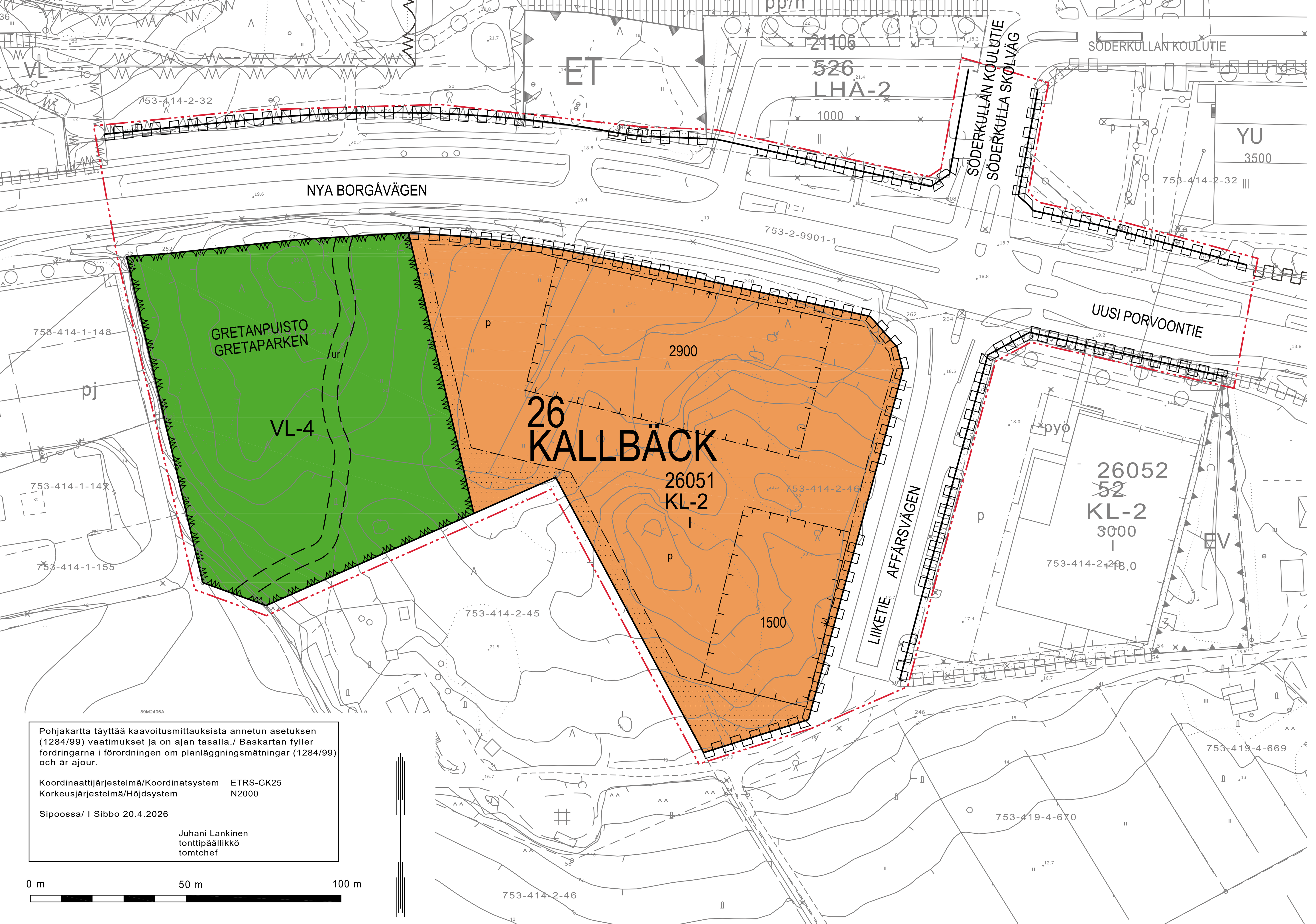

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista annetun asetuksen (1284/99) vaatimukset ja on ajan tasalla./ Baskartan fyller fordringarna i förordningen om planläggningsmätningar (1284/99) och är ajour.

Koordinaattijärjestelmä/Koordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Sipoossa/ I Sibbo 20.4.2026

Juhani Lankinen
tonttipäällikkö
tomtchef

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

KL-2
Liikerakennusten korttelialue.
Kortteliin saa sijoittaa laajan tavaravalikoiman myymälän. Päivittäistavaroiden osuus kerrosalasta saa olla enintään 20 %.
Kvartersområde för affärsbyggnader.
En stor affär med brett varusortiment får placeras i kvarteret. Dagligvarornas andel av våningsytan ska vara högst 20 %.

VL-4
Lähivirkistysalue.
Alueen ympäristöä tulee hoitaa pääosin luonnontilaisena. Puiden kaataminen on sallittu kulkureittien ja alueen virkistyskäyttöä palvelevien rakenteiden toteuttamiseksi, sekä lähivirkistysalueen ja siihen rajautuvien tonttien turvallisuuden parantamiseksi.
Område för närrekreation.
Miljön inom området ska i huvudsak skötas i naturtillstånd. Det är tillåtet att fälla träd för att genomföra gångleder och konstruktioner som tjänar rekreationsbruket samt för att förbättra säkerheten på områdena för närrekreation och de tomter som gränsar till dem.

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.

26 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
Stadsdels- eller kommundelsnummer.

KALL Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
Namn på stads- eller kommundel.

26051 Korttelin numero.
Kvartersnummer.

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

2900 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

I 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.

p Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Riktgivande parkeringsplats.

Rakennusala.
Byggnadsyta.

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.

ur Ohjeellinen ulkoilureitti.
Riktgivande friluftsled.

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.

Kaupunkikuvan laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennukseen saa rakentaa viherkaton ja katolle saa sijoittaa aurinkopaneeleita vapaasti. Rakennusten pitkiin julkisivuihin on kiinnitettävä erityistä huomiota, ja niiden on oltava arkkitehtonisesti yhtenäisiä ja tasapainoisia. Kadun puoleisissa julkisivuissa ei saa olla laajoja yhtenäisiä suljettuja pintoja, vaan niitä tulee elävöittää aukotuksella ja muilla julkisivuaiheilla. Sisäänkäyntivyöhykkeen laatuun julkisivussa tulee kiinnittää erityistä huomiota; julkisivuja tulee elävöittää aukotuksella ja julkisivumateriaalin tulee olla kiveä, rappausta tai puuta. Katettu lastauslaituri saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

Pysäköintialueet tulee suunnitella jalankulun ja pyöräilyn ehdoilla. Kävelyyn tarkoitetuilla alueilla pintamateriaalina on käytettävä betonilaattaa, luonnonkiveä tai nurmikiveä. Linja-autopysäkiltä on järjestettävä suora kulku kortteliin.

Mikäli pihojen korkeusasemat poikkeavat merkittävästi ympäröivien katujen tai alueiden korkeusasemista, tulee piha-alueet rajata luonnonkivisin, luonnonkivipintaisin tai uritetuin betonipintaisin tukimuurein.

Asuinkiinteistöihin rajautuvat piha- ja pysäköintialueet on rajattava aidalla, istutuksilla, maastonmuotoiluin tai näiden yhdistelmällä siten, että asuinkiinteistöjen suuntaan muodostuu riittävä näkösuoja.

Mikäli korttelin käyttöön liittyy luvanvaraista tai ilmoitusvelvollista kemikaalien käsittelyä tai varastointia, tulee kohteeseen tehdä sammutusjätevesisuunnitelma.

Uusiutuvaa energiaa varten tarvittavien konehuoneiden tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Auto- ja pyöräpaikat

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

-Vähittäiskauppa 1 ap / 50 k-m2

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

-1 pp / 70 k-m2

Polkupyörien pysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia, ja ne on sijoitettava pääosin pääoven välittömään läheisyyteen.

Hulevedet

- Rakennuslupaa haettaessa tonteille on asemapiirroksen yhteydessä esitettävä hulevesien hallinnan periaatteet, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen, käsittely ja poisjohtaminen, myös työmaan aikana. Suunnitelmassa on esitettävä sellainen huleveden laadullisen hallinnan toimenpide, etteivät kiinteistöltä purettavat hulevedet heikennä vastaanottavan vesistön veden laatua. Hulevesijärjestelyt on sovitettava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.
- Työmaavedet on ohjattava kunnan hulevesijärjestelmän kautta ja rakentamisen aikaisten hallintatoimenpiteiden on oltava valmiina jo ennen maanrakentamisen aloittamista. Savisamenteisia hulevesiä ei missään tilanteessa johdeta suoraan laskuojiin.
- Hulevesien viivytystilavuuden 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 läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita. Vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää paitsi pysäköintialueilla.
- Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä öljynerottimella tai vastaavalla laadullisen hallinnan ratkaisulla ennen niiden johtamista hulevesijärjestelmään.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Området har en riktgivande tomtindelning.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid stadsbildens kvalitet. Byggnaden får förses med ett gröntak och solpaneler får placeras fritt på taket. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid byggnadernas långa fasader och de ska vara arkitektoniskt enhetliga och balanserade. Fasaderna mot gatan får inte ha stora, enhetliga, slutna ytor utan de ska ha öppningar och andra element som ger exteriören liv. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid kvaliteten på zonen kring ingången; fasaderna ska livas upp med öppningar och fasadmaterialet ska vara sten, puts eller trä. En täckt lastbrygga får sträcka sig utanför byggnadsytan.

Parkeringsområdena ska planeras på fotgängarnas och cyklisternas villkor. Ytorna i de områden som är avsedda för gång ska beläggas med betongplattor, natursten eller gräsarmering. Från busshållplatserna ska en direkt förbindelse ordnas till kvarteren.

Om gårdsplanernas höjder avviker väsentligt från de omgivande gatorna och områdena, ska gårdsområdena avgränsas med stödmurar som byggs av eller bekläs med natursten eller spårad betong.

Gårds- och parkeringsområden som gränsar till bostadsfastigheter ska avgränsas med staket, planteringar, terrängutformning eller en kombination av dessa så att ett tillräckligt insynsskydd bildas mot bostadsfastigheterna.

Om användningen av kvarteret involverar tillståndspliktig eller anmälningspliktig hantering eller upplagring av kemikalier ska en släckvattenplan upprättas.

Maskinrum som behövs för förnybar energi får byggas utöver byggrätten.

Bil- och cykelplatser

Bilplatser ska byggas åtminstone i följande utsträckning:

-Detaljhandel 1 bp/50 vy-m2

Minimiantal cykelplatser:

-1 cykelparkeringsplats/70 vy-m2

Cykelplatserna ska ha ramlåsningsmöjlighet och i huvudsak placeras i omedelbar närhet av huvudentrén.

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. Planen ska omfatta en sådan åtgärd för hantering av dagvattenkvaliteten som gör att dagvatten från fastigheten inte försämrar kvaliteten på vattnet i recipienten. Dagvattenarrangemangen ska samordnas mellan intilliggande tomter.
- Dagvatten från byggplatsen ska ledas bort via kommunens dagvattensystem och åtgärderna för dagvattenhantering under byggnadstiden ska vara klara redan innan markbyggandet inleds. Lergrumligt dagvatten får under inga omständigheter ledas bort direkt till utfallsdiken.
- Fördröjningsvolymen för dagvatten ska vara en kubikmeter för varje hundra kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten. Gröntakens yta får avdras från ovan nämnda dimensionerande yta. Den mängd dagvatten som uppkommer ska minskas till exempel genom att man för gårdsområdena planerar så mycket ytor som släpper igenom vatten och sammanhängande planteringsområden som möjligt. Ytor som inte släpper igenom vatten ska undvikas med undantag för parkeringsområdena.
- Parkeringsområdenas dagvatten ska behandlas med oljeavskiljare eller en motsvarande lösning för kvalitativ dagvattenhantering innan det leds till dagvattensystemet.

Sipoossa . . 2026
i Sibbo

Jarkko Kukkola
kaavoituspäällikkö, planläggningschef

Antti Kuusiniemi
kaavoittaja, planläggare

SIPOON KUNTA
KALLBÄCK

SIBBO KOMMUN
KALLBÄCK

S29 UUDEN PORVOONTIEN KAUPANKORTTELI II
S29 HANDELSKVARTERET VID NYA BORGÅVÄGEN II

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 753-414-0001-0136,753-414-0002-0032, 753-414-0002-0046 ja 753-002-9901-0001.
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 26051, lähivirkistysalue sekä katualuetta.

Detaljplanen och detaljplaneändringen omfattar fastigheterna 753-414-0001-0136,753-414-0002-0032, 753-414-0002-0046 och 753-002-9901-0001.
Genom detaljplanen och detaljplaneändringen bildas kvarter 26051, område för närrekreation samt gatuområde.

Voimaantulo / Ikraftträdande	xx.xx.xxxx
Kuulutus / Kungörelse	xx.xx.xxxx
Valtuusto / Fullmäktige	xx.xx.xxxx § xx
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	xx.xx.xxxx § xx
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	1.12.2026 § xx
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagt AKL / OAL 65 §, MRA / MarkByggF 27 §	24.9. - 25.10.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	14.9.2026 § 222
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	10.9.2026 § 84
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd AKL / OAL 62 §, MRA / MarkByggF 30 §	14.5. - 15.6.2026
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	05.05.2026 § 49
Vireilletulo / Anhängig	29.01.2026

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

Numero/Nummer: S 29
Päiväys/Datum: 1.12.2026
Kaavan laatija / Planens utarbetare: KPa, AKu
Piirtäjä/Ritare: KPa, BLi
Mittakaava/Skala: 1:1000

S29 UUDEN PORVOONTIEN KAUPANKORTTELI II
S29 HANDELSKVARTERET VID NYA BORGÅVÄGEN II