

E5 Hangelbyn työpaikka-alue I

E5 Hangelby arbetsplatsområde I

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

Liite 1.

Bilaga 1.

29.11.2024, päivitetty / uppdaterad 29.11.2024

Asia / Ärende 296/2024

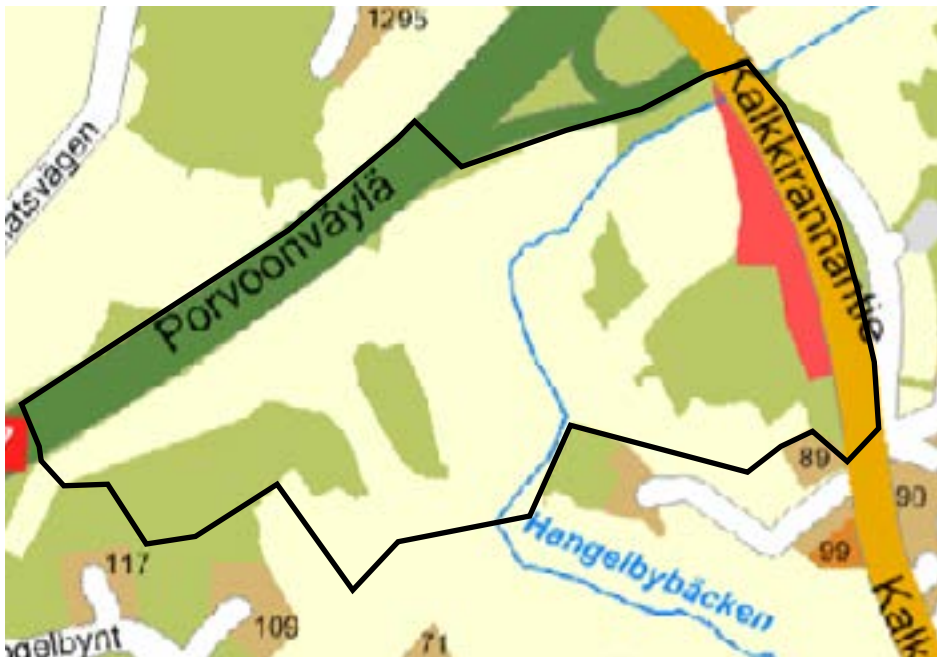


Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asema-kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

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 suunnittelualue sijaitsee Söderkullan keskustan eteläpuolella, Eriksnäsintien, Porvoonväylän ja Kalkkirannantien väliin jäävällä alueella. Se käsittää kiinteistöt 753-408-2-38, 753-408-2-41, 753-408-2-52, 753-408-2-47, 753-408-4-71, 753-408-4-78, 753-408-5-48, 753-408-5-65, 753-408-5-82 ja 753-414-3-153, sekä tiealueita. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 32 ha.



Kaavamuutosalueen sijainti opaskartalla.
Planändringsområdets läge på guidekartan.

Planeringsområde

Detaljplanens planeringsområde ligger söder om Söderkulla centrum, i området mellan Eriksnäsvägen, Borgåleden och Kalkstrandsvägen. Det omfattar fastigheterna 753-408-2-38, 753-408-2-41, 753-408-2-52, 753-408-2-47, 753-408-4-71, 753-408-4-78, 753-408-5-48, 753-408-5-65, 753-408-5-82 och 753-414-3-153, samt vägområden. Planeringsområdet är ca 32 ha stort.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue on haja-asutusalueita, joka koostuu pääasiassa kunnan omistuksessa olevista pelto- ja metsäalueista. Kalkkirannantien varrella sijaitsevat kaksi rakentunutta ja toiminnassa olevaa yritys-kiinteistöä sekä alueen keskiosan viljelykäytössä oleva peltomaa ovat yksityisomistuksessa.

Rakennettavuudeltaan suunnittelualue on haasteellista johtuen maaperän vaihtelevan paksuisista savi- ja kivi-kerroksista. Kalkkirannantien yritys-kiinteistöt ovat kuitenkin kallioisella maalla. Kallioinen ja korkokuvaltaan vaihteleva metsämaa jatkuu yritys-kiinteistöjen eteläpuolella. Länsipuolella alkaa peltomaa, joka on maaperältään syvää liejuista pehmeikköä. Suunnittelualueen keskiosa ja valtaosa suunnittelualueesta muutenkin on maaperältään liejusavea. Alueen länsiosassa maaperä on metsäiseltä osaltaan hiekkaa ja hiekkamoreenia. Kuten itäpuolellakin, länsiosan peltomaa-alueilla rakennettavuutta hankaloit-

Utgångspunkter för planeringen

Planeringsområdet är ett glesbygdsområde som i huvudsak utgörs av kommunägda åkrar och skogar. De två bebyggda företagsfastigheterna med verksamhet längs Kalkstrandsvägen och åkermarken som odlas i mitten av området är privatägda.

Lerskikten av varierande mäktighet i marken gör det krävande att bygga i planeringsområdet. Företagsfastigheterna längs Kalkstrandsvägen är emellertid på klippmark. Den klippiga skogsmarken varierar i höjd och fortsätter söder om företagsfastigheterna. På västra sidan tar åkermark vid på djup, gyttjig mjukmark. Jordmånen är gyttjelera i mellersta delen av planeringsområdet och i merparten av det i övrigt. I den skogsklädda delen i väster är jordmånen sand och sandmorän. Liksom i öster är åkrarna i väster krävande att bebygga på grund av den leriga och ojämna terrängen. Skogarna i planeringsområdet består av uppvuxen och förnyelse mogen

taa savisuus ja epätasainen maasto. Metsät ovat kaavan suunnittelualueella varttunutta ja uudistuskypsää sekametsää. Pääpuulaji on suurelta osin mänty, paikoin kuusi.

Suunnittelualan ympäristö on maa- ja metsätalousmaata lukuun ottamatta alueen pohjoispuolella olevaa moottoritietä ja Pähkinälehdon työpaikka-alueita. Kaavan suunnittelualuetta ympäröivillä lähialueilla on jonkin verran haja-asutusalueille tyypillistä omakotitaloasumista ja maatilatoimintaa. Kalkkirannantie on alueen yhdystie Söderkullan keskustaan ja moottoritie tulisi palvelemaan ylikunnallista liikennettä kaavassa tutkittavalle työpaikka-alueelle.

Söderkullan alue kasvaa voimassa olevan yleiskaavan 2025:n tavoitteiden mukaan kohti etelää ja tämä kaava toteuttaa omalta osaltaan yleiskaavan tavoitteita. Asemakaavan suunnitteluala on osoitettu yleiskaavassa työpaikkarakentamiselle (TP).

blandbestånd. Huvudträdslaget är främst tall med inslag av gran.

Omgivningen kring planeringsområdet är jord- och skogsbruksmark bortsett från motorvägen på norra sidan och Hassellundens arbetsplatsområde. I närområdena kring planeringsområdet finns för glesbygdsområden typisk egnahemsbosättning och jordbruksverksamhet i viss utsträckning. Kalkstrandsvägen är förbindelseväg till Söderkulla centrum och motorvägen betjänar trafiken över kommungränserna till det arbetsplatsområde som nu är under planering.

Enligt målen i Generalplan för Sibbo 2025 växer Söderkullaområdet söder ut och denna plan bidrar till att verkställa generalplanens mål. Detaljplanens planeringsområde har i generalplanen anvisats för arbetsplatsbyggande (TP).



Kaavan alustavat tavoitteet.
Planens preliminära mål.

Yleiskaavassa alueelle on myös osoitettu varaus yhdystielle/kokoojakadulle Eriksnäsintieltä Kalkkirannantielle. Tieyhteyden mahdollistaminen tulee huomioida jo tämän kaavatyön ratkaisuihin.

Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2023–2025. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa saavutettavuudeltaan edullisen alueen kehittäminen työpaikkojen sijoittumispaikkana Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti. Kaavatyössä toteutetaan ensimmäinen vaihe yleiskaavaan merkitystä tieyhteydestä Eriksnäsintieltä Kalkkirannantielle. Alueelle tullaan rakentamaan tarvittava kunnallistekniikka. Kaavatyön yhtenä lähtökohtana on selvittää paikallisesti merkittävän maisema-alueen suojeluarvo. Lähtökohtana on myös turvata nykyisen yritystoiminnan toimintaedellytykset.

I generalplanen har även anvisats en reservation för en förbindelseväg/matargata från Eriksnäsvägen till Kalkstrandsvägen. Att en väg kan behövs bör tas i beaktande redan i detta planarbete.

Detaljplanens syfte och mål

Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planlägningsprogram 2023–2025. Syftet med planarbetet är att i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 göra det möjligt att förlägga arbetsplatser till detta väl tillgängliga område. I planarbetet genomförs den första fasen av den vägförbindelse som anvisats i generalplanen från Eriksnäsvägen till Kalkstrandsvägen. Behövlig kommunal teknik kommer att byggas i området. En utgångspunkt för planarbetet är att utreda skyddsvärdet hos det lokalt betydande landskapsområdet. En annan utgångspunkt är att trygga verksamhetsbetingelserna för den nuvarande företagsverksamheten.

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.

Bedömning av planens konsekvenser

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna av planens verkställande på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (MBL 9 § och MBF 1 §). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrande verkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som sätts upp.

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

Selvitykset

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

- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Maa ja vesi Oy, 2002
- Söderkullan ympäristön perusselvitys ja osayleiskaavaluonnoksen arviointi, Maa ja vesi Oy, 1994
- Sipoon Söderkullan osayleiskaava-alueen linnust selvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 2000
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008

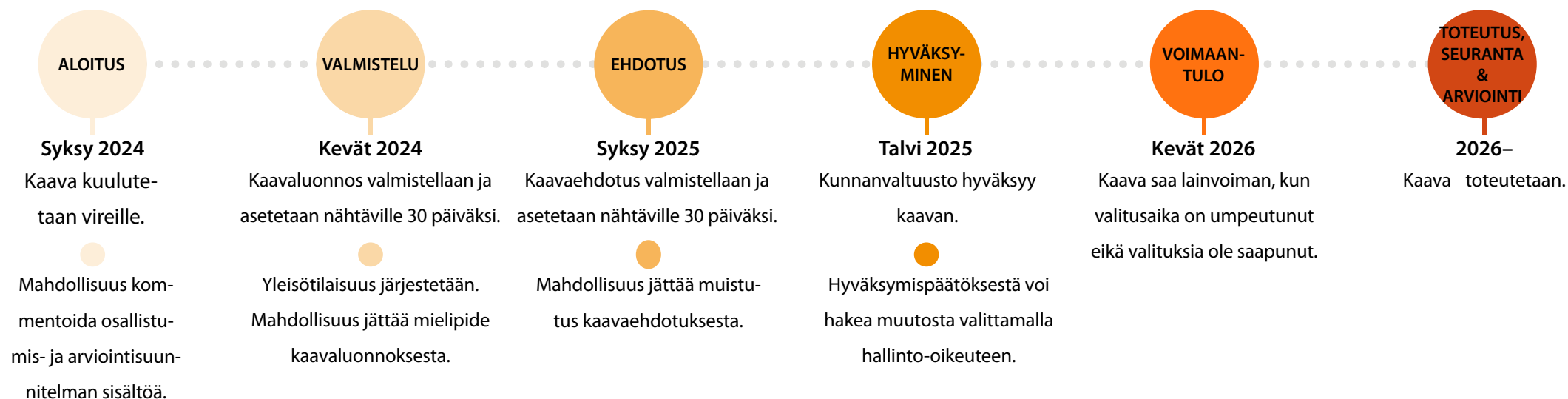
Utredningar

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

- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Maa ja vesi Oy, 2002
- Söderkullan ympäristön perusselvitys ja osayleiskaavaluonnoksen arviointi, Maa ja vesi Oy, 1994
- Sipoon Söderkullan osayleiskaava-alueen linnust selvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 2000
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010

Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008

Alustava aikataulu



Preliminär tidtabell



Kaavatyön yhteydessä on tehty tai tul-
laan tekemään ainakin seuraavat eril-
lisselvitykset:

- Söderkullan työpaikka-alueen luontoselvitys, Enviro Oy, 2020
- Söderkullan työpaikka-alueen asemakaavan maaperäselvitys, Geosolver Oy, 2023
- Hangelbyn työpaikka-alueen markkinatutkimus 2024

Osalliset

Osallisia ovat maanomistaja ja ne, joi-
den asumiseen, työntekoon tai mui-
hin oloihin kaavaa saattaa huomata-
vasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös
ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden
toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän asemakaavatyön kannalta
keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja siihen rajau-
tuvien alueiden kiinteistönomis-
tajat ja asukkaat
- Sipoon kunta alueen maanomis-
tajana

Följande fristående utredningar har
gjorts eller kommer att göras i sam-
band med planarbetet:

- Söderkullan työpaikka-alueen luontoselvitys, Enviro Oy, 2020
- Söderkullan työpaikka-alueen asemakaavan maaperäselvitys, Geosolver Oy, 2023
- Marknadsforskning av Hangelby arbetsområdet 2024

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.

Följande är centrala intressenter i
detta planarbete:

- Fastighetsägarna och invånarna i
planeringsområdet och i de om-
råden som gränsar till det
- Sibbo kommun i egenskap av

- Alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- Kunnan hallintokunnat ja asian-
tuntijatahot
- Muut viranomaiset ja yhteistyöta-
hot, kuten Uudenmaan ELY-kes-
kus, Uudenmaan liitto, Itä-Uu-
denmaan pelastuslaitos, Porvoon
museum, Västervik, Helsingin
seudun liikenne, Keravan Energia
Oy/Sipoon Energia, Keski-Uuden-
maan Vesi Kuntayhtymä ja Sipoon
Vesi -liikelaitos

markägare

- Föreningar och organisationer
som har verksamhet i området
- Kommunens förvaltningar och
sakkunniga
- Andra myndigheter och samar-
betspartner, såsom NTM-centra-
len i Nyland, Nylands förbund,
Räddningsverket i Östra Nyland,
Borgå museum, Trafikledsverket,
Helsingforsregionens trafik, Kervo
Energi Ab/Sibbo Energi, Keski-Uu-
denmaan Vesi Kuntayhtymä och
affärsverket Sibbo Vatten

Kaavan merkittävyys

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

Planens betydelse

Denna detaljplan har betydande
konsekvenser. Det innebär att en
omfattande process för växelverkan
ska genomföras och att planen ska
godkännas av kommunfullmäktige.

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 Sipooinfo Nikkilässä.

Kuulutukset

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

Kommunikation

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planläggningsarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Viktiga skeden i planeringen och deltagandet annonseras i lokaltidningarna (Borgåbladet och Sipoon Sanomat), på kommunens webbplats och på den officiella anslagstavlan vid Sibboinfo i Nickby.

Kungörelser

Kungörelser som gäller planen publiceras i Sibbo kommuns annonsorgan (Sipoon Sanomat och Borgåbladet), på kommunens webbplats (www.sibbo.fi) samt på den officiella anslagstavlan (Sibboinfo, Nickby).

Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

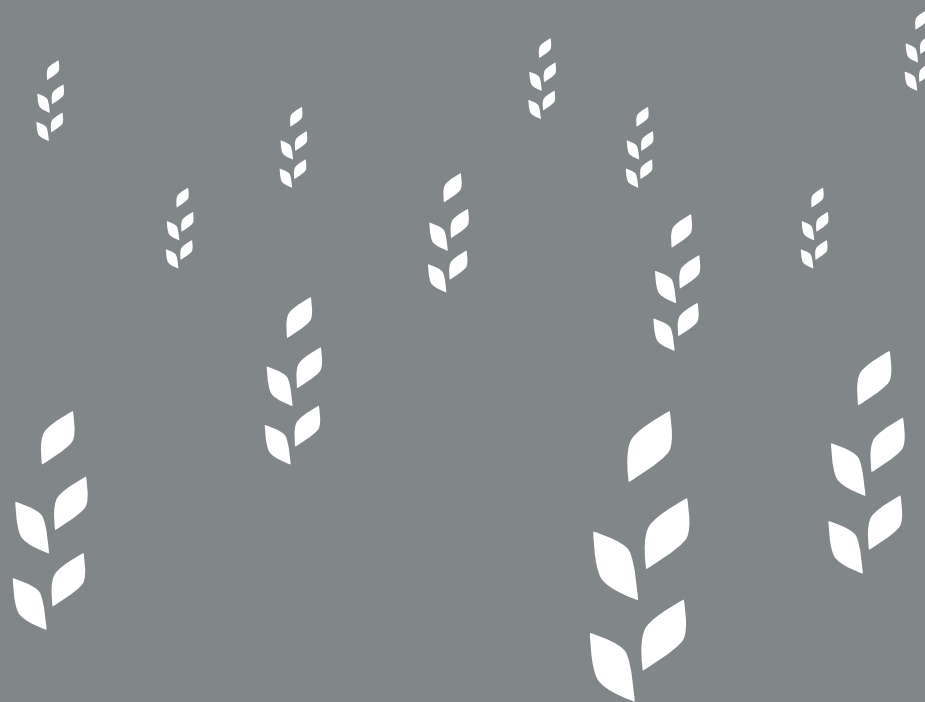
Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa /
Tilläggsuppgifter om detaljplanearbetet ges av:

Jaakko Heikkilä
Kaavoittaja / Planläggare
040 195 4915

Eric Roselius
Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef
040 153 1037
etunimi.sukunimi@sipoo.fi / fornamn.efternamn@sipoo.fi

Postiosoite / Postadress:
Sipoon kunta, Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala
PL 7
04131 SIPOO

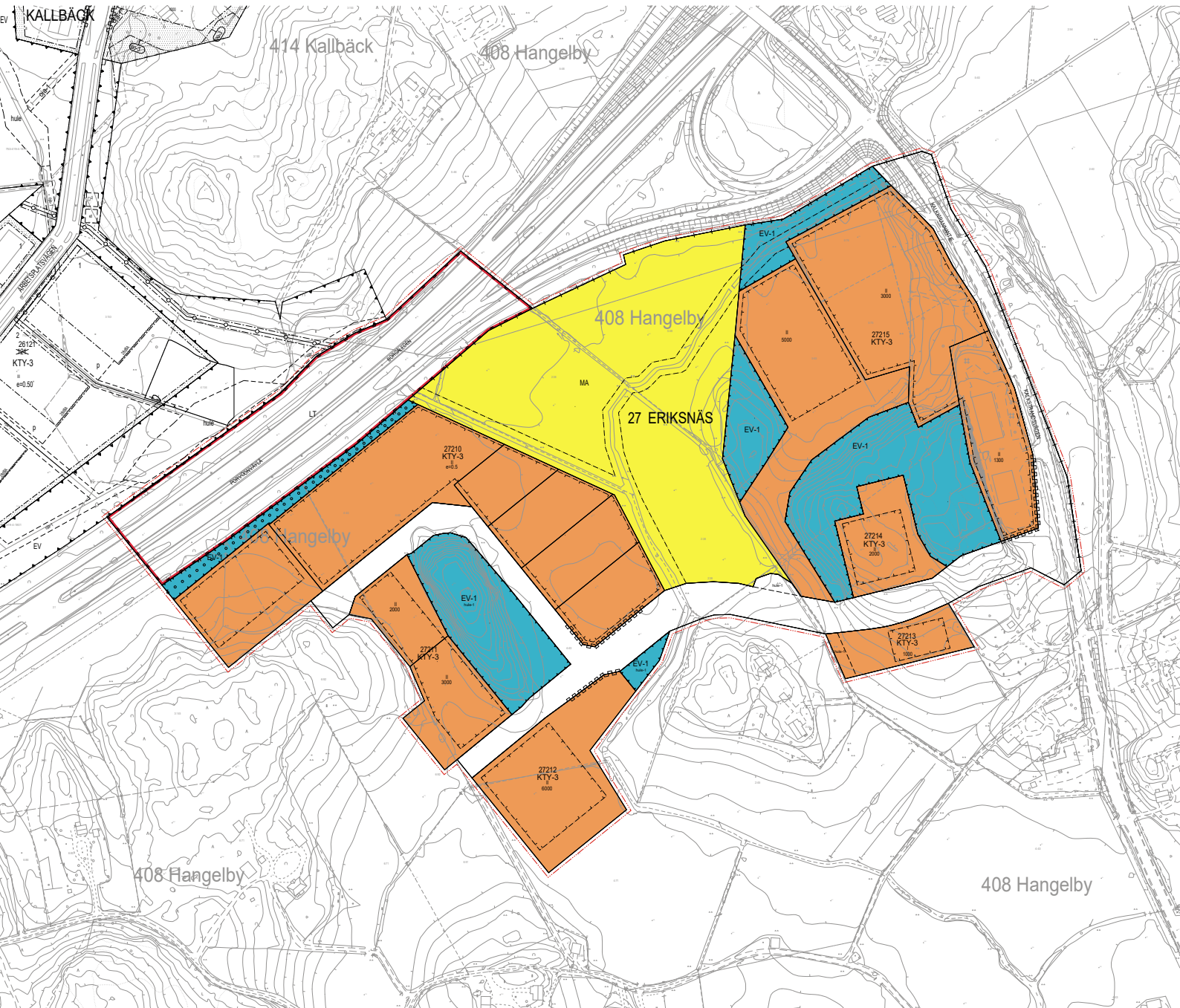
Sibbo kommun, Sektorn för samhälle och miljö
PB 7
04131 SIBBO



SIPOO
SIBBO

Liite 2.

Bilaga 2.





Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa toimistotiloja sekä ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus- ja varastotiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa alle 10000 k-m2 paljon tilaa vaativaa kauppaa, kuten huonekalukauppa, auto- ja venekauppa, rakennustarvike-, maatalous- ja puutarhakauppa. Muuta ei keskustahakuista erikoistavarankauppaa voi sijoittaa korttelialueelle alle 5000k-m2 ja päivittäistavarakaupan myymälätilaa alle 2000k-m2.



Kvartersområde för lokalbyggnader. På området tillåts kontorsutrymmen samt industri- och lagerlokaler som inte stör miljön. I kvartersområdet får placeras under 10 000 vy-m2 utrymmeskrävande handel, såsom möbelhandel, bil- och båthandel, byggvaru-, lantbruks- och trädgårdshandel. I kvartersområdet tillåts därutöver under 5 000 vy-m2 annan icke-centrumorienterad handel och under 2 000 vy-m2 affärslokaler för dagligvaruhandel.



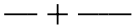
Suojaviheralue. Maisemointitoimenpiteet ovat sallittuja alueella. Skyddsgreenområde. Landskapsutformningar är tillåtna på området.



Maisemallisesti arvokas peltoalue. Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.



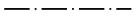
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.



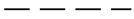
Kaupungin- tai kunnanosan raja. Stadsdels- eller kommunalgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarter-, 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.

27
ERIKS
27213

Kaupungin- tai kunnanosan numero. Stadsdels- eller kommunalnummer.

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

Korttelin numero. Kvarternummer.

5000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

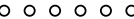
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

e=0,5

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



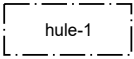
Rakennusala. Byggnadsyta.



Säilytettävä/istutettava puurivi. Trädrad som skall bevaras/planteras.



Katu. Gata.



Ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään hulevesiä allas- ja ojarakentein. Riktgivande del av område för dagvattensystem, varigenom dagvattnet avleds och fördröjs med bassäng- och dikeskonstruktioner.



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

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

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

Rakentamisen yhteydessä on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

KTY-3 -korttelialueiden toiminta ei saa aiheuttaa korttelien ulkopuolelle 55 dB keskiäänentasoja päiväsaikaan eikä 50 dB keskiäänentasoja yöaikaan. Melunormien vaatimukset tulee saavuttaa alueen kaikissa toteuttamisvaiheissa.

Rakennusten tulee muodostaa massoiltaan, julkisivuiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään yhtenäinen ja symmetrinen kokonaisuus. Kattomuotona on harjakatto, pulpetti- tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus on 1:1,5-1:5. Rakennusten julkisivujen pääväriytyksen tulee olla murrettu väri. Rakennusten julkisivujen pääväriyty ei saa olla akromaattinen, eli musta, valkoinen tai harmaa. Yritysten logot, mainokset ja muut visuaaliset elementit tulee sopeuttaa rakennukseen ja muuhun ympäristöön.

Rakennuksen ulkoseinän korkeus saa olla enintään 12 m.

Ajoneuvoliittymien välisen etäisyyden tulee olla vähintään 40 m ajoneuvoliittymän keskilinjasta mitattuna.

Ulkovarastointi tulee toteuttaa siististi ja ympäristöön sopivalla tavalla. Korttelissa 27210 ulkovarastointia ei sallita Porvoonväylän puoleisilla tontin osilla. Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita vesistöjä likaavia aineita.

Alueen valaistus tulee säätää, suunnata ja rajata niin, ettei se aiheuta ylimääräistä valosaastetta tai ympäristöhäiriöitä. Valomainostolppia ei sallita.

Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille vesistöjen veden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

Hulevesi

Kiinteistöjen on viivytettävä kiinteistöillään 1m³ hulevettä, jokaista 100 päällystettyä neliometriä (m²) kohden. Viivytysrakenteet on toteutettu niin että ne tyhjentyvät 24-48 tunnin kuluttua sadetapahtumasta ja hulevedestä erottuu karkein kiintoaine ennen huleveden päätymistä kunnalliseen hulevesiviemärintiin tai ojaan. Kiintoaineen poisto voidaan toteuttaa maanpäällisellä rakenteella tai viivytys/suodatuskaivoilla.

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:

Toimisto- ja asiakastiloihin 1ap / 60 kerrosneliometriä

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 byggande skall klarläggas, att radon inte orsakar olägenheter för hälsan.

Verksamheten i KTY-3-kvartersområdena får inte ge upphov till medeljudnivåer som utanför kvarteren överstiger 55 dB dagtid och 50 dB nattetid. Bullernormerna ska iakttagas i alla skeden av områdets genomförande.

Byggnaderna ska beträffande massorna, fasaderna, takformerna, materialen och färgerna bilda en enhetlig och symmetrisk helhet. Takformen är sadeltak, pulpettak eller dubbelt pulpettak, taklutningen är 1:1,5-1:5. Huvudfärgen på byggnadernas fasader ska vara en bruten nyans. Huvudfärgen på byggnadernas fasader får inte vara akromatisk, dvs. svart, vit eller grå. Företagens logotyper, annonser och andra visuella element ska anpassas till byggnaden och den övriga miljön.

Höjden på byggnadens yttervägg får vara högst 12 m.

Avståndet mellan fordonsanslutningar bör vara minst 40 m mätt från fordonsanslutningens mittlinje.

Lagring utomhus ska ske på ett snyggt och för omgivningen lämpligt sätt. I kvarter 27210 är utomhuslagring inte tillåten på tomtdelarna mot Borgåleden. I området får inte oskyddat förvaras eller lagras flytande bränslen eller andra ämnen, som kan förorena vattendragen.

Belysningen i området ska ställas in, riktas och avgränsas så att den inte orsakar extra ljusföroreningar eller miljöstörningar. Ljusreklamstolpar är inte tillåtna. Alla cisterner, som är avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen, som kan äventyra vattendragens kvalitet, skall anläggas i en vattentät och täckt skyddsbassäng. Bassängens volym skall vara större än den maximala mängden vätska som lagras.

Dagvatten

På fastigheterna ska 1 m³/dagvatten per 100 belagda kvadratmeter (m²) yta fördröjas. Fördröjningskonstruktionerna är byggda så att de töms 24-48 timmar efter en nederbördshändelse och så att de grövsta fasta partiklarna avskiljs från dagvattnet innan det hamnar i det kommunala dagvattenavloppet eller ett dike. Fasta partiklar kan avlägsnas med hjälp av en ovanjordisk konstruktion eller fördröjning/filtreringsbrunnar.

Dagvattenplaner ska utarbetas för tomtarna i samband med ansökan om bygglov. Planerna ska visa hur dagvatten kommer att samlas upp, behandlas och ledas bort. Även behandlingen av dagvatten under byggtiden ska presenteras i samband med den tomtvisa planen för dagvattenhantering.

Kvaliteten på dagvattnet från kvartersområdet får inte äventyra vattenkvaliteten i recipienten.

Bil- och cykelplatser

Bilplatser skall byggas minst enligt följande:

Kontors- och kundlokaler 1bp / 60 m²vy

Lagerlokaler 1bp / anställd

Industrilokaler 1bp / anställd

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