

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

Allmän platsmark

- NATUR Naturområde
- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- TORG Torg

Kvartermark, allmänt ändamål

- N Fritulsområde/Fritulsbad
- P1 Parkering. Området skall bebyggas med grus och delas upp med vegetation.

Kvartermark, enskilt ändamål

- B Bostäder
- BC Bostäder/Centrum
- BHK Bostäder/Handel/Kontor
- C Centrum
- C1 Hotel/Konferensanläggning
- C2 Samlingslokal
- E1 Transformatorstation
- E2 Atervinningsstation
- E3 Materialgård
- E4 Telestation
- H Handel med restaurang
- HK Handel med restaurang/Kontor
- P2 Parkering. Området skall bebyggas med grus och delas upp med vegetation.
- R Kultur/Museum
- V Hamnområde

Vattenområden

- W Öppet vattenområde
- WB Badbyggor
- WV Hamn, byggor för sjötrafik får anordnas.
- WV1 Småbåtshamn/Byggor

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomtråns. Uthus skall placeras minst 1 meter från tomtråns.

- 00 Högsta antal tomter

e1 Största sammanlagda byggnadsarea för utgåra max 1/10 av tomtens area. Tomter under 500 kvm får dock bebyggas med en största sammanlagd byggnadsarea på max 50 kvm, oberoende av tomtstorlek.

Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad är 70 kvm. Huvudbyggnaden får delas upp i två separata byggnader, dock får endast den ena byggnaden inredas med kök. Huvudbyggnaden får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 4,0 meter.

På varje tomt får ett uthus uppföras. Största byggnadsarea för uthus är 10 kvm. Uthus får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 2,5 meter.

Byggnader får endast uppföras i en våning och skall vara friliggande. I byggnaderna får vind inte inredas och kallare inte anordnas. Dock får föråldrytymme anordnas under byggnad om markens naturliga lutning så medger. Taklutningen får maximalt vara 27 grader och gavelbredden får vara högst 6,0 meter. Takkupa tillåts ej.

Fasadmaterialet skall utgöras av stående locktäckpanel i trä. Taktäckning skall vara svart eller mörkgrå papp, svart eller mörkgrå slättsladd plåt, eller rött lertegel.

e2

På varje tomt får en huvudbyggnad och ett uthus uppföras. Största sammanlagda byggnadsarea för utgåra max 1/10 av tomtens area. Tomter under 500 kvm får dock bebyggas med en största sammanlagd byggnadsarea på max 50 kvm, oberoende av tomtstorlek.

Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 70 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 4,0 meter.

Största byggnadsarea för uthus är 10 kvm. Uthus får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 2,5 meter.

Byggnader får endast uppföras i en våning och skall vara friliggande. I byggnaderna får vind inte inredas och kallare inte anordnas. Dock får föråldrytymme anordnas under byggnad om markens naturliga lutning så medger. Taklutningen får maximalt vara 27 grader och gavelbredden får vara högst 6,0 meter. Takkupa tillåts ej.

Fasadmaterialet skall utgöras av stående träpanel. Taktäckning skall vara svart eller mörkgrå papp, svart eller mörkgrå slättsladd plåt, eller rött lertegel.

Fasadmaterialet skall utgöras av stående träpanel. Taktäckning skall vara svart eller mörkgrå papp, svart eller mörkgrå slättsladd plåt, eller rött lertegel.

På varje tomt får en huvudbyggnad och ett uthus uppföras. Största sammanlagda byggnadsarea för utgåra max 1/10 av tomtens area.

Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 70 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 4,0 meter.

Största byggnadsarea för uthus är 10 kvm. Uthus får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 2,5 meter.

Byggnader får endast uppföras i en våning och ska vara friliggande. I byggnaderna får vind inte inredas och kallare inte anordnas. Dock får föråldrytymme anordnas under byggnad om markens naturliga lutning så medger. Taklutningen får maximalt vara 27 grader och gavelbredden får vara högst 6,0 meter. Takkupa tillåts ej.

Fasadmaterialet skall utgöras av stående locktäckpanel i trä. Taktäckning skall vara svart eller mörkgrå papp, svart eller mörkgrå slättsladd plåt, eller rött lertegel.

Byggnader får endast uppföras i en våning och ska vara friliggande. I byggnaderna får vind inte inredas och kallare inte anordnas. Dock får föråldrytymme anordnas under byggnad om markens naturliga lutning så medger. Taklutningen får maximalt vara 27 grader och gavelbredden får vara högst 6,0 meter. Takkupa tillåts ej.

Fasadmaterialet skall utgöras av stående locktäckpanel i trä. Taktäckning skall vara svart eller mörkgrå papp, svart eller mörkgrå slättsladd plåt, eller rött lertegel.

På varje tomt får en huvudbyggnad och ett uthus uppföras. Största sammanlagda bruttoarea för utgåra max 1/10 av tomtens area, dock max 250 kvm varav 200 kvm huvudbyggnad och 50 kvm uthus.

Huvudbyggnad får uppföras i högst två våningar och ska vara friliggande. Uthus får endast uppföras i en våning. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 6 meter. Högsta nockhöjd för uthus är 3 meter. I byggnaderna får kallare inte anordnas.

Utlövar befintlig huvudbyggnad får en separat huvudbyggnad om högst 70 kvm byggnadsarea uppföras. Placering av ny huvudbyggnad skall ske med hänsyn till befintlig huvudbyggnad och skall i första hand ske mellan denna och tomtens bakre gräns. Huvudbyggnad får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 4,0 meter.

Byggnader får endast uppföras i en våning och skall vara friliggande. I byggnaderna får vind inte inredas och kallare inte anordnas. Dock får föråldrytymme anordnas under byggnad om markens naturliga lutning så medger. Taklutningen skall vara 6-22 grader och gavelbredden får vara högst 5,0 meter. Takkupa tillåts ej.

Fasadmaterialet skall utgöras av stående locktäckpanel i trä. Taktäckning skall vara svart eller mörkgrå papp, svart eller mörkgrå slättsladd plåt, eller rött lertegel.

Största sammanlagda byggnadsarea för utgåra max 1/10 av tomtens area. Tomter under 500 kvm får dock bebyggas med en största sammanlagd byggnadsarea på max 50 kvm, oberoende av tomtstorlek.

Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad är 70 kvm. Huvudbyggnaden får delas upp i två separata byggnader, dock får endast den ena byggnaden inredas med kök. Huvudbyggnaden får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 4,0 meter.

På varje tomt får ett uthus uppföras. Största byggnadsarea för uthus är 10 kvm. Uthus får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 2,5 meter.

Byggnader får endast uppföras i en våning och skall vara friliggande. Undantag från högsta byggnadshöjd och antal våningar får göras vid tillbyggnad som anpassas till husets karaktär. I byggnaderna får kallare inte anordnas, dock får föråldrytymme anordnas under byggnad om markens naturliga lutning så medger.

Fasadmaterialet skall utgöras av stående locktäckpanel i trä. Taktäckning skall vara svart eller mörkgrå papp, svart eller mörkgrå slättsladd plåt, eller rött lertegel.

Största sammanlagda byggnadsarea för utgåra max 1/10 av tomtens area. Tomter under 500 kvm får dock bebyggas med en största sammanlagd byggnadsarea på max 50 kvm, oberoende av tomtstorlek.

Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad är 70 kvm. Huvudbyggnaden får delas upp i två separata byggnader, dock får endast den ena byggnaden inredas med kök. Huvudbyggnaden får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 4,0 meter.

På varje tomt får ett uthus uppföras. Största byggnadsarea för uthus är 10 kvm. Uthus får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 2,5 meter.

Byggnader får endast uppföras i en våning och skall vara friliggande. Undantag från högsta byggnadshöjd och antal våningar får göras vid tillbyggnad som anpassas till husets karaktär. I byggnaderna får kallare inte anordnas, dock får föråldrytymme anordnas under byggnad om markens naturliga lutning så medger.

Fasadmaterialet skall utgöras av stående locktäckpanel i trä. Taktäckning skall vara svart eller mörkgrå papp, svart eller mörkgrå slättsladd plåt, eller rött lertegel.

Största bruttoarea

e1 0000

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus

u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

l Marken skall vara tillgänglig för allmänna luftledningar

x Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik

kl Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik mellan punkterna kl och kl

MARKENS ANORDNANDE

Utfart får inte anordnas

r1 Avskärmade buskage eller häck skall uppföras

r2 Avskärmade buskage eller häck skall uppföras mot lokalgata

ansl. Fastighetsanslutning får anordnas

Byggnader skall anpassas till befintlig terräng. Sprängning skall undvikas. Ändring av markens medelvind vid hus och allan tillåts med max 0,5 m om inte symmetriska skal motiverar en större förändring. Befintlig mark och vegetation skall bevaras i största möjliga utsträckning.

Placering, utformning, och utförande

Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

Minsta resp. största taklutning i grader

Fasadmaterialet skall utgöras av stående locktäckpanel i trä. Taktäckning skall vara svart eller mörkgrå papp, svart eller mörkgrå slättsladd plåt, eller rött lertegel.

Högsta antal våningar

Skyddsbestämmelser

Särskilt värdefull byggnad som ej får rivras eller försvannas. Befintlig locktäckpanel, fönster och dörrar skall bevaras. Underhåll skall ske med ursprungliga material och arbetsmetoder. Taktäckning skall vara svart eller mörkgrå papp, svart eller mörkgrå slättsladd plåt, eller rött lertegel.

Befintlig huvudbyggnad är särskilt värdefull och får inte rivras eller försvannas. Befintlig locktäckpanel, fönster och dörrar skall bevaras. Underhåll skall ske med ursprungliga material och arbetsmetoder.

Befintlig huvudbyggnad är särskilt värdefull och får inte försvannas. Om- och tillbyggnader skall anpassas till byggnadens ursprungliga karaktär. Underhåll skall ske med ursprungliga material och arbetsmetoder.

Torget utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö som inte får försvannas. Vid förändringar ska symmetrin på planen särskilt beaktas. Bebyggning inlagas med omsorg och är diskret.

Särskilt värdefull byggnad som ej får rivras eller försvannas. Befintlig locktäckpanel, befintliga fönster och dörrar skall bevaras. Underhåll skall ske med ursprungliga material och arbetsmetoder.

Varsamhet

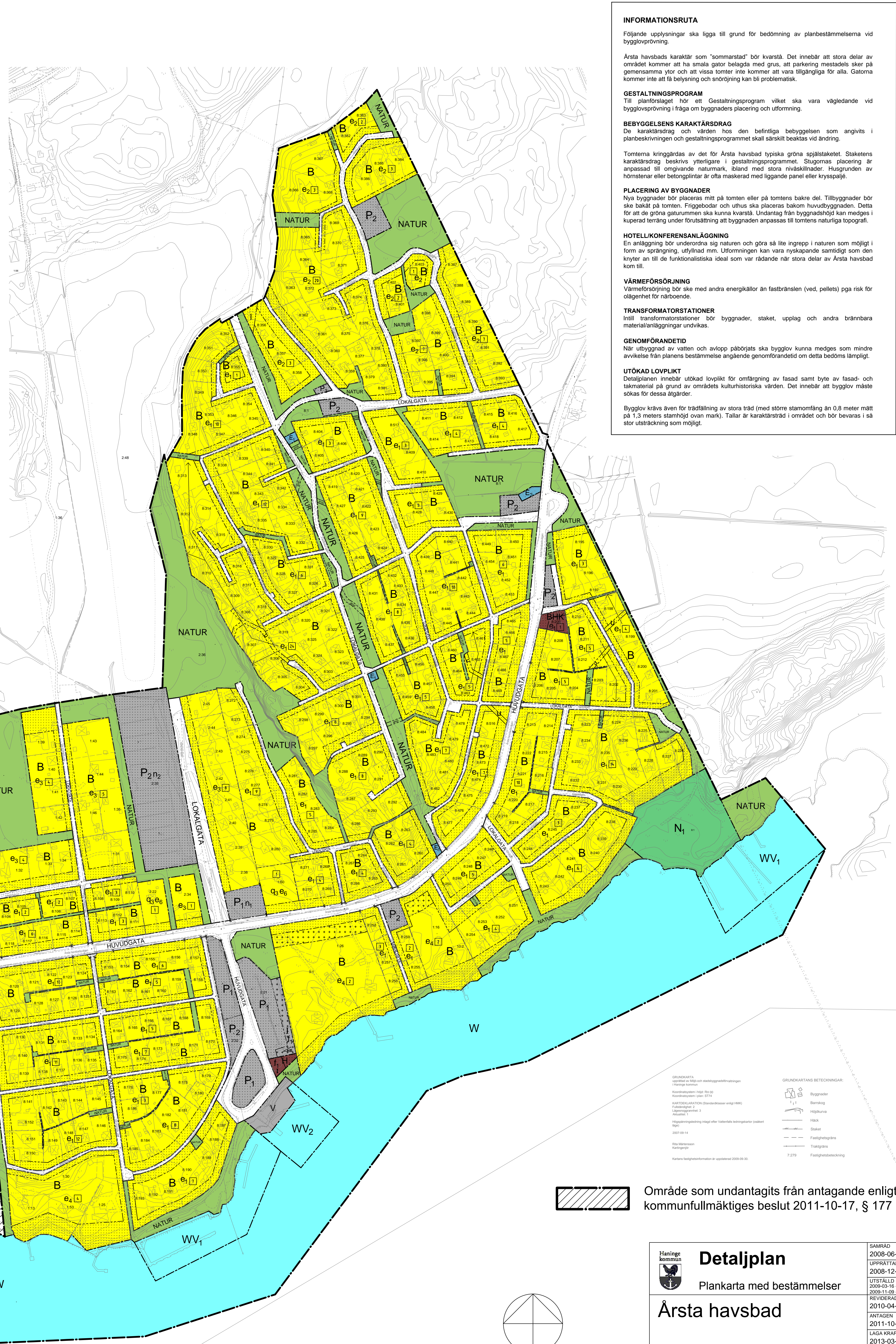
Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till befintlig bebyggelse karaktär samt omgivningens egenart.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebudet är 15 år, med början 2 år efter att planen vunnit laga kraft.

Bygglöv krävs även för omfångning av fasad samt byte av fasadmateriell samt taktäckning. Marklov krävs för trädplantering av träd med större stamomfång an 0,8 meter mätt på 1,3 meters stamhöjd ovan mark.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.



INFORMATIONSRUTA

Följande upplysningar ska ligga till grund för bedömning av planbestämmelserna vid bygglovsprövning.

Arsta havsbadskarakteristik som "sommarstad" bör beaktas. Det innebär att stora delar av området kommer att ha smala gator belagda med grus, att parkering mestadels sker på gemensamma ytor och att vissa tomter inte kommer att vara tillgängliga för alla. Gatorna kommer inte att få belysning och snöryyning kan bli problematisk.

GESTALTNINGSPROGRAM

Till planförslaget hör ett Gestaltungsprogram vilket ska vara vägledande vid bygglovsprövning i fråga om byggnaders placering och utformning.

BEBYGGELSENS KARAKTÄRSDRAG

De karaktärsdrag som utgör kärnan i den befintliga bebyggelsen som angivits i planbetyckningen och gestaltungsprogrammet skall särskilt beaktas vid ändring.

Tomtens kringgårdas av det för Arsta havsbad typiska gröna spjälstaket. Staketens karaktärsdrag beskrivs ytterligare i gestaltungsprogrammet. Sluggans placering är anpassad till omgivande naturmark, bland med stora nivåskillnader. Husgrunden är hömsträvar eller betongplattor är ofta maskerade med liggande panel eller kryssplattor.

PLACERING AV BYGGNADER

Nya byggnader bör placeras mitt på tomten eller på tomtens bakre del. Tillbyggnader bör ske bakom tomtens. Fritugsboder och uthus ska placeras bakom huvudbyggnaden. Detta för att de gröna gatunummen ska kunna kvarstå. Undantag från byggnadshöjd kan medges i kuperad terräng under förutsättning att byggnaden anpassas till tomtens naturliga topografi.

HOTELLKONFERENSANLÄGGNING

En anläggning bör undvikas i sig naturen och göra på lite ingrepp i naturen som möjligt i form av spridning, utfyllnad mm. Utformningen kan vara rykande samtidigt som den knyter an till de funktionalistiska ideal som var rådande när stora delar av Arsta havsbad kom till.

VÄRMEFÖRSÖRJNING

Värmebörjning bör ske med andra energikällor än fastbränslen (ved, pellets) pga risk för olägenhet för råbotten.

TRANSFORMATORSTATIONER

Inuti transformatorstationer bör byggnader, staket, utplag och andra brännbara materialanläggningar undvikas.

GENOMFÖRANDETID

När utbyggnad av vatten och avlopp påbörjats ska bygglov kunna medges som mindre avvikelse från planens bestämmelse angående genomförandebudet om detta bedöms lämpligt.

UTÖKAD LOVPLIKT

Designplanen innebär utökad lovpikt för omfångning av fasad samt byte av fasad- och takmaterial på grund av områdets kulturhistoriska värden. Det innebär att bygglov måste sökas för dessa åtgärder.

Bygglöv krävs även för trädplantering av stora träd (med större stamomfång än 0,8 meter mätt på 1,3 meters stamhöjd ovan mark). Tallar är karaktärsart i området och bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Område som undantagits från antagande enligt kommunfullmäktiges beslut 2011-10-17, § 177

Helsingfors kommun **Detaljplan** Plankarta med bestämmelser **Arsta havsbad**

Samråd 2008-06-09 - 2008-09-17
 Upprättad 2008-12-30
 Utställt 2009-03-15 - 2009-04-16
 2009-11-09 - 2009-11-30
 Reviderad 2010-04-15
 Antagen 2011-10-17
 Tillskjuten 2013-03-20

Stadsbyggnadsförvaltningen
 Planavdelningen

Sara Eriksson Planchef
 Ingela Viki Planarkitekt
 Julia Strömsten Planarkitekt

ARKIVNR **D220**