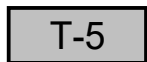


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimitiloihin enintään 20 %. Ulkovarastointia ei saa sijoittaa kadun puoleiselle tontin osalle. Alueen käyttöönotto edellyttää louhintaa. 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. I bruktagande av området förutsätter brytning



Yleisen tien alue
Område för allmän väg.



Suojaviheralue.
Skyddsgrönområde.



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.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.
Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

34
BAST

Kaupungin- tai kunnanosan numero.
Stadsdels- eller kommundelsnummer.

34007

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
Namn på stads- eller kommundel.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

KYLLÄSTÄMÖNTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

30 000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

+49,5

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
Ungefärlig markhöjd.



Rakennusala.
Byggnadsyta.



Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.

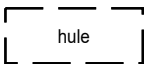


Katu.
Gata.



ajo

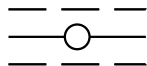
Ajoyhteys.
Körförbindelse.



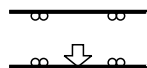
Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan tehdä allas hulevesien selkiyttämistä ja imeyttämistä varten.
Riktgivande del av område, där en bassäng för sedimentering och infiltrering av dagvatten kan anläggas.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
För underjordisk ledning reserverad del av område.



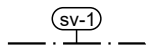
Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Riktgivande för underjordisk ledning reserverad del av område.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
Ungefärligt läge för in- och utfart.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Suojavyöhyke. Alueen olemassa oleva puusto ja kasvillisuus tulee säilyttää tai istuttaa korvaavaa kasvillisuutta.
Skyddszon. Det befintliga trädbeståndet och växtligheten på området bör bevaras eller ersättas med annan växtlighet.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Rakennus on yleensä sijoitettava tontille vähintään neljän metrin päähän naapurin tontin rajasta, ellei asemakaavassa muuta osoiteta.

Rakennuslupaa haettaessa on selvítettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

Alueelle ei ole sallittua sijoittaa päivittäistavaramyymälää tai asuntoja.

Tonteille saa sijoittaa kunnallistekniikan ja energiahuollon tarvitsemia laitteita, johtoja ja rakennelmia.

T-5 korttelialueen pohjoisosan valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, etteivät ne tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse lepakoita eivätkä lähialueen asuinkiinteistöjä.

Sv-1 alueeksi asemakaavassa määrätyle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita vähintään 1 puu / 1 m².

Kaupunkikuvan laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota koko alueella. Rakennuksilla on oltava yksi pääasiallinen julkisivumateriaali, joka on teräs- tai kiviaineinen. Rakennusten pitkiin julkisivuihin on kiinnitettävä erityistä huomiota, ja niiden on oltava arkkitehtonisesti yhtenäisiä ja tasapainoisia. Rakennusten julkisivut tulee olla kortteleittain yhteneväiset. Rakennusten on oltava ilmeeltään tasakattoisia.

T-korttelialueen etelärajalle tulee toteuttaa yhtenäinen ja korkealaatuinen maisemasuojarakenne maantien 148 suuntaisesti.

Korkeuseroista johtuvat liittymäjärjestelyt on hoidettava tontin puolella. Toteutus suunnittelussa on asemakaavamääräysten lisäksi noudatettava alueelle laadittua pinta- ja hulevesisuunnitelmaa.

Suurin sallittu kerrosluku alueella on IV.

Öljynerotus toteutetaan tontikohtaisesti.

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

Rakentaminen ja toiminnot tulee sijoittaa siten, ettei toiminnan aiheuttama keskiäänitaso ylitä läheisillä asuinalueilla 55 dB keskiäänitasoa päivällä, eikä 50 dB keskiäänitasoa yöllä.

Kiertotalous

Alueella tulee pyrkiä kiertotalouteen ja kierrättämään kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti.

Esirakentaminen

Alueella saa suorittaa louhintaa kaavan esirakentamisvaiheessa – esirakentamiseen liittyvä louhintaa ja pintamaiden kaivu tulee olla suunnitelmallista ja siinä tulee huomioida kaavassa esitetyt maanpinnan likimääräiset korkeusasemat. Suunnitelma esirakentamisesta tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa. Esirakentamisen ja rakentamisen aikainen kiviaineksen murskaus vaatii ympäristönsuojeluviranomaisen lupaharkinnan.

Hulevedet

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivytämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesijärjestelyt on sovittava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.

Korttelialueilla hulevedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden, -ojien ja/tai maanalaisten viemärien kautta imeytykseen, viivytykseen ja selkeytykseen soveltuville alueille tontilla.

Hulevesien viivytystilavuuden on oltava kaksi kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden (2 m³/100 m²). Viherkattojen pinta-alan saa vähentää em. mitoittavasta pinta-alasta.

Tonteille on rakennuslupan hakemisen yhteydessä laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen, käsittely ja poisjohtaminen. Myös rakentamisen aikaisten hulevesien käsittely tulee esittää tontikohtaisen hulevesien hallintasuunnitelman yhteydessä.

Korttelialueelta muodostuvien hulevesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Auto- ja pyöräpaikat

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

Toimistotiloihin 1ap / 60 kerrosneliometriä
Varastointitiloihin 1ap / työntekijä
Teollisuustiloihin 1ap / työntekijä

Tontille on varattava riittävä määrä katettuja polkupyörien säilytyspaikkoja työntekijöitä varten.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

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 området får inte placeras en dagligvarubutik eller bostader.

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

I belysningsarrangemangen för den norra delen av T-5-kvarteret ska belysningsanordningarnas placering, riktning och ljusflöde anpassas så att de inte orsakar onödig och skadlig störning för fladdermöss och närliggande bostadsfastigheter.

Den del av tomten som i detaljplanen anges som Sv-1-område ska planteras eller bevaras med träd, minst 1 träd / 1 m².

På hela området skall särskild uppmärksamhet fästas vid stadsbildens kvalitet. Byggnaderna skall ha ett huvudsakligt fasadmateriäl, som antingen är av stål eller av sten. Särskild uppmärksamhet skall fästas vid byggnadernas långa fasader, som skall arkitekturmässigt vara samstämmiga och harmoniska. Byggnadernas fasader skall kvartersvis vara samstämmiga. Byggnaderna skall utseendemässigt ha plana tak.

Vid T-kvarterets södra gräns ska en enhetlig och högklassig landskapsskyddskonstruktion byggas parallellt med riksväg 148.

Anslutningsregleringar som beror på höjdskillnaderna skall anläggas på tomten. I genomförandeplaneringen 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 industriell bearbetning eller industriell lagring av kemikalier som är farliga för miljön eller hälsan förbjuden.

Byggandet och funktionerna i kvartersområdena ska placeras så att medelljudnivån från verksamheten inte överskrider 55 dB på dagen och 50 dB på natten i de närliggande bostadsområdena.

Cirkulär ekonomi

På området ska man sträva till cirkulär ekonomi och att så effektivt som möjligt återvinna de massor och material som uppstår vid byggandet av planområdet.

Förberedande byggande

Inom området får brytning utföras i planens grundberedningsskede – brytning och schaktning av yttjord i anslutning till grundberedning ska utföras planmässigt och med beaktande av de i planen angivna ungefärliga höjdnivåerna för markytan. En plan för grundberedningen ska godkännas av byggnadstillsynen. Krossning av stenmaterial under grundberedningen och byggandet förutsätter att miljöskyddsmyndigheten gör en tillståndsprövning.

Dagvatten

Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att dagvattnet avleds, fördröjs och behandlas kontrollerat. Dagvattenarrangemangen ska samordnas mellan intilliggande tomter.

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

I samband med ansökan om bygglov ska detaljerade dagvattenplaner sammanställas för tomterna, som anvisar hur dagvatten kommer att samlas in, behandlas och avledas. Även behandlingen av dagvatten under byggtiden ska presenteras i samband med den tomtvisa förvaltningsplanen för dagvatten.

Fördröjningsvolymen för dagvatten ska vara 2 kubikmeter för varje 100 kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten. Gröntakens yta får avdras från ovan nämnda dimensionerande yta.

Kvaliteten på det dagvatten som bildas i kvartersområdet får inte äventyra vattenkvaliteten i det mottagande vattendraget.

Bil- och cykelplatser

Bilplatser skall byggas minst enligt följande:

Kontorslokaler 1bp / 60 m2vy

Lagerlokaler 1bp / anställd

Industrilokaler 1bp / anställd

Ett tillräckligt antal täckta cykelförvaringsplatser ska reserveras på tomten för arbetstagarna.

BA5 BASTUKÄRRIN TYÖPAIKKA-ALUEEN LUOTEISOSAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

BA5 DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING FÖR NORDVÄSTRA DELEN AV BASTUKÄRRS ARBETSPLATSOMRÅDE

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä / Detaljplanen och detaljplaneändringen berör följande fastigheter eller delar av dem:

753-421-6-45, 753-421-6-192, 753-421-6-105, 753-421-7-280, 753-421-7-282, 753-421-0007-0293, 753-421-12-12, 753-421-12-11, 753-421-12-15, 753-421-0012-0019, 753-421-12-20 sekä 753-895-2-3.

Asemakaavalla muodostuu kortteli 34007, katualuetta, suojaviheraluetta sekä yleisen tien aluetta. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 29,1 ha, josta uutta asemakaava-aluetta noin 18,4 ha.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 34007, gatuområden, skyddsgrönområden och område för allmän väg. Detaljplanen omfattar cirka 29,1 hektar, varav ca 18,4 ha är nytt detaljplaneområde.

Voimaantulo / Ikraftträdande	15.1.2026
Korkein hallinto-oikeus / Högsta förvaltningsdomstolen	24.10.2025 2401/2025
Helsingin hallinto-oikeus / Helsingfors förvaltningsdomstol	18.7.2025 4704/2025
Kuulutus / Kungörelse	3.6.2025
Kunnanvaltuusto / Fullmäktige	26.5.2025 § 79
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	19.5.2025 § 173
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	14.5.2025 § 56
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagd AKL/OAL 65§, MRA/MarkByggF 27§	20.3.-21.4.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	10.3.2025 § 70
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	26.2.2025 § 18
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRA/MarkByggF 30 §	5.12.2024-10.1.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	27.11.2024 § 102
Vireilletulo / Anhängig	10.5.2024

 SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala Sektorn för samhälle och miljö	Numero/Nummer
	BA5
	Päiväys/Datum 26.5.2025
	Kaavan laatija / Planens utarbetare AKu
	Piirtäjä/Ritare AKu
BA5 BASTUKÄRRIN TYÖPAIKKA-ALUEEN LUOTEISOSAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS	Mittakaava/Skala 1:1000
BA5 DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING FÖR NORDVÄSTRA DELEN AV BASTUKÄRRS ARBETSPLATSOMRÅDE	