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-2
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja liiketiloihin enintään 50 %.
Ulkovarastointia ei saa sijoittaa kadun puoleiselle tontin osalle.
Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.
Av tomtens byggda våningsyta får högst 50 % användas för kontors- och affärslokaler.
Utomhuslager får inte placeras på den del av tomten som ligger mot gatan.

T-3
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja liiketiloihin enintään 50 %.
Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelupisteen. Ulkovarastointia ei saa sijoittaa kadun puoleiselle tontin osalle
Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.
Av tomtens byggda våningsyta får högst 50 % användas för kontors- och affärslokaler.
Station för distribution av bränsle får placeras i område.Utomhuslager får inte placeras på den del av tomten som ligger mot gatan.

LT
Yleisen tien alue.
Område för allmän väg.

EV-1
Suojaviheralue. Maisemointitoimenpiteet ovat sallittuja alueella.
Skyddsgrönområde. Landskapsutformningar är tillåtna på området.

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

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgäns.

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.

34004
Korttelin numero.
Kvartersnummer.

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

e=0.5
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/ byggnadsplatsens yta.

Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.

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.

ajo
Ajoyhteys.
Körförbindelse.

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

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.

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.

Korkeuseroista johtuvat liittymäjärjestelyt on hoidettava tontin puolella. Toteutussuunnittelussa on asemakaava-määräysten 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.

Rakentaminen ja toiminnot tulee sijoittaa siten, ettei toiminnan aiheuttama keskiäänitaso ylitä läheisillä asuinalueilla 55 dB keskiäänitasoa päivällä, eikä 50 dB keskiäänitasoa yöllä.

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, ja edelleen alueelliseen hulevesijärjestelmään.

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.

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.

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.

Byggandet och funktionerna i kvartersområdena ska placeras så att medelljudnivån från verksamheten inte överskrider 55 dB på dagen och 50 dB på natten i de närliggande bostadsområdena.

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/diken och/eller via markförlagda avloppsledningar till områden på tomten som lämpar sig för infiltrering, fördröjning och sedimentering, och ska sedan ännu ledas vidare till det regionala dagvattensystemet.

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.

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

BA7 BASTUKÄRRIN TYÖPAIKKA-ALUEEN KAAKKOISOSAN ASEMAKAAVAMUUTOS
BA7 DETALJPLANEÄNDRING FÖR SYDOSTRA DELEN AV BASTUKÄRRS ARBETSPLATSOMRÅDE

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä / Detaljplanen och detaljplaneändringen berör följande fastigheter eller delar av dem:
753-421-12-11, 753-421-12-12, 753-421-12-15, 753-421-12-19, 753-421-12-20, 753-421-6-105, 753-421-6-45, 753-421-7-115, 753-421-7-251, 753-421-7-274, 753-421-7-280, 753-421-7-281, 753-421-7-282, 753-421-7-286, 753-421-7-292, 753-421-7-293, 753-421-7-294, 753-421-7-295, 753-421-7-296, 753-421-7-298, 753-421-7-299, 753-421-7-300, 753-421-7-308, 753-421-7-309, 753-421-7-310, 753-421-7-311, 753-421-7-314, 753-421-7-315, 753-421-7-316, 753-421-7-317, 753-421-7-319, 753-421-7-320, 753-421-7-321, 753-421-7-323, 753-421-7-81, 753-421-7-84, 753-895-2-3.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 34003, 34004 ja 34005, yleisen tien aluetta, katualuetta ja suojaviheraluetta. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 64 ha.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 34003, 34004 och 34005, områden för allmän väg, gatuområden och skyddsgrönområden. Detaljplanen omfattar cirka 64 hektar.

Voimaantulo / Ikraftträdande	
Kuulutus / Kungörelse	
Kunnanvaltuusto / Fullmäktige	
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagd AKL/OAL 65§, MRA/MarkByggF 27§	
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	X.X.XXXX § X
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	2.6.2026 § X
Vireilletulo / Anhängig	14.5.2026

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 X.X.2026

Juhani Lankinen
tonttipäällikkö, tomtchef

0 50 100 m

Sipoossa X.X.2026
i Sibbo

Dennis Söderholm
vt. kaavoituspäällikkö, tf. planläggningschef

Antti Kuusiniemi
kaavoittaja, planläggare

Kiara Pashley
kaavoittaja, planläggare

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

BA7 BASTUKÄRRIN TYÖPAIKKA-ALUEEN KAAKKOISOSAN ASEMAKAAVAMUUTOS	Numero/Nummer: BA7
	Päiväys/Datum: 2.6.2026
	Kaavan laatija / Planens utarbetare: AKu, KPa
BA7 DETALJPLANEÄNDRING FÖR SYDOSTRA DELEN AV BASTUKÄRRS ARBETSPLATSOMRÅDE	Piirtäjä/Ritare: AKu, KPa
	Mittakaava/Skala: 1:2000