

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MAÄRYKSET
DETALJILANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

AK-12

Asumakerrosten korttelialue.
Alueella saa rakentaa muualta siirrettyjä, vanhoja, perinteisiä asuinrakennuksia, perinteisen menettelyn rakennettuja asuinrakennuksia tai miljoosen sopeutuvaa uudisrakentamista rakennusperinteen hengessä. Alueella saa rakentaa enintään 4-kerroksisia pienkerrostaloja. Pienkerrostalon enimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liikettä vähintään 100 m², joka voi myös osana rakennuksen yhteisötilaa.
Kvarterosråde för flervåningshus.
På området får byggas gamla, traditionella bostadshus som fylltats till området, bostadsbyggnader uppförda enligt traditionella metoder eller till miljon anpassade bostadshus i traditionell anda. På området får byggas små flervåningshus i högst 4 våningar. Affärsyttrymmet på minst 100 m², för byggas som byggnadens gemensamma utrymme placeras i byggnadens första våning.

AP-7

Asuinpientälöjen korttelialue.
Alueella saa rakentaa muualta siirrettyjä, vanhoja, perinteisiä asuinrakennuksia tai miljoosen sopeutuvaa uudisrakentamista rakennusperinteen hengessä. Alueella voi sijoittaa erillispientaloja jalka kytkettyä pientaloja.
Kvarterosråde för småhus.
På området får byggas gamla, traditionella bostadshus som fylltats till området, bostadsbyggnader uppförda enligt traditionella metoder eller till miljon anpassade bostadshus i traditionell anda. På området kan placeras fristående småhus och/eller kopplade småhus.

AO

Erillispientälöjen korttelialue.
Kvarterosråde för fristående småhus.

AO-14

Erillispientälöjen korttelialue.
Alueella saa rakentaa muualta siirrettyjä, vanhoja, perinteisiä asuinrakennuksia tai miljoosen sopeutuvaa uudisrakentamista rakennusperinteen hengessä. Alueella voi sijoittaa erillispientaloja jalka kytkettyä pientaloja.
Kvarterosråde för småhus.
På området får byggas gamla, traditionella bostadshus som fylltats till området, bostadsbyggnader uppförda enligt traditionella metoder eller till miljon anpassade bostadshus i traditionell anda. På området kan placeras fristående småhus och/eller kopplade småhus.

P

Palvelurakennuksen korttelialue.
Kvarterosråde för servicebyggnader.

VP

Puisto.
Park.

VL

Lähiverkistysalue.
Område för närecreation.

VL-3

Lähiverkistysalue.
Alue on maiseman ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä ja ympäristö tulee säilyttää.
Område för närecreation.
Området är viktigt för landskapet och naturens mångfald och miljön bör bevaras.

3 m

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gränns.

Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.

Kvarter-, kvarters- och områdesgränns.

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.

Pölkkiäviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Tvåstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

31112

Korttelin numero.
Kvarternummer.

2

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

120

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

160

Rakennuskoikeus kerrosalanelömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

2440

Talousrakennuksen rakennuskoikeus kerrosalanelömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta och byggnadsytorna, vilka byggnadsrätten sammanlagt gäller.

IV

Rakennuskoikeus kerrosalanelömetreinä ja rakennuslait, jotta määräys yhteensä koskee.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta och byggnadsytorna, vilka byggnadsrätten sammanlagt gäller.

II 1/2

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suunnitelmassa sijoituksen kerrosten.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna. I byggnaden eller i en del däraf.

e=0,12

Muutoluku normaalisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suunnitelmassa kerroksen alasta ulkona tasolla saa käyttää kerrosalaa luettavaksi tilaksi.
Ett bråkdel eller en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindplanet för utrymme som räknas in i våningsytan.

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

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

Ohjeellinen vesialue.

Riktgivande vattenområde.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Riktgivande för lek och utvilstelse reserverad del av område.

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Väherkatolinen autotalli tai -katos saadaan toteuttaa kaavassa määrätyn rakennuskoikeuden laeaksi.
Byggnadsyta för forvaringsplats för bil. Bilgarage eller -tak försedd med grönkät för byggnadens utöver den byggdett som anges i planen.

Ohjeellinen jätteen yhteiskeräytystason alue.

Yhteiskeräytystasoa tulee toteuttaa laadukkaasti ympäristön sopivalta tavalla.
Riktgivande del av område för gemensam insamlingspunkt för avfall. Insamlingspunkten skall genomföras högkvalitetigt och anpassas till omgivningens påverkan.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangras.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Linje som anger takens riktning.

Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.

Luonnontilassa säilytettävä pihajätke.

Gårdsområde som skall bevaras i naturtillstånd.

Katu.

Gata.

Kataukukoturi.

Öppen plats/torg.

Ohjeellinen ukkoluretti.

Riktgivande friluftstred.

Jalankeululle ja polkupyöräilylle varattu katu/te.

Jätke för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.

Ajoyhteys.

Körforbindelse.

Fysikömspaikka.

Parkeringsplats.

Ohjeellinen puustomurtoalle varattu alueen osa.

För parktransformator reserverad riktgivande del av område.

Ohjeellinen hulejärjestelmälle varattu alueen osa.

Vivettään hulevesiä alas- ja ojakerkeinen.
Riktgivande del av område för dagvattensystem, varigenom dagvattnet avleds och fördröjs med bassäng- och ökeskonstruktioner.

Av-ojajärjestelmälle varattu alueen osa.

För öppet öke reserverad del av område.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvonlittymää.

Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Maiseman ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla ympäristö säilytetään.

För landskapet och naturens mångfald viktigt område där miljön bevaras.



Pohjakaartta täydittää kaavoitusmittauksista annetun saatueen (1284/99) vaatimukset ja on ajan tasalla./Baskarten fyller fordringarna i förordningen om planläggningsmåttningar (1284/99) och är aktuell.
Koordinaattijärjestelmä/Koordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem NZ000
Sipooassa / Sibbo
Anna-Leena Rouhainen
tonttipäällikkö
tomtchef

YLEISET MÄÄRYKSET

Alueella on ohjeellinen tonttijako.
Rakentaminen täytyy toteuttaa asemakaavan yhteydessä laadittuun sivon rakennustapaohjeen mukaan.
Rakennusten ulkovaipan ja sen rakennuksen tulee ääneneristävyyttänsä olla sellaisia, että ulko- ja sisämelun erous (ääntänsero) L on asuin- ja kokonustilastoissa vähintään 35 dB.

Maaston alkuperäinen muoto ja korkeusaste on säilytettävä mahdollisimman hyvin.
Asuinkestoalueen korttelialueella yksiköt saa olla enintään 35 % asuunotia. Kolmeista tai 1985 isompia asuntoja tulee olla vähintään 30 % asuunotia. Asuntojen keskkoon tulee olla vähintään 50 neliohmää, ja asuntojen osissa tulee huomioida niiden kalusteolosuhteet. Kurta voi hankkeittain poiketa säännöstä, jos se nhdään sijainn ja alueen profiilin kannalta perustelluna.

Vanhasta puusta on tärkeä osa Puu-Talman alueen luonnetta. Pihajätkeillä kasvillisuus, joka jää rakennusten sekä ajo- ja parkitusalueiden ulkopuolelle, tulee ensi sijassa säilyttää. Puuta ei saa kaataa, jos ne ovat maisemakvallisesti merkittävät, esimerkiksi komeita vanhoja yksittäispuita tai puuryhmiä. Puun kaatumisen osassa asemakaava-alueella luovutettavan toimenpiteen, istutuksessa tulee suosia paikallista ja laatuvarmistusta olevia lajeja sekä hyötykasveja, kuten hedelmäpuita ja pensaita.

Kaikkilla korttelialueilla tulee varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen ja soveltaa matalaenergiarakentamisen periaatteita sekä Kiertotalouden rakentamisen aikana.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
AK-12 ja P-kortteissa
• asuminen 1 ap/75 k-m², tai vähintään 0,8 ap/asunto
• liike- ja toimittilat (ei asiakaupat) 1 ap/150 k-m²
• vieraspaikat 1 ap/enintään 10 asuntoa

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

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

Hulevedet
Tontille on laadittava hulevesisuunnitelma, joka on kaava-alueen hulevesisuunnitelman mukainen. Tontin hulevesisuunnitelma sisältää myös rakentamisen aikaisen hulevesien hallinnan. Tontin hulevesisuunnitelmissa esitetään rakastus, jolla varmistetaan hulevesien riittävä alueellisen suunnitelman mukainen määrällinen viivytys ja veden laatu. Hulevesijärjestelyt on sovittava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.

Tontilla hulevesien pödytys- ja viivytysvaatimus on 1 m²/100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaan kohden.

AO-14 ja AP-7 kortteissa suositellaan, että hulevesiä kerätään kasteluvedeksi tai ohjataan hallitusti rakennettuihin viherpintojen kautta ja sadeputkilla, joihin on monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta. Hulevesiä voidaan ohjata lampiin, kasteluympyröihin ja kalvoihin, jotka toimivat talvisin lumekasaussäilytönä.

Tonttien nykyistä kasvillisuutta on jätettävä laatualueella ja rakentamisen aikana luotun kasvillisuuden korvattava.

Muodostuvien hulevesien määrä tulee vähentää käyttämällä pihajätkeillä mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhteensä istutusalueita. Vettä läpäisemättömää pinta-ala tulee vähentää paitsi kulkuväylissä ja katossa.

Pihan pintojen materiaaleiksi suositellaan mm. kivituolia ja luonnontilassa olevia lajeja sekä hyötykasveja, kuten katkajia voi toteuttaa viherkatkajina.

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

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Tomtindelningen på området är riktgivande.

Byggnaderna skall förverkligas enligt den bindande byggsattsanvisning som uppgjorts i samband med detaljplanen.

Byggnadens yttre höjd och dess konstruktionssätt skall vara minst 50 m² och i bottenlösningen skall möblerbarheten beaktas. Kommunen kan avöka från regelin om det är befogat med tanke på områdets läge och profil.

Terrängens ursprungliga form och höjdnivå skall bevaras möjligast val.

I kvartersområden för bostadsbyggnader får högst 35 % av bostäderna vara enrummare. Minst 30 % av bostäderna skall vara tre- eller flerfamiljs. Bostädernas medelstörlek skall vara minst 50 m² och i bottenlösningen skall möblerbarheten beaktas. Kommunen kan avöka från regelin om det är befogat med tanke på områdets läge och profil.

Det gamla täbbsbeståndet är en viktig del av Trä-Talman karakter. Gårdsområdets välgiltighet, som till utöver byggnads-samt trafik- och parkeringsområden, skall förstå hand bevaras. Träd får inte fällas i fall de är landskapsmässigt betydande. Ett exempel gäller gamla enkilda träd eller trädgrupper. På detaljplanområdet är trädfällning en åtgärd som kräver tillstånd. Vid planeringen skall sådana växter gynnas som finns på platsen eller i näringsgränsen så som fruktträd och -buskar.

I alla kvartersområden skall man förbereda sig för att utnyttja förnybar energi och att tillämpa principerna för äggenyttyggränsen samt arkitektoniska lösningar under byggnadsarbetet.

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 kunskapsparkering) 1 bp/150 vy-m²
• gästplatser 1 bp/högt 10 bostäder

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

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

Dagvatten
För tomtens skall dagvattenplaner, som följer planområdets dagvattenplan, utarbetas. Tomtens dagvattenplan skall också innehålla hanteringen av dagvatten under byggskedet. I dagvattenplanen för tomtens skall framgå lösningar som säkerställer dagvattnets lämpliga kvalitativa fördröjning och vattenets kvalitet i enligt med planens för området. Dagvattenanläggningen skall avtalas om mellan granntomterna.

På tomtens är dagvattnets uppdrämnings- och fördröjningskrav 1 m²/100 m² vatten oegonomsäpplig areal.

I AO-14 och AP-7 kvarteren rekommenderas att dagvattnet tas tillvara som bevattningsvatten eller styrs kontrollerat till byggda grönsåror och regnåtgärddar där välgiltigheten är mångfaldig och i skikt. Dagvattnet kan samlas i damnar, växtinläggningar och brunnar som vinerat fungerar som utdrämningsplatser för öro.

Välgiltigheten på tomtens skall bevaras på tomtens och välgiltighet som förstörts vid byggandet skall ersättas.

Mängden dagvatten som bildas skall minskas genom att på gårdsområdena använda möjligast mycket växtegonomsäppliga ytor och sammanhängande planteringsområden. Växtegonomsäppliga 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.

Sipooassa - 2023
i Sibbo

Jarkko Lyytinen
arkkitehti SAFA, YKS 487
kaavutuspäällikkö, planläggningschef

Janne Hälttä
kaavutuspäällikkö, planläggningschef

Sipoon Kunta
Martinkylä

Sibbo Kommun
Mårtensby

TM 1 PUU-TALMA
TM 1 TRÄ-TALLMO

Asemakaava koskee kiinteistöjä / Detaljplanen omfattar fastigheter: 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, 753-421-0005-0252, 753-421-0001-0097

Asemakaavalla muodostuvat kortteilla 31101-31112 sekä katualueita ja lähiverkistysalueita.

Genom detaljplanen bildas kvarter 31101-31112 samt gatuumråden och närecreationområden.

Voimaantulo / Kraftträdande xx.xx.xxxx

Kaavutus / Kungörelse xx.xx.xxxx

Vahvistus / Färdigklaring 8.6.2023 § 56

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 22.5.2023 § 166

Maankäyttö- ja rakennusvirasto / Marknadsnäringssektionen 10.5.2023 § 55

Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagt MRL / MarkByggf. 65 § MRA / MarkByggf. 27 § 9.2 - 13.3.2023

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 30.1.2023 § 25

Maankäyttö- ja rakennusvirasto / Marknadsnäringssektionen 18.1.2023 § 8

Luonnos nähtävillä / Utkast framlagt MRA / MarkByggf. 30 § 2.12.2021 - 7.1.2022

Maankäyttö- ja rakennusvirasto / Marknadsnäringssektionen 17.11.2021 § 88

Vireilistelu / Auktörelse 25.2.2021

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvonlittymää.

Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Maiseman ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla ympäristö säilytetään.

För landskapet och naturens mångfald viktigt område där miljön bevaras.

Ohjeellinen hulejärjestelmälle varattu alueen osa.

Vivettään hulevesiä alas- ja ojakerkeinen.
Riktgivande del av område för dagvattensystem, varigenom dagvattnet avleds och fördröjs med bassäng- och ökeskonstruktioner.

Av-ojajärjestelmälle varattu alueen osa.

För öppet öke reserverad del av område.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvonlittymää.

Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Maiseman ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla ympäristö säilytetään.

För landskapet och naturens mångfald viktigt område där miljön bevaras.

Ohjeellinen hulejärjestelmälle varattu alueen osa.

Vivettään hulevesiä alas- ja ojakerkeinen.
Riktgivande del av område för dagvattensystem, varigenom dagvattnet avleds och fördröjs med bassäng- och ökeskonstruktioner.

Av-ojajärjestelmälle varattu alueen osa.

För öppet öke reserverad del av område.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvonlittymää.

Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Maiseman ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla ympäristö säilytetään.

För landskapet och naturens mångfald viktigt område där miljön bevaras.

Ohjeellinen hulejärjestelmälle varattu alueen osa.

Vivettään hulevesiä alas- ja ojakerkeinen.
Riktgivande del av område för dagvattensystem, varigenom dagvattnet avleds och fördröjs med bassäng- och ökeskonstruktioner.

Av-ojajärjestelmälle varattu alueen osa.

För öppet öke reserverad del av område.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvonlittymää.

Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Maiseman ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla ympäristö säilytetään.

För landskapet och naturens mångfald viktigt område där miljön bevaras.

Ohjeellinen hulejärjestelmälle varattu alueen osa.

Vivettään hulevesiä alas- ja ojakerkeinen.
Riktgivande del av område för dagvattensystem, varigenom dagvattnet avleds och fördröjs med bassäng- och ökeskonstruktioner.

Av-ojajärjestelmälle varattu alueen osa.

För öppet öke reserverad del av område.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvonlittymää.

Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Maiseman ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla ympäristö säilytetään.

För landskapet och naturens mångfald viktigt område där miljön bevaras.

Ohjeellinen hulejärjestelmälle varattu alueen osa.

Vivettään hulevesiä alas- ja ojakerkeinen.
Riktgivande del av område för dagvattensystem, varigenom dagvattnet avleds och fördröjs med bassäng- och ökeskonstruktioner.

Av-ojajärjestelmälle varattu alueen osa.

För öppet öke reserverad del av område.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvonlittymää.

Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.

M