	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AP	Asuinpientalojen korttelialue.	Kvartersområde för småhus.
AP/s	Asuinpientalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas.	Kvartersområde för småhus. Området är arkitektoniskt, kulturhistoriskt, lokalhistoriskt eller för stadsbilden värdefullt.
AO	Erillispientalojen korttelialue.	Kvartersområde för fristående småhus.
AO/s	Erillispientalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas.	Kvartersområde för fristående småhus. Området är kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller för stadsbilden värdefullt.
P/s	Palvelurakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas.	Kvartersområde för servicebyggnader. Området är kulturhistoriskt, arkitektoniskt, eller för stadsbilden värdefullt.
PA	Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue.	Kvartersområde för service- och bostadsbyggnader.
PA/s	Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas.	Kvartersområde för service- och bostadsbyggnader. Området är kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller för stadsbilden värdefullt.
VP	Puisto.	Park.
VP/s	Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai puistohistoriallisesti arvokas.	Park som är kulturhistoriskt, parkhistoriskt eller för stadsbilden eller landskapet värdefull.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
VL/s	Lähivirkistysalue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti tai puistohistoriallisesti arvokas.	Område för närrekreation som är kulturhistoriskt, parkhistoriskt eller för stadsbilden värdefullt.
LV	Venevalkama.	Småbåtsplats.
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 tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
49120	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
1	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt 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.
e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.
+23.0	Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.	Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
t	Talousrakennuksen rakennusala.	Byggnadsyta för ekonomibyggnad.
sa	Saunan rakennusala.	Byggnadsyta för bastu.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linje som anger takåsens riktning.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
lv	Laitureille varattu alueen osa.	För bryggor reserverad del av område.
s-1	Alueen osa, jolla on kivimuuri tai muu rakennelma, joka tulee kunnostaa ja säilyttää.	Del av område där det finns stenmur eller övrig konstruktion som ska renoveras och bevaras.
s-2	Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat puutarharakenteet ja -sommitelmat tulee säilyttää, kunnostaa tai palauttaa. Myös maisemallisesti arvokkaat erityispiirteet tulee säilyttää.	Kulturhistoriskt värdefulla trädgårdskonstruktioner och -kompositioner ska bevaras, renoveras eller återställas. För landskapet värdefulla särdrag ska också bevaras.
s-3	Puutarhakulttuurin ja kaupunkikuvan kannalta arvokas pihapiiri. Aluetta tulee hoitaa siten, että sen arvot ja ominaispiirteet säilyvät.	För trädgårdskulturen och för stadsbilden värdefullt gårdsområde. Området ska skötas så att dess värde och särdrag bevaras.
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.
sr-3	Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.	För stadsbilden värdefull byggnad som ska skyddas och vars särdrag ska bevaras. Byggnaden får inte rivas.
lep-1	Rakennuksessa on lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty.	I byggnaden finns en fortplantnings- och rastplats för fladdermöss. Enligt naturvårdslag är det förbjudet att förstöra och försämra platsen.
pp	Yleiselle jalankulule ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område, riktgivande läge.
pp/h	Yleiselle jalankulule ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik, där servicetrafik är tillåten.
pp/h	Yleiselle jalankulule ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu, sijainti ohjeellinen.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten, riktgivande läge.
pp/t	Yleiselle jalankulule 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.
p	Pysäköintipaikka.	Parkeringsplats.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi.	Trädrad som ska planteras och vid behov förnyas.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Alue sijaitsee osittain Santahaminan ampumatoiminnan melualueella.

Kortteleissa 49120, 49124, 49126, 49151, 49159, 49160, 49165 ja 49247 saa jäljellä olevan rakennusoikeuden sijoittaa vapaasti tontilla siten, että olemassa olevien rakennuksien suojelutavoitteet huomioidaan.

Kortteleissa 49265 ja 49266 asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa asunnon ulkopuolista, asuntoja palvelevaa aputilaa kuten autosuojia tai -katoksia sekä varasto-, huolto- ja askartelutiloja. Tilat saa sijoittaa rakennuksen pohjakerrokseen, siipirakennukseen, olemassa olevaan talousrakennukseen tai talousrakennuksen rakennusalalle rakennettavaan rakennukseen. Aputiloihin saa sisältyä myös enintään 10 m²:n suuruisia lasikuisteja. Aputiloja saa yhteensä olla enintään 60 m²/asunto, jos niistä vähintään 20 m² on pohjakerroksessa, muuten enintään 50 m² asunto.

Kortteleissa 49120, 49124, 49126, 49133, 49134, 49151, 49154-49157, 49159, 49160, 49165 ja 49247 tontille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia tai -katoksia enintään 18 m²/asunto, kuitenkin enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä muita asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu- ja kokoontumistiloja enintään 12 m²/asunto, kuitenkin enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

AO- ja AO/s-korttelialueella uudisrakennuksessa saa olla yksi asunto.

Tontilla 49454/1 saa huvilarakennukseen sijoittaa yhden asunnon kiinteistönhuollolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Asunto saa olla korkeintaan 50 m².

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Kortteleissa 49154, 49155 ja 49156 rakennuksen kadunpuolen julkisivujen on oltava paikalla muurattua punatiiltä. Kortteleissa 49155 ja 49455 rakennuksen julkisivujen on oltava puuverhottuja ja niiden tulee olla yksivärisiä ja erisävyisiä vierekkäisissä rakennuksissa.

Korttelissa 49154 rakennuksissa on oltava pihan suuntaan laskeva pulpettikatto. Kortteleissa 49133, 49134, 49155, 49156, 49157 ja 49455 rakennuksissa on oltava harjakatto.

Kortteleissa 49155 ja 49156 katon on oltava tumma.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tontteja 49153/4, 49454/1 ja 49456/1 ei saa aidata. Liittyminen puistoon tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa mahdollisimman saumattomasti.

Suuret tasoerot tulee rakentaa terassein, joihin liittyy istutuksia. Tukimuurien on oltava luonnonkivipintaisia tai paikalla valettuja.

Tonteilla ja puistoalueilla tulee minimoida louhinnan ja täyttöjen määrä ja huomioida maastonmuodot.

Puistoalueet muodostavat tonttien 49454/1 ja 49456/1 pihojen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden, joka tulee säilyttää ja hoitaa niin, että sen kulttuurihistoriallinen, puutarhataiteellinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy. Yksityisessä käytössä olevan piha-alueen ja yleisen virkistysalueen erottaminen toisistaan tulee toteuttaa tavalla, joka ei riko huvilaympäristön maisemallista kokonaisuutta.

Kortteleissa 49455 ja 49456 sekä Regina von Emmiritzin puistossa tulee valaistussuunnittelussa ja valaistuksen toteutuksessa huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.

RAKENNETTAVUUS

Kortteleissa 49133, 49134, 49206, 49247, 49265, 49266 ja 49452-49455 tulee uudisrakentamisessa ja siihen verrattavissa olevassa korjausrakentamisessa huomioida meriveden korkeuden ja aaltoilun yhteisvaikutukset.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

-AO-, AO/s- ja AP-korttelialueilla 1 ap/asunto ja 1 ap/asunto auton tilapäistä säilytystä varten
-AP/s-korttelialueella 1 ap / 100 k-m² tai 1 ap / asunto sekä vierasp ysäköintipaikkoja 1 ap / 1000 k-m².
-P/s ja PA/s-korttelialueilla:
-asunnot 1 ap /asunto
-palvelut 1 enintään ap / 100 k-m²
-PA-korttelialueella 49132 ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.
-LV-alueella 1 ap / 3 venepaikkaa

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

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Planområdet är delvis beläget inom gränserna för Sandhanms skjutverksamhets bulleområde.

I kvarteren 49120, 49124, 49126, 49151 49159, 49160, 49165 och 49247 får den återstående byggrätten placeras fritt på tomten förutsatt att de befintliga byggnadernas skyddsvärden beaktas.

I kvarteren 49265 och 49266 får man utöver den i detaljplanen angivna våningsytan bygga utanför bostaden belägna hjälputrymmen som betjänar boendet såsom t.ex. garage eller skärmtak för bilar samt förråd, service- och hobbylokaler. Dessa ska placeras på i byggnadens bottenvåning, i ekonomibyggnad eller -flygel eller på byggnadsyta för ekonomibyggnad. I hjälputrymmena får också ingå glasverandor som är högst 10 m². Sammanlagt får man bygga högst 60 m² hjälputrymmen/bostad om minst 20 m² av utrymmena placeras i bottenvåningen, i annat fall får man bygga högst 50 m²/bostad

I kvarteren 49120, 49124, 49126, 49133, 49134, 49151, 49154-49157, 49159, 49160, 49165 och 49247 får man utöver den i stadsplanen angivna våningsytan bygga högst 18 m² garage eller skärmtak för bilar /bostad dock så att de utgör högst 20 % av den i stadsplanen angivna våningsytan. Övriga utanför bostaden belägna utrymmen som betjänar boendet såsom t.ex. förråd, service-, hobby- och samlingslokaler får man bygga högst 12 m²/bostad, dock så att de utgör högst 15 % av den i stadsplanen angivna våningsytan.

På AO- och AO/s-kvartersområden får det finnas bara en bostad i nybyggnaderna.

I villan på tomten 49454/1 får man placera en bostad för den personal som behövs för fastighetens underhåll. Bostaden får vara högst 50 m².

STADSBILD OCH BYGGANDE

I kvarteren 49154, 49155 och 49156 ska byggnadernas fasadmaterialet mot gatan vara platsmurat rödtegel. På kvartersområden 49155 och 49455 ska byggnadernas fasader vara träpanelerade, enfärgade och till sin färgsättning avvika från bredvidliggande byggnader.

I kvarteret 49154 ska byggnaderna ha mot gården sluttande pulpettak. På kvartersområdena 49133, 49134, 49155, 49156, 49157 och 49455 ska byggnaderna ha sadeltak.

I kvarteren 49155 och 49156 ska taken vara mörka.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Tomterna 49153/4, 49454/1 och 49456/1 får inte inhägnas. Tomterna ska anslutas till park eller annan tomt så att gränsen inte markeras.

Stora nivåskillnader ska terrasseras och planteras. Stödmurarna ska ha naturstensyta eller vara platsgjutna.

På tomterna och parkområdena ska schaktning och utfyllnad minimeras och terrängens form beaktas.

Parkområdena bildar tillsammans med tomternas 49454/1 och 49456/1 gårdar en sammanhängande helhet som ska bevaras och skötas så att dess kulturhistoriska, trädgårdskonstnärliga och för stadsbilden betydande värde bevaras. Gårdar i privat bruk och allmänna rekreationsområden ska avgränsas från varandra så att villamiljöns landskapshelhet inte förstörs.

I kvarteren 49455 och 49456 och i Regina von Emmiritz park ska områdets belysning planeras och utföras så att fladdermössens livsvillkor bevaras.

BYGGBARHET

I kvarteren 49133, 49134, 49206, 49247, 49265, 49266 och 49452-49455 ska den samverkande effekten av havsvattennivån och vågbildning beaktas vid nybyggnation och med nybyggnation jämförbara reparationsarbeten.

TRAFIK OCH PARKERING

Minimiantal bilplatser:

-På AO-, AO/s- och AP- kvartersområden 1 bp/bostad och 1 bp/bostad för tillfällig förvaring av bil
-På AP/s kvartersområden 1 bp / 100 m² vy eller 1bp / bostad samt gästparkering 1 bp / 1000 m² vy
-På P/s och PA/s kvartersområden:
-bostäder 1 bilplats / bostad
-service högst 1 bp / 100 m² vy
-På PA-kvartersområden behöver man inte bygga bilplatser.
-På LV område 1 bp / 3 båtplatser

Om tomtens ägare eller förvaltare anvisar permanent anslutning till bilpoolsystem eller på annat sätt reserverar bolagets invånare en möjlighet att använda bilpoolsbilar i bolaget, kan bilplatsernas minimiantal minskas med 5 bp per bilpoolsbilplats, dock sammanlagt högst 10 %.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
49. kaupunginosan (Laajasalo, Hevossalmi, Jollas)
korttelia 49134, kortteleita 49154- 49156, korttelia 49206, korttelin 49120 tonttia 2, korttelin 49124 tonttia 18, korttelin 49126 tonttia 5, korttelin 49133 tontteja 4 ja 7, korttelin 49151 tonttia 3, korttelin 49153 tonttia 4, korttelin 49157 tontteja 1-9, korttelin 49159 tonttia 3, korttelin 49160 tonttia 10, korttelin 49165 tontteja 11 ja 14, korttelin 49247 tonttia 7, korttelin 49265 tonttia 4, korttelin 49266 tonttia 5, yleisten rakennusten korttelialueita, loma- ja virkistyspalveluiden korttelialuetta, lomakäyttöön tarkoitettua aluetta, lähivirkistysalueita ja venevalkama-alueita (muodostuu uudet korttelit 49451-49456)

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
49 stadsdelen (Degerö, Hästnäs, Jollas) kvarteret 49134, kvarteren 49154-49156, kvarteret 49206, kvarteret 49120 tomten 2, kvarteret 49124 tomten 18, kvarteret 49126 tomten 5, kvarteret 49133 tomterna 4 och 7, kvarteret 49151 tomten 3, kvarteret 49153 kvarteret 49157 tomterna 1-9, kvarteret 49159 tomten 4, kvarteret 49157 tomterna 1-9, kvarteret 49159 tomten 3, kvarteret 49160 tomten 10, kvarteret 49165 tomterna 11 och 14, kvarteret 49247 tomten 7, kvarteret 49265 tomten 4, kvarteret 49266 tomten 5, kvartersområden för allmänna byggnaden, kvartersområde för byggnader som betjänar semester- och rekreationsrekreationsverksamhet, område avsett för fritidsbruk, närrekreationsområde och småbåtsplats
(de nya kvarteren 49451-49456 bildas)

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12810
OSA 5/5

Kaavan nimi/Planens namn
Jollaksen ja Hevossalmen suojeltavat pientalot / Skyddsplan för småhus i Jollas och Hästnäs

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2021-007610

Hanke/Projekt
4387_5

Päiväys/Datum
19.3.2024

Laatinut/Uppgjord av
Leena Holmila

Piirtänyt/Ritad av
Juha-Pekka Konttinen

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 — 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Mittakaava/Skala 1:1000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
18.10.2023 61 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning — Nro/Nr
27.9.2023 — 42/2023
28.9.2023 — 42/2023

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kylk (ehdotus päivätty)
Stmn (förslaget daterat) 19.3.2024

Nähtävillä (MRL 65§) 9.11.2023-
Framlagt (MBL 65§) 8.12.2023

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft