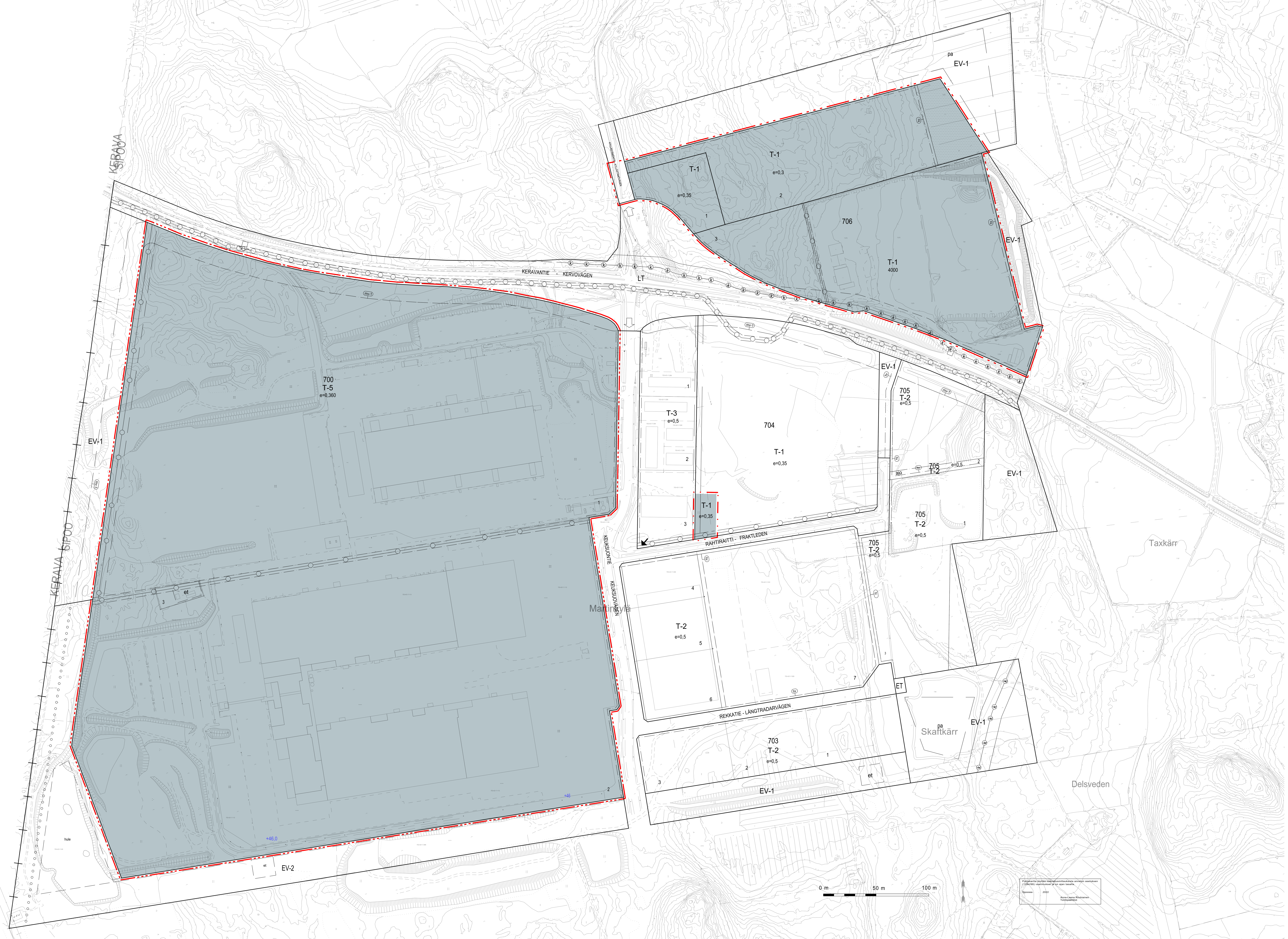

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

T-1 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja liiketiloihin enintään 20 %.
Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.
Av tomtens byggda våningsyta får högst 20 % användas för kontors- och affärslokaler.

T-5 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin enintään 20 %. Ulkovarastointia ei saa sijoittaa kadun puoleiselle tontin osalle.
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.

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

Kaupungin- tai kunnanosan raja.
Stadsdels- eller kommundelsgräns.

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.

706 Korttelin numero.
Kvartersnummer.

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

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

4000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

e=0,3 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.

+46,0 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
Ungefärlig markhöjd.

Rakennusala.
Byggnadsyta.

Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.

et Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.
Riktgivande byggnadsyta där byggnader för samhällsteknisk försörjning får placeras.

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

k Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
För underjordisk ledning reserverad del av område.

hv Alueen osa, jolle johdetaan tonttien hulevesiä.
Del av område dit tomternas dagvatten leds

mv-1 Alueen osa, jolle tulee toteuttaa yhtenäinen maisemasuojavyöhyke. Maisema- suojavyöhykkeen on muodostettava korkealaatuinen ja visuaalisesti vaihteleva julkisivu mt 148:n suuntaan. Maisema-suojavyöhykkeen tulee olla korkea ja tiivis, ja se tulee jaksottaa porrastamalla sekä rakenteiden ja kasvillisuuden avulla.

Delområde, där en enhetlig landskaps- skyddszon skall anläggas. Landskaps- skyddszonen skall bilda en högklassig och visuellt omväxlande fasad mot lv 148. Skyddszonen skall vara hög och tät och den skall vara indelad i avsnitt med terrasser, konstruktioner och vegetation.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueelle on laadittu sitovat rakennustapaohjeet Bastukärrin työpaikka-alueen asemakaavan yhteydessä.

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.

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

Alueellisen hulevesijärjestelmän maksimiviivytyskyvyn mitoituksessa käytetään mitoitussateena vähintään kerran 50 vuodessa, 20 min sade, intensiteetti 180 l/s/ha = 21,6 mm sademäärää, tai 3 tuntia jatkuva sade, intensiteetti 45 l/s/ha = 48,6 mm sademäärää.

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennustapaohjeen ja hulevesisuunnitelman tonttikohtaisia hulevesimääräyksiä on noudatettava.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
Toimistotiloihin 1ap / 60 kerrosneliömetriä.
Varastointitiloihin 1ap / työntekijä
Teollisuustiloihin 1ap / työntekijä

Alueelle ei ole sallittua sijoittaa päivittäistavaramyymälää tai asuntoja.

Toisiinsa rajoittuvilla tonteilla on toteutettava vähintään 4 metrin istutusvyöhyke molemmille puolille tontin rajaa.

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

Kaupunkikuvan laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota koko alueella. Tonteille sijoittuvat toimisto- ja liiketilat sekä rakennusten pääsisäänkäynnit on sijoitettava kadunpuoleiselle tontinosalle. Rakennuksilla on oltava yksi pääasiallinen julkisivu-materiaali, 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 yhtenevät. Rakennusten on oltava ilmeeltään tasakattoisia.

Korkeuseroista johtuvat liittymäjärjestelyt on hoidettava tontin puolella.

Toteutussuunnittelussa on asemakaava- määräysten lisäksi noudatettava alueelle laadittuja rakennustapaohjetta sekä 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-1 ja T-5 korttelialueiden toiminta ei saa aiheuttaa korttelien ulkopuolelle 55 dB keskiäänentasoa päiväsaikaan eikä 50 dB keskiäänentasoa yöaikaan

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Bindande anvisningar för byggnadssätt har utarbetats för området i samband med detaljplanen för Bastukärrs arbetsplatsområde.

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 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 och vidare till det regionala dagvattensystemet.

Vid dimensioneringen av dagvattensystemets maximifördröjningsförmåga på området används minst som dimensionerande regn en gång per 50 år 20 min regn, intensitet 180 l/sek/ha=21,6 mm regn eller 3 timmar ihållande regn, intensitet 45 l/sek/ha=48,6 mm regnmängd

Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att dagvattnet avleds, fördröjs och behandlas kontrollerat. Bygganvisningarnas och dagvattenplanens tomtbestämda dagvatten-bestämmelser skall följas

Bilplatser skall byggas minst enligt följande:
Kontorslokaler 1bp / 60 m2vy
Lagerlokaler 1bp / anställd
Industrilokaler 1bp / anställd

På området får inte placeras en dagligvarubutik eller bostader.

På angränsande tomter skall lämnas en minst 4 meter bred planteringszon på bägge sidorna om tomtgränsen.

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

På hela området skall särskild uppmärksam- het fästas vid stadsbildens kvalitet. Kontors- och affärslokalerna på området samt byggnadernas huvudentréer skall placeras på den del av tomten som ligger mot gatan. 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.

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-1 och T-5 får inte orsaka en ljudnivå som utanför kvarteren överstiger genomsnittsljudnivån 55 dB under dagen och 50 dB under natten.

Sipoossa 24.8.2022
i Sibbo

Jarkko Lyytinen
arkkitehti
kaavoituspäällikkö, planläggningschef

SIPOON KUNTA
MARTINKYLÄ

SIBBO KOMMUN
MÅRTENSBY

BA 4 BASTUKÄRR:N TYÖPAIKKA-ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS 2
MARTINKYLÄ
BA 4 DETALJPLANEÄNDRING 2 FÖR BASTUKÄRR ARBETSPLATS-OMRÅDE
MÅRTENSBY

Asemakaavan muutos teollisuus- ja varastorakennusten kortteleihin 700 sekä osalle kortteleita 704, 706 sekä ja katu-, yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville alueille. Muutoksella muutetaan kortteli 700 yhdeksi korttelialueeksi niin että kokonaisrakennusoikeus pysyy ennallaan, korttelista 704 poistetaan tarpeettomaksi osoittautunut ET-alue ja korttelista 706 poistetaan Vetokoukku niminen katu, niin että kokonaisrakennusoikeus pysyy alueella ennallaan. Korttelissa 706 myös tontien 5 ja 6 korttelialueet ja rakennusoikeudet yhdistetään.

Detaljplaneändring för kvarter 700, kvarter för industri- och lagerbyggnader, samt för delar av kvarter 705, 706 samt områden för gatu- och samhällsteknisk försörjning. Genom ändringen ändras kvarter 700 till ett kvartersområde så, att helhetsbyggrätten förblir oförändrad. I kvarter 704 slopas ET-området som har visat sig överflödigt och i kvarter 706 slopas en gata vid namn Dragkroken så, att helhetsbyggrätten i området förblir oförändrat. I kvarter 706 sammanslås också kvartersomådena och byggrätterna för tomterna 5 och 6.

Voimaantulo / Ikraftträdande	
Kuulutus / Kungörelse	
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	
Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen	24.8.2022
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagd MRL / MarkByggL 65§, MRA / MarkByggF 27§	12.5.-13.6.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	2.5.2022
Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen	20.4.2022
Vireilletulo / Anhängig	17.6.2021

SIPOON KUNTA
SIBBO KOMMUN
Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planläggningscentralen

BA 4 BASTUKÄRRIN TYÖPAIKKA-ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS 2
MARTINKYLÄ, EHDOTUS
BA 4 DETALJPLANEÄNDRING 2 FÖR BASTUKÄRR ARBETSPLATSOMRÅDE
MÅRTENSBY, FÖRSLAG

Numero/Nummer: BA 4
Päiväys/Datum: 24.8.2022
Kaavan laatija / Planens utarbetare: JLy
Piirtäjä/Ritare: JLy / Jani Ylimäki
Mittakaava/Skala: 1:2000