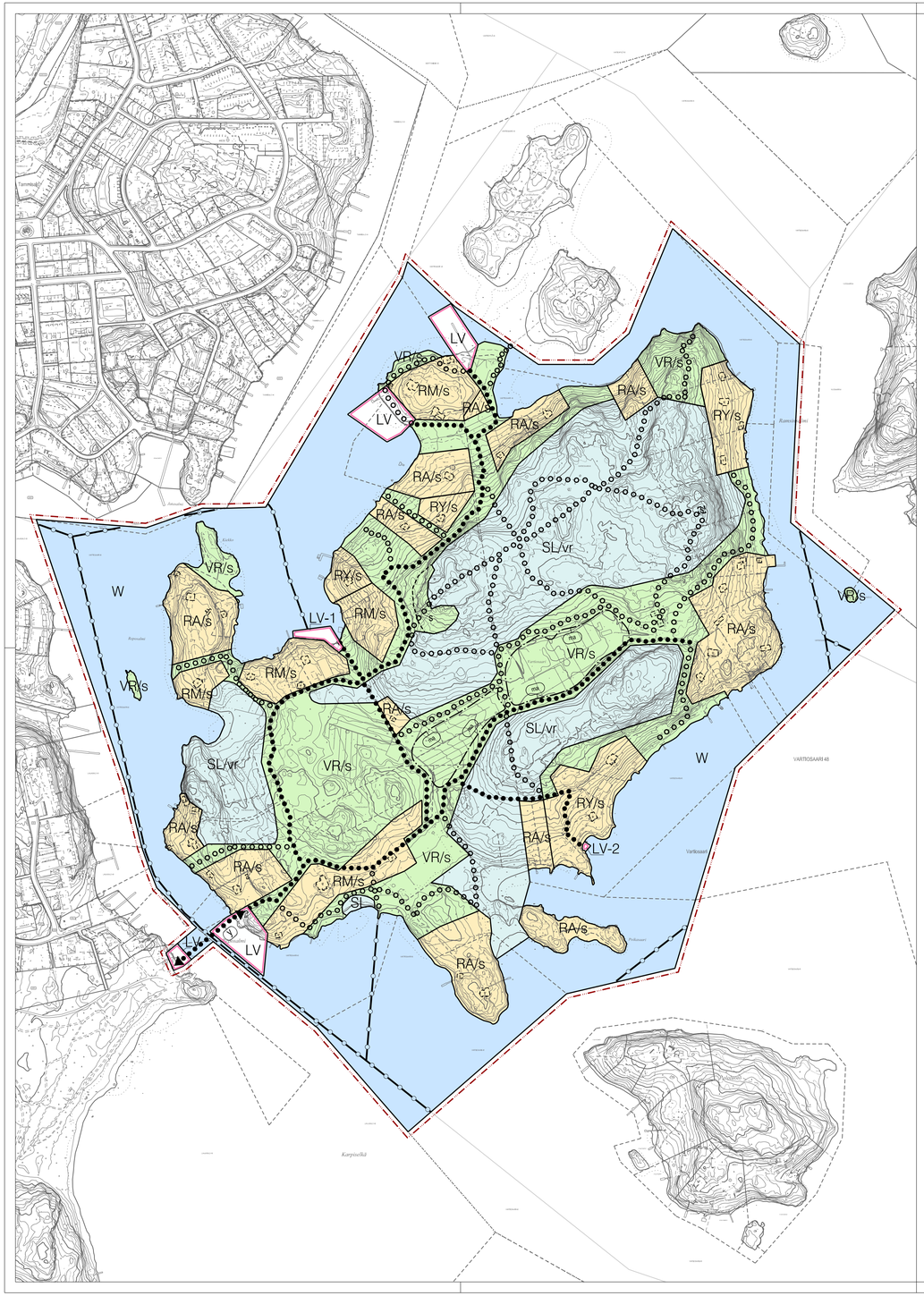

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaava-alue sisällyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Helsingin höyrylaivareittien huvila-asutus).

VR — Retkeily- ja ulkoilualue, jolla ympäristö säilytetään. Luonto- ja maisema-arvot, kulttuurihistorialliset arvot sekä geologiset arvot tulee säilyttää ja niitä tulee vaalia. Virkistystä palvelevien rakennusten ja rakenteiden rakentaminen on mahdollista siten, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavoittaan ja sijainnittaan olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja maisemaan.

RA/s — Loma-asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella on säilytettävä suojelumerkinnöillä osoitetut rakennukset sekä vaalittava ja ennallistettava huviläkulttuurin erityspiirteisiin liittyvää rakennuskantaa, puutarhaympäristöä ja maisemaa. Ensisijaisesti tulee säilyttää ja korjata rakennuspaikalla olevat rakennukset. Olemassa olevien rakennusten lisäksi voidaan rakennuspaikalle osayleiskaavan perusteella myöntää rakentamislupa yhteensä enintään 40 m² talousrakennuksia, kuten sauna- ja huoltotiloja, varten. Uudet talousrakennukset tulee sijoittaa ensisijaisesti olemassa olleiden rakennusten paikalle tai toissijaisesti siten, että ne tukevat luonteville pihapiirien muodostumista. Rakentamisen tulee soveltua mittakaavaltaan, rakentamistavoittaan ja sijainnittaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Asemakaavalla voi osoittaa jokaiselle osayleiskaavan RA/s-alueella rakentamattomana olevalle kiinteistölle yhden vapaa-ajan käyttöön tarkoitetun päärakennuksen sekä yhteensä korkeintaan 40 m² talousrakennuksia. Uudisrakennukset tulee sovittaa olemassa olevaan kulttuuri- ja luonnonympäristöön erityistä huolellisuutta noudattaen.

RM/s — Matkailu- ja virkistyspalvelujen alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella on säilytettävä suojelumerkinnöillä osoitetut rakennukset sekä vaalittava ja ennallistettava huviläkulttuurin erityspiirteisiin liittyvää rakennuskantaa, puutarhaympäristöä ja maisemaa. Asemakaavalla voidaan osoittaa virkistyspalvelu- ja matkailupalvelutoiminnan liittyvää rakennusala. Rakentamisen tulee soveltua mittakaavaltaan, rakentamistavoittaan ja sijainnittaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Uudisrakentamisen tulee olla mittakaavaltaan ja olemuksellaan selkeästi alisteista päärakennukselle. Uudet rakennukset tulee sijoittaa ensisijaisesti olemassa olleiden rakennusten paikalle tai toissijaisesti siten, että ne tukevat luonteville pihapiirien muodostumista. Talousrakennuksia saa rakentaa kutakin päärakennusta kohden ilman asemakaavaa yhteensä korkeintaan 40 m².

LV — Venesatama-alue. Alueelle saa sijoittaa vesiliikenteen yhteyslaiturin, alueen toimintoja palvelevia vierasvenepaikkoja ja venevalkaman sekä veneilyä palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

LV-1 — Venesatama-alue. Alueelle saa sijoittaa alueen toimintoja palvelevia vierasvenepaikkoja ja venevalkaman sekä veneilyä palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

LV-2 — Huoltoaluksen rantautumispaikka.

SL — Luonnonsuojelualue.

SL/vr — Luonnonsuojelualue. Luonnonsuojelulain perusteella suojeltavaksi tarkoitettu alue, jolla on erityinen virkistyskäyttömerkitys. Alueelle saa rakentaa virkistyskäyttöön edellyttämät ulkoilureitit ja palvelut ottaen huomioon alueen luontoarvot. Alueella kulkua tulee ohjata siten, että luontoarvot eivät vaarannu. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen suojeluarvon säilyttämiseksi ja parantamiseksi sekä ulkoilureittien turvallisuuden ylläpitämiseksi. Toimenpiteiden tulee olla ELY-keskuksen hyväksymien rauhoitusmääräysten sekä hoito- ja käyttösuunnitelmien mukaisia.

W — Vesialue.

8 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Alueen raja.

sr — Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja/ tai rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, joka tulee säilyttää. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten, täydennysrakentamisen ja alueelle tehtäviden toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennusten ja alueen ominaispiirteet ja maisemalliset arvot säilyvät.

s — Suojeltava alueen osa.

DELGENERALPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Planområdet ingår i den byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY 2009, villabebyggelsen längs ängbåtsrutterna i Helsingfors).

VR — Frilufts- och strövområde där miljön bevaras. Natur- och landskapsvården, kulturhistoriska samt geologiska värden ska bevaras och vårdas. Det är möjligt att bygga byggnader och konstruktioner som betjänar rekreation så att byggandet med tanke på skalan, byggnadssättet och läget passar in i det befintliga byggnadsbeståndet och den kulturhistoriskt värdefulla miljön och det kulturhistoriskt värdefulla landskapet.

RA/s — Område för fritidsbostäder där miljön bevaras. På området ska de byggnader som markerats med skyddsbeteckningar bevaras samt vårdas och återställas det byggnadsbestånd, den trädgårds miljö och det landskap som anknyter till villakulturens särdrag. I första hand ska de byggnader som finns på byggplatserna bevaras och renoveras. Utöver de befintliga byggnaderna kan på byggplatsen utgående från delgeneralplanen beviljas ett bygglov för sammanlagt högst 40 m² ekonomibyggnader, såsom bastu- och servicebyrymmen. De nya ekonomibyggnaderna ska i första hand placeras på de ställen där de befintliga byggnaderna funnits eller i andra hand så att de stöder bildande av naturliga gårdsområden. Byggandet ska med tanke på skalan, byggnadssättet och placeringen passa in i det befintliga byggnadsbeståndet och den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Med detaljplanen kan anvisas en huvudbyggnad för rekreationsanvändning samt sammanlagt högst 40m² ekonomibyggnader för varje obebyggd fastighet på RA/s-området i delgeneralplanen. Nybyggnaderna ska placeras i den befintliga kultur- och naturmiljön genom att iaktta särskild noggrannhet.

RM/s — Område för turist- och rekreationsanläggningar där miljön bevaras. På området ska de byggnader som markerats med skyddsbeteckningar bevaras samt vårdas och återställas det byggnadsbestånd, den trädgårds miljö och det landskap som anknyter till villakulturens särdrag. Med detaljplanen kan anvisas byggnader som betjänar rekreation och turism. Byggandet ska med tanke på skalan, byggnadssättet och placeringen passa in i det befintliga byggnadsbeståndet och den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Nybyggnaderna ska med tanke på skalan och utseendet vara tydligt underordnade huvudbyggnaden. De nya byggnaderna ska i första hand placeras på de ställen där de befintliga byggnaderna funnits eller i andra hand så att de stöder bildande av naturliga gårdsområden.

RY/s — Område för kollektivt fritidsboende, kollektiv verksamhet, kultur samt stadens serviceverksamhet där miljön bevaras. Området ska i första hand användas och utvecklas för behov av kollektivt fritidsboende, kollektiv verksamhet, kultur samt stadens serviceverksamhet. På området ska de byggnader som markerats med skyddsbeteckningar bevaras samt vårdas och återställas det byggnadsbestånd, den trädgårdsmiljö och det landskap som anknyter till villakulturens särdrag. Med detaljplanen kan anvisas nödvändiga byggnader för lägerverksamhet och annan fritidsverksamhet. Byggandet ska med tanke på skalan, byggnadssättet och placeringen passa in i det befintliga byggnadsbeståndet och den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Nybyggnaderna ska med tanke på skalan och utseendet vara tydligt underordnade huvudbyggnaden. De nya byggnaderna ska i första hand placeras på de ställen där de befintliga byggnaderna funnits eller i andra hand så att de stöder bildande av naturliga gårdsområden. För varje huvudbyggnad får utan detaljplan byggas sammanlagt högst 40 m² ekonomibyggnader.

LV — Område för småbåtshamn. På området får placeras en förbindelsebrygga för vattentrafik, gästbåtplatser och en småbåtsplats som betjänar områdets verksamheter samt byggnader och konstruktioner som betjänar båtliv.

LV-1 — Område för småbåtshamn. På området får placeras gästbåtplatser och en småbåtsplats som betjänar områdets verksamheter samt byggnader och konstruktioner som betjänar båtliv.

LV-2 — Servicefartygets strandningsplats.

SL — Naturskyddsområde.

SL/vr — Naturskyddsområde. Område som är avsett att skyddas med stöd av naturvårdslagen och har särskilt betydelse med tanke på rekreationsanvändning. Friluftsleder och tjänster som behövs för rekreationsanvändning med beaktande av områdets naturvärden får byggas på området. Gångtrafiken på området ska styras så att naturvärdena inte äventyras. Åtgärder som är nödvändiga för att bevara och förbättra skyddsvärdet samt för att upprätthålla friluftsledernas säkerhet får vidtas på området. Åtgärderna ska överensstämma med de fridlysningsbestämmelser samt värd- och användningsplaner som NTM-centralen godkänt.

W — Vattenområde.

Linje 8 m utanför planområdets gräns.

Områdesgräns.

Byggnad som ska skyddas. Kulturhistoriskt och/eller arkitektoniskt värdefull byggnad som ska bevaras. Reparations- och ändringsarbeten, ändringar av användningsändamål, kompletteringsbyggande som genomförs i byggnaderna och åtgärder som vidtas på området ska vara sådana att byggnadernas och områdets särdrag och landskapsvården bevaras.

Del av område som ska skyddas.

Jalankulkusilta. Silta palvelee jalankulkua ja Vartiosaaren yleisten alueiden huoltoa ja kunnossapitoa. Sillan tulee sopeutua maisemaan ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Veneväylä ja vesiliikennehyteydet tulee ottaa huomioon. Silta ei saa haitata veden virtausta. Sijainti on ohjeellinen.

Fotgångarbro. Bron betjänar fotgångare och service och underhåll av de allmänna områdena på Vårdö. Bron ska passa in i landskapet och den värdefulla kulturmiljön. Småbåtsleden och vattentrafikförbindelserna ska beaktas. Bron får inte orsaka oligenhet för vattenflöde. Läget är riktgivande.

ma — Maisemallisesti arvokas avoimena säilytettävä ja hoidettava alueen osa.

Landskapsmässigt värdefull del av området som ska bevaras öppen och vårdas.

Ohjeellinen jalankulkureitti.

Riktgivande gångrutt.

Ohjeellinen jalankulku- ja huoltoreitti. Reitti palvelee jalankulkua, Vartiosaaren yleisten alueiden huoltoa ja kunnossapitoa. Reittien tulee sopeutua luontoon, maisemaan ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Riktgivande gång- och servicerutt. Rutten betjänar fotgångare och service och underhåll av de allmänna områdena på Vårdö. Rutterna ska passa in i naturen, landskapet och den värdefulla kulturmiljön.

Veneväylä.

Småbåtsled.

Koko kaava-aluetta koskevat määräykset:

Suunnittelussa ja toteutuksessa on sovitettava yhteen kaavassa osoitettu maankäyttö sekä virkistys-, luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoja sekä puutarhataiteellisia ja maisema-arvoja on vaalittava. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon Vartiosaaren historiallisen höyrylaivareitin kesähuvila-asutuksen ja maiseman ominaispiirteet sekä muinaismuistolain nojalla suojellut kohteet.

Mereltä ja saarta ympäröiviltä rannoilta näkyvä maisemakokonaisuus sekä rakennusten ja puutarhojen merkitys osana arvokasta rantavyöhykkeen maisemaa tulee säilyttää. Rantavyöhykkeellä huviläntorttien rajautuminen ympäristöönsä, puutarhasommitelmien sijoittuminen ja entistämistarpeet sekä säilytettävien rakennusten korjaus- ja korjaustarpeet tulee tutkia tarkemmin asemakaavavaiheessa.

Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten, täydennysrakentamisen ja alueelle tehtäviden toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennusten ja alueen arvot ja luonne säilyvät.

Puretun tai tuhoutuneen rakennuksen tilalle voi rakentaa ilmeeltään, muodoltaan ja massaltaan ympäristöön soveltuvan rakennuksen.

RA-, RM- ja RY-alueiden edustalle saa sijoittaa laitureita rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museovirastoa.

Kaikessa suunnittelussa tulee ottaa huomioon luonnonsuojelun ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet ja turvattava arvojen säilyminen.

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joita ei saa heikentää eikä häivittää. Puustoa on hoidettava lajien elinolot huomioon ottaen.

Kaikessa rannan läheisyydessä ja alavilla paikoilla tapahtuvassa rakentamisessa ja toimintojen sijoittamisessa tulee ottaa huomioon ajantasaiset suositukset alimmista rakentamiskorkeuksista.

Yhdyskuntateknisen huollon tarve ja ratkaisut tulee suunnitella asemakaavoituksen yhteydessä.

Pohjasedimentin piilaantuneisuus on selvitettävä alueilla, jolla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva ruoppaustarve tai jolla tehdään sedimentteihin muun merkittävästi vaikuttavia toimia.

Osayleiskaava on laadittu ns. yleispirteisenä aluevarausosayleiskaavana, joka ohjaa asemakaavoitusta ja muuta yksityiskohtaisempaa suunnittelua, lukuunottamatta jo rakennetuille RA- ja RY-alueille sallittuja suojeltavien huviloiden talousrakennuksia, jaden osalla osayleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72§). Lisäksi voi osayleiskaavassa osoitetun sillayhteyden toteuttaa ilman asemakaavaa.

Bestämmelser som gäller för hela planområdet:

Vid planeringen och genomförandet ska den i planen anvisade markanvändningen samt rekreations-, natur-, landskaps- och kulturmiljövårdena samordnas.

Värden för den byggda kulturmiljön av riksintresse samt trädgårdskonstnärliga värden och landskapsvården ska vårmas. Vid planeringen ska beaktas särdragen för villabebyggelsen längs den historiska ångbåtsrutten vid Vårdö och landskapet samt de objekt som skyddas med stöd av lagen om forminnen.

Landskapshelheten som syns från havet och de stränder som omger ön samt byggnadernas och trädgårdarnas roll som en del av det värdefulla landskapet i strandzonen ska bevaras. I strandzonen ska i detaljplanskedet närmare undersökas hur villatomter gränsar till miljön, hur trädgårdskompositioner placeras och deras restaurerings- och reparationsbehov samt ändrings- och reparationsbehov av de byggnader som ska bevaras.

Reparations- och ändringsarbeten, ändringar av användningsändamål, kompletteringsbyggande som genomförs i byggnaderna och åtgärder som vidtas på området ska vara sådana att byggnadernas och områdets värden och karaktär bevaras.

På stället för en riven eller försvunnen byggnad kan byggas en byggnad som med tanke på utseendet, formen och volymen passar in i miljön.

Framför RA- RM- och RY-områdena får placeras bryggor i enlighet med byggnadsordningen.

Museimyndigheterna ska höras om åtgärder och planer som gäller området.

Vid all planering ska områden som är särskilt viktiga med tanke på naturskyddet och naturens mångfald beaktas och tryggas att värdena bevaras.

På området finns förökrings- och vilopplatser för fåddermöss som skyddas med naturvårdslagen och som inte får försvagas eller förstöras. Trädbeståndet ska vårdas med beaktande av trädarternas levnadsförhållanden.

Vid alla byggande och all placering av verksamhet som genomförs i närhet av stranden och på läglända områden ska beaktas aktuella rekommendationer om de lägsta bygghöjderna.

Behov av och lösningar för samhällsteknisk försörjning ska planeras i samband med detaljplaneringen.

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

Delgeneralplanen har dragits som en s.k. översiktlig områdesreservationsdelgeneralplan, som styr detaljplaneringen och annat mer detaljerad planering, förutom på de redan byggda RA- och RY- områden tillåtna ekonomibyggnader för de skyddade villorna, för vilkas byggande kan delgeneralplanen användas som grund för beviljandet av bygglov (MRL 72§). Till och med kan den bindande delen som tillåts i delgeneralplanen förverkligas utan detaljplan.

OSAYLEISKAAVA KOSKEE:
48. kaupunginosa Vartiosaari
1:4000

DELGENERALPLANEN GÄLLER:
48 stadsdelen Vardö
1:4000

HELSINKI
HELSINGFORS

Yleiskaavoitus
Generalplanläggning

Kaavan nro/Plan nr: 12889

Kaavan nimi/Planens namn: **Vartiosaaren osayelskaava**
Delgeneralplan för Vardö

Diarinumero/Diarienummer: HEL 2021-012184

Hanke/Projekt: 6684_4

Päiväys/Datum: 21.11.2023

Laatinut/Uppgjord av: Raisa Kiljunen-Siirola

Päällikön/Ledad av: Sari Yli-Toppa

Yleiskaavoituspäällikö/Generalplanechef: Pasi Rajala

0 — 400 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000
Mittakaava/Skala: 1:4000

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kyik (ehdotus päävälitty)
Sfrm (förslaget deferat): 21.11.2023

Nähtävillä (MRL 65§)
Framlagt (MBL 65§)

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft