

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	<p>DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER</p>
AP	Asuinpientalojen korttelialue.
AP/s	Asuinpientalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
AO/s	Erillispientalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas.
P/s	Palvelurakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallis-historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas.
PA	Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue.
PA/s	Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas.
VP/s	Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai puistohistoriallisesti arvokas.
VL	Lähevirkistysalue.
VL/s	Lähevirkistysalue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuuri-historiallisesti, maisemallisesti tai puistohistoriallisesti arvokas.
LV	Venevalkama.
W	Vesialue.

49120

1	Ohjeellisen tontin numero.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0,20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
 +23.0	Rakennuksen vesikatot ylin sallittu korkeusasema.
 –1.1	Rakennusala.
 –1.1	Rakennusala.
 –1.1	Talousrakennuksen rakennusala.
 –1.1	Saunan rakennusala.
 –1.1	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
 –1.1	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
 –1.1	Laitureille varattu alueen osa.
 –1.1	Alueen osa, jolla on kivimuurit tai muu rakennelma, joka tulee kunnostaa ja säilyttää.
 –2.2	Puutarhataiteellisesti arvokas puutarha. Aluetta tulee hoitaa siten, että sen arvot ja ominaispiirteet säilyvät.
 –2.2	Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat puutarharakenteet ja -sommitelmat tulee säilyttää, kunnostaa ja mahdollisuuksien mukaan palauttaa alku-peräiseen asuunsa.
 –2.2	Istutettavan puuston ja pensaiden tulee edustaa alueelle tyypillistä luonnonvaraista lajistoa tai huvila-aikakaudella käytettyjä puu- ja pensastajeja.
 –3.3	Puutarhakulttuurin ja kaupunkikuvan kannalta arvokas pihapiiri. Aluetta tulee hoitaa siten, että sen arvot ja ominaispiirteet säilyvät.
 –3.3	Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunki-kuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.
 –3.3	Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.
 –1.1	Rakennuksessa on lepakoiden lisääntymis- ja levähdys-paikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on luonnonuojelulain nojalla kielletty.
 –1.1	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
 –1.1	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

 –1.1

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu, sijainti ohjeellinen.

 –1.1

 –1.1

 –1.1

 –1.1

 –1.1

 –1.1

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Kortteleissa 49120, 49124, 49126, 49151, 49159, 49160, 49165 ja 49247 saa jäljellä olevan rakennusoikeuden sijoittaa vapaasti tontilla siten, että olemassa olevien rakennuksien suojelutavoitteet huomioidaan.

Kortteleissa 49265 ja 49266 asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa asunnon ulkopuolista, asuntoja palvelevaa aputilaa kuten autosuojia tai -katoksia sekä varasto-, huolto- ja askartelutiloja. Tilat saa sijoittaa rakennuksen pohjakerrokseen, siipirakennukseen, olemassa olevaan talousrakennukseen tai talousrakennuksen rakennusosalalle rakennettavaan rakennukseen. Aputiloihin saa sisältyä myös enintään 10 m²:n suuruisia lasikuisteja. Aputiloja saa yhteensä olla enintään 60 m²/asunto, jos niistä vähintään 20 m² on pohjakerroksessa, muuten enintään 50 m² asunto.

Kortteleissa 49120, 49124, 49126, 49133, 49134, 49151, 49154-49157, 49159, 49160, 49165 ja 49247 tontille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia tai -katoksia enintään 18 m²/asunto, kuitenkin enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä muita asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu- ja kokoonmistiloja enintään 12 m²/asunto, kuitenkin enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

AO- ja AO/s-korttelialueella uudisrakennuksessa saa olla yksi asunto.

Tontilla 49454/1 saa huvilarakennukseen sijoittaa yhden asunnon kiinteistönhuollolle välttämätöntä henkilöunkuntaa varten. Asunto saa olla korkeintaan 50 m².

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Kortteleissa 49154, 49155 ja 49156 rakennuksen kadunpuolen julkisivujen on oltava paikalla muurattua punatiiliä. Kortteleissa 49155 ja 49455 rakennuksen julkisivujen on oltava puuverhoituja ja niiden tulee olla yksivärisiä ja erisävyyisiä viarekkäisissä rakennuksissa.

Korttelissa 49154 rakennuksissa on oltava pihan suuntaan laskeva pulpettikatto. Kortteleissa 49133, 49134, 49155, 49156, 49157 ja 49455 rakennuksissa on oltava harjakatto.

Kortteleissa 49155 ja 49156 katon on oltava tumma.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tontteja 49153/4, 49454/1 ja 49456/1 ei saa aidata. Liittyminen puistoon tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa mahdollisimman saumattomasti.

Suuret tasoerot tulee rakentaa terassein, joihin liittyy istutuksia. Tukimuuren on oltava luonnonkivipintaisia tai paikalla valettuja.

Tontteilla ja puistoalueilla tulee minimoida louhinnan ja täyttöjen määrä ja huomioida maastonmuodot.

Puistoalueet muodostavat tonttien 49454/1 ja 49456/1 pihojen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden, joka tulee säilyttää ja hoitaa niin, että sen kulttuurihistoriallinen, puutarhataiteellinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy. Yksityisessä käytössä olevan pihan alueen ja yleisen virkistysalueen erottaminen toisistaan tulee toteuttaa tavalla, joka ei riko huvilaympäristön maisemallista kokonaisuutta.

Kortteleissa 49455 ja 49456 sekä Regina von Emmiritzin puistossa tulee valaistussuunnittelussa ja valaistuksen toteutuksessa huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.

RAKENNETTAVUUS

Kortteleissa 49133, 49134, 49206, 49247, 49265, 49266 ja 49452-49455 tulee uudisrakentamisessa ja siihen verrattavissa olevassa korjausrakentamisessa huomioida meriveden korkeuden ja aalloiton yhteisvaikutukset.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

-AO-, AO/s- ja AP-korttelialueilla 1 ap/asunto ja 1 ap/asunto auton tilapäistä säilytystä varten
-AP/s-korttelialueella 1 ap / 100 k-m² tai 1 ap / asunto sekä vieraspysäköintipaikkoja 1 ap / 1000 k-m².
-P/s ja PA/s-korttelialueilla:
-asunnot 1 ap /asunto
-palvelut 1 ap / 100 k-m²
-PA-korttelialueella 49132 ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.
-LV-alueella 1 ap / 3 venepaikkaa

Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteis-käyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtion asukkaalle yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, auto-paikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten, riktgivande läge.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där infart till tomt är tillåten, riktgivande läge.

Parkeringsplats.

Del av område som ska planteras.

Trädrad som ska planteras och vid behov förnyas.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

I kvarteren 49265 och 49266 får man utöver den i detaljplanen angivna våningsstan bygga utanför bostaden belägna hjälp-utrymmen som betjänar boendet såsom t.ex. garage eller skärmtak för bilar samt förråd, service- och hobbylokaler. Dessa ska placeras på i byggnadens bottenväning, i ekonomibyggнад eller -flygel eller på byggnadsyta för ekonomibyggнад. I hjälp-utrymmena får också ingå glasverandor som är högst 10 m². Sammanlagt får man bygga högst 60 m² hjälp-utrymmen/bostad om minst 20 m² av utrymmena placeras i bottenväningen, i annat fall får man bygga högst 50 m²/bostad

I kvarteren 49120, 49124, 49126, 49133, 49134, 49151, 49154-49157, 49159, 49160, 49165 och 49247 får man utöver den i stadsplanen angivna våningsstan bygga högst 18 m² garage eller skärmtak för bilar /bostad dock så att de utgör högst 20 % av den i stadsplanen angivna våningsylan. Övriga utanför bostaden belägna utrymmen som betjänar boendet såsom t.ex. förråd, service-, hobby- och samlingslokaler får man bygga högst 12 m²/bostad, dock så att de utgör högst 15 % av den i stadsplanen angivna våningsstan.

På AO- och AO/s-kvartersområden får det finnas bara en bostad i nybyggnaderna.

I villan på tomten 49454/1 får man placera en bostad för den personal som behövs för fastighetens underhåll. Bostaden får vara högst 50 m².

STADSBILD OCH BYGGANDE

I kvarteret 49154 ska byggnaderna ha mot gården sluttande pulpettak. På kvartersområdena 49133, 49134, 49155, 49156, 49157 och 49455 ska byggnaderna ha sadeltak.

I kvarteren 49155 och 49156 ska taken vara mörka.

GÄRDAR OCH UTMOMHUSOMRÅDEN

Tomterna 49153/4, 49454/1 och 49456/1 får inte inhägnas. Tomterna ska anslutas till park eller annan tomt så att gränsen inte markeras.

Stora nivåskillnader ska terrasseras och planteras. Stödmurarna ska ha naturstensyta eller vara plattsjutna.

På tomterna och parkområdena ska schaktning och utfyllnad minimeras och terrängens form beaktas.

Parkområdena bildar tillsammans med tomternas 49454/1 och 49456/1 gårdar en sammanhängande helhet som ska bevaras och skötas så att dess kulturhistoriska, trädgårdskonstnärliga och för stadsbildén betydande värde bevaras. Gårdar i privat bruk och allmänna rekreationsområden ska avgränsas från varandra så att villamiljöns landskapselhelhet inte förstörs.

I kvarteren 49455 och 49456 och i Regina von Emmiritz park ska områdets belysning planeras och utföras så att fladder-mössens livsvillkor bevaras.

BYGGBARHET

I kvarteren 49133, 49134, 49206, 49247, 49265, 49266 och 49452-49455 ska den samverkande effekten av havsvattennivån och vågbildning beaktas vid nybyggnation och med nybyggnation jämförbara reparationsarbeten.

TRAFIK OCH PARKERING

Minimiantal bilplatser:

-På AO-, AO/s- och AP- kvartersområden 1 bp/bostad och 1 bp/bostad för tillfällig förvaring av bil
-På AP/s kvartersområden 1 bp / 100 m² vy eller 1bp / bostad samt gästparkering 1 bp / 1000 m² vy
-På P/s och PA/s kvartersområden:
-bostäder 1 bilplats / bostad
-service 1 bp / 100 m² vy
-På PA-kvartersområden behöver man inte bygga bilplatser.
-På LV område 1 bp / 3 båtplatser

Om tomtens ägare eller förvaltare anvisar permanent anslutning till bilpoolsystem eller på annat sätt reserverar bolagets invånare en möjlighet att använda bilpoolsbilar i bolaget, kan bilplatsernas minimalantal minskas med 5 bp per bilpoolsbilplats, dock sammanlagt högst 10 %.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

49. kaupunginosan (Laajasalo, Hevossalmi, Jollas)

korttelin 49120 tonttia 2, korttelin 49124 tonttia 18, 49126 tonttia 5, korttelin 49133 tontteja 4 ja 7, korttelia 49134, korttelin 49151 tonttia 3, korttelin 49153 tonttia 4, kortteleita 49154-49156, korttelin 49157 tontteja 1-9, korttelin 49159 tonttia 3, korttelin 49160 tonttia 10, kortelin 49165 tontteja 11 ja 14, korttelia 49206, korttelin 49247 tonttia 7, korttelin 49265 tonttia 4, korttelin 49266 tonttia 5, yleisten rakennusten korttelialueita, loma- ja virkistyspalveluiden korttelialuetta, lomakäyttöön tarkoitettua aluetta, lähevirkistysalueita ja venevalkama-alueita (muodostuu uudet korttelit 49451-49456)

HELSINKI HELSINGFORS

Kaavan nro/Plan nr	12810		
OSA 5/5			
Diaarinumero/Diarinummer	HEL 2021-007610		
Hanki/Projekt	4387_5		
Päiväys/Datum	9.11.2023		
Tasokoordinaattio/Plankoordinatsystem	ETRS-GK25 N2000	Mittakaava/Skala	1:1000
Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta	18.10.2023	Kartallus/Kartläggning	27.9.2023
61 §. Kartat ja paikkatiedot -yksikön päättökö	28.9.2023	Nro/Nr	42/2023
		Tullut voimaan	42/2023
		Trätt i kraft	

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:

49 stadsdelen (Degerö, Hästnäs, Jollas)
kvarteret 49120 tomten 2, kvarteret 49124 tomten 18, kvarteret 49126 tomten 5, kvarteret 49133 tomterna 4 och 7, kvarteret 49134, kvarteret 49151 tomten 3, kvarteret 49153 tomten 4, kvarteren 49154-49156, kvarteret 49157 tomterna 1-9, kvarteret 49159 tomten 3, kvarteret 49160 tomten 10, kvarteret 49165 tomterna 11 och 14, kvarteret 49206, kvarteret 49247 tomten 7, kvarteret 49265 tomten 4, kvarteret 49266 tomten 5, kvartersområden för allmänna byggnaden, kvartersområde för byggnader som betjäna semester- och rekreations-verksamhet, område avsett för fritidsbruk, närrekreationsområde och småbåtspats (de nya kvarteren 49451-49456 bildas)