Helsinki

OHJE

KIVINOKAN KESÄMAJAT

RAKENTAMISTAPAOHJE SYYSKUU 2023

Tämä rakentamistapaohje ja siinä esitetyt tyyppimajasuunnitelmat täydentävät 9.3.2023 lainvoimaiseksi tulleessa asemakaavassa olevia määräyksiä. Kaupunkiympäristön ympäristö- ja lupajaosto on hyväksynyt tämän rakentamistapaohjeen xx.xx.2023. Hyväksyntä perustuu Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 2 §:ään.

Tämä rakentamistapaohje korvaa Helsingin rakennusviraston (HKR) laatiman Kivinokan kesämajaohjeiston (rakentamistapaohje 2/1988) sekä JHL:n kirjallisen rakennusohjeen vuodelta 2013. Tämä ohje on laadittu yhteistyössä Kaupunkiympäristön toimialan yritystontit-palvelun, asemakaavoituksen ja rakennusvalvontapalveluiden kanssa. Kesämajayhdistyksiä on kuultu ohjeen laatimisen yhteydessä.

Sijainti

Kivinokan kesämaja-alueet sijaitsevat Vanhankaupunginlahdella, Kulosaaren ja Herttoniemen väliin jäävällä Kivinokan niemellä.

RAKENTAMISTAPAOHJE

Sijainti 1
Alueen vuokraus 2
Kesämajatoiminnan historiaa 2

MAJAN RAKENTAMINEN 3

KESÄMAJAN YMPÄRISTÖ 6

YHTEISET ALUEET 6

MAJOJEN VARUSTELU 7

PALOTURVALLISUUS 8

TYYPPISUUNNITELMAT 9

VANHAT KESÄMAJATYYPIT / RAKENTAMISTA KOSKEVAT SITOVAT PERIAATTEET 10
TYYPPIMAJA A: Kivinokkalaiset ry, laajennus 13
TYYPPIMAJA B: Ponnistus ry, laajennus 14

UUDET KESÄMAJATYYPIT / RAKENTAMISTA KOSKEVAT SITOVAT PERIAATTEET 18
TYYPPIMAJA 1 20
TYYPPIMAJA 2 25
TYYPPIMAJA 3 30
NURKKA- JA RÄYSTÄSDETALJI 35

RAKENTEET 36

OHJEELLISET RAKENNETYYPIT 36

LISÄTIETOJA 37

TYYPPIMAJAN SITOVA VÄRIOHJE 38
ASEMAKAAVAKARTTA 39
ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET 40

Alueen vuokraus

Kivinokka on Helsingin kaupungin omistuksessa. Kesämaja-aluetta hallinnoi Helsingin kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, joka on vuokrannut kesämajojen maapohjat rakentamisohjeen laatimishetkellä Kivinokkalaiset ry:lle (380 majapaikkaa), Helsingin Ponnistus ry:lle (48 majapaikkaa) ja Helsingin yhteisjärjestö JHL ry:lle (181 majapaikkaa). Yhdistykset puolestaan vuokraavat majapaikat kesämajalaisille.

Kesämajatoiminnan historiaa

Kivinokan alue kuului 1900-luvun vaihteessa Kulosaaren kartanoon. Vuonna 1907 suurin osa kartanon maista myytiin AB Brändö Villastad -yhtiölle, joka vuokrasi vuosien 1916–25 välisenä aikana Kivinokasta alueita Sörnäisten työväenyhdistykselle virkistykseen. Alueen suosio helsinkiläisten retkeily- ja telttailualueena vahvistui edelleen vuonna 1931, kun 27 hehtaarin suuruinen Kivinokan kansanpuisto virallisesti perustettiin. Kesäisin alueelle pystytettyjen majojen ja telttojen lukumäärä kasvoi enimmillään 881 vakinaiseen paikkaan 1930-luvun loppuun mennessä. 1940-luvun kuluessa Kivinokan kesämajat vaihtuivat vuosittain rakennettavista ja purettavista monenkirjavista pahvi- ja puukuitulevymökeistä piirustuksin säännellyiksi, pysyviksi kesämajoiksi. Majojen rakentamisen tarkat ohjeet saatiin vuonna 1946 kaupunginarkkitehti Hilding Ekelundin laatimien tyyppimajapiirustusten myötä. Majan ulkomittojen enimmäisleveydeksi määrättiin 2,5 metriä ja enimmäispituudeksi 4,62 metriä, josta 1,5 metrin pituus varattiin lasikuistia varten. Majan pinta-alaksi muodostui näin 12 m^2. Majojen väritys oli hillittyä ja aikansa taloväritystä noudattavaa. Maaleina käytettiin peittäviä maaleja.

Suurin osa Kivinokan nykyisistä kesämaja-alueista rakentui 1950-luvulle tultaessa. Vuonna 1952 Helsingin kaupunki päätti, ettei kansanpuistoihin anneta enää rakentaa uusia puumökkejä, vaan niitä pyritään vähentämään. Kivinokan kesämajojen määrä vähenikin 1950-luvun aikana ja jäljelle jäänyt määrä vastaa suurin piirtein nykyistä kesämajojen määrää. Kesämajapaikkojen vuokraamisesta vastasi Helsingin kaupunki. Vuonna 1997 kaupunki siirsi majapaikkojen vuokraamisen edelleen yhdistyksille. Alueita hallinnoivista nykyisistä yhdistyksistä suurin on Kivinokkalaiset ry. Pisimpään Kivinokassa toiminut yhdistys on Helsingin Ponnistus ry ja viimeisin puolestaan Helsingin kaupungin työntekijöiden yhdistys JHL. Vuonna 1998 Hilding Ekelundin tyyppipiirustukset päivitettiin Kivinokkalaiset ry:n ja Ponnistus ry:n toimeksiannolla kesämajaohjeistoksi. JHL:n käytössä on ollut tarkistettu kirjallinen rakennusohje vuodelta 2013. Asemakaavan myötä alueelle laadittiin tässä rakentamistapaohjeessa esitetyt uudet kesämajojen tyyppipiirustukset.

Vuosikymmeniä säilynyt kesämajatoiminta on oleellinen osa Kivinokan kulttuurihistoriaa. Kesämaja-alueista suurimpana Kivinokalla on myös merkittävä rooli Helsingin kansanpuistojen historiassa. Kesämajoja on nykyisin 609 ja kesämaja-asukkaita alueella arvioidaan olevan noin 2000. Kesämajojen rakennuskanta on nykyisin hyvin kirjavaa. Osa majoista on alkuperäisessä asussaan olevia hyväkuntoisia majoja, osa kokonaan uusia. Osa majoista puolestaan on huonokuntoisia ja osa kesämajaohjeiden vastaisia tai rakennustyyliltään ohjeista poikkeavia. Kesämajojen ympäristössä on lisäksi paljon luvattomia rakennelmia. Asemakaavoituksen ja tämän rakentamistapaohjeen avulla kaupunki pyrkii siistimään ja yhtenäistämään aluetta sekä varmistamaan, että aluetta voidaan jatkossakin käyttää yleisenä lähivirkistysalueena (VL), joksi se on asemakaavassa määritelty.

Ylimmät kuvat: Kesämajoja Kivinokassa. Alin kuva: Kivinokka sijoittuu aivan kantakaupungin läheisyyteen. Taustalla rakentuvaa Kalasatamaa.

Kaikki kuvat: Anu Lämsä

MAJAN RAKENTAMINEN

Kaikessa rakentamisessa on noudatettava asemakaavaa ja tätä rakentamistapaohjetta. Alueen asemakaavakartta (12624 osa1) ja sen määräykset (12624 osa 2) ovat ladattavissa sähköisinä Helsingin karttapalvelusta.

Tällä rakentamistapaohjeella sallitaan seuraavat vähäiset poikkeamiset asemakaavasta:

-Majan A (Kivinokka) enimmäismitat laajennuksen jälkeen 2500 mm x 5500 mm. (Asemakaava: 2500 mm x 4800 mm).

-Aurinkopaneelit saa asemakaavasta poiketen sijoittaa katon lisäksi myös majan seinälle. (Asemakaava: Aurinkopaneelien tulee sijaita katolla).

-Putoamisen estävän kaiteen rakentaminen terassille on sallittu ja terassin korkeus maan pinnasta sallitaan asemakaavamääräystä korkeampana. (Asemakaava: Majan välittömään läheisyyteen saa rakentaa puisen maantasossa olevan tasanteen, jolla ei saa olla kaidetta eikä katosta).

-Asemakaavasta poiketen sallitaan vain O-rakennusaloilla olevien kesämajojen siirtäminen asemakaavan mukaisille X-rakennusaloille. (Asemakaava: VL-alueilla olevia kesämajoja voi siirtää tyhjille, X:llä merkityille rakennusaloille, myös r-1 alueelta toiselle siirtäminen on sallittu).

Kun kesämajoja korjataan, laajennetaan tai rakennetaan asemakaavaa ja tätä ohjetta noudattaen, ei toimenpiteelle tarvitse hakea toimenpidelupaa rakennusvalvonnasta. Majapaikan haltijan on kuitenkin saatava kesämajayhdistyksen kirjallinen hyväksyntä kaikille edellä mainittuja toimenpiteitä koskeville suunnitelmilleen ennen rakennustyöhön ryhtymistä. Yhdistys hyväksyy piirustukset leimaamalla ja pitää kirjaa hyväksymistään rakennustoimenpiteistä. Yhdistyksen tulee kyetä esittämään vuokranantajalle kaikki hyväksymänsä toimenpiteet. Helsingin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu valvoo kesämajayhdistyksen ja kaupungin välisen maanvuokrasopimuksen noudattamista.

Majan rakentajan tulee pyytää yhdistystä tarkistamaan majan suunnitelmanmukaisuus seuraavissa rakennusvaiheissa:

1. kun majan paikka on merkitty
2. kun perustukset on tehty
3. kun harjakorkeus on mitattavissa
4. kun maja on valmis

Tarkastusten tulokset kirjataan yhdistyksen toimesta. Yhdistys voi velvoittaa majan haltijaa määräysten vastaisten rakennelmien purkamiseen majapaikkaa koskevan vuokrasopimuksen irtisanomisen uhalla. Yhdistyksellä on mahdollisuus myöntää rakentamistapaohjeesta vähäiseksi katsottavia poikkeamisia, kuten esimerkiksi ikkunoiden sijoitukseen ja kokoon liittyviä poikkeamisia. Asemakaavasta poikkeamista ei hyväksytä.

Tässä rakentamistapaohjeessa on esitetty kahden vanhan tyyppimajan laajennusohje sekä uusien tyyppimajojen suunnitelmat. Uudet tyyppimajat on suunniteltu asemakaava ja alkuperäisten tyyppimajojen mittasuhteet huomioiden. Suunnitelmien avulla esitetään rakentamista sitovat asiat, joista tärkeimmät ovat majan koon ja mittasuhteiden eli majan leveyden, pituuden, harjan- ja räystäskorkeuden lisäksi kattomuoto, julkisivujen ja katon materiaali sekä majan väritys. Ne tekijät, joita ei ole tyyppisuunnitelmalla säädelty, voidaan valita vapaasti.

Vanhan majan korjaaminen, laajentaminen ja uudelleen maalaaminen

Olemassa oleva aikaisemmin hyväksyttyjen kesämajaohjeiden mukainen ja yhdistyksen hyväksymä kesämaja voidaan peruskorjata (Kivinokkalaiset ry, Ponnistus ry, JHL). Maja voidaan myös laajentaa tässä ohjeessa esitettyjen laajennusohjeiden mukaisesti (Kivinokkalaiset ry, Ponnistus ry) asemakaavan sallimaan 14 m^2:n maksimikokoon. JHL:n 16 m2:n kesämajatyypin laajentaminen ei ole mahdollista.

Jos säilytettävä tai peruskorjattava maja on tarpeen maalata uudestaan, on värisävyjen valinnassa nodatettava tässä ohjeessa esitettyä väriohjetta. Jos katto on tarpeen uusia, on katemateriaalina käytettävä sileää kattohuopaa, jonka värin tulee olla tässä ohjeessa esitetyn väriohjeen mukainen.

Uusi tai uudelleen rakennettava maja

Uusi tai huonokuntoisen alkuperäisen majan tilalle uudelleen rakennettava maja tulee kaikkien kesämajayhdistysten alueella rakentaa tyyppimaja 1, 2 tai 3:n piirustusten mukaisesti.

Kesämajojen siirrot ja korvaavat majapaikat

Kesämajojen siirto-oikeus koskee vain asemakaavan O-rakennusaloilla olevia kesämajoja, jotka sijaitsevat tulvarajan alapuolella tai alueella, jolla tavoitteena on kehittää yleistä virkistyskäyttöä. Edellä mainitut rakennusalat sijaitsevat kolmen metrin korkeuskäyrän alapuolella. Majan siirtäminen O-rakennusalalta on vapaaehtoista.

O-rakennusaloilla olevia kesämajoja saa siirtää ainoastaan asemakaavaan merkityille X-rakennusaloille. Asemakaavassa O-merkittyjä rakennusaloja on yhteensä 49 kpl (Kivinokkalaiset ry: 43 kpl ja Ponnistus ry: 6 kpl) ja X-merkittyjä rakennusaloja on yhteensä 38 kpl (Kivinokkalaiset ry: 32 kpl ja Ponnistus ry: 6 kpl). Kun majan siirto on toteutettu, O-merkitty rakennusala poistetaan käytöstä. X-merkittyjä rakentamattomia rakennuspaikkoja ei saa vuokrata eikä kesämajojen yhteenlaskettua määrää saa lisätä.

Majan omistajan, jota siirto-oikeus koskee, tulee jättää siirtoa koskeva kirjallinen hakemus omalle yhdistykselleen yhdistyksen ilmoittamaan määräpäivään mennessä. Hakemuksen voi jättää vuonna 2024, ja sen jälkeen seuraavan kerran vuosina 2028 ja 2032, jatkuen tarvittaessa edelleen neljän vuoden välein.

Majan omistajan tulee huolehtia siitä, että O-merkitty rakennusala ja sillä oleva kesämaja poistetaan käytöstä joko purkamalla maja tai siirtämällä se korvaavalle majapaikalle viimeistään kahden vuoden kuluessa siitä, kun korvaava majapaikka on vastaanotettu. Majan omistajan tulee palauttaa poistuva O-rakennusala mahdollisimman luonnonmukaiseen tilaan majan poistamisen yhteydessä. Majan omistajalle annettu korvaava majapaikka tulee ottaa kesämajakäyttöön viiden vuoden kuluessa paikan vastaanottamisesta paikan menettämisen uhalla.

Majojen sijoittelu

Asemakaavassa majojen väliseksi etäisyydeksi on määritelty vähintään neljä metriä. Majan tulee sijoittua asemakaavassa määritellyn r-1 alueen rajan sisäpuolelle. Kaikki asemakaavaan merkityt kesämajojen rakennusalat ovat ohjeellisia ja majojen sijoittaminen tulee aina tarkistaa maastossa.

Jos uudelleen samaan paikkaan rakennettavan majan etäisyys viereisestä majasta on alle neljä metriä, voidaan majaa siirtää tai kääntää rakennusalalla niin, että majasta vähintään puolet pysyy asemakaavan mukaisella rakennusalalla. Majan siirtämistä tai kääntämistä edellä mainitun mukaisesti voidaan harkita myös, mikäli kivi tai puu estää majan laajentamisen sen nykyisellä sijainnilla. Majan sijaintia tulee tarkistaa myös, jos jyrkkä maastonmuoto aiheuttaa rakennettavaan majaan yli 60 cm:iä korkean perustuksen tai tarpeen rakentaa terassille kaide.

Karttatietojen ajan tasalla pitämisen varmistamiseksi majan vähäinenkin siirtäminen tai kääntäminen täytyy aina hyväksyttää yhdistyksellä ja maaomistajalla ennen rakentamisen aloittamista.

Yhdistysten oma rakentaminen

Asemakaavassa on osoitettu uudet rakennusalat yhteisille saunarakennuksille Kivinokkalaisten ja JHL:n alueiden yhteyteen sekä jätekatoksille Kivinokan aukion viereen. Asemakaava mahdollistaa myös uuden uimalaiturin rakentamisen Kivinokan länsikärjessä olevan saunan rakennuspaikan yhteyteen sekä soutuveneiden säilytyspaikan Kivinokan lounaisrannalle. Yhdistysten nykyiset venelaiturit ja uimalaituri on merkitty asemakaavaan.

Yhdistysten omien yhteisrakennusten rakentaminen edellyttää rakennusluvan hakemista rakennusvalvonnasta. Ennen rakennusluvan hakemista yhdistysten on haettava Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulta kirjallinen suostumus uudisrakentamiselle. Yhdistysten on haettava vuokranantajalta kirjallinen suostumus myös kaikkien sellaisten uusien rakenteiden ja laitteiden sijoittamiseksi Kivinokkaan, joiden rakentaminen ei edellytä rakennusluvan hakemista. Yhdistyksen on kyettävä myös jälkikäteen esittämään saamansa suostumus.

Ohjeiden vastaiset majat, varastot ja laiturit

Kaikki olemassa olevat kesämajat, jotka on rakennettu aikaisemmin hyväksyttyjen rakennusohjeiden vastaisesti ja ilman yhdistyksen hyväksyntää, tulee saattaa joko aikaisemmin hyväksyttyjen ohjeiden mukaisiksi tai tässä ohjeessa esitettyjen tyyppipiirustusten mukaisiksi kymmenen vuoden kuluessa tämän ohjeen hyväksymisestä.

Tämän rakentamistapaohjeen vastaisesti sijoitetut tai ylisuuret terassit ja varastot tulee saattaa tämän ohjeen mukaisiksi ja kesämajojen ympäristöön rakennetut rakennelmat ja luvattomat laiturit tulee poistaa vuoden 2024 loppuun mennessä. Majan ympäristö on rakennelmien poistamisen jälkeen ennallistettava mahdollisimman luonnonmukaiseksi.

KESÄMAJAN YMPÄRISTÖ

Vuokralaisella on oikeus vain majan pitämiseen alueella, ei majaa ympäröivän alueen käsittelyyn tai istuttamiseen. Kesämajan ympäristö tulee säilyttää luonnonmukaisena, eikä sitä saa rajata aitaamalla, istuttamalla tai muulla tavoin. Maan pintaa majan ympäristössä ei saa kivetä tai laatoittaa. Kiinteiden rakennelmien, kuten grillien, tiskipöytien, istutuslaatikoiden tai aurinkopaneelien rakentaminen majan ympäristöön on kielletty. Myös pysyvästi majan ympäristöön sijoitetut kalusteet, koristeet, leikkivälineet, rakennustarvikkeiden ym. tavaran varastot ja risukasat on kielletty. Ainoastaan puisen terassin rakentaminen on sallittua alla olevan mukaisesti. Alueen puustoa, taimikkoa tai muuta luonnonkasvillisuutta ei saa vahingoittaa. Rakentamistoimien ajaksi puut on suojattava.

Puinen terassi ja porras

Majan kylkeen tai poikkeustapauksissa korkeintaan kahden metrin etäisyydelle majasta saa rakentaa yhden korkeintaan 7 m^2:n kokoisen puisen terassin. Terassiin ei saa rakentaa suojaseiniä, peittävää kaidetta eikä katosta. Putoamisen estävä kaide terassin reunassa on sallittu, mikäli se tarvitaan turvallisuussyistä. Terassin suositeltu maksimikorkeus maan pinnasta on 350 mm:iä. Rinteessä olevan kesämajan terassin voi rakentaa tätä korkeammalle jos terassin sijoitus sitä vaatii. Irti majasta olevalle terassille ei saa rakentaa kulkuväylää, vaan kulun majalta terassille tulee tapahtua maastoa pitkin.

Kesämajaan johtavien portaiden materiaalin tulee olla puu tai luonnonkivi. Portaiden enimmäisleveys on 1000 mm. Ylin porras oven tasalla saa kuitenkin olla leveydeltään 1500 mm ja syvyydeltään 1000 mm.

Ulkokalusteet

Ulkokalusteet tulee sijoittaa majan välittömään läheisyyteen pinta-alaltaan korkeintaan 7 m^2:n alueelle. Maaperää ja luontoa tulee säästää ulkokalusteita sijoitettaessa. Jos majaan liittyy terassi, on ulkokalusteet sijoitettava terassille. Talven ajaksi ulkokalusteet tulee koota majan sisätiloihin.

YHTEISET ALUEET

Jätehuolto, vesipisteet, yleiset käymälät ja saunat

Kesämaja-alueiden yhteiset jätehuoltopaikat, yhteiskäyttöön tarkoitetut nykyiset kuivakäymälät sekä rakennusalat uusille yhteissaunoille on merkitty asemakaavaan. Vesikäymälöiden rakentaminen alueelle on kielletty. Alueella on kesämajalaisten käyttöön tarkoitettuja kesävesipisteitä. Kesämajayhdistykset huolehtivat kesämajalaisten käytössä olevista jätehuoltopaikoista, kuivakäymälöistä ja kesävesipisteistä.

Asemakaavan mukaan kesämajat ja yhdistysten rakennukset sijaitsevat lähivirkistysalueella (VL). Kesämajoille osoitetut alueet on rajattu alueen osa -merkinnällä (r-1). Lähivirkistysalueiden hoidosta ja ylläpidosta vastaa Helsingin kaupunkiympäristön toimialan kunnossapitoyksikkö.

MAJOJEN VARUSTELU

Parvi

Majaan saa rakentaa parven tyyppisuunnitelmissa esitetyn periaatteen mukaisesti muuttamatta mökin mitoitusta.

Tulisija ja sen hormi

Majaan saa asentaa tulisijan. Kaikki asennukset tulee tehdä voimassa olevien paloturvallisuusmääräysten (Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017), Ympäristöministeriön asetus savupiippujen rakenteista ja paloturvallisuudesta (745/2017) ja CE-merkintä) sekä tulisijavalmistajan kirjallisten ohjeiden mukaisesti.

Tulisijan hormina tulee käyttää CE-merkittyä, eristettyä, metallirakenteista, pyöreää valmishormia. Hormin yhteensopivuus tulisijan kanssa on varmistettava. Hormi on asennettava hormin asennusohjeen mukaisesti. Hormin läpimeno yläpohjasta/seinästä on toteutettava hormivalmistajan asennusohjeen mukaisesti. Hormin korkeuden katon pinnasta tulee olla 0,8 m + 0,12 m jokaista katon lapemetriä kohden harjalta laskettuna. Hormin värin tulee olla väriohjeen mukainen.

Kesämajan haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, että tulisija hormeineen nuohotaan asianmukaisesti ja riittävän usein. Kesämajan haltija vastaa myös siitä, että nuohous voidaan suorittaa turvallisesti. Tulisisijalla varustettuun kesämajaan on nuohousta varten asennettava kiinteät kattotikkaat. Tikkaiden tulee olla metalliset ja väriltään majan piipun ja kourujen väriset.

Aurinkopaneelit ja sähkö

Aurinkopaneeleita voidaan asentaa joko majan katolle tai seinälle. Asennus tulee tehdä katon lappeen tai seinäpinnan suuntaisesti. Paneeleita ei saa asentaa telineeseen eikä liian lähelle savuhormia. Paneelien enimmäiskoko on katolla 2 x 1,5 m ja seinässä 0,7 x 1 m. Asennuksen tulee olla kiinteä ja turvallinen. Paneelien sijoittaminen maastoon erillisen rakenteen varaan on kielletty.

Kesämajoja ei saa sahköistää. Osa kesämajoista on sähköistetty ennen tämän rakentamistapaohjeen hyväksymistä.

Vesi, viemärit ja käymälät

Alueella on kesämajalaisten yhteiskäyttöön tarkoitettuja kesävesipisteitä, joista tarvittava vesi viedään kesämajoihin astioilla. Majoihin ei saa vetää vesijohtoa eikä niitä saa viemäröidä. Majoihin ei saa rakentaa märkätiloja eikä saunoja. Ympäristöpalvelu antaa ohjeita harmaiden vesien käsittelyyn.

Majan yhteydessä olevaan varastoon voi sijoittaa kuivakäymälän. Käymäläjätteen tyhjennyspaikkojen osoittamisesta ja tyhjentämisestä vastaavat kesämajayhdistykset.

Majojen numerointi

Jokaisen majan tulee olla numeroitu. Maja numeroidaan seinään kiinnitettävällä numerotaululla tyyppipiirustusten ohjeistamille paikoille niin, että numerotaulu näkyy kulkuväylälle. Majat numeroidaan Helsingin karttapalveluun merkittyjen numeroiden mukaisesti. Maja, joka siirtyy uuteen paikkaan säilyttää vanhan majanumeronsa. Majan numeroa ei saa muuttaa ilman maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -yksikön suostumusta.

PALOTURVALLISUUS

Majojen etäisyys ja palo-osastointi

Majojen keskinäisen etäisyyden tulee olla vähintään 4 metriä. Kesämajojen keskinäisyyden ollessa yli 8 metriä, majojen ulkoseinillä ei ole osastointivaatimusta.

Majojen keskinäisen etäisyyden ollessa 4–8 metriä, tulee majan ulkoseinän olla palosuojalevytyksen avulla osastoitu paloluokkaan EI 30. Jos majan ulkoseinä on osastoitu molemminpuolista paloa vastaan, ei toisen majan ulkoseinällä ole osastointivaatimusta. Jos majan ulkoseinä on osastoitu EI 30 -luokkaan vain sisäpuolista paloa vastaan, tulee myös 4–8 metrin etäisyydellä olevan naapurimajan ulkoseinän olla osastoitu samalla tavoin. Mökkiään laajentava tai uuden mökin rakentaja on vastuussa osastointivelvoitteen täyttämisestä.

Palo-osastoidussa seinissä osastointi ulotetaan ehyenä vesikatteeseen saakka. Sivuräystäällä tuuletusrakoon asennetaan esimerkiksi palo-onteloventtiili. Seinän osastointi tehdään suojaukseen tarkoitetusta palosuojalevystä. Osastoivan seinärakenteen toteutuspiirustuksia löytyy esimerkiksi tuotetoimittajien sivuilta (Luja, Gyproc jne).

Osastoidulle seinälle saa sijoittaa korkeintaan kaksi avattavaa erillistä ikkunaa, joista toisen saa sijoittaa vain mahdolliselle parvelle. Ikkunoiden aukkomitta on korkeintaan 0,2 m2/ikkuna. Osastoidulle seinälle sijoitettavan ulko-oven on myös oltava luokkaa EI 30. Savuhormia ei saa sijoittaa osastoitavalle seinälle.

Polttopuut ja nestekaasu

Polttopuita ei saa kuivattaa eikä säilyttää majojen lähellä tai muualla maastossa. Polttopuut tulee säilyttää varastossa.

Kesämajan sisätiloissa saa käyttää vain CE-merkittyjä sisäkäyttöön tarkoitettuja kaasulaitteita. Kesämajassa saa säilyttää nestekaasua enintään 25 kg. Kaasupulloja ei saa säilyttää majan alla eikä auringonvalolle alttiina. Jos kaasupullo sijoitetaan majan ulkopuolelle, on kaasuputken sulkuventtiilin oltava majan sisätilassa. Jos nestekaasupullo sijoitetaan majan sisätilassa olevaan kaappiin, on kaapin oltava riittävän väljä ja hyvin tuulettuva. Kaapin oveen on merkittävä pullon kaasusulku.

Nestekaasupullon tulee sijaita vähintään 1,0 metrin etäisyydellä uunista, puuliedestä tai muusta vastaavasta tulisijasta. Jos pullon ja tulisijan välissä on palamattomasta aineesta tehty säilytyssuoja, välimatka saa olla 0,5 m. Pullon etäisyyden kaasuliedestä tai lämpöpatterista tulee olla vähintään 0,2 m.

Majassa olevat kaasuasennukset tulee tehdä voimassa olevan nestekaasulain ja -asetuksen mukaisesti. Rakennusosan tai kalusteen läpi viety letku on suojattava liikkumisvaurioilta läpivientiholkkia käyttäen. Jos nestekaasun letkun pituus ylittää 1,2 metriä, tulee majan sisäpuolisten asennusten olla kiinteitä metalliputkiasennuksia. Kun kesämajan sisätiloissa käytetään nestekaasulla toimivia laitteita, majaan tulee asentaa nestekaasuhälytin. Nestekaasulaitteiden turvallisesta käytöstä löytyy lisätietoa Turvatekniikan keskuksen (Tukes) nettisivuilta.

TYYPPISUUNNITELMAT

Kaikki uudet ja uudelleen rakennettavat kesämajat tai vanhojen majojen laajennukset tulee tehdä tämän ohjeen tyyppisuunnitelmia noudattaen.

Uudet tyyppimajasuunnitelmat perustuvat aiempien perinteisten tyyppisuunnitelmien mittasuhteisiin ja perushahmoon, mutta nykyajan tarpeisiin ja asemakaavan mahdollistamaan suurempaan majakokoon sovellettuna. Uusien tyyppimajojen kokonaispinta-ala on asemakaavan mukaisesti 14 m^2 + 2 m^2 varasto.

Tyyppimajojen A ja B suunnitelmissa esitetään vanhojen kesämajojen (Kivinokkalaiset ry, Ponnistus ry) laajentaminen asemakaavan sallimaan suurimpaan laajuuteen. Laajennuksen voi halutessaan tehdä majan kumpaan tahansa kapeaan päätyyn tai molempiin kuitenkaan ylittämättä majan enimmäispituutta. JHL:n 16 m2:n kesämajatyyppiä ei voi laajentaa.

Tyyppimajat 1, 2 ja 3 ovat tyyppisuunnitelmia, joita noudatetaan kaikkien kesämajayhdistysten alueilla tilanteessa, jossa vanha mökki rakennetaan uudelleen tai rakennetaan kokonaan uusi maja ennalta rakentamattomalle kesämajan rakennusalalle.

Tässä ohjeessa esitettyä väriohjetta tulee noudattaa kaikissa majoissa ja myös tilanteessa, jossa vanha mökki maalataan uudelleen.

VANHAT KESÄMAJATYYPIT
KESÄMAJAN LAAJENTAMISTA KOSKEVAT SITOVAT PERIAATTEET

Majan koko ja mittasuhteet

Kesämajan kokonaispinta-ala saa laajennuksen jälkeen olla yhteensä enintään 14 m^2 sisältäen mahdollisen kuistin. Tämän lisäksi saa rakentaa pinta-alaltaan enintään 2 m^2:n kokoisen varaston. Maja ei saa ylittää suurinta sallittua pinta-alaa eikä suurinta sallittua korkeutta. Ainoastaan varasto-osan saa sijoittaa kesämajalle annetun enimmäisleveyden ja -pituuden ulkopuolelle. Mikäli kesämaja on aikaisemmin tehty aikaisemmin hyväksyttyjä ohjeita suuremmaksi, tulee kesämajan omistajan purkaa sallitut enimmäismitat ylittävät osat omalla kustannuksellaan.

Maja A (Kivinokkalaiset ry)

Majan suurin sallittu korkeus on harjan kohdalla 2800 mm ja seinän räystään leikkauspisteen kohdalla 2150 mm. Majan enimmäisleveys on 2500 mm ja enimmäispituus 5500 mm (enimmäispituus poikkeaa asemakaavan määräyksestä 4800 mm).

Maja B (Ponnistus ry)

Majan suurin sallittu korkeus on harjan kohdalla 3400 mm ja seinän räystään leikkauspisteen kohdalla 2500 mm. Majan enimmäisleveys on 3000 mm ja enimmäispituus 4700 mm.

Vesikatto ja kattokulma

Majassa tulee olla harjakatto tyyppisuunnitelman mukaisilla kaltevuuksilla ja katon harjan on oltava majan pidemmän sivun suuntainen. Kattokaltevuus on majassa A 1:2 ja majassa B 1:1,5. Varasto voidaan sijoittaa vanhempien tyyppisuunnitelmien mukaisesti majan päätyyn tai kylkeen ja sen tulee olla matalampi kuin itse maja. Vesikatteena tulee käyttää sileää kattohuopaa. Erilaiset profiilipellit ja palahuopakatteet eivät ole sallittuja. Varastossa käytetään samaa vesikatemateriaalia ja kattokulmaa kuin majassa.

Räystäät

Räystäiden tulee olla avoräystäät. Räystäiden alustat tulee maalata kuten julkisivut. Räystäslautojen tulee olla hienosahattua lautaa ja ne tulee maalata kuten ikkunan puitteet.

Sadevesikourut

Sadevesikourujen tulee olla kuumasinkittyä terästä, puolipyöreitä ja halkaisijaltaan enintään 100 mm. Syöksytorvia ei sallita, vaan kourujen purkupäät jätetään avoimiksi ja muotoillaan ns. lehmänkieliksi. Kourujen purkupäät tulee ulottaa riittävän kauas majasta tyyppipiirustusten mukaisesti. Tarvittaessa voidaan veden ohjaamiseen käyttää kouruun ripustettua kuumasinkittyä teräsketjua. Kourut kannatetaan kuumasinkityillä taivutettavilla teräskoukuilla, jotka kiinnitetään räystään alapintaan.

Ikkunat ja ulko-ovet

Kesämajan ikkunapuitteiden ja ulko-ovien tulee olla puisia. Alumiinirakenteisia ikkunoita tai ovia ei sallita. Ulko-ovessa saa olla lasiaukko. Ikkunoiden koko, lukumäärä ja sijoitus on esitetty tyyppipiirustuksessa esimerkinomaisesti. Ikkunat ja ovet asennetaan julkisivupinnan tasoon. Mahdolliset ikkunaluukut tehdään lautarakenteisina ja ne maalataan julkisivun kanssa samalla värillä. Ikkunaluukkujen tulee olla sivulle saranoituja tai ne tulee rakentaa liukukiskon varaan sivulle liukuvaksi. Ovien ja ikkunoiden ympärillä saa käyttää maksimissaan 30 mm ikkunalistoja, ikkunalistat saa halutessaan myös jättää pois.

Alueella on suositeltavaa käyttää vanhoja kierrätettyjä puuovia ja ikkunoita. Ikkunoiden vesipeltien sijasta on suositeltavaa käyttää puisia tippalistoja. Ikkunoiden ja ovien helojen tulee olla metallia.

Varaston ovet tulee tehdä lautarakenteisina. Ovien verhouksen tulee olla vastaavaa lautaa kuin julkisivussa ja ovet maalataan julkisivun kanssa samalla värillä.

Julkisivuverhous

Majojen ulkoverhoukseen tulee käyttää pysty- tai vaakalaudoitusta. Pystyverhoukseksi suositellaan peiterimaverhousta sirolla peiterimalla. Julkisivujen verhouksena ei saa käyttää levytystä, kuten esimerkiksi kuitulevyä tai vaneria eikä hirsipaneelia.

Perustukset

Majan perustuksen tulee olla alta avoin pilariperustus. Perustusten korkeuden tulee olla matalimmassa kohdassa vähintään 250 mm, eikä se saa tasaisella maalla ylittää 350 mm:iä. Kaltevassa paikassa maavaran maksimikorkeudeksi suositellaan 600 mm:iä. Maastoon sovittamisen tulee tapahtua ilman maaston pengerryksiä ja leikkauksia. Pilariperustukset tulee tehdä paikalla valetusta betonista, harkosta tai luonnonkivestä. Majan alustan näkösuojaksi saa asentaa tumman puuritilän. Umpinaiset levyt tms. eivät ole sallittuja.

Varasto

Majan päätyyn tai sen pitkälle sivulle saa tyyppipiirustusten mukaan sijoittaa yhden kooltaan enintään 2 m^2:n varaston. Varaston tulee olla kiinni majan seinässä eikä sitä saa sijoittaa erillisenä rakennelmana muualle maastoon. Käynti varastoon tulee olla ulkokautta. Varaston kattokulman tulee olla sama kuin kesämajassa. Varaston julkisivuverhouksen tulee olla samanlaista verhouslautaa ja samanvärinen kuin itse maja. Varaston katteen tulee olla samaa materiaalia ja väriä kuin kesämajassa. Varaston tulee olla majaa matalampi.

Varaston pinta-ala ei saa ylittää 2 m^2:iä. Tämän pinta-alan ylittävät varastot tulee purkaa. Levypintaiset varastot tulee poistaa tai muuttaa majan julkisivuverhouksen mukaiseksi.

Majan väritys

Väriohjeessa esitetyt värikoodit ovat Uula Color Oy:n öljy- ja keittomaalien sävyjä. Myös muilta valmistajilta löytyy vastaavia tuotteita ja värejä. Kaikki maalaustyöt tulee tehdä väriohjeen mukaisesti.

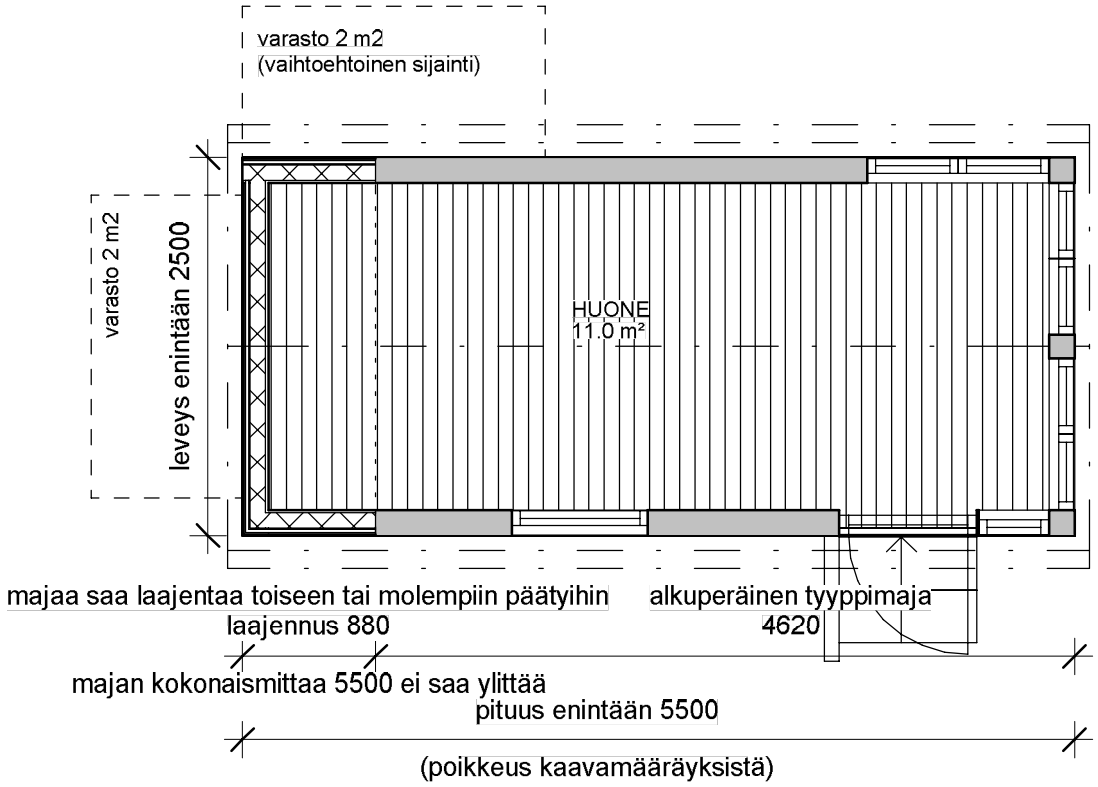
Majojen ulkoseinät ja muut puuosat tulee maalata peittävällä maalilla, joksi suositellaan petrooliöljy-, pellavaöljy- tai keittomaalia. Värisävyt valitaan väriohjeen värikartasta. Majan julkisivuissa saa käyttää vain yhtä väriohjeen ulkoseinien väreistä.

Majan yksityiskohtien kuten ikkunapuitteiden, ulko-ovien, räystäslautojen ym. väri valitaan väriohjeen mukaisista vaihtoehdoista. Yllä mainituissa yksityiskohdissa saa käyttää vain yhtä korosteväriä.

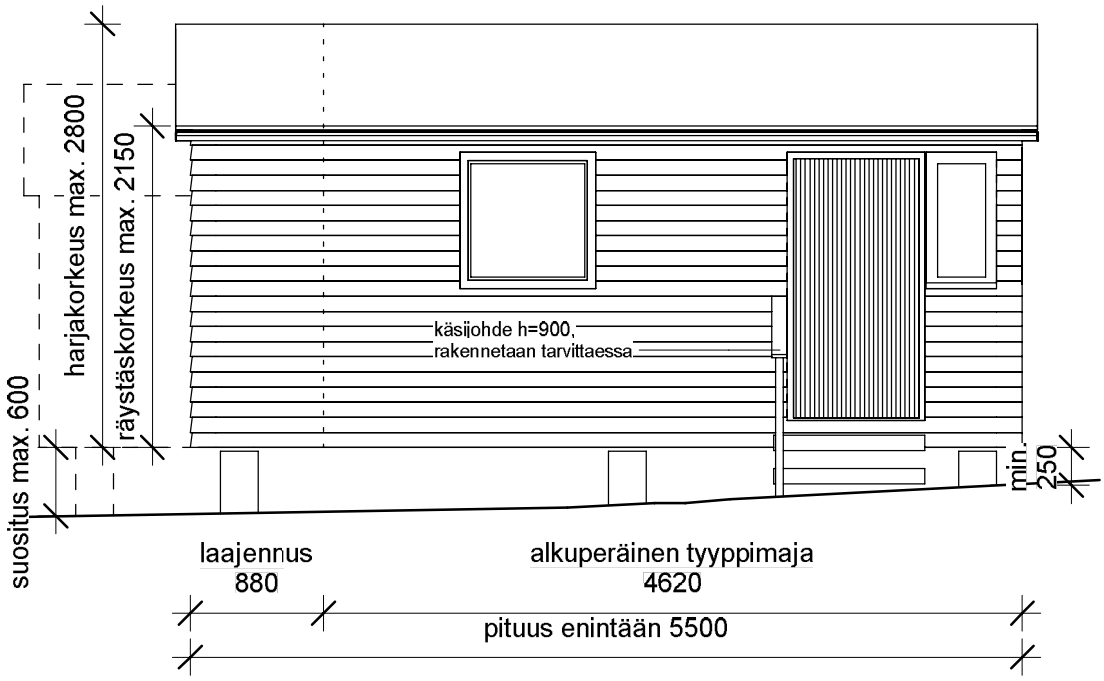
Huopakatteen, piipun ja kourujen värien tulee olla väriohjeen mukaiset.

Varaston värityksen tulee olla majan julkisivun mukainen.

TYYPPIMAJA A - Kivinokkalaiset ry, laajennus



POHJAPIIRROS 1:50, laajennus

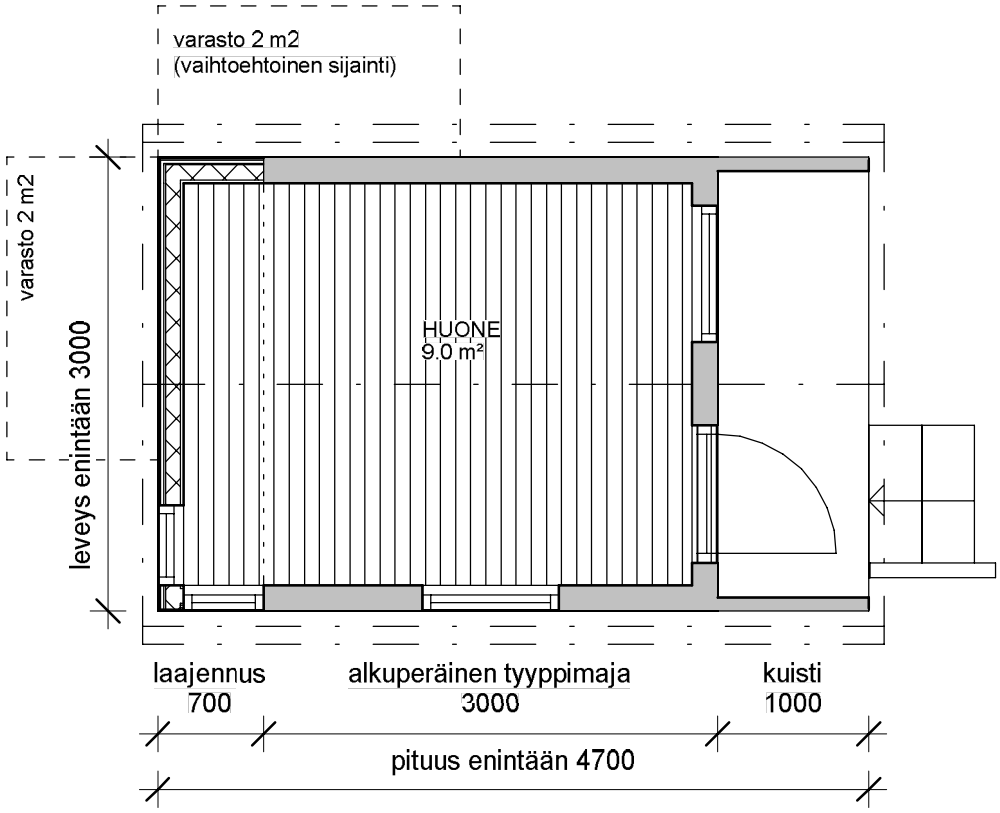


JULKISIVU 1:50, laajennus

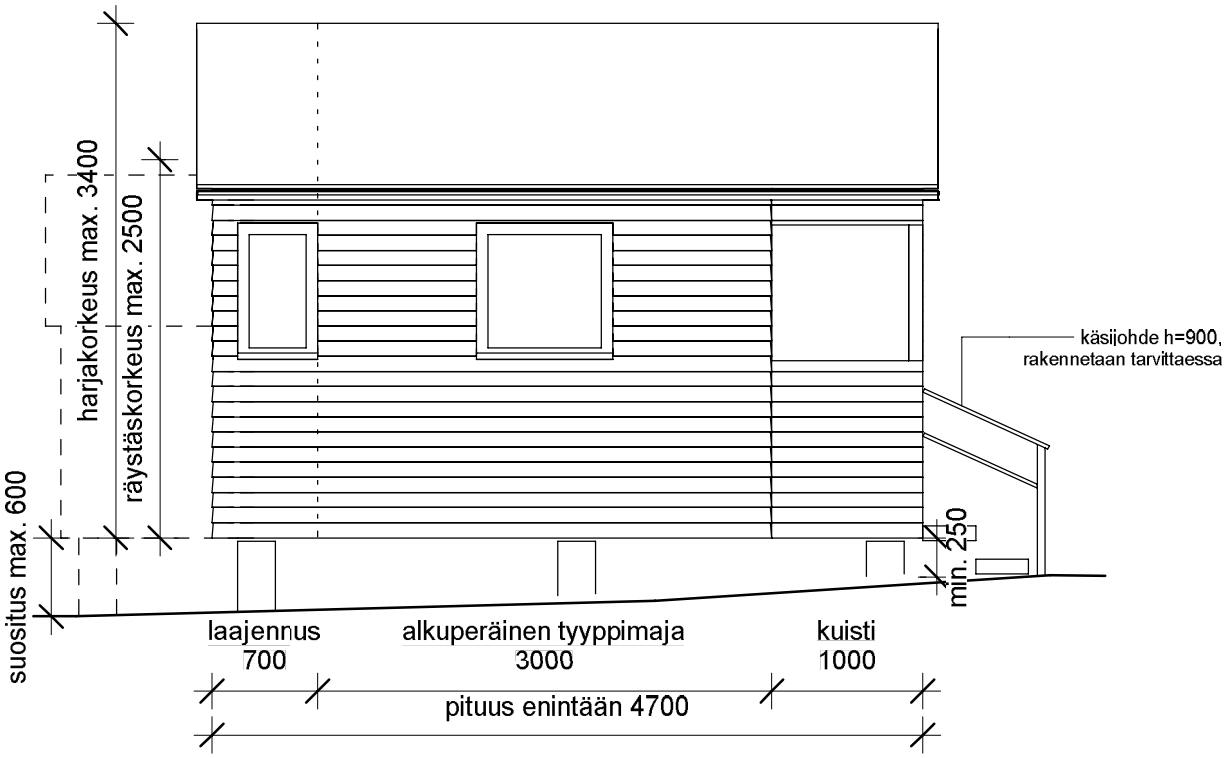
KIVINOKAN KESÄMAJAT

TYYPPIMAJA A, laajennus 20.6.2023 Arkkitehdit Frondelius+ Keppo+Salmenperä oy

TYYPPIMAJA B - Ponnistus ry, laajennus



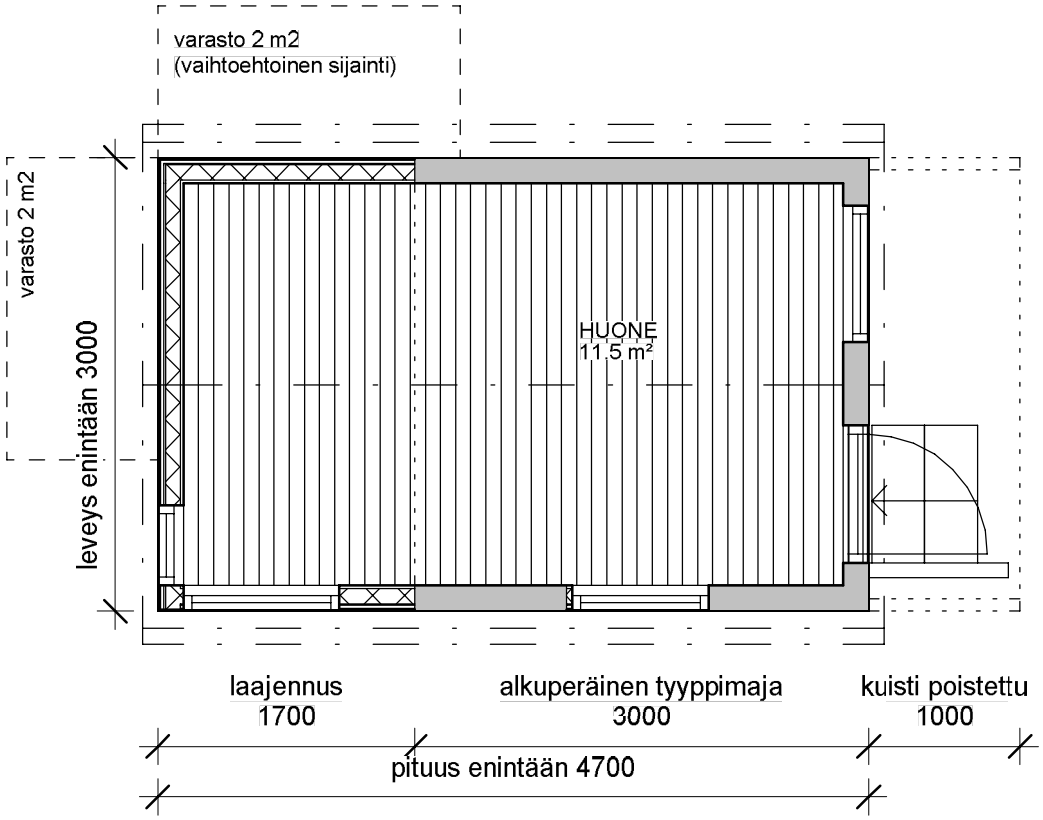
POHJAPIIRROS 1:50, laajennus
olemassa oleva kuisti säilyttäen



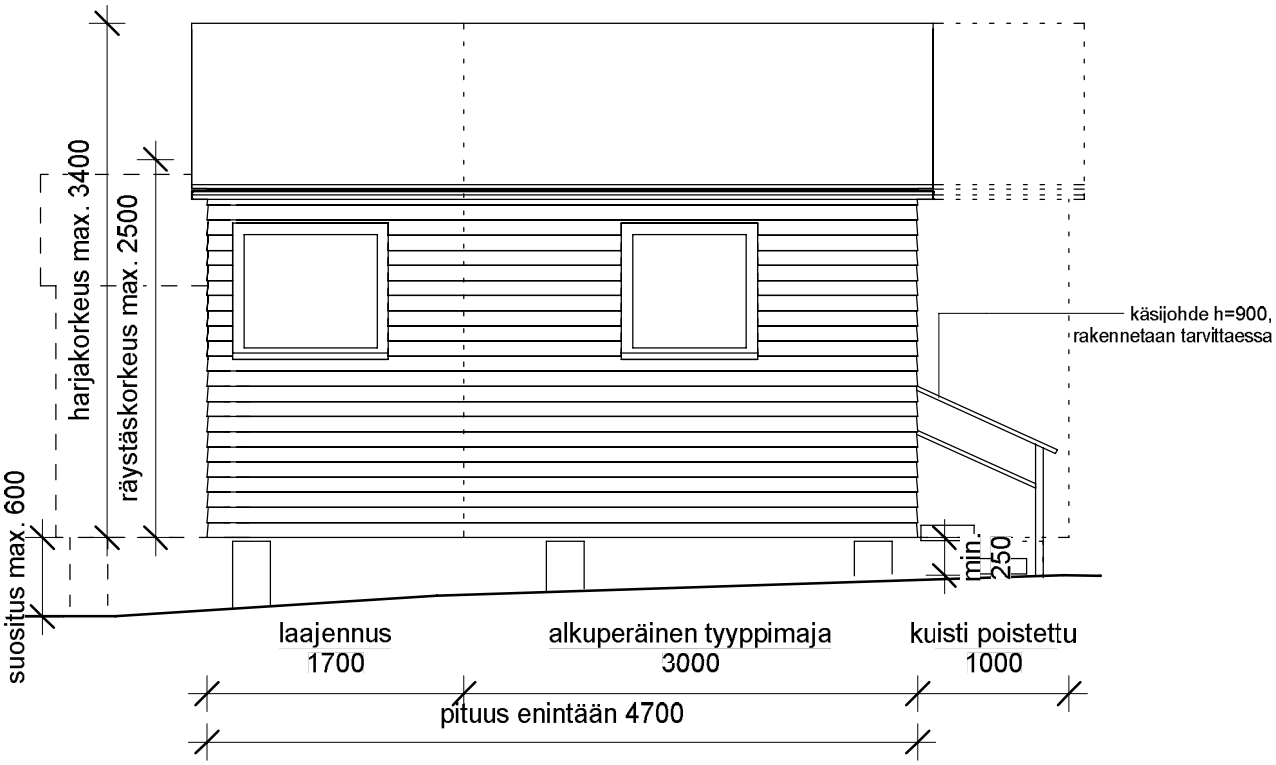
JULKISIVU 1:50, laajennus
olemassa oleva kuisti säilyttäen

KIVINOKAN KESÄMAJAT
TYYPPIMAJA B, laajennus 20.6.2023 Arkkitehdit Frondelius+ Keppo+Salmenperä oy

TYYPPIMAJA B - Ponnistus ry, laajennus



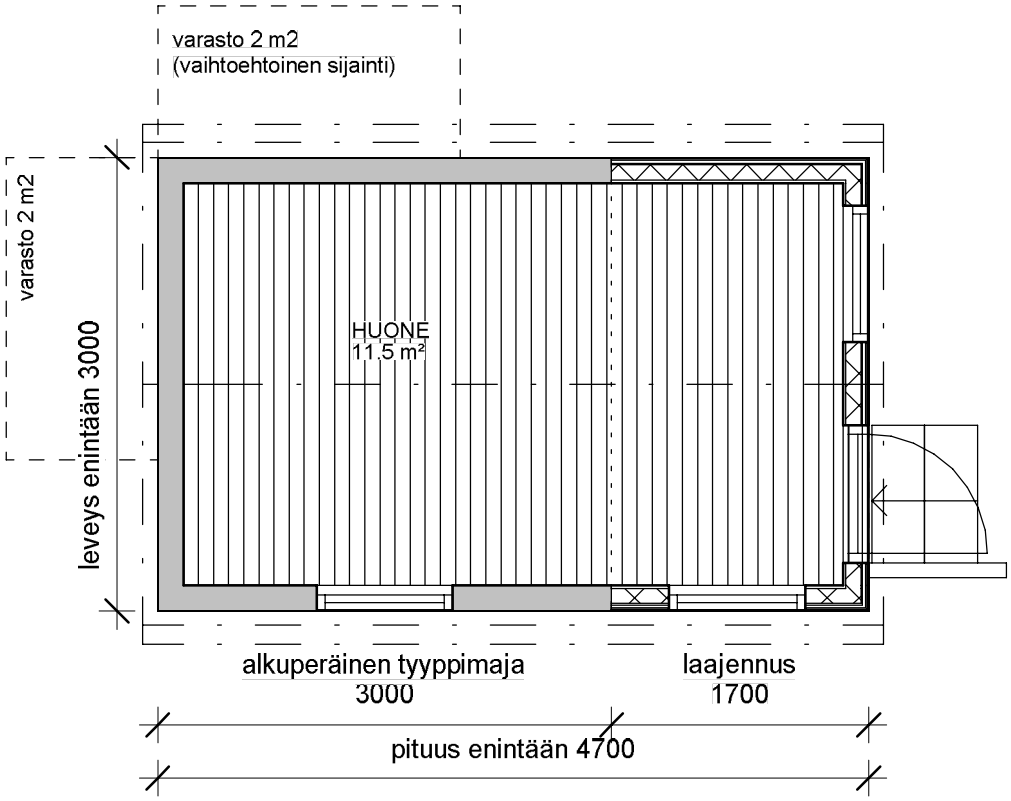
POHJAPIIRROS 1:50, laajennus
päätyjulkisivun suuntaan, kuisti puretaan



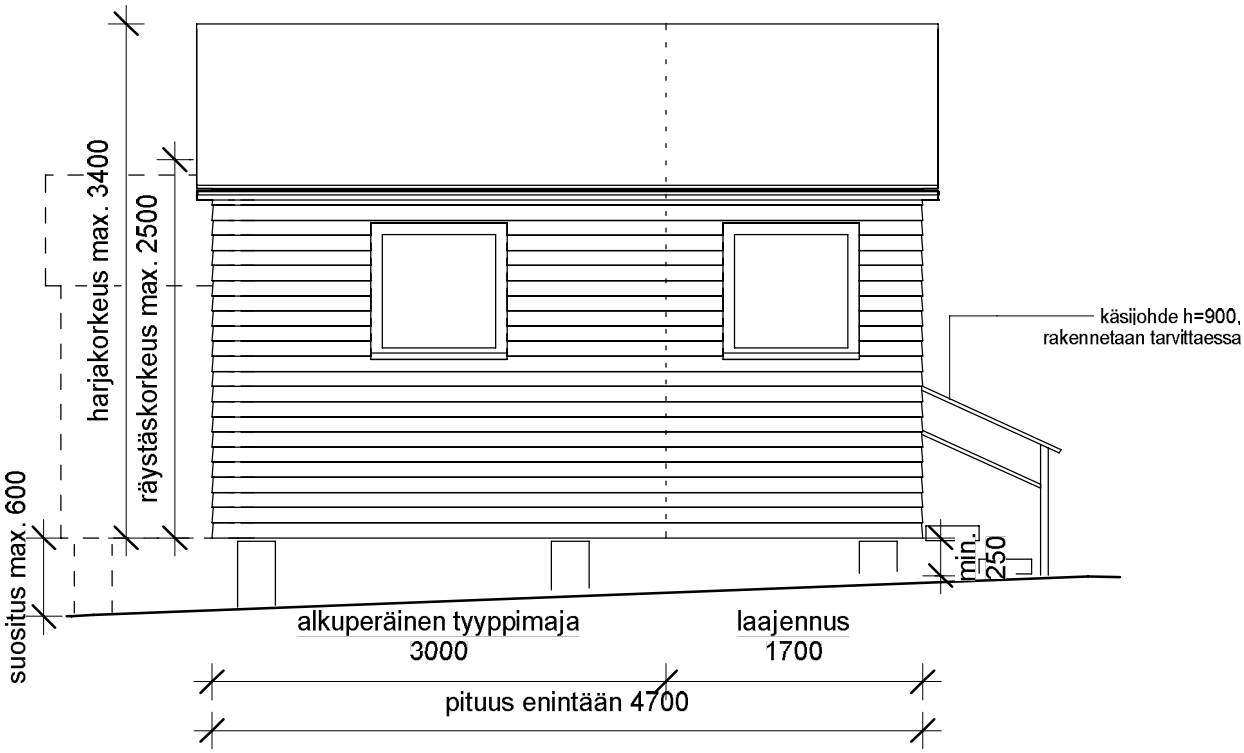
JULKISIVU 1:50, laajennus
päätyjulkisivun suuntaan, kuisti puretaan

KIVINOKAN KESÄMAJAT
TYYPPIMAJA B, laajennus 20.6.2023 Arkkitehdit Frondelius+ Keppo+Salmenperä oy

TYYPPIMAJA B - Ponnistus ry, laajennus



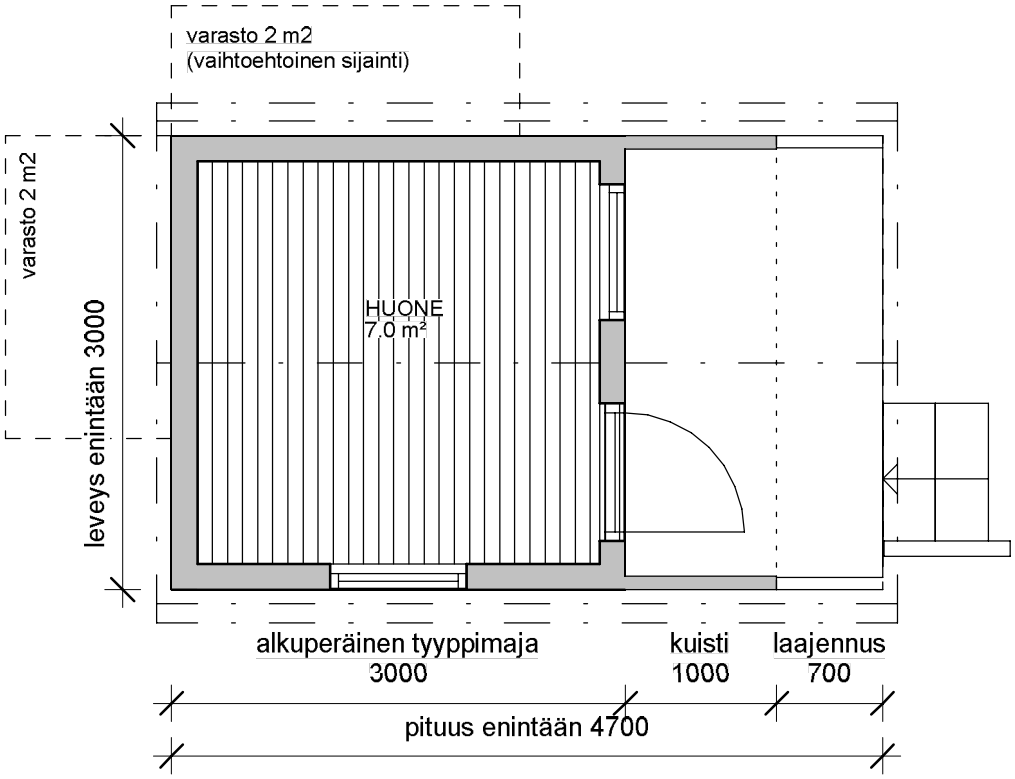
POHJAPIIRROS 1:50, laajennus
kuistin puoleiselle julkisivulle



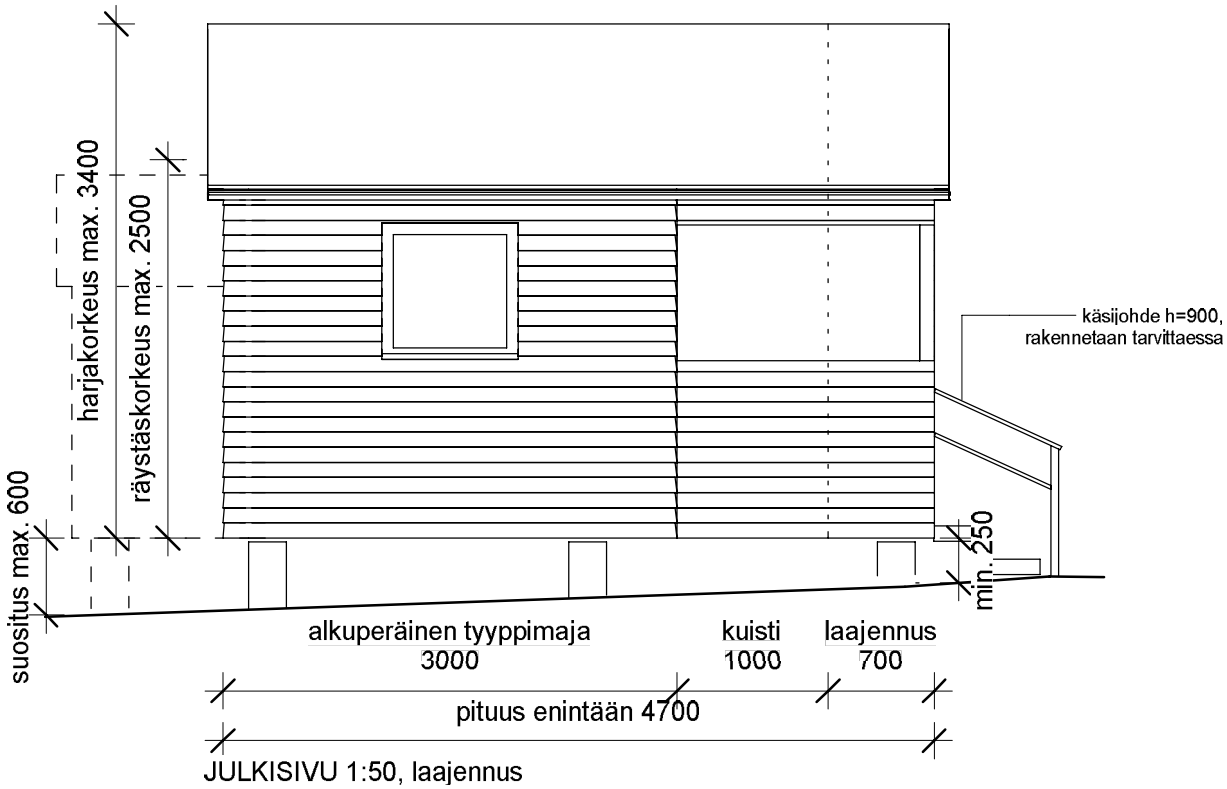
JULKISIVU 1:50, laajennus
kuistin puoleiselle julkisivulle

KIVINOKAN KESÄMAJAT
TYYPPIMAJA B, laajennus 20.6.2023 Arkkitehdit Frondelius+ Keppo+Salmenperä oy

TYYPPIMAJA B - Ponnistus ry, laajennus



POHJAPIIRROS 1:50, laajennus
olemassa olevan kuistin laajentaminen



JULKISIVU 1:50, laajennus
olemassa olevan kuistin laajentaminen

KIVINOKAN KESÄMAJAT
TYYPPIMAJA B, laajennus 20.6.2023 Arkkitehdit Frondelius+ Keppo+Salmenperä oy

UUSI KESÄMAJATYYPPI
RAKENTAMISTA KOSKEVAT SITOVAT PERIAATTEET

Majan koko, mittasuhteet

Kesämajan kokonaispinta-ala on enintään 14 m^2. Tämän lisäksi saa rakentaa pinta-alaltaan enintään 2 m^2:n kokoisen varaston saman katon alle osaksi mökkiä. Varaston kanssa kokonaispinta-ala on yhteensä enintään 16 m^2.

Uusien tyyppimajojen suurin sallittu korkeus on harjan kohdalla 3400 mm ja seinän ja räystään leikkauspisteen kohdalla 2500 mm mitattuna perustuksen yläpinnasta. Majan enimmäisleveys on 3000 mm ja enimmäispituus 4700 mm. Maja ei saa ylittää suurinta sallittua pinta-alaa eikä suurinta sallittua korkeutta. Varaston saa sijoittaa majalle annettujen enimmäismittojen ulkopuolelle.

Vesikatto ja kattokulma

Majassa tulee olla harjakatto tyyppisuunnitelman mukaisilla kaltevuuksilla ja katon harjan on oltava majan pidemmän sivun suuntainen. Kattokulman on oltava 1:1,5. Vesikatteena tulee käyttää sileää kattohuopaa. Huopapalakatteet tai erilaiset profiilipellit eivät ole sallittuja.

Räystäät

Räystäät tulee tehdä ohuina, enintään 75 mm paksuisina ristiin laudoitettuina rakenteina hienosahatusta laudasta. Räystään maksimipaksuus on 250 mm. Päällimmäinen laudoitus tehdään ponttilaudasta alemman laudoituksen toimiessa räystään kannattajana. Räystään alustat maalataan kuten julkisivut.

Sadevesikourut

Sadevesikourujen tulee olla kuumasinkittyä terästä, puolipyöreitä ja halkaisijaltaan enintään 100 mm. Syöksytorvia ei sallita, vaan kourujen purkupäät jätetään avoimiksi ja muotoillaan ns. lehmänkieliksi. Kourujen purkupäät tulee ulottaa riittävän kauas majasta tyyppipiirustusten mukaisesti. Tarvittaessa voidaan veden ohjaukseen käyttää kouruun ripustettua kuumasinkittyä teräsketjua. Kourut kannatetaan kuumasinkityillä taivutettavilla teräskoukuilla, jotka kiinnitetään räystään alapintaan.

Ikkunat ja ulko-ovet

Ikkunapuitteiden ja ovien tulee olla höylättyä puuta ja ikkunapuitteiden mahdollisimman kapeita. Alumiiniverhottuja ikkunoita tai ovia ei sallita. Ikkunoiden koko, lukumäärä ja sijoitus on esitetty tyyppipiirustuksessa esimerkinomaisesti. Ikkunoiden tulee olla suorakulmaisia. Lasiseiniä ei sallita. Ulko-ovessa saa olla lasiaukko. Alueella on suositeltavaa käyttää vanhoja kierrätettyjä puuovia ja ikkunoita. Ikkunat ja ovet asennetaan julkisivupinnan tasoon. Ovien ja ikkunoiden ympärillä saa halutessaan käyttää maksimissaan 30 mm levyisiä ikkunalistoja.

Ikkunapellit tulee tehdä maalatusta kuumasinkitystä teräksestä. Pellit tehdään etureunaltaan mahdollisimman litteiksi (pellin etupintaa ei käännetä alas) ja ulotetaan enintään 20 mm julkisivuverhouspinnan ulkopuolelle. Vesipelti maalataan ikkunapuitteiden väriin. Vesipellin sijasta voidaan käyttää myös puista tippalistaa. Ikkunoiden ja ovien helojen tulee olla metallia. Varaston ovet tulee tehdä lautarakenteisina. Varaston ovien verhouksen tulee olla vastaavaa lautaa kuin julkisivussa ja ovet maalataan julkisivun kanssa samalla värillä.

Julkisivuverhous

Majojen ulkoverhoukseen tulee käyttää pysty- tai vaakalaudoitusta. Pystyverhoukseksi suositellaan peiterimaverhousta sirolla peiterimalla. Julkisivujen verhouksena ei saa käyttää levytystä, kuten esimerkiksi kuitulevyä tai vaneria eikä hirsipaneelia.

Perustukset

Majan perustusten tulee olla alta avoin pilariperustus. Perustusten korkeuden tulee matalimmassa kohdassa olla vähintään 250 mm, eikä perustusten korkeus saa tasaisella maalla ylittää 350 mm:iä. Kesämajan sijoittuessa kaltevaan maastoon perustusten maksimikorkeudeksi suositellaan 600 mm:iä. Maja pyritään asemoimaan niin, että sisäänkäynti sijoittuu mahdollisimman lähelle maanpintaa. Majan alustan näkösuojaksi saa asentaa tumman puuritilän. Umpinaiset levyt tms. eivät ole sallittuja.

Maastoon sovittamisen tulee tapahtua ilman maaston pengerryksiä ja leikkauksia. Pilariperustukset tulee tehdä paikalla valetusta betonista, harkosta tai luonnonkivestä.

Varasto

Majan päätyyn tai sen pitkälle sivulle saa tyyppipiirustusten mukaan sijoittaa yhden kooltaan enintään 2 m^2:n varaston. Varaston tulee olla kiinni majan seinässä eikä sitä saa sijoittaa erillisenä rakennelmana muualle maastoon. Käynti varastoon tulee olla ulkokautta. Varaston julkisivuvuorauksen tulee olla samanlaista verhouslautaa ja samanvärinen kuin itse maja ja katon katteen tulee olla samaa materiaalia ja väriä kuin kesämajassa. Varaston tulee olla majaa matalampi. Varastoon saa sijoittaa kuivakäymälän.

Majan väritys

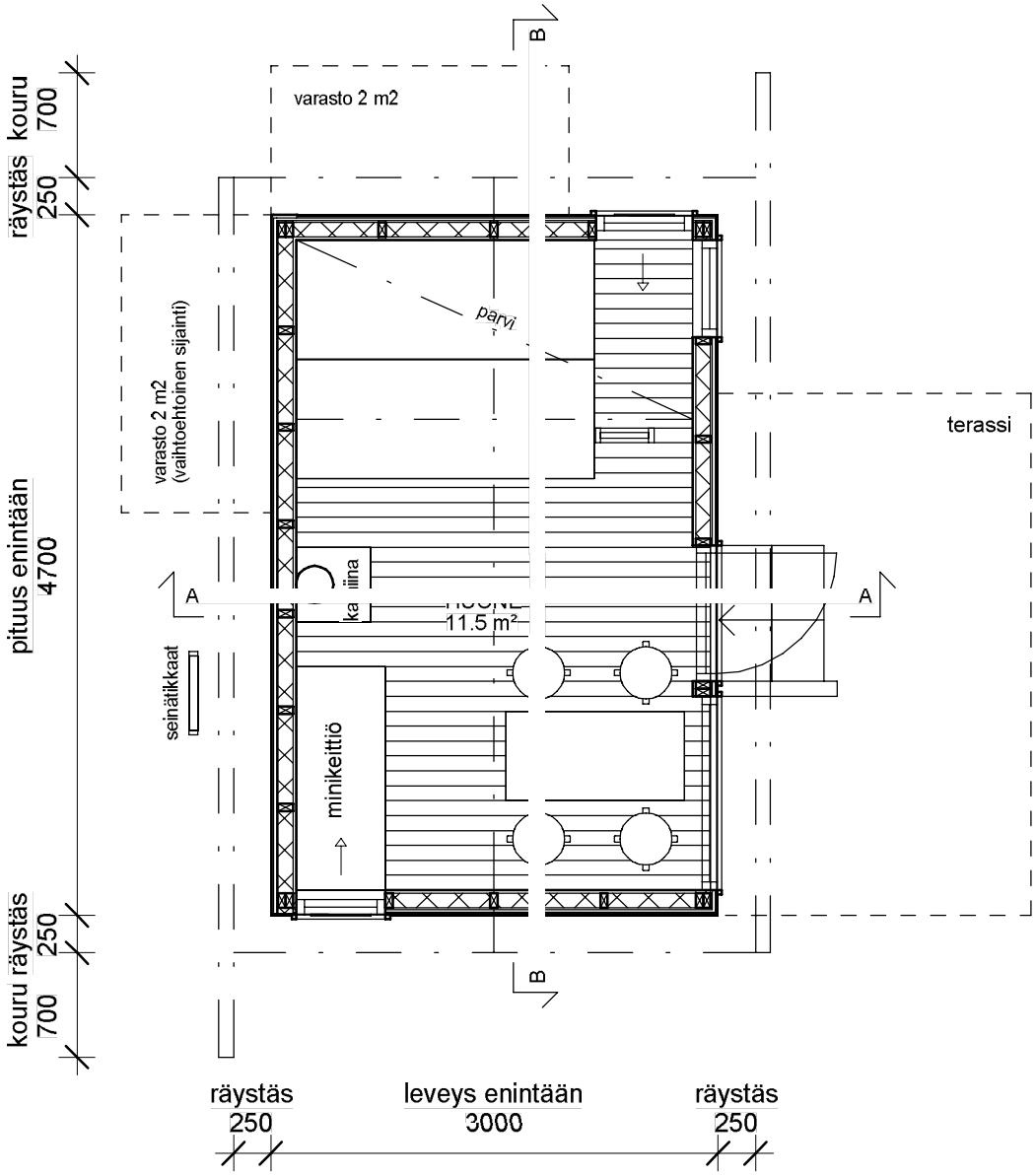
Väriohjeessa esitetyt värikoodit ovat Uula Color Oy:n öljy- ja keittomaalien sävyjä. Myös muilta valmistajilta löytyy vastaavia tuotteita ja värejä. Maalaustyö tulee tehdä väritysohjeen mukaan. Majojen ulkoseinät ja muut puuosat tulee maalata peittävällä maalilla, joksi suositellaan petrooliöljy-, pellavaöljy- tai keittomaalia. Värisävyt tulee valita väriohjeen värikartasta. Julkisivuissa saa käyttää vain yhtä väriohjeen ulkoseinien väreistä.

Majan yksityiskohtien kuten ikkunapuitteiden, ulko-ovien, räystäslautojen ym. väri valitaan väriohjeessa korosteväreiksi määritellyistä vaihtoehdoista. Yllä mainituissa yksityiskohdissa saa käyttää vain yhtä korosteväriä.

Huopakatteen, piipun ja kourujen värien tulee olla väriohjeen mukaiset.

Varaston värin tulee olla sama kuin julkisivun.

TYYPPIMAJA 1

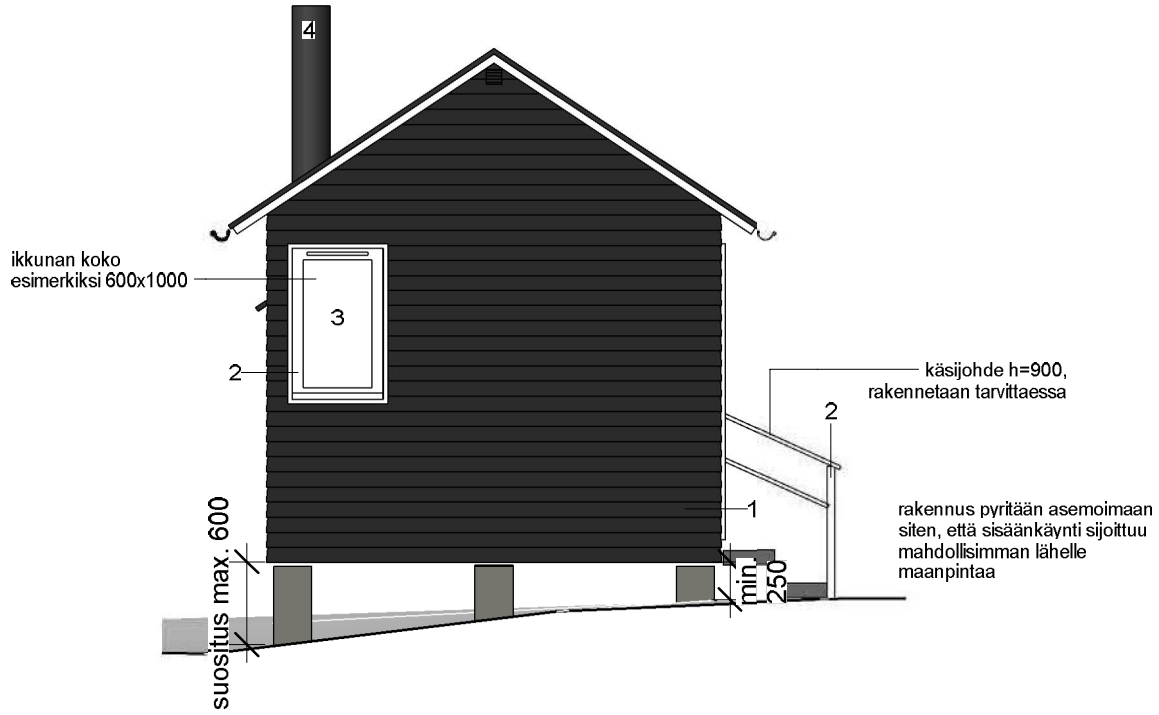


POHJAPIIRROS 1:50

KIVINOKAN KESÄMAJAT

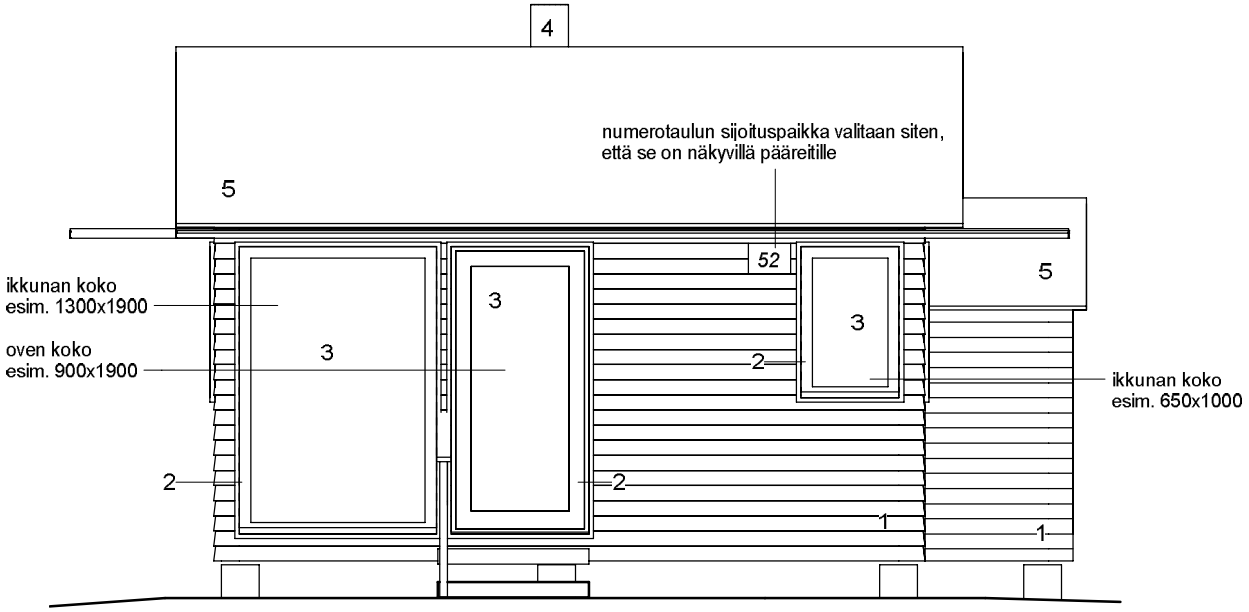
TYYPPIMAJA 1, pohjapiirros 20.6.2023 Arkkitehdit Frondelius+ Keppo+Salmenperä oy

TYYPPIMAJA 1



JULKISIVU, pääty 1:50

1	Hienosahattu julkisivuverhous, maalattu
2	Höylätty puu, maalattu
3	Lasi
4	Maalattu teräs
5	Sileä huopakate

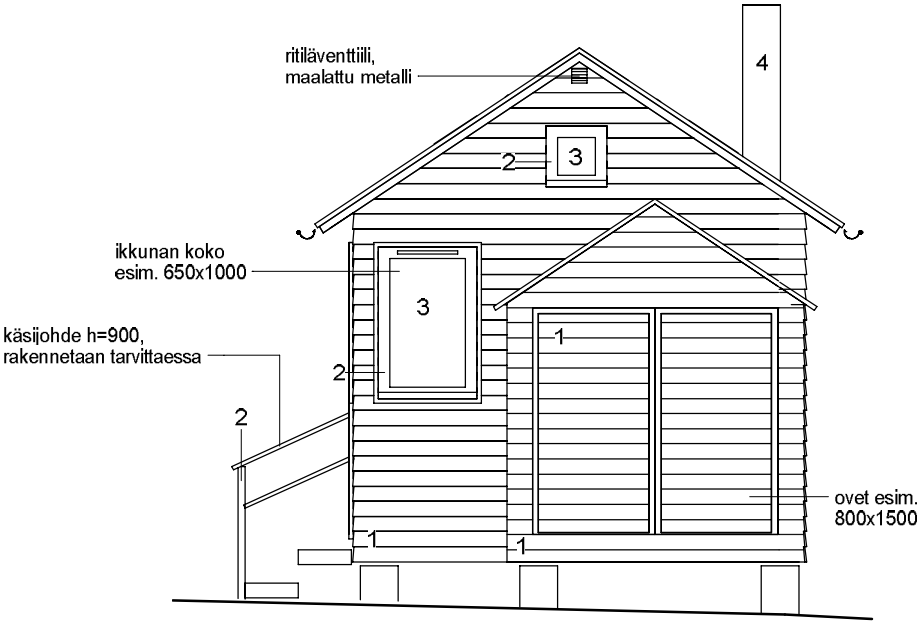


JULKISIVU, sisäänkäynti 1:50

KIVINOKAN KESÄMAJAT

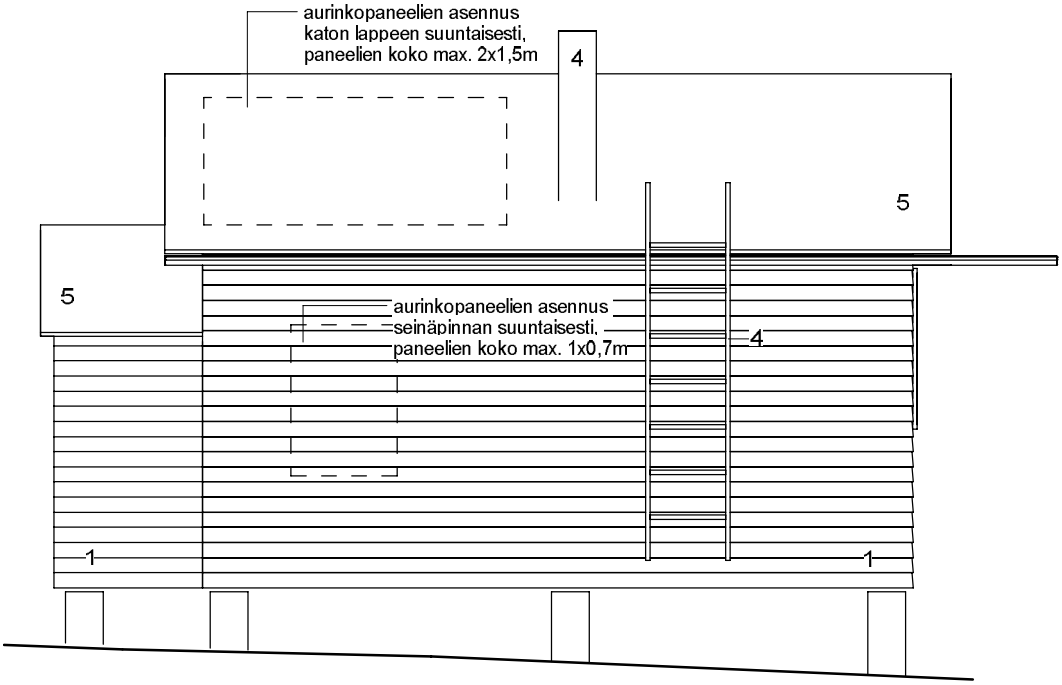
TYYPPIMAJA 1, julkisivut 20.6.2023 Arkkitehdit Frondelius+ Keppo+Salmenperä oy

TYYPPIMAJA 1



JULKISIVU, pääty varasto 1:50

1	Hienosahattu julkisivuverhous, maalattu
2	Höylätty puu, maalattu
3	Lasi
4	Maalattu teräs
5	Sileä huopakate

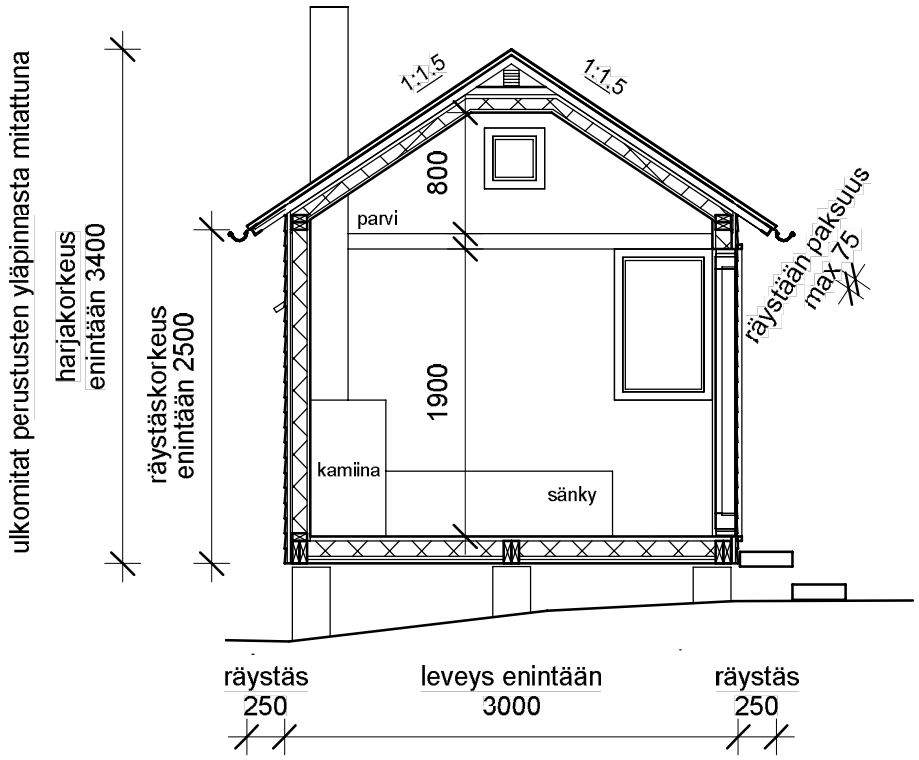


JULKISIVU, sisäänkäynti 1:50

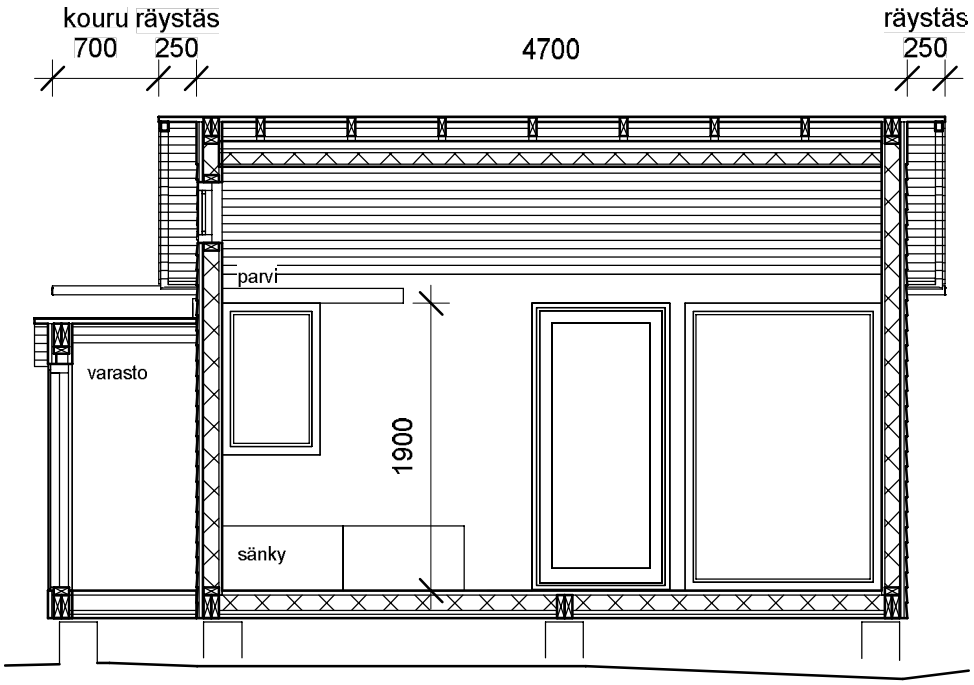
KIVINOKAN KESÄMAJAT

TYYPPIMAJA 1, julkisivut 20.6.2023 Arkkitehdit Frondelius+ Keppo+Salmenperä oy

TYYPPIMAJA 1



LEIKKAUS A-A 1:50

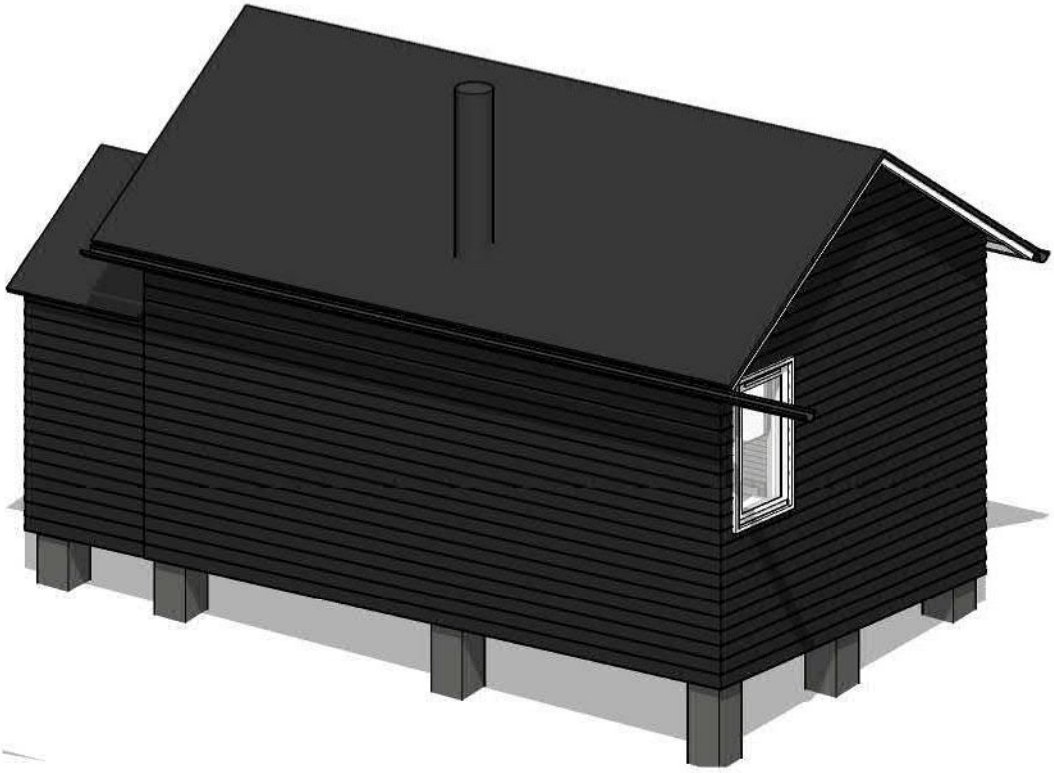


LEIKKAUS B-B 1:50

KIVINOKAN KESÄMAJAT

TYYPPIMAJA 1, leikkaukset 20.6.2023 Arkkitehdit Frondelius+ Keppo+Salmenperä oy

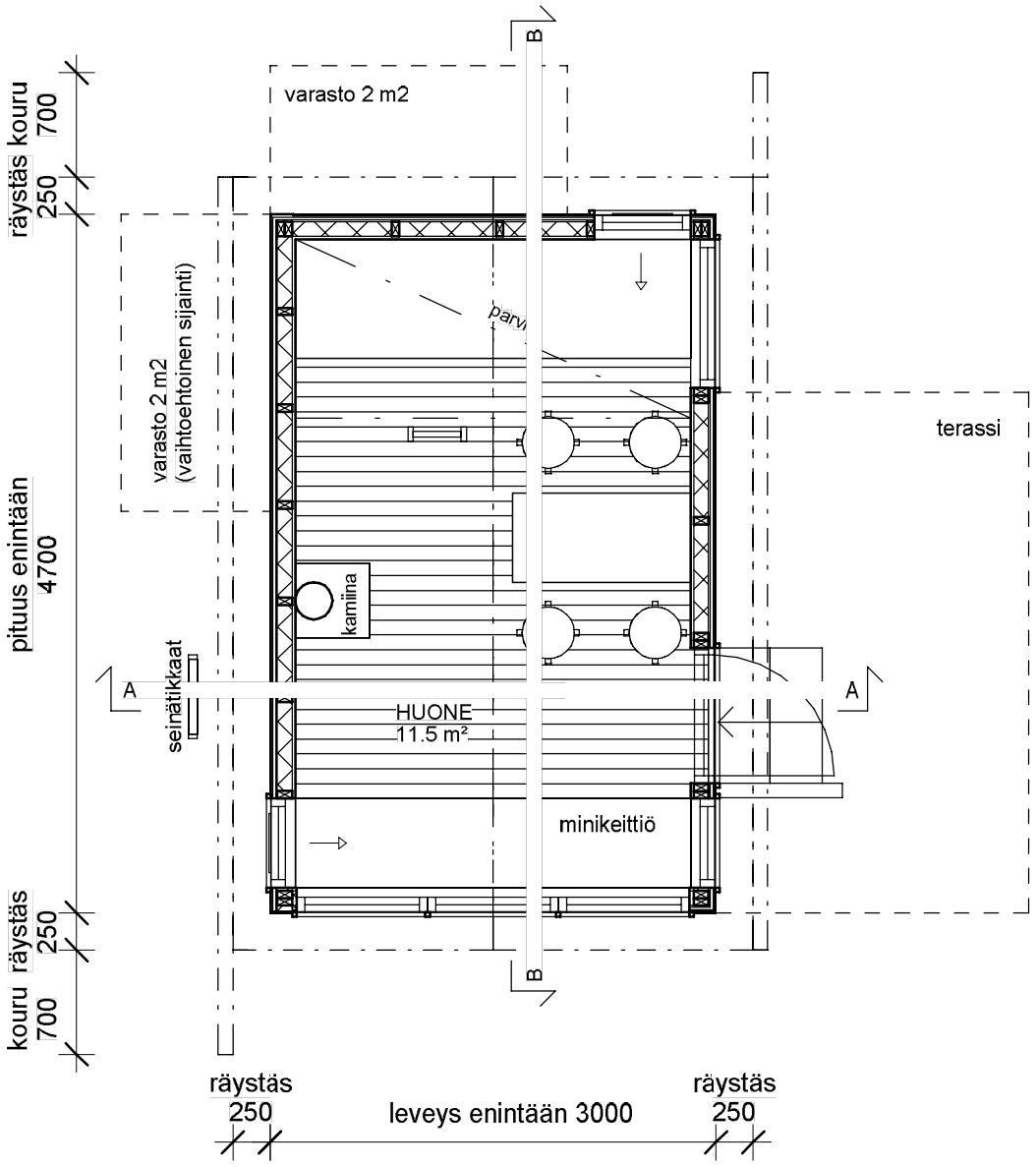
TYYPPIMAJA 1



KIVINOKAN KESÄMAJAT

TYYPPIMAJA 1, aksonometria 20.6.2023 Arkkitehdit Frondelius+ Keppo+Salmenperä oy

TYYPPIMAJA 2

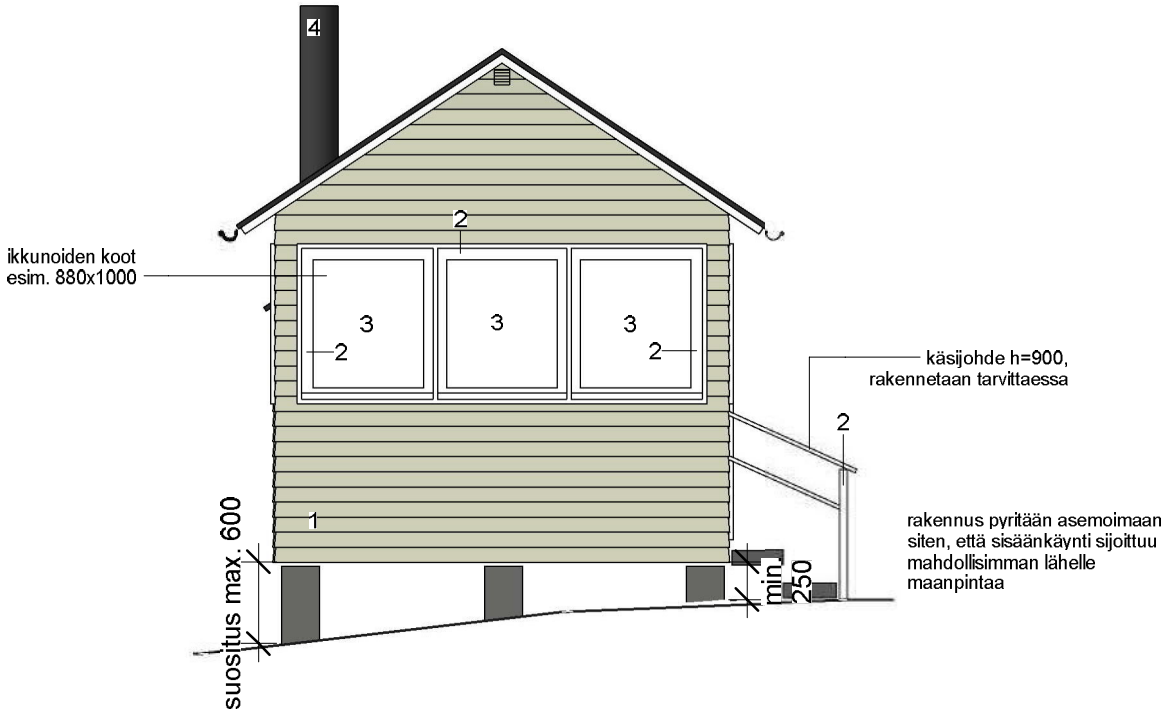


POHJAPIIRROS 1:50

KIVINOKAN KESÄMAJAT

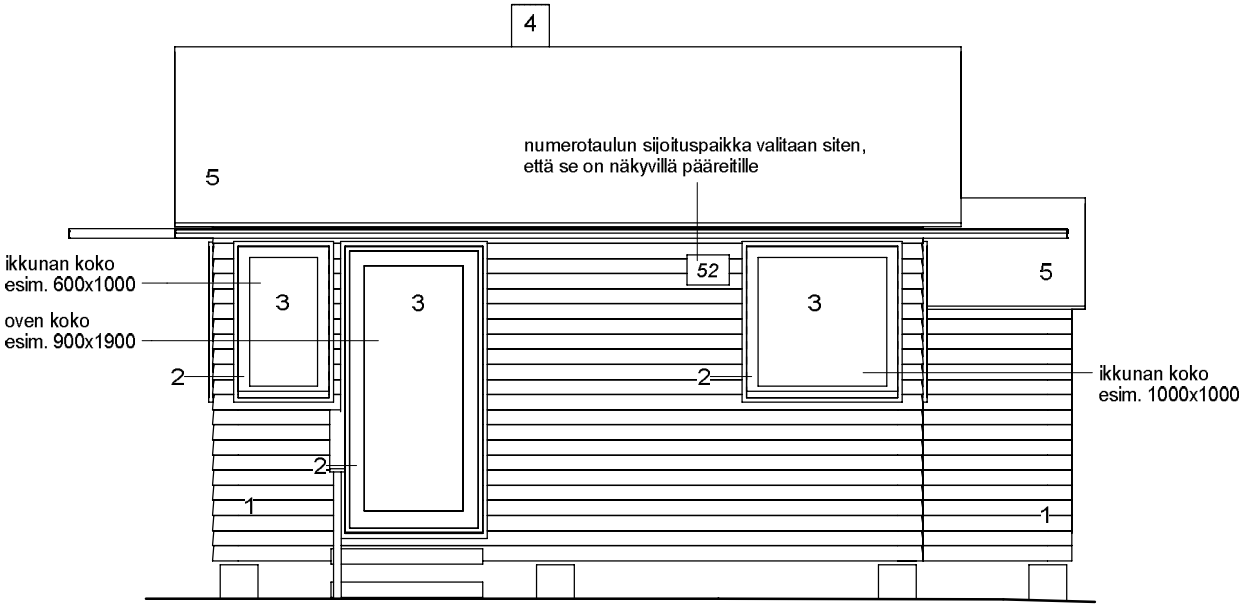
TYYPPIMAJA 2, pohjapiirros 20.6.2023 Arkkitehdit Frondelius+ Keppo+Salmenperä oy

TYYPPIMAJA 2



JULKISIVU, pääty 1:50

1	Hienosahattu julkisivuverhous, maalattu
2	Höylätty puu, maalattu
3	Lasi
4	Maalattu teräs
5	Sileä huopakate

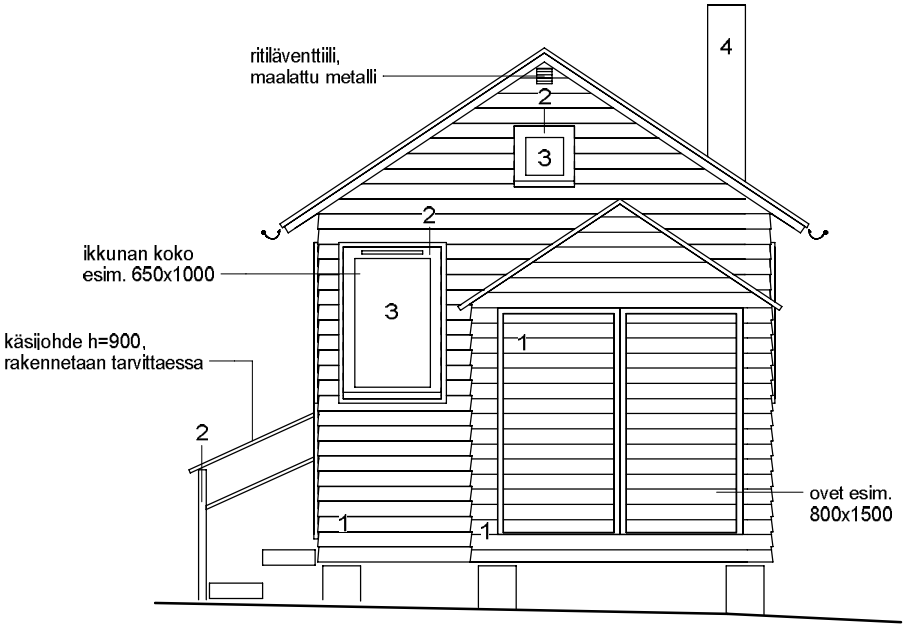


JULKISIVU, sisäänkäynti 1:50

KIVINOKAN KESÄMAJAT

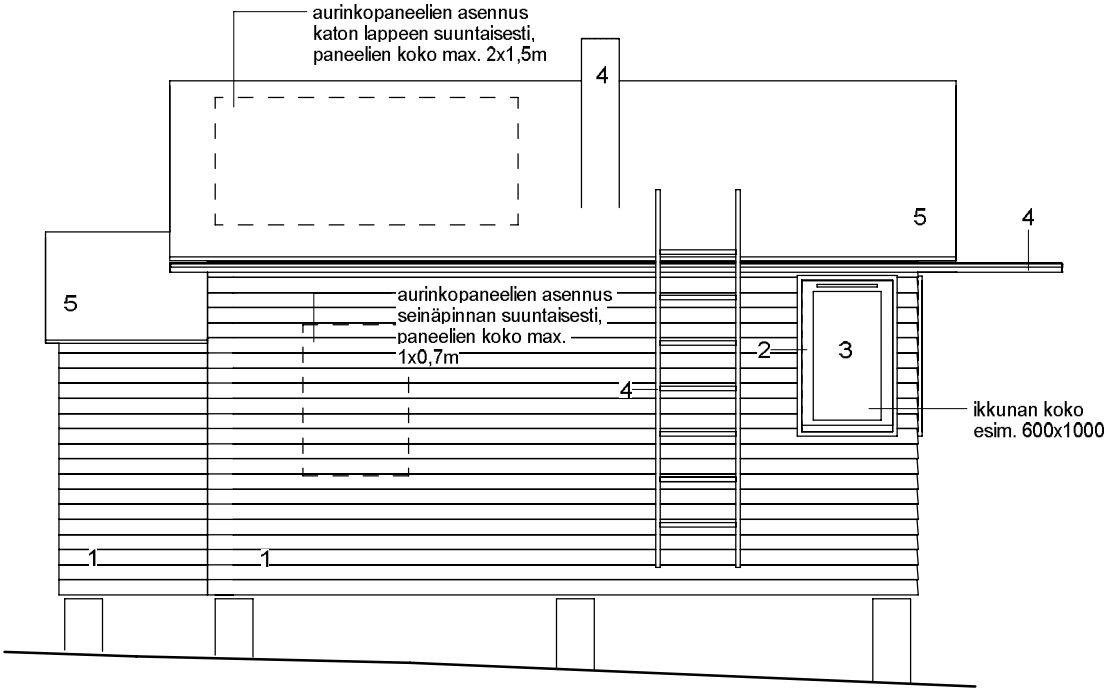
TYYPPIMAJA 2, julkisivut 20.6.2023 Arkkitehdit Frondelius+ Keppo+Salmenperä oy

TYYPPIMAJA 2



JULKISIVU, pääty 1:50

1	Hienosahattu julkisivuverhous, maalattu
2	Höylätty puu, maalattu
3	Lasi
4	Maalattu teräs
5	Sileä huopakate

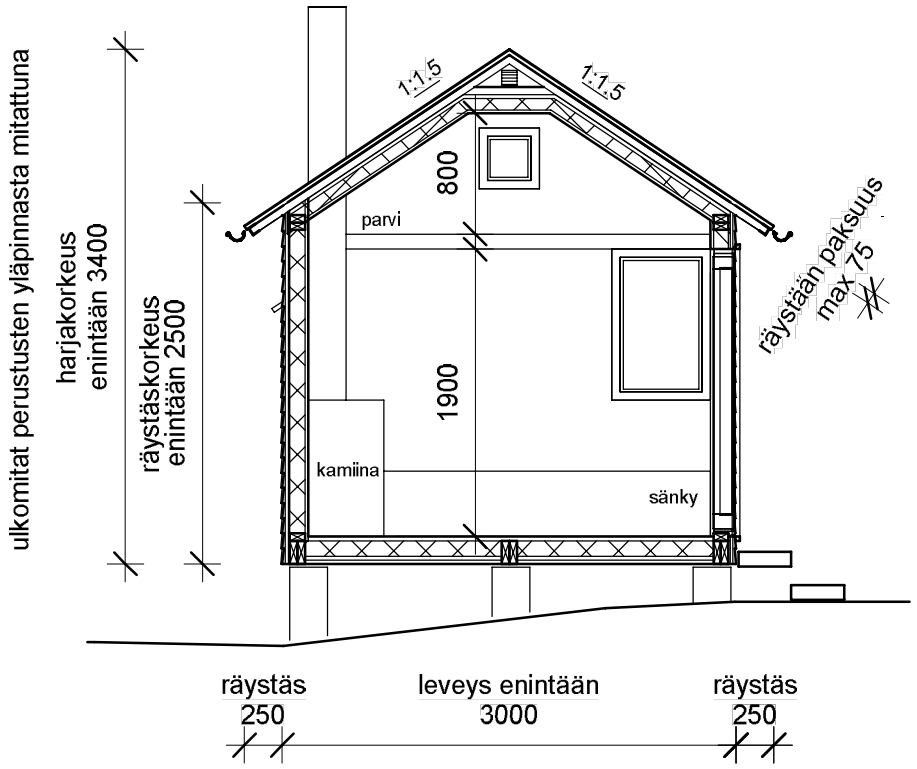


JULKISIVU, sivulta 1:50

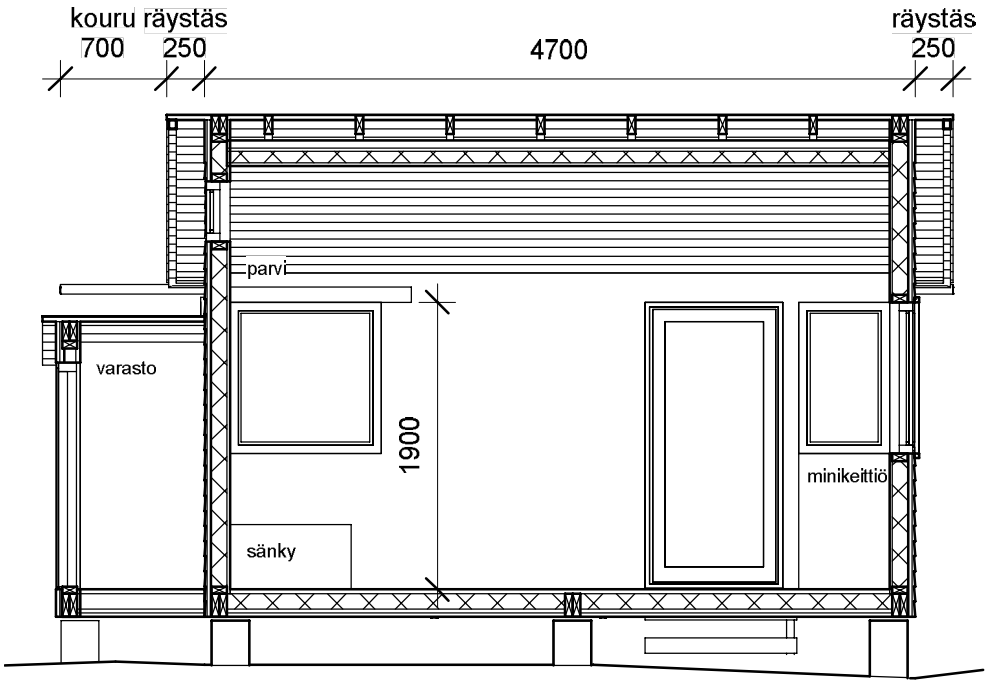
KIVINOKAN KESÄMAJAT

TYYPPIMAJA 2, julkisivut 20.6.2023 Arkkitehdit Frondelius+ Keppo+Salmenperä oy

TYYPPIMAJA 2



LEIKKAUS A-A 1:50

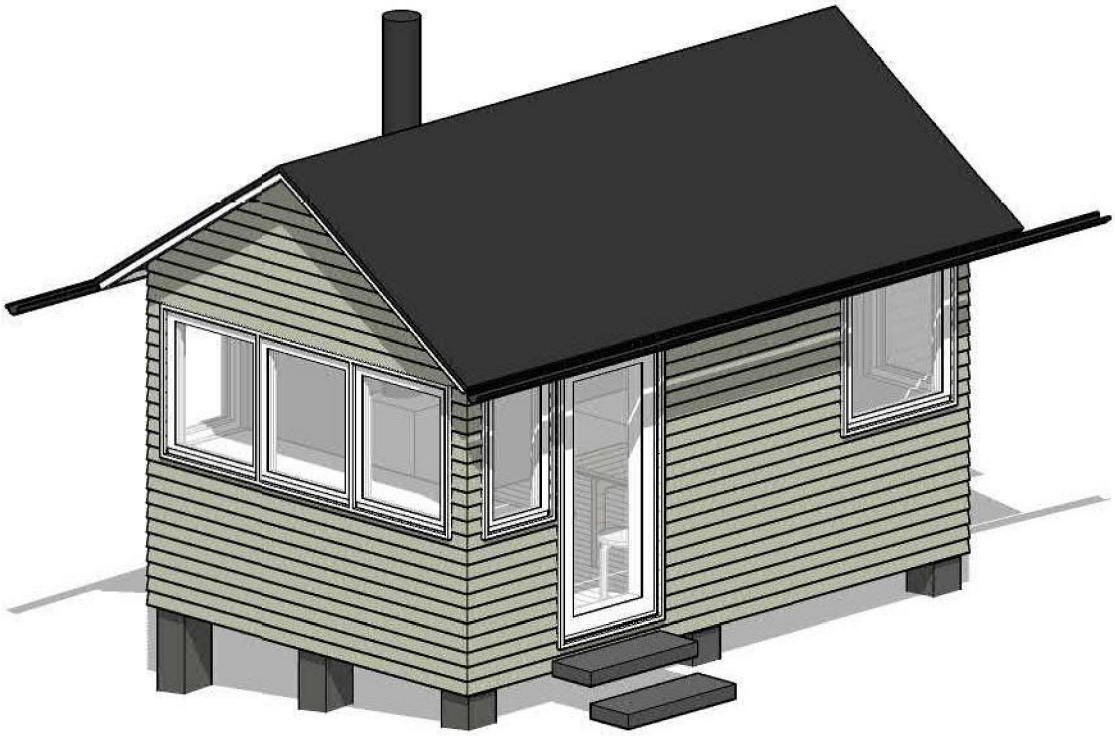


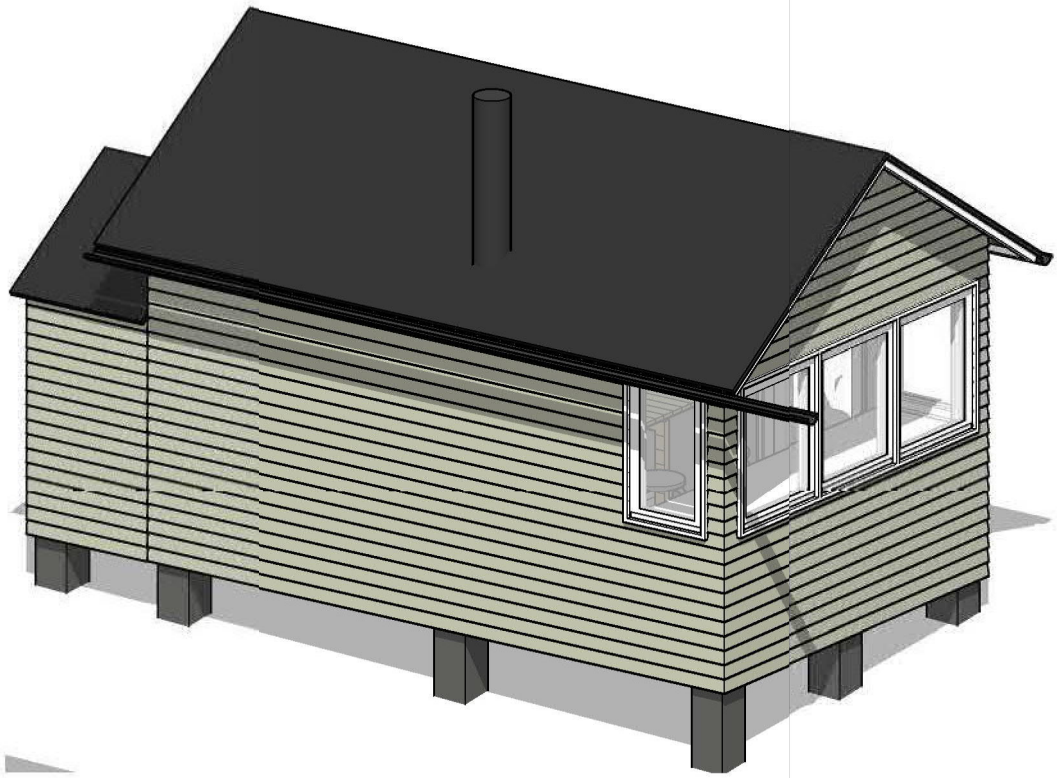
LEIKKAUS B-B 1:50

KIVINOKAN KESÄMAJAT

TYYPPIMAJA 2, leikkaukset 20.6.2023 Arkkitehdit Frondelius+ Keppo+Salmenperä oy

TYYPPIMAJA 2

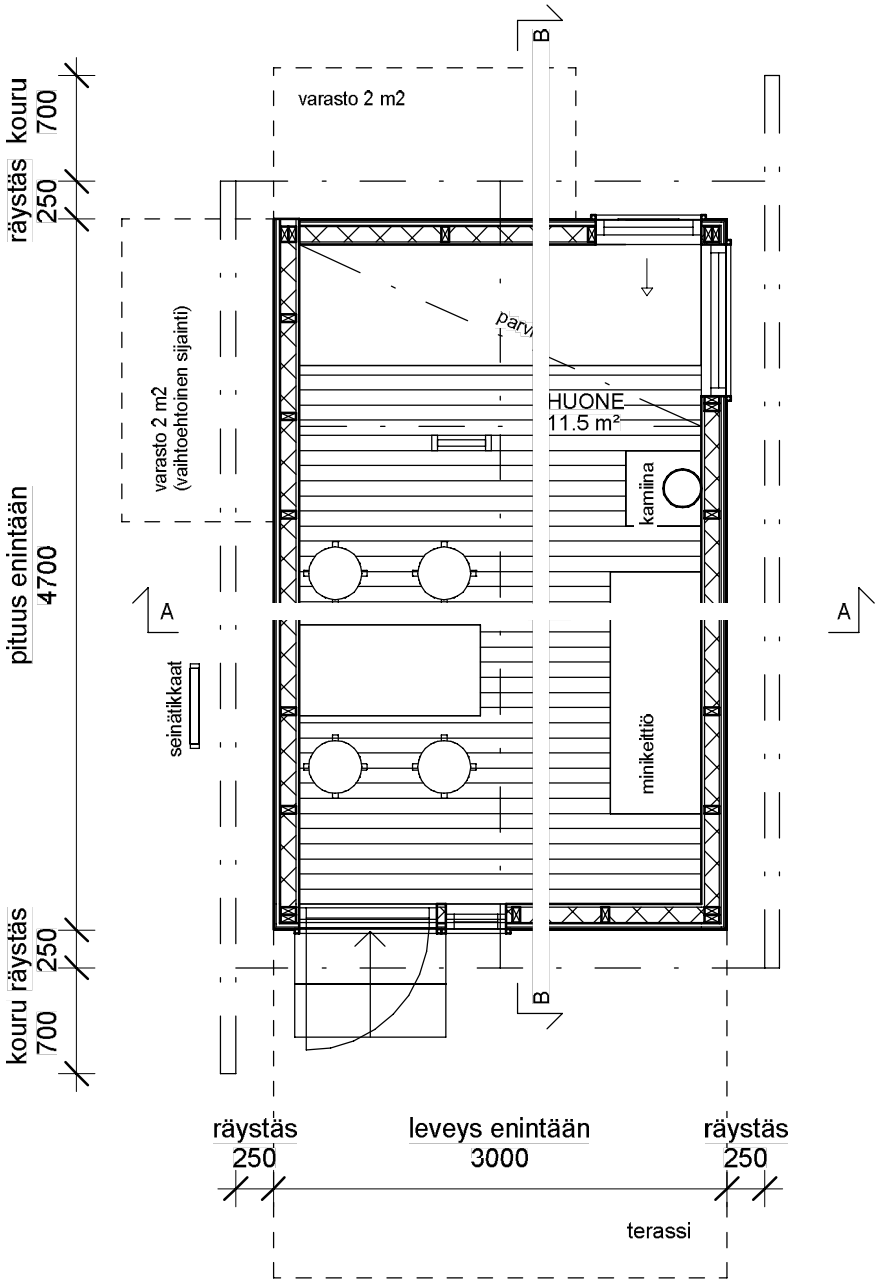




KIVINOKAN KESÄMAJAT

TYYPPIMAJA 2, aksonometria 20.6.2023 Arkkitehdit Frondelius+ Keppo+Salmenperä oy

TYYPPIMAJA 3

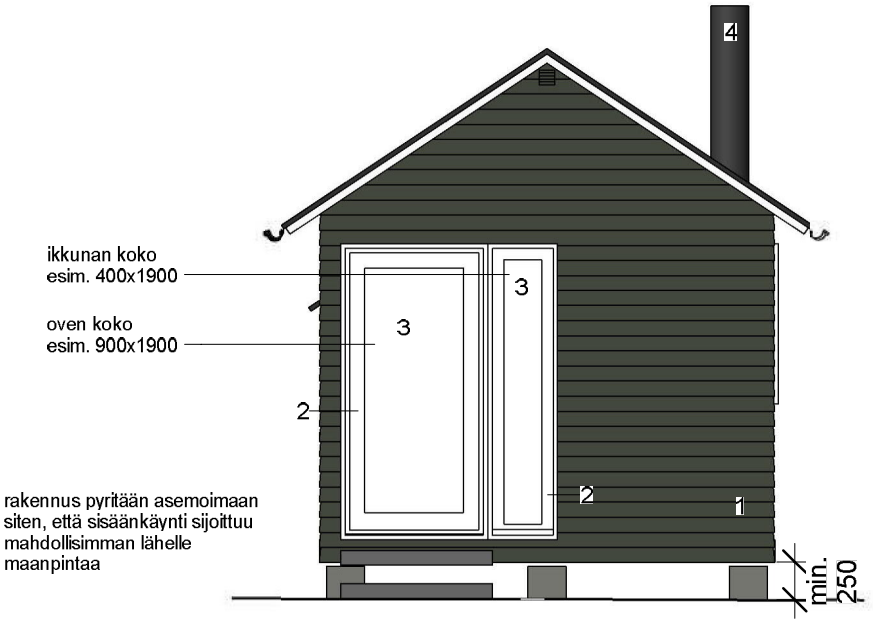


POHJAPIIRROS 1:50

KIVINOKAN KESÄMAJAT

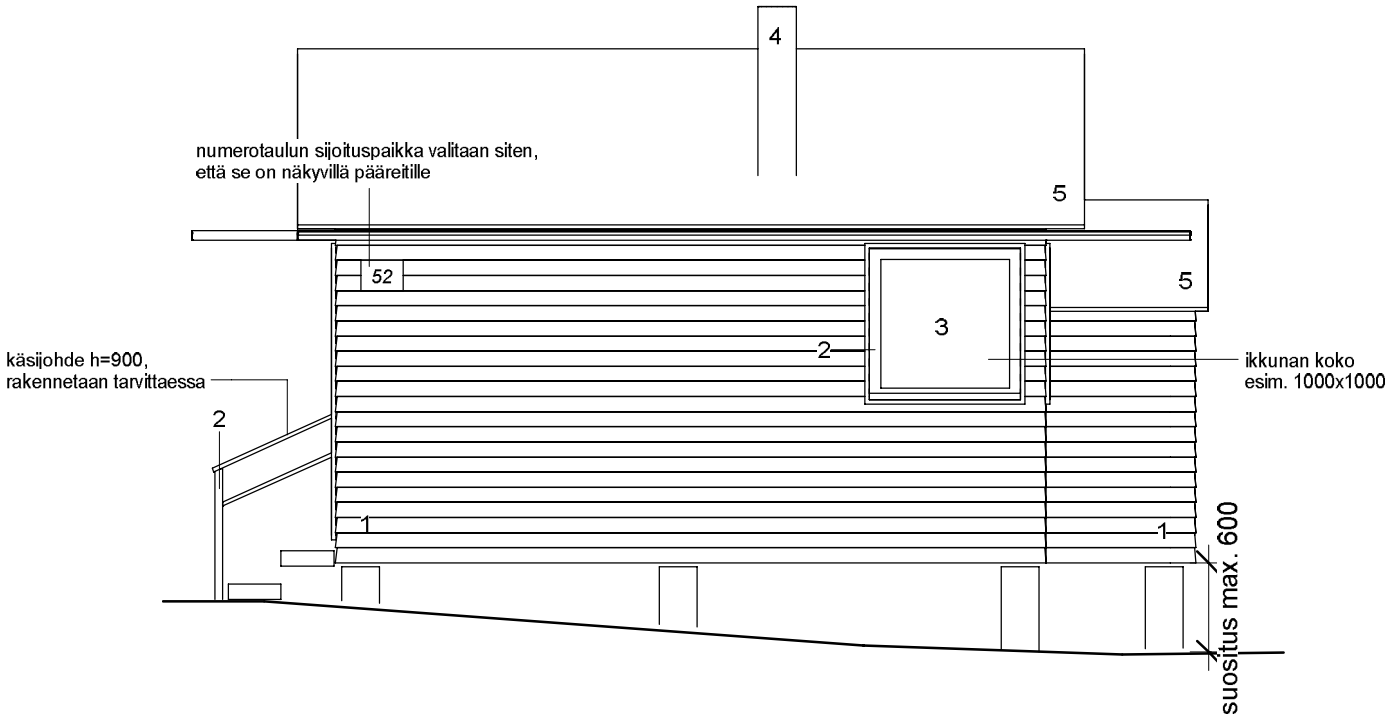
TYYPPIMAJA 3, pohjapiirros 20.6.2023 Arkkitehdit Frondelius+ Keppo+Salmenperä oy

TYYPPIMAJA 3



JULKISIVU, sisäänkäynti 1:50

1	Hienosahattu julkisivuverhous, maalattu
2	Höylätty puu, maalattu
3	Lasi
4	Maalattu teräs
5	Sileä huopakate

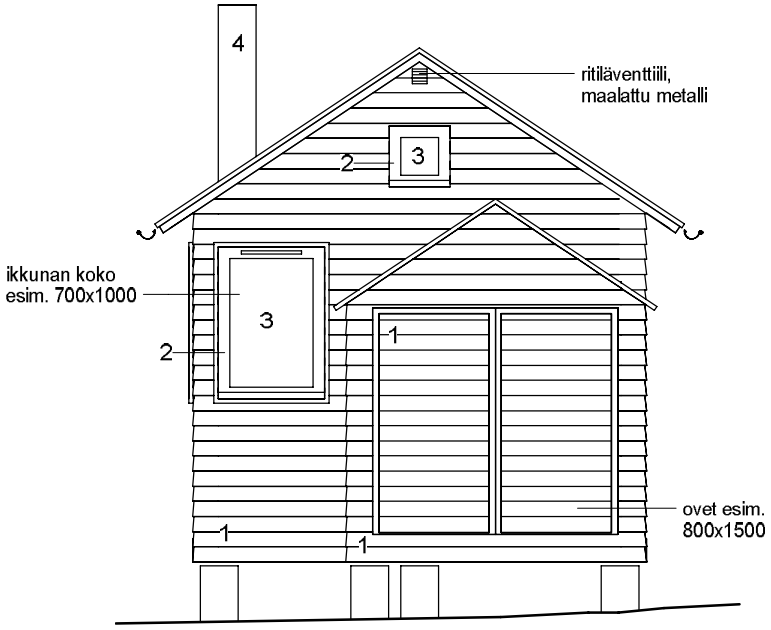


JULKISIVU, sivulta 1:50

KIVINOKAN KESÄMAJAT

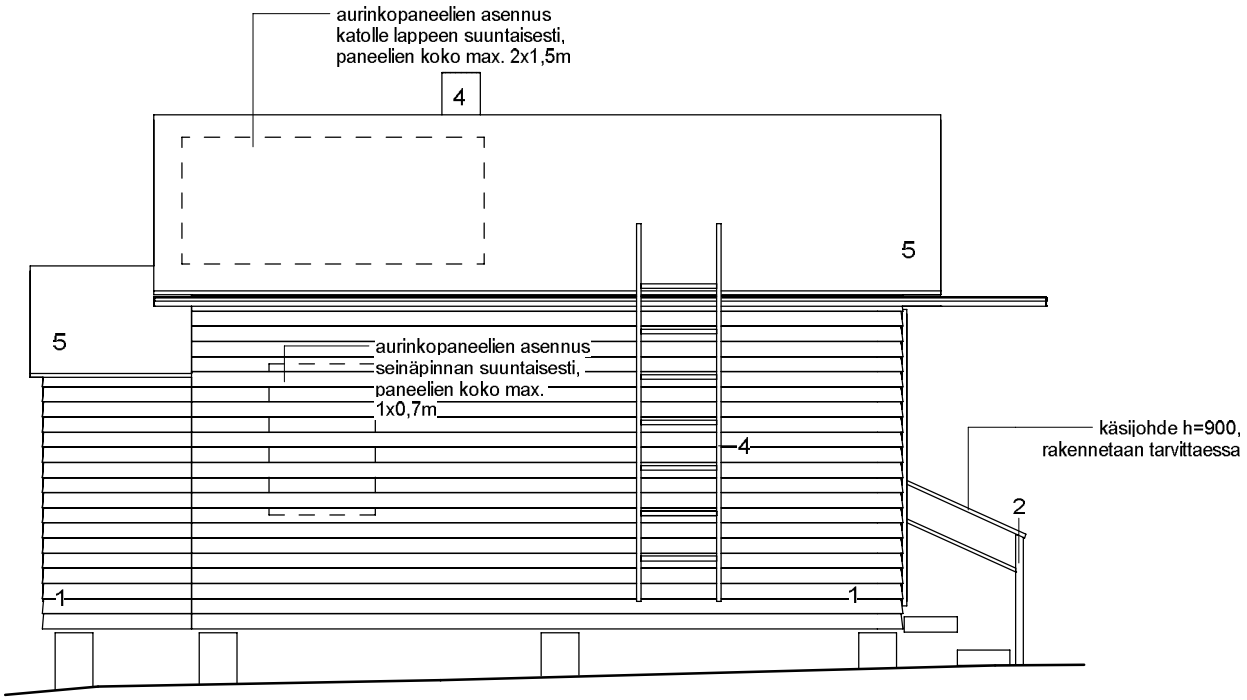
TYYPPIMAJA 3, julkisivut 20.6.2023 Arkkitehdit Frondelius+ Keppo+Salmenperä oy

TYYPPIMAJA 3



JULKISIVU, pääty varasto 1:50

1	Hienosahattu julkisivuverhous, maalattu
2	Höylätty puu, maalattu
3	Lasi
4	Maalattu teräs
5	Sileä huopakate

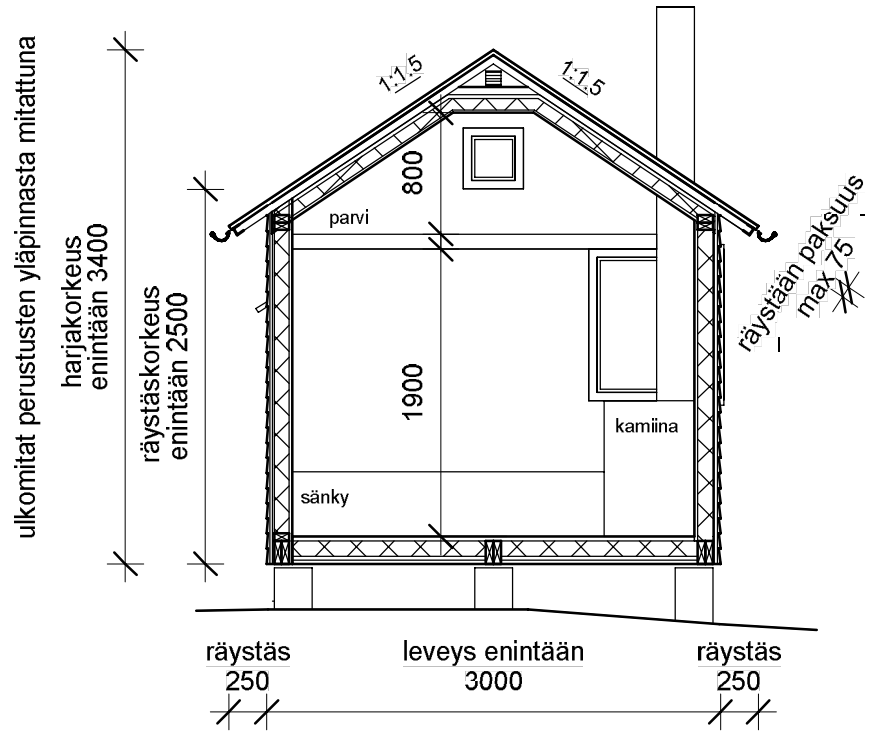


JULKISIVU, sivulta 1:50

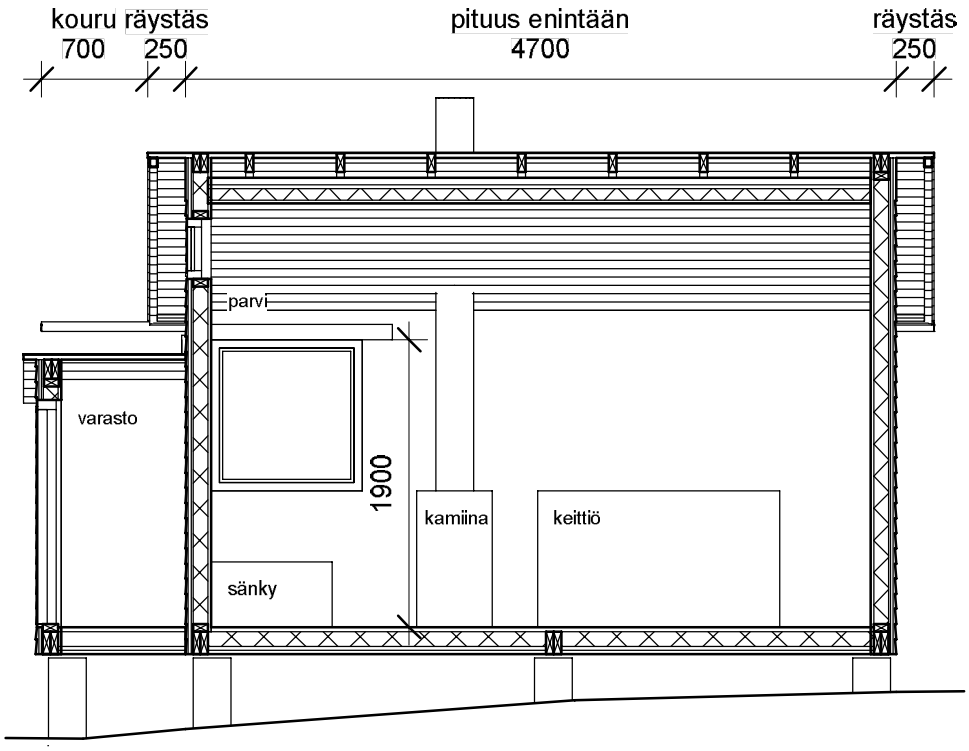
KIVINOKAN KESÄMAJAT

TYYPPIMAJA 3, julkisivut 20.6.2023 Arkkitehdit Frondelius+ Keppo+Salmenperä oy

TYYPPIMAJA 3



LEIKKAUS A-A 1:50

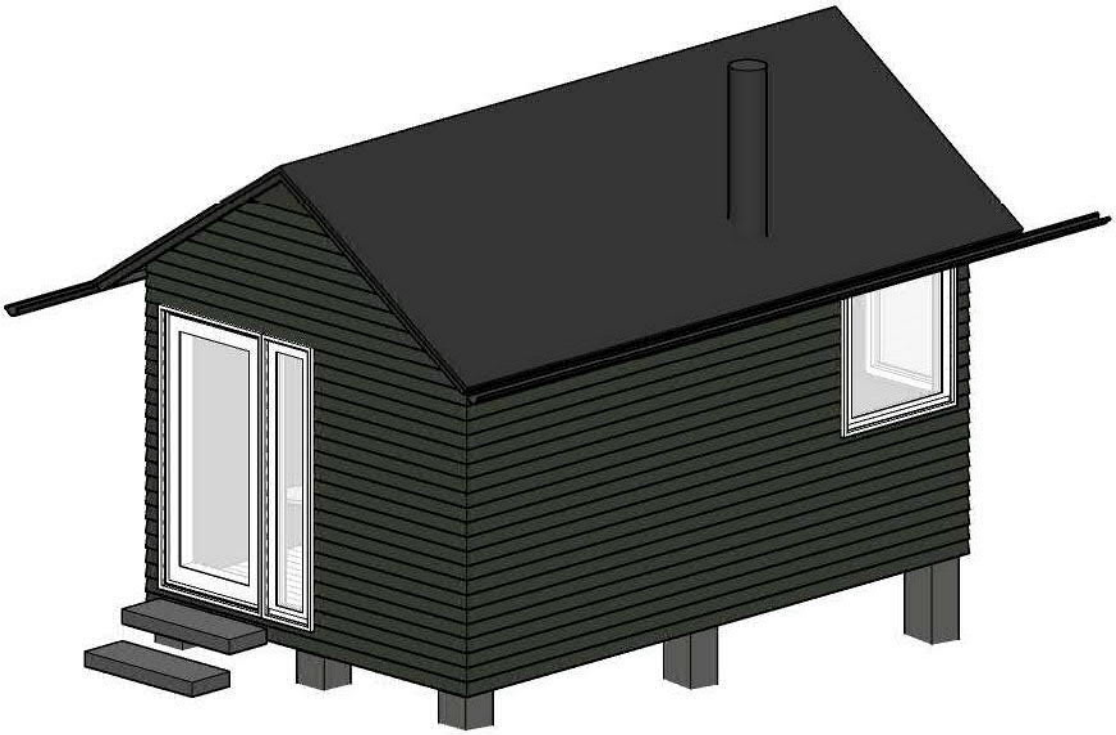


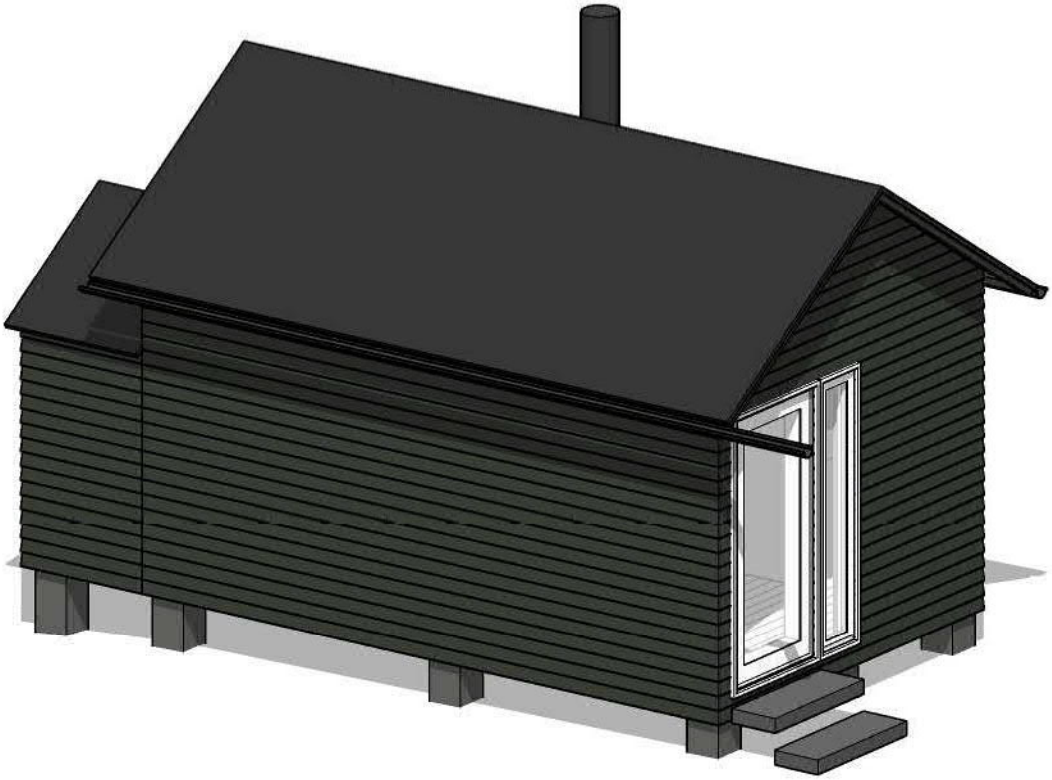
LEIKKAUS B-B 1:50

KIVINOKAN KESÄMAJAT

TYYPPIMAJA 3, leikkaukset 20.6.2023 Arkkitehdit Frondelius+ Keppo+Salmenperä oy

TYYPPIMAJA 3

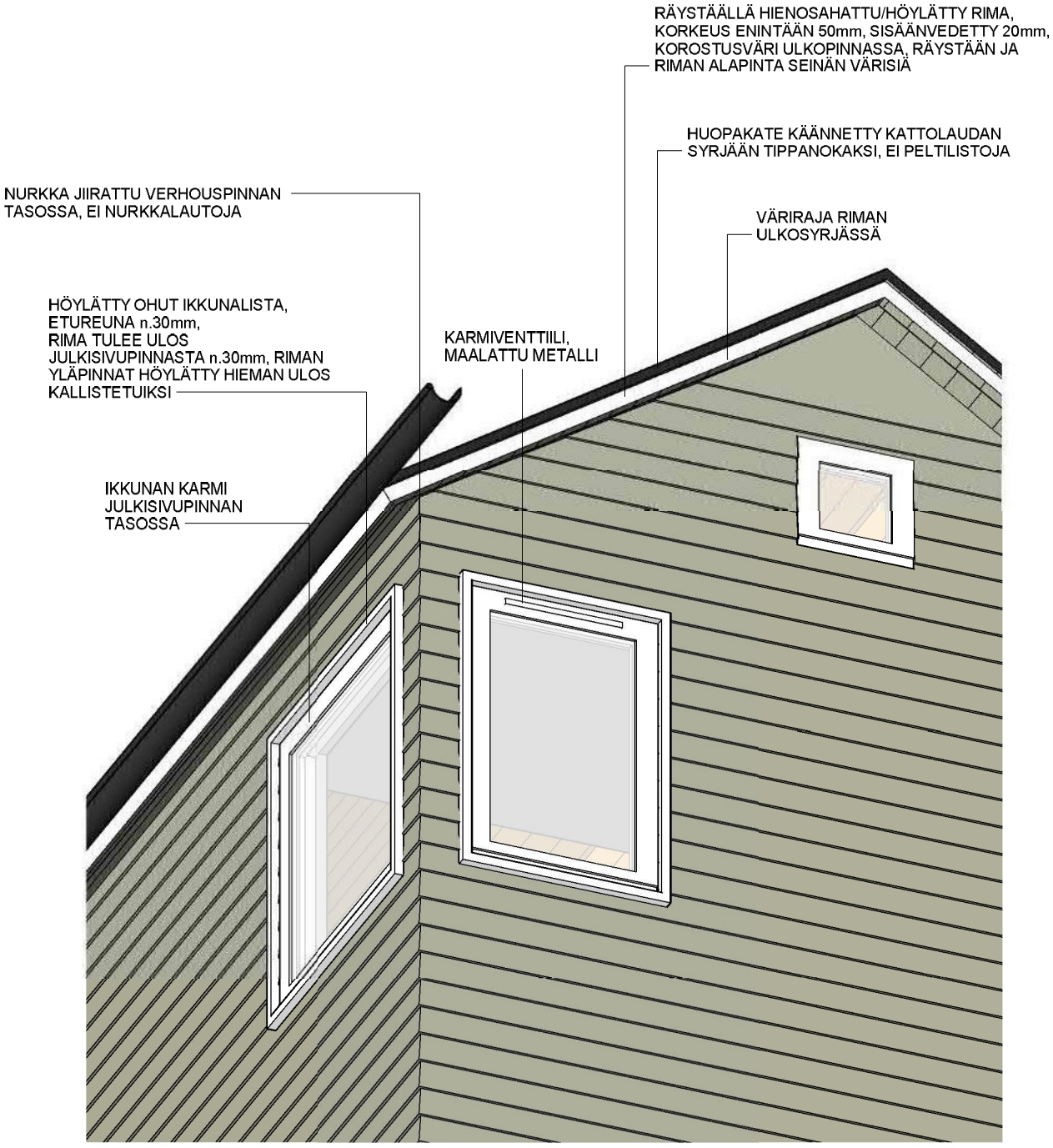




KIVINOKAN KESÄMAJAT

TYYPPIMAJA 3, aksonometria 20.6.2023 Arkkitehdit Frondelius+ Keppo+Salmenperä oy

NURKKA- JA RÄYSTÄSDETALJI



KIVINOKAN KESÄMAJAT

NURKKA- JA RÄYSTÄSDETALJI 20.6.2023 Arkkitehdit Frondelius+ Keppo+Salmenperä oy

RAKENTEET

Kesämajan rakentamista varten majapaikan haltijan tulee teettää pätevän rakennesuunnittelijan laatimat rakennesuunnitelmat, jotka laaditaan noudattaen tätä rakentamistapaohjetta ja tyyppimajasuunnitelmia.

Kantavat rakenteet

Majan tulee olla puurakenteinen ja tyyppisuunnitelman mukaan lautaverhottu. Kantavan rakenteen tulee muodostua puisesta tukirungosta. Jos käytetään hirsirunkoa, tulee nurkkien olla ns. lyhytnurkkia ja runko tulee verhota kauttaaltaan lautaverhouksella kuten rankarakenteinenkin maja.

Eristeet

Majojen lämmöneristeenä tulee käyttää luonnonmukaisia materiaaleja, kuten puukuitueristettä, pellavaa tai purua. Luonnonmukaiset eristeet ovat turvallisia ja sitovat ja luovuttavat kosteutta, jolloin erillistä höyrynsulkua ei tarvita.

Tuuletusventtiilit

Kesämajassa tulee olla tuuletusventtiilit ilmanvaihdon varmistamiseksi.

OHJEELLISET RAKENNETYYPIT

Yläpohja (rakenne ylhäältä alaspäin lukien):

Kattohuopa
Raakaponttilaudoitus
Rimoitus (50 x 50 k 600)
Tuulensuoja
Kattokannattajat (50 x 100 k 600) ja lämmöneriste 100 mm
Ilmansulku
Harva laudoitus
Rakennuslevy / Sisustuspaneeli
Yhteensä n. 220 mm

Ulkoseinä (rakenne ulkoa sisäänpäin lukien):

Hienosahattu vaakalaudoitus
Pystyrimoitus
Tuulensuoja
Runko (50 x 100 k 600) ja lämmöneriste 100 mm
Ilmansulku
Rakennuslevy /Sisustuspaneeli
Yhteensä n. 170 mm

Käytettäessä pystylaudoitusta tarvitaan lisärimoitus tuuletuksen varmistamiseksi

Alapohja (rakenne ylhäältä alaspäin lukien):

Laudoitus tai levy 28 mm
Ilmansulku
Lattiapalkisto (50 x 100 k 600) ja lämmöneriste 100 mm
Tuulensuojalevy (esim. säänkestävä puukuitulevy)
Täytepohjan kannatuslauta
Yhteensä n. 180 mm

Perustukset

Pilariperustukset esimerkiksi harkoista, perustusten korkeus maan pinnasta min. 250 mm – max. 600 mm (suositus). Tasamaalla perustusten max. korkeus 350 mm.

Ilmanvaihto

Kesämajassa tulee olla tuuletusventtiilit sisätilan ilmanvaihdon varmistamiseksi. Tuloilma voidaan johtaa majaan esimerkiksi ikkunan karmiin asennettavien kapeiden karmiventtiilien tai seinään asennettavien tuuletusventtiilien kautta. Jos majaan asennetaan tulisija, on tuloilman riittävyys varmistettava tulisijan valmistajan ohjeiden mukaisesti. Poistoilmaventtiili on sijoitettava niin, että ilman vaihtuminen painovoimaisesti on mahdollista. Tuloilman määrän tulee olla portaattomasti säädettävissä asumisviihtyisyyden varmistamiseksi.

LISÄTIETOJA

Vuokra-asioista saa lisätietoa Helsingin kaupungin Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelusta (sähköposti: tonttivalvonta@hel.fi, puhelin 09 310 1691) sekä alueen kesämajayhdistyksiltä:
Kivinokkalaiset ry, Helsingin Ponnistus ry ja Helsingin yhteisjärjestö JHL ry / 3.9.2023 alkaen Kartanon kesämajalaiset ry.

Lupa-asioista saa lisätietoa Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimialalta (puhelin +358 9 310 2211).

LIITTEET

Tyyppimajan sitova väriohje

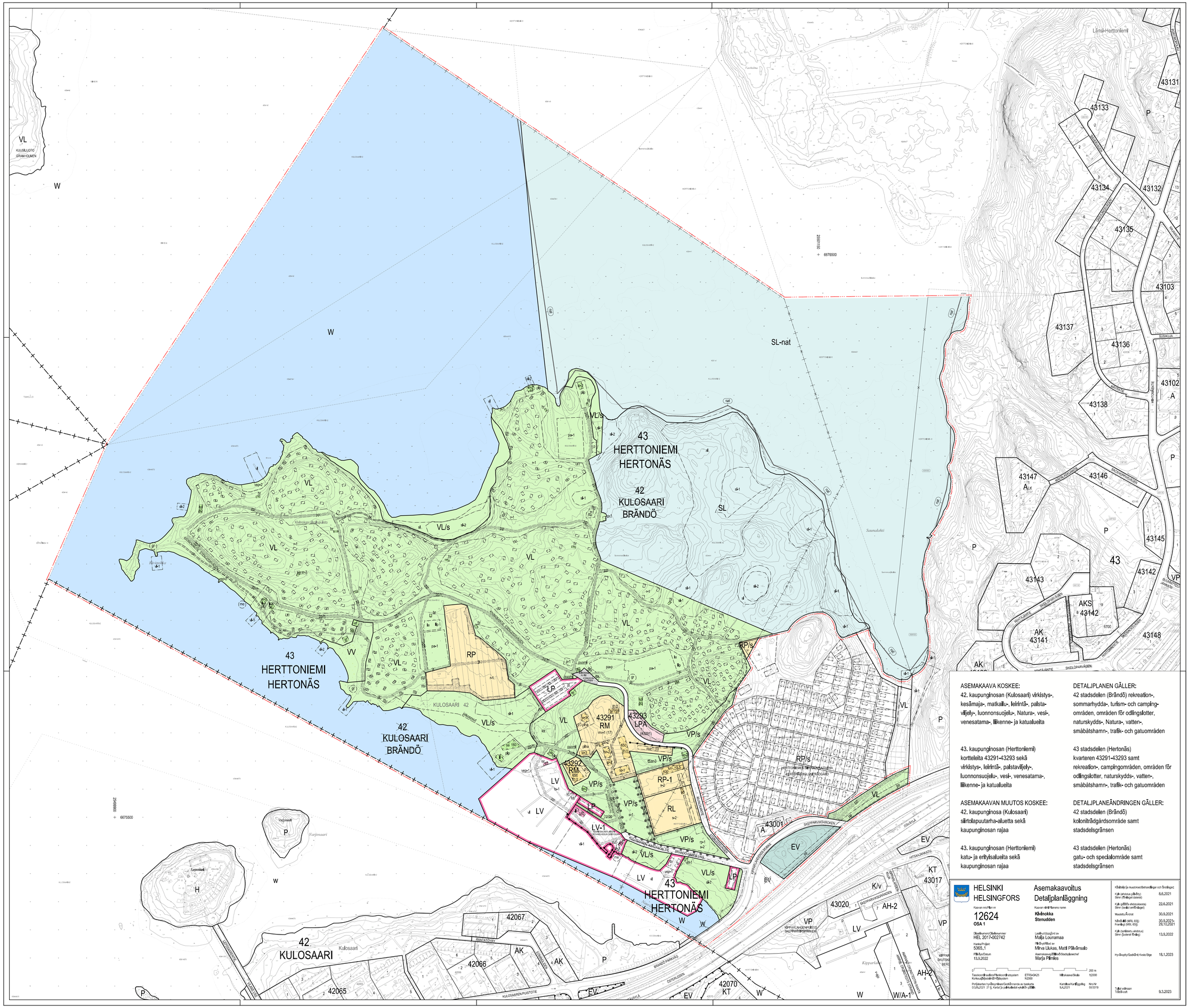
TYYPPIMAJAN SITOVA VÄRIOHJE

KATTO

HUOPAKATE: GRAFIITIN HARMAA tai MUSTA
PIIPPU JA KOURUT: GRAFIITIN HARMAA

	SEINÄ JA RÄYSTÄÄN ALAPINTA		IKKUNAPUITTEET, OVI, KUISTI, RÄYSTÄSLAUTA	
1	42 FALUNPUNAINEN	tai 0404 PUNAHONKA	00 VALKOINEN	ja/tai 8506 HELMI
2	20 KELTAMULTA	tai 20/10 2:1	00 VALKOINEN	ja/tai 8506 HELMI
3	9000 MUSTA	tai 8500 SAMMAL	00 VALKOINEN	ja/tai 8506 HELMI
4	1020 UNI	tai 1018 PILVI	00 VALKOINEN	ja/tai 8506 HELMI
5	6318 UTU	tai 4006 VANAMO	00 VALKOINEN	ja/tai 8506 HELMI
6	8515 VARPU	tai 8509 JÄKÄLÄ	00 VALKOINEN	ja/tai 8506 HELMI
7	8506 HELMI		00 VALKOINEN	

Oheiset värien koodit ovat Uula Color Oy öljy- ja keittomaalien sävyjä. Myös muilta valmistajilta löytyy vastaavia tuotteita ja värejä. Suositus koskee värisävyjä.



ASEMAKAAVA KOSKEE:
42. kaupunginosan (Kulosaari) virkistys-, kesämaja-, matkailu-, leirintä-, palsta-viljely-, luonnonsuojelu-, Natura-, vesi-, venesatama-, liikenne- ja katualueita

43. kaupunginosan (Herttoniemi) kortteleita 43291-43293 sekä virkistys-, leirintä-, palstaviljely-, luonnonsuojelu-, vesi-, venesatama-, liikenne- ja katualueita

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
42. kaupunginosa (Kulosaari) siirtolapuutarha-aluetta sekä kaupunginosan rajaa

43. kaupunginosan (Herttoniemi) katu- ja erityisalueita sekä kaupunginosan rajaa

DETALJPLANEN GÄLLER:
42 stadsdelen (Brändö) rekreation-, sommarhydda-, turism- och camping-områden, områden för odlingslotter, naturskydds-, Natura-, vatten-, småbåtshamn-, trafik- och gatuområden

43 stadsdelen (Hertonäs) kvarteren 43291-43293 samt rekreation-, campingområden, områden för odlingslotter, naturskydds-, vatten-, småbåtshamn-, trafik- och gatuområden

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
42 stadsdelen (Brändö) koloniträdgårdsområde samt stadsdelsgränsen

43 stadsdelen (Hertonäs) gatu- och specialområde samt stadsdelsgränsen

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12624
OSA 1

Kaavan nimi/Planens namn
Kivinokka
Stenudden

Diaarinumero/Ärendenummer
HEL 2017-002742

Laatija/Utarbetad av
Maija Lounamaa

Hanke/Projekt
5365,1

Hlö/Syv/Ylläpi av
Minna Liukas, Matti Päivänsalo

Pltk/Syv/Datum
13.9.2022

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piirniles

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Mittakaava/Skala 1:2000

Perustuntien hyväksymispäivämäärä/Godkännande av baskarta
07.06.2021 21 §, Kartat ja pääkäsikirjat -yksikön päätös

Kartoitus/Kartläggning 9.4.2021

Nro/Nr 55/2019

Kiinteistöjä ja muutoksiaa/Behandlingar och fastigheter

Kylle (ehdotus pääsivu) Sinn (förslaget datera)	8.6.2021
Kylle (yhdistä ehdotukseen) Sinn (anslå det till förslaget)	22.6.2021
Muutetun/Ändrat	30.9.2021
Nähtävillä (MRL 65§) Framlagt (MRL 65§)	30.9.2021–29.10.2021
Kylle (tarkistettu ehdotus) Sinn (justerat förslag)	13.9.2022
Hyväksytty/Godkänt Kosto/Stöd	18.1.2023
Tullut voimaan Trätt i kraft	9.3.2023

0 — 200 m

	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
VP/s	Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai pulstohistoriallisesti arvokas.	Park som är kulturhistoriskt, parkhistoriskt eller för landskapet och stadsbilden värdefull.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
VL/s	Lähivirkistysalue, joka on maisemallisesti arvokas ja jolla on luontoarvoja.	Område för närrekreation. Området är värdefullt för landskapet och innehåller naturvärden.
VV	Uimaranta-alue.	Område för badstrand.
RM	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.	Kvartersområde för byggnader som betjänar turism.
RL	Leirintäalue. Alueelle saa sijoittaa enintään 80 telttapaikkaa sekä telttailua palvelevan huoltorakennuksen ja pysäköintialueen. Pääkäyttötarkoituksen lisäksi alueelle saa sijoittaa palstaviljelyä, yhteisöviljelyä tai maisemapellon.	Campingområde. På området får placeras högst 80 tältplatser samt servicebyggnad och parkeringsplats som betjänar campingverksamheten. Förutom det huvudsakliga användningsändamålet får på området placeras odlingslotter, kollektivodling eller landskapsåker.
RP	Palstaviljelyalue.	Område för odlingslotter.
RP/s	Siirtolapuutarha-alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevien rakennusten, puutarhamökkien, piha-alueiden ja puutarhapalstojen kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää.	Kolonilträdgårdsområde, där miljön bevaras. De kulturhistoriska, arkitektoniska och för landskapskulturen värdefulla särdragen i byggnaderna, kolonistugorna, gårdarna och kolonilotterna på området ska bevaras.
RP-1	Palstaviljelyalue. Alueelle saa sijoittaa kaupunkitai yhteisöviljelyyn tarkoitetun hyötypuutarhan sekä viljelyä palvelevan kasvihuoneen, huolto- ja palvelutiloja ja pysäköintialueen.	Område för odlingslotter. På området får byggas en nyttoträdgård för stads- eller kollektivodling samt växthus, underhålls- och servicelokaler och parkerings plats för odlingsverksamheten.
LV	Venesatama. Alueelle saa sijoittaa satamatoiminnan edellyttämiä rakenteita, täyttöjä, kaivantoja ja rakennuksia. Aluetta saa käyttää veneiden talvisäilytykseen.	Småbåtshamn. På området får placeras konstruktioner, utfyllnader, utgrävningar och byggnader som förutsätts för hamnverksamheten. Området får användas för vinterförvaring av båtar.
LV-1	Venesatama. Yleiseen virkistyskäyttöön ja vesibussiliikenteelle tarkoitettu satama-alue. Alueelle saa rakentaa virkistystä ja matkailua palvelevia palvelu- ja huoltorakennuksia.	Småbåtshamn. För allmän rekreation och förbindelsefärja avsett hamnområde. På området får placeras service- och underhållsbyggnader som betjänar rekreation och turism.
LP	Yleinen pysäköintialue.	Område för allmän parkering.
LPA	Autopaikkojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa korttelin 43291 autopaikkoja.	Kvartersområde för bilplatser. På området får placeras kvarterets 43291 bilplatser.
SL	Luonnonsuojelualue.	Naturskyddsområde.
SL-nat	Natura -2000 verkostoon kuuluva osa.	Område som hör till nätverket Natura -2000.
EV	Suojaviheralue.	Skyddsgrönområde.
W	Vesialue.	Vattenområde.
— ·· —	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
—+—	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
———	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 raja.	Riktgivande tomtgräns.
—x—x—	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
43	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HERT	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
43291	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
1	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
KIVIN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park.
80	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
I	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.
+9,5	Rakennuksen ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnadens yttertak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, sijainti ohjeellinen.	Byggnadsyta, riktgivande läge.
x	Rakennusala, jolle saa siirtää VL -alueilla olevia kesämajoja, sijainti ohjeellinen.	Byggnadsyta, dit man får flytta VL -områdenas sommarhyddor, riktgivande läge.
o	Rakennusala, joka sijaitsee tulvarajan alapuolella tai alueella, jolla tavoitteena on kehittää yleistä virkistyskäyttöä. Rakennusala poistetaan käytöstä, jos kesämaja siirretään toiseen paikkaan.	Byggnadsyta för sommarhydda som är belägen under översvämningsgräns eller på område där målsättningen är att utveckla allmän rekreationsverksamhet. Byggnadsytan tas ur bruk om hyddan flyttas till annan plats.
mv-1 (17)	Matkailu- ja virkistyskäyttöä palvelevien rakennusten rakennusala. Alueelle saa rakentaa enintään 20 m2:n suuruisia leirintämökkejä ja toimintaa palvelevan huoltorakennuksen. Sululissa oleva numero osoittaa mökkien enimmäismäärän alueella.	Byggnadsyta för byggnader som betjänar turism och rekreation. På området får byggas högst 20 m2 stora campingstugor och underhållsbyggnaden som betjänar verksamheten. Talet inom parentes visar det högsta antalet hyddor på området.
hr	Huoltorakennuksen rakennusala.	Byggnadsyta för underhållsbyggnad.
li	Liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilan rakennusala.	Byggnadsyta för affärs-, kontors-, arbets- och servicelokal.
li-1	Rakennusala, jolle saa sijoittaa ravintolan sekä matkailua ja sataman toimintaa palvelevia tiloja.	Byggnadsyta där en restaurang samt utrymmen för turism och hamnverksamhet får placeras.
li-2	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kahvilakioskin.	Byggnadsyta där kafékiosk får placeras.
li-3	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin oleskelutilan.	Byggnadsyta där kioskens vistelseplats får placeras.
sa	Saunan rakennusala.	Byggnadsyta för bastu.
kt	Katoksen rakennusala.	Byggnadsyta för skärmtak.
jkt	Jätekatoksen rakennusala, sijainti ohjeellinen.	Byggnadsyta för sopskjul, riktgivande läge.
et	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala.	Byggnadsyta för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
ke	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kerho- ja kokoontumistiloja.	Byggnadsyta där klubb- och samlingslokaler får placeras.
kh	Rakennusala, jolle saa sijoittaa laslsen kasvihuoneen. 25% rakennusalasta saa olla liike-, palvelu- ja huoltotiloja.	Byggnadsyta där glasväxthus får placeras. 25% av byggnadsytan får vara affärs-, kontors-, och servicelokaler.
vv	Rakennusala, jolle saa sijoittaa vene- tai kanoottivajan.	Byggnadsyta där båthus eller kanotskjul får placeras.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För lek och utevistelse reserverad del av område, riktgivande läge.
pa-1	Pallokentäksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen. Kentän tulee olla nurmipintainen.	För bollplan reserverad del av område, riktgivande läge. Planen ska ha gräsyta.
pa-p	Pallokentäksi varattu alueen osa, jota saa käyttää tilapäisesti pysäköintiin, sijainti ohjeellinen.	För bollplan reserverad del av område som får användas för tillfällig parkering, riktgivande läge.
liip	Liikuntapaikaksi varattu alueen osa, sijainti ojeellinen.	För motionsplats reserverad del av område, riktgivande läge.
et-1	Yhdyskuntateknisen huollon laitteille varattu alueen osa pumppaamoa varten, sijainti ohjeellinen.	För anläggningar för samhällsteknisk försörjning reserverad del av område där pumpstation få placeras, riktgivande läge.
jä	Kierrätyspisteen / jätteen syväkeräysastioille varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För återvinningspunkt / djupinsamlingskärl reserverad del av område, riktgivande läge.
pip	Pihapiiri. Aluetta voidaan käyttää vuokra-alueen rajauksena.	Gårdsplan. Området kan användas som avgränsning av hyresområdet.
r-1	Säilytettävä alueen osa. Alueen osat muodostavat kulttuurihistorialliseesti arvokkaan kokonaisuuden, jolla sijaitsee kesäkäyttöön tarkoitettuja kesämajoja sekä sauna- ja huoltorakennuksia sekä kerhotiloja. Alueelle saa sijoittaa rakennusvalvontapalvelulissa hyväksyttyjen tyyppipiirustusten mukaisia kesämajoja.	Del av område som ska bevaras. Områdets delar bildar en kulturhistoriskt värdefull helhet, där det finns hyddor för sommarbruk samt bastu- och servicebyggnader och samlingslokaler. På området får man placera sommarhyddor enligt byggnadstillsynens godkända typritningar.
vl	Alueen osa, jolle saa sijoittaa pienvenelaitureita.	För småbåtsbryggor reserverad del av område.
vl-1	Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhteysvenelaiturin ja / tai käyntilaiturin, jossa voi olla vierasvenepaikkoja.	Del av område där man får placera brygga för förbindelsebåt och / eller besöksbrygga där det kan finnas gästbåtplatser.
vl-2	Alueen osa, jolle saa sijoittaa uimista tai muuta virkistyskäyttöä palvelevan laiturin.	Del av område där brygga för simning eller övrig rekreation får placeras.
ts-1	Alueen osa, jota saa käyttää veneiden talvisäilytykseen. Aluetta saa kesäaikana käyttää tilapäiseen pysäköintiin.	Del av område som får användas för vinterförvaring av småbåtar. Området får sommartid användas för tillfälligt parkering.
vep-1	Alueen osa, jossa saa pitää soutuveneltä, sijainti ohjeellinen.	Del av område där man får ha roddbåtar, riktgivande läge.
vep-2	Alueen osa, jossa saa pitää kesämaja-asukkaiden soutuveneltä, sijainti ohjeellinen.	Del av område där man får ha roddbåtar för sommarhyddornas boende, riktgivande läge.
me	Meloijien rantautumispaikka.	Anläggningsplats för kanotister.
piha	Suojeltavaan rakennukseen liittyvä piha-alue, joka tulee kunnostaa ja suunnitella osaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä. Aluetta ei saa aldata.	Gård vid skyddad byggnad ska upprustas och planeras som del av den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Området få inte inhägnas.
s-1	Kulttuurihistoriallisesti arvokkas kartanopuistona säilytettävä ja holdettava alueen osa.	Kulturhistoriskt värdefull del av område som ska bevaras och skötas som herrgårdspark.
s-2	Kulttuurihistoriallisista ja maisemallisista syistä pääosin avoimena hoidettava alueen osa.	Del av område som av kulturhistoriska och landskapsmässiga skäl ska skötas så att det hålls öppet.
rp-1	Alueen osa, joka on varattu palstaviljelyyn, yhteisöviljelyyn tai maisemapelloksi. Viljelyalue tulee kyntää vuosittain.	Del av område, som är reserverat för odlingslotter, kollektivodling eller landskapsåker. Odlingsområdet ska plöjas varje år.
sl	Alueen osa, jolla on luonnonsuojelullista arvoa.	Del av område med naturskyddsvärde.
sl-1	Alueen osa, jolla on uhanalainen luontotyyppi.	Del av område med hotad naturtyp.
sl-2	Alueen osa, jolla silmälläpidettävä luontotyyppi.	Del av område med naturtyp som ska hållas under uppsyn.
gr	Alueen osa, jolle saa sijoittaa grillipaikan, sijainti ohjeellinen.	Del av område där grillplats får anläggas, riktgivande läge.
ktr	Alueen osa, jolle saa sijoittaa kesäteatterin.	Del av område där sommarteater får anläggas.
vut	Alueen osa, jolle saa sijoittaa veslurhellutoimintoja ja kanootuthymiä varten. Alueelle saa rakentaa enintään 40 m2:n vajan varastokäyttöön ja enintään 7 m:n kellukelaiturin.	Del av område där vattensportaktiviteter och kanotuthymling får placeras. På området får ett förvaringsskjul på högst 40 m2 och en högst 7 meter lång flytbrygga byggas.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
	Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi, joka on vanhaa puukujannetta täydentävä osa. Kujanne tulee säilyttää ellinvoimaisena siten, että sen maisemallinen arvo säilyy.	Trädrad som ska planteras och vid behov förnyas, som den gamla alléns kompletterande del. Allén ska bevaras livskraftig så att dess värde för landskapet bevaras.
	Säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puurivi, joka on osa kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti merkittävää puukujannetta. Kujanne tulee säilyttää ellinvoimaisena ja siten, että sen maisemallinen arvo säilyy.	Trädrad som ska bevaras och vid behov förnyas, som en del av den kulturhistoriskt och för landskapet värdefulla allén. Allén ska bevaras livskraftig så att dess värde för landskapet bevaras.
	Säilytettävä tukimuuri tai luonnonkivimuuri.	Stödmur eller naturstenmur som ska bevaras.
	Katu.	Gata.
	Katuaukio / Tori.	Öppen plats / Torg.
pt	Yleiselle jalankululle varattu kapea polku, sijainti ohjeellinen. Polku tulee toteuttaa maastoon sovittaen, maaston muokkausta tulee välttää.	För allmän gångtrafik reserverad smal stig, riktgivande läge. Stigen ska anpassas till terrängen, ändringar i terräng ska undvikas.
ul	Yleiselle jalankululle varattu ulkoilupolku, sijainti ohjeellinen. Polku tulee toteuttaa maastoon sovittaen enintään 1,5 metriä leveänä polkuna pengerryksiä ja maaston muotoiluua välttäen.	För allmän gångtrafik reserverad frilluftsstig, riktgivande läge. Stigen ska anpassas till terrängen som en högst 1,5 meter bred stig så att terrasseringar och schaktning av terrängen undviks.
pp	Yleiselle jalankululle ja polkupyörällylle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område, riktgivande läge.
jk/s	Yleiselle jalankululle varattu alue, joka sällytetään miljööttään perinteisenä kartanon puukujanteena.	För allmän gångtrafik reserverad del av område vars omgivning bevaras som traditionell herrgårdsallé.
jk	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För allmän gångtrafik reserverad del av område, riktgivande läge.
pp/h	Yleiselle jalankululle ja polkupyörällylle varattu alueen osa, jolla huolto- ja pelastusajo on sallittu.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där service- och räddningstrafik är tillåten.
pp	Polkupyörällylle varattu alueen osa.	För cykeltrafik reserverad del av område.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
p	Ohjeellinen pysäköintipaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
p-1	Pysäköintipaikka liikuntaesteisille, sijainti ohjeellinen.	Parkeringsplats för rörelsehindrade, riktgivande läge.
p/pp	Polkupyörien pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.	Parkeringsplats för cyklar, riktgivande läge.
puoml	Ohjeellinen liikennepuomin paikka.	Riktgivande plats för trafikbom.
	Ohjeellinen pitkospulden paikka.	Riktgivande plats för spångar.
sr-1	Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakentelta, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset elvät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.	Arkitektoniskt, historiskt eller för stadsbilden speciellt värdefull byggnad som ska skyddas. Byggnadens ursprungliga eller med dessa jämförbara konstruktioner, byggnadsdelar och värdefulla interiörer skyddas. Reparationer och ändringar som utförs i byggnaden får inte försvaga dess värde eller förstöra dess särdrag. Byggnaden får inte rivas.
sr-2	Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset elvät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.	Arkitektoniskt, historiskt eller för stadsbilden värdefull byggnad som ska skyddas. Byggnadens fasader och yttertak skyddas. Reparationer och ändringar som utförs i byggnaden får inte försvaga dess värde eller förstöra dess särdrag. Byggnaden får inte rivas.
sr-3	Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.	För stadsbilden värdefull byggnad, vars särdrag ska bevaras. Byggnaden får inte rivas.
nat	Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.	Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ:

VL -alueen r-1 alueilla olevien kesämajojen sallitut koot ovat 12 m2 ja 14 m2 sisältäen avokuistin tai lasiverannan. Majoihin saa lisäksi rakentaa enintään 2 m2:n kokoisen varaston.

Majojen sallitut pohjan mitat ovat:
12 m2: 2,5x4,8 m tai 3x4 m
14 m2: 3x4,7 m

Katon harjan tulee olla pidemmän sivun suuntainen, sallitut kattokaltevuudet ovat 2,5 m:n runkoleveydellä 1:2 ja 3 m:n runkoleveydellä 1:1,5.

Majan enimmäiskorkeus määräytyy rungon leveyden ja katon kaltevuuden mukaan: 2,5 m leveän majan harjan korkeus on 2,8 m ja räystään 2,15 m. 3 m leveän majan harjan korkeus on 3,4 m ja räystään 2,5 m.

Majan ovijulkisivun puolelle, oven tasalle saa ylimmän porrasaskelman rakentaa 1500 mm leveänä ja 1000 mm syvänä ja kattamattomana siten, että portalden maksimileveys muutoin on 1000 mm.

Majan välittömään läheisyyteen saa rakentaa puisen maantasossa olevan tasanteen, jolla ei saa olla kaidetta elikä katosta. Tasanteen pinta-ala saa olla enintään 7 m2.

Kesämajojen tyyppipiirustukset ja rakennustapaohjeet päivitetään määräyksen mukaisesti ja alkuperäisen Hilding Ekelundin tyyppimajaohjeen vuodelta 1946 perinnettä soveltaen.

Kesämajojen keskinäisen etäisyyden tulee olla vähintään 4 metriä. Majojen keskinäisen etäisyyden ollessa 4-8 metriä, tulee majan ulkoseinän olla palosuojalevytyksen avulla osastoitu paloluokkaan EI 30.

Majan tulee olla puurunkoinen ja lautaverhottu ja perustuksen tulee olla alta avoin. Maavara ei saa olla suhteettoman korkea. Aurinkopaneellen tulee sijaita katolla.

Kesämajojen maastoon sovittaminen tulee tapahtua ilman pengerrystä ja maaston leikkauksia.

Olemassa olevan rakennuksen saa peruskorjata ja rakennuksen saa korvata uudella rakennustapaohjeen mukaisella rakennuksella. Mikäli paloturvallisuusmääräykset majojen keskinäisestä etäisyydestä eivät täyty, majan palkkaa tulee siirtää.

VL-alueilla olevia kesämajoja voi siirtää tyhjille, x:llä merkityille rakennusaloille, myös r-1 alueelta toiselle siirtäminen on sallittu. Kesämajojen yhteenlaskettua määrää ei saa lisätä. Majan sijoituksessa on huomioitava ohjeet maastoon sijoittamisesta ja etäisyyksistä.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN:

Uudisrakentamisen tulee sopia mittakaavaltaan ja rakennustyylitään kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Rakennusten on oltava julkisivuiltaan ja rakenteiltaan puuta.

Suunniteltaessa ja rakennettaessa rakennuksia ja rakennelmia, niiden laajennuksia ja korjauksia sekä harmaiden vesien maaperäkäsittelyaltoksia tulee ottaa huomioon merenrantoja koskevat arvot alimmista suositeltavista rakentamiskorkeuksista. Määräys ei koske vajaksi tai vastaaviksi kevytrakenteiksi rakennuksiksi luokiteltuja tai siirrettävlä rakennuksia.

RM -alueille saa osoittaa toimintoja ja rakentaa rakennuksia sellaisia toimintoja varten, jotka elvät rajoita yleistä virkistyskäyttöä. Aluetta tai erillisiä rakennuspaikkoja ei saa aldata. Rakennukset voivat olla matkailua, virkistystä tai kulttuurtoimintaa palvelevia majoitus-, toimisto- ja huoltotiloja tai kerho- ja kokoontumistiloja. Korttellin 43291 saa sijoittaa yhden asunnon alueen toiminnan tai valvonnan edellyttämää henkilökuntaa varten. Uudisrakentamisen tulee sopia mittakaavaltaan ja rakennustyylitään kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen kartanoympäristöön. Leirintämökkien yhteyteen ei saa rakentaa pysäköintipaikkoja ja mökkien ympäristö tulee hoitaa pulstomaisena. Leirintämökkejä ei saa liittää kunnallisteknlikkaan.

Korttellien 43291-43292 tontfien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin vihherkertolmen tavoitteluku. Yhteiskäyttöiset pihat tulee toteuttaa korttelikohtaisen kokonaissuunnitelman mukaan.

RL -alueen telttakentälle ei saa pysäköidä autoja. Alueen aitaamisessa tulee huomioida kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö.

PIHAT JA ULKOALUEET:

Koko asemakaava-alueella on uudet toiminnot ja rakenteet sijoitettava olevaa puustoa, maisemallaa ja maastoa säästäen.

Koko asemakaava-alueella puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Rantavyöhyke ja veslalue, satama-, laituri- ja ulmaranta-aluelta lukuun ottamatta on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena. Rantavilvan muuttaminen ja rannan ruoppaaminen on kielletty. Laituritta saa rakentaa vain niille osoitetuille alueille.

VP/s ja VL/s- alueilla pulsto- ja virkistysaluetta tulee hoitaa siten, että alueiden kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä luontoarvot säilyvät. Pulstoalueet muodostavat RM -korttellen pihojen kanssa arvokkaan kokonaisuuden, joka tulee säilyttää ja hoitaa saumattomasti niin, että sen kulttuurihistoriallinen, puutarhataiteellinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy.

VP/s- alueella tärkeimpiä näkymiä palautetaan ja alueella olevia vanhoja pulstopulta suojellaan ja tarvittaessa uusitaan. Kapeiden näkymäsektoreiden avaaminen rantaan aluskasvillisuutta karsimalla on sallittua.

Kartanoympäristön tyypillistä kasvillajistoa säilytetään ja palautetaan. Kartanopuiston ja päärakennuksen edustan käytäväsommittelma ja koristelstutukset palautetaan, sommitelmaan kuuluneet puurivit säilytetään ja tarvittaessa uusitaan.

VL -alueella sijaitsevat r-1 merkinnällä osoitetut kesämaja-alueet ovat perinteiseen kansanpulstoalkaan liittyvää lähivirkistysaluetta, jota tulee hoitaa siten, että sen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset sekä luontoarvot säilyvät. Kesämaja-aluetta tulee hoitaa ja ylläpitää pulstometsänä niin, että sen elinvoimaisuus ja uudistuminen turvataan. Kesämaja-alojen vuokraajilla on olkeus valn majojen pitoon rakennustapaohjeen mukaisesti. Mulden kiinteiden rakenteiden rakentaminen on kielletty. Kesämajojen lähiympäristön maaperä ja kasvillisuus tulee säilyttää luonnonmukaisena, eikä niitä saa rajata aitaamalla, istutuksin, kiveyksin tai muilla keinoilla.

Pysäköintialueet tulee sovittaa osaksi kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokasta ympäristöä. Pysäköintialueilla tulee käyttää vettä läpäisevä pinnoitteita.

Kalkki pysäköintialueet, ajotiet ja pyörällу- ja kulkureitit toteutetaan hiekkapintaisina.

Arkitektoniskt, historiskt eller för stadsbilden speciellt värdefull byggnad som ska skyddas. Byggnadens ursprungliga eller med dessa jämförbara konstruktioner, byggnadsdelar och värdefulla interiörer skyddas. Reparationer och ändringar som utförs i byggnaden får inte försvaga dess värde eller förstöra dess särdrag. Byggnaden får inte rivas.

Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.

Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN:

Sommarhyddornas tillåtna storlek på VL -områdets r-1 områden är 12 m2 och 14 m2, som omfattar öppen veranda eller glasveranda. Till hyddorna får dessutom byggas ett 2 m2 stort förråd.

Hyddans tillåtna grundmått är:
12 m2: 2,5x4,8 m eller 3x4 m
14 m2: 3x4,7 m

Taknocken ska ha samma riktning som långsidan, den tillåtna takvinkeln är 1:2 för stombredden 2,5 meter och 1:1,5 för stombredden 3 meter.

Hyddans maximihöjd bestäms enligt stombredd och taklutning: för den 2,5 m breda hyddan är takhöjden 2,8 m och takfoten 2,15 m. För den 3 m breda hyddan är takhöjden 3,4 m och takfoten 2,5 m.

Vid hyddans dörrfasad får det översta trappsteget byggas 1500 mm brett och 1000 mm djupt utan tak så att trappans maximala bredd i övrigt är 1000 mm.

I anknytning till hyddan får en altan av trä utan räcke eller skärmtak byggas. Altanens yta får vara högst 7 m2.

Sommarhyddornas typritningar och byggnadsanvisningar uppdateras enligt bestämmelserna och så att traditionen i Hilding Ekelunds ursprungliga typritningar från år 1946 tillämpas.

Avståndet mellan hyddorna ska vara minst 4 meter. Om det inbördes avståndet är 4-8 meter ska hyddans yttervägg byggas med brandskyddsskiva i brandklass EI 30.

Hyddan ska ha trästomme och brädfodring och grunden ska vara öppen. Grunden får inte vara oproportionerligt hög. Solpaneler ska placeras på hyddans tak.

Hyddor ska anpassas till terrängen utan terrassering eller skärningar i terrängen.

Befintlig byggnad får renoveras och byggnad får ersättas med nybyggnad enligt byggnadsanvisningen. Om brandsäkerhetskrav gällande avstånd mellan hyddorna inte uppfylls ska hyddan flyttas.

Sommarhyddor på VL -området kan flyttas till tomma byggnadsytor som markerats med beteckningen x, även flyttning från ett r-1 område till annat är tillåtet. Det totala antalet sommarhyddor får inte ökas. Vid hyddans placering ska anvisningar om anpassning till terräng och om avstånd tas i beaktande.

STADSBILD OCH BYGGANDE:

Nybyggnation ska till skala och byggnadsstil passa in i den kulturhistoriskt och för landskapet värdefulla miljön.

Byggnadernas fasader och konstruktioner ska vara av trä.

Då man planerar och bygger byggnader och konstruktioner, i samband med reparationer och utvidgningar av dessa, och då man planerar och bygger markbäddsanläggningar för grävatten ska lägsta rekommenderade bygghöjd vid havsstränder tas i beaktande. Bestämmelsen gäller inte skjul eller motsvarande byggnader som klassificeras som lätta konstruktioner eller flyttbara byggnader.

På RM -områden får man anvisa verksamhet och uppföra byggnader för sådan verksamhet som inte begränsar områdets användning för allmän rekreation. Områden eller enskilda byggplatser får inte inhägnas. Byggnaderna kan vara inkvarteringskontors- och servicelokaler eller klubb-och samlingslokaler som betjänar turism, rekreation eller kulturverksamhet. I kvarteret 43291 får placeras en bostad för den personal som förutsätts för områdets verksamhet eller övervakning. Nybyggnation ska till skala och byggnadssätt anpassas till den kulturhistoriskt och för landskapet värdefulla herrgårdsmiljön. Vid campingstugorna får parkeringsplatser inte byggas och stugornas omgivning ska skötas som parkområde. Campingstugorna får inte anslutas till kommunalteknik.

I helheten som består av tomterna i kvarteren 43291-43292 ska grönneffektiviteten uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal. De gemensamma gårdarna ska byggas enligt en helhetsplan för hela kvarteret.

På RL -områdets tältfält får inte bilar parkeras. Vid inhägnad av området ska den kulturhistoriskt värdefulla miljön tas i beaktande.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN:

På hela planområdet ska ny verksamhet och konstruktioner placeras så att nuvarande trädbestånd, landskapsrum och terräng bevaras.

På hela planområdet ska trädbeståndet vårdas så att det bibehåller sin livskraft och så att dess värde för landskapet bibehålls.

Strandzonen och vattenområdet med undantag av hamn- och bryggområden och badstränder ska bevaras så naturenligt som möjligt. Förändring av strandlinjen och muddring av stranden är förbjudet. Bryggor får byggas endast på områden som anvisats för dessa.

Park- och rekreationsområden på VP/s och VL/s-områdena ska skötas så att områdenas kulturhistoriska värden, för landskapet betydande värden samt naturvärden bevaras. Parkområdena bildar tillsammans med RM -kvarterens gårdar en värdefull helhet som ska bevaras och skötas enhetligt så att dess kulturhistoriska, trädgårdskonstnärliga och för stadsbilden betydande värde bevaras.

På VP/s-området återställs de viktigaste vyerna och områdets gamla parkträdi bevaras och förnyas vid behov. Smala utsiktsektorer mot stranden får öppnas genom gallring av undervegetation.

Herrgårdsmiljöns karakteristiska växtflora bevaras och återställas. Kompositionen med gångar och prydnadsplanteringar i herrgårdsparken och framför huvudbyggnaden återställs, trädrader som hört till kompositionen bevaras och förnyas vid behov.

VL-områdets sommarhyddsområden med beteckningen sr-1 hör till närrekreationsområdet från den traditionella folkparkstiden. Området ska skötas så att dess kulturhistoriska och parkhistoriska värden samt för landskapet betydande värden och naturvärden bevaras. Områdena med sommarhyddor ska skötas och underhållas som parkskog så att dess livskraft och förnyelse tryggas. Sommahyddornas hyresgäster har rätt att förfoga över hyddorna endast i enlighet med byggnadsanvisningen. Det är förbjudet att bygga övriga fasta konstruktioner. Jordmån och växtlighet i sommarhyddornas närmiljö ska bevaras naturenlig och omgivningen får inte avgränsas med staket, plantering, stenläggning eller med andra medel.

Parkeringsområdena ska anpassas till den kulturhistoriska och för landskapet värdefulla miljön. På parkeringsområden ska användas ytmaterial som släpper igenom vatten.

Alla parkeringsplatser och kör-, cykel- och gångvägar ska utföras som grusbelagda vägar.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA:

VP/s, VL, VL/s, RP, SL ja VV -alueilla vesikäymälöiden rakentaminen on kielletty. Harmaiden jäteveslen imeyttäminen tulee sijoittaa siten, että ne elvät aiheuta haittaa pinta- ja pohjavesille. Jätevedet ja jätteet tulee käsitellä siten, ettei niistä aiheudu terveydellistä tai ympäristöllistä haittaa. Harmaiden jäteveslen käsittelylaitteiden sijoittelussa tulee huomioida tulvariskikorkeus.

Alueilla RM, RL, RP-1, LV ja LV-1 on vesikäymälöiden rakentaminen kielletty. Näillä alueilla vesikäymälän rakentaminen voidaan sallia, jos jätevedet johdetaan alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiverkostoon, joka on kunnan kehittämissuunnitelman mukainen.

Kalkessa rakentamisessa on minimoitava linnustolle ja lepakoille aiheutuvat haitat. Räjäytystyöt tulee tehdä lintujen ja pesimäkauden ulkopuolella. Valaistuksen, katujen ja reittien toteuttamisessa on otettava huomioon lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.

Alueelle tulee tehdä valaistuksen yleissuunnitelma.

Kunnallisteknisissä töissä on käytettävä ympäristöä säästäviä teknilkoita ja työtapoja.

LV -alueella pohjasedimentin pilaantuneisuus on selvitettävä alueilla, jolla on kaavan toteuttamisesta johtuva ruoppaustarve tai jolla tehdään sedimentteihin muuten merkittävästi vaikuttavia toimia.

Ruoppaukset ja täytöt on suoritettava siten, että töistä ei aiheudu vältettävissä olevaa haittaa vesiympäristölle. Veden samentumista ja samentumisen levämistä on rajoitettava riittävillä keinoilla. Veden riittävän esteettömän virtauksen varmistamiseen salmissa on kilnnitettävä huomiota uusia laituirakenteita suunnitteltaessa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

MILJÖTEKNIK:

På VP/s, VL, VL/s, RP, SL ja VV -områden är byggande av vattenklosetter förbjudet. Infiltreringsområden för grått avloppsvatten ska placeras så att de inte medför olägenhet för yt- eller grundvatten. Avloppsvatten och avfall skall behandlas så att de inte förorsakar hygienisk eller miljömässig olägenhet. Vid placering av anläggningar för behandling av grått avloppsvatten ska höjden för översvämningsrisk tas i beaktande.

På RM, RL, RP-1, LV och LV-1 -områden är byggande av vattenklosetter förbjudet. På dessa områden kan byggandet av vattenklosetter tillåtas om avloppsvattnet ansluts till områdets vattenförsörjningsanläggnings avloppsnätverk som följer kommunens utvecklingsplan.

I allt byggande ska olägenhet för fågel- och fladdermusbestånd minimeras. Sprängningsarbeten ska utföras utanför fåglarnas häckningstid. Vid byggandet av belysning, gator och stigar ska bevarandet av fladdermössens livsbetingelser beaktas.

En översiktsplan för belysning ska göras upp för området.

Vid kommunaltekniska arbeten ska man tillämpa teknik och arbetssätt som sparar miljön.

På LV -områden ska grundsedimentens kontaminering utredas på de områden där detaljplanens genomförande förutsätter muddring eller åtgärder som på annat sätt märkbart påverkar sedimenten.

Muddring och utfyllnad ska utföras så att arbetena inte skadar vattenmiljön i onödan. Vattnets grumlighet och grumlighetens spridning ska begränsas med tillräckliga medel. Man ska fästa vikt vid sundens tillräckliga fria vatten