

Kunnantalonmäen asemakaavamuutos Detaljplaneändring för Kommunalhus- backen

Asemakaavan selostus, luonnos
Detaljplanebeskrivning, utkast

Liitteet

Liite 1.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2a.	Asemakaavakartan pienennös, vaihtoehto A
Liite 2b.	Asemakaavakartan pienennös, vaihtoehto B
Liite 3a.	Asemakaavan merkinnät ja määräykset, vaihtoehto A
Liite 3b.	Asemakaavan merkinnät ja määräykset, vaihtoehto B
Liite 4a.	Havainnepiirros, vaihtoehto A
Liite 4b.	Havainnepiirros, vaihtoehto B
Liite 5.	Rakennustapaohje (ehdotusvaiheessa)
Liite 6.	Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
Liite 7.	Lukkarintien kunnalisteknisen yleissuuntelman asemapiirustus

Bilagor

Bilaga 1.	Program för deltagande och bedömning
Bilaga 2a.	Förminskning av detaljplanekartan, alternativ A
Bilaga 2b.	Förminskning av detaljplanekartan, alternativ B
Bilaga 3a.	Planbeteckningar och -bestämmelser, alternativ A
Bilaga 3b.	Planbeteckningar och -bestämmelser, alternativ B
Bilaga 4a.	Illustrationsplan, alternativ A
Bilaga 4b.	Illustrationsplan, alternativ B
Bilaga 5.	Byggsättsanvisningar (i förslagsskedet)
Bilaga 6.	Blankett för uppföljning av detaljplanen (i förslagsskedet)
Bilaga 7.	Kommunalteknisk plan över Klockarvägen, situationsplan

Maankäyttöjaosto
Markanvändningssektionen
5.6.2024

ASIA / ÄRENDE 973/2023

N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos N51 Detaljplaneändring för Kommunalhusbacken

LIITE 1
BILAGA 1

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Program för deltagande och bedömning (PDB)

19.10.2023, päivitetty / uppdaterad 5.6.2024

Asia / Ärende 973/2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) innehåller information om syftet med detaljplanen, planläggningens förlopp och i vilka skeden man kan påverka planläggningen. Programmet kompletteras efter behov allteftersom planprocessen fortskrider.

Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Nikkilän keskustassa, Lukkarintien, Nikkiläntien ja Svärdfältintien välissä. Alue käsittää voimassa olevan asemakaavan mukaiset korttelit 11018–11021, 11025, 11031 ja 11033 sekä katu- ja puistoalueita. Muutosalueen pinta-ala on noin 12 ha.

Planeringsområde

Detaljplanens ändringsområde ligger mellan Klockarvägen, Nickbyvägen och Svärdfältsvägen i centrum av Nickby. Området omfattar kvarteren 11018–11021, 11025, 11031 och 11033, samt gatu- och parkområden i den gällande detaljplanen. Ändringsområdet omfattar ca 12 ha.



Kaavamuutosalueen sijainti opaskartalla.
Planändringsområdets läge på adresskartan.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualuen länsiosassa sijaitsee rivitalotontti, joista toinen rakennuksista on palanut ja purettu, liikuntatoimen monitoimihalli / väestönsuoja, seniorikeskus, Sipoon opiston Vähvult-tila, entinen paloasema ja puistoalueita. Alueen itäosassa sijaitsee Nikkilän sosiaali- ja terveystasema, kulttuuritalo Lilla Villan ja omakotitontteja. Etelässä on Nikkilän pääkatu Nikkiläntie ja lännessä tulevaisuudella johtaa suunnitellulle juna-asemalle.

Alueen luoteispuolella sijaitsee Lukkarin koulu ja jalkapallohalli. Niiden läheisyyteen on lisäksi suunniteltu uimahallia. Alueen eteläpuolella sijaitsevat mm. koulukeskus Nikkilän Sydän ja Nikkilän kirjasto.

Voimassa olevassa yleiskaavassa ja maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoiminnoille. Nikkilän kaavaruongossa alue on osoitettu yleisille

Utgångspunkter för planeringen

I den västra delen av planeringsområdet finns en radhustomt där en byggnad har brunnit ner och rivits, idrottstjänsternas idrottshall/skyddsrum, ett seniorcenter, Sibbo instituts Vähvult-utrymme, f.d. brandstationen samt parkområden. I områdets östra del finns Nickby social- och hälsovårdscentral, kulturcentret Lilla Villan och egnahemstomer. I söder ligger Nickbyvägen, huvudgatan i Nickby, och i väster ligger Klockarvägen, som planeras bli en matargata som i framtiden ska leda till den planerade tågstationen.

Nordväst om området ligger Lukkarin koulu och en fotbollshall. En simhall planeras också i närheten. Söder om området ligger skolcentret Nickby Hjärta och Nickby bibliotek.

I den gällande generalplanen och landskapsplanen är området avsett för centrumfunktioner. I planstommen för Nickby är området avsett för offentliga byggnader, nya flervå-

rakennuksille, uusille kerrostaloille ja tiivistettäväksi.

Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2023–2025.

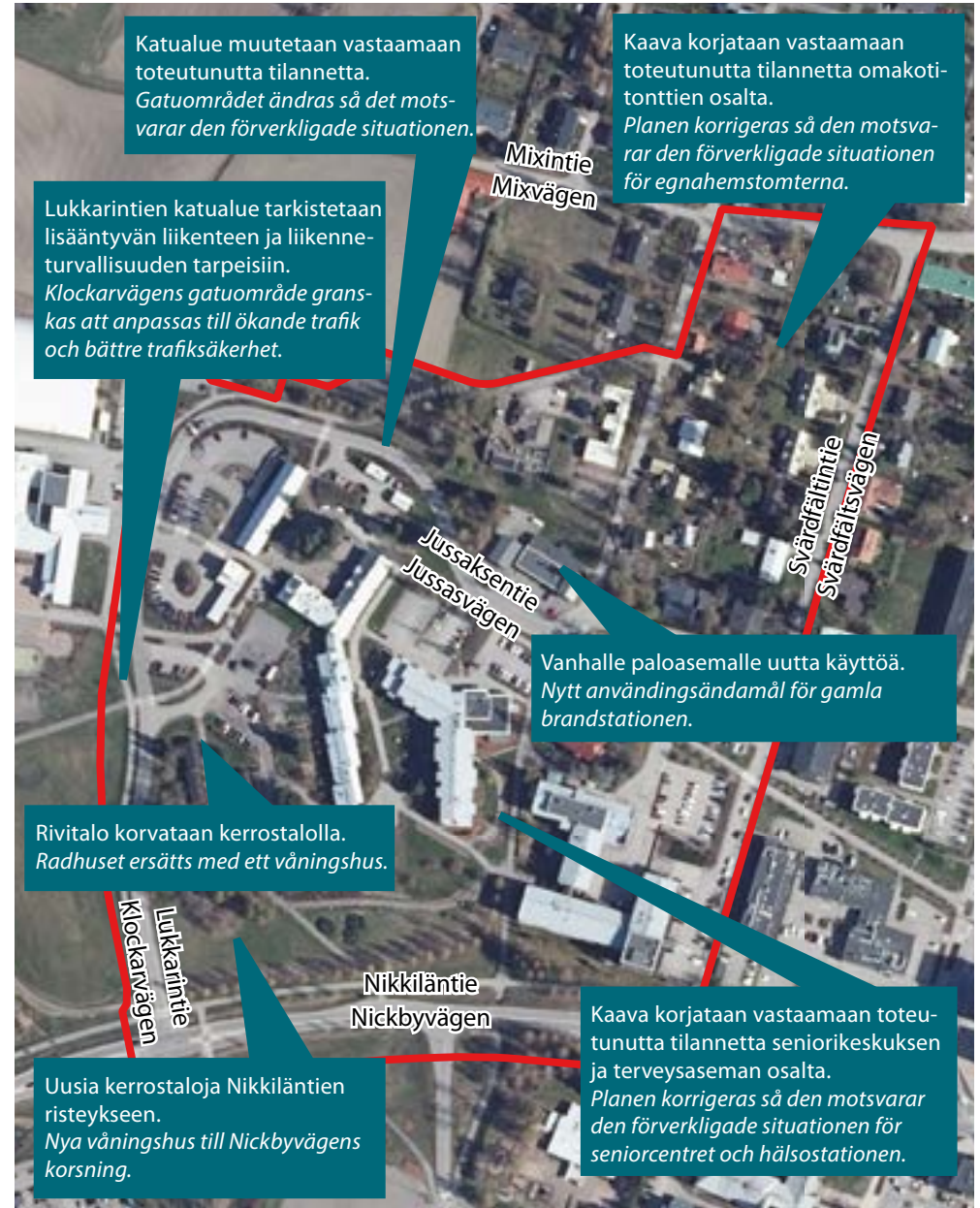
Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentamista Nikkilään, sekä tarkistaa alueen liikennejärjestelyt. Nykyisellä rivitalotontilla, jossa yksi rivitaloista on palanut ja purettu, nykyinen rakennuskanta korvataan kerrostalolla. Myös Nikkiläntien risteykseen suunnitellaan uusia kerrostaloja. Lukkarintien katualuetta tarkistetaan laadittavan kunnallisteknisen yleisuunnitelman perusteella kasvavan liikenteen tarpeisiin ja liikenneturvallisuuden varmistamiseksi. Samalla asemakaavassa korjataan seniorikeskuksen, terveysaseman, omakotitonttien ja Jussaksentien kaavamerkinnet vastaamaan toteutunutta tilannetta. Entiselle paloasemalle tutkitaan uutta käyttöä.

ningshus och förtätning.

Detaljplanens syfte och mål

Planeringsarbetet ingår i kommunens planlägningsprogram 2023–2025.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av nya bostadshus i Nickby och att se över trafikarrangemangen i området. På den befintliga radhustomten, där ett av radhusen har brunnit ner och rivits, kommer det befintliga byggnadsbeståndet att ersättas av ett våningshus. Nya våningshus planeras också i korsningen vid Nickbyvägen. Gatuområdet på Klockarvägen kommer att revideras på grundval av en kommunalteknisk översiktsplan för att tillgodose behoven hos den växande trafiken och för att säkerställa trafiksäkerheten. Samtidigt korrigeras planbeteckningarna för seniorcentret, hälsocentralen, egnahemstomterna och Jussasvägen så att de motsvarar den förverkligade situationen. En ny användning för den f.d. brandstationen kommer att undersökas.



Kaavan alustavat tavoitteet.
Planens preliminära mål.

Kaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä yleispiirteisen kaavojen ohjausvaikutukset. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien analysointiin.

Planens konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna för genomförandet av planen på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (MarkByggL, 9 § och MarkByggF, 1 §). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrningsverkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ställs.

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och val av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial av intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av planerna som utarbetas.

Selvitykset

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Nikkilän rakennusperintöselvitys (Livady Oy, 2020)
- Nikkilän maisemahistoriallinen selvitys (WSP, 2020)
- Nikkilän viheralueverkostosuunnitelma (WSP 2020)
- Nikkilän Kerava-Sköldvik radanali-tus, yleissuunnitelman laatiminen (Sweco 2021)
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP 2021)
- Nikkilän liikenneverkkoselvitys (Ramboll 2022)

Kaavatyön yhteydessä on tehty tai tul-laan tekemään ainakin seuraavat erilliselvitykset:

- Lukkarintien kunnallistekninen yleissuunnitelma

Utredningar

Som underlag för sammanställandet av planen och bedömningen av konsekvenserna används bland annat följande utredningar och planer:

- Nikkilän rakennusperintöselvitys (Livady Oy, 2020)
- Nikkilän maisemahistoriallinen selvitys (WSP, 2020)
- Nikkilän viheralueverkostosuunnitelma (WSP 2020)
- Nikkilän Kerava-Sköldvik radanali-tus, yleissuunnitelman laatiminen (Sweco 2021)
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP 2021)
- Nikkilän liikenneverkkoselvitys (Ramboll 2022)

Åtminstone följande separata utredningar kommer att göras i samband med planarbetet:

- Kommunalteknisk översiktsplan över Klockarvägen

Osalliset

Osallisia ovat maanomistaja ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Sipoon kunta alueen maanomistajana
- Alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo, Helsingin seudun liikenne, Keravan Energia Oy/Sipoon Energia, Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä ja Sipoon Vesi -liikelaitos

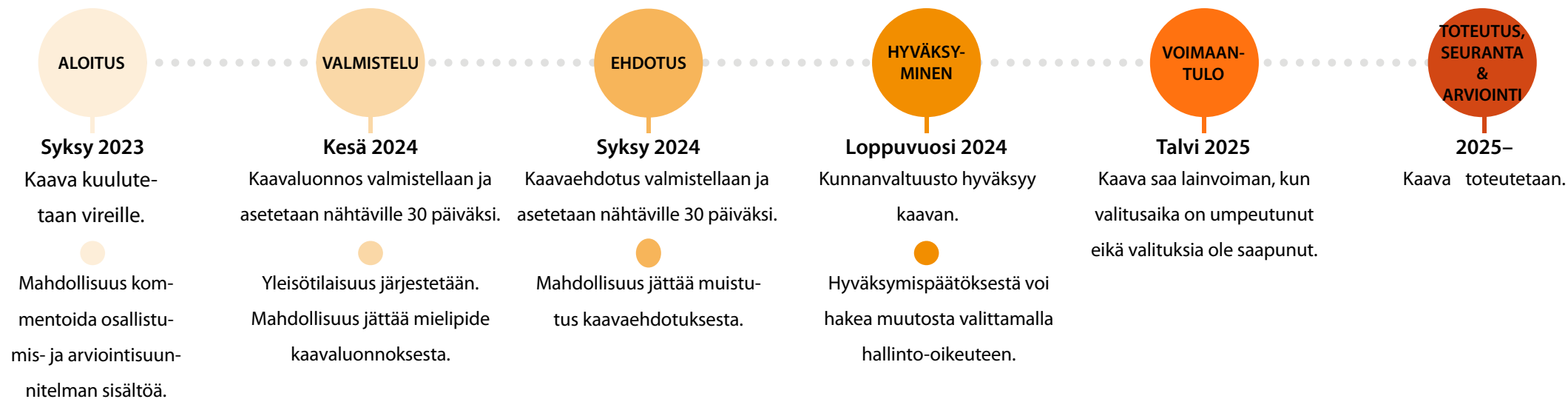
Intressenter

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är också de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

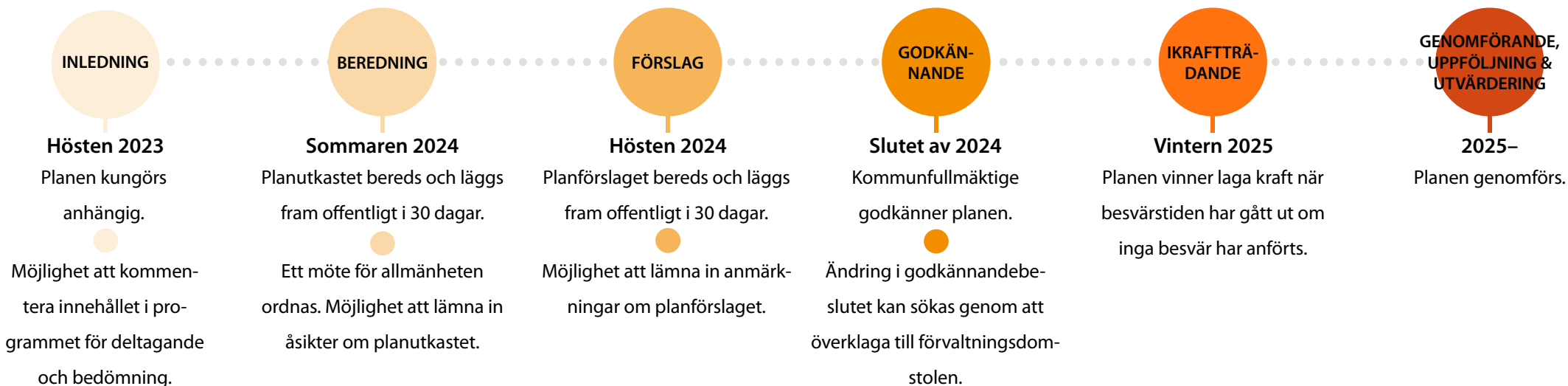
Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- Fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- Sibbo kommun som huvudsakliga fastighetsägare
- Föreningar och sammanslutningar som har verksamhet i området
- Kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga
- Övriga myndigheter och samarbetsorgan som Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Nylands förbund, Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Helsingforsregionens trafik, Kervo Energi/Sibbo Energi, Samkommunen Mellersta Nylands Vatten och affärsverket Sibbo Vatten

Alustava aikataulu



Preliminär tidtabell



Kaavan merkittävyys

Tämä asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä asemakaava. Se tarkoittaa, että käydään laaja vuorovaikutusprosessi ja että valtuusto hyväksyy kaavan.

Tiedottaminen

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla Sipoinfo Nikkilässä.

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan Sipoon kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), Sipoon kunnan internet-sivuilla (www.sipoo.fi) ja virallisella ilmoitustaululla (Sipoinfo Nikkilä).

Planens relevans

Den här planen är en detaljplan med betydande verkningar. Det innebär en omfattande process för växelverkan och att fullmäktige godkänner planen.

Information

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Om skeden som är viktiga med tanke på planens framskridande och deltagande annonseras i lokaltidningarna (Sipoon Sanomat och Borgåbladet), på kommunens webbplats och på den officiella anslagstavlan i Sibboinfo Nickby.

Kungörelser

Kungörelser om planen publiceras i Sibbo kommuns annonstidningar (Sipoon Sanomat och Borgåbladet), på Sibbo kommuns webbplats (www.sibbo.fi) och på den officiella anslagstavlan (Sibboinfo Nickby).

Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa /
Tilläggsuppgifter om detaljplanearbetet ges av:

Dennis Söderholm

Kaavoitusarkkitehti / Planläggningsarkitekt

040 141 7043

etunimi.sukunimi@sipoo.fi / fornamn.efternamn@sipoo.fi

Postiosoite / Postadress:

Sipoon kunta, Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala

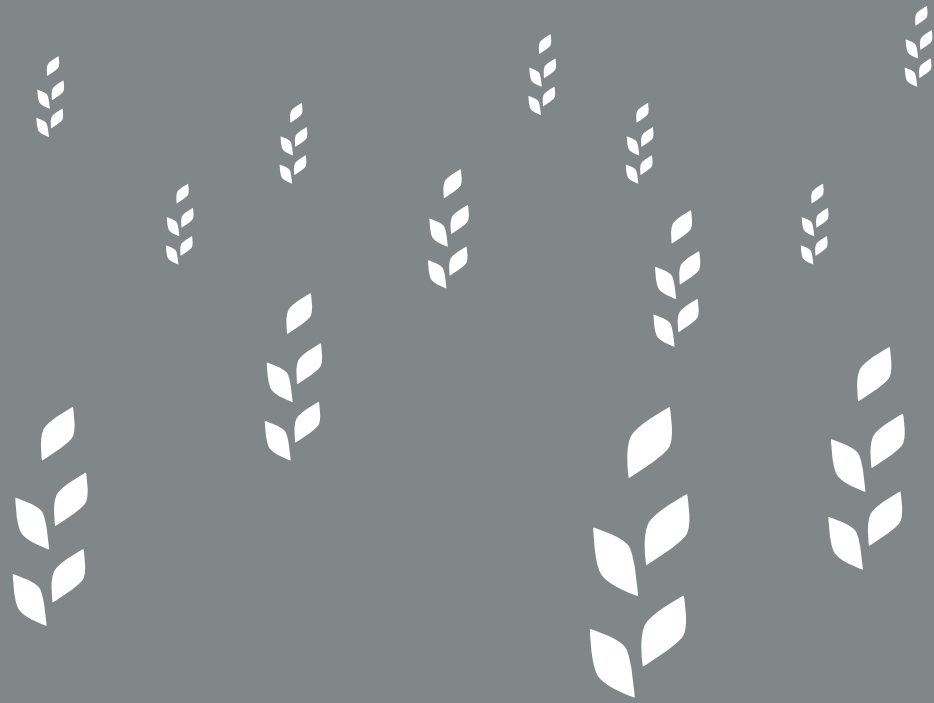
PL 7

04131 SIPOO

Sibbo kommun, Sektorn för samhälle och miljö

PB 7

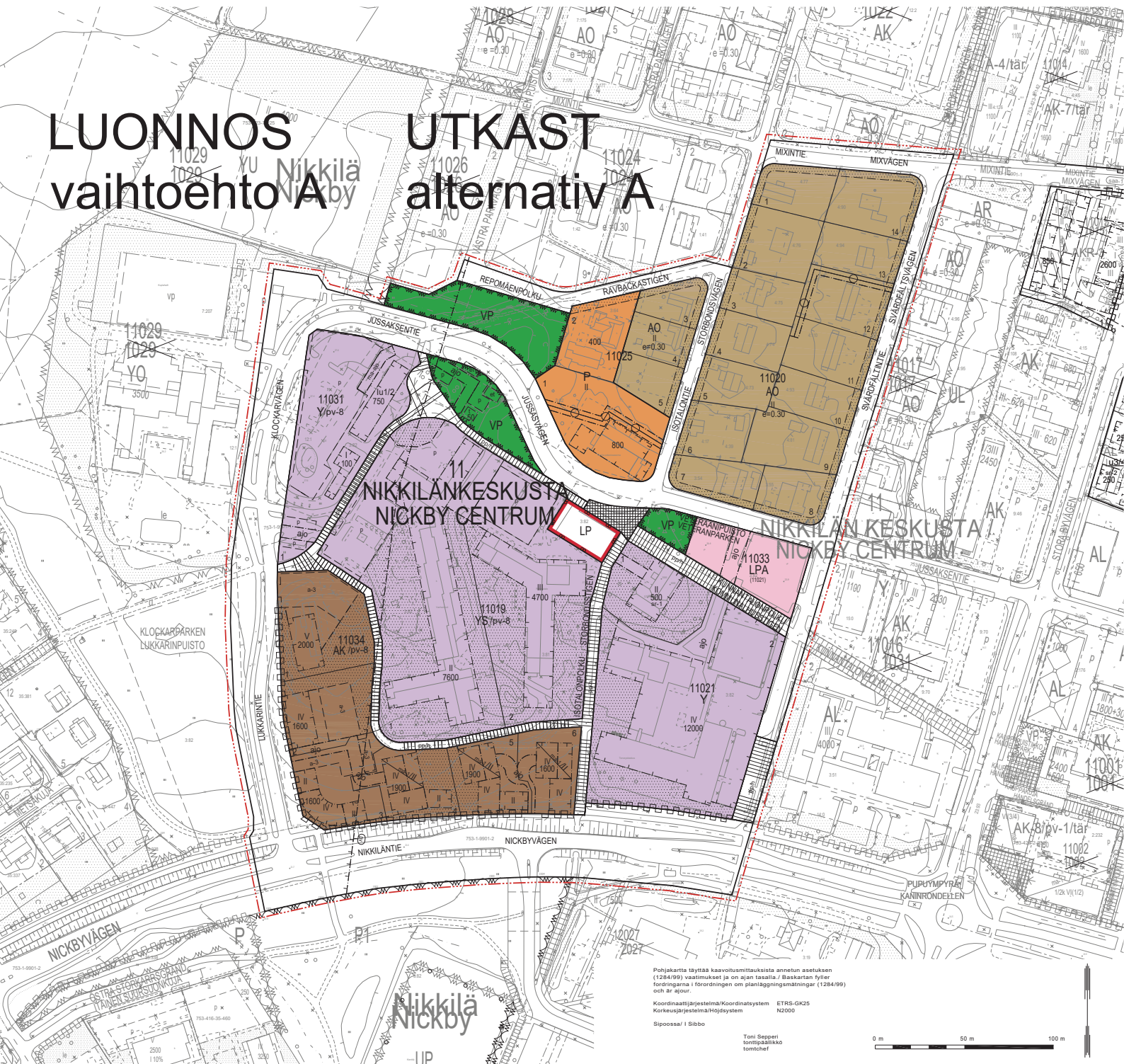
04131 SIBBO



SIPOO
SIBBO

LUONNOS vaihtoehto A

UTKAST alternativ A



Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista annetun asetuksen (1284/99) vaatimukset ja on ajan tasalla. / Baskartan fyller fordringarna i förordningen om planläggningsmätningar (1284/99) och är aktuella.
Koordinatjärjestelmä/Koordinatsystem ETRS-GK25
Körkeusjärjestelmä/Höjdsystem NZ000
Sipossaiz / Sitbo

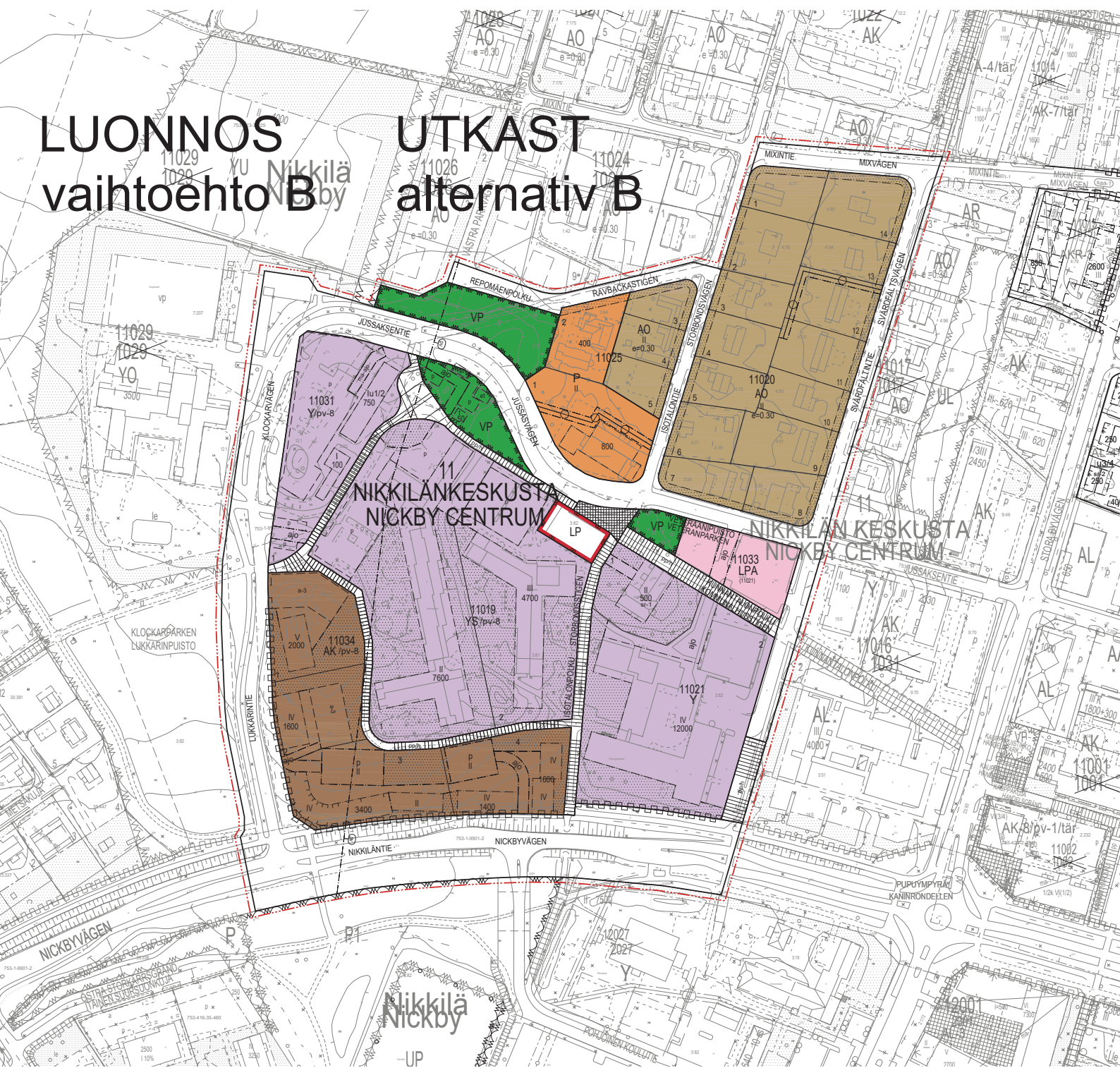
Taru Seppä
tomittapäällikkö
tomitchef



Nikkilä
Nickby

-UP

LUONNOS **UTKAST**
vaihtoehto B **alternativ B**



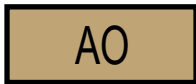
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

LIITE 3a
BILAGA 3a



Asuinkerrostalojen korttelialue.
Kvartersområde för flervåningshus.



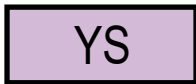
Erillispientalojen korttelialue.
Kvartersområde för fristående småhus.



Palvelurakennusten korttelialue.
Kvartersområde för servicebyggnader.



Yleisten rakennusten korttelialue.
Kvartersområde för allmänna byggnader.



Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien
rakennusten korttelialue.
Kvartersområde för byggnader för social verksamhet
och hälsovård.



Puisto.
Park.



Yleinen pysäköintialue.
Område för allmän parkering.



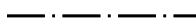
Autopaikkojen korttelialue.
Kvartersområde för bilplatser.



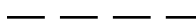
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



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



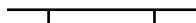
Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



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.

11

Kaupungin- tai kunnanosan numero.
Stadsdels- eller kommunaldelsnummer.

NICKB

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
Namn på stads- eller kommunal.

11019

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

6

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

RÄVBACKASTIGE

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

50

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter 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.

Iu1/2

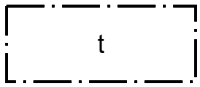
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme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

e=0,30

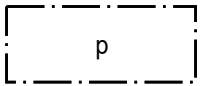
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.



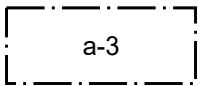
Rakennusala.
Byggnadsyta.



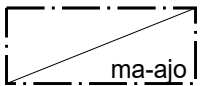
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibyggnaad får placeras.



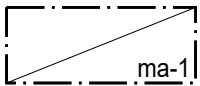
Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Riktgivande parkeringsplats.



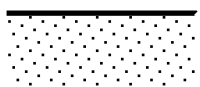
Auton säilytyspaikan rakennusala. Vähintään puolet autopaikoista tulee toteuttaa autotalleihin tai -katoksiin, joissa viherkatto. Autotallit tai -katokset saa toteuttaa kaavassa määritellyn rakennusoikeuden lisäksi.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil. Minst hälften av bilplatserna skall förverkligas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



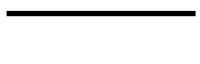
Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
Del av område där körramp till underjordiska utrymmen får placeras.



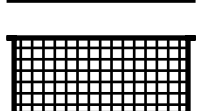
Maanalainen pysäköintitilaila.
Maanalaiseen tilaan saa sijoittaa pysäköintitilojen ohella varasto-, teknisiä ja väestösuojatiloja.
Underjordiskt parkeringsutrymme.
I det underjordiska utrymmet får utöver parkeringsutrymmen placeras lager-, tekniska och skyddsrummutrymmen.



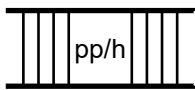
Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.



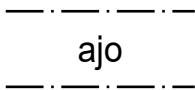
Katu.
Gata.



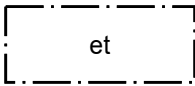
Katuaukio/tori.
Öppen plats/torg.



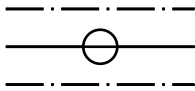
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.



Ajoyhteys.
Körförbindelse.



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



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



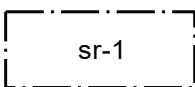
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

(11021)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

/pv-8

Sijaitsee pohjavesialueella. Pohjavesialueella määrätään:
- Alueella ei saa käyttää lämmitysjärjestelmiä, joista voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin suurimman yksittäisen astian tai säiliössä varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein. Maanalaiset säiliöt ovat kiellettyjä.
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Pysäköintialueet on päälystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa hulevesien johtamispaikasta riippuen soveltuvan öljynerotusratkaisun kautta. Määräys ei koske alle 5 auton autopaikkoja.
- Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.
Ligger på grundvattenområde. Bestämmelser på grundvattenområdet:
- På området får inte användas uppvärmningssystem som kan förorsaka skada på grundvattnet. Jordvärmesystem får inte placeras på grundvattenområde.
- Alla cisterner, som är avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen, som kan äventyra grundvattnets kvalitet, skall anläggas i en vattentät och täckt skyddsbassäng. Bassängens volym skall vara större än den maximala mängden vätska som lagras i det största enskilda kärlet eller behållaren. Behållarna skall förses med läckagegivarsystem samt överflyllnadsskydd. Behållare under marken är förbjudna.
- Byggnade, dikning och grävning skall utföras så, att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggnadet får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten.
- Parkeringsplatserna ska beläggas med ett för vatten ogenomsläppligt ytmaterial och dagvattnet från parkeringsplatserna ska avledas kontrollerat via en för ändamålet lämplig lösning för oljeavskiljning beroende på stället dagvattnet leds till. Bestämmelsen gäller inte parkeringsplatser med under 5 bilar.
- Tvätt av bilar är förbjudet på grundvattenområdet på andra ställen än för ändamålet byggda vederbörliga tvättställen.



Historiallisesti ja kyläkuvan kannalta tärkeä rakennus.
Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historialliselta ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Historiskt och med tanke på bybildens värdefull byggnad.
Byggnaden får inte rivas. 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.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

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.
- Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää Sipoon viherkerroin-työkalulla laadittu laskelma alueen vihertehokkuudesta. AK-korttelialueilla vihertehokkuuden tavoiteluku on 0,8.

Auto- ja pyöräpaikat

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

AK- ja P-kortteleissa

- asuminen 1 ap/90-m², tai vähintään 0,8 ap/asunto
- liike- ja toimitilat 1 ap/75 k-m²
- vieraspaikat 1 ap/enintään 10 asuntoa
- toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 10 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuoroittaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys
- autopaikkojen vuoroittaispysäköintiä voidaan toteuttaa asuntojen ja liiketilöiden välillä tapauskohtaisesti maankäytön suunnittelusta vastaavan viranomaisen hyväksymän laskelman mukaisesti

AO-kortteleissa

- asuminen 2 ap/asunto

Y- ja YS-kortteleissa

- sosiaali- ja terveydenhuolto 1 ap/100 k-m²
- liike- ja toimitilat 1 ap/75 k-m²
- liikuntatilat 1 ap/150 k-m²

Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa:

- asuminen (AK- ja P-korttelit) 1 pp/30 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 pp/asunto
- toimistot ja liiketilat 1 pp/40 k-m²
- sosiaali- ja terveydenhuolto 1 pp/500 k-m²
- liikuntatilat 1 pp/150 k-m²

Kaikki asumisen pyöräpaikat ja vähintään 50 % toimistojen ja muiden työpaikkojen työntekijöiden pyöräpaikoista on sijoitettava säältä suojattuun, lukittavaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa runkolukitusmahdollisuudella. Polkupyörien säilytystiloja saa myös rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.

Hulevedet

- Rakennuslupaa haettaessa tonteille on laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poistaminen. Hulevesijärjestelyt on sovitettava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.
- Tonteilla hulevesien pidätys- ja viivytyksvaatimus on 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Järjestelmien tulee tyhjäntyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto alapuolisille tulvareiteille. Viherkattojen pinta-alan saa vähentää em. mitoittavasta pinta-alasta.
- Tonteilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä piha-alueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita. Vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää, paitsi pysäköintialueilla.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Tomtindelningen på området är riktgivande.

Byggnadssätt

- Bindande byggsättsanvisningar gäller denna detaljplan.
- Fasader ska vara huvudsakligen murade på platsen, rappade, brädfodrade eller byggda enligt motsvarande kvalitetsnivå.
- Balkongerna ska vara upphängda eller indragna. Utskjutande balkonger får inte stödas från marken. Endast indragna balkonger får vara inglasade.
- För att en tillräcklig grön areal ska kunna garanteras på tomterna, dagvatten behärskas och stadsbilden förbättras ska en kalkyl över områdets gröneffektivitet som gjorts upp med hjälp av Sibbos grönkoefficientverktyg presenteras. I AK-kvartersområdena är målet för gröneffektiviteten 0,8.

Bil- och cykelplatser

Bilplatser bör byggas minst enligt följande:

AK- och P-kvarteren

- boende 1 bp/90 m²-vy, eller minst 0,8 bp/bostad
- affärs- och kontorsutrymmen 1 bp/75 m²-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
- parkeringsplatser får byggas för växelvis användning mellan bostäder och affärsutrymmen enligt en skild uträkning som godkänns av myndighet som ansvarar för planering av markanvändningen

AO-kvarteren

- boende 2 bp/bostad

Y- och YS-kvarteren

- social verksamhet och hälsovård 1 bp/100 m²-vy
- affärs- och kontorsrymmen 1 bp/75 m²-vy
- idrottslokaler 1 bp/150 m²-vy

Utrymme som bör reserveras för lätt tillgängliga cykelplatser:

- boende (AK- och P-kvarteren) 1 cp/30 m²-vy, ändå minst 1,5 cp/bostad
- kontor och affärsutrymmen 1 cp/40 k-m²
- social verksamhet och hälsovård 1 cp/500 k-m²
- idrottslokaler 1 cp/150 k-m²

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

- I samband med ansökan om bygglov ska en detaljerad dagvattenplan sammanställas för tomten. Planen ska visa hur dagvatten kommer att samlas in, behandlas och ledas bort, också under byggnadsskedet. I dagvattenplanen ska man lägga fram en lösning för hur kvaliteten på vattnet ska behandlas lokalt. Dagvattenarrangemangen ska samordnas mellan intilliggande tomter.
- På tomterna är kravet på kvarhållning och fördröjning 1 m³ dagvatten/100 m² yta som inte släpper igenom vatten. Systemen ska tömmas inom 12–24 timmar från att de fyllts och de ska ha ett planerat, kontrollerat överlopp mot nedre flödesrutter. Gröntakens yta får avdras från ovan nämnda dimensionerande yta.
- På tomterna ska ytvattnet i den mån det är möjligt infiltreras i marken eller ledas bort via öppna sänkor och/eller diken till grönområden som lämpar sig för infiltrering och fördröjning av ytvatten. 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.

N51 KUNNANTALONMÄEN ASEMAKAAVAMUUTOS

N51 DETALJPLANEÄNDRING FÖR KOMMUNALHUSBACKEN


Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä / Detaljplaneändringen omfattar fastigheterna:

753-001-9901-0001, 753-001-9901-0002, 753-423-0001-0041, 753-423-0001-0042,
753-423-0003-0054, 753-423-0003-0055, 753-423-0003-0057, 753-423-0003-0064,
753-423-0003-0081, 753-423-0003-0082, 753-423-0004-0017, 753-423-0004-0030,
753-423-0004-0039, 753-423-0004-0073, 753-423-0004-0074, 753-423-0004-0075,
753-423-0004-0076, 753-423-0004-0077, 753-423-0004-0081, 753-423-0004-0090,
753-423-0004-0093, 753-423-0004-0094, 753-423-0004-0105, 753-423-0004-0110,
753-423-0007-0119, 753-423-0007-0207, 753-423-0012-0001

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 11019-11021, 11025 11031, 11033 ja 11034 sekä katu- ja puistoalueita.

Genom detaljplaneändringen bildas kvarteren 11019-11021, 11025, 11031, 11033 och 11034 samt gatu- och parkområden.

Voimaantulo / Ikraftträdande	XX.XX.XXXX
Kuulutus / Kungörelse	XX.XX.XXXX
Valtuusto / Fullmäktige	XX.XX.XXXX
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	XX.XX.XXXX § xxx
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	XX.XX.XXXX § xxx
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagt MRL / MarkByggL 65 §, MRA / MarkByggF 27 §	XX.XX. - XX.XX.XXXX
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	XX.XX.XXXX § xxx
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	XX.XX.XXXX § xxx
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRA / MarkByggF 30 §	XX.XX. - XX.XX.XXXX
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	5.6.2024 § xxx
Vireilletulo / Anhängig	20.10.2023

 <p>SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN</p> <p>Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala Sektorn för samhälle och miljö</p>	Numero/Nummer
	N51
<p>N51 KUNNANTALONMÄEN ASEMAKAAVAMUUTOS</p> <p>N51 DETALJPLANEÄNDRING FÖR KOMMUNALHUSBACKEN</p>	Päiväys/Datum
	5.6.2024
	Kaavan laatija / Planens utarbetare
	DSö
	Piirtäjä/Ritare
	ATe, DSö
	Mittakaava/Skala
	1:1000

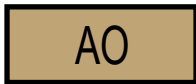
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

DETALJPLANEKETEKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

LIITE 3b
BILAGA 3b



Asuinkerrostalojen korttelialue.
Kvartersområde för flervåningshus.



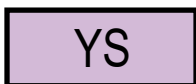
Erillispientalojen korttelialue.
Kvartersområde för fristående småhus.



Palvelurakennusten korttelialue.
Kvartersområde för servicebyggnader.



Yleisten rakennusten korttelialue.
Kvartersområde för allmänna byggnader.



Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien
rakennusten korttelialue.
Kvartersområde för byggnader för social verksamhet
och hälsovård.



Puisto.
Park.



Yleinen pysäköintialue.
Område för allmän parkering.



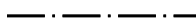
Autopaikkojen korttelialue.
Kvartersområde för bilplatser.



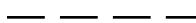
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



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.

11

Kaupungin- tai kunnanosan numero.
Stadsdels- eller kommunaldelsnummer.

NICKB

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
Namn på stads- eller kommunal.

11019

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

4

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

RÄVBACKASTIGE

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

3400

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter 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.

Iu1/2

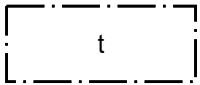
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme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

e=0,30

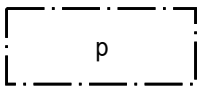
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.



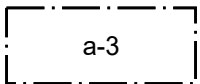
Rakennusala.
Byggnadsyta.



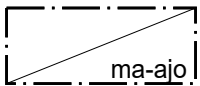
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibyggnaad får placeras.



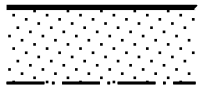
Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Riktgivande parkeringsplats.



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



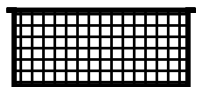
Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
Del av område där körramp till underjordiska utrymmen får placeras.



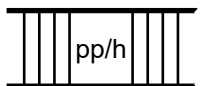
Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.



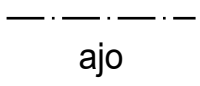
Katu.
Gata.



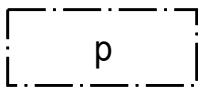
Katuaukio/tori.
Öppen plats/torg.



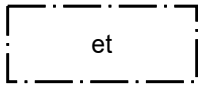
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.



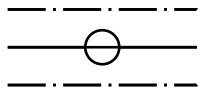
Ajoyhteys.
Körförbindelse.



Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



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



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



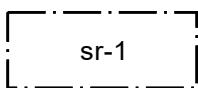
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

(11021)

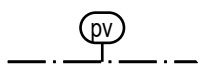
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

/pv-8

Sijaitsee pohjavesialueella. Pohjavesialueella määrätään:
- Alueella ei saa käyttää lämmitysjärjestelmiä, joista voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin suurimman yksittäisen astian tai säiliössä varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein. Maanalaiset säiliöt ovat kiellettyjä.
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Pysäköintialueet on päälystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa hulevesien johtamispaikasta riippuen soveltuvan öljynerotusratkaisun kautta. Määräys ei koske alle 5 auton autopaikkoja.
- Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.
Ligger på grundvattenområde. Bestämmelser på grundvattenområdet:
- På området får inte användas uppvärmningssystem som kan förorsaka skada på grundvattnet. Jordvärmesystem får inte placeras på grundvattenområde.
- Alla cisterner, som är avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen, som kan äventyra grundvattnets kvalitet, skall anläggas i en vattentät och täckt skydds-bassäng. Bassängens volym skall vara större än den maximala mängden vätska som lagras i det största enskilda kärlet eller behållaren. Behållarna skall förses med läckagegivarsystem samt överflyllnadsskydd. Behållare under marken är förbjudna.
- Byggande, dikning och grävning skall utföras så, att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggandet får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten.
- Parkeringsplatserna ska beläggas med ett för vatten ogenomsläppligt ytmaterial och dagvattnet från parkeringsplatserna ska avledas kontrollerat via en för ändamålet lämplig lösning för oljeavskiljning beroende på stället dagvattnet leds till. Bestämmelsen gäller inte parkeringsplatser med under 5 bilar.
- Tvätt av bilar är förbjudet på grundvattenområdet på andra ställen än för ändamålet byggda vederbörliga tvättställen.



Historiallisesti ja kyläkuvan kannalta tärkeä rakennus.
Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historialliselta ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Historiskt och med tanke på bybildens värdefull byggnad.
Byggnaden får inte rivas. 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.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

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.
- Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää Sipoon viherkerroin-työkalulla laadittu laskelma alueen vihertehokkuudesta. AK-korttelialueilla vihertehokkuuden tavoiteluku on 0,8.

Auto- ja pyöräpaikat

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

AK- ja P-kortteleissa

- asuminen 1 ap/90-m², tai vähintään 0,8 ap/asunto
- liike- ja toimitilat 1 ap/75 k-m²
- vieraspaikat 1 ap/enintään 10 asuntoa
- toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 10 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuoroittaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys
- autopaikkojen vuoroittaispysäköintiä voidaan toteuttaa asuntojen ja liiketilöiden välillä tapauskohtaisesti maankäytön suunnittelusta vastaavan viranomaisen hyväksymän laskelman mukaisesti

AO-kortteleissa

- asuminen 2 ap/asunto

Y- ja YS-kortteleissa

- sosiaali- ja terveydenhuolto 1 ap/100 k-m²
- liike- ja toimitilat 1 ap/75 k-m²
- liikuntatilat 1 ap/150 k-m²

Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa:

- asuminen (AK- ja P-korttelit) 1 pp/30 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 pp/asunto
- toimistot ja liiketilat 1 pp/40 k-m²
- sosiaali- ja terveydenhuolto 1 pp/500 k-m²
- liikuntatilat 1 pp/150 k-m²

Kaikki asumisen pyöräpaikat ja vähintään 50 % toimistojen ja muiden työpaikkojen työntekijöiden pyöräpaikoista on sijoitettava säältä suojattuun, lukittavaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa runkolukitusmahdollisuudella. Polkupyörien säilytystiloja saa myös rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.

Hulevedet

- Rakennuslupaa haettaessa tonteille on laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poistaminen. Hulevesijärjestelyt on sovittava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.
- Tonteilla hulevesien pidätys- ja viivytyksvaatimus on 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Järjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto alapuolisille tulvareiteille. Viherkattojen pinta-alan saa vähentää em. mitoittavasta pinta-alasta.
- Tonteilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä piha-alueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita. Vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää, paitsi pysäköintialueilla.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Tomtindelningen på området är riktgivande.

Byggnadssätt

- Bindande byggsättsanvisningar gäller denna detaljplan.
- Fasader ska vara huvudsakligen murade på platsen, rappade, brädfodrade eller byggda enligt motsvarande kvalitetsnivå.
- Balkongerna ska vara upphängda eller indragna. Utskjutande balkonger får inte stödas från marken. Endast indragna balkonger får vara inglasade.
- För att en tillräcklig grön areal ska kunna garanteras på tomterna, dagvatten behärskas och stadsbilden förbättras ska en kalkyl över områdets gröneffektivitet som gjorts upp med hjälp av Sibbos grönkoefficientverktyg presenteras. I AK-kvartersområdena är målet för gröneffektiviteten 0,8.

Bil- och cykelplatser

Bilplatser bör byggas minst enligt följande:

AK- och P-kvarteren

- boende 1 bp/90 m²-vy, eller minst 0,8 bp/bostad
- affärs- och kontorsutrymmen 1 bp/75 m²-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
- parkeringsplatser får byggas för växelvis användning mellan bostäder och affärsutrymmen enligt en skild uträkning som godkänns av myndighet som ansvarar för planering av markanvändningen

AO-kvarteren

- boende 2 bp/bostad

Y- och YS-kvarteren

- social verksamhet och hälsovård 1 bp/100 m²-vy
- affärs- och kontorsrymmen 1 bp/75 m²-vy
- idrottslokaler 1 bp/150 m²-vy

Utrymme som bör reserveras för lätt tillgängliga cykelplatser:

- boende (AK- och P-kvarteren) 1 cp/30 m²-vy, ändå minst 1,5 cp/bostad
- kontor och affärsutrymmen 1 cp/40 k-m²
- social verksamhet och hälsovård 1 cp/500 k-m²
- idrottslokaler 1 cp/150 k-m²

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

- I samband med ansökan om bygglov ska en detaljerad dagvattenplan sammanställas för tomten. Planen ska visa hur dagvatten kommer att samlas in, behandlas och ledas bort, också under byggnadsskedet. I dagvattenplanen ska man lägga fram en lösning för hur kvaliteten på vattnet ska behandlas lokalt. Dagvattenarrangemangen ska samordnas mellan intilliggande tomter.
- På tomterna är kravet på kvarhållning och fördröjning 1 m³ dagvatten/100 m² yta som inte släpper igenom vatten. Systemen ska tömmas inom 12–24 timmar från att de fyllts och de ska ha ett planerat, kontrollerat överlopp mot nedre flödesrutter. Gröntakens yta får avdras från ovan nämnda dimensionerande yta.
- På tomterna ska ytvattnet i den mån det är möjligt infiltreras i marken eller ledas bort via öppna sänkor och/eller diken till grönområden som lämpar sig för infiltrering och fördröjning av ytvatten. 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.

N51 KUNNANTALONMÄEN ASEMAKAAVAMUUTOS

N51 DETALJPLANEÄNDRING FÖR KOMMUNALHUSBACKEN


Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä / Detaljplaneändringen omfattar fastigheterna:

753-001-9901-0001, 753-001-9901-0002, 753-423-0001-0041, 753-423-0001-0042,
753-423-0003-0054, 753-423-0003-0055, 753-423-0003-0057, 753-423-0003-0064,
753-423-0003-0081, 753-423-0003-0082, 753-423-0004-0017, 753-423-0004-0030,
753-423-0004-0039, 753-423-0004-0073, 753-423-0004-0074, 753-423-0004-0075,
753-423-0004-0076, 753-423-0004-0077, 753-423-0004-0081, 753-423-0004-0090,
753-423-0004-0093, 753-423-0004-0094, 753-423-0004-0105, 753-423-0004-0110,
753-423-0007-0119, 753-423-0007-0207, 753-423-0012-0001

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 11019-11021, 11025 11031, 11033 ja 11034 sekä katu- ja puistoalueita.

Genom detaljplanenändringen bildas kvarteren 11019-11021, 11025, 11031, 11033 och 11034 samt gatu- och parkområden

Voimaantulo / Ikraftträdande	XX.XX.XXXX
Kuulutus / Kungörelse	XX.XX.XXXX
Valtuusto / Fullmäktige	XX.XX.XXXX
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	XX.XX.XXXX § xxx
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	XX.XX.XXXX § xxx
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagt MRL / MarkByggL 65 §, MRA / MarkByggF 27 §	XX.XX. - XX.XX.XXXX
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	XX.XX.XXXX § xxx
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	XX.XX.XXXX § xxx
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRA / MarkByggF 30 §	XX.XX. - XX.XX.XXXX
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	5.6.2024 § xxx
Vireilletulo / Anhängig	20.10.2023

 <p>SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN</p> <p>Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala Sektorn för samhälle och miljö</p>	Numero/Nummer
	N51
<p>N51 KUNNANTALONMÄEN ASEMAKAAVAMUUTOS</p> <p>N51 DETALJPLANEÄNDRING FÖR KOMMUNALHUSBACKEN</p>	Päiväys/Datum
	5.6.2024
	Kaavan laatija / Planens utarbetare
	DSö
	Piirtäjä/Ritare
	ATe, DSö
	Mittakaava/Skala
	1:1000




LIITE 4a
BILAGA 4a

SIPOO Nikkilä
N51 Kunnantalonmäen muutos A

HAVAINNEPIIRROS 5.6.2024

SIBBO Nickby
N51 Detaljplaneändring för Kommunalhusbacken A

ILLUSTRATIONSPLAN 5.6.2024

-  Nykyinen rakennus
Befintlig byggnad
-  Uusi rakennus
Ny byggnad
-  Viherkatollinen autokatos
Biltak med gröntak




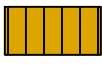

LIITE 4b
BILAGA 4b

SIPOO Nikkilä
N51 Kunnantalonmäen muutos B

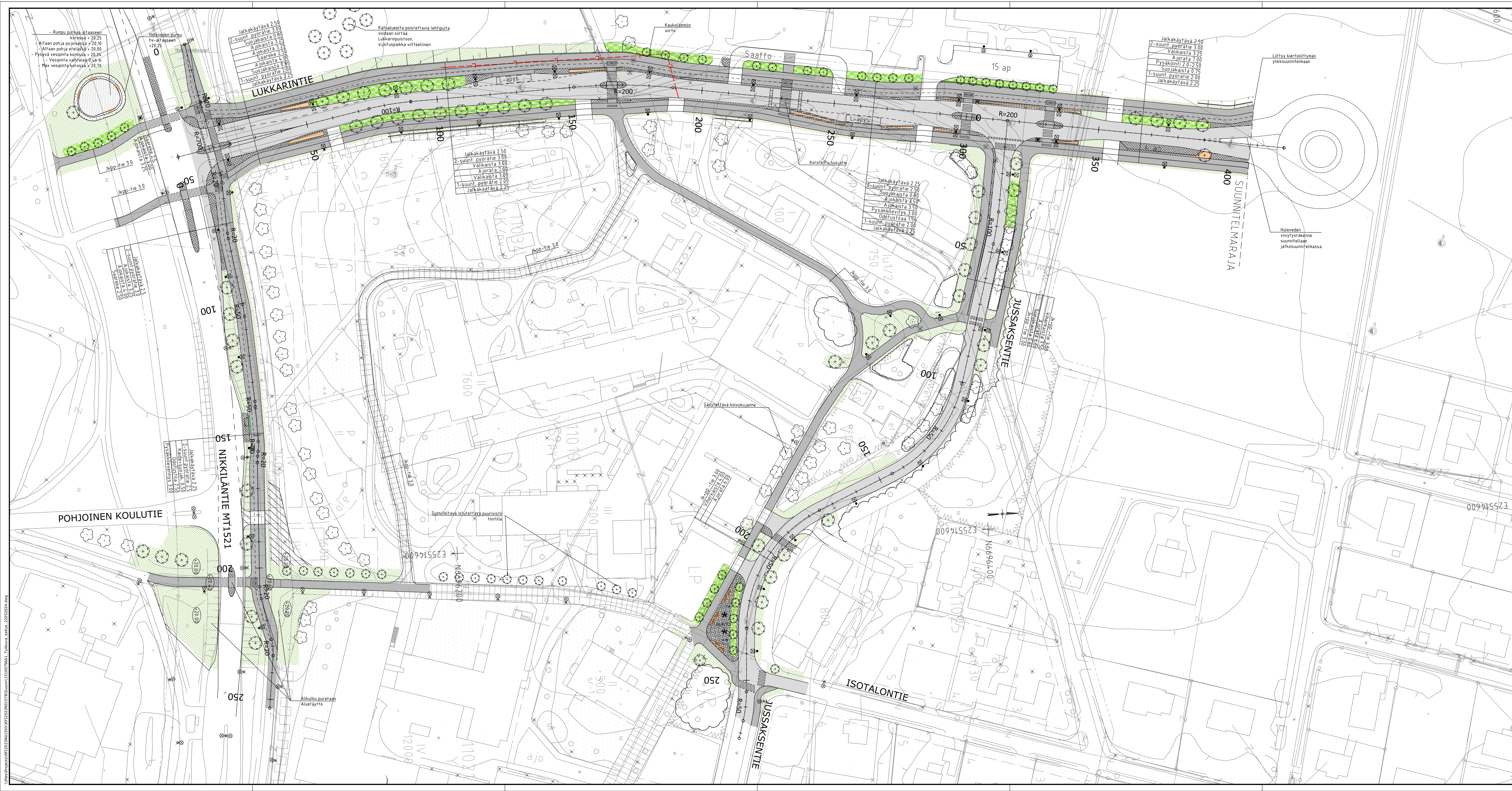
HAVAINNEPIIRROS 5.6.2024

SIBBO Nickby
N51 Detaljplaneändring för Kommunalhusbacken B

ILLUSTRATIONSPLAN 5.6.2024

-  Nykyinen rakennus
Befintlig byggnad
-  Uusi rakennus
Ny byggnad
-  Viherkatollinen autokatos
Biltak med gröntak





- MERKINTÖJEN SELITTEET:**
- Ajorata asf.
 - JK/JKPP asf.
 - KLV murskepinto
 - Kiveys luonnonkivestä
 - Säilyvä lehtipuu (sijainti viitteellinen)
 - Poistettava lehtipuu (sijainti viitteellinen)
 - Täyttö
 - Nurmetus tai niitty
 - Istutettava pensas
 - Istutettava perenna
 - Kosteikkokosvillisuus
 - Hulevesiaie/pysyvä vesipinta
 - Istutettava lehtipuu, Nikkiläntie koulu, Lukkarintie ja Jussaksentie esim. lehmus
 - Istutettava havupuu
 - Taideteos
 - Penkki
 - Uudet valaisinylvät
 - Siirrettävät olemassa olevat valaisinylvät

REV	PVM	TEKIJÄ	ERITTELY

Koordinaatio- ja korkeusjärjestelmä		ETRS-GK25 / N2000	
Korkeuskiintopiste		Käytetyt monikulmiopisteet	
Koosi/Koti	Korttelit/tila	Tontti/Rno	Vierostien merkintä
Rakennusnumero	Pinotusaj	Yleissuunnitelma	Julkaisu no.
Sipoon kunta		Asemapiirustus	
Lukkarintie - pl 405		Sipoo	
		Summa TKA 1510079661	Tietoko 1:500
Ramboll Myllypuronkatu 8 07130 SAVONLINNA puh. 020 755 611 ramboll.fi		Suunn. 101	Piirustus Mäkelä
Työ SatuK	suunn. Kivk/Vihti	piir. Mäkelä	pvm 16.4.2024