



## KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 5000 m<sup>2</sup>. Mikäli rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen ja yksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 250 m<sup>2</sup>, tai useampaan kuin yhteen tasoon tai kerrokseen rakennettavan yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 300m<sup>2</sup>. Lisäksi yli 5000 m<sup>2</sup> kokoiselle rakennuspaikalle voi rakentaa enintään 100 m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. Olemassa olevaan rakennukseen rakennettava sivuasunto saa olla huoneistoalaltaan enintään 70 m<sup>2</sup>. Sivuasuntoa ei saa rakentaa alle 5000 m<sup>2</sup> rakennuspaikalle eikä Sipoonjoen rantavyöhykkeelle. Rakennukseen tulee kuulua samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa ja pääsääntöisesti hyödyntää samoja teknisiä järjestelmiä ja tieliittymää kuin päärakennus. Sivuasunto ja päärakennus muodostavat kokonaisuuden, jota ei maanmittaustoimituksella saa erottaa itsenäiseksi kiinteistöiksi. Sivuasuntoa ei lasketa rakennuspaikaksi. Sivuasunto ei vähennä rakennuspaikkojen enimmäismäärää. Rakennuspaikalle saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä erillisiä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>.

Alle 2 hehtaarin kokoiselle kiinteistölle ei saa sijoittaa hevostallia tai muuta vastaavaa eläinsuojaa tai maneesia.

Rakennettaessa jo olemassa olevien rakennusten yhteyteen on uudisrakennuksen rakennustapa sopeutettava sitä ympäröivien rakennusten rakennustapaan. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja/tai taajamakuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus, johon vaikuttaa rakennusten sijoittelu, kattomuoto, julkisivun jäsentely, julkisivumateriaali ja väryty. Rakennuksen maisemakuvalliseen vaikutukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että luonnonmukainen maisema säilyy mahdollisimman eheänä. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan. Korkeille ja näkyville kukkuloille ja kallioalueille sekä maisemallisesti merkittävillä peittoalueilla rakentamista tulee välttää. Rakentaminen tulee sijoittaa ensisijaisesti olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Maanomistajan kiinteistölle laskettava rakennusoikeus tulee ensisijaisesti käyttää saman maanomistussyksikön kohdalla rakentamiseen osoitetuilla AT alueella. Rakennuspaikkojen enimmäismäärä lasketaan 1.7.1959 voimassa olleesta tilajaosta. Vanha rakentamaton rakennuskelpoinen kiinteistö (1.7.1959) saa kuitenkin yhden (1) rakennuspaikan. Jokainen rakennettu asuin- tai lomarakennus vähentää emättilan rakennuspaikkojen enimmäismäärää yhdellä. Rakennuspaikkojen lukumäärä voi jäädä enimmäismäärää pienemmäksi maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n (suunnitteluarvealue) tai 116.2 §:n (rakennuspaikkaa koskevat yleiset vaatimukset) perusteella.

Uudisrakentamisessa on huomioitava, ettei rakennusten asuintilojen keskiäänitaso saa ylittää päivällä 35 dB:n rajaa, eikä yöllä 30 dB:n rajaa. Asumiseen käytettävien ulkoalueiden osalta keskiäänitaso ei saa ylittää päivällä 55 dB:n rajaa, eikä yöllä 45 dB:n rajaa.

Uudisrakentamisessa on huomioitava rautatiestä aiheutuva tärinä siten, ettei uudisrakennusten tärinä saa ylittää arvoa 0,30 mm/s.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER FÖR PLANOMRÅDET:

En byggplats ska ha en areal på minst 5000 m<sup>2</sup>. Om byggnaden ansluts till vattenlänstverks vatten- och avloppsnät ska byggplatsen ha en areal på minst 2000 m<sup>2</sup>.

På en byggplats får byggas högst en bostadsbyggnad innehållande en bostad och i en våning, varvid byggnadens våningsyta får vara högst 250 m<sup>2</sup>, eller också får en bostadsbyggnad med en bostad byggd i flera våningar ha en våningsyta på högst 300 m<sup>2</sup>. På en byggplats som är över 5000 m<sup>2</sup> kan dessutom byggas en sidobostad med en våningsyta på högst 100 m<sup>2</sup>. En sidobostad som byggs i en befintlig byggnad får ha en lägenhetsyta på högst 70 m<sup>2</sup>. Sidobostad får inte byggas på en byggplats som är mindre än 5000 m<sup>2</sup> och inte på Sibbo ås strandzoner. Byggnaden ska höra till samma gårdsmiljö som huvudbyggnaden och ska i regel utnyttja samma tekniska system och våganslutning som huvudbyggnaden. Sidobostaden och huvudbyggnaden bildar en helhet som inte genom lantmateriförrättning får åtskiljas till självständiga fastigheter. Sidobostad räknas inte som byggplats. Sidobostaden minskar inte byggplatsernas maximiantal. På en byggplats får utöver en bostadsbyggnad byggas fristående ekonomibyggnader som hör till dess användningsändamål. Ekonomibyggnaderna får ha en sammanlagd våningsyta på högst 150 m<sup>2</sup>.

På en fastighet som är mindre än 2 hektar får inte placeras ett häststall eller motsvarande djurstall eller manege.

Vid byggande i anslutning till befintliga byggnader ska nybyggets byggnadssätt anpassas till de omgivande byggnadernas byggnadssätt. På byggplatsen ska byggnaderna utgöra en harmonisk helhet i fråga om miljöoch/ eller tätortsbild. Helheten påverkas av byggnadernas placering, takform, fasadens utformning, fasadmaterial och färgsättning. Särskild vikt ska fästas vid byggnadens inverkan på landskapsbild. Byggnaderna ska placeras på byggplatsen på ett sådant sätt att det naturliga landskapet förblir så enhetligt som möjligt. Byggplatsen ska vid behov med hjälp av planteringar anslutas till det omgivande landskapet. Byggande på höga och synliga kullar och berg samt på åkerområden som är viktiga för landskapet ska undvikas. Byggandet ska i första hand placeras i närheten av befintliga gårdsmiljöer och skogsdungar.

Den byggrätt som beräknas för en markägares fastigheter ska i första hand användas på AT-områden som anvisats för byggande för samma markägarehet. Det högsta antalet byggplatser beräknas utgående från den fastighetsindelning som gällde 1.7.1959. En gammal, obebyggd men byggbar fastighet (1.7.1959) får dock en (1) byggplats. Vid beräkning av antalet byggplatser minskar varje byggt bostads- eller fritidshus stamfastighetens maximala antal byggplatser med en. Antalet byggplatser kan bli mindre än maximiantalet på basis av markanvändnings- och bygglagen 16 § (område i behov av planering) eller 116.2 § (allmänna krav på en byggplats).

Vid nybyggande bör det observeras att medelljudnivån i byggnadernas bostadsutrymmen inte får överstiga en gräns på 35 dB på dagen och 30 dB på natten. När det gäller utomhusområden i anknytning till boende får medelljudnivån inte överstiga 55 dB på dagen och 45 dB på natten.

Vid nybyggande bör vibrationer från järnvägen beaktas så att nybyggnadernas vibrationer inte får överskrida värdet 0,30 mm/s.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektion	3.4.2013	§ 35
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	23.4.2013	§ 165
Valtuusto / Fullmäktige	20.5.2013	§ 61
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektion	4.6.2014	§ ___

Valtuusto / Fullmäktige \_\_\_.\_\_\_.2014 § \_\_\_

Jouko Riipinen  
suunnittelupäällikkö/planlänggningschef  
DI (YKS-399)

Maritta Heinilä  
kaavoitusarkkitehti/planlänggningsarkitekt  
arkkitehti Safa/arkitekt Safa (YKS-506)

Pecka Söyriä  
kehitysjohtaja/utvecklingsdirektör

Matti Kanerva  
kaavoituspäällikkö/planlänggningschef  
arkkitehti Safa/arkitekt Safa

nat

NATURA 2000-VERKOSTOON KUULUVA ALUE.  
Merkinnällä on osoitettu valtioneuvoston päätöksen mukainen viivamainen NATURA 2000-ohjelman alue (FI0100086 Sipoonjoki). Alueessa on mukana vain vesialueita ja suojelutavoitteet toteutetaan vesilain nojalla.

OMRÅDE SOM HÖR TILL NÄTVERKET NATURA 2000.  
Beteckningen anger bandlikt Natura 2000-område (FI0100086 Sibboå) enligt statsrådets beslut. Området innefattar enbart vattenområden och skyddsåtgärder förverkligas på basen av vattenlagen.

luo  
es

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.  
Merkinnällä on osoitettu linnanpellon arvokkaat metsäkalliot ja metsälainmukaiset suot.

OMRÅDE SOM ÄR SÄRSKILT VIKTIGT MED TANKE PÅ NATURENS MÅNGFALD.  
Beteckningen anger borgeby värdefulla skogsklippor och skogslagsenliga kärr.

per

MERKINNÄLLÄ ON OSOITETTU VERMIJÄRVEN NIITYJEN VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄN PERINNEMAISEMAN RAJAUS.

MED BETECKNINGEN ANVISAS GRÄNSERNA FÖR VERMIJÄRVIS ÅNGAR SOM BILDAR ETT RADITIONSLANDSKAP AV NATIONELLT INTRESSE.

me

MELUNTORJUNTATARVE, JOKA TULEE HUOMIOIDA JATKOSUUNNITTELUSSA.  
BEHOV AV BULLERBEKÄMPNING SOM BÖR BEAKTAS I DEN FORTSATT PLANERINGEN.

sr-12

RAKENNUS- JA KULTTUURIHISTORIALLISESTI ARVOKAS KOHDE (2-61).  
Merkinnällä on osoitettu rakennus- ja kulttuurihistorialliset kohteet, joiden purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 mom:n nojalla kielletty. Rakennuksessa suoritettavissa muutos-, korjaus- ja laajennustöiden osalta on huomioitava kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset piirteet. Rakennukseen kohdistuvien töiden suunnittelussa tulee huomioida myös rakennusta ympäröivän maisemakuvallisen kokonaisuuden ja luonteen säilyminen. Rakennusta koskevissa hankkeissa on ennen toimenpiteisiin ryhtymistä neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

BYGG- OCH KULTURHISTORISKT VÄRDEFULLA OBJEKT (2-61).  
Med beteckningen anvisas byggnads- och kulturhistoriska objekt som inte får rivas enligt vad som föreskrivs i § 42 mom 2 i markanvändnings- och bygglagen. Vid ändrings-, reparations- och utbyggnadsåtgärder i byggnaden måste objektets bygg- och kulturhistoriska särdrag beaktas. Vid planering av åtgärder i byggnaden bör också beaktas att landskapsbildens som helhet kring byggnaden och omgivningens karaktär bevaras. I projekt som rör byggnaden måste förhandlingar med museivårdigheterna föras innan åtgärder vidtas.

sm-110

MUINAISMUISTOKOHDE (25-141).  
Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänköksiä. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäytösunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon lausuntoa varten.

FORNNINNESOBJEKT (25-141).  
I området finns fasta fornninnen som är skyddade genom lagen om fornninnen (295/63). Enligt lagen får fast fornlämning icke utgrävas, överhöljas, ändras, skadas, borttagas eller på annat sätt rubbas. Markanvändningsplaner för området bör skickas till Museiverket för utlåtande.

sm-589

HISTORIALLINEN KYLÄTONTTI (585-589).  
Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänköksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

HISTORISK BYTOMT (585-589).  
På området finns fasta fornlämningar som är fredade enligt lagen om fornninnen (295/63). I byggprojekt och i omfattande grävingsarbeten på området måste förhandlingar föras med Museiverket innan åtgärder vidtas.

luo  
205

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ KOHDE.

OBJEKT SOM ÄR SÄRSKILT VIKTIGT MED TANKE PÅ NATURENS MÅNGFALD.

ET/p

POHJAVEDENOTTAMO.  
Merkinnällä on osoitettu Kotivallin pohjavesialue.

GRUNDVATTENTÄKT.  
Med beteckningen anvisas Kotivallis grundvattenområde.

● ● ● ● ● ● ● ●

KEVYEN LIIKENTEEEN REITTI.  
GÅNG- OCH CYKELVÄG.

yt

YHDYSTIE/KOKOAJAKATU.  
FÖRBINDELSEVÄG/MATARGATA.

+++++

RAUTATIE.  
JÄRNVÄG.

← - - - - - →

LIIKENNEVÄYLÄN YHTEYSTARVE.  
Merkintä osoittaa Helsinki-Pietari-radan liikemääräisen sijainnin Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaisesti. Radan tarkka sijainti ja mitoitus on tarkoitettu yksityiskohtaisemmassa ratakannan suunnittelussa. Merkintään ei liity MRL:n 33. §:n ja 43. §:n 1. momentin mukaista rakentamisrajoitusta.

FÖRBINDELSEBEHOV FÖR TRAFIKLED.  
Beteckningen avser det ungefärliga läget för Helsingfors-St. Petersburg-järnväg i enlighet med den 2. etappplaneringsplanen för Nyland. Den exakta sträckningen för och dimensioneringen av banan är avsedda att definieras i den noggrannare planeringen av banprojektet. Beteckningen medför inte byggnadsbegränsningar enligt 33. §:n och 4H §:s 1. moment i MBL.

← - - - - - →

VIHERYHTEYSTARVE.  
BEHOV AV GRÖNFÖRBINDELSE.

⊗

VOIMALINJA.  
KRAFTLEDNING.

-----

KUNNAN RAJA.  
KOMMUNGRÄNS.

-----

YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.  
GENERALPLANEOMRÅDETS GRÄNS.

-----

ALUEEN RAJA.  
OMRÅDESGRÄNS.

-----

OSA-ALUEEN RAJA.  
GRÄNS FÖR DELOMRÅDE.

RAKENNUSKOHTTEEN NIMI JA OSOITE		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ		MITTAKAAVA	
SIPOON KUNTA / SIBBO KOMMUN LINNANPELLON OSAYLEISKAAVA DELGENERALPLAN FÖR BORGBY		OSAYLEISKAVAEHDOTUS DELGENERALPLANFÖRSLAG		1:10 000	
AIRIX Ympäristö FMC GROUP		SUUNN. JRII / MHEI	TIEDOSTO		
		PIIRT. MHEI	Linnanpello_kaavaehdotus_4.6.2014.dwg		
AIRIX Ympäristö Oy Ratamestarinkatu 7a, 00521 HELSINKI		TARK. TÄT	SUUNN/ALA	TYÖ N:O	PIIR N:O
4.6.2014			YSK	-	MUUTOS