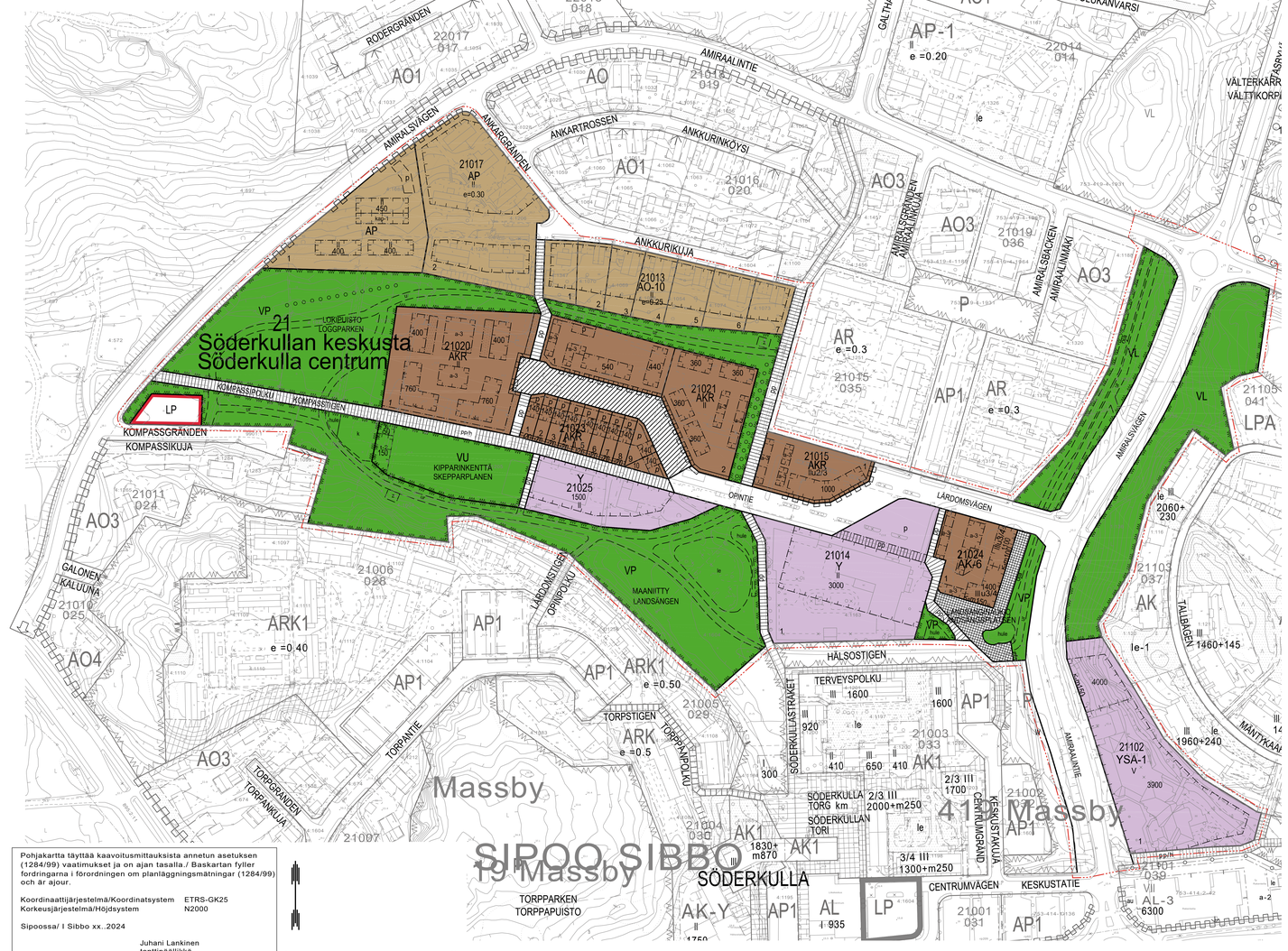

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista annetun asetuksen (1284/99) vaatimukset ja on ajan tasalla./ Baskartan fyller fordringarna i förordningen om planläggningsmätningar (1284/99) och är ajour.

Koordinaattijärjestelmä/Koordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Sipoossa/ I Sibbo xx..2024

Juhani Lankinen
tonttipäällikkö
tomtchef

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK-6 — Asuinkerrostalojen korttelialue.
Rakennusten maastokerroksiin saa sijoittaa palvelu- ja liiketiloja.
Kvartersområde för flervåningshus.
Service- och affärsutrymmen får placeras i byggnadernas markvåning.

AKR — Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
Kvartersområde för flervåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus.

AP — Asuinpientalojen korttelialue.
Kvartersområde för småhus.

AO-10 — Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja.
Kvartersområde för fristående småhus. På området får uppföras småhus med en bostad.

Y — Yleisten rakennusten korttelialue.
Kvartersområde för allmänna byggnader.

YSA-1 — Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen.
Kvartersområde för bostadsbyggnader för social verksamhet och hälsovård, på vilket får placeras ett servicecentrum för äldre, med därtill hörande bostäder.

VP — Puisto.
Park.

VL — Lähivirkistysalue.
Område för närrekreation.

VU — Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

LP — Yleinen pysäköintialue.
Område för allmän parkering.

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.

21013 — Korttelin numero.
Kvartersnummer.

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

LANDSÄNGSSPLA — 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.

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

<-m100 — Luku osoittaa kerrosneliömetreinä, kuinka paljon rakennuksen katujukisivun puolella pohjakerroksesta vähintään on varattava liiketiloiksi. Luku sisältyy tontin kokonaiskerrosalaan.
Talet anger i våningskvadratmeter en hur stor del av bottenvåningen i byggnadens gatufasad som minst ska reserveras för affärsutrymmen. Talet ingår i tomtens sammanlagda 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.

u2/3 — Murtoluku roomalaisen numeron jälkeissä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsyta.

e=0.30 — Tehokkuuskuluu eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Exploateringstal, förs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/ byggnadsplatsens yta.

I — Rakennusala.
Byggnadsyta.

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

a-3 — Auton säilytyspaikan rakennusala. Vähintään puolet autopaikoista tulee toteuttaa autotalleihin tai -katoksiin, joissa viherkatto. Autotallit tai -katokset saadaan toteuttaa kaavassa määritellyn rakennusoikeuden lisäksi.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil. Minst hälften av bilplatserna skall förverkligas som bilgarage eller biltak försedda med grönttak. Bilgaragen eller -taken får byggas utöver den byggrätt som anges i planen.

kap-1 — Pihakenä, jonka alle sijoitetaan pysäköintipaikkoja.
Gårdsdäck, under vilket placeras parkeringsplatser.

Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.

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

Katu.
Gata.

Pihakatu.
Gårdsgata.

Katuaukio/tori.
Öppen plats/torg.

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

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Del av område som är reserverad för gång- och cykeltrafik.

ur — Ohjeellinen ulkoilureitti.
Riktgivande friluftsled.

P — Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Riktgivande parkeringsplats.

p-2 — Pysäköimispaikka vähintään kahdelle autopaikalle.
Parkeringsplats för minst två bilplatser.

z — Ohjeellinen puistomuuntamolle varattu alueen osa.
För parktransformator reserverad riktgivande del av område.

hule — Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan tehdä allas hulevesien selkiyttämistä ja imeytämistä varten.
Riktgivande del av område, där en bassäng för sedimentering och infiltrering av dagvatten kan anläggas.

öja — Ohjeellinen avo-ojaa varten varattu alueen osa.
Riktgivande för öppet dike reserverad del av område.

t-2 — Rakennusala, jolle saa sijoittaa puku- ja pesutilarakennuksen.
Byggnadsyta där en omklädnings och duschbyggnad får placeras.

k — Ohjeellinen kenttä.
Riktgivande plan.

ki — Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin.
Byggnadsyta där kiosk får placeras.

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

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Rakentamistapa
Tätä asemakaavaa koskevat sitovat rakentamistapaohjeet.

Julkisivujen on oltava paikalla muurattuja, rapattuja, puuverhoiltuja tai vastaavaan laatutasoon rakennettuja.

Jokaiselle tontille voi rakennusalan ulkopuolelle sijoittaa yhden, alle 30 k-m² kokoisen talousrakennuksen (ei koske korttelia 21023).

Tontteen rittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee AK-tonteilla esittää Sipoon viherkerroin-työkalulla laadittu laskelma alueen viherehokkuudesta. Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Sipoon viherkertoimen tavoitetaso. AK-korttelialueilla viherkertoimen tavoitetaso on 0,8.

Auto- ja pyöräpaikat
Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
AO-korttelissa
- 2 ap / asunto

AP-korttelissa
- 1,5 ap / asunto

AK-korttelissa
- 1 ap / 90 k-m² tai vähintään 0,8 ap / asunto

AKR-korttelissa
- 1,5 ap / asunto

Y- ja YSA-korttelissa
- sosiaalitoimi ja terveydenhuolto 1 ap / 100 k-m²
- liike- ja toimitilat 1 ap / 75 k-m²

Liiketilojen asiakaspysäköintiä voidaan toteuttaa kadunvarsipysäköintinä.

Helposti käytettävä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa (muissa kuin 21023):
- AK ja AKR-korttelit 1 pp / 30 k-m²
- Y- ja YSA-korttelit 1 pp / 500 k-m²
- liiketilat 1 pp / 40 k-m²

AK- ja Y-korttelit: Kaikki asumisen pyöräpaikat ja vähintään 50 % toimistojen ja muiden työpaikkojen työntekijöiden pyöräpaikoista on sijoitettava sää ltä suojattuun, lukittavaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa runkolukitusmahdollisuudella. Polkupyörien säilytystiloja saa rakentaa piha-alueille rakennusalan ulkopuolelle. Polkupyörien säilytystilat saadaan toteuttaa kaavassa määritellyn rakennusoikeuden lisäksi.

Hulevedet
- Rakennusluvan haettaessa tonteille on asemapiirroksen yhteydessä esitettävä hulevesien hallinnan periaatteet, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen, käsittely ja poisjohtaminen, myös työmaan aikana. Suunnitelmassa on esitettävä sellainen hulveden laadullisen hallinnan toimenpide, ettevät kiinteistöltä purettavat hulevedet heikennä vastaanottavan vesistön veden laatua. Hulevesijärjestelyt on sovitettava yhteen viereikkäisten tonttien kesken.
- Työmaavedet on ohjattava kunnan hulevesijärjestelmän kautta ja rakentamisen aikaisten hallintatoimenpiteiden on oltava valmiina jo ennen maanrakentamisen aloittamista. Savisamentoisia hulevesiä ei missään tilanteessa johdeta suoraan laskujärn.
- Hulevesien viivytystavavuuden on oltava yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliömetriä kohden. Viherkattojen pinta-alan saa vähentää em. mitoittavasta pinta-alasta. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä piha-alueilla mahdollisimman paljon läpäisevä pintamateriaalejа ja yhtenäisiä istutusalueita. Vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää paitsi pysäköintialueilla.

Muut määräykset
- Pruit, puuryhmät ja niiden juuristot tulee ensisijaisesti pyrkiä säilyttämään.

Sipoossa . . 2024
I Sibbo

Eric Roselius
kaavoituspäällikkö, planläggningschef

Niina Tiittanen
kaavoittaja, planläggare

ALMÄNNA BESTÄMMELSER

Tomtindelningen på området är riktgivande.

Byggsätt
Bindande byggsättsanvisningar gäller denna detaljplan.

Fasader ska vara huvudsakligen murade på platsen, rappade, brädfodrade eller bygga enligt motsvarande kvalitetsnivå.

För att en tillräcklig grön areal ska kunna garanteras på tomterna, dagvatten behärskas och stadsbilden förbättras ska en kalkyl över områdets grönefffektvitet som gjorts upp med hjälp av Sibbos grönkoefficientverktyg presenteras för AK-tomterna. Tomtens grönefffektvitet ska uppfylla målsättningstalet för Sibbos grönkoefficient. I AK-kvartersområdena är målsättningstalet för grönkoefficienten 0,8.

Bil- och cykelplatser
Bilplatser bör byggas minst enligt följande:
AO-kvarteren
- 2 bp / bostad

AP-kvarteren
- 1,5 bp / bostad

AK-kvarteren
- 1 bp / 90 m²-vy eller minst 0,8 bp/bostad

AKR-kvarteren
- 1,5 bp / bostad

Affärsutrymmenas kundparkering kan ordnas som gatuparkering på huvudgatan.

Utrymme som bör reserveras för sätt tillgängliga cykelplatser (förutom 21023):
- AK- och AKR-kvarter 1 cp / 30 m²-vy
- Y- och YSA-kvarter 1 cp / 500 m²-vy
- affärsutrymmen 1 cp / 40 m²-vy

AK- och Y-kvarter: Alla cykelplatser för boende och minst 50 % av cykelplatserna för arbetstagare i kontor och andra arbetsplatser bör placeras skyddade för väder och i låsbara utrymmen. Dessutom ska cykelplatser för kortvarig parkering anvisas utomhus med möjlighet för ramlåsning. Utrymmen för förvaring av cyklar får också byggas på gårdsområdet utanför byggnadsytan.

Dagvatten
- Vid ansökan om bygglov för tomterna ska i anslutning till situationsplanen läggas fram principer för dagvattenhantering som visar hur man avser samla in, behandla och leda bort dagvatten, även under byggnadstiden. I planen ska inga en sådan åtgärd för försäkrassig dagvattenhantering som gör att dagvatten från fastigheten inte försämrar kvaliteten på vattnet i recipienten. Dagvattenarrangemangen ska samordnas mellan intilliggande tomter.
- Dagvatten från byggnadsytan ska ledas bort via kommunens dagvattensystem och åtgärderna för dagvattenhantering under byggnadstiden ska vara klara redan innan markbyggandet inleds. Largrumligt dagvatten får under inga omständigheter ledas bort direkt till utfallsdiken.
- Fördröjningsvolymen för dagvatten ska vara 1 kubikmeter för varje 1 000 kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten. Grönytorna yta får avdras från ovan nämnda dimensionerande yta. Den mängd dagvatten som uppkommer ska minskas till exempel genom att man för gårdsområdena planerar ytmaterial som släpper igenom så mycket vatten som möjligt och sammanhängande planteringsområden. Ytor som inte släpper igenom vatten ska undvikas med undantag för parkeringsområdena.

Övriga bestämmelser
- Man ska i första hand sträva efter att bevara träd, grupper av träd och deras rotsystem.

SIPOON KUNTA
MASSBY, KALLBÄCK

SIBBO KOMMUN
MASSBY, KALLBÄCK

S 26 OPINTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS
S 26 DETALJPLANEÄNDRING FÖR LÄRDOMSVÄGEN

Asemakaava koskeekiinteistöjä tai osia niistä / Detaljplanen omfattar fastigheterna eller delar av dem: 753-414-0001-0120, 753-414-0002-0042, 753-414-0001-0124, 753-002-9901-0001, 753-002-9903-0001, 753-414-0001-0131, 753-414-0001-0136, 753-419-0004-0570, 753-419-0004-0895, 753-419-0004-1054, 753-419-0004-1068, 753-419- 0004-1069, 753-419-0004-1070, 753-419-0004-1073, 753-419-0004-1074, 753-419-0004-1088, 753-419-0004-1098, 753-419-0004-1163, 753-419-0004-1205, 753-419-0004-1206, 753-419-0004- 1283, 753-419-0004-1284, 753-419-0004-1347, 753-419-0004-1931, 753-419-0004-1945

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 21013, 21014, 21015, 21017 ja 21102. Asemakaavamuutoksella muodostuvat kortteilit 21102, 21013, 21014, 21015, 21017, 21020, 21021, 21023, 21024, ja 21025, katu- ja liikennealueita sekä lähivirkistys- ja puistoalueita.

Detaljplaneändringen berör kvarteren 21013, 21014, 21015, 21017 och 21102. Genom detaljplanen bildas kvarter 21102, 21013, 21014, 21015, 21017, 21020, 21021, 21023, 21024, och 21025, gatu- och trafikområden samt närrekreations- och parkområden.

Vormaantulo / Ikraftträdande	xx.xx.xxxx
Kuulutus / Kungörelse	xx.xx.xxxx
Valtuusto / Fullmäktige	xx.xx.xxxx
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	xx.xx.xx
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	16.4.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	10.3.2025, § 68
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	26.2.2025, § 17
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagt MRL / MarkByggL 65 §, MRA / MarkByggF 27 §	13.12.2024 – 31.1.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	25.11.1024 § 327
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	13.11.2024 § 88
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagt MRA / MarkByggF 30 §	15.12.2023 – 2.2.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	29.11.2023 § 114
Vireilletulo / Anhängig	23.12.2022

SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala Sektorn för samhälle och miljö	Numero/Nummer S26
	Päiväys/Datum 26.2.2025
	Kaavan laatija / Planens upphesare NTI
S 26 OPINTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS S 26 DETALJPLANEÄNDRING FÖR LÄRDOMSVÄGEN	Piirtäjä/Ritare NTI, BLI
	Mittakaava/Skala 1:1000