Poikkeaville tiloille kaavoituksen ennakon asettuksen (1284/99) vaatimukset ja on ajan tasalla.

Sipoossa 8.9.2021

Anna-Leena Rouhiainen
Tonttipäällikkö

AK-10

AR-3

ASEMAKAAVAMERKINNAT JA -MAARAYKSET:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusten katujulkisivujen tulee olla pääosin rapattuja, saumattomalla rakenteella. Kadun ja puiston puoleiset parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäisiä julkisivupintaa muodostavina. Julkisivutirjasta ulos työntyviä parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Ikkunallisten luonnonvalaisten pornashuoneiden 15 m2 ylittävä osa on sallittua rakentaa kuusakin kerroksessa asemakaavakartaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakentaminen täytyy toteuttaa asemakaavan yhteydessä laaditun rakennettavuusselvityksen mukaisin keinoin.

Ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä täytyy alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päivädnjoarvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.

Melutaso ei saa ylittää leikki- ja oleskelualueilla eikä parvekkeella melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päivädnjoarvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB.

Kvartersområde för flervåningshus

Byggnadernas fasader mot gatan ska i huvudsak vara putsade och ha en foglös konstruktion. Balkongerna mot gatan och parken ska byggas indragna så att fasadytan är fhel. Balkonger som skjuter ut ur fasadlinjen får inte stödjas från marken.

Om trapphusen har fönster som släpper in naturligt ljus får den del av ytan som överstiger 15 m2 byggas utöver den i detaljplankartan angivna byggrätten för varje våning.

Byggandet ska genomföras på det sätt som anges i byggbarhetsutredningen som utarbetades i anslutning till detaljplanen.

Inomhus ska den bullernivå som orsakas av buller utifrån underskrida riktvärdet 35 dB under dagen (kl. 7–22) och riktvärdet 30 dB nattetid (kl. 22–7) för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq).

På lek- och utevistelseområden och balkonger får bullernivån inte överskrida riktvärdet 55 dB dagtid (kl. 7–22) och riktvärdet 45 dB nattetid (kl. 22–7) för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq).

Rivitaloljen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Rakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puuta tai rapattuja, saumattomalla rakenteella. Hirsirakennuksissa tulee olla lyhyet nurkkasalvokset.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.

Byggnadernas arkitektur ska vara föreskilassig. Byggnadernas fasader ska i huvudsak vara trä eller putsade och ha en foglös konstruktion.

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

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

Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

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

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.
Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.
Stadsdels- eller kommundelsnummer.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
Namn på stads- eller kommundel.

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

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

Rakennusoikeus kerrosalanelötemetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalanelötemetreinä.
Byggrätten i våningskvadratmeter för ekonomibyggnad.

Huomalainen 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.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

Ohjeellinen pysäkointipaikka.
Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.

Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Riktgivande parkeringsplats.

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

Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.

Jalankululle ja polkupyörällylle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.

Pihakatu.
Gårdsgata.

Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Riktgivande för underjordisk ledning reserverad del av område.

Sijaitsee pohjavesialueella. Pohjavesialueella määrätään:
- Vlemmän on rakennettava tiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavedenlaadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä riittävän estolaitteen. Maanalaiset säiliöt ovat kielletyitä.
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjavedenlaatumuutoksia tai pysyvää muutoksia pohjaveden pinnarinteisuuteen. Rakentamisen taka ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Istutusalueilla, kaloilla ja muilla piha-alueilla kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.
- Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa öljynerotuskaivon kautta.
- Autojen pesu on kielletyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asiannmukaisella pesupaikalla.
- Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.

Ligger på grundvattenområde. Bestämmelser på grundvattenområdet:
- Avloppen skall byggas täta 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 utflode 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

Alueella on ohjeellinen torttijako.

Yksiöitä saa olla enintään 35 % asunnoista. Kolmiöitä tai tätä isompia asuntoja tulee olla vähintään 30 % asunnoista, minkä lisäksi näiden asuntojen keskikoko tulee olla vähintään 60 neliömetriä. Kunta voi hankekohtaisesti poiketa säännöistä, jos se nähdään sijainnin ja alueen profiilin kannalta perusteltuna.

Auto- ja pyörätpaikat
Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

AK-korttelelissa
- asuminen 1 ap/75 k-m², tai vähintään 0,8 ap/asunto
- liike- ja toimitilat (ei asiakaspaikat) 1 ap/150 k-m²
- vieraspaikat 1 apinenintään 10 asuntoa

AR
- asuminen 1,5 ap/asunto

Helposti käytettävä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa:
- asuminen 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto
- liiketilat 1 pp / 50 k-m²

Kaikki asunnisen pyöräpaikat on sijoitettava säältä suojattuun, lukittavaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa runkolukituksmahdollisuudella. Polkupyörien säilytystilioja saa myös rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.

Hulevedet
Hulevesien viivytystilavuuden on ollava yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliömetriä kohden. Viivytystarvetta voidaan vähentää käyttämällä piha-alueilla vettä läpäisevä materiaalejia. Rakennuslupaa haettaessa tonteille on laadittava tarkka hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien kerääminen, käsittely ja poisjohtaminen. Hulevesisuunnitelmassa on esitettävä ratkaisu, jossa hulevesien laatu pystyttään käsittelemään paikallisesti. Asemakaava-alueen ulkopuolelle virtaavien hulevesien määrät ja laadut täytyvät pysyä muuttumattomana sekä asemakaavan rakentamisen kuin tulevan käytön aikana. Hulevessuunnitelmassa on varmistettava, ettei hulevesien käsittely aiheuta haittaa pohjavesiin eikä Natura 2000-alueeseen

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Området har en riktgivande tomtindelning.

Av bostäderna får högst 35 % vara enrummare. Minst 30 % av bostäderna skall vara trerummare eller större och medelstorleken på dessa skall vara minst 60 kvadratmeter. Kommunen kan avvika från regeln beroende på projektet och om det är befogat med tanke på områdets läge och profil.

Bil- och cykelplatser
Bilplatser ska byggas åtminstone i följande utsträckning:

AK-kvarteren
- bostäder 1 bp/75 vy-m², eller minst 0,8 bp/bostad
- affärs- och kontorslokaler (inte kundparkering) 1 bp/150 vy-m²
- gästplatser 1 bp/högst 10 bostäder

AR
- bostäder 1,5 bp/bostad

Utrymme som ska reserveras för lättillgänglig cykelparkering:
- bostäder 1 cp/30 vy-m², dock minst 2 cp/bostad
- affärslokaler 1 cp/50 vy-m²

Alla cykelplatser i anslutning till bostäderna ska förläggas till ett vädersskyddat, låst utrymme. Därtill ska en plats utomhus med möjlighet att använda ramlås anvisas för korttidsparkering av cyklar. Cykelförråd får också byggas på gården utanför byggnadsytan.

Dagvatten
Fördröjningsvolymen för dagvatten ska vara 1 kubikmeter för varje 1 000 kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten. Behovet av fördröjning kan minskas genom att man på gårdsområdena använder material som släpper igenom vatten. I samband med ansökan om bygglov ska en detaljerad dagvattenplan sammanställas för tomten. Planen ska visa hur dagvatten kommer att samlas in, behandlas och ledas bort. I dagvattenplanen ska man lägga fram en lösning för hur kvaliteten på vattnet ska behandlas lokalt. Dagvatten som rinner ut från detaljplaneområdet ska hållas oförändrat beträffande kvantitet och kvalitet, både under den tid detaljplanen genomförts och efter att området tagits i bruk. I dagvattenplanen ska det säkerställas att behandlingen av dagvatten inte medför olägenheter för grundvattnet eller för Natura 2000-området.

Sipoossa 1.12.2021
i Sibbo

Pirjo Siren
kehityspäällikkö, Utvecklingsdirektör

Jarkko Lyytinen
Kaavoituspäällikkö ,Planläggningschef

Jani Ylimäki
Kaavoittaja, Planläggare

SIPOON KUNTA
NIKKILÄ

SIBBO KOMMUN
NICKBY

N 60 OIKOPOLKU
NIKKILÄ
N 60 GENSTIGEN
NICKBY

Asemakaavamuutos koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä: 753-416-16-20 ja 753-416-35-227.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 2037, 2038 ja 2039, katualueita sekä kevyen liikenteen ja pyöräilyn reitti

Detaljplaneändringen berör följande fastigheter eller delar av dem: 753-416-16-20 och 753-416-35-227.

Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarteren 2037, 2038 och 2039, gatuområde samt en led för lätt trafik och cykling.

Voimaantulo / Ikraftträdande	31.3.2022
Kuulutus / Kungörelse	17.2.2022
Valtuusto / Fullmäktige	17.2.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	14.12.2021
Kaavoituspaasto / Planläggningssektionen	1.12.2021
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagt MRL / MarkByggl. 65§, MRA / MarkByggF 27§	5.10. - 8.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	20.9.2021
Kaavoituspaasto / Planläggningssektionen	8.9.2021

SIPOON KUNTA
SIBBO KOMMUN

Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planläggningscentralen

N 60 OIKOPOLKU
NIKKILÄ
N 60 GENSTIGEN
NICKBY

Nimen/Namnet	N 60
Päiväys/Datum	1.12.2021
Kaavan laatija / Planens upprätare	Jani Ylimäki
Piirtäjä/Ritare	Jani Ylimäki
Mittakaava/Skala	1:1000