



Pohjakaarta täydittää kaavoitusmittauskista annetun asetuksen (1284/99) vaatimukset ja on samalla / Bakkartan fyler förordningarna i förordningen om planläggningsmätningar (1284/99) och är avgränsad.

Koordinatjärjestelmä/Koordinatsystem ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Sipoossa / Sibbo 24.3.2021

Dan Tallberg  
vs. toimintapäällikkö  
virk. toimittajat

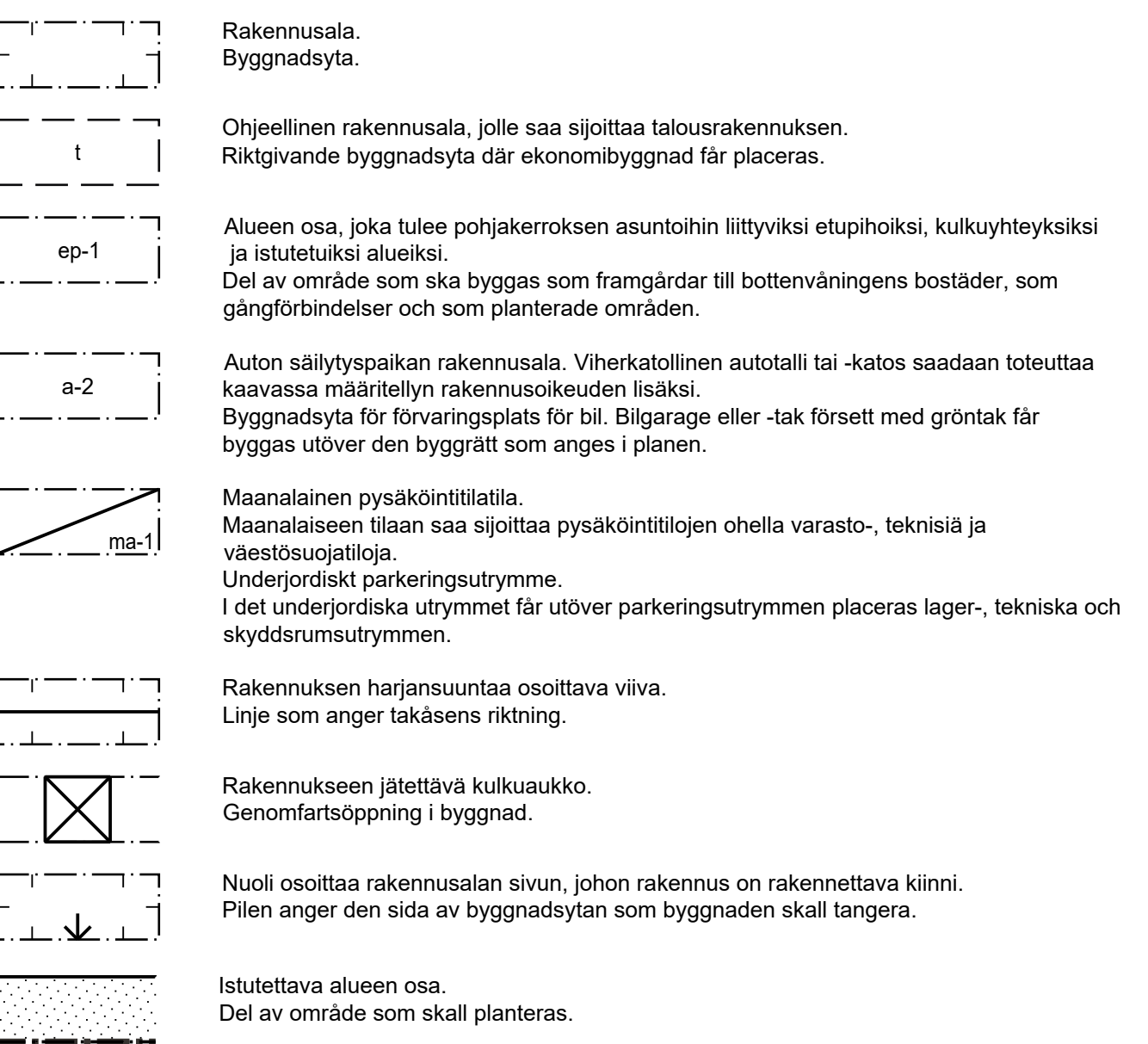
**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:  
DETALJPLANEARBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

- AKR-3** Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Pääkadun puolella pohjakerroksiin ei saa sijoittaa asuntoja. Kadunvarren porrasuoneisiin ja pohjakerroksessa kadunvarren asuntoihin on järjestettävä kulku suoraan kadulta. Kvartersområde för flervåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus. Mot huvudgatan får bostäder inte placeras i bottenvåningen. Ingången ska ordnas direkt från gatan till trappuppgångar vid gatan och till de bostäder på bottenvåningen som ligger mot gatan.
- AP-4** Asuinpienalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa kaksi asuntoa. Kvartersområde för småhus. På tomten får två bostäder byggas.
- AL-4** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Pääkadun varren rakennusten pohjakerroksista vähintään 2/3 on varattava liiketiloille. Tontille saa rakentaa kaksi asuntoa. Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. I byggnaderna mot huvudgatan skall minst 2/3 av bottenvåningen reserveras för affärsutrymme. På tomten får två bostäder byggas.

- 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.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
- Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

- 1015** Korttelin numero. Kvartersnummer.
- 1** Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
- MIXVÄGEN** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
- 1080** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- 1080** Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä ja rakennusalat, joita määräys yhteensä koskee. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta och byggnadsytorna, vilka byggnadsrätten sammanlagt gäller.

- 25%** Luku osoittaa, kuinka suuren osan tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen. Talet anger hur stor del av tomtens areal som får bebyggas.
- <-m80** Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon rakennuksen katujulkisivun 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 affärsutrymme. Talet ingår i tomtens sammanlagda 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.
- u3/4** Murtoluku roomalaisen numeron jljässä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ett bråketal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
- 1u3/4** Alleiviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun. En understreckad romersk siffra anger det våningstal som ovillkorligen skall användas.
- e=0.35** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/ byggnadsplatsens yta.



Historiallisesti ja kyläluvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historialliselta ja kyläluvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Historiskt och med tanke på bybildens värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Reparations och ombyggnadsåtgärder som vidtas i byggnaden skall vara sådana, att byggnadens historiskt värdefulla eller med tanke på bybildens betydelsefulla karaktär bevaras. Om reparations- och ändringsåtgärder ska ett utlåtande begäras av museimyndigheten.

Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Ennen rakentamista on selvitettävä pilaantuneen maaperän laajuus ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava rakentamiseen sopivaksi. Markområde som skall saneras/istandsättas. Före byggandet ska föreningens omfattning utredas och marken ska vid behov rengöras så att den lämpar sig för byggande.

**YLEISET MÄÄRÄYKSET**

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Auto- ja pyöräpaikat  
Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

**AKR-kortteleissa**

- asuminen 1 ap/90-m<sup>2</sup>, tai vähintään 0,8 ap/asunto
- liike- ja toimilat (ei asiakaspaikat) 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>
- vieraspaikat 1 ap/vientään 10 asuntoa
- toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 10 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys

**AL- ja AP-kortteleissa**

- asuminen 1,5 ap/asunto
- liike- ja toimilat (ei asiakaspaikat) 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>
- autopaikkojen vuorottaispysäköintiä voidaan toteuttaa asuntojen ja liiketilojen välillä tapauskohtaisesti maankäytön suunnittelusta vastaavan viranomaisen hyväksymän laskeiman mukaisesti!

Liiketilojen asiakaspysäköinti voidaan toteuttaa kadunvarsipysäköintinä pääkadulla

Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa:

- asuminen 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1,5 pp/asunto
- liiketilat 1 pp/40 k-m<sup>2</sup>

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

**Rakentamistapa**

- Tätä asemakaavaa koskevat sitovat rakentamistapaohjeet.
- Julkisivujen on oltava paikalla muurattuja, rapattuja, puuverhoiltuja tai vastaavaan laatutasoon rakennettuja.
- Parvekkeiden on oltava ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta. Vain sisäänvedetyt parvekkeet saa lasittaa.

**Hulevedet**

- Rakennuslupaa haettaessa tonteille on laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poistaminen. Hulevesijärjestelyt on sovitettava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.
- Tontilla hulevesien pidätys- ja viivytysvaatimus on 1 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemättömät pinta-ala kohden. Järjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto alapuolisille tulvareiteille. Viherkattojen pinta-ala saa vähentää em. mitoitavasta pinta-alaasta.
- Tontilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden jalka- ojen kautta pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä pihajohdealueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita. Vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää, paitsi pysäköintialueilla.
- Hulevesien laskeutusrakenteiden on oltava valmiina jo maanrakentamisen alkaessa siten, ettei savisamentaisia hulevesiä missään tilanteessa johdeta suoraan Sipoonjoen laskuun. Maaperän pilaantuneisuusselvitysten tulokset on huomioitava hulevesien käsittelyn suunnittelussa siten, että ympäristöön ei rakentamisen aikana pääse haitta-aineita.

**ALLMÄNNA BESTÄMMELSER**

Tomtindelningen på området är riktgivande.

**Bil- och cykelplatser**  
Bilplatser bör byggas minst enligt följande:

**AKR-kvarteren**

- boende 1 bp/90 m<sup>2</sup>-vy, eller minst 0,8 bp/bostad
- affärs- och kontorsutrymme (ej kundparkering) 1 bp/150 m<sup>2</sup>-vy
- gästplatser 1 bp / högst 10 bostäder
- antalet parkeringsplatser kan vara 10 % lägre än parkeringsnormen ifall de genomförs i formen av en centraliserad parkeringsanläggning samt växelvis parkering och/eller för sambruk

**AL- och AP-kvarteren**

- boende 1,5 bp/bostad
- affärs- och kontorsutrymme (ej kundparkering) 1 bp/150 m<sup>2</sup>-vy
- parkeringsplatser får byggas för växelvis användning mellan bostäder och affärsutrymme enligt en skild uträkning som godkänns av myndighet som ansvarar för planering av markanvändningen

Affärsutrymmeas kundparkering kan ordnas som gatuparkering på huvudgatan.

Utrymme som bör reserveras för lätt tillgängliga cykelplatser:

- boende 1 cp/30 m<sup>2</sup>-vy, ändå minst 1,5 cp/bostad
- affärsutrymme 1 cp/40 k-m<sup>2</sup>

Alla cykelplatser för boende bör placeras skyddade för väder och i läsbara utrymme. Dessutom ska cykelplatser för kortvarig parkering anvisas utomhus med möjlighet för ramläsning. Utrymme för förvaring av cyklar får också byggas på gårdsområdet utanför byggnadsytan.

Sipoossa - - 2021  
i Sibbo

Jarkko Lyytinen  
arkkitehti SAFA, YKS 487  
kaavotuspäällikkö, planläggningschef

Dennis Soderholm  
kaavotuspäällikkö, planläggningsarkitehti YKS 610

**SIPOON KUNTA** **SIBBO KOMMUN**  
**NIKKILÄ** **NICKBY**

**N 49 KORTTELIN 1015 (ent. linja-autoasema), 1008 JA 1006 ASEMAKAAVAN MUUTOS  
N 49 DETALJPLANEÄNDRING FÖR KVARTEREN 1015 (f.d. busstationen), 1008 OCH 1006**

Asemakaava koskee osaa kortteista 1006, 1008 ja 1015 sekä katualueita.  
Detailplanen omfattar delar av kvarteren 1006, 1008 och 1015 samt gatuumråden.

Voimaantulo / Ikraftträdande	x
Kuulutus / Kungörelse	x
Valtuusto / Fullmäktige	x
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	x
Maankäyttöaasto / Markanvändningssektionen	6.9.2021
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagd MRL / MarkByggL 65 §, MRA / MarkByggF 27 §	10.9. - 12.10.2020
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	24.8.2020 § 205
Maankäyttöaasto / Markanvändningssektionen	17.8.2020 § 55
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRA / MarkByggF 30 §	28.11. - 30.12.2019
Maankäyttöaasto / Markanvändningssektionen	19.11.2019 § 128
Vireilletulo / Anhängig	2.5.2019

<b>SIPOON KUNTA</b> <b>SIBBO KOMMUN</b>	Kehitys- ja kaavoituskeskus Utvecklings- och planläggningscentralen	Numero/Nummer	N 49
		Päiväys/Datum	6.9.2021
Käytävän laastaja / Planens utarbetare DSO		Pinta/Rtare	DSO, BLI
N 49 KORTTELIN 1015 (ent. linja-autoasema), 1008 JA 1006 ASEMAKAAVAN MUUTOS. NIKKILÄ N 49 DETALJPLANEÄNDRING FÖR KVARTEREN 1015 (f.d. busstationen), 1008 OCH 1006. NICKBY		Mittakaava/Skala	1:1000