



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

KL-2

Kortteliin saa sijoittaa laajan tavaravalkoiman myymälän. Päivittäistavaroiden osuus kerrosalasta saa olla enintään 20 %. En stor affär med brett varusortiment får placeras i kvarteret. Dagligvarornas andel av våningsytan ska vara högst 20 %.

VL-4

Läshivirkistysalue. 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 närekreation. Miljön inom området ska i huvudsak skötas i naturtillstånd. Det är tillåtet att fälla träd för att genomföra gångeleder och konstruktioner som tjänar rekreativbruket samt för att förbättra säkerheten på områdena för närekreation 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. Kvarter-, 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.

26055
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.

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.

Ohjeellinen pysäköimispaikka. Riktgivande parkeringsplats.

Rakennusala. Byggnadsyta.

Istutettava alueen osa. Del av område som skall planteras.

Ohjeellinen ulkoilureitti. Riktgivande friutstied.

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. Julkisivussa tulee olla ikkunoita ja materiaali on kivilaattaa tai rappausa. Katettu lastauslaituri saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

Pysäköintialueet tulee suunnitella jalankulun ja pyöräilyn ehdoilla. Kävelyn tarkoitetuilla alueilla pintamateriaalina on käytettävä betoniaa, luonnonkiveä tai nurmikiveä. Linja-autopysäkitä on järjestettävä suora kulku kortteliin.

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

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 / 80 k-m2

Polkupyörän 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 kiinteistöiltä purettavat hulevedet heikennä vastaanottavan vesistön veden laatua. Hulevesijärjestelyt on sovittava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.
- Työmaa-vedet on ohjattava kunnan hulevesijärjestelmän kautta ja rakentamisen aikaisten hallintatoimenpiteiden on oltava valmiina jo ennen maanrakentamisen aloittamista. Savisamenteisia hulevesiä ei missään tilanteessa johdeta suoraan laskujiin.
- Hulevesien viivystilavuuden on oltava yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä 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.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Området har en riktgivande tomtindelning. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid stadsbildens kvalitet. Byggnadernas långa fasader ska vara arkitektoniskt enhetliga och balanserade. Byggnaden får förses med ett gröntak och solpaneler får placeras fritt på taket. Fasaderna mot gatan får inte ha stora, enhetliga, slutna ytor utan de ska öppningar och andra element som ger exteriören liv. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid kvaliteten på zonen kring ingången. Fasaderna ska ha fönster och materialet ska vara stenplatta eller puts. 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.

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/80 vy-m2
Cykelplatserna ska ha ramläsningsmöjlighet 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 dagvattenssystem och åtgärderna för dagvattenhantering under byggnadstiden ska vara klara redan innan markbyggnad 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.

**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 26055, 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 26055, område för närekreation 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	xx.xx.xxxx § xx
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagt AKL / OAL 65 §, MRA / MarkByggF 27 §	xx.xx. - xx.xx.xxxx
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	xx.xx.xxxx § xx
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	xx.xx.xxxx § xx
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRA / MarkByggF 30 §	xx.xx. - xx.xx.xxxx
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	05.05.2026 § xx
Vireilletulo / Anhängig	29.01.2026

SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN	Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala Sektor för samhälle och miljö	Numeron/nummer
	S 29 Päiväys/Datum 05.05.2026	
Kaavan laatija / Planens utarbetare KPa		Pinta/Årtare KPa, BLi
S29 UUDEN PORVOONTIEN KAUPANKORTTELI II S29 HANDELSKVARTERET VID NYA BORGÅVÄGEN II		Mitakaava/Skala 1:1000