ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

RM — Matkailupalvelujen korttelialue.

RM/s — Matkailupalvelujen korttelialue, jolla ympäristö tulee säilyttää. Alue on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti tai puistohistoriallisesti arvokas.

RA/s — Loma-asuntojen korttelialue, jolla ympäristö tulee säilyttää. Alue on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti tai puistohistoriallisesti arvokas.

LV — Vanessatama.

W — Vesialue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolelle oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

9 — Kaupunginosan numero.

9237 — Korttelin numero.

1 — Ohjeellisen tontin numero.

I — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

t — Talousrakennuksen rakennusala.

sa — Saunan rakennusala.

ter — Terassin rakennusala.

kt — Katoksen rakennusala.

lv — Laitturille varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

sr-1 — Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehdyiksi korjauksiksi ja muutoksiksi eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

sr-2 — Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä sen julkisia sisätiloja. Rakennuksessa tehdyiksi korjauksiksi ja muutoksiksi eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

sm — Rakennussuojeluksella tai rakennuspertinnön suojelemisesta annetulla lailla suojeltu kohde. Erityisen luotettavuuden ulkoasu, huonejako sekä alkuperäinen ja siihen verrattavissa oleva kiinteä sisustus tulee säilyttää ja korjaustöissä tulee käyttää alkuperäisen kaltaisia materiaaleja ja pintakäsittelyä. Sisätilojen ennallistavat muutokset ovat mahdollisia. Luotettupaa tulee hoitaa ja käyttää tavalla, joka on sopusoinnussa saaren kulttuurihistoriallisen ja maisemallisen arvon kanssa. Museovirastolla on oikeus antaa tarkempia määräyksiä suojelusmääräysten soveltamisesta ja myöntää niistä vähäisiä poikkeuksia.

sln — Alueen osa, jonka avoin puolavoin kanne kasvullisena alueena tulee säilyttää hoitamalla.

sm — Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistoialla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

LV-korttelialueelle saa sijoittaa kokoontumis-, rauhtoisia- ja saunatilaa.

LV-korttelialueelle sk-alueen ulkopuolelle saa rakentaa enintään 15 k-m²:n kokoisia talousrakennuksia ja katoksia yhteensä enintään 50 k-m² asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi ja rakennuksian estämättä.

RA/s-korttelialueelle saa sijoittaa yhden loma-asunnon.

Jäteasiat tulee sijoittaa rakennukseen.

Tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa erillisiin rakennusosiin rakennuksen ulkopuolelle.

KAUPUNKIKUVA, RAKENNUSSUOJELU JA RAKENTAMINEN

Kaava-alue on merellisen Helsingin kansallismaisemaa ja Suomenlinnan maalmanperintökohteen suoja-aluetta.

Uusi rakentaminen tulee suunnitella siten, että se koon, pintarakenteiden, muodon, materiaalien, värityksen ja julkisivupintojen jäsentelyn suhteen on sopusoinnussa kyseisen saaren vanhan rakennuskannan ja maiseman kanssa.

Historialliset jäänteet, kuten tukimuurit, kivijalat, portaikot ja polut tulee säilyttää.

Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikattelien, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut rakeisuut sekä valaistus on suunniteltava ja toteuttavaa siten, että linnujen törmäämisen lasiin minimoidaan.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

RM — Kvartersområde för turistservice.

RM/s — Kvartersområde för turistservice, där miljön ska bevaras. Området är stadsbildsmässigt, kulturhistoriskt, landskapligt eller parkhistoriskt värdefullt.

RA/s — Kvartersområde för semesterbostäder, där miljön ska bevaras. Området är stadsbildsmässigt, kulturhistoriskt, landskapligt eller parkhistoriskt värdefullt.

LV — Småbåtshamn.

W — Vattenområde.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna. I byggnaden eller i en del därav.

Byggnadsyta.

t — Byggnadsyta för ekonomibyggnad.

sa — Byggnadsyta för basu.

ter — Byggnadsyta för terrass.

kt — Byggnadsyta för skärmtak.

lv — För brygga reserverad del av område, riktgivande läge.

sr-1 — En arkitektonisk, historisk eller stadsbildsmässigt speciellt värdefull byggnad som ska skyddas. Byggnadens ursprungliga byggnadsdelar, eller konstruktioner jämförliga med dessa, samt värdefulla interiörer skall skyddas. Reparationer och ändringar som utförs för inte förnuvga byggnadens värde eller förstöra dess särdrag. Byggnaden får inte rivas.

sr-2 — En arkitektonisk, historisk eller stadsbildsmässigt speciellt värdefull byggnad som ska skyddas. Byggnadens fasader och yttertak samt dess offentliga interiörer skall skyddas. Reparationer och ändringar som utförs för inte förnuvga byggnadens värde eller förstöra dess särdrag. Byggnaden får inte rivas.

sm — Byggnad som skyddas på basis av byggnadsskyddslagen eller lagen om skydd av byggnadsarvet, Utsvendet, ruminärdelningen och den tasta inredningen i den tidigare listsvärtstugan bör bevaras. Renoveringar bör utföras med material och yttehandlingar jämförbara med de ursprungliga. Rekonstruerande ändringar i interiören är möjliga. Listestugan bör förvaltas och brukas på ett sätt som är i enlighet med förs kulturhistoriska och landskapsmässiga värde. Museivirket har rätt att ge mer detaljerade föreskrifter om tillämpningen av skyddsbestämmelserna samt bevilja mindre undantag från dessa.

sln — Del av område där kala berghällar/flyttblockberg och vårdträhet ska bevaras.

sm — Del av område, på vilken finns enligt lagen om fornminnen fredad fornlämning.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNINGEN AV UTRYMMEN

Samlings-, restaurang- och bastubutrymmen får placeras på kvartersområde betecknat LV.

På kvartersområdet LV utanför sk-området får ekonomibyggnader och skjul på högst 15 m² sy vardera, och sammanlagt högst 50 m² sy, byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan, utan hinder av byggnadsytan.

En fritidsbostad får placeras på kvartersområdet RA/s.

Avfallskärlen ska placeras inuti byggnaden.

Tekniska utrymmen ska integreras i själva byggnaden och får inte placeras i skilda byggnadsdelar utanför byggnaden.

STADSBILD, BYGGNADSSKYDD OCH BYGGANDE

Detaljplaneområdet är en del av det havsnära Helsingfors nationallandskap och skyddsområdet för Sveaborgs vårdtavar.

Nybyggandet ska planeras så att det till storlek, proportioner, form, materialval, färgsättning och fasadernas komposition samstämmer med övrig gamla byggnadsbestånd och landskap.

Historiska lämningar såsom stödmurar, stengrunder trappor och stigar ska bevaras.

I planering och byggande av fönster och övriga glaytor såsom glasrutsken ska risken för fågelkollisioner minimeras genom att beakta glasytornas storlek, placering, utmönster, glasets egenskaper och övriga lösningar samt i belysningens planering.

PIHAT JA ULKOALUUET

Rakentamattomat alueen osat tulee säilyttää luonnonmaisen kaltaisena tai istuttaa puin ja pensain niin, että pihapiirien ja makeman arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Piha-alueiden muutostöiden tulee tukea alueen ominaispiirteiden säilymistä ja perustua riittävän selvitykseen.

Avokalliolle rakennettaessa tulee maisemallisia haittoja aiheuttavia louhintoja välttää.

Saarten ja mantteeen viiliseällä meriaalueella ei saätsa meriläyttöä.

Olevat puut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Alueita ei saa aidata. Rakennettujen alueiden liittyminen maastoon tulee toteutua saumattomasti.

Alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakuvallisesti arvokas kokonaisuus, joka muodostuu toisiinsa limittyvistä saaristoluonto- ja satamatoimintojen vuörhykkeistä. Ympäristöstä tulee hoitaa niin, että kokonaisuuden arvo ja historiallisen kerrokselisuus ja luonteenvoi säilyvät. Alueen merijaksivun tulee säilyä yhtenäisenä ja melko tasaisena. Yläpitäjällen rakenteissa on käytettävä alkuperäisiä vastaavia pinnoitteita.

Laituriin pitää kokonsa ja sijoituksen puolesta sopia rantamaasoon.

Laivaöyllen läheisyyteen sijoitettavätta rakenteista ei saa aiheutua haittaa kauppamereenkulun liikenteelle.

Kauppamerenkulun alusten polkuruhrtauksel ja alusliikeisten alhaustarmat vinkukset tulee ottaa huomioon pierveneasatiman rakenteiden suunnittelussa.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

Pohjasedimentin pilaantuneisuus on selvitettävä alueella, jolla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva ruoppaustarve tai jälla tehdään sedimenttehin muuten merkittävästi vaikuttava toimia.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoituksiaan. Pilaantuneita maita kunnostettaessa on otettava huomioon alueen kuntoarvot ja kulttuurihistoriallset arvot.

RAKENNETTAVUUS

Ennen rakennustöihin ryhtymistä on selvitettävä yhdyskuratekeiksen huolto johdot ja kaapeli sekä niiden uudelleen järjestelyn tarve.

Suunnittelatessa ja rakennettaessa rakennuksia turvallisen rakentamisekkeuden alapuolella alueelle on rakennusten käyttötäkä, toimintoja sekä teknisiä ratkaisuja määrittettäessä otettava huomioon ohjeistus siinmmiksi suoraliitoimista rakentamiskorkeuksista meren rannalle rakennettaessa.

Saarten jätteet tulee kerätä ja kuljettaa mantteeen puolelle osoitetulle jätesäiliölle varatulle alueelle. Kesäisin jätteet voidaan keräättää saarten omin jätesäiliöihin, mikäli niiden tyhjennys voidaan hoitaa asianmukaisesti vesitse.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tontijako.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Obebyggda delar av området ska bevaras i ett tillstånd som motsvarar naturtillstånd eller planteras med träd och buskar så att gårdsplanerna och landskapets värdefulla sårdrag bevaras. Gårdsområdenas ändringsarbeten ska gynna bevarandet av områdets sårdrag och basera sig på tillräckliga utredningar.

Vid byggnation på blottade berghällar bör sprängningar som orsakar landskapsmässiga olägenheter undvikas.

Landätervinning av havsområdet är inte tillåten mellan Sarna och fastlandet.

Befintliga träd ska bevaras i mån av möjligheter.

Områden för inte inhägnas. De byggda områdena ska analuta sig gränsöst till terrängen.

Området är en kulturhistoriskt, arkitektoniskt och landskapsmässigt värdefull helhet som består av sammanlänkade zoner av vårgårdsterasser och hamnfunktioner. Miljön ska vämas så att helhetens värde, historiska skiktning samt naturvärden bevaras. Områdets fasad mot sjön ska förbli enhetlig och relativt enhetlig. I fördieedmas konstruktioner ska yttelläggningar motsvarande de ursprungliga användas.

Byggare storlek och placering skall anpassas till strandterrängen.

Konstruktioner som placeras i nähteten av farleder får inte utgöra ett hinder för handelsjöfarten.

Propellerströmmar från handelsfartyg och strömmar orsakade av fartygens rörelser ska beaktas vid planeringen av småbåtshamnens konstruktioner.

MILJÖTEKNIK

Bottensedimentets kontaminering ska utredas på områden där man måste muddra på grund av byggande enligt detaljplanen eller där man vidtar åtgärder som på annat sätt märkbart påverkar sedimenten.

Markens kontaminering och behovet av sanering ska utredas före man börjar bygga. Vid behov ska kontaminerad mark saneras före området tas i bruk för detaljplanens användningsändamål. Vid sanering av förorenad mark ska områdets naturvärden och kulturhistoriska värden tas i beaktande.

BYGGBARHET

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska ledningar och kablar för samhällstekniisk service samt behovet av att omorganisera dem utredas.

Vid planering och uppförande av byggnader i området nedan om den sälera byggnadshöjden, ska byggnadernas livslängd, funktioner och teknska lösningar beaktas med vägledning från rekommendationerna för lägsta byggnadshöjden vid byggnation vid havsstränder.

Ömas avfall ska samlas in och transporteras till fastlandet, till det område som anvisats för avfallskärl. Under sommaren kan avfallshanteringen koncentreras till Sarnas egna avfallskärl, ifall tömningen kan skötas på ett ändamålsenligt med sjötransport.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVA KOSKEE:
8. ja 9. kaupunginosien
(Katajanokka ja Kaivopuisto)
saarialueita (Valkosaari, Luoto,
Ryssänsaari ja Katajanokanluoto)
sekä niiden ympäriillä olevaa vesialuetta

DETALJPLANEN GÄLLER:
8 och 9 stadsdelarna
(Skatudden och Brunnsparken)
öområdena (Blekholmen, Klippan,
Ryssholmen och Skatakobben)
samt det omgivande vattenområdet

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12996

Asemakaavan nimi/Planens namn
Etelisataman saaret
Örna i Södra hamnen

Diaarinro/Ärendenummer
HEL 2023-011371

Hankenro/Projekt
4428_11

Piirtäjä/Ritat av
Matti Piävänsalo

Pvm/Datum
17.2.2026

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Pärnies

Tarkastettu/Granskad/Pääsihteerin/Sekretariaatin Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem
N2000

Mittakaava/Skala
1:2000

Pohjakartan tausta-aineisto/Grundkartande av bakgrunden
15.1.2026 - 1.3. Kartat ja pakkotiedot -yksikön pääläkkö

Karttakuvan/Kartbilden hyv.pv
5.12.2024

Kiinteistötietojärjestelmä
53/2024

Tullut voimaan
TBB:n kself.

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Nähtävillä (MRL 65§)
Framlagt (MRL 65§)
17.2.2026-
16.3.2026

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
TBB:n kself.