Beteckningar och bestämmelser:

Merkinnät ja määräykset:

AP

Småhusdominerat bostadsområde
Pientalovaltainen asuntoalue

AT

Område för bycentrum

På området får uppföras småhusbebyggelse, byggnader för offentlig och enskild service, byggnader för jord- och skogsbruk samt till beyggelsen ansluten, icke miljöförstörande småindustri.

Nya pälsdjursfarmer bör ej förläggas till området.
Generalplanen utgör inte hinder för utbyggande av svinhus och pälsdjursfarm, om det med beaktande av medicinalstyrelsens rekommendation och HFD:s praxis annars skulle vara möjligt.

Rekommendationer:
1. Nybyggnader bör till sin placering och utformning anpassas till landskaps- och bybilden
2. Vid placeringen av nya bostadsbyggnader skall man följa hälsovårdsmyndigheternas anvisningar gällande avståndet till befintliga djurstall och pälsdjursfarmer.

Kyläkeskuksen alue

Alueelle saa rakentaa pysyvää asutusta, maatilojen talouskeskuksia, asumista häiritsemätöntä pienteollisuutta, yksityisiä ja julkisia palveluja.

Uusia tarhoja ei tule sijoittaa alueelle.
Yleiskaava ei ole esteenä sikalan ja turkistarhan rakentamiselle, jos se ei olisi lääkintöhallituksen suositus ja KHO:n käytäntö huomioon ottaen muutoin mahdollista.

Suosituksia:
1. Uudet rakennukset tulee sijainniltaan ja muodoltaan sopia maisema- ja kyläkuvaan.
2. Uusien asuinrakennusten sijoittamisessa tulee noudattaa terveysviranomaisten ohjeita etäisyydestä olemassa oleviin eläinsuojiin ja turkistarhoihin.

AT-2

Område för bycentrum

Område för bycentrum inom skyddszon för pälsdjursuppfödning eller svingård.
Byggandet av bostäder inom zonen är tillåtet endast då byggandet sker i anslutning till pälsdjurs- eller svinuppfödning. Befintliga byggnader får renoveras och utvidgas.
Nämnden har rätt att pröva huruvida byggande av bostad för andra än päls- och svinfarmare skall tillåtas.
Begränsningarna upphör ifall tillstånden att bedriva djurhushållning dras in för pälsdjursuppfödning eller svingård. Efter det att skyddszonen har avlägsnats får fast bosättning, driftscentra för lantbrukslägenhet, småindustri som inte stör boende samt privat och offentlig service byggas på området.

Nya farmer bör inte placeras på området.

Kyläkeskuksen alue

Kyläkeskuksen alue, joka sijaitsee turkistarha-alueen suojavyöhykkeellä.
Asuntojen rakentaminen vyöhykkeellä on sallittu vain sen liittyessä turkistarhaukseen tai sikatalouteen. Olemassa olevia asuntoja saa peruskorjata ja laajentaa.

Lautakunnalla on oikeus koettaa kuinka asunnon rakentaminen muille kun turkistarhaajalle tai sikala-tarhaajalle on sallitettava.

Rajoitukset poistuvat jos turkistarha-alueen tai sikalan eläintenpitoluvat puretaan. Suojavyöhykkeen poistuttua, alueella saa rakentaa pysyvää asutusta, maatilojen talouskeskuksia, asumista häiritsemätöntä pienteollisuutta, yksityisiä ja julkisia palveluja.

Uusia tarhoja ei tule sijoittaa alueelle.

AM

Kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentrum
Maatilojen talouskeskusten korttelialue

RA

Område för fritidsbostäder
Loma-asuntoalue

M

Jord- och skogsbruksdominerat område

Området reserveras i främsta rummet för jord- och skogsbruk och därtill hörande byggnadsverksamhet

Rekommendationer:
1. Nya bostadsbyggnader bör i första hand förläggas i anslutning till befintlig bebyggelse eller i övrigt i närheten av befintlig väg och vattenledning.
2. Öppna slätter bör om möjligt lämnas obeyggda.
3. Vid placeringen av nya bostadsbyggnader skall man följa hälsovårdsmyndigheternas anvisningar om avståndet till befintliga djurstall och pälsfarmer.
4. Kalhuggning av skog som gränsar till åker bör undvikas.
5. Bäckfårorna bör bevaras i naturtillstånd, rensning dock tillåten.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alueet varataan ensisijaisesti maa- ja metsätalouteen, sekä siihen liittyvään rakentamiseen.

Suosituksia:
1. Uudet asuinrakennukset tulee sijoittaa olemassa olevan asutuksen yhteyteen tai muutoin nykyisen tien tai vesijohdon läheisyyteen.
2. Avoimia peltoalueita on mahdollisuuksien mukaan jätettävä rakentamatta.
3. Uusien asuinrakennusten sijoittamisessa tulee noudattaa terveysviranomaisten ohjeita etäisyydestä olemassa oleviin eläinsuojiin ja turkistarhoihin.
4. Peltoon rajoittuvan metsän avohakkuu on vältettävä.
5. Ojien uomat on säilytettävä luonnontilassa, perkaaminen on kuitenkin sallittu.

MT

Jord- och skogsbruksområde

Området bör bevaras som jord- och skogsbruksområde. På området får uppföras byggnader för jord- och skogsbruk samt ekonomibyggnader i anslutning till befintlig bostad. Utöver befintligt bostadshus kan i anslutning till jordbrukslägenhets driftscentrum uppföras ytterligare en bostad. Bildande av nya tomter för bostadsbyggande skall helst undvikas.

Rekommendationer:
1. Kalhuggning av skog som gränsar till åker bör undvikas.
2. Bäckfårorna bör bevaras i naturtillstånd, rensning dock tillåten.

Maa- ja metsätalousalue

Alue on säilytettävä maa- ja metsätalousalueena. Alueella saa rakentaa olemassa olevaan asuntoon liittyen maa- ja mestätaloutta palvelevia rakennuksia sekä talousrakennuksia.
Olemassa olevan asuinrakennusten lisäksi saa tilan talouskeskukseen yhteyteen rakentaa yksi asunto.
Uusien asuntotonttien muodostamista tulisi välttää.

Suosituksia:
1. Peltoon rajoittuvan metsän avohakkuu on vältettävä.
2. Ojien uomat on säilytettävä luonnontilassa, perkaaminen on kuitenkin sallittu.

MU

Jord- och skogsbruksområde, behov av att styra friluftslivet

Området reserveras för jord- och skogsbruksverksamhet och därtill hörande byggnadsverksamhet, så att frilufts- och rekreationsbehovet beaktas.

Rekommendation:
Nya bostadsbyggnader bör i första hand förläggas i anslutning till befintlig bebyggelse eller i övrigt i närheten av befintlig väg och vattenledning.

Maa- ja metsätalousalue, ulkoilun ohjaamista tarvetta

Alue varataan maa- ja mestätaloutta, sekä siihen liittyvää rakentamista varten siten, että ulkoilu- ja virkistystarve otetaan huomioon.

Suositus:
Uudet asuinrakennukset tulee ensisijaisesti sijoittaa olevan asutuksen yhteyteen tai muutoin nykyisen tien tai vesijohdon läheisyyteen.

ME

Stor enhet för husdjursskötsel

Bostäder får ej uppföras på området.

Kotieläintalouden suuryksikkö

Asuntojen rakentaminen alueella ei ole sallittu.

MY

Jord- och skogsbruksområde, miljövärden

Område som reserverats främst för jord- och skogsbruksändamål.

Övrigt byggande än det som är avsett för behovet enligt områdets huvudanvändningsändamål är förbjudet.

Maa- ja metsätalousalue, ympäristöarvoja

Alue, joka on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamista varten.

Muu kuin alueen pääkäyttötarkoitukseen tarpeita varten tapahtuva rakentaminen on kielletty.

MA

Landskapsmässigt värdefullt åkermarksdominerat område

Område, som huvudsakligen är avsett för idkandet av jordbruk, så att åkerområdet bevaras öppna utan byggnation.

Maisemallisesti arvokas peltoalue

Alue, joka on tarkoitettu pääsaiassa maatalouden harjoittamista varten, siten että peltoalue säilyy avoimena ja rakentamatta.

SL

Naturskyddsområde

Området är skyddat eller är avsett för att skyddas enligt naturskyddslagen.

Nybyggnader får ej uppföras på området.

Grävning, sprängning, utjämning och fyllning av markområde, fällning av träd samt övriga åtgärder, som hotar områdets naturförhållande, är förbjudet på området, innan ett naturskyddsområde har grundats.

Luonnonsuojelualue

Alue on luonnonsuojelulailla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu.

Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia.

Alueella on kielletty maaperän kaivaminen, louhiminen, tasoittaminen, täyttäminen, puiden kaatamainen sekä muut alueen luonnontila vaarantavat toimenpiteet, kunnes siitä on muodostettu luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue.

sl-2

Värdefullt naturobjekt

Eventuell särskilt viktig livsmiljö enligt skogslagen. Åtgärderna vid vård och drift på området skall utföras så att områdets värdefulla särdrag inte äventyras.

Arvokas luontokohde

Mahdollinen mestälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö. Alueella tehtävät hoito- ja käyttötoimenpiteet tulee tehdä siten, että alueen arvokkaat ominaispiirteet eivät vaarannu.

sl-3

Värdefullt naturobjekt

Eventuell särskilt viktig livsmiljö enligt vattenlagen. Områdets värdefulla särdrag får inte äventyras.

Arvokas luontokohde

Mahdollinen vesilain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö. Alueen arvokkaitaominaispiirteitä ei saa vaarantaa.

KM

Område för kommersiell service
Kaupallisten palvelujen alue

PY

Område för offentlig service och förvaltning
Julkisten palvelujen ja hallinnon alue

E

Specialområde
Erityisalue

EO

Täktområde
Kaivosalue

EJ

Område för avfallshantering
Jätteenkäsittelyalue

EH

Begravningsplats
Hautausmaa

EV

Skyddsgrönområde
Suojaviheralue

T

Industri- och lagerområde
Teollisuus- ja varastoalue

LS

Hamnområde
Satama-alue

Delgeneralplaneområdets gräns
Osayleiskaava-alueen raja

Områdesgräns
Alueraja

sv

Skyddszon för pälsdjursfarmområde eller svingård

Inom zonen får ej uppföras nya bostadsbyggnader i annat fall än att dessa ansluter sig till utövandet av pälsdjursnäring eller svinuppfödning.

Befintliga bostäder får renoveras och utvidgas. Ny byggnad får uppföras i stället för gammal byggnad.

Ifall tillstånden för bedrivande av husdjursskötsel i storenheter dras in träder det normala användningsändamålet för området ikraft.

Turkistarha-alueen tai sikalan suojavyöhyke

Asuntojen rakentaminen vyöhökkeellä on sallittu vain sen liittyessä turkistarhaukseen tai sikatalouteen.

Olemassa olevia asuntoja saa peruskorjata ja laajentaa. Vanhan rakennuksen tilalle saa rakentaa uuden.

Jos kotieläintalouden suuryksikön eläintenpitoluvat peruutetaan, alueen normaali käyttötarkoitus astuu voimaan.

tv

Område för vindkraftverk
Tuulivoimaloiden alue

Utvidgningsriktning.
Laajenemissuunta.

sk

Område som är värdefullt med tanke på stads- eller bybilden

Rekommendation:
Nybyggnader och ändringar i existerande byggnader bör ifråga om utformning, proportioner och material anpassas till den gamla bebyggelsen.
Den huvudsakliga verksamheten och byggandet på området bör anpassas till områdets landskapsmässiga, naturskyddsmässiga och kulturhistoriska värden. Områdets landskapsbild får inte fördärvas. Kulturhistoriskt värdefulla helheter skall bevaras.

Kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas alue

Suositus:
Uudet rakennukset tai rakennuksissa tehtävät muutokset tulee muodon, mittakaavan ja materiaalin suhteen sopeuttaa olemassa oleviin rakennuksiin.
Pääasiallinen toiminta ja rakentaminen alueella pitää sopeuttaa alueen maisemallisiin, luonnonsuojelullisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Alueen maisemakuvaa ei saa pilata.
Kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kokonaisuuksia on säilytettävä.

Alternativ vägförbindelse
Mahdollinen liikenneyhteys

Rekreationsobjekt/turistattraktion
Virkistys-/matkailukohde

Friluftsled/Skidspår
Ulkoilureitti/Hiihtorata

Del av delgeneralplan som inte godkänts av kommunfullmäktige.
Osa yleiskaavasta joka ei ole hyväksytty kunnanvaltuustosta.

Allmänna bestämmelser:

Alla byggnader på byggnadsplatsen bör placeras så, att de bildar en enhetlig husgrupp.

Utan hinder av de bestämmelser som berör byggnadsplatsens byggnadsrätt får befintlig byggnad totalrenoveras och förstörd byggnad ersättas med en ny motsvarande byggnad.

Generalplanens rättsverkningar för annan planering och för myndigheternas verksamhet

Enligt markanvändnings- och bygglagens 42 §:
Generalplanen skall tjäna till ledning när detaljplanen utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen.
När myndigheterna planerar åtgärder som gäller områdesanvändningen och beslutar att vidta sådana åtgärder, skall de se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av generalplanen.
Generalplanen ersätter en tidigare godkänd generalplan för samma område, om inte något annat bestäms i planen. På detaljplaneområde gäller generalplanen inte, utom i fråga om verkan enligt mom. 1 när detaljplanen ändras.

Bygginskränkningar och åtgärdsbegränsningar

Enligt markanvändnings- och bygglagens 43 §:
Tillstånd att uppföra en byggnad får inte beviljas så att genomförandet av generalplanen försvåras.
Tillstånd skall dock beviljas, om förvägrande av tillstånd på grund av generalplanen skulle orsaka sökanden betydande olägenheter och kommunen eller, när området måste anses vara avsatt för något annat offentligt samfund, detta inte löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten (villkorlig bygginskränkning). När olägenheten bedöms beaktas inte ändringar som inträffat i ägoförhållanden efter det att generalplanen godkänts, om de inte gjorts för genomförande av generalplanen.

Undantag

Enligt markanvändnings- och bygglagens 171 §:
Kommunen kan av särskilda skäl bevilja undantag från bestämmelser, förbud och andra begänsningar som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i markanvändnings- och bygglagen eller med stöd av den.

Kommunen får emellertid inte bevilja undantag när det är fråga om
1. uppförande av en ny byggnad på ett strandområde där en plan enligt 72 § 1 mom. inte är i kraft,
2. avvikelser, om de inte är ringa, från den byggrätt som angetts i detaljplanen,
3. avvikelse från en planebestämmelse som gäller skydd av byggnad eller om,
4. avvikelse från ett byggförbud enligt 53 § 3 mom, som beror på att en detaljplan godkänts.

I de fall som avses i 2 mom. kan undantag beviljas av den regionala miljöcentralen.
Undantag enligt denna paragraf kan inte beviljas från bestämmelserna om tillstånd för miljöåtgärder och inte från de särskilda förutsättningarna enligt 137 § för bygglov på områden i behov av planering

Yleisiä määräyksiä:

Rakennukset on sijoitettava siten, että ne muodostavat yhtenäisen rakennusryhmän.
Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella.

Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan:
Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaava sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.
Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.
Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyn yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä.
Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n mukaan:
Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.

Poikkeaminen

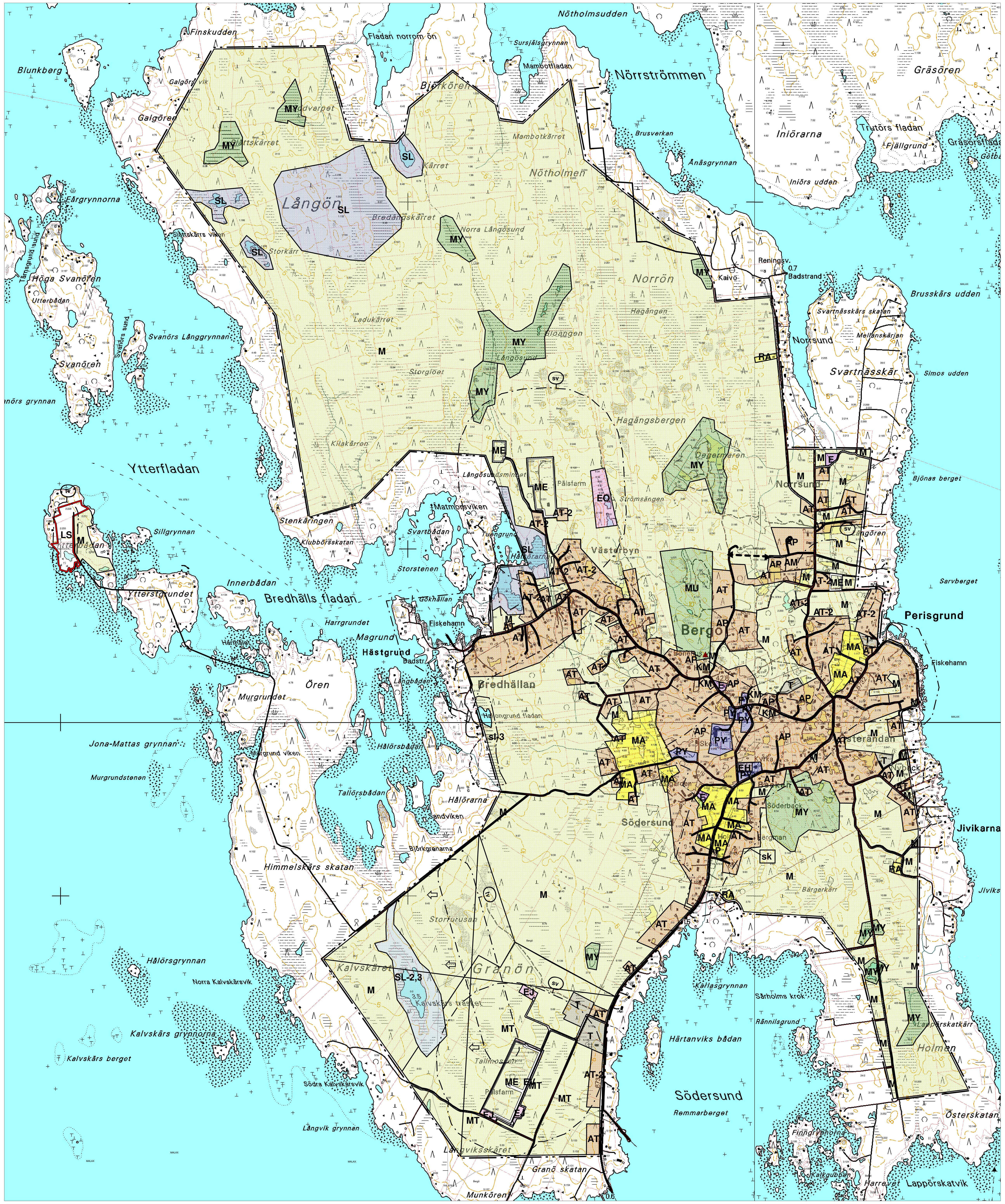
Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan:
Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kiellosta ja muista rajoituksista.
Kunta ei kuitenkaan saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on:
1. uuden rakennuksen rakentamisesta ranta-alueella, jolla ei ole voimassa 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa,
2. vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta,
3. poikkeamisesta rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä, tai
4. poikkeamisesta 53 §:n 3 momentissa tarkoitetusta asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta.
Poikkeamisen 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa voi myöntää alueellinen ympäristökeskus.
Tämän pykälän mukaista poikkeusta ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

BERGÖ DELGENERALPLAN
BERGÖN OSAYLEISKAAVA
09.01.2001

Korrigerad/
Korjattu 19.06.2001

Godkänd av kommunfullmäktige 10.12.2001
Hyväksytty kunnanvaltuustosta

MALAX KOMMUN
MAALAHDEN KUNTA



AB HALL&HERRGÅRD
PLANERING
Marknadsvägen 2, 65610 KORSHOLM, tel 3223211

Bergö delgeneralplan / Bergön osayleiskaava

09.01.2001 **Skala/Mittakaava 1 : 10 000**

Korrigerad/
Korjattu 19.06.2001

Godkänd av kommunfullmäktige/
Hyväksytty kunnanvaltuustosta 10.12.2001