

ASEMAKAAVIMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET
DETALJIPLANEBETECUNINGAR OCH BESTÄMMELSER

- T-1

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Tontin rakennetuista kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja liiketiloihin enintään 20 %.
Kvartersohrade för industri- och lagertyggnader.
Av tomterns byggska våningsgysa för högst 20 % användas för kontors- och affärslokaler.
- T-2

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Tontin rakennetuista kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja liiketiloihin enintään 50 %.
Utkörszonerna ei saa sijoittaa kaikin puoleiselle tontin osalle.
Kvarterssområde för industri- och lagertyggnader.
Av tomterns byggska våningsgysa för högst 50 % användas för kontors- och affärslokaler.
Utomhuslager får inte placeras på den del av tomten som ligger mot gatan.
- T-3

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Tontin rakennetuista kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja liiketiloihin enintään 50 %.
Alueella saa sijoittaa pottolaitteiden jätteenkäsittelyn tontin osalle.
Kvarterssområde för industri- och lagertyggnader.
Av tomterns byggska våningsgysa för högst 50 % användas för kontors- och affärslokaler.
Ställen för distribution av bränsle får placeras i området. Utomhuslager får inte placeras på den del av tomten som ligger mot gatan.

Yleisen tien alue.
Område för allmän väg.

Suojajäherake. Maaseutitoimipisteet ovat sallittuja alueella.
Skyddsgrenområde. Landskapsutformningar är tillåtna på området.

- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utöver planområdet gräns.

Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
Kvarter-, kvartersdel- och områdegränser.

Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.

Ohjeellinen kortin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande bottenbyggnadsgränser.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.
Stadsdel- eller kommunumsnummer.

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

Korttelin numero.
Kvarteretsnummer.

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

Tehokkuuskuu eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Exploateringsgrad, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomterns/ byggnadsytans yta.

Isutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.

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

Ajoyleis.
Körfordärelse.

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

Alueen osa, jolle johdetaan tonttien hulevesiä.
Del av område dit toimitetaan dagvattnen leds.

Alueen osa, jolle tulee toteuttaa yhtenäinen maisemasuojajäherake.
Maisema- suojajäherakkeen on muodostettava korkeusaitteen ja visuaalisesti vaihteleva julkaisu mt 140:n suuntaan. Maisema- suojajäherakkeen tulee olla korkeus ja tiivis, ja se tulee jaksoittaa porrastamalla sekä rakenteiden ja kasvitilaiden avulla.

Delområde, där en enhetlig landskaps- skyddszon skall anläggas.
Landskaps- skyddszonen skall bilda en högläggad och visuellt omväxlande fasad mot tv 140. Skyddszonen skall vara hög och tät och den skall vara indelad i avsnitt med terrasser, konstruktioner och vegetation.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

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

Rakennuskatua haettava on selvitetty, ettei radonista aiheutu terveydellisiä haittoja.

Alueella ei ole sallittua sijoittaa päällystysvarmistusta tai asutusta.

Tontilla saa sijoittaa kunnallisteekniikan ja energianjohton tarvikkeita, johtoja ja rakennelmia.

Kaupunkikokous lausuu on kiinnitettävä erityistä huomiota koko alueella. Rakennuksilla on otettava yksi pääasiallinen julkisivunäköalasta, joka on kehitettävä. Rakennusten pinnan julkisivun on kiinnitettävä erityistä huomiota, ja niiden on oltava arkkitehtonisesti yhtenäisiä ja tasapainoisia. Rakennusten julkisivut tulee olla korttelittain yhtenäiset. Rakennusten on oltava ilmeellään tasakattoisia.

Kokouskäsittelyä jatkuvasti liitettyjä alueita on ohjeellisesti tontin puolelta. Toimitusluonnossa on asemakaava- määrittäminen lisäksi muodostettava alueella laadittava pinta- ja hulevesisuunnitelma.

Suurin sallittu kerroskoko alueella on IV.

Ohjeellinen toteutustapa korttelitasolla.

Alueella on sallittua ympäristölle tai terveydelle vaarallisten kemikaalien laajamittainen tekninen käsittely tai tekninen varasto.

Rakentaminen ja toiminnot tulee sijoittaa siten, ettei toiminnan aiheuttama kesäkauden yöllä lähtevä äänitaso ylitä 55 db kesäkauden päivällä, eikä 50 db kesäkauden yöllä.

Hulevesi

Hulevesien hallintaan johtamiseen, viivytämiseen ja kaskittolyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesijärjestelyt on sovitettava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.

Korttelialueella hulevedet on mahdollisuuksien mukaan innoitettava maahan tai ne on johdettava avoimien alueiden, -ojien jhlä maastolaiton viemäriin kautta mureyksen, viivyttyksen ja sekoyksen soveltaville alueille tontilla, ja edelleen alueelliseen hulevesijärjestelmään.

Tontille on rakennusluvan hakemisen yhteydessä laadittava hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien kerääminen, käsittely ja poistaminen. Myös rakentamisen aikaisen hulevesien käsittely tulee esittää korttelitasoon hulevesien hallitusluonnin yhteydessä.

Korttelialueella muodostuvien hulevesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Auto- ja pyöräliikenne

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

Toimistotiloihin 1tp / 60 kerrosneliömetriä

Varastotiloihin 1tp / työntekijä

Teollisuustiloihin 1tp / työntekijä

Tontille on varattava riittävä määrä katettuja polkupyörrien säilytyspaikkoja työntekijöitä varten.

ALLMÄNNÄ BESTÄMMELSER

Tomindelningen 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 klargöras, att radon inte orsakar olägenheter för hälsan.

På området får inte placeras en dagtjänstutrustning eller bostäder.

Anordningar, ledningar och konstruktioner, som behövs för kommunalteknik och energiföröring, får placeras på tomtens.

På hela området skall särskild uppmärksamhet fästas vid stadsbildens kvalitet. Byggnaderna skall ha ett huvudsakligt fasadmaterial, som antingen är av vitt eller av oen. Särskild uppmärksamhet skall fästas vid byggnadernas långa fasader, som skall arkitektoniskt vara samstämmiga och harmoniska. Byggnadernas fasader skall karaktäriseras vara samstämmiga. Byggnaderna skall utseendemässigt ha plana tak.

Anslutningsregleringar som beror på topografin skall anläggas på tomt. I peronforordningens fall förut detaljplanebeslutsmaterialet också byggnadsanvisningar. I så fall planen för p- och dagvattnen.

På området är det stödta tillätna våningsstaket IV.

Ojleavskiljningen anläggs separat på var och en tomt.

På området är omfattande industriell bearbetning eller industriell lagring av kemikalier som är farliga för miljön eller överskrider 55 db på dagen och 50 db på natten i de närliggande bostadsområdena.

Byggnad och funktionerna i kvartersområdena ska placeras så att medelljudnivån från verkstämhet inte överskrider 55 db på dagen och 50 db på natten i de närliggande bostadsområdena.

Dagvatten

Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att dagvattnet avleds, fördärrs och behandlas kontrollerat. Dagvattenanläggningen ska samordnas mellan intilliggande tomt.

På kvartersområdena skall dagvattnet i mån av möjlighet infiltreras i marken eller ledas via öppna skänkoriden och eller via markfogad avloppslinje till områdena av tomt som lämpar sig för infiltrering, fördärring och sedimentering, och ska sedan ännu ledas vidare till det regionala dagvattenstycket.

I samband med ansökan om bygglov ska detaljerade dagvattenplaner sammanställas för tomtens, som anvisar hur dagvattnet kommer att samla in, behandlas och avledas. Aven behandlingen av dagvattnen under byggiden ska presenteras i samband med den tekniska förvaltningsplanen för dagvattnet.

Kvaliteten på det dagvattnen som bildas i kvartersområdet får inte överskrida vattenkvaliteten i det mottagande vattendraget.

Bl- och cykelställen

Ställen skall byggas minst enligt följande:

Kontorslokaler 1tp / 60 m²

Lagerlokaler 1tp / ansåld

Industriokaler 1tp / ansåld

Ett tillräckligt antal täkta cykelförvaringsställen ska reserveras på tomt för arbetstagar.

SIPON KUNTA

MARTINKYLÄ

SIBBO KOMMUN

MARTENSKY

BA7 BASTUKÄRRIN TYÖPAIKKA-ALUEEN KAAKKOISOISAN ASEMAKAAVAMUUTOS
BA7 DETALJIPLANEÄNDRING FÖR SYDÖSTRA DELEN AV BASTUKÄRRS ARBETSPÅTSOMRÅDE

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä / Detaljplanen och detaljplaneändringen berör följande fastigheter eller delar av dem:
753-421-12-11, 753-421-12-12, 753-421-12-15, 753-421-12-19, 753-421-12-20, 753-421-6-105, 753-421-6-45, 753-421-7-115, 753-421-7-251, 753-421-7-274, 753-421-7-280, 753-421-7-282, 753-421-7-286, 753-421-7-292, 753-421-7-293, 753-421-7-294, 753-421-7-295, 753-421-7-296, 753-421-7-298, 753-421-7-299, 753-421-7-300, 753-421-7-309, 753-421-7-310, 753-421-7-311, 753-421-7-314, 753-421-7-315, 753-421-7-316, 753-421-7-317, 753-421-7-319, 753-421-7-320, 753-421-7-321, 753-421-7-323, 753-421-7-81, 753-421-7-84, 753-895-2-3.

Asemakaavalla muodostus kortteit 34003, 34004 ja 34005, yleisen tien aluetta, katuaukua ja suojajäheraluetta. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 64 ha.
Genom detaljplanen bildas kvarteren 34003, 34004 och 34005, områden för allmän väg, gatuområden och skyddsgrenområden. Detaljplanen omfattar cirka 64 hektar.

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista annetun asetuksen (1284/99) vaatimukset ja on ajan tasalla / Basakarten fyller fordringarna i förordningen om planläggningsmätningar (1284/99) och är ajour.

Koordinaattijärjestelmä/Koordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Sipoossa / Sibbo 7.8.2026

Juhani Lankinen
tonttipäällikkö, tomtchef

Dennis Söderholm
vi. kaavupäällikkö, vt. planläggningschef

Antti Kuusimäki
kaavottaja, planläggare

Vormastus / Kartläggande	
Kuulutus / Kungörelse	
Maankäyttö / Markanvändning	18.8.2026 77 §
Ennen / Tidigare	25.6.17 720 §
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	16.8.2026 § 166
Maankäyttö / Markanvändning	2.8.2026 § 80
Vormastus / Kartläggande	14.8.2026

SIPON KUNTA SIBBO KOMMUN	Yleisluvan ja ympäristön toiminta Setem för samhälle och miljö	BA7
BA7 BASTUKÄRRIN TYÖPAIKKA-ALUEEN KAAKKOISOISAN ASEMAKAAVAMUUTOS	Kuusi / Seks / Fem / Fyra / Kolme / Kaksi / Yksi	
BA7 DETALJIPLANEÄNDRING FÖR SYDÖSTRA DELEN AV BASTUKÄRRS ARBETSPÅTSOMRÅDE	1:2000	