

KAAVAMÄÄRÄYKSET

YLEISET MÄÄRÄYKSET

KESTÄVÄ KASVU – YHDYSKUNTARAKENTEEN OHJAAISEN PERIAATTEET

Keskeinen kaupunkialue kasvaa, laajentuu ja tiivistyy yhtenäisenä nykyisen keskustan ympärille. Uusi rakentaminen ohjataan ensisijaisesti olemassa olevan infrastruktuurin ja palvelujen äärelle. Taloudellinen, sosiaalinen ja ekologinen kestävyys otetaan huomioon.

Ainutalouden kulttuurimyrskyin erityisyyttä ja ominaispiirteitä vaalitaan ja arvokaat luontokohteet säilytetään.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa edistetään hiilinielujen ja -varastojen turvaamista ja energiatehokkuutta.

KESTÄVÄ LIIKKUMINEN

Kestävää liikumista edistetään kehittämällä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen mahdollisuuksia. Kävely- ja pyöräilyreitit yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varmistaa reittien kytkytyneisyys, sujuvuus, turvallisuus, esteettömyys ja selkeä hahmotettavuus. Reittien tulee soveltua eri käyttäjäryhmille ja olla käytettävissä arvokas puolen vuoden.

Joukkoliikenteen reitit ja pysäkit suunnitellaan tukemaan tiivistävää ja täydentävää kaupunkirakennetta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varmistaa pysäkkien hyvin saavutettavuus kävelen ja pyöräilyn, sujuvat yhteydet kaupunginosiin ja keskustan välillä sekä liittytäpsyäköinnin toimivuus ja sijainti.

RAIDEKILPENTEEN ASEMAN SUUNNITTELU

Aseman varaus on pitkin aikavälin kehittämisskohe, jonka suunnittelussa tulee edistää monipuolista maankäyttöä sekä varuuta raideilkeitten ja maankäytön yhteensovittamiseen. Maankäyttö ei saa vaarantaa junayhteyden ja asemien toteutumista.

Asemanseudun yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varmistaa aseman saavutettavuus kävelen, pyöräilyn ja joukkoliikenteellä sekä yhteydet liittytäpsyäköinnin. Asemanseudun tulee kytkeytyä luontevasti ja toimivasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen sekä sopeutua kaupunkikuvaan.

VALTAKUNNALLISESTI, MAAKUNNALLISESTI TAI PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄT KULTTUURIYMPÄRISTÖT JA MAISEMALUONNELLISIA ARVOKAAT ALUEET

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja maisemallisen arvokkaiden alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toimenpiteissä on tunnistettava alueen rakennushistorialliset, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä selvitettävä niiden suojelutarve ja -edellytykset. Arvokkaiden ominaispiirteiden säilyminen on varmistettava, ja maankäytön muutokset on sovitettava niihi. Arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja maisema-alueita koskevista toimenpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

Pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta ja rakentaminen on sopeutettava alueen maisemallisiin, rakennushistorialisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Alueella on oltava riittävästi tilaa kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikenteelle. Merkittävät kokonaisuudet on säilytettävä. Maisema muuttava maarakennustyö, puiden kaataminen tai muu vastaava toimenpide on luvvaraisista kuten rakentamislaissa säädetään.

ARKEOLOGIST ALUEET JA KOHTEET

Maainmuistotallilla rauhoitettui kiinteät muinaisjäännökset (sm), valtakunnalliset arvokkaat arkeologiset alueet (vark) sekä muut arkeologiset perintökohteet (ark) on esitetty kaavakartalla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja lupakäsittelyssä on otettava huomioon Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännöserösterin mukaiset ajantasaiset kiinteät muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet ja selvitettävä niiden suojelutarve ja -edellytykset. Kohteita koskevista suunnitelmistn on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

RANTA-ALUEET JA VESISTÖT

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee edistää vesien tilan parantamista tai vesien hyvän tilan säilyttämistä.

Purot tulee säilyttää vesipinnaltaan avoimina ja reuna-alueiden kasvillisuudellaan luonnomukaisina. Muokattuja puroja tulee mahdollisuuksien mukaan luonnomukaistaa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää rantojen saavutettavuutta. Rakentamattonat rannat on ensisijaisesti varattava yleiseen virkistyskäyttöön.

VIHER- JA VIRKISTYSALUEVERKOSTO SEKÄ KAUPUNKIVIHERÄ

Viheralueverkoston tulee muodostaa jatkuva kokonaisuus, joka tukee ekologista toimivuutta, luonnon monimuutisuutta, viihteyttä sekä kaupunkiympäristön viihtyisyyttä. Viheralueet tulee säilyttää yhtenäisinä aluekokonaisuuksina, ja niiden väliset laadukkaat viher yhteydet on turvattava.

Asuinalueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata hyvin saavutettavat ja monipuoliset lähivirkistysalueet sekä toimivat yhteydet laajempiin viheralueisiin ja rannoille. Suunnitteluperiaatteena tulee tavoitella, että jokaisella asukkaalla on enintään 300 metrin matka viheralueelle.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee tavoitella vähintään 30 prosentin latuspeittävyyttä eri kaupunginosaissa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata jatkuvat ulkoilureittiyhteydet osayleskaava-alueen ulkopuolelle kaakkoon (Epoon kautta Virrikin ulkoilualueelle), pohjoiseen (Kerkköoseen), länteen (Hiiharraan suuntaan) ja etelään (Emsälöon).

HULEVEDET JA SÄÄN ÄÄRI-ILMIÖT SEKÄ TULVAVAARA

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon ilmastomuutoksen vaikutukset, kuten pitkät kuivuusjakso, rankkasateet, hetteet ja myrskyt.

Huivesien hallinnassa suositaan luontopohjaisia ratkaisuja, kuten imeyty, avoumat ja viivytys lähellä huivesien muodostamisia alueita. Viheralueille voidaan sijoittaa huivesien hallintaratkaisuja.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon tulvariskien hallinta.

Tulvareitit on selvitettävä ja niiden toimivuus on varmistettava maankäytön jatkosuunnittelussa.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Melulle herkkiä toimintoja, kuten asumista, vapaa-ajan asumista, hoito- ja opilaitoksia, suunniteltaessa tulee varmistaa, että piha-alueiden ja sisätilojen melutaso ylittää valtakunnallisia ohjeavroja. Melualueille rakentaminen edellyttää melunTORjuntatoimenpiteitä, joilla varmistetaan, ettei valtiotieuvoston päätöksen mukaiset ohjeavot ylitä. Melutaso ja ohjeavot tarkistetaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tai lupakäsittelyssä.

Suuronnettomuusaarallisten kohteiden mahdolliset riskit tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa selvittää ja huomioida riittävästi.

MAAPERÄN ERITYISPIIRTEET

Pilaantuneet maat ja happamien sulfaattimaiden esiintymät tulee tunnistaa ja ottaa huomioon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa. Pilaantunut maaperä on kunnostettava käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee edistää massojen suunnitelmallista kiertäystä ja hyödyntämistä.

EKOLOGINEN KOMPENSAATIO JA ENNALLISTAMINEN

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ensisijaisesti välttää ja lieventää luonnon monimuutisuudelle aiheutuvia haittoja. Mikäli haittoja ei voida välttää tai lieventää, tulee arvioida mahdollisuus ekologiseen kompensaatioon. Kompensaation periaatteet ja toimenpiteet tulee selvittää erikseen.

A-1	ASUNTOALUE Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
A-3	ASUNTOALUE Alue on tarkoitettu keskustamaajien asumiseen. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
A-4	ASUNTOALUE Alue on tarkoitettu kehitettäväksi monipuoliseksi ja korkealaatuiseksi asumisen alueeksi tiivistämällä ja täydentämällä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää ympäristön viihtyisyyttä, monipuolista asutustasuntaa sekä hyvää kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteyttä. Kaupunkivihreää tulee lisätä tukemaan luonnon monimuutisuutta ja varustamista sään ääri-ilmiöihin. Julkisten ulkoiltojen, kuten katuojen, puistojen ja aukoiden, suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää niiden toimivuutta, esteettömyyttä, kauneutta ja soveltuvuutta ympäristön erityispiirteisiin.

AP-1	PIENTALOITAJEN ASUNTOALUE Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
AP-2/s	PIENTALOITAJEN ASUNTOALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN Alue on tarkoitettu huilmaisien asutuksen alueeksi. Alue on tarkoitettu enintään nykyiselle määälle erillispilatoja ja vapaa-ajanasutoja. Alueen kulttuurihistorialliset ja kaupunkivalkualliset arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään.
AP-3	PIENTALOITAJEN ASUNTOALUE Alueella on tarkoitettu luonnonläisen mahdollisuuksia. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Uusi täydentävä rakentaminen tutkittava asemaakaavalla.
AP-4	PIENTALOITAJEN ASUNTOALUE Alue on tarkoitettu väljän taajama-asumiseen. Alueella on täydennyrakentamisen mahdollisuuksia. Alue on suunniteltavaalueutta.
AT-101	KYLÄALUE Alue on tarkoitettu kylämaisiseen asumiseen. Alueella saa rakentaa asuinrakennuksia, maatalouden tilakeskuksia ja asutusta ja palveluja. Alue on suunniteltavaalueutta.

Rakennuspaikan on otava pinta-alaltaan vähintään 5000 m²n suuruinen. Mikäli rakennuspaikka liitetään yleiseen vesijohtoverkkoon ja jätevedet johdetaan vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon, voi rakennuspaikka olla pinta-alaltaan pienempi kuitenkin vähintään 3000 m².

Vapaa-ajan asuinrakennuksen saa muuttaa vakituisen asumisen rakennukseksi, mikäli rakennuspaikka liitetään yleiseen vesijohtoverkkoon ja vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

Rakennuspaikan on otava pinta-alaltaan vähintään 5000 m²n suuruinen ja suunniteltava alueella on otettava huomioon asuinrakennuksen, maatalouden tilakeskuksia ja asutuksen liittyviä työtöila. Alueelle ei sallita ammattimaisia majoitustointimaa tai toistuvaa lyhytaikaista majoitusta, vuokrausta tai muuta rinnastettavaa käyttöä. Alue on suunniteltavaalueutta.

KYLÄALUE
Alue on tarkoitettu kylämaisiseen asumiseen. Alueella saa rakentaa asuinrakennuksia, maatalouden tilakeskuksia ja asutuksen liittyviä työtöila. Alueelle ei sallita ammattimaisia majoitustointimaa tai toistuvaa lyhytaikaista majoitusta, vuokrausta tai muuta rinnastettavaa käyttöä. Alue on suunniteltavaalueutta.

Alue on tarkoitettu nykyiselle määälle rakennuspaikkoja ja asuinrakennuksia. Suunarakenus tulee rakentaa vähintään 20 metriä ja muut rakennukset vähintään 50 metriä keskivedenkorkedeen mukaisesta rantaviivasta.

Rakennuspaikan on otava pinta-alaltaan vähintään 5000 m²n suuruinen ja suunniteltava alueella on otettava huomioon asuinrakennuksen, maatalouden tilakeskuksia ja asutuksen liittyviä työtöila. Alueelle ei sallita ammattimaisia majoitustointimaa tai toistuvaa lyhytaikaista majoitusta, vuokrausta tai muuta rinnastettavaa käyttöä. Alue on suunniteltavaalueutta.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen saa muuttaa vakituisen asumisen rakennukseksi, mikäli rakennuspaikka liitetään yleiseen vesijohtoverkkoon ja vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

Ranta-alueilla sijaitsevilla vapaa-ajan asunnoilla vesikymälöiden rakentaminen on kielletty. Lupa vesikymälän rakentamiseksi voidaan kuitenkin myöntää, jos jätetvedet johdetaan vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon.

Rannoilla puusto ja rantojen luonnomukaisuus tulee säilyttää. Rannoilla on kiinnitettävä erityistä huomiota vesistön suojelemiseen, läpiseävän pinnan määrään ja huivesien hallintaan.

KYLÄALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN
Alue on tarkoitettu kylämaisiseen asumiseen. Alueella saa rakentaa asuinrakennuksia, maatalouden tilakeskuksia ja asutuksen liittyviä työtöila. Alueelle ei sallita ammattimaisia majoitustointimaa tai toistuvaa lyhytaikaista majoitusta, vuokrausta tai muuta rinnastettavaa käyttöä. Alue on suunniteltavaalueutta.

Alue on suunniteltava siten, että alueen kulttuurihistorialliset arvot ja alueen onlemaisuuksa säilyvät. Suunnittelussa on huomioidtava, että uudetrakentaminen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävät muutokset sopeutuvat ympäristön.

Alue on tarkoitettu nykyiselle määälle rakennuspaikkoja ja asuinrakennuksia. Suunarakenus tulee rakentaa vähintään 20 metriä ja muut rakennukset vähintään 50 metriä keskivedenkorkedeen mukaisesta rantaviivasta.

Rakennuspaikan on otava pinta-alaltaan vähintään 5000 m²n suuruinen ja onarantaisen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispitus on 50 metriä. Mikäli rakennuspaikka liitetään yleiseen vesijohtoverkkoon ja jätetvedet johdetaan vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon, voi rakennuspaikka olla pinta-alaltaan pienempi kuitenkin vähintään 3000 m².

Vapaa-ajan asuinrakennuksen saa muuttaa vakituisen asumisen rakennukseksi, mikäli rakennuspaikka liitetään yleiseen vesijohtoverkkoon ja vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

Ranta-alueilla sijaitsevilla vapaa-ajan asunnoilla vesikymälöiden rakentaminen on kielletty. Lupa vesikymälän rakentamiseksi voidaan kuitenkin myöntää, jos jätetvedet johdetaan vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon.

Rannoilla puusto ja rantojen luonnomukaisuus tulee säilyttää. Rannoilla on kiinnitettävä erityistä huomiota vesistön suojelemiseen, läpiseävän pinnan määrään ja huivesien hallintaan.

KYLÄALUE
Alue on tarkoitettu kylämaisiseen asumiseen. Alueella saa rakentaa asuinrakennuksia ja maatalouden tilakeskuksia. Alueelle ei sallita ammattimaisia majoitustointimaa tai toistuvaa lyhytaikaista majoitusta, vuokrausta tai muuta rinnastettavaa käyttöä. Alue on suunniteltavaalueutta.

Alue on tarkoitettu nykyiselle määälle rakennuspaikkoja ja asuinrakennuksia. Vapaa-ajan asuinrakennusta ei saa muuttaa vakituisen asumisen rakennukseksi. Suunarakenus tulee rakentaa vähintään 20 metriä ja muut rakennukset vähintään 50 metriä keskivedenkorkedeen mukaisesta rantaviivasta.

Rakennuspaikan on otava pinta-alaltaan vähintään 5000 m²n suuruinen ja onarantaisen rakennuspaikan rantav on vähimmäispitus on 50 metriä. Mikäli rakennuspaikka liitetään yleiseen vesijohtoverkkoon ja jätetvedet johdetaan vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon, voi rakennuspaikka olla pinta-alaltaan pienempi kuitenkin vähintään 3000 m².

Ranta-alueilla sijaitsevilla vapaa-ajan asunnoilla vesikymälöiden rakentaminen on kielletty. Lupa vesikymälän rakentamiseksi voidaan kuitenkin myöntää, jos jätetvedet johdetaan vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon.

Rannoilla puusto ja rantojen luonnomukaisuus tulee säilyttää. Rannoilla on kiinnitettävä erityistä huomiota vesistön suojelemiseen, läpiseävän pinnan määrään ja huivesien hallintaan.

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
Keskustatoimintojen alueella sallitaan monipuolinen ja tiivis kaupunkirakentaminen, jossa yhdistyvät asuminen, työskely, palvelut, vapaa-ajan toiminnot ja matkailu. Kaupungin ydin toimii suodellisena keskuksena ja kaupan pääkeskuksena, jonne sijoittuu suurin osa erikoiskaupasta, kaupallista palvelusta sekä kulttuuri-, ravintola- ja hyvinvointipalvelusta.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää kävelypainotteista ja kaikkie kaupunkialueille houkuttelevaa kaupunkiympäristöä. Palveluiden tulee olla hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoilla kaupungin eri osista.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee edistää massojen suunnitelmallista kiertäystä ja hyödyntämistä.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee edistää massojen suunnitelmallista kiertäystä ja hyödyntämistä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ensisijaisesti välttää ja lieventää luonnon monimuutisuudelle aiheutuvia haittoja. Mikäli haittoja ei voida välttää tai lieventää, tulee arvioida mahdollisuus ekologiseen kompensaatioon. Kompensaation periaatteet ja toimenpiteet tulee selvittää erikseen.

CSR	KESKUSTATOIMINTOJEN JA RAKENNUSSUOJELUJEN ALUE Asumisen suunnittelussa on varmistettava kulttuurihistoriallisten ja asuinrakennuspaikkojen ja kaupunkirakenteellisten arvojen, maisemallisten arvojen sekä alueen onlemaisuuksien säilyminen ja suojeltujen kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennuskannan säilyminen. Alueella koskevista maankäytösuunnitelmistn on kuultava museoviranomaisia.
TP-1	TYÖPAIKKA-ALUE Alue on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jolle saa sijoittaa toimintoja, palveluita sekä teollisuus- ja varastointitoimintaa, josta ei aiheudu ympäristön merkittäviä haittaa. Alueella saa sijoittaa merkitykseltään paikallista vähittäiskauppaa ja paljon tilaa vaativaa kauppa. Alueelle ei saa sijoittaa pälvitistavarakaupaa tai erikoiskaupan suuryksiköitä. Aluetta voidaan kehittää asumiseen ja siihen liittyvää lähipalveluilla vaihteita.
TP-2	TYÖPAIKKA-ALUE Alue on tarkoitettu työpaikka-alueeksi, jolle saa sijoittaa toimintoja, palveluita sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa ja varastoita.
TP-3	TYÖPAIKKA-ALUE / OMÄRDE FÖR ARBETSPLATSER Alue on tarkoitettu työpaikka- ja asumisalueeksi, jossa voi olla palvelu- ja toimistotyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia ja asutusta.
TP-1/A	TYÖPAKKA-ALUE / ASUNTOALUE Alue on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jolle saa sijoittaa toimintoja, palveluita sekä teollisuus- ja varastointitoimintaa, josta ei aiheudu ympäristön merkittäviä haittaa. Alueella saa sijoittaa merkitykseltään paikallista vähittäiskauppaa ja paljon tilaa vaativaa kauppa. Alueelle ei saa sijoittaa pälvitistavarakaupaa tai erikoiskaupan suuryksiköitä. Aluetta voidaan kehittää asumiseen ja siihen liittyvää lähipalveluilla vaihteita.

P	PALVELUJEN ALUE Alue on tarkoitettu väljän taajama-asumiseen. Alueella on täydennyrakentamisen mahdollisuuksia. Alue on suunniteltavaalueutta.
P-1	PALVELUJEN ALUE Alue on tarkoitettu julkisille ja yksityisille palveluille ja toimintarakentamiseksi.
P-2	PALVELUJEN ALUE Alue on tarkoitettu sosiaali- ja terveyshuollon laitoksille ja palvelusunnille.
P/s	PALVELUJEN ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN Kun palvelukäyttö alueella loppuu, alue varataan keskustamaajien asumiselle.
P/A-3	PALVELUJEN ALUE / ASUNTOALUE Kun palvelukäyttö alueella loppuu, alue varataan keskustamaajien asumiselle.
PL-1	LÄHIPALVELUJEN ALUE Alueelle sallitaan lähipalveluiden lisäksi toimintarakentamista.
PLA	LÄHIPALVELUJEN JA ASUMISEN ALUE Alueella sallitaan lähipalveluiden lisäksi asumista. Kaupunkirakennetta tulee kehittää ehjättävällä ja täydentävällä rakentamisella. Täydentävä rakentaminen on tutkittava asemaakaavalla.

PY	JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNUJEN ALUE
KM-1	KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SUIJITTAA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSÖKÖN Alueella voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään suodellista paljon tilaa vaativaa kauppa. Ennimmäismitoitus alueella on kaupan oloa 100 000 k-m². Ennimmäismitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketä.
KM-2	KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SUIJITTAA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSÖKÖN Alueella voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään suodellista paljon tilaa vaativaa kauppa. Ennimmäismitoitus alueella on kaupan oloa 125 000 k-m². Ennimmäismitoituksessa on mukana olemassa oleva ja uusi liiketä. Ennimmäismitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketä.

T	TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE Alue on tarkoitettu teollisuustuotantotoiminnolle sekä siihen liittyvälle varastoinnille. Alueella saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalarakennuksia.
T-1	TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE Alue on tarkoitettu teollisuus- ja kiertotaloustuotantotoiminnolle sekä siihen liittyvälle varastoinnille.
T-2	TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE Alue on tarkoitettu teollisuus- ja kiertotaloustuotantotoiminnolle sekä siihen liittyvälle varastoinnille.
TV	VARASTOALUE
T/kem-1	TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE, JOLLA ON OIJELLE SAA SUIJITTAA MERKITTÄVÄN, VAARALLISIA KEMIKAALIEJA VALMISTAVAN TAI VARASTOAVAN LAITOKSEN Toiminnan sijoittamisessa ja toteuttamisessa on otettava huomioon turvallisuus, ympäristö- ja suojaetäisyysvaatimukset.
V	VIRKISTYSALUE
V-1/s	VIRKISTYSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN Alueen käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot ja alueen onlemaisuuksa säilyvät.
VL	LÄHIVIRKISTYSALUE
VL-2	LÄHIVIRKISTYSALUE Alueella on erityisiä ympäristöarvoja. Alue on suunniteltava siten, että virkistysaluetta sopeutuu alueen maisemallisiin ja luonnonsuojelullisiin arvoihin. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuutisuudsen kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja elilajiesiintymien säilyttämisedellytykset.
VL-3	LÄHIVIRKISTYSALUE Alue on tarkoitettu lähivirkistysalueeksi.

Alue on tarkoitettu kehitettäväksi monipuoliseksi jei korkealaatuisiksi lähipalvelujen ja asumisen alueeksi tiivistämällä ja täydentämällä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää ympäristön viihtyisyyttä, hyvää kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteyksiä. Kaupunkivihreää tulee lisätä tukemaan luonnon monimuutisuutta ja varustamista sään ääri-ilmiöihin. Julkisten ulkoiltojen, kuten katuojen, puistojen ja aukoiden, suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää niiden toimivuutta, esteettömyyttä, kauneutta ja soveltuvuutta ympäristön erityispiirteisiin.

Alue on tarkoitettu kehitettäväksi monipuoliseksi jei korkealaatuisiksi lähipalvelujen ja asumisen alueeksi tiivistämällä ja täydentämällä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää ympäristön viihtyisyyttä, hyvää kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteyksiä. Kaupunkivihreää tulee lisätä tukemaan luonnon monimuutisuutta ja varustamista sään ääri-ilmiöihin.

Julkisten ulkoiltojen, kuten katuojen, puistojen ja aukoiden, suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää niiden toimivuutta, esteettömyyttä, kauneutta ja soveltuvuutta ympäristön erityispiirteisiin.

RA-102	VAPAA-AIAN ASUMISEN ALUE Alue on tarkoitettu nykyiselle määälle vapaa-ajan asumisen rakennuspaikkoja. Alueelle ei sallita ammattimaisia majoitustointimaa tai toistuvaa lyhytaikaista majoitusta, vuokrausta tai muuta rinnastettavaa käyttöä.
RA-103	VAPAA-AIAN ASUMISEN ALUE Alue on tarkoitettu nykyiselle määälle vapaa-ajan ja vakituisen asumisen rakennuspaikalle. Alueelle ei sallita ammattimaisia majoitustointimaa tai toistuvaa lyhytaikaista majoitusta, vuokrausta tai muuta rinnastettavaa käyttöä.

Rakennuspaikan on otava pinta-alaltaan vähintään 5000 m²n suuruinen ja onarantaisen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispitus on 50 metriä. Vapaa-ajan asumisen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiautotien vapaa-ajan asuinrakennuksen, yhden vierarakennuksen ja käyttötarkoitukseen liittyviä muita talousrakennuksia. Kaikki rakennukset on sijoitettava samaan taloryhmään. Suunarakenus tulee rakentaa vähintään 20 metriä ja muut rakennukset vähintään 50 metriä keskivedenkorkedeen mukaisesta rantaviivasta.

Vapaa-ajan asumisen rakennuspaikan kokonaisrakennuskoisuus on 170 k-m², mikäli rakennuspaikka on 5 000 m² tai suurempi. Vapaa-ajan asuinrakennus saa olla enintään 100 k-m², vierasmaja enintään 35 k-m² ja saunarakenus enintään 20 k-m². Lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia, jotka lasketaan mukaan rakennuspaikan kokonaisrakennuskoikeuteen. Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerosulok on kaksi. Sellaisella rakennetulla rakennuspaikalla, jonka pinta-ala on alle 5 000 m², lasketaan rakennuspaikan kokonaisrakennuskoisuus tehokkuusluvun (kerroslaan suhd rakennuspaikan pinta-alaan) e= 0,034 mukaan.

Rakennuspaikan rakennuskoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa oleva rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset muutoin ovat olemassa.

Rannoilla puusto ja rantojen luonnomukaisuus tulee säilyttää. Rannoilla on kiinnitettävä erityistä huomiota vesistön suojelemiseen, läpiseävän pinnan määrään ja huivesien hallintaan.

Ranta-alueilla sijaitsevilla vapaa-ajan asunnoilla vesikymälöiden rakentaminen on kielletty. Lupa vesikymälän rakentamiseksi voidaan kuitenkin myöntää, jos jätetvedet johdetaan vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon.

Ranta-alueilla sijaitsevilla vapaa-ajan asunnoilla vesikymälöiden rakentaminen on kielletty. Lupa vesikymälän rakentamiseksi voidaan kuitenkin myöntää, jos jätetvedet johdetaan vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon.

Ranta-alueilla sijaitsevilla vapaa-ajan asunnoilla vesikymälöiden rakentaminen on kielletty. Lupa vesikymälän rakentamiseksi voidaan kuitenkin myöntää, jos jätetvedet johdetaan vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon.

Ranta-alueilla sijaitsevilla vapaa-ajan asunnoilla vesikymälöiden rakentaminen on kielletty. Lupa vesikymälän rakentamiseksi voidaan kuitenkin myöntää, jos jätetvedet johdetaan vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon.

Ranta-alueilla sijaitsevilla vapaa-ajan asunnoilla vesikymälöiden rakentaminen on kielletty. Lupa vesikymälän rakentamiseksi voidaan kuitenkin myöntää, jos jätetvedet johdetaan vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon.

Ranta-alueilla sijaitsevilla vapaa-ajan asunnoilla vesikymälöiden rakentaminen on kielletty. Lupa vesikymälän rakentamiseksi voidaan kuitenkin myöntää, jos jätetvedet johdetaan vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon.

Ranta-alueilla sijaitsevilla vapaa-ajan asunnoilla vesikymälöiden rakentaminen on kielletty. Lupa vesikymälän rakentamiseksi voidaan kuitenkin myöntää, jos jätetvedet johdetaan vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon.

Ranta-alueilla sijaitsevilla vapaa-ajan asunnoilla vesikymälöiden rakentaminen on kielletty. Lupa vesikymälän rakentamiseksi voidaan kuitenkin myöntää, jos jätetvedet johdetaan vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon.

PLANBESTÄMMELSER

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

HÅLLBAR TILLVÄXT – PRINCIPER FÖR STYRNING AV SAMHÄLLSSTRUKTUREN

Det centrala stadsområdet växer, utvidgas och förätas enhetligt kring nuvarande centrum. Det nya byggandet styrs i första hand till områden vid befintlig infrastruktur och tjänster. Den ekonomiska, sociala och ekologiska hållbarheten beaktas.

Den unika kulturmiljöns särprägel och särdrag värnas om och värdefulla naturobjekt bevaras.

I den mer detaljerade planeringen främjas trygghandet av kolsänkorna och kofördräns samt energieffektiviteten.

HÅLLBARA FÄRDSTÄTT

Hållbara färdstätt främjas genom utveckling av förutsättningarna för gång, cykling och kollektivtrafik. I den mer detaljerade planeringen av gång- och cykellederna ska man säkerställa att lederna är sammanlänkade, smidiga, säkra, tillgängliga och lätt överblickbara. Lederna ska lämpa sig för olika användargrupper och vara tillgängliga året runt.

Kollektivtrafiks rutten och hållplatser planeras för att stödja tätare och kompletterande stadsstruktur. I den mer detaljerade planeringen ska säkerställas att hållplatserna är tillgängliga för fotgängare och cyklistar, att förbindelser mellan stadsdelarna och centrum är smidiga samt att anslutningsparkeringen fungerar väl och dess läge är lämpligt.

PLANERING AV JÄRNVÄGSSTATION

Reservationen för stationen är ett långsiktigt utvecklingsobjekt, vars planering ska främja mångsidig markanvändning samt förbereda sig för att samordna spårtrafik och markanvändning. Markanvändningen får inte äventyra genomförandet av tågförbindelsen och stationerna.

I den mer detaljerade planeringen av stationsområdet ska tillgängligheten till stationen till fots, med cykel och kollektivtrafik samt förbindelser till anslutningsparkering säkerställas. Stationsområdet ska ha en naturlig och fungerande koppling till den omgivande stadsstrukturen och anpassa sig till stadsbilden.

NATIONELLT, PÅ LANDSKAPSNIVÅ ELLER LOKALT BETYDANDE KULTURMILJÖER OCH VÄRDEFULLA LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLA OMÅDEN

I den mera detaljerade planeringen och åtgärderna inom nationellt, på landskapsnivå och lokalt betydande kulturmiljöer samt landskapsmässigt värdefulla områden, ska beaktades byggnadshistoriska, kulturhistoriska och landskapsmässiga värden identifieras samt deras skyddsbehov och -förutsättningar utredas. Områdena av värdefulla sådramg måste säkerställas och förändringar i markanvändningen måste anpassas till dem. Åtgärder som gäller värdefulla kulturmiljöer och landskapsområden ska förhandlas med museimyndigheten.

Verksamhet och byggande enligt huvudsakligt användningsändamål ska anpassas till de landskapsmässiga, byggnadshistoriska och kulturhistoriska värdena i området. Områdets stads/bybild får inte förstöras. Det kulturhistoriskt betydande helheterna ska bevaras. Markbyggnadsarbete som äventyrar landskapet, trädfällning eller andra motsvarande åtgärder är tillståndspliktiga på det sätt som föreskrivs i bygglagen.

ARKEOLOGISKA OMÅDEN OCH OBJEKT

Fasta fornlämnningar (fm), nationellt betydande arkeologiska områden (vark) samt andra arkeologiska ansöknobjekt (ark) som är fredade enligt lagen om forminnen presenteras på plankarten. I den mer detaljerade planeringen och tillståndsbehandling ska aktuella fasta fornlämnningar och övriga kulturarvsobjekt enligt det fornlämningsregister som upprätthålls av Museiverket beaktas, och behovet och förutsättningarna för att skydda dem utredas. Museimyndighetens utlåtande ska begäras för planer som berör objekten.

STRANDOMRÅDEN OCH VATTENDRAG

I den mer detaljerade planeringen och byggandet ska förbättringen av vattnets status eller upprätthållande av vattnets goda status främjas. Bäckarnas vattenyta ska hållas öppen och vegetationen i kantområdena ska vara naturienlig. Konstgjorda bäckar ska i mån av möjlighet utvecklas till naturigena bäckar.

I den mer detaljerade planeringen ska bättre framkomlighet till stränderna främjas. Obebyggda stränder ska i första hand reserveras för allmänt rekreationsbruk.

GRÖN- OCH REKREATIONSOMRÅDESNÄTVERKET SAMT STADSGRÖNSKA

Grönområdesnätverket ska bilda en sammanhängande helhet som stöder ekologisk funktion, natursens mångfald, rekreation och trivselen i stadsmiljön. Grönområdena ska bevaras som enhetliga områdeshelheter och de högliggasiga grönförbindelserna mellan dem ska tryggas.

I den mer detaljerade planeringen ska strävas efter en trädkronstäckning på minst 30 procent i de olika stadsdelarna.

I den mer detaljerade planeringen ska sammanhängande friluftsleder säkerställas från delgenerallanområdet mot sydost (via Ebo till Viniviks friluftsområde), norrut (till Kerko), västerut (mot Hindhår) och söderut (till Emsålo).

I den mer detaljerade planeringen ska strävas efter en trädkronstäckning på minst 30 procent i de olika stadsdelarna.

I den mer detaljerade planeringen ska sammanhängande friluftsleder säkerställas från delgenerallanområdet mot sydost (via Ebo till Viniviks friluftsområde), norrut (till Kerko), västerut (mot Hindhår) och söderut (till Emsålo).

DAGVATTEN OCH EXTREMA VÄDERFENOMEN SAMT ÖVERSÄMMNINGSRISK

I den mer detaljerade planeringen ska beaktas effekterna av klimatförändringen, såsom långa perioder av torka, kraftiga regn, värmeböljor och stormar.

I dagvattenhanteringen föredras naturbaserade lösningar såsom infiltrering, öppna vattenfåror och fördrojning nära den plats där dagvatten har uppkommit. I grönområden kan placeras lösningar för hantering av dagvatten.

I den mer detaljerade planeringen och byggande ska hanteringen av översvämningsrisker beaktas.

Översvämningsvägarna ska utredas och deras funktion säkerställas vid den fortsatta planeringen av markanvändningen.

MILJÖSTÖRNINGAR

I planeringen av verksamheter som är känsliga för buller, såsom boende, fritidsboende, vård- och läroanstalter, ska det säkerställas att bullernivån på gränsområden och inomhus inte överstiger de riksnormerade riktvärdena. Byggande på bullerområden förutsätter bullerbedrävningsåtgärder för att säkerställa de riktvärden som givits i statsrådets beslut inte överskrids. Bullernivån och riktvärdena kontrolleras i den mer detaljerade planeringen eller tillståndsbehandlingen.

Eventuella risker för objekt som medför risk för storryckor ska utredas och beaktas i den mer detaljerade planeringen.

MARKENS SÄRDRAG

Företräden markor och förekomster av sura sulfatjordar ska identifieras och beaktas i den mer detaljerade planeringen och byggandet. Företräden jord ska iståndsättas på det sätt som användningsändamålet förutsätter.

Vid byggandet i området ska radonsäkrat byggande beaktas.

I den mer detaljerade planeringen och byggandet ska en planmässig återvinning och utnyttjande av massorna främjas.

EKOLOGISK KOMPENSATION OCH RESTAURERING

I den mer detaljerade planeringen och byggandet ska olägenheterna för natursens mångfald i första hand undvikas och lindras. Om olägenheterna inte kan undvikas eller lindras, ska möjligheten till ekologisk kompensation bedömas. Principerna och åtgärderna för kompensationen ska utredas separat.

A-1	BOSTADSOMRÅDE Området är detaljplanerat eller avsett att detaljplaneras.
A-3	BOSTADSOMRÅDE Området är avsett för centruminlikande boende. Området är detaljplanerat eller avsett att detaljplaneras.
A-4	BOSTADSOMRÅDE Området är avsett att utvecklas till ett mångsidigt och höglässligt område för boende genom förtätning och komplettering.

I den mer detaljerade planeringen ska man främja trivsel i miljön, mångsidig bostadsproduktion och goda förbindelser för gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik. Stadsgrönnska ska ökas för att stödja natursens mångfald och bärerskap för extrema väderfenomen. I planeringen och genomförandet av offentliga uterum, såsom gator, parker och torg, ska deras funktion, tillgänglighet, skönhet och lämplighet för miljöns särdrag främjas.

AP-1	BOSTADSOMRÅDE DOMINERAT AV SMAHUS DÅR MILJÖN BEVARAS Området är detaljplanerat eller avsett att detaljplaneras.
AP-2/s	BOSTADSOMRÅDE DOMINERAT AV SMAHUS DÅR MILJÖN BEVARAS Området är avsett som område för villakänade bebyggelse. Området är avsett högst för det nuvarande antalet fristående småhus och fritidsbostäder. Det kulturhistoriskt och med tanke på stadsbildens värdefulla byggnadsbeståndet och miljö bevaras.
AP-3	BOSTADSOMRÅDE DOMINERAT AV SMAHUS Det finns möjligheter till kompletterande byggande i området. Området är detaljplanerat eller avsett att detaljplaneras. Ntt kompletterande byggande ska undersökas genom detaljplanering.
AP-4	BOSTADSOMRÅDE DOMINERAT AV SMAHUS Området är avsett för gles boende i tätortsområden. Det finns möjligheter till kompletteringsbyggande i området. Området utgör ett område i behov av planering.
AT-101	BYOMRÅDE Området är avsett för byliknande boende. I området får byggas bostadshus, driftcentrum för jordbruket, arbetsutrymmen och tjänster. Området utgör ett område i behov av planering.

En byggsplats ska ha en areal på minst 5 000 m². Om byggsplatsen ansluts till ett allmänt vattenledningsnät och avloppsvatten leds till vattenjästjänstverks avloppsnät, kan byggsplatsen till sin areal vara mindre, dock minst 3000 m².

Ett fritidsbostadhus får ändras till ett bostadshus för permanent boende, om byggsplatsen ansluts till det allmänna vattenledningsnätet och vattenjästjänstverks avloppsnät och det i övrigt finns förutsättningar att bevilja bygglov.

BYOMRÅDE
Området är avsett för byliknande boende. I området får byggas bostadshus, driftcentrum för jordbruket och arbetsutrymmen i anknytning till toendet. I området tillåts inte yrkesmässig inkvarteringsverksamhet eller återkommande kortvarig inkvartering, uthyrning eller annan jämförbar användning. Området utgör ett område i behov av planering.

Området är avsett för det nuvarande antalet byggsplatser och bostadshus. En bastubyggnad ska byggas minst 20 meter och övriga byggnader minst 50 meter från strandlinjen enligt medelvattnenståndet.

En byggsplats ska ha en areal på minst 5 000 m² och en byggsplats med egen strand ska ha en strandlinje på minst 50 meter. Om byggsplatsen ansluts till ett allmänt vattenledningsnät och avloppsvatten leds till vattenjästjänstverks avloppsnät, kan byggsplatsen till sin areal vara mindre, dock minst 3000 m².

Ett fritidsbostadshus får ändras till ett bostadshus för permanent boende, om byggsplatsen ansluts till det allmänna vattenledningsnätet och vattenjästjänstverks avloppsnät och det i övrigt finns förutsättningar att bevilja bygglov.

I fritidsbostäder på strandområden är det förbjudet att bygga vattenkiosetter. Tillstånd för byggande av vattenkiosett kan dock beviljas, om avloppsvatten leds till vattenjästjänstverks avloppsnät.

På stränderna ska trädbeståndet och strändernas naturienlighet bevaras. På stränderna ska särskild uppmärksamhet fästas vid skyddet av vattendraget, mängden genomsläppliga ytor och dagvattenhanteringen.

BYOMRÅDE DÅR MILJÖN BEVARAS
Området är avsett för byliknande boende. I området får byggas bostadshus, driftcentrum för jordbruket, och arbetsutrymmen i anknytning till boendet. I området tillåts inte yrkesmässig inkvarteringsverksamhet eller återkommande kortvarig inkvartering, uthyrning eller annan jämförbar användning. Området utgör ett område i behov av planering.

Området ska planeras så att de kulturhistoriska värdena i området och områdets särart bevaras. I planeringen ska uppmärksamhet fästas vid ryggbyggnad och ändring av gamla byggnader så att dessa passar in i miljön.

Området är avsett för det nuvarande antalet byggsplatser och bostadshus. En bastubyggnad ska byggas minst 20 meter och övriga byggnader minst 50 meter från strandlinjen enligt medelvattnenståndet.

En byggsplats ska ha en areal på minst 5 000 m² och en byggsplats med egen strand ska ha en strandlinje på minst 50 meter. Om byggsplatsen ansluts till ett allmänt vattenledningsnät och avloppsvatten leds till vattenjästjänstverks avloppsnät, kan byggsplatsen till sin areal vara mindre, dock minst 3000 m².

Ett fritidsbostadshus får ändras till ett bostadshus för permanent boende, om byggsplatsen ansluts till det allmänna vattenledningsnätet och vattenjästjänstverks avloppsnät och det i övrigt finns förutsättningar att bevilja bygglov.

I fritidsbostäder på strandområden är det förbjudet att bygga vattenkiosetter. Tillstånd för byggande av vattenkiosett kan dock beviljas, om avloppsvatten leds till vattenjästjänstverks avloppsnät.

På stränderna ska trädbeståndet och strändernas naturienlighet bevaras. På stränderna ska särskild uppmärksamhet fästas vid skyddet av vattendraget, mängden genomsläppliga ytor och dagvattenhanteringen.

BYOMRÅDE
Området är avsett för byliknande boende. I området får byggas bostadshus, driftcentrum för jordbruket. I området tillåts inte yrkesmässig inkvarteringsverksamhet eller återkommande kortvarig inkvartering, uthyrning eller annan jämförbar användning. Området utgör ett område i behov av planering.

Området är avsett för det nuvarande antalet byggsplatser och bostadshus. Ett fritidsbostadshus får inte ändras till ett bostadshus för permanent boende. En bastubyggnad ska byggas minst 20 meter och övriga byggnader minst 50 meter från strandlinjen enligt medelvattnenståndet.

En byggsplats ska ha en areal på minst 5 000 m² och en byggsplats med egen strand ska ha en strandlinje på minst 50 meter. Om byggsplatsen ansluts till ett allmänt vattenledningsnät och avloppsvatten leds till vattenjästjänstverks avloppsnät, kan byggsplatsen till sin areal vara mindre, dock minst 3000 m².

I fritidsbostäder på strandområden är det förbjudet att bygga vattenkiosetter. Tillstånd för byggande av vattenkiosett kan dock beviljas, om avloppsvatten leds till vattenjästjänstverks avloppsnät.

På stränderna ska trädbeståndet och strändernas naturienlighet bevaras. På stränderna ska särskild uppmärksamhet fästas vid skyddet av vattendraget, mängden genomsläppliga ytor och dagvattenhanteringen.

OMRÅDE FÖR CENTRUMFUNKTIONER
I området för centrumfunktioner tilläts mångsidigt och tät stadskyggnad som kombinerar boende, arbetsplatser, tjänster, friluftaktiviteter och turism. Stadens kärna fungerar som ett regional centrum och handelshuvudentrum, där största delen av specialhandeln, de kommersiella tjänsterna samt kultur-, restaurang- och vålfärdstjänsterna placeras.

I den mer detaljerade planeringen ska man främja en promenadvänlig attraktiv stadsmiljö för alla stadbor. Tjänsterna ska vara väl tillgängliga med olika färdstätt från stadens olika delar.

MRÅDE FÖR CENTRUMFUNKTIONER OCH BYGGNADSKYDD
I planeringen av området ska säkerställas att kulturhistoriska, stadsbildsmässiga och stadsstrukturella värden, landskapsmässiga värden samt områdets särdrag och det kulturhistoriskt betydande byggnadsbeståndet bevaras. Museimyndigheterna ska höras om markanvändningsplaner för området.

TP-1	OMRÅDE FÖR ARBETSPLATSER Området är avsett som ett mångsidigt arbetsplatsområde där det är tillåtet att placera kontor, tjänster samt ick miljöstörande industri- och lagerverksamhet. I området får placeras detaljhandel av lokal betydelse och lokal handel som kräver mycket utrymme. I området får inte placeras stor dagligvaruhandels- eller specialhandelenhet.
TP-2	OMRÅDE FÖR ARBETSPLATSER Området är avsett som ett arbetsplatsområde där det är tillåtet att placera kontor, tjänster samt ick miljöstörande industri- och lagerverksamhet. I området får byggas byggnader och konstruktioner som betjänar friluft- och strövrksamhet samt friluftsleder.
TP-3	OMRÅDE FÖR ARBETSPLATSER Området är avsett som ett arbetsplats- och bostadsområde, där det kan finnas service- och kontorsarbetsplatser samt ick miljöstörande industri- och lagerverksamhet samt boende.
TP-1/A	OMRÅDE FÖR ARBETSPLATSER / BOSTADSOMRÅDE Området är avsett som ett mångsidigt arbetsplatsområde där det är tillåtet att placera kontor, tjänster samt ick miljöstörande industri- och lagerverksamhet. I området får placeras detaljhandel och utrymmskrivande handel av lokal betydelse. I området får inte placeras stor dagligvaruhandels- eller specialhandelenhet. Området kan utvecklas stegvis för boende och därtill hörande närservice.

P	OMRÅDE FÖR SERVICE
P-1	OMRÅDE FÖR SERVICE Området är avsett för offentliga och privata servicefunktioner och för byggandet av verksamhetslokaler.
P-2	OMRÅDE FÖR SERVICE Området är avsett för social- och hälsovårdsinrättningar och serviceboende.
P/s	OMRÅDE FÖR SERVICE DÅR MILJÖN BEVARAS
P/A-3	OMRÅDE FÖR SERVICE När servicebruket i området upphör reserveras området för centruminlikande boende.
PL-1	OMRÅDE FÖR NÄRSERVICE I området tillåts forutn närservice även byggandet av verksamhetslokaler.
PLA	OMRÅDE FÖR NÄRSERVICE OCH BOENDE I området tillåts forutn närservice även boende. Stadsstrukturen ska utvecklas genom förenhetligande och kompletterande byggande. Kompletterande byggande ska undersökas med detalplan.
	Området är avsett att utvecklas till ett mångsidigt och höglässligt område för närservice och boende genom förtätning och komplettering. I den mer detaljerade planeringen ska man främja trivsel i miljön och goda förbindelser för gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik. Stadsgrönnska ska ökas för att stödja natursens mångfald och bärerskap för extrema väderfenomen. I planeringen och genomförandet av offentliga uterum, såsom gator, parker och torg, ska deras funktion, tillgänglighet, skönhet och lämplighet för miljöns särdrag främjas.
py	OMRÅDE FÖR OFFENTLIG SERVICE OCH FÖRVALTNING
KM-1	OMRÅDE FÖR KOMMERSIELL SERVICE DÅR EN STOR DETALJHANDELSENHET FÅR PLACERAS I området får i den mer detaljerade planeringen placeras utrymmskrivande handel av regional betydelse. Maximidimensioneringen av handel i området är 100 000 m²-vy. I maximidimensioneringen ingår befintliga och nya affärskloaker. I maximidimensioneringen ingår också affärskloaker av lokal betydelse.

py	OMRÅDE FÖR OFFENTLIG SERVICE OCH FÖRVALTNING
KM-1	OMRÅDE FÖR KOMMERSIELL SERVICE DÅR EN STOR DETALJHANDELSENHET FÅR PLACERAS I området får i den mer detaljerade planeringen placeras utrymmskrivande handel av regional betydelse. Maximidimensioneringen av handel i området är 100 000 m²-vy. I maximidimensioneringen ingår befintliga och nya affärskloaker. I maximidimensioneringen ingår också affärskloaker av lokal betydelse.

I området får placeras högst 10 000 m²-vy dagligvaruhandel av lokal betydelse. Den nya dimensioneringen av dagligvaruhandeln ska fördelas på flera aktörer. I området får även placeras högst 15 000 m²-vy specialhandel av lokal betydelse som lämpar sig för handelsområdet. Placeringen av centrumentorienterad handel av lokal betydelse får inte försäma verksamhetsförutsättningarna för handeln i centrum. I maximidimensioneringen ingår befintliga och nya affärskloaker.

I området får också placeras service- och arbetsplatsfunktioner samt ick miljöstörande industriverksamhet.

OMRÅDE FÖR KOMMERSIELL SERVICE DÅR EN STOR DETALJHANDELSENHET FÅR PLACERAS
I området får i den mer detaljerade planeringen placeras utrymmskrivande handel av regional betydelse. Maximidimensioneringen av handel i området är 125 000 m²-vy. I maximidimensioneringen ingår befintliga och nya affärskloaker. I maximidimensioneringen ingår också affärskloaker av lokal betydelse.

I området får inte placeras en stor enhet eller butikskoncentration inom dagligvaruhandeln. I området får placeras högst 15 000 m²-vy specialhandel av lokal betydelse som lämpar sig för handelsområdet. Placeringen av centrumentorienterad handel av lokal betydelse får inte försäma verksamhetsförutsättningarna för handel i centrum. I maximidimensioneringen ingår befintliga och nya affärskloaker.

I området får också placeras service- och arbetsarbetsfunktioner.

T	INDUSTRI- OCH LAGEROMRÅDE
T-1	INDUSTRI- OCH LAGEROMRÅDE Området är avsett för industriverksamhet och därtill hörande lagring. I området får placeras andra utrymmen som tjänar det huvudsakliga användningsändamålet, såsom kontors- och terminalbyggnader.
T-2	INDUSTRI- OCH LAGEROMRÅDE Området är avsett för industriverksamhet och verksamhet inom cirkulär ekonomi samt därtill hörande lagring.
TV	LAGEROMRÅDE
T/kern-1	INDUSTRI- OCH LAGEROMRÅDE DÅR EN BETYDANDE ANLÄGGNING FÖR PRODUKTION ELLER LAGRING AV FARLIGA KEMIKALIER FINNSFÅR PLACERAS Kraven på säkerhet, miljö och skyddsstånd ska beaktas vid placeringen och genomförandet av verksamheten.
V	VREKREATIONSOMRÅDE
V-1/s	REKREATIONSOMRÅDE DÅR MILJÖN BEVARAS Områdets kulturhistoriska värden ska beaktas i planeringen av områdesanvändning.
VL	OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION
VL-2	OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION I området finns särskilda miljövärden. Området ska planeras så att rekreatonsverksamheten i området anpassas efter områdets landskapsmässiga och naturvärdsamässiga värden. I planeringen och genomförandet av områdesanvändning ska förutsättningarna att bevara de livsmiljöer och artförekomsten som är viktiga med tanke på natursens mångfald beaktas.
VL-3	OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION Området är avsett som område för närrekreation.

I planeringen av området ska gångvägar och friluftsleder beaktas. Området kan utvecklas för dagvattenhantering och ekologisk kompensation.

Området kan omfatta delar som kan utnyttjas för deponering av jordmassor, om lagringen stöder utvecklingen av områdets rekreationsvärden.

I den mer detaljerade planeringen och användningen av området ska beaktas att området fungerar som en del av ett mer omfattande och enhetligt ekologiskt nätverk.

VU

OMRÅDE FÖR IDROTTS- OCH REKREATIONSANLÄGGNINGAR

VU-1	OMRÅDE FÖR IDROTTS- OCH REKREATIONSANLÄGGNINGAR I området får placeras byggnader och konstruktioner som betjänar idrotts-, rekreatons- och fritidsverksamhet.
VU-2	OMRÅDE FÖR IDROTTS- OCH REKREATIONSANLÄGGNINGAR I området finns särskilda miljövärden. Området ska planeras så att rekreatonsverksamheten i området anpassas efter områdets landskapsmässiga och naturvärdsamässiga värden.
VR-1	FRILUFTS- OCH STRÖMVOMRÅDE I området får byggas byggnader och konstruktioner som betjänar friluft- och strövrksamhet samt friluftsleder.
VR-2	FRILUFTS- OCH STRÖMVOMRÅDE I området finns särskilda miljövärden. Området ska planeras så att rekreatonsverksamheten i området anpassas efter områdets landskapsmässiga och naturvärdsamässiga värden. I området får byggas små konstruktioner för friluftsliv och friluftsleder. I planeringen och genomförandet av områdesanvändning ska förutsättningarna att bevara de livsmiljöer och artförekomster som är viktiga med tanke på natursens mångfald beaktas.
VV	BADSTRAND

OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER
Området är avsett för det nuvarande antalet byggsplatser för fritidsboende. I området tillåts inte yrkesmässig inkvarteringsverksamhet eller återkommande kortvarig inkvartering, uthyrning eller annan jämförbar användning.

En byggsplats ska ha en areal på minst 5 000 m² och en byggsplats med egen strand ska ha en strandlinje på minst 50 meter. På en byggsplats för fritidsboende får byggas ett fritidsbostadshus med en bostad, en gäststuga, en bastubyggnad och andra ekonomibyggnader i anknytning till användningsändamålet. Alla byggnader ska placeras i samma husgrupp. En bastubyggnad ska byggas högst 30 m²-vy och en bastu högst 20 m²-vy. Desutom får byggas ekonomibyggnader, som räknas med i byggsplatsens totala byggrätt. Det största tillåtna våningsantalet för fritidsbostadhus är två. På en sådan bebyggd byggsplats, vars areal är under 5 000 m², räknas byggsplatsens totala byggrätt enligt exploateringsstalet (förhållandet mellan våningsytan och byggsplatsens areal) e=0,028.

Den totala byggrätten för en byggsplats för en fritidsboende är 140 m²-vy, om byggsplatsen är 5 000 m² eller större. Ett fritidsbostadshus får vara högst 80 m²-vy, en gäststuga högst 30 m²-vy och en bastu högst 20 m²-vy. Desutom får byggas ekonomibyggnader, som räknas med i byggsplatsens totala byggrätt. Det största tillåtna våningsantalet för fritidsbostadhus är två. På en sådan bebyggd byggsplats, vars areal är under 5 000 m², räknas byggsplatsens totala byggrätt enligt exploateringsstalet (förhållandet mellan våningsytan och byggsplatsens areal) e=0,028.

Utan hinder av bestämmelserna om byggrätt på byggsplats får en befintlig byggnad grundrenoveras och en förstörd byggnad ersättas med en ny motsvarande byggnad, om byggsplatsen förblir densamma och det i övrigt finns förutsättningar att bevilja bygglov.

På stränderna ska trädbeståndet och strändernas naturienlighet bevaras. På stränderna ska särskild uppmärksamhet fästas vid skyddet av vattendraget, mängden genomsläppliga ytor och dagvattenhanteringen.

I fritidsbostäder på strandområden är det förbjudet att bygga vattenkiosetter. Tillstånd för byggande av vattenkiosett kan dock beviljas, om avloppsvatten leds till vattenjästjänstverks avloppsnät.

OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER
Området är avsett för det nuvarande antalet byggsplatser för fritidsboende. I området tilläts inte yrkesmässig inkvarteringsverksamhet eller återkommande kortvarig inkvartering, uthyrning eller annan jämförbar användning.

En byggsplats ska ha en areal på minst 5 000 m² och en byggsplats med egen strand ska ha en strandlinje på minst 50 meter. På en byggsplats för fritidsboende får byggas ett fritidsbostadshus med en bostad, en gäststuga, en bastubyggnad och andra ekonomibyggnader i anknytning till användningsändamålet. Alla byggnader ska placeras i samma husgrupp. En bastubyggnad ska byggas minst 20 meter och övriga byggnader minst 50 meter från strandlinjen enligt medelvattnenståndet.

Den totala byggrätten för en byggsplats för fritidsboende är 170 m²-vy, om byggsplatsen är 5 000 m² eller större. Ett fritidsbostadshus får vara högst 100 m²-vy, en gäststuga högst 35 m²-vy och en bastu högst 20 m²-vy. Desutom får byggas ekonomibyggnader, som räknas med i byggsplatsens totala byggrätt. Det största tillåtna våningsantalet för fritidsbostadhus är två. På en sådan bebyggd byggsplats, vars areal är under 5 000 m², räknas byggsplatsens totala byggrätt enligt exploateringsstalet (förhållandet mellan våningsytan och byggsplatsens areal) e=0,034.

Utan hinder av bestämmelserna om byggrätt på byggsplats får en befintlig byggnad grundrenoveras och en förstörd byggnad ersättas med en ny motsvarande byggnad, om byggsplatsen förblir densamma och det i övrigt finns förutsättningar att bevilja bygglov.

På stränderna ska trädbeståndet och strändernas naturienlighet bevaras. På stränderna ska särskild uppmärksamhet fästas vid skyddet av vattendraget, mängden genomsläppliga ytor och dagvattenhanteringen.

I fritidsbostäder på strandområden är det förbjudet att bygga vattenkiosetter. Tillstånd för byggande av vattenkiosett kan dock beviljas, om avloppsvatten leds till vattenjästjänstverks avloppsnät.

OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER
Området är avsett för det nuvarande antalet byggsplatser för fritidsboende och permanent boende. I området tillåts inte yrkesmässig inkvarteringsverksamhet eller återkommande kortvarig inkvartering, uthyrning eller annan jämförbar användning. Ett fritidsbostadshus får inte ändras till ett bostadshus för permanent boende.

En byggsplats ska ha en areal på minst 5 000 m² och en byggsplats med egen strand ska ha en strandlinje på