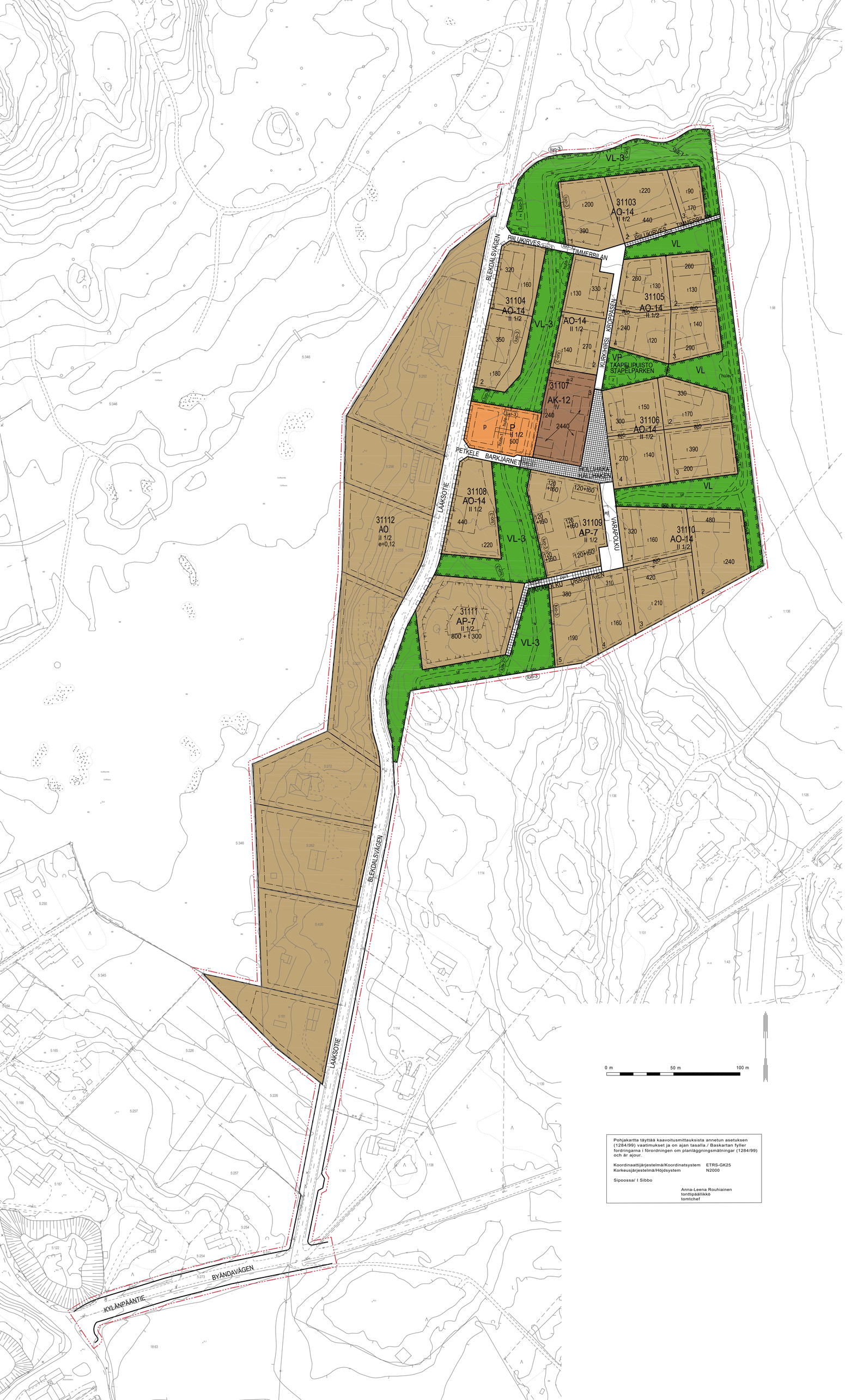

0 m 50 m 100 m

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

Anna-Leena Rouhiainen
tonttipäällikkö
tomtchef

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AK-12 — Asuinkerrostalojenen korttelialue.
Alueelle saa rakentaa muualta siirrettyjä, vanhoja, perinteisiä asuinrakennuksia; perinteisin menetelmin rakennettuja asuinrakennuksia tai miljööseen sopeutuvaa uudisrakentamista rakennusperinteen hengessä. Alueelle saa rakentaa enintään 4-kerroksisia pienkerrostaloja. Pienkerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liiketilaa vähintään 100 m², joka voi myös toimia rakennuksen yhteistiloina.
Kvartersområde för flervåningshus.
På området får byggas gamla, traditionella bostadshus som flyttats till området, bostadsbyggnader uppförda enligt traditionella metoder eller till miljön anpassade bostadshus i traditionell anda. På området får byggas små flervåningshus i högst 4 våningar. Affärsutrymmen på minst 100 m², som även kan fungera som byggnadens gemensamma utrymmr placeras i byggnadernas första våning.

AP-7 — Asuinpientalojen korttelialue.
Alueelle saa rakentaa muualta siirrettyjä, vanhoja, perinteisiä asuinrakennuksia; perinteisin menetelmin rakennettuja asuinrakennuksia tai miljööseen sopeutuvaa uudisrakentamista rakennusperinteen hengessä. Alueelle voi sijoittaa erillispientaloja ja/tai kytkettyjä pientaloja.
Kvartersområde för småhus.
På området får byggas gamla, traditionella bostadshus som flyttats till området, bostadsbyggnader uppförda enligt traditionella metoder eller till miljön anpassade bostadshus i traditionell anda. På området kan placeras fristående småhus och/eller kopplade småhus.

A0 — Erillispientalojen korttelialue.
Kvartersområde för fristående småhus.

AO-14 — Erillispientalojen korttelialue.
Alueelle saa rakentaa muualta siirrettyjä, vanhoja, perinteisiä asuinrakennuksia; perinteisin menetelmin rakennettuja asuinrakennuksia tai miljööseen sopeutuvaa uudisrakentamista rakennusperinteen hengessä. Päärakennuksen kerrosalan lisäksi tonteille tulee rakentaa talousrakennuksia.
Kvartersområde för fristående småhus.
På området får byggas gamla, traditionella bostadshus som flyttats till området, bostadsbyggnader uppförda enligt traditionella metoder eller till miljön anpassade bostadshus i traditionell anda. Utöver huvudbyggnadens våningsyta skall ekonomiebyggnader byggas.

P — Palvelurakennusten korttelialue.
Kvartersområde för servicebyggnader.

VP — Puisto.
Park.

VL — Lähivirkistysalue.
Område för närrekreation.

VL-3 — Lähivirkistysalue.
Alue on maiseman ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä ja ympäristö tulee säilyttää.
Område för närrekreation.
Området är viktigt för landskapet och naturens mångfald och miljön bör bevaras.

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.

31112 — Korttelin numero.
Kvartersnummer.

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

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

120 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

t60 — Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggrätten i våningskvadratmeter för ekonomibyggnad.

2440 — Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä ja rakennusalat, joita määräys yhteensä koskee.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta och byggnadsytorna, vilka byggnadsrätten sammanlagt gäller.

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.

II 1/2 — Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

e=0,12 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/ byggnadsplatsens yta.

t — Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

w — Ohjeellinen vesialue.
Riktgivande vattenområde.

le — Ohjeellinen leikki-ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.

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.

ej — Ohjeellinen jätteiden yhteiskeräyspisteen alue. Yhteiskeräyspiste tulee toteuttaa laadukkaasti ympäristöön sopivalla tavalla.
Riktgivande del av område för gemensam insamlingspunkt för avfall. Insamlingspunkten skall genomföras högklassigt och anpassas till omgivningen på lämpligt sätt.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger takåsens riktning.

Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.

ra — Luonnontilassa säilytettävä piha-alue.
Gårdsområde som skall bevaras i naturtillstånd.

Katu.
Gata.

Katuaukio/tori.
Öppen plats/torg.

ur — Ohjeellinen ulkoilureitti.
Riktgivande friluftsled.

pp/t — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/ byggnadsplats är tillåten.

ajo — Ajoyhteys.
Körförbindelse.

p — Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.

z — Ohjeellinen puistomuuntamolle varattu alueen osa.
För parktransformator reserverad riktgivande del av område.

hule-1 — Ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään hulevesiä allas- ja ojarakentein.
Riktgivande del av område för dagvattensystem, varigenom dagvattnet avleds och fördröjs med bassäng- och dikeskonstruktioner.

oja-1 — Avo-ojaa varten varattu alueen osa.
För öppet dike reserverad del av område.

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

luo-3 — Maiseman ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla ympäristö säilytetään.
För landskapet och naturens mångfald viktigt område där miljön bevaras.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alueella on ohjeellinen tonttijako

Rakentaminen täytyy toteuttaa asemakaavan yhteydessä laaditun sitovan rakennustapaohjeen mukaan.

Rakennusten ulkovaipan ja sen rakenneosien tulee ääneneristävyydeltään olla sellaisia, että ulko- ja sisämelutason erotus (äänitasoero) L on asuin- ja kokoontumistiloissa vähintään 35 dB.

Maaston alkuperäinen muoto ja korkeustaso on säilytettävä mahdollisimman hyvin.

Asuinkerrostalojen korttelialueella yksiöitä saa olla enintään 35 % asunnoista. Kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulee olla vähintään 30 % asunnoista. Asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 50 neliömetriä, ja asuntopohjissa tulee huomioida niiden kalustettavuus. Kunta voi hankekohtaisesti poiketa sääännöstä, jos se nähdään sijainnin ja alueen profiilin kannalta perusteltuna.

Vanha puusto on tärkeä osa Puu-Talman alueen luonnetta. Piha-alueen kasvillisuus, joka jää rakennusten sekä ajo- ja paikoitusalueiden ulkopuolelle, tulee ensi sijassa säilyttää. Puita ei saa kaataa, jos ne ovat maisemakuvallisesti merkittävia, esimerkiksi komeita vanhoja yksittäispuita tai puuryhmiä. Puiden kaataminen on asemakaava-alueella luvanvarainen toimenpide. Istutuksissa tulee suosia paikalla ja lähiympäristössä olevia lajeja sekä hyötykasveja, kuten hedelmäpuita ja-pensaita.

Kaikilla korttelialueilla tulee varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen ja soveltaa matalaenergiarakentamisen periaatteita sekä kiertotalouden ratkaisuja rakentamisen aikana.

Auto- ja pyöräpaikat

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

AK-12 ja P-korttelelissa
- asuminen 1 ap/75 k-m², tai vähintään 0,8 ap/asunto
- liike- ja toimitilat (ei asiakaspaikat) 1 ap/150 k-m²
- vieraspaikat 1 ap/enintään 10 asuntoa

AP-7 kortteleissa
- asuminen 1,5 ap/asunto
- vieraspaikat 1 ap/enintään 10 asuntoa

AO-14 kortteleissa
- asuminen 2 ap/asunto (yli 75 k-m²)

Hulevedet

Tonteille on laadittava hulevesisuunnitelma, joka on kaava-alueen hulevesisuunnitelman mukainen. Tontin hulevesisuunnitelma sisältää myös rakentamisen aikaisen hulevesien hallinnan. Tontin hulevesisuunnitelmassa esitetään ratkaisut, joilla varmistetaan huleveden riittävä, alueellisen suunnitelman mukainen määrällinen viivytys ja veden laatu. Hulevesijärjestelyt on sovitettava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.

Tonteilla hulevesien pidätys- ja viivytysvaatimus on 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden.

AO-14 ja AP-7 kortteleissa suositellaan, että hulevesiä kerätään kasteluvedeksi tai ohjataan hallitusti rakennettuihin viherpainanteisiin ja sadepuutarhoihin, joissa on monipuolisista ja kerroksellista kasvillisuutta. Hulevesiä voidaan kerätä lampiin, kastelutynnyreihin ja kaivoihin, jotka toimivat talvisin lumekasauspaikkoina.

Tonttien nykyistä kasvillisuutta on jätettävä tonttialueille ja rakentamisen aikana tuhoutunut kasvillisuus on korvattava.

Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä piha-alueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita. Vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää paitsi kulkuväylissä ja katoissa. Pihan pinnoitteiden materiaaleiksi suositellaan mm. kivituhkaa ja luonnonliusketta leveällä saumalla. Talousrakennusten kattoja voi toteuttaa viherkattoina.

Korttelissa AO-14 tonttien välisillä rajoilla tulee olla painanteet hulevesien johtamista varten.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Tomtindelningen på området är riktgivande.

Byggandet skall förverkligas enligt enligt den bindande byggsättsanvisning som uppgjorts i samband med detaljplanen.

Byggnadernas ytterhölje och dess konstruktionsdelar bör till sin ljudisoleringsförmåga vara sådana, att skillnaden mellan ljudnivån utomhus och inomhus (ljudnivåskillnad) L i bostads- och samlingsutrymmen är minst 35 dB.

Terrängens ursprungliga form och höjdnivå skall bevaras möjligast väl.

I kvartersområden för bostadsbyggnader får högst 35 % av bostäderna vara enrummare. Minst 30 % av bostäderna skall vara trerummare eller större. Bostädernas medelstorlek skall vara minst 50 m² och i bottenlösningen skall möblerbarheten beaktas. Kommunen kan avvika från regeln om det är befogat med tanke på områdets läge och profil.

Det gamla trädbeståndet är en viktig del av Trä-Tallmos karaktär. Gårdsområdets växtlighet, som blir utanför byggnads- samt trafik- och parkeringsområden, skall i första hand bevaras. Träd får inte fällas i fall de är landskapsmässigt betydande, till exempel stätliga gamla enskilda träd eller trädgrupper. På detaljplaneområde är trädfällning en åtgärd som kräver tillstånd. Vid planteringen skall sådana växter gynnas som finns på platsen eller i närområdet och som är gynnsamma för fjärilar och -buskar.
I alla kvartersområden skall man förbereda sig för att utnyttja förnybar energi och att tillämpa principerna för lågenergibyggande samt cirkulärekonomins lösningar under byggnadsskedet.

Bil- och cykelplatser

Bilplatser ska byggas åtminstone i följande utsträckning:

AK-12 och P-kvarteren
- bostäder 1 bp/75 vy-m², eller minst 0,8 bp/bostad
- affärs- och kontorslokaler (inte kundparkering) 1 bp/150 vy-m²
- gästplatser 1 bp/högst 10 bostäder

AP-7 kvarteren
- boende 1,5 bp/bostad
- gästplatser 1 bp / högst 10 bostäder

AO-14- kvarteren
- boende 2 bp/bostad (över 75 m²-vy)

Dagvatten

För tomterna skall dagvattenplaner, som följer planområdets dagvattenplan, utarbetas. Tomtens dagvattenplan skall också innehålla hanteringen av dagvatten under byggskedet. I dagvattenplanen för tomten skall framgå lösningar som säkerställer dagvattnets tillräckliga kvantitativa fördröjning och vattnets kvalitet i enlighet med planen för området. Dagvattenarrangemangen skall avtalas om mellan granntomterna.

På tomterna är dagvattnets uppdämnings- och fördröjningskrav 1 m³/100 m² vatten ogenomsläpplig areal.

I AO-14 och AP-7 kvarteren rekommenderas att dagvattnet tas tillvara som bevattningsvatten eller styrs kontrollerat till byggda grönsänkor och regnträdgårdar där växtligheten är mångfaldig och i skikt. Dagvattnet kan samlas i dammar, bevattningtunnor och brunnar som vintertid fungerar som uppsamlingsplatser för snö.

Växtligheten på tomterna skall bevaras på tomterna och växtlighet som förstörts vid byggandet skall ersättas.

Mängden dagvatten som bildas skall minskas genom att på gårdsområdena använda möjligast mycket vattengenomsläppliga ytor och sammanhängande planteringsområden. Vattenogenomsläppliga ytor skall undvikas på andra ställen utom på gång- och körvägar och tak. Som ytmaterial på gårdarna rekommenderas bl.a. stenmjöl och naturskiffer med breda fogar. Ekonomibyggnaderna kan förses med gröntak.

Vid tomtgränserna i kvarteren AO-14 skall det finnas en sänka för avledande av dagvatten.

Sipoossa 17.8.2023
i Sibbo

Jarkko Lyytinen
arkkitehti SAFA, YKS 487
kaavoituspäällikkö, planläggningschef

Jenny Hölttä
kaavoittaja, planläggare

SIPOON KUNTA
MARTINKYLÄ

SIBBO KOMMUN
MÅRTENSBY

TM 1 PUU-TALMA
TM 1 TRÄ-TALLMO

Asemakaava koskee kiinteistöjä / Detaljplanen omfattar fastigheterna: 753-421-0005-0181, 753-421-0005-0426, 753-421-0005-0262, 753-421-0005-0272, 753-421-0005-0227, 753-421-0005-0255, 753-421-0005-0256, 753-421-0005-0252, 753-421-0001-0097

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 31101-31112 sekä katualueita ja lähivirkistysalueita.

Genom detaljplanen bildas kvarter 31101-31112 samt gatuområden och närrekreationsområden.

Voimaantulo / Ikraftträdande	17.8.2023
Kuulutus / Kungörelse	22.6.2023
Valtuusto / Fullmäktige	5.6.2023 § 56
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	22.5.2023 § 166
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	10.5.2023 § 55
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagt MRL / MarkByggL 65 §, MRA / MarkByggF 27 §	9.2. - 13.3.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	30.1.2023 § 25
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	18.1.2023 § 8
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRA / MarkByggF 30 §	2.12.2021 - 7.1.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	17.11.2021 § 88
Vireilletulo / Anhängig	25.2.2021

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

Numero/Nummer: TM1
Päiväys/Datum: 5.6.2023
Kaavan laatija / Planens utarbetare: JHö, JLy
Piirtäjä/Ritare: BLi
Mittakaava/Skala: 1:1000

TM 1 PUU-TALMA

TM 1 TRÄ-TALLMO