

An aerial photograph of a residential and commercial area. A specific plot of land is highlighted with a yellow dashed border and labeled with the number '625-405-1-45'. The surrounding area includes various buildings, parking lots, and roads. A large road with a truck is visible in the lower-left corner. The text 'Kortteli 191, kiinteistö 625-405-1-45' is overlaid at the top of the image.

Kortteli 191, kiinteistö 625-405-1-45

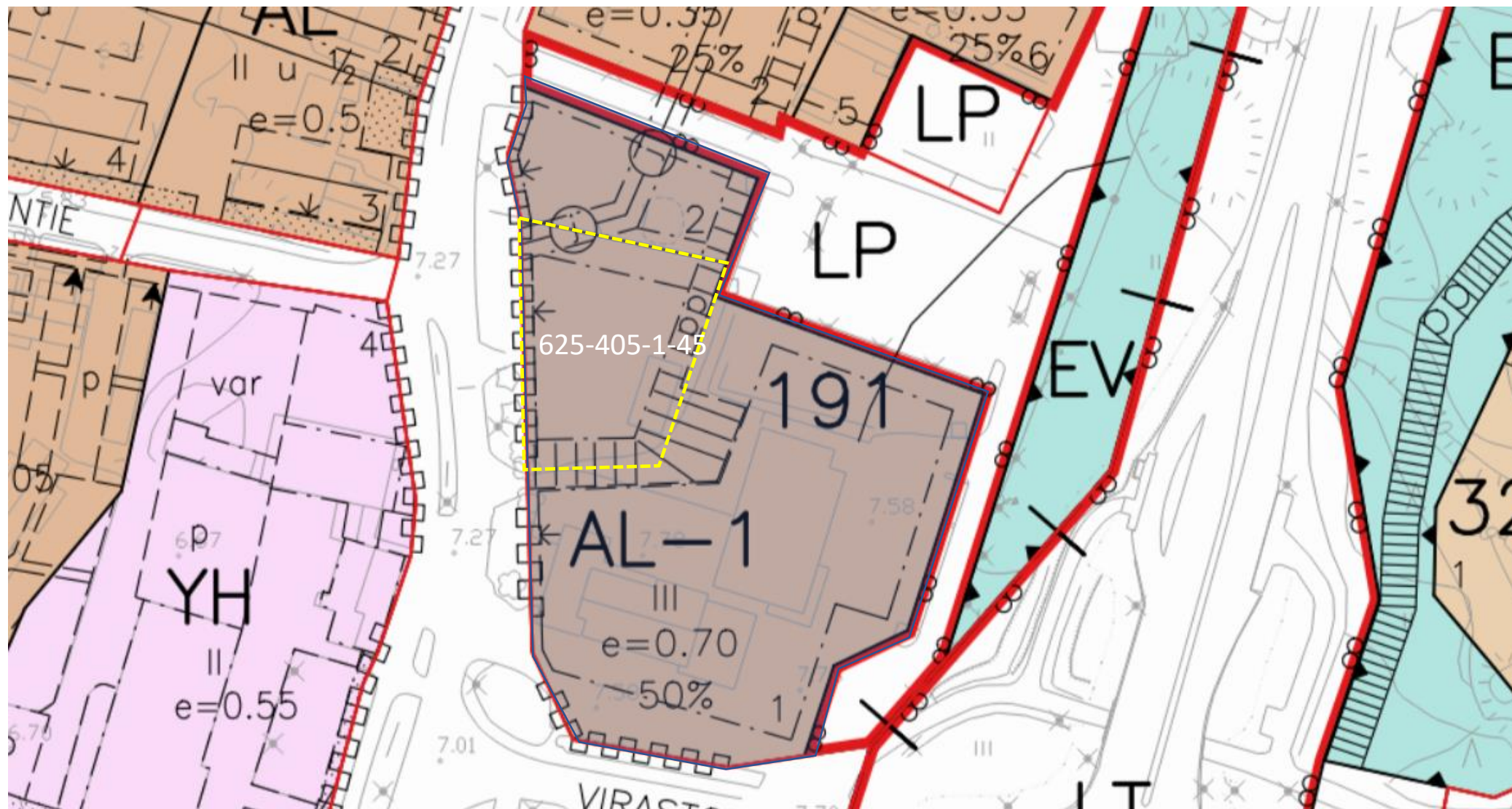
625-405-1-45

Asemakaava ja -määräykset  
Huomiota kaavamääräyksistä  
Huomioita tontista  
Ilmakuvia

# Asemakaava ja -määräykset

Kortteli 191

# Kortteli 191, asemakaava



# Kortteli 191, tontti 2: havainnekuva



# Kaavamääräykset, kortteli 191

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.  
Korttelin kerrosalasta on vähintään 1/2 käytettävä liike- ja toimistotiloja varten.  
Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi kutakin asuntoa kohti.  
Julkisivujen on oltava pääosin puuverhoiltuja tai rapattuja. Kattomateriaalin on oltava kattotiiltä, betonikattotiiltä tai konesaumattua peltiä. Kattokaltevuuden on oltava välillä 1:2 - 1:3.

EV

Suojaviheralue.  
Alueen puustoa ja aluskasvillisuutta tulee hoitaa säännöllisesti umpeenkasvamisen estämiseksi.

LP

Yleinen pysäköintialue.

---

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - -

Osa-alueen raja.

- - - -

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

—

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

191

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

VANHATIE

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

50%

Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen.

II

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

e=0.70

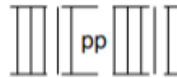
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



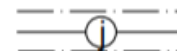
Rakennusala.



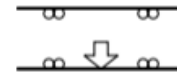
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

### Yleismääräys:

Suunnittelualueen länsipuolitse kulkeva Vanhatie on osa Pohjanmaan rantatienä tunnettua valtakunnallisesti merkittävää kulttuuri-historiallisesti arvotettua ympäristöä. Tästä johtuen rakentamisen tulee kaava-alueella olla korkeatasoista ja sen tulee sopeutua ympäristöön.

Rakennussuunnittelussa on otettava huomioon meluntorjunta sisätiloissa siten, etteivät valtioneuvoston päätöksen (VNp melutason ohjearvoista 20.10.1992/993) mukaiset ohjearvot ylitä. Piha-alueet ja aidat tulee rakentaa niin, että oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla päästään valtioneuvoston ohjearvojen mukaisiin melutasoihin.

Huomioita  
kaavamääräyksistä

# Kaavamääräykset, kortteli 191

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.  
Korttelin kerrosalasta on vähintään 1/2 käytettävä liike- ja toimistotiloja varten.  
Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi kutakin asuntoa kohti.  
Julkisivujen on oltava pääosin puuverhoiltuja tai rapattuja. Kattomateriaalin on oltava kattotiiltä, betonikattotiiltä tai konesaumattua peltiä. Kattokaltevuuden on oltava välillä 1:2 - 1:3.

LP

Yleinen pysäköintialue.

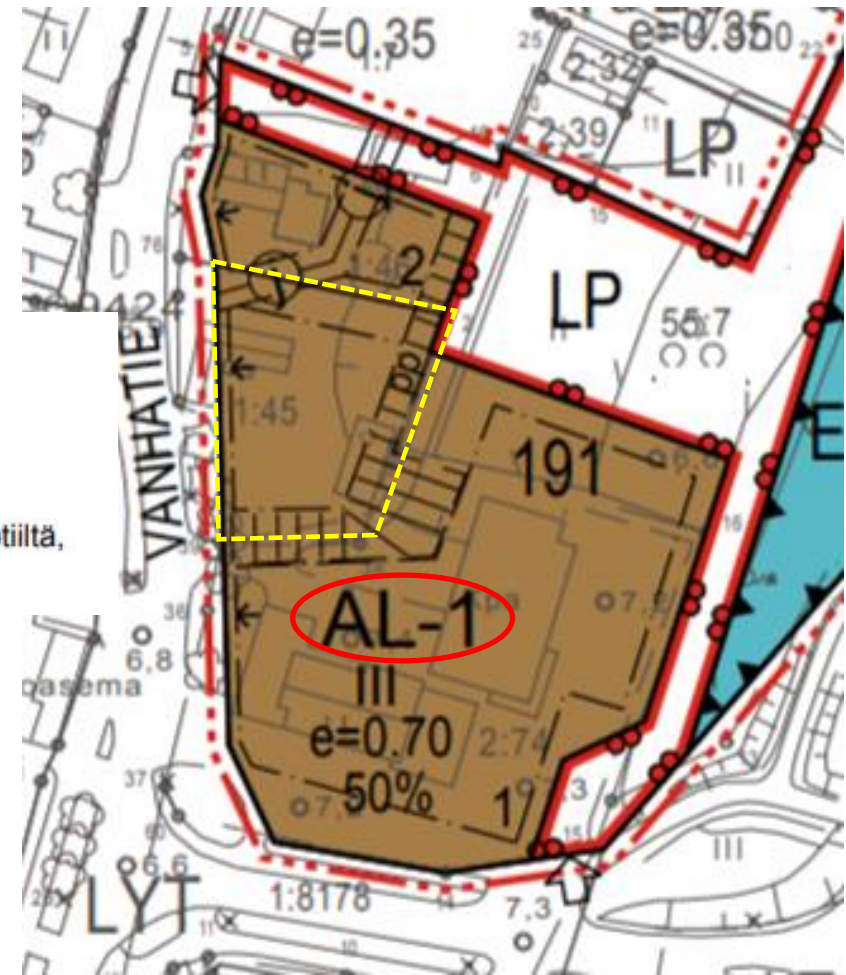
-kortteliin saa rakentaa asuin, liike- ja toimistorakennuksia

-korttelin kerrosalasta on vähintään ½ käytettävä liike- ja toimistotiloja varten  
→ määräys kortteli-, ei tonttikohtainen

-vähintään 1 ap/asunto: voidaan osoittaa LP-alueelta

-julkisivut puuverhottuja tai rapattuja; kattomateriaalina kattotiili tai konesaumapelti

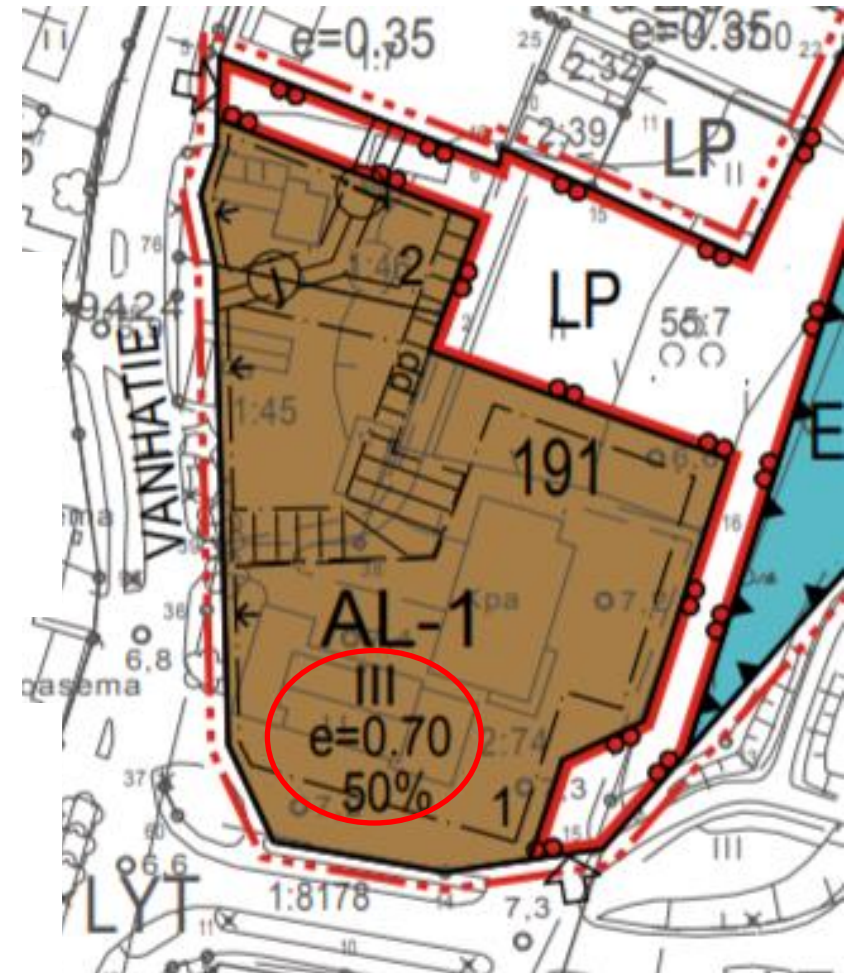
-kattokaltevuus välillä 1:2-1:3



# Kaavamääräykset, kortteli 191

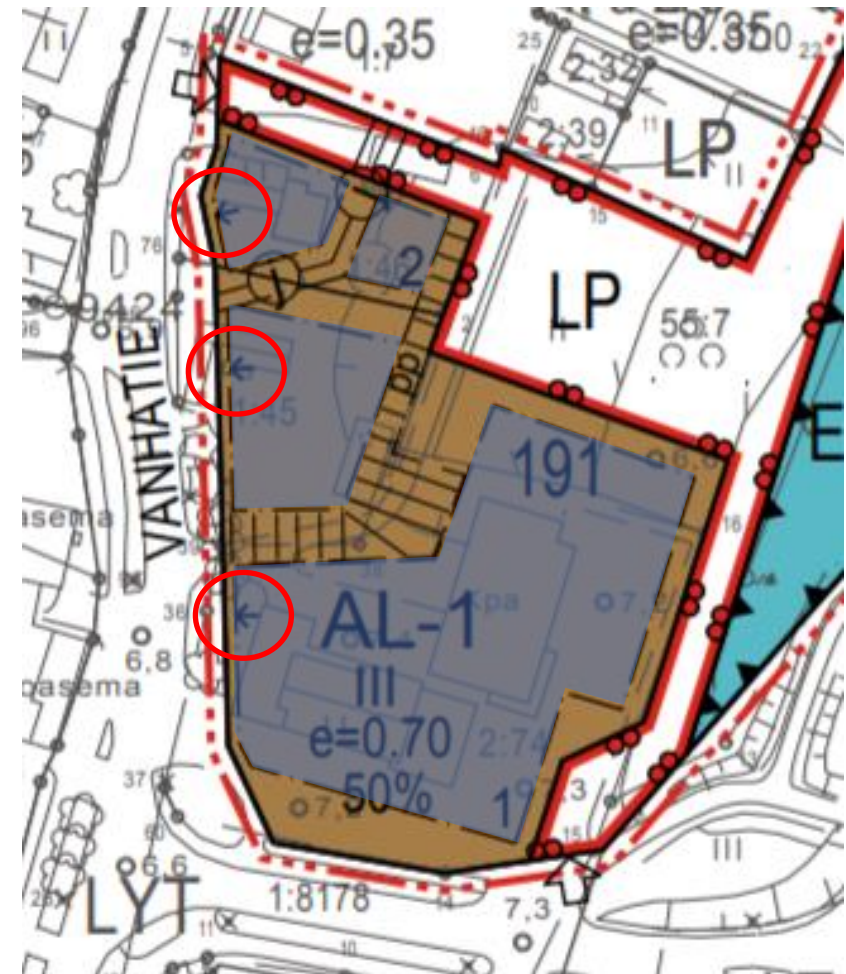
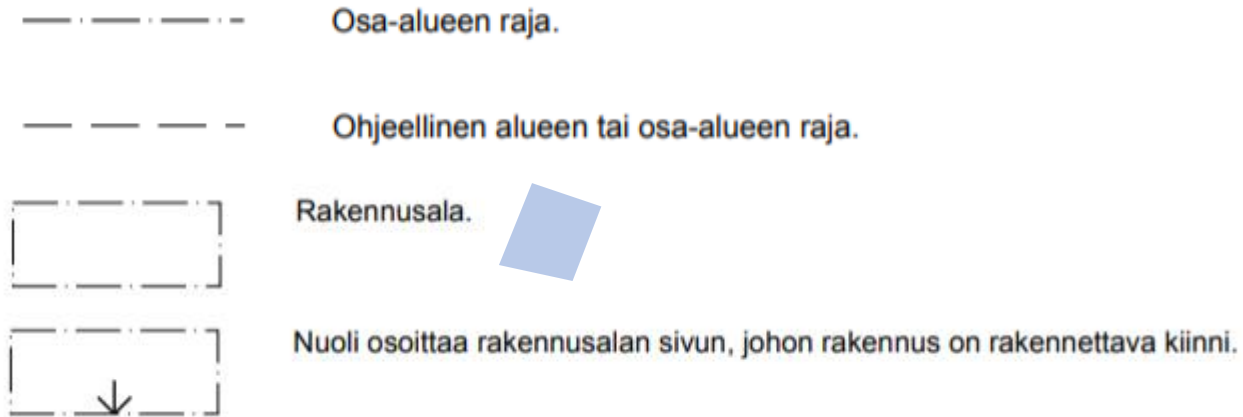
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
50%	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalaista saa käyttää rakentamiseen.
e=0.70	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

- korttelissa 191 suurin sallittu kerrosluku on kolme
- koska lukua III ei ole alleviivattu, voi kerrosluku olla myös yksi tai kaksi
- tontin rakennusoikeus on 70 prosenttia tontin pinta-alasta
- tontista korkeintaan puolet voi käyttää rakentamiseen
  - yksikerroksisessa rakentamisessa rakennusoikeus on max. 50% tontin pinta-alasta
  - koko rakennusoikeuden voi hyödyntää vain rakentamalla useampaan kerrokseen





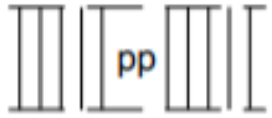
# Kaavamääräykset, kortteli 191



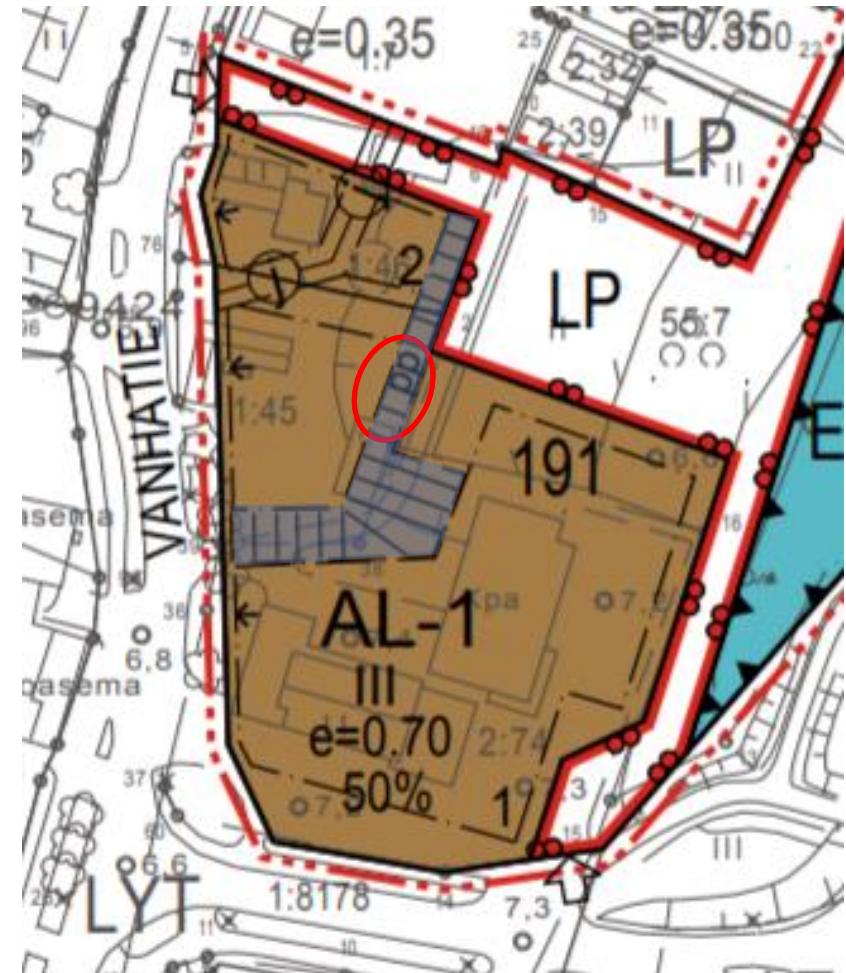
-katkoviiva kertoo ohjeellisesta rajasta

-pistokatkoviiva kertoo sitovasta rajasta

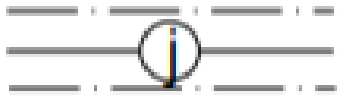
# Kaavamääräykset, kortteli 191



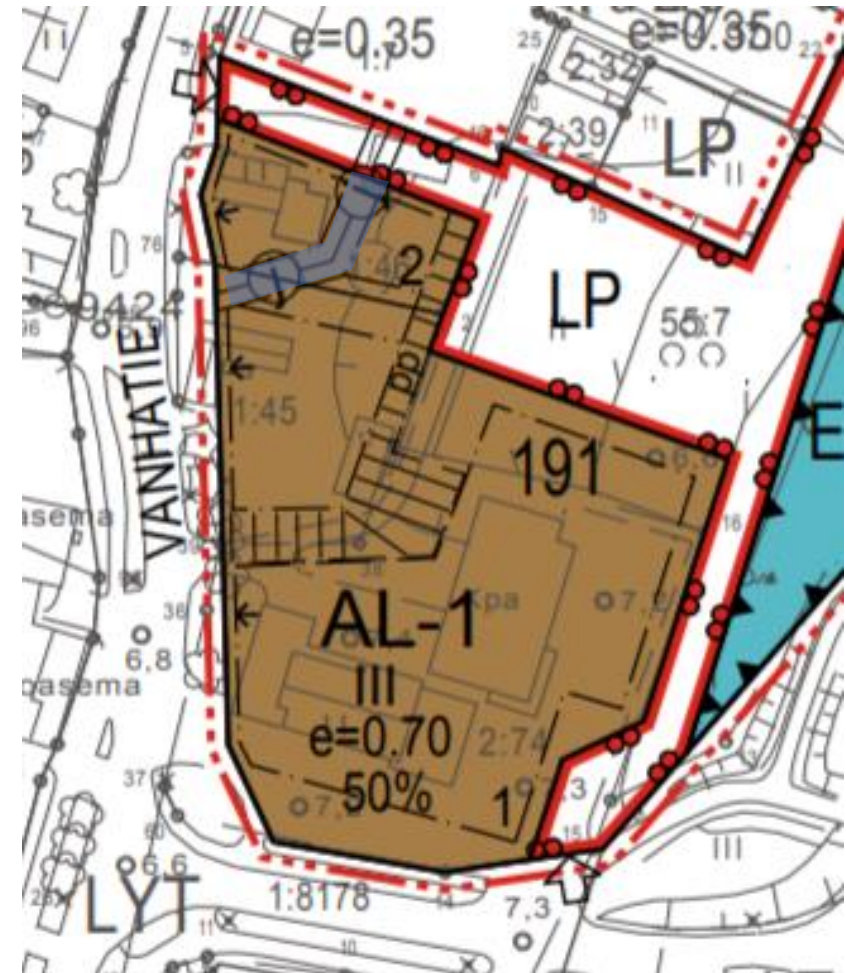
Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



# Kaavamääräykset, kortteli 191



Johtoa varten varattu alueen osa.

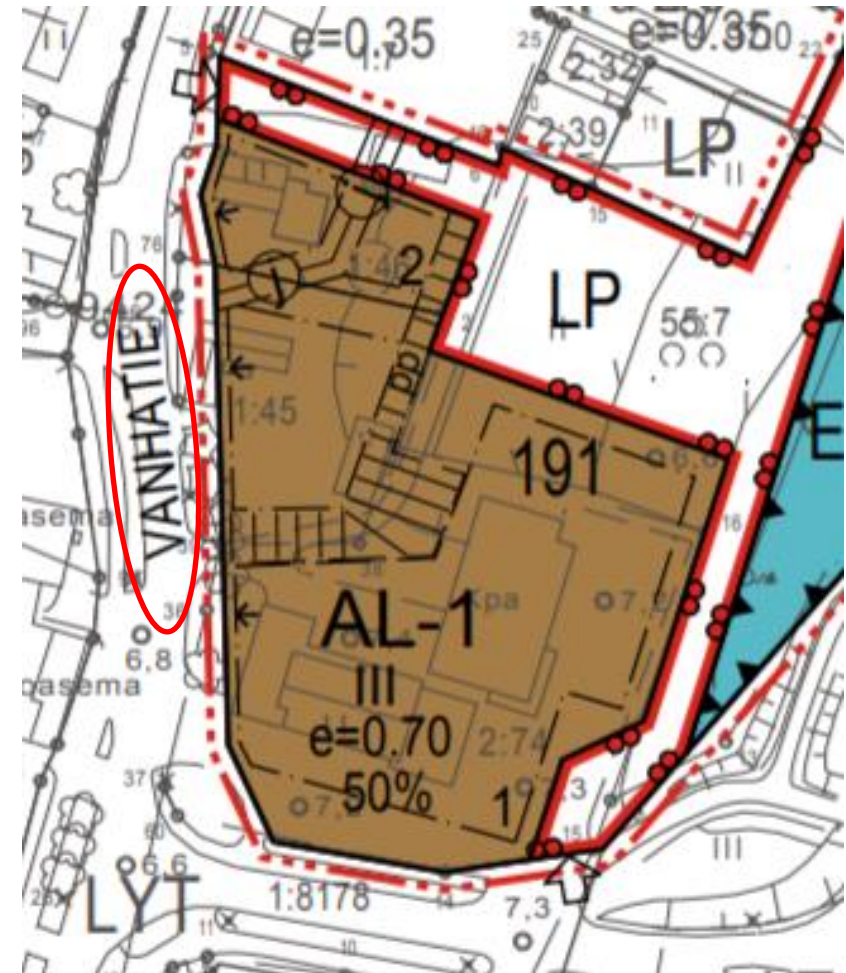


-määräyksestä voidaan poiketa, koska johdot siirretty pois tuolta alueelta 2016

# Kaavamääräykset, kortteli 191

## Rakennuspaikan sijainti

- Vanhatien varsi kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä
- vaatimuksena korkeatasoinen ja ympäristöön sopeutuva uudisrakentaminen
- suunnittelutehtävän vaativuusluokka vaativa vai tavanomainen? (MRL 120 e §)
- suunnittelijan kelpoisuusvaatimus MRL 120 e §:n mukaan



## VANHATIE

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

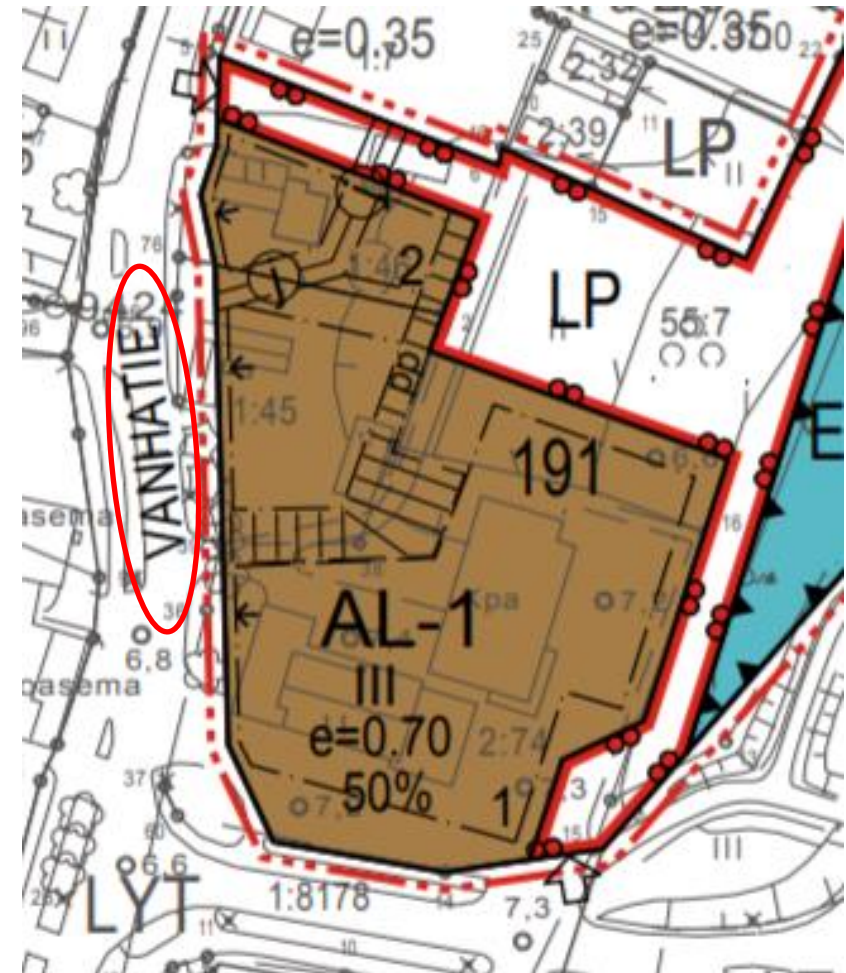
## Yleismääräys:

Suunnittelualueen länsipuolitse kulkeva Vanhatie on osa Pohjanmaan rantatienä tunnettua valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallisesti arvotettua ympäristöä. Tästä johtuen rakentamisen tulee kaava-alueella olla korkeatasoista ja sen tulee sopeutua ympäristöön.

# Kaavamääräykset, kortteli 191

## Vanhatien varrelle sopeuttaminen

- paikka keskellä kylää -> rakennuksella ulkonäöllisiä vaatimuksia
- suunnittelijan ammattitaito korostuu
- lähtökohtana (jyrkähkö) harjakatto ja mietityt detaljit
- selkeä ja levollinen julkisivu
- huomiota rakennuksen Vanhatien puoleiseen pätyyn
- materiaalien ja värien harmonia
- Pappilantien uudisrakentaminen esimerkkinä onnistuneesta sopeuttamisesta



## VANHATIE

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

### Yleismääräys:

Suunnittelualueen länsipuolitse kulkeva Vanhatie on osa Pohjanmaan rantatienä tunnettua valtakunnallisesti merkittävää kulttuuri-historiallisesti arvotettua ympäristöä. Tästä johtuen rakentamisen tulee kaava-alueella olla korkeatasoista ja sen tulee sopeutua ympäristöön.

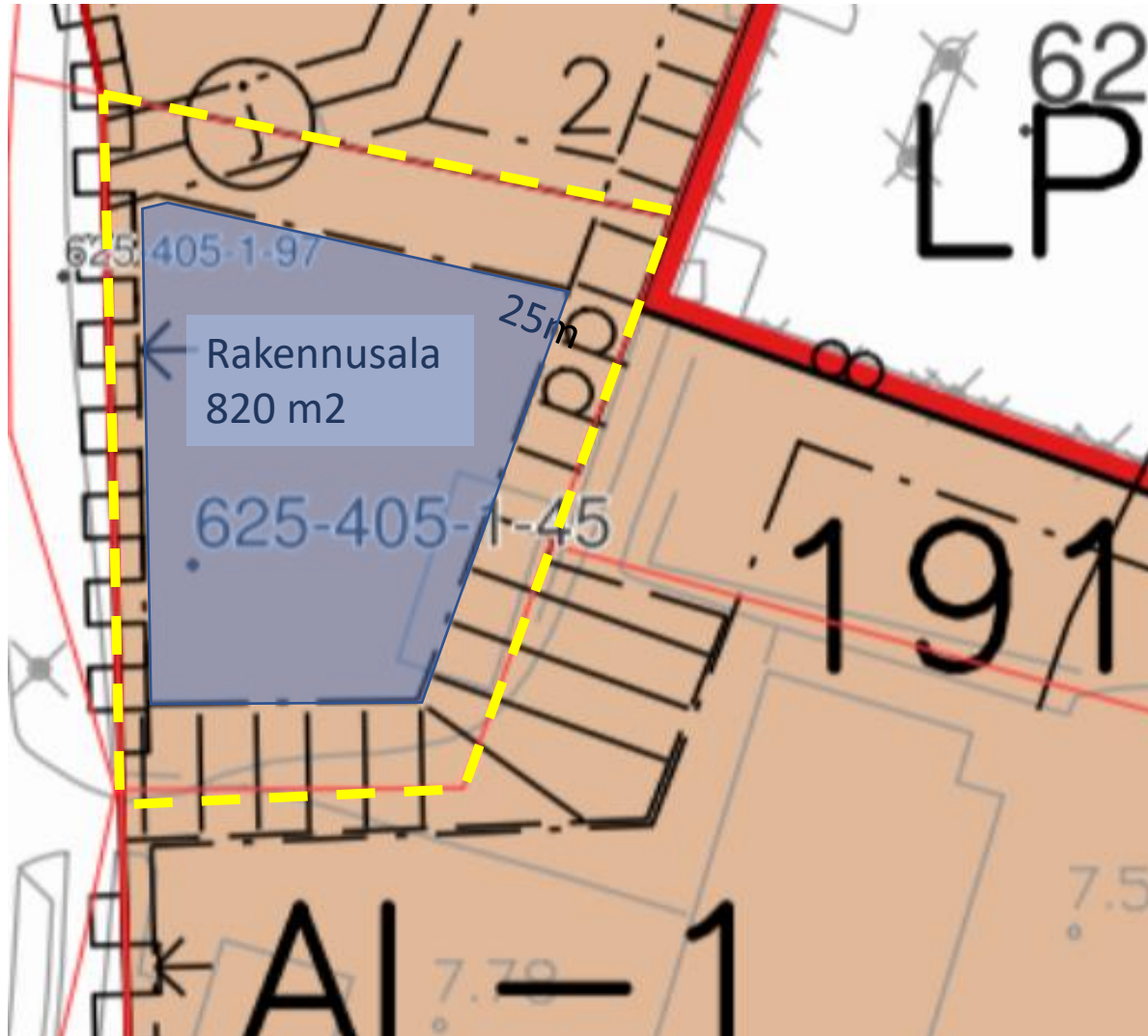
# Esimerkki Vanhatien maisemaan sopeutuvasta uudisrakentamisesta



Havainnekuva  
Pappilantien vuokratalot  
Arkkittehtitsto Kanttia2

Huomioita tontista

# Kortteli 191, kiinteistö 1:45: osa-alueet



rakennusala



Kiinteistö 625-405-1-45

## Kiinteistö 625-405-1-45

-rakennusoikeus  $0,7 \times 1042 \text{ m}^2 = 730 \text{ k-m}^2$

-rakennusalan koko 820 m<sup>2</sup>



# Ilmakuvia

Kesäkuu 2021



Kiinteistön 625-405-1-45 sijainti



Kiinteistön 625-405-1-45 sijainti



Kiinteistön 625-405-1-45 sijainti

Jyrki Määttä  
kaavoitusarkkitehti  
Pyhäjoen kunta  
Kuntatie 1  
86100 Pyhäjoki  
puh. 040-3596014  
[jyrki.maatta@pyhajoki.fi](mailto:jyrki.maatta@pyhajoki.fi)