



- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET**
- AK-6** Asuinkeuhkoryhmien korttelialue. Rakennusten maastokerroksien saa sijoittaa palvelu- ja liiketiloja. Kvarterisranta ja affluusurmat...
AKR Asuinkeuhkoryhmien korttelialue. Rakennusten maastokerroksien saa sijoittaa palvelu- ja liiketiloja. Kvarterisranta ja affluusurmat...
AP Asuinkeuhkoryhmien korttelialue. Rakennusten maastokerroksien saa sijoittaa palvelu- ja liiketiloja. Kvarterisranta ja affluusurmat...
AO-10 Erillispientalojen korttelialue. Alueella saa rakentaa yksiuuskerroksisia pientaloja. Kvarterisranta ja affluusurmat...
Y Yleisten rakennusten korttelialue. Kvarterisranta ja affluusurmat...
YSA-1 Sosiaalitoiminta ja terveydenhuolto palveluehjän rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen silhen liittyviä asunot...
VP Puisto. Park.
VL Lähivirkistysalue. Område för naturektion.
VU Urheilu- ja virikistysalueen alue. Område för idrotts- och rekreativsanläggningar.
LP Yleinen pysäköintialue. Område för allmän parkering.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** Kvarter-, kvarters- 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.
Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
Korttelin numero. Kvarternummer.
Kadun, tien, katuaukon, tontin, puuston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, borg, park eller annat allmänt område.
Rakennusoikeus kerrosalanimetriminä. Byggnadsrätt i kvadratmeter väningsty.
Talourakennuksen rakennusoikeus kerrosalanimetriminä. Byggnätten i väningkvadratmeter för ekonomibygnad.
Luku osoittaa kerrosnelometreinä, kuinka paljon rakennuksen katujulkisivun puolella pohjakoroketta vähintään on varattava liiketiloiksi. Luku sisältyy tontin kokonaiskerrosalaan. Tallet anger i väningkvadratmeter en hur stor del av bottenväningen i byggnadens julkifasad som minst ska reserveras för affärsytymen. Tallet ingår i tontens sammanlagda väningsty.
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosaluan. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
Murtokatu roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ett bråkalt efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindspanet för uttyrmye som inräknas i väningsty.
Tehokkuusluku eli kerrosala suhte tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Effektivitetskoeff. dvs. förhållandet mellan väningsty och tomtes/ byggnadsplatsens yt.
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talourakennuksen. Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras.
Hulevedet - Rakennuslupa haettaessa tontille on asemapiirroksen yhteydessä esitettävä hulevesien hallinnan periaatteet, joissa esitellään hulevesien kerääminen, käsittely ja poistaminen, myös työnsä aikana. Suorittamisessa on esitettävä sellainen huleveden laadullisen hallinnan toimintajärjestelmä, etteivät kiinteistöstä purettavat hulevedet heikennä vastaanottavan vesistön veden laatua. Hulevesijärjestelyt on sovittava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.
- Työmaavädet on ohjattava kunnan hulevesijärjestelmän kautta ja rakentamisen aikaisen hallintatoimintajärjestelmän on oltava valmis ja ennen maarakentamisen aloittamista. Säviensasteilla hulevesiä ei missään tilanteissa johdeta suoraan laskuun.
- Hulevesien silytysohjelman on oltava yksi kuutiometri jokaisa sataa vettä lippaisemätöntä nelimetrin kohden. Viherkatujen pinta-alaan saa vähentää en. mitoitettavasta pinta-alaasta. Muodostuksen hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä pinta-alueella mahdollisimman paljon lippaisiä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä silytyslaitteita. Vettä lippaisemätöntä pintoja tulee välttää paitsi pysäköintialueita.
- Muut määräykset**
- Puut, puuyhmittä ja niiden juuristot tulee ensisijaisesti pyrkiä säilyttämään.
- Pihakansi, jolle alu sijoitetaan pysäköintipaikoja.** Gärdsäck, under vilket placeras parkeringsplatser.
Istutettava alueen osa. Del av område som skall planteras.
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
Säilytettävä/istutettava puu. Träd som skall bevaras/planteras.
Katu. Gata.

- Pihakatu.** Gärdsäck.
Katuaukio/ortti. Öppen plats/torg.
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katulle. Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Del av område som är reserverat för gång- och cykeltrafik.
Ohjeellinen ulkoilureitti. Riktgivande friluftsvägi.
Ohjeellinen pysäköintipaikka. Riktgivande parkeringsplats.
Pysäköintipaikka vähintään kahdeksalle autopaikalle. Parkeringsplats för minst två bilplatser.
Ohjeellinen puustomäärä on varattu alueen osa. För parktransformator reserverad riktgivande del av område.
Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan tehdä alus hulevesien selkiyttämistä ja imeyttämistä varten. Riktgivande del av område, där en bassäng för sedimentering och infiltrering av dagvattnen kan anläggas.
Ohjeellinen avo-ajaa varten varattu alueen osa. Riktgivande för öppet dikes reserverad del av område.
Rakennusala, jolle saa sijoittaa puku- ja pesulakeruimien. Byggnadsyta där en omklädnings- och duschbyggnad får placeras.
Ohjeellinen kenta. Riktgivande plan.
Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin. Byggnadsyta där kiosk får placeras.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.

- YLEISET MÄÄRÄYKSET**
- Alueella on ohjeellinen tonttijako.**
Rakentamistapa
Tätä asemakaavaa koskevat sitovat rakentamistapaohjeet.
Julkkisivun on oltava paikalla musaruttuja, rapattuja, puuvorholluja tai vastaavaan laatuun rakennettuja.
Jokaiselle tontille voi rakennustalon ulkopuolelle sijoittaa yhden, alle 30 k-m² kokooisen talourakennuksen (ei koske korttella 21023).
Tonttien riittävän viherpinta-alaan takaisiksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkiväen parantamiseksi tulee AK-tontteilla estää Spoon vierherkkö-työkaluun laadulta laskeuma viherhoituksesta. Tontin viherhoitokauden tulee täyttää Spoon vierherkkötoimen tavoitteet: AK-korttelialueilla vierherkkötoimen tavoite on 0,8.
- Auto- ja pyöräpaikat**
Autopaikoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
AO-kortteilla
- 2 ap / asunto
AP-kortteilla
- 1,5 ap / asunto
AK-kortteilla
- 1 ap / 90 k-m² tai vähintään 0,8 ap / asunto
AKR-kortteilla
- 1,5 ap / asunto
Y- ja YSA-kortteilla
- sosiaalitoimi ja terveydenhuolto 1 ap / 100 k-m²
- liike- ja toimialat 1 ap / 75 k-m²
- Liiketoimien asiakaspysäköinti voidaan toteuttaa kadunvarsipysäköintiä.**
Hesteostä käytettävä polkupyöräpaikoja varten on varattava tilaa (muussa kuin 21023):
- AK ja AKR-kortteli 1 pp / 30 k-m²
- Y- ja YSA-korttelet 1 pp / 500 k-m²
- liiketilat 1 pp / 40 k-m²
- AK- ja Y-kortteli:** Kaikki asuminen pyöräpaikat ja vähintään 50 % toimistojen ja muiden työpaikkojen työntekijöiden pyöräpaikoita on sijoitettava säästö suojattuun, luokittavaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaisen pyöräpaikkotien käyttöä varten. Polkupyörän säilytyksiä saa rakentaa pinta-alueella rakennustalon ulkopuolella. Polkupyörän säilytystilat saadaan toteuttaa kaavassa määritellyn rakennusoikeuden lisäksi.
- Voimantulo / Ikkartrådande** xx.xx.xxxx
Kuultulo / Kungörelse xx.xx.xxxx
Valtuustollis / Fullmäktige xx.xx.xxxx
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen xx.xx.xxxx
Maankäytösasto / Marknärändningssektionen 26.2.2025
Edotus nähtävillä / Forslag framlagt MRL / MarkByggF 65 §, MRA / MarkByggF 27 § 13.12.2024 - 31.1.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 25.11.1024 § 327
Maankäytösasto / Marknärändningssektionen 13.11.2024 § 98
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagt MRA / MarkByggF 30 § 15.12.2023 - 2.2.2024
Maankäytösasto / Marknärändningssektionen 29.11.2023 § 114
Vireilietulo / Anhöring 23.12.2022
- Sipooissa . . . 2024**
I Sibbo
- Eric Rosellius** kaavoituspäälikkö, planläggningschef
Niina Tiitanen kaavoittaja, planläggare

ALMÄNNA BESTÄMMELSER		Tomtindelningen på området är riktgivande.	
Byggnati Bindande byggnattsvarsningar gäller denna detaljplan.		Fasaderna ska vara huvudsakligen murade på platsen, rappade, bradfodrade eller byggda enligt motsvarande kvaliteter.	
För att en tillräcklig grön areal ska kunna garanteras på tomterna, dagvattnen behärskas och stadsbildens förbättras ska en kallf över området grönfuktigt som görs upp med hjälp av Sibbos grönkoefficient verktyg presenteras för AK-tomterna. Tomtens grönkoefficient ska uppfylla mätningstabellen för Sibbos grönkoefficient. I AK-kvartersområdena är mätningstabellen 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	
Affärsytymenas kundparkering kan ordnas som gatuparkering på huvudgatan. Utrymme som bör reserveras för lättillgängliga cykelplatser (forutom 21023): - AK- och AKR-kvarter 1 cp / 30 m²-vy - Y- och YSA-kvarter 1 cp / 500 m²-vy - affärsytymen 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 lämpliga utrymme. Dessutom ska cykelplatser för kortvarig parkering anordnas utrymme med möjlighet för ramläsning. Utrymme för förvaring av cyklar får också byggas på gårdsområdet utanför byggnadens yttre gränser.	
Dagvattnen - Vid ansökan om bygglov för tomterna ska i anslutning till situationsplanen läggas fram principer för dagvattnenhantering som visar hur man avser samla in, behandla och leda bort dagvattnen, även under byggnadsstiden. I planen ska ingå en sådan åtgärd för försöksvis dagvattnenhantering som gör att dagvattnen från fastigheten inte försämras kvaliteten på vattnet i recipienten. Dagvattnenarrangemangen ska samordnas mellan intilliggande tomter. - Dagvattnen från byggnatens ska leda bort via kommunens dagvattnesystem och åtgärderna för dagvattnenhantering under byggnadsstiden ska vara klarare redan innan markbyggnad inleds. Lergumligt dagvattnen får under inga omständigheter leda bort direkt till utfallsöken. - Fördröjningsvolymen för dagvattnen ska vara 1 kubikmeter för varje 1 000 kvadratmeter yta som inte släpper igemom vattnet. Grönskaens yta får avdras från ovan nämnda dimensionerande yta. Den mängd dagvattnen som uppkommer ska minska till exempel genom att man för gårdsområdena planerar yttmaterial som släpper igemom så mycket vatten som möjligt och sammanhängande planeringsområden. Ytor som inte släpper igemom vattnet ska undvikas med undantag för parkeringsområdena.			
Övriga bestämmelser - Man ska första hand sträva efter att bevara träd, grupper av träd och deras rotstycken.		SIBBO KOMMUN MASSBY, KALLBÄCK	
S 26 OPINTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS S 26 DETALJPLANEÄNDRING FÖR LÄRDOMSVÄGEN			
Asemakaava koskeekinteistöjä 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, 753-419-0004-1263, 753-419-0004-1284, 753-419-0004-1347, 753-419-0004-1931, 753-419-0004-1945			
Asemakaavamuutos koskee kortteilla 21013, 21014, 21015, 21017 ja 21102. Asemakaavamuutoksella muodostuvat korttelet 21102, 21013, 21014, 21015, 21017, 21020, 21021, 21023, 21024, ja 21025, katu- ja liikennealuetta sekä lähivirkistys- ja puistoaaluetta.			
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 närrекреations- och parkområden.			
		Nume/nummer	
		S26	
		26.2.2025	
		Kortens bygg / Planens utvärdering	
		NTI	
		Förskallnings	
		NTI, BJ	
		Mittningsareal	
		1:1000	
S 26 OPINTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS S 26 DETALJPLANEÄNDRING FÖR LÄRDOMSVÄGEN			

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

