



## KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

**AT-1**

- KYLÄALUE.**  
Kyläasutuksen täydennysrakentamisalue.
- Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksi- tai kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja sen käyttöön liittyviä talousrakennuksia sekä pienimuotoisiin palveluihin ja elinkeinon harjoittamiseen liittyviä tiloja, joista ei aiheudu melua, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhaittaa.
  - Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 250 m<sup>2</sup>. Tällaiseen asuinrakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.
  - Rakennuspaikkakohtainen rakennuskoikeus on 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m<sup>2</sup> ja aina vähintään 300 m<sup>2</sup>. Ennen vuotta 1960 rakennettuja maatalouteen liittyviä talousrakennuksia ei lasketa käytettyyn rakennuskoikeuteen.
  - Uudis- ja täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan ympäröivään pienipiirteiseen kylämaisemaan sekä alueella sijaitsevaan arvokkaaseen rakennuskantaan.
  - Alin sallittu rakentamiskorkeus kastuessaan vaurioituville rakennuksille on minimaalтовaralla N2000-tasossa 310 cm.
  - Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m<sup>2</sup>.
  - Rakennuspaikalla olevat kiviaidat tulee säilyttää.

- BYOMRÅDE.**  
Område för kompletteringsbyggnad av bybosättningen.
- Pä byggplatsen får placeras en huvudbyggnad med en eller två bostäder och ekonomibygnader i anslutning till dess användning samt lokaler för småskalig service och näringsverksamhet som inte orsakar buller, luftförorening, tung trafik eller annan miljöölaglighet.
  - Pä varje byggnadsplats får byggas en bostadsbyggnad i högst två våningar och våningsytan får vara höst 250 m<sup>2</sup>. I en sådan bostadsbyggnad får placeras högst två bostäder.
  - Byggrätten på en byggplats är 15 % av byggplatsens areal, dock högst 500 m<sup>2</sup> och alltid minst 300 m<sup>2</sup>. Ekonomibygnader i anslutning till jordbruk och byggda före 1960 räknas inte med i använd byggrätt.
  - Nybyggen och kompletteringsbyggnad ska i fråga om proportioner och arkitektur anpassas till det omgivande småskaliga bylandskapet samt områdets värdefulla byggnadsbestånd.
  - Lägsta tillättna bygghöjden för byggnader som tar skada när de blir våta är med lägsta vägmarginal i N2000-nivån 310 cm.
  - En byggplats minimistorlek är 2000 m<sup>2</sup>.
  - Pä byggplatsen befintliga stengärdesgårdar ska bevaras.

**AP**

- PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.**
- Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksi- tai kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja sen käyttöön liittyviä talousrakennuksia.
  - Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 250 m<sup>2</sup>. Tällaiseen asuinrakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.
  - Rakennuspaikkakohtainen rakennuskoikeus on 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m<sup>2</sup> ja aina vähintään 300 m<sup>2</sup>. Ennen vuotta 1960 rakennettuja maatalouteen liittyviä talousrakennuksia ei lasketa käytettyyn rakennuskoikeuteen.
  - Alueella sijoitettavien rakennusten vähimmäisetäisyydet ovat tilan rannanpuoleisesta rajasta tai rantapuuston rannanpuoleisesta reunasta:
    - rantasaunat 10 metriä
    - muut rakennukset 30 metriä.
  - Alin sallittu rakentamiskorkeus kastuessaan vaurioituville rakennuksille on minimaalтовaralla N2000-tasossa 310 cm.
  - Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m<sup>2</sup>.
  - Rakennuspaikalla olevat kiviaidat tulee säilyttää.
  - Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 10 m vesialueelle ulottuvan laiturin, jonka leveys on enintään 3 metriä.

- SMÄHUSDOMINERAT BOSTADSOMRÅDE.**
- Pä byggplatsen får placeras en huvudbyggnad med en eller två bostäder och ekonomibygnader i anslutning till dess användning.
  - Pä varje byggnadsplats får byggas en bostadsbyggnad i högst två våningar och våningsytan får vara höst 250 m<sup>2</sup>. I en sådan bostadsbyggnad får placeras högst två bostäder.
  - Byggrätten på en byggplats är 15 % av byggplatsens areal, dock högst 500 m<sup>2</sup> och alltid minst 300 m<sup>2</sup>. Ekonomibygnader i anslutning till jordbruk och byggda före 1960 räknas inte med i använd byggrätt.
  - De minsta avstånden för byggnaderna på området är från lägenhetens gräns på strandsidan eller strandträdbeståndets gräns på strandsidan:
    - strandbastu 10 meter
    - övriga byggnader 30 meter.
  - Lägsta tillättna bygghöjden för byggnader som tar skada när de blir våta är med lägsta vägmarginal i N2000-nivån 310 cm.
  - En byggplats minimistorlek är 3000 m<sup>2</sup>.
  - Pä byggplatsen befintliga stengärdesgårdar ska bevaras.
  - Pä byggplatsen får en brygga som får sträcka sig högst 10 m till vattenområdet och som är högst 3 m bred byggas.

**AR**

- RIVITALOVALTAINEN ASUNTOALUE.**  
OMRÅDE DOMINERAT AV RADHUS.

**P**

- LÄHIPALVELUJEN ALUE**
- Entiseen koulurakennukseen saa sijoittaa useampia asuntoja sekä pienimuotoisiin palveluihin, majoitukseen ja elinkeinon harjoittamiseen liittyviä tiloja. Tontin vähimmäiskoko tulee olla 3500 m<sup>2</sup>. Tontille saa toteuttaa entisen koulurakennuksen käyttöön liittyviä talousrakennuksia, joiden yhteislaskettu kerrosala on enintään 150 k-m<sup>2</sup>.

- OMRÅDE FÖR NÄRSERVICE**
- I den tidigare skolbyggnaden får anvisas flera bostäder samt småskaliga utrymmen för service-, övernattnings- och näringsverksamhet. Tomtens storlek ska vara minst 3500 m<sup>2</sup>. I tomen får anvisas ekonomibygnader relaterade till den gamla skolbyggnaden, vars totala våningsyta får uppgå till högst 150 v-m<sup>2</sup>.

**VL/s**

- LÄHIVIRKISTYSALUE, JOLLA LUONNONSUOJELULAIN 78 §:N PERUSTEELLA SUOJELLUN LAJIN ELINYMPÄRISTÖN SÄILYMISEN EDELLYTYKSET TULEE TURVATA.**
- Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee huomioida ja säilyttää alueiden käytössä.
  - Alueelle saa rakentaa venealkaman ja tulentekopaikan.
  - Alueelle saa rakentaa enintään 10 m vesialueelle ulottuvan laiturin, jonka leveys on enintään 3 metriä.

- OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION DÄR FÖRUTSÄTTNINGARNA FÖR ATT BEVARA LIVSMILJÖN FÖR EN ART SOM ÄR SKYDDAD MED STÖD AV 78 § I NATURVÄRDSLÄGEN BÖR TRYGGAS.**
- Områdets trädbestånd ska bevaras eller skötas så att flygekorrens förknings- och rastplatser och deras skyddande trädbestånd bevaras. Tillräckligt med träd för att flygekorren ska kunna röra sig och hitta föda ska beaktas och bevaras i användningen av områdena.
  - Pä området får en bätplats och en plats för uppgörande av eld byggas.
  - Pä området får en brygga som får sträcka sig högst 10 m till vattenområdet och som är högst 3 m bred byggas.

**ET**

- YHDYSKUNTAATEKNISEN HUOLLON ALUE.**  
OMRÅDE FÖR SAMHÄLLSTEKNISK FÖRSÖRJNING.

**M**

- MAA- JA METSÄTALOUSHALTAINEN ALUE.**
- Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätaloukseen. Alueelle voidaan sijoittaa maa- ja metsätalouteen liittyviä rakennuksia.
- JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE.**
- Området är i huvudsak ämnat för jord- och skogsbruk. På området får uppföras byggnader för jord- och skogsbruk.

**MY/s**

- LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ METSÄALUE, JOLLA LUONNONSUOJELULAIN 78 §:N PERUSTEELLA SUOJELLUN LAJIN ELINYMPÄRISTÖN SÄILYMISEN EDELLYTYKSET TULEE TURVATA.**
- Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee huomioida ja säilyttää alueiden käytössä.

- SKOGSOMRÅDE SOM ÄR SÄRSKILT VIKTIGT MED TANKE PÅ NATURENS MÅNGFALD DÄR FÖRUTSÄTTNINGARNA FÖR ATT BEVARA LIVSMILJÖN FÖR EN ART SOM ÄR SKYDDAD MED STÖD AV 78 § I NATURVÄRDSLÄGEN BÖR TRYGGAS.**
- Områdets trädbestånd ska bevaras eller skötas så att flygekorrens förknings- och rastplatser och deras skyddande trädbestånd bevaras. Tillräckligt med träd för att flygekorren ska kunna röra sig och hitta föda ska beaktas och bevaras i användningen av områdena.

**MA**

- MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.**
- Alue on tarkoitettu pääasiallisesti maataloukseen. Alueen maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueeseen sisältyvät peltojen keskellä sijaitsevat metsäsaarekkeet. Alue tulee pitää avoimena peltoalueena. Alueelle saa rakentaa ainoastaan maataloutta palvelevia korkeintaan 40 k-m<sup>2</sup> varastorakennuksia, joiden tulee tukeutua alueen maisema- ja kulttuuriarvoihin.
  - Alueelle sijoitettavien rakennusten vähimmäisetäisyys on tilan rannanpuoleisesta rajasta tai rantapuuston rannanpuoleisesta reunasta 30 metriä.
  - Alin sallittu rakentamiskorkeus kastuessaan vaurioituville rakennuksille on minimaalтовaralla N2000-tasossa 310 cm.

### LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT ÅKEROMRÅDE.

- Området är huvudsakligen avsett för jordbruk. Man bör fästa speciell vikt vid att bevara områdets landskapsmässiga och kulturhistoriska värden. Till området hör de små skogsdungar som finns på åkerområdet. Området bör bevaras som öppen odlingsmark. På området får endast byggas lagerbyggnader med högst 40 m<sup>2</sup> som betjänar jordbruk och som ska baseras på områdets landskaps- och kulturvärden.
- Den minsta avstånden för byggnaderna på området är från lägenhetens gräns på strandsidan eller strandträdbeståndets gräns på strandsidan 30 meter.
- Lägsta tillättna bygghöjden för byggnader som tar skada när de blir våta är med lägsta vägmarginal i N2000-nivån 310 cm.

**OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.**  
DELGENERALPLANEOMRÅDETS GRÄNS.

**ALUEEN RAJA.**  
OMRÅDESGRÄNS.

**YHDYSTIE/PÄÄSYTIE.**  
FÖRBINDELSEVÄG/TILLFARTSVÄG.

**UUSI OHJEELLINEN TIEYHTEYS.**  
NY RIKTIGVANDE VÄGFÖRBINDELSE.

**OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.**  
RIKIGVANDE FRILUFTSLIED.

**SÄILYTETTÄVÄ/ISTUTETTAVA PUURIVI.**  
TRÄDRAD SOM SKA BEVARAS/PLANTERAS.

**TULVARAJA (1/100a).**  
ÖVERSVÄMNINGSGRÄNS (1/100a).

**MUU KULTTUURIPERINTÖKOHDE (KIVIAITA)**

- Alueella olevat historialliset rakenteet tulee säilyttää. Suuremista kohdista koskevista suunnitelmissa tulee neuvotella alueellisen vastuuseon (K.H. Renlundin museo) kanssa.

**ÖVRIGT KULTURARVSOBJEKT (STENMUR)**

- De historiska konstruktionerna på området ska bevaras. Större planer som berör objektet ska diskuteras med det regionala ansvarsmuseet (K.H. Renlunds museum).

**PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN KOHDE.**  
Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kyläkuvan säilymisessä tärkeä rakennus tai pihapiiri

- Kohteen täydennysrakentaminen ja rakennusten korjaus- ja muutostöimenpiteet tulee suunnitella ja toteuttaa kohteen arvon säilyttävällä tavalla.
- Rakennuskohteet tulee kunnostaa ja ylläpitää alkuperäis kunnioittaen. Kohteen ulkoosaa muuttavista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
- MRL 41.2 §:n nojalla määrätään, että kohteeseen kuuluvia arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa.
- Rakennuslupa- ja purkulupa-asioissa on kuultava museoviranomaista ennen rakennus- tai purkulupaa koskevan päätöksen antamista.
- Numerointi viittaa rakennusinventointiraportin kohdenumerointiin.
- Kohde numero 8 voidaan siirtää kaava-alueella rakennusalalle "r".

- LOKALT BETYDELSEFULLT KULTURHISTORISKT OBJEKT.**  
Kulttuurihistoriskt värdefullt och med tanke på bybildens viktiga byggnad eller gårdsmiljö.
- Ombyggnadsbyggnaderna ska repareras och ändringar av byggnader ska planeras och genomföras på ett sätt som bevarar objektets värde.
  - Byggnadsobjektet ska repareras och underhållas med respekt för deras ursprung. För åtgärder som ändrar objektets exteriör ska utlåtande av museimyndigheten begäras.
  - I 41.2 § i MBL står det att värdefulla byggnader som hör till objektet inte får rivas utan lov enligt 127 § i MBL.
  - I frågor som rör bygglov och rivningslov ska museimyndigheten höras innan beslut om bygg- eller rivningslov ges.
  - Numereringen hänvisar till byggnadsinventeringsrapportens objektnummering.
  - Objekt nummer 8 kan flyttas till r-byggnadsyta på planområdet.

Valokuva 2023 / Foto 2023	Nr.	Kohde / Objekt	Kuvaus / Beskrivning
	1	Rödsön entinen koulu / Rödsö tidigare skola	Entinen kyläkoulu piharakennuksineen vuodelta 1903. / Tidigare byskola med gårdsbyggnader från 1903.
	6	Orreksentie 5 / Orresvägen 5	Funkkistyyliä edustava asuinrakennus 1940-luvulta. / Bostadshus i funktistil från 1940-talet.
	8	Hermannin butiikki, Orreksentie 1 / Hermanns butik, Orresvägen 1	Asuinrakennus vuodelta 2020 sekä nikkarityyliä edustava asuinrakennus 1900-luvun alusta. / Bostadshus från 2020 samt bostadshus i snickarstil från början av 1900-talet.
	9	Rödsöntie 139 / Rödsövägen 139	Pihapiiri, jossa vanha päärakennus ja piharakennuksia 1900-luvun alusta. Uusi päärakennus vuodelta 2008. / Gårdsmiljö med en gammal huvudbyggnad och gårdsbyggnader från början av 1900-talet. Ny huvudbyggnad från 2008.
	11	Rödsöntie 141 / Rödsövägen 141	Asuinrakennus vuodelta 1954. / Bostadshus från 1954.

**RAKENNUSALA, JOLLE SAA SUIJTTAA ALUEELLA SIIRRETTÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNUS.**

**BYGNAIDSYTA DÄR KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BYGGNAD SOM SKA FLYTTAS FÄR PLACERAS.**

**HISTORIALLINEN KYLÄTONTTI.**

- Muu kulttuuriperintökohde. Alueella olevat historialliset (asutus)rakenteet tulee säilyttää. Suuremista kohdista koskevista suunnitelmissa tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.

**HISTORISK BYTOMT.**

- Annat kulturarvsobjekt. Historiska (bostads)konstruktioner på området ska bevaras. Större planer som berör objektet ska diskuteras med museimyndigheterna.

**HE**

**UUSI RAKENNUSPAIKKA.**  
NY BYGGPLATS.

**OLEMASSA OLEVA RAKENNUSPAIKKA.**  
NUVARANDE BYGGPLATS.

**EKOLOGINEN YHTEYS**

- Luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojellun liito-oravan elinympäristöjen välisen liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee huomioida ja säilyttää alueiden käytössä.

**EKOLOGISK FÖRBINDELSE**

- Tillräckligt med träd för att flygekorren, som är skyddad med stöd av 78 § i naturvårdslagen, ska kunna röra sig mellan sina livsmiljöer ska beaktas och bevaras i användningen av områdena.

### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

- Osayleiskaava on laadittu MRL 42 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana.
- MRL 44§:n ja 72§:n mukaan määrätään, että kaupunki voi myöntää suoran rakennusluvan kaavan mukaiselle rakennuspaikalle.
- Olemassa olevalle rakennusluvan saaneelle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä osayleiskaavassa on määrätty tontin rakennuskoikeudesta.
- Rakennusten, katoksien ja rakennelmien lukumäärä saa olla yhteensä enintään viisi (5).
- Jätevesien käsittely tulee hoitaa Kokkolan kaupungin kulloinkin voimassa olevien ympäristösuojelumääräysten mukaisesti.
- Rakennuslupavaiheessa tulee selvittää maaperätietojen perusteella hapettuvien kaivumaiden olemassaolo ja tarvittaessa esittää toimenpiteet haittojen estämiseksi.

### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

- Delgeneralplanen är utarbetad som en delgeneralplan med rättsverkan enligt 42 § i MBL.
- Med stöd av MBL 44 § och 72 § bestäms att staden kan bevilja direkta bygglov för byggplatser anvisade i planen.
- En befintlig byggnad som uppförts med bygglov kan beviljas ett bygglov för ändrings- och reparationsarbeten trots delgeneralplanens bestämmelser om tomtens byggnadsrätt.
- Antalet byggnader, skyddstak och konstruktioner får vara högst fem (5).
- Avloppsvattnet hanteras enligt Karleby stads giltiga miljöskyddsföreskrifter.
- I bygglovskedet ska det utgående från uppgifter om Jordmänen utredas om det finns oxiderbara jordmassor som ska grävas upp och vid behov ska åtgärder presenteras om hur olägenheter ska förhindras.

# KOKKOLA KARLEBY

OSAYLEISKAAVA / ORREKSENTIEN ETELÄOSA (RÖDSÖ)

DELGENERALPLAN / SÖDRA DELEN AV ORRESVÄGEN (RÖDSÖ)

Kaavatunnus/Planbeteckning 272 YK2024/1

HYVÄKSYTTY  
GODKÄND

HALLINTOJOHTAJA  
FORVALTNINGSREKTÖR

BEN WEIZMANN

HYVÄKSYMINEN VALTUUSTO/FULLMÄKTIGES GODKÄNNANDE 10.6.2024 §

59 TEKNISET MUUTOKSET/TEKNISKA ÄNDRINGAR 15.5.2024

KAVAEHDOTUS/PLANFÖRSLAG 18.1.2024

KAVALUONNOS/PLANUTKAST 30.5.2023

MITTAKAAVA/SKALA 1:5000

JUTTA PIISPANEN  
Projektipäällikkö/Projektchef

STINA KARHUNMAA  
Suunnittelija/Planerare

KOKKOLAN KAUPUNKI  
KARLEBY STAD

RAMBOLL