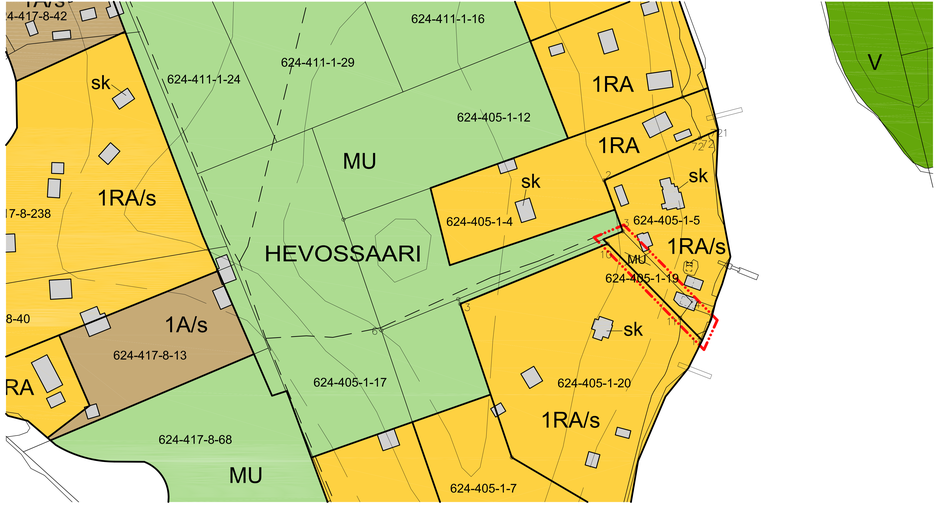

PYHTÄÄ
HEVOSSAAREN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

RA **LOMA-ASUNTOALUE**
Muutaa ympärillä osoittaneet uusia rakennuspaikkoja.

Kullekin vähintään 3000 m:n rakennuspaikalle saa rakentaa saunarakennuksen (loma-asuntoa, jolleen yhteensä kerrosta on enintään 130 kerros-m².
Toisen loma-asunnon enimmäiskoko on 40 kerros-m² ja sen tulee olla samassa pihapiirissä varsinaisen loma-asunnon kanssa.
Muiden lomarakennusten enimmäiskoko on 25 kerros-m².
Muita talousrakennuksia
Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen
- alle 3 000 m² :n rakennuspaikat 150 kerros-m²
- vähintään 3 000 m² :n rakennuspaikat 200 m².

Kullekin vähintään 2 000 m² :n ja alle 3 000 m² :n suuruisella rakennuspaikalla saa rakentaa saunarakennuksen (loma-asunnon, jolla kerrosala on enintään 90 m²
Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 m²
Muita talousrakennuksia
Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 160 m².

Kullekin alle 2 000 m² :n suuruisella rakennuspaikalla saa rakentaa
Yhden loma-asunnon, joka kerrosala on enintään 70 m²
Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 m²
Yhden muun talousrakennuksen.
Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on kulkenkin enintään 8 %

rakennuspaikan pinta-alasta.

Lomarakennuspaikat
Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskeveen määräyksen estämätä saa olemassa olevaa rakennusta peruskorjata rakennusjärjestyksen mukaisesti ja tuhoutunut rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella.

Rakennuspaikat, jotka on merkitty suoraviivaa rakennusmerkinnätä pitkin saa rakentaa rakennuksen rakennusmerkinnän ulkopuolelle. Uusien rakennuspaikkojen saa sijoittaa uuden loma-asunnon, joka enimmäiskoko on 60 kerros-m². Tämä korvaa yli 3000 m2:n rakennuspaikalla olevan toisen, enintään 40 kerros-m2:n loma-asunnon.
Rakennuksen tulee sijata samassa pihapiirissä muiden rakennusten kanssa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että rakennus soveltuu mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen suhteen muiden alueen rakennusten kanssa.

MU **MAA- JA METSÄTALOUSVAYHTEINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA JA/TAI ULKOILUN ONJAAMISTARVETTA**
Alue on osa Natura 2000 -verkostoa ja metsätalouden harjoittamisen alueille ei saa rakentaa.
Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamäiseen, geologisesti arvokkaiden harjanuusdorkumien ja -mäiseinien, lähiolosuiden, suohuinnon, rantaisoitelkrigien sekä luonnonmiljaisten lehtojen vaalimiseen.

VESSALUN

KULTTUURIHISTORIALLISESTI JA/TAI KYLÄKUVAN SÄILYPISMÄN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS
RM1, RA 2 B:n nojalla määräsin, että rakennusta ei saa purkaa ilman paikoitavaa syytä.
Rakennuksen muutoksiin liittävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kylätilkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.Merkittävistä korjaus- ja muutostöistä sekä rakennusten purkamisesta tulee pyytää maakuntamuseon lausuntO.

OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA

OIKOLLISINEN JALANKULKURESITTE

PYTTIS
ÄNDRING AV DELGENERALPLANEN FÖR HÄSTHOLMEN

RA OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER
De svarta punktarna anger de nya byggplatserna.

På varje ny tomt 3000 m² eller byggplats för byggas enligt följande:
Två fritidsbostäder vars sammanlagda våningsyta är max. 130 m²-våningsyta.
Den andra fritidsbostaden för vars max. 40 m²-våningsyta och den andra som ska vara på samma gård med den egentliga fritidsbostaden.
Bastu vars maximala storlek är 25 m²-våningsyta.
Övriga ekonomibyggnader
Byggnadernas sammanlagda våningsyta beroende på byggplatsens storlek
- byggplatser under 3000 m² större än 150 m²-våningsyta
- byggplatser minst 5000 m²större än 200 m²-våningsyta

På varje ny tomt 2000 m²-3000 m² som är under 3000 m²-tjäte byggplats för byggas enligt följande:
En fritidsbostad vars våningsyta är max. 90 m²
Bastu vars maximala storlek är 25 m²-våningsyta Övriga ekonomibyggnader
Byggnadernas sammanlagda våningsyta är 160 m².

På varje under 2000 m²-tjäte byggplats för byggas enligt följande:
En fritidsbostad vars våningsyta är max. 70 m²
Bastu vars maximala storlek är 25 m² -våningsyta En annan ekonomibyggnad
Byggnadernas sammanlagda våningsyta är ändå max. 8% av byggplatsens areal.

Alla byggplatser
Den befintliga byggnaden för grundreservens enligt byggnadsordningen och den förstörda byggnaden får ersättas med en ny motsvarande byggnad utan att byggnadsinmmetsens motverkar byggnadsplanen.

Byggplatser som angivits med beteckning sk för skyddande byggnad
Byggplatsens byggnadsrätterna som berör byggrätter motverkar inte att man får placera på byggplatsen en ny fritidsbostad vars storlek är högst 60 m²-våningsyta. Denna ersätter den andra på över 3000 m²-tjäte byggplats tillåtna fritidsbostaden på max. 40 m²-våningsyta.
Byggnaden ska placeras på samma gård med de andra byggnaderna. Särskilt ska man iakta att byggnaden tillämpar sig till byggnadsrätten på området vad beträffar proportionerna, material och färgsättning.

MU JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDET OMRÅDE SOM HAR VILJEVÄRDEN
OCH / ELLER BEHOV ATT STYRKA FRILUFTSLIVET
Som syfte på området är att ikke jord- och skogsbruk.
På området får ej bygga.
Särskild uppmärksamhet bör man fästa vid att vikna strandlandskapen, geologiskt värdefulla åsbildningar och -landskap, barrgymnäsen, naturungomark, strandsnäbbar och naturliga lundar.

VATTENOMRÅDE

KULTURHISTORISKT OCH / ELLER FÖR BYBILDEN VÄRDEFULL BYGGNAD
SOM BÖR BEVARAS
PB basis av MRL 43 § 2 bestämma att byggnaden inte får rivas utan tillgande skäl.
Renoverings- och ändringsarbeten som gälla i byggnaden bör vara sådana att byggnadens kulturhistoriskt värdefulla och för byggnaden betydande karaktär bevaras. Landskapsmuseums utlåtande bör anhållas då man går betydande renoverings- och ändringsarbeten samt riving av byggnaden.

GRÄNS FÖR DELGENERALPLANEOMRÅDE

RIKTGIVANDE RUTT FÖR GÅNGTRAFIK

/3 OMRÅDE DÄR MILJÖN BEVARAS
Beteckningen på området berör landskapsmässigt eller kulturhistoriskt värdefulla områden med dess byggnader.

Bostadsbyggnaderna med sina uthusen på området är typiska representanter för sin tid och användning och deras värde är betydelsefullt för miljön. På basis av detta bör man sträva till att bevara de för miljön viktiga byggnaderna.

Nybyggnaderna, tillbyggnaderna samt renoveringsåtgärderna ska vara sådana att stilen, proportionerna, materialen och färgsättningen ska passa in i karaktären och byggnadsbiotet. Byggnadernas fasad ska vara av brädor eller fyrkant stock behandlad med en färg som lämpar sig för miljön.

Detaljerna på området såsom stäket, portar, planteringar samt gårdsgårdarna är viktiga för bybilden och därför bör man fästa sig vid dessa. Ny stäket och andra konstruktioner bör anpassas till den traditionella stilen på området.

BESTÄMMELSER SOM BERÖR BYGGPLATSEN OCH BYGGNADET
Nybyggnaderna, tillbyggnaderna samt renoveringsåtgärderna ska vara sådana att stilen, proportionerna, materialen och färgsättningen ska passa in i karaktären och byggnadsbiotet. Det huvudsakliga fasadmaterialet ska vara brädor eller fyrkant stock behandlad med en färg som passar in i miljön.

Mellan byggnaden och strandlinjen ska tillräckligt med skyddsträd.

Mellan byggnaden och strandlinjen vid medelvattenståndet är
- bastu 15 m
- andra byggnader 30 m

Den lägsta gränsvärde på bastutäb- och fritidsbyggnad ska vara minst 1 meter högre än den högsta vattennivån.

BESTÄMMELSER SOM BERÖR VATTEN- OCH AVFALLSSERVICE
Vattenkosetter för ej byggas på RA-området.

Ordnade avloppsvatten för ej slippas i vattnet. För hantering av jordmånen för avloppsvattnet bör man ordna en 2–3 dekal dämvoraljärbrunn och en markinfiltration eller markbädd minst 20 m från strandlinjen medelvattenlig, där jordmånen är lämplig för ändamålet och det inte ökensdrmmningsvattnet stiger. Hanteringsmetoden för avloppsvattnet ska underskrivas skilt i samband med byggloverspaket. För mindre mängder av fullfrattet kan användas infiltreringsbrunn eller -grop.

ALMÄNNA BESTÄMMELSER
Hela generalplanemområdet bildar en kulturhistoriskt värdefull helhet. Då man utför åtgärder som påverkar miljön bör man fästa märke till att inte rikeare eller försvaga de landskapliga, kulturhistoriska eller naturmässiggdrdamas värden på området. Byggplatserna för MU- och T-områden har enligt generalplanens dimensioneq placerats på samma ägares A-, RA- och R1- områden.

Byggplaset kan beviljas utan strandskyddslägen på A- och RA-områden enligt denna generalplan.

PYHTÄÄN KUNTA HEVOSSAAREN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS	PÄIVÄYS 07.09.2021 MITTAKAVA 1:1000 LAATIJA UH PIRTÄJÄ KH
KOTKASSA 07.08.2021	SUUNNITTELUYK. ark TYÖNRO 2105 PIIRI NRO 001
Ulla Hovi arkkitehti SARL **ARKKITEHTITOIMISTO ULLA HOVI OY**	Rauhankatu 11 A, 48100 Kotka puh. 05 2204 800, 5440 256 037 E-mail: ulla.hovi@arkkitehtitoimisto.fi