



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELESEN I DETALJPLAN

- A-1** Asuinrakennusten korttelialue. Asemakaavassa osoitettu rakennusalueen lisäksi erillisillä asuntoaloilla 4% rakennuskohteesta. Kvartersohjeita. Utöver den byggnadsrätt som använts i detaljplanen får man bygga separata bostadsanknutna lösoförråd 6 m²/bostad, samt ekonomibyggnader 4% av byggnadsrätten.
- A-2** Asuinrakennusten korttelialue. Tomtitea tulee suojata liikennemeluilla rakennusten edullisella suuntauksella sekä rajamalla pihojä melulähteen suuntaan sijoitetuin ääntä vaimentavin talous-, huolto- ja autosuojarakennuksin. Asemakaavassa osoitettu rakennusalueen lisäksi erillisillä asuntoaloilla itäsuuntaavasti sija rakentaa 6m²/asunto, sekä lisäksi talousrakennuksia 4% rakennuskohteesta. Kvartersohjeita. Tomterna skall skyddas från trafikbuller genom gynnsam placering av byggnaderna samt genom att avgränsa gårdoplanerna med ljuddämpande ekonomi-, service- och bilskyddsbyggnader placerade i bullerfallens riktning. Utöver den byggnadsrätt som använts i detaljplanen får man bygga separata bostadsanknutna lösoförråd 6 m²/bostad, samt ekonomibyggnader 4% av byggnadsrätten.
- AK-1** Asuinrakennusten korttelialue. Kvartersohjeita för flervåningshus.
- AK-2** Asuinrakennusten korttelialue. Tomtitea tulee suojata liikennemeluilla rakennusten edullisella suuntauksella sekä rajamalla pihojä melulähteen suuntaan sijoitetuin ääntä vaimentavin talous-, huolto- ja autosuojarakennuksin. Kvartersohjeita för flervåningshus. Tomterna skall skyddas från trafikbuller genom gynnsam placering av byggnaderna samt genom att avgränsa gårdoplanerna med ljuddämpande ekonomi-, service- och bilskyddsbyggnader placerade i bullerfallens riktning.
- AK-3** Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa julkista lähiläpuluotintua. Kvartersohjeita för flervåningshus. På området får placeras offentliga närtjänster.
- AK-4** Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa myös palvelusumasta. Kvartersohjeita för flervåningshus. På området kan också placeras serviceboende.
- VP** Puisto. Park.
- VL** Lähivirkistysalue. Område för närekreation.
- LPA** Autopaikkojen korttelialue. Kvartersohjeita för bilplatser.
- LPA-1** Autopaikkojen korttelialue, jolle saa rakentaa kaksi pysäköintiasoa. Kvartersohjeita för bilplatser, på vilken två parkeringsnivar får byggas.
- EV** Suojavälialue. Skyddsgrönområde. 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gränser. Korttelin, kortteliosan ja alueen raja. Kvarter-, kvarterdel- och områdegränser. Osa-alueen raja. Gräns för delområde. Ohjeellinen osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område. Sijainnitaan ikimääräinen eri kaavamääräysten alaisen alueen osien välinen raja. Ugefärligt läge för gräns mellan delområden där olika planbestämmelser råder. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller. Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tont-/byggnadsstigsgränser. Korttelin numero. Kvartersohjeita. Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tont/byggnadsplats. Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. Rakennuskoike kerrosalaneliömitta. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueella tilattuja kerrosastat saadaan käyttää liiketiloja varten. Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillättna våningsytan som får användas för affärslokaler. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerroskorun. Romersk siffra anger största tillättna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. Eitt bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnads stösta våning man får använda i vindplaner för utrymme som inraknas i våningsytan. Tuukimurien pääsääntöinen sijaintimateriaalina tulee käyttää luonnonkiveä. AK-korttelialueilla. Sääksuuntien yhteyteen saa sallitun rakennuskoikeuden lisäksi tehdä yhteiskäyttöön tarkoitettua säilytystilaa enintään 30 k-m² / porrasuone. Rakennusten katujulkisivujen tulee olla pääosan rajatulla, saumattomalla rakenteella. AK-, A-1- ja A-2-korttelialueilla. Tomtitea saa kaavaan merkitystä rakennusalojen rajoista riippumatta sijoittaa yksikerroksia talousrakennuksia, si kuitenkin istutettavan puurin palkalle eikä 8 m lähemmäksi tyv- tai asuinhuoneen pääkumusta nistää kohtisuoraan mitattuna. Kellarikerroksessa sijaitsevien pysäköintilaitosten ajoluokat ja muut välttämättömät rakenteet saa rakentaa rakennuskoikeuden lisäksi. Leikki- ja muita oleskelualueita on rakennettava seuraavasti: Vähintään kaksi asuntoa kassittavalle tontille on rakennettava vähintään 12 m² leikkialuetta ja 5 m² muuta oleskelualueita/100 asuinkerrosalaneliömetriä kohti. Leikkialueen tulee olla joka tapauksessa vähintään 100 m² ja muun oleskelualueen 20 m². Leikki- ja oleskelualueet on erotettava suojalaitetuin jättilä aidoin huoltoliikenteestä ja pysäköintipaikoista. Asuintonttien välisille rajoille ei saa rakentaa tai istuttaa aita. Rakennusvalvontaviranomaisen päätöksellä alueella saa rakentaa maanalaista tonttikotiaisia tai yleiseen käyttöön tulevia väestönsuojatiloja merkitystä rakennusalan rajoista riippumatta. Julkisivuun, jonka kohtisuora etäisyys autopaikasta on pienempi kuin 8 m, ei saa sijoittaa asuinhuoneen pääkumusta, ellei asuintontin lattiataso ole vähintään 1m autopaikkojen tasoa ylempänä. Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Piten anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

- 00 dBA Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelleen kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että ulko- ja sisäilmailu erotus on vähintään 00 dBA. Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikutbuller i byggnadens takkonstruktioner, ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara sådana att skillnaden mellan ljudnivån utom- och inomhus är minst 00 dBA.
- Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Riktgivande för lek och utestelise reservat del av område.
- Ohjeellinen pysäköintipaikka. Riktgivande parkeringsplats.
- Istutettava alueen osa. Del av område som skall planteras.
- Istutettava puuvi. Trädrot som skall planteras.
- Katu. Gata.
- Katuväli/kuori. Öppen plats/torg.
- Ajopylvys. Körfordonställe.
- Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa. För områdes interna gångtrafik reservat del av område.
- Maanalaista joihos varten varattu alueen osa. För underjordisk ledning reservat del av område.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
- Sulussa olevat numerot osoittavat kortteit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Sifferna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förtäggas till området.
- oja-1 Avo-ojaa varten varattu alueen osa. För öppet dike reservat del av område.
- Alueen osa jolla olevaa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta pähkinäpensasoa ei saa kaataa tai muuten vahingoittaa. Del av område där de befintliga för naturens mångfald värdefulla hasselbuskarna inte får fallas eller annars skadas.
- Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan tehdä allas hulevesien seikittämistä ja myyttämistä varten. Område för närekreation.
- Ohjeellinen polku. Kulkuyhteyt tulee toteuttaa luonnonolosuhteiden mukaan niin, että maismakokonsuuden arvo ei vähene. Riktgivande stig. Gängleden bör anpassas till naturförhållandena så, att landskapsestetiska värdet inte minskar.
- Puistomuuntamolle varattu alueen osa. För parktransformator reservat del av område.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

- Alueelle laaditaan sitovat rakennuspaohjeet.
- 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 radionista aiheudu terveydellistä haittaa.
- Maanalaisten rautiliikenteiden aiheuttama tärinä on otettava huomioon erityisesti rakennusten perustusten rakenteissa.
- Korttelialueilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avoimien alueiden jättilä oien kautta pintavesien imeytykseen ja viiväytykseen soveltaville viheralueille. Vähintään 5% korttelialueiden tonttien pinta-alaista tulee jättää rakentamatta ja vettä läpäiseväksi viheralueeksi.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: AK-korttelissa 1ap / 70 kerrosalaneliömetriä. Palvelusumassa 1ap / 100 kerrosalaneliömetriä. - vieraspaikat 1 ap/enintään 10 asuntoa. A-1 ja A-2-korttelissa 1,5 ap / asunto. - vieraspaikat 1 ap/enintään 10 asuntoa.
- Vieraspaikat ja osa asuntojen autopaikoista voidaan sijoittaa korttelin viereen katualueelle, jolle sijoitettavien autopaikkojen määrä ja toteutustapa arvioidaan erikseen rakennusluvan käsiteltyä yhteydessä.
- Pysäköintipaikat on erotettava muusta ympäristöstä aidoin jättilä suojalaitetuin ja jäsennettävä puu- jättilä pensasistutuksin enintään 8 autopaikkaa käästävään osiin.
- Korttelialueilla ja rakennusyhmittäin tulee rakennusten muodostaa massoiltaan, julkisivuiltaan, kattomuotoiltaan, materiaaleiltaan ja väreilään sopuhalainen yhtenäinen kokonaisuus. Kattomuotoon on harjakkaita tai kaksiospuitekatillo, ja avorystää, kattokaltevuus 1,3 - 1,5.
- Tuukimurien pääsääntöinen sijaintimateriaalina tulee käyttää luonnonkiveä.
- AK-korttelialueilla. Sääksuuntien yhteyteen saa sallitun rakennuskoikeuden lisäksi tehdä yhteiskäyttöön tarkoitettua säilytystilaa enintään 30 k-m² / porrasuone.
- Rakennusten katujulkisivujen tulee olla pääosan rajatulla, saumattomalla rakenteella.
- AK-, A-1- ja A-2-korttelialueilla. Tomtitea saa kaavaan merkitystä rakennusalojen rajoista riippumatta sijoittaa yksikerroksia talousrakennuksia, si kuitenkin istutettavan puurin palkalle eikä 8 m lähemmäksi tyv- tai asuinhuoneen pääkumusta nistää kohtisuoraan mitattuna. Kellarikerroksessa sijaitsevien pysäköintilaitosten ajoluokat ja muut välttämättömät rakenteet saa rakentaa rakennuskoikeuden lisäksi.
- Leikki- ja muita oleskelualueita on rakennettava seuraavasti: Vähintään kaksi asuntoa kassittavalle tontille on rakennettava vähintään 12 m² leikkialuetta ja 5 m² muuta oleskelualueita/100 asuinkerrosalaneliömetriä kohti. Leikkialueen tulee olla joka tapauksessa vähintään 100 m² ja muun oleskelualueen 20 m². Leikki- ja oleskelualueet on erotettava suojalaitetuin jättilä aidoin huoltoliikenteestä ja pysäköintipaikoista.
- Asuintonttien välisille rajoille ei saa rakentaa tai istuttaa aita.
- Rakennusvalvontaviranomaisen päätöksellä alueella saa rakentaa maanalaista tonttikotiaisia tai yleiseen käyttöön tulevia väestönsuojatiloja merkitystä rakennusalan rajoista riippumatta.
- Julkisivuun, jonka kohtisuora etäisyys autopaikasta on pienempi kuin 8 m, ei saa sijoittaa asuinhuoneen pääkumusta, ellei asuintontin lattiataso ole vähintään 1m autopaikkojen tasoa ylempänä.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Piten anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

ALLMÄNNA BESTÄMMELESEN:

- Bindande anvisningar för byggnadsätt 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 klargöras, att radon inte orsakar olägenheter för hälsan.
- Vibration som orsakas av den underjordiska järnvägsförbindelsen skall beaktas speciellt i byggnadernas grundkonstruktioner.
- På kvartersohjeerna 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 fördröjning. Minst 5% av kvarterens tomtareal skall utnyttjas utan lämnas som vattengenomsäppligt grönområde.
- Bilplatser skall byggas minst enligt följande: 1 AK-kvarter 1bp / 70 m² våningsyta. I serviceboende 1bp / 100 m² våningsyta. - gästbilplatser 1bp/högst 10 bostäder. 1 A-1- och A-2-kvarter 1,5bp / bostad. - gästbilplatser 1bp/högst 10 bostäder.
- Gästplatserna och en del av bostädernas bilplatser kan placeras invid kvarteret på gatuområdet. I samband med bygglovbehandlingen tas ställning till antalet bilplatser och hur de förverkligas.
- Parkeringssplatserna bör avskiljas från den övriga omgivningen med staket och/eller skyddsplanteringar och uppdelas genom tras- och/eller buskplanteringar i delar som omfattar högst 8 bilplatser.
- Kvarterets och byggnadsgruppsvis bör byggnaderna bilda en harmonisk enhet helhet beträffande byggnadsmassa, fasader, takform, material och färg. Takformen är åstakt eller dubbel- pulpetakt, med öppen takfot, taklutning 1,3 - 1,5.
- Stödmarans huvudsakliga fasadmaterial skall vara natursten.
- På AK-kvartersohje: I samband med ingångarna får utöver den tilltänka bygggrätt byggas förvaringsutrymme för sambruk högst 30 m²-vytrapphus.
- Byggnadernas fasadtyper mot gatan skall i huvudsak vara rappade och fogfria.
- På AK-, A-1- och A-2-kvartersohje: Ekonomibyggnader i en våning får placeras på tomtens oberoende av de i planen betecknade byggnadsytornas gränser, dock inte på sådan plats där trädrot eller planteras eller där avståndet från huvudfontänen i bostads- eller arbetstrum vinkelrätt mätt är mindre än 8 m.
- Parkeringsanläggningarnas korreper och övriga nödvändiga konstruktioner i kallarvåningen får byggas utöver byggnaden.
- Lek- och annat utesteliseområde bör anläggas enligt följande: På tomtor för minst två bostäder bör anläggas minst 12 m² lekrområde och 5 m² annat utesteliseområde/100 bostadsytaningsyta. Lekområdet bör i alla fall vara minst 100 m² och annat utesteliseområde 20 m². Lek- och utesteliseområde bör med skyddsplanteringar och/eller staket avskiljas från serviceträff och bilplatser.
- Staket eller häck får inte anläggas på gränserna mellan bostadstomterna.
- Med byggnadsställningsmyndighets beslut får på området byggas underjordiska tomvissa eller för allmänt bruk avsedda utrymme för befolkningskydd oberoende av byggnadsytans gränser.
- I mindre än 8 m vinkelrätt mätt från bilplats betägen fasad får inte placeras till bostadsrum hörande huvudfönster, såvida inte bostadernas golvyta ligger 1 m högre än bilplatsnivån.

Sipoo 3.11.2011
i Sibbo

Nikko Aho
arkkitehti SAFA, sjs 165,
kehitysohjaaja, utvevingsdirektör

Matti Kanerva
arkkitehti SAFA,
markenkäyttöpaikallikk, markanvänningschef

Jarkko Lyytinen
arkkitehti SAFA,
kaavotaja, pianläggare

SIBBO KOMMUN
MASBYN JA KALLBACKIN KYLÄ

T 3 PÄHKINÄLEHDON ASEMAKAAVA SÖDERKULLA
T 3 DETALJPLAN FÖR HASSELLUNDEN SÖDERKULLA

Asemakaava koskee kortteilla 530 - 541 nihiin liittyvine katu-, pysäköinti-, puisto-, suojaväli- ja virkistysalueineen.

Detaljiplanen omfattar kvarteren 530 - 541 med anslutande gatu-, parkerings-, park-, skyddsgrön- och rekreatiionsområden.

Voimantulo / Ikräftträdande	3.11.2011
Kuultus / Kungörelse	23.6.2011
Valtuusto / Fullmäktige	13.6.2011
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	24.5.2011
Kaavoluisto / Planeringssektionen	2.5.2011
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagd MRL / MarkByggf. 656, MRA / MarkByggf. 276	24.3. - 26.4.2011
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	15.3.2011
Kaavoluisto / Planeringssektionen	9.3.2011
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRA / MarkByggf. 306	1.7. - 31.8.2010
Kaavoluisto / Planeringssektionen	16.6.2010

SIBBO KOMMUN		Kehitys- ja kaavoluistokeskus Utvevings- och planeringssektionen		Numero/Nummer
SIBBO KOMMUN		Kehitys- ja kaavoluistokeskus Utvevings- och planeringssektionen		T 3
T 3 PÄHKINÄLEHDON ASEMAKAAVA SÖDERKULLA		T 3 DETALJPLAN FÖR HASSELLUNDEN SÖDERKULLA		
Pöytäkirja/Protokoll		13.6.2011		
Käsitelty/Behandlat		MKA, A-1		
Pöytäkirja/Protokoll		17.7.2011		
Käsitelty/Behandlat		1.10.2011		
Pöytäkirja/Protokoll		1.10.2011		
Käsitelty/Behandlat		1.10.2011		

Pohjakaartta täyttää kaavoitustietokannasta annetun asetuksen (1284/99) vaatimukset ja on ajan tasalla.
Sipoo 3.11.2011

Pekka Söyri
mittaaja- ja kiinteistöpaikallikk

