen. Terrasserna som byggs i första våningen, i AKR- och AP-kvartersdelarna, skall avgränsas tydligt från den övriga omgivningen och de får sträcka sig högst 2,4 m från byggnadens vägg, om inga andra orsaker begränsar storleken till mindre än detta.

Kvarternsvis och byggnadsgruppvis skall byggnaderna bilda en harmonisk enhetlig helhet beträffande byggnadsmassa, fasader, takform, material och färg. Byggnaderna skall ha jämnt och öppet tak. Takutningen på bostadsbyggnaderna skall vara 1:2 - 1:3 och på ekonomibyggnaderna 1:3 - 1:4. Byggnadernas fasader skall huvudsakligen förse med brädfodring. Bostadsbyggnadernas fasadytorna skall förverkligas med s.k. fogfri struktur. Fasaderna skall indelas i max. 15 m långa delar endera genom terrassering i sidled eller med lägre byggnadsdelar. I fasad vars vinkelräta avstånd till biplatser är mindre än 8 m får inte placeras huvudfönster, i fall inte bostädernas golvnivå är minst 1 m högre än biplatsens. Maximi höjd för bostadsbyggnadernas fasadytan och vattentaks skärningspunkt: I vän / 3,60 m; II vän / 5,80 m; III vän / 6,70 m. Ekonomibyggnaderna bör vara i I våning utan vind. Maximi höjd för ekonomibyggnadernas fasadytan och vattentaks skärningspunkt: I vän / 3,00 m.

Lek- och vistelseområden På AKR- och AP-kvartersområden skall anläggas minst 12 m² lek- och vistelseområde för barn och 5 m² annat utvistelseområde/100 bostadsvåningsyta. Lekområdet skall i alla fall vara minst 100 m² och annat utvistelseområde 20 m². Lek- och utvistelseområde skall med skyddsplanteringar och/eller staket avskiljas från servicetrafik och biplatser.

Bi- och cykelplatser ska byggas minst enligt följande: På AP- och AO-kvartersområden ska reserveras 2 biplatser per bostad. På AKR-kvartersområden skall reserveras 1,5 biplatser per bostad. Dessutom skall det reserveras gästplatser: 1 biplats / varje begynnande tionde bostad. På AKR-kvartersområden skall minst 1 cykelplats / bostad reserveras. Av dessa ska minst 75 % placeras i byggnader eller ekonomibyggnader.

Om man på AKR-kvartersområdet bygger hyres- eller vårdbostäder för specialgrupper, kan byggnadstillståndsgivning i samband med bygglovet, på basen av en skild utredning, bestämma biplatser: 1 biplats / bostad och gästplatser: 1 biplats / varje begynnande tionde bostad. I föregående fall kan en del av utrymmen som anvisats för cyklar reserveras för förvaring av hjälpmedel för rörelsehindrade. Parkeringsplatserna skall avskiljas från den övriga omgivningen med staket och/eller skyddsplanteringar och uppdalas genom träd- och/eller buskplanteringar i delar som omfattar högst 8 biplatser.

Tillägsbestämmelse som gäller AKR-kvarterdelen: I AKR-kvarterdelens bostadsvåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus får byggas bostadslägenheter, gruppem och/eller servicebostäder samt utrymmen som socialsektorn behöver. Bostadshusen i AKR-kvartersområdet skall anslutas till fjärrvärmesystem enligt MarkByggl 57§. I bostadslägenheterna skall finnas andra balkong, veranda, grönmur eller terrass. Utöver den i detaljplanen anvisade byggrätten, får för varje bostad byggas ett 3 m² stort förvaringsutrymme i samband med trapphuset samt på gården ett lusthus utan eldstad på högst 12 vy-m² för gemensamt bruk. Byggnadsplatserna 2009/3 och 2009/4: bostäderna i första våningen ska planeras så att de är lämpliga att användas av rörelsehindrade och synskadade personer, eller så att bostäderna lätt och med små ingrepp kan ändras så att de blir lämpliga för att användas av övriga nämnda personer. På terrassen eller i närheten av ytterdörren skall finnas ett täckt utrymme, där en eldriven rullstol kan förvaras och dess batteri laddas.

Tillägsbestämmelse som gäller AP-kvarterdelens 2009/2 område för korförbindelse: Området för korförbindelse (ajo) skall planeras, byggas och underhållas så att alla tre bostäder och deras 6 biplatser är tillgängliga. Det skall alltid vara möjligt att vända en personbil på korförbindelseområdet då den skall parkera på en biplats enligt bygglovet. Korförbindelseområdet (ajo) får inte delas med staket eller planteringar. Man får inte heller placera konstruktioner eller hinder på området som förhindrar eller begränsar dess användning. På korförbindelseområdet (ajo) får man placera underjordiska kommunaltekniska ledningar och brunnar i anslutning till dessa samt jordkabler så att de inte försväras användningen av korförbindelseområdet.

Tillägsbestämmelser som gäller ET-området: Anläggningar och konstruktioner som placeras på ET-området får inte användas så att de förorsakar skadligt permanent besvär för boendemiljöns omgivning eller gatuunderhållet och gatuområdena på grund av skadliga ånner, sol, smuts, damm, lukt, fukt, buller, vibration, strålning, belysning, värme eller motsvarande påverkan. För anordning som placeras på ET-området får byggas skyddsbyggnad, tak och staket. Dessa skall anpassas omsorgsfullt till omgivningen.

Sipossa 13.8.2015 i Sibbo

Pekka Söyrilä
Di maanmittaus, Di lantmätari
vt. kehitysohjaaja, tf. utvecklingsdirektör

Matti Kanerva
arkkitehti SAFA,
kaavoituspäälikkö, planläggningschef

Johanna Horelli
arkkitehti SAFA,
kaavoitusarkkitehti, planläggningsarkitekt

Voimaantulo / Ikraftträdande		13.8.2015
Kuulutus / Kungörelse		11.6.2015
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen		2.6.2015
Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen		20.5.2015
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagd MRL / MarkByggl 65§, MRA / MarkByggF 27§		18.9-20.10.2014
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen		9.9.2014
Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen		27.8.2014

Numero/Nummer		N 41
Päiväys/Datum		2.6.2015
Kaavan laatija / Planens utarbetare		JH
Pääajaja/Redör		BLI
Mittakaava/Skala		1:1000

N 41 EROTTAJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS
NIKKILÄ
N 41 DETALJPLANEÄNDRING FÖR SKILLNADEN
NICKBY