Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista annetun asetuksen (1284/99) vaatimukset ja on ajan tasalla. Pohjakartta on KKJ2-projektiossa ja N60-korkeusjärjestelmässä.

Sipoossa 16.03.2015

Pekka Söyrilä
mittaus- ja kiinteistöpäällikkö

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

Merkintä	Selitys
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
RA	Loma-asuntojen korttelialue. Kvartersområde för fritidsbostäder.
RM	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Kvartersområde för byggnader som betjänar turism.
MU	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet.
MA	Maisemallisesti arvokas peltoalue. Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.
MY	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.
	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.
902	Korttelin numero. Kvartersnummer.
2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
10 000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
e=0.14	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta
III	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.
1/2k III	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
I u½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi 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.
10 000 + ap 1250	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa korttelin pääkäyttötarkoituksen mukaisen sallitun kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun työntekijöiden asuntoihin varattavan asuntokerrosalan neliömetreinä. Talserie där det första talet anger den tillåtna våningsytan i kvadratmeter enligt kvarterets huvudsakliga användningsändamål och det andra talet anger den tillåtna bostadsytan i kvadratmeter för de anställdas bostäder.
	Rakennusala. Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala. Riktgivande byggnadsyta.
	Istutettava alueen osa. Del av område som skall planteras.
sv-1	Suojavyöhyke. Alueen olemassa oleva puusto ja kasvillisuus tulee säilyttää tai istuttaa korvaavaa kasvillisuutta. Skyddszon. Det befintliga trädbeståndet och växtligheten på området bör bevaras eller ersättas med annan växtlighet.
sv-2	Ratsastuskentän suojavyöhyke. Alueella on säilytettävä tai istutettava suojaavaa puustoa ja kasvillisuutta ratsastuskentältä nousevan pölyn leviämisen estämiseksi. Ridbanans skyddszon. På området skall skyddande trädbestånd och växtlighet bevaras och planteras för att hindra dammspridning från ridbanan.
z	Puistomuuntamolle varattu alueen osa. För parktransformator reserverad del av område.
	Katualue. Gata.
ajo	Ajoyhteys. Körförbindelse.
ajo	Ohjeellinen ajoyhteys. Riktgivande körförbindelse.
p	Ohjeellinen pysäköimispaikka. Riktgivande parkeringsplats.
luo-1	Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain mukaisia arvokkaita elinympäristöjä. Område som är viktigt med tanke på naturens mångfald och inom vilket ligger enligt skogslagen värdefulla livsmiljöer.
luo-2	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Merkinnällä osoitetuilla alueilla tulee niille kohdistuvissa toimenpiteissä ja toimenpiteiden suunnittelussa ottaa huomioon alueen erityiset luontoarvot. Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. På de områden som anvisats med beteckningen skall vid åtgärder och planering av åtgärder tas hänsyn till områdets särskilda naturvärden.
luo-4	Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä ekologinen yhteys. Alueella tulee huomioida ympäröivien suoalueiden vesitasapainon säilyttäminen. Veden virtaamista muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Ekologisk förbindelse som är viktig med tanke på naturens mångfald. Bevarandet av vattenbalansen på de omgivande myrområdena skall beaktas på området. Det är förbjudet att utföra åtgärder som ändrar vattnets strömningar.
sm-1/1	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto. Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen muinaisjäännösten luettelon numerointiin. Del av område, på vilken finns enligt lagen om fornminnen fredad fornlämning. Med stöd av lagen om fornminnen är det förbjudet att utgräva, överhölja, ändra, skada eller på annat sätt rubba området. Om planer som berör området eller som ansluter till det skall utlåtande begäras från Museiverket. Siffran i anslutning till markeringen hänvisar till numreringen i förteckningen över fornlämningar i planbeskrivningen.
vu-2	Alueen osa, jolle voi sijoittaa golfväylän suoja-alueineen. Del av område där det är tillåtet att placera en golfled med skyddsområden.
vu-3	Alueen osa, jolle voi sijoittaa mäenlaskupaikan. Del av område där det är tillåtet att placera en mindre skidbacke.
hule-2	Ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään hulevesiä allas- ja ojarakentein. Riktgivande del som reserverats för dagvattensystem, genom vilket man leder och fördröjer dagvatten genom bassäng- och dikeskonstruktioner.

Yleiset määräykset:

- RA-korttelialueet on varattu erillisten lomarakennusten korttelialueiksi. Korttelialueet voidaan jakaa erillisiksi, pinta-alaltaan vähintään 600 m², suuruisiksi rakennuspaikoiksi.
- RA-korttelialueilla rakennus on yleensä sijoitettava tontille vähintään neljän metrin päähän naapurin tontin rajasta, ellei asemakaavassa muuta osoiteta.
- RM-korttelialueelle saa rakentaa hotelli-, kylpylä-, ravintola-, toimisto- ja majoitustiloja, sekä muita matkailua palveleville toiminnoille tarkoitettuja rakennuksia ja toimintoja.
- RM-korttelialueelle voidaan sijoittaa työntekijöiden asuntoja kaavassa osoitetun lisärakennusoikeuden mukaisesti. Asunnot tulee rakentaa korttelin pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusten yhteyteen tai erillisenä, enintään kaksikerroksisena kytkettynä pientalokokonaisuutena. RM-alueesta ei saa lohkoa erillisiä omakotitontteja.
- VU-korttelialueelle saa rakentaa golfkentän sekä sitä palvelevia pienimuotoisia rakennuksia, rakenteita ja huoltoteitä. Golfkentän suunnittelussa on otettava huomioon turvaetäisyydet. Alueelle voidaan sijoittaa vapaa-ajan toimintoja palvelevia reitistöjä. Alueella saa tehdä metsänhoidollisia toimenpiteitä.
- Golfkentälle tulee laatia hulevesisuunnitelma. Golf-alueiden hulevedet on viivytettävä ja johdettava alueelliseen hulevesijärjestelmään hallitusti.
- VU-korttelialueen vu-3 alueen osalle saa sijoittaa mäenlaskupaikkaa palvelevia pienimuotoisia huoltorakennuksia, rakenteita ja laitteita sekä huoltoteitä.
- MA-alue on säilytettävä avoimena peltoalueena.
- Korttelialueittain ja rakennusryhmittäin tulee rakennusten muodostaa massoiltaan, julkisivuiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopusuhtainen yhtenäinen kokonaisuus.
- Rakennettavien korttelialueiden vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää 1 m³ vettä / 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Tämä vastaa 10 mm sadetta. Viivytysjärjestelmien tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto hulevesien johtamisreiteille.
- Kaikille RM- ja RA-korttelialueille tulee laatia hulevesisuunnitelma.
- MU-, MY- ja MA-alueilla sallitaan ulkoilureitistöt. Reittien suunnittelussa on huomioitava luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alueet ja yhteydet (luo-alueet).
- MU-, MY- ja RA-alueilla olemassa oleva puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.
- Rakentamisessa on otettava huomioon mahdollinen radonhaitta.

Allmänna bestämmelser:

- RA-kvartersområdena har reserverats för kvartersområden för separata semesterbyggnader. Kvartersområdena kan delas till separata byggplatser med en areal på minst 600 m².
- På RA-kvartersområdena skall en byggnad i allmänhet placeras på tomten så att den ligger minst fyra meter från gränsen till granntomten, om inte annat anvisas i detaljplanen
- På RM-kvartersområdet är det tillåtet att bygga hotell-, bad-, restaurang-, kontors- och inkvarteringsutrymmen samt andra byggnader och funktioner som tjänar turismen.
- På RM-kvartersområdet är det tillåtet att placera bostäder för anställda enligt den tilläggsbyggrätt som anvisas i planen. Bostäderna skall byggas i anknytning till byggnader som uppförts enligt kvarterets huvudsakliga användningsändamål eller som separat kopplade småhus med högst två våningar. Det är inte tillåtet att spjälka separata tomter för egnahemshus från RM-området.
- På VU-kvartersområdet är det tillåtet att bygga en golfbana samt små byggnader, konstruktioner och servicevägar som tjänar området. I planeringen av golfbanan skall skyddsavstånd beaktas. Det är tillåtet att placera leder som tjänar fritidsfunktioner på området. Det är tillåtet att utföra skogsvårdsåtgärder på området.
- En dagvattenplan bör utarbetas för golfbanan. Dagvatten från golfområdena skall fördröjas och ledas på ett kontrollerat sätt till områdets dagvattensystem.
- På vu-3-delområdet i VU-kvartersområdet är det tillåtet att placera små servicebyggnader, konstruktioner och anordningar samt servicevägar som tjänar skidbacken.
- MA-området bevaras som öppet åkerområde.
- Byggnaderna i kvartersområdena och byggnadsgrupperna skall vara enhetliga vad gäller massa, fasad, takformer, material och färgsättning.
- Dagvatten från ytor som inte släpper igenom vatten i de kvartersområden som skall byggas skall 1 m³ vatten/100 m² yta som inte släpper igenom vatten fördröjas. Detta motsvarar 10 mm regn. Fördröjningssystemet skall tömmas inom 24 timmar efter att det blivit fullt. Systemet skall även ha kontrollerat överlopp för ledning av dagvatten.
- En dagvattenplan skall utarbetas för alla RM- och RA-kvartersområden.
- Friluftsleder är tillåtna på MU-, MY- och MA-områdena. I planeringen av lederna skall
- områden och förbindelser som är viktiga med tanke på naturens mångfald (luo-områden) beaktas.
- Det befintliga trädbeståndet på MU-, MY- och RA-områdena skall om möjligt bevaras.
- Vid byggandet skall en eventuell radonolägenhet beaktas.

Toteuttamismääräykset:

- Maankäyttö- ja rakennuslain 84 §:n nojalla siirretään kadunpitovelvollisuus ja saman lain 91 §:n nojalla siirretään toteuttamisvastuu katujen ja yleisten alueiden osalta kokonaan kaava-alueen kiinteistönomistajille ja haltijoille. Samaa koskee vastuut alueen vesi- ja viemäriverkostojen toteuttamista ja kunnossapitoa.

Genomförandebestämmelser

- På basen av markanvändnings- och bygglagens 84 § överförs gatuhållningen och på basen av 91 § i samma lag överförs genomförandeansvaret för gator och allmänna områden i sin helhet på planeområdets fastighetsägare och -innehavare. Samma gäller ansvaret för byggandet och underhållet av områdets vatten- och avloppsnät.

SIPOON KUNTA
SIBBO KOMMUN

NE 1 NEVAS GÅRD ASEMAKAAVA
NE 1 DETALJPLAN FÖR NEVAS GÅRD

KAAVAEHDOTUS / PLANFÖRSLAG 18.5.2015

Asemakaava koskee osia tiloista 1:27, 3:228, 3:296, 3:298, 3:324, 3:350 ja 3:352 sekä tiloja 1:22 ja 1:26.

Asemakaavalla muodostuu loma-asuntojen ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (korttelit 900–918), maa- ja metsätalousaluetta, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta, katualuetta sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta.

Detaljplanen gäller delar av fastigheterna 1:27, 3:228, 3:296, 3:298, 3:324, 3:350 och 3:352 samt fastigheterna 1:22 och 1:26.

Genom detaljplanen bildas kvartersområden för fritidsbostäder och byggnader som betjänar turism (kvarter 900–918), jord- och skogsbruksområde, landskapsmässigt värdefullt åkerområde, gatuområden samt område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

Pekka Söyrilä
DI maanmittaus, DI landmäteri
vs. kehitysjohtaja, tf. utvecklingsdirektör

Matti Kanerva
arkkitehti SAFA, arkitekt SAFA
maankäyttöpäällikkö, markanvändningschef

Voimaantulo / Ikraftträdande	
Kuulutus / Kungörelse	9.6.2016
Valtuusto / Fullmäktige	16.5.2006 § 94
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	29.3.2016 § 179
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	16.3.2016
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagt MRL / MarkByggL 65§, MRA / MarkByggF 27§	2.4-4.5.2015
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	31.3.2015
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	18.3.2015
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRA / MarkByggF 30§	25.9. - 31.10.2014
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	4.6.2014, 17.9.2014

SIPOON KUNTA
SIBBO KOMMUN
Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planläggningscentralen

Numero/Nummer: NE 1
Päiväys/Datum: 16.5.2016
Kaavan laatija / Planens utarbetare: MKa, PNu
Piirtäjä/Ritare: Sweco Ympäristö Oy/OyWixplan Ab
Mittakaava/Skala: 1:2000

NE1 NEVAS GÅRD ASEMAKAAVA
NE 1 NEVAS GÅRD DETALJPLAN

\Kaavakartta\SWblack4fjpg.jpg
Sweco Ympäristö Oy

Tapio Toropainen
projektipäällikkö/projektchef
DI (YKS-257)

Henrik Wickström
OyWixplan Ab