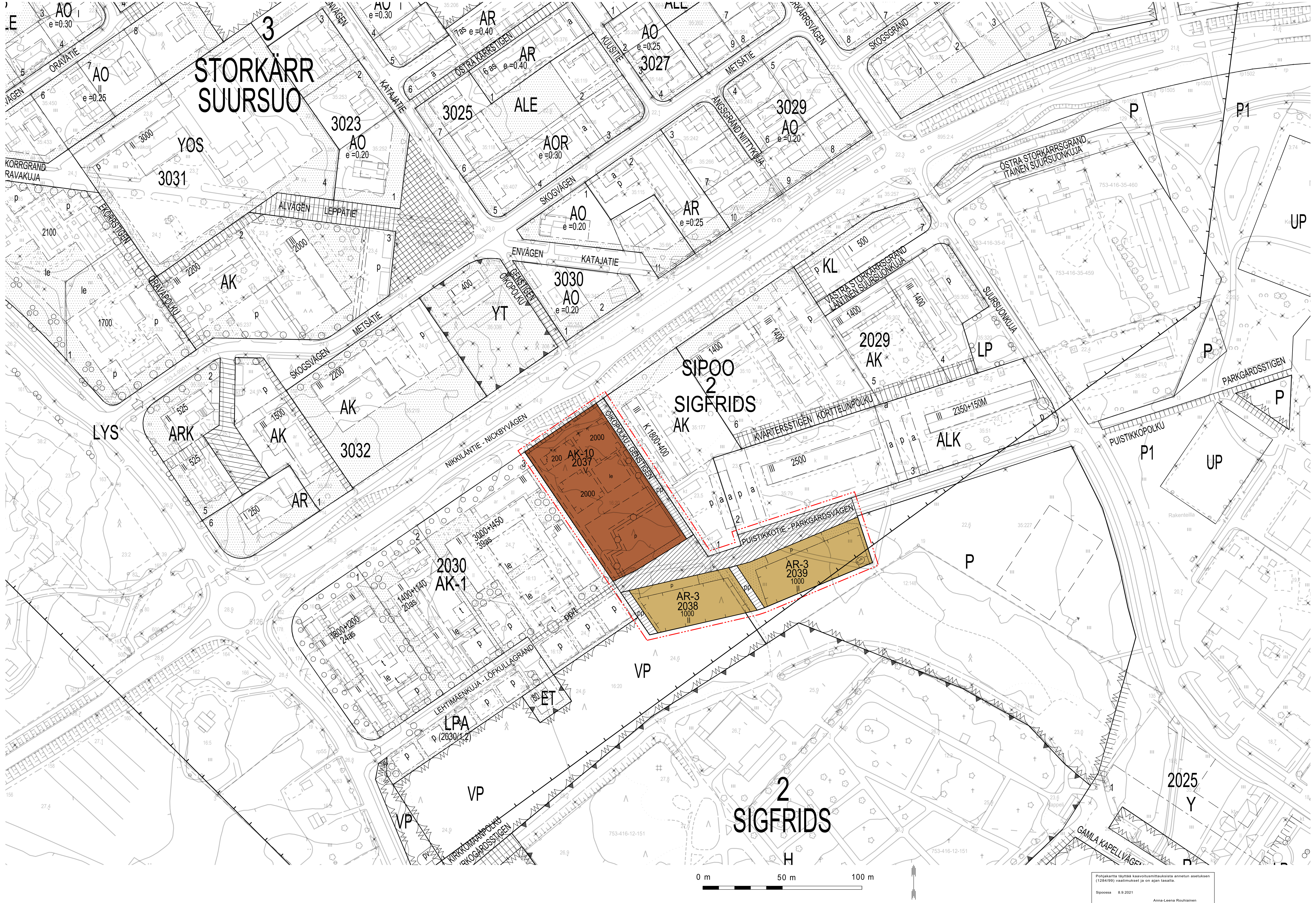

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista annetun asetuksen (1284/99) vaatimukset ja on ajan tasalla.

Sipoossa 8.9.2021

Anna-Leena Rouhiainen
Tonttipäällikkö

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK-10

Asuinkerrostalojen korttelialue.

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

Ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m2 ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakentaminen täytyy toteuttaa asemakaavan yhteydessä laaditun rakennettavuusselvityksen mukaisin keinoin.

Ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä täytyy alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.

Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB.

Kvartersområde för flervåningshus

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

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

Byggandet ska genomföras på det sätt som anges i byggbarhetsutredningen som utarbetades i anslutning till detaljplanen.

Inomhus ska den bullernivå som orsakas av buller utifrån underskrida riktvärdet 35 dB under dagen (kl. 7–22) och riktvärdet 30 dB nattetid (kl. 22–7) för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq).

Utomhus får bullernivån inte överskrida riktvärdet 55 dB under dagen (kl. 7–22) och riktvärdet 45 dB nattetid (kl. 22–7) för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq).

AR-3

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Rakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puuta tai rapattuja, saumattomalla rakenteella. Hirsirakennuksissa tulee olla lyhyet nurkkasalvokset.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.

Byggnadernas arkitektur ska vara förstklassig. Byggnadernas fasader ska i huvudsak vara trä eller putsade och ha en foglös konstruktion.

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.

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

2 — Kaupungin- tai kunnanosan numero.
Stadsdels- eller kommundelsnummer.

SIPOO — Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
Namn på stads- eller kommundel.

2039 — Korttelin numero.
Kvartersnummer.

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

1000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

200 — Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggrätten i våningskvadratmeter för ekonomibyggnad.

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.

Rakennusala.
Byggnadsyta.

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

le — Ohjeellinen leikki-ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.

p — Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Riktgivande parkeringsplats.

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

Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.

Pihakatu.
Gårdsgata.

Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Riktgivande för underjordisk ledning reserverad del av område.

/pv-2

Sijaitsee pohjavesialueella. Pohjavesialueella määrätään:
- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavedenlaadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein. Maanalaiset säiliöt ovat kiellettyjä.
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjavedenlaatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.
- Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa öljynerotuskaivon kautta.
- Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.
- Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.

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

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Yksiöitä saa olla enintään 35 % asunnoista. Kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulee olla vähintään 30 % asunnoista, minkä lisäksi näiden asuntojen keskikoko tulee olla vähintään 60 neliömetriä. Kunta voi hankekohtaisesti poiketa säännöstä, jos se nähdään sijainnin ja alueen profiilin kannalta perusteltuna.

Auto- ja pyöräpaikat
Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

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

AR
- asuminen 1,5 ap/asunto

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

Kaikki asumisen pyöräpaikat on sijoitettava säältä suojattuun, lukittavaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa runkolukitusmahdollisuudella. Polkupyörien säilytystiloja saa myös rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.

Hulevedet
Hulevesien viivytystilavuuden on oltava yksi kuutiometri tuhatta rakennuspaikan neliömetriä kohden. Rakennuslupaa haettaessa tonteille on laadittava tarkempi hulevesisuunnitelma, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poistaminen. AK-10 korttelin hulevedet on johdettava lopuksi Nikkiläntien vieressä sijaitsevaan avo-ojaan ja sitä kautta Sipoon kunnan hulevesien viivytysjärjestelmään. AR-3 korttelien hulevedet on johdettava niiden eteläpuolessa sijaitsevaan avo-ojaan. Avo-ojat täytyy olla valmiina ennen rakennuspaikkojen rakentamista.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Området har en riktgivande tomtindelning.

Av bostäderna får högst 35 % vara enrummare. Minst 30 % av bostäderna skall vara trerummare eller större och medelstorleken på dessa skall vara minst 60 kvadratmeter. Kommunen kan avvika från regeln beroende på projektet och om det är befogat med tanke på områdets läge och profil.

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

AK-kvarteren
- bostäder 1 bp/75 vy-m², eller minst 0,8 bp/bostad
- affärs- och kontorslokaler (inte kundparkering) 1 bp/150 vy-m²
- gästplatser 1 bp/högst 10 bostäder

AR
- bostäder 1,5 bp/bostad

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

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

Dagvatten
Fördröjningsvolymen för dagvatten ska vara 1 kubikmeter per 1 000 kvadratmeter på byggplatsen. I samband med ansökan om bygglov ska en detaljerad dagvattenplan sammanställas för tomten. Planen ska visa hur dagvatten samlas in och leds bort. I AK-10-kvarteret ska dagvattnet slutligen ledas till det öppna diket längs Nickbyvägen och därifrån vidare till Sippo kommuns system för fördröjning av dagvatten. Dagvattnet från AK-3-kvarteren ska ledas till det öppna diket på södra sidan av kvarteren. De öppna dikena ska vara klara innan byggplatsernas börjar bebyggas.

Sipoossa 8.9.2021
i Sibbo

Pirjo Siren
kehitysjohtaja, utvecklingsdirektör

Jarkko Lyytinen
Kaavoituspäällikkö ,Planläggningschef

Jani Ylimäki
Kaavoittaja, Planläggare

SIPOON KUNTA
NIKKILÄ

SIBBO KOMMUN
NICKBY

N 60 OIKOPOLKU
NIKKILÄ
N 60 GENSTIGEN
NICKBY

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

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

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

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

Voimaantulo / Ikraftträdande	
Kuulutus / Kungörelse	
Valtuusto / Fullmäktige	
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	
Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen	
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagd MRL / MarkByggL 65§, MRA / MarkByggF 27§	
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	
Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen	8.9.2021

SIPOON KUNTA **SIBBO KOMMUN** Kehitys- ja kaavoituskeskus Utvecklings- och planläggningscentralen	Numero/Nummer N 60
	Päiväys/Datum 8.9.2021
N 60 OIKOPOLKU NIKKILÄ N 60 GENSTIGEN NICKBY	Kaavan laatija / Planens utarbetare Jani Ylimäki
	Piirtäjä/Ritare Jani Ylimäki
	Mittakaava/Skala 1:1000