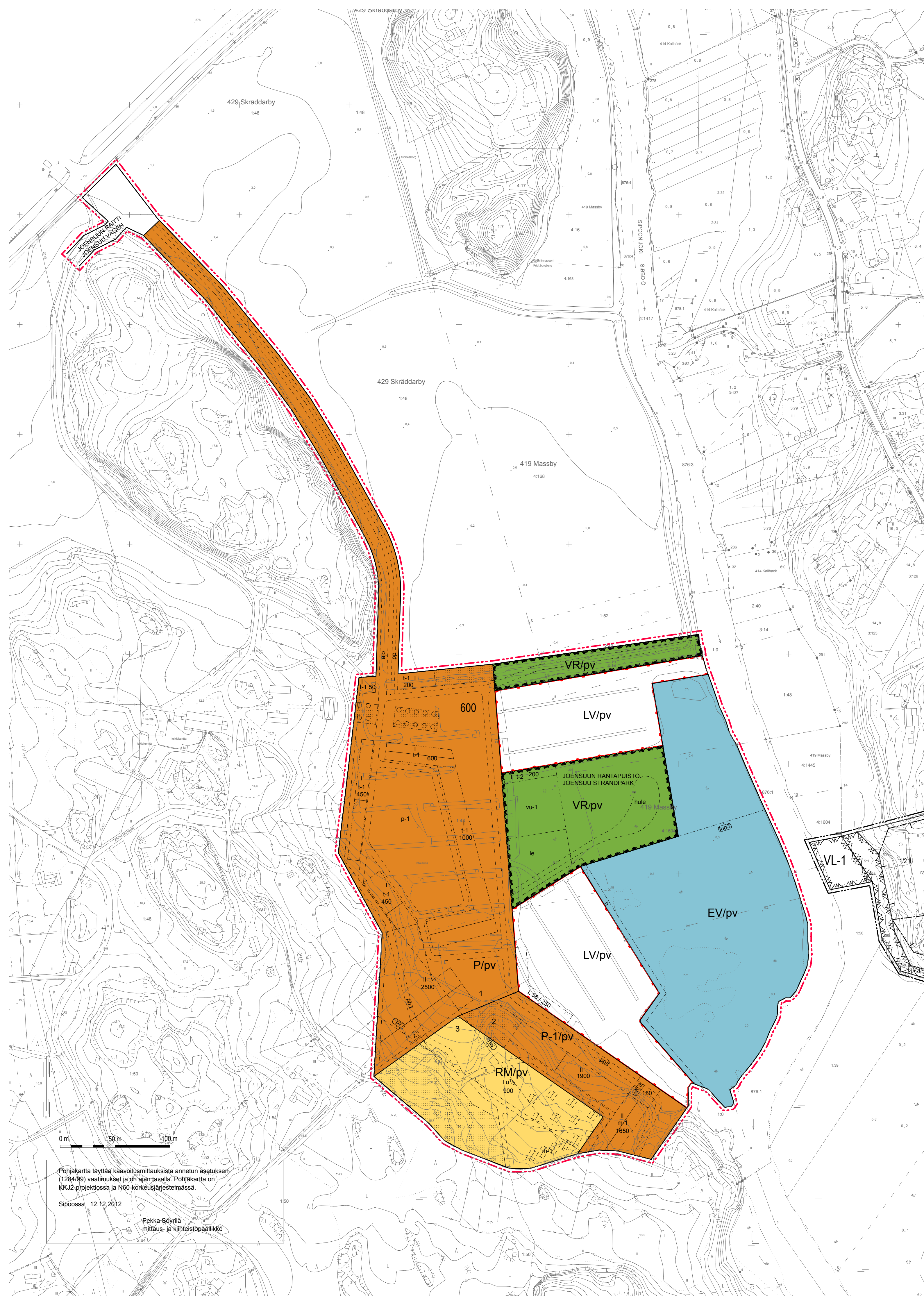
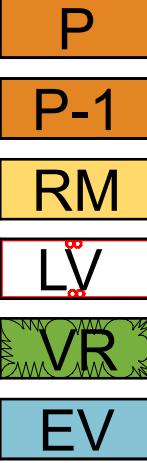




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN



600

1

PUISTO

II

900

+20,0

t-1

p-1

m-1

t-2

L35 / 250

Z

vu-1

le

hule

rkyl

pv

luo3

pp

pp/t

ajo

h

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Palvelurakennusten korttelialue.

Kvartersonråde för servicebyggnader.

Palvelu- ja majotusrakennusten korttelialue.

Kvartersonråde för service- och inkvarteringsbyggnader.

Matkailu- ja palvelu- ja majotusrakennusten korttelialue.

Kvartersonråde för byggnader som betjänar turism.

Venevalkama.

Smäbåtplats.

Retkeily- ja ulkoilualue.

Fritlufts- och strövmråde.

Suojaviheralue.

Skyddsgrönområde.

Sijaitsee pohjavesialueella.

Ligger på grundvattnersområde.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Korttelinnumero.

Kvartersnummer.

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.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman

salitun kerrosluvun.

Romerek siffrå anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden

eller i en del därav.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Rakennusala.

Byggnadsyta.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasma.

Högsta höjdi för byggnadens vattentak.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Linje som anger takåsens riktning.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa vajvoja ja katoksia.

Byggnadsyta där skjul och skyddstak får placeras.

Pysäköimis- ja veneen talvisäilytyspaikka.

Parkeringsplats och vinterförvaring av båtar.

Melulta suojaaavan rakennuksen rakennusala. Rakennus on rakennettava viimeistään samaan aikaan RM-

alueelle rakennettavien majotusrakennusten kanssa.

Byggnadsyta för byggnad som ger bullerskydd. Byggnaden ska byggas senast samtidigt som

logbyggnaderna på RM-området

Rakennusala, jolle saa sijoittaa umalaan liittyvän puku- ja pesutilarakennuksen.

Byggnadsyta där en omklädnings- och duschbyggnad får placeras.

Laivan pysävyä ankkuriipaikka. Laivan enimmäispituus on 35 metriä ja kannen enimmäispinta-ala 250 m².

Permanent ankarplats för fartyg. Fartyget får vara högst 35 meter långt och däckat får vara högst 250 m² stort.

Ohjeellinen puistomuuntamolle varattu alueen osa.

För parktransformator reserverad riktgivande del av område.

Ohjeellinen rakennusala.

Riktgivande byggnadsyta.

Mauimalialle varattu ohjeellinen alueen osa.

För friluftsbad reserverad riktgivande del av område.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu ohjeellinen alueen osa.

För lek och uteställelse reserverad riktgivande del av område.

Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan tehdä alas hulevesien selkeyttämistä ja imeyttämistä varten.

Riktgivande del av område, där en bassäng för sedimentering och infiltrering av dagvatten kan anläggas.

Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristöalue.

Betydande kulturhistorisk miljö av riksintresse.

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Viktigt grundvattnensområde eller grundvattnensområde som lämpar sig för vattentäk.

Maiseman ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla ympäristö säilytetään.

För landskapet och naturens mångfald viktigt område där miljön bevaras.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu ohjeellinen alueen osa.

Riktgivande del av område reserverad för gång- och cykeltrafik.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu ohjeellinen alueen osa, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Riktgivande del av område reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.

Ohjeellinen ajoyhteys.

Riktgivande körförbindelse.

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik.

Tulvavahingolle ja kosteudelle altittiden rakennusosien tulee olla vähintään +3,0 m keskimääräisen merenpinnantason

yläpuolella (N60 korkeusjärjestelmä). Venevajoja ja varastorakennuksia voidaan rakentaa tulvarajan alapuolelle.

Laajoja maantäyttöjä ei sallita. Mikäli tulvarajan takia rakennusta joudutaan nostamaan ympäristöä korkeammalle,

tulee suosia kevyitä pilarirakenteita maatyön sijaan.

Aueella tulee välttää pohjaveden laatuun tai määrään vaarantavia toimenpiteitä:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.

- Alueella ei saa säilyttää tai varastoida irallaan nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä liikaavia aineita.

- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoainelille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on

sijotettava vesiiviseen katettuun suojaltaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin

määrä.

- Rakentaminen, gittukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatuunmuutoksia tai pysyviä muutoksia

pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua pohjaveden purkautumista.

- Istutusalueilla, katotilla ja muilla pinta-alueilla kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeytää.

- Maalämpöpöjesteimiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.

- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoainelille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille tulee varustaa

rikkoilmoituksen ja ilkivallan estävin suojarakentein ja -laittein.

Pysäköintialuetta voidaan käyttää veneiden talvisäilytykseen.

Venesataman toiminnassa tulee varmistua, ettei veneiden pesu- ja huoltotoimista aiheudu ympäristölle haittaa:

- Veneiden pesu orgaanisia liuotainaineita sisältävillä pesuaineilla on sallittu ainoastaan tätä tarkoitusta varten rakennetuilla

pesupaikoilla, joista jätevedet johdetaan öljynerotimen kautta jätevesiviemäriin. Talvisäilytysalueilla veneitä voidaan pesä

muilla kuin luotinta sisältävillä pesuaineilla siten, että pesuvedet johdetaan hulevesijärjestelmään.

- Veneiden pohjaosaa on poistettava tiivis alustan päällä, jota estää ympäristölle haitallisten maalijätteen pääsyn

maaperään ja jolla maajäte voidaan kerätä talteen.

- Veneiden hiontopölyn leviäminen ympäristöön on estettävä mahdollisimman hyvin.

VR-alueelle saa rakentaa mauimalan.

VR- alueelle istutettava kasvillisuus ei saa peittää pitkiä näkymiä laaksoilla.

Vesirakentamistoimenpiteistä on informoitava Museovirastoa.

Mikäli maata kaivettaessa tai muuta työtä suoritessa havaitaan viitteitä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee toimia

muinaismuistolain 14§ tavalla.

LV-alueelle saa rakentaa venealaituita.

Rakennusten päämateriaalina tulee käyttää puuta. Värityksessä tulee suosia puun luonnollisia tai tummia värisävyjä.

Kattomuotona tulee käyttää harjakattoja. Katokset voivat olla puu- tai teräsrakenteisia.

Rakennukset tulee liittää vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Pumppaamolle sallitaan tarvittaessa maanpäällinen rakenne rakennusajojen puitteissa.

Alueen valaistus tulee suunnitella hienovaraisesti eikä korkeita valonheittimiä tule käyttää.

RM-alueella erillisen majotusrakennuksen kerrosala ei saa ylittää 100 k-m². Melulta suojaaavat rakennukset (m-1)

kytketään toisiinsa. Erillisten rakennusten välisen etäisyyden tulee olla vähintään 8 metriä.

RM-korttelialueelle saa sijoittaa tilapäisesti asutonuuvauja.

RM-korttelin kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena ja olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan

säilyttää.

RM- ja P-1-korttelialueilla pinta-alueella tulee suojata liikennemuutoksia rakennusten edullisella suuntauksella ja sijoittelulla

siten, että liikenteen aiheuttama melu pinta-alueella ei ylitä päiväohjearvoa 45 dB(A) (kio 7-22) eikä yöohjearvoa 40 dB(A)

(kio 22-7). Majotusrakennusten sisällä ei saa ylittää päiväohjearvoa 35dB(A) eikä yöohjearvoa 30dB(A).

Alueelle on laadittu tontinkäyttösuunnitelma ja rakennustapaohje, jota tulee noudattaa rakennuksia ja ulkoalueita

suunniteltaessa.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

De delar av byggnader som utsatts för fukt och översvämningsskador skall placeras minst +3,0 m över havets

medelvattnstånd (N60 höjdsystem). Båthus och lagerbyggnader kan byggas under översvämningssgränsen.

Omfattande landfyllnad tillåts ej. Ifall byggnaden måste höjas på grund av översvämningssgränsen, bör lätta

pelarkonstruktioner föredras framom landfyllnad.

På området bör åtgärder som åventlyrar grundvattnets kvalitet eller mängd undvikas.

- Avloppen skall byggas tätta så att inget avloppsvatten kommer ut i marken.

- I området får inte oskyddat förvaras eller lagras flytande bränslen eller andra ämnen, som kan förorena grundvattnet.

- Alla cisterner, som är avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen, som kan åventyra grundvattnets kvalitet, skall

anläggas i en vattentät och täckt skyddsbasäng. Basängens volym skall vara större än den maximala mängden

vatska som lagras.

- Byggande, dikning och grävning skall utföras så, att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller

bestående förändringar i grundvattnetsnivån. Byggnader får inte försäka skadligt utförde av grundvattnet.

- Rent dagvatten från planteringsområden, tak och andra gårdsområden skall i mån av möjlighet infiltreras.

- Jordvärmesystem får inte placeras i grundvattenområdet.

- Alla behållare som är avsedda för flytande vätskor eller andra för grundvattnets kvalitet farliga ämnen bör förses med

skydds konstruktioner och anordningar för att förhindra att de går sönder eller vandaliseras.

Parkeringsområdet kan användas för vinterförvaring av båtar.

I samband med båthamnens verksamhet bör man försäkra sig om att båtvatn och service inte skadar miljön:

- Båtvattnet med tvättmedel som innehåller organiska lösningsmedel är tillåtet endast på speciella platser som byggs för

detta ändamål. På dessa platser leds avloppsvattnet i en avloppsbrunn via en oljeseparator. På vinterförvaringsområdet

kan båtar tvättas med tvättmedel som inte innehåller lösningsmedel. Då leds vattnet in i dagvattnessystemet.

- Borttagning av båtarnas båttenfång bör ske på ett sätt underlag, som förhindrar att miljöskadligt målfångsavgift kommer i

kontakt med botten. Målfångsavgiflet ska samtas upp.

- Spridningen av båtarnas släpingsdamm bör förhindras så väl som möjligt.

På VR-området får byggas en utebassäng.

VR-området kan användas för båtförvaring under vintern.

Växtlighet som planteras på VR-områden får inte hindra de långa värna i dalen.

Museiverket bör informeras om eventuella vattenbyggen.

Ifall tecken på fasta förlämnningar upptäckts under grävings- eller annat arbete, bör förlämningslagens 14§ följas.

Båtrbyggar får byggas på LV-området.

Trä bör användas som huvudsakligt fasadmateriäl i bostadsbyggnaderna. I färgvalet bör träets naturliga färger eller mörka

färger föredras. Takformen bör vara åstak. Skyddsstakens konstruktion kan vara trä eller stål.

Byggnaderna bör kopplas till vatten- och avloppsnätet.

En konstruktion ovanför marken är vid behov tillåten för pumpstationen inom de utsedda byggnadstytorna.

Områdets belysning bör planeras på ett diskret sätt och höga strålkastare bör undvikas.

På RM-kvarterområdet får inte våningsytan för en enskild logbyggnad överskrida 100 m²-v. Byggnader som ger

bullerskydd (m-1) kopplas till varandra. Avståndet mellan enskilda byggnader bör vara minst 8 meter.

Husväggar får tillfälligt placeras på RM-kvarteret.

Växtligheten i RM-kvarteret bör bevaras i naturbestånd i mån av möjlighet och också befintliga träd bör i mån av möjlighet

bevaras.

På RM- och P-1 kvartersområden bör gårdsområden skyddas från trafikbuller med hjälp av byggnadernas fördelaktiga

rikande och placering på så sätt att trafikbullret på gården inte överskrider riktvärdet 45 dB(A) under dagtid (kl 7-22) eller

rikvärdet 40 dB(A) under nattetid (kl 22-7). Inomhus i inkvarteringsbyggnader får inte dagdosrikvärdet 35dB(A) eller

natteldosrikvärdet 30dB(A) överskridas.

En tontarvårddningsplan och anvisning för byggsätt för området har gjorts och den bör följas när byggnader och

utomhusområden planeras.

Sipossa 24 . 10 . 2013

I Sibbo

Pekka Söyrlä

DI maanmittaus, DI lantmätari

vs. kehitysjohtaja, tf. utvecklingsdirektör

Matti Kanerva

arkkitehti SAFA,

kaavoituspäällikkö, planläggningschef

Piivi Nummi-Sund

arkkitehti,

kaavoittaja, planläggare

SIBBO KOMMUN

MASSBY JA SKRÄDDARBY

SIPOON KUNTA

MASSBY JA SKRÄDDARBY

S 19C JOENSUUN VENESATAMA, MASSBY JA SKRÄDDARBY

S 19C JOENSUU BATHAMN, MASSBY OCH SKRÄDDARBY

Asemakaava koskee osia Skräddarbyn kylän tiloista 1:50 (Hällberg) ja 1:48 (Hedvigsberg) sekä

Massbyn kylän tiloista 2:40 (Joensuu II), 3:14 (Joensuu III) ja 4:1604 (Söderkulla).

Asemakaavalla muodostuu palvelu- ja majotusrakennusten sekä matkailu- ja palvelu- ja majotusrakennusten

korttelialueet (kortteli 600), venevalkama-, retkeily- ja ulkoilualuetta, suojaviheraluetta sekä yleistä

katualuetta.

Detaljplanen omfattar delar av fastigheterna Rnr 1:50 (Hällberg) och 1:48 (Hedvigsberg) i Skräddarby

samt av fastigheterna 2:40 (Joensuu II), 3:14 (Joensuu III) och 4:1604 (Söderkulla) i Massby.

Genom detaljplanen bildas kvartersområden för service- och logbyggnader samt för byggnader som

betjänar turism (kvarter 600), en småbåtshamns samt fritlufts- och strövmråden, skyddsgrönområde

och allmänt gatuområde.

De delar av byggnader som utsatts för fukt och översvämningsskador skall placeras minst +3,0 m över havets

medelvattnstånd (N60 höjdsystem). Båthus och lagerbyggnader kan byggas under översvämningssgränsen.

Omfattande landfyllnad tillåts ej. Ifall byggnaden måste höjas på grund av översvämningssgränsen, bör lätta

pelarkonstruktioner föredras framom landfyllnad.

På området bör åtgärder som åventlyrar grundvattnets kvalitet eller mängd undvikas.

- Avloppen skall byggas tätta så att inget avloppsvatten kommer ut i marken.

- I området får inte oskyddat förvaras eller lagras flytande bränslen eller andra ämnen, som kan förorena grundvattnet.

- Alla cisterner, som är avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen, som kan åventyra grundvattnets kvalitet, skall

anläggas i en vattentät och täckt skyddsbasäng. Basängens vol