



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

Koordinaattijärjestelmä/Koordinatsystem KKJ  
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N60

Sipoossa/ Sibbo 29.1.2014

Pekka Söyritä  
mittaus- ja kilnesteopäällikkö  
mättnings- och fastighetschef

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN

AL-3

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.  
Korttelin kerrosalasta on vähintään 3/4 käytettävä asuinhuoneistoja varten.  
Pihakansi istutetaan, kivetään, aidataan ja muuten rakennetaan viihtyisäksi puisto- ja oleskelupihaksi.  
Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.  
Minst 3/4 av kvarterets våningsyta skall användas för bostadslägenheter.  
Gårdsytan planteras, stenläggs, kringgårdas och görs till trivsamt park och vistelsegård.

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.

Sijainniltaan likimääräinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.  
Ungefärligt läge för gräns mellan delområden där olika planbestämmelser råder.

2001

180

I

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.  
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.  
Römersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

+20.7

Rakennusaia.  
Byggnadsyta.

ma-1

Maanalainen pysäköintitilata.  
Maanalaiseen tilaan saa sijoittaa pysäköintitilojen ohella varasto-, teknisiä- ja väestösuojatiloja.  
Underjordiskt parkeringsutrymme.  
I det underjordiska utrymmet får utöver parkeringsutrymmen placeras lager-, tekniska- och skyddsrumsutrymmen.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.  
Linje som anger takåsens riktning.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.  
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

p-1

sf-2

Rakennus, jonka ulkoasu on suojeltava. Merkinnällä on osoitettu rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, joiden purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 57 § 2 mom:n nojalla kielletty. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä siten, että kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Ennen rakennusta merkittävästi muuttavien toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.  
Byggnad, vars exteriör bör skyddas. Med beteckningen anvisas arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader som enligt Marknärändnings- och Bygglagens 57 §, 2 moment inte får rivas. Reparations- och ändringsarbeten i byggnaden ska utföras så, att objektets byggnads- och kulturhistoriska värden bevaras. Innan åtgärder som väsentligt ändrar byggnaden påbörjas ska Museiverket beredas tillfälle att ge sitt uttalande.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.  
För lek och utvistelse reserverad del av område.

Istutettava alueen osa.  
Del av område som skall planteras.

Alueen osa, jolle on istutettava puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.  
Olemassa oleva puusto tulee säilyttää.  
Del av område där en tät randzon av träd och buskar skall planteras.  
Det befintliga trädbeståndet bör bevaras.

Katuaukio/tori.  
Öppen plats/torg.

Pysäköimispaikka.  
Parkeringsplats.

Istutettava puurivi.  
Trädad som skall planteras.

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

Merkintä osoittaa, kuinka paljon rakennusosalalle sallittua kerrosalasta on vähintään käytettävä liiketiloja varten.  
Beteckningen anger hur mycket av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan skall användas för affärslokaler.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueelle laaditaan sitovat rakennustapaohjeet.

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Rakennus on yleensä sijoitettava tontille vähintään neljän metrin päähän naapurin tontin rajasta, ellei asemakaavassa muuta osoiteta.

Rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

Korttelialueilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden jätai- ojen kautta pintavesien imeytykseen ja viivyttykseen soveltuville viereralueille. Vähintään 5% korttelien tonttien pinta-alasta tulee jättää rakentamatta ja vettä läpäiseväksi viereralueeksi.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:  
Asumisessa yleensä 1ap / 150 kerrosneliömetriä.  
Palveluasumisessa ja vanhusten asumisessa 1ap / 250 kerrosneliömetriä.  
Liike- ja toimistotiloissa 1ap / 75 kerrosneliömetriä.  
- vieraspaikat 1 ap/enintään 10 asuntoa

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

Pysäköintipaikat on erotettava muusta ympäristöstä aidoin jätai suojaistutuksiin ja jäsenneittävä puu- jätai pensasistutuksiin enintään 8 autopaikkaa käsittäviin osiin.

Korttelialueittain ja rakennusryhmittäin tulee rakennusten muodostaa massoiltaan, julkisivuiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreilään sopuuhainen yhtenäinen kokonaisuus. Kattomuotona on tasakatto, harjakatto tai kaksoispulpettikatto, ja avoräystäät, kattokaltevuus 1:3 - 1:7.

Tukimuurien pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää luonnonkiveä.

Sisäankkyntien yhteyteen saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi tehdä yhteiskäyttöön tarkoitettua säilytystilaa enintään 30 k-m2 / porrashuone.  
Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa.

Rakennusten katujulkisivujen tulee olla pääosin rapattuja, saumattomalla rakenteella.

Kellarikerroksessa sijoitettavien pysäköintilaitosten ajoluiskat ja muut välttämättömät rakenteet saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Leikki- ja muuta oleskelutilaa on rakennettava seuraavasti:  
Vähintään kaksi asuntoa käsittävälle tontille on rakennettava vähintään 12 m² leikkialuetta ja 5 m² muuta oleskelualueutta/100 asunkerrosalaneliömetriä kohden.  
Leikki- ja oleskelualueet on erotettava suojatutuksiin jätai aidoin huoltoliikenteestä ja pysäköintipaikoista.

Asuintonttien välisille rajoille ei saa rakentaa tai istuttaa aita.

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

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Bindande anvisningar för byggnadssätt uppgörs på området.

Tomtindelningen på området är riktgivande.

Byggnaden bör i allmänhet placeras minst 4 meter från grannens tomtgräns, om inte annat anvisas i detaljplanen.

Vid ansökan om bygglov skall klarläggas, att radon inte orsakar olägenheter för hälsan.

På kvartersområdena skall dagvattnet i mån av möjlighet infiltreras i marken eller ledas via öppna sänkor och/eller öppna diken till grönområden som lämpar sig för infiltrering och fördrojning. Minst 5% av kvarterens tomtareal skall inte byggas utan lämna som vattengenomsäppligt grönområde.

Bilplatser skall byggas minst enligt följande:  
För boende allmänt 1 bp / 150 våningskvadratmeter  
För service- och äldreboende 1 bp / 250 våningskvadratmeter  
För affärs- och kontorsutrymmen 1 bp / 75 våningskvadratmeter  
- gästbilplatser 1bp/högst 10 bostäder

Gästplatserna kan delvis placeras invid kvarteret på gatuområdet. I samband med bygglovsbehandlingen tas ställning till antalet bilplatser och hur de förverkligas. Parkeringsplatserna bör avskiljas från den övriga omgivningen med staket och/eller skyddsplanteringar och uppdelas genom träd- och/eller buskplanteringar i delar som omfattar högst 8 bilplatser.

Kvartersvis och byggnadsgruppvis bör byggnaderna bilda en harmonisk enhetlig helhet beträffande byggnadsmassa, fasader, takform, material och färg. Takformen är platt tak, åstak eller dubbelt pulpettak, med öppen taklot, taklutning 1:3 - 1:7.

Stödmurarnas huvudsakliga fasadmateriel skall vara natursten.

I samband med ingångarna får utöver den tillåtna byggrätten byggas förvaringsutrymmen för sambruk högst 30 m²-vy/trapphus.  
Trapphus som överstiger 15 m² får i varje våning byggas utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan.

Byggnadernas fasadytor mot gatan skall i huvudsak vara rappade och fogfria.

Parkeringsanläggningarnas körramper och övriga nödvändiga konstruktioner i källarvåningen får byggas utöver byggrätten.

Lek- och annat utevistelseområde bör anläggas enligt följande:  
På tomtor för minst två bostäder bör anläggas minst 12 m² lek område och 5 m² annat utevistelseområde/100 bostadsvåningsyta. Lekområdet bör i alla fall vara minst 100 m² och annat utevistelseområde 20 m². Lek- och utevistelseområde bör med skyddsplanteringar och/eller staket avskiljas från service trafik och bilplatser.

Staket eller häck får inte anläggas på gränserna mellan bostadstomterna.

I mindre än 8 m vinkelrätt mätt från bilplats belägen fasad får inte placeras till bostadsrum hörande huvudfönster, såvida inte bostädernas golvyta ligger 1 m högre än bilplatsnivån.

POHJAVEDEN SUOJELUMÄÄRÄYS

Kaava-alue sijaitsee 1-luokan pohjavesialueen rajan tuntumassa, mikä on otettava huomioon rakentamisen ja muiden toimenpiteiden yhteydessä:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.
- Alueella ei saa säilyttää irralliaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä liikaavia aineita.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saatavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 1 luvun 7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto)
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista.
- Istutusalueilla, katoilla ja muilla pihaj-alueilla kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.
- Suunniteltaessa maa- tai kalliolämpöjärjestelmää pohjavesialueelle tulee osoittaa järjestelmän haittattomuus pohjavedelle.

GRUNDVATTNETS SKYDDSBESTÄMMELSER

Planområdet finns i närheten av gränsen för grunvattnens område av 1 klass, vilket skall beaktas då man bygger eller vidtar andra åtgärder:

- Avloppen skall byggas tät så att inget avloppsvatten kommer ut i marken.
- I området får inte oskryddat förvaras eller lagras flytande bränslen eller andra ämnen, som kan förörena grundvattnet.
- Alla cisterner, som är avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen, som kan äventyra grundvattnets kvalitet, skall anläggas i en vententat och täckt skyddsbassäng. Bassängens volym skall vara större än den maximala mängden vätska som lagras.
- På området kan byggande och annan markanvändning begränsas av vattenlagens 1 kap 18 § (förbud mot grundvattensändring) samt miljöskyddslagens 1 kap 7 § (förbud mot förörens av mark) och 8 § (förbud mot förörens av grundvattnet).
- Byggnade, dikning och grävning skall utföras så, att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggnadet får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvattnet.
- Rent dagvatten från planteringsområden, tak och andra gårdsområden skall i mån av möjlighet infiltreras.
- När mark- eller bergvärmesystem planeras i grundvattenområdet ska en plan för systemet påvisa att det är oskadligt för grundvattnet.

Sipoossa . . . 2014  
i Sibbo

SIPOON KUNTA  
NIKKILÄ

N 42 OP-KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS  
NIKKILÄ  
N 42 DETALJPLANEÄNDRING FÖR OP-KVARTERET  
NICKBY

Asemakaava koskee osaa korttelista 2001 siihen liittyvine katualueineen.

Detaljplanen omfattar en del av kvarteret 2001 med anslutande gatuområden.

|                                                                                 |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|                                                                                 |                    |
|                                                                                 |                    |
| Voimaantulo / Ikraftträdande                                                    |                    |
| Kuulutus / Kungörelse                                                           | 20.3.2014          |
| Valtuusto / Fullmäktige                                                         | 10.3.2014          |
| Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen                                                | 11.2.2014          |
| Maankäyttöjaosto / Marknärändningssektionen                                     | 29.1.2014          |
| Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagt MRL / MarkByggl. 65§, MRA / MarkByggF 27§ | 17.10 - 18.11.2013 |
| Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen                                                | 8.10.2014          |
| Maankäyttöjaosto / Marknärändningssektionen                                     | 18.9.2013          |
| Luonnos nähtävillä / Utkast framlagt MRA / MarkByggF 30§                        | 11.4 - 13.5.2013   |
| Maankäyttöjaosto / Marknärändningssektionen                                     | 3.4.2013           |

|                                                                                                                            |                                                                       |                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>SIPOON KUNTA<br/>SIBBO KOMMUN</b> | Kehitys- ja kaavoituskeskus<br>Utevelings- och planläggningscentralen | Numero/Nummer<br><b>N 42</b>                                                              |
|                                                                                                                            |                                                                       | Päivysdatum<br>10.3.2014                                                                  |
| <b>N 42 OP-KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS<br/>NIKKILÄ<br/>N 42 DETALJPLANEÄNDRING FÖR OP-KVARTERET<br/>NICKBY</b>            |                                                                       | Kaavan laati / Planens utarbetare<br>J.Ly. Mäki,<br>J. Toivola / Ark.t. Helamaa&Heiskanen |
|                                                                                                                            |                                                                       | Piirijärilä<br>J.Ly.                                                                      |
|                                                                                                                            |                                                                       | Mittakaava/Skala<br>1:1000                                                                |