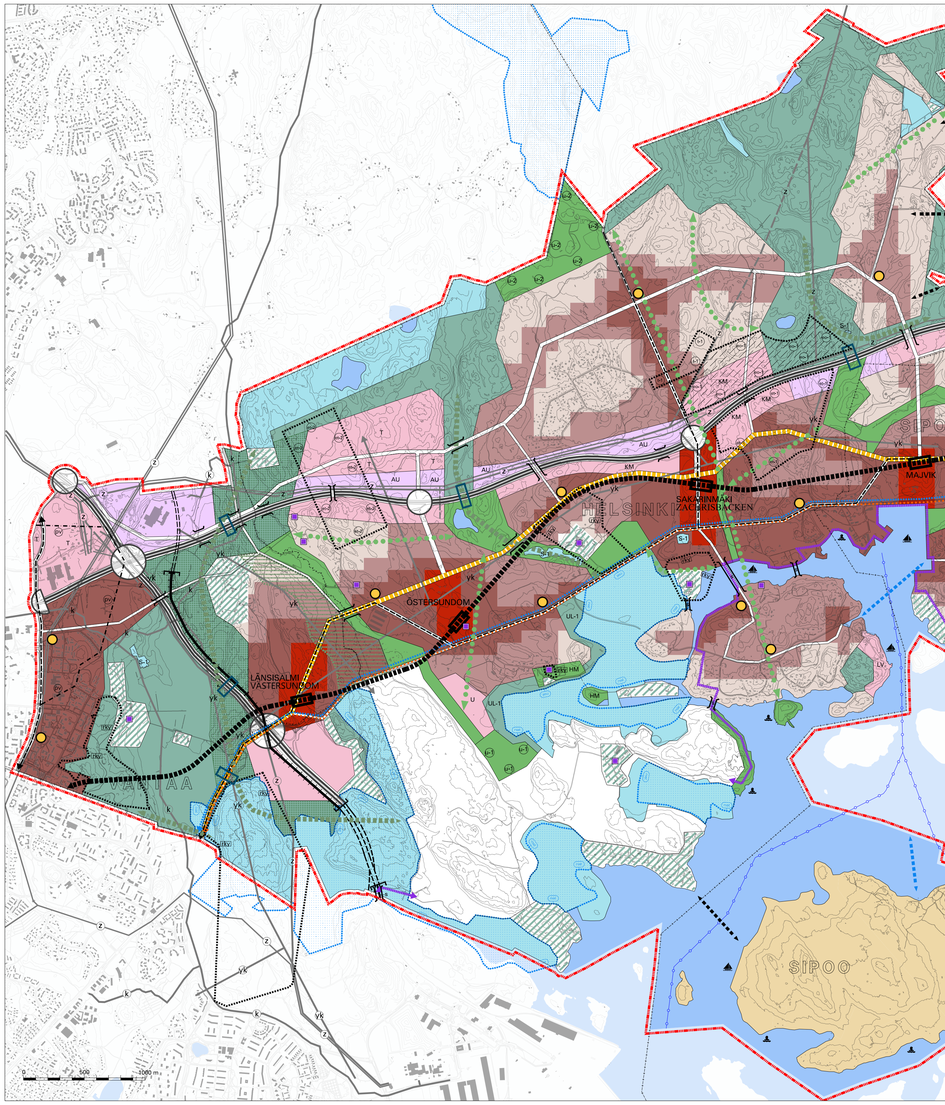


## YLEISEKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

### KESKUSKSET JA ASUINTOVALTAISET ALUEET

Toimimoollisen monipuoliset rakentamisalueet, joilla asuminen, palvelut, oleskelun-toiminta, liikehäiriötön, yhdyskuntateknisen huolto ja liikunnan toimivuus.

Tavoitteena on kaupunki, jossa rakennukset muunlaiset katujo, aukiolla ja puistoja, jossa julkiset tilat korvat vähitelleä edellyksiä kaupunkielämälle. Kaupunkirakenne, jossa kulkeutit muodostavat verkkomaisen rakenteen ja jossa kävely, pyöräily ja joukkoliikenne tarjoavat kattavan liikumisen palveluverkon.

Vähittäiskaupan yksiköt on mitoitettava siten, että paikallisen palvelutarjonnan tasapainoinen alueellinen kehitys ja saavutettavuus turvataan. Vähittäiskaupan suuryksiköt ovat ensisijaisesti seudun keskustatoimintojen alueilla.

Pikäkäsittelykaupan yksiköt on mitoitettava paikallisen ja seudullisen palvelun ja ympäristön kuormituksen perusteiden kyvynmä mukaan.

Alueille on osoitettava asukasmäärän nähden riittävät kaupunginosapuistot ja -puistoja, jotka ovat helposti saavutettavia kaavoitettavilla rakentamisalueilla. Elinkeinotyövaikutusten laajuuden tulee olla kasvinkinkin 20 % rakennettavaksi pinta-alasta.

Rannat tulee suunnitella julkiskäyttöä uusilla asuinkoilla.

**Keskustatoimintojen alue.** Korttelieheikkous on pääsäännöstä alle 1.0.

Alueella voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, joka on seudun keskustatoiminnoista alueella saa sijoittaa merkityksiältään seudullista vähittäiskaupoja. Näitä keskustatoiminnoista alueella saa sijoittaa merkityksiältä alueellista vähittäiskaupoja.

Lähiaiakimen ja Sakkorinnan metroasemien ympäristöt on kaavoitettava siten, ettäkeskeisen metrotaidon sidmuksitinta, kaupunkirakenteen ja kaupunkikuvan merkitsiä ja jäsentämä ovat ensisijaisia.

Rakennusten maantasokerroksiet on osoitettava elävöitetäväksi liike- tai muuksi toimitiloiksi, jos sovelaa kaupunki.

Pysäkiöitä tulee sijoittaa ensisijaisesti laituriksi ja tasoille.

**Lähipalvelujen alue.** Julkisten jaiksi kaupallisten lähipalvelujen kesäkirjon.

Vähittäiskaupan yksiköt on mitoitettava paikallisen palvelun mukaan.

Rakennusten maantasokerroksiin on osoitettava liike- tai muuta toimitiloiksi, jos sovelaa kaupunki.

**Kerrostalovaltainen alue.** Korttelieheikkous on pääsäännöstä alle 0.8.

Kerrosten sivuvaikutukset ympäristöön maantasokerroksiin on osoitettava liike- tai muuksi toimitiloiksi, jos sovelaa kaupunki.

**Kaupunkipientalovaltainen alue.** Kaupunkipientaloilla tarkoitetaan kytkettyjä tai rinnakkaisia pientaloja tai pienkerrostaloja, jotka rakennetaan kadun varteen tiiviin kaupunkirakenteen ja seudun. Korttelieheikkous on pääsäännöstä 0.4–1.0.

**Pientalovaltainen alue.** Korttelieheikkous on pääsäännöstä 0.2–0.6.

**Alue, jonka ominaispiirteet säilytetään.** Olemassa olevia rakennuksia voidaan muutetaa ympäristöä ja Ominaispiirteiden siinä vaikeuttamisen Säilyttämisen ja sallitaan.

Tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ja luonnon erityisarvoiset ja ekologiset yhteydet.

**PALJON TILAA VAATIVIEN TOIMINTOJEN RAKENTAMISEEN, KAUPPA**

**Elinkeinotoiminnan alue.** Alueelle voidaan sijoittaa ympäristöriskitön ja häiriötön elinkeinotoiminta, kuten yksityiskäyttöinen ja liikennne- ja varastotoimintoja, varastointa sekä näihin liittyvät toimistoa, palveluja ja myymälätiloja. Myymälätiloissa koko saa olla enintään 2 000 kerrosneliömetriä.

**Elinkeinotoiminnan / kaupan alue.** Alueelle voidaan sijoittaa ympäristöriskitön elinkeinotoiminta, kuten yksityiskäyttöinen ja liikennne- ja varastotoimintoja, varastointa sekä näihin liittyvät toimistoa, palveluja ja myymälätiloja.

Alueelle voidaan lisäksi sijoittaa seitsemä mahdollisuutta suuttäkiksi paljon tilaa vaativan erikoiskaupan kaupan yksikköä. Myymälätiloissa koko saa olla enintään 2 000 kerrosneliömetriä ja yksikköä kohti huomioon ottaen voidaan perusteellisesti sijoittaa myös keskustavaraiksiksi ukopuolella.

KM-alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 000 kerrosneliömetriä, kerrosala yksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 2 000 kerrosneliömetriä.

**Elinkeinotoiminnan alue / teollisuusalue.** Alueelle voidaan sijoittaa ympäristöriskitön elinkeinotoiminta, kuten yksityiskäyttöinen ja varastotoimintoja sekä yksityiskäyttöinen huollon tiloja, laboraatio, tutkimus- ja koulutustoimintoja, vähittäiskaupan yksiköitä ja ympäristöriskitöntä sekä liiman vaatimaa, Lisäksi alueelle voidaan sijoittaa myös varastoinnin, Lisäksi alueelle voidaan sijoittaa sekä varastoinnin.

**U Urheilu- ja virkistysvalojen keskus.** Alue varataan urheilun, liikunnan ja virkistyksen liittyville toiminnoille.

**Venesatama-alue.**

**LV Yhdyskuntateknisen huollon alue.** Alueelle voidaan sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon tiloja, kuten jätevedenpuhdistamo, huolto-varikoita, vesitorneja, vedenpuhdistamoita, jätteenkäsittelyjätoisia ja lumen varastointipaikkoja sekä liikennne- ja varikkoratoimitoja.

**AU Yhdyskuntateknisen huollon alue.** Alue on osoitettu ensisijaisesti aurikonsenjan tuotantoon.

**VIHER- JA VIRKISTYSALUEET, -YHTEYDET ja -KOHTEET**

Tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen, maiseman ja luonnon erityisarvoiset ja ekologiset yhteydet.

Maisemassa muuttuvaa maanrakennusyöstä pulkien kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpiteitä ei saa suoritaa liman maankäyttö- ja rakennuslain 128 § mukaisia lupaa.

## GENERALPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

### CENTRA OCH BOSTADSDOMINERADE OMRÅDEN

Byggnadsområden med mångsidiga funktioner, där bostäder, service, näringsverksamhet, rekreation samt fritidsverksamhet kan utveckla inlämmas i varandra.

Målet är en stad, där gatorna, torgen och parkerna kantas av byggnader, där de olika funktionerna blandas med varandra. Stödande av en gångvänlig centrum och rekreationsvärdenen, där gångvägarna löpar en vitalitetande strukturer och där gång-, cykel- och kollektivtrafiken erbjuder ett täckande servicenät.

Detaljplanebestämmelser bör dimensionieras så att en jämn nyttofördelning och gång- och cykelbro det lokala serviceutbudet säkras. Store centrumfunktioner bör placeras tillräcka på områdden för centrumfunktioner.

Enhetema för dagsljusvarandet bör dimensionieras enligt den lokala efterfrågan och den lokala kundkretsen.

Områdena bör avkrava tillräckliga stadsdelsparker och övriga omräden för rekreation och fritidsverksamhet i anslutning i byggnadsplanerna och planläggs som bostadsområden bör områdena för rekreationsvärdena ja centrum. Det bör planeras minst 20 procent av ytan för områdena som byggs.

I nya bostadsområden ska strödenna planeras allmänna.

**Område för centrumfunktioner.** Kvartersefterfektivteten är i regel över 1.0.

I området för stora detaljplanebetetter bör det i det centrumnäraste delen av det centrumnäraste bostadsrekreerstä Natura 2000 regionalt betydelsefulla platsens, ä de övriga centrumfunktioner ä Sundsjön centrumdelen ärtuvaset det höjdkrav bostadsrekreerstä Natura 2000 verkostoon kuuluvan alueen Mustavuoreenketo ä Östersundomin lintuvedet (R0100065) suojelun perusteena olevan lintudirektiivin liitteen I lintujen huomioon lintudirektiivin liitteen I lintujen naturskärä.

Ulkuvähäinnä vä tule sijoittaa alueen nanan pudikkeisiin ja metsiin.

Byggnadernas markplaner ska i första hand anvisas som affärsändar eller andra lokaler som öppnar sig mot gatan.

Parkering ska i första hand placeras i det underjordiska, det vägnära gatorna.

**Område för närservice.** Koncentration med offentlig och/eller kommersiell service.

Detaljplanebestämmelserna ska dimensioneras enligt den lokala efterfrågan.

Byggnadernas markplaner ska anvisas som affärslokaler eller andra lokaler som öppnar sig mot gatan.

**Område dominerat av flervåningshus.** Kvartersefektivteten är i regel 0.2–0.6.

Längs med centralgatan och stationsgatan byggnadernas markplaner anvisas som affärslokaler eller andra lokaler som öppnar sig mot gatan.

**Område dominerat av stadsområde.** Med stadsområdhus avses kopplade eller fristående hus, jotka tilmillä bojempiä vähen-tai kerrotaloja saakka. Det kan vara fråga om en ny stadsdel som ska ersätta en gammal, en gammal stadsdel som ska förnyas, en del av parkkvägar eller urbana torg.

**Ekologiskt förbindelse.** En ekologisk förbindelse som är viktig med tanke på naturens mångfald.

**Del av en ekologisk förbindelse som ska utvecklas.**
Ifråga om en förbindelse bör man i detaljplanerna ge det som är viktigt för utveckling av de förbindelser som är viktiga för det/den av arten /arge, som är bragen i Ekgårdsträdsverken i Bilaga 1 vilka gjort som grund för skydd av Natura 2000-verkostoon kuuluva alue Mustavuoreenketo ä Östersundomin lintuvedet (R0100065), utskäl med tanke på en ett ekologisk förbindelse som är viktig för det/den av arten /arge, Ekfåfältsträdsva ska utföras så att de inte hindrar utvecklingen av en ekologisk förbindelse.
Ifråga om en förbindelse ska kulturlandskapets värde beaktas.

**Bedstrand.**

**SKYDDSOMRÅDEN OCH -OBJEKT**
Sådant jordbyggnadsarbete och sådan bildtillämp eller någon annan hämmel som ska utföras i det skyddade det/den som det/den som det/den som