KERAVA
SIPOO
34
BASTUKÄRR
T-5
34007
30 000
60 000
hule
ajo
sv-1
1
2
KYLLÄSTÄMÖNTIE
KYLLÄSTÄMÖVÄGEN
T-1
e=0,35
T-1
e=0,3
1
2
3
EV
KERAVANTIE
KERVOVÄGEN
LT
mv-1
EV-1
34001
700
T-5
e=0,360
Fågelbacken
34
BASTUKÄRR
34004
704
T-3
753-421-7-298
753-421-7-299
753-421-7-311
0
50
100 m

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista annetun asetuksen (1284/99) vaatimukset ja on ajan tasalla./ Baskartan fyller fordringarna i förordningen om planläggningsmätningar (1284/99) och är ajour.

Koordinaattijärjestelmä/Koordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Sipoossa/ I Sibbo 28.10.2024

tonttipäällikkö
tomtchef

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

T-5	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin enintään 20 %. Ulkovarastointia ei saa sijoittaa kadun puoleiselle tontin osalle. Alueen käyttöönotto edellyttää louhintaa. Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Av tomtens byggda våningsyta får högst 20 % användas för kontorslokaler. Utomhuslager får inte placeras på den del av tomten som ligger mot gatan. Ibruktagande av området förutsätter brytning
LT	Yleisen tien alue Område för allmän väg.
EV	Suojaviheralue. Skyddsgrönområde.
—···	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.
34	Kaupungin- tai kunnanosan numero. Stadsdels- eller kommundelsnummer.
BAST	Kaupungin- tai kunnanosan nimi. Namn på stads- eller kommundel.
34007	Korttelin numero. Kvartersnummer.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
KYLLÄSTÄMÖNTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
30 000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
⌐ ⌐	Rakennusala. Byggnadsyta.
▨	Istutettava alueen osa. Del av område som skall planteras.
═	Katu. Gata.
ajo	Ajoyhteys. Körförbindelse.
hule	Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan tehdä allas hulevesien selkiyttämistä ja imeyttämistä varten. Riktgivande del av område, där en bassäng för sedimentering och infiltrering av dagvatten kan anläggas.
—○—	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. För underjordisk ledning reserverad del av område.
—○—	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Riktgivande för underjordisk ledning reserverad del av område.
⇩	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti. Ungefärligt läge för in- och utfart.
⊓⊔⊓⊔	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
sv-1	Suojavyöhyke. Alueen olemassa oleva puusto ja kasvillisuus tulee säilyttää tai istuttaa korvaavaa kasvillisuutta. Skyddszon. Det bafintliga trädbeståndet och växtligheten på området bör bevaras eller ersättas med annan växtlighet.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Rakennus on yleensä sijoitettava tontille vähintään neljän metrin päähän naapurin tontin rajasta, ellei asemakaavassa muuta osoiteta.

Rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

Alueelle ei ole sallittua sijoittaa päivittäistavaramyymälää tai asuntoja.

Tonteille saa sijoittaa kunnallistekniikan ja energiahuollon tarvitsemia laitteita, johtoja ja rakennelmia.

T-5 korttelialueen pohjoisosan valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, etteivät ne tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse lepakoita eivätkä lähialueen asuinkiinteistöjä.

Sv-1 alueeksi asemakaavassa määrätylle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita vähintään 1 puu / 1 m².

Kaupunkikuvan laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota koko alueella. Rakennuksilla on oltava yksi pääasiallinen julkisivumateriaali, joka on teräs- tai kiviaineinen. Rakennusten pitkiin julkisivuihin on kiinnitettävä erityistä huomiota, ja niiden on oltava arkkitehtonisesti yhtenäisiä ja tasapainoisia. Rakennusten julkisivut tulee olla kortteleittain yhteneväiset. Rakennusten on oltava ilmeeltään tasakattoisia.

T-korttelialueen etelärajalle tulee toteuttaa yhtenäinen ja korkealaatuinen maisemasuojarakenne maantien 148 suuntaisesti.

Korkeuseroista johtuvat liittymäjärjestelyt on hoidettava tontin puolella. Toteutussuunnittelussa on asemakaavamääräysten lisäksi noudatettava alueelle laadittua pinta- ja hulevesisuunnitelmaa.

Suurin sallittu kerrosluku alueella on IV.

Öljynerotus toteutetaan tonttikohtaisesti.

Alueella on kiellettyä ympäristölle tai terveydelle vaarallisten kemikaalien laajamittainen teollinen käsittely tai teollinen varastointi.

T-5 korttelialueiden toiminta ei saa aiheuttaa korttelien ulkopuolelle 55 dB keskiäänentasoa päiväsaikaan eikä 50 dB keskiäänentasoa yöaikaan.

Hulevedet

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesijärjestelyt on sovitettava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.

Korttelialueilla hulevedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden, -ojien ja/tai maanalaisten viemärien kautta imeytykseen, viivytykseen ja selkeytykseen soveltuville alueille tontilla.

Hulevesien viivytystilavuuden on oltava kaksi kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliömetriä kohden (2 m3/100 m2). Viherkattojen pinta-alan saa vähentää em. mitoittavasta pinta-alasta.

Tonteille on rakennusluvan hakemisen yhteydessä laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen, käsittely ja poisjohtaminen. Myös rakentamisen aikaisten hulevesien käsittely tulee esittää tonttikohtaisen hulevesien hallintasuunnitelman yhteydessä.

Korttelialueelta muodostuvien hulevesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Auto- ja pyöräpaikat

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

Toimistotiloihin 1ap / 60 kerrosneliömetriä
Varastointitiloihin 1ap / työntekijä
Teollisuustiloihin 1ap / työntekijä

Tontille on varattava riittävä määrä katettuja polkupyörien säilytyspaikkoja työntekijöitä varten.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Tomtindelningen på området är riktgivande.

Byggnaden bör i allmänhet placeras minst 4 meter från grannens tomtgräns, om inte annat anvisas i detaljplanen.

Vid ansökan om bygglov skall klarläggas, att radon inte orsakar olägenheter för hälsan.

På området får inte placeras en dagligvarubutik eller bostader.

Anordningar, ledningar och konstruktioner, som behövs för kommunalteknik och energiförsörjning, får placeras på tomterna.

I belysningsarrangemangen för den norra delen av T-5-kvarteret ska belysningsanordningarnas placering, riktning och ljusflöde anpassas så att de inte orsakar onödig och skadlig störning för fladdermöss och närliggande bostadsfastigheter.

Den del av tomten som i detaljplanen anges som Sv-1-område ska planteras eller bevaras med träd, minst 1 träd / 1 m².

På hela området skall särskild uppmärksam- het fästas vid stadsbildens kvalitet. Byggnaderna skall ha ett huvudsakligt fasadmaterial, som antingen är av stål eller av sten. Särskild uppmärksamhet skall fästas vid byggnadernas långa fasader, som skall arkitekturmässigt vara samstämmiga och harmoniska. Byggnadernas fasader skall kvartersvis vara samstämmiga. Byggnaderna skall utseendemässigt ha plana tak.

Vid T-kvarterets södra gräns ska en enhetlig och högklassig landskapsskyddskonstruktion byggas parallellt med riksväg 148.

Anslutningsregleringar som beror på höjdskillnaderna skall anläggas på tomten. I genomförandeplaneringen skall förutom detaljplanebestämmelserna också byggnadsanvisningarna, likaså planen för yt- och dagvatten.

På området är det största tillåtna våningstalet IV.

Olje- avskiljningen anläggs separat på var och en tomt.

På området är omfattande industriell bearbetning eller industriell lagring av kemikalier som är farliga för miljön eller hälsan förbjuden.

Verksamheten i kvartersområdena T-5 får inte orsaka en ljudnivå som utanför kvarteren överstiger genomsnittsljudnivån 55 dB under dagen och 50 dB under natten.

Dagvatten

Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att dagvattnet avleds, fördröjs och behandlas kontrollerat. Dagvattenarrangemangen ska samordnas mellan intilliggande tomter.

På kvartersområdena skall dagvattnet i mån av möjlighet infiltreras i marken eller ledas via öppna sänkor och/eller öppna diken till områden på tomten som lämpar sig för infiltrering, fördröjning och sedimentering.

I samband med ansökan om bygglov ska detaljerade dagvattenplaner sammanställas för tomterna, som anvisar hur dagvatten kommer att samlas in, behandlas och avledas. Även behandlingen av dagvatten under byggtiden ska presenteras i samband med den tomtvisa förvaltningsplanen för dagvatten.

Fördröjningsvolymen för dagvatten ska vara 2 kubikmeter för varje 1 000 kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten. Gröntakens yta får avdras från ovan nämnda dimensionerande yta.

Kvaliteten på det dagvatten som bildas i kvartersområdet får inte äventyra vattenkvaliteten i det mottagande vattendraget.

Bil- och cykelplatser

Bilplatser skall byggas minst enligt följande:

Kontorslokaler 1bp / 60 m2vy
Lagerlokaler 1bp / anställd
Industrilokaler 1bp / anställd

Ett tillräckligt antal täckta cykelförvaringsplatser ska reserveras på tomten för arbetstagarna.

SIPOON KUNTA
MARTINKYLÄ

SIBBO KOMMUN
MÅRTENSBY

BA5 BASTUKÄRRIN TYÖPAIKKA-ALUEEN LUOTEISOSAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

BA5 DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING FÖR NORDVÄSTRA DELEN AV BASTUKÄRRS ARBETSPLATSOMRÅDE

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä / Detaljplanen och detaljplaneändringen berör följande fastigheter eller delar av dem:
753-421-6-45, 753-421-6-192, 753-421-6-105, 753-421-7-280, 753-421-7-282, 753-421-0007-0293, 753-421-12-12, 753-421-12-11, 753-421-12-15, 753-421-0012-0019, 753-421-12-20 sekä 753-895-2-3.

Asemakaavalla muodostuu kortteli 34007, katualuetta, suojaviheraluetta sekä yleisen tien aluetta.
Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 29,1 ha, josta uutta asemakaava-aluetta noin 18,4 ha.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 34007, gatuområden, skyddsgrönområden och område för allmän väg.
Detaljplaneområdets areal är ca 29,1 ha, josta uutta asemakaava-aluetta noin 18,4 ha.

Sipoossa . . 2025
i Sibbo

Eric Roselius
kaavoituspäällikkö, planläggningschef

Antti Kuusiniemi
kaavoittaja, planläggare

Voimaantulo / Ikraftträdande	
Kuulutus / Kungörelse	
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagd AKL/OAL 65§, MRA/MarkByggF 27§	
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	26.2.2025
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRA/MarkByggF 30 §	5.12.2024-10.1.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	27.11.2024
Vireilletulo / Anhängig	10.5.2024

SIPOON KUNTA
SIBBO KOMMUN
Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala
Sektorn för samhälle och miljö

BA5 BASTUKÄRRIN TYÖPAIKKA-ALUEEN LUOTEISOSAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

BA5 DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING FÖR NORDVÄSTRA DELEN AV BASTUKÄRRS ARBETSPLATSOMRÅDE

Numero/Nummer	BA5
Päiväys/Datum	19.2.2025
Kaavan laatija / Planens utarbetare	Antti Kuusiniemi
Piirtäjä/Ritare	Antti Kuusiniemi
Mittakaava/Skala	1:1000