

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Osayleiskaava-alueella olevien rakennuspaikkojen lukumäärä:

- 1 § Osayleiskaavassa mitoitus tarkoittaa kiinteistöjen hajarakennusoikeuden määrittelyä. Rakennusoikeus määritellään rakennuspaikkojen lukumääränä. Mitoituksessa tarkasteltavalla pinta-alalla tarkoitetaan tilan kiinteistörekisterissä ilmoitettua, yleiskaava-alueella ja kaavan ulkopuolella sijaitsevien palstojen yhteenlaskettua maanpinta-alaa. Maanpinta-alaan luetaan kaikki maatilukset. Pinta-alasta luetaan pois vesialueet ja E18 tien eteläpuoleiset Pernajanlahden rantaniityt sekä asemakaavoihin sisältyvät alueet.
- 2 § Rakentamisen luvalla tarkoitetaan lainvoimaista rakennuslupaa, suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamislupapäätöstä, jotka oikeuttavat asuinrakennuksen rakentamiseen.
- 3 § Tilan käytetyksi rakennusoikeudeksi katsotaan tilalle pääosin asuinkäyttöön rakennettujen 1 §:n mukaisten rakennuspaikkojen ja -palstojen lukumäärä ja 2 §:n mukaiset luvat. Maatilojen talouskeskuksen alue, jossa on yksi varsinainen asuinrakennus vastaa yhtä rakennuspaikkaa.
- 4 § Tilojen ja tilan osien rakennusoikeus perustuu emätilakohtaiseen mitoitus tarkasteluun. Emätilan muodostaa 01.01.1970 olemassa ollut kiinteistö tai kiinteistön osa/määräala, josta on tehty virallinen kaupanvahvistajan vahvistama kauppakirja ennen 01.01.1970. Emätilan rakennusoikeus määräytyy 1 §:n mukaan määräytyvän tilan pinta-alan mukaan ja rakennuspaikkojen lukumäärä on seuraava:
 - yksi, mikäli tilan pinta-ala on vähintään 0,2 ha mutta alle 1,5 ha
 - kaksi, mikäli tilan pinta-ala on vähintään 1,5 ha mutta alle 3,0 ha
 - kolme, mikäli tilan pinta-ala on vähintään 3,0 ha mutta alle 5,0 ha
 - neljä, mikäli tilan pinta-ala on vähintään 5,0 ha mutta alle 9,0 ha
 - viisi, mikäli tilan pinta-ala on vähintään 9,0 ha mutta alle 15,0 ha
 - tilan koon ollessa vähintään 15,0, mutta on enintään 55,0 ha, jokainen täysi 10,0 ha antaa yhden lisärakennuspaikan.
 - tilan koon ollessa yli 55,0 ha, jokainen täysi 15,0 ha antaa yhden lisärakennuspaikan.

Emätilan mitoituksen mukainen rakennusoikeus jaetaan emätilasta muodostettujen 01.01.2000 olemassa olleiden tilojen kesken. Tila, josta on tehty kaupanvahvistajan vahvistama kiinteistökauppa ennen 01.01.2000 katsotaan myös 01.01.2000 olemassa olleeksi tilaksi. Rakennusoikeus jaetaan osoittamalla ensin jokaiselle asuinrakennuspaikan ehdot täyttävälle 01.01.2000 olemassa olleelle tilalle yksirakennusoikeus. Näin saatu rakennusoikeuksien yhteismäärä vähennetään emätilojen mitoituksen mukaisesta rakennusoikeuksien kokonaismäärästä. Mikäli 01.01.2000 olemassa ollut rakentamaton tila eittänyt rakennuspaikan ehtoja eirakennusoikeutta esitetä eikä rakennusoikeuden vähennystä tehdä emätilan mitoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta. Mikäli emätilalla jaon jälkeen on mitoituksen mukaista rakennusoikeutta jäljellä, jaetaan jäljellä oleva mitoituksen mukainen rakennusoikeus emätilasta muodostettujen 01.01.2000 olemassa olleiden tilojen kesken niiden pinta-alojen suhteessa. Tämä rakennusoikeuden jako lasketaan kahden desimaalin tarkkuudella. Mikäli tulos on suurempi kuin 1,00 pyöristetään desimaaliosat alaspäin lähimpään kokonaislukuun, jos desimaaliosat ovat alle 0,45. Desimaaliosat pyöristetään ylöspäin seuraavaan kokonaislukuun, jos desimaaliosat ovat vähintään 0,45. Mikäli desimaaliosat ovat välillä 0,45-1,00 tulos on 1 ja mikäli desimaaliosat ovat alle 0,45 tulos on 0. Tulokseksi saatu kokonaisluku lisätään tilalle ensin osoitettuun yhden rakennuspaikan suuruiseen rakennusoikeuteen. Tilan mitoituksen mukainen enimmäisrakennusoikeus on näin saatu kokonaisluku, jota ei saa ylittää. Tilan jäljellä olevaa rakennusoikeutta laskettaessa otetaan käytetty rakennusoikeus huomioon §:n 3 mukaan. Jäljellä oleva rakennusoikeus saadaan vähentämällä tilan mitoituksen mukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta käytetty rakennusoikeus. Mikäli käytetty rakennusoikeus

Om den utnyttjade byggrätten är större än den maximala byggrätten enligt dimensioneringen, bestäms lägenhetens maximala byggrätt av den utnyttjade byggrätten. Av byggrätten får man på generalplaneområdet bara utnyttja den andel som motsvarar lägenhetens relativa andel av markarealen på planområdet av lägenhetens totala markareal. Kommunen kan lägenhetsspecifikt och av särskilt skäl bevilja tillstånd att överskrida antalet byggplatser som ska placeras i delgeneralplaneområdet, beräknat enligt den relativa andelen, med 1-2 byggplatser.

5 § Om det av en lägenhet som existerade 01.01.2000 har bildats eller ska bildas nya lägenheter, skall den maximala byggrätten för denna lägenhet som beräknats enligt 4 § fördelas mellan de nya lägenheterna i proportion till arealerna så att byggrätten för de nya lägenheterna är ett heltal och den sammanlagda byggrätten för lägenheterna är densamma som den maximala byggrätten för den lägenhet som existerade 01.01.2000. Det rekommenderas att delningen görs i samband med en affär eller en överlåtelse så att delningen av byggrätten antecknas i köpe- eller överlåtelsebrevet.

6 § Byggrätten i enlighet med 4 § är den möjliga maximala byggrätten, vilken inte får överskridas. Den byggrätt som ska placeras ut kan bli mindre än den maximala byggrätten, ifall lägenheten inte har områden som lämpar sig som byggplatser.

7 § När sökanden ansöker om tillstånd att bygga såsom avses i 2 §, är sökanden skyldig att lämna en redogörelse över byggrätten enligt fastighetens dimensionering och den återstående byggrätten. Redogörelsen ska för fastighetsuppgifternas del grunda sig på uppgifter i ett officiellt fastighetsdatasystem.

8 § Vid byggande utan detaljplan ska byggande i enlighet med dimensioneringen i första hand placeras till AT-1-området. Om detta inte är möjligt, ska byggandet placeras till AT-2-området, därefter till M-1-området och därefter till M-2- och sist till M-3-området. Om en lägenhet har kvar av byggrätten, och denna inte kan placeras till andra områden, kan byggrätten placeras även till ett M-område, förutsatt att det finns lämpliga områden för byggande i M-området.

9 § Byggsättet och byggmassan ska planeras med beaktande av den befintliga byggda miljön samt landskapet och kulturhistoriska faktorer. Därför inverkar terrängens form, landskapet och det omgivande byggnadsbeståndet på byggnadens våningstal. Enligt det traditionella byggsättet rekommenderas att bastu- och ekonomibyggnader byggs på byggplatserna. Byggnaderna ska avseende placering, höjdsposition, våningstal, form, takform, proportion, material och utseende anpassas till sin omgivning och den byggda miljön.

Buller
10 § När man bygger i närheten av landsvägar, lokala vägar eller motsvarande vägar samt andra bullerkällor ska man i samband med handläggningen av planeringsbehovslösningar, undantagsbeslut och bygglov kontrollera bullernivån från den aktuella källan och vid behov förutsätta ett tillräckligt avstånd från bullerkällan och/eller en tillräcklig isolering hos konstruktionerna mot vägtrafikbullret/andra typer av buller. Man ska dock se till för, att det i anslutning till boende kan anordnas ett gårdsområde där bullernivån LAeq dagtid är under 55 dB och i de nya områdena nattetid under 45 dB. I gamla områden är riktvärdet för nattetid 50 dB.

Anslutning till landsvägar

11 § Vid ansökan om lov enligt 2 § ska sökanden lägga fram en redogörelse över anslutningen till landsvägar och skaffa behöriga tillstånd.

on suurempi kuin mitoituksen mukainen enimmäisrakennusoikeus, määrittelee käytetty rakennusoikeus tilan enimmäisrakennusoikeuden. Rakennusoikeudesta saa yleiskaava-alueella käyttää vain sen osuuden joka vastaa tilan kaava-alueella olevan maapinta-alan suhteellista osuutta tilan kokonaismaapinta-alasta. Kunta voi tilakohtaisesti erityisestä syystä myöntää luvan ylittää suhteellisen osuuden mukaan lasketun yleiskaava-alueelle sijoitettavien rakennuspaikkojen lukumäärän 1-2 rakennuspaikalla.

- 5 § Mikäli 01.01.2000 olemassa olleesta tilasta on muodostettu tai muodostetaan uusia tiloja, jaetaan 01.01.2000 olemassa olleen tilan §:n 4 mukainen enimmäisrakennusoikeus uusien tilojen kesken pinta-alojen suhteessa siten, että uusien tilojen rakennusoikeus on kokonaisluku ja tilojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on sama kuin 01.01.2000 olemassa olleen tilan enimmäisrakennusoikeus. Jako suositellaan tehtäväksi kaupan tai luovutuksen yhteydessä siten, että rakennusoikeuden jako merkitään kauppa- tai luovutuskirjaan.
- 6 § Pykälän 4 mukainen rakennusoikeus on mahdollinen enimmäisrakennusoikeus, jota ei saa ylittää. Sijoitettava rakennusoikeus voi jäädä enimmäisrakennusoikeutta pienemmäksi, mikäli tilalla ei ole rakennuspaikoiksi soveliaita alueita.
- 7 § Hakiessaan §:n 2 mukaista rakentamisen lupaa, hakija on velvollinen esittämään selvityksen kiinteistön mitoituksen mukaisesta ja jäljellä olevasta rakennusoikeudesta. Selvitys tulee kiinteistötietojen osalta perustua virallisen kiinteistötietojärjestelmän tietoihin.
- 8 § Ilman asemakaavaa rakennettaessa mitoituksen osoittama rakentaminen tulee ensisijaisesti sijoittaa AT-1 alueelle. Ellei se ole mahdollista, rakentaminen tulee sijoittaa AT-2 alueelle sen jälkeen M-1 ja sen jälkeen M-2 alueelle ja viimeksi M-3 alueelle. Mikäli tilalla on rakennusoikeutta jäljellä, eikä sitä voi muille alueille sijoittaa, voidaan rakennusoikeutta sijoittaa myös M alueelle, mikäli M alueella on rakentamiseen soveliaita alueita.
- 9 § Rakentamistapa ja massoittelu tulee suunnitella ottaen huomioon olemassa oleva rakennettu ympäristö sekä maisema ja kulttuurihistorialliset tekijät. Tämän vuoksi rakennuksen kerroslukuun vaikuttavat maastonmuodot, maisema ja ympäröivä rakennuskanta. Perinteisen rakentamistavan mukaan rakennuspaikoille suositellaan sauna- ja talousrakennusten rakentamista. Rakennusten on sijoitukseltaan, korkeusasemaltaan, kerrosluvultaan, muodoltaan, kattomuodoltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja ulkonäöltään sopeuduttava ympäristöönsä sekä rakennettuun ympäristöön.
- Melu 10 § Maantien, paikallisteiden tai vastaavien teiden sekä muiden melulähteiden läheisyyteen rakennettaessa on suunnittelutarveratkaisun, poikkeamispäätöksen ja rakennuslupan käsittelyn yhteydessä tarkistettava ko. melulähteestä aiheutuva melu ja tarvittaessa edellytettävä riittävää etäisyyttä melulähteestä ja/tai rakenteilta riittävää ääneneristävyyttä tieliikenne/muuta melua vastaan. Kuitenkin tulee huolehtia, että asumisen yhteydessä on järjestettävissä piha-alue, jonka melutaso LAeq päiväaikana on alle 55 dB ja uusilla alueilla yöaikana alle 45 dB. Vanhoilla alueilla yöajan ohjearvo on 50 dB.

Liittyminen maanteihin

- 11 § Haettaessa §:n 2 mukaista lupaa on hakijan esitettävä selvitys liittymisestä maanteihin ja hankittava tarvittavat luvat.

12 §

Fastigheten ska i första hand anslutas till den centraliserade vattenförsörjningen i området, även vad gäller avloppsvattnet. Om man för fastigheten har byggt ett fastighetsspecifikt behandlingssystem för avloppsvattnet innan den centraliserade vattenförsörjningen byggs i området, ska fastigheten anslutas till det centraliserade vattenförsörjningsnätet efter att detta har färdigställts, åtminstone för avloppsvattnets del. Om ingen centraliserad vattenförsörjning finns i området som fastigheten kan anslutas till, ska avloppsvattnet behandlas i enlighet med statsrådets förordning (542/2003) om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför vattenverkens avloppsnät.

12 §

Kiinteistö on ensisijaisesti liitettävä alueella olevaan keskitettyyn vesihuoltoon myös jätevesien osalta. Jos kiinteistölle on rakennettu kiinteistökohtainen jätevesien käsittelyjärjestelmä ennen keskitetyn vesihuollon rakentamista alueelle, kiinteistö tulee liittää keskitettyyn vesihuoltoverkostoon sen rakentamisen jälkeen vähintään jätevesien osalta. Ellei alueella ole keskitettyä vesihuoltoa, johon kiinteistö voidaan liittää, jätevedet on käsiteltävä valtioneuvoston asetuksen (542/2003) talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisille alueille mukaisesti.

Översvämningar i ån

Med tanke på översvämningar i ån är den lägsta rekommenderade bygghöjden vid Forsby å mellan Forsbyforsen och Hammarfors N-60 + 6,20 m.

Jokitulva

Jokitulvan huomioon ottamiseksi alin suositeltava rakentamiskorkeus Koskenkylänjoella Forsbykosken ja Hammarforsin alueen välisellä alueella on N-60 + 6,20 m.

Radon

Innan byggnadsarbetena inleds ska en eventuell förekomst av radon i jordmon utredas och byggnaderna och konstruktionerna vid behov planeras så att radonet inte medför någon hälsorisk för användarna.

Radon

Ennen rakentamiseen ryhtymistä on selvitettävä radonin mahdollinen esiintyminen maaperässä ja tarpeen mukaan suunniteltava rakennukset ja rakenteet niin ettei radonista aiheudu käyttäjille terveydellistä vaaraa.

PLANBESKRIVNING:

Till delgeneralplanen för Forsby-Gammelby hör en planbeskrivning som innehåller de viktigaste uppgifterna om planens utgångsläge och mål, motiveringar för planlösningarna samt en beskrivning av planens konsekvenser. I beskrivningen finns viktig information för tolkningen av planen, särskilt i avsnittet som handlar om landskaps-, byggnads-, kulturhistorie- och fornlämningsinventeringarna. Beskrivningen finns att få på Pernå kommunkansli.

KAAVASELOSTUS:

Koskenkylä-Vanhakylä osayleiskaavaan liittyy selostus, jossa on esitetty tärkeimmät kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perusteluja sekä kuvaus kaavan vaikutuksista. Selostuksessa on kaavan tulkinnan kannalta tärkeitä tietoja erityisesti maisema-, rakennus-, kulttuurihistoria- ja muinaisjäännösinventointien osassa. Selostusta on saatavissa Pernajan kunnanvirastosta.

PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET



Utvidgningsriktning för bebyggelsen.
Yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta.



Riktgivande/alternativ vägsträckning.
Ohjeellinen/vaihtoehtoinen tielinjaus.



Behov av vägtrafikförbindelse.
Läget är riktgivande.

Tieliikenteen yhteystarve.
Sijainti on ohjeellinen.



Behov av förbindelse för gång- och cykeltrafik.
Läget är riktgivande.

Kevyen liikenteen yhteystarve.
Sijainti on ohjeellinen.



Behov av grönförbindelse.
Viheryhteystarve

vt/kt



Riksväg/stamväg.
Valtatie/kantatie.

st/pk



Regional väg/huvudgata.
Seututie/pääkatu.

yt/kk



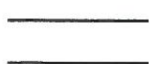
Förbindelseväg/matargata.
Yhdystie/kokoojakatu.



Småbåtsled.
Veneväylä.



Område för landsväg.
Maantiealue.



Gatuområde.
Katualue.

PERNÅ, PERNAJA
FORSBY-GAMMELBY DELGENERALPLAN
KOSKENKYLÄ-VANHAKYLÄ OSAYLEISKAAVA

SKALA, MK 1:10000

Esbo, Espoo 09.02.2009, reviderad / tarkistettu 15.05.2009

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI

Småhusdominerat bostadsområde.

AP

Med beteckningen har anvisat detaljplanerade, främst för bostadsbruk reserverade områden i Forsby bostadstäort och relaterade rekreati- och parkområden samt övriga närområden som ansluter sig till boende och områden för gatutrafik och lätt trafik.

Pientalovaltainen asuntoalue

Merkinnällä on osoitettu Koskenkylän asuintaajaman asemakaavoitetut, pääosin asuinkäyttöön varatut alueet ja niihin liittyvät virkistys- ja puistoalueet sekä muut asumiseen liittyvät lähialueet ja katu- ja kevyen liikenteen alueet sekä asemakaavoitettavaksi tarkoitettut alueet.

Småhusdominerat bostadsområde.

AP-1

Med beteckningen har anvisats småhusområden i anslutning till eller i närheten av den detaljplanerade bostadstätorten i Forsby. Vid byggande utan detaljplan ska byggplatsstorleken för nya byggplatser vara minst 2000 m². Om den byggplatsspecifika, för alla byggnader sammanräknade våningsytan överskrider 10 % av byggplatsens yta är utarbetande av en detaljplan ett villkor för tilläggsbyggande i området. En ny fastighetsindelning och nytt byggande får inte vara till förfång för ett eventuellt utarbetande av detaljplan.

Rekommendation: För området borde en detaljplan utarbetas.

Pientalovaltainen asuinalue

Merkinnällä on osoitettu Koskenkylän asemakaavoitettuun asuintaajamaan liittyvät tai lähellä olevat pientaloalueet. Ilman asemakaavaa rakennettaessa uusien rakennuspaikkojen rakennuspaikkakoko tulee olla vähintään 2000 m². Rakennuspaikkakohtaisen, kaikkien rakennusten yhteenlasketun kerrosalamäärän ylittäessä 10 % rakennuspaikan pinta-alasta on alueen lisärakentamisen ehtona asemakaavan laadinta. Uusi kiinteistöjako ja rakentaminen eivät saa haitata mahdollista asemakaavan laadintaa.

Suositus: Alueille tulisi laatia asemakaava.

TP

Område för arbetsplatser.

Työpaikka-alue.

TY

Industriområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.

Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

V

Rekreatiomsområde.

Virkistysalue.

VL

Område för närrekreation.

Lähivirkistysalue.

VU

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

VR

Friluftts- och strövområde.

Retkeily- ja ulkoilualue.

W

Vattenområde.

Vesialue.

RM

Område för turistanläggningar.

Vid planeringen och byggandet av området ska man säkerställa byggandet av den friluftsled som anvisats som riktgivande genom området i delgeneralplanen. För planeringen och byggandet av området ska en detaljplan utarbetas (detaljplan eller stranddetaljplan).

Matkailupalvelujen alue.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on turvattava alueen läpi osayleiskaavassa ohjeellisena osoitetun ulkoilureitin toteutus. Alueen suunnittelua ja rakentamista varten tulee laatia detailjikaava (asemakaava tai ranta-asemakaava).

KM

Område för kommersiell service där en stor detaljhandelsenhet får placeras.
Området har detaljplanerats.

Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
Alue on asemakaavoitettu.

K-2

Område för kommersiell service där en stor specialhandelsenhet får placeras.
I området får man även placera en bensinstation. Området har detaljplanerats.

Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa erikoiskaupan suuryksikön.
Alueelle saadaan sijoittaa myös huoltoasema. Alue on asemakaavoitettu.

P

Område för service och förvaltning.
I området får affärs-, kontors- och bensinstationslokaler placeras, liksom lokaler som tjänar turism. Vid planeringen av dessa områden bör särskild uppmärksamhet fästas vid att byggandet anpassas till omgivningen.

Palvelujen ja hallinnon alue.
Alueelle saadaan sijoittaa liike-, toimisto- ja huoltoasematiiloja sekä matkailua palvelevia tiiloja. Alueita suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sovittamiseksi ympäristöön.

P-1

Område för service och förvaltning.
I området får affärs- och kontorslokaler placeras, liksom lokaler som tjänar turism. Vid planeringen av dessa områden bör särskild uppmärksamhet fästas vid att byggandet anpassas till omgivningen.

Palvelujen ja hallinnon alue.
Alueelle saadaan sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä matkailua palvelevia tiiloja. Alueita suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sovittamiseksi ympäristöön.

PY

Område för offentlig service och förvaltning
Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.



Rekreatiionsobjekt/turistattraktion.

Virkistys-/matkailukohde.



Badstrand.

Uimaranta.



Friluftsled.

Ruttens placering är riktgivande.

Ulkoilureitti.

Reitin sijainti on ohjeellinen.



Gång- och cykelväg.

Läget är riktgivande.

Kevyen liikenteen reitti.

Sijainti on ohjeellinen.



Småbåtshamn/småbåtsplats.

Venesatama/venevalkama.

LV

Småbåtshamn/Småbåtsplats.

Venesatama/Venevalkama.



Generalplaneområdets gräns.

Yleiskaava-alueen raja.



Områdesgräns.

Alueen raja.

KL-1

Område för affärs- och kontorsbyggnader.

Området är ett område för centrumfunktioner i Forsby bostadstätort. Till området får man även förlägga administrativa tjänster, offentliga närservice samt boende. Området har detaljplanerats.

Liike- ja toimistorakennusten alue.

Alue on Koskenkylän asuintaajaman keskustatoimintojen aluetta. Alueelle saadaan sijoittaa myös hallinnollisia palveluja sekä asumista. Alue on asemakaavoitettu.

Määräys koskee Greggbölen kartanon aluetta. Alueelle saadaan kartanon nykyiseen toimintaan ja rakennuskantaan liittyvien tarpeiden lisäksi sijoittaa loma- ja matkailupalveluja varten tarvittavia rakennuksia ja rakenteita. Rakennusten sijoittelussa, suunnittelussa, massoittelussa ja väriyksessä tulee ottaa huomioon Greggbölen kartanoalueen sijoittuminen kulttuuriarvoiltaan sekä maisemallisilta arvoiltaan tärkeään kokonaisuuteen. Pihapiirien suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että Greggbölen kartanomäen näkyminen kaukomaisematilassa säilyy luonteeltaan mahdollisimman hyvin nykyisellään. Alueella suoritettavista rakennuksista tai ympäristöä muuttavista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Byområde

AT-1

I området tillåts bostadsbyggande samt sådant servicebyggande som byn och den omgivande bosättningen behöver. Det maximala antalet byggplatser per lägenhet beräknas enligt de grunder som beskrivs i § 1-6 i de allmänna bestämmelserna. Arealen för nya bostadsbyggplatser ska vara minst 3000 m². Om fastighetens vattenledningar och avloppsinstallation ansluts till det regionala eller lokala vattenförsörjningssystemet ska byggplatsen ha en areal på minst 2000 m².

I området kan man upprätthålla och utveckla de nuvarande driftcentrumens områden vid gårdarna och till dessa förlägga även andra lokaler och funktioner som behövs för landsbygdsnärningar. På området kan placeras sådana arbetsplatslokaler som inte orsakar buller, vibrationer, luftföroreningar eller andra störningar för omgivningen.

Ny- och reparationsbyggande, övriga konstruktioner och inhägnader ska anpassas omsorgsfullt till omgivningen och det befintliga byggnadsbeståndet och byggnadernas gårdsplaner samt den byggda miljön. Vid planeringen av tomterna och gårdsplanerna skall man med planteringar och andra arrangemang samt genom utplaceringen av byggnaderna sörja för att utsikterna mot de omgivande öppna fälten inte på ett störande sätt förändras. Därtill berörs området av de allmänna bestämmelserna.

Bygglov för bostadsbyggnader eller för jordbruksbyggnader som kompletterar den befintliga bebyggelsen kan behandlas direkt med stöd av generalplanen utan sär-

Historiskt värdefull herrgårdsmiljö och driftcentrum för lantbruk i vilken miljön ska bevaras.

A/AM

Områdesreserveringen omfattar Forsby Gårds herrgårdsområde och områdena kring de tillhörande bostads-, produktions- och ekonomibyggnaderna samt obebyggda närområden. Avsikten är att detaljplanlägga området i framtiden. De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna på området som ska skyddas, fornlämningsobjekten, Gamla Viborgsvägen och de övriga värdefulla miljöfaktorerna ska beaktas vid planeringen och byggandet. Om åtgärder som förändrar byggnaderna eller miljön ska man förhandla med museimyndigheten innan åtgärderna vidtas.

Historiallisesti arvokas kartanomiljö ja maatalouden talouskeskusalue, jossa ympäristö säilytetään.

Aluevaraus sisältää Forsby Gårdin kartanoalueen ja siihen liittyvät asuin-, tuotanto- ja talousrakennusten alueet sekä rakentamattomat lähialueet. Alue on tarkoitus asemakaavoittaa jatkossa. Alueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat suojeltavat rakennukset, muinaismuistokohteet, Vanha Viipurintie ja muut arvokkaat ympäristötekijät on otettava suunnittelussa ja rakentamisessa huomioon. Alueella suoritettavista rakennuksista tai ympäristöä muuttavista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Område för boende och för fritids- och turismtjänster, där miljön ska bevaras

ARM

Bestämmelsen gäller området vid Greggböle gård. På områden kan man förutom de behov som gäller gårdens nuvarande verksamhet och byggnadsbestånd placera byggnader och konstruktioner för fritids- och turismtjänster. Vid utpaceringen, planeringen, dimensioneringen och färgläggningen av byggnaderna ska man beakta att Greggböle gårdsområde är viktigt med avseende på kulturella och landskapsmässiga värden. Vid planeringen av gårdsplanerna ska man dessutom sträva efter att Greggböle gårdsbacke ska synas i landskapet på långt håll på samma sätt som idag. Om åtgärder som förändrar byggnaderna eller miljön ska man förhandla med museimyndigheten innan åtgärderna vidtas.

Asumisen ja loma- ja matkailupalvelujen alue, jossa ympäristö säilytetään

skild prövning av särskilda förutsättningar för bygglov som avses i 137 § i MBL. Bestämmelsen är i kraft itio år från och med att planen vunnit laga kraft.

Kyläalue

Alueella sallitaan asuinrakentaminen sekä kylän ja sitä ympäröivän asutuksen tarvitsema palvelurakentaminen. Rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloittain lasketaan yleisten määräysten 5:ssä 1–6 esitettyjen perusteiden mukaan. Uusien asuinrakennuspaikkojen pinta-alan on oltava vähintään 3000 m². Mikäli kiinteistön vesijohdot ja jätevesiviemärointi liitetään alueelliseen tai paikalliseen vesihuoltojärjestelmään, rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 2000 m².

Alueella voidaan ylläpitää ja kehittää nykyisten maatilojen talouskeskusten alueita ja sijoittaa niille muitakin maa-seutuelikeinojen tarvitsemia tiloja ja toimintoja. Alueelle voidaan sijoittaa sellaisia työpaikkatiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Uudis- ja korjausrakentaminen, muut rakennelmat ja aitaukset on sovittava huolella ympäröivään maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan ja pihapiiriin sekä rakennettuun ympäristöön. Tonttien ja pihapiirien suunnittelussa on istutuksilla ja muilla järjestelyillä ja rakennusten sijoitteluilla huolehdittava siitä, etteivät näkymät ympäröiville peltoaukeille häiritsevästi muutu. Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset.

Olemassa olevaa asutusta täydentävät, asuinrakennusten tai maatalousrakennusten rakennusluvat voidaan käsitellä suoraan yleiskaavan perustuen ilman MRL 137 § mukaista rakennusluvan erityisten edellytysten harkintaa. Määräys on voimassa 10 vuotta siitä kun kaava on saanut lainvoiman.

Byområde

AT-2

l området tillåts bostadsbyggande samt sådant servicebyggande som byn och den omgivande bosättningen behöver. Det maximala antalet byggplatser per lägenhet beräknas enligt de grunder som beskrivs i § 1-6 i de allmänna bestämmelserna. Arealen för nya bostadsbyggplatser ska vara minst 4000 m². Om fastighetens vattenledningar och avloppsinstallation ansluts till det regionala eller lokala vattenförsörjningssystemet ska byggplatsen ha en areal på minst 2500 m².

l området kan man upprätthålla och utveckla de nuvarande driftcentrumens områden vid gårdarna och till dessa förlägga även andra lokaler och funktioner som behövs för landsbygdsnärningar. På området kan placeras sådana arbetsplatslokaler som inte orsakar buller, vibrationer, luftföroreningar eller andra störningar för omgivningen.

Ny- och reparationsbyggande, övriga konstruktioner och inhägnader ska anpassas omsorgsfullt till omgivningen och det befintliga byggnadsbeståndet och byggnadernas gårdsplaner samt den byggda miljön. Vid planeringen av tomterna och gårdsplanerna skall man med planteringar och andra arrangemang samt genom utplaceringen av byggnaderna sörja för att utsikterna mot de omgivande öppna fälten inte på ett störande sätt förändras. Därtill berörs området av de allmänna bestämmelserna.

Bygglov för bostadsbyggnader eller för jordbruksbyggnader som kompletterar den befintliga bebyggelsen kan behandlas direkt med stöd av generalplanen utan särskild prövning av särskilda förutsättningar för bygglov som avses i 137 § i MBL. Bestämmelsen är i kraft itio år från och med att planen vunnit laga kraft.

Kyläalue

Alueella sallitaan asuinrakentaminen sekä kylän ja sitä ympäröivän asutuksen tarvitsema palvelurakentaminen. Rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloittain lasketaan yleisten määräysten §:ssä 1-6 esitettyjen perusteiden mukaan. Uusien asuinrakennuspaikkojen pinta-alan on oltava vähintään 4000 m². Mikäli kiinteistön vesijohdot ja jätevesiviemärointi liitetään alueelliseen tai paikalliseen vesihuoltojärjestelmään, rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 2500 m².

Alueella voidaan ylläpitää ja kehittää nykyisten maatilojen talouskeskusten alueita ja sijoittaa niille muitakin maa-seutuelikeinojen tarvitsemia tiloja ja toimintoja. Alueelle voidaan sijoittaa sellaisia työpaikkatiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Uudis- ja korjausrakentaminen, muut rakennelmat ja ai-taukset on sovittava huolella ympäröivään maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan ja pihapiiriin sekä rakennettuun ympäristöön. Tonttien ja pihapiirien suunnit-telussa on istutuksilla ja muilla järjestelyillä ja rakennus-ten sijoitteluilla huolehdittava siitä, etteivät näkymät ym-päröiville peltoaukeille häiritsevästi muutu. Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset.

Olemassa olevaa asutusta täydentävät, asuinrakennusten tai maatalousrakennusten rakennusluvat voidaan käsitellä suoraan yleiskaavan perustuen ilman MRL 137 § mukaista rakennusluvan erityisten edellytysten harkintaa. Määräys on voimassa 10 vuotta siitä kun kaava on saanut lain-voiman.

Jord- och skogsbruksdominerat område

Med beteckningen har anvisats sådana kant- eller omvand-lingszoner och -områden där man inte utan särskilt skäl har för avsikt att anvisa nytt bostadsbyggande. De be-fintliga byggplatserna får bevaras och kan utvecklas med beaktande av de allmänna bestämmelserna särskilt gällan-de kulturlandskapet och landskapet samt buller- och trafikförbindelserna. När det gäller byggandet och bygg-nadernas anvisning gäller även de allmänna bestämmel-serna. Om det av särskilt skäl finns behov att förlägga ny byggnation till området i enlighet med 8 § i de allmänna bestämmelserna, är byggplatsens minimistorlek 20 000 m².

M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Merkinnällä on osoitettu sellaiset osayleiskaava-alueen reuna- tai vaihettumisvyöhykkeet- ja alueet, joille ei ole tarkoitus osoittaa uutta asuinrakentamista ilman erityistä syytä. Olemassa olevat rakennuspaikat saadaan säilyttää ja niitä voidaan kehittää ottaen huomioon yleiset mää-räykset erityisesti kulttuurimaiseman ja maiseman sekä melun ja liikenneyhteyksien suhteen. Rakentamisen ja ra-

kennustens käytön osalta aluetta koskevat myös yleiset määräykset. Mikäli alueelle on yleisten määräysten §:n 8 mukaisesti tarve erityisestä syystä sijoittaa uutta rakentamista, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 20 000 m².

Jord- och skogsbruksdominerat område.

M-1

I området tillåts byggande som betjänar jord- och skogsbruket och andra landsbygdsnärings- och serviceverksamheter, byggande av arbetsplatslokaler samt bostadsbyggande av glesbygdskaraktär. Det maximala antalet byggplatser per lägenhet beräknas enligt de grunder som beskrivs i § 1-6 i de allmänna bestämmelserna. För området gäller även de övriga allmänna bestämmelserna. Arealen för nya byggplatser ska vara minst 5 000 m². Byggandet ska anpassas omsorgsfullt till det omgivande landskapet och den byggda miljön.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta ja muita maa-seutuelinkeinoja palveleva rakentaminen, työpaikkatilojen rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen asuinrakentaminen. Rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloittain lasketaan yleisten määräysten §:ssa 1-6 esitettyjen perusteiden mukaan. Aluetta koskevat myös muut yleiset määräykset. Uusien rakennuspaikkojen pinta-ala on oltava vähintään 5000 m². Rakentaminen on sovitettava huolella ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

Jord- och skogsbruksdominerat område/område för service

M-1/P

I området tillåts byggande som betjänar jord- och skogsbruket och andra landsbygdsnärings- och serviceverksamheter, byggande av arbetsplatslokaler samt bostadsbyggande av glesbygdskaraktär. Det maximala antalet byggplatser per lägenhet beräknas enligt de grunder som beskrivs i § 1-6 i de allmänna bestämmelserna. För området gäller även de övriga allmänna bestämmelserna. Arealen för nya byggplatser ska vara minst 5000 m². Byggandet ska anpassas omsorgsfullt till det omgivande landskapet och den byggda miljön. Vid utarbetandet av en detaljplan kan i området även placeras lokaler för kommersiella tjänster och affärslokaler samt lokaler som tjänar turismen, om det till området kan

anordnas en säker förbindelse att röra sig längs, och om man kan påvisa att byggandet passar in i det omgivande landskapet.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue/palvelujen alue.

Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta ja muita maa-seutuelinkeinoja palveleva rakentaminen, työpaikkatilojen rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen asuinrakentaminen. Rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloittain lasketaan yleisten määräysten §:ssa 1-6 esitettyjen perusteiden mukaan. Aluetta koskevat myös muut yleiset määräykset. Uusien rakennuspaikkojen pinta-alan on oltava vähintään 5000 m². Rakentaminen on sovitettava huolella ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Laadittaessa asemakaavaa, alueelle saadaan sijoittaa myös kaupallisten palvelujen tiloja ja liiketiloja sekä matkailua palvelevia tiloja, mikäli alueelle on järjestettävissä turvallinen kulkuyhteys ja mikäli voidaan osoittaa rakentamisen sopeutuvan ympäröivään maisemakokonaisuuteen.

Jord- och skogsbruksdominerat område.

M-2

I området tillåts byggande som betjänar jord- och skogsbruket och andra landsbygdsnäringar, byggande av arbetsplatslokaler samt bostadsbyggande av glesbygdskaraktär. Det maximala antalet byggplatser per lägenhet beräknas enligt de grunder som beskrivs i § 1-6 i de allmänna bestämmelserna. För området gäller även de övriga allmänna bestämmelserna. Arealen för nya byggplatser ska vara minst 7 000 m². Byggandet ska anpassas omsorgsfullt till det omgivande landskapet och den byggda miljön.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta ja muita maa-seutuelinkeinoja palveleva rakentaminen, työpaikkatilojen rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen asuinrakentaminen. Rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloittain lasketaan yleisten määräysten §:ssa 1-6 esitettyjen perusteiden mukaan. Aluetta koskevat myös muut yleiset määräykset. Uusien rakennuspaikkojen pinta-alan on oltava vähintään 7000 m². Rakentaminen on sovitettava huolella ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

Jord- och skogsbruksdominerat område.

M-3

I området tillåts byggande som betjänar jord- och skogsbruket samt byggande av glesbygdskarakter. Det maximala antalet byggplatser per lägenhet beräknas enligt de grunder som beskrivs i § 1-6 i de allmänna bestämmelserna. För området gäller även de övriga allmänna bestämmelserna. Arealen för nya byggplatser ska vara minst 15000 m². Byggnaden ska anpassas omsorgsfullt till det omgivande landskapet och den byggda miljön.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen. Rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloittain lasketaan yleisten määräysten §:ssa 1-6 esitettyjen perusteiden mukaan. Alueella koskevat myös muut yleiset määräykset. Uusien rakennuspaikkojen pinta-ala on oltava vähintään 15000 m². Rakentaminen on sovitettava huolella ympäristöön.

Jordbruksområde som är betydande för landskapet

MA

Området har en särskild betydelse för landskapet och bybildningen. Att åkrarna i området bevaras som ett öppet område i odlingsbruk är viktigt för landskapet och bybildningen. Med stöd av 43 § 2 mom. i MBL bestäms att åkrarna i området ska bevaras obebyggda dock så att i området tillåts byggande som betjänar jord- och skogsbruket och som ansluter sig till det befintliga bebyggda området. Byggnation ska placeras så att byggnaderna inte stänger de öppna vyerna. I enlighet med de allmänna bestämmelserna ska en bostadsbyggrätt såsom avses i § 1-6 i de allmänna bestämmelserna placeras på lägenhetens eller samma markägares andra områden. För området gäller en åtgärdsbegränsning såsom avses i 128 § MBL av åtgärder som förändrar landskapet avseende plantering av skog på åkrar. Därtill berörs området av de allmänna bestämmelserna.

Rekommendation: Det rekommenderas att åkrarna i området bevaras som odlade eller skötta ängar.

Maatalousalue, joka on maiseman kannalta merkittävä

Alueella on erityistä merkitystä maiseman ja kyläkuvan kannalta. Alueella peltujen säilyminen avoimena ja viljelykäytössä on maiseman ja kyläkuvan kannalta tärkeää. MRL:n 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueen pellot tulee säilyttää rakentamattomina kuitenkin siten, että alueella sallitaan olemassa olevaan rakennettuun alueeseen liittyvä maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Rakentaminen tulee sijoittaa siten, että rakennukset eivät sulje avoimia näkymiä. Yleisten määräysten §:n 1-6 mukainen asuinrakennusoikeus tulee sijoittaa tilan taisaman maanomistajan muille alueille. Alueella on MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus maisemaa muuttavien toimenpiteiden osalta koskien peltujen metsittämistä. Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset.

Suositus: Alueen peltujen säilyminen viljeltyinä ja hoidettuina niittyinä on suositeltavaa.

Jordsbruksområde, odlingslandskap.

Området har en särskild betydelse för landskapet. Att området bevaras som ett öppet område i odlingsbruk är viktigt för landskapet. I området tillåts byggande som betjänar jord- och skogsbruket och annat byggande i anslutning till landsbygdsnätverk. I enlighet med de allmänna bestämmelserna ska en bostadsbyggrätt såsom avses i § 16 i de allmänna bestämmelserna placeras på lägenhetens eller samma markägares andra områden. Nya byggplatsers areal ska vara minst 15 000 m² och byggnaderna placeras i anslutning till befintliga byggnadsgrupper, på skogsöar, i kanten av öppna områden eller i kanten av ett åkerområde strax intill ett skogsområde. Byggnaderna ska anpassas omsorgsfullt till det omgivande landskapet och den byggda miljön. Byggnation ska placeras så att byggnaderna inte stänger de öppna vyerna. Därtill berörs området av de allmänna bestämmelserna.

MT

Maatalousalue, viljelysmaisema

Alueella on erityistä merkitystä maiseman kannalta. Alueen säilyminen avoimena ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Alueella sallitaan maa- ja metsä-

taloutta palveleva rakentaminen ja muu maaseutuelinkeinoihin liittyvä rakentaminen. Yleisten määräysten §:n 1-6 mukainen asuinrakennusoikeus tulee sijoittaa tilan tai saman maanomistajan muille alueille. Uusien rakennuspaikkojen pinta-alan on oltava vähintään 15 000 m² ja rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien rakennusryhmien yhteyteen, metsäsaarekkeeseen, avoimen alueen tai peltoalueen reunaan metsäalueeseen tukeutuen. Rakentaminen on sovitettava huolella ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Rakentaminen tulee sijoittaa siten, että rakennukset eivät sulje avoimia näkymiä. Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset.

Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden.

MY

Området har landskapsmässig betydelse och/eller värdefulla naturförekomster. När området används och vårdas i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet ska man säkerställa att särdragen i landskapet och naturen bevaras. För området gäller en bygginskränkning i enlighet med 43 § 2 mom. i MBL. I enlighet med de allmänna bestämmelserna ska en byggrätt såsom avses i § 1-6 i de allmänna bestämmelserna placeras på lägenhetens eller samma markägares andra områden. För området gäller en åtgärdsbegränsning i enlighet med 128 § i MBL, vilken gäller markbyggnadsarbete som förändrar landskapet, t.ex. grävnings-, brytnings-, utjämnings- och fyllnadsarbeten eller med dessa jämförbara åtgärder, dock inte byggande av vägar och andra förbindelser som är viktiga för den övriga markanvändningen.

Rekommendation: Skogsvårdsåtgärder i området ska utföras så att eventuella skyddsvärden i området inte äventyras.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueella on maisemallista merkitystä ja/tai arvokkaita luonnonesiintymiä. Aluetta pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan käytettäessä ja hoidettaessa on turvattava maiseman ja luonnon erityispiirteiden säilyminen. Alueella on MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Yleisten

määräysten §:n 1–6 mukainen rakennusoikeus tulee sijoittaa tilan taisaman maanomistajan muille alueille. Alueella on voimassa MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä kuten kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä, ei kuitenkaan muun maankäytön kannalta tärkeiden tie- ja muiden kulkuyhteyksien rakentamista.

Suositus: Alueella metsänhoitotoimenpiteet tulisi suorittaa siten, että alueen mahdolliset suojeluarvot eivät vaarannu.

Jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet.

Området har landskapsmässig betydelse och är beläget på ett värdefullt grundvattenområde. När området används och vårdas i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet ska man säkerställa att särdragen i landskapet och naturen bevaras. För området gäller en åtgärdsbegränsning i enlighet med 128 § i MBL, vilken gäller markbyggnadsarbete som förändrar landskapet, t.ex. grävnings-, brytnings-, utjämnings- och fyllnadsarbeten eller med dessa jämförbara åtgärder, dock inte byggande av vägar och andra förbindelser som är viktiga för den övriga markanvändningen. Byggrätten för området har i delgeneralplanen flyttats till det RM-område som anvisats till samma längd.

MU

Rekommendation: Skogsvårdsåtgärder i området ska utföras så att eventuella skyddsvärden i området inte äventyras.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta.

Alueella on maisemallista merkitystä ja alue sijoittuu arvokkaalle pohjavesialueelle. Aluetta pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan käytettäessä ja hoidettaessa on turvattava maiseman ja luonnon erityispiirteiden säilyminen. Alueella on voimassa MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä kuten kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei kuitenkaan muun maankäytön kannalta tärkeiden tie- ja muiden kulkuyhteyksien rakentamista. Alueen rakennusoikeus on siirretty osayleiskaavassa samalle kiinteistölle osoitetulle RM alueelle.

Jord- och skogsbruksdominerat område/skyddsgrönområde.

M/EV

Omfattar ett område som reserverats som skyddszon för allmän väg eller särskilda funktioner. Inga bostadsbyggnader får placeras på området. Det är förbjudet att bearbeta markytan eller behandla trädbeståndet så att landskapet förstörs. För området gäller en bygginnskränkning i enlighet med 43 § 2 mom. i MBL. I enlighet med de allmänna bestämmelserna ska en byggrätt såsom avses i § 1-6 i de allmänna bestämmelserna placeras på lägenhetens eller samma markägares andra områden. För området gäller en åtgärdsbegränsning i enlighet med 128 § i MBL, vilken gäller markbyggnadsarbete som förändrar landskapet, t.ex. grävnings-, brytnings-, utjämnings- och fyllnadsarbeten eller med dessa jämförbara åtgärder, dock inte byggande av vägar och andra förbindelser som är viktiga för den övriga markanvändningen.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue / suojaviheralue.

Alue käsittää yleisen tien tai erityistoimintojen suojavyöhykkeeksi varatun alueen. Alueelle ei saa sijoittaa asuinrakentamista. Maisemakuvaa haitallisesti muuttavat maanpinnan muokkaukset tai puuston käsittelyt ovat kiellettyjä. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Yleisten määräysten §:n 1-6 mukainen rakennusoikeus tulee sijoittaa tilan tai saman maanomistajan muille alueille. Alueella on voimassa MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä kuten kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä, eikuitenkaan muun maankäytön kannalta tärkeiden tie- ja muiden kulkuyhteyksien rakentamista.

E

Område för samhällsteknisk försörjning.

Yhdyskuntateknisen huollon alue.

Täktområde.

EO-1

När täktverksamheten har upphört kan som efteranvändning planeras ett arbetsplatsområde eller ett serviceområde, där affärs- och kontorslokaler får placeras. I området kan man också placera byggnader, lokaler och funktioner i anslutning till utveckling av landsbygdsnärings. Byggandet av området förutsätter att en detaljplan utarbetas.

Maa-ainesten ottoalue.

Maa-ainesten ottotoiminnan loputtua alueen jälkikäytöksi voidaan suunnitella työpaikka-alue tai palvelujen alue, jolle saadaan sijoittaa myös liike- ja toimistotiloja sekä matkailua palvelevia tiloja. Alueelle voidaan sijoittaa myös maaseutuelinkeinojen kehittämiseen liittyviä rakennuksia ja tiloja ja muita toimintoja. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

EV

Skyddsgrönområde

Suojaviheralue

/s

Område där miljön ska bevaras

Alue, jossa ympäristö säilytetään.

Del av område som är ett viktigt grundvattenområde för vattentäkt (klass I)

I området får inga åtgärder vidtas som äventyrar grundvattnets kvalitet eller volym. Byggandet och övriga åtgärder i området begränsas av 1 kap. 18 § i vattenlagen (förbud mot grundvattenändring) och 8 § i miljöskyddslagen (förbud mot förorening av grundvatten). I syfte att skydda grundvattnet gäller för området en åtgärdsbegränsning i enlighet med 128 § i MBL, vilken gäller markbyggnadsarbete som förändrar landskapet, t.ex. grävnings-, brytnings-, utjämnings- och fyllnadsarbeten eller med dessa jämförbara åtgärder. Tillstånd behövs dock inte för åtgärder i enlighet med 128 § MBL i anslutning till vattenförsörjning eller bekämpning av översvämning.

Behållare avsedda för uppvärmningsolja ska placeras inuti byggnaderna eller i en vattentät, övertäckt skyddsbassäng ovan jord, vars volym ska vara större än den maximala volymen på den olja som lagras.

I grundvattenområden av klass I är det inte tillåtet att lagra kemikalier eller avfall som kan skada grundvattnet, och inte heller verksamhet som kan utgöra fara för grundvattnets kvalitet.

Alueen osa, joka on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta (luokka I).

Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueelle rakentamista ja muita toimenpiteitä rajoittavat vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristönsuojelulain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueella on pohjavesien suojelemiseksi voimassa MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä kuten kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä. Lupaa ei kuitenkaan tarvita vedenhankintaan tai tulvatorjuntaan liittyviin MRL:n 128 §:n mukaisiin toimenpiteisiin.

Lämmitysöljylle tarkoitetut säiliöt tulee sijoittaa rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle katettuun vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärän.

Iluokan pohjavesialueille ei sallita kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointia, eikä toimintoja, joista voi aiheutua vaaraa pohjaveden laadulle.

Del av område som är naturskyddsmässigt särskilt värdefull.

Området har landskapsmässig betydelse och värdefulla naturförekomster. När området används och vårdas i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet ska man säkerställa att särdragen i landskapet och naturen bevaras. För området gäller en bygginstränkning i enlighet med 43 § 2 mom. i MBL. För området gäller en åtgärdsbegränsning i enlighet med 128 § i MBL, vilken gäller markbyggnadsarbete som förändrar landskapet, t.ex. grävning-, brytnings-, utjämnings- och fyllnadsarbeten, träd-fällning eller med dessa jämförbara åtgärder. Istandsättning av befintliga diken är tillåten.

Rekommendation: Skogsvårdsåtgärder i området ska utföras så att skyddsvärdena i området inte äventyras.

Alueen osa, joka on luonnonsuojelullisesti erityisen arvokas.

Alueella on maisemallista merkitystä ja arvokkaita luonnonesiintymiä. Aluetta pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan käytettäessä ja hoidettaessa on turvattava maiseman ja luonnon erityispiirteiden säilyminen. Alueella on



luo-1

voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueella on voimassa MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä kuten kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä. Olemassa olevien ojien kunnostaminen on sallittu.

Suositus: Alueella metsänhoitotoimenpiteet tulisi suorittaa siten, että alueen suojeluarvot eivät vaarannu.

Fornminnesområde/-objekt

(7)



I området/objektet finns en fast fornlämning som fredats med stöd av lagen om fornminnen (295/1963). Med stöd av lagen om fornminnen är det förbjudet att utgräva, överhölja, ändra eller på annat sätt rubba en fast fornlämning. Åkerodling, bete och skogsbruk är tillåtna. Harvning av skogen är dock förbjuden. Om alla övriga åtgärder och planer beträffande området/objektet samt om omfattningen på området ska man förhandla med Museiverket. Siffran hänvisar till objektets nummer i planbeskrivningen

Muinaismuistoalue/-kohde

Alueella/kohteessa sijaitsee muinaismuistolaita (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Peltoviljely, laiduntaminen ja metsätalous on sallittua. Metsän äestys on kuitenkin kielletty. Kaikista muista aluetta/kohdetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista sekä alueen laajuudesta on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Numero viittaa kaavaselostuksessa olevaan kohteen numeroon.

Kulturhistoriskt värdefull byggnad.

■
(02-25)

Byggnaden ska bevaras så att dess kulturhistoriska värden inte äventyras. Rivning av byggnaden eller en del av den förutsätter att man ansöker om rivningslov. Ändring av byggnadens fasad, ändring av takform, takmaterial eller färgen på denna, ändring av väggbeklädnadens byggnadsmaterial eller färg förutsätter tillståndsförfarande i enlighet med byggnadsordningen. Museimyndigheternas utlåtande ska begäras över ansökan om bygglov, rivningslov och åtgärdstillstånd. Byggande i närheten av objektet ska anpassas avseende storlek, dimensioner, material, färg, placering, höjdposition och byggsätt till den värdefulla byggda helheten. Siffran hänvisar till objektets nummer i planbeskrivningen.

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

Rakennus tulee säilyttää siten, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot vaarannu. Rakennuksen tai sen osan purkaminen edellyttää purkamisluvan hakemista. Rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon, katteen tai sen väriytyksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen edellyttää rakennusjärjestyksen mukaista lupamenettelyä. Rakennus-, purkamis- tai toimenpidelupahakemuksesta on pyydetty museoviranomaisten lausunto. Kohteen läheisyydessä rakentaminen on sovitettava kooltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, väriytykseltään, sijainniltaan, korkeusasemaltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen rakennettuun kokonaisuuteen. Numero viittaa kaavaselostuksessa olevaan kohteen numeroon.

Kulturhistoriskt värdefull byggd helhet.

sr-1
[]

Området och byggnaderna i det ska bevaras så att deras kulturhistoriska och arkitektoniska värden inte äventyras. Rivning av byggnaden eller en del av den förutsätter att man ansöker om rivningslov. Ändring av byggnadens fasad, ändring av takform, takmaterial eller färgen på denna, ändring av väggbeklädnadens byggnadsmaterial eller färg förutsätter tillståndsförfarande i enlighet med byggnadsordningen. Museimyndigheternas utlåtande ska begäras över ansökan om bygglov, rivningslov och åtgärdstillstånd. Byggande i området eller i närheten av det ska anpassas avseende storlek, dimensioner, material, färg, placering, höjdposition och byggsätt till den värdefulla byggda helheten.

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu kokonaisuus.

Alue ja sillä olevat rakennukset tulee säilyttää siten, etteivät niiden kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot vaarannu. Rakennuksen taisen osan purkaminen edellyttää purkamisluvan hakemista. Rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon ja katteen taisen väriytyksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen edellyttää rakennusjärjestyksen mukaista lupamennettelyä. Rakennus-, purkamis- tai toimenpidelupahakemuksesta on pyydettävä museoviranomaisten lausunto. Alueella taisen läheisyydessä rakentaminen on sovitettava kooltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, väriykseltään, sijainniltaan, korkeusasemaltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen rakennettuun kokonaisuuteen.

Område som är värdefullt med tanke på stads- eller bybilden.



Området utgör en historiskt, landskapsmässigt och/eller för bybilden viktig byggnads- och områdeshelhet. Byggandet ska tillsammans med de befintliga byggnaderna bilda en enhetlig helhet, och byggandet ska anpassas till bybilden och byggtraditionen. Byggnaderna ska placeras på byggplatserna på traditionellt vis kring gårdsplanen och anpassat till landskapet.

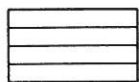
Särskild uppmärksamhet ska fästas vid slutledningarna^{satserna} och rekommendationerna i de byggnadsinventeringar, kulturhistoriska inventeringar^{er} och landskapsinventeringar som anges i beskrivningen av delgeneralplanen.

Kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas alue.

Alue muodostaa historiallisesti, maisemallisesti ja/tai kyläkuvallisesti tärkeän rakennus- ja aluekokonaisuuden. Rakentamisen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus ja rakentamisen tulee sopeutua kyläkuvaan ja rakentamisperinteeseen. Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle perinteiseen tapaan pihapiirin ympärille maisemaan sopeutuvasti.

Erityisesti tulee ottaa huomioon osayleiskaavaselostuksessa esitettyjen rakennusinventointien ja kulttuurishistoriallisten sekä maisemainventointien johtopäätökset ja suositukset.

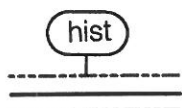
Landskapsmässigt värdefullt område.



De landskapsmässiga grunddragen i området ska bevaras. Byggandet och miljövärden i området ska anpassas till områdets landskapsmässiga och kulturhistoriska värden samt värden som gäller bybilden. Vid byggande i området eller genomförande av ändringar i befintliga byggnader ska man sörja för att nybyggande avseende placering, dimension, stil och material anpassas till bybilden, de befintliga gårdscentren och byggnadsbeståndet samt miljön.

Maisemallisesti arvokas alue.

Alueen maisemalliset peruspiirteet tulee säilyttää. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja kyläkuvallisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa taitteäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että uudisrakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu kyläkuvaan, olemassa oleviin tilakeskuksiin ja rakennuskantaan sekä ympäristöön.

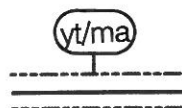


Historiskt värdefull väglinje.

Väglinjens geometri och vägfårans höjd samt näromgivningen kring vägfåran skall bibehållas så bra som möjligt i den nuvarande formen.

Historiallisesti arvokas tielinja.

Tielinjan geometria ja tieuran korkeusasema sekä tieuraa ympäröivä lähiympäristö tulee säilyttää mahdollisimman hyvin nykyisellään.



Landskapsväg

Väglinjens läge samt näromgivningen kring vägfåran skall bibehållas så bra som möjligt i den nuvarande formen.

Maisematie

Tielinjan sijainti sekä tieuraa ympäröivä lähiympäristö tulee säilyttää mahdollisimman hyvin nykyisellään.



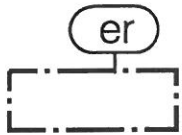
Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden, riksintresse.

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. valtakunnallisesti merkittävä.



Riktgivande placering för oljeledning.

Ohjeellinen öljyjohdon linja.



Del av område där inga nya bostadsbyggnader får placeras.

Alueen osa, johon ei saa sijoittaa uusia asuinrakennuksia.

(14)
(02-1)
(06-08)
(kk-fg)
(02-gb)
(02-mh)

Bokstavs- eller sifferbeteckning som hänvisar till området eller objektet.

Alueeseen tai kohteeseen liittyvä kirjain- tai numerotunnus.

RÄTTsverknIngAR

Delgeneralplanen för Forsby-Gammelby utarbetas med rättsverknIngar.

OIKEUSVAIKUTUKSET

Koskenkylä-Vanhakylä osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Antalet byggplatser på området för delgeneralplanen:

- 1 § Idelgeneralplanen avser dimensioneringen fastställandet av glesbyggnadsrätten för fastigheterna. Byggrätten fastställs som antalet byggplatser. Den areal som ska granskas vid dimensioneringen avser den sammanlagda markarealen för de skiften, i generalplaneområdet och utanför planen, som meddelats för lägenheten i fastighetsregistret. Till markarealen räknas alla markägor. Från arealen avdras vattenområden och strandängarna vid Pernåviken söder om E18 samt de områden som ingår i detaljplaner.
- 2 § Med tillstånd för byggande avses lagligt bygglov, beslut om planeringsbehov eller undantagsbeslut, vilka ger rätt att uppföra en bostadsbyggnad.
- 3 § Som en lägenhets utnyttjade byggrätt betraktas antalet byggplatser och -skiften i enlighet med 1 §, vilka i huvudsak byggts för bostadsbruk, och tillstånd i enlighet med 2 §. Ett område för en landsbrukslägenhets driftcentrum, där det finns en egentlig bostadsbyggnad, motsvarar en byggplats.
- 4 § Byggrätter för lägenheter och delar av lägenheter grundar sig på ~~moderfastighets~~bestämda dimensioneringsgranskningar. En fastighet eller en del av fastigheten/areal, som existerade 01.01.1970 och över vilken man gjort ett officiellt köpebrev som styrkts av ett köpvittne före 01.01.1970, utgör en ~~moderfastighet~~. Byggrätten för moderfastigheten fastställs med utgångspunkt i lägenhetens areal såsom beskrivs i 1 §, och antalet byggplatser är följande:
 - 1, om lägenhetens areal är minst 0,2 ha men under 1,5 ha
 - 2, om lägenhetens areal är minst 1,5 ha men under 3,0 ha
 - 3, om lägenhetens areal är minst 3,0 ha men under 5,0 ha
 - 4, om lägenhetens areal är minst 5,0 ha men under 9,0 ha
 - 5, om lägenhetens areal är minst 9,0 ha men under 15,0 ha
 - om lägenheten är minst 15,0 ha men högst 55,0 ha, ger varje hel 10,0 ha en extra byggplats.
 - om lägenheten är över 55,0 ha, ger varje hel 15,0 ha en extra byggplats.

Moderfastighetens dimensionsenliga byggrätt fördelas på de lägenheter som bildats av moderfastigheten och vilka existerade 01.01.2000. En lägenhet om vilken en fastighetsaffär styrkt av ett köpvittne hade gjorts före 01.01.2000 betraktas också som en lägenhet som existerade 01.01.2000. Byggrätten fördelas genom att en byggrätt först tilldelas varje lägenhet som existerade 01.01.2000 och uppfyller villkoren för en bostadsbyggplats. Den summa byggrätter som fås på detta sätt avdras från det totala antalet dimensionsenliga byggrätter för moderfastigheten. Om en obebyggd lägenhet som existerade 01.01.2000 inte uppfyller villkoren för en byggplats ska ingen byggrätt föreslås och inte heller något avdrag göras för byggrätten från moderfastighetens dimensionsbaserad byggrätt. Om moderfastigheten efter delningen har utnyttjad dimensionsbaserad byggrätt kvar, fördelas den återstående dimensionbaserade byggrätten på de av moderfastigheten bildade lägenheterna som existerade 01.01.2000 i proportion till lägenheternas areal. Denna fördelning av byggrätten beräknas med två decimalers noggrannhet. Om resultatet är större än 1,00 ska decimaldelarna avrundas nedåt till närmaste heltal om decimaldelarna är under 0,45. Decimaldelarna avrundas uppåt till närmaste heltal om decimaldelarna är minst 0,45. Om decimaldelarna är mellan 0,45 - 1,00 är resultatet 1, och om decimaldelarna är under 0,45 är resultatet 0. Det heltal som fås som resultat läggs till den byggrätt för en byggplats som först anvisats inom lägenheten. Det heltal som fås på det här sättet är den dimensionsenliga maximala byggrätten för lägenheten som inte får överskridas. Vid beräkningen av den återstående byggrätten för en lägenhet ska den utnyttjade byggrätten i enlighet med 3 § medräknas. Den återstående byggrätten fås genom att man drar av den nyttjade byggrätten av lägenhetens dimensionsenliga maximala byggrätt.

stomlägenhet

stomlägenhet.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Osayleiskaava-alueella olevien rakennuspaikkojen lukumäärä:

- 1 § Osayleiskaavassa mitoitukset tarkoittaa kiinteistöjen hajarakennus-oikeuden määrittelyä. Rakennusoikeus määritellään rakennuspaikkojen lukumääränä. Mitoituksessa tarkasteltavalla pinta-alalla tarkoitetaan tilan kiinteistörekisterissä ilmoitettua, yleiskaava-alueella ja kaavan ulkopuolella sijaitsevien palstojen yhteenlaskettua maanpinta-alaa. Maanpinta-alaan luetaan kaikki maatilukset. Pinta-alasta luetaan pois vesialueet ja E18 tien eteläpuoleiset Pernajanlahden rantaniityt sekä asemakaavoihin sisältyvät alueet.
- 2 § Rakentamisen luvalla tarkoitetaan lainvoimaista rakennuslupaa, suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamislupapäätöstä, jotka oikeuttavat asuinrakennuksen rakentamiseen.
- 3 § Tilan käytetyksi rakennusoikeudeksi katsotaan tilalle pääosin asuinkäyttöön rakennettujen 1 §:n mukaisten rakennuspaikkojen ja -palstojen lukumäärä ja 2 §:n mukaiset luvat. Maatilojen talouskeskuksen alue, jossa on yksi varsinainen asuinrakennus vastaa yhtä rakennuspaikkaa.
- 4 § Tilojen ja tilan osien rakennusoikeus perustuu emätilakohtaiseen mitoituslaskeluun. Emätilan muodostaa 01.01.1970 olemassa ollut kiinteistö tai kiinteistön osa/määräala, josta on tehty virallinen kaupanvahvistajan vahvistama kauppakirja ennen 01.01.1970. Emätilan rakennusoikeus määräytyy 1 §:n mukaan määräytyvän tilan pinta-alan mukaan ja rakennuspaikkojen lukumäärä on seuraava:
 - yksi, mikäli tilan pinta-ala on vähintään 0,2 ha mutta alle 1,5 ha
 - kaksi, mikäli tilan pinta-ala on vähintään 1,5 ha mutta alle 3,0 ha
 - kolme, mikäli tilan pinta-ala on vähintään 3,0 ha mutta alle 5,0 ha
 - neljä, mikäli tilan pinta-ala on vähintään 5,0 ha mutta alle 9,0 ha
 - viisi, mikäli tilan pinta-ala on vähintään 9,0 ha mutta alle 15,0 ha
 - tilan koon ollessa vähintään 15,0, mutta on enintään 55,0 ha, jokainen täysi 10,0 ha antaa yhden lisärakennuspaikan.
 - tilan koon ollessa yli 55,0 ha, jokainen täysi 15,0 ha antaa yhden lisärakennuspaikan.

Emätilan mitoituksen mukainen rakennusoikeus jaetaan emätilasta muodostettujen 01.01.2000 olemassa olleiden tilojen kesken. Tila, josta on tehty kaupanvahvistajan vahvistama kiinteistökauppa ennen 01.01.2000 katsotaan myös 01.01.2000 olemassa olleeksi tilaksi. Rakennusoikeus jaetaan osoittamalla ensin jokaiselle asuinrakennuspaikan ehdot täyttävälle 01.01.2000 olemassa olleelle tilalle yksirakennusoikeus. Näin saatu rakennusoikeuksien yhteismäärä vähennetään emätilojen mitoituksen mukaisesta rakennusoikeuksien kokonaismäärästä. Mikäli 01.01.2000 olemassa ollut rakentamaton tila ei täytä rakennuspaikan ehtoja ei rakennusoikeutta esitetä eikä rakennusoikeuden vähennystä tehdä emätilan mitoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta. Mikäli emätilalla jaon jälkeen on mitoituksen mukaista rakennusoikeutta jäljellä, jaetaan jäljellä oleva mitoituksen mukainen rakennusoikeus emätilasta muodostettujen 01.01.2000 olemassa olleiden tilojen kesken niiden pinta-alojen suhteessa. Tämä rakennusoikeuden jako lasketaan kahden desimaalin tarkkuudella. Mikäli tulos on suurempi kuin 1,00 pyöristetään desimaaliosat alaspäin lähimpään kokonaislukuun, jos desimaaliosat ovat alle 0,45. Desimaaliosat pyöristetään ylöspäin seuraavaan kokonaislukuun, jos desimaaliosat ovat vähintään 0,45. Mikäli desimaaliosat ovat välillä 0,45-1,00 tulos on 1 ja mikäli desimaaliosat ovat alle 0,45 tulos on 0. Tulokseksi saatu kokonaisluku lisätään tilalle ensin osoitettuun yhden rakennuspaikan suuruiseen rakennusoikeuteen. Tilan mitoituksen mukainen enimmäisrakennusoikeus on näin saatu kokonaisluku, jota ei saa ylittää. Tilan jäljellä olevaa rakennusoikeutta laskettaessa otetaan käytetty rakennusoikeus huomioon §:n 3 mukaan. Jäljellä oleva rakennusoikeus saadaan vähentämällä tilan mitoituksen mukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta käytetty rakennusoikeus. Mikäli käytetty rakennusoikeus

Om den utnyttjade byggrätten är större än den maximala byggrätten enligt dimensioneringen, bestäms lägenhetens maximala byggrätt av den utnyttjade byggrätten. Av byggrätten får man på generalplaneområdet bara utnyttja den andel som motsvarar lägenhetens relativa andel av markarealen på planområdet av lägenhetens totala markareal. Kommunen kan lägenhetsspecifikt och av särskilt skäl bevilja tillstånd att överskrida antalet byggplatser som ska placeras i delgeneralplaneområdet, beräknat enligt den relativa andelen, med 1-2 byggplatser.

- 5 § Om det av en lägenhet som existerade 01.01.2000 har bildats eller ska bildas nya lägenheter, skall den maximala byggrätten för denna lägenhet som beräknats enligt 4 § fördelas mellan de nya lägenheterna i proportion till arealerna så att byggrätten för de nya lägenheterna är ett heltal och den sammanlagda byggrätten för lägenheterna är densamma som den maximala byggrätten för den lägenhet som existerade 01.01.2000. Det rekommenderas att delningen görs i samband med en affär eller en överlåtelse så att delningen av byggrätten antecknas i köpe- eller överlåtelsebrevet.
- 6 § Byggrätten i enlighet med 4 § är den möjliga maximala byggrätten, vilken inte får överskridas. Den byggrätt som ska placeras ut kan bli mindre än den maximala byggrätten, ifall lägenheten inte har områden som lämpar sig som byggplatser.
- 7 § När sökanden ansöker om tillstånd att bygga såsom avses i 2 §, är sökanden skyldig att lämna en redogörelse över byggrätten enligt fastighetens dimensionering och den återstående byggrätten. Redogörelsen ska för fastighetsuppgifternas del grunda sig på uppgifter i ett officiellt fastighetsdatasystem.
- 8 § Vid byggande utan detaljplan ska byggande i enlighet med dimensioneringen i första hand placeras till AT-1-området. Om detta inte är möjligt, ska byggandet placeras till AT-2-området, därefter till M-1-området och därefter till M-2- och sist till M-3-området. Om en lägenhet har kvar av byggrätten, och denna inte kan placeras till andra områden, kan byggrätten placeras även till ett M-område, förutsatt att det finns lämpliga områden för byggande i M-området.
- 9 § Byggsättet och byggmassan ska planeras med beaktande av den befintliga byggda miljön samt landskapet och kulturhistoriska faktorer. Därför inverkar terrängens form, landskapet och det omgivande byggnadsbeståndet på byggnadens våningstal. Enligt det traditionella byggsättet rekommenderas att bastu- och ekonomibyggnader byggs på byggplatserna. Byggnaderna ska avseende placering, höjdsposition, våningstal, form, takform, proportion, material och utseende anpassas till sin omgivning och den byggda miljön.

Buller
10 § När man bygger i närheten av landsvägar, lokala vägar eller motsvarande vägar samt andra bullerkällor ska man i samband med handläggningen av planeringsbehovslösningar, undantagsbeslut och bygglov kontrollera bullernivån från den aktuella källan och vid behov förutsätta att tillräckligt avstånd från bullerkällan och/eller en tillräcklig isolering hos konstruktionerna mot vägtrafikbullret/andra typer av buller. Man ska dock sörja för, att det i anslutning till boende kan anordnas ett gårdsområde där bullernivån LAeq dagtid är under 55 dB och i de nya områdena nattetid under 45 dB. I gamla områden är riktvärdet för nattetid 50 dB.

Anslutning till landsvägar

- 11 § Vid ansökan om lov enligt 2 § ska sökanden lägga fram en redogörelse över anslutningen till landsvägar och skaffa behöriga tillstånd.

on suurempi kuin mitoituksen mukainen enimmäisrakennusoikeus, määrittelee käytetty rakennusoikeus tilan enimmäisrakennusoikeuden. Rakennusoikeudesta saa yleiskaava-alueella käyttää vain sen osuuden joka vastaa tilan kaava-alueella olevan maapinta-alan suhteellista osuutta tilan kokonaismaapinta-alasta. Kunta voi tilakohtaisesta erityisestä syystä myöntää luvan ylittää suhteellisen osuuden mukaan lasketun yleiskaava-alueelle sijoitettavien rakennuspaikkojen lukumäärän 1-2 rakennuspaikalla.

- 5 § Mikäli 01.01.2000 olemassa olleesta tilasta on muodostettu tai muodostetaan uusia tiloja, jaetaan 01.01.2000 olemassa olleen tilan §:n 4 mukainen enimmäisrakennusoikeus uusien tilojen kesken pinta-alojen suhteessa siten, että uusien tilojen rakennusoikeus on kokonaisluku ja tilojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on sama kuin 01.01.2000 olemassa olleen tilan enimmäisrakennusoikeus. Jako suositellaan tehtäväksi kaupan tai luovutuksen yhteydessä siten, että rakennusoikeuden jako merkitään kauppai- tai luovutuskirjaan.
- 6 § Pykälän 4 mukainen rakennusoikeus on mahdollinen enimmäisrakennusoikeus, jota ei saa ylittää. Sijoitettava rakennusoikeus voi jäädä enimmäisrakennusoikeutta pienemmäksi, mikäli tilalla ei ole rakennuspaikoiksi soveliaita alueita.
- 7 § Hakiessaan §:n 2 mukaista rakentamisen lupaa, hakija on velvollinen esittämään selvityksen kiinteistön mitoituksen mukaisesta ja jäljellä olevasta rakennusoikeudesta. Selvitys tulee kiinteistötietojen osalta perustua virallisen kiinteistötietojärjestelmän tietoihin.
- 8 § Ilman asemakaavaa rakennettaessa mitoituksen osoittama rakentaminen tulee ensisijaisesti sijoittaa AT-1 alueelle. Ellei se ole mahdollista, rakentaminen tulee sijoittaa AT-2 alueelle sen jälkeen M-1 ja sen jälkeen M-2 alueelle ja viimeksi M-3 alueelle. Mikäli tilalla on rakennusoikeutta jäljellä, eikä sitä voi muille alueille sijoittaa, voidaan rakennusoikeutta sijoittaa myös M alueelle, mikäli M alueella on rakentamiseen soveliaita alueita.
- 9 § Rakentamistapa ja massoittelu tulee suunnitella ottaen huomioon olemassa oleva rakennettu ympäristö sekä maisema ja kulttuurihistorialliset tekijät. Tämän vuoksi rakennuksen kerroslukuun vaikuttavat maastonmuodot, maisema ja ympäröivä rakennuskanta. Perinteisen rakentamistavan mukaan rakennuspaikoille suositellaan sauna- ja talousrakennusten rakentamista. Rakennusten on sijoitukseltaan, korkeusasemaltaan, kerrosluvultaan, muodoltaan, kattomuodoltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja ulkonäöltään sopeuduttava ympäristöönsä sekä rakennettuun ympäristöön.
- Melu 10 § Maantien, paikallisteiden tai vastaavien teiden sekä muiden melulähteiden läheisyyteen rakennettaessa on suunnittelutarveratkaisun, poikkeamispäätöksen ja rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tarkistettava ko. melulähteestä aiheutuva melu ja tarvittaessa edellytettävä riittävää etäisyyttä melulähteestä ja/tai rakenteilta riittävää ääneneristävyyttä tieliikenne/muuta melua vastaan. Kuitenkin tulee huolehtia, että asumisen yhteydessä on järjestettävissä piha-alue, jonka melutaso LAeq päiväaikana on alle 55 dB ja uusilla alueilla yöaikana alle 45 dB. Vanhoilla alueilla yöajan ohjearvo on 50 dB.

Liittyminen maanteihin

- 11 § Haettaessa §:n 2 mukaista lupaa on hakijan esitettävä selvitys liittymisestä maanteihin ja hankittava tarvittavat luvat.

12 § Fastigheten ska i första hand anslutas till den centraliserade vattenförsörjningen i området, även vad gäller avloppsvattnet. Om man för fastigheten har byggt ett fastighetsspecifikt behandlingssystem för avloppsvattnet innan den centraliserade vattenförsörjningen byggs i området, ska fastigheten anslutas till det centraliserade vattenförsörjningsnätet efter att detta har färdigställts, åtminstone för avloppsvattnets del. Om ingen centraliserad vattenförsörjning finns i området som fastigheten kan anslutas till, ska avloppsvattnet behandlas i enlighet med statsrådets förordning (542/2003) om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför vattenverkens avloppsnät.

12 § Kiinteistö on ensisijaisesti liitettävä alueella olevaan keskitettyyn vesihuoltoon myös jätevesien osalta. Jos kiinteistölle on rakennettu kiinteistökohtainen jätevesien käsittelyjärjestelmä ennen keskitetyn vesihuollon rakentamista alueelle, kiinteistö tulee liittää keskitettyyn vesihuoltoverkostoon sen rakentamisen jälkeen vähintään jätevesien osalta. Ellei alueella ole keskitettyä vesihuoltoa, johon kiinteistö voidaan liittää, jätevedet on käsiteltävä valtioneuvoston asetuksen (542/2003) talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisille alueille mukaisesti.

Översvämningar i ån

Med tanke på översvämningar i ån är den lägsta rekommenderade bygghöjden vid Forsby å mellan Forsbyforsen och Hammarfors N-60 + 6,20 m.

Jokitulva

Jokitulvan huomioon ottamiseksi alin suositeltava rakentamiskorkeus Koskenkylänjoella Forsbykosken ja Hammarforsin alueen välisellä alueella on N-60 + 6,20 m.

Radon

Innan byggnadsarbetena inleds ska en eventuell förekomst av radon i jordmon utredas och byggnaderna och konstruktionerna vid behov planeras så att radonet inte medför någon hälsorisk för användarna.

Radon

Ennen rakentamiseen ryhtymistä on selvitettävä radonin mahdollinen esiintyminen maaperässä ja tarpeen mukaan suunniteltava rakennukset ja rakenteet niin etteiradonista aiheudu käytäjille terveydellistä vaaraa.

PLANBESKRIVNING:

Till delgeneralplanen för Forsby-Gammelby hör en planbeskrivning som innehåller de viktigaste uppgifterna om planens utgångsläge och mål, motiveringar för planlösningarna samt en beskrivning av planens konsekvenser. I beskrivningen finns viktig information för tolkningen av planen, särskilt i avsnittet som handlar om landskaps-, byggnads-, kulturhistorie- och fornlämningsinventeringarna. Beskrivningen finns att få på Pernå kommunkansli.

KAAVASELOSTUS:

Koskenkylä-Vanhakylä osayleiskaavaan liittyy selostus, jossa on esitetty tärkeimmät kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perusteluja sekä kuvaus kaavan vaikutuksista. Selostuksessa on kaavan tulkinnan kannalta tärkeitä tietoja erityisesti maisema-, rakennus-, kulttuurihistoria- ja muinaisjäännösinventointien osassa. Selostusta on saatavissa Pernajan kunnanvirastosta.