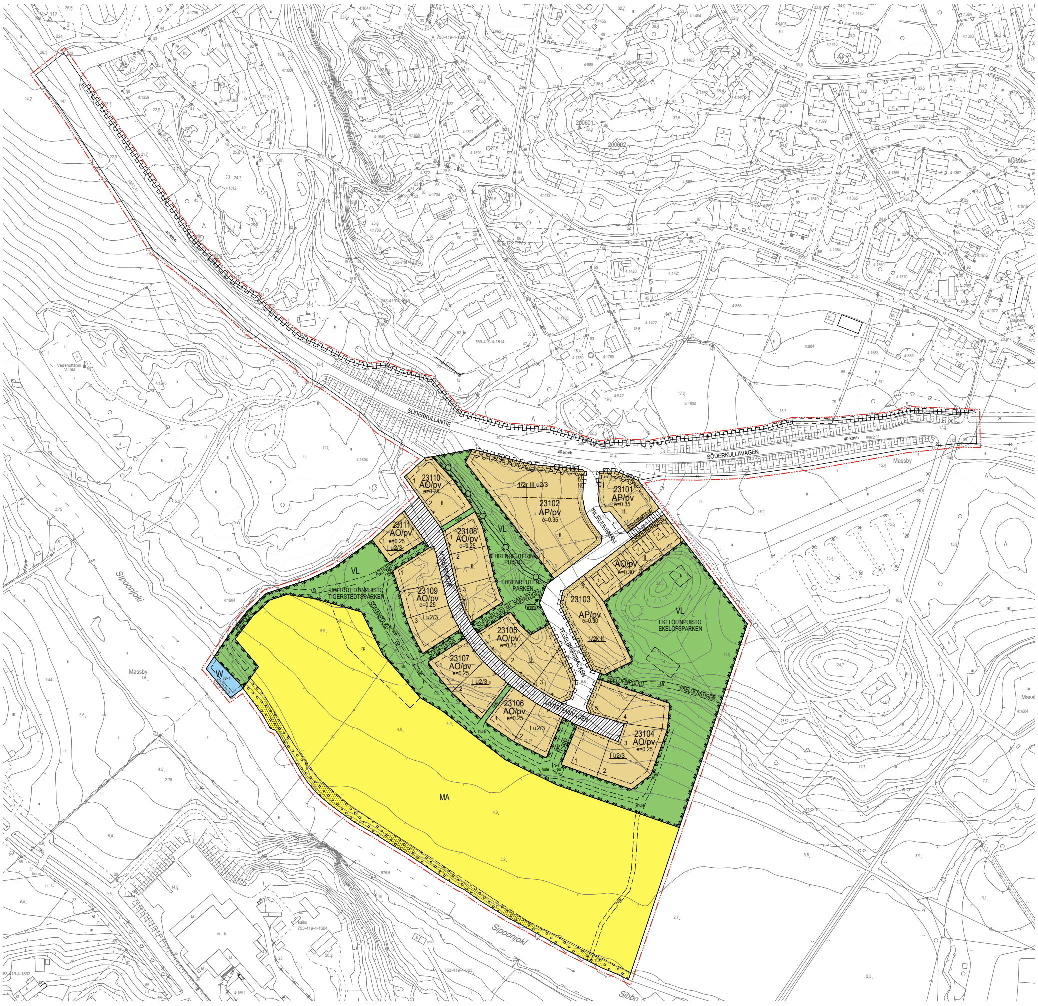

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista annetun asetuksen (1284/99) vaatimukset ja on ajan tasalla.

Sipoossa . .2022

Anna-Leena Rouhiainen
Tonttipäällikkö

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AP	Asuinpientalojen korttelialue. Kvartersområde för småhus.
AO	Erillispientalojen korttelialue. Kvartersområde för fristående småhus.
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 pääty 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 rinteeseen 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.
t	Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala. Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.
┌ ┐	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Linje som anger takåsens riktning.
——	Katu. Gata.
▨	Pihakatu. Gårdsgata.
pp/t	Jalankululle 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 grundvattensområdet.
—○—	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. För 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.
hule	Alueen osa, jolle johdetaan tonttien hulevesiä. Del av område dit tomternas dagvatten leds
et/m	Sijainniltaan ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva muuntamo. Merkintä sallii enintään 25 k-m2 suuruisen muuntamon sekä sitä palvelevien laitteiden ja rakenteiden rakentamisen.
ej	Ohjeellinen jätteiden yhteiskeräyspisteen alue. Yhteiskeräyspiste tulee toteuttaa laadukkaasti ympäristöön sopivalla tavalla. Mikäli yhteiskeräyspiste toteutetaan, jokainen kiinteistö velvoitetaan liittymään käyttäjäksi, eikä kiinteistökohtaisia keräysastioita sallita. Riktgivande del av område för gemensam insamlingspunkt för avfall. Insamlingspunkten skall genomföras högklassigt och anpassas till omgivningen på lämpligt sätt. I fall en samåtervinningspunkt förverkligas, förpliktas varje fastighet att använda den och inga fastighetsvisa avfallskärl tillåts.
rp	Palstaviljelyyn varattu ohjeellinen alueen osa. Riktgivande del av område för odlingslotter.
pu	Sijainniltaan ohjeellinen pumppaamo. Till sitt läge riktgivande pumpstation.
vk	Sijainniltaan ohjeellinen leikkipuistoksi varattu alueen osa. Till sitt läge riktgivande del av område som reserverats för lekpark.
lv-1	Vesialueen osa, johon saa sijoittaa ponttonilaiturin. Del av vattenområde där pontonbrygga får placeras.
s	Muu kulttuuriperintökohde. Säilyneet rakenteet tulee huomioida alueen ympäristörakentamisessa. Annat kulturarvsobjekt. Bevarade konstruktionen bör beaktas i områdets miljöbyggandet.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kaava-alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Sibbesborgin keskiaikainen linnasaari ja Sipoonjokilaakson viljelymaisema). Alueen käytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee turvata alueen ympäristön kokonaisuuden, historiallisen rakennuskannan ja ympäristökuvallisen aseman arvot.

Tätä asemakaavaa koskevat sitovat rakennustapaohjeet.

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

Rakennusten pääasiallisen rakennusmateriaalin tulee olla puuta.

Kortteleissa 23105-23109 asuinrakennusten harjasuunta on oltava kohtisuoraan katulinjaa vasten.

Jokaiselle kiinteistölle suositellaan aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävää tai muutoin innovatiivista vähähiilistä energiajärjestelmää.

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

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

Rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee selvittää ja ottaa huomioon ennen rakentamisen aloittamista. Rakentamistoimenpiteet eivät saa aiheuttaa haittaa Sipoonjoen Natura-alueelle.

Mahdolliset pilaantuneet maat tulee selvittää. Rakentamistoimenpiteissä tulee ottaa huomioon mahdollinen pilaantuneisuus alueella. Kaivuutoimenpiteistä tulee laatia suunnitelma ja tarvittaessa pilaantuneet kohteet tulee puhdistaa.

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.

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. Allaan 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, katoilla ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta pintaveseen imeytykseen, viivytykseen ja selkeytykseen soveltuville alueille tontilla, ja edelleen alueelliseen hulevesijärjestelmään.
- Alueella ei sallita uusia energiakaivoja.
- Katu- ja pysäköintialueilta kertyviä hulevesiä ei saa imeyttää maaperään. Katu- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuksen kautta hulevesiviemäriin 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 läpäiseviä materiaaleja. Rakennuslupaa haettaessa tonteille on laadittava tarkka hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien kerääminen, käsittely ja poisjohtaminen. Hulevesisuunnitelmassa on esitettävä ratkaisu, jossa hulevedet voidaan käsitellä paikallisesti.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Planområdet är en del av byggda kulturmiljöer av riksintresse (Sibbesborg medeltida slottsholme och Sibbo ådals nationellt värdefulla landskapsområde). I planeringen av områdets användning och vid byggandet ska områdets helhet, historiska byggnadsbestånd och värdena för miljöbildens status säkras.

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.

I kvarteren 23105-23109 skall bostadsbyggnadernas ås vara vinkelrät mot gatulinjen.

För varje fastighet rekommenderas ett energisystem som aktivt utnyttjar solenergi eller annars har innovativt lågt koldioxidutsläpp.
Tomtindelningen på området är riktgivande.

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

Vid ansökan om bygglov skall klarläggas, att radon inte förorsakar olägenheter för hälsan.

Eventuell förekomst av sulfidvatten skall utredas och tas i beaktande innan byggandet påbörjas.
Byggnadsåtgärderna får inte förorsaka skada på Sibbo å:s Naturaområde.

Eventuellt förorenad mark skall utredas. Vid byggandet skall eventuell förorening i området tas i beaktning. Vid grävningsåtgärder skall en plan utarbetas och vid behov skall förorenade objekt saneras.

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.

Bestämmelser på grundvattenområdet

- Avloppen skall byggas täta så att inget avloppsvatten kommer ut i marken.
- På området får inte löst förvaras eller lagras flytande bränslen 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.
- Byggandet och annan markanvändning kan begränsas av förbud, mot ändrandet av grundvattnet, ivattenlagen och grundvatten, i miljöskyddslagen.
- 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 parkeringsområden får inte infiltreras i marken. Dagvatten som bildas gatu- och parkeringsområden 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 dagtid 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 sammanställs 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.

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.

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

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

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

Voimaantulo / Ikraftträdande	
Kuulutus / Kungörelse	
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	
Maankäyttöjaosto / Markanvändingssektionen	
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagd MRL/MarkByggL 65§, MRA/MarkByggF 27§	
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	
Maankäyttöjaosto / Markanvändingssektionen	
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRL/MarkByggL 62§, MRA/MarkByggF	23.6.–26.8.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändingssektionen	8.6.2022
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRL/MarkByggL 62§, MRA/MarkByggF	25.2.–27.3.2019
Maankäyttöjaosto / Markanvändingssektionen	21.2.2019
Vireilletulo / Anhängig	17.1.2019

SIPOON KUNTA
SIBBO KOMMUN
Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planläggningscentralen

S 20 SÖDERKULLAN KARTANON ASUINALUEEN ASEMAKAAVA SÖDERKULLA, EHDOTUS S 20 DETALJPLANE FÖR SÖDERKULLA GÅRDS BOSTADSOMRÅDE SÖDERKULLA, FÖRSLAG	Numero/Nummer: S 20 Päiväys/Datum: 30.11.2022 Kaavan laatija / Planens utarbetare: Niina Tiittanen Piirtäjä/Ritare: R. Ala-aho/FCG Arkkitehdit Mittakaava/Skala: 1:1000