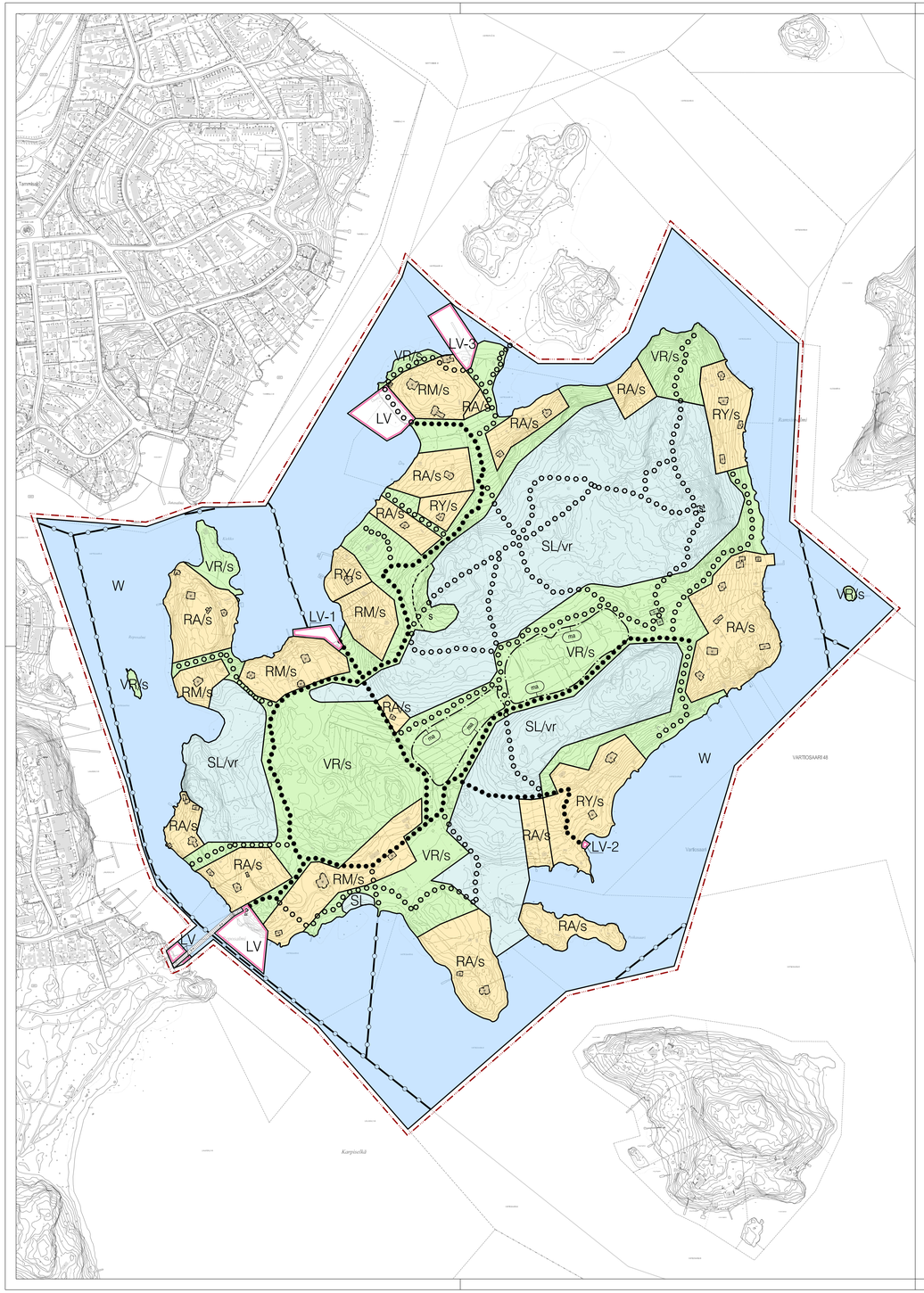

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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

VR/s — 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 sijainnillaan 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 huvilakulttuurin erityispiirteisiin liittyvää rakennuskantaa, puutarhaympäristöä ja maisemaa. Ensisijaisesti tulee säilyttää ja korjata rakennuspaikalla olevat rakennukset. Olemassa olevien rakennusten lisäksi voidaan rakennuspaikalle osayleiskaavan perusteella myöntää rakentamiskupa 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 luontevien pihapiirien muodostumista. Rakentamisen tulee soveltua mittakaavaltaan, rakentamistavoittaan ja sijainnillaan 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 huvilakulttuurin erityispiirteisiin liittyvää rakennuskantaa, puutarhaympäristöä ja maisemaa. Asemakaavalla voidaan osoittaa virkistyspalvelu- ja matkailupalvelutoimintaan liittyviä rakennuksia. Rakentamisen tulee soveltua mittakaavaltaan, rakentamistavoittaan ja sijainnillaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Uudisrakentamisen tulee olla mittakaavaltaan ja olemukseltaan selkeästi alisteista päärakennukselle. Uudet rakennukset tulee sijoittaa ensisijaisesti olemassa olleiden rakennusten paikalle tai toissijaisesti siten, että ne tukevat luontevien pihapiirien muodostumista.

RY/s — Yhteisöllisen loma-asumisen, yhteisöllisen toiminnan, kulttuurin sekä kaupungin palvelutoiminnan alue, jolla ympäristö säilytetään. Aluetta tulee ensisijaisesti käyttää ja kehittää yhteisöllisen loma-asumisen, yhteisöllisen toiminnan, kulttuurin sekä kaupungin palvelutoiminnan tarpeisiin. Alueella on säilytettävä suojelumerkinnöillä osoitetut rakennukset sekä vaalittava ja ennallistettava huvilakulttuurin erityispiirteisiin liittyvää rakennuskantaa, puutarhaympäristöä ja maisemaa. Asemakaavalla voidaan osoittaa leiri- ja muulle vapaa-ajan toiminnalle tarpeellisia rakennuksia. Rakentamisen tulee soveltua mittakaavaltaan, rakentamistavoittaan ja sijainnillaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Uudisrakentamisen tulee olla mittakaavaltaan ja olemukseltaan selkeästi alisteista päärakennukselle. Uudet rakennukset tulee sijoittaa ensisijaisesti purettujen rakennusten paikalle tai toissijaisesti siten, että ne tukevat luontevien pihapiirien muodostumista. Talousrakennuksia saa rakentaa kutakin päärakennusta kohden ilman asemakaavaa yhteensä korkeintaan 40 m².

LV — Venesatama-alue. Alueelle saa sijoittaa vesilikenteen yhteysiaiturin, 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.

LV-3 — Venesatama-alue. Alueelle saa sijoittaa saaren kiinteistöjä palvelevia venepaikkoja.

SL — Luonnosuojelualue.

SL/vr — Luonnonsuojelualue. Luonnonsuojelulain perusteella suojeltavaksi tarkoitettu alue, jolla on erityisen virkistyskäyttömerkitys. Alueille saa rakentaa virkistyskäytön edellyttämät ulkoilureitit ja palvelut sekä jalankulkuyhteydet yksityisille kiinteistöille 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 käyttötoimenpiteiden 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 tehtävien 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/s — Frilufts- och strövområde där miljön bevaras. Natur- och landskapsvärden, 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 anknytter 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 servicebyggnaden. 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 rekreaktionsanvändning 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 iakttta 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 anknytter 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 anknytter 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 vattentraffik, 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.

LV-3 — Område för småbåtshamn. Båtplatser som betjänar öns fastigheter får placeras på området.

SL — Naturskyddsområde.

SL/vr — Naturskyddsområde. Område som är avsett att skyddas med stöd av naturvårdslagen och har särskild betydelse med tanke på rekreationsanvändning. Friluftsleder och tjänster som behövs för rekreationsanvändning med beaktande av områdets naturvärden samt gårdsgrutter till privata fastigheter 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 friidlysningsbestämmelser samt vård- 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 användningssändamål, kompletteringsbyggande som genomförs i byggnaderna och åtgärder som vidtas på området ska vara sådana att byggnaderna och områdets särdrag och landskapsvärden bevaras.

Del av område som ska skyddas.

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

ma — Maisemallisesti arvokas avoimena säilytettävä ja hoidettava alueen osa.

Ohjeellinen jalankulkureitti.

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

Veneväylä.

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. Rantavyöhykeellä huvilatonttien rajautuminen ympäristöönsä, puutarhasommitelmien sijoittuminen ja entistämistarpeet sekä säilytettävien rakennusten muutos- ja korjaustarpeet tulee tutkia tarkemmin asemakaavavaiheessa.

Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten, täydennysrakentamisen ja alueelle tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että kanssa rakennusten ja alueen arvot ja kunne 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 museoviranomaisia.

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, jotka ei saa heikentää eikä hävittää. Puustoa on hoidettava lajien elinolot huomioon ottaen. Rakentamisen ja valaistuksen suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon lepakoiden elinolosuhteet.

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 piisantuneisuus on selvitettävä alueilla, jolla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva ruoppaustarve tai jolla tehdään sedimentteihin muuten merkittävästi vaikuttavia toimia.

Alueen kiinteistöt voidaan varustaa vesikäymälöillä vain, jos kiinteistö liitetään keskitetyn viemäriverkoston piiriin.

Harmaiden jäteveden käsittelyjärjestelmät tulee sijoittaa tulvariskikorkeuden yläpuolisille alueille.

Viemäriverkoston rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa saaren luonto-, maisema- tai kulttuuriympäristöarvoille.

Osayleiskaava on laadittu ns. yleispiirteisenä aluevarausosayleiskaavana, joka ohjaa asemakaavoitusta ja muuta yksityiskohtaisempaa suunnittelua. lukuunottamatta jo rakennetulle RA- ja RY-alueille salliittuja suojeltavien huviloiden talousrakennuksia, jolden osalta osayleiskaavaa voidaan käyttää rakennuslavan myöntämisen perusteena (MRL 72§). Lisäksi voi osayleiskaavassa osoitetun sillayhteyden toteuttaa ilman asemakaavaa.

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 olägenhet för vattenflöde. Läget är riktgivande.

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

Riktgivande gångrutt.

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.

Småbåtsled.

Bestämmelser som gäller för hela planområdet:

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

Vården för den byggda kulturmiljön av riksintresse samt trädgårdskonstnärliga värden och landskapsvärden ska vårmas. Vid planeringen ska beaktas särdragen för villabebyggelsen längs den historiska ängbåtsrutten vid Vårdön 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 detaljplanerna och i delgeneralplanskedet närmare undersökas hur villatomter gränsar till miljön, hur trädgårdskompositioner placeras och deras restaureringsbehov samt ändrings- och reparationsbehov av de byggnader som ska bevaras.

Reparations- och ändringsarbeten, ändringar av användningssändamål, kompletteringsbyggande som genomförs i byggnaderna och åtgärder som vidtas på området ska vara sådana att byggnaderna 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 vårdena bevaras.

På området finns förökrings- och vilioplatser för fladdermöss som skyddas med naturvårdslagen och som inte får förevugas eller förstöras. Trädbestånden ska vårdas med beaktande av trädartemas levnadsförhållanden. Vid planering och förverkligande av bellysningen skall fladdermössens levnadsförhållanden tas till hänsyn.

Vid alltt byggande och all placering av verksamhet som genomförs i närhet av stranden och på läglänta 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.

Fastigheterna på området kan endast utrustas med vattenklosetter, om fastigheten ansluts till centralt avloppsnät.

Gråa avloppsvattnens behandlingssystem ska placeras på områden som ligger högre än översvämningsnivån.

Byggandet av avloppsnätet får inte orsaka skada till öns natur- landskaps- och kulturmiljövärden.

Delgeneralplanen har dragits som en sk. översiktlig områdesreserverande delgeneralplan, som styr detaljplaneringen och annan mer detaljerad planering, förutom de redan byggda skyddade villornas ekonomibyggnader, för vilka delgeneralplanen kan användas som bas för beviljandet av bygglov (MRL 72 §). Dessutom kan den i delgeneralplanen angivna broförbindelsen genomföras utan detaljplan.

OSAYLEISKAAVA KOSKEE:
48. kaupunginosaa Vartiosaari
49. kaupunginosaa Laajasalo
1:4000

DELGENERALPLANEN GÄLLER:
48 stadsdelen Vårdö
49 stadsdelen Degerö
1:4000

HELSINKI
HELSINGFORS

Kaavan nro/Plan nr
12889

Diarinumero/Diarienummer
HEL 2021-012184

Hanke/Projekt
6684_4

Päiväys/Datum
16.4.2024

Yleiskaavoitus
Generalplanläggning

Kaavan nimi/Planens namn
Vartiosaaren osayelskaava
Delgeneralplan för Vårdö

Laatinut/Uppgjord av
Raisa Kiljunen-Siirola

Päällikö/Ansvarig av
Sari Yli-Tolppa

Yleiskaavapäällikö/Generalplanechef
Pasi Rajala

0 — 400 m
Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000
Mittakaava/Skala 1:4000

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kyk (ehdotus päävälitty) Slmn (förslaget delerat)	21.11.2023
Kyk (päättäs ehdotuksesta) Slmn (beslut om förslaget)	28.11.2023
Nähtävillä (MRA 19§) Framlagt (MBF 19§)	2.1. - 31.1.2024
Kyk (tarkistettu ehdotus) Slmn (justerat förslag)	

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft