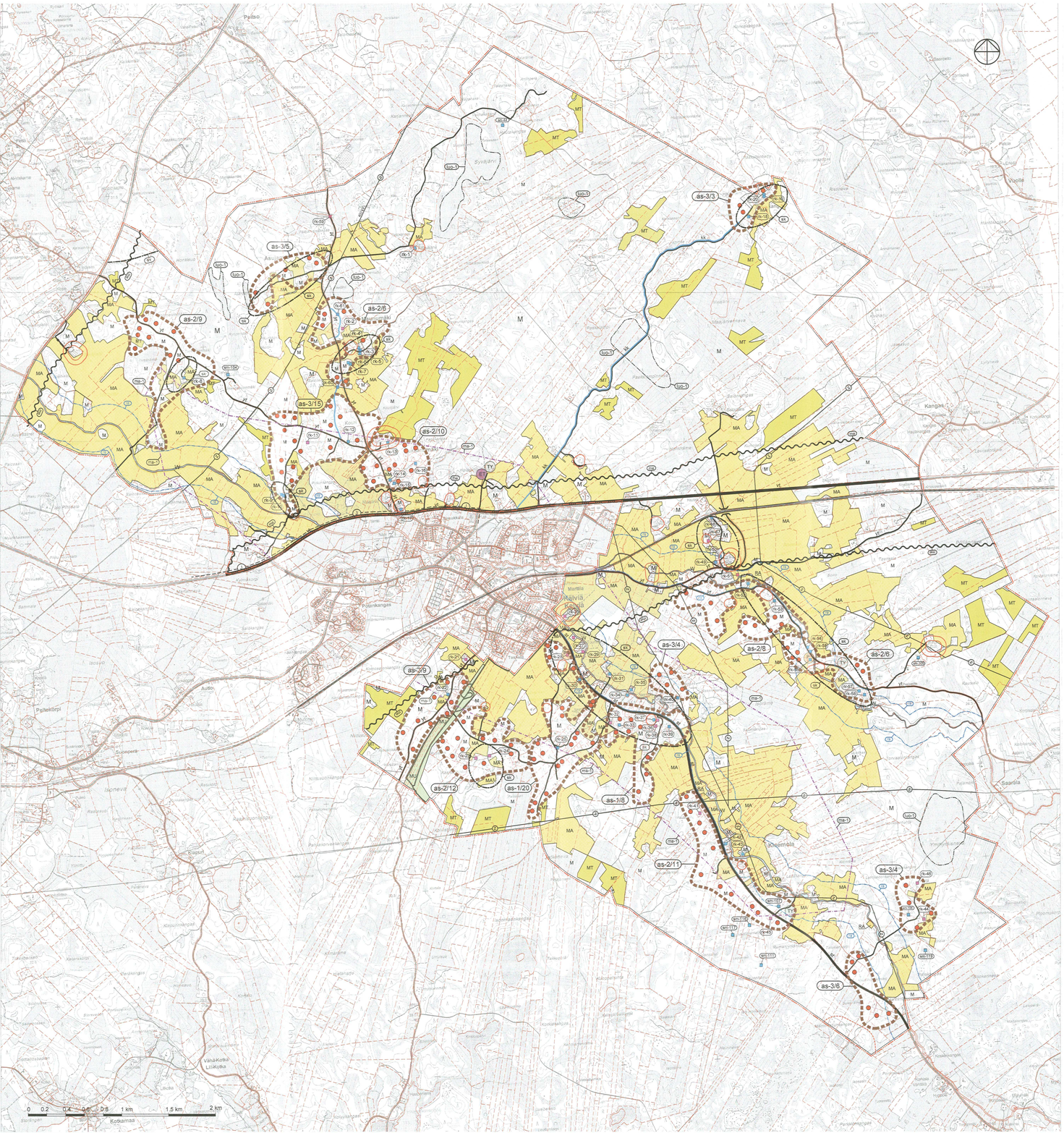

KOKKOLAN KAUPUNKI
KARLEBY STAD

Kälviän kirkonkylän lievealueen kyläasutuksen vaiheyleiskaava
Etappgeneralplan för bebyggelsen i Kelviå kyrkbys randområde

KAAVAN OIKEUSVAIKUTUS:

as-1, as-2 ja as-3 alueilla ohjausvaikutus on määritelty merkintöjen yhteydessä.

MA, MU, ra, luo, ma-1, sv, sk, rma -alueet sekä turkistarhojen ja maatilojen talouskeskusten suojavyöhykkeet ovat as-alueiden ulkopuolisilta osin MRL 16 § mukaista suunnittelutarvealuetta.

M ja MT -alueet, jotka sijoittuvat as-alueiden ulkopuolelle ja joilla ei ole vielä mainittuja suunnittelutarpeen laukaisevia merkintöjä elvät ole MRL 16 § mukaista suunnittelutarvealuetta.

Muuttuvan maankäytön ja suunnittelutarveratkaisujen yhteydessä tulee tarkistaa ettei alueella sijaitse historiallisia kylätontteja. Historialliset kylätontit lukeutuvat muihin arkeologisiin kulttuuriperintökohteisiin. Alueella sijaitsevien historiallisten asutusrakenteiden ja kerrostumien poistaminen on salittua vain erityisestä syystä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia.

PLANENS RÄTTSSVERKAN:
På områdena as-1, as-2 och as-3 har rättsverkan specificerats i samband med planbeteckningarna.

Områdena MA, MU, ra, luo, ma-1, sv, sk och me samt skyddszonerna för pälsfarmer och de jordbruksägareheters driftscentra som ligger utanför as-områden hör till de områden i behov av planering som avses MBL 16 §.

M- och MT-områden som ligger utanför as-områden och saknar ovan nämnda beteckningar hör inte till de områden där behov av planering ska utredas enligt MBL 16 §.

När markanvändningen på området ändras och planeringsbehovs utreds bör man granska att det inte finns historiska bytomter på området. Historiska bytomter hör till övriga arkeologiska kulturarvobjekt: Historiska bygganinsnsstukturer och lagringar som finns på området får avlägsnas endast av speciella skäl och efter en tillräcklig arkeologisk dokumentation. Museimyndigheterna bör höras gällande planer på området.

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
GENERALPLANEBETECKNINGAR OCH - BESTÄMMELSER:

P — JULKISTEN LÄHIPALVELUJEN ALUE.
OMRÅDE FÖR OFFENTLIG NÄRSERVICE.

TY — TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
INDUSTRIOMRÅDE DÄR MILJÖN STÄLLER SÄRSKILDA KRAV PÅ VERKSAMHETENS ART.

ET — YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.
OMRÅDE FÖR SAMHÄLLSTEKNISK FÖRSÖRJNING.

MAATILAN TALOUSKESKUS.
Merkinnällä on osoitettu vähimmäisetäisyys karjasuojista, 100 m pienet eläinsuojat ja 200 m keskisuuret eläinsuojat. Etäisyys tulee tarkistaa todellisen tilanteen mukaiseksi sijoittettaessa asuinrakentamista tai muuta mahdollisesti häiriintyvää toimintaa maatilan talouskeskuksen läheisyyteen.

OMRÅDE FÖR LANTBRUKSLÄGENHETS DRIFTSCENTRUM.
Med beteckningen anges minimiavståndet från djurstall; 100 m från små djurstall och 200 m från medelstora djurstall. När man placerar bostadsbyggnation eller annan verksamhet, som eventuellt kan störas, i närheten av driftscentra bör avståndet granskas enligt den rådande situationen.

RA — LOMA-ASUNTOALUE.
OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

M — MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön.
Alueelle voidaan sijoittaa maa- ja metsätalouteen liittyvää rakennuksia. Olemassa olevilla rakennuspaikoilla rakentaminen tapahtuu Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti. Kultenkin niin että ennen vuotta 1960 rakennettuja maatalouteen liittyviä talousrakennuksia ei lasketa käytettyyn rakennusoikeuteen.

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE.
Området är i huvudsak ämnat för jord- och skogsbruk. På området får uppföras byggnader för jord- och skogsbruk. På befintliga bygglatser sker byggandet enligt Karleby stads byggnadsordning. Ekonomibyggnader som hör till lantbruket och är byggda före 1960 räknas inte med i den använda våningsytan.

MT — MAATALOUSALUE.
JORDBRUKSOMRÅDE.

MA — MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.
Alue on tarkoitettu pääasiallisesti maatalouskäyttöön. Alueen maisemallisten ja kulttuurihistoriallisen arvojen säilymisen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueeseen sisältyvät peltojen keskellä sijaitsevat metsäsaarekkeet. Alue tulee pitää avoimena peltoalueena. Alueelle saa rakentaa ainoastaan maatalouotta palvelevia varasto- ja tuotantorakennuksia, joiden tulee maisemallisesti tukeutua alueella olevin puustosaarekkeisiin tai jokiversjuosun.

MAATALOUSALUE.
JORDBRUKSOMRÅDE.

MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.
Alue on tarkoitettu pääsiallisesti maatalouskäyttöön. Alueen maisemallisten ja kulttuurihistorialisen arvojen säilymisen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueeseen sisältyvät peltojen keskellä sijaitsevat metsäsaarekkeet. Alue tulee pitää avoimena peltoalueena. Alueelle saa rakentaa ainoastaan maatalouotta palvelevia varasto- ja tuotantorakennuksia, joiden tulee maisemallisesti tukeutua alueella olevin puustosaarekkeisiin tai jokiversjuosun.

MU — LANDSKAPLIGT VÄRDEFULLT ÅKERMORÅDE.
Området är huvudsakligen avsett för jordbruksdrift. Man bör fästa speciell hänsyn till att bevara områdets landskapsliga och kulturhistoriska värden. Till området hör de små skogsdungar som finns på åkerområdet. Området bör bevaras som öppen odlingsmark. På området får uppföras endast ekonomi- och produktionsbyggnader som betjänar jordbruk och som i landskapshänseende är placerade så att de är belägna i skogsdungarna eller i närheten av åstrandens skogsväxtlighet.

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA.
JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE MED SÄRSKILT BEHOV AV ATT STYRA FRILUFTSLIVET.

W — VESIALUE.
VATTENOMRÅDE.

vt — VALTATIE.
RIKSVÄG.

st — SEUTUTIE.
REGIONVÄG.

yt — YHDYSTIE.
FÖRBINDELSEVÄG.

PÄÄSYTIE.
ENSKILD VÄG.

ALIKULKU / SILTA.
UNDERFART / BRO.

NOPEAN HENKILÖLIIKENTEEN JA RASKAAN TAVARALIIKENTEEN PÄÄRATA.
Merkinnällä osoitetaan nopean junaliikenteen ja raskaan tavaraliikenteen rataosa Etelä-Suomesta Ouluun.

HUVUDBANA FÖR SNABB PERSONTRAFIK OCH TUNG GODSTRAFIK.
Med beteckningen anges banan för snabb persontrafik och tung godstrafik från södra Finland till Uleåborg.

ULKOILUREITTI.
FRILUFTSLED.

YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.
GENERALPLANEOMRÅDETS GRÄNS.

ALUEEN RAJA.
OMRÅDESGRÄNS.

ra — RANTA-ALUE.
Aluetta koskee maankäyttö- ja rakennuslain 72 § mukainen suunnittelutarve.

STRANDOMRÅDE.
För området gäller planeringsbehov enligt MBL 72 §.

luo-1 — LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.
Alueella on metsälain 10 §:n mukainen kohde. Alueella ei saa sijoittaa sellaista toimintaa, joka uhkaa kohteen säilymistä luonnontilaisena.

OMRÅDE SOM ÄR SÄRSKILT VIKTIGT MED TANKE PÅ NATURENS MÅNGFALD.
På området finns objekt enligt skogslagens 10 §. På området får inte placeras sådan verksamhet som hotar att objektet bevaras i naturtillstånd.

ma-1 — MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE.
Ympäristö alueella tulee säilyttää siten, ettei sen ympäristökuvallinen tai suojeluarvo oleellisesti muutu.

PÅ DET REGIONALA PLANET VÄRDEFULLT LANDSKAPSOMRÅDE.
Miljön i området ska bevaras så att dess miljöbild och skyddsvärde inte förändras väsentligt.

sv — SUOJAVYÖHYKE.
Kivilouhimoiden suojavyöhyke on 500 metriä louhimokiinteistön rajalta. Asutusta ei tule sijoittaa suojavyöhykkeelle.

SKYDDSZON.
Skyddszonen för stenkross är 500 meter från stenkrossfastighetens gräns. Bosättning får inte placeras inom skyddszonen.

sm-104 — MUINAISMUISTOKOHDE.
Muinaismuistolailla (295/63) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen säilyminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kohteen numero viittaa vaiheyleiskaavaa varten vuonna 2015 laadittuun arkeologisen inventoinnin kohdeluetteloon. Muinaisjäännöksen laajuus tulee selvittää museoviranomaiselta.

FORNMINNESOBJEKT.
I forminnieslagen avsedd fredad fast fornlämning (295/63). Enligt lagen får fornlämningen inte "utgrävas, överhöljas, ändras, skadas, borttagas eller på annat sätt rubbas". Markanvändningsplaner som berör forminnesområdet ska sändas till Museiverket för utlåtande.

Objektets nummer hänvisar till objektnumreringen i år 2015 gjorda arkeologiska inventeringen. Forminnnets utsträckning bör granskas av museimyndigheterna.

44 Karhuojan talo
104 Hevossuonmäki
105 Prutinkangas
106 Honkala
107 Myllykangas 2
111 Honkisuonharju
116 Leppäsenkallio 1
117 Leppäsenkallio 2-4
119 Taskukallio

PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN KOHDE
Kohde on merkitty vaiheyleiskaavakarttaan vuonna 2016 laaditun kulttuurihistorialliisesti arvokkaat kohteet inventoinnin mukaisesti.

Kohteen rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksien muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistorialliesti, kulttuurihistorialliesti tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Ympäristö alueella tulee säilyttää siten, ettei sen ympäristökuvallinen tai suojeluarvo oleellisesti muutu. Rakennuskohteet tulee pyrkiä kunnostamaan ja ylläpitämään alkuperää kunnioittaen. Kohteessa olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Kulttuurihistorialliesti merkittävien kohteiden ulkoasua muuttavista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.

KULTURHISTORISKT OBJEKT AV LOKALT INTRESSE.
Objektet gavs beteckningen i delgeneralplanen på basis av den inventering av kulturhistoriskt värdefulla objekt som gjordes 2016.

De reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaderna, förändringarna av användningsändamålet samt kompletterande byggande och de åtgärder som vidtas på området ska vara sådana att områdets byggnadshistoriskt, kulturhistoriskt eller landskapsbildsmässigt värdefulla karaktär bevaras. Miljön i området ska bevaras så att dess miljöbildsbaserade värde eller skyddsvärde inte förändras väsentligt. Byggnaderna bör renoveras och underhållas med respekt för sitt ursprung. Byggnaderna får inte rivas utan tillstånd som avses i MBL 127 §. Om åtgärder som ändrar ett kulturhistoriskt betydande objekts yttre ska utföras begäras av museimyndigheten. Numret avser objektets numrering i planbeskrivningen.

PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN KOHDE
Kohde on merkitty vaiheyleiskaavakarttaan vuonna 2016 laaditun kulttuurihistorialliesti arvokkaat kohteet inventoinnin mukaisesti.

Kohde on rakenettu 1940 ja 1970 välisenä aikana. Kohteen kulttuurihistoriallinen arvo tulee määrittää ennen rakennus-, toimenpide- tai purkuluvan alaisia toimenpiteitä. Numero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.

KULTURHISTORISKT OBJEKT AV LOKALT INTRESSE.
Objektet gavs beteckningen i delgeneralplanen på basis av den inventering av kulturhistoriskt värdefulla objekt som gjordes 2016.

Objektet är byggt under åren 1940–1970. Objektets kulturhistoriska värde bör avgöras före byggnads-, åtgärds- eller rivningstillstånd. Numret avser objektets numrering i planbeskrivningen.

PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTURIHISTORIALLINEN TIELINJA.
Tielinja on merkitty vaiheyleiskaavakarttaan vuonna 2016 laaditun kulttuurihistorialliesti arvokkaat kohteet inventoinnin mukaisesti.

Tien historiallinen linjaus ja luonne tulee säilyttää havaittavissa ja paikallaan.

KULTURHISTORISK VÄGLINJE AV LOKALT INTRESSE.
Väglinjen gavs beteckningen i delgeneralplanen på basis av den inventering av kulturhistoriskt värdefulla objekt som gjordes 2016.

Vägens historiska sträckning och karaktär bör bevaras så att de förblir skönjbara och oförändrade.

KYLÄKUVALLISESTI ARVOKAS ALUE.
Alue on rajattu vuonna 2016 laaditun kulttuurihistorialliesti arvokkaat kohteet inventoinnin perusteella.

Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen ympäristökuvallista tai suojeluarvoa. Ympäristö alueella tulee säilyttää siten, ettei sen luonne oleellisesti muutu.

Kulttuurihistorialliisesti merkittävät rakennuskohteet tai niiden pihapiirit tulee pyrkiä säilyttämään sekä kunnostamaan ja ylläpitämään alkuperää kunnioittaen. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksien muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistorialliesti, kulttuurihistorialliesti tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy.

OMRÅDE SOM ÄR VÄRDEFULLT MED TANKE PÅ BYBILDEN.
Området har avgränsats i delgeneralplanen på basis av den inventering av kulturhistoriskt värdefulla objekt som gjordes 2016.

I området får inte utföras åtgärder som minskar dess miljöbildsbaserade värde eller skyddsvärde. Miljön i området ska bevaras så att dess karaktär inte förändras väsentligt.

Kulturhistoriskt betydande byggnader bör renoveras och underhållas med respekt för sitt ursprung. De reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaderna, förändringarna av användningsändamålet samt kompletterande byggande och de åtgärder som vidtas på området ska vara sådana att områdets byggnadshistoriskt, kulturhistoriskt eller landskapsbildsmässigt värdefulla karaktär bevaras.

MELUALUE.
Alue, jolla uusi asutus edellyttää meluntorjuntatoimia siten, ettei melutaso saa päiviein ylittää (kello 7-22) 55 dB (A) tai öisin (kello 22-7) 45 dB (A). Vaihtoehtoisesti voidaan perusteilulla meluselvityksellä todeta, että valtioneuvoston päätöksen (993 / 1992) mukaisesti ohjearvot täyttyvät.

BULLEROMRÅDE
Område där ny bebyggelse förutsätter bullerbekämpningsåtgärder som gör att bullernivån dagtid (kl. 7-22) inte överstiger 55 dB (A) och nattetid (kl. 22-7) inte överstiger 45 dB (A). Alternativt kan det genom en motverad bullerutredning konstateras att bullernivåerna inte överstiger riktvärdena i statsrådets beslut (993/1992).

Merkinnällä on osoitettu vähimmäisetäisyys turkistarhasta, 400 m keskisuuret eläinsuojat. Etäisyys tulee tarkistaa todellisen tilanteen mukaiseksi sijoittettaessa asuinrakentamista tai muuta mahdollisesti häiriintyvää toimintaa turkistarhan läheisyyteen.

Med beteckningen anges minimiavståndet från pälsfarm; 400 m från medelstora djurstall. När man placerar bostadsbyggnation eller annan verksamhet, som eventuellt kan störas, i närheten av pälsfarmen bör avståndet granskas enligt den rådande situationen.

VOIMALINJA 400 kV + 110 kV.
KRAFTLEDNING 400 kV + 110 kV.

SIIRTOVIEMÄRI.
TRANSPORTAVLOPP.

UUSI OHJEELLINEN RAKENNUSPAIKKA.
NY UNGEFÄRLIG BYGGPLATS.

as-1/x — ASUTUSALUE, JOLLA ON MERKITTÄVÄ RAKENNUSPAINE. MAASEUTUMAISEEN ASUMISEEN JA TÄYDENNYSRAKENTAMISEEN SOVELTUVA ALUE.

Merkinnällä on osoitettu ne asutusalueet, joilla:
- Asuinrakennustiheys on yli 0,7 rakennusta / hehtaari ja
- Uusien asuinrakennusten määrä on viimeisen 30 vuoden aikana ollut keskimäärin yli 0,5 kpl / vuosi ja
- Rakennuspaineselvityksen mukainen rakentamisen määrä on ollut viimeisen 15 vuoden aikana kasvava.

MRL 44§:n mukaan määrätään, että tämän vaiheyleiskaavan saatua lain voimaan kaupunki voi myöntää suoraan rakennuslavat enintään kaksiasuntoiseille asuinrakennuksille kun:

- Rakennus sijoittuu as-alueelle.
- Rakennuspaikan koko on vähintään 5000 m2.
- as-alueelle sijoittuvalla rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin yhteensä enintään 500 m2 ja aina vähintään 300 m2.
- Ennen vuotta 1960 rakennettuja maatalouteen liittyviä talousrakennuksia ei lasketa käytettyyn rakennusoikeuteen.
- Jätevedenkäsittely hoidetaan ympäristövíranomaisen määräysten mukaisesti.
- Rakentamisen ympäristöön soveltuvuudelle (maisema / rakennustapa) tulee kiinnittää erityistä huomiota.

BOSÄTTNINGSOMRÅDE MED BETYDANDE BYGGNADSTRYCK. OMRÅDE SOM LÄMPAR SIG FÖR LANDSBYGDSMÄSSIGT BOENDE OCH TILLÄGGSBYGGNATION.

Beteckningen står för bosättningsområden där
- bebyggelsetätheten är över 0,7 bostadshus / hektar och där
- antalet nya bostadshus under de senaste 30 åren har varit i genomsnitt över 0,5 / år eller där
- volymen av byggnationen har enligt byggnadstryckanalysen varit på uppåtgående under de senaste 15 åren.

Nya bygglatser anvisas i etappgeneralplanen som berättigar till direkta bygglov. Med stöd av MBL 44 § bestäms att när denna etappgeneralplan har vunnit laga kraft kan staden bevilja direkta bygglov för bostadshus med högst två bostäder om
- Byggnaden ligger inom as-område.
- Bygglatsens areal är minst 2000 m2.
- Den sammanlagda våningsytan för byggnader på en bygglats inom as-område får vara högst 15 % av bygglatsens areal, dock sammanlagt högst 500 m2 och alltid minst 300 m2.
- Byggnader anslutna till jordbruk och byggda före 1960 räknas inte med i använd byggrätt.
- Avloppsvattnet hanteras enligt miljömyndighetens bestämmelser.

Direkta bygglov kan också beviljas för
- en ekonomibyggnad med högst 400 kvadratmeters våningsyta, om den förlägga i anslutning till ett verksamt lantbruk, utan begränsning av byggnadsordningens bestämmelse om total byggrätt.

ASUTUSALUE, JOLLA EI OLE RAKENNUSPAINETTA. MAASEUTUMAISEEN ASUMISEEN JA TÄYDENNYSRAKENTAMISEEN SOVELTUVA ALUE.

Merkinnällä on osoitettu ne asutusalueet, joilla:
- Asuinrakennustiheys on alle 0,5 rakennusta / hehtaari ja
- Uusien asuinrakennusten määrä on viimeisen 15 vuoden aikana ollut keskimäärin alle 0,5 kpl / vuosi tai
- Rakennuspaineselvityksen mukainen rakentamisen määrä on ollut viimeisen 15 vuoden aikana kasvava.

MRL 44§:n mukaan määrätään, että tämän vaiheyleiskaavan saatua lain voimaan kaupunki voi myöntää suoraan rakennuslavat enintään kaksiasuntoiseille asuinrakennuksille kun:

- Rakennus sijoittuu as-alueelle.
- Rakennuspaikan koko on vähintään 5000 m2.
- as-alueelle sijoittuvalla rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin yhteensä enintään 500 m2 ja aina vähintään 300 m2.
- Ennen vuotta 1960 rakennettuja maatalouteen liittyviä talousrakennuksia ei lasketa käytettyyn rakennusoikeuteen.
- Jätevedenkäsittely hoidetaan ympäristövíranomaisen määräysten mukaisesti.

Suora rakennuslupa voidaan myöntää myös:
- Rakennusjärjestyksessä määritellyn kokonaisrakennusoikeuden rajoittamatta toimivan maatilan yhteyteen sijoittuvalle korkeintaan 400 kerrosalaneliön suuruiselle talousrakennukselle.

BOSÄTTNINGSOMRÅDE UTAN BYGGNADSTRYCK. OMRÅDE SOM LÄMPAR SIG FÖR LANDSBYGDSMÄSSIGT BOENDE OCH TILLÄGGSBYGGNATION.

Beteckningen står för bosättningsområden där
- bebyggelsetätheten är under 0,5 bostadshus / hektar och där
- antalet nya bostadshus under de senaste 30 åren har varit i genomsnitt under 0,5 / år och där
- volymen av byggnationen enligt byggnadstryckanalysen har varit på nedåtgående under de senaste 15 åren.

Nya bygglatser anvisas i etappgeneralplanen som berättigar till direkta bygglov. Med stöd av MBL 44 § bestäms att när denna etappgeneralplan har vunnit laga kraft kan staden bevilja direkta bygglov för bostadshus med högst två bostäder om
- Byggnaden ligger inom as-område.
- Bygglatsens areal är minst 2000 m2.
- Den sammanlagda våningsytan för byggnader på en bygglats inom as-område får vara högst 15 % av bygglatsens areal, dock sammanlagt högst 500 m2 och alltid minst 300 m2.
- Byggnader anslutna till jordbruk och byggda före 1960 räknas inte med i använd byggrätt.
- Avloppsvattnet hanteras enligt miljömyndighetens bestämmelser.

Direkta bygglov kan också beviljas för
- en ekonomibyggnad med högst 400 kvadratmeters våningsyta, om den förlägga i anslutning till ett verksamt lantbruk, utan begränsning av byggnadsordningens bestämmelse om total byggrätt.

as-2/x — ASUTUSALUE, JOLLA ON VÄHÄINEN RAKENNUSPAINE. MAASEUTUMAISEEN ASUMISEEN JA TÄYDENNYSRAKENTAMISEEN SOVELTUVA ALUE.

Merkinnällä on osoitettu ne asutusalueet, joilla:
- Asuinrakennustiheys on yli 0,5 rakennusta / hehtaari mutta
- Uusien asuinrakennusten määrä on viimeisen 30 vuoden aikana ollut keskimäärin alle 0,5 kpl / vuosi ja
- Rakennuspaineselvityksen mukainen rakentamisen määrä on ollut laskeva viimeisen 15 vuoden aikana.

MRL 44§:n mukaan määrätään, että tämän vaiheyleiskaavan saatua lain voimaan kaupunki voi myöntää suoraan rakennuslavat enintään kaksiasuntoiseille asuinrakennuksille kun:

- Rakennus sijoittuu as-alueelle.
- Rakennuspaikan koko on vähintään 4000 m2.
- as-alueelle sijoittuvalla rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin yhteensä enintään 500 m2 ja aina vähintään 300 m2.
- Ennen vuotta 1960 rakennettuja maatalouteen liittyviä talousrakennuksia ei lasketa käytettyyn rakennusoikeuteen.
- Jätevedenkäsittely hoidetaan ympäristövíranomaisen määräysten mukaisesti.

Suora rakennuslupa voidaan myöntää myös:
- Rakennusjärjestyksessä määritellyn kokonaisrakennusoikeuden rajoittamatta toimivan maatilan yhteyteen sijoittuvalle korkeintaan 400 kerrosalaneliön suuruiselle talousrakennukselle.

BOSÄTTNINGSOMRÅDE UTAN BYGGNADSTRYCK. OMRÅDE SOM LÄMPAR SIG FÖR LANDSBYGDSMÄSSIGT BOENDE OCH TILLÄGGSBYGGNATION.

Beteckningen står för bosättningsområden där
- bebyggelsetätheten är under 0,5 bostadshus / hektar och där
- antalet nya bostadshus under de senaste 30 åren har varit i genomsnitt under 0,5 / år och där
- volymen av byggnationen enligt byggnadstryckanalysen har varit på nedåtgående under de senaste 15 åren.

Nya bygglatser anvisas i etappgeneralplanen som berättigar till direkta bygglov. Med stöd av MBL 44 § bestäms att när denna etappgeneralplan har vunnit laga kraft kan staden bevilja direkta bygglov för bostadshus med högst två bostäder om
- Byggnaden ligger inom as-område.
- Bygglatsens areal är minst 2000 m2.
- Den sammanlagda våningsytan för byggnader på en bygglats inom as-område får vara högst 15 % av bygglatsens areal, dock sammanlagt högst 500 m2 och alltid minst 300 m2.
- Byggnader anslutna till jordbruk och byggda före 1960 räknas inte med i använd byggrätt.
- Avloppsvattnet hanteras enligt miljömyndighetens bestämmelser.

Direkta bygglov kan också beviljas för
- en ekonomibyggnad med högst 400 kvadratmeters våningsyta, om den förlägga i anslutning till ett verksamt lantbruk, utan begränsning av byggnadsordningens bestämmelse om total byggrätt.

as-3/x — ASUTUSALUE, JOLLA EI OLE RAKENNUSPAINETTA. MAASEUTUMAISEEN ASUMISEEN JA TÄYDENNYSRAKENTAMISEEN SOVELTUVA ALUE.

Merkinnällä on osoitettu ne asutusalueet, joilla:
- Asuinrakennustiheys on alle 0,5 rakennusta / hehtaari ja
- Uusien asuinrakennusten määrä on viimeisen 15 vuoden aikana ollut keskimäärin alle 0,5 kpl / vuosi tai
- Rakennuspaineselvityksen mukainen rakentamisen määrä on ollut laskeva viimeisen 15 vuoden aikana.

MRL 44§:n mukaan määrätään, että tämän vaiheyleiskaavan saatua lain voimaan kaupunki voi myöntää suoraan rakennuslavat enintään kaksiasuntoiseille asuinrakennuksille kun:

- Rakennus sijoittuu as-alueelle.
- Rakennuspaikan koko on vähintään 5000 m2.
- as-alueelle sijoittuvalla rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin yhteensä enintään 500 m2 ja aina vähintään 300 m2.
- Ennen vuotta 1960 rakennettuja maatalouteen liittyviä talousrakennuksia ei lasketa käytettyyn rakennusoikeuteen.
- Jätevedenkäsittely hoidetaan ympäristövíranomaisen määräysten mukaisesti.
- Rakentamisen ympäristöön soveltuvuudelle (maisema / rakennustapa) tulee kiinnittää erityistä huomiota.

BOSÄTTNINGSOMRÅDE MED BETYDANDE BYGGNADSTRYCK. OMRÅDE SOM LÄMPAR SIG FÖR LANDSBYGDSMÄSSIGT BOENDE OCH TILLÄGGSBYGGNATION.

Beteckningen står för bosättningsområden där
- bebyggelsetätheten är över 0,7 bostadshus / hektar och där
- antalet nya bostadshus under de senaste 30 åren har varit i genomsnitt över 0,5 / år eller där
- volymen av byggnationen har enligt byggnadstryckanalysen varit på uppåtgående under de senaste 15 åren.

Nya bygglatser anvisas i etappgeneralplanen som berättigar till direkta bygglov. Med stöd av MBL 44 § bestäms att när denna etappgeneralplan har vunnit laga kraft kan staden bevilja direkta bygglov för bostadshus med högst två bostäder om
- Byggnaden ligger inom as-område.
- Bygglatsens areal är minst 5000 m2.
- Den sammanlagda våningsytan för byggnader på en bygglats inom as-område får vara högst 15 % av bygglatsens areal, dock sammanlagt högst 500 m2 och alltid minst 300 m2.
- Byggnader anslutna till jordbruk och byggda före 1960 räknas inte med i använd byggrätt.
- Avloppsvattnet hanteras enligt miljömyndighetens bestämmelser.
- Särskild uppmärksamhet ska fästas vid byggnationens anpassning till miljön (landskap / byggsätt).

/ 8

Luku as -merkinnän jälleissä osoittaa alueelle tämän vaiheyleiskaavan perusteella sallittavien uusien rakennuspaikkojen sallitun kokonaismäärän.

Siffran efter as-beteckningen anger det högsta tillåtna sammanlagda antalet nya bygglatser i området på basis av denna etappgeneralplan.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:
Alueen rakentamisessa tulee huomioida rakentamisen vaikutus avoimen viljelysmaisemaan. Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle niin, että ne muodostavat useamman rakennuksen pihapiirin.

Vesivahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään 1 m ylimmän, kerran 100 vuodessa esiintyvän tulvaveden korkeuden yläpuolella. Tarvittaessa rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää ELY -keskuksen lausunto.

Uuden asuinrakentamisen sijoittelussa tulee huomioida alueella toimivat maatilat ja niiden toimintaedellytykset. Tarvittava suojaetäisyys karjasuojan ja maatilan talouskeskuksen kuulumattoman asuinrakennuksen välillä huomioidaan vähintään karjatilan toiminnalle myönnetyn voimassa tai vireillä olevan ympäristöluvan mukaisesti.

MRL 127 §:n nojalla määrätään, että kaava-alueella olevia ennen vuotta 1970 rakennettuja rakennuksia ei saa purkaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää purkamislupaa. Luvasta on myös pyydettävä museovíranomaisen lausunto, jos purkaminen saattaa merkitä rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen häviämistä. Lupa on myös tarpeen kun purkamista haetaan uudisrakentamisen yhteydessä. Purkamisluvan edellytyksistä säädetään MRL 139 §:ssä.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:
När området bebyggs ska byggnationens inverkan på det öppna odlingslandskapet beaktas. Byggnaderna ska förläggas på bygglatsen så att de bilder en gårdsmiljö som består av flera byggnader.

Byggnadskonstruktioner som är utsatta för vattenskador ska ligga minst 1 meter högre upp än det högsta högvattenstånd som förekommer en gång per 100 år. Vid behov kan utlåtande begäras angående bygglovsansökan av NTM-centralen.

Vid placeringen av nybyggnation ska områdets verksamma lantgårdar och verksamhetsbetingelserna för dem beaktas. Ett nödvändigt skyddsavstånd mellan ett djurstall och en byggnad som inte hör till lantbruksägenhetens driftscentrum ska beaktas åtminstone i den omfattning som följer av ett beviljat eller sökt miljötillstånd för en gård med kreatur.

Med stöd av MBL 127 § föreskrivs att sådana byggnader i planområdet som uppförts före 1970 inte får rivas utan byggnadstillsynsmyndighetens tillstånd. Om tillståndet ska dessutom begäras utlåtande av museimyndigheten i fall där rivningen kan innebära att traditionsrelaterade, estetiska eller andra värden hos den byggda kulturmiljön förstörs. Tillstånd ska också sökas när rivning behöver utföras i samband med nybygge. Bestämmelser om förutsättningarna för rivningslov finns i MBL 139 §.

Muutettu 4.10.2017

HYVÄKSYMINEN VSTO / GODKÄND AV FULLMÄKTIGE		28.8.2017 § 82
TEKNINEN PALVELUKESKUS KAAVOITUSPALVELUT TEKNISKA SERVICECENTRET PLANLÄGGNINGSTJÄNSTERNA	7.6.2017 KOKKOLA / KARLEBY	JOUNI LATTINEN KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ / PLANLÄGGNINGSCHEF

Kokkolan kaupunki Kälviän kirkonkylän lievealueen kyläasutuksen vaiheyleiskaava Karleby stad Etappgeneralplan för bebyggelsen i Kelviå kyrkbys randområde	Mittakaava / Skala: 1:15 000 EHDOTUS FÖRSLAG

FCG. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Hämeenkatu 13-17 D, 7. krs 90100 Oulu Puh. 0104090 www.fcg.fi

Suunnittelukohde, työnumero ja piirustuksen numero		
YKS	P23496	901

Tiedosto: Q:\Ou\P23496_IC_suun\C2_tyo\CAD\VYK\Kälviä_VYK_luonnos...

Päiväys	26.10.2016 / Tekniset muutokset 24.3.2017	Suunn./Piirt. Outi Järvinen / Jani Alatalo
Pääsuunn.	Outi Järvinen, TKK, Mari Lampinen, Kari Tolonen Eva Persson Pouroja, arkkitehti SAFA	Tarkastaja Yhteyshenkilö Kari Tolonen, Outi Järvinen