

Kunnantalonmäen asemakaavamuutos

Detaljplaneändring för Kommunalhusbacken

Asemakaavan selostus, ehdotus
Detaljplanebeskrivning, förslag

Liitteet

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Asemakaavakartan pienennös
- Liite 3. Asemakaavan merkinnät ja määräykset
- Liite 4. Havainnepiirros
- Liite 5. Rakennustapaohje
- Liite 6. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 7. Lukkarintien kunnalisteknisen yleissuuntelman asemapiirustus
- Liite 8. Liikennemeluserveys
- Liite 9. Sipoon seniorikeskuksen suppea rakennushistoriallinen selvitys
([valmistuu marraskuun lopussa 2024](#))
- Liite 10. Lausuntojen ja mielipiteiden yhteenveto ja vastineet niihin

Bilagor

- Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 2. Förminskning av detaljplanekartan
- Bilaga 3. Planbeteckningar och -bestämmelser
- Bilaga 4. Illustrationsplan
- Bilaga 5. Byggsättsanvisningar
- Bilaga 6. Blankett för uppföljning av detaljplanen
- Bilaga 7. Kommunalteknisk plan över Klockarvägen, situationsplan
- Bilaga 8. Trafikbullerutredning
- Bilaga 9. Byggnadshistorisk inventering över Sibbo seniorcenter
([blir klar i slutet av november 2024](#))
- Bilaga 10. Sammanfattning av utlåtanden och åsikter samt bemötanden av dessa

Maankäyttöjaosto
Markanvändningssektionen
27.11.2024

ASIA / ÄRENDE 973/2023

N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos

N51 Detaljplaneändring för Kommunalhusbacken

LIITE 1
BILAGA 1

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Program för deltagande och bedömning (PDB)

19.10.2023, päivitetty / uppdaterad 5.6.2024

Asia / Ärende 973/2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) innehåller information om syftet med detaljplanen, planläggningens förlopp och i vilka skeden man kan påverka planläggningen. Programmet kompletteras efter behov allteftersom planprocessen fortskrider.

Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Nikkilän keskustassa, Lukkarintien, Nikkiläntien ja Svärdfältintien välissä. Alue käsittää voimassa olevan asemakaavan mukaiset korttelit 11018–11021, 11025, 11031 ja 11033 sekä katu- ja puistoalueita. Muutosalueen pinta-ala on noin 12 ha.

Planeringsområde

Detaljplanens ändringsområde ligger mellan Klockarvägen, Nickbyvägen och Svärdfältsvägen i centrum av Nickby. Området omfattar kvarteren 11018–11021, 11025, 11031 och 11033, samt gatu- och parkområden i den gällande detaljplanen. Ändringsområdet omfattar ca 12 ha.



Kaavamuutosalueen sijainti opaskartalla.
Planändringsområdets läge på adresskartan.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualuen länsiosassa sijaitsee rivitalotontti, joista toinen rakennuksista on palanut ja purettu, liikuntatoimen monitoimihalli / väestönsuoja, seniorikeskus, Sipoon opiston Vähvult-tila, entinen paloasema ja puistoalueita. Alueen itäosassa sijaitsee Nikkilän sosiaali- ja terveystasema, kulttuuritalo Lilla Villan ja omakotitontteja. Etelässä on Nikkilän pääkatu Nikkiläntie ja lännessä tulevaisuudessa koojakaduksi suunniteltu Lukkarintie, joka tulevaisuudessa johtaa suunnitellulle juna-asemalle.

Alueen luoteispuolella sijaitsee Lukkarin koulu ja jalkapallohalli. Niiden läheisyyteen on lisäksi suunniteltu uimahallia. Alueen eteläpuolella sijaitsevat mm. koulukeskus Nikkilän Sydän ja Nikkilän kirjasto.

Voimassa olevassa yleiskaavassa ja maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoiminnoille. Nikkilän kaavarungossa alue on osoitettu yleisille

Utgångspunkter för planeringen

I den västra delen av planeringsområdet finns en radhustomt där en byggnad har brunnit ner och rivits, idrottstjänsternas idrottshall/skyddsrum, ett seniorcenter, Sibbo instituts Vähvult-utrymme, f.d. brandstationen samt parkområden. I områdets östra del finns Nickby social- och hälsovårdscentral, kulturcentret Lilla Villan och egnahemstomer. I söder ligger Nickbyvägen, huvudgatan i Nickby, och i väster ligger Klockarvägen, som planeras bli en matargata som i framtiden ska leda till den planerade tågstationen.

Nordväst om området ligger Lukkarin koulu och en fotbollshall. En simhall planeras också i närheten. Söder om området ligger skolcentret Nickby Hjärta och Nickby bibliotek.

I den gällande generalplanen och landskapsplanen är området avsett för centrumfunktioner. I planstommen för Nickby är området avsett för offentliga byggnader, nya flervå-

rakennuksille, uusille kerrostaloille ja tiivistettäväksi.

Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2023–2025.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentamista Nikkilään, sekä tarkistaa alueen liikennejärjestelyt. Nykyisellä rivitalotontilla, jossa yksi rivitaloista on palanut ja purettu, nykyinen rakennuskanta korvataan kerrostalolla. Myös Nikkiläntien risteykseen suunnitellaan uusia kerrostaloja. Lukkarintien katualuetta tarkistetaan laadittavan kunnallisteknisen yleisuunnitelman perusteella kasvavan liikenteen tarpeisiin ja liikenneturvallisuuden varmistamiseksi. Samalla asemakaavassa korjataan seniorikeskuksen, terveysaseman, omakotitonttien ja Jussaksentien kaavamerkinnet vastaamaan toteutunutta tilannetta. Entiselle paloasemalle tutkitaan uutta käyttöä.

ningshus och förtätning.

Detaljplanens syfte och mål

Planeringsarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2023–2025.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av nya bostadshus i Nickby och att se över trafikarrangemangen i området. På den befintliga radhustomten, där ett av radhusen har brunnit ner och rivits, kommer det befintliga byggnadsbeståndet att ersättas av ett våningshus. Nya våningshus planeras också i korsningen vid Nickbyvägen. Gatuområdet på Klockarvägen kommer att revideras på grundval av en kommunalteknisk översiktsplan för att tillgodose behoven hos den växande trafiken och för att säkerställa trafiksäkerheten. Samtidigt korrigeras planbeteckningarna för seniorcentret, hälsocentralen, egnahemstomterna och Jussasvägen så att de motsvarar den förverkligade situationen. En ny användning för den f.d. brandstationen kommer att undersökas.



Kaavan alustavat tavoitteet.
Planens preliminära mål.

Kaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä yleispiirteisen kaavojen ohjausvaikutukset. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien analysointiin.

Planens konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna för genomförandet av planen på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (MarkByggL, 9 § och MarkByggF, 1 §). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrningsverkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ställs.

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och val av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial av intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av planerna som utarbetas.

Selvitykset

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Nikkilän rakennusperintöselvitys (Livady Oy, 2020)
- Nikkilän maisemahistoriallinen selvitys (WSP, 2020)
- Nikkilän viheralueverkostosuunnitelma (WSP 2020)
- Nikkilän Kerava-Sköldvik radanalitus, yleissuunnitelman laatiminen (Sweco 2021)
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP 2021)
- Nikkilän liikenneverkkoselvitys (Ramboll 2022)

Kaavatyön yhteydessä on tehty tai tullessaan tekemään ainakin seuraavat erilliselvitykset:

- Lukkarintien kunnallistekninen yleissuunnitelma

Utredningar

Som underlag för sammanställandet av planen och bedömningen av konsekvenserna används bland annat följande utredningar och planer:

- Nikkilän rakennusperintöselvitys (Livady Oy, 2020)
- Nikkilän maisemahistoriallinen selvitys (WSP, 2020)
- Nikkilän viheralueverkostosuunnitelma (WSP 2020)
- Nikkilän Kerava-Sköldvik radanalitus, yleissuunnitelman laatiminen (Sweco 2021)
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP 2021)
- Nikkilän liikenneverkkoselvitys (Ramboll 2022)

Åtminstone följande separata utredningar kommer att göras i samband med planarbetet:

- Kommunalteknisk översiktsplan över Klockarvägen

Osalliset

Osallisia ovat maanomistaja ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Sipoon kunta alueen maanomistajana
- Alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo, Helsingin seudun liikenne, Keravan Energia Oy/Sipoon Energia, Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä ja Sipoon Vesi -liikelaitos

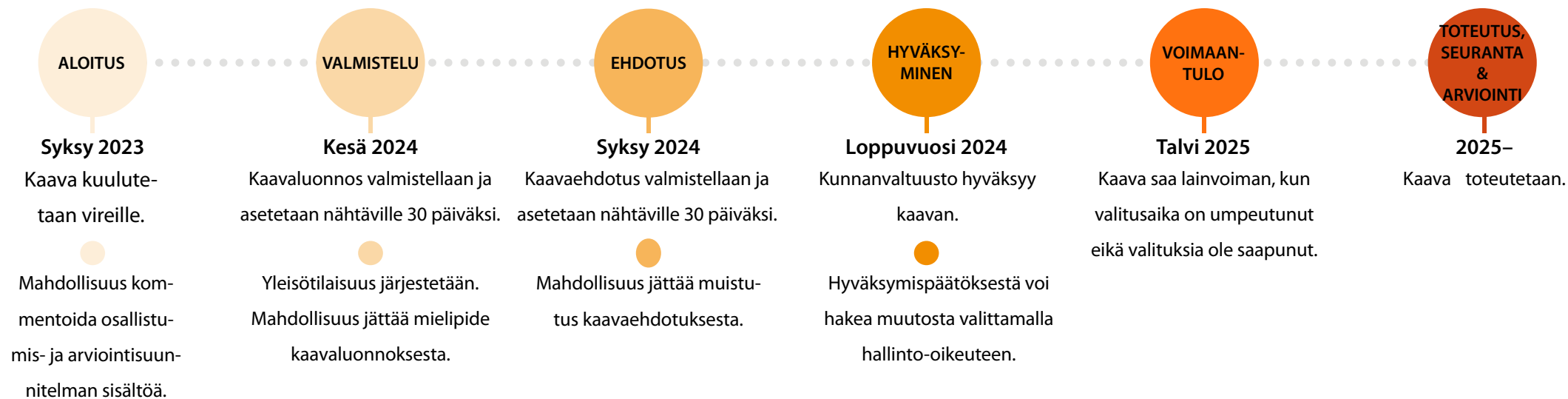
Intressenter

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är också de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

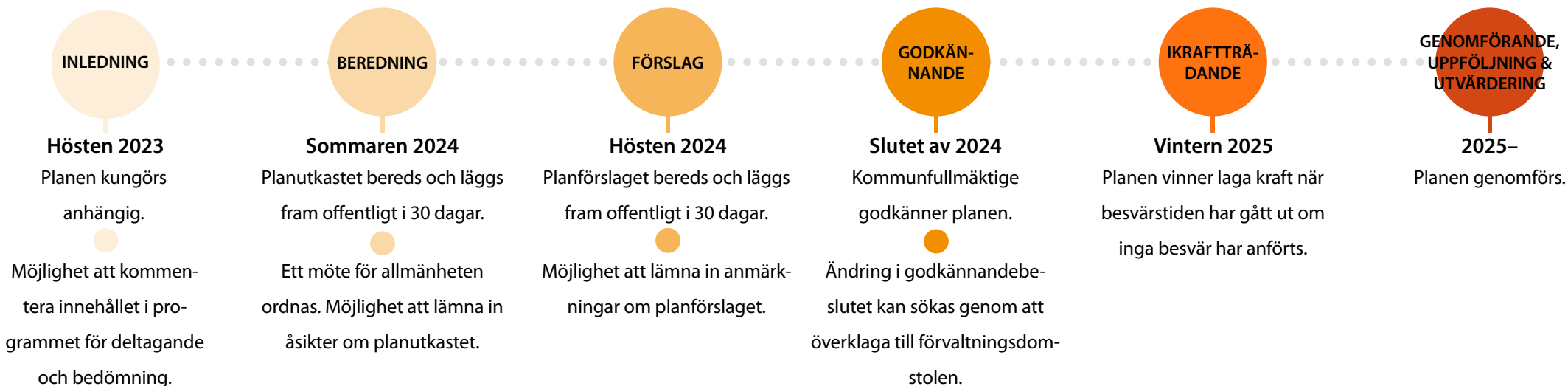
Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- Fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- Sibbo kommun som huvudsakliga fastighetsägare
- Föreningar och sammanslutningar som har verksamhet i området
- Kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga
- Övriga myndigheter och samarbetsorgan som Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Nylands förbund, Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Helsingforsregionens trafik, Kervo Energi/Sibbo Energi, Samkommunen Mellersta Nylands Vatten och affärsverket Sibbo Vatten

Alustava aikataulu



Preliminär tidtabell



Kaavan merkittävyys

Tämä asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä asemakaava. Se tarkoittaa, että käydään laaja vuorovaikutusprosessi ja että valtuusto hyväksyy kaavan.

Tiedottaminen

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla Sipoinfo Nikkilässä.

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan Sipoon kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), Sipoon kunnan internet-sivuilla (www.sipoo.fi) ja virallisella ilmoitustaululla (Sipoinfo Nikkilä).

Planens relevans

Den här planen är en detaljplan med betydande verkningar. Det innebär en omfattande process för växelverkan och att fullmäktige godkänner planen.

Information

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Om skeden som är viktiga med tanke på planens framskridande och deltagande annonseras i lokaltidningarna (Sipoon Sanomat och Borgåbladet), på kommunens webbplats och på den officiella anslagstavlan i Sibboinfo Nickby.

Kungörelser

Kungörelser om planen publiceras i Sibbo kommuns annonstidningar (Sipoon Sanomat och Borgåbladet), på Sibbo kommuns webbplats (www.sibbo.fi) och på den officiella anslagstavlan (Sibboinfo Nickby).

Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa /
Tilläggsuppgifter om detaljplanearbetet ges av:

Dennis Söderholm

Kaavoitusarkkitehti / Planläggningsarkitekt

040 141 7043

etunimi.sukunimi@sipoo.fi / fornamn.efternamn@sipoo.fi

Postiosoite / Postadress:

Sipoon kunta, Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala

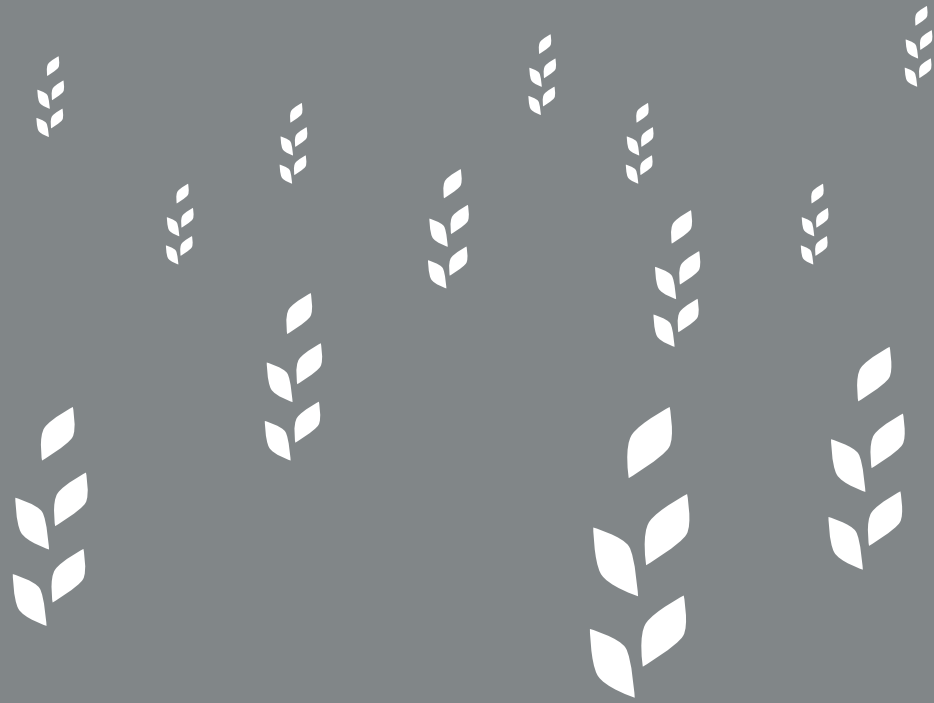
PL 7

04131 SIPOO

Sibbo kommun, Sektorn för samhälle och miljö

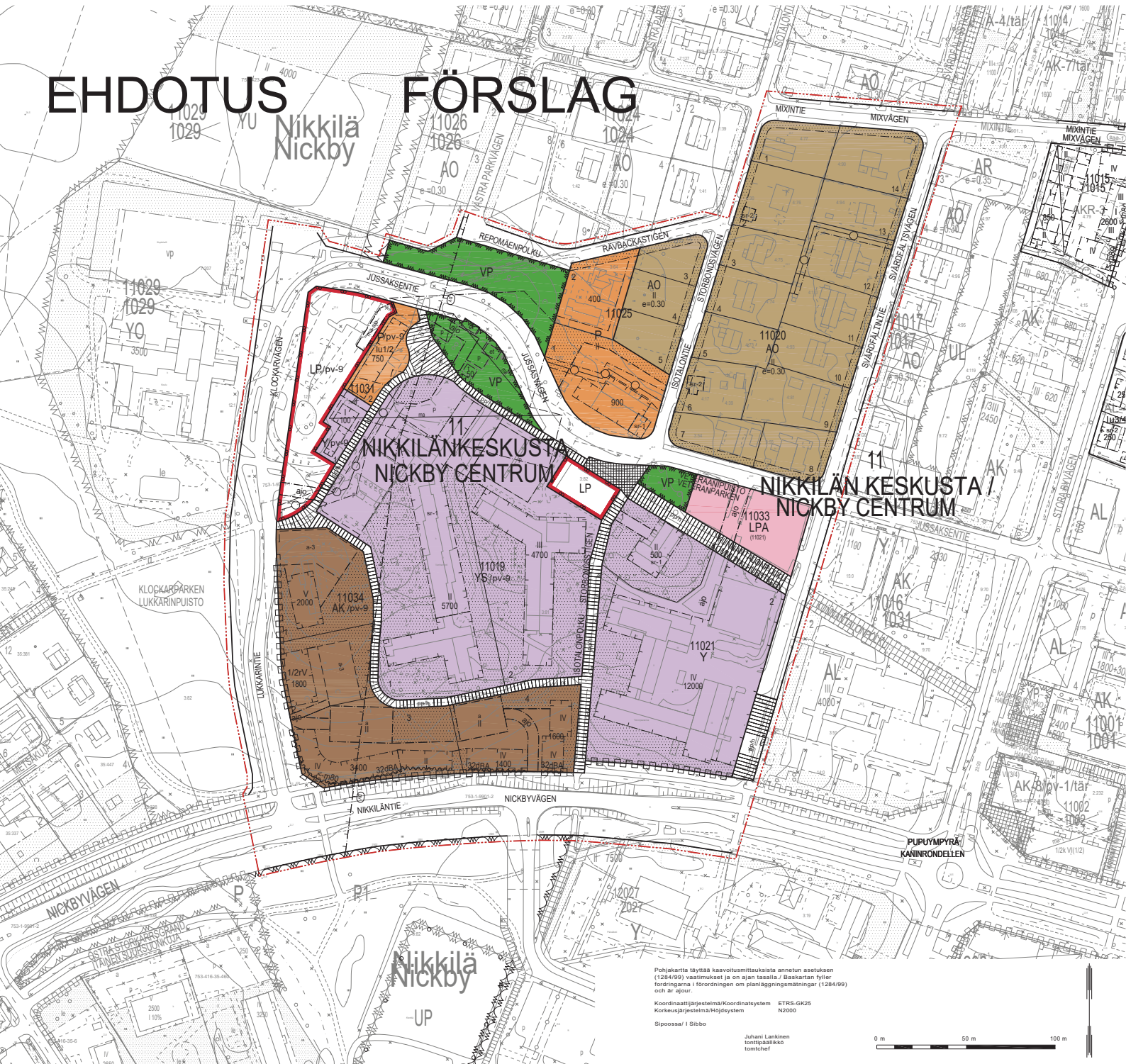
PB 7

04131 SIBBO



SIPOO
SIBBO

EHDOTUS FÖRSLAG



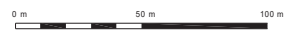
Nickilä
Nickby

NICKILÄN KESKUSTA /
NICKBY CENTRUM

NICKILÄN KESKUSTA /
NICKBY CENTRUM

Nickilä
-UP

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista annetun asetuksen (1284/99) vaatimuksen ja on ajan tasalla. / Baskartan fyller fordringarna i förordningen om planläggningsmätningar (1284/99) och är aktuella.
Koordinaattijärjestelmä/Koordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem NZ000
Sipossa / Sitbo
Juhani Lankinen
tomtipäällikkö
tomtchef



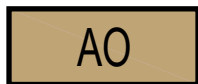
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

DETALJPLANEKETEKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

LIITE 3
BILAGA 3



Asuinkerrostalojen korttelialue.
Kvartersområde för flervåningshus.



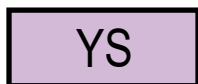
Erillispientalojen korttelialue.
Kvartersområde för fristående småhus.



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.

11031

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

2

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.

100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

<-m80

Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon rakennuksen katujulkisivun puolella pohjakerroksesta vähintään on varattava liiketiloiksi. Luku sisältyy tontin kokonaiskerrosalaan
Talet anger i våningskvadratmeter en hur stor del av bottenvåningen i byggnadens gatufasad som minst ska reserveras för affärutrymmen. Talet ingår i tomtens sammanlagda våningsyta.

II

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

lu1/2

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.

1/2rV

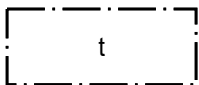
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens andra våning man i byggnadens första våning som ligger i en sluttning får använda som utrymme som räknas in i våningsytan.

e=0.30

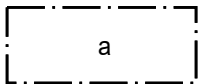
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.



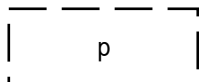
Rakennusala.
Byggnadsyta.



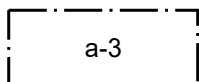
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibyggning får placeras.



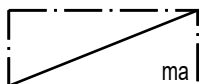
Auton säilytyspaikan rakennusala.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.



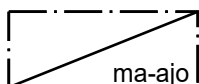
Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Riktgivande parkeringsplats.



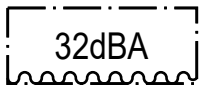
Auton säilytyspaikan rakennusala. Vähintään puolet autopaikoista tulee toteuttaa autotalleihin tai -katoksiin, joissa viherkatto. Autotallit tai -katokset saa toteuttaa kaavassa määritellyn rakennusoikeuden lisäksi.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil. Minst hälften av bilplatserna skall förverkligas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



Maanalainen tila.
Underjordiskt utrymme.

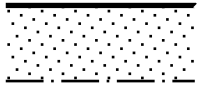


Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
Del av område där körramp till underjordiska utrymmen får placeras.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA.

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 32 dBA mot denna sida av byggnadsytan.



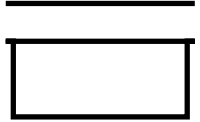
Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.



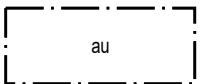
Katu.

Gata.



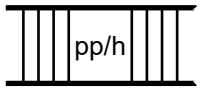
Katuaukio/tori.

Öppen plats/torg.



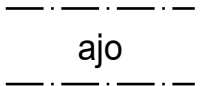
Aukio/torimainen alueen osa.

Öppen plats/torgliknande del av område.



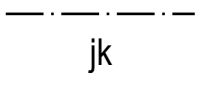
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.



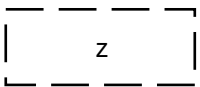
Ajoyhteys.

Körförbindelse.



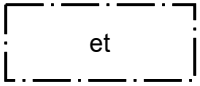
Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

För områdets interna gångtrafik reserverad del av område.



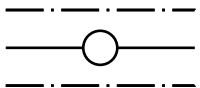
Ohjeellinen puistomuuntamolle varattu alueen osa.

För parktransformator reserverad riktgivande del av område.



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.

Alue sijaitsee osittain tai kokonaan vedenhankintaa varten tärkeällä tai siihen soveltuvalla pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta. Pohjavesialueella määrätään:

- Alueella ei saa käyttää lämmitysjärjestelmiä, joista voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Energiakaivoja ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laatua vaarantaville aineille, on sijoitettava katettuun, tiiviiseen 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. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjaveden laatua vaarantavia aineita siten, että ne vaarantavat pohjaveden laatua.
- Rakentaminen, rakennusten perustaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen eikä virtauksiin. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista. Kaavanmukaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjaveden pintaa alentamatta siten, että kellarin lattiapinnan korko on vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolella.
- Katu-/liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida.
- Vähintään viidelle moottoriajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet ja niiden ajoyhteydet sekä jäteastioiden sijoituspaikat ja muut vastaavat on päällystettävä öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisäلتävällä rakenteella. Näiden alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin tai muuhun soveltuvaan hulevesijärjestelmään.
- Moottoriajoneuvojen ja veneiden pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.
- Området ligger delvis eller helt inom ett för vattenförsörjningen viktigt eller lämpligt grundvattenområde där åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller kvantitet är förbjudna. Byggnad och annan markanvändning kan begränsas av miljöskyddslagens förbud mot förorening av grundvatten samt av vattenlagens bestämmelser om tillståndsplikt för projekt. Bestämmelser på grundvattenområdet:
 - Uppvärmningssystem som kan skada grundvattnet får inte användas på området. Energibrunnar får inte placeras inom grundvattenområdet.
 - Alla cisterner som är avsedda för flytande bränsle eller andra ämnen som äventyrar grundvattnets kvalitet ska placeras i en täckt, tät skyddsbassäng. Bassängens volym ska vara större än den maximala mängden vätska som kan lagras i det största enskilda kärlet eller cisternen. Cisterner ska förses med ett system för läckagedetektering samt överfyllnadsskydd. Underjordiska cisterner är förbjudna. Flytande bränslen eller andra ämnen som äventyrar grundvattnets kvalitet får inte förvaras eller upplagras löst på området på ett sådant sätt att grundvattnets kvalitet äventyras.
 - Byggnad, grundläggning av byggnader, dikning och grävning ska utföras så, att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån eller grundvattenströmmarna. Byggnaden får inte orsaka skadligt utflöde av grundvatten. Källarvåningar förenliga med planen är tillåtna om de kan genomföras utan att grundvattenytan sänks och så att höjden på källarens golvyta är minst två meter över den tillförlitligt konstaterade grundvattenytan.
 - Gatu-/trafikområden bör planeras så att eventuella olägenheter av trafiken för grundvattnets kvalitet kan minimeras.
 - Parkeringsplatser anvisade för minst fem motorfordon och deras körförbindelser samt platser för sopkärl och liknande ska beläggas med ytmaterial som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innehåller grundvattenskydd. Avrinningsvattnet från dessa områden ska via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller motsvarande konstruktioner ledas till dagvattenavlopp eller annat lämpligt dagvattensystem.
 - På grundvattenområdet är det förbjudet att tvätta motorfordon och båtar någon annanstans än på en för ändamålet byggd tillbörlig tvättplats.

sr-1

Historiallisesti ja kyläkuvan kannalta arvokas rakennus.

Rakennuksella on kulttuurihistoriallisia, kyläkuvallisia ja rakennustaiteellisia arvoja. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historialliselta ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Historiskt och med tanke på bybildens värdefull byggnad.

Byggnaden har kulturhistoriska och arkitektoniska värden samt värden med tanke på bybildens. Byggnaden får inte rivas. Reparations- och ombyggnadsåtgärder som vidtas i byggnaden ska vara sådana, att byggnadens historiskt värdefulla eller med tanke på bybildens betydelsefulla karaktär bevaras. Om reparations- och ändringsåtgärder ska ett utlåtande begäras av museimyndigheten.

sr-2

Kyläkuvan kannalta arvokas rakennus.

Rakennuksella on kulttuurihistoriallisia, kyläkuvallisia ja rakennustaiteellisia arvoja jossain määrin. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historialliselta ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Med tanke på bybildens värdefull byggnad.

Byggnaden har i någon mån kulturhistoriska och arkitektoniska värden samt i någon mån värden med tanke på bybildens. Byggnaden får inte rivas. Reparations- och ombyggnadsåtgärder som vidtas i byggnaden ska vara sådana, att byggnadens historiskt värdefulla eller med tanke på bybildens betydelsefulla karaktär bevaras. Om reparations- och ändringsåtgärder ska ett utlåtande begäras av museimyndigheten

pv

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.
- 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 liiketilojen välillä tapauskohtaisesti maankäytön suunnittelusta vastaavan viranomaisen hyväksymän laskelman mukaisesti

AO-kortteleissa

- asuminen 2 ap/asunto

Y- ja YS-kortteleissa

- sosiaalitoimi 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
- sosiaalitoimi 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 sääältä 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 asemapiirroksen yhteydessä esitettävä hulevesien hallinnan periaatteet, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen, käsittely ja poisjohtaminen, myös työmaan aikana. Suunnitelmassa on esitettävä sellainen huleveden laadullisen hallinnan toimenpide, etteivät kiinteistöltä purettavat hulevedet heikennä vastaanottavan vesistön veden laatua. Hulevesijärjestelyt on sovittava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.
- Työmaavedet on ohjattava kunnan hulevesijärjestelmän kautta ja rakentamisen aikaisten hallintatoimenpiteiden on oltava valmiina jo ennen maanrakentamisen aloittamista. Savisamenteisia hulevesiä ei missään tilanteessa johdeta suoraan laskuoihin.
- Hulevesien viivytystilavuuden on oltava yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden. Viherkattojen pinta-alan saa vähentää em. mitoittavasta pinta-alasta. 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.
- 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 m²-vy
- social verksamhet och hälsovård 1 cp/500 m²-vy
- idrottslokaler 1 cp/150 m²-vy

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

- Vid ansökan om bygglov för tomterna ska i anslutning till situationsplanen läggas fram principer för dagvattenhantering som visar hur man avser samla in, behandla och leda bort dagvatten, även under byggnadstiden. Planen ska omfatta en sådan åtgärd för hantering av dagvattenkvaliteten som gör att dagvatten från fastigheten inte försämrar kvaliteten på vattnet i recipienten. Dagvattenarrangemangen ska samordnas mellan intilliggande tomter.
- Dagvatten från byggplatsen ska ledas bort via kommunens dagvattensystem och åtgärderna för dagvattenhantering under byggnadstiden ska vara klara redan innan markbyggandet inleds. Lergrumligt dagvatten får under inga omständigheter ledas bort direkt till utfallsdiken.
- Fördröjningsvolymen för dagvatten ska vara en kubikmeter för varje hundra kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten. Gröntakens yta får avdras från ovan nämnda dimensionerande yta. Den mängd dagvatten som uppkommer ska minskas till exempel genom att man för gårdsområdena planerar så mycket ytor som släpper igenom vatten och sammanhängande planeringsområden som möjligt. 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	27.11.2024 § xxx
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRA / MarkByggF 30 §	13.6. - 19.8.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	5.6.2024 § 55
Vireilletulo / Anhängig	20.10.2023

 SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN	Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala Sektorn för samhälle och miljö	Numero/Nummer
		N51
N51 KUNNANTALONMÄEN ASEMAKAAVAMUUTOS N51 DETALJPLANEÄNDRING FÖR KOMMUNALHUSBACKEN		Päiväys/Datum
		27.11.2024
		Kaavan laatija / Planens utarbetare
		DSö
		Piirtäjä/Ritare
		ATe, DSö
		Mittakaava/Skala
		1:1000




LIITE 4 BILAGA 4

SIPOO Nikkilä
N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos

HAVAINNEPIIRROS 27.11.2024

SIBBO Nickby
N51 Detaljplaneändring för Kommunalhusbacken

ILLUSTRATIONSPLAN 27.11.2024

-  Nykyinen rakennus
Befintlig byggnad
-  Uusi rakennus
Ny byggnad
-  Viherkatollinen autokatos
Biltak med gröntak





N
51

Kunnantalonmäen asemakaavamuutos Detaljplaneändring för Kommunalhus- backen

Rakennustapaohjeet, ehdotus
Byggsättsanvisningar, förslag

27.11.2024

ASIA / ÄRENDE 973/2023

1. YLEISTÄ	3
1.1 Ohjeen tarkoitus	3
1.2 Tekijät	4
1.3 Alueen suunnitteluperiaatteet	4

2. KORTTELIKOHTAISET OHJEET	7
2.1 Korttelit 11020 ja 11025	7
2.2 Kortteli 11034	7
2.2.1 Tontin käyttö ja toiminnot	8
2.2.2 Rakennuksen muoto ja mittasuhteet	8
2.2.3 Julkisivun jäsentely	9
2.2.4 Materiaalit	10
2.2.5 Värit ja pintakäsittelyt	11
2.2.6 Katot ja kattoikkunat	11
2.2.7 Sisäänkäynnit ja porrashuoneet	11
2.2.8 Ikkunat ja ovet	12
2.2.9 Parvekkeet, kuistit ja ulko-oleskelu- lat	12
2.2.10 Laitteet	13
2.2.11 Piharakennukset ja katokset	13
2.2.11 Autosäilytys	14
2.2.12 Piha-alueet	14

LIITTEET	16
Liite 1 Värikartat	16
Liite 2 Sipoon omakotialueiden yleiset rakennustapaohjeet	18

1. ALLMÄNT	3
1.1 Syftet med anvisningarna	3
1.2 Utarbetandet av anvisningarna	4
1.3 Planeringsprinciper	4

2. KVARTERSSPECIFIKA ANVISNING- AR	7
2.1 Kvarteren 11020 och 11025	7
2.2 Kvarter 11034	7
2.2.1 Tomtens användning och funktioner	8
2.2.2 Byggnadens form och proportioner	8
2.2.3 Disponering av fasaden	9
2.2.4 Material	10
2.2.5 Färger och ytbehandling	11
2.2.6 Tak och fönster på tak	11
2.2.7 Ingångar och trapphus	11
2.2.8 Fönster och dörrar	12
2.2.9 Balkonger, farstukvistar och utevis- telsrum	12
2.2.10 Anordningar	13
2.2.11 Gårdsbyggnader och skärmtak	13
2.2.11 Bilförvaring	14
2.2.12 Gårdsområden	14

BILAGOR	16
Bilaga 1 Färgkartor	16
Bilaga 2 Allmänna byggsättsanvisningar för egnahemsområden i Sibbo	18



1.1 Ohjeen tarkoitus

Nämä rakennustapaohjeet koskevat Kunnantalonmäen asemakaava-alueen (kaavatunnus N51) kortteleita 11020, 11025 (tontit 3–5) ja 11034 Nikkilän keskustan kunnanosassa. Ohjeilla määritellään osa ratkaisuisista, materiaaleista, väreistä ja istutuksista. Ohjeet tarkentavat ja havainnollistavat asemakaavamääräyksiä ja toimivat rakennusvalvonnan tukena rakennuslupia myönnettäessä.

Asemakaavan merkintöjen ja määräysten lisäksi noudatetaan rakennustapaohjeita. Havainnepiirroksessa esitetyn rakennusten ja toimintojen sijoittelun voi ratkaista toisinkin asemakaavan sallimissa puitteissa. Tärkeintä on toteuttaa asemakaavan ja sitä täydentävän ohjeistuksen henkeä ja tavoitteita.

1.1 Syftet med anvisningarna

Dessa byggsättsanvisningar gäller kvarteren 11020, 11025 (tomterna 3–5) och 11034 i detaljplaneområdet Kommunalhusbacken (planbe-teckning N51) i kommundelen Nickby centrum. I anvisningarna fastställs en del av lösningarna, materialen, färgerna och planteringarna. Anvisningarna preciserar och illustrerar detaljplanebestämmelserna och fungerar som stöd för byggnadstillsynen vid beviljandet av bygglov.

Byggsättsanvisningarna ska iakttas utöver be-teckningarna och bestämmelserna i detaljplanen. Den i illustrationsplanen föreslagna placeringen av byggnaderna och funktionerna kan även göras på annat sätt inom ramen för det som tillåts i detaljplanen. Viktigast är att förmedla andan och

Rakennustapaohjeet hyväksytään sitoviksi asemakaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä, ja ne liitetään kaavaselostukseen sekä tontin luovutusasiakirjoihin. Ohjeet ovat olleet nähtävillä kaavaehdotuksen kanssa. Rakennustapaohjetta tulkitsee pääasiallisesti rakennusvalvonta. Rakennusluvan myöntävällä viranomaisella on valta myöntää harkinnanvaraisia poikkeuksia alla mainituista ohjeista ja määräyksistä. Korttelisuunnitelmista ja rakennustapaohjeista poikkeaminen on perustelluista syistä mahdollista, jos poikkeamista hakeva voi osoittaa, että poikkeama on sopusoinnussa alueen suunnitellun ja rakennettavan ympäristön kanssa eikä vaaranna hyvää ja yhtenäistä rakennustapaa alueella. Aina soveltamisessa on kuitenkin varmistettava, että poikkeavat ratkaisut ovat kokonaisilmeeltään vähintään yhtä korkeatasoisia tai parempaan kokonaislopputulokseen johtavia.

1.2 Tekijät

Rakentamistapaohjeen laatimiseen on osallistunut Sipoon kunnan asemakaavoittajat yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa.

1.3 Alueen suunnitteluperiaatteet

Asemakaavatyön laadullisina tavoitteina on luoda ympäröivään taajamarakenteeseen ja maisemaan sopiva, nykyistä taajamarakennetta täydentävä laadukas, ihmisen mittakaavainen ja monipuolinen asuin- ja palvelurakentamisen kokonaisuus.

verkställa målbilden i detaljplanen och i de anvisningar som kompletterar den.

Byggsättsanvisningarna godkänns som bindande i samband med behandlingen för godkännande av detaljplanen. De bifogas såväl planbeskrivningen som tomtöverlåtelsehandlingarna. Anvisningarna har varit offentligt framlagda tillsammans med planförslaget. Byggsättsanvisningarna tolkas i huvudsak av byggnadstillsynen. Den myndighet som beviljar bygglov är behörig att efter prövning bevilja undantag till nedan nämnda anvisningar och bestämmelser. Av grundad anledning är det möjligt att avvika från kvartersplanerna och byggsättsanvisningarna, om den som ansöker om undantag kan påvisa att avvikelsen är i harmoni med den planerade miljön som ska byggas och inte äventyrar ett bra och enhetligt byggsätt i området. Vid tillämpningar bör man dock alltid säkerställa att de avvikande lösningarna är av minst lika hög kvalitet eller att de leder till ett bättre slutresultat om man ser till helheten.

1.2 Utarbetandet av anvisningarna

Byggsättsanvisningarna har utarbetats av detaljplanläggningen vid Sibbo kommun i samarbete med kommunens byggnadstillsyn.

1.3 Planeringsprinciper

De kvalitativa målen för detaljplanearbetet är att skapa en mångsidig helhet av bostads- och servicebyggande i mänsklig skala som lämpar sig för den omgivande tätortsstrukturen och landskapet och kompletterar den nuvarande tätortsstrukturen.

Kortteleissa 11020 ja 11025 rakennuskanta on rakennettu eri aikakausina yli 100 vuoden aikana ja korttelikokonaisuus on ilmeeltään monimuotoinen. Alueelle tyypillistä on pienipiirteinen rakennuskanta ja vehreät pihat.




Myös korttelin 11034 ympäristössä rakennuskanta koostuu yli 100 vuoden aikana rakennetuista julkisista rakennuksista, jotka ovat tyyliltään hyvin vaihtelevia. Rakennusten mittakaava on paikoit-
tain suuri.

Tavoitteena on sopusointuinen taajamakuva. Vanhat arvokkaat rakennukset säilytetään ja suunnitelussa kiinnitetään huomiota siihen että uudisrakentaminen sovitetaan mittasuhteiltaan, muodoltaan ja massojen kooltaan kunkin osa-alueen miljööseen ja ympäröivän alueen rakennuskantaan. Nikkiläntien varrelle sopii suurimittakaavaisempi rakentaminen isojen julkisten rakennusten tuntu-
maan ja omakotialueelle siirryttäessä sopii pienimittakaavaisempi täydennysrakentaminen.

I kvarteren 11020 och 11025 har byggnadsbeståndet uppförts under olika tidsperioder i mer än 100 år och kvartershelheten har en mångsidig framtoning. Området karakteriseras av småskaligt byggande och grönskande gårdsplaner.

Även i omgivningen kring kvarter 11034 består byggnadsbeståndet av offentliga byggnader som uppförts i mycket varierande stil under en period av mer än 100 år. Byggskalan är ställvis stor.

Målet är en harmonisk tätortsbild. De gamla, värdefulla byggnaderna bevaras och vid planeringen fästs uppmärksamhet vid att nya byggnader beträffande proportion, form och volymgestaltning anpassas till miljön i respektive delområde och till det omgivande byggnadsbeståndet. Byggande i större skala passar längs Nickbyvägen invid de befintliga stora offentliga byggnaderna, och vid övergången till egnahemsområdet passar kompletteringsbyggande i mindre skala.

-  Nykyinen rakennus
Befintlig byggnad
-  Uusi rakennus
Ny byggnad
-  Viherkatollinen autokatos
Biltak med gröntak



2 Korttelikohtaiset ohjeet Kvartersspecifika anvisningar



Tämä rakennustapaohje ei koske koko kaava-alueita, vaan kortteleita 11020, 11025 (tontit 3–5) ja 11034.

2.1 Korttelit 11020 ja 11025

Kortteleita 11020 ja 11025 (tontit 3–5) koskee vain liitteessä 2 olevat ohjeet (*Sipoon omakotialueiden yleiset rakennustapaohjeet*).

2.2 Kortteli 11034

Korttelia 11034 koskee seuraavissa kappaleissa olevien ohjeiden lisäksi myös liitteen 2 ohjeet, vaikka liitteen nimi on Sipoon *omakotialueiden yleiset rakennustapaohjeet*. Liitteestä poiketen kerrostalojen ajoväylät saa päällystää asfaltilla.

Dessa byggsättsanvisningar gäller inte hela planområdet, utan kvarteren 11020, 11025 (tomterna 3–5) och 11034.

2.1 Kvarteren 11020 och 11025

Kvarteren 11020 och 11025 (tomterna 3–5) berörs endast av anvisningarna i bilaga 2 (*Allmänna byggsättsanvisningar för egnahemsområden i Sibbo*).

2.2 Kvarter 11034

I kvarter 11034 gäller förutom anvisningarna i följande stycken även anvisningarna i bilaga 2, även om bilagan heter Allmänna byggsättsanvisningar för *egnahemsområden* i Sibbo. Till skillnad från

Ristiriitatilanteessa tämän kappaleen 2.2 ohjeet ovat ensisijaiset.

2.2.1 Tontin käyttö ja toiminnot

Kortteliin 11034 on osoitettu uusia kerrostaloja. Lukkarintien varrella, korttelin pohjoisimmalla tontilla (tontti 1) on osoitettu viisikerroksinen asuinkerrostalo sekä pysäköinti pysäköintikatoksin. Viereisellä kerrostalotontilla (tontti 2) on samanlainen suunnitteluratkaisu, mutta nelikerroksisena + rinnekerros.

Nikkiläntien varrelle on suunniteltu kaksi asuinkerrostalotonttia (tontit 3 ja 4), joissa on kolme nelikerroksista rakennusmassaa. Yhteen rakennuksista liittyy kaksikerroksinen rakennussiipi. Pysäköinti järjestetään kahdella erillisellä kaksikerroksisella pysäköintikannella, jotka on osittain rinteeseen upotettu.

Kerrostalojen pohjakerroksiin tulee asemakaavan osoittamiin paikkoihin sijoittaa vähintään asemakaavassa määrätyn kerrosalan verran liiketilaa/liiketiloja, jotka avautuvat pääkatujen suuntaan (Nikkiläntie, Lukkarintie). Liiketilakokonaisuus voi koostua useammasta erillisestä liiketilasta.

2.2.2 Rakennuksen muoto ja mittasuhteet

Rakennusmassojen perusrakenne on määrätty asemakaavassa sitovalla rakennusalamerkinnällä ja kerrosluvulla. Rakennuksen perusmuodon voi porrastaa maaston mukaisesti.

Rakennukset rakennetaan kaavan rakennusalamerkinnän niin osoittaessa kiinni toisiinsa muodostaen suojaisia sisäpihoja.

Tontti 2 sijaitsee rinteessä, jolloin osa kaavan sallii-

bilagan är det tillåtet att använda asfalt på flervåningshusområdets körbanor. Vid motstridigheter i anvisningarna ska anvisningarna i detta stycke 2.2 tillämpas i första hand.

2.2.1 Tomtens användning och funktioner

Nya flervåningshus har anvisats i kvarter 11034. Längs Klockarvägen, på den nordligaste tomten i kvarteret (tomt 1) har ett bostadshus i fem våningar samt täckt parkering anvisats. På tomten för flervåningshus intill (tomt 2) är planeringslösningen densamma, men byggnaden har fyra våningar + suterrängvåning.

Längs Nickbyvägen har två tomter (tomterna 3 och 4) planerats för tre flervåningshus i fyra våningar. En av byggnaderna har en flygel i två våningar. Parkering ordnas som två fristående parkeringsdäck i två våningar. Parkeringsdäcken byggs delvis in i slutningen.

I flervåningshusens bottenvåningar ska, på de platser och minst i den omfattning som anvisas i detaljplanen, placeras affärsutrymmen/-lokaler som öppnar sig mot huvudgatorna (Nickbyvägen, Klockarvägen). En helhet av affärslokaler kan bestå av flera fristående lokaler.

2.2.2 Byggnadens form och proportioner

Byggnadsmassornas grundläggande struktur har fastställts i detaljplanen genom bindande beteckningar för byggnadsyta och våningstal. Byggnadens basform kan terrasseras efter terrängen.

Om beteckningen för byggnadsytan så anvisar ska byggnaderna uppföras sammankopplade med varandra så att det uppkommer skyddade innergårdar.

masta rakennusalaista sijoitetaan kellarikerrokseen/ rinnekerrokseen yleisiä tiloja varten.

Rakennusmassaan voi liittyä kohtuullisessa määrin esimerkiksi erkkereitä, kuisteja, parvekkeita, pieniä poikkipäätyjä, kattolyhtyjä tai lapeikkunoita.

Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tason pinnan yläpuolella. Liiketilöiden huonekorkeus on asuin-tilaa korkeampi ja huonekorkeudessa hyödynnetään rinteeseen tarjoamaa tasoeroa niin, että liiketilöiden sisäänkäynnit ovat kadun tasolla.

Väestönsuojaa ei sijoiteta kadulle päin.

2.2.3 Julkisivun jäsentely

Julkisivut jäsenellään sillä tavalla, että kortteli koostuu visuaalisesti useammasta rakennuksesta riippumatta rakennusten rakenteellisesta jaosta ja tonttijaosta. Julkisivujen suunnittelussa pyritään selkeisiin ratkaisuihin. Ylemmissä kerroksissa käytetään vain yhtä pääjulkisivumateriaalia ja värisävyä kerrostalon lamellia (porrashuonetta) kohti. Pohjakerroksessa käytetään eri julkisivumateriaalia kuin ylemmissä kerroksissa. Tontilla 2 tämä toteutetaan kellarikerroksessa/rinnekerroksessa. Kaksikerroksisissa rakennusosissa kaikki kerrokset toteutetaan samalla pääjulkisivumateriaalilla ja värisävyllä.

Kerrostalon lamellit toteutetaan ilmeeltään erilaisena kuin viereiset lamellit pääjulkisivumateriaalin ja/ tai -värin avulla. Lisäksi aukotus on oltava ilmeeltään riittävästi erilainen vierekkäisissä lamelleissa. Mikäli lamellin pituus on yli 34 metriä, toteutetaan edellä mainitut lamellien väliset erot puolen lamellin kokoisena (tontin 3 kaarevassa rakennuksessa lamellin pituus lasketaan sisäpihan julkisivupituuden mukaan).

Tomt 2 ligger i en sluttning varvid en del av den byggnadsyta som tillåts i planen placeras i en källar-/ sluttningsvåning för allmänna utrymmen.

Byggnadsmassan kan i måttlig utsträckning omfatta till exempel burspråk, farstukvistar, små tvärgavlar, takkupor eller fönster på tak.

Golvet i bostadsrum på byggnadens första våning ovanför marken ska vara minst 0,7 meter ovanför nivån på det intilliggande gatuområdet. I affärslokaler är rumshöjden högre än i bostadsrum och i rums- höjden utnyttjas de nivåskillnader som sluttningen medger så, att ingångarna till affärslokalerna är på gatunivå.

Befolkningsskydd ska inte placeras mot gatan.

2.2.3 Disponering av fasaden

Fasaderna indelas så, att kvarteret framstår som ett kvarter av flera byggnader oavsett byggnadernas strukturella fördelning och tomtindelningen. Vid planeringen av fasaderna eftersträvas klara och tydliga lösningar. I de högre våningarna används bara ett huvudfasadmaterial och en färgnyans per höghuslamell (trapphus). I bottenvåningen används fasadmaterial som avviker från de högre våningarna. På tomt 2 gäller detta källar-/sluttningsvåningen. I de byggnadsdelar som består av två våningar byggs alla våningar i samma huvudfasadmaterial och färgton.

Höghuslameller byggs i olika fasadmaterial och/ eller -färger så att intilliggande lameller ska se olika ut. Dessutom ska öppningarna i fasaderna på intilliggande lameller avvika tillräckligt från varandra. Vid över 34 meter långa lameller ska varje halv lamell uppvisa ovan nämnda olikheter (i den bågformiga byggnaden på tomt 3 beräknas lamellens längd enligt fasadlängden mot innergården). För byggnader

Kaksikerroksisissa ja matalimmissa rakennuksissa toteutetaan vastaavanlainen käytäntö, kuitenkin niin, että tällainen rakennus voidaan laskea kokonaisuudessaan yhdeksi lamelliksi korkeintaan 32 metriin asti.

Julkisivujen sommittelussa pyritään katunäkymässä klassisempaan ilmeeseen, toisin sanoen suoriin ja lähtökohtaisesti samankokoisiin ikkunariveihin, ei nauhaikkunoita.

Katunäkymien päätteet ja rakennusten kulmat korostetaan kaupunkikuvallisina kiinnekohtina. Tällaisissa paikoissa poikkipääty on sallittu.

2.2.4 Materiaalit

Julkisivujen on oltava paikalla muurattuja, rapattuja, puu- tai tiiliverhoiltuja tai vastaavaan laatutasoon rakennettuja. Hirsirakennusten tulee olla ns. kaupunkihirsitaloja, ei pyöröhirttä tai pitkänurkkaa.

Rakennuksen rungosta ulostyöntyvät osat – mm. erkkerit, kuistit – ovat pintamateriaaliltaan yhteneviä niitä ympäröivien julkisivupintojen kanssa.

Julkisivupintojen tulee muodostaa eheä ja yhtenäinen vaikutelma. Näkyviä elementtisaumoja rakennuksessa ei sallita. Vältetään lamellin perusteetonta jakamista, esimerkiksi erityyppisesti laudoitettuihin osiin tai huomiota herättäviin väri vaihteluihin. Umpinaisia katujulkisivuja ei sallita.

Julkisivuväri ja -materiaali toteutetaan luvun 2.2.3 ensimmäisen kappaleen ohjeiden mukaisesti, ullakkoa ja kellaria/sokkeliä lukuun ottamatta. Jos rakennus on rapattu tai puuverhoiltu on pohjakerroksen julkisivumateriaali tiili. Liiketilat saa kuitenkin toteuttaa julkisivumateriaaliltaan ja/tai -värittään erilaisena kuin muu rakennus.

som har högst två våningar iakttas motsvarande praxis, dock så att en sådan byggnad i sin helhet kan räknas som en lamell upp till högst 32 meter.

Vid utformningen av fasaderna eftersträvas en mer klassisk framtoning i gatubilden, med andra ord planeras raka och i regel lika stora fönsterrader, inga bandfönster.

Ändan av gatuvyerna och byggnadernas hörn accentueras som hållpunkter i stadsbilden. På dessa ställen tillåts tvärgavlar.

2.2.4 Material

Fasaderna ska vara murade på platsen, vara putsade eller ha trä- eller tegelbeklädnad eller vara byggda enligt motsvarande kvalitetsnivå. Timmerhus ska vara planerade för en urban miljö, dvs. inget rundtimmer och inga knutskallar.

Delar som skjuter ut från stommen – bl.a. burspråk, farstukvistar – ska ha samma ytmaterial som de omgivande fasaderna.

Fasadytorna bör ge ett sammanhängande och enhetligt intryck. Synliga elementfogar tillåts inte på en byggnad. Obefogad uppdelning av en lamell, t.ex. i delar med olika typer av ytterpanel eller uppseendeväckande färgvariationer, ska undvikas. Slutna gatu-fasader tillåts inte.

Vid valet av fasadfärg och -material, bortsett från vinden och källaren/sockeln, ska anvisningarna i första stycket av kapitel 2.2.3 iakttas. Om en byggnad har en putsad eller träbeklädd fasad ska bottenvåningens fasadmaterial vara tegel. Affärslokaler får emellertid ha andra fasadmaterial och -färger än den övriga byggnaden.

Kattomateriaali on tiili, konesaumattu peltikatto tai rivipeltikatto.

2.2.5 Värit ja pintakäsittelyt

Alueen yhtenäisyys saavutetaan noudattamalla rakennustapaohjeen väripaletteja. Tavoitteena on monipuolinen, mutta yhteensopiva kokonaisuus.

Perusväriä käytetään rakennusten ulkoseinissä pääasiallisena värinä. Tehostevärejä voidaan käyttää vesikatoissa, ovissa, ikkunoissa ja listoituksissa ja muissa rakennusosissa. Rakennuksen pääväri ei saa olla kuultoväri. Vesikattojen pinnat ja kattojen detajliikka ovat samanväriset.

Väripaletit on esitetty liitteessä. Julkisivuväreinä käytetään rauhallisia vihreitä tai valkoisia sävyjä tai tiiltä. Monipuolisuuden lisäämiseksi joissakin rakennuksissa tai lamelleissa käytetään myös täydentäviä värejä. Terveyskeskuksen vieressä (tontti 4) käytetään tiiltä julkisivumateriaalina, jolloin pohjakerroksessa käytetään eri tiilen sävyä kuin ylemmissä kerroksissa.

2.2.6 Katot ja kattoikkunat

Rakennusten kattomuoto on jyrkähkö satulakatto (symmetrinen suoralappeinen harjakatto) tai mansardikatto, vaihtoehtoisesti epäsymmetrinen harjakatto. Harjan suunta on rakennuksen pitkän sivun suuntainen.

Räystäät ovat ulkonevat, mutta niiden maksimipituus julkisivulinjasta on korkeintaan 60 cm. Tästä voidaan poiketa terrassien ja parvekkeiden katosten osalta.

Hyväksyttävät kattoikkunatyypit ovat kattolyhty ja lapeikkuna.

Takmaterialet är tegel, dubbelfalsad plåt eller radplåt.

2.2.5 Färger och ytbehandling

En enhetlig framtoning i området uppnås genom färgpaletterna i byggsättsanvisningen. Målet är en mångsidig men harmonisk helhet.

En grundfärg används som huvudsaklig färg på byggnadernas ytterväggar. Effektfärger kan användas på yttertak, dörrar, fönster och lister samt på övriga delar av byggnaden. Byggnadens huvudfärg får inte vara en lasyrfärg. Yttertakytor och detaljer på tak ska ha samma färg.

Färgpaletterna presenteras i en bilaga. Rofyllda gröna eller vita nyanser eller tegel ska användas som fasadfärger. För en mångsidigare framtoning får även kompletterande färger användas på vissa byggnader eller lameller. På tomten intill hälsocentralen (tomt 4) är fasadmaterialet tegel, varvid bottenvåningens fasad ska ha en annan tegelnyans än de övre högre våningarna.

2.2.6 Tak och fönster på tak

Takformen ska vara ett tämligen brant sadeltak (symmetriskt åstak med rakt takfall) eller mansardtak, alternativt ett osymmetriskt åstak. Taknockens riktning ska sammanfalla med byggnadens långsida.

Takfoten ska vara utskjutande, dock med en maximal längd på 60 cm från fasadlinjen. Undantag kan göras vid täckta terrasser och balkonger.

Takkupa och fönster på tak är godtagbara typer av takfönster.

2.2.7 Sisäänkäynnit ja porrashuoneet

Sisäänkäynti porrashuoneisiin tapahtuu sekä kadun että sisäpihan puolelta. Liiketilojen sisäänkäynnit avautuvat kadulle. Pääsisäänkäynnit suunnitellaan siten, että ne erottuvat muista mahdollisista sisäänkäynneistä, esimerkiksi katoksilla tai muilla arkkitehtuurin keinoilla. Ovet eivät saa avautua katualueen rajan yli, vaan tällaisissa kohdissa ne on sijoitettava vähintään oven avautumis sektorin syvyiseen, kuitenkin vähintään 1 m syvään, syvennykseen rakennuksessa. Portaat, rampit tai muut sisäänkäynnin kulkuun liittyvät maanpäälliset rakenteet eivät saa ulottua katualueen rajan yli. Vähintään 3 metrin vaapalla korkeudella varustettu korkeintaan 1 metrin syvä katos saa ulottua katualueen rajan yli.

Invaluiska toteutetaan kiviaineisena osana piharakennetta, eikä erillisenä esim. kestopuisena rakenteena.

2.2.8 Ikkunat ja ovet

Pohjakerroksen katujulkisivuun sijoitetaan riittävästi ikkunoita, jotta katujulkisivu ei muodostu suljetuksi. Liiketiloiilla on suuret näyteikkunat kadulle päin.

2.2.9 Parvekkeet, kuistit ja ulko-oleskelutilat

Parvekkeet ovat sisäänvedettyjä tai julkisivusta ulostyöntyvänä ilmeeltään kevyet. Maahan asti ulottuvia parvekepieliä ei saa toteuttaa, mutta tukena saa käyttää korkeintaan 30 cm paksut julkisivussa kiinni olevat tuet tai korkeintaan 30 cm paksuja pilareita. Kahden toisissa kiinni olevien parvekkeiden väliseinänä saa käyttää umpinaisia parvekepieliä, mutta ei maahan asti eikä parvekkeen molemmilla sivulla. Parvekkeet ovat katujulkisivun puolella pienet, ei koko asunnon levyiset. Sisäpihan puolella parvekkeet voi-

2.2.7 Ingångar och trapphus

Trapphusen har ingångar både från gatan och från innergården. Affärslokalerna har ingångar från gatan. Huvudingångarna planeras så att de skiljer ur bland eventuella andra ingångar, t.ex. med hjälp av skärmtak eller andra arkitektoniska lösningar. Dörrarna får inte öppna sig så att de går över gränsen till gatan, utan på sådana ställen ska de dras in i en nisch som är minst lika djup som dörrens öppningssektor, dock minst 1 meter. Trappor, ramper och andra ovan jord belägna konstruktioner längs förbindelsen till ingången får inte sträcka sig över gränsen till gatuområdet. Ett minst 1 meter djupt skärmtak med en fri höjd på minst 3 meter får sträcka sig över gränsen till gatuområdet.

En invalidramp genomförs i stenmaterial som en del av gårdskonstruktionen, inte t.ex. som en separat konstruktion i tryckimpregnerat trä.

2.2.8 Fönster och dörrar

Bottenvåningens fasad ska ha tillräckligt med fönster mot gatan för att inte ge ett slutet intryck. Affärslokaler har stora skyltfönster mot gatan.

2.2.9 Balkonger, farstukvistar och utevistelserum

Balkongerna är indragna eller utskjutande. Utskjutande balkonger ska ha en lätt framtoning. Balkongväggar som sträcker sig ända ner till marken tillåts inte, men högst 30 cm tjocka stöd mot fasaderna eller högst 30 cm tjocka pelare får användas för att stöda balkongerna. Slutna balkongväggar får byggas mellan två balkonger som är fast i varandra, men inte ända till marken och inte på båda sidorna av balkongen. Balkonger på gatufasaden är små balkonger som inte sträcker sig över hela bostadens bredd. Mot inn-

vat olla leveämmät. Parvekekaiteet ovat umpinaiset vähintään 70 cm korkeudelle asti. Parvekekaiteiden umpinainen osuus on julkisivun kanssa samaa materiaalia ja sävyä jos parveke on sisäänvedetty.

Pohjakerroksen sisäpihan puoleisilla asunnoilla ei ole parveketta, vaan piha/terassi. Vain kadun suuntaan avautuvien pohjakerroksen asunnoilla sallittu parveketyyppi on sisäänvedetty parveke (julkisivulinjan kanssa samaan tasoon) tai ranskalainen parveke.

Rakennuksen julkisivusta ulkonevat erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 1 metrin rakennusalan ulkopuolelle, myös katualueelle, jolloin niiden vapaa korkeus on vähintään 3 metriä. Erkkerit ovat pieniä ja muodoltaan yksinkertaisia.

2.2.10 Laitteet

Katolle tulevat läpiviennit ja laitteet tulee esittää, suunnitella ja ryhmitellä siten, että taajamakuva pysyy rauhallisena.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja erilliset koneet tehdään vesikaton sisään. Ilmalämpöpumppujen ja muiden vastaavien laitteiden ulkoyksiköt koteloidaan niin, että ne sopivat rakennuksen julkisivuun. Ne myös esitetään julkisivupiirustuksissa rakennuslupaa haettaessa. Ilmanvaihdon suunnittelussa tulee huomioida ja ennaltaehkäistä liikenteen pienhiukkasista aiheutuvia sisäilmahaittoja.

Aurinkopaneelit ja -keräimet soveltuvat taajamakuvallisesti parhaiten tummille katoille. Aurinkopaneelit sijoitetaan lappeen suuntaisesti lähelle katon pintaa.

2.2.11 Piharakennukset ja katokset

Piharakennukset ja katokset muodostavat pääraken-

ergården får balkongerna vara bredare. Balkongräcken är slutna till åtminstone 70 cm höjd. Den slutna delen av balkongräcket på en indragen balkong ska vara i samma material och färg som fasaden.

Bottenvåningens bostäder mot innergården har ingen balkong, utan en gårdsplan/terrass. För bostäder på bottenvåningen som bara vetter mot gatan tillåts en (i samma linje med fasaden) indragen eller fransk balkong.

Utskjutande bursprång och balkonger får sträcka sig högst 1 meter utanför byggnadsytan, även över gränsen till gatuområdet, varvid deras fria höjd ska vara minst 3 meter. Burspråk ska vara små och enkla till formen.

2.2.10 Anordningar

Genomföringar och anordningar på tak ska presenteras, planeras och grupperas så att den lugna framtoningen i tätortsbilden bevaras.

Maskinrum för ventilationsanordningar och fristående apparater placeras under yttertak. Luftvärmepumpar och motsvarande anordningar utomhus ska inkapslas så att de smälter in i byggnadens fasad. De ska också framgå av fasadritningarna i samband med ansökan om bygglov. I planeringen av ventilationen ska inomhusluftsolägenheter som orsakas av luftburna partiklar från trafiken beaktas och förebyggas.

Med tanke på tätortsbilden lämpar sig solpaneler och -fångare bäst för mörka tak. Solpaneler ska placeras i riktning med takets långsida nära takets yta.

2.2.11 Gårdsbyggnader och skärmtak

Gårdsbyggnaderna och skärmtaken utgör tillsammans med huvudbyggnaderna en harmonisk och

nusten kanssa ilmeeltään, korkeudeltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään yhteensopivan ja hallitun kokonaisuuden. Piharakennus on aina selvästi matalampi kuin päärakennus, kooltaan ja ilmeeltään päärakennukselle alisteinen.

Piharakennusten ja katosten kattomuoto on harjakatto tai pulpettikatto, jonka kaltevuus voi olla päärakennuksen kattokaltevuutta loivempi. Katto voi olla viherkatto. Piharakennuksen tai katoksen maksimiharjakorkeus on 5 metriä.

Jäteastiat sijoitetaan erilliseen tai rakennuksessa sijaitsevaan jätetilaan tai syväsäiliöön.

2.2.11 Autosäilytys

Tonteilla 1 ja 2 autopaikat rakennetaan ulkopaikkoina tai viherkattoisilla pysäköintikatoksilla varustetuna asemakaavan osoittamalle paikalle (kaavamerkintä "a-3"). Kaikki autopaikat on sallittu kattaa ja kattaminen on pakollista tontin ulkorajan suuntaan piha-alueen rajaamiseksi.

Tonteilla 3 ja 4 pysäköinti järjestetään kahdella erillisellä kaksikerroksisella pysäköintikannella, jotka on

balanserad helhet beträffande höjden, materialen och färgerna. En gårdsbyggnad är alltid klart lägre än huvudbyggnaden och framstår i fråga om storlek och framtoning som en byggnad som är underställd huvudbyggnaden.

Gårdsbyggnaderna och skärmtaken har åstak eller pulpettak vars lutning kan vara flackare än bostadshusets taklutning. Taken kan vara gröntak. Åshöjden på en gårdsbyggnad eller ett skärmtak är högst 5 meter.

Sopkärl placeras i ett fristående avfallsutrymme, i ett avfallsutrymme i byggnaden eller i en djupbehållare.

2.2.11 Bilförvaring

På tomterna 1 och 2 byggs bilplatserna som uteparkering eller parkeringsplatser med gröntak på den i detaljplanen anvisade platsen (planbeteckning "a-3"). Alla bilplatser får täckas och för att avgränsa gårdsområdet är det obligatoriskt att täcka bilplatserna i riktning mot tomtens yttre gräns.

På tomterna 3 och 4 ordnas parkering i två fristående parkeringsdäck i två våningar, som delvis byggs in i



Tontin 3 ja 4 rinteessä sijaitsevien kaksikerroksisten pysäköintikansien periaate.

Principen för parkeringsdäcken i två våningar i sluttningarna på tomterna 3 och 4.

osittain rinteeseen upotettu oheisen periaatekuvan mukaisesti.

2.2.12 Piha-alueet

Kortteleissa on mahdollista toteuttaa leikki- ja oleskelualueet usean tontin kesken yhteisjärjestelyin (MRL 164 §). Myös kulkuyhteydet voi järjestää yhteisjärjestelyin.

Korttelin sisällä ei saa rakentaa aitoja tai muureja tonttien välisille rajoille. Asuntoihin liittyvät pihat saa aidata, aidan korkeus korkeintaan 1,5 metriä; suositellaan sivuille puuaitaa tai muuria ja mikäli myös pihan edusta rajataan, suositellaan edustalle pensasaitaa. Korttelin ulkorajoille tontit suositellaan aidattavaksi pensasaidalla tai korkeintaan 1,2 metriä korkealla puuaidalla tai laadukkaalla metallisäleaidalla. Pihamuureja saa rakentaa jos rakennuksen materiaali on kivinen/betoni, jolloin muuri esimerkiksi rapataan samalla tavalla kuin rakennus tai kiviverhoillaan. Aita- ja muurirakenteiden tulee sopia yhteen naapuritonttien ratkaisujen kanssa ja aitojen ja muurien yhteydessä tulee esittää suunnitelmat yhdistettynä rajanaapurien suunnitelmien kanssa.

sluttningen enligt vidstående principiella figur.

2.2.12 Gårdsområden

Lek- och vistelseområdena i kvarteren kan anläggas och användas som en samreglering mellan flera tomter (MBL 164 §). Förbindelserna inom området kan också ordnas i form av samreglering.

Inom ett kvarter får man inte bygga staket eller murar längs tomtgränserna. Gårdsplaner i anslutning till bostäder får inhägnas med staket som är högst 1,5 meter höga; trästaket eller mur rekommenderas längs sidorna och om man önskar avgränsa gårdsplanen även framtill rekommenderas en häck. Det rekommenderas att tomterna i utkanten av ett kvarter inhägnas med en häck eller ett högst 1,2 meter högt trästaket eller förstklassigt spjälstaket i metall. Murar får byggas om byggnadens material är sten/betong, varvid muren t.ex. putsas på samma sätt som byggnaden, eller draperas med sten. Staket- och murkonstruktionerna ska passa ihop med lösningarna på granntomterna och i fråga om staket och murar ska man lägga fram planer tillsammans med rågrannarnas planer.

Liite 1 Värikartat

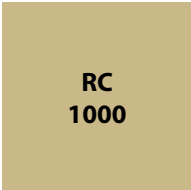
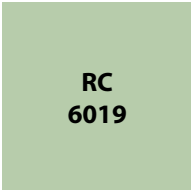
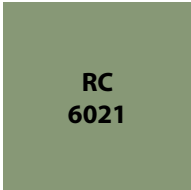
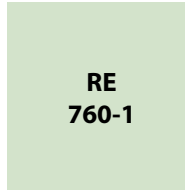
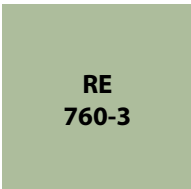
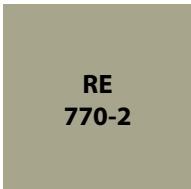
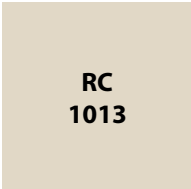
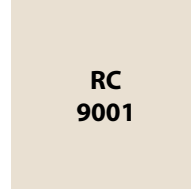
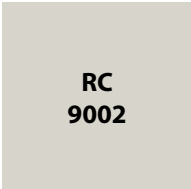
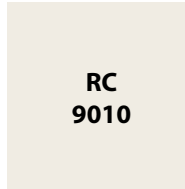
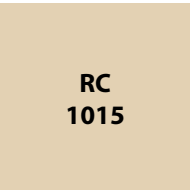

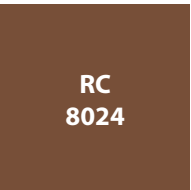






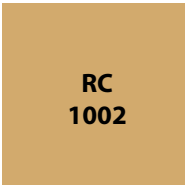
Bilaga 1 Färgkartor

Esimerkkivärit on poimittu RAL-järjestelmän mukaan. RC = RAL Classic, RE = RAL Effect. Muut vastaavat sävyt ovat sallittuja. Tulostusteknisistä syistä esitetyt mallit voivat poiketa alkuperäisistä.

Exempelkulöerna är från RAL-systemet. RC = RAL Classic, RE = RAL Effect. Andra motsvarande nyanser är tillåtna. Av utskriftstekniska skäl kan mallarna avvika från de ursprungliga färgerna.

Julkisivujen päävärit

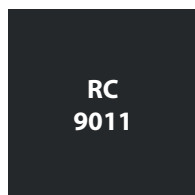
Fasadernas huvudfärger

Rauhalliset vihreät				
Rofyllda gröna	RC 1000	RC 6019	RC 6021	RE 760-1
				
	RE 760-3	RE 770-2		
Valkoisia				
Vita	RC 1013	RC 9001	RC 9002	RC 9010
				
	RC 1015	RC 9016		
Tiilen sävyjä				
Tegelnysner	RC 8024	RC 8001	RC 3016	RE 420-6
Täydentäviä värejä				
Kompletterande färger	RE 280-1	RE 310-3	RC 1001	RC 1002

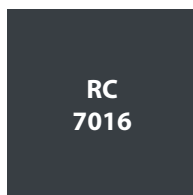
Detaljit, täydentävät värit, katot

Detaljer, kompletterande färger, tak

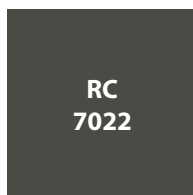
Sävykkäät mustat
ja tummahkot
harmaat
Nyanserade svarta
och mörka gråa



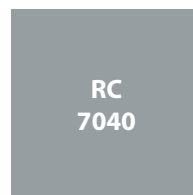
RC
9011



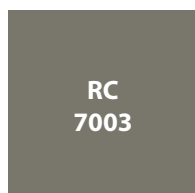
RC
7016



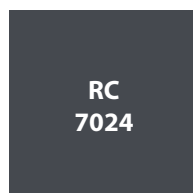
RC
7022



RC
7040

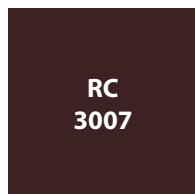


RC
7003

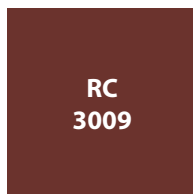


RC
7024

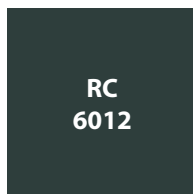
Tummat punaiset
ja vihreät
Mörka röda och
gröna



RC
3007

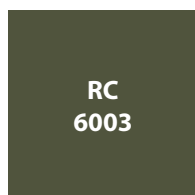


RC
3009

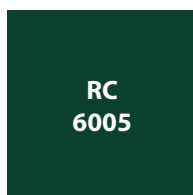


RC
6012

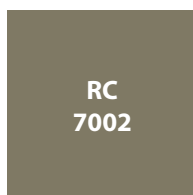
Murretut vihreät
Brutna gröna



RC
6003



RC
6005



RC
7002



Rakennustapaohjeen liite

Bilaga till byggsättsanvisningen

Sipoon omakotialueiden yleiset rakennustapaohjeet

Allmänna byggsättsanvisningar för egnahemsområden i Sibbo

1. TONTTI	3	1. TOMT	3
1.1 Rakennusten sijoittaminen tontille	3	1.1 Byggnadens placering på tomten	3
1.2 Autosäilytys ja katuliittymä	5	1.2 Bilförvaring och gatuanslutning	5
2. PIHA	6	2. GÅRDSPLAN	6
2.1 Pihasuunnittelu	6	2.1. Gårdsplanering	6
2.2 Pihajärjestelyt	7	2.2 Arrangemang på gårdsplanen	7
2.3 Pihan pinnoitteet	7	2.3 Gårdsbeläggning	7
2.4 Kasvillisuus ja avokalliot	7	2.4 Vegetation och berg i dagen	7
2.5 Aidat ja muurit	8	2.5 Staket och murar	8
2.6 Roskakatokset ja postilaatikot	8	2.6 Postlådor och skydd för soptunnor	8
2.7 Ulkovalaisimet	9	2.7 Gårdsbelysning	9
3. MUUT	10	3. ÖVRIGT	10
3.1 Laitteet	10	3.1 Anordningar	10
3.2 Radon	11	3.2 Radon	11
3.3 Hulevesien käsittely	11	3.3 Behandling av dagvatten	11
3.4 Maaperä	12	3.4 Jordmån	12



1.1 Rakennusten sijoittaminen tontille

Rakennuksen sijoittaminen tontille on hyvä tehdä harkiten. Rakennusten, rakennelmien ja toimintojen huolellisella sijoittelulla saadaan aikaan edellytykset toimivalle ja viihtyisälle piha-alueelle. Korttelialueen perusrakenne on yleensä määritelty asemakaavassa sitovalla rakennusalamerkinnällä.

Rakennusten ja rakennelmien sijoittelussa sekä pihojen suunnittelussa huomioidaan mm. maisema, rakennusten ja pihatilojen ilmansuunnat, auringonvalo, tuulisuus, liikennemelulta suojautuminen sekä ympäristön ja katutilan näkymät kuten myös rakennusten ja piha-alueiden korkeusasemat. Lisäksi huomioidaan naapurirakennusten ja -pihojen sijainti korkeusasemineen.

1.1 Byggnadens placering på tomten

Byggnadens placering på tomten bör avvägas väl. En omsorgsfull placering av byggnader, konstruktioner och funktioner skapar förutsättningar för ett fungerande och trivsamt gårdsområde. Grundstrukturen i varje kvartersområde har i allmänhet fastställts genom bindande beteckningar för byggnadsytorna i detaljplanen.

Vid placeringen av byggnader och konstruktioner samt planeringen av gårdsplanerna ska bl.a. landskapet, åt vilket väderstreck byggnader och gårdsplaner är riktade, solljuset, vindförhållandena, skyddet mot trafikbuller samt vyerna i miljön och gaturummet tas i beaktande. Byggnadernas och gårdsområdenas höjder ska också tas i beaktande. Vidare ska hänsyn tas till grannbyggnadernas och de intilliggande

Rakennukset sovitetaan maastoon ilman huomattavia leikkauksia tai pengerryksiä. Rakentamisen yhteydessä pihamaa suunnitellaan ja toteutetaan niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin / rakennuspaikan rajan yli naapurin puolelle. Pihamaan korkeusasema sopeutetaan myös ympäristön korkeusasemiin. Pihamaata ei saa ilman erityistä syytä muokata niin, että tontin rajalle syntyy 0,5 metriä suurempi korkeusero. Rinnetonteille suunnitellaan rinteeseen soveltuva ratkaisu. Näin vältetään tarpeettomat maastonmuokkaukset.

Rakennusten sijoittelussa ja muodossa noudatetaan asemakaavaa. Kaavan mahdollinen havainnepiirros auttaa ymmärtämään kaavan tavoitteita ja henkeä, mutta havainnepiirroksesta poikkeava ratkaisu on mahdollinen kunhan se on asemakaavan mukainen eikä riko kaavan tavoitteita ja henkeä. Ellei asemakaavassa muuta osoiteta, rakennukset sijoitetaan vähintään 4 metrin päähän naapuritontin rajasta ja vähintään 8 metrin päähän naapuritontilla olevasta tai sille tulevasta rakennuksesta. Tilannekohtaisesti voidaan yhteistyössä rajanaapurien ja rakennusvalvonnan kanssa poiketa rakennusten etäisyyksistä, kunhan naapurit esittävät yhteisen suunnitelman paloturvallisuus- ja muiden määräysten täyttymisestä. Asuinhuoneen pääikkunan edessä ei kuitenkaan saa sijaita toista rakennusta 8 m lähempänä.

Paritalon tai useamman asunnon mahdollisuudesta on aina ensin keskusteltava rakennusvalvonnan kanssa ja asemapiirrosta esittää talojen soveltuminen tontille tarpeellisine pihatoimintoineen. Erillisten tonttien tapauksessa palomääräykset ovat vaativampia.

Erialaisten rakentamistoimenpiteiden luvanvaraisuuden voi tarkistaa kunnan rakennusjärjestyksestä.

gårdsplanernas läge och höjd.

Byggnaderna ska anpassas till terrängen utan betydande schaktning eller terrassering. I samband med byggandet ska gårdsplanen planeras och genomföras så att byggandet inte ökar avrinningen av yt- och dagvatten över tomtens/byggnadsplatsens gräns till grannens sida. Gårdsplanens höjd ska anpassas även till höjderna i omgivningen. Gårdsplanen får inte utan särskild anledning bearbetas så att det vid tomtgränsen uppkommer en höjdskillnad som är större än 0,5 meter. På sluttningstomter planeras lösningar som lämpar sig för sluttningar. På det sättet undviks onödig terrängbearbetning.

Byggnadernas placering och form ska följa detaljplanen. En eventuell illustrationsplan i detaljplanen hjälper till att förstå planens mål och anda, men en lösning som avviker från illustrationsplanen är möjlig så länge den är förenlig med detaljplanen och inte bryter mot dess mål och anda. Om inte annat anvisas i detaljplanen, ska byggnaderna placeras på ett avstånd av minst 4 meter från granntomtens gräns och minst 8 meter från en befintlig eller kommande byggnad på granntomten. Från fall till fall kan man i samarbete med grannarna och byggnadstillsynen avvika från dessa avstånd, under förutsättning att grannarna lägger fram en gemensam plan för hur föreskrifter om brandsäkerhet och andra bestämmelser uppfylls. Framför ett bostadsrums huvudfönster ska avståndet till nästa byggnad dock alltid vara minst 8 meter.

Möjligheten att bygga ett parhus eller flera bostäder ska alltid först diskuteras med byggnadstillsynen. I det sammanhanget ska man lägga fram en ritning motsvarande en situationsplan som visar hur husen och behövliga gårdsfunktioner lämpar sig för tomt. Vid fristående tomter är brandföreskrifterna mer strikta.

Huruvida en byggåtgärd är tillståndspliktig eller inte kan kontrolleras i kommunens byggnadsordning.

1.2 Autosäilytys ja katuliittymä

Tontille toteutettavien autopaikkojen lukumäärästä on määrätty asemakaavassa. Autopaikat sijoitetaan tontille siten, että autoille on kääntöpaikka omalla tontilla, koska kadulle ei turvallisuussyistä pääsääntöisesti saa peruuttaa. Poikkeuksena ovat mahdollisten pihakatujen varrella olevat tontit, joilla kääntöpaikan rakentamista ei vaadita.

Autotalli ja/tai autokatos sijoitetaan asemakaavan mukaiselle rakennusalalle. Autosuojan voi myös sijoittaa päärakennukseen tai siihen kytkettynä, rakennusalan puitteissa.

Tontin katuliittymän leveys on korkeintaan 4,5 m. Kullekin tontille voi olla yksi ajoliittymä. Lisäksi voi olla selkeästi erillinen korkeintaan 1,5 m leveä liittymä jalankululle. Liittymät, ja niihin liittyvä etupiha, esim. autotallin edusta, päällystetään yhtenäisenä kadun päällysteeseen asti, tarvittaessa katualueen puolelle.

1.2 Bilförvaring och gatuanlutning

Antalet bilplatser som ska genomföras på tomten har fastställts i detaljplanen. Bilplatserna ska placeras på tomten så att det finns en vändplats på den egna tomten, eftersom det av säkerhetsskäl i regel inte är tillåtet att backa ut på gatan. Undantaget utgörs av eventuella tomter som är belägna längs gårdsgator: på dessa tomter behöver ingen vändplats byggas.

Ett garage och/eller biltak ska placeras på den byggnadsyta som anvisats i detaljplanen. Bilförvaringsutrymmet kan också placeras i huvudbyggnaden eller kopplas till huvudbyggnaden inom gränserna för byggnadsytan.

Gatuanlutningen till tomten ska vara högst 4,5 meter bred. Varje tomt kan bara ha en anslutning för fordon. Därtill kan det finnas en klart avskild, högst 1,5 meter bred anslutning för fotgängare. Anslutningar och förgårdar som utgör förlängning av anslutningar, t.ex. en plan framför ett garage, ska ha en enhetlig beläggning ända fram till gatubeläggningen och vid behov utöver en del av gatuområdet.



2.1 Pihasuunnittelu

Pääpiirustuksiin kuuluvassa asemapiirroksessa esitetään mm. pihatoiminnot, kulkuväylät, tonttiliittymä, istutettavat alueet, tontin pintamateriaalit, kiinteät pihakalusteet, jäteastioiden sijoitus, korkeuskäyrät ja alueiden korkeusasemat, hulevesien käsittely ja viivytysalueiden ratkaisut, pengerrykset, tukimuurit ja aidat. Asemapiirrosta on mahdollista täydentää rakennuslupapäätöksen jälkeen piha- ja istutussuunnitelmalla, mutta pihasuunnitelmaan ei saa lisätä mitään, joka vaatisi lupamenettelyä.

Pihan rakentamisessakin on noudatettava asema-kaavamääräyksiä (etäisyydet rajasta, rakenteet rakennusalan sisäpuolella, istutettavat alueen osat jne.).

2.1. Gårdsplanering

I situationsplanen som hör till huvudritningarna presenteras bl.a. gårdsfunktioner, förbindelser, tomtanslutningen, områden som planteras, tomtens ytmaterial, fasta gårdsmöbler, avfallskärlens placering, höjdkurvor och olika områdets höjder, hanteringen av dagvatten och lösningar för fördröjningsbassänger, invallningar, stödmurar och staket. Situationsplanen kan kompletteras med en gårds- och planteringsplan efter beslutet om bygglov, men i gårdsplanen får inte tilläggas någonting som kräver lovförfarande.

Detaljplanens bestämmelser (avstånd till gränsen, konstruktioner innanför byggnadsytan, delar av områden som ska planteras etc.) ska iaktas även när det gäller anläggandet av gårdsplanen.

2.2 Pihajärjestelyt

Pihajärjestelyt, kuten tonttiliittymien, autopaikkojen ja rakennusten sijainnit sekä mahdolliset täytöt ja tukimuurit, sijoitetaan asemakaavan ja havainnepiirroksen periaatteiden mukaisesti.

Piha-alueen kulkuväylien suunnittelua ohjaavat esteettömyysmääräykset. Rakennukseen johtavan kulkuväylän on oltava esteetön. Useimmiten tämä toteutetaan luiskan avulla. Luiskan mitoituksesta yms. on annettu määräyksiä asetuksessa. Luiska voi johtaa rakennukseen myös esim. terassin kautta. Pihamaan muokkauksella ja hyvällä kulkuväylien suunnittelulla voidaan usein lyhentää tarvittavan luiskan pituutta. Myös ulkoportaiden ja kaiteiden suunnittelua ohjataan lainsäädännöllä.

2.3 Pihan pinnoitteet

Pihojen kulkutiet voidaan päällystää kiveyksellä, laatoituksella, soralla, kivituhkalla tai nurmikivellä. Asvaltti ei ole sallittu. Pihamateriaaleissa suositellaan käytettävän luonnonmukaisia ja läpäiseviä pintamateriaaleja. Valittu pintamateriaali on ulotettava jalan- ja ajoneuvoliittymien kohdalla kadun päällysteeseen asti.

2.4 Kasvillisuus ja avokalliot

Tontilla mahdollisesti olevaa puustoa ja avokallioita kannattaa suojata ja säästää rakennusvaiheessa. Vältetään liiallista kallion louhimista.

2.2 Arrangemang på gårdsplanen

Arrangemangen på gårdsplanerna, såsom placeringen av tomtanslutningar, bilplatser och byggnader, samt eventuella fyllnader och stödmurar ska vara förenliga med principerna i detaljplanen och illustrationsplanen.

Bestämmelserna om tillgänglighet styr förbindelserna på gårdsområdet. En förbindelse som leder till en byggnad ska vara tillgänglig. Det genomförs oftast med hjälp av en ramp. Bestämmelser om rampens dimensionering mm. har föreskrivits i en förordning. En ramp kan leda till en byggnad även t.ex. via en terrass. Längden på rampen kan ofta förkortas genom markberedning och bra planering av förbindelserna. Bestämmelser har också föreskrivits om utomhus-trappor och ledstänger.

2.3 Gårdsbeläggning

Färdvägarna på gården kan beläggas med sten, plattor, grus, stenmjöl eller gräsarmering. Asfalt är inte tillåtet. Det rekommenderas att naturliga ytmaterial som släpper igenom vatten ska användas i ytbeläggningen. Det valda ytmaterial ska vid anslutningar för fordon och fotgängartrafik sträckas ut ända till gatubeläggningen.

2.4 Vegetation och berg i dagen

Det lönar sig att skydda och skona eventuella trädbestånd och berg i dagen på tomten i byggnadsskedet. Överdriven schaktning av berg ska undvikas.

Asemakaavassa voi osa piha-alueesta olla määritetty istutettavaksi (istutettava alueen osa). Tämän alueen istutuksiin on kiinnitettävä erityistä huomiota; pelkkä nurmi ei ole riittävä.

2.5 Aidat ja muurit

Tonttien rajalla maanpinnat sovitetaan toisiinsa; yli 50 cm:n tasoeroja tai jyrkkiä luiskia ei sallita. Tukimuureja ei saa tehdä tontin rajalle ilman pakottavaa syytä. Mikäli rajalle on välttämätöntä sijoittaa tukimuuri, asiasta tulee aina sopia kirjallisesti naapurin kanssa. Aitojen ja tukimuurien luvanvaraisuus on tarkistettava etukäteen rakennusvalvonnasta (Rakennusjärjestys). Tukimuurit rakennetaan louhitusta luonnonkivestä, betonista liuskekiviverhoiltuna tai kivipaaseista, tai vaihtoehtoisesti rapatusta betonista, uritetusta betonista tai betonimuurikivestä. Korkeampi tukimuuri vaatii pääsääntöisesti määräysten mukaisen suojakaiteen.

Raja-aidat suositellaan sijoitettavaksi tontin rajalle yhteisymmärryksessä naapurien kanssa (kirjallinen sopimus). Muussa tapauksessa aidat on rakennettava siten, että ne sijoittuvat kokonaisuudessaan omalle tontille ja ovat sieltä myös huollettavissa. Käytännössä yleensä vähintään 50 cm etäisyydelle rajasta.

2.6 Roskakatokset ja postilaatikot

Jäteastioiden ja -suojien sijoittamisessa rakennusten läheisyyteen on noudatettava paloturvallisuutta koskevia määräyksiä sekä pelastusviranomaisen antamia ohjeita.

Jäteastia suojataan aitauksella tai istutuksilla, tai se sijoitetaan erilliseen katokseen.

I detaljplanen kan en del av gårdsområdet anvisas för plantering (del av område som ska planteras). Särskild uppmärksamhet ska fästas vid planteringarna i detta område; enbart en gräsmatta räcker inte till för att uppfylla bestämmelsen.

2.5 Staket och murar

Vid tomtgränsen ska markytans höjder anpassas till varandra; nivåskillnader över 50 cm och branta slänter tillåts inte. Stödmurar får inte anläggas vid tomtens gräns utan tvingande skäl. Om det blir nödvändigt att placera en stödmur vid gränsen ska saken alltid avtalas om skriftligen grannarna emellan. Huruvida tillstånd behövs för staket och stödmurar ska kontrolleras i förväg hos byggnadstillsynen (Byggnadsordningen). Stödmurar ska byggas av krossad natursten, skifferklädd betong eller hållblock, eller alternativt av putsad betong, räfflad betong eller betongmursten. En högre mur kräver i regel ett skyddsräcke i enlighet med bestämmelser.

Det rekommenderas att gränstaket placeras vid tomtgränsen i samförstånd grannarna emellan (skriftligt avtal). I annat fall ska staket byggas så att de helt och hållet står och kan underhållas på den egna tomten. I praktiken i allmänhet på ett avstånd av minst 50 cm från gränsen.

2.6 Postlådor och skydd för soptunnor

Vid placeringen av avfallskärl och täckta områden för avfallskärl ska bestämmelserna om brandsäkerhet och räddningsmyndighetens anvisningar iakttas.

Ett avfallskärl ska skyddas med ett staket eller planteringar, eller placeras under ett skärmtak.

Postilaatikoiden sijoittamisessa noudatetaan postilaitoksen antamia ohjeita.

2.7 Ulkovalaisimet

Valosaasteen vähentämiseksi pihavalaisinten malliksi on ensisijaisesti valittava sellainen, jonka valo suuntautuu ainoastaan maata kohti. Pihavalot eivät myöskään saa paistaa suoraan naapurien ikkunoihin. Veden läheisyydessä tulisi varmistaa, että pihavalaisuus jättää rantamaiseman tummaksi ja suuntautuu kohti oman kiinteistön kulkuväyliä ja esim. valaistaa kasvillisuutta.

Vid placeringen av postlådor bör postens anvisningar iaktas.

2.7 Gårdsbelysning

I syfte att minska ljusföroreningarna bör man välja sådana armaturmodeller som endast riktar ljus mot marken. Gårdsbelysningen får inte heller lysa direkt in i grannens fönster. I närheten av vatten ska man säkerställa att gårdsbelysningen lämnar strandlandskapet mörkare och riktar mot vägarna på den egna fastigheten och t.ex. belyser vegetation.



3.1 Laitteet

Taloteknisten järjestelmien johto- ja laiteasennukset sijoitetaan julkisivupinnoille mahdollisimman huomaamattomasti. Usein laitteet ja johdot voidaan naamioda maalaamalla ne julkisivujen väriin tai vuoramalla rakennusaineisella kotelolla. Lautavuoraus on suojamuoviputkea kauniimpi johtoverhous.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja erilliset koneet sijoitetaan vesikaton alapuolelle.

Laitteet, joita ei saa upottaa rakenteeseen tai peittää kauttaaltaan rakennusaineisella verhouksella, kuten lautasantennit ja jäähdytyslaitteet, sijoitetaan rakennuksen toisarvoiselle julkisivulle, piharakennuksen katolle, seinustalle tai maahan.

3.1 Anordningar

Ledningar och anordningar som hör till fastighetstekniska system ska monteras så diskret som möjligt på fasaderna. Anordningar och ledningar kan ofta maskeras genom att man målar dem i samma färg som fasaderna eller kapslar in dem med hjälp av byggnadsmaterial. Brädfodring är stiligare än skyddsror i plast.

Maskinrum för ventilationsanordningar och fristående apparater placeras under yttertaket.

Anordningar som inte får infällas i konstruktioner eller bekläs helt och hållet med byggnadsmaterial, som parabolantennor och kylanordningar, placeras på byggnadens sekundära fasad, på gårdsbyggnadens tak, vägg eller på marken.

Ilmalämpöpumppujen ja muiden vastaavien laitteiden ulkoyksiköt koteloidaan niin, että ne sopivat rakennuksen julkisivuun. Ne myös esitetään julkisivupiirustuksissa rakennuslupaa haettaessa.

Aurinkopaneelit ja -keräimet soveltuvat parhaiten tummille katoille. Aurinkopaneelit sijoitetaan lämpösuuntaisesti lähelle katon pintaa.

3.2 Radon

Radonsuojaus huomioidaan rakenteita suunniteltaessa.

3.3 Hulevesien käsittely

Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää maaperään mahdollisimman paljon jo niiden syntypaikalla – myös pohjavesitaseen ylläpitämiseksi. Sopivia keinoja ovat mm. läpäisevien päällysteiden käyttäminen, kattovesisäiliöt, viherkatot ja kasvipeitteiset imeytysalueet. Vaihtoehtoisesti hulevedet ohjataan sadevesiviemäriin tai ojiin. Naapurin tontille ei saa valua pintavesiä missään oloissa, eikä hulevesiä saa johtaa katualueelle. Asemakaavassa voi olla tarkempia määräyksiä hulevesien hallinnasta. Lisäksi huomioidaan Sipoon kunnan erillinen hulevesiohjeistus.

Piha-alueelle pyritään järjestämään kasvipeitteinen hulevesien imeytysalue. Jokaisella tontilla on suositeltavaa olla vähintään yksi kattovesisäiliö. Kattovesisäiliön vedet voidaan hyödyntää esim. kasteluvetinä.

Luftvärmepumpar och motsvarande anordningar utomhus ska inkapslas så att de smälter in i byggnadens fasad. De ska också framgå av fasadritningarna i samband med ansökan om bygglov.

Solpaneler och -fångare lämpar sig bäst för mörka tak. Solpaneler ska placeras i riktning med takets långsida nära takets yta.

3.2 Radon

Skyddet mot radon bör tas i beaktande vid planeringen av konstruktionerna.

3.3 Behandling av dagvatten

Rent dagvatten ska infiltreras i marken i så hög utsträckning som möjligt redan där de uppkommer – också med tanke på upprätthållandet av grundvattenbalansen. Beläggningar som släpper igenom vatten, behållare som samlar upp takvatten, gröntak och vegetationsklädda infiltrationsområden är exempel på lämpliga metoder. Alternativt kan dagvattnet ledas bort till regnvattenavlopp eller diken. Ytvatten får under inga omständigheter rinna ut på grannens tomt och dagvatten får inte ledas till gatuområdet. Detaljplanen kan ha mer ingående bestämmelser om hanteringen av dagvatten. Dessutom beaktas Sibbo kommuns separata dagvattenanvisningar.

Man ska sträva efter att ordna ett vegetationsklätt infiltrationsområde för dagvatten på gårdsområdet. Det rekommenderas att varje tomt ska ha minst en behållare för takvatten. Vattnet i behållaren kan användas t.ex. för bevattning i trädgården.

3.4 Maaperä

Asemakaavoituksen yhteydessä alueelle on yleensä tehty alustava rakennettavuusselvitys. Selvitys on yleispiirteinen, eikä se anna riittävää kuvaa tontti-kohtaisista olosuhteista. Rakennuslupahakemukseen liitetään hakijan teettämä perustamistaloussunto ja pohjatutkimus.

3.4 Jordmån

I samband med detaljplanläggningen har man i allmänhet gjort en preliminär utredning av byggbarheten. Utredningen har gjorts i stora drag och ger inte en tillräcklig bild av de tomtspecifika förhållandena. Ett utlåtande om grundläggningssättet och en geoteknisk undersökning som sökanden låtit utarbeta ska bifogas ansökan om bygglov.



SIPOO
SIBBO

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE 6
BILAGA 6

Kunta	Sipoo	Täyttämispvm	20.11.2024
Kaavan nimi	N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	20.10.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	N51
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,8052	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	11,8052

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	11,8052	100,00	41363	0,35	1,1967	9943
A yhteensä	3,1848	27,0	16263	0,51	0,7057	9043
P yhteensä	0,5489	4,6	2050	0,37	0,5489	2050
Y yhteensä	3,1937	27,1	23000	0,72	-1,3356	-1000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4542	3,8	50	0,01	-0,0919	-150
R yhteensä						
L yhteensä	4,4236	37,5			1,3696	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	5	4460	4	4040

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	11,8052	100,00	41363	0,35	1,1967	9943
A yhteensä	3,1848	27,0	16263	0,51	0,7057	9043
AK	1,1637	36,5	10200	0,88	1,1637	10200
AR					-0,7686	-1500
AO	2,0211	63,5	6063	0,30	0,5883	1176
AOR					-0,2777	-833
P yhteensä	0,5489	4,6	2050	0,37	0,5489	2050
P	0,5489	100,0	2050	0,37	0,5489	2050
Y yhteensä	3,1937	27,1	23000	0,72	-1,3356	-1000
Y	1,2694	39,7	12600	0,99	-0,8201	-1400
YO					-0,1521	0
YS	1,9243	60,3	10400	0,54	-0,3634	400
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4542	3,8	50	0,01	-0,0919	-150
VP	0,4542	100,0	50	0,01	0,3299	50
VU					-0,4218	-200
R yhteensä						
L yhteensä	4,4236	37,5			1,3696	
Kadut	3,1985	72,3			0,5984	
Kev.liik.kadut	0,5263	11,9			0,4109	
LP	0,4476	10,1			0,3213	
LPA	0,2138	4,8			0,0016	
Katuauk./torit	0,0374	0,8			0,0374	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	5	4460	4	4040

Asemakaava	5	4460	4	4040
------------	---	------	---	------

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Sibbo	Datum för ifyllande	20.11.2024
Planens namn	N51 Detaljplaneändring för Kommunhusbacken		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare	V - kommunfullmäktige	Anmält datum för anhängiggörande	20.10.2023
Permanent plankod		Producentens plankod	N51
Planområdets areal [ha]	11,8052	Ny areal för detaljplan [ha]	
Underjordiska utrymmenas areal [ha]		Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]	11,8052

Stranddetaljplan

Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser utan egen strand

Byggplatser för fritidshus [antal]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	11,8052	100,00	41363	0,35	1,1967	9943
A sammanlagt	3,1848	27,0	16263	0,51	0,7057	9043
P sammanlagt	0,5489	4,6	2050	0,37	0,5489	2050
Y sammanlagt	3,1937	27,1	23000	0,72	-1,3356	-1000
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,4542	3,8	50	0,01	-0,0919	-150
R sammanlagt						
L sammanlagt	4,4236	37,5			1,3696	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m ²]	[antal ±]	[k-m ² ±]
Sammanlagt	5	4460	4	4040

Underbeteckningar


Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	11,8052	100,00	41363	0,35	1,1967	9943
A sammanlagt	3,1848	27,0	16263	0,51	0,7057	9043
AK	1,1637	36,5	10200	0,88	1,1637	10200
AR					-0,7686	-1500
AO	2,0211	63,5	6063	0,30	0,5883	1176
AOR					-0,2777	-833
P sammanlagt	0,5489	4,6	2050	0,37	0,5489	2050
P	0,5489	100,0	2050	0,37	0,5489	2050
Y sammanlagt	3,1937	27,1	23000	0,72	-1,3356	-1000
Y	1,2694	39,7	12600	0,99	-0,8201	-1400
YO					-0,1521	0
YS	1,9243	60,3	10400	0,54	-0,3634	400
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,4542	3,8	50	0,01	-0,0919	-150
VP	0,4542	100,0	50	0,01	0,3299	50
VU					-0,4218	-200
R sammanlagt						
L sammanlagt	4,4236	37,5			1,3696	
Kadut	3,1985	72,3			0,5984	
Kev.liik.kadut	0,5263	11,9			0,4109	
LP	0,4476	10,1			0,3213	
LPA	0,2138	4,8			0,0016	
Katuauk./torit	0,0374	0,8			0,0374	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m ²]	[antal ±]	[k-m ² ±]
Sammanlagt	5	4460	4	4040

Asemakaava	5	4460	4	4040
------------	---	------	---	------

Sipoon kunta

LIITE 8
BILAGA 8



Liikennemeluserveys

N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos, Sipoo

Meluselvityksen tilaaja:
Sipoon kunta
Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala
Dennis Söderholm

Liikennemeluselvitys

Kohde:
N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos, Sipoo

Raportin numero:
PR11942-Y01

Raportin päiväys:
12.11.2024

Kirjoittaja:
Tero Puranen, Insinööri (AMK)
puh. 040 842 8012
sp. tero.puranen@promethor.fi

Tarkastanut:
Jani Kankare, FM
puh. 040 574 0028
sp. jani.kankare@promethor.fi

Sisällysluettelo

TIIVISTELMÄ	4
SAMMANDRAG	5
1 Yleistä	6
2 Kohteen sijainti, ympäristö ja suunniteltu maankäyttö	6
3 Melutason ohjeavot.....	7
3.1 Ohjeavot ulkona (2 §).....	7
3.2 Ohjeavot sisällä (3 §)	7
4 Laskentamenetelmät ja lähtötiedot	8
4.1 Laskentatilanteet ja liikennetiedot.....	8
4.2 Laskentamenetelmät.....	8
4.3 Maastomalli ja rakennukset	9
4.4 Laskentasuureet	9
5 Laskentatulokset ja tulosten tarkastelu.....	9
5.1 Melutasot ulkoalueilla	10
5.1.1 Nykytilanteessa	10
5.1.2 Ennustetilanteessa	10
5.2 Melutasot ulkovaipalla	10
5.3 Ulkovaipan äänitasoerotarve	10
5.4 Vaikutus ympäristön melutasoon	11
6 Yhteenveto	11
6.1 Ulkoalueet	11
6.2 Suositus ulkovaipan äänitasoerovaatimusmääräyksestä.....	11
6.3 Parvekkeet.....	12
7 Kirjallisuus	13

Liitteet:

Liite 1 Liikennetiedot.

Liite 2 Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ nykytilanteessa.

Liite 3 Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ ennustetilanteessa.

TIIVISTELMÄ

Promethor Oy on laatinut Kunnantalonmäen asemakaavamuutoksen liikennemeluselvelyksen. Selvityksessä on tarkasteltu laskennallisesti mallintamalla asemakaavan muutosalueen melutasoja nykytilanteessa sekä ennustetilanteessa suunniteltu maankäyttö huomioiden. Ennusteliikennetietoina on käytetty vuoden 2040 tieliikennemääriä.

Meluselvelyksen tarkoituksena on ollut selvittää tieliikenteen aiheuttamat melutasot asemakaava-alueen ulkoalueilla, ja selvittää suunniteltujen asuinrakennusten ulkovaippaan kohdistuvat melutasot. Kerava–Porvoo–junaradan raideliikenne ei aiheuta tarkasteltavalle asemakaava-alueelle merkittävää raideliikennemelua.

Laskennat on tehty melun tunnusluvuille $L_{Aeq,7-22}$ (päiväajan keskiäänitaso) sekä $L_{Aeq,22-7}$ (yöajan keskiäänitaso). Laskennat on tehty kahden (2) metrin korkeudelle maanpinnasta meluvyöhykekarttoina sekä rakennusten julkisivuihin kohdistuvana melutasona.

Tulosten perustella suunniteltu maankäyttö voidaan melun näkökulmasta toteuttaa. Suunnitellut asuinrakennukset muodostavat liikennemelulta suojaisia ulkoalueita, jonne voidaan osoittaa leikkiin ja oleskeluun tarkoitettuja toimintoja. Ulkovaippaan kohdistuvat melutasot ovat suuruudeltaan sellaisia, että ulkovaipan äänitasoero vaatimuksen kaavamääräykselle on esitetty suositus.

Mahdollisten parvekkeiden sijoittamiselle ei ole melun näkökulmasta rajoitteita, mutta mahdolliset Nikkiläntien puoleiset parvekkeet suositellaan toteutettavan sisäänvedettyinä. Lisäksi parvekkeiden sijainnista riippuen tulee ne suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti, mikäli ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot halutaan niillä saavuttaa.

SAMMANDRAG

Promethor Oy har utarbetat en bullerutredning för detaljplaneändring N51 för Kommunalhusbacken. I utredningen har bullernivåerna på planområdet beräknats med en modell både för nuvarande situation och för framtida situation med beaktande av den planerade markanvändningen. Som prognos för trafikmängden har man använt trafiksiffror för år 2040.

Syftet med bullerutredningen har varit att fastställa bullernivåerna orsakade av trafik på planområdets utomhusområden och bullernivåerna på fasaderna till de planerade bostadshusen. Järnvägsbuller från tåglinjen Kervo–Borgå orsakar inte betydande bullernivåer på det aktuella planområdet.

Beräkningarna har gjorts för $L_{Aeq,7-22}$ (ekvivalentnivån för ljud dagtid) och $L_{Aeq,22-7}$ (ekvivalentnivån för ljud nattetid). Beräkningarna har utförts för en höjd på två (2) meter över markytan som bullerkonturkartor samt som bullernivåer på fasaderna.

Baserat på resultaten kan den planerade markanvändningen genomföras ur bullersynpunkt. De planerade bostadshusen bildar skydd mot trafikbuller för utomhusområden, där det kan anordnas lekplatser och vistelseområden som används för rekreation. Bullernivåerna på fasaderna är sådana att ett förslag till bestämmelse om ljudisolering på fasaden har presenterats.

Det finns inga begränsningar ur bullersynpunkt för placeringen av eventuella balkonger, men det rekommenderas att balkonger mot Nickbyvägen utformas som indragna balkonger. Beroende på balkongernas placering ska de skyddas ändamålsenligt mot buller för att uppnå riktvärden för utomhus.

1 YLEISTÄ

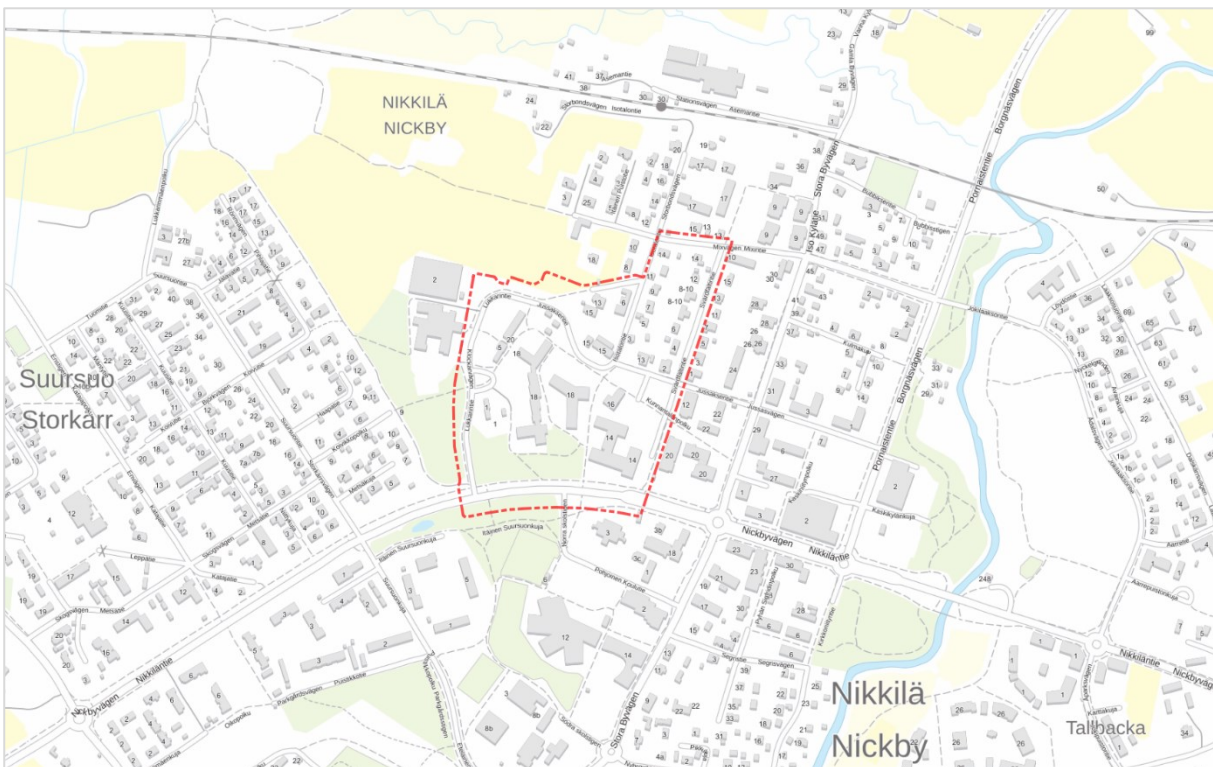
Tässä selvityksessä tarkastellaan N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutoksen tueksi tieliikenteen aiheuttamaa melutasoa Sipoon Nikkilässä.

Selvityksessä esitetään ulkoalueiden melutaso sekä kaava-alueelle suunniteltujen rakennusten ulkovaippaan kohdistuvat melutasot ja sen perusteella määritetty rakennusten ulkovaipan äänitasoerotarve.

Melun laskennallinen mallinnus on tehty ohjelmalla Datakustik CadnaA 2024 MR 1 käyttäen yhteis pohjoista tieliikennemelumallia [1]. Melutasojen tarkastelussa ja ulkovaipan äänitasoerotarpeen määrittämisessä on käytetty valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [2] esitettyjä melutason ohjearvoja.

2 KOHTEEN SIJAINTI, YMPÄRISTÖ JA SUUNNITeltu MAANKÄYTTÖ

Asemakaava-alue sijoittuu Nikkiläntien, Lukkarintien ja Svärdfältintien väliin, ja alueen pinta-ala on noin 11,8 hehtaaria (kuva 1).



Kuva 1. Asemakaava-alue kartalla punaisella.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentamista Nikkilään sekä tarkistaa alueen liikennejärjestelyt. Nykytilanteessa alueen merkittävin melulähde on Nikkiläntien tieliikenne. Suunniteltujen asuinrakennusten melutasojen kannalta merkittävimmät melulähteet ovat Nikkiläntien tieliikenne sekä Lukkarintien uuden tielinjauksen tieliikenne.

Pohjoisessa, lähimmillään noin 500 metrin päästä suunnitelluista uudisrakennuksista, kulkee Kerava–Porvoo-junarata. Radan etäisyys ja radalla liikennöivä kalusto huomioiden raideliikenne ei aiheuta tarkasteltavalle asemakaava-alueelle merkittävää raideliikennemelua.

3 MELUTASON OHJEARVOT

Melutasoja verrataan valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annettuihin melutason ohjearvoihin. Ohjearvot on annettu erikseen päiväajan (klo 7–22) ja yöajan (klo 22–7) melutasoille.

3.1 Ohjearvot ulkona (2 §)

Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB.

3.2 Ohjearvot sisällä (3 §)

Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7–22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22–7) 30 dB.

Sisämelutason ohjearvoja sovelletaan ulkovaipan äänitasoero vaatimuksen $\Delta L_{A,vaad}$ määrittämiseen.

4 LASKENTAMENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

4.1 Laskentatilanteet ja liikennetiedot

Asemakaava-alueen melutilanne mallinnettiin sekä nykytilanteessa että ennustetilanteessa. Ennustetilanne vastaa noin vuoden 2040 tilannetta.

Nykytilanteessa huomioitiin nykyinen Nikkiläntien tieliikenne, joka on alueen melutasojen kannalta määräävin.

Ennustetilanteessa huomioitiin Nikkiläntien lisäksi uuden tielinjauksen mukainen Lukkarintie sekä sen tieliikenne. Lisäksi ennustetilanteessa huomioitiin Suursuontien, Suursuonkujan, Pohjoisen Koulupolun, Pohjoisen Koulutien sekä Jussaksentien tieliikenne.

Liikennetiedot on saatu Sipoon kunnalta (kaavoitusarkkitehti Dennis Söderholm) ja ne perustuvat Väyläviraston tietoihin sekä Nikkilän liikenneverkkoselvitykseen [3].

Käytetyt tieliikennetiedot esitetään liitteessä 1.

4.2 Laskentamenetelmät

Mallinnus tehtiin laskentaohjelmalla Datakustik CadnaA 2024 MR 1 käyttäen yhteispohjoismaista tieliikennemelumallia. Laskentaohjelmassa maastomalli syötetään ohjelmaan kartta- ja paikkatietotiedostoja käyttäen, jolloin maasto muodostuu kolmiulotteisesti. Ohjelmaan voidaan antaa lisäksi syöttötietoina mm. laskenta-alueen maastopinnat ja suunnitellut melusuojuukset.

Laskennassa käytetään lähtötietoina liikennetietoja, joiden perusteella määritetään melulähteiden ns. lähtömelutasot. Lähtötasojen perusteella määritetään äänilähteiden aiheuttama äänenpainetaso tarkastelupisteissä erilaiset ääntä vaimentavat ja vahvistavat tekijät huomioiden. Tekijöinä huomioidaan mm. geometrinen leviäminen, este- ja maavaimennus sekä heijastukset erilaisista pinnoista.

Laskentatulokset vastaavat pitkän ajanjakson keskiäänitasoa. Laskentatuloksen epävarmuus on sitä suurempi, mitä kauempana tarkastelupiste sijaitsee. Laskennassa on käytetty taulukossa 1 esitettyjä laskenta-asetuksia.

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt keskeisimmät laskenta-asetukset.

Parametri	Käytetty arvo
Laskentaruudukon koko	2 m x 2 m
Laskentakorkeus	Ulkoalueet 2 m maan pinnasta. Ulkovaippaan kohdistuvat melutasot 2,5 metriin ensimmäisen kerroksen osalta ja ylempiin kerroksiin 3 m välein.
Melutason laskentaetäisyys	1000 m
Maanpinnan akustinen kovuus	Maanpinta 1 (pehmeä) Rakennusten alue 0 (kova) Tiealue 0 (kova)
Rakennusten heijastus	Absorptiokerroin 0,21 (lähes täysin kova)
Heijastusten lukumäärä	Laskennassa on huomioitu äänisäteen 3. heijastus.

4.3 Maastomalli ja rakennukset

Laskentaohjelmassa käytetty maastomalli on laadittu Maanmittauslaitoksen 2 m x 2 m korkeuspisteaineistolla. Nykyisten rakennusten korkeudet on huomioitu Maanmittauslaitoksen kerrostiedon sekä Googlen karttapalvelun Street View -kuvien mukaan.

Suunniteltujen rakennusten sijainnit ja korkeudet on huomioitu suunnitelmamateriaalin perusteella.

4.4 Laskentasuureet

Mallinnuksella määritettiin tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$.

5 LASKENTATULOKSET JA TULOSTEN TARKASTELU

Seuraavassa on esitetty ulkoalueille aiheutuvat ja ulkovaippaan kohdistuvat melutasot sekä niiden perusteella määritetty ulkovaipan äänitasoerotarve $\Delta L_{A,vaad}$.

Tieliikennemelun ei arvioida olevan tarkastelualueella luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista. Laskentatuloksiin ei näin ollen lisätä iskumaisuus- tai kapeakaistaisuuskorjausta.

5.1 Melutasot ulkoalueilla

5.1.1 Nykytilanteessa

Liitteessä 2 on esitetty melukarttana nykyliikenteen aiheuttamat melutasot asemakaava-alueella.

Melutason päiväohjearvon ($L_{Aeq,7-22} \leq 55$ dB) ylittävää meluvyöhykettä (liitteessä keltaisella) muodostuu Nikkiläntiestä pohjoiseen noin 50 metrin etäisyydelle asti. Yöohjearvon ($L_{Aeq,22-7} \leq 50$ dB) ylittävä meluvyöhyke (liitteessä tumman vihreällä) ulottuu tiestä noin 30 metrin etäisyydelle asti.

5.1.2 Ennustetilanteessa

Liitteessä 3 on esitetty melukarttana ennusteliikenteen aiheuttamat melutasot asemakaava-alueella suunniteltu maankäyttö huomioiden.

Melutason päivä- ja yöohjearvon ($L_{Aeq,7-22} \leq 55$ dB ja $L_{Aeq,22-7} \leq 50$ dB) ylittävää ulkoaluetta muodostuu rakennusten ja Nikkiläntien väliin, rakennusten ja Lukkarintien väliin sekä rakennusten väliin.

Melutason päivä- ja yöohjearvot alittavaa ulkoaluetta muodostuu Lukkarintieltä tai Nikkiläntieltä katsoen rakennusten taakse (liikennemelun kannalta suojan puolelle).

5.2 Melutasot ulkovaipalla

Liitteessä 3 on esitetty ulkovaippaan kohdistuvat tieliikennemelun päivä- ja yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq,7-22}$ ja $L_{Aeq,22-7}$. Päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 65 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso on suurimmillaan 57 dB(A). Kohdistuvat melutasot ovat kerroksittain noin samaa suuruusluokkaa, ja melutaso laskee noin luokkaa yhden desibelin noustessa maantasokerroksesta ylimpiin kerroksiin.

5.3 Ulkovaipan äänitasoerotarve

Ulkovaipan äänitasoerotarve $\Delta L_{A,vaad}$ on laskettu ulkovaippaan kohdistuvan äänitason ja sisällä sallitun äänitason erotuksena. Laskennassa on sovellettu keskiäänitasolle asuinhuoneen sisä-äänitason ohjearvoja 35 dB(A) (päivä) ja 30 dB(A) (yö).

Laskennan perusteella päiväajan keskiäänitaso on ulkovaipan äänitasoerotarvetta $\Delta L_{A,vaad}$ määritettäessä mitoittava. Yöajan keskiäänitasot antavat pienemmän äänitasoerotarpeen. Ulkovaipan äänitasoerotarve $\Delta L_{A,vaad}$ päiväajan keskiäänitason perusteella on suurimmillaan (ilman varmuusvaraa): $65 - 35 = 30$ dB(A).

5.4 Vaikutus ympäristön melutasoon

Asemakaava-alueelle ei ole suunnitteilla meluavia toimintoja tai äänilähteitä. Suunnitellun rakennusmassan toteutuminen ei aiheuta ympäristöön kantautuvaa merkittävää melua esimerkiksi liikennemelun heijastumisena uudisrakennuksista olemassa oleville melulle herkille kohteille.

6 YHTEENVETO

6.1 Ulkoalueet

Melutason ohjearvot alittavaa melulta suojaisaa ulkoaluetta muodostuu ennustetilanteessa suunniteltujen rakennusmassojen muodostaman suojan puolelle melukarttaliitteen 3 mukaisesti.

Ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten muodostamaan melukatveeseen. Mikäli rakennusten väliin halutaan osoittaa ulko-oleskelualueita, tulee ne suojata liikennemelua vastaan tarkoituksenmukaisesti – esimerkiksi meluestein tai rakennusmassoin.

6.2 Suositus ulkovaipan äänitasoero vaatimusmääräyksestä

Rakennukset sijoittuvat melualueelle, jolloin uusille asuinrakennuksille sovellettavan ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen ääniympäristöstä muutos (360/2019) [4] asettaa rakennusten ulkovaipan ääneneristävyydelle vähimmäisäänitasoero vaatimuksen 30 dB(A).

Kaavamääräyksenä suositellaan esitettävän rakennusten Nikkiläntien puoleisille julkisivuille sekä Nikkiläntien ja Lukkarintien risteysalueelle Lukkarintien puoleiselle julkisivulle 32 dB(A) äänitasoero vaatimus tieliikennemelua vastaan, jolloin vaatimuksessa on 2–5 dB(A) varmuusvara laskennallisesti määritettyihin kohdistuviin melutasoihin nähden.

Varmuusvaralla huomioidaan Nikkiläntieltä Lukkarintielle ylämäkeen kääntyvien autojen kiihdytyksen aiheuttamat kohonneet äänitasot ja erilaiset epävarmuustekijät (kuten ennusteliikennemäärän oikeellisuus ja laskentaohjelman tarkkuus) sekä pienennetään viihtyvyshaitan riskiä asuntojen sisämelutason näkökulmasta.

Kuvassa 2 on esitetty suositus ulkovaipan äänitasoero vaatimuksesta. Merkintä 32 dB(A) aaltoviivalla osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyvyyden tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB(A).



Kuva 2. Suositus ulkovaipan äänitasoero vaatimuksesta.

6.3 Parvekkeet

Mahdollisia parvekkeita voidaan melun näkökulmasta sijoittaa suunniteltujen rakennusten kaikille julkisivuille, ja ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot voidaan saavuttaa tarkoituksenmukaisilla meluntorjuntatoimenpiteillä myös parvekkeilla. Mahdolliset Nikkiläntien puoleiset parvekkeet suositellaan toteutettavan sisäänvedettyinä.

Mikäli kaavoituksessa halutaan ohjata ääniympäristöltään laadukkaiden parvekkeiden toteutukseen, voidaan asemakaavamääräyksiä esittää myös parvekkeiden melutasosta ja toteutustavasta – esimerkiksi: *”Nikkiläntien puoleiset parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä.” ja ”Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.”*

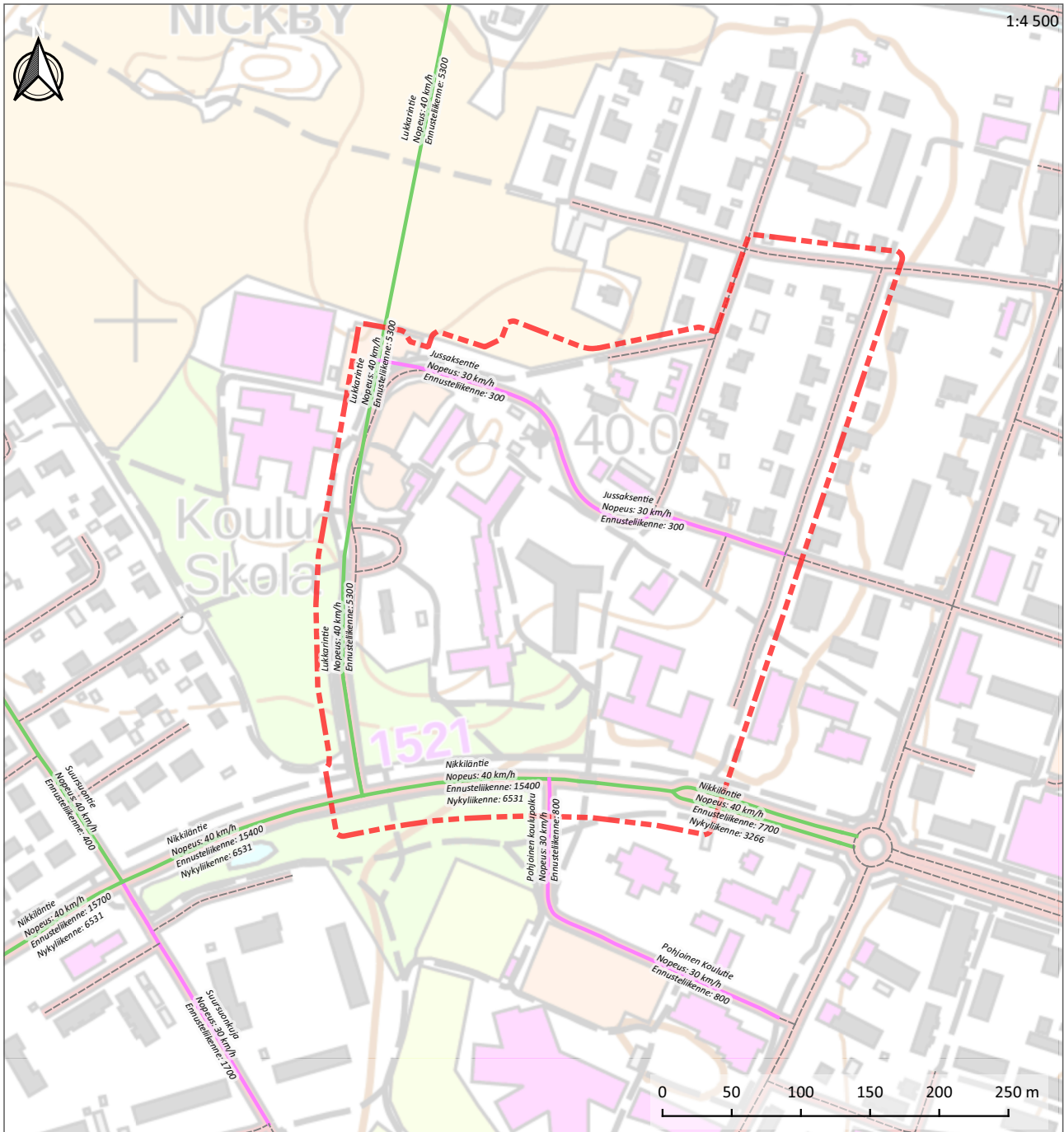
7 KIRJALLISUUS

- [1] Nielsen H. L et al., Road traffic noise. Nordic prediction method. TemaNord 1996:525. Århus 1996. 74 s. + liitt. 36 s.
- [2] Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Helsinki 1992.
- [3] Nikkilän liikenneverkkoselvitys, Ramboll Finland Oy. 25.2.2022.
- [4] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta 360/2019. Helsinki 2019.

LIKENNETIEDOT

Tieliikenteen osalta melulaskennoissa on oletettu, että liikennöinnistä 10 % tapahtuu yöaikaan, ja että raskaan liikenteen osuus kokonaisliikenteestä on 5 %.

Tieliikenteen ajonopeudet sekä keskivuorokausiliikennemäärät on esitetty tiekohtaisesti kuvassa 1.



Kuva 1: Laskennassa käytetyt tieliikennenopeat sekä liikennemäärät (KAVL).

Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22

Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7



Liite
2

**Liikennemeluselvitys
N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos, Sipoo**

Päiväajan keskiäänitaso ja yöajan keskiäänitaso nykytilanteessa.
Ulkoalueiden melutasot on esitetty meluvyöhykkeinä.



PRMETHOR

Raportti nro: PR11942-Y01

12.11.2024

- > 40 dB(A)
- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Laskentakorkeus:
2 m maan pinnasta

Mittakaava
1:2500 (A4)

CadnaA Version 2024 MR 1 (64 Bit)

Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22



Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7



Liite
3

Liikennemeluserelvitys N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos, Sipoo

Päiväajan keskiäänitaso ja yöajan keskiäänitaso ennustetilanteessa.

Ulkoalueiden melutasot on esitetty meluvyöhykkeinä ja suunniteltujen rakennusten ulkovaippaan kohdistuva suurin taso numeroin ilmaistuna.



PRMETHOR

Raportti nro: PR11942-Y01

12.11.2024

- > 40 dB(A)
- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Laskentakorkeus:
2 m maan pinnasta

Mittakaava
1:2500 (A4)

CadnaA Version 2024 MR 1 (64 Bit)

N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos

N51 Detaljplaneändring för Kommunalhusbacken

Kaavaluonnos nähtävillä 13.6.–19.8.2024

Planutkastet framlagt 13.6–19.8.2024

Seuraaville tahoille on lähetetty lausuntopyyntö, johon ei ole vastattu:

Till följande organisationer har en utlåtandebegäran skickats, som inte besvarats:

- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygdsförening r.f.

Yhteenvedo saaduista lausunnoista

Sammandrag av inkomna utlåtanden

1. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

HSL kannattaa alueiden kehittämistä olemassa olevaan rakenteeseen ja kestäviin kulkumuotoihin tukeutuen. Suunnittelualueetta palvelevat Nikkiläntietä kulkevat bussilinjat. Jatkosuunnittelussa tulee tarkistaa palvelevatko Nikkiläntien bussipysäkit nykyisjainneillaan alueen olemassa olevaa ja tulevaa maankäyttöä parhaalla mahdollisella tavalla, vai tulisiko niitä siirtää. Joka tapauksessa alueen bussipysäkeille tulee varmistaa sujuvat kävely-yhteydet, eikä uuden rakentamisen pitäisi luoda turhia estevaikutuksia. Myös alueen sisäisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin tulee panostaa ja tehdä niistä mahdollisimman sujuvat ja turvalliset, kuten suunnitelmakuvissa näytti olevankin.

Tulee kuitenkin miettiä vaihtoehtoista ratkaisua Nikkiläntien alikulun korvaavalle korotetulle suojatiele tai miettiä toteuttamistapa, joka toimii matalalattiaiselle bussiliikenteelle. HSL suosittelee joukkoliikennekaduilla muita hidasteratkaisuja kuin korotuksia, koska niistä aiheutuu haittaa bussien kuljettajille sekä epämukavuutta matkustajille. Jotkut korotukset ovat myös rikkoneet bussien koreja. HSL-alueella on sekä toimivia että toimimattomia korotettuja suojaiteita ja tulee hakea sellainen ratkaisu, joka toimii ja varmistaa ettei suojatiehen tule painaumia, jotka aiheuttavat bussin korin rikkoutumisia. Nikkiläntietä ajaa arkisin huipputuntina 10 lähtöä lännen suuntaan ja kahdeksan lähtöä idän suuntaan. Lisäksi Lukkarintien kohdalle suunniteltuihin liikennevaloihin tulisi mahdollisuuksien mukaan saada etuisuus joukkoliikenteelle. Lukkarintien varteen on suunnitelmissa merkitty bussipysäkit. HSL ei näe, että näille pysäkeille on lähitulevaisuudessa tarvetta HSL:n järjestämän joukkoliikenteen kannalta, koska ylimääräinen pisto Lukkarintiellä lisäisi ajoaikaa ja liikennöintikustannuksia. On kuitenkin hyvä, että joukkoliikenteelle järjestetään toimintaedellytyksiä bussilla ajettavan liikenneympyrän muodossa ja myös pysäkeille on paikat.

Alueella on ajoittain paljon autoliikennettä Lival jalkapallohallin ja Sipoon monitoimihallin takia, jatkosuunnittelussa tuleekin varmistaa, että liikennejärjestelyt ovat sellaiset, joissa mahdollisen bussiliikenteen luotettavuus ei vaarannu yksityisautoilun takia. Kääntöpaikat, joissa on ajoittain paljon liikennettä saattavat huonosti suunniteltujen ja opastettujen pysäköintiratkaisujen johdosta aiheuttaa väärinpysäköintiä, joka haittaa bussiliikennettä. Myös Lukkarintien ja muutenkin alueen turvallisuuteen tulee panostaa, koska alueella liikkuu paljon lapsia. Liikenneympäristön tulee olla sellainen, että kävely ja pyöräily on alueella turvallista.

HSL osallistuu mielellään alueen jatkosuunnitteluun kestävien kulkumuotojen osalta.

***VASTINE:** Alueen bussipysäkeistä on tehty erillinen tarkastelu, joka on lähetetty HSL:lle. Tarkastelun lopputuloksena esitetty ratkaisu palvelee alueen nykyisiä toimintoja parhaiten, mutta jos muutoksia on tarpeen tehdä tulevaisuudessa, asemakaavamuutoksen katualuevarausten puitteissa on mahdollista siirtää pysäkkien paikat.*

Asemakaavassa ei määritetä katuratkaisuja tarkemmin, vaan alueen katujen rakenteelliset ratkaisut suunnitellaan tarkemmin tarkemmassa suunnittelussa, yhteistyössä HSL:n kanssa. Lukkarintien bussipysäkkiparia ei ole tarkoitus ottaa käyttöön lähitulevaisuudessa, vaan sillä varaudutaan Nikkilän asemaseudun ja Nikkilän kartanon tulevaan kehittämiseen.

2. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Pelastusviranomainen ottaa lausunnossaan kantaa hankkeen suunnitelmaan Pelastuslain (379/2011) nojalla.

- Suunnittelussa hyvä huomioida pelastusajoneuvojen vaatimukset. Molemmissa vaihtoehdoissa neljä kerroksisia kerrostaloja. Erityisesti huomiota tulisi kiinnittää pelastusteiden kantavuuteen, ympäröivään tilaan sekä kunnossapitomahdollisuuteen nostolava-ajoneuvoille varatuissa nostopaikoissa ja niihin johtavilla ajoväylillä.
- Sammutusveden saatavuus tulisi huomioida, sammutusveden riittävydestä tulee keskustella pelastuslaitoksen kanssa.

***VASTINE:** Pelastustiejärjestelyissä on alustavasti tarkasteltu, että kerrostalokortteleissa on mahdollista suunnitella tarvittava pääsy korttelien sisäpuolelle. Tarkempi suunnittelu tehdään rakennusluvan yhteydessä.*

Sammutusveden saanti suunnitellaan kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä ja pelastuslaitokselta varmistetaan sopivat paikat suunnittelun aikana.

3. Porvoon museo

Nikkilän rakennusperintöselvityksessä on listattu viisi kaava-alueella sijaitsevaa kohdetta, joista vain Vanha Kunnantalo on merkitty asemakaavaan suojelukohteeksi. Useassa osassa 1920-luvulta lähtien rakennettu Sipoon seniorikeskus ja Hilding Ekelundin suunnittelema entinen paloasema on arvotettu maakunnallisiksi. Vuonna 1912 rakennettu Högkulla ja 1970-luvulla alun perin rakennettu terveyskeskus paikallisesti arvokkaaksi. Porvoon museo katsoo, että asemakaavan yhteydessä tulee ratkaista kohteille riittävät merkinnät niiden säilymistä edistämään. Museo esittää kunnantalon lisäksi suojelumerkintää paloasemalle ja Högkullalle. Seniorikeskuksen osalta tulee selvittää miltä osin rakennuskokonaisuudella tulisi olla suojelumerkintä. Kaavan suojelumääräyksestä ei ole huomautettavaa.

Kaava-alueen lounaisosassa on sijainnut 1600-luvulla asuintontti (Nickby autio 4: <https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000010879>). Sen on arvioitu tuhoutuneen terveyskeskuksen rakentamisessa tai muun myöhemmän maanmuokkauksen myötä. Porvoon museo ei edellytä arkeologisia tutkimuksia kohteeseen liittyen osana kaavaprosessia, koska kohteen ei voida olettaa säilyneen.

***VASTINE:** Porvoon museon kanssa on yhteistyössä haettu sopivia suojelumääräyksiä entiselle paloasemalle, sekä Högkulla- ja Nöjes-nimisille asuinrakennuksille. Sipoon seniorikeskuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys ja sen perusteella osoitettu suojelumerkintä.*

4. Porvoon kaupunki, Ympäristöterveydenhuolto

Lisääntyvän liikenteen meluhaitat tulisi arvioida, jotta uudisrakennuksien ääneneristävyys suunnitellaan riittäväksi ulkomelua vastaan. Rakennustapaohjeisiin on hyvä kirjata ohjausta myös ilmanvaihdon suunnitteluun liikenteen pienhiukkasista aiheutuvien sisäilmahaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

Ilmaston lämpenemisestä johtuvien haittojen ennaltaehkäisemiseksi tulisi kiinnittää erityistä huomiota asuinhuoneistojen lämpötilanhallintaan. Huoneistojen olisi hyvä olla läpituuletettavia tai niissä olisi hyvä olla huoneistokohtainen jäähdytys.

Rakentamistapaohjeeseen on syytä kirjata ohjeistus radonhaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Asuin- ja työtilojen sisäilman radonpitoisuus ei saa ylittää valtakunnallisia viitearvoja.

***VASTINE:** Asemakaavaratkaisusta on laadittu meluselvitys, joka on liitetty kaava-aineistoon. Selvityksen perusteella on annettu kaavamääräys äänieristävyydelle.*

Rakennustapaohjeessa on kappale radonsuojauksesta ja siihen on lisätty lause liikenteen pienhiukkasten ennaltaehkäisemisestä.

5. Sipoon Energia

Verkkoliiketoiminta:

Suunnittelualueella sijaitsee pien- ja keskijänniteverkkoa. Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa työn tilaaja.

Tuotantoliiketoiminta:

Suunnittelualueella sijaitsee runsaasti nykyisiä kaukolämpöjohtoja, jotka täytyy ottaa jatkosuunnittelussa huomioon. Mahdollisesti tarvittavat johtosiirrot voidaan lähtökohtaisesti tehdä vain kesäaikaan ja laskutetaan siirron tilaajalta. Suunnittelualan rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöön.

***VASTINE:** Lähtökohtaisesti asemakaavamuutos ei aiheuta kaapelinsiirtoja tai siirtotarpeita kaukolämpöverkkoon. Mahdolliset siirrot suunnitellaan yhteistyössä Sipoon Energian kanssa.*

6. Uudenmaan ELY-keskus

Pohjavesi

Kaava-alue sijaitsee osittain Nikkilän vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Kaavaselostuksen perusteella pohjavesi voi esiintyä melko lähellä maanpintaa. Alueella saattaa myös esiintyä paineellista pohjavettä. Kaavamääräyksissä on aiheellinen määräys rakentamisesta ja maankaivusta. Myös rakennusten perustaminen on toteutettava siten, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Tämä tulee lisätä kaavamääräykseen. Kaavamääräykseen on myös syytä lisätä edellytys, että rakennuslupahakemukseen tulisi liittää pohjaveden hallintasuunnitelma.

Pohjavesimääräyksessä on asiallisesti kuvattu nestemäisten polttoaineiden säilytyksen vaatimuksia. Kaavan tarkoitus huomioiden ELY-keskus esittää, että alueella sallitaan ainoastaan lämmitysöljyn säilyttäminen kuvatus mukaisesti, ja että muiden nestemäisten polttoaineiden sekä pohjavettä vaarantavien aineiden säilyttäminen alueella kielletään.

Pohjavesimääräyksiä on tarpeen tarkentaa siten, että pysäköintialueiden lisäksi myös liikennöintialueet sekä jätteenkeräysalueet tulee päällystää vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla. Edellä mainituilta alueilta hulevedet tulee johtaa soveltuvan öljynerotusratkaisun kautta pohjavesialueen ulkopuolelle.

Hulevesien osalta on määrätty, että tonteilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai johdettava pintavesien imeytyksen ja viivytykseen soveltuville alueille. Määräystä tulisi tarkentaa siten, että pohjavesialueella maahan saa imeyttää ainoastaan puhtaita hulevesiä, kuten kattovesiä tai viheralueiden vesiä.

Hulevedet

Noin 600 m päässä kaava-alueesta virtaa Sipoonjoki, joka kuuluu Natura 2000 -suojelualueverkostoon. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia alueen hule- ja työmaavesien laatuun ja määrään sekä näiden mahdollisia vaikutuksia Sipoonjokeen on tarkasteltava kattavasti kaavan vaikutusarvioinnissa. Työmaavesien käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota, jotta Sipoonjokeen ei aiheudu rakentamisen aikana haittavaikutuksia kuten kiintoaineskuormitusta. Kaavamääräyksiin on syytä lisätä velvoite työmaavesien hallintasuunnitelman esittämiseen rakennuslupavaiheessa. Muutoin hulevesien viivytyksen mitoitus ja järjestelyt ovat asianmukaiset.

Melu

Kaavaan on hyvä sisällyttää yleismääräys melusta leikki- ja piha-alueiden osalta, esimerkiksi: Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla alueilla tulee alittaa VNP 993/1992 mukaiset ohjeavrot.

Kulttuuriympäristö

Kaavaselostuksen liitteenä olevan inventointikortin mukaan entisen paloaseman olisi mahdollisesti suunnitellut arkkitehti Hilding Ekelund. Vähäeleistä arkkitehtuuria edustavan kunnan pelastustoimelle keskeisellä liki 100-vuotiaalla rakennuksella on inventointikortin arvotuksen perusteella rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka tulee turvata maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n tarkoittamalla tavalla. Myöskään entisen vaivaistalon (nykyisen seniorikeskuksen) vanhimpien osien ja 1910-luvun alussa rakennetun Högkullan kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja ei ole huomioitu. Vanhan kunnantalon suojelutavoitteet on turvattu asianmukaisesti. Kunnantalo, vaivaistalo ja paloasema muodostavat hyvin säilyneen kunnan toimintaan keskeisesti liittyvän vanhan hallinnollisen kokonaisuuden, jonka säilyminen on syytä turvata. Högkulla puolestaan edustaa yli 100-vuotiaista sipoolaista rakennusperinnettä.

VASTINE: Pohjavesimääräys on päivitetty ja käyty läpi ELY-keskuksen kanssa ennakkoon. Myös hulevesimääräys on päivitetty esitetyllä tavalla. Vaikutustenarviointia on täydennetty.

Asemakaavaratkaisusta on laadittu meluselvitys, joka on liitetty kaava-aineistoon. Selvityksen perusteella liikennemelulta suojaisia paikkoja oleskelulle on helposti järjestettävissä.

Porvoon museon kanssa on yhteistyössä haettu sopivia suojelumääräyksiä entiselle paloasemalle, sekä Högkulla- ja Nöjes-nimisille asuinrakennuksille. Sipoon seniorikeskuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys ja sen perusteella osoitettu suojelumerkintä.

7. Uudenmaan liitto

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa koskien Kunnantalonmäen asemakaavamuutoksen luonnosta (N 51).

VASTINE: Kirjataan tiedoksi.

Yhteenvedo saaduista mielipiteistä Sammandrag av inkomna åsikter

1. Åsikt A

Nedan några spontana åsikter om utkastet för N51 Kommunalhusbacken, återkommer med mer ingående argumentation när förslaget kommer till påseende.

- Den planerade byggnadsmassan är enligt min mening kraftigt överdimensionerad, att dessutom placera det högsta huset högt uppe på backen gör att det kommer att framträda mer än vad som skulle vara önskvärt. Man kan bra skära ner byggnadsmassa och byggrätten till ca hälften eller en tredjedel så skulle området bli mer luftigt och parkeringen kunde skötas på ett realistiskt vis. Det finns ingen orsak att planera för så här tät bebyggelse när det finns gott om osålda och obebyggda höghustomter på t.ex. Ådalens område.
- I planen saknas direkta promenadstråk mellan Nickby hjärta och Allaktivitetshallen. Eleverna rör sig alltid den kortaste vägen oberoende av om det finns promenadstråk eller inte, vilket kommer att orsaka spänningar mellan eleverna och de som kommer att bo i de planerade fastigheterna när de privata gårdarna inte respekteras och det vandras rakt genom planteringar och dylikt. Att tro att eleverna skulle följa promenadstråket som utgår från Storbondsstigen är nu att lura sig själv. Hur det fungerar i praktiken är lätt att observera om man beger sig till området en vardag under skoltid.
- Dimensioneringen av parkeringslösningar är alldeles för liten. Minst 0,8 parkeringsplatser per lägenhet motsvarar inte det reella behovet. Att planera för parkering har man nu misslyckats med vid samtliga nya detaljplaner i Nickby, så man skulle ju tro att det finns en möjlighet att lära sig av sina misstag. Såväl vid Mixvägen, Åparksvägen som Andelsbankskvarteret har de inneboende lagt beslag på områden som inte egentligen är planerade för invånarnas parkering. Med nuvarande utkast till plan kommer detta fenomen att få sin fortsättning vid Klockarvägen och de parkeringar som finns vid Allaktivitetshallen och Lukkarin koulu kommer att övertas av boendeparkering. Utöver att de planerade parkeringsplatserna är för få tenderar också den typ av invånare som Sibbo lyckas locka med sin asfalts- och betongvurmande förortsplanering sällan vara beredda att betala för sin parkeringsplats, varvid problemet blir ännu större. Det hjälper

föga att försöka lösa detta genom begränsad parkeringstid etc. eftersom det inte finns någon parkeringsövervakning i kommunen.

BEMÖTANDE: Den föreslagna bebyggelsen ligger i ett område där det redan finns en hel del storskaliga byggnader på båda sidor om Nickbyvägen och planlösningen kompletterar området. För tillfället har kommunen bara två osålda höghustomter i hela Nickby, i Ådalen inte en enda.

Planen utgår från att man tar sig från Nickby hjärta mot Allaktivitetshallen via Klockarvägen som får en ny trottoar på östra sidan. Också rutten genom kvarteret är förstås möjlig, men inte den rakaste.

Dimensioneringen av parkeringsplatser baserar sig på Sibbo kommuns parkeringsriktlinjer som godkänts av kommunstyrelsen 2020. Nämnda exempel har planerats före riktlinjerna togs i bruk. Planen har dimensionerats så att det är möjligt att bygga lite flera parkeringsplatser än vad planbestämmelsen kräver.
