ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
AH/s — Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti tai puistohistoriallisesti arvokas. Korttelialueella ympäristö tulee säilyttää.	Gemensamt kvartersområden som betjänar boendet. Området är kulturhistoriskt, landskapsmässigt, parkhistoriskt eller för stadsbilden värdefullt. I kvartersområden ska miljön bevaras.
VL — Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
W — Vesialue.	Vattenområde.
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller delområde.
Osa-alueen raja	Gräns för delområde.
Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen skopas.
54353 — Korttelin numero.	Kvartersnummer.
1 — Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
1500 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II — 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.
RAMSINNIEMI — Kadun nimi	Namn på gata.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
+6.0 — Maanpinnan tai kansipihan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig höjd för markyta eller gårdsdäck.
+11.1 — Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.	Högsta tillåtna höjd för byggnads vattentak.
Katu	Gata
pp/t — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu, sijainti ohjeellinen.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där infart till tomt är tillåten, riktgivande läge.
pp — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen. Yhteys tulee kalliolaisessa maastossa toteuttaa maastoon sopeutettuna kapeana polkuna.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område, riktgivande läge. Förbindelse i bergig terräng ska utföras som en till terrängen anpassad smal stig.
sr-2 — Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät 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.
Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.	In- och utfart, riktgivande läge.
ajo — Ajoyhteys.	Körförbindelse.
map — Pihakannen alainen pysäköintitila.	Parkering under gårdsdäck.
et — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala. Pumppaamo.	Byggnadsyta för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. Pumpstation.
mu — Muuntamon rakennusala.	Byggnadsyta för transformator.
sa — Saunan rakennusala.	Byggnadsyta för bastu.
Alueen osa, jonka puustoa on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava niin, että sen merkitys ympäristölle säilyy.	Del av område där trädbestånd ska bevaras och vid behov förnyas så att dess betydelse för miljön bevaras.
kt — Katoksen rakennusala.	Byggnadsyta för skärmtak.
Alueen osa, joka tulee säilyttää luonnonmukaisena tai istuttaa puin ja pensain.	Del av område som ska bevaras naturenligt eller planteras med träd och buskar.
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område för underjordisk ledning.
w-1 — Vesialue. Avoimena säilytettävä puruoma, sijainti ohjeellinen.	Vattenområde. Bäck som ska bevaras som öppen fåra, riktgivande läge.
lv — Laitureille varattu alueen osa.	För bryggor reserverad del av område.
Alueen osa, jossa saa säilytettää moottoriohjattomia pienveneitä ja kanootteja.	Del av område där omotoriserade småbåtar och kanoter får förvaras, riktgivande läge.
vv — Ohjeellinen uimapaikka.	Riktgivande badplats.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen apuliilat: talosauna ja vapaa-ajantila. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Tiloja saa sijoittaa AH/s-korttelin.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön / keittiötilan lisäksi vähintään kolme asuinhuonetta. Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 65 m².

Yhteistiloja saa vuokrata lyhytaikaisesti ulkopuolisen käyttöön. Niitä ei saa pysyvästi muuttaa liiketiloiksi tai asuinkäyttöön.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Maantason ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

Parvekkeet tulee toteuttaa yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiilitä tai muuraukseen päälle tehtyä rappausta. Julkisivujen on oltava keskenään erisävytsiä vierekkäisissä rakennuksissa tai rakennuksen osissa ja näissä tulee käyttää lämpimiä maavärejä tai vaaleita sävyjä.

Ilmanvaihtokonehuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle. Katolle sijoitettavan ilmanvaihtokonehuoneen on oltava julkisivulinjasta sisäänvedetty ja osa rakennuksen arkkitehtuuria.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tonttia ei saa aidata. Liittyminen lähiviheralueeseen tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi ja muuhun piha-alueeseen liittyväksi.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakenteita ja rakennuksen arkkitehtuuria.

Korttelin piha-alueet tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi.

Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena. Maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Tontille tulee istuttaa maanvaraisia, paikallisesen maisemaan soveltuvia puita, pensaita ja muuta lajistoa. Piha-alueet on jäsenneltävä pintamateriaalien, istutusten, kalustuksen ja valaistuksen avulla niin, että ne sovittautuvat ympäröivään kulttuurihistoriallisesti merkittävään huvilamiljööseen ja rantamaisemaan.

Lähivirkistysalueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida lahokaviosammallen esiintymät alueella.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA JA RAKENNETTAVUUS

Varatieportaan saa rakentaa asemakaavakartaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Maanalaisia johtoja ja muita rakenteita lähivirkistysalueelle rakennettaessa tulee alueen puustoa ja kalliota pyrkiä säilyttämään mahdollisimman paljon.

ILMASTONMUUTOS- HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla 10 % tiukempi kuin rakennustuvan myöntämisen hetkellä voimassa olevissa asetuksissa oleva vähimmäistaso.

Fasadmaterialet ska vara platsmurat tegel eller platsmurat tegel med putsyta. Färgnyansen i inklliggande byggnaders fasader ska avvika från varandra och i fasaderna ska man använda varma jordfärger eller ljusa nyanser.

Maskinrum för ventilation får byggas ovanför det tillåtna antalet våningar. Maskinrum för ventilation på taket ska dras in från fasadlinjen och integreras i byggnadens arkitektur.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Tomten får inte inhägnas. Tomten ska anslutas till närrekreationsområde eller till en annan tomt så att gränsen inte markeras.

Gårdsdäcket ska byggas och planteras för lek och vistelse och anslutas till den övriga gården.

Rökluckorna i gårdsdäcket ska anpassas till gårdskonstruktionerna och byggnadens arkitektur.

Kvarterets gårdar ska byggas för gemensamt bruk.

En så stor del som möjligt av tomten ska bevaras som trädbevuxen. För landskapet värdefulla träd ska bevaras. På tomten ska träd, buskar och övriga arter som passar in i det lokala landskapet planteras direkt på mark. Gårdarna ska indelas med hjälp av ytmaterial, planteringar, möblering och belysning så att de passar in i den kulturhistoriskt värdefulla villamiljön och i strandlandskapet.

Vid planering och byggande av närrekreationsområdena ska förekomsten av grön sköldmossa i området beaktas.

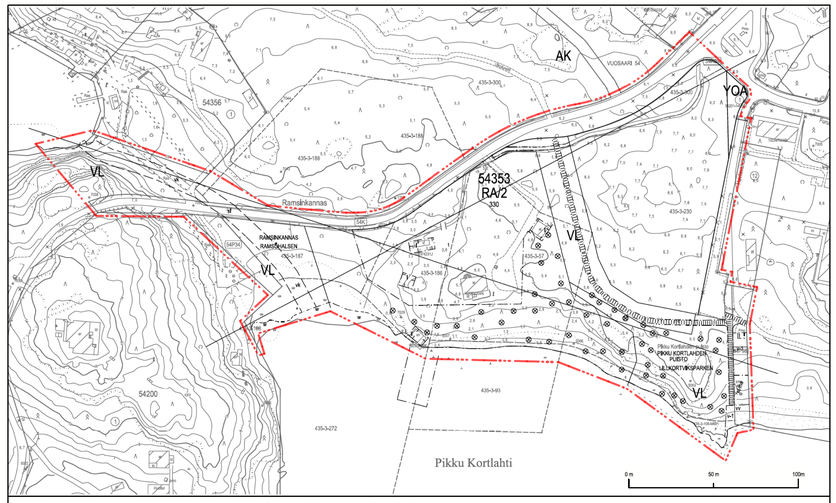
MILJÖTEKNIK OCH BYGGBARHET

Reservutgångstrappa får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Då underjordiska ledningar och andra konstruktioner byggs på närrekreationsområdena ska man sträva till att bevara trädbestånd och berghällar i så stor utsträckning som möjligt.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Flervåningshusens energieffektivitetskrav ska vara 10 % strängare än minimikravet i förordningarna som gäller vid tidpunkten för beviljande av bygglov.

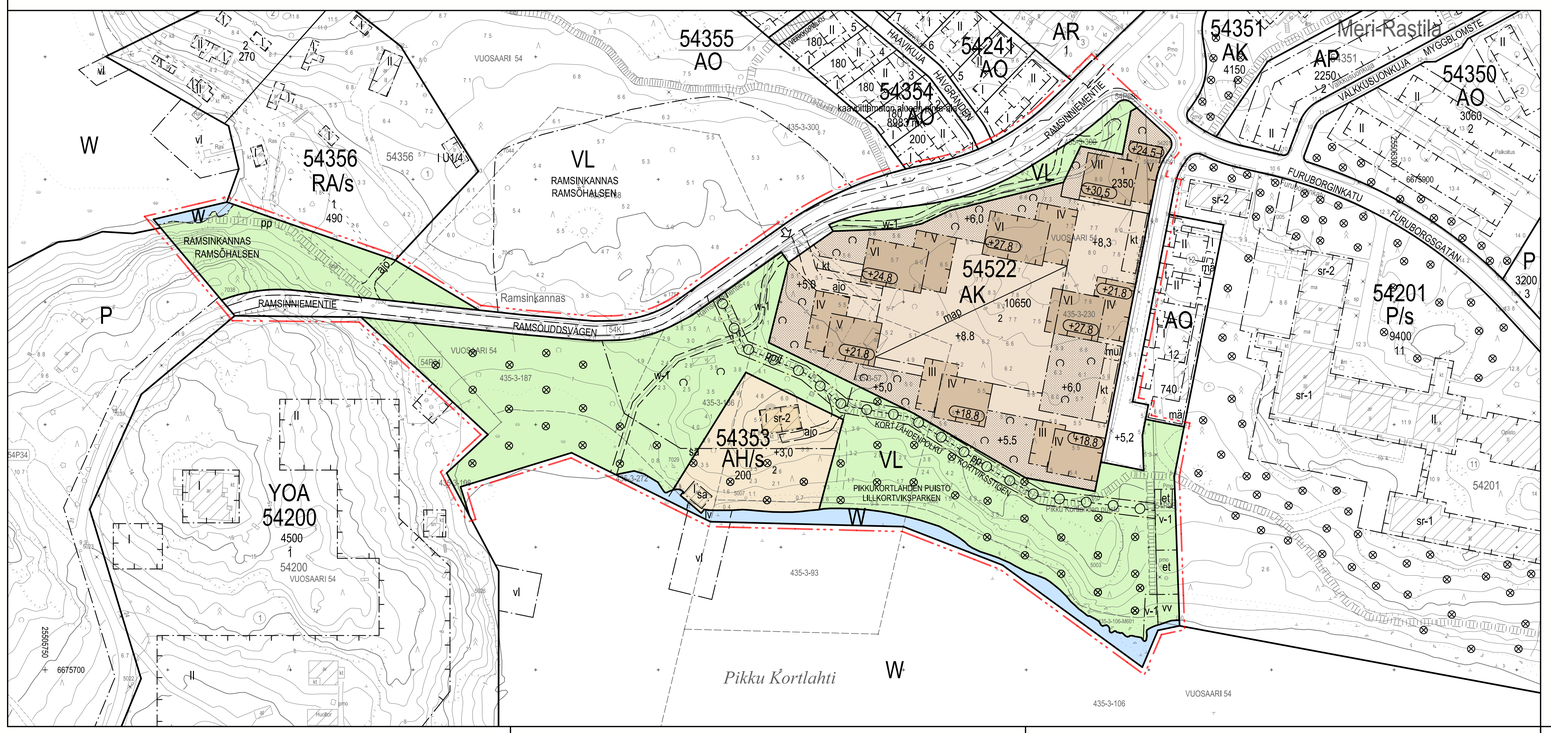


Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12739 voimaan tullessa kumoaa.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Sammanställning av de detaljplaneändringen nro 12739 träder i kraft.

Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.



Tonteilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa tai liittyttävä keskitettyyn paikallisen uusiutuvan energian tuotantojärjestelmään. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle tai Ramsinkannaksenpuroon. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Tontilen vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin vihertehtoimen tavoiteluku. Vihertehokkuuden toteutumiseksi pyrittävän vihertaitoisen osien toteuttamiseen asuinrakennuksissa. Katoksiin tulee rakentaa vihertaitto.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Asuinrakennusten autopaikat tulee rakentaa pihakannen alaiseen pysäköintitilaan ja autokatoksiin.
Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

AK-korttelialueella autopaikkojen määrät ovat:
- Asuinkerrostalot vähintään 1ap / 100 k-m²
- Vieraspysäköintä 1ap / 1000 k-m²

Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden,autopaikojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10%.

AK-korttelialueella polkupyöräpaikkojen määrät ovat:

- Asuinkerrostalot vähintään 1pp / 30 k-m². Pyöräpaikoista vähintään 75% on oltava katu- tai pihataisossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.
- Vieraspysäköintä vähintään 1pp / 1000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen.

Pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

På tomten ska förnybar energi produceras. Tomten kan alternativt anslutas till ett centralt produktionssystem för lokal förnybar energi. Tekniska anordningar för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadens arkitektur.

Dagvatten ska fördröjas på tomten och ledas till obebyggt gårdsområde till Ramsöhalsbäcken.Ytmaterial som inte släpper igenom vatten ska undvikas.

Tomternas grönefektivitet ska uppfylla Helsingfors målsättningstal. För att uppnå målet för grönefektivitet ska man sträva till att bygga delar av bostadshusens takytor som gröntak. Skärmtakens takytor ska byggas som gröntak.

TRAFIK OCH PARKERING

Parkeringsplatser för bostadshusen ska byggas under gårdsdäck och i skärmtak för bilar.
Parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan.

På AK-kvartersområden bilplatsernas antal är:
- Flervåningshus minst 1 bp / 100 m² v.y.
- För gästparkering 1bp / 1000 m² v.y.

Om tomtens ägare eller förvaltare anvisar permanent anslutning till bilpoolssystem eller på annat sätt reserverar en möjlighet att använda bilpoolsbilar för de boende in bolaget, kan bilplatsernas minimiantal minskas med 5 bp per bilpoolsbilplats, dock sammalagt högst 10 %.

Om minst 50 bilplatser byggs centraliserat utan namngivna platser kan det totala antalet platser minskas med 10%.

På AK-kvartersområden antalet cykelplatser är:

- Flervåningshus 1 cp / 30 m² vy. Minst 75% av cykelplatserna ska placeras i förråd för friluftsutrustning som är i gatu- eller gårdsnivå eller på annan lättillgänglig plats.
- För gästparkering 1cp / 1000 m² vy nära entréer.

Cykelplatser ska förses med stomlås.

På detta stadsplaneområde ska en separat tomtindelning utarbetas.

ASEMAKAAVA KOSKEE:
54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelia 54522 sekä katu- ja lähivirkistysalueita

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelia 54353 ja osaa korttelista 54201 sekä katu- ja lähivirkistysalueita.
(muodostuu uusi kortteli 54522)

DETALJPLANEN GÄLLER:
54 stadsdelen (Nordsjö, Havsrastböle) kvarteret 54522 och gatu-och närrekreationsområden

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
54 stadsdelen (Nordsjö, Havsrastböle) kvarteret 54353 och del av kvarteret 54201 samt gatu- och närrekreationsområden (det nya kvarteret 54522 bildas)

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr: 12739

Kaavan nimi/Planens namn: **RamsInniementie 18 Ramsöuddsvägen 18**

Diarionumero/Diarienummer: HEL 2018-004905

Hanke/Projekt: 0601_7

Päivitys/Datum: 26.10.2021

Laatija/Uppgjord av: Sanna Meriläinen

Piirtäjä/Ritad av: Piia Viitanen / Leena Typpö

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef: Marja Piimies

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Mittakaava/Skala: 1:1000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta: §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikö

Kartoitus/Kartläggning: 20.8.2021

Nro/No: 24/2021

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kalk (ehdotus päävilltty) Täpln (förslaget delerat): 26.10.2021

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

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan Trätt i kraft