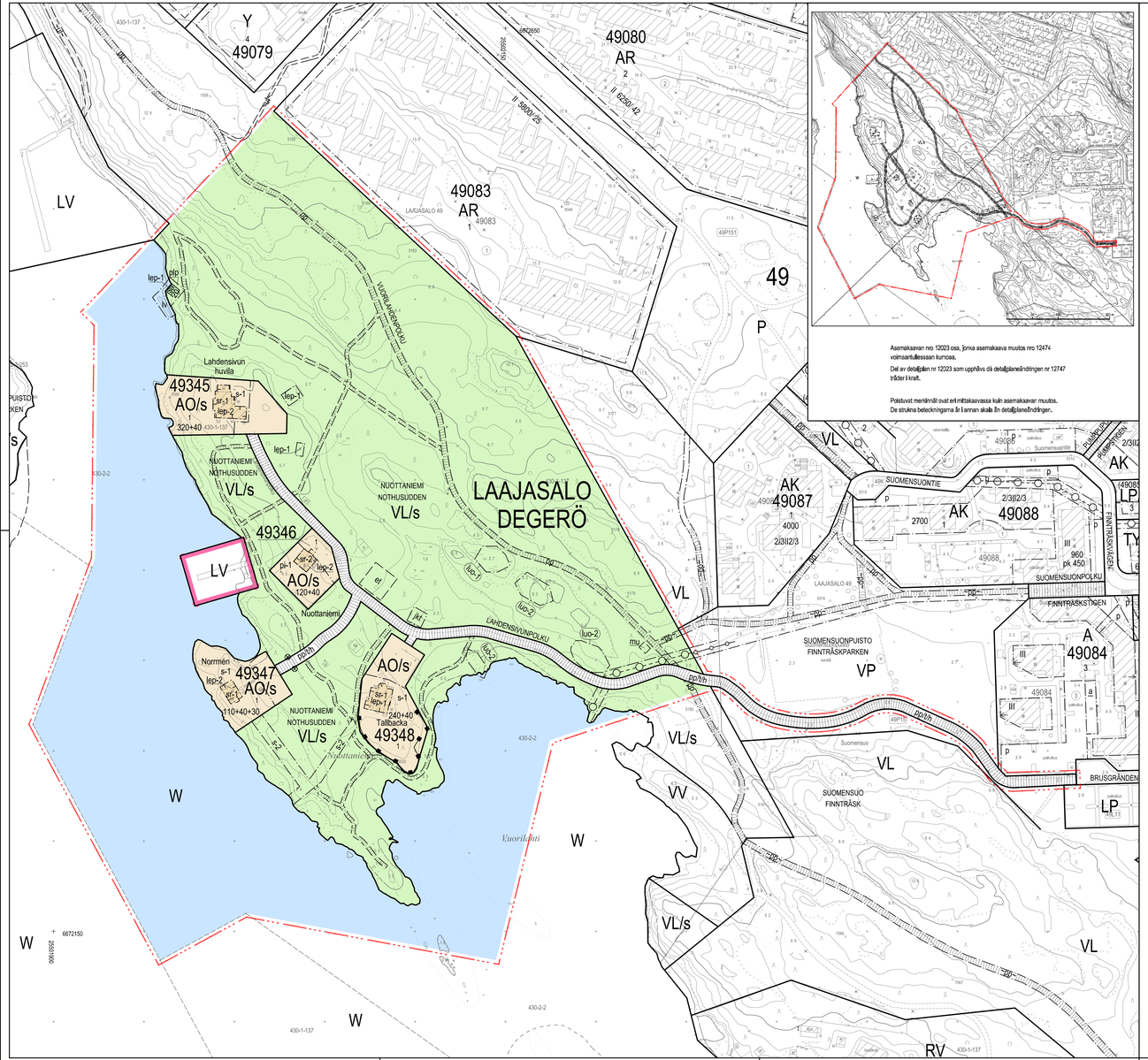

Asemakaavan nro 12023 osa, jonka asemakaava muutos nro 12474 voimaantullessaan kumoaa.

Del av detaljplan nr 12023 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12747 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AO/s	Erillispientalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas.	Kvartersområde för fristående småhus. Området är arkitektoniskt, kulturhistoriskt, lokalhistoriskt eller för stadsbilden värdefullt.
VL/s	Virkistysalue, joka on luontoarvoltaan sekä kulttuurihistoriallisesti ja puutarhakulttuurin kannalta arvokas maisemakokonaisuus. Alueita tulee hoitaa siten että sen arvot ja ominaispiirteet säilyvät. Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus).	Rekreationsområde som med sina naturvärden utgör en kulturhistoriskt och för trädgårdskulturen värdefull landskapshelhet. Området ska skötas så att dess värde och särdrag bevaras. Området är en byggd kulturmiljöav riksintresse. (RKY 2009, sommarbeläggelsen vid ångbåtsledema i Helsingfors).
LV	Venesatama.	Småbåtshamn.
W	Vesialue.	Vattenområde.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
LAA	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
49347	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
1	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
LAHDENSIVUN	Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park.
NUOTTANIEMI	Muun yleisen alueen nimi.	Namn på annat allmänt område.
Tallbacka	Historiallisen huvilan nimi.	Namn på historisk villa.
320+40	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa tontin rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa historiallisen huvilan kerrosalan ja toinen luku uuden talousrakennuksen lisäkerrosalan. Muita rakennuksia tai rakennelmia ei saa rakentaa.	Talserie som sammanräknad anger tomtens byggrätt i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger den historiska villans våningsyta och det andra talet anger tilläggsvåningsytan för ny ekonomibyggnad. Övriga byggnader eller konstruktioner får inte byggas.
110+40+30	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa tontin rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa historiallisen huvilan kerrosalan, toinen luku uuden talousrakennuksen lisäkerrosalan ja kolmas luku sallitun muun lisäkerrosalan. Muita rakennuksia tai rakennelmia ei saa rakentaa. Normménin huvilan luoteispäätyyn on mahdollista rakentaa laajennusosa, jonka tulee toistaa olemassa olevan rakennuksen arkkitehtuuria ulkonäöltään ja kattomuodoltaan. Tämä koskee myös laajennusosan korkeutta ja leveyttä. Laajennusosan pituus on maksimissaan 2,5 m.	Talserie som sammanräknad anger tomtens byggrätt i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger den historiska villans våningsyta, det andra talet anger tilläggsvåningsytan för ny ekonomibyggnad och det tredje talet anger övrig tillåten tilläggsvåningsyta. Övriga byggnader eller konstruktioner får inte byggas. Villa Normén kan byggas till i den nordvästra gaveln. Tillbyggnaden ska till utformning och takform följa den ursprungliga byggnadens arkitektur. Detta gäller också tillbyggnadens höjd och bredd. Tillbyggnadens längd får vara högst 2,5 m.
t	Rakennusala.	Byggnadsyta.
sa	Saunan rakennusala.	Byggnadsyta för bastu.
jkt	Jätekatoksen rakennusala.	Byggnadsyta för sopskjul.
mu	Muuntamon rakennusala, sijainti ohjeellinen.	Byggnadsyta för transformator, riktgivande läge.
et	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala (yhteispumppaamo), sijainti ohjeellinen.	Byggnadsyta för byggnader och anläggningar för samhällstekniisk försörjning (gemensam pumpstation), riktgivande läge.
pkp	Rantasaunan pihapiiri, sijainti ohjeellinen.	Strandbastuns gård, riktgivande läge.
lv	Laiturille varattu alueen osa.	För brygga reserverad del av område.
s-1	Historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas asumiskäyttöön tarkoitettu rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä sinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus- , muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa tai sen arvokkaissa sisätiloissa on alkaisemmin tehty tällaisia tolmenpiteitä, tulee ne korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Rakennuksen alkuperäisosat, rakenteet, materiaalit ja yksityiskohdat sekä alkuperäisinä säilynyet sisätilat tulee säilyttää minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennusten korjaustöiden suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä museovirranomaisen kanssa.	Historiskt, arkitektoniskt och för områdeshelheten värdefull byggnad som är avsedd för boende. Byggnaden eller delar av byggnaden får inte rivas. I byggnaden eller i dess värdefulla interiörer får inte utföras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten, som försvagar byggnadens historiska värde eller ändrar arkitekturens särdrag. Om man tidigare har utfört försvagande åtgärder i byggnaden eller i dess värdefulla interiörer ska dessa återställas i sitt ursprungliga skick i samband med reparations- eller ändringsarbeten. Byggnadens ursprungliga delar, konstruktioner, material och detaljer samt ursprungliga interiörer ska bevaras och utgöra utgångspunkt för reparationsarbetena. Om ursprungliga byggnadsdelar av tvingande skäl måste förnyas ska de utföras i enlighet med originalutförandet. Planering av byggnadens reparationsarbeten ska göras i samråd med museimyndigheterna.
s-2	Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakennustöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennusten korjaustöiden suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä museovirranomaisen kanssa.	Historiskt och för områdeshelheten värdefull byggnad. Byggnaden eller delar av byggnaden får inte rivas. Man får inte utföra reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten, som försvagar byggnadens historiska värde eller ändrar arkitekturens särdrag. Planering av byggnadens reparationsarbeten ska göras i samråd med museimyndigheterna.
lep-1	Rakennuksessa on lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka häiritäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty. Korjaustöitä on vältettävä lepakoiden asuttamissa rakennuksissa 1.5.-30.9.	I byggnaden finns en fortplantnings- och rastplats för fladermöss som enligt naturvårdslagen inte får störstras eller försämras. Under tidsperioden 1.5-30.9 ska reparationsarbeten undvikas i byggnadens som bebos av fladermöss.
lep-2	Rakennuksessa on mahdollisesti lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka häiritäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty. Jos rakennuksen tehdään korjaus- tai muutostöitä, on tehtävä lepakkoselvitys ennen tölden aloittamista.	I byggnaden finns en fortplantnings- och rastplats för fladermöss som enligt naturvårdslagen inte får störstras eller försämras. Om reparations- eller ändringsarbeten utförs i byggnaden ska en noggrannare fladdermusutredning göras före arbetena inleds.
s-1	Rakennuksen kuuluva kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas puolivoivin piha-alue, joka tulee hoitaa siten, että sen arvot säilyvät. Alueella ei saa rakentaa erillisiä piharakennuksia, -rakennelmia tai katoksia.	Kulturhistorisk och för landskapet värdefull halvöppen gård som hör till byggnaden. Gården ska skötas så att dess värde bevaras. Fristående gårdsbyggnader, -konstruktioner eller skärmtak får inte byggas på området.
s-2	Historiallinen säilytettävä polkuyhteys ja laituripaikka.	Historisk stigförbindelse och brygglats som ska bevaras.
pl-1	Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen piha-alue, jonka suunnittelurakaisut tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuurin sekä alueen muun ympäristön tyylin.	Gård som hör till kulturhistorisk värdefull byggnad. Gården ska planeras så att den anpassas till byggnadens arkitektur och passar in i den övriga miljön.
pp/th	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo ja huoltoajo on sallittu. Katua ei saa asfaltoida. Sijainti ohjeellinen.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt/ byggnadsplats och servicetrafik är tillåtna. Infarten får inte asfalteras. Läget är riktgivande.
pp	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område, riktgivande läge.
pp-	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	Riktgivande del av område för allmän gång- och cykeltrafik.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För allmän gångtrafik reserverad del av område, riktgivande läge.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
luo-1	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitseva saraneva tulee suojella.	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Områdets starrmyr ska skyddas.
luo-2	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitseva kalkkipitoinen tulee suojella.	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Områdets kalkhaltiga berg ska skyddas.
	Säilytettävä puu.	Träd som ska bevaras.
	Säilytettävä tukimuuri.	Stödmur som ska bevaras.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Kaava-alue sijaitsee osittain Santahaminan ampumatoiminnan meluakueella.

AO/s-KORTTELIALUEELLA

Jokaisella huvilatontilla, jonka päärakennus on asuinkäyttöosä saa olla yksi erillinen, kellariton talousrakennus, johon saa sijoittaa muuta kuin ilkeltäs. Rakennuksen enimmäiskoko on 40 k-m², josta vähintään 10 k-m² tulee varata varastokäyttöön. Talousrakennusoikeus voidaan perustellusta syistä jakaa kahteen rakennukseen.

Talousrakennuksen enimmäiskorkeus on 3,2 metriä. Erillinen talousrakennus tulee sijoittaa pihapiirin rakennusten hierarkia huomioon ottaen ja siten, että rakennuksista muodostuu tasapainoinen kokonaisuus, ei kuitenkaan s-1 tai pl-1-merkinnällä suojeltuun pihapiirin osaan.

Norrménin, Tallbackan ja Nuottaniemen huvilassa saa olla 1 asunto / huvila. Lahdensivun huvilassa saa olla enintään 2 asuntoa.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Korttelelden 49345, 49346, 49347 ja 49348 yhteiset jätetilat tulee sijoittaa alueelle osoitettuun yhteisen jätekatoksen rakennusalalle.

Huvikoden tontit tulee aidata matalalla, huomiota herättämättömällä aidalla, jonka tarkoitus on osoittaa yksityisen ja yleisen alueen raja. Poikkeuksena Tallbackan huvila korttelin 49348 tontilla 1, jossa aidataan vain pohjois- ja länsisivut.

PIHAT JA ULKOALUEET

Alueen suunnittelussa tulee huomioida alueella saalistavien lepakoiden siirtymäreitit. Alueen puustoa tulee hoitaa tai uusia puita istuttaa siten, että alueella on lepakoiden liikkumisen kannalta riittävästi puita, istutettavan puuston ja pensaiden tulee edustaa alueelle tyypillisiä luonnonvaraista lajistoa, tai huvila-aikakaudella käytettyjä puu- ja pensaslajeja. Rantavyöhyke on pidettävä puustoisena. Myös lähopuujatkumo tulee turvata alueella.

Korttelelssa tulee valaistuksessa huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen vieresiälä lähivirkistysalueilla valaistuksen suuntaamiella sekä määrän rajoittamisella sekäkuukausina 1.6.-31.8. Virkistysalueen valaistus on kielletty sekäkuukausina 1.6.-31.8.

Pihoja ja virkistysalueita tulee hoitaa niiden maisema- ja luonnonarvot säilyttäen. Maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää ja alueelle tyypillisten maisemäntyjen jatkumo turvata. Lähivirkistysaueiden hoidossa säilytettän ekologiseva yhteytenä tärkeän alueen ehyys sekä vaalitaan metsäluonnon monimuotoisuutta.

Vanhan huvilakulttuurin jäänteet, kuten tukimuurit, portaikot ja terassoinnit ja muut vastaavat rakenteet tulee säilyttää ja mahdollisuuksien mukaan palauttaa.

Piha-alueet on jäisennellävä pintamateriaalien, istutusten ja kalustuksen avulla niin, että ne sovittautuvat ympäröivään kulttuurihistoriallisesti merkittävään huvilamiljööseen ja rantamaisemaan.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

Kunnallisteknisissä töissä on käytettävä ympäristöä säästävä tekniikoita ja työtapoja.

Alueella tulee varautua mahdollisen alueellisen muuntamo- ja telelilan rakentamiseen, joka tulee sijoittaa tulvavesirajan yläpuolelle. Muuntamolle on merkitty ohjeellinen sijainti, sijoittelussa on suosittava olevia teitä ja otettava huomioon alueen luontoarvot. Muuntamorakennus tulee maisemoida alueelle ominaisin, ympärivuotisin pensain tai puin.

Alueella tulee varautua mahdolliseen alueellisen pumppaamon rakentamiseen. Alueellisen pumppaamolle mahdollisesti Lahdensivunpolulta johtava uusi tie tulee toteuttaa 5 m leveänä. Lisäksi alueelle toteutetaan tontitkohtaiset pumppaamot. Pumppaamorakennelmat tulee maisemoida alueelle ominaisin, ympärivuotisin pensain tai puin.

Alueen sauna- ja talousrakennusten käyttäjän suunnittelussa tulee ottaa huomioon ennusteet ilmastonmuutoksen aiheuttamasta merenpinnan noususta.

ILMASTONMUUTOS- HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tontilla/pysäköintialueella tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja. Telden tulee olla hiekkapintaisia.

Talousrakennusten on oltava julkisivuiltaan ja rakenteiltaan puuta. Niiden tulee soveltua päärakennuksen arkkitehtuurin ja olla sille alisteinen.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

AO/s-KORTTELIALUEELLA

Tontteille tulee sijoittaa vähintään 1 ap/as ja enintään 2 ap/as, ei kuitenkaan s-1- tai pl-1 merkinnällä suojeltuun pihapiirin osaan.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Planområdet är delvis beläget inom gränserna för Sandhamns skjutverksamhets bullerområde.

PÅ AO/s-KVARTERSOMRÅDEN

På varje villatomt där huvudbyggnaden används som bostad får det finnas högst en separat ekonombyggnad utan källare. Byggnaden får inte användas som affärsutrymme. Byggnadens maximistorlek är 40 m² ny varav minst 10 m² ny ska reserveras för förråd. Om det finns vägande skäl kan byggrätten fördelas på två byggnader.

Ekonombyggnadens högsta tillåtna höjd är 3,2 meter. Den fristående ekonombyggnaden ska placeras i gårdsmiljön så att byggnadernas hierarki beaktas och så att byggnaderna bildar en vällavvägd helhet. Ekonombyggnaden ska inte placeras på gårdarnas skyddade delar som har beteckningen s-1 eller pl-1.

I villa Normén, Tallbacka och Nuottaniemi får det finnas en bostad/villa. I villa Lahdensivu får det finnas högst två bostäder.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Kvarterens 49345, 49346, 49347 och 49348 gemensamma soprum ska placeras på byggnadsyta som är ämnad för gemensamt skärmtak för sopor.

Villatomterna ska avgränsas med ett diskret lågt staket som anvisar gränsen mellan privat och allmänt område. Villa Tallbacka på tomt 1 i kvarteret 49348, där endast nord- och västsidan avgränsas med staket, utgör ett undantag.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Vid planering av området ska man beakta rutterna som används av fladdermöss på jakt. Områdets trädbestånd ska underhållas och nya träd planteras så att det finns tillräckligt med träd för fladdermössen att förflytta sig. Trädbestånd och buskar som planteras ska vara för området typiska vildväxande arter eller träd- och buskarter som används under villaperioden. Strandområdet ska bibehållas trädbevuxet. Kontinuiteten av förmultnade träd ska också säkras på området.

Bevarandet av fladdermössens levnadsbetingelser ska beaktas i kvarterens belysning vid riktandet av belysning och genom att begränsa ljusinslängden under sommarmånaderna 1.6. 31.8. Rekreationsområdets belysning är förbjuden under sommarmånaderna 1.6 31.8.

Gårdarna och rekreationsområdena ska skötas så att deras värde för landskapet och deras naturvärden bevars. För landskapet viktiga träd ska bevaras och kontinuiteten för de för området typiska tallarna ska säkras. Vid underhåll av närrekreationsområdena ska för den ekologiska korridoren viktiga sammanhängande områden bevaras. Skogsnaturens diverslet ska beframjas.

Fragment från den gamla villakulturen så som stödmurar, trappor och terrasser och övriga motsvarande konstruktioner ska bevaras och i mån av möjlighet återställas.

Gårdarna ska delas in med hjälp av ytmaterial, plantering och möblering så att de passar in i den omgivande kulturhistorisk betydelsefulla villamiljön och i strandlandskapet.

MILJÖTEKNIK

I kommunaltekniska arbeten ska miljösparande teknik och arbetssätt tillämpas.

På området ska man bereda sig på att bygga ett eventuellt transformator- och teleutrymme som ska placeras ovanför nivån för översvämning. Ett riktgivande läge har anvisats för en transformator. Vid placeringen ska man gynna befintliga vägar och beakta områdets naturvärden. Transformatorn ska passas in i naturen med för området typiska buskar och träd.

På området ska man bereda sig på att bygga en eventuell regional pumpstation. Den eventuella nya nylgen från Lahdensivuntupa ska byggas som en fem meter bred väg. På området bygga dessutom separata pumpstationer för tomterna. Pumpstationernas konstruktioner ska passas in i naturen med för området typiska buskar och träd.

Vid planering av livslängd för områdets bastur och ekonombyggnader ska man beakta prognoserna för havsnivåförjningen som förorsakas av klimatförändringen.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

På tomt /på parkeringsområde ska man undvika ytmaterial som inte släpper igenom vatten och gynna konstruktioner som fördröjer dagvatten.

Ekonombyggnadernas fasader och konstruktioner ska vara av trä. De ska anpassas till huvudbyggnadens arkitektur och underordna sig denna.

TRAFIK OCH PARKERING

PÅ AO/s-KVARTERSOMRÅDEN

Minst en bp/bostad och höjst 2 bp/bostad ska placeras på tomterna. Bilplatserna får inte placeras på gårdarnas skyddade delar med beteckningen s-1 eller pl-1.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
49. kaupunginosan (Laajasalo)
lähivirkistys- ja vesialueita
(muodostuvat uudet korttelit 49345, 49346, 49347 ja 49348)

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
49 stadsdelen (Degerö)
närrekreations- och vattenområden
(de nya kvarteren 49345, 49346, 49347 och 49348 bildas)

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12747

Nuottaniemen huvilat
Notuddens villor

Diaarinumero/Ärendenummer
HEL 2021-009377

Laatinut/Utarbetad av
Roope Pitkäpohja

Hankenro/Projekt
6504_2

Piirtäjä/Ritare av
Juha-Pekka Konttinen

Piirtäjä/Ritare av
Marja Piirtiles

Piirtäjä/Datum
3.4.2024

Kaavaehdotus/Planförslagssystem
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem
ETRS-GK25
N2000

Mittakaava/Skala
1:1000

0 100 m

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
6.6.2023 39 §, Kartat ja paikkatiedot –yksikön päätäkseä

Karttatuo/Kartläggning
31.3.2023

Nro/Nr
32/2021

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kyk (ehdotus päätöksi) Stm (förslaget detsamt)	13.2.2024
Kyk (jätettiin ehdotuksesta) Stm (beslut om förslaget)	13.2.2024
Nähtävillä (kirj. osig) Framlagt (MSL 65§)	28.3.2024-26.4.2024
Asemakaavoituspäivä (muutettu) Detaljplanläggning (ändrat)	2.10.2023
Luvlleen nähtävillä (MRA 32§) Framlagt på nytt (MBP 32§)	2.10.2023-31.10.2023
Asemakaavoituspäivä (muutettu) Detaljplanläggning (ändrat)	3.4.2024

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft