



Pohjakaarta täydentävä kaavoitusmuutoksen asemakaavan (1284/99) vaatimukset ja on ajan tasalla.
 Sipoossa 1.12.2021
 Anu-Leena Rouhinen
 Tonttitarkkaja

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MAARÄYKSET:
DETAALIPLANIBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMLER:

AK-10

Asuinkeuhosten korttelialue.

Rakennusten katujulkisivujen tulee olla pääosin rapattuja, saumattomalla rakenteella. Kadun ja puiston puoleiset parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettynä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina. Julkisivulinjasta ulos työntyviä parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Ikkunallisten luonnonvalaisten porrashuoneiden 15 m² yltävää osaa sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennuskohtaisen lisäki.

Rakentaminen täytyy toteuttaa asemakaavan yhteydessä laaditun rakennettavuusehkeyhjän mukaisin keinoin.

Ulkoa kantavasta melusta aiheutuva melutaso sisällä täytyy alittaa melun A-painotetun ekvivalenttasen (LAeq) päiväohjearvon (kl. 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (kl. 22-7) 30 dB.

Melutaso ei saa ylittää leikki- ja ulko-ohjeluaikoina eikä parvekkeilla melun A-painotetun ekvivalenttasen (LAeq) päiväohjearvoa (kl. 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (kl. 22-7) 45 dB.

Kvartersområde för flervåningshus
 Byggnadernas fasader mot gatan ska i huvudsak vara putsade och ha en foglös konstruktion. Balkongerna mot gatan och parken ska byggas inifrån så att fasadytan är hel. Balkonger som skjutur ut ur fasadytan får inte stödjas från marken.

Om trapphusen har fönster som släpper in naturligt ljus får den del av ytan som överstiger 15 m² byggas utöver den i detaljplanekartan angivna byggrätten för varje våning.

Byggnad ska genomföras på det sätt som anges i bygghärbetsutredningen som utarbetades i anslutning till detaljplanen.

Inomhus ska den bullernivå som orsakar av buller utfärdad underskrida riktvärdet 35 dB under dagen (kl. 7-22) och riktvärdet 30 dB nattetid (kl. 22-7) för den A-vägdä ekvivalentnivån (LAeq).

På lek- och utvistelseområden och balkonger får bullernivån inte överskrida riktvärdet 55 dB dagtid (kl. 7-22) och riktvärdet 45 dB nattetid (kl. 22-7) för den A-vägdä ekvivalentnivån (LAeq).

Rivtalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
 Rakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puuta tai rapattuja, saumattomalla rakenteella. Hirsirakennuksissa tulee olla tyhjet nurkkasavokot.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.
 Byggnadernas arkitektur ska vara förstklassig. Byggnadernas fasader ska i huvudsak vara trä eller putsade och ha en foglös konstruktion.
 Linje 3 m utanför planområdet gräns.

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

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

Kaupungin- tai kunnanosan numero.
 Stadsdels- eller kommunalnummer.
 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
 Namn på stads- eller kommunal.

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

Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
 Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
 Byggrätten i våningskvadratmeter för ekonomibyggnad.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.
 Romersk siffror anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

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

Ohjeellinen leikki- ja ohjeluaikaleikki varattu alueen osa.
 Riktigivande för lek och utvistelse reserverad del av område.

Ohjeellinen pysäköintipaikka.
 Riktigivande parkeringsplats.

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

Istutettava alueen osa.
 Del av område som skall planteras.

Jalankäytölle ja polkupyöräilylle varattu katutie.
 Gata/väg reserverad för gång- och cykelfrak.

Pihakatu.
 Gärdsgata.
 Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
 Riktigivande för underjordiskt ledning reserverad del av område.

Sijaitse pohjavesialueella. Pohjavesialueella määrätään:
 - Viennit on rakennettava tiiviksi siten, että lätevesi ei pääse maaperään.
 - Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoainelille tai muille pohjavedenlaadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviseen katettuun suoja-aluaseen. Alueen tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuotoonniisjärjestelmällä sekä viijän estolla. Maanalaiset säiliöt ovat kiellettyjä.
 - Rakentaminen, ojitukset ja maankäyttö on tehtävä siten, että aiheutu pohjavedenlaadunmuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista.
 - Istutusalueita, katolta ja muilta pihajälkeiltä kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.
 - Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa öljynerotuskaivoon kautta.
 - Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asemakaavallisella pesupaikalla.
 - Maalämpöpajärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.

Ligger på grundvattnsområde. Bestämmelser för grundvattnsområdet:
 - Avloppen skall byggas tät så att inget avloppsvatten kommer ut i marken.
 - Alla cisterner, som är avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen, som kan äventyra grundvattnets kvalitet, skall anläggas i en vattentät och täckt skyddsbasin. Basinsängens volym skall vara större än den maximala mängden vätska som lagras. Behållarna skall förses med läckagevarsystem samt överflytningsdydd. Behållare under marken är förbjudna.
 - Byggande, dikning och grävning skall utföras så, att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattnets nivå. Byggnaderna får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten.
 - Rent dagvattnet från planteringsområden, tak och andra gårdsområden skall i mån av möjlighet infiltreras.
 - Parkeringsplatserna ska beläggas med ett för vatten ogenomsläppligt ytmaterial och dagvattnet från parkeringsplatserna ska avledas kontrollerat via en oljeavskiljningsbrunn.
 - Tvätt av bilar är förbjudet på grundvattnsområdet på andra ställen än för ändamålet byggda vattendröjskottar.
 - Jordvärmesystem får inte placeras på grundvattnsområde.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alueella on ohjeellinen tonttijako.
 Yksilöitä saa olla enintään 35 % asunnoista. Kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulee olla vähintään 30 % asunnoista, minkä lisäksi näiden asuntojen keskiokoko tulee olla vähintään 60 neliömetriä. Kunta voi hankkivatiloista poistaa säännöksiä, jos se nähdään sijaan ja alueen profiilin kannalta perustelluna.

Auto- ja pyöräpaikat
 Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- AK-kortteleissa
 - asuminen 1 ap/75 k-m², tai vähintään 0,8 ap/asunto
 - liike- ja toimilat (ei asiakaspaikat) 1 ap/150 k-m²
 - vieraspaikat 1 ap/enintään 10 asuntoa
- AR
 - asuminen 1,5 ap/asunto

Helposti käytettävää polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa:
 - asuminen 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto
 - liikelait 1 pp / 50 k-m²

Kaikki asumisen pyöräpaikat on sijoitettava sääliä suojattuun, lukittavaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkoisissa runkoilukitusmahdollisuuksilla. Polkupyörien säilytyksellä saa myös rakentaa pihajälkeille rakennusalan ulkopuolelle.

Hulevedet
 Hulevesien viivytystilavuuden on oltava yksi kuutiometri jokaista satua vettä läpäisemättömällä nielömetriä kohti. Viivytystilavetta voidaan vähentää käyttämällä pihajälkeillä vettä läpäiseviä materiaaleja. Rakennusalueen haasteissa tontille on laadittava hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien kerääminen, käsittely ja poistaminen. Hulevesisuunnitelmassa on esitettävä ratkaisu, jossa hulevesien laatu pysyy täysin käsiteltävänä paikallisesti. Asemakaava-alueen ulkopuolelle viitävien hulevesien määrät ja laadut syyvät pysyä muuttamattomana sekä asemakaavan rakentamisen kuin tulevan käytön aikana. Hulevesisuunnitelmassa on varmistettava, ettei hulevesien käsittely aiheuta haittaa pohjavesiin eikä Natura 2000-alueeseen.

ALLMÄNNA BESTÄMMLER
 Området har en riktigivande tordindelning.
 Av bostäderna får högst 35 % vara enrummare. Minst 30 % av bostäderna skall vara trerummare eller större och medeltal skall vara minst 60 kvadratmeter. Kommunen kan avvika från begärdan på projektet och om det är befogat med tanke på områdets läge och profil.

Bil- och cykelplatser
 Bilplatser ska byggas åtminstone i följande utsträckning:

- AK-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
- AR
 - bostäder 1,5 bp/bostad

Utrymme som ska reserveras för lättillgänglig cykelparkering:
 - bostäder 1 cp/30 vy-m², dock minst 2 cp/bostad
 - affärslokaler 1 cp/50 vy-m²

Alla cykelplatser i anslutning till bostäderna ska förläggas till ett väderskyddat, låst utrymme. Därtill ska en plats utomhus med möjlighet att använda ramlös anvisas för korttidsparkering av cyklar. Cykelförärd får också byggas på gårdens utanför byggnadsytan.

Dagvattnet
 Fördöringsvolymen för dagvattnet ska vara 1 kubikmeter för varje 1 000 kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten. Behovet av fördöring kan minskas genom att man på gårdsområdena använder material som släpper igenom vatten. I samband med ansökan om bygglov ska en detaljerad dagvattnings sammanställas för tomten. Planen ska visa hur dagvattnet kommer att sammas in, behandlas och ledas bort. I dagvattningsplanen ska man lägga fram en lösning för hur kvaliteten på vattnet ska behandlas lokalt. Dagvattnet som rinner ut från detaljplanområdet ska hållas oförändradt beträffande kvantitet och kvalitet. Både under den tid detaljplanen genomförs och efter att området tagits i bruk. I dagvattningsplanen ska det säkerställas att behandlingen av dagvattnet inte medför olägenheter för grundvattnet eller för Natura 2000-området.

Sipoossa 1.12.2021
 Sisko
 Jarkko Lyytinen
 Kaavoituspäällikkö, Planläggningschef

Pirjo Siren
 kehitysjohtaja, utvecklingsdirektör

Jani Vilmiä
 Kaavoittaja, Planläggare

SIBBO KOMMUN
 NICKBY

SIPON KUNTA
 NIKKILA

N 60 OIKOPOLKU
 NIKKILÄ
 N 60 GENSTIGEN
 NICKBY

Asemakaavamuutos koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä: 753-416-16-20 ja 753-416-35-227.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 2037, 2038 ja 2039, katualuetta sekä kevyen liikenteen ja pyöräilyn reitti

Detaljplanändringen berör följande fastigheter eller delar av dem: 753-416-16-20 och 753-416-35-227.

Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarteren 2037, 2038 och 2039, gatuumråde samt en led för lätt trafik och cykling.

Voimaantulo / Ikräftträdande	
Kuulutus / Kungörelse	
Valluusto / Fullmäktige	
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	14.12.2021
Kaavoitusosasto / Planläggningsektionen	1.12.2021
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagt MRL / MarkByggl. 656, MRA / MarkByggF. 278	5.10. - 6.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	20.9.2021
Kaavoitusosasto / Planläggningsektionen	8.9.2021

Nimike/Nummer	N 60
Planinvalsen	1.12.2021
Kaavon valinta / Planens utvärdering	
Jani Vilmiä	
Planinvalsen	
Jani Vilmiä	
Määrittäjä	
Mittörare	1:1000

Kehitys- ja kaavoituskeskus
 Utvecklings- och planläggningssentralen

SIPON KUNTA
 SIBBO KOMMUN

N 60 OIKOPOLKU
 NIKKILA
 N 60 GENSTIGEN
 NICKBY