



Pohjakaartta täyttävä kaavoitusmääräysten annettun asetuksen (1264/99) vaatimukset ja on ajan tasalla.

Sipoossa 19.4.2023

Majaja Laati  
vs. tonittipaikikko

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:  
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

- AP** Asuinpienalojen korttelialue. Kvartersområde för småhus.
- AO** Erillispientalojen korttelialue. Kvartersområde för fristående småhus.
- VL** Lähivirkistysalue. Område för närecreation.
- MA** Maisemallisesti arvokas peltoma. Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.
- W** Vesialue. Vattenområde.

- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Kortteliin, kortteliosaan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdelens- och områdegräns.
- Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.
- Ohjeellinen torninrakennuspaikan raja. Riktgivande torn-byggnadsplatsgräns.

**23101** Kortteliin numero. Kvartersnummer.

**3** Ohjeellinen torninrakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande torn-byggnadsplats.

**TIILIRUUKIN**

- I** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
- II** Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon asuinrakennuksen pääty on rakennettava kiinni. Pilen anger den sida av byggnadstytan som bostadsbyggnadens gavel skall tangras.
- II** Roomalalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Roomersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna. I byggnaden eller i en del däruv.
- II** Aleviväus osoittaa ehdottomasti käytettävän kasvamsäilytyksen. Underbeteckningen anger planbestämmelse som oivillkorligen skall tillämpas.
- 1/2r III** Murtokuku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteesessä sijoituvassa kerroksessa säilyttää kerroksiaan luettavaksi tilaksi. Ett bråketal framför en roomersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens andra våning man i byggnadens första våning som ligger i en sluttning får användas för användning som trädgård i våningsytan.
- 1/2k I** Murtokuku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerroksiaan luettavaksi tilaksi. Ett bråketal framför en roomersk 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** Murtokuku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan ensimmäisen kerroksen alasta saa ulakon sisällä käyttää kerroksiaan luettavaksi tilaksi. Ett bråketal efter en roomersk siffra visar hur stor del av arealen för första våningen man på vindsvåning får använda som utrymme som räknas in i våningsytan.

**e=0.25** Tehokkuuskokku e kerroksien suhde torninrakennuspaikan pinta-alaan. Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tornens byggnadsplatsens yta.

- Rakennusala. Byggnadsyta.**
- Ohjeellinen rakennusala. Riktgivande byggnadsyta.**
- Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala. Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.**
- Rakennuksen harjansuunta osoittava viiva. Linje som anger takens riktning.**
- Katu. Gata.**
- Pihakatu. Gärdsgata.**
- Jalan- ja polkupyörätielle varattu katu, jolla torninrakennuspaikka ajo on sallittu. Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till torn-byggnadsplats är tillåten.**
- Ohjeellinen ulkoalue. Riktgivande utområde.**
- Ohjeellinen huoltoajoyhteys. Riktgivande förbindelse för servicekörning.**
- Sijaitsee pohjavesialueella. Ligger på grundvattnsområde.**
- Maanalaisia johtoa varten varattu alueen osa. För underjordisk ledning reserverad del av område.**
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.**
- Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakennusten ääneneristävien liikkenneluu vastaan on oltava niin suuri, että melu asuinolosuhteissa ei ylitä arvoa 30 dBA. Beteckningen visar den sida av byggnadstytan där byggnadernas ytterväggar samt fönster och övriga konstruktions ljudisolering mot trafikljud, ska vara sådana att bullret i bostadsutrymme inte överstiger värdet 30 dBA.**
- 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 naturligtillstånd. Områdets trädbestånd ska bevaras.**
- Natura 2000 -verkoston kuuluva tai ehdotettu alue. Område som hör eller föreslås höra till nätverket Natura 2000.**
- Ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään hulevesiä alas- ja ojarekseen. Riktgivande del av område för dagvattenystem, varigenom dagvattnet avleds och fördörs med bassäng- och dikekonstruktioner.**
- Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huolta palvelevia rakennuksia. Riktgivande byggnadsyta där byggnader för samhällsteknisk försörjning får placeras.**
- Ohjeellinen jäteiden yhteiskeräyspisteiden alue. Yhteiskeräyspiste tulee toteuttaa laadukkaasti ympäristöön sopivalla tavalla. Riktgivande del av område för gemensam insamlingspunkt för avfall. Insamlingspunkten skall genomföra högkvalitet och anpassas till omgivningen på lämpligt sätt.**
- Päätisviivityn varattu ohjeellinen alueen osa. Riktgivande del av område för odlingsgator.**
- Ohjeellinen pumpaamo. Riktgivande pumpstation.**
- Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Riktgivande för lek och utestviselse reserverad del av område.**
- Vesialueen osa, johon saa sijoittaa pöntönaluturn. Del av vattenområde där pöntorbygga får placeras.**
- Muu kulttuuriperintökohde. Säilytett rakenteet tulee huolehdia alueen ympäristöarvostamisessa. Annat kulturarvsobjekt. Bevarade konstruktionerna bör beaktas i områdets miljöbyggnad.**
- Avo-ojaan varten varattu alueen osa. För öppet dike reserverad del av område.**

**YLIEISET MÄÄRÄYKSET**

Tätä asemakaavaa koskevat sitovat rakennustapaohjeet.

Rakentaminen on sovittava ympäristönsä rakennusten arkkitehtuurin, massoitteen ja pohjan järjestelyjen osalta. Rakennusten julkisivujen tulee olla ympäristökvaliteettisesti korkeatasuisia ja arvokkaaseen kulttuuriperintöön sopeutuvia.

Rakennusten pääsisialisen rakennusmateriaalin tulee olla puuta.

Alueella on ohjeellinen tornitjako.

AO-tornien välisillä rajilla tulee olla painanteet hulevesien johtamista varten.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- AO- ja AP-korttelialueet: 2 autopaikkaa/asunto.

Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan tärkeään tai veden hankintayhteyteen soveltuvaan pohjavesialueeseen, mikä on otettava huomioon rakentamisen ja muiden toimenpiteiden yhteydessä.

Rakentamistoimenpiteet, ojituksen ja maankalvu eivät saa aiheuttaa haittaa Sipoonjen Natura-alueelle.

Pohjavesialueella määrätään:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.
- Alueella ei saa säilyttää irallista tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä liikkuvia aineita.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen kattoon suoja-allasseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesialue pohjaveden muuttamiskielto sekä ympäristönsuojelun maaperän pilaamiskielto ja pohjaveden pilaamiskielto.
- Rakentaminen, ojitus ja maankalvu on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatuvaikutuksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista.
- Istutuskasveja, katoja ja muita pihakkeilla kertyvät puut ja hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tai ne on johdettava avopainanteiden jätai- ojen kautta pintavesien imeytykseen, viivyttykseen ja sekoittymiseen soveltuvilla alueilla kotoilla. Ja edelleen alueeseen hulevesijärjestelmään.
- Alueella ei sallita osia energialuokkia.
- Katu- ja pysäköintialueilta kertyviä hulevesiä ei saa imeyttää maaperään. Katu- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuksen kautta hulevesiviemäriin tai ero-ojiin. Määritys ei koske 1-2 auton autopaikkoja.
- Katuja suunniteltaessa tulee selvittää mahdollinen pohjavesiuojituksen tarve.

Piha-, leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, ettei päiväajan keskiäänäso (LAeq) 55 dB eikä yöajan keskiäänäso (LAeq) 45 dB ylitä.

**ALLMÄNNA BESTÄMMELSER**

Planområdet är en del av byggda kulturmiljöer av riksintresse (Sibbesborg medeltida slottshöjnen och Sibbo ådals nationellt värdefulla landskapsområde).

Bindande byggsatsansvarningar gäller denna detaljplan.

Byggnad ska anpassas till sin omgivning vad gäller byggnadens arkitektur, utformning och gårdsarrangemang.

Byggnadens fasader ska vara för miljöklimat höghälsiga och anpassade till den värdefulla kulturomgivningen.

Byggnadens huvudsakliga byggnadsmaterial ska vara trä.

För varje fastighet rekommenderas ett energisystem som utnyttjar solenergi eller annars har innovativt lågt koldioxidutsläpp.

Tomtindelningen på området är riktgivande.

På gränsen mellan AO-tomterna ska finnas sänkor för avledande av dagvattnet.

Eventuellt förekomst av sulfidvatten skall utredas och tas i beaktande innan byggnadet påbörjas. Byggnadsåtgärdena får inte försäkra skada på Sibbo ås Naturaområde.

Minimialt 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 tätis så att inget avloppsvatten kommer ut i marken.
  - På områden där 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 antingens i en ventilerad och läckskyddsbassäng. Bassängens volym skall vara större än den maximala mängden vätska som lagras.
  - Byggnad, dikning och gravning skall utföras så, att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattenytan. Byggnaden får inte försäkra skadligt utflöde av grundvattnet.
  - Rent dagvatten från planeringsområdet, tak och andra gårdsområden skall i mån av möjlighet infiltreras eller ledas genom öppna sänkor och/eller diken till området som lämpar sig för infiltration, fördrojning och sedimentering av ytvatten på tomten och vidare till det regionala dagvatten-systemet.
  - På området tillåts inga nya energibrunnar.
  - Dagvatten som bildas på gatu- och parkeringsområden får inte infiltreras i marken. Dagvatten som bildas på gatu- och parkeringsområden skall leda till dagvattenavlopp eller till öppna diken av överskottsvatten.
  - Bestämningen gäller inte parkeringsplatser för 1-2 bilar.
  - Vid planering av gator skall ett eventuellt skydd av grundvattnet utredas.

Gärdsplaner, lek- och vilselämpligheter skall placeras så att medelljushvinn dagtid inte överskrider (LAeq) 55 dB och natttid inte överskrider (LAeq) 45 dB.

Fördrojningsvolymen för dagvatten ska vara 1 kubikmeter för varje 100 kvadratmeter yta som inte sälls igen vatten. Behovet av fördrojning kan minskas genom att man på gårdsområdena använder material som släpper igenom vatten i samband med ansköten om byggja ska en detaljerad dagvattenplan sammanställas 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.

**S IPOON KUNTA SÖDERKULLA SIBBO KOMMUN SÖDERKULLA**

**S 20 SÖDERKULLAN KARTAN ASUINALUEEN ASEMAKAAVA SÖDERKULLA**

**S 20 DETALJPLANE FÖR SÖDERKULLA GÄRDS BOSTADSOMRÅDE SÖDERKULLA**

Asemakaava koskee kiinteistöjä 753-419-4-1604 ja 753-895-2-11.

Asemakaavalla muodostuu kortteli 23101-23112 sekä katu-, lähivirkistys-, vesi- ja maisemallisesti arvokasta peltoma.

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

Genom detaljplanen bildas kvarter 23101-23112, gatuumråden, närecreationsområden, vattenområde samt landskapsmässigt värdefullt åkerområde.

Vuosi / Päivä	Kokouksen nimi / Esitys	Pöytäkirjan numero
17.8.2023	Kokous / Kungörelse	22.8.2023
5.6.2023	Vällyttö / Fullmäktige	5.6.2023
22.5.2023	Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	22.5.2023
10.5.2023	Maankäyttö- ja rakennuslautakunta / Markningsnämnden	10.5.2023
12.1.-13.2.2023	Ehdotus valmistelu / Förslag framtagning MRL/MarkByggl. 656, MRA/MarkByggP 276	12.1.-13.2.2023
19.12.2022	Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	19.12.2022
30.11.2022	Maankäyttö- ja rakennuslautakunta / Markningsnämnden	30.11.2022
23.6.-28.8.2022	Luonnos valmistelu / Ukast framtagning MRL/MarkByggl. 626, MRA/MarkByggP	23.6.-28.8.2022
8.6.2022	Maankäyttö- ja rakennuslautakunta / Markningsnämnden	8.6.2022
25.2.-27.3.2019	Luonnos valmistelu / Ukast framtagning MRL/MarkByggl. 626, MRA/MarkByggP	25.2.-27.3.2019
21.2.2019	Maankäyttö- ja rakennuslautakunta / Markningsnämnden	21.2.2019
17.1.2019	Vireilietulo / Anhängig	17.1.2019

**S IPOON KUNTA SIBBO KOMMUN**

Kohde- ja kaavoituskeskus / Byggnads- och planeringskontoret

**S 20**

S 20 SÖDERKULLAN KARTAN ASUINALUEEN ASEMAKAAVA SÖDERKULLA

S 20 DETALJPLANE FÖR SÖDERKULLA GÄRDS BOSTADSOMRÅDE SÖDERKULLA

Maastokuva / Planens utkast

Nina Titelman

Maastokuva / Maastokuva

6. Alla-ah/FCO Arkitektit

Mittakaava / Skala

1:1000