



ERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
TECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

n korttelialue.
astokerroksia saa sijoittaa palvelu- ja liiketiloja.
förläggningshus.
sutrymmen får placeras i byggnadernas markvåning.
n, rivitalojen ja muiden kytkeytjen asuinrakennusten korttelialue.
ör flerväningshus, radhus och andra kopplade bostadshus.
korttelialue.
ör småhus.

korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja.
ör fristående småhus. På området får uppföras småhus med en bostad.
sten korttelialue.
ör allmänna byggnader.

verdenhuolto palvelevin rakennusten korttelialue, johon saa
n palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen.
ör bostadsbyggnader för social verksamhet och hälsovård, på vilket får
centrum för äldre, med därtillhörande bostäder.

kreation.
spalvelujen alue.
s- och rekreationsanläggningar.

osan ja alueen raja.
sdel- och områdesgräns.

de.
n tai osa-alueen raja.
er för område eller del av område.

/rakennuspaikan raja.
/byggnadsplatsgräns.

a rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
er på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

/rakennuspaikan numero.
vande tomt/byggnadsplats.

ukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
g, öppen plats, torg, park eller annat allmänt

kerrosalanlönemetreinä.
adratmeter väningsyta.

en rakennusoikeus kerrosalanlönemetreinä.
ngkvadratmeter för ekonomibyggnad.

osnelönemetreinä, kuinka paljon rakennuksen katujulkisivun puolella
vähintään on varattava liiketiloiksi. Luku sisältää tontin
aan.
ngkvadratmeter en hur stor del av bottenvänningen i byggnadens
inst ska reserveras för affärstrymmen. Talet ingår i tomtens sammanlagda

hero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen
salitton kerrosluvun.
ger största tilltala antalet vänningar i byggnaderna,
i del därvä.

aisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren
n suurimman kerroksen alasta ullaon tasolla saa käyttää
vaksi tilaksi.
romersk siffra anger hur stor del av arealen i
ta vänning man får använda i vindsplanet för
inkas i väningsytan.

i kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
dvs. förhållandet mellan väningsytan och tomtens/
s yta.

ee saa sijoittaa talousrakennuksen.
ekonomibyggnad får placeras.

aja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
k och utevistelse reserverad del av område.

kan rakennusalta. Vähintään puolet autopaikoista tulee toteuttaa autotalleihin tai
ihertatto. Autotallit tai -katokset saadaan toteuttaa kaavassa määritellyn
lisäksi.
örvarningsplats för bil. Minst hälften av bilplatserna skall förverkligas som
ak försedd med grontak. Bilgaragen eller -takna får byggas utöver den byggrät
en.
alle sijoittetaan pysäköintipaikkoja.
er vilket placeras parkeringsplatser.

osa.
m skall planteras.

ennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
ida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

tava puuri.
bevaras/planteras.

Pihakatu.
Gårdsgata.

Katuaukio/tori.
Öppen plats/torg.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Del av område som är reserverad för gång- och cykeltrafik.

Ohjeellinen ulkoilureitti.
Riktgivande friluftsled.

Ohjeellinen pysäköimispaike.
Riktgivande parkeringsplats.

Pysäköimispaike vähintään kahdelle autopaikealle.
Parkeringsplats för minst två bilplatser.

**Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan tehdä alias hulevesien selkiytämistä ja
imettämistä varten.**
Riktgivande del av område, där en bassäng för sedimentering och infiltrering av dagvatten
kan anläggas.

Ohjeellinen avo-oja varten varattu alueen osa.
Riktgivande för öppet dike reserverad del av område.

Rakennusalta, jolle saa sijoittaa puku- ja pesutilarakennuksen.
Byggnadsyta där en omklädnings och duschbyggnad får placeras.

Ohjeellinen kenttä.
Riktgivande plan.

Rakennusalta, jolle saa sijoittaa kioskin.
Byggnadsyta där kiosk får placeras.

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.

Rakentamistapa
Tätä asemakaavaa koskevat sitovat rakentamistapaohjeet.

Julkisivujen on oltava paikalla muurattuja, rapattuja, puuverhoituja tai vastaavaan laatuasoon
rakennettuja.

Jokaiselle tontille voi rakennusalan ulkopuolelle sijoittaa yhden, alle 30 k-m² kokoinen talousrakennuksen (ei koske
korttelia 21023).

Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee
AK-tonteilla esittää Sipoon viherkerroin työkalulla laadittu laskelma alueen vihertyehokkuudesta. Tontin vihertyehokkuuden
tulee täyttää Sipoon viherkertoimen tavoiteluku. AK-korttelialueilla viherkertoimen tavoiteluku on 0,8.

Auto- ja pyöräpaikat
Autopaijkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

AO-kortteleissa
- 2 ap / asunto

AP-kortteleissa
- 1,5 ap / asunto

AK-kortteleissa
- 1 ap / 90 k-m² tai vähintään 0,8 ap / asunto

AKR-kortteleissa
- 1,5 ap / asunto

Y- ja YSA-kortteleissa
- sosiaalitoimi ja terveydenhuolto 1 ap / 100 k-m²
- liike- ja toimitilat 1 ap / 75 k-m²

Hulevedet

- Rakennuslupaa haettaessa tonteille on asemapiirroksen yhteydessä esittävä hulevesien hallinnan periaatteet, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen, käsittely ja poistoaminen, myös työmaan aikana. Suunnitelmassa on esittävä sellainen huleveden laadullisen hallinnan toimenpide, etteivät kiinteistötä purettavat hulevedet heikennä vastaanottavan vesistön vedon laatuoa. Hulevesijärjestelyt on sovitetava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.
- Työmaavedet on ohjattava kunnan hulevesijärjestelmän kautta ja rakentamisen aikaisten hallintatoimenpiteiden on oltava valmiina jo ennen maanrantamisen aloittamista. Savaisementeisia hulevesiä ei missään tilanteessa johdeta suoraan laskuojilta.
- Hulevesien viivytytilavuuden on oltava yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä nelioniometriä kohden. Viherkattojen pinta-alan saa vähintään em. mitoitavasta pinta-alasta. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käytävällä piha-alueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita. Vettä läpäisemätömiä pintoja tulee välttää paitsi pysäköintialueilla.

Muut määräykset

- Puut, puuhyötä ja niiden juuristot tulee ensisijaisesti pyrkii säilyttämään.

ALMÄNNÄ BESTÄMMELSER

Tomtindelningen på området är riktgivande.

Byggsätt
Bindande byggsätsanvisningar gäller denna detaljplan.

Fasader ska vara huvudsakligen murade på platsen, rappade, brädfodrade eller byggda enligt motsvarande kvalitetsnivå.

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 för AK-tomterna. Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla mälsättningstalet för Sibbos grönkoefficient. I AK-kvarterområdena är mälsättningstalet 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

Affärsutrymmen kundparkering kan ordnas som gatuparkering på huvudgatan.

Utrymme som bör reserveras för lätt tillgängliga cykelplatser (förutom 21023):

- AK- och AKR-kvarter 1 cp / 30 m²-vy
- Y- och YSA-kvarter 1 cp / 500 m²-vy
- affärsutrymmen 1 cp / 40 m²-vy

AK- och Y-kvarter: Alla cykelplatser för boende och minst 50 % av cykelplatserna för arbetsstagare i kontor och andra arbetsplatser bör placeras skyddade för värder och i läsbara utrymmen. Dessutom ska cykelplatser för kortvarig parkering anvisas utomhus med möjlighet för ramläsning. Utrymmen för förvaringar av cyklar får också byggas på gårdsområdet utanför byggnadsyta.

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. I planen ska ingå en sådan åtgärd för förstklassig dagvattenhantering som gör att dagvatten från fastigheten inte försämrar kvaliteten på vattnet i recipenter. Dagvattenarrangemangen ska samordnas mellan intilliggande tomter.
- Dagvatten från byggnätsen 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.
- Fördjörningsvolymen för dagvatten ska vara 1 kubikmeter för varje 1 000 kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten. Gröntakens yta får avdras från ovan nämnda dimensionerande yta. Den mångd dagvatten som uppkommer ska minskas till exempel genom att man för gårdsområdena planerar ytmaterial som släpper igenom vatten som möjligt och sammanhängande planteringsområden. Ytor som inte släpper igenom vatten ska undvikas med undantag för parkeringsområdena.

Övriga bestämmelser

- Man ska i första hand sträva efter att bevara träd, grupper av träd och deras rotssystem.

S 26 OPINTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS
S 26 DETALJPLANEÄNDRING FÖR LÄRDOMSVÄGEN

Asemakaava koskee korteleita 21013, 21014, 21015, 21017 ja 21102. Asemakaavamuutoksella muodostuvat korteletit 21102, 21013, 21014, 21015, 21017, 21020, 21021, 21023, 21024, ja 21025, katu- ja liikennealueita sekä lähivirkistys- ja puistoalueita.

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 närrrekreations- och parkområden.

Voimaantulo / Ikraftträande	xx.xx.xxxx
Kuulutus / Kungörelse	xx.xx.xxxx
Valtuusto / Fullmäktige	xx.xx.xxxx
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	xx.xx.xx
Maankäytöjaosto / Markanvändningssektionen	16.4.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	10.3.2025 § 68
Maankäytöjaosto / Markanvändningssektionen	26.2.2025 § 17
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagt MRL / MarkByggL 65 §, MRA / MarkByggF 27 §	13.12.2024 – 31.1.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	25.11.2024 § 327
Maankäytöjaosto / Markanvändningssektionen	13.11.2024 § 88
Luonnons nähtävillä / Utlast framlagd MRA / MarkByggF 30 §	15.12.2023 – 2.2.2024
Maankäytöjaosto / Markanvändningssektionen	29.11.2023 § 114
Vireilletulo / Anhängig	23.12.2022

SIPPO KUNTA MASSBY, KALLBÄCK	SIBBO KOMMUN MASSBY, KALLBÄCK
S 26 OPINTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS S 26 DETALJPLANEÄNDRING FÖR LÄRDOMSVÄGEN	
Asemakaava koskee korteleita 21013, 21014, 21015, 21017 ja 21102. Asemakaavamuutoksella muodostuvat korteletit 21102, 21013, 21014, 21015, 21017, 21020, 21021, 21023, 21024, ja 21025, katu- ja liikennealueita sekä lähivirkistys- ja puistoalueita.	
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 närrrekreations- och parkområden.	
S 26 OPINTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS S 26 DETALJPLANEÄNDRING FÖR LÄRDOMSVÄGEN	
S 26	Nr/Nummer
Päiväys/Datum	
26.2.2025	
Kaavan laatija / Planens utarbetare	
NTI	
Pirtäjä/Ritare	
NTI, BLI	
Mittakausi/Säsong	
1.2025	