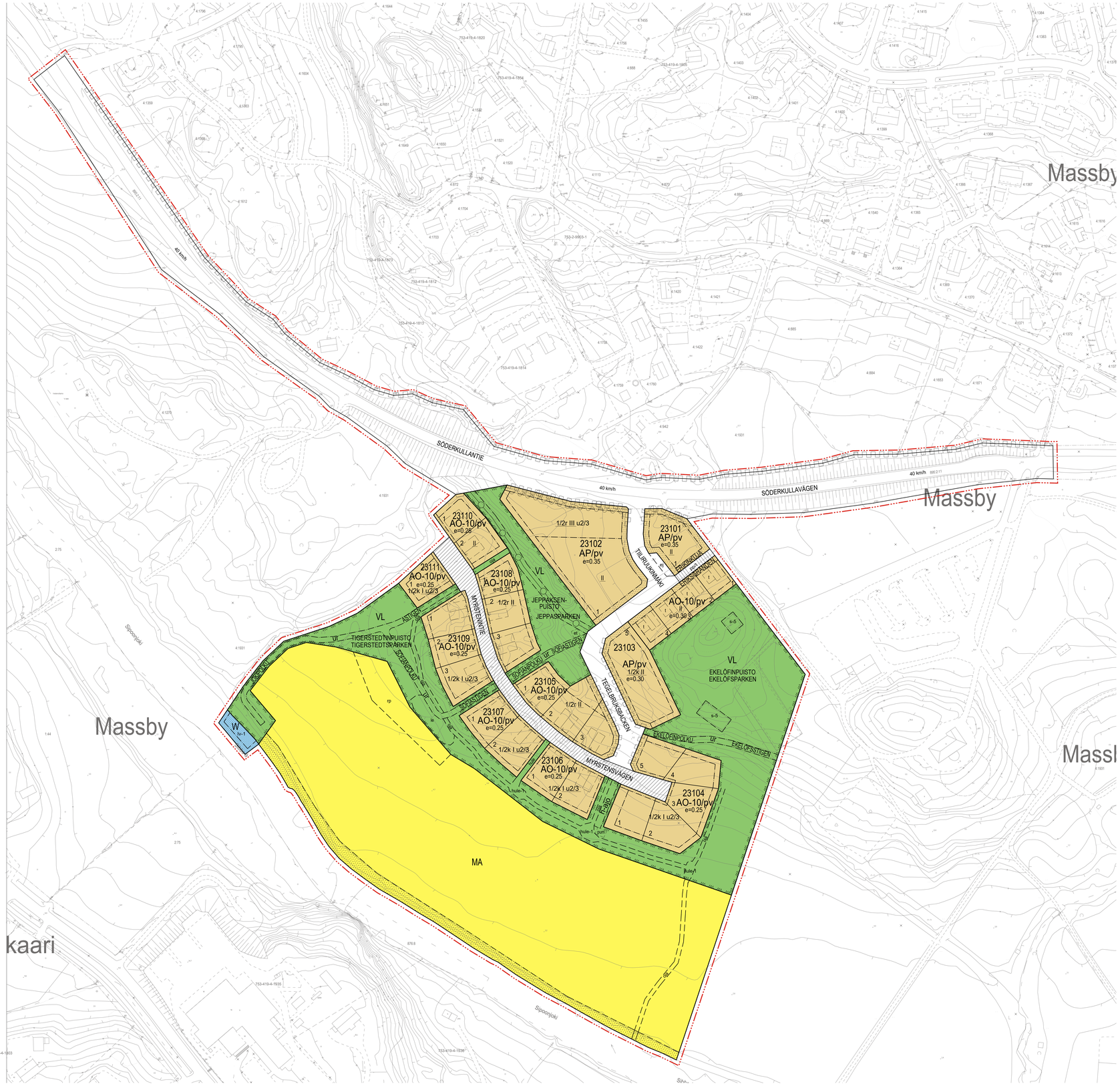

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista annetun asetuksen (1284/99) vaatimukset ja on ajan tasalla.

Sipoossa 19.4.2023

Maija Lääti
vs. tonttipäällikkö

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AP	Asuinpientalojen korttelialue. Kvartersområde för småhus.
AO-10	Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja. Kvartersområde för fristående småhus. På området får uppföras småhus med en bostad.
VL	Lähivirkistysalue. Område för närrekreation.
MA	Maisemallisesti arvokas peltoalue. Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.
W	Vesialue. Vattenområde.
	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 alueen tai osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
23101	Korttelin numero. Kvartersnummer.
3	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
TIILIRUUKIN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon asuinrakennuksen päätty on rakennettava kiinni. Pilen anger den sida av byggnadsytan som bostadsbyggnadens gavel skall tangera.
II	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.
II	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen. Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
1/2r III	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä riniteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens andra våning man i byggnadens första våning som ligger i en sluttning får använda som utrymme som räknas in i våningsytan.
1/2k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
I u2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan ensimmäisen kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ett bråktal efter en romersk siffra visar hur stor del av arealen för första våningen man på vindsnivå får använda som utrymme som räknas in i våningsytan.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.
	Rakennusala. Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala. Riktgivande byggnadsyta.
	Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala. Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.
t	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Linje som anger taksåsens riktning.
	Katu. Gata.
	Pihakatu. Gårdsgata.
pp/t	Jalankulun ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu. Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/ byggnadsplats är tillåten.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti. Riktgivande friluftsled.
h-ajo	Ohjeellinen huoltoajoyhteys. Riktgivande förbindelse för servicekörning.
/pv	Sijaitsee pohjavesialueella. Ligger på grundvattensområde.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava niin suuri, että melu asuintiloissa ei ylitä arvoa 30 dBA. Beteckningen anvisar den sida av byggnadsytan där byggnadernas ytterväggar samt fönster och övriga konstruktioners ljudisolering mot trafikbuller, ska vara sådan att bullret i bostadsutrymmen inte överstiger värdet 30 dBA.
40 km/h	Katu tai alue, jolla on tarkoitettu käytettäväksi nopeusrajoitusta 40 km/h. Gata eller område, där hastighetsbegränsningen är avsedd att vara 40 km/h.
	Istutettava alueen osa. Del av område som skall planteras.
	Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa. Alueen puusto tulee säilyttää. Del av område som ska bevaras i naturtillstånd. Områdets trädbestånd ska bevaras.
	Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue. Område som hör eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000.
hule-1	Ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään hulevesiä allas- ja ojarakentein. Riktgivande del av område för dagvattensystem, varigenom dagvattnet avleds och fördröjs med bassäng- och dikeskonstruktioner.
et	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakennuksia. Riktgivande byggnadsyta där byggnader för samhällsteknisk försörjning för placeras.
ej	Ohjeellinen jätteiden yhteiskeräyspisteen alue. Yhteiskeräyspiste tulee toteuttaa laadukkaasti ympäristöön sopivalla tavalla. Riktgivande del av område för gemensam insamlingspunkt för avfall. Insamlingspunkten skall genomföras högklassigt och anpassas till omgivningen på lämpligt sätt.
rp	Palstavviljelyyn varattu ohjeellinen alueen osa. Riktgivande del av område för odlingslotter.
pum	Ohjeellinen pumppaamo. Riktgivande pumpstation.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.
lv-1	Alueen osa, johon saa sijoittaa pontoonilaiturin. Del av område där pontonbrygga får placeras.
s-5	Muu kulttuuriperintökohde. Säilyneet rakenteet tulee huomioida alueen ympäristörakentamisessa. Annat kulturarvsobjekt. Bevarade konstruktioner bör beaktas i områdets miljöbyggande.
oja	Avo-ojaa varten varattu alueen osa. För öppet dike reserverad del av område.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Tätä asemakaavaa koskevat sitovat rakennustapaohjeet.

Rakentaminen on sovitettava ympäristöönsä rakennusten arkkitehtuurin, massoittelun ja pihojen järjestelyjen osalta. Rakennusten julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia ja arvokkaaseen kuittuuriympäristöön sopeutuvia.

Rakennusten pääasiallisen rakennusmateriaalin tulee olla puuta.

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

AO-tonttien välisillä rajoilla tulee olla painanteet hulevesien johtamista varten.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- AO- ja AP-korttelialueet: 2 autopaikkaa/asunto.

Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan tärkeään tai veden hankintakäyttöön soveltuvaan pohjavesialueeseen, mikä on otettava huomioon rakentamisen ja muiden toimenpiteiden yhteydessä.

Rakentamistoimenpiteet, ojitukset ja maankaivu eivät saa aiheuttaa haittaa Sipoonjoen Natura-alueelle.

Pohjavesialueella määrätään:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.
- Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä likaavia aineita.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaaralliselle aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen kalettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain pohjaveden muuttamiskielto sekä ympäristönsuojelulain maaperän pilaamiskielto ja pohjaveden pilaamiskielto.
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei niistä 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 tai ne on johdettava avopainanteisen ja/tai -ojien kautta pintavesien imeytykseen, viivytykseen ja selkeytykseen soveltuville alueille tontilla, ja edelleen alueellisiseen hulevesijärjestelmään.
- Alueella ei saliita uusia energiakaivoja.
- Katu- ja pysäkointialueilta kertyvä hulevesiä ei saa imeyttää maaperään. Katu- ja pysäkointialueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuksen kautta hulevesivlemäärin tai avo-ojiin. Määräys ei koske 1-2 auton autopaikkoja.
- Katuja suunniteltaessa tulee selvittää mahdollinen pohjavesisuojauksen tarve.

Piha-, leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, ettei päiväajan keskiäänitaso (LAeq) 55 dB eikä yöajan keskiäänitaso (LAeq) 45 dB ylity.

Hulevesien viivytystilavuuden on oltava yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliömetriä kohden. Viivytystarvetta voidaan vähentää käyttämällä piha-alueilla vettä läpäisevä materiaalejа. Rakennuslupaa haettaessa tontelle on laadittava tarkka hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien kerääminen, käsittely ja poisjohtaminen. Hulevesisuunnitelmassa on esitettävä ratkaisu, jossa hulevesien laatu pystytään käsittelemään paikallisesti.

Asemakaava-alueen ulkopuolelta virtaavien hulevesien määrät ja laadut täytyvät pysyä muuttumattomana sekä asemakaavan rakentamisen kun tulevan käytön aikana. Hulevesisuunnitelmassa on varmistettava, ettei hulevesien käsittely aiheuta haittaa pohjavesiin eikä Natura 2000-alueeseen.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Bindande byggsättsanvisningar gäller denna detaljplan.

Byggandet ska anpassas till sin omgivning vad gäller byggnadernas arkitektur, utformning och gårdsarrangemang. Byggnadernas fasader ska vara för miljöbilden högklassiga och anpassade till den värdefulla kulturomgivningen.

Byggnadernas huvudsakliga byggmaterial skall vara trä.

Tomtindelningen på området är riktgivande.

På gränserna mellan AO-tomterna ska finnas sänkor för avledande av dagvatten.

Minimiantal bilplatser ska byggas enligt följande:
- AO- och AP-kvarteren: 2 bilplatser/bostad

Planområdet hör i sin helhet till ett grundvattenområde som är viktigt eller för vattenförsörjningen lämpligt, vilket ska tas i beaktande i samband med byggande och övriga åtgärder.

Byggnadsåtgärderna får inte förorsaka skada på Sibbo å:s Naturaområde.

Bestämmelser på grundvattenområdet

- Avloppen skall byggas täta så att inget avloppsvatten kommer ut i marken.
- På området får inte löst förvaras eller lagras flytande bränsen eller andra ämnen som smutsar ner grundvattnet.
- Alla cisterner, som är avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen, som kan äventyra grundvattnets kvalitet, skall anläggas i en vattentät och täcktskyddsbassäng. Bassängens volym skall vara större än den maximala mängden vätska som lagras.
- Byggande, dikning och grävning skall utföras så, att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller estående förändringar i grundvattennivån. Byggandet får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten.
- Rent dagvatten från planteringsområden, tak och andra gårdsområden skall i mån av möjlighet infiltreras eller ledas genom öppna sänkor och/eller diken till områden som lämpar sig för infiltration, fördröjning och sedimentering av ytvatten på tomten och vidare till det regionala dagvattensystemet.
- På området tillåts inga nya energibrunnar.
- Dagvatten som bildas på gatu- och parkeningsområden får inte infiltreras i marken. Dagvatten som bildas gatu- och parkeningsområden skall ledas till dagvattenavlopp eller till öppna diken via oljeavskiljning. Bestämmelsen gäller inte parkeringsplatser för 1-2 bilar.
- Vid planering av gator skall ett eventuellt skydd av grundvattnet utredas.

Gårdsplaner, lek- och vistelseplatser skall placeras så att medelljudnivån dagstid inte överskrider (LAeq) 55 dB och nattetid inte överskrider (LAeq) 45 dB.

Fördröjningsvolymen för dagvatten ska vara 1 kubikmeter för varje 100 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 genomförs 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.

SIPOON KUNTA
SÖDERKULLA

SIBBO KOMMUN
SÖDERKULLA

S 20 SÖDERKULLAN KARTANON ASUINALUEEN ASEMAKAAVA SÖDERKULLA

S 20 DETALJPLANE FÖR SÖDERKULLA GÅRDS BOSTADSOMRÅDE SÖDERKULLA

Asemakaava koskee kiinteistöjä 753-419-4-1604 ja 753-895-2-11.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 23101-23112 sekä katu-, lähivirkistys-, vesi- ja maisemallisesti arvokasta peltoaluetta.

Detaljplanen omfattar fastigheterna 753-419-4-1604 och 753-895-2-11.

Genom detaljplanen bildas kvarter 23101-23112, gatuområden, närrekreationsområden, vattenområde samt landskapsmässigt värdefullt åkerområde.

Voimaantulo / Ikraftträdande	
Kuulutus / Kungörelse	22.6.2023
Valtuusto / Fullmäktige	5.6.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	22.5.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	10.5.2023
Ehdotus nähtävilla / Förslag framlagd MRL/MarkByggL 65§, MRA/MarkByggF 27§	12.1.–13.2.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	19.12.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	30.11.2022
Luonnos nähtävilla / Utkast framlagd MRL/MarkByggL 62§, MRA/MarkByggF	23.6.–26.8.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	8.6.2022
Luonnos nähtävilla / Utkast framlagd MRL/MarkByggL 62§, MRA/MarkByggF	25.2.–27.3.2019
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	21.2.2019
Vireilletulo / Anhängig	17.1.2019

SIPOON KUNTA
SIBBO KOMMUN

Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planläggningscentralen

Numero/Nummer: S 20

Päiväys/Datum: 10.5.2023

S 20 SÖDERKULLAN KARTANON ASUINALUEEN ASEMAKAAVA SÖDERKULLA
S 20 DETALJPLANE FÖR SÖDERKULLA GÅRDS BOSTADSOMRÅDE SÖDERKULLA

Kaavan laatija / Planens utarbetare: Niina Tiittanen

Piirtäjä/Ritare: R. Ala-aho/FCG Arkkitehdit

Mittakaava/Skala: 1:1000