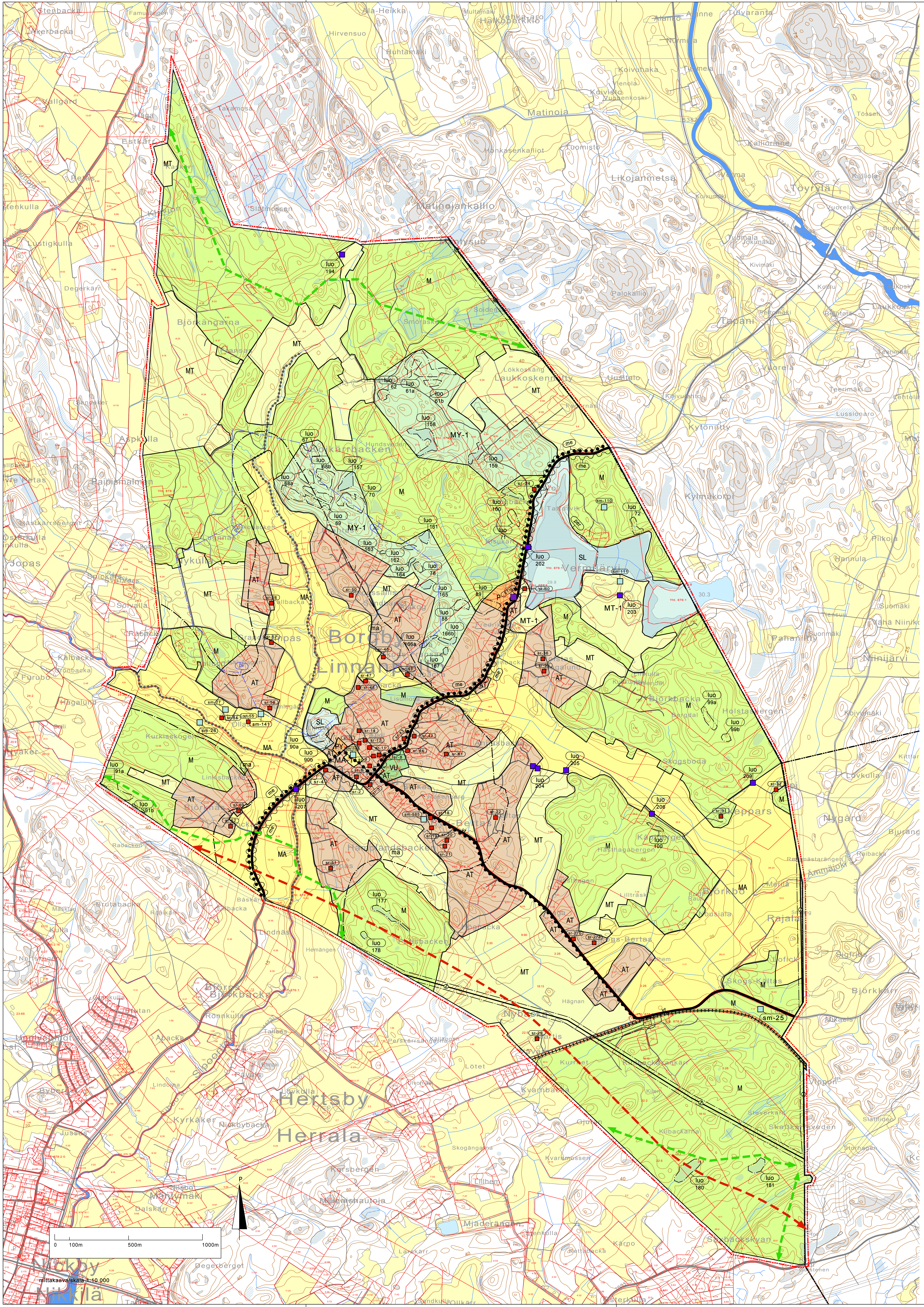

SIPOON KUNTA
SIBBO KOMMUN

LINNANPELLON OSAYLEISKAAVA
DELGENERALPLAN FÖR BORGBY

KAAVAEHDOTUS/PLANFÖRSLAG
4.6.2014

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

AT

KYLÄALUE.
Merkinnällä osoitetaan kyläasutuksen sekä sen tarvitsemien palvelu- ja työtilojen alueet. Alue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi, jolle saa rakentaa kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia. Alueelle voidaan sijoittaa tarvittaessa myös sellaisia työ- ja liiketiloja joiden käytöstä ei aiheudu lähiympäristöön asumisviihtyvyyttä heikentävää häiriötä, kuten melua, tärinää, ilman pilaantumista tai raskasta liikennettä. Uudisrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. Tiiviisti rakennetuilla alueilla tulee rakennustavan noudattaa ensisijaisesti jo olemassa olevien rakennusten rakennustapaa.

Alueen laskennallinen rakennusoikeus määrittyy seuraavien periaatteiden mukaisesti:
- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan 0,2-1 ha, mikäli kiinteistö liitetään vesi- ja viemäriverkostoon
- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan 0,5-1 ha, mikäli kiinteistöä ei liitetä vesi- ja viemäriverkostoon
- toinen rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan 1-2 ha
- kolmas rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan 2-3 ha
- neljäs rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan 3-5 ha
- viides rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan 5-7 ha
- kuudes rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan 7-9 ha jne. 1 lisärakennuspaikka 2 hehtaaria kohden

BYOMRÅDE.
Med den här beteckningen anvisas områden för bybosättning samt dess behov av service- och arbetslokaler. Området är avsett som område för byggande av bykaraktär, där allmänna byggnader som stöder bygemenskapens funktion får byggas. På området kan också vid behov placeras sådana arbets- och affärslokaler vilkas användning inte orsakar störningar som försämrar boendetrivseln i närområgivningen, till exempel buller, vibrationer, luftförorening eller tung trafik. Nybyggen ska omsorgsfullt anpassas till landskapet och bybilden. På tätt bebodda områden ska byggnadssättet i första hand följa de redan befintliga byggnadernas byggnadssätt.

Områdets beräknade byggrätt bestäms enligt följande principer:
- den första byggplatsen förutsätter en stamfastighet på 0,2-1 ha, om fastigheten ansluts till vatten- och avloppsnätet
- den första byggplatsen förutsätter en stamfastighet på 0,5-1 ha, om fastigheten inte ansluts till vattenoch avloppsnätet
- den andra byggplatsen förutsätter en stamfastighet på 1-2 ha
- den tredje byggplatsen förutsätter en stamfastighet på 2-3 ha
- den fjärde byggplatsen förutsätter en stamfastighet på 3-5 ha
- den femte byggplatsen förutsätter en stamfastighet på 5-7 ha
- den sjätte byggplatsen förutsätter en stamfastighet på 7-9 ha osv. 1 tilläggsbyggplats per 2 hektar

P

PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
Alueelle voidaan sijoittaa sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvia laitoksia sekä palveluasumista.

OMRÅDE FÖR SERVICE OCH FÖRVALTNING.
På området kan placeras social- och hälsovårdens anstalt och serviceboende.

PY

JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
Merkinnällä osoitettu alue on tarkoitettu pääasiassa koulun ja päiväkodin tarpeisiin.

OMRÅDE FÖR OFFENTLIG SERVICE ODH FÖRVALTNING.
De områden som har den här beteckningen är avsedda främst för skolors och daghems behov.

VU

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.
Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia sekä kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia.

OMRÅDE FÖR IDROTTS- OCH REKREATIONSANLÄGGNINGAR.
På området kan placeras byggnader och konstruktioner som betjänar idrotts-, rekreations- och fritidsverksamhet samt allmänna byggnader som stöder bygemenskapernas verksamhet.

SL

LUONNONSUOJELUALUE.
Merkinnällä on osoitettu Vermijärven rantaluhta ja Linnanbergetin kallio. Alueilla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Alueilla saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.

NATURSKYDDSOMRÅDE.
Beteckningen anger Vermijärvi strandäng och Linnanbergets brant. I områdena får inte vidtas sådana åtgärder som kan äventyra områdets skyddsvärden. I områdena får vidtas åtgärder som är nödvändiga för att bevara eller återställa områdets skyddsvärde.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
Merkinnällä on osoitettu pääasiassa tavanomaiset metsätalousalueet, jolla sallitaan haja-asutusluontoinen rakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen sekä mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan.

Alueen laskennallinen rakennusoikeus määrittyy seuraavien periaatteiden mukaisesti:
- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää emätilan koon olevan vähintään 5 ha
- toinen rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan vähintään 10 ha
- kolmas - kuudes rakennuspaikka edellyttää aina emätilaan 10 ha:n lisäystä rakennuspaikkaa kohden
- seitsemäs - kymmenes rakennuspaikka edellyttää emätilaan aina 20 ha:n lisäystä rakennuspaikkaa kohden

Rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kutakin emätilaa kohden 10.

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE.
Den här beteckningen anger främst vanliga skogsbruksområden där byggande av glesbygdskaraktär tillåts. Nybyggen ska placeras på en plats som är lämplig med tanke på landskapet, i anslutning till befintliga byggnader och vägnät samt i mån av möjlighet i skydd av träd som avgränsar det öppna landskapet.

Områdets beräknade byggrätt bestäms enligt följande principer:
- den första byggplatsen förutsätter en stamfastighet på minst 5 ha
- den andra byggplatsen förutsätter en stamfastighet på minst 10 ha
- den tredje-sjätte byggplatsen förutsätter alltid ytterligare 10 ha större stamfastighet per byggplats
- den sjunde-tionde byggplatsen förutsätter alltid ytterligare 20 ha större stamfastighet per byggplats

Antalet byggplatser per stamfastighet är högst 10.

MT

MAATALOUSALUE.
Merkinnällä on osoitettu pääasiassa tavanomaiset peltoalueet. Alueella sallitaan sen käytön kannalta tarpeellinen asuin- ja maataloutta palveleva rakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen sekä mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan tai läheisyyteen. Asuinrakennuksen pihapiiri tulee rajata avoimesta peltomaisemasta puuistutuksin.

Alueen laskennallinen rakennusoikeus määrittyy seuraavien periaatteiden mukaisesti:
- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää emätilan koon olevan vähintään 10 ha
- toinen rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan vähintään 20 ha
- kolmas-viides rakennuspaikka edellyttää emätilaan aina 20 ha:n lisäystä rakennuspaikkaa kohden

Rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kutakin emätilaa kohden 5.

JORDBRUKSOMRÅDE.
Den här beteckningen anger främst vanliga åkerområden. På området tillåts för dess användning behövligt byggande som betjänar boende och jordbruk. Nybyggen ska placeras på en plats som är lämplig med tanke på landskapet, i anslutning till befintliga byggnader och vägnät samt i mån av möjlighet i skydd av eller i närheten av träd som avgränsar det öppna landskapet. Bostadsbyggnadens gårdsmiljö ska avgränsas från det öppna åkerlandskapet med hjälp av trädplanteringar.

Områdets beräknade byggrätt bestäms enligt följande principer:
- den första byggplatsen förutsätter en stamfastighet på minst 10 ha
- den andra byggplatsen förutsätter en stamfastighet på minst 20 ha
- den tredje-femte byggplatsen förutsätter alltid ytterligare 20 ha större stamfastighet per byggplats.

Antalet byggplatser per stamfastighet är högst 5.

MT-1

MAATALOUSALUE, JOKA TOIMII SUOJELUALUEEN SUOJAVYÖHYKKEENÄ.
Merkinnällä on osoitettu peltoalueet, jotka toimivat Vermijärven suojelualueen suojavyöhykkeenä. Aluetta koskevien toimenpiteiden yhteydessä tulee huomioida, ettei toimenpiteillä vaaranneta Vermijärven rantaluhdan elinvoimaisuutta. Alueella sallitaan sen käytön kannalta tarpeellinen asuin- ja maataloutta palveleva rakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen sekä mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan tai läheisyyteen. Asuinrakennuksen pihapiiri tulee rajata avoimesta peltomaisemasta puuistutuksin.

Alueen laskennallinen rakennusoikeus määrittyy seuraavien periaatteiden mukaisesti:
- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää emätilan koon olevan vähintään 10 ha
- toinen rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan vähintään 20 ha
- kolmas-viides rakennuspaikka edellyttää emätilaan aina 20 ha:n lisäystä rakennuspaikkaa kohden

Rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kutakin emätilaa kohden 5.

JORDBRUKSOMRÅDE SOM FUNGERAR SOM SKYDDSZON TILL ETT SKYDDSOMRÅDE.
Med beteckningen anvisas åkerområden som fungerar som skyddszon till Vermijärvi skyddsområde. Vid åtgärder som berör området bör beaktas att åtgärderna inte utgör en fara för Vermijärvi svämängs livskraft. På området tillåts för dess användning behövligt byggande som betjänar boende och jordbruk. Nybyggen ska placeras på en plats som är lämplig med tanke på landskapet, i anslutning till befintliga byggnader och vägnät samt i mån av möjlighet i skydd av eller i närheten av träd som avgränsar det öppna landskapet. Bostadsbyggnadens gårdsmiljö ska avgränsas från det öppna åkerlandskapet med hjälp av trädplanteringar.

Områdets beräknade byggrätt bestäms enligt följande principer:
- den första byggplatsen förutsätter en stamfastighet på minst 10 ha
- den andra byggplatsen förutsätter en stamfastighet på minst 20 ha
- den tredje-femte byggplatsen förutsätter alltid ytterligare 20 ha större stamfastighet per byggplats.

Det maximala antalet byggplatser är 5 stycken per stamfastighet.

MA

MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.
Merkinnällä on osoitettu maisemallisesti ja historiallisesti arvokkaat, viljelykäytössä olevat peltoalueet, joiden säilyttäminen avoimina peltoalueina tai hoidettuina niittyalueina on tärkeää. MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueella sallitaan uudisrakentamista vain, mikäli maanomistajalla ei ole muuta mahdollisuutta hyödyntää emätilatarkasteluun pohjautuvaa laskennallista rakennusoikeuttaan. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen, mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan tai läheisyyteen. Rakennuksen pihapiiri tulee rajata avoimesta peltomaisemasta puuistutuksin. Avoimien pelto- tai niittyalueiden metsittäminen ja maisemaa muuttava rakentaminen edellyttää MRL 128§:n mukaista maisematyölupaa.

Alueen laskennallinen rakennusoikeus on yksi rakennuspaikka 20 ha kohden.

LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT ÅKEROMRÅDE.
Med den här beteckningen anges landskapsmässigt och historiskt värdefulla åkerområden som används för odling och som det är viktigt att bibehålla som öppna åkerområden eller skötta ängsområden. Enligt 43 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen bestäms att nybyggen tillåts på området endast om markägaren inte har någon annan möjlighet att utnyttja sin enligt stamfastighetsbedömningen beräknade byggrätt. Nybyggen ska placeras på en plats som är lämplig med tanke på landskapet, i anslutning till befintliga byggnader och vägnät, i mån av möjlighet i skydd av eller i närheten av träd som avgränsar det öppna landskapet. Byggnadens gårdsmiljö ska avgränsas från det öppna åkerlandskapet med hjälp av trädplanteringar. Återbeskogning av öppna åker- och ängsområden och byggande som förändrar landskapet förutsätter tillstånd för miljöåtgärder enligt § 128 i markanvändnings- och bygglagen.

Områdets beräknade byggrätt är en byggplats per 20 ha.

MA-1

MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.
Merkinnällä on osoitettu Linnanpellon kyläpelto. Alueella tulee huomioida vanhan kyläpellon kulttuurihistorialliset arvot. MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueella sallitaan uudisrakentamista vain, mikäli maanomistajalla ei ole muuta mahdollisuutta hyödyntää emätilatarkasteluun pohjautuvaa laskennallista rakennusoikeuttaan. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen, mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan tai läheisyyteen. Rakennusten pihapiiri tulee rajata avoimesta peltomaisemasta puuistutuksin. Avoimien pelto- tai niittyalueiden metsittäminen ja maisemaa muuttava rakentaminen edellyttää MRL 128§:n mukaista maisematyölupaa.

Alueen laskennallinen rakennusoikeus on yksi rakennuspaikka 20 ha kohden.

LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT ÅKEROMRÅDE.
Med beteckningen anvisas Borgby byåker. Den gamla byåkerns kulturhistoriska värden bör beaktas i området. Enligt 43 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen bestäms att nybyggen tillåts på området endast om markägaren inte har någon annan möjlighet att utnyttja sin enligt stamfastighetsbedömningen beräknade byggrätt. Nybyggen ska placeras på en plats som är lämplig med tanke på landskapet, i anslutning till befintliga byggnader och vägnät, i mån av möjlighet i skydd av eller i närheten av träd som avgränsar det öppna landskapet. Byggnadens gårdsmiljö ska avgränsas från det öppna åkerlandskapet med hjälp av trädplanteringar. Återbeskogning av öppna åker- och ängsområden och byggande som förändrar landskapet förutsätter tillstånd för miljöåtgärder enligt § 128 i markanvändnings- och bygglagen.

Områdets beräknade byggrätt är en byggplats per 20 ha.

MY-1

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ SUOJELUARVOJA.
Merkinnällä on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät metsätalousalueet, jossa maa-ainesten otto on kielletty. Alueiden maankäytössä tulee huomioida arvokkaat metsäkalliot ja metsälainmukaiset suot. Alueita voidaan käyttää metsälain säätelemän metsätalouden lisäksi maanviljelyyn ja haja-asutusluontoiseen asumiseen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen sekä mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan.

Alueen laskennallinen rakennusoikeus määrittyy seuraavien periaatteiden mukaisesti:
- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää emätilan koon olevan vähintään 5 ha
- toinen rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan vähintään 10 ha
- kolmas - kuudes rakennuspaikka edellyttää aina emätilaan 10 ha:n lisäystä rakennuspaikkaa kohden
- seitsemäs - kymmenes rakennuspaikka edellyttää emätilaan aina 20 ha:n lisäystä rakennuspaikkaa kohden

Rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kutakin emätilaa kohden 10.

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SÄRSKILDA SKYDDSVÄRDEN.
Med beteckningen anvisas skogsbruksområden som är betydande med tanke på naturens mångfald och där marktäkter är förbjudna. Värdefulla skogsklippor och skogslagsenliga kärr bör beaktas i markanvändningen i området. Områdena kan förutom för skogsbruk som regleras av skogslagen även användas för jordbruk och glesbebyggelseliknande boende. Nybyggen bör placeras på landskapsmässigt fördelaktiga platser, i anknytning till befintliga byggnader och vägnät samt så långt det är möjligt i skydd av trädbestånd som avgränsar till ett öppet landskap.

Områdets beräknade byggrätt bestäms enligt följande principer:
- den första byggplatsen förutsätter en stamfastighet på minst 5 ha
- den andra byggplatsen förutsätter en stamfastighet på minst 10 ha
- den tredje-sjätte byggplatsen förutsätter alltid ytterligare 10 ha större stamfastighet per byggplats
- den sjunde-tionde byggplatsen förutsätter alltid ytterligare 20 ha större stamfastighet per byggplats

Antalet byggplatser per stamfastighet är högst 10.

ma

MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE.
Alueiden käytön on sovelluttava alueen historialliseen kehitykseen. Alueen vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman ja historian kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa.

LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT OMRÅDE.
Områdesanvändningen bör lämpa sig för den historiska utvecklingen i området. Bevarande och nyanvändning av områdets gamla byggnadsbestånd bör främjas. Eventuell kompletterande byggverksamhet och andra förändringar bör anpassas enligt kulturmiljöns karaktär och särdrag. Åtgärder som försvagar värdet av den kulturmiljömässigt och historiskt värdefulla områdeshelheten får inte genomföras i området.

VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA (II) POHJAVESIALUE.
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 vaarallisille aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Alueella on voimassa ympäristösuojelulain 8§:n pohjaveden pilaamiskielto. Alueella toteutettavissa rakentamis- yms. hankkeissa on lisäksi otettava huomioon vesilain 3 luvun 2§.
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei 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.
- Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.

GRUNDVATTENSOMRÅDE SOM LÄMPAR SIG FÖR VATTENTÄKT (II).
För grundvattenområdet gäller följande bestämmelser:
- Avlopp ska byggas så täta att inget avloppsvatten sipprar ut i marken.
- I området är det inte tillåtet att förvara löst eller att lagra flytande bränsle och andra ämnen som kan förorena grundvattnet.
- Alla behållare som är avsedda för flytande bränsle eller andra ämnen som medför risker för grundvattnets kvalitet ska placeras i en vattentät, täckt skyddsbassäng. Bassängens volym ska vara större än den största mängden vätska som lagras.
- I området gäller förbudet mot förorening av grundvatten enligt 8 § i miljöskyddslagen. I de byggprojekt och liknande projekt som genomförs i området ska därtill 3 kap. 2 § i vattenlagen tas i beaktande.
- Byggande, dikning och grävning ska utföras så att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggandet får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten.
- Rent dagvatten från planteringsområden, tak och andra gårdsområden ska i mån av möjlighet infiltreras.
- Jordvärmesystem får inte placeras i grundvattenområdet.

nat

NATURA 2000-VERKOSTOON KUULUVA ALUE.
Merkinnällä on osoitettu valtioneuvoston päätöksen mukainen viivamainen NATURA 2000-ohjelman alue (FI0100086 Sipoonjoki). Alueessa on mukana vain vesialueita ja suojelutavoitteet toteutetaan vesilain nojalla.

OMRÅDE SOM HÖR TILL NÄTVERKET NATURA 2000.
Beteckningen anger bandlikt Natura 2000-område (FI0100086 Sibboå) enligt statsrådets beslut. Området innefattar enbart vattenområden och skyddsmålsättningar förverkligas på basen av vattenlagen.

88

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.
Merkinnällä on osoitettu linnanpellon arvokkaat metsäkalliot ja metsälainmukaiset suot.

OMRÅDE SOM ÄR SÄRSKILT VIKTIGT MED TANKE PÅ NATURENS MÅNGFALD.
Beteckningen anger borgby värdefulla skogsklippor och skogslagsenliga kärr.

MERKINNÄLLÄ ON OSOITETTU VERMIJÄRVEN NIITTYJEN VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄN PERINNEMAISEMAN RAJAUS.

MED BETECKNINGEN ANVISAS GRÄNSERNA FÖR VERMIJÄRVIS ÄNGAR SOM BILDAR ETT RADITIONSLANDSKAP AV NATIONELLT INTRESSE.

MELUNTORJUNTATARVE, JOKA TULEE HUOMIOIDA JATKOSUUNNITTELUSSA.
BEHOV AV BULLERBEKÄMPNING SOM BÖR BEAKTAS I DEN FORTSATTA PLANERINGEN.

sr-12

RAKENNUS- JA KULTTUURIHISTORIALLISESTI ARVOKAS KOHDE (2-61).
Merkinnällä on osoitettu rakennus- ja kulttuurihistorialliset kohteet, joiden purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 mom:n nojalla kielletty. Rakennuksessa suoritettavissa muutos-, korjaus- ja laajennustoimenpiteissä on huomioitava kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset piirteet. Rakennukseen kohdistuvien toimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida myös rakennusta ympäröivän maisemakuvallisen kokonaisuuden ja luonteen säilyminen. Rakennusta koskevissa hankkeissa on ennen toimenpiteisiin ryhtymistä neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

BYGG- OCH KULTURHISTORISKT VÄRDEFULLA OBJEKT (2-61).
Med beteckningen anvisas byggnads- och kulturhistoriska objekt som inte får rivas enligt vad som föreskrivs i § 42 mom 2 i markanvändnings- och bygglagen. Vid ändrings-, reparations- och utbyggnadsåtgärder i byggnaden måste objektets bygg- och kulturhistoriska särdrag beaktas. Vid planering av åtgärder i byggnaden bör också beaktas att landskapsbilden som helhet kring byggnaden och omgivningens karaktär bevaras. I projekt som rör byggnaden måste förhandlingar med museimyndigheterna föras innan åtgärder vidtas.

sm-110

MUINAISMUISTOKOHDE (25-141).
Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon lausuntoa varten.

FORNMINNESOBJEKT (25-141).
I området finns fasta fornminnen som är skyddade genom lagen om fornminnen (295/63). Enligt lagen får fast fornlämning icke utgrävas, överhöljas, ändras, skadas, borttagas eller på annat sätt rubbas. Markanvändningsplaner för området bör skickas till Museiverket för utlåtande.

sm-589

HISTORIALLINEN KYLÄTONTTI (585-589).
Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

HISTORISK BYTOMT (585-589).
På området finns fasta fornlämningar som är fredade enligt lagen om forminnen (295/63). I byggprojekt och i omfattande grävningsarbeten på området måste förhandlingar föras med Museiverket innan åtgärder vidtas.

205

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ KOHDE.

OBJEKT SOM ÄR SÄRSKILT VIKTIGT MED TANKE PÅ NATURENS MÅNGFALD.

ET/p

POHJAVEDENOTTAMO.
Merkinnällä on osoitettu Kotivallin pohjavesialue.

GRUNDVATTENTÄKT.
Med beteckningen anvisas Kotivallis grundvattenområde.

● ● ● ● ● ● ●

KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.
GÅNG- OCH CYKELVÄG.

YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.
FÖRBINDELSEVÄG/MATARGATA.

RAUTATIE.
JÄRNVÄG.

LIIKENNEVÄYLÄN YHTEYSTARVE.
Merkintä osoittaa Helsinki-Pietari-radan likimääräisen sijainnin Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaisesti. Radan tarkka sijainti ja mitoitus on tarkoitus määritellä yksityiskohtaisemmassa ratahankkeen suunnittelussa. Merkintään ei liity MRL:n 33. §:n ja 43. §:n 1. momentin mukaista rakentamisrajoitusta.

FÖRBINDELSEBEHOV FÖR TRAFIKLED.
Beteckningen avser det ungefärliga läget för Helsingfors-St. Petersburg-järnväg i enlighet med den 2. etapplandskapsplanen för Nyland. Den exakta sträckningen för och dimensioneringen av banan är avsedda att definieras i den noggrannare planeringen av banprojektet. Beteckningen medför inte byggnadsbegränsningar enligt 33. §:n och 43. §:s 1.moment i MBL.

VIHERYHTEYSTARVE.
BEHOV AV GRÖNFÖRBINDELSE.

VOIMALINJA.
KRAFTLEDNING.

KUNNAN RAJA.
KOMMUNGRÄNS.

YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.
GENERALPLANEOMRÅDETS GRÄNS.

ALUEEN RAJA.
OMRÅDESGRÄNS.

OSA-ALUEEN RAJA.
GRÄNS FÖR DELOMRÅDE.

KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 5000 m². Mikäli rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen ja yksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 250 m², tai useampaan kuin yhteen tasoon tai kerrokseen rakennettavan yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 300m². Lisäksi yli 5000 m² kokoiselle rakennuspaikalle voi rakentaa enintään 100 m²:n suuruisen sivuasunnon. Olemassa olevaan rakennukseen rakennettava sivuasunto saa olla huoneistoalaltaan enintään 70 m². Sivuasuntoa ei saa rakentaa alle 5000 m² rakennuspaikalle eikä Sipoonjoen rantavyöhykkeelle. Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa ja pääsääntöisesti hyödyntää samoja teknisiä järjestelmiä ja tieliittymää kuin päärakennus. Sivuasunto ja päärakennus muodostavat kokonaisuuden, jota ei maanmittaustoimituksella saa erottaa itsenäisiksi kiinteistöiksi. Sivuasuntoa ei lasketa rakennuspaikaksi. Sivuasunto ei vähennä rakennuspaikkojen enimmäismäärää. Rakennuspaikalle saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä erillisiä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m².

Alle 2 hehtaarin kokoiselle kiinteistölle ei saa sijoittaa hevostallia tai muuta vastaavaa eläinsuojaa tai maneesia.

Rakennettaessa jo olemassa olevien rakennusten yhteyteen on uudisrakennuksen rakennustapa sopeutettava sitä ympäröivien rakennusten rakennustapaan. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja/tai taajamakuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus, johon vaikuttaa rakennusten sijoittelu, kattomuoto, julkisivun jäsentely, julkisivumateriaali ja väritys. Rakennuksen maisemakuvalliseen vaikutukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että luonnonmukainen maisema säilyy mahdollisimman eheänä. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan. Korkeille ja näkyville kukkuloille ja kallioalueille sekä maisemallisesti merkittäville peltoalueille rakentamista tulee välttää. Rakentaminen tulee sijoittaa ensisijaisesti olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Maanomistajan kiinteistöille laskettava rakennusoikeus tulee ensisijaisesti käyttää saman maanomistusyksikön kohdalla rakentamiseen osoitetuilla AT alueella. Rakennuspaikkojen enimmäismäärä lasketaan 1.7.1959 voimassa olleesta tilajaosta. Vanha rakentamaton rakennuskelpoinen kiinteistö (1.7.1959) saa kuitenkin yhden (1) rakennuspaikan. Jokainen rakennettu asuin- tai lomarakennus vähentää emätilan rakennuspaikkojen enimmäismäärää yhdellä. Rakennuspaikkojen lukumäärä voi jäädä enimmäismäärää pienemmäksi maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n (suunnittelutarvealue) tai 116.2 §:n (rakennuspaikkaa koskevat yleiset vaatimukset) perusteella.

Uudisrakentamisessa on huomioitava, ettei rakennusten asuintilojen keskiäänitaso saa ylittää päivällä 35 dB:n rajaa, eikä yöllä 30 dB:n rajaa. Asumiseen käytettävien ulkoalueiden osalta keskiäänitaso ei saa ylittää päivällä 55 dB:n rajaa, eikä yöllä 45 dB:n rajaa.

Uudisrakentamisessa on huomioitava rautatiestä aiheutuva tärinä siten, ettei uudisrakennusten tärinä saa ylittää arvoa 0,30 mm/s.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER FÖR PLANOMRÅDET:

En byggplats ska ha en areal på minst 5000 m². Om byggnaden ansluts till vattentjänstverkets vatten- och avloppsnät ska byggplatsen ha en areal på minst 2000 m².

På en byggplats får byggas högst en bostadsbyggnad innehållande en bostad och i en våning, varvid byggnadens våningsyta får vara högst 250 m², eller också får en bostadsbyggnad med en bostad byggd i flera våningar ha en våningsyta på högst 300 m². På en byggplats som är över 5000 m² kan dessutom byggas en sidobostad med en våningsyta på högst 100 m². En sidobostad som byggs i en befintlig byggnad får ha en lägenhetsyta på högst 70 m². Sidobostad får inte byggas på en byggplats som är mindre än 5000 m² och inte på Sibbo ås strandzoner. Byggnaden ska höra till samma gårdsmiljö som huvudbyggnaden och ska i regel utnyttja samma tekniska system och väganslutning som huvudbyggnaden. Sidobostaden och huvudbyggnaden bildar en helhet som inte genom lantmäteriförrättning får åtskiljas till självständiga fastigheter. Sidobostad räknas inte som byggplats. Sidobostaden minskar inte byggplatsernas maximiantal. På en byggplats får utöver en bostadsbyggnad byggas fristående ekonomibyggnader som hör till dess användningsändamål. Ekonomibyggnaderna får ha en sammanlagd våningsyta på högst 150 m².

På en fastighet som är mindre än 2 hektar får inte placeras ett häststall eller motsvarande djurstall eller manege.

Vid byggande i anslutning till befintliga byggnader ska nybyggets byggnadssätt anpassas till de omgivande byggnadernas byggnadssätt. På byggplatsen ska byggnaderna utgöra en harmonisk helhet i fråga om miljöoch/ eller tätortsbild. Helheten påverkas av byggnadernas placering, takform, fasadens utformning, fasadmaterial och färgsättning. Särskild vikt ska fästas vid byggnadens inverkan på landskapsbilden. Byggnaderna ska placeras på byggplatsen på ett sådant sätt att det naturenliga landskapet förblir så enhetligt som möjligt. Byggplatsen ska vid behov med hjälp av planteringar anslutas till det omgivande landskapet. Byggande på höga och synliga kullar och berg samt på åkerområden som är viktiga för landskapet ska undvikas. Byggandet ska i första hand placeras i närheten av befintliga gårdsmiljöer och skogsdungar.

Den byggrätt som beräknas för en markägares fastigheter ska i första hand användas på AT-områden som anvisats för byggande för samma markägarenhet. Det högsta antalet byggplatser beräknas utgående från den fastighetsindelning som gällde 1.7.1959. En gammal, obebyggd men byggbar fastighet (1.7.1959) får dock en (1) byggplats. Vid beräkning av antalet byggplatser minskar varje byggt bostads- eller fritidshus stamfastighetens maximala antal byggplatser med en. Antalet byggplatser kan bli mindre än maximiantalet på basis av markanvändnings- och bygglagen 16 § (område I behov av planering) eller 116.2 § (allmänna krav på en byggplats).

Vid nybyggande bör det observeras att medelljudnivån i byggnadernas bostadsutrymmen inte får överstiga en gräns på 35 dB på dagen och 30 dB på natten. När det gäller utomhusområden i anknytning till boende får medelljudnivån inte överstiga 55 dB på dagen och 45 dB på natten.

Vid nybyggande bör vibrationer från järnvägen beaktas så att nybyggnadernas vibrationer inte får överskrida värdet 0,30 mm/s.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektion	3.4.2013	§ 35
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	23.4.2013	§ 165
Valtuusto / Fullmäktige	20.5.2013	§ 61
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektion	4.6.2014	§ 54
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	**17.6.2014**	**§ 188**
Valtuusto / Fullmäktige	8.9.2014	§ 68

Jouko Riipinen
suunnittelupäällikkö/planläggningschef
DI (YKS-399)

Maritta Heinilä
kaavoitusarkkitehti/planläggningsarkitekt
arkkitehti Safa/arkitekt Safa (YKS-506)

Pekka Söyrilä
Vt. kehitysjohtaja/Tf. utvecklingsdirektör

Matti Kanerva
kaavoituspäällikkö/planläggningschef
arkkitehti Safa/arkitekt Safa

RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE SIPOON KUNTA / SIBBO KOMMUN LINNANPELLON OSAYLEISKAAVA DELGENERALPLAN FÖR BORGBY	PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ OSAYLEISKAAVAEHDOTUS DELGENERALPLANFÖRSLAG	MITTAKAAVA 1:10 000
AIRIX Ympäristö FMC GROUP AIRIX Ympäristö Oy Ratamestarinkatu 7a, 00521 HELSINKI	SUUNN. JRII / MHEI PIIRT. MHEI TARK. TAT	TIEDOSTO Linnanpelto_kaavaehdotus_4.6.2014.dwg
4.6.2014	SUUNN.ALA YSK	TYÖ N:O -