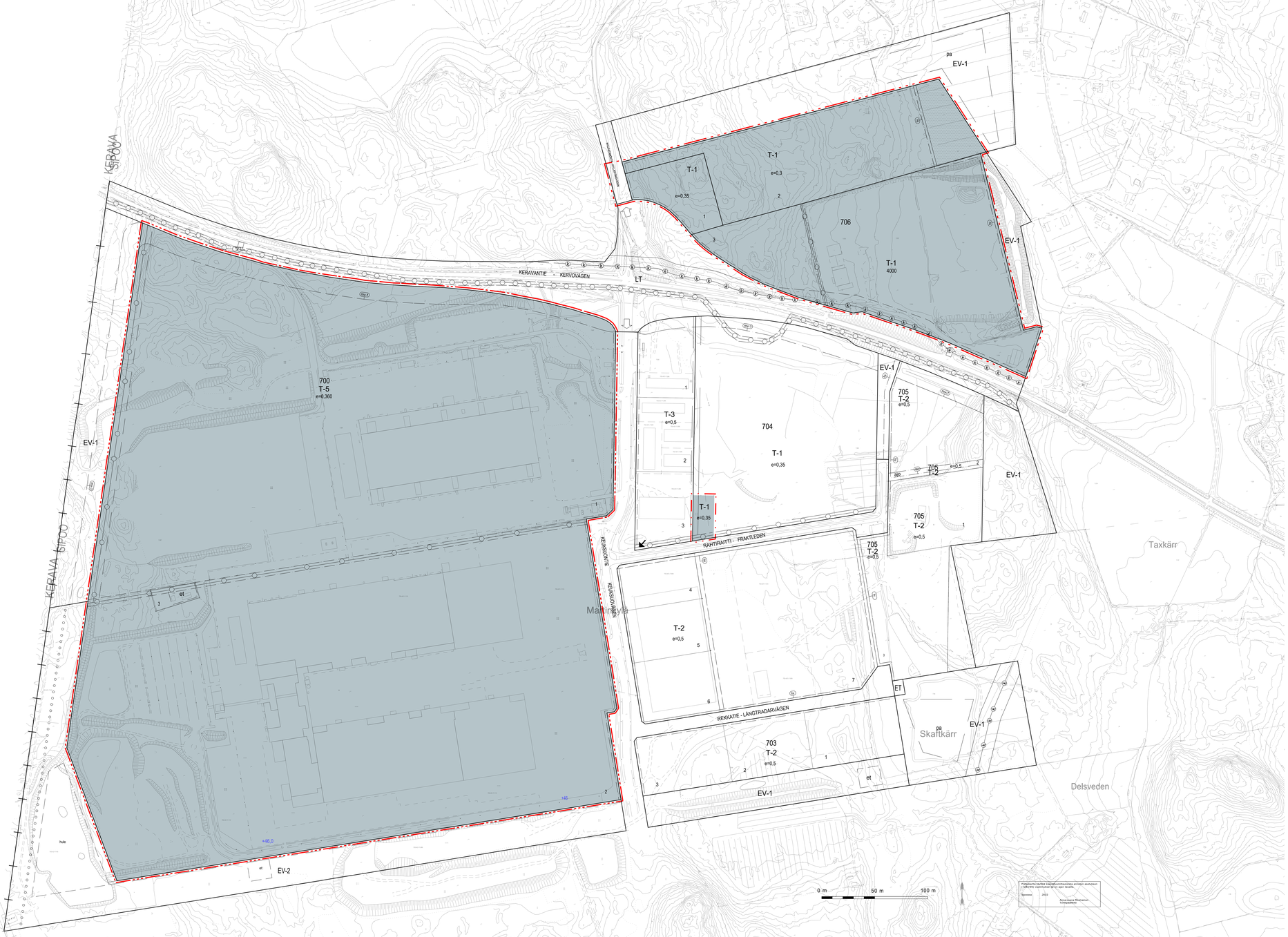

Pohjakartta tilaus Maanmittauslaitos arkisto/ asiakaspalvelu
Ajantasa rasterikuvat ja kyl. apu: kaasto.

Espoossa 2022

Anna-Leena Rönkkomäki
Tietopalvelupäällikö

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

T-1 — Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja liiketiloihin enintään 20 %.
Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.
Av tomtens byggda våningsyta får högst 20 % användas för kontors- och affärslokaler.

T-5 — Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin enintään 20 %. Ulkovarastoilla ei saa sijoittaa kadun puoleiselle tontin osalle.
Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Av tomtens byggda våningsyta får högst 20 % användas för kontorslokaler. Utomhuslager får inte placeras på den del av tomten som ligger mot gatan.

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

Kaupungin- tai kunnanosan raja.
Stadsdels- eller kommundelsgräns.

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.

706 — Korttelin numero.
Kvartersnummer.

3 — Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

KYLÄSTÄMÖTE - KYLLÄSTÄM — Kadun, tien, kaksiaukkion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

4000 — Rakennuskelvoisa kerrosalanleömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

e=0,3 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/ byggnadsplatsens yta.

+46,0 — Maanpinnan ikimääräinen korkeuasema.
Ungefärlig markhöjd.

Rakennusala
Byggnadsyta.

Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.

et — Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.
Riktgivande byggnadsyta där byggnader för samhällstekniisk försörjning får placeras.

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

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

Tyv — Alueen osa, jolle johdetaan tontilen hulevesiä.
Del av område dit tomternas dagvatten leds

ohjy-1 — Alueen osa, jolle tulee toteuttaa yhtenäinen maisemasuojavyöhyke.
Maisema- suojavyöhykkeen on muodostettava korkealaatuinen ja visuaalisesti vaihteleva julkisivu mt 148:n suuntaan. Maisema- suojavyöhykkeen tulee olla korkea ja tiivis, ja se tulee jakaottaa pornastamalla sekä rakenteiden ja kasvillisuuden avulla.

Deloområde, där en enhetlig landskaps- skyddszon skall anläggas.
Landskaps- skyddszonen skall bilda en högklassig och visuellt omväxlande fasad mot lv 148. Skyddszonen skall vara hög och tät och den skall vara indelad i avsnitt med terrasser, konstruktioner och vegetation.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueella on laadittu sitovat rakennustapaohjeet Bastukärrin työpaikka-alueen asemakaavan yhteydessä.

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 radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

Korttelialueilla hulevedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopaimanteiden ja/tai -ojien kautta pintavesien imeytykseen, viivytykseen ja selkeytykseen soveltuville alueille tontilla, ja edelleen alueellisiseen hulevesiärjestelmään.

Alueellisen hulevesiärjestelmän maksimiviivytyskyvyn mitoituksessa käytetään mitoituksaikana vähintään kerran 50 vuodessa, 20 min sade, intensiteetti 180 l/s/ha = 21,6 mm sademäärää, tai 3 tuntia jatkuva sade, intensiteetti 45 l/s/ha = 48,6 mm sademäärää.

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennustapaohjeen ja hulevesisuunnitelman tonttikohtaisia hulevesimääräyksiä on noudatettava.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
Toimistotiloihin 1ap / 60 kerrosneliömetriä.
Varastorintiloihin 1ap / työntekijä
Teollisuustiloihin 1ap / työntekijä

Alueelle ei ole sallittua sijoittaa päivittäistavaramyymälää tai asuntoja.

Toisinsa rajoittuvilla tonteilla on toteutettava vähintään 4 metrin istutusvyöhyke molemmille puolille tontin rajaa.

Tontelle saa sijoittaa kunnallisteknikan ja energianhuollon tarvitsemia laitteita, johtoja ja rakennelmia.

Kaupunkikuvan laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota koko alueella. Tontille sijoitettavat rakennukset ja kiinteät sekä rakennettu ympäristö pitäisi olla kiinteässa vuorovaikutuksessa toisiinsa. Rakennuksilla on ottava yksi pääasiallinen julkisivu materiaali, joka on teräs- tai kivirakenteen. Rakennusten pitkiin julkisivuihin on kiinnitettävä erityistä huomiota, ja niiden on ottava arkkitehtonisesti yhtenäisiä ja tasapainoisia. Rakennusten julkisivut tulee olla korttelitiittain yhtenevät. Rakennusten on ottava ilmeeltään tasakattoisia.

Korkeusero/sta johtuvat liittymäjärjestelyt on hoidettava tontin puolella.

Toteutussuunnitelussa on asemakaava- määräysten lisäksi noudatettava alueelle laadittuja rakennustapaohjetta sekä pinta- ja hulevesisuunnitelmaa.

Suurin sallittu kerrosluku alueella on IV.

Ympäristöä toteuttaisan tonttikohtaisesti.

Alueella on kielletyä ympäristölle tai terveydelle vaarallisten kemikaalien laajamittainen teollinen käsittely tai teollinen varastointi.

T.-1 ja T-5 korttelialueiden toiminta ei saa aiheuttaa korttelien ulkopuolelle 55 dB keskiäänentasoa päiväsaikaan eikä 50 dB keskiäänentasoa yöaikaan

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:
Bindande anvisningar för byggnadssätt har utarbetats för området i samband med detaljplanen för Bastukärrs arbetsplatsområde.

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 klarläggas, att radon inte orsakar olägenheter för hälsan.

På kvartersområdena skall dagvattnet i mån av möjlighet infiltreras i marken eller ledas via öppna dikeor och/eller öppna diken till områden på tomten som lämpar sig för infiltrering, fördröjning och sedimentering och vidare till det regionala dagvattensystemet.

Vid dimensioneringen av dagvattensystemets maximifördröjningsförmåga på området används minst som dimensionerande regn en gång per 50 år 20 min regn, intensitet 180 l/sek/ha=21,6 mm regn eller 3 timmar ihållande regn, intensitet 45 l/sek/ha=48,6 mm regnmängd

Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att dagvattnet avleds, fördröjs och behandlas kontrollerat. Byggarenvisningarnas och dagvattenplanerna tomtbestämda dagvatten-bestämmelser skall följas

Bilplatser skall byggas minst enligt följande:
Kontorslokaler: 1bp / 60 m2sy
Lagerlokaler 1bp / anställd
Industrilokaler: 1bp / anställd

På området får inte placeras en daglignvarubutik eller bostader.

På angränsande tomter skall lämnas en minst 4 meter bred planteringszon på bägge sidorna om tomtgränsen.

Anordningar, ledningar och konstruktioner, som behövs för kommunalteknik och energiförsörjning, får placeras på tomterna.

På hela området skall särskild uppmärksam- het fästas vid stadsbildens kvalitet. Kontors- och affärslokalerna på området samt byggnadernas huvudentrén skall placeras på den del av tomten som ligger mot gatan. Byggnaderna skall ha ett kvalitetsmässigt högklassigt och visuellt om- växlande fasad mot lv 148. Särskild uppmärksamhet skall fästas vid byggnaderna långa fasader, som skall arkitekturmässigt vara samstämmiga och harmoniska. Byggnaderna fasader skall kvartersvis vara samstämmiga. Byggnaderna skall utseendemässigt ha plana tak.

Anslutningsregeringar som beror på höjdskillnaderna skall anläggas på tomten.

I genomförandeplanerningen skall förutom detaljplanebestämmelserna också byggnadsanvisningarna, likaså planen för yt- och dagvatten.

På området är det största tillåtna våningstalet IV.

Olje- avskiljningen anläggs separat på var och en tomt.

På området är omfattande industriall bearbetning eller industriell lagring av kemikalier som är farliga för miljön eller hälsan förbjuden.

Verksamheten i kvartersområdena T.-1 och T-5 får inte orsaka en ljudnivå som utanför kvarteren överstiger genomsnittsljudnivån 55 dB under dagen och 50 dB under natten.

Espoossa 29.8.2022
i Sibbo

Jaakko Luttinen
kaupunkisuunnittelu
kaavoituspäällikkö, pitäjäjohtajan puolel

SIPOON KUNTA
MARTINKYLÄ

SIBBO KOMMUN
MÄRTENSBY

BA 4 BASTUKÄRR:N TYÖPAIKKA-ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS 2
MARTINKYLÄ
BA 4 DETALJPLANEÄNDRING 2 FÖR BASTUKÄRR ARBETSPLATS-OMRÅDE
MÄRTENSBY

Asemakaavan muutos koskeisuus ja vanstorakennusten korttelinin 700 sekä osaks korttelsta 704, 705 sekä a katu-, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevilla alueilla. Muutoksella muodaan korttel. 700 yhdeksi korttelialueeksi niin että kerrosrakennusoikeus pysyy ennallaan, korttelista 704 poistetaan taiyaetelitoriaalie osoitusursut ET-alue ja korttelista 705 poistetaan hiskoukka nimen mukaisen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan alueen ennallaan. Korttelista 705 myös tontter 3 ja 6 korttelistuvat ja rakennusoikeudet yhdistetään.

Detaljplaneändring för kvarter 700, kvarter för industri- och lagerbyggnader, samt för delar av kvarter 705, 705 samt områden för gatu- och samhällsteknisk försörjning. Genom ändringen ändras kvarter 700 till ett kvartersområde så, att helhetsbyggnätten förblir oförändrad. I kvarter 704 dispos ET-area för torgändamål och i kvarter 705 en del av det samhällsteknisk försörjningsområdet så, att helhetsbyggnätten i området förblir oförändrad. I kvarter 705 sammanslås tomter kvartersområdena och byggrätterna för tomterna 3 och 6.

Liitteenä/bilagor: - Suoritekatsaus	12.1.2022
Kaavaehdotus/Planförslag	12.1.2022
Kaavaehdotus - Ympäristövaikutukset	12.1.2022
Esityksesta - Till föreläggandet	12.1.2022
Kaavaehdotus - Muistutukset/Yht. - Yttrande, Mk, MRV, Yttrande/ Yht.	12.1.2022 - 12.2.2022
Kaavaehdotus - Ympäristövaikutukset	12.2.2022
Kaavaehdotus - Muistutukset/Yht.	12.2.2022
Vastikaa - Anlagg.	12.2.2022

SIPOON KUNTA
SIBBO KOMMUN
Kehitys- ja teknisetlautakunta
Utvecklings- och tekniska nämnden

BA 4
Nähtävänä/Utställd
Kaavoitusjohtaja/Planläggningschef
Tyk
Hyv.ksymispäivämäärä/Godkännandedatum
1:2000

BA 4 BASTUKÄRRIN TYÖPAIKKA-ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS 2
MÄRTINKYLÄ, EHDOTUS
BA 4 DETALJPLANEÄNDRING 2 FÖR BASTUKÄRR ARBETSPLATSOMRÅDE
MÄRTENSBY, FÖRSLAG