# HELSINKI

45. KAUPUNGINOSA VARTIOKYLÄ
VARTIOHARJU
KORTTELIT 45334 - 45337
VIRKISTYS-, ERITYIS- JA KATUALUEET
ASEMAKAAVA
KORTTELI 45331 TONTTI 6
KORTTELI 45332
PUISTO-, ERITYIS- JA KATUALUEET
ASEMAKAAVAN MUUTOS
1:1000

# HELSINGFORS

45 STADSDELEN BOTBY
BOTBYÅSEN
KVARTEREN 45334 - 45337
REKREATIONS-, SPECIAL- OCH GATUOMRÅDEN
STADSPLAN
KVARTER 45331 TOMT 6
KVARTER 45332
PARK-, SPECIAL- OCH GATUOMRÅDEN
STADSPLANEÄNDRING
1:1000

45
VARTIOKYLÄ
BOTBY

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

| | |
|---|---|
| A | Asuinrakennusten korttelialue. |
| AP | Asuinpientalojen korttelialue. |
| AO | Erillispientalojen korttelialue. |
| KL | Liikerakennusten korttelialue. |
| YOS | Opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. |
| VL | Lähivirkistysalue. |
| VP | **Puisto.** |
| LT | **Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen** |
| EV | Suojaviheralue. |
| | 2 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee. |
| —+— | Kaupunginosan raja. |
| | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
| — · — · — | Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja. |
| — — — — | Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja. |
| | Ohjeellinen tontin raja. |
| × | Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. |
| 45 VART 45333 | Kaupunginosan numero. |
| 2 | Kaupunginosan nimi. |
| LINNANHER | Korttelin numero. |
| 800 | Tontin numero. |
| II | Kadun tai puiston nimi. |
| e=0,25 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
| | Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. |
| ky | Rakennusala. |
| | Rakennusala, jolle saa rakentaa tontin kerrosalaan laskettavia kerho-, nuorisoj tai muita vastaavia yleisiä tiloja, kuitenkin enintään 350 $m^2$ kerrosalaa. |
| vm | Muuntamon rakennusala. |
| pk | Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päivähoidon. |
| yo | Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa opetustiloja. |
| t | Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. |
| 30 dB | Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään luvun osoittama dB(A)-määrä. |
| le | Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. |
| ul | Ohjeellinen leikkikenttä. |
| up | Ohjeellinen pallokenttä. |
| | Istutettava alueen osa. |
| | Puilla ja pensailla tai pensasaidalla istutettava tontin tai alueen osa. Puiden välit eivät kadun varrella saa ylittää 7 m. |
| tai alueen | Tontin osa, jossa on kaupunkikuvallisesti arvokas puusto tai puu, joka on säilytettävä. |

## STADSPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

| | |
|---|---|
| A | Kvartersområde för bostadshus. |
| AP | Kvartersområde för småhus. |
| AO | Kvartersområde för fristående småhus. |
| KL | Kvartersområde för affärsbyggnader. |
| YOS | Kvartersområde för byggnader för undervisnings- och social verksamhet. |
| VL | Område för närrekreation. |
| VP | **Park.** |
| LT | **Genomfarts- eller infartsväg med tillhörande skydds- och friskiltsområden.** |
| EV | Skyddsgrönområde. |
| | Linje 2 m utanför det planområde som fastställelsen gäller. |
| —+— | Stadsdelsgräns. |
| | Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. |
| — · — · — | Bestämmelsegräns. |
| — — — — | Riktgivande bestämmelsegräns. |
| | Riktgivande tomtgräns. |
| × | Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. |
| 45 VART 45333 | Stadsdelsnummer. |
| 2 | Stadsdelens namn. |
| LINNANHER | Kvartersnummer. |
| 800 | Tomtnummer. |
| II | Namn på gata eller park. |
| e=0,25 | Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. |
| | Romersk tiffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav. |
| | Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta. |
| ky | Byggnadsyta. |
| | Byggnadsyta där klubb-, ungdoms- eller andra liknande allmänna utrymmen, som medräknas i tomtens våningsyta, för byggas, dock högst 350 $m^2$. |
| vm | Byggnadsyta för transformator. |
| pk | Riktgivande byggnadsyta där daghem för placeras. |
| yo | Riktgivande byggnadsyta där utrymmen för undervisning för placeras. |
| t | Riktgivande byggnadsyta där ekonombyggnad får placeras. |
| 30 dB | Beteckningen anger att mot denna sida av byggnadsytan bör byggnadens ytterväggars samt fönsters och andra konstruktioners ljudisolering mot trafikbuller vara minst det antal dB(A) som talet anger. |
| le | Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område. |
| ul | Riktgivande lekplan. |
| up | Riktgivande bollplan. |
| | Del av område som bör planteras. |
| | Del av tomt eller område, som skall planteras med träd och buskar eller med häck. Vid gatan får trädens avstånd inte överstiga 7 m. |
| eller område | Del av tomt, där det finns trädbestånd eller träd, som är värdefullt för stadsbilden och som skall bevaras. |

| | |
|---|---|
| | Tontin osa, jolla istutusten ja aidan korkeus saa olla enintään 80 cm. |
| | Katu. |
| PPI | Jalankululle ja polkupyörätylle varattu katu. |
| PPI | Yleiselle jalankululle ja polkupyörätylle varattu liikennealueen osa. |
| PPI | Yleiselle jalankululle ja polkupyörätylle varattu alueen osa. |
| PP | Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyörätylle varattu alueen osa. |
| | Sähkölinjaa varten varattu alueen osa. |
| | Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. |
| | Alueen osa, jolla liikennemelun leviämistä tulee estää muotoilemalla maastoa sekä tekemällä suojaistutuksia. |
| | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. |
| lme | Del av tomt, där planteringar och staket inte får vara högre än 80 cm. |
| | Gata. |
| | För gång- och cykeltrafik reserverad gata. |
| | För allmän gång- och cykeltrafik reserverad approximativ del av område. |
| | För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område. |
| | Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område. |
| | För elektrisk ledning reserverad del av område. |
| | För ledning under markplanet reserverad del av område. |
| | Del av område, på vilket man för att hindra trafikbullrets spridning bör omforma terrängen och plantera skyddsvegetation. |
| | Del av gatuområdes gräns där utfart är förbjuden. |

AO- ja AP-korttelialueilla

- tontille saa rakentaa tonttitehokkuusluvulla määritellyn kerrosalan lisäksi autosuojia sekä muita asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto- ja askartelutiloja yhteensä enintään 25 kerrosalaneliömetriä/asunto, kuitenkin enintään 50 kerrosalaneliömetriä AO-korttelialueilla ja 75 kerrosalaneliömetriä AP-korttelialueilla tonttia kohti.
- kerrosalasta saa, asuntojen ulkopuoliset tilat mukaan lukien, rakentaa enintään 75 % yhteen kerrokseen, jos tontin suurin sallittu kerrosluku on II.
- rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajasta on 4 m. Tontin rajan osalla, jossa viereisen tontin leveys on enintään 6 m, rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajasta on kuitenkin 2 m. Erillisen talousrakennuksen ja autokatoksen saa edellä sanotun estämättä naapurin suostumuksella sijoittaa lähemmäksi naapuritontin rajaa tai rajaan kiinni.
- yli 4,0 m korkeissa rakennuksissa on oltava harjakatto.

A-korttelialueilla

- tontille saa rakentaa tonttitehokkuusluvulla määritellyn kerrosalan lisäksi asukkaiden käyttöön tarkoitettuja asuntojen ulkopuolisia sauna-, varasto-, huolto-, harrastus- ja virkistystiloja kerrosalaltaan enintään 15 % tontin kerrosalasta sekä autokatoksia enintään 20 % tontin kerrosalasta.
- tontille saa rakentaa tonttitehokkuusluvulla määritellyn kerrosalan lisäksi luhtikäytäviä ja kylmiä ulkoportaita, kuitenkin korkeintaan 10 % sallitusta kerrosalasta.
- rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajasta on 4 m, ellei rakennusrajoin toisin määrätä.
- rakennusten enimmäispituus saa olla enintään 30 m.
- ei saa tehdä asuinrakennuksen ensimmäisen kerroksen julkisivuun, jonka kohtisuora etäisyys autopaikoista on vähemmän kuin 8 metriä, asuinhuoneen pääikkunoita.
- on tontilla oltava vähintään 1 puu tontin vapaa-alan 60 $m^2$ kohti ja pensasta vähintään 20 %:lla tontin vapaa-alasta. Tontin vapaa-ala on tontin pinta-ala vähennettynä rakennusten ja autopaikkojen vaatimalla alalla.

På AO- och AP-kvartersområden

- för på tomten utöver den genom tomtexploateringstalet angivna våningsytan bygga garage och andra utom bostäderna belägna utrymmen som betjänar boendet såsom förråds-, service- och hobbyutrymmen tillsammans högst 25 $m^2$ våningsyta/bostad, dock på AO-kvartersområde högst 50 $m^2$ och på AP-kvartersområde högst 75 $m^2$ våningsyta/tomt.
- för av våningsytan, utom bostäderna belägna utrymmena inräknade, högst 75 % byggas i en våning, om tomtens största tillåtna våningstal är II.
- är byggnaders minimiavstånd från tomtgräns 4 m. Vid sådan del av tomtgräns där bredden av angränsande tomt är högst 6 m är dock byggnaders minimiavstånd från tomtgräns 2 m. Oberoende av det ovan sagda för fristående ekonombyggnad och bilplatser med skärmtak med grannens tillåtelse placeras närmare gränsen mot granntomt eller intill denna.
- skall över 4,0 m höga byggnader ha åstak.

På A-kvartersområden

- för utöver den genom exploateringstalet angivna våningsytan byggas för invånarnas bruk avsedda utom bostäderna belägna bastu-, förråds-, service-, hobby- och rekreationsutrymmen, vars våningsyta är högst 15 % av tomtens våningsyta, samt bilplatser med skärmtak högst 20 % av tomtens våningsyta.
- för utöver den genom exploateringstalet angivna våningsytan byggas loftgångar och kalla yttertrappor, dock högst 10 % av angivna våningsytan.
- är byggnaders minimiavstånd från tomtgräns 4 m, såvida inte med byggnadsgräns annat anges.
- får byggnadernas maximilängd vara högst 30 m.
- får inte byggas i bostadshusets första vånings fasad, vars vinkelrätta avstånd från bilplatser är mindre än 8 meter, huvudfönster i bostadsrum.
- skall på tomten finnas minst ett träd per 60 $m^2$ fri tomtyta samt buskage på minst 20 % av tomtens fria yta. Tomtens fria yta är tomtens hela areal minskad med det utrymme som upptas av byggnader och parkering i markplanet.

AO-, AP- ja A-korttelialueilla

- mikäli rakennus on pituudeltaan yli 15 m, se on jaettava pienempiin yksiköihin porrastaen tai muulla vastaavalla tavalla.
- kellarikerroksen on oltava pääasiallisesti maanpinnan alapuolella.
- täydennettäessä olemassa olevaa rakennuskantaa on noudatettava yhtenäistä rakennustapaa materiaalien ja värien sekä rakennuksien mittakaavan ja muodon suhteen.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä eikä vaadittuun määrään autopaikkoja, on istutettava.

Rakennustyötä suoritettaessa on erityisesti pidettävä huolta siitä, ettei puita ja pensaita vahingoiteta. Mikäli puita ja pensaita tuhoutuu, on tilalle istutettava uudet.

Rakennusten enimmäiskorkeudet:

| | |
|---|---|
| - 2-kerroksinen asuinrakennus | 6,0 m |
| - 1-kerroksinen asuinrakennus | 4,5 m |
| - asuntojen ulkopuolisia, asumista palvelevia tiloja sisältävät rakennukset tai rakennusten osat | 3,0 m |
| - 1-kerroksinen liike- tai yleinen rakennus | 5,0 m |
| - 2-kerroksinen liike- tai yleinen rakennus | 8,0 m |

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

AO-, AP- ja A-korttelialueilla:

- asuntojen lukumäärän ollessa tontilla enintään kaksi, 1 ap/130 $m^2$ asuntakerrosalaa. Lisäksi kutakin asuntoa kohti tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.
- asuntojen lukumäärän ollessa tontilla suurempi kuin kaksi, 1 ap/100 $m^2$ asuntakerrosalaa. 10 % autopaikoista on varattava vieraspaikoiksi.

KL-korttelialueella 1 ap/50 $m^2$ liiketilojen kerrosalaa, 1 ap/200 $m^2$ kerhotilojen kerrosalaa ja 1 ap/asunto.

YOS-korttelialueella 1 ap/200 $m^2$ kerrosalaa, 1 ap/asunto.

Leikkipaikkoja ja oleskelutilaa on rakennettava seuraavasti:

- A-korttelialueella 15 $m^2$/100 $m^2$ asuntokerrosalaa.
- AO- ja AP-korttelialueella 10 $m^2$/asunto.

På AO-, AP- och A-kvartersområden

- skall byggnaden, om den är längre än 15 m, delas i **mindre enheter** genom avtrappning eller på annat motsvarande sätt.
- bör källarvåningen vara huvudsakligen under markytan.
- skall vid komplettering av nuvarande byggnadsbestånd tillämpas enhetligt byggnadssätt beträffande material och färg samt byggnadernas skala och form.

Obebyggda tomtdelar, som inte används som lekplatser, väg eller för erforderliga bilplatser, skall planteras.

När byggnadsarbetet utförs skall speciellt sörjas för, att träd och buskar inte skadas. Skvitt träd eller buskar förstörs skall nya planteras.

Byggnadernas maximihöjder:

| | |
|---|---|
| - 2-våningars bostadshus | 6,0 m |
| - 1-våningars bostadshus | 4,5 m |
| - byggnad **eller** del av byggnad som innehåller utom bostäderna belägna utrymmen som betjänar boender | 3,0 m |
| - 1-våningars affärs- eller allmän byggnad | 5,0 m |
| - 2-våningars affärs- eller allmän byggnad | 8,0 m |

Minimiantal bilplatser:

På AO-, AP- och A-kvartersområden:

- om antalet bostäder på tomten är högst två, 1 bp/130 $m^2$ bostadsvåningsyta. Därtill för varje bostad plats för **tillfällig parkering** av en bil.
- om antalet bostäder på tomten är större än två, 1 bp/100 $m^2$ bostadsvåningsyta. 10 % av bilplatserna bör reserveras för besöksparkering.

På KL-kvartersområde 1 bp/50 $m^2$ våningsyta affärsutrymme, 1 bp/200 $m^2$ våningsyta klubbutrymme och 1 bp/bostad.

På YOS-kvartersområde 1 bp/200 $m^2$ våningsyta, 1 bp/bostad.

Lekplatser och utrymmen för utevistelse skall byggas enligt följande:

- På A-kvartersområde 15 $m^2$/100 $m^2$ bostadsvåningsyta.
- På AO- och AP-kvartersområde 10 $m^2$/bostad.

| | |
|---|---|
| HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO ASEMAKAAVAOSASTO | HELSINGFORS STADS STADSPLANERINGSKONTOR STADSPLANEAVDELNINGEN |
| PIIRTÄJÄ RAILI CASTRÉN | RITAD AV T.AHONEN |
| 19.3.1987 Asl. Nro 8700, 12.1.1988 | KARTAN SYNS TILL PASSENDE 22.6.-6.7.1983 |
| | KARTAN GODKÄND 19.3.1987 |
| | VERKSTÄLLT FASTSTÄLLD YM 23.5.1986 |

8700

MONIKKO