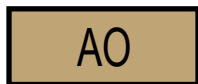


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:



Asuinkerrostalojen korttelialue.
Kvartersområde för flervåningshus.



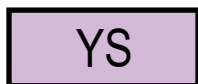
Erillispientalojen korttelialue.
Kvartersområde för fristående småhus.



Palvelurakennusten korttelialue.
Kvartersområde för servicebyggnader.



Yleisten rakennusten korttelialue.
Kvartersområde för allmänna byggnader.



Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien
rakennusten korttelialue.
Kvartersområde för byggnader för social verksamhet
och hälsovård.



Puisto.
Park.



Yleinen pysäköintialue.
Område för allmän parkering.



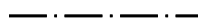
Autopaikkojen korttelialue.
Kvartersområde för bilplatser.



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.

11

Kaupungin- tai kunnanosan numero.
Stadsdels- eller kommunaldelsnummer.

NICKB

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

11019

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

4

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

RÄVBACKASTIGE

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

3400

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

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.

Iu1/2

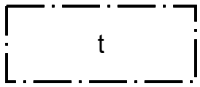
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme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

e=0,30

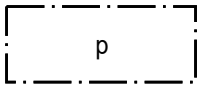
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.



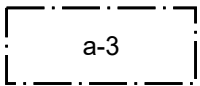
Rakennusala.
Byggnadsyta.



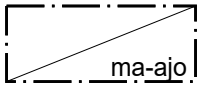
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras.



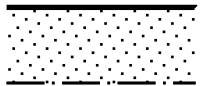
Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Riktgivande parkeringsplats.



Auton säilytyspaikan rakennusala. Vähintään puolet autopaikoista tulee toteuttaa autotalleihin tai -katoksiin, joissa viherkatto. Autotallit tai -katokset saa toteuttaa kaavassa määritellyn rakennusoikeuden lisäksi.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil. Minst hälften av bilplatserna skall förverkligas som bilgarage eller biltak försedda med gröntak. Bilgaragen eller -taken får byggas utöver den byggrätt som anges i planen.



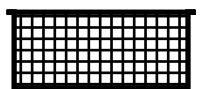
Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
Del av område där körramp till underjordiska utrymmen får placeras.



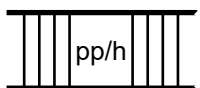
Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.



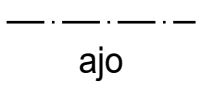
Katu.
Gata.



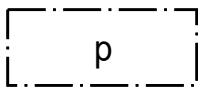
Katuaukio/tori.
Öppen plats/torg.



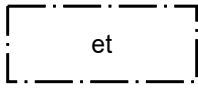
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.



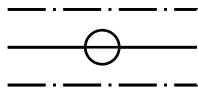
Ajoyhteys.
Körförbindelse.



Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.
Riktgivande byggnadsyta där byggnader för samhällsteknisk försörjning får placeras.



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



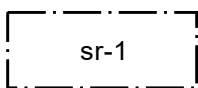
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

(11021)

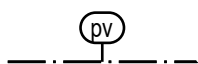
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

/pv-8

Sijaitsee pohjavesialueella. Pohjavesialueella määrätään:
- Alueella ei saa käyttää lämmitysjärjestelmiä, joista voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin suurimman yksittäisen astian tai säiliössä varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein. Maanalaiset säiliöt ovat kiellettyjä.
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Pysäköintialueet on päälystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa hulevesien johtamispaikasta riippuen soveltuvan öljynerotusratkaisun kautta. Määräys ei koske alle 5 auton autopaikkoja.
- Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.
Ligger på grundvattenområde. Bestämmelser på grundvattenområdet:
- På området får inte användas uppvärmningssystem som kan förorsaka skada på grundvattnet. Jordvärmesystem får inte placeras på grundvattenområde.
- Alla cisterner, som är avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen, som kan äventyra grundvattnets kvalitet, skall anläggas i en vattentät och täckt skydds-bassäng. Bassängens volym skall vara större än den maximala mängden vätska som lagras i det största enskilda kärlet eller behållaren. Behållarna skall förses med läckagegivarsystem samt överflyllnadsskydd. Behållare under marken är förbjudna.
- Byggnade, dikning och grävning skall utföras så, att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggnadet får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten.
- Parkeringsplatserna ska beläggas med ett för vatten ogenomsläppligt ytmaterial och dagvattnet från parkeringsplatserna ska avledas kontrollerat via en för ändamålet lämplig lösning för oljeavskiljning beroende på stället dagvattnet leds till. Bestämmelsen gäller inte parkeringsplatser med under 5 bilar.
- Tvätt av bilar är förbjudet på grundvattenområdet på andra ställen än för ändamålet byggda vederbörliga tvättställen.



Historiallisesti ja kyläkuvan kannalta tärkeä rakennus.
Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historialliselta ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Historiskt och med tanke på bybildens värdefull byggnad.
Byggnaden får inte rivas. Reparations och ombyggnadsåtgärder som vidtas i byggnaden skall vara sådana, att byggnadens historiskt värdefulla eller med tanke på bybildens betydelsefulla karaktär bevaras. Om reparations- och ändringsåtgärder ska ett utlåtande begäras av museimyndigheten.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Rakentamistapa

- Tätä asemakaavaa koskevat sitovat rakentamistapaohjeet.
- Julkisivujen on oltava paikalla muurattuja, rapattuja, puuverhoiltuja tai vastaavaan laatutasoon rakennettuja.
- Parvekkeiden on oltava ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta. Vain sisäänvedetyt parvekkeet saa lasittaa.
- Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää Sipoon viherkerroin-työkalulla laadittu laskelma alueen vihertehokkuudesta. AK-korttelialueilla vihertehokkuuden tavoiteluku on 0,8.

Auto- ja pyöräpaikat

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

AK- ja P-kortteleissa

- asuminen 1 ap/90-m², tai vähintään 0,8 ap/asunto
- liike- ja toimitilat 1 ap/75 k-m²
- vieraspaikat 1 ap/enintään 10 asuntoa
- toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 10 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuoroittaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys
- autopaikkojen vuoroittaispysäköintiä voidaan toteuttaa asuntojen ja liiketilöiden välillä tapauskohtaisesti maankäytön suunnittelusta vastaavan viranomaisen hyväksymän laskelman mukaisesti

AO-kortteleissa

- asuminen 2 ap/asunto

Y- ja YS-kortteleissa

- sosiaali- ja terveydenhuolto 1 ap/100 k-m²
- liike- ja toimitilat 1 ap/75 k-m²
- liikuntatilat 1 ap/150 k-m²

Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa:

- asuminen (AK- ja P-korttelit) 1 pp/30 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 pp/asunto
- toimistot ja liiketilat 1 pp/40 k-m²
- sosiaali- ja terveydenhuolto 1 pp/500 k-m²
- liikuntatilat 1 pp/150 k-m²

Kaikki asumisen pyöräpaikat ja vähintään 50 % toimistojen ja muiden työpaikkojen työntekijöiden pyöräpaikoista on sijoitettava säältä suojattuun, lukittavaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa runkolukitusmahdollisuudella. Polkupyörien säilytystiloja saa myös rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.

Hulevedet

- Rakennuslupaa haettaessa tonteille on laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poistaminen. Hulevesijärjestelyt on sovittava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.
- Tonteilla hulevesien pidätys- ja viivytyksvaatimus on 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Järjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto alapuolisille tulvareiteille. Viherkattojen pinta-alan saa vähentää em. mitoittavasta pinta-alasta.
- Tonteilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä piha-alueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita. Vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää, paitsi pysäköintialueilla.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Tomtindelningen på området är riktgivande.

Byggnadssätt

- Bindande byggsättsanvisningar gäller denna detaljplan.
- Fasader ska vara huvudsakligen murade på platsen, rappade, brädfodrade eller byggda enligt motsvarande kvalitetsnivå.
- Balkongerna ska vara upphängda eller indragna. Utskjutande balkonger får inte stödas från marken. Endast indragna balkonger får vara inglasade.
- För att en tillräcklig grön areal ska kunna garanteras på tomterna, dagvatten behärskas och stadsbilden förbättras ska en kalkyl över områdets gröneffektivitet som gjorts upp med hjälp av Sibbos grönkoefficientverktyg presenteras. I AK-kvartersområdena är målet för gröneffektiviteten 0,8.

Bil- och cykelplatser

Bilplatser bör byggas minst enligt följande:

AK- och P-kvarteren

- boende 1 bp/90 m²-vy, eller minst 0,8 bp/bostad
- affärs- och kontorsutrymmen 1 bp/75 m²-vy
- gästplatser 1 bp / högst 10 bostäder
- antalet parkeringsplatser kan vara 10 % lägre än parkeringsnormen ifall de genomförs i formen av en centraliserad parkeringsanläggning samt växelvis parkering och/eller för sambruk
- parkeringsplatser får byggas för växelvis användning mellan bostäder och affärsutrymmen enligt en skild uträkning som godkänns av myndighet som ansvarar för planering av markanvändningen

AO-kvarteren

- boende 2 bp/bostad

Y- och YS-kvarteren

- social verksamhet och hälsovård 1 bp/100 m²-vy
- affärs- och kontorsrymmen 1 bp/75 m²-vy
- idrottslokaler 1 bp/150 m²-vy

Utrymme som bör reserveras för lätt tillgängliga cykelplatser:

- boende (AK- och P-kvarteren) 1 cp/30 m²-vy, ändå minst 1,5 cp/bostad
- kontor och affärsutrymmen 1 cp/40 k-m²
- social verksamhet och hälsovård 1 cp/500 k-m²
- idrottslokaler 1 cp/150 k-m²

Alla cykelplatser för boende och minst 50 % av cykelplatserna för arbetstagare i kontor och andra arbetsplatser bör placeras skyddade för väder och i låsbara utrymmen. Dessutom ska cykelplatser för kortvarig parkering anvisas utomhus med möjlighet för ramlåsning. Utrymmen för förvaring av cyklar får också byggas på gårdsområdet utanför byggnadsytan.

Dagvatten

- I samband med ansökan om bygglov ska en detaljerad dagvattenplan sammanställas för tomten. Planen ska visa hur dagvatten kommer att samlas in, behandlas och ledas bort, också under byggnadsskedet. I dagvattenplanen ska man lägga fram en lösning för hur kvaliteten på vattnet ska behandlas lokalt. Dagvattenarrangemangen ska samordnas mellan intilliggande tomter.
- På tomterna är kravet på kvarhållning och fördröjning 1 m³ dagvatten/100 m² yta som inte släpper igenom vatten. Systemen ska tömmas inom 12–24 timmar från att de fyllts och de ska ha ett planerat, kontrollerat överlopp mot nedre flödesrutter. Gröntakens yta får avdras från ovan nämnda dimensionerande yta.
- På tomterna ska ytvattnet i den mån det är möjligt infiltreras i marken eller ledas bort via öppna sänkor och/eller diken till grönområden som lämpar sig för infiltrering och fördröjning av ytvatten. Den mängd dagvatten som uppkommer ska minskas till exempel genom att man för gårdsområdena planerar ytmaterial som släpper igenom så mycket vatten som möjligt och sammanhängande planteringsområden. Ytor som inte släpper igenom vatten ska undvikas med undantag för parkeringsområdena.

N51 KUNNANTALONMÄEN ASEMAKAAVAMUUTOS N51 DETALJPLANEÄNDRING FÖR KOMMUNALHUSBACKEN


Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä / Detaljplaneändringen omfattar fastigheterna:

753-001-9901-0001, 753-001-9901-0002, 753-423-0001-0041, 753-423-0001-0042,
753-423-0003-0054, 753-423-0003-0055, 753-423-0003-0057, 753-423-0003-0064,
753-423-0003-0081, 753-423-0003-0082, 753-423-0004-0017, 753-423-0004-0030,
753-423-0004-0039, 753-423-0004-0073, 753-423-0004-0074, 753-423-0004-0075,
753-423-0004-0076, 753-423-0004-0077, 753-423-0004-0081, 753-423-0004-0090,
753-423-0004-0093, 753-423-0004-0094, 753-423-0004-0105, 753-423-0004-0110,
753-423-0007-0119, 753-423-0007-0207, 753-423-0012-0001

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 11019-11021, 11025 11031, 11033 ja 11034 sekä katu- ja puistoalueita.

Genom detaljplanenändringen bildas kvarteren 11019-11021, 11025, 11031, 11033 och 11034 samt gatu- och parkområden

Voimaantulo / Ikraftträdande	XX.XX.XXXX
Kuulutus / Kungörelse	XX.XX.XXXX
Valtuusto / Fullmäktige	XX.XX.XXXX
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	XX.XX.XXXX § xxx
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	XX.XX.XXXX § xxx
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagt MRL / MarkByggL 65 §, MRA / MarkByggF 27 §	XX.XX. - XX.XX.XXXX
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	XX.XX.XXXX § xxx
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	XX.XX.XXXX § xxx
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRA / MarkByggF 30 §	XX.XX. - XX.XX.XXXX
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	5.6.2024 § xxx
Vireilletulo / Anhängig	20.10.2023

 <p>SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN</p> <p>Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala Sektorn för samhälle och miljö</p>	Numero/Nummer
	N51
<p>N51 KUNNANTALONMÄEN ASEMAKAAVAMUUTOS</p> <p>N51 DETALJPLANEÄNDRING FÖR KOMMUNALHUSBACKEN</p>	Päiväys/Datum
	5.6.2024
	Kaavan laatija / Planens utarbetare
	DSö
	Piirtäjä/Ritare
	ATe, DSö
	Mittakaava/Skala
	1:1000