



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Erillisentalojen korttelialue.
Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa, joista päärakennuksen pinta-ala saa olla enintään 70 % tontin rakennusoikeudesta ja sivuasunon pinta-ala saa olla enintään 30 % tontin rakennusoikeudesta. Rakennusoikeuden lisäksi tontille saa rakentaa enintään 30 kerrosnelömetrin laajuisen talousrakennuksen, johon saa sijoittaa autotallin tai -katoksen, varasto- ja teknisiä tiloja, saunatiloja sekä erilaisia työ- ja harrastustiloja. Alle 1000 neliömetrin kokoisella tontilla sivuasunto saa sijaita talousrakennuksen yhteydessä.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa Jokirannan aluetta palvelevan kylätalon.

Puisto.

Lähiavikistysalue.

Lähiavikistysalue. Alueelle saa sijoittaa toimintaa palvelevia vähäisiä rakenteita ja rakennelmia.

Energiahuollon alue.

Vesialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvon.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerosalaan luettavaksi tilaksi.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Ohjeellinen rakennusala.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venealatureita.

Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa pengerialturin, oleskeluportaaita ja muita oleskelualueita.

Ohjeellinen palstanviilijälle varattu alueen osa.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Puustoisena säilytettävä alueen osa.

Pensasisutuksen istutettava alueen osa.

Katu.

Pihakatu.

Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla on tontille ajo sallittu.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för fristående småhus. På tomten är det tillåtet att bygga högst två bostäder. Huvudbyggnadens yta får utgå högst 70 % av tomtens byggrätt och sidobostadens yta högst 30 % av tomtens byggrätt. På tomten är det utöver byggrätten tillåtet att bygga en ekonomibyggnad på högst 30 kvadratmeter våningsyta. I ekonomibyggnaden är det tillåtet att placera ett garage eller en carport, förårräds- och tekniska utrymmen, bastuutrymmen samt olika arbets- och hobbyutrymmen. På en tomt som är under 1 000 kvadratmeter får sidobostaden placeras i anslutning till ekonomibyggnaden.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. I området är det tillåtet att placera ett bughus som betjänar Älvstrands område.

Park.

Område för närrökreation.

Område för närrökreation. I området är det tillåtet att placera konstruktioner och anordningar som betjänar verksamheten.

Område för energiförörjning.

Vattenområde.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomt-byggnadsplatsgräns.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arean i byggnadens största våning man får använda i vindspanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.

Riktgivande byggnadsyta.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där en bastu får placeras.

Riktgivande byggnadsyta där en ekonomibyggnad får placeras.

Del av vattenområde där båtbyggror får placeras.

Till sitt läge riktgivande del av område där det är tillåtet att bygga en bryggbank, trivseltrappor och andra vistelseområden.

Riktgivande del av område som reserverats för jordtillsodling.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Riktgivande del av område som reserverats som lek- och vistelseområde.

Del av område som ska bevaras skogbevuxen.

Del av område som ska planteras med buskar.

Gata.

Gårdsgata.

Till sitt läge riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.

Till sitt läge riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där körning till tomten är tillåten.

Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Maantien suoja-alueeksi varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia eikä ajoja tai muita rakennelmia ja laitteita. Suoja-alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojistusta tai muuta kaivuutyötä. Alueella saa sijoittaa vesihuoltoverkostoja.

Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Katu-/tiealueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee uhanalainen karu pienruohokoto (CR 2018).

Valtakunnallinen maisemallisesti arvokas alue. Alueen käytön ja rakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot. Rakennettaessa on huomioitava, että uudisrakentaminen sopeutuu maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöihin ja niiden muodostamaan kokonaisuuteen ja edesauttaa alueen ominaislaadun säilyttämisestä. Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä on pyydetty lausunto museoviranomaiselta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida rakennusten värtäksen sopeutuminen rantamaisemaan.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava kulttuuriympäristön vaaliminen, kulttuuriarvojen turvaaminen ja ominaispiirteiden säilyttäminen. Miljoon yhtenäisyyden kannalta tärkeitä rakennuksia tai rakennusryhmiä ei saa purkaa eikä niiden ulkoosaa saa muuttaa.

Kaupunki- tai kyläkuvalisestti tärkeä alue. Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, jolla uudis- ja kourasrakentaminen sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin. Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan sk-1-alueeseen.

Merkintä osoittaa sen osan alueen rajasta, jolle on rakennettava rakenteellinen alta. Aidan tulee materiaaltaan ja värtäyksettään soveltaa korttelialueen muuhun rakentamiseen. Aitaan saa rakentaa tarvittavat kulkuportit.

Yleismääräykset:

Uudisrakentaminen tulee sovitaa materiaaleiltaan ja värtäyksettään valtakunnallisesti merkittävän Pyhtään keskeiseen kirkon kulttuuriympäristöön. Maisemakuvan säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakentamattomat kortteliosat, joita ei käytetä kulkuutena, pysäköinti-, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava laadukkaasti. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Pysäköintialueet on rajattava ja jäsennettävä puu- ja pensasisutuksin.

Yhdyskuntateknisesti tarpeellisia laitteita ja rakennelmia saa sijoittaa VL-alueille ja korttelialueille rakennusalojen ulkopuolelle sekä maantien suoja-alueelle.

Autopaikkamääräykset:

Korttelialueilla autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

- 1 autopaikka/1 asunto
- 1 autopaikka/80 k-m2 liike- tai toimistokerrosalaa

Polkupyöräpaikkamääräykset:

- asuinrakentaminen 1 polkupyöräpaikka/30 k-m2
- toimisto- ja liiketilat 1 polkupyöräpaikka/100 k-m2

Rakentamistapa:

Kaava-alueen AL-1- ja AO-1-korttelialueille on laadittu enilliset silovat rakentamistapaohjeet, joita tulee rakentamisessa noudattaa.

Vesialueet (W):

Alueella esiintyvän vuolejoksimipukan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa hävittää tai heikentää.

Till läget riktgivande friluftslst.

Riktgivande parkeringsplats.

För skyddsområde för landsväg reserverad del av område. Inga byggnader, staket eller andra konstruktioner och anordningar får placeras i området. Det är inte tillåtet att ändra markytans form eller utföra dikning eller andra grävarbeten inom skyddsområdet. Vattenjätjänst får placeras i området.

För frisksktsområde för allmän väg reserverad del av område.

Ungefärligt läge för in- och utfart.

Del av gatu-/vägområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Del av område reserverad för elektrisk ledning.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Området innehåller en utrotningshotad karg lågörtstörörång (CR 2018).

Område som är nationellt värdefullt med tanke på landskapet. Vid planeringen av användningen och bebyggandet av området ska byggnader, byggnadsgrupper eller landskapsområden som är värdefulla med tanke på historia eller miljö eller som har andra jämförbara särdrag värderas. Vid byggande ska det beaktas att nybyggnader anpassas till delfaktorerna i landskapet och den byggda kulturmiljön samt till den helhet som de bidrar och att de främjar bevarandet av områdets karaktär. I fråga om åtgärder som märkbart påverkar miljön ska utlåtande begäras av museiviridgheten. Vid den mer detaljerade planeringen ska det beaktas att byggnadernas färgsättning anpassas till strandlandskapet.

Byggt kulturmiljö av riksintresse. Vid planeringen och byggandet av området ska det beaktas att kulturmiljön värderas, att kulturvärden tryggas och att karaktäristiska drag bevaras. Med tanke på miljöns sammanhållenhets är det viktigt att byggnader eller byggnadsgrupper inte får rivas och att deras utseende inte får ändras.

Område som är viktigt med tanke på stads- eller bybilden. Kulturmiljö av riksintresse där nybyggnation och ombyggnad samt andra åtgärder som ändrar miljön ska anpassas efter miljöns särdrag. Planområdet hör i sin helhet till ett sk-1-område.

Beteckningen anger den del av områdets gräns där det ska uppföras ett konstruerat staket. Till materialet och färgsättningen ska staketet passa in med det övriga byggandet i kvartersområdet. Det är tillåtet att bygga portar i staketet.

Allmänna bestämmelser:

Nybyggnation ska i fråga om material och färgsättning anpassas till kulturmiljön av riksintresse Pyhtään medeltida kyrka. Det ska fastas särskild uppmärksamhet vid att landskapsbilden bevaras.

Obebyggda delar av kvarter som inte används som passager, parkerings-, lek- eller vistelseområden ska planteras på ett högklassigt sätt. Befintliga träd ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Parkeringsområdena ska avgränsas och disponeras med träd- och buskplanteringar.

Anordningar och konstruktioner som är nödvändiga med tanke på samhälleteknik får placeras i VL-områdena och kvartersområdena utanför byggnadsytorna.

Bilplatsbestämmelser:

I kvartersområdena ska bilplatser reserveras enligt följande:

- 1 bilplats/1 bostad
- 1 bilplats/80 m2/vy affärs- eller kontorsvåningsyta

Cykelplatsbestämmelser:

- bostadsbyggnader 1 cykelplats/30 m2/vy
- kontors- och affärsutrymmen 1 cykelplats/100 m2/vy

Byggnadssätt:

Separata binnande anvisningar för byggnadssätt har utarbetats för AL-1- och AO-1-kvartersområdena i planområdet och dessa ska följas vid byggnadsverksamhet.

Vattenområden (W):

Tjockskalig målarmusslas föröknings- eller rastplatser i området får inte förstöras eller försvagas.

Hulevedet:

Kiinteistöillä syntyvät hulevedet on pyrittävä imeyttämään kiinteistöillä. Mikäli hulevesien imeyttäminen ei kokonaisuudessaan ole mahdollista tulee hulevedet viivytää.

Vettä läpäisemättömillä pinnilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintanelömetriä kohden.

Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä.

Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaavesien hallinnasta tulee laatia erillinen suunnitelma.

Rakennuslupa-asiairijoihin tulee liittää rakennushankkeen pohjalla laadittu hulevesien johtamis- ja käsittelysuunnitelma.

Rakentaminen katualueen rajan kiinni:

Jos rakennus tulee rakentaa kadun vastaiselle tontin rajalle, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai viivytystä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti seuraavasti:

1) Rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,3 metrinä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1,2 metrinä.

2) Räystääk ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1 metrinä. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 3,2 metriä.

3) Ovi- ja ikkunapielit, syöksytorvet, tekniset tms. laitteet harkinnan mukaan.

Yityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun käytölle.

Dagvatten:

Dagvatten som uppstår på fastigheten ska i möjligaste mån infiltreras på fastigheten. Om infiltration av dagvattnet inte är helt möjligt, ska dagvattnet fördröjas.

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i fördröjningsanläggningar, med en sammanlagd kapacitet på 0,5 kubikmeter per 100 kvadratmeter ogenomtränglig yta.

Tömningen av fyllda fördröjningsanläggningar ska dröja minst 2 och som mest 12 timmar efter regnets slut.

Anläggningarna ska ha ett planerat bräddavlopp. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt hanteringen av dagvattnet under byggtid. En skild plan ska göras angående byggsplatsernas vattenhantering.

Till bygglovsdokumenten ska bifogas en plan för ledningen och hanteringen av dagvattnet som baserar sig på byggnadsprojektet.

Byggande intill gatuområde:

Om byggnaden ska byggas intill tomtens gräns mot gatan, får byggnaden sträcka sig över tomtgränsen till gatuområdet av särskilda skäl mot ett annat allmänt område enligt följande:

1) Byggnadens grundkonstruktioner under markytan får sträcka sig 0,3 meter till ett djup av 1,5 meter och grundkonstruktioner djupare än 1,5 meter får sträcka sig 1,2 meter.

2) Taksprång och andra liknande delar av byggnaden i luften får sträcka sig 1 meter. Den fria gånghöjden måste vara minst 3,2 meter.

3) Dörr- och fönsterkamar, stuprör, tekniska anordningar och motsvarande enligt provning.

Overskridningarna får inte störa användningen av gatan.

PYHTÄÄN KUNTA

JOKIRANNAN ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutos koskee korttelia 222 (osa) ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat kortteit 502-506 sekä katu-, virkistys- ja vesialueita.

13.8.2024

Mittakaava Skala 1:1000

_____ssa _____kuuta 202_____

Arkkitehti

Kunnanvaltuusto on kokouksessaan _____202_____ §:n _____kohdalla hyväksynyt tämän asemakaavan.

Kommunfullmäktige har godkänt denna detaljplan vid sitt möte _____202_____ § _____.

Pyhtäällä I Pyttis _____202_____.

PYTTIS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR ÄLVSTRANDEN

Ändringen av detaljplanen berör kvarteret 222 (del) och parkområdet.

Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarteren 502-506 samt gatu-, rekreations- och vesialområde.