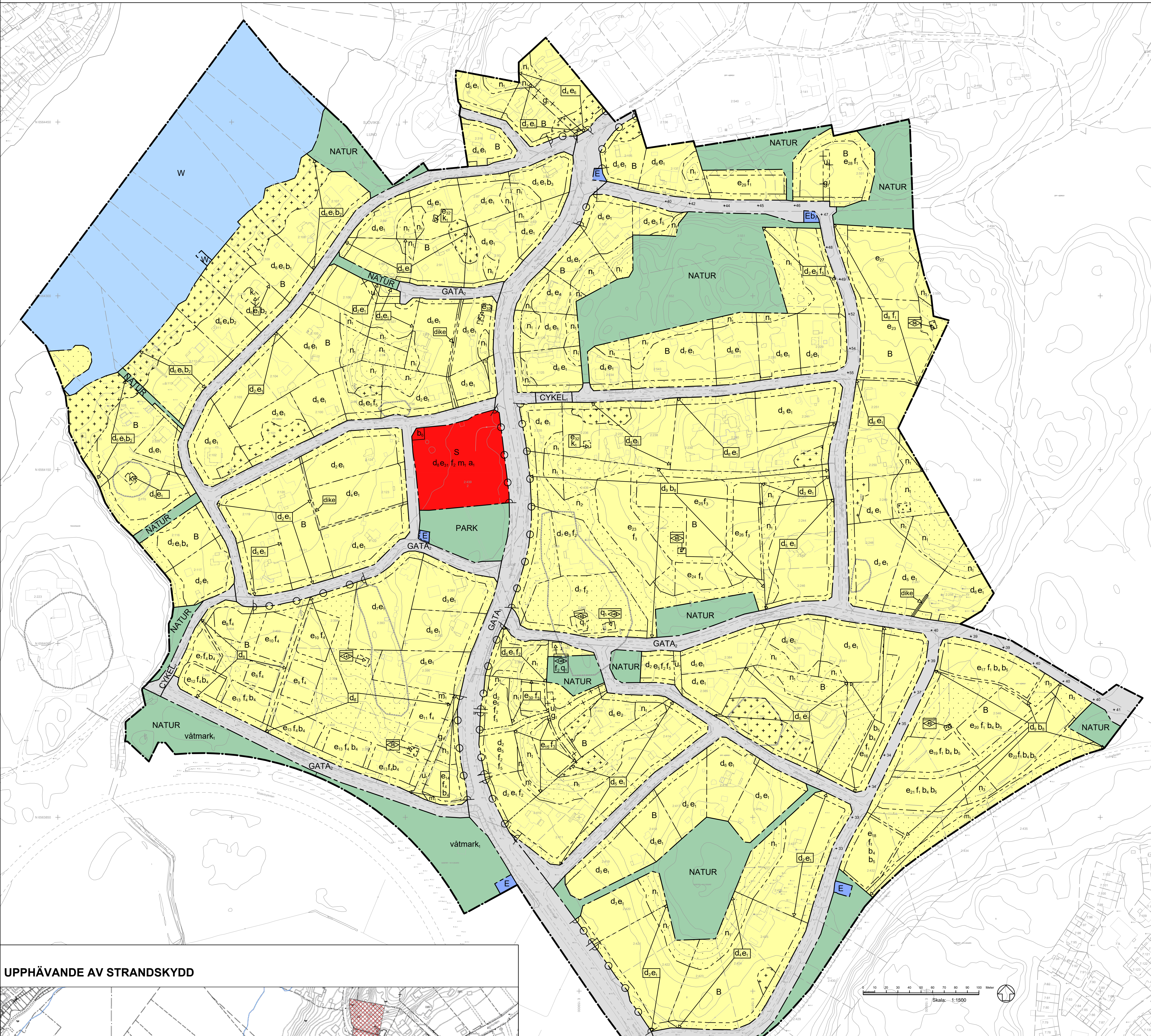
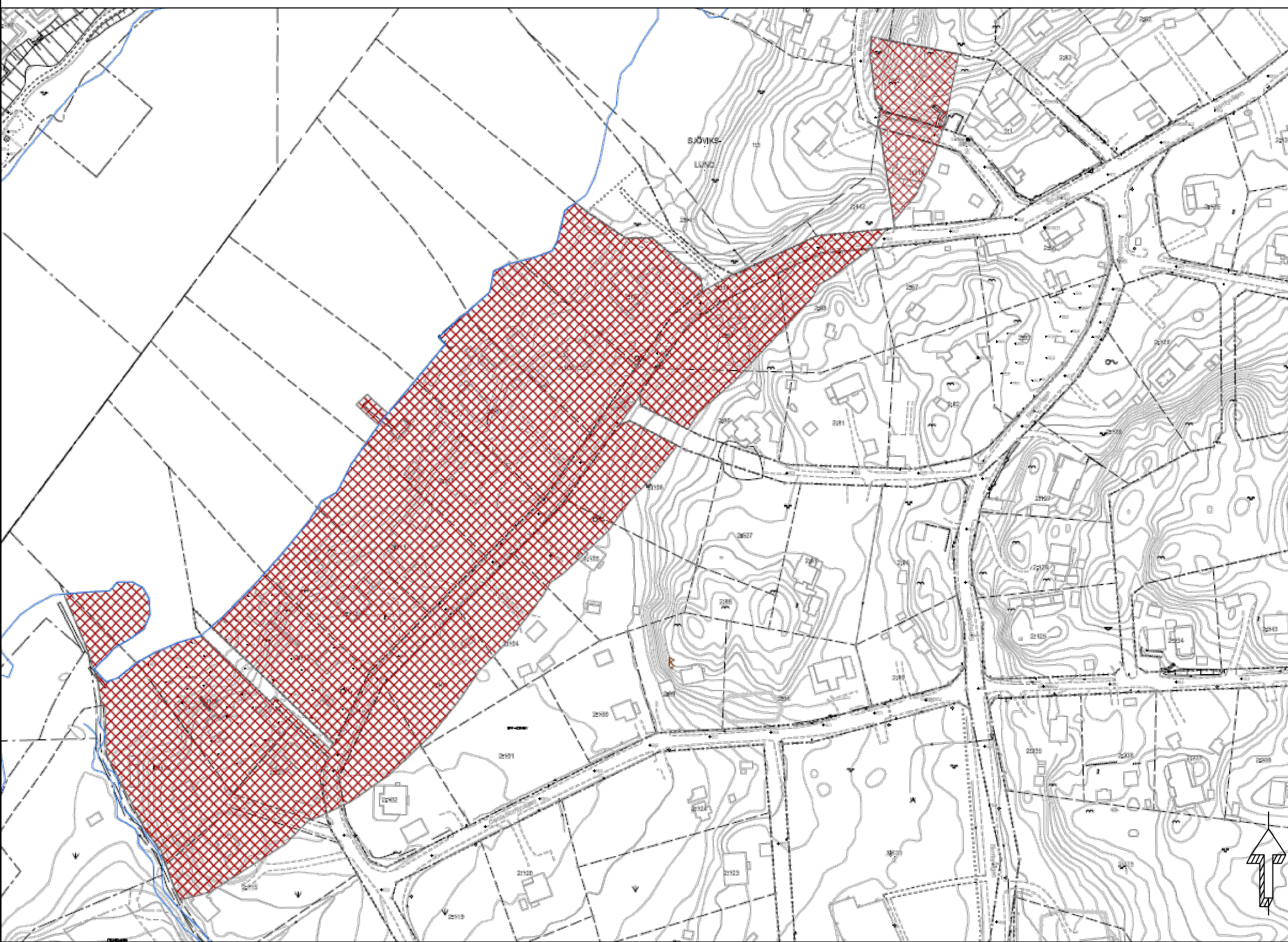


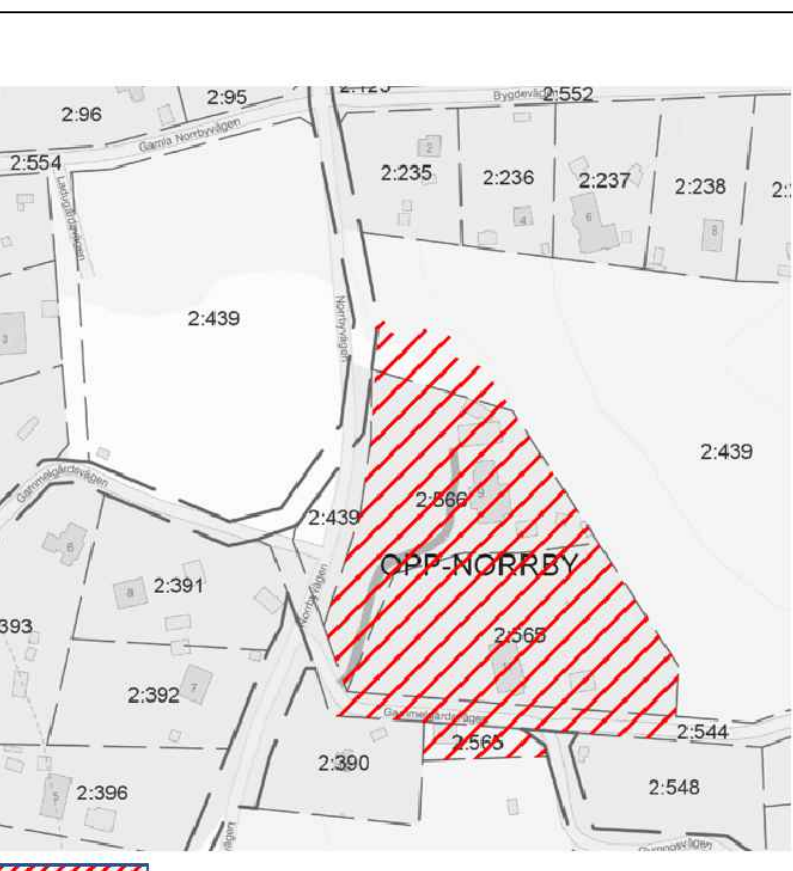
PLANKARTA



UPPHÅVANDE AV STRANDSKYDD



KULTURMILJÖ



Byggnadsbeskrivning/byggnadsspecifika karaktärsdrag för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Opp-Norrbj 2:565 (1 och 2)
Norrbj gård.
Mångårdsbyggnad har bevarad stensockel, yttermått och takform men är förövrigt fasadförändrad. Magasin och källarbyggnad har bevarad form och material i form av timrade väggar, bevarade fönster, samt äldre dörr med smidda beslag. Bebyggelsen har faluröd slamfärg och takmaterialiet är rött lertegel.

Opp-Norrbj 2:115 (tidigare Opp-Norrbj 2:529)
Bevarad villa av egnahemstyp. Bevarad form och brutet tak, slättputsad sockel och fasader (utbytt till träfasader), tvåluftsfönster med spröjs, taktäckning utbytt till tegelmimerande svart plåt.

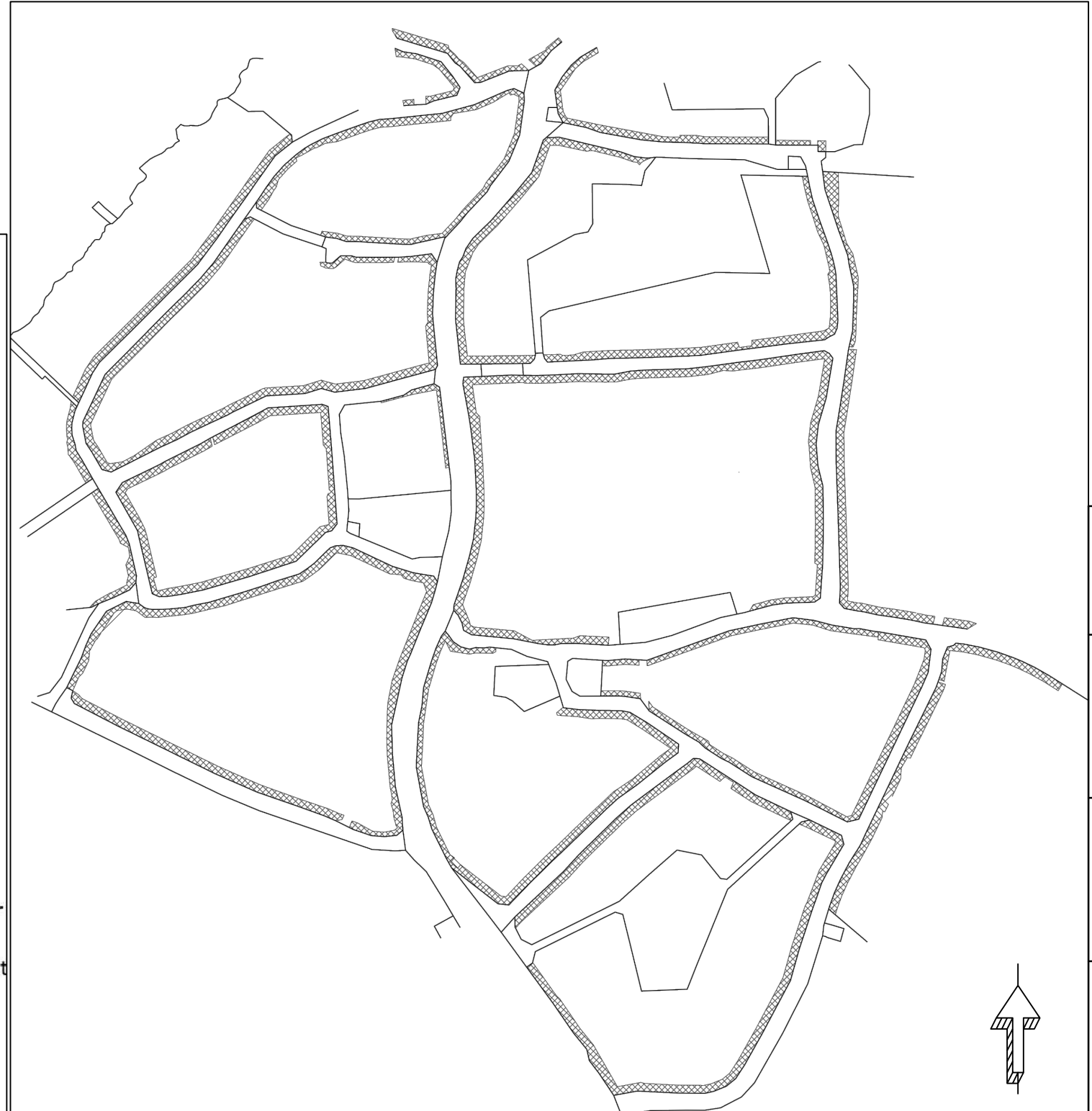
Opp-Norrbj 2:88
Liten rektangulär stuga på guben sockel som ligger inklädd mellan klipporna. Fasader klädda med listklistpanel, sadeltak täckt med enkupigt tegel, putsad skorsten. Ursprungliga tvåluftsfönster med spröjs.

Opp-Norrbj 2:110
Välbevarad villa av egnahemstyp. Rektangulär plan 1½ våning hög med spetsig takvinkel täckt med enkupigt tegel. Låg farstubyggnad med flackt plättäckat tak. Fasaderna uppdelade med horisontella lister, omväxlande stående och liggande slät rödfärgad panel. Spröjsade fönster med en och två lugter.

Opp-Norrbj 2:94
Liten rektangulär stuga på guben sockel. Fasader klädda med liggande panel, sadeltak täckt med enkupigt tegel, putsad skorsten. Ursprungliga tvåluftsfönster med spröjs.

Opp-Norrbj 2:236
Liten sportstuga med bevarad form, guben sockel anpassad efter klipporna, fasader klädda med rödfärgad liggande panel, tvåluftsfönster, dörr klädd med panel i fiskbensmönster, papplikatt tak.

VÄGSLÄNT



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Öfr beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns	GC-VAG
Användningsgräns	Huvudgata
Egenskapsgräns	Lokalruta
Administrativ gräns	Naturområde
Administrativ och egenskapsgräns	Park

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap 4 kap 1 § 1 a 2

CYKEL	GC-VAG
GATA	Huvudgata
GATA	Lokalruta
NATUR	Naturområde
PARK	Park

Kvartersmark

B	Bostäder
E	Tekniska anläggningar
S	Skola

Vattenområden

W	Vattenområde
W	Småbåtsbryggor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

Vätmärk. Vätmärk. (Begränsas av användningsgräns) 4 kap 5 § 1 a 2

Mark och vegetation

+0,0 Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap 5 § 1 a 2

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- Friliggande bostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet och högst en bostadslägenhet per huvudbyggnad. Huvudbyggnad med högsta nockhöjd om 8,5 meter får upptä en byggnadsarea om högst 140 m². Huvudbyggnad med högsta nockhöjd om 8 meter får upptä en byggnadsarea om högst 170 m². Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 m². Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter. 4 kap 11 § 1 a 1
- Friliggande bostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet och högst en bostadslägenhet per huvudbyggnad. Huvudbyggnad med högsta nockhöjd om 8,5 meter får upptä en byggnadsarea om högst 180 m². Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 m². Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter. 4 kap 11 § 1 a 1
- Friliggande bostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet och högst en bostadslägenhet per huvudbyggnad. Huvudbyggnad med högsta nockhöjd om 8,5 meter får upptä en byggnadsarea om högst 200 m². Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 m². Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter. 4 kap 11 § 1 a 1
- Friliggande bostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet och högst en bostadslägenhet per huvudbyggnad. Huvudbyggnad med högsta nockhöjd om 6,5 meter får upptä en byggnadsarea om högst 260 m². Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 m². Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter. 4 kap 11 § 1 a 1

GRUNDKARTA

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Kommunstyrelsen i Helsingfors kommun

Koordinatsystem: SPMERF 99 10 10

Höjdhöjden: 2000

KARTFÖRKLÄNING

Aktuellt: Kartmaterialet är baserat på de detaljplaner som kontrollerat och skattd vid på kartan angivna datum.

Ursprung: Digitalt baserat kartmaterialet för gemensamt samarbete mellan kommunerna i Helsingforsregionen.

Höjdhöjden: 2000

Uppgifter om föremålsregister hämtade från RAA

Rättigheter och samfundshuset hämtade från fastighetsregister.

Rättigheter och samfundshuset för ena stadsdelen hämtade från fastighetsregister.

Uppgifter om föremålsregister hämtade från RAA

2023-05-29

Anna Laitinen

Kartläggare

Fastighetsgräns

Vägmärk

Gång- och cykelbana

Gångstig

Strandlinje

Höjdhöjden

Dike

Byggnad, byggnadstillbehör

Troppa

Förklaring

- Friliggande bostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet och högst en bostadslägenhet per huvudbyggnad. Huvudbyggnad med högsta nockhöjd om 8,5 meter får upptä en byggnadsarea om högst 140 m². Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 m². Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter. 4 kap 11 § 1 a 1
- Friliggande bostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet och högst en bostadslägenhet per huvudbyggnad. Huvudbyggnad med högsta nockhöjd om 8,5 meter får upptä en byggnadsarea om högst 180 m². Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 m². Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter. 4 kap 11 § 1 a 1
- Friliggande bostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet och högst en bostadslägenhet per huvudbyggnad. Huvudbyggnad med högsta nockhöjd om 8,5 meter får upptä en byggnadsarea om högst 200 m². Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 m². Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter. 4 kap 11 § 1 a 1
- Friliggande bostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet och högst en bostadslägenhet per huvudbyggnad. Huvudbyggnad med högsta nockhöjd om 6,5 meter får upptä en byggnadsarea om högst 260 m². Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 m². Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter. 4 kap 11 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus. Största tillåtna byggnadsarea är 175 m², högsta nockhöjd är 8 meter. För fyra huvudbyggnader med annan placering gäller 4 kap 11 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus. Största tillåtna byggnadsarea är 340 m², högsta nockhöjd är 7 meter. 4 kap 11 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus. Största tillåtna byggnadsarea är 410 m², högsta nockhöjd är 7 meter. 4 kap 11 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus. Största tillåtna byggnadsarea är 470 m², högsta nockhöjd är 7 meter. 4 kap 11 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus. Största tillåtna byggnadsarea är 340 m², högsta nockhöjd är 11 meter. 4 kap 11 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus. Största tillåtna byggnadsarea är 410 m², högsta nockhöjd är 11 meter. 4 kap 11 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus. Största tillåtna byggnadsarea är 351 m², högsta nockhöjd är 8,5 meter. Högst fyra bostadslägenheter inom egenkapsområdet. 4 kap 11 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus. Största tillåtna byggnadsarea är 400 m², högsta nockhöjd är 7 meter. Högst fyra bostadslägenheter inom egenkapsområdet. 4 kap 11 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus. Största tillåtna byggnadsarea är 1400 m², högsta nockhöjd är 8,5 meter. Högst 14 bostadslägenheter inom egenkapsområdet. 4 kap 11 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus. Största tillåtna byggnadsarea är 965 m², högsta nockhöjd är 7 meter. Högst 11 bostadslägenheter inom egenkapsområdet. 4 kap 11 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus. Största tillåtna byggnadsarea är 615 m², högsta nockhöjd är 8 meter. Högst 7 bostadslägenheter inom egenkapsområdet. 4 kap 11 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus. Största tillåtna byggnadsarea är 615 m², högsta nockhöjd är 8 meter. 4 kap 11 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus. Största tillåtna byggnadsarea är 705 m², högsta nockhöjd är 8 meter. 4 kap 11 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus. Största tillåtna byggnadsarea är 790 m², högsta nockhöjd är 8 meter. 4 kap 11 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus. Största tillåtna byggnadsarea är 1055 m², högsta nockhöjd är 8 meter. 4 kap 11 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus. Största tillåtna byggnadsarea är 900 m², högsta nockhöjd är 7 meter. 4 kap 11 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus. Största tillåtna byggnadsarea är 410 m², högsta nockhöjd är 7 meter. 4 kap 11 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus. Största tillåtna byggnadsarea är 1000 m², högsta nockhöjd är 7 meter. 4 kap 11 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus. Största tillåtna byggnadsarea är 700 m², högsta nockhöjd är 7 meter. 4 kap 11 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus. Största tillåtna byggnadsarea är 1085 m², högsta nockhöjd är 7 meter. 4 kap 11 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus. Största tillåtna byggnadsarea är 700 m², högsta nockhöjd är 8 meter. Högst 7 bostadslägenheter inom egenkapsområdet. 4 kap 11 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus. Största tillåtna byggnadsarea är 400 m², högsta nockhöjd är 8 meter. Högst 4 bostadslägenheter inom egenkapsområdet. 4 kap 11 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus. Största tillåtna byggnadsarea är 200 m², högsta nockhöjd är 7 meter. Högst två bostadslägenheter inom egenkapsområdet. 4 kap 11 § 1 a 1
- Största tillåtna byggnadsarea är 850 m². Högsta nockhöjd är 9,5 meter. 4 kap 11 § 1 a 1
- Utöver tillåten byggnad medges att kulturhistoriskt värdefull byggnad får behållas men inte byggas till. 4 kap 11 § 1 a 1
- Marken får inte föras med byggnad. Vidareutvidad cykelparkering och vidareutvidad sophantering som utgör öppnar medges. 4 kap 11 § 1 a 1
- Endast komplementbyggnad och mur får placeras. 4 kap 11 § 1 a 1
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap 11 § 1 a 1

Fastighetsstorlek (avser endast landareal)

- Minsta fastighetsstorlek är 900 kvadrater. 4 kap 10 § 1 a 1
- Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadrater. 4 kap 10 § 1 a 1
- Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvadrater. 4 kap 10 § 1 a 1
- Minsta fastighetsstorlek är 1300 kvadrater. 4 kap 10 § 1 a 1
- Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadrater. 4 kap 10 § 1 a 1
- Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvadrater. 4 kap 10 § 1 a 1
- Minsta fastighetsstorlek är 3000 kvadrater. 4 kap 10 § 1 a 1
- Minsta fastighetsstorlek är 5000 kvadrater. 4 kap 10 § 1 a 1
- Minsta fastighetsstorlek är 15000 kvadrater. 4 kap 10 § 1 a 1

Placering

Ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. (Begränsas av användningsgräns) 4 kap 10 § 1 a 1

Ny komplementbyggnad eller tillbyggnad av komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. Alternativt får komplementbyggnader sammanbyggas över fastighetsgräns. (Begränsas av användningsgräns) 4 kap 10 § 1 a 1

Radhus och kedjehus (11, 13 och 14) ska placeras sammanbyggda i fastighetsgräns alternativt 2 meter från fastighetsgräns. (Begränsas av användningsgräns) 4 kap 10 § 1 a 1

Utformning

- Radhus och kedjehus ska utformas med god helhetsverkan och hänsyn till landskapsbilden. Fasader ska utformas med träpanel och ha en damptät naturfärgad färgskala eller vara träfärgade (se planbeskrivning bild 24) 4 kap 10 § 1 a 1
- Byggnader ska utformas med hänsyn till kulturmiljö. Tak ska vara sadeltak och fasader ska utformas med träpanel och ha faluröd matt färg eller vara träfärgade. 4 kap 10 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus ska utformas med god helhetsverkan och hänsyn till kulturmiljö. Fasader ska utformas med träpanel och vara träfärgade. 4 kap 10 § 1 a 1
- Radhus och kedjehus ska utformas med god helhetsverkan och hänsyn till landskapsbilden. Fasader ska utformas med puts eller träpanel och ha en naturfärgad färgskala (se planbeskrivning bild 24) 4 kap 10 § 1 a 1
- Huvudbyggnad ska utformas med sulterfärg. 4 kap 10 § 1 a 1

Utförande

- Tillbyggnad av huvudbyggnad och nybyggnad av huvudbyggnad ska utformas och utföras så att naturligt överskinnande vatten upp till rivån +22,6 meter (RH2000) inte skadar byggnaden. 4 kap 10 § 1 a 1
- Läpsta grundläggning för huvudbyggnad är +22,6 meter (RH2000). 4 kap 10 § 1 a 1
- Tillbyggnad av huvudbyggnad och nybyggnad av huvudbyggnad ska utformas och utföras så att förlagda gator placeras minst 0,5 meter över nivå på intilliggande lokalgata (gator även källare). Hönfästighet utgår från den lägsta liggande gatan. 4 kap 10 § 1 a 1
- Grundläggning ska utföras till fast botten. 4 kap 10 § 1 a 1
- Marken får maximalt höjas 1,0 meter. 4 kap 10 § 1 a 1
- Marken ska anordnas så att ett underjordiskt fordringsmagasin för dagvatten kan anordnas. 4 kap 10 § 1 a 1
- Läpsta grundläggning för huvudbyggnad är +46 meter (RH2000). (Begränsas av användningsgräns) 4 kap 10 § 1 a 1
- Endast 40 % av fastighetsareal får hårdgräs. (Begränsas av användningsgräns) 4 kap 10 § 1 a 1

Markens anordnande och vegetation

- Markens höjd får inte ändras. 4 kap 10 § 1
- Taller och ekar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mått 1,3 meter över mark, får inte fällas. Om trädet utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemiisk trädskadad kan det efter beprövning få fällas. 4 kap 10 § 1
- Parkering med carport, cykelparkering och sophantering som endast utgör öppnar medges. 4 kap 10 § 1 a 1
- Nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning, schaktning och fyllningsarbete. (Begränsas av användningsgräns) 4 kap 10 § 1

Stängsel och utfart

- Utfartsförbud. 4 kap 10 § 1

Skydd av kulturvärden

- Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL (2010:900) som inte är försvaret eller rivas. Underhåll ska utföras väsentligt och hänsyn till byggnadens karaktäristiska och kulturhistoriska värden, se plankartan Kulturmiljö. 4 kap 10 § 1 a 2

Värsamhet

- Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Underhåll och ändring ska utföras väsentligt och hänsyn till byggnadens karaktäristiska och kulturhistoriska värden, se plankartan Kulturmiljö. 4 kap 10 § 1 a 2

Skydd mot störningar

- Bullerskydd får uppfyllas. 4 kap 12 § 1 a 2
- Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att: 55 dBA ekvivalent ljudnivå (rifästvärde) vid bostadsgavelsfasad ej överstiger. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsummen i varje bostad ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (rifästvärde) i ljudnivå vid minst en utsläppts ljudnivå. Maximal ljudnivå för överstiger med högst 10 dBA kan gånger per timme kl 06.00-22.00. Skolan ska utformas så att i ljudnivå på minst hälften av skolgårdens yta avses för lek, vila och pedagogisk verksamhet från trafik inte överstiger 50 dBA dygnskvivalent ljudnivå och på övriga ytor inom skolgården ej överstiger 55 dBA dygnskvivalent ljudnivå. (Begränsas av användningsgräns) 4 kap 12 § 1 a 2

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år för allmän platsmark och vattenområden samt kvartersmark betecknad med 11, 13, 14, S, E, u1 och skräddade ytor enligt karta Väglänt, från den dag detaljplan vinner laga kraft. Genomförandetiden för övrig kvartersmark är 10 år och påbörjas 2,5 år från den dag detaljplan vinner laga kraft. 4 kap 21 §

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av ekar och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mått 1,3 meter över mark (område n2). Område där träd behöver fällas för utbyggnad av gator och VA undantas från krav på marklov för trädfällning. 4 kap 10 § 1 a 2

Byggnad krävs även för tillbyggnader, fasadändring, färga om, byta fasadmaterial eller byta takmaterial. Detta gäller byggnader som omfattas av q1- eller k1- bestämmelser. Byggnad krävs även för åtgärder enligt PBL 9 kap 4a-4c § 5 inom område med kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö enligt PBL 8 kap 13 § skräddade område enligt karta Kulturmiljö. 4 kap 10 § 1 a 2

Villkor för startbesked

- Startbesked får inte ges för uppförande av byggnad förän samning av mark utförts till nivåer motsvarande kända markanvändning (KM) enligt Naturvärdsverket (Riksdagen). 4 kap 14 § 1 a 2

Markreservat

- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Gemensamhetsanläggning

- Markreservat för gemensamhetsanläggning. 4 kap 10 § 1 a 1

Strandskydd

Strandskyddet är upprättat. Detta gäller inom områden med rödskräddade ytor enligt karta Upphävande av strandskydd. 4 kap 17 §

Övrigt

Avgränsat område inom kvartersmark som gränsar till allmän plats (Gata1, Gata2) ska vara tillgängligt för allmännyttig väglänt. Detta gäller inom skräddade ytor enligt karta Väglänt. 4 kap 5

INFORMATION

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse före den 1 januari 2015.

Inga markarbeten får utföras vid eller i närheten av föremålsregistern utan tillstånd av Länsstyrelsen. Områden med föremålsregister är markerade med symbol för föremålsregister i grundkartan.

Vissa fastigheter ska betala plansavgift och avgift för fastighetsbestämning i samband med bygglov, se två kartor sist i planbeskrivningen.

Inom detaljplanområdet finns svahevallig berggrund. Hantering av berget kan medföra oönsket för människors hälsa eller miljö. I de fall framtida markarbeten omfattar schaktning eller berg krävs särskild hantering och kontroll.

Till planen hör:	☒ Planbeskrivning	☒ Samrådsredogörelse	☐ Marköverlämningsavtal	☒ Planprogram
	☒ Undersökning	☒ Gränskningsutlåtande	☐ Planströvsavtal	☒ Kvalltetsprogram
	☒ Miljökonsekvensbeskrivning	☒ Utredning	☒ Exploateringsavtal	☐ Detaljplanprogram
Helsingfors kommun	UPPRÄTTAD 2024-05-18			
	SAMRÅDSPERIOD 2017-10-31 - 2017-12-12			
	GRÄNSKINGSPERIOD 2023-07-04 - 2023-09-05			
	GRÄNSKINGSPERIOD 2 2024-03-28 - 2024-04-26			
	AVSLUTAD 2024-09-24			
	LAGA KRAFT 2025-09-26			
Kommunstyrelsensförvaltningen	ARVINDEN			
Planerheten				
Anna Hårin	Charlotta Sundin			
Planchef	Planarkitekt			