



Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista annetun asetuksen (1284/99) vaatimukset ja on ajan tasalla. Baskartan fyller fordringarna i förordningen om planläggningsmätningar (1284/99) och är ajour.

Koordinaattijärjestelmä / Koordinatsystem ETRS-GK25.  
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem N2000.

Sipoossa / I Sibbo

Dan Tallberg  
vs. tohtoripäällikkö / vik. tomtchef

**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET  
DETALJPLANBETEKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER**

<b>RA</b>	Loma-asuntojen korttelialue	Kvartersområde för fritidsbostäder.
<b>RH-1</b>	Loma-asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.	Kvartersområde för samnyttjoverksamheter betjänade fritidsboende.
<b>M</b>	Maa- ja metsätalousalue.	Jord- och skogsbruksområde.
<b>—</b>	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
<b>7600</b>	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
<b>10</b>	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.	Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
<b>150</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
<b>II</b>	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.
<b>pum</b>	Pumppaamoja varten varattu alueen osa.	Område reserverat för pumpstation.
<b>hule</b>	Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan tehdä allas hulevesien selkiyttämistä ja imeyttämistä varten.	Riktgivande del av område, där en bassäng för sedimentering och infiltrering av dagvattnen kan anläggas.
<b>ajo</b>	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
<b>pp</b>	Ohjeellinen jalankulku- ja ulkoilureitti.	Riktgivande gång- och friluftsled.
<b>---</b>	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utaför planområdets gräns.
<b>—</b>	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns
<b>---</b>	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
<b>---</b>	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
<b>---</b>	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.	Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
<b>II</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>---</b>	Sitova rakennusalan raja	Bindande gräns för byggnadsyta.

**/pv-5** Sijaitsee pohjavesialueella. Pohjavesialueella määrätään:  
- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.  
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille poistoinneille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estoilaittein. Maanalaisten säiliöt ovat kiellettyjä.  
- Rakentaminen, ojituksen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkauksista.  
- Istutusalueilla, katoilla ja muilla pihaluilla kertyvät puhtaast hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.  
- Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa öljynerotuskaivon kautta.  
- Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.  
- Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.  
- Rakennusten kellarikerrosten ja ylimmän pohjaveden pinnan väliin on jäätävä riittävä etäisyys.  
- Mahdollisissa paalutuksissa ei saa käyttää pora- tai kaivupaaluja.

Ligger på grundvattensområde. Bestämmelser på grundvattensområdet:  
- Avloppen skall byggas läta 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 skyddsbasäng. Bassängens volym skall vara större än den maximala mängden vätska som lagras. Behållarna skall förses med läckagegivarsystem samt överflynnadsskydd. Behållare under marken är förbjudna.  
- Byggnad, dikning och grävning skall utföras så, att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattnens nivå. Byggnad får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten.  
- Rent dagvatten från planteringsområden, tak och andra gårdsområden skall i mån av möjlighet infiltreras.  
- Parkeringsplatserna ska beläggas med ett för vatten ogenomsläppligt yt material och dagvattnet från parkeringsplatserna ska avledas kontrollerat via en oljeavskiljningsbrunn.  
- Tvätt av bilar är förbjudet på grundvattensområdet på andra ställen än förändamålet byggda vederbörliga trätäckta ställen.  
- Jordvärmesystem får inte placeras på grundvattensområdet.  
- Mellan byggnadernas källarvåningar och den högsta grundvattennivån bör lämnas ett tillräckligt avstånd.  
- Vid eventuella påningar får inte användas borr- eller grävpaalar.

**YLEISET MÄÄRÄYKSET**

MRL 91 §:n perusteella määrätään, että kaavan toteuttamisvastuu katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden sekä vesihuollon osalta siirretään kokonaan maanomistajalle/haltijalle.

Kaikkille RA- ja RH-1 -korttelialueille tulee laatia hulevesisuunnitelma. Rakennettavien korttelialueiden vetäjäpääsemättö- miltä pinoilta tulevia hulevesiä tulee viivytellä 1,00 m<sup>3</sup> vettä / 100 m<sup>2</sup> läpäisemättömällä pintaa kohden.

Ennen rakennusluupien myöntämistä alueelle on toteutettava hyväksytty yksityistieyhteys alueen kiinteistönomistajien kustannuksella.

Korttelialueella rakennus on yleensä sijoitettava vähintään 4 metrin päähän naapurin rajasta ellei kaavassa toisin osoiteta.

Rakennusten ulkovaipan ja sen rakennosien tulee ääneneristävyydeltään olla sellaisia, että ulko- ja sisämääntalon erotus (äänitasoero) ΔL on asuin- ja kokoonnuistiloissa vähintään 32 dB.

**ALLMÄNNA BESTÄMMELSER**

På basis av MBL 91 § bestäms att ansvaret för genomförandet av planen i fråga om gator, parker och andra allmänna områden samt vattenförsörjningen helt överförs på markägaren eller -innehavaren.

Över alla RA- och RH-1 -kvartersområden ska göras en dagvattenplan. Dagvattnen från ogenomsläppliga ytor i kvartersområdena ska fördröjas med volymen 1,00 m<sup>3</sup> vatten / 100 m<sup>2</sup> ogenomsläpplig areal.

Före beviljande av bygglov bör på fastighetsägarens bekostnad förverkligas en godkänd förbindelse till området via enskild väg.

På kvartersområdena bör en byggnad i allmänhet placeras på tomtens minsta 4 meter från gränsen till granntomten, om inte annat anvisas i detaljplanen.

Byggnadernas ytterhölje och dess konstruktionsdelar bör till sin ljudisoleringsförmåga vara sådana, att skillnaden mellan ljudnivån utomhus och inomhus (ljudnivåskillnad) ΔL i bostads- och samlingsutrymmen är minst 32 dB.

Korttelialueittain ja rakennusryhmittäin rakennusten tulee muodostaa massoiltaan, julkisivuillaan, kattomuodoillaan, materiaaleillaan, ja vääreiltään sopusuhainen kokonaisuus.

Rakennusten tulee olla julkisivupinnoltaan pääosin puuverhoiltuja.

Julkisivujen päävärin on oltava sävyiltään vaalea.

Rakennusten kattomuodon tulee olla taite- tai pulpettikatto. Kattomuodon ja -kulman sekä harjan suunnan on oltava yhtenevät rakennusryhmittäin. Lapepintojen on oltava sävyiltään tummia. Katoilmeinen tulee olla selkeä ja siisti.

M- RH-1- ja RA-alueilla olemassa oleva puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

**RA-korttelialueet:**

RA-korttelialueet on varattu erillisten yksiasuntoisten lomarakennusten korttelialueiksi. Korttelialueet voidaan jakaa erillisiksi, pinta-alaltaan vähintään 1250 m<sup>2</sup> suuruiseksi tonteiksi. Kullekin tontille saa rakentaa enintään yhden loma-asuinrakennuksen.

Kunakin tontin rakennusoikeus sisältään apurakennukset on 150 k-m<sup>2</sup>.

Kaavassa ohjeellisena esitettyä tonttimäärää ei saa ylittää.

Jätekatokset, varastot ja muut aputilat voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta, ei kuitenkaan siten että se rajoittaa rakentamista naapuritontille. Niiden julkisivujen tulee olla laadulliselta tasoltaan pääarakennusta vastaavia.

Autopaikkoja on osoitettava vähintään 1 ap / asunto.

**RH-1 -korttelialue:**

RH-1 -alue on tarkoitettu asukkaiden yhteisten tilojen kuten saunan ja varastotilojen rakentamista varten. Rakennusten tulee olla enintään yksikerroksisia ja niiden on ulkomuotonsa laadulta vastattava loma-asuntorakennuksia.

Sipoossa 12.10.2020 i Sibbo

Jarkko Lyytinen  
Kaavoituspäällikkö  
arkkitehti SAFA, YKS 487

Byggnaderna bör kvartersvis och gruppvis bilda en till byggnadsvolymerna, fasaderna, takformerna, materialen och färgsättningen harmonisk helhet.

Byggnaderna bör till sina fasadytor huvudsakligen vara träbeklädda.

Huvudfärgen i fasaderna bör till sin nyans vara ljus.

Byggnadernas takform bör vara ås- eller pulpettak. Takformen och -lutningen samt åsens riktning bör vara enhetliga byggnadsgruppvis. Takytorna ska till sin nyans vara mörka. Takens utformning bör vara enkel och prydlig.

På M-, RH-1- och RA-områden bör det befintliga trädbeståndet såvitt möjligt bevaras.

**RA-kvartersområdena:**

RA-kvartersområdena är reserverade för kvartersområden för fristående semesterbyggnader med en bostad. Kvartersområden kan indelas i separata tomter med en areal på minst 1250 m<sup>2</sup>. På var tomt får uppföras högst en fritidsbostadsbyggnad.

Byggrätten inkluderande uthus är på var tomt 150 v-m<sup>2</sup>.

Det i planen instruktivt angivna tomtantalet får inte överskidas.

Sopskjul, förråd och andra hjälputrymmen kan placeras oberoende av byggnadsområdets gränser, dock inte så att detta begränsar byggnadens på grannomt. Deras fasader bör till sin kvalitetsnivå motsvara huvudbyggnadens.

Bliplatser ska reserveras minst 1 bp / bostad.

**RH-1 -kvartersområdena:**

RH-1 -områden är avsett för invånarnas gemensamma utrymmen såsom bastu och förråd. Byggnaderna ska vara i en våning och till sin yttre utformning kvalitativt motsvara fritidsbostadsbyggnaderna.

Suvi Kaski  
Kaavoituskoordinaattori  
FM suunnittelumaantiende, YKS 470

SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN

**TM 3 TALMA HILLS LOMA-ASUNNOT**

Asemakaava koskee seuraavia tiloja tai osia niistä: 753-421-18-86. Asemakaavalla muodostuu kortteli 7600 sekä maa- ja metsätalousalueita.

**TM 3 TALMA HILLS FRITIDSBOSTÄDER**

Detaljplanen berör fastigheterna eller delar av dem: R.No 753-421-18-86. Genom detaljplanen bildas kvarteren 7600-7602 samt jord- och skogsbruksområden.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	14.12.2020 §
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	12.10.2020 § 73
Nähtäviillä / Framlagd MRL/MarkByggL 62§, MRA/MarkByggF	26.3. – 27.4.2020
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	16.3.2020 § 57
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	9.3.2020 § 22
Nähtäviillä / Framlagd MRL/MarkByggL 62§, MRA/MarkByggF	3.6. – 23.8.2019
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	26.3.2019
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	18.3.2019

	<b>SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN</b>	Kehitys- ja kaavoituskeskus Uttecklings- och planläggningscentralen	Número / Nummer <b>TM3</b>
TM3 TALMA HILLS -LOMA-ASUNNOT ASEMAKAAVA TM3 TALMA HILLS FRITIDSBOSTÄDER DETALJPLAN			Mittakaava / Skala <b>1:1000</b>
Kaavan laatija / Planens utarbetare <b>A-KONSULTIT</b>   arkkitehti@arkkitehti.fi			