0 m 50 m 100 m

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
BETECKNINGAR 0CH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. Kvartersområde för flervåningshus.
AK/lpa	Asuinkerrostalojen korttelialue. Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa autopaikkoja kortteleista xxx ,xxx ja xxx. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös pysäköintilaitos. Kortteli on tarkoitettu alkuvaiheessa pysäköintiin, ja sen toteuttaminen myöhemmin asuinkerrostaloilla edellyttää rakenteellista autojen pysäköintiä. Kvartersområde för flervåningshus. Kvartersområde för bostadsvåningshus på vilket tillåts bilplatser för kvarteren xxx, xxx och xxx. På kvartersområdet kan också placeras en parkeringsanläggning. Kvarteret är i första skedet avsett för parkering och strukturell bilparkering förutsätts när kvarteret i ett senare skede genomförs med bostadsvåningshus.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
P-4	Palvelurakennusten korttelialue kokoontumistiloja varten. Ravintolatoiminta on sallittua. Kvartersområde för servicebyggnader med samlingsutrymmen. Restaurant verksamheten är tillåten.
KTY-2	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa toimistotiloja sekä ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus- ja varastotiloja. Kvartersområde för lokalbyggnader. På området tillåts kontorsutrymmen samt industri- och lagerutrymmen som inte stör miljön.
KTY-3	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa toimistotiloja sekä ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus- ja varastotiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa alle 10000 k-m2 paljon tilaa vaativaa kauppaa, kuten huonekalukauppa, auto- ja venekauppa, rakennustarvike-, maatalous- ja puutarhakauppa. Muuta ei keskustahakuista erikoistavarankauppaa voi sijoittaa korttelialueelle alle 5000k-m2 ja päivittäistavarakaupan myymälätilaa alle 2000k-m2. Kvartersområde för lokalbyggnader. På området tillåts kontorsutrymmen samt industri- och lagerlokaler som inte stör miljön. I kvartersområdet får placeras under 10 000 vy-m2 utrymmeskrävande handel, såsom möbelhandel, bil- och båthandel, byggvaru-, lantbruks- och trädgårdshandel. I kvartersområdet tillåts därutöver under 5 000 vy-m2 annan icke-centrumorienterad handel och under 2 000 vy-m2 affärslokaler för dagligvaruhandel.
TY-1	Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar.
LPA	Autopaikkojen korttelialue. Kvartersområde för bilplatser.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Område för byggnader och annläggningar för samhällsteknisk försörjning.
EV	Suojaviheralue. Skyddsgrönområde.
VL	Lähivirkistysalue. Område för närrekreation.
	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 osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
120	Korttelin numero. Kvartersnummer.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
PÄHKINÄKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
1500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV	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.
(587,588)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Rakennusala. Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala Riktgivande byggnadsyta
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.
p	Ohjeellinen pysäköimispaikka. Riktgivande parkeringsplats.
a-2	Auton säilytyspaikan rakennusala. Viherkatollinen autotalli tai -katos saadaan toteuttaa kaavassa määritellyn rakennusoikeuden lisäksi. Byggnadsyta för förvaringsplats för bil. Bilgarage eller -tak försett med gröntak får byggas utöver den byggrätt som anges i planen.
e=0.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.
m30%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liiketiloja varten. Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för affärslokaler.
luo-3	Alueen osa jolla olevaa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta pähkinäpensastoa ei saa kaataa tai muuten vahingoittaa. Del av område där de befintliga för naturens mångfald värdefulla hasselbuskarna inte får fällas eller annars skadas.
	Jalankululle varattu katu. För gångtrafik reserverad väg.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
oja-1	Avo-ojaa varten varattu alueen osa. För öppet dike reserverad del av område.
hule	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.
	Ohjeellinen polku. Kulkuyhteys tulee toteuttaa luonnonolosuhteiden mukaan niin, että maisemakokonaisuuden arvo ei vähenny. Riktgivande stig. Gångleden bör anpassas till naturförhållandena så, att landskapshelhetens värde inte minskas.
z	Puistomuuntamolle varattu alueen osa. För parktransformator reserverad del av område.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Istutettava puurivi. Trädrad som skall planteras.
	Istutetava alueen osa, jossa puusto pääosin säilytettävä. Del av område som skall planteras och där befintligt trädbestånd i huvudsak skall bevaras.
	Istutettava alueen osa. Del av område som skall planteras.
et	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia. Riktgivande byggnadsyta där byggnader för samhällsteknisk försörjning får placeras.
28 dBA	Merkintä osoittaa rakennusalansivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että tieliikenteen aiheuttaman melutason erotus ulko- ja sisätilan välillä on vähintään x dB, mikäli rakennuksiin sijoitetaan melulle herkkiä tiloja kuten toimistotiloja tälle julkisivulle. Beteckningen anger byggnadsytans sida vars byggnaders ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara sådana att skillnaden i bullernivån orsakad av vägtrafiken, mellan yttre och inre utrymme, är minst x dB ifall bullerkänsliga utrymmen som kontorsutrymmen placeras på den här sidan i byggnaderna.

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

Koordinaattijärjestelmä/Koordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Sipoossa/ I Sibbo . .2018

Pekka Söyrilä
mittaus- ja kiinteistöpäällikkö
mätnings- och fastighetschef

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueelle laaditaan sitovat rakennustapaohjeet.

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

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

Rakentamisen yhteydessä on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

Liikenteestä aiheutuva melutaso ei oleskeluun tarkoitetulla piha-alueella saa ylittää muu melu huomioon ottaen päivisin arvoa 55 dB (A) eikä öisin klo 22-07 arvoa 45 dB (A).
Asuintalojen parvekkeet ja pihaterassit tulee lasittaa.
Melunormien vaatimukset tulee saavuttaa alueen kaikissa toteuttamisvaiheissa.

Hulevedet tulee viivyttää pääosin tonttikohtaisesti. Alueen kaikissa maanpinnan muokkausta edellyttävissä hankkeissa tulee hyväksyttää sekä työmaa-aikainen että lopputilanteen kattava hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesiä tulee ohjata istutuksille, biosuodatusalueille ja luonnollisiin tai rakennettuihin painanteisiin ennen liittymistä yleiseen hulevesijärjestelmään tai maastoon purkamista viheralueille. Pysäköintialueiden hulevedet tulee aina ohjata yleiseen hulevesijärjestelmään.
Hulevesien kaikkien viivytysrakenteiden yhteenlasketun mitoitustilavuuden tulee olla 1,0m3 jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohti. Viherkattoja ei lasketa viivytettävään pinta-alaan. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- AK-1 ja P-4 kortteleissa 1ap / 70 kerrosneliömetriä, tai 4ap/5 asuntoa.
- senioriasumisessa 1ap/ 120 kerrosneliömetriä.
- palveluasumisessa ja vanhusten asumisessa 1ap/ 250 kerrosneliömetriä.
- vieraspaikat 1ap/enintään 10 asuntoa.
- KTY-3 kortteleissa autopaikkoja on rakennettava 1ap/50kerrosneliömetriä.
- KTY-2 kortteleissa autopaikkoja on rakennettava 1ap/150kerrosneliömetriä.

Korttelialueittain ja rakennusryhmittäin tulee rakennusten muodostaa massoiltaan, julkisivuiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopusuhtainen yhtenäinen kokonaisuus. Kattomuotona on harjakatto, pulpetti- tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:2,5 - 1:6.

Tukimuurien pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää luonnonkiveä.

Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita vesistöjä likaavia aineita.

Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille vesistöjen veden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

AK-korttelialueilla:
Tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Kellarikerroksessa sijaitsevien pysäköintilaitosten ajoluiskat ja muut välttämättömät rakenteet saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Sisäänkäyntien yhteyteen saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi tehdä yhteiskäyttöön tarkoitettua säilytystilaa enintään 30 k-m2 / porrashuone.

Ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m2 ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Sisääntulokatokset, parvekkeet ja terassit saavat ulottua enintään 3 metriä rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla.

Rakennusvalvontaviranomaisen päätöksellä alueella saa rakentaa maanalaisia tonttikohtaisia tai yleiseen käyttöön tulevia väestönsuojatiloja merkityistä rakennusalan rajoista riippumatta.

Rakennusten katujulkisivujen tulee olla pääosin rapattuja, saumattomalla rakenteella.

Pysäköintipaikat on erotettava muusta ympäristöstä aidoin ja/tai suojaistutuksin ja jäsenneltävä puu- ja/tai pensasistutuksin enintään 8 autopaikkaa käsittäviin osiin.

Pysäköintialuetta on jäsennettävä reunakiveyksillä, nurmikivellä ja betonikiveyksillä.

Leikkipaikan tulee olla vähintään 100 m² ja muun oleskelualueen 20 m². Leikki- ja oleskelualueet on erotettava suojaistutuksin ja/tai aidoin huoltoliikenteestä ja pysäköintipaikoista.

Julkisivuun, jonka kohtisuora etäisyys autopaikasta on pienempi kuin 8 m,
ei saa sijoittaa asuinhuoneen pääikkunoita, ellei asuntojen lattiataso ole vähintään 1m autopaikkojen tasoa ylempänä.

Asuintonttien välisille rajoille ei saa rakentaa tai istuttaa aitaa.

AK -kortteleiden asuinrakennukset on liitettävä MRL 57a§:n mukaisesti kaukolämpöverkkoon.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Bindande anvisningar för byggnadssätt uppgörs på området.

Tomtindelningen på området är riktgivande.

Byggnaden bör i allmänhet placeras minst 4 meter från grannens tomtgräns, om inte annat anvisas i detaljplanen.

Vid byggande skall klarläggas, att radon inte orsakar olägenheter för hälsan.

På gårdsområde som är avsett för utomhusvistelse får det buller som orsakas av trafiken i kombination med övrigt buller inte överskrida värdet 55 dB (A) dagtid eller värdet 45 dB (A) nattetid mellan kl. 22 och 07.
Bostadshusens balkonger och gårdsterrasser skall inglasas
Kraven i bullernormerna ska uppfyllas i alla faser av områdets genomförande

Dagvatten bör fördröjas i huvudsak på tomten. Alla projekt som förutsätter bearbetning av markytan och en dagvattenplan som omfattar både byggnadstiden och slutläget ska godkännas av byggnadstillsynen. Dagvatten bör styras till planteringar, biofiltreringsområden och naturliga eller anlagda sänkor innan det avleds till ett allmänt dagvattensystem eller får rinna ut i terrängen. Dagvatten från parkeringsområden ska alltid styras till det allmänna dagvattensystemet.
Den sammanlagda dimensioneringsvolymen av alla fördröjningskonstruktioner bör vara 1,0m3 för varje 100 m2 som inte släpper igenom vatten. Gröna tak räknas inte in i den yta som ska fördröjas. Fördröjningskonstruktionerna ska tömmas inom 12-24 timmar från att de fyllts och de ska ha ett kontrollerat överlopp.

Bilplatser skall byggas minst enligt följande:
- I AK-1 och P-4 -kvarter 1bp / 70 m2 våningsyta eller 4bp/5 bostäder.
- För seniorboende 1 bp / 120 våningskvadratmeter.
- För service- och äldreboende 1 bp / 250 våningskvadratmeter.
- gästbilplatser 1bp/högst 10 bostäder.
- Bilplatser bör byggas 1 bp / 50 våningskvadratmeter i KTY-3 kvarteren.
- Bilplatser bör byggas 1 bp / 150 våningskvadratmeter i KTY-2 kvarteren.

Kvartersvis och byggnadsgruppvis bör byggnaderna bilda en harmonisk enhetlig helhet beträffande byggnadsmassa, fasader, takform, material och färg. Takformen är åstak, pulpettak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:2,5 - 1:6.

Stödmurarnas huvudsakliga fasadmaterial skall vara natursten.

I området får inte oskyddat förvaras eler lagras flytande bränslen
eller andra ämnen, som kan förorena vattendragen.

Alla cisterner, som är avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen, som kan äventyra vattendragens kvalitet, skall anläggas i en vattentät och täckt skyddsbassäng. Bassängens volym skall vara större än den maximala mängden vätska som lagras.

På AK-kvartersområde:
Tekniska utrymmen, utrymmen för avfallshantering, befolkningsskydd och med dessa jämförbara utrymmen får byggas utöver den i planen angivna byggrätten.

Parkeringsanläggningarnas körramper och övriga nödvändiga konstruktioner i källarvåningen får byggas utöver byggrätten.

I samband med ingångarna får utöver den tillåtna byggrätten byggas förvaringsutrymmen för sambruk högst 30 m²-vy/trapphus.

Utöver den i detaljplanekartan angivna byggrätten är det tillåtet att i varje våning bygga fönsterförsedda trapphus där naturljus kan komma in, som överskrider 15 m².

Entrétaken, balkongerna och terrasserna får sträcka sig högst 3 meter utanför byggnadsytan på tomten.

Med byggnadstillsyningsmyndighets beslut får på området byggas underjordiska tomtvisa eller för allmänt bruk avsedda utrymmen för befolkningsskydd oberoende av byggnadsytans gränser.

Byggnadernas fasadytor mot gatan skall i huvudsak vara rappade och fogfria.

Parkeringsplatserna bör avskiljas från den övriga omgivningen med staket och/eller skyddsplanteringar och uppdelas genom träd- och/eller buskplanteringar i delar som omfattar högst 8 bilplatser.

Parkeringsområdet ska grupperas med planteringar, kantstenläggningar, gräsarmering och betongstenläggningar.

Lekområdet bör vara minst 100 m² och annat utevistelseområde 20 m². Lek- och utevistelseområde bör med skyddsplanteringar och/eller staket avskiljas från servicetrafik och bilplatser.

I mindre än 8 m vinkelrätt mätt från bilplats belägen fasad får inte placeras till bostadsrum hörande huvudfönster, såvida inte bostädernas golvyta ligger 1 m högre än bilplatsnivån.

Staket eller häck får inte anläggas på gränserna mellan bostadstomterna.

I AK -kvarteren skall bostadshusen anslutas till fjärrvärmenätet enligt MarkByggL 57a§.

Sipoossa . . 2018
i Sibbo

Jarkko Lyytinen
arkkitehti SAFA, YKS 487
kaavoitusarkkitehti, planläggningsarkitekt

Matti Kanerva
arkkitehti SAFA,
kaavoituspäällikkö, planläggningschef

K8 B SÖDERKULLAN YRITYSALUEEN, PÄHKINÄLEHDON ETELÄOSAN JA TARAPOTIN TYÖPAIKKA- JA ASUINALUEIDEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS
T 8B DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING FÖR SÖDERKULLA FÖRETAGSPARK, SÖDRA HASSELLUNDEN OCH TARAPOTTENS ARBETSPLATS- OCH BOSTADSOMRÅDEN

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 105, 120-124, 585-589 ja muutetaan kortteleita 101-104 niihin liittyvine katu-, pysäköinti-, suojaviher- ja virkistysalueineen.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 105, 120-124, 585-589, och ändras kvarteren 101-104 med anslutande gatu-, parkerings-, skyddgrön- och rekreationsområden.

Voimaantulo / Ikraftträdande	21.6.2018
Kuulutus / Kungörelse	2.5.2018
Valtuusto / Fullmäktige	23.4.2018
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	10.4.2018
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	19.3.2018
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagd MRL / MarkByggL 65§, MRA / MarkByggF 27§	25.1.- 26.2.2018
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	16.1.2018
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	13.12.2017
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRA / MarkByggF 30§	14.9. – 15.10.2017
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	28.8.2017

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

K 8B Söderkullan yritysalueen, Pähkinälehdon eteläosan ja Tarapotin työpaikka- ja asuinalueiden asemakaava ja asemakaavamuutos
K 8B Detaljplan och detaljplaneändring för Söderkulla företagspark, södra Hassellunden och Tarapottens arbetsplats- och bostadsområden.

Numero/Nummer	K8 B
Päiväys/Datum	23.4.2018
Kaavan laatijat / Planens utarbetare	JLy, Mka,
Piirtäjä/Ritare	JLy
Mittakaava/Skala	1:2000