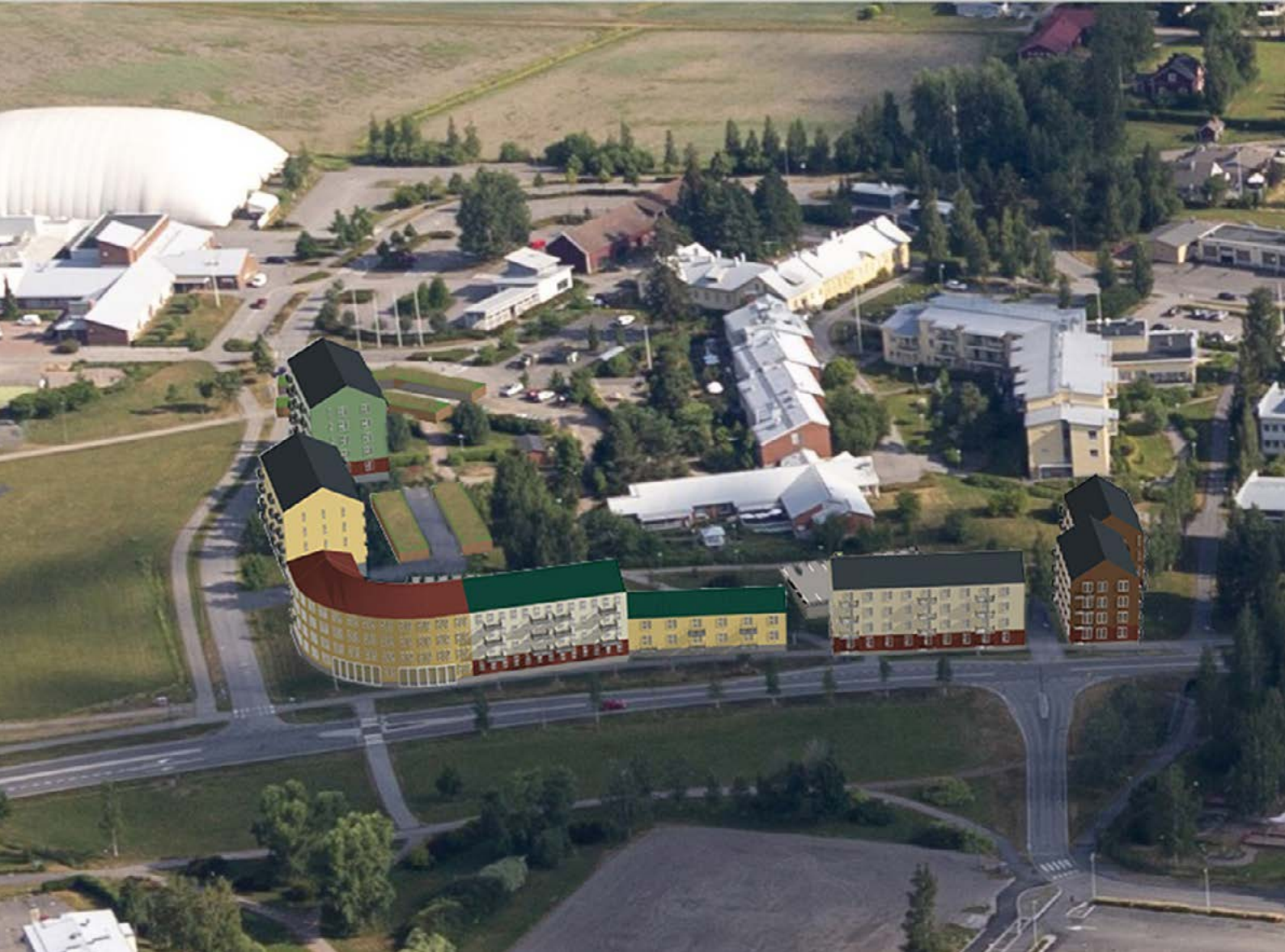




**N
51**

Kunnantalonmäen asemakaavamuutos Detaljplaneändring för Kommunalhus- backen

Rakennustapaohjeet
Byggsättsanvisningar

17.3.2025

ASIA / ÄRENDE

973/2023



**SIPOO
SIBBO**

1. YLEISTÄ 3

1.1	Ohjeen tarkoitus	3
1.2	Tekijät	4
1.3	Alueen suunnitteluperiaatteet	4

2. KORTTELIKOHTAISET OHJEET 7

2.1	Korttelit 11020 ja 11025	7
2.2	Kortteli 11034	7
2.2.1	Tontin käyttö ja toiminnot	8
2.2.2	Rakennuksen muoto ja mittasuhteet	8
2.2.3	Julkisivun jäsentely	9
2.2.4	Materiaalit	10
2.2.5	Värit ja pintakäsittelyt	11
2.2.6	Katot ja kattoikkunat	11
2.2.7	Sisäänkäynnit ja porrashuoneet	11
2.2.8	Ikkunat ja ovet	12
2.2.9	Parvekkeet, kuistit ja ulko-oleskelu- lat	12
2.2.10	Laitteet	13
2.2.11	Piharakennukset ja katokset	13
2.2.11	Autosäilytys	14
2.2.12	Piha-alueet	14

LIITTEET 16

Liite 1	Värikartat	16
Liite 2	Sipoon omakotialueiden yleiset rakennustapaohjeet	18

1. ALLMÄNT 3

1.1	Syftet med anvisningarna	3
1.2	Utarbetandet av anvisningarna	4
1.3	Planeringsprinciper	4

**2. KVARTERSSPECIFIKA ANVISNING-
AR 7**

2.1	Kvarteren 11020 och 11025	7
2.2	Kvarter 11034	7
2.2.1	Tomtens användning och funktioner	8
2.2.2	Byggnadens form och proportioner	8
2.2.3	Disponering av fasaden	9
2.2.4	Material	10
2.2.5	Färger och ytbehandling	11
2.2.6	Tak och fönster på tak	11
2.2.7	Ingångar och trapphus	11
2.2.8	Fönster och dörrar	12
2.2.9	Balkonger, farstukvistar och utevis- telserum	12
2.2.10	Anordningar	13
2.2.11	Gårdsbyggnader och skärmtak	13
2.2.11	Bilförvaring	14
2.2.12	Gårdsområden	14

BILAGOR 16

Bilaga 1	Färgkartor	16
Bilaga 2	Allmänna byggsättsanvisningar för egnahemsområden i Sibbo	18



1.1 Ohjeen tarkoitus

Nämä rakennustapaohjeet koskevat Kunnantalonmäen asemakaava-alueen (kaavatunnus N51) kortteleita 11020, 11025 (tontit 3–5) ja 11034 Nikkilän keskustan kunnanosassa. Ohjeilla määritellään osa ratkaisuisista, materiaaleista, väreistä ja istutuksista. Ohjeet tarkentavat ja havainnollistavat asemakaavamääräyksiä ja toimivat rakennusvalvonnan tukena rakennuslupia myönnettäessä.

Asemakaavan merkintöjen ja määräysten lisäksi noudatetaan rakennustapaohjeita. Havainnepiirroksessa esitetyn rakennusten ja toimintojen sijoittelun voi ratkaista toisinkin asemakaavan sallimisissa puitteissa. Tärkeintä on toteuttaa asemakaavan ja sitä täydentävän ohjeistuksen henkeä ja tavoitteita.

1.1 Syftet med anvisningarna

Dessa byggsättsanvisningar gäller kvarteren 11020, 11025 (tomterna 3–5) och 11034 i detaljplaneområdet Kommunalhusbacken (planbe-teckning N51) i kommundelen Nickby centrum. I anvisningarna fastställs en del av lösningarna, materialen, färgerna och planteringarna. Anvisningarna preciserar och illustrerar detaljplanebestämmelserna och fungerar som stöd för byggnadstillsynen vid beviljandet av bygglov.

Byggsättsanvisningarna ska iakttas utöver be-teckningarna och bestämmelserna i detaljplanen. Den i illustrationsplanen föreslagna placeringen av byggnaderna och funktionerna kan även göras på annat sätt inom ramen för det som tillåts i detaljplanen. Viktigast är att förmedla andan och

Rakennustapaohjeet hyväksytään sitoviksi asemakaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä, ja ne liitetään kaavaselostukseen sekä tontin luovutusasiakirjoihin. Ohjeet ovat olleet nähtävillä kaavaehdotuksen kanssa. Rakennustapaohjetta tulkitsee pääasiallisesti rakennusvalvonta. Rakennusluvan myöntävällä viranomaisella on valta myöntää harkinnanvaraisia poikkeuksia alla mainituista ohjeista ja määräyksistä. Korttelisuunnitelmista ja rakennustapaohjeista poikkeaminen on perustelluista syistä mahdollista, jos poikkeamista hakeva voi osoittaa, että poikkeama on sopusoinnussa alueen suunnitellun ja rakennettavan ympäristön kanssa eikä vaaranna hyvää ja yhtenäistä rakennustapaa alueella. Aina soveltamisessa on kuitenkin varmistettava, että poikkeavat ratkaisut ovat kokonaisilmeeltään vähintään yhtä korkeatasoisia tai parempaan kokonaislopputulokseen johtavia.

1.2 Tekijät

Rakentamistapaohjeen laatimiseen on osallistunut Sipoon kunnan asemakaavoittajat yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa.

1.3 Alueen suunnitteluperiaatteet

Asemakaavatyön laadullisina tavoitteina on luoda ympäröivään taajamarakenteeseen ja maisemaan sopiva, nykyistä taajamarakennetta täydentävä laadukas, ihmisen mittakaavainen ja monipuolinen asuin- ja palvelurakentamisen kokonaisuus.

verkställa målbilden i detaljplanen och i de anvisningar som kompletterar den.

Byggsättsanvisningarna godkänns som bindande i samband med behandlingen för godkännande av detaljplanen. De bifogas såväl planbeskrivningen som tomtöverlåtelsehandlingarna. Anvisningarna har varit offentligt framlagda tillsammans med planförslaget. Byggsättsanvisningarna tolkas i huvudsak av byggnadstillsynen. Den myndighet som beviljar bygglov är behörig att efter prövning bevilja undantag till nedan nämnda anvisningar och bestämmelser. Av grundad anledning är det möjligt att avvika från kvartersplanerna och byggsättsanvisningarna, om den som ansöker om undantag kan påvisa att avvikelsen är i harmoni med den planerade miljön som ska byggas och inte äventyrar ett bra och enhetligt byggsätt i området. Vid tillämpningar bör man dock alltid säkerställa att de avvikande lösningarna är av minst lika hög kvalitet eller att de leder till ett bättre slutresultat om man ser till helheten.

1.2 Utarbetandet av anvisningarna

Byggsättsanvisningarna har utarbetats av detaljplanläggningen vid Sibbo kommun i samarbete med kommunens byggnadstillsyn.

1.3 Planeringsprinciper

De kvalitativa målen för detaljplanearbetet är att skapa en mångsidig helhet av bostads- och servicebyggande i mänsklig skala som lämpar sig för den omgivande tätortsstrukturen och landskapet och kompletterar den nuvarande tätortsstrukturen.

Kortteleissa 11020 ja 11025 rakennuskanta on rakennettu eri aikakausina yli 100 vuoden aikana ja korttelikokonaisuus on ilmeeltään monimuotoinen. Alueelle tyypillistä on pienipiirteinen rakennuskanta ja vehreät pihat.

Myös korttelin 11034 ympäristössä rakennuskanta koostuu yli 100 vuoden aikana rakennetuista julkisista rakennuksista, jotka ovat tyyliltään hyvin vaihtelevia. Rakennusten mittakaava on paikoit-
tain suuri.

Tavoitteena on sopusointuinen taajamakuva. Vanhat arvokkaat rakennukset säilytetään ja suunnitellussa kiinnitetään huomiota siihen että uudisrakentaminen sovitetaan mittasuhteiltaan, muodoltaan ja massojen kooltaan kunkin osa-alueen miljööseen ja ympäröivän alueen rakennuskantaan. Nikkiläntien varrelle sopii suurimittakaavaisempi rakentaminen isojen julkisten rakennusten tuntu-
maan ja omakotialueelle siirryttäessä sopii pienimittakaavaisempi täydennysrakentaminen.

I kvarteren 11020 och 11025 har byggnadsbeståndet uppförts under olika tidsperioder i mer än 100 år och kvartershelheten har en mångsidig framtoning. Området karakteriseras av småskaligt byggande och grönskande gårdsplaner.

Även i omgivningen kring kvarter 11034 består byggnadsbeståndet av offentliga byggnader som uppförts i mycket varierande stil under en period av mer än 100 år. Byggskalan är ställvis stor.

Målet är en harmonisk tätortsbild. De gamla, värdefulla byggnaderna bevaras och vid planeringen fästs uppmärksamhet vid att nya byggnader beträffande proportion, form och volymgestaltning anpassas till miljön i respektive delområde och till det omgivande byggnadsbeståndet. Byggande i större skala passar längs Nickbyvägen invid de befintliga stora offentliga byggnaderna, och vid övergången till egnahemsområdet passar kompletteringsbyggande i mindre skala.

- Nykyinen rakennus
Befintlig byggnad
- Uusi rakennus
Ny byggnad
- Viherkatollinen autokatos
Biltak med gröntak



2 Korttelikohtaiset ohjeet

Kvartersspecifika anvisningar



Tämä rakennustapaohje ei koske koko kaava-aluetta, vaan kortteleita 11020, 11025 (tontit 3–5) ja 11034.

2.1 Korttelit 11020 ja 11025

Kortteleita 11020 ja 11025 (tontit 3–5) koskee vain liitteessä 2 olevat ohjeet (*Sipoon omakotialueiden yleiset rakennustapaohjeet*).

2.2 Kortteli 11034

Korttelia 11034 koskee seuraavissa kappaleissa olevien ohjeiden lisäksi myös liitteen 2 ohjeet, vaikka liitteen nimi on Sipoon *omakotialueiden* yleiset rakennustapaohjeet. Liitteestä poiketen kerrostalojen ajoväylät saa päällystää asfaltilla.

Dessa byggsättsanvisningar gäller inte hela planområdet, utan kvarteren 11020, 11025 (tomterna 3–5) och 11034.

2.1 Kvarteren 11020 och 11025

Kvarteren 11020 och 11025 (tomterna 3–5) berörs endast av anvisningarna i bilaga 2 (*Allmänna byggsättsanvisningar för egnehemsområden i Sibbo*).

2.2 Kvarter 11034

I kvarter 11034 gäller förutom anvisningarna i följande stycken även anvisningarna i bilaga 2, även om bilagan heter Allmänna byggsättsanvisningar för *egnehemsområden* i Sibbo. Till skillnad från

Ristiriitatilanteessa tämän kappaleen 2.2 ohjeet ovat ensisijaiset.

2.2.1 Tontin käyttö ja toiminnot

Kortteliin 11034 on osoitettu uusia kerrostaloja. Lukkarintien varrella, korttelin pohjoisimmalla tontilla (tontti 1) on osoitettu viisikerroksinen asuinkerrostalo sekä pysäköinti pysäköintikatoksin. Viereisellä kerrostalotontilla (tontti 2) on samanlainen suunnitteluratkaisu, mutta nelikerroksisena + rinnekerros.

Nikkiläntien varrelle on suunniteltu kaksi asuinkerrostalotonttia (tontti 3 ja 4), joissa on kolme nelikerroksista rakennusmassaa. Yhteen rakennuksista liittyy kaksikerroksinen rakennussiipi. Pysäköinti järjestetään kahdella erillisellä kaksikerroksisella pysäköintikannella, jotka on osittain rinteeseen upotettu.

Kerrostalojen pohjakerrokseen tulee asemakaavan osoittamiin paikkoihin sijoittaa vähintään asemakaavassa määrätyn kerrosalan verran liiketilaa/liiketiloja, jotka avautuvat pääkatujen suuntaan (Nikkiläntie, Lukkarintie). Liiketilakokonaisuus voi koostua useammasta erillisestä liiketilasta.

2.2.2 Rakennuksen muoto ja mittasuhteet

Rakennusmassojen perusrakenne on määrätty asemakaavassa sitovalla rakennusalamerkinnällä ja kerrosluvulla. Rakennuksen perusmuodon voi porrastaa maaston mukaisesti.

Rakennukset rakennetaan kaavan rakennusalamerkinnän niin osoittaessa kiinni toisiinsa muodostaen suojaisia sisäpihoja.

Tontti 2 sijaitsee rinteessä, jolloin osa kaavan sallii-

bilagan är det tillåtet att använda asfalt på flervåningshusområdets körbanor. Vid motstridigheter i anvisningarna ska anvisningarna i detta stycke 2.2 tillämpas i första hand.

2.2.1 Tomtens användning och funktioner

Nya flervåningshus har anvisats i kvarter 11034. Längs Klockarvägen, på den nordligaste tomten i kvarteret (tomt 1) har ett bostadshus i fem våningar samt täckt parkering anvisats. På tomten för flervåningshus intill (tomt 2) är planeringslösningen densamma, men byggnaden har fyra våningar + suterrängvåning.

Längs Nickbyvägen har två tomter (tomterna 3 och 4) planerats för tre flervåningshus i fyra våningar. En av byggnaderna har en flygel i två våningar. Parkering ordnas som två fristående parkeringsdäck i två våningar. Parkeringsdäcken byggs delvis in i slutningen.

I flervåningshusens bottenvåningar ska, på de platser och minst i den omfattning som anvisas i detaljplanen, placeras affärsutrymmen/-lokaler som öppnar sig mot huvudgatorna (Nickbyvägen, Klockarvägen). En helhet av affärslokaler kan bestå av flera fristående lokaler.

2.2.2 Byggnadens form och proportioner

Byggnadsmassornas grundläggande struktur har fastställts i detaljplanen genom bindande beteckningar för byggnadsyta och våningstal. Byggnadens basform kan terrasserars efter terrängen.

Om beteckningen för byggnadsytan så anvisar ska byggnaderna uppföras sammankopplade med varandra så att det uppkommer skyddade innergårdar.

masta rakennusalaista sijoitetaan kellarikerrokseen/ rinnekerrokseen yleisiä tiloja varten.

Rakennusmassaan voi liittyä kohtuullisessa määrin esimerkiksi erkkereitä, kuisteja, parvekkeita, pieniä poikkipäätyjä, kattolyhtyjä tai lapeikkunoita.

Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tason pinnan yläpuolella. Liiketilojen huonekorkeus on asuin-tilaa korkeampi ja huonekorkeudessa hyödynnetäänrinteen tarjoamaa tasoeroa niin, että liiketilojen sisäänkäynnit ovat kadun tasolla.

Väestönsuojaa ei sijoiteta kadulle päin.

2.2.3 Julkisivun jäsentely

Julkisivut jäsenellään sillä tavalla, että kortteli koostuu visuaalisesti useammasta rakennuksesta riippumatta rakennusten rakenteellisesta jaosta ja tonttijaosta. Julkisivujen suunnittelussa pyritään selkeisiin ratkaisuihin. Ylemmissä kerroksissa käytetään vain yhtä pääjulkisivumateriaalia ja värisävyä kerrostalon lamellia (porrashuonetta) kohti. Pohjakerroksessa käytetään eri julkisivumateriaalia kuin ylemmissä kerroksissa. Tontilla 2 tämä toteutetaan kellarikerroksessa/rinnekerroksessa. Kaksikerroksisissa rakennusosissa kaikki kerrokset toteutetaan samalla pääjulkisivumateriaalilla ja värisävyllä.

Kerrostalon lamellit toteutetaan ilmeeltään erilaisena kuin viereiset lamellit pääjulkisivumateriaalin ja/ tai -värin avulla. Lisäksi aukotus on oltava ilmeeltään riittävästi erilainen vierekkäisissä lamelleissa. Mikäli lamellin pituus on yli 34 metriä, toteutetaan edellä mainitut lamellien väliset erot puolen lamellin kokoisena (tontin 3 kaarevassa rakennuksessa lamellin pituus lasketaan sisäpihan julkisivupituuden mukaan).

Tomt 2 ligger i en sluttning varvid en del av den byggnadsyta som tillåts i planen placeras i en källar-/ sluttningsvåning för allmänna utrymmen.

Byggnadsmassan kan i måttlig utsträckning omfatta till exempel burspråk, farstukvistar, små tvärgavlar, takkupor eller fönster på tak.

Golvet i bostadsrum på byggnadens första våning ovanför marken ska vara minst 0,7 meter ovanför nivån på det intilliggande gatuområdet. I affärslokaler är rumshöjden högre än i bostadsrum och i rums- höjden utnyttjas de nivåskillnader som sluttningen medger så, att ingångarna till affärslokalerna är på gatunivå.

Befolkningsskydd ska inte placeras mot gatan.

2.2.3 Disponering av fasaden

Fasaderna indelas så, att kvarteret framstår som ett kvarter av flera byggnader oavsett byggnadernas strukturella fördelning och tomtindelningen. Vid planeringen av fasaderna eftersträvas klara och tydliga lösningar. I de högre våningarna används bara ett huvudfasadmaterial och en färgnyans per höghuslamell (trapphus). I bottenvåningen används fasadmaterial som avviker från de högre våningarna. På tomt 2 gäller detta källar-/sluttningsvåningen. I de byggnadsdelar som består av två våningar byggs alla våningar i samma huvudfasadmaterial och färgton.

Höghuslameller byggs i olika fasadmaterial och/ eller -färger så att intilliggande lameller ska se olika ut. Dessutom ska öppningarna i fasaderna på intilliggande lameller avvika tillräckligt från varandra. Vid över 34 meter långa lameller ska varje halv lamell uppvisa ovan nämnda olikheter (i den bågformiga byggnaden på tomt 3 beräknas lamellens längd enligt fasadlängden mot innergården). För byggnader

Kaksikerroksisissa ja matalimmissa rakennuksissa toteutetaan vastaavanlainen käytäntö, kuitenkin niin, että tällainen rakennus voidaan laskea kokonaisuudessaan yhdeksi lamelliksi korkeintaan 32 metriin asti.

Julkisivujen sommittelussa pyritään katunäkymässä klassisempaan ilmeeseen, toisin sanoen suoriin ja lähtökohtaisesti samankokoisiin ikkunariveihin, ei nauhaikkunoita.

Katunäkymien päätteet ja rakennusten kulmat korostetaan kaupunkikuvallisina kiinnekohtina. Tällaisissa paikoissa poikkipääty on sallittu.

2.2.4 Materiaalit

Julkisivujen on oltava paikalla muurattuja, rapattuja, puu- tai tiiliverhoiltuja tai vastaavaan laatutasoon rakennettuja. Hirsirakennusten tulee olla ns. kaupunkihirsitaloja, ei pyöröhirttä tai pitkänurkkaa.

Rakennuksen rungosta ulostyöntyvät osat – mm. erkkerit, kuistit – ovat pintamateriaaliltaan yhteneviä niitä ympäröivien julkisivupintojen kanssa.

Julkisivupintojen tulee muodostaa eheä ja yhtenäinen vaikutelma. Näkyviä elementtisaumoja rakennuksessa ei sallita. Vältetään lamellin perusteetonta jakamista, esimerkiksi erityyppisesti laudoitettuihin osiin tai huomiota herättäviin väri vaihteluihin. Umpinaisia katujulkisivuja ei sallita.

Julkisivuväri ja -materiaali toteutetaan luvun 2.2.3 ensimmäisen kappaleen ohjeiden mukaisesti, ulla-koa ja kellaria/sokkelia lukuun ottamatta. Jos rakennus on rapattu tai puuverhoiltu on pohjakerroksen julkisivumateriaali tiili. Liiketilat saa kuitenkin toteuttaa julkisivumateriaaliltaan ja/tai -värittään erilaisena kuin muu rakennus.

som har högst två våningar iakttas motsvarande praxis, dock så att en sådan byggnad i sin helhet kan räknas som en lamell upp till högst 32 meter.

Vid utformningen av fasaderna eftersträvas en mer klassisk framtoning i gatubilden, med andra ord planeras raka och i regel lika stora fönsterrader, inga bandfönster.

Ändan av gatuvyerna och byggnadernas hörn accentueras som hållpunkter i stadsbilden. På dessa ställen tillåts tvärgavlar.

2.2.4 Material

Fasaderna ska vara murade på platsen, vara putsade eller ha trä- eller tegelbeklädnad eller vara byggda enligt motsvarande kvalitetsnivå. Timmerhus ska vara planerade för en urban miljö, dvs. inget rundtimmer och inga knutskallar.

Delar som skjuter ut från stommen – bl.a. burspråk, farstukvistar – ska ha samma ytmaterial som de omgivande fasaderna.

Fasadytorna bör ge ett sammanhängande och enhetligt intryck. Synliga elementfogar tillåts inte på en byggnad. Obefogad uppdelning av en lamell, t.ex. i delar med olika typer av ytterpanel eller uppseende- väckande färgvariationer, ska undvikas. Slutna gatu- fasader tillåts inte.

Vid valet av fasadfärg och -material, bortsett från vinden och källaren/sockeln, ska anvisningarna i första stycket av kapitel 2.2.3 iakttas. Om en byggnad har en putsad eller träbeklädd fasad ska bottenvåningens fasadmaterial vara tegel. Affärslokaler får emellertid ha andra fasadmaterial och -färger än den övriga byggnaden.

Kattomateriaali on tiili, konesaumattu peltikatto tai rivipeltikatto.

2.2.5 Värit ja pintakäsittelyt

Alueen yhtenäisyys saavutetaan noudattamalla rakennustapaohjeen väripaletteja. Tavoitteena on monipuolinen, mutta yhteensopiva kokonaisuus.

Perusväriä käytetään rakennusten ulkoseinissä pääasiallisena värinä. Tehostevärejä voidaan käyttää vesikatoissa, ovis- ja ikkunoissa ja listoituksissa ja muissa rakennusosissa. Rakennuksen pääväri ei saa olla kuultoväri. Vesikattojen pinnat ja kattojen detailjiikka ovat samanväriset.

Väripaletit on esitetty liitteessä. Julkisivuväreinä käytetään rauhallisia vihreitä tai valkoisia sävyjä tai tiiltä. Monipuolisuuden lisäämiseksi joissakin rakennuksissa tai lamelleissa käytetään myös täydentäviä värejä. Terveyskeskuksen vieressä (tontti 4) käytetään tiiltä julkisivumateriaalina, jolloin pohjakerroksessa käytetään eri tiilen sävyä kuin ylemmissä kerroksissa.

2.2.6 Katot ja kattoikkunat

Rakennusten kattomuoto on jyrkähkö satulakatto (symmetrinen suoralappeinen harjakatto) tai mansardikatto, vaihtoehtoisesti epäsymmetrinen harjakatto. Harjan suunta on rakennuksen pitkän sivun suuntainen.

Räystäät ovat ulkonevat, mutta niiden maksimipituus julkisivulinjasta on korkeintaan 60 cm. Tästä voidaan poiketa terrassien ja parvekkeiden katosten osalta.

Hyväksyttävät kattoikkunatyypit ovat kattolyhty ja lapeikkuna.

Takmaterialet är tegel, dubbelfalsad plåt eller radplåt.

2.2.5 Färger och ytbehandling

En enhetlig framtoning i området uppnås genom färgpaletterna i byggsättsanvisningen. Målet är en mångsidig men harmonisk helhet.

En grundfärg används som huvudsaklig färg på byggnadernas ytterväggar. Effektfärger kan användas på yttertak, dörrar, fönster och lister samt på övriga delar av byggnaden. Byggnadens huvudfärg får inte vara en lasyrfärg. Yttertakkytor och detaljer på tak ska ha samma färg.

Färgpaletterna presenteras i en bilaga. Rofyllda gröna eller vita nyanser eller tegel ska användas som fasadfärger. För en mångsidigare framtoning får även kompletterande färger användas på vissa byggnader eller lameller. På tomten intill hälsocentralen (tomt 4) är fasadmaterialet tegel, varvid bottenvåningens fasad ska ha en annan tegelnyans än de övre högre våningarna.

2.2.6 Tak och fönster på tak

Takformen ska vara ett tämligen brant sadeltak (symmetriskt åstak med rakt takfall) eller mansardtak, alternativt ett osymmetriskt åstak. Taknockens riktning ska sammanfalla med byggnadens långsida.

Takfoten ska vara utskjutande, dock med en maximal längd på 60 cm från fasadlinjen. Undantag kan göras vid täckta terrasser och balkonger.

Takkupa och fönster på tak är godtagbara typer av takfönster.

2.2.7 Sisäänkäynnit ja porrashuoneet

Sisäänkäynti porrashuoneisiin tapahtuu sekä kadun että sisäpihan puolelta. Liiketilojen sisäänkäynnit avautuvat kadulle. Pääsisäänkäynnit suunnitellaan siten, että ne erottuvat muista mahdollisista sisäänkäynneistä, esimerkiksi katoksilla tai muilla arkkitehtuurin keinoilla. Ovet eivät saa avautua katualueen rajan yli, vaan tällaisissa kohdissa ne on sijoitettava vähintään oven avautumis sektorin syvyiseen, kuitenkin vähintään 1 m syvään, syvennykseen rakennuksessa. Portaat, rampit tai muut sisäänkäynnin kulkuun liittyvät maanpäälliset rakenteet eivät saa ulottua katualueen rajan yli. Vähintään 3 metrin vapaalla korkeudella varustettu korkeintaan 1 metrin syvä katos saa ulottua katualueen rajan yli.

Invaliiska toteutetaan kiviaineisena osana piharakennetta, eikä erillisenä esim. kestopuisena rakenteena.

2.2.8 Ikkunat ja ovet

Pohjakerroksen katujulkisivuun sijoitetaan riittävästi ikkunoita, jotta katujulkisivu ei muodostu suljetuksi. Liiketiloiilla on suuret näyteikkunat kadulle päin.

2.2.9 Parvekkeet, kuistit ja ulko-oleskelutilat

Parvekkeet ovat sisäänvedettyjä tai julkisivusta ulostyöntyvänä ilmeeltään kevyet. Maahan asti ulottuvia parvekepieliä ei saa toteuttaa, mutta tukena saa käyttää korkeintaan 30 cm paksut julkisivussa kiinni olevat tuet tai korkeintaan 30 cm paksuja pilareita. Kahden toisissa kiinni olevien parvekkeiden väliseinänä saa käyttää umpinaisia parvekepieliä, mutta ei maahan asti eikä parvekkeen molemmilla sivulla. Parvekkeet ovat katujulkisivun puolella pienet, ei koko asunnon levyiset. Sisäpihan puolella parvekkeet voi-

2.2.7 Ingångar och trapphus

Trapphusen har ingångar både från gatan och från innergården. Affärslokalerna har ingångar från gatan. Huvudingångarna planeras så att de skiljer ur bland eventuella andra ingångar, t.ex. med hjälp av skärmtak eller andra arkitektoniska lösningar. Dörrarna får inte öppna sig så att de går över gränsen till gatan, utan på sådana ställen ska de dras in i en nisch som är minst lika djup som dörrens öppningssektor, dock minst 1 meter. Trappor, ramper och andra ovan jord belägna konstruktioner längs förbindelsen till ingången får inte sträcka sig över gränsen till gatuområdet. Ett minst 1 meter djupt skärmtak med en fri höjd på minst 3 meter får sträcka sig över gränsen till gatuområdet.

En invalidramp genomförs i stenmaterial som en del av gårdskonstruktionen, inte t.ex. som en separat konstruktion i tryckimpregnerat trä.

2.2.8 Fönster och dörrar

Bottenvåningens fasad ska ha tillräckligt med fönster mot gatan för att inte ge ett slutet intryck. Affärslokaler har stora skyltfönster mot gatan.

2.2.9 Balkonger, farstukvistar och utevistelserum

Balkongerna är indragna eller utskjutande. Utskjutande balkonger ska ha en lätt framtoning. Balkongväggar som sträcker sig ända ner till marken tillåts inte, men högst 30 cm tjocka stöd mot fasaderna eller högst 30 cm tjocka pelare får användas för att stöda balkongerna. Slutna balkongväggar får byggas mellan två balkonger som är fast i varandra, men inte ända till marken och inte på båda sidorna av balkongen. Balkonger på gatufasaden är små balkonger som inte sträcker sig över hela bostadens bredd. Mot inn-

vat olla leveämmät. Parvekekaiteet ovat umpinaiset vähintään 70 cm korkeudelle asti. Parvekekaiteiden umpinainen osuus on julkisivun kanssa samaa materiaalia ja sävyä jos parveke on sisäänvedetty.

Pohjakerroksen sisäpihan puoleisilla asunnoilla ei ole parveketta, vaan piha/terassi. Vain kadun suuntaan avautuvien pohjakerroksen asunnoilla sallittu parveketyyppi on sisäänvedetty parveke (julkisivulinjan kanssa samaan tasoon) tai ranskalainen parveke.

Rakennuksen julkisivusta ulkonevat erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 1 metrin rakennusalan ulkopuolelle, myös katualueelle, jolloin niiden vapaa korkeus on vähintään 3 metriä. Erkkerit ovat pieniä ja muodoltaan yksinkertaisia.

2.2.10 Laitteet

Katolle tulevat läpiviennit ja laitteet tulee esittää, suunnitella ja ryhmitellä siten, että taajamakuva pysyy rauhallisena.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja erilliset koneet tehdään vesikaton sisään. Ilmalämpöpumppujen ja muiden vastaavien laitteiden ulkoyksiköt koteloidaan niin, että ne sopivat rakennuksen julkisivuun. Ne myös esitetään julkisivupiirustuksissa rakennuslupaa haettaessa. Ilmanvaihdon suunnittelussa tulee huomioida ja ennaltaehkäistä liikenteen pienhiukkasista aiheutuvia sisäilmahaittoja.

Aurinkopaneelit ja -keräimet soveltuvat taajamakuvallisesti parhaiten tummille katoille. Aurinkopaneelit sijoitetaan lappeen suuntaisesti lähelle katon pintaa.

2.2.11 Piharakennukset ja katokset

Piharakennukset ja katokset muodostavat pääraken-

ergården får balkongerna vara bredare. Balkongräcken är slutna till åtminstone 70 cm höjd. Den slutna delen av balkongräcket på en indragen balkong ska vara i samma material och färg som fasaden.

Bottenvåningens bostäder mot innergården har ingen balkong, utan en gårdsplan/terrass. För bostäder på bottenvåningen som bara vetter mot gatan tillåts en (i samma linje med fasaden) indragen eller fransk balkong.

Utskjutande bursprång och balkonger får sträcka sig högst 1 meter utanför byggnadsytan, även över gränsen till gatuområdet, varvid deras fria höjd ska vara minst 3 meter. Burspråk ska vara små och enkla till formen.

2.2.10 Anordningar

Genomföringar och anordningar på tak ska presenteras, planeras och grupperas så att den lugna framtoningen i tätortsbilden bevaras.

Maskinrum för ventilationsanordningar och fristående apparater placeras under yttertak. Luftvärmepumpar och motsvarande anordningar utomhus ska inkapslas så att de smälter in i byggnadens fasad. De ska också framgå av fasadritningarna i samband med ansökan om bygglov. I planeringen av ventilationen ska inomhusluftsolägenheter som orsakas av luftburna partiklar från trafiken beaktas och förebyggas.

Med tanke på tätortsbilden lämpar sig solpaneler och -fångare bäst för mörka tak. Solpaneler ska placeras i riktning med takets långsida nära takets yta.

2.2.11 Gårdsbyggnader och skärmtak

Gårdsbyggnaderna och skärmtaken utgör tillsammans med huvudbyggnaderna en harmonisk och

nusten kanssa ilmeeltään, korkeudeltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään yhteensopivan ja hallitun kokonaisuuden. Piharakennus on aina selvästi matalampi kuin päärakennus, kooltaan ja ilmeeltään päärakennukselle alisteinen.

Piharakennusten ja katosten kattomuoto on harjakatto tai pulpettikatto, jonka kaltevuus voi olla päärakennuksen kattokaltevuutta loivempi. Katto voi olla viherkatto. Piharakennuksen tai katoksen maksimiharjakorkeus on 5 metriä.

Jäteastiat sijoitetaan erilliseen tai rakennuksessa sijaitsevaan jätetilaan tai syväsäiliöön.

2.2.11 Autosäilytys

Tonteilla 1 ja 2 autopaikat rakennetaan ulkopaikkoina tai viherkattoisilla pysäköintikatoksilla varustettuna asemakaavan osoittamalle paikalle (kaavamerkintä "a-3"). Kaikki autopaikat on sallittu kattaa ja kattaminen on pakollista tontin ulkorajan suuntaan piha-alueen rajaamiseksi.

Tonteilla 3 ja 4 pysäköinti järjestetään kahdella erillisellä kaksikerroksisella pysäköintikannella, jotka on

balanserad helhet beträffande höjden, materialen och färgerna. En gårdsbyggnad är alltid klart lägre än huvudbyggnaden och framstår i fråga om storlek och framtoning som en byggnad som är underställd huvudbyggnaden.

Gårdsbyggnaderna och skärmtaken har åstak eller pulpettak vars lutning kan vara flackare än bostadshusets taklutning. Taken kan vara gröntak. Åshöjden på en gårdsbyggnad eller ett skärmtak är högst 5 meter.

Sopkärl placeras i ett fristående avfallsutrymme, i ett avfallsutrymme i byggnaden eller i en djupbehållare.

2.2.11 Bilförvaring

På tomterna 1 och 2 byggs bilplatserna som uteparkering eller parkeringsplatser med gröntak på den i detaljplanen anvisade platsen (planbeteckning "a-3"). Alla bilplatser får täckas och för att avgränsa gårdsområdet är det obligatoriskt att täcka bilplatserna i riktning mot tomtens yttre gräns.

På tomterna 3 och 4 ordnas parkering i två fristående parkeringsdäck i två våningar, som delvis byggs in i



Tontin 3 ja 4 rinteessä sijaitsevien kaksikerroksisten pysäköintikansien periaate.

Principen för parkeringsdäcken i två våningar i sluttningarna på tomterna 3 och 4.

osittain rinteeseen upotettu oheisen periaatekuvan mukaisesti.

2.2.12 Piha-alueet

Kortteleissa on mahdollista toteuttaa leikki- ja oleskelualueet usean tontin kesken yhteisjärjestelyin (RakL135 §). Myös kulkuyhteydet voi järjestää yhteisjärjestelyin.

Korttelin sisällä ei saa rakentaa aitoja tai muureja tonttien välisille rajoille. Asuntoihin liittyvät pihat saa aidata, aidan korkeus korkeintaan 1,5 metriä; suositellaan sivuille puuaitaa tai muuria ja mikäli myös pihan edusta rajataan, suositellaan edustalle pensaita. Korttelin ulkorajoille tontit suositellaan aidattavaksi pensasaidalla tai korkeintaan 1,2 metriä korkealla puuaidalla tai laadukkaalla metallisäleaidalla. Pihamuureja saa rakentaa jos rakennuksen materiaali on kivinen/betoni, jolloin muuri esimerkiksi rapataan samalla tavalla kuin rakennus tai kiviverhoillaan. Aita- ja muurirakenteiden tulee sopia yhteen naapuritonttien ratkaisujen kanssa ja aitojen ja muurien yhteydessä tulee esittää suunnitelmat yhdistettynä rajanaapurien suunnitelmien kanssa.

sluttningen enligt vidstående principiella figur.

2.2.12 Gårdsområden

Lek- och vistelseområdena i kvarteren kan anläggas och användas som en samreglering mellan flera tomter (Byggl 135 §). Förbindelserna inom området kan också ordnas i form av samreglering.

Inom ett kvarter får man inte bygga staket eller murar längs tomtgränserna. Gårdsplaner i anslutning till bostäder får inhägnas med staket som är högst 1,5 meter höga; trästaket eller mur rekommenderas längs sidorna och om man önskar avgränsa gårdsplanen även framtill rekommenderas en häck. Det rekommenderas att tomterna i utkanten av ett kvarter inhägnas med en häck eller ett högst 1,2 meter högt trästaket eller förstklassigt spjälstaket i metall. Murar får byggas om byggnadens material är sten/betong, varvid muren t.ex. putsas på samma sätt som byggnaden, eller draperas med sten. Staket- och murkonstruktionerna ska passa ihop med lösningarna på granntomterna och i fråga om staket och murar ska man lägga fram planer tillsammans med rågrannarnas planer.

Liite 1 Värkartat

Bilaga 1 Färgkartor

Esimerkkivärit on poimittu RAL-järjestelmän mukaan. RC = RAL Classic, RE = RAL Effect. Muut vastaavat sävyt ovat sallittuja. Tulostusteknisistä syistä esitetyt mallit voivat poiketa alkuperäisistä.

Exempelkulörerna är från RAL-systemet. RC = RAL Classic, RE = RAL Effect. Andra motsvarande nyanser är tillåtna. Av utskriftstekniska skäl kan mallarna avvika från de ursprungliga färgerna.

Julkisivujen päävärit

Fasadernas huvudfärger

Rauhalliset vihreät				
Rofyllda gröna	RC 1000	RC 6019	RC 6021	RE 760-1
	RE 760-3	RE 770-2		
Valkoisia				
Vita	RC 1013	RC 9001	RC 9002	RC 9010
	RC 1015	RC 9016		
Tiilen sävyjä				
Tegelnysner	RC 8024	RC 8001	RC 3016	RE 420-6
Täydentäviä värejä				
Kompletterande färger	RE 280-1	RE 310-3	RC 1001	RC 1002

Detaljit, täydentävät värit, katot

Sävykkäät mustat
ja tummahkot
harmaat
Nyanserade svarta
och mörka gråa

RC
9011

RC
7016

RC
7022

RC
7040

RC
7003

RC
7024

Tummat punaiset
ja vihreät

RC
3007

RC
3009

RC
6012

Mörka röda och
gröna

Murretut vihreät

Brutna gröna

RC
6003

RC
6005

RC
7002

Detaljer, kompletterande färger, tak



Rakennustapaohjeen liite

Bilaga till byggsättsanvisningen

Sipoon omakotialueiden yleiset rakennustapaohjeet

Allmänna byggsättsanvisningar för egnahemsområden i Sibbo

1. TONTTI 3

- 1.1 Rakennusten sijoittaminen tontille 3
- 1.2 Autosäilytys ja katuliittymä 5

2. PIHA 6

- 2.1 Pihasuunnittelu 6
- 2.2 Pihajärjestelyt 7
- 2.3 Pihan pinnoitteet 7
- 2.4 Kasvillisuus ja avokalliot 7
- 2.5 Aidat ja muurit 8
- 2.6 Roskakatokset ja postilaatikat 8
- 2.7 Ulkovalaisimet 9

3. MUUT 10

- 3.1 Laitteet 10
- 3.2 Radon 11
- 3.3 Hulevesien käsittely 11
- 3.4 Maaperä 12

1. TOMT 3

- 1.1 Byggnadens placering på tomten 3
- 1.2 Bilförvaring och gatuanslutning 5

2. GÅRDSPLAN 6

- 2.1. Gårdsplanering 6
- 2.2 Arrangemang på gårdsplanen 7
- 2.3 Gårdsbeläggning 7
- 2.4 Vegetation och berg i dagen 7
- 2.5 Staket och murar 8
- 2.6 Postlådor och skydd för soptunnor 8
- 2.7 Gårdsbelysning 9

3. ÖVRIGT 10

- 3.1 Anordningar 10
- 3.2 Radon 11
- 3.3 Behandling av dagvatten 11
- 3.4 Jordmån 12



1.1 Rakennusten sijoittaminen tontille

Rakennuksen sijoittaminen tontille on hyvä tehdä harkiten. Rakennusten, rakennelmien ja toimintojen huolellisella sijoittelulla saadaan aikaan edellytykset toimivalle ja viihtyisälle piha-alueelle. Korttelialueen perusrakenne on yleensä määritelty asemakaavassa sitovalla rakennusalamerkinnällä.

Rakennusten ja rakennelmien sijoittelussa sekä pihojen suunnittelussa huomioidaan mm. maisema, rakennusten ja pihatilojen ilmansuunnat, auringonvalo, tuulisuus, liikennemelulta suojautuminen sekä ympäristön ja katutilan näkymät kuten myös rakennusten ja piha-alueiden korkeusasemat. Lisäksi huomioidaan naapurirakennusten ja -pihojen sijainti korkeusasemineen.

1.1 Byggnadens placering på tomten

Byggnadens placering på tomten bör avvägas väl. En omsorgsfull placering av byggnader, konstruktioner och funktioner skapar förutsättningar för ett fungerande och trivsamt gårdsområde. Grundstrukturen i varje kvartersområde har i allmänhet fastställts genom bindande beteckningar för byggnadsytorna i detaljplanen.

Vid placeringen av byggnader och konstruktioner samt planeringen av gårdsplanerna ska bl.a. landskapet, åt vilket väderstreck byggnader och gårdsplaner är riktade, solljuset, vindförhållandena, skyddet mot trafikbuller samt vyerna i miljön och gaturummet tas i beaktande. Byggnadernas och gårdsområdenas höjder ska också tas i beaktande. Vidare ska hänsyn tas till grannbyggnadernas och de intilliggande

Rakennukset sovitetaan maastoon ilman huomattavia leikkauksia tai pengerryksiä. Rakentamisen yhteydessä pihamaa suunnitellaan ja toteutetaan niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin / rakennuspaikan rajan yli naapurin puolelle. Pihamaan korkeusasema sopeutetaan myös ympäristön korkeusasemiin. Pihamaata ei saa ilman erityistä syytä muokata niin, että tontin rajalle syntyy 0,5 metriä suurempi korkeusero. Rinnetonteille suunnitellaan rinteeseen soveltuva ratkaisu. Näin vältetään tarpeettomat maastonmuokkaukset.

Rakennusten sijoittelussa ja muodossa noudatetaan asemakaavaa. Kaavan mahdollinen havainnepiirros auttaa ymmärtämään kaavan tavoitteita ja henkeä, mutta havainnepiirroksesta poikkeava ratkaisu on mahdollinen kunhan se on asemakaavan mukainen eikä riko kaavan tavoitteita ja henkeä. Ellei asemakaavassa muuta osoiteta, rakennukset sijoitetaan vähintään 4 metrin päähän naapuritontin rajasta ja vähintään 8 metrin päähän naapuritontilla olevasta tai sille tulevasta rakennuksesta. Tilannekohtaisesti voidaan yhteistyössä rajanaapurien ja rakennusvalvonnan kanssa poiketa rakennusten etäisyyksistä, kunhan naapurit esittävät yhteisen suunnitelman paloturvallisuus- ja muiden määräysten täyttymisestä. Asuinhuoneen pääikkunan edessä ei kuitenkaan saa sijaita toista rakennusta 8 m lähempänä.

Paritalon tai useamman asunnon mahdollisuudesta on aina ensin keskusteltava rakennusvalvonnan kanssa ja asemapiirrosta esittää talojen soveltuminen tontille tarpeellisine pihatoimintoineen. Erillisten tonttien tapauksessa palomääräykset ovat vaativampia.

Erilaisten rakentamistoimenpiteiden luvanvaraisuuden voi tarkistaa kunnan rakennusjärjestyksestä.

gårdsplanernas läge och höjd.

Byggnaderna ska anpassas till terrängen utan betydande schaktning eller terrassering. I samband med byggandet ska gårdsplanen planeras och genomföras så att byggandet inte ökar avrinningen av yt- och dagvatten över tomtens/byggnadsplatsens gräns till grannens sida. Gårdsplanens höjd ska anpassas även till höjderna i omgivningen. Gårdsplanen får inte utan särskild anledning bearbetas så att det vid tomtgränsen uppkommer en höjdskillnad som är större än 0,5 meter. På sluttningstomter planeras lösningar som lämpar sig för sluttningar. På det sättet undviks onödig terrängbearbetning.

Byggnadernas placering och form ska följa detaljplanen. En eventuell illustrationsplan i detaljplanen hjälper till att förstå planens mål och anda, men en lösning som avviker från illustrationsplanen är möjlig så länge den är förenlig med detaljplanen och inte bryter mot dess mål och anda. Om inte annat anvisas i detaljplanen, ska byggnaderna placeras på ett avstånd av minst 4 meter från granntomtens gräns och minst 8 meter från en befintlig eller kommande byggnad på granntomten. Från fall till fall kan man i samarbete med grannarna och byggnadstillsynen avvika från dessa avstånd, under förutsättning att grannarna lägger fram en gemensam plan för hur föreskrifter om brandsäkerhet och andra bestämmelser uppfylls. Framför ett bostadsrums huvudfönster ska avståndet till nästa byggnad dock alltid vara minst 8 meter.

Möjligheten att bygga ett parhus eller flera bostäder ska alltid först diskuteras med byggnadstillsynen. I det sammanhanget ska man lägga fram en ritning motsvarande en situationsplan som visar hur husen och behövliga gårdsfunktioner lämpar sig för tomt. Vid fristående tomter är brandföreskrifterna mer strikta.

Huruvida en byggåtgärd är tillståndspliktig eller inte kan kontrolleras i kommunens byggnadsordning.

1.2 Autosäilytys ja katuliittymä

Tontille toteutettavien autopaikkojen lukumäärästä on määrätty asemakaavassa. Autopaikat sijoitetaan tontille siten, että autoille on kääntöpaikka omalla tontilla, koska kadulle ei turvallisuussyistä pääsääntöisesti saa peruuttaa. Poikkeuksena ovat mahdollisten pihakatujen varrella olevat tontit, joilla kääntöpaikan rakentamista ei vaadita.

Autotalli ja/tai autokatos sijoitetaan asemakaavan mukaiselle rakennusaluealle. Autosuojan voi myös sijoittaa päärakennukseen tai siihen kytkettynä, rakennusalan puitteissa.

Tontin katuliittymän leveys on korkeintaan 4,5 m. Kullekin tontille voi olla yksi ajoliittymä. Lisäksi voi olla selkeästi erillinen korkeintaan 1,5 m leveä liittymä jalankululle. Liittymät, ja niihin liittyvä etupiha, esim. autotallin edusta, päällystetään yhtenäisenä kadun päällysteeseen asti, tarvittaessa katualueen puolelle.

1.2 Bilförvaring och gatuanlutning

Antalet bilplatser som ska genomföras på tomten har fastställts i detaljplanen. Bilplatserna ska placeras på tomten så att det finns en vändplats på den egna tomten, eftersom det av säkerhetsskäl i regel inte är tillåtet att backa ut på gatan. Undantaget utgörs av eventuella tomter som är belägna längs gårdsgator: på dessa tomter behöver ingen vändplats byggas.

Ett garage och/eller biltak ska placeras på den byggnadsyta som anvisats i detaljplanen. Bilförvaringsutrymmet kan också placeras i huvudbyggnaden eller kopplas till huvudbyggnaden inom gränserna för byggnadsytan.

Gatuanlutningen till tomten ska vara högst 4,5 meter bred. Varje tomt kan bara ha en anslutning för fordon. Därtill kan det finnas en klart avskild, högst 1,5 meter bred anslutning för fotgängare. Anslutningar och förgårdar som utgör förlängning av anslutningar, t.ex. en plan framför ett garage, ska ha en enhetlig beläggning ända fram till gatubeläggningen och vid behov utöver en del av gatuområdet.

2 Piha Gårdsplan



2.1 Pihasuunnittelu

Pääpiirustuksiin kuuluvassa asemapiirroksessa esitetään mm. pihatoiminnot, kulkuväylät, tonttiliittymä, istutettavat alueet, tontin pintamateriaalit, kiinteät pihakalusteet, jäteastioiden sijoitus, korkeuskäyrät ja alueiden korkeusasemat, hulevesien käsittely ja viivytysalueiden ratkaisut, pengerrykset, tukimuurit ja aidat. Asemapiirrosta on mahdollista täydentää rakennuslupapäätöksen jälkeen piha- ja istutussuunnitelmalla, mutta pihasuunnitelmaan ei saa lisätä mitään, joka vaatisi lupamenettelyn.

Pihan rakentamisessakin on noudatettava asema-kaavamääräyksiä (etäisyydet rajasta, rakenteet rakennusalan sisäpuolella, istutettavat alueen osat jne.).

2.1. Gårdsplanering

I situationsplanen som hör till huvudritningarna presenteras bl.a. gårdsfunktioner, förbindelser, tomtanslutningen, områden som planteras, tomtens ytmaterial, fasta gårdsmöbler, avfallskärlens placering, höjdkurvor och olika områdets höjder, hanteringen av dagvatten och lösningar för fördröjningsbassänger, invallningar, stödmurar och staket. Situationsplanen kan kompletteras med en gårds- och planteringsplan efter beslutet om bygglov, men i gårdsplanen får inte tilläggas någonting som kräver lovförfarande.

Detaljplanens bestämmelser (avstånd till gränsen, konstruktioner innanför byggnadsytan, delar av områden som ska planteras etc.) ska iaktas även när det gäller anläggandet av gårdsplanen.

2.2 Pihajärjestelyt

Pihajärjestelyt, kuten tonttiliittymien, autopaikkojen ja rakennusten sijainnit sekä mahdolliset täytöt ja tukimuurit, sijoitetaan asemakaavan ja havainnepiirroksen periaatteiden mukaisesti.

Piha-alueen kulkuväylien suunnittelua ohjaavat esteettömyysmääräykset. Rakennukseen johtavan kulkuväylän on oltava esteetön. Useimmiten tämä toteutetaan luiskan avulla. Luiskan mitoituksesta yms. on annettu määräyksiä asetuksessa. Luiska voi johtaa rakennukseen myös esim. terassin kautta. Pihamaan muokkauksella ja hyvällä kulkuväylien suunnittelulla voidaan usein lyhentää tarvittavan luiskan pituutta. Myös ulkoportaiden ja kaiteiden suunnittelua ohjataan lainsäädännöllä.

2.3 Pihan pinnoitteet

Pihojen kulkutiet voidaan päällystää kiveyksellä, laatoituksella, soralla, kivituhkalla tai nurmikivellä. Asfaltti ei ole sallittu. Pihamateriaaleissa suositellaan käytettävän luonnonmukaisia ja läpäiseviä pintamateriaaleja. Valittu pintamateriaali on ulotettava jalan- kulk- ja ajoneuvoliittymien kohdalla kadun päällysteeseen asti.

2.4 Kasvillisuus ja avokalliot

Tontilla mahdollisesti olevaa puustoa ja avokallioita kannattaa suojata ja säästää rakennusvaiheessa. Vältetään liiallista kallion louhimista.

2.2 Arrangemang på gårdsplanen

Arrangemangen på gårdsplanerna, såsom placeringen av tomtanslutningar, bilplatser och byggnader, samt eventuella fyllnader och stödmurar ska vara förenliga med principerna i detaljplanen och illustrationsplanen.

Bestämmelserna om tillgänglighet styr förbindelserna på gårdsområdet. En förbindelse som leder till en byggnad ska vara tillgänglig. Det genomförs oftast med hjälp av en ramp. Bestämmelser om rampens dimensionering mm. har föreskrivits i en förordning. En ramp kan leda till en byggnad även t.ex. via en terrass. Längden på rampen kan ofta förkortas genom markberedning och bra planering av förbindelserna. Bestämmelser har också föreskrivits om utomhus-trappor och ledstänger.

2.3 Gårdsbeläggning

Färdvägarna på gården kan beläggas med sten, plattor, grus, stenmjöl eller gräsarmering. Asfalt är inte tillåtet. Det rekommenderas att naturliga ytmaterial som släpper igenom vatten ska användas i ytbeläggningen. Det valda ytmaterialet ska vid anslutningar för fordon och fotgängartrafik sträckas ut ända till gatubeläggningen.

2.4 Vegetation och berg i dagen

Det lönar sig att skydda och skona eventuella trädbestånd och berg i dagen på tomten i byggnadsskedet. Överdriven schaktning av berg ska undvikas.

Asemakaavassa voi osa piha-alueesta olla määritetty istutettavaksi (istutettava alueen osa). Tämän alueen istutuksiin on kiinnitettävä erityistä huomiota; pelkkä nurmi ei ole riittävä.

2.5 Aidat ja muurit

Tonttien rajalla maanpinnat sovitetaan toisiinsa; yli 50 cm:n tasoeroja tai jyrkkiä luiskia ei sallita. Tukimuureja ei saa tehdä tontin rajalle ilman pakottavaa syytä. Mikäli rajalle on välttämätöntä sijoittaa tukimuuri, asiasta tulee aina sopia kirjallisesti naapurin kanssa. Aitojen ja tukimuurien luvanvaraisuus on tarkistettava etukäteen rakennusvalvonnasta (Rakennusjärjestys). Tukimuurit rakennetaan louhitusta luonnonkivestä, betonista liuske kiviverhoiluna tai kivipaaseista, tai vaihtoehtoisesti rapatusta betonista, uritetusta betonista tai betonimuurikivestä. Korkeampi tukimuuri vaatii pääsääntöisesti määräysten mukaisen suojakaiteen.

Raja-aidat suositellaan sijoitettavaksi tontin rajalle yhteisymmärryksessä naapurien kanssa (kirjallinen sopimus). Muussa tapauksessa aidat on rakennettava siten, että ne sijoittuvat kokonaisuudessaan omalle tontille ja ovat sieltä myös huollettavissa. Käytännössä yleensä vähintään 50 cm etäisyydelle rajasta.

2.6 Roskakatokset ja postilaatikat

Jäteastioiden ja -suojien sijoittamisessa rakennusten läheisyyteen on noudatettava paloturvallisuutta koskevia määräyksiä sekä pelastusviranomaisen antamia ohjeita.

Jäteastia suojataan aitauksella tai istutuksilla, tai se sijoitetaan erilliseen katokseen.

I detaljplanen kan en del av gårdsområdet anvisas för plantering (del av område som ska planteras). Särskild uppmärksamhet ska fästas vid planteringarna i detta område; enbart en gräsmatta räcker inte till för att uppfylla bestämmelsen.

2.5 Staket och murar

Vid tomtgränsen ska markytans höjder anpassas till varandra; nivåskillnader över 50 cm och branta slänter tillåts inte. Stödmurar får inte anläggas vid tomtens gräns utan tvingande skäl. Om det blir nödvändigt att placera en stödmur vid gränsen ska saken alltid avtalas om skriftligen grannarna emellan. Huruvida tillstånd behövs för staket och stödmurar ska kontrolleras i förväg hos byggnadstillsynen (Byggnadsordningen). Stödmurar ska byggas av krossad natursten, skifferklädd betong eller hällblock, eller alternativt av putsad betong, räfflad betong eller betongmursten. En högre mur kräver i regel ett skyddsräcke i enlighet med bestämmelser.

Det rekommenderas att gränsstaket placeras vid tomtgränsen i samförstånd grannarna emellan (skriftligt avtal). I annat fall ska staket byggas så att de helt och hållet står och kan underhållas på den egna tomten. I praktiken i allmänhet på ett avstånd av minst 50 cm från gränsen.

2.6 Postlådor och skydd för soptunnor

Vid placeringen av avfallskärl och täckta områden för avfallskärl ska bestämmelserna om brandsäkerhet och räddningsmyndighetens anvisningar iakttas.

Ett avfallskärl ska skyddas med ett staket eller planteringar, eller placeras under ett skärmtak.

Postilaatikoiden sijoittamisessa noudatetaan postilaitoksen antamia ohjeita.

2.7 Ulkovalaisimet

Valosaasteen vähentämiseksi pihavalaisinten malliksi on ensisijaisesti valittava sellainen, jonka valo suuntautuu ainoastaan maata kohti. Pihavalot eivät myöskään saa paistaa suoraan naapurien ikkunoihin. Veden läheisyydessä tulisi varmistaa, että pihavalistus jättää rantamaiseman tummaksi ja suuntautuu kohti oman kiinteistön kulkuväyliä ja esim. valaistavaa kasvillisuutta.

Vid placeringen av postlådor bör postens anvisningar iakttas.

2.7 Gårdsbelysning

I syfte att minska ljusföroreningarna bör man välja sådana armaturmodeller som endast riktar ljus mot marken. Gårdsbelysningen får inte heller lysa direkt in i grannens fönster. I närheten av vatten ska man säkerställa att gårdsbelysningen lämnar strandlandskapet mörkare och riktar mot vägarna på den egna fastigheten och t.ex. belyser vegetation.



3.1 Laitteet

Taloteknisten järjestelmien johto- ja laiteasennukset sijoitetaan julkisivupinnoille mahdollisimman huomaamattomasti. Usein laitteet ja johdot voidaan naamioda maalaamalla ne julkisivujen väriin tai vuoramalla rakennusaineisella kotelolla. Lautavuoraus on suojamuoviputkea kauniimpi johtoverhous.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja erilliset koneet sijoitetaan vesikaton alapuolelle.

Laitteet, joita ei saa upottaa rakenteeseen tai peittää kauttaaltaan rakennusaineisella verhouksella, kuten lautasantennit ja jäähdytyslaitteet, sijoitetaan rakennuksen toisarvoiselle julkisivulle, piharakennuksen katolle, seinustalle tai maahan.

3.1 Anordningar

Ledningar och anordningar som hör till fastighets-tekniska system ska monteras så diskret som möjligt på fasaderna. Anordningar och ledningar kan ofta maskeras genom att man målar dem i samma färg som fasaderna eller kapslar in dem med hjälp av byggnadsmaterial. Brädfodring är stiligare än skyddsror i plast.

Maskinrum för ventilationsanordningar och fristående apparater placeras under yttertaket.

Anordningar som inte får infällas i konstruktioner eller bekläs helt och hållet med byggnadsmaterial, som parabolantennar och kylanordningar, placeras på byggnadens sekundära fasad, på gårdsbyggnadens tak, vägg eller på marken.

Ilmalämpöpumppujen ja muiden vastaavien laitteiden ulkoyksiköt koteloidaan niin, että ne sopivat rakennuksen julkisivuun. Ne myös esitetään julkisivupiirustuksissa rakennuslupaa haettaessa.

Aurinkopaneelit ja -keräimet soveltuvat parhaiten tummille katoille. Aurinkopaneelit sijoitetaan lämpösuuntaisesti lähelle katon pintaa.

3.2 Radon

Radonsuojaus huomioidaan rakenteita suunniteltaessa.

3.3 Hulevesien käsittely

Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää maaperään mahdollisimman paljon jo niiden syntypaikalla – myös pohjavesitaseen ylläpitämiseksi. Sopivia keinoja ovat mm. läpäisevien päällysteiden käyttäminen, kattovesisäiliöt, viherkatot ja kasvipeitteiset imeytysalueet. Vaihtoehtoisesti hulevedet ohjataan sadevesiviemäriin tai ojiin. Naapurin tontille ei saa valua pintavesiä missään oloissa, eikä hulevesiä saa johtaa katualueelle. Asemakaavassa voi olla tarkempia määräyksiä hulevesien hallinnasta. Lisäksi huomioidaan Sipoon kunnan erillinen hulevesiohjeistus.

Piha-alueelle pyritään järjestämään kasvipeitteinen hulevesien imeytysalue. Jokaisella tontilla on suositeltavaa olla vähintään yksi kattovesisäiliö. Kattovesisäiliön vedet voidaan hyödyntää esim. kasteluvetinä.

Luftvärmepumpat ja vastaavat anordningar utomhus ska inkapslas så att de smälter in i byggnadens fasad. De ska också framgå av fasadritningarna i samband med ansökan om bygglov.

Solpaneler och -fångare lämpar sig bäst för mörka tak. Solpaneler ska placeras i riktning med takets långsida nära takets yta.

3.2 Radon

Skyddet mot radon bör tas i beaktande vid planeringen av konstruktionerna.

3.3 Behandling av dagvatten

Rent dagvatten ska infiltreras i marken i så hög utsträckning som möjligt redan där de uppkommer – också med tanke på upprätthållandet av grundvattenbalansen. Beläggningar som släpper igenom vatten, behållare som samlar upp takvatten, gröntak och vegetationsklädda infiltrationsområden är exempel på lämpliga metoder. Alternativt kan dagvattnet ledas bort till regnvattenavlopp eller diken. Ytvatten får under inga omständigheter rinna ut på grannens tomt och dagvatten får inte ledas till gatuområdet. Detaljplanen kan ha mer ingående bestämmelser om hanteringen av dagvatten. Dessutom beaktas Sibbo kommuns separata dagvattenanvisningar.

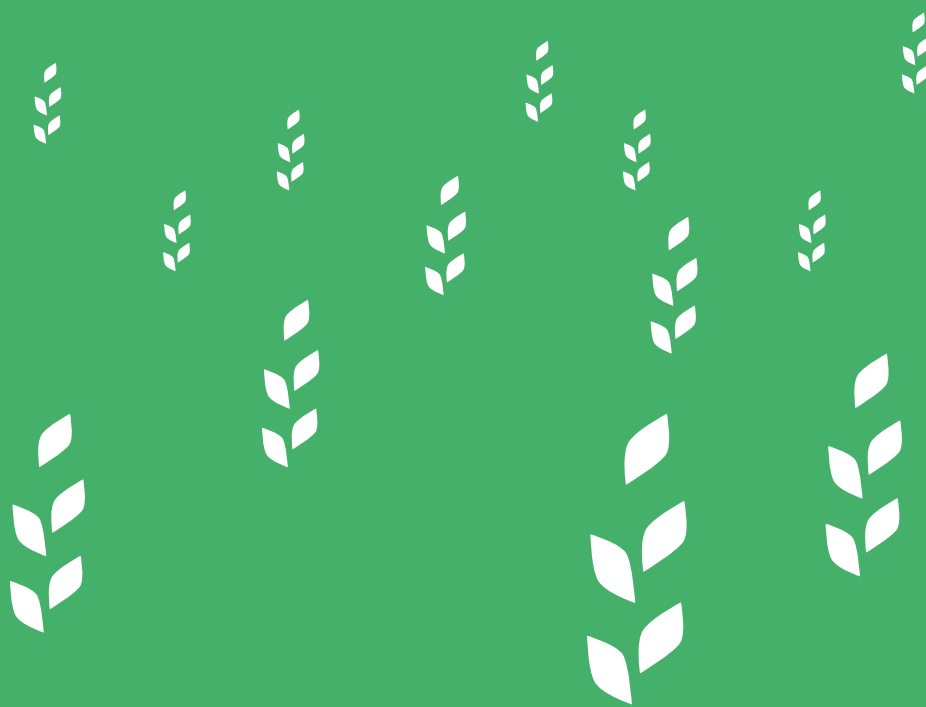
Man ska sträva efter att ordna ett vegetationsklätt infiltrationsområde för dagvatten på gårdsområdet. Det rekommenderas att varje tomt ska ha minst en behållare för takvatten. Vattnet i behållaren kan användas t.ex. för bevattning i trädgården.

3.4 Maaperä

Asemakaavoituksen yhteydessä alueelle on yleensä tehty alustava rakennettavuusselvitys. Selvitys on yleispiirteinen, eikä se anna riittävää kuvaa tontti-kohtaisista olosuhteista. Rakennuslupahakemukseen liitetään hakijan teettämä perustamistapalautus ja pohjatutkimus.

3.4 Jordmån

I samband med detaljplanläggningen har man i allmänhet gjort en preliminär utredning av byggbarheten. Utredningen har gjorts i stora drag och ger inte en tillräcklig bild av de tomtspecifika förhållandena. Ett utlåtande om grundläggningssättet och en geoteknisk undersökning som sökanden låtit utarbeta ska bifogas ansökan om bygglov.



SIPOO
SIBBO