Hirvensalon osayleiskaavaluonnos 5.10.2015

Merkintöjen selitykset ja kaavamääräykset

Osayleiskaava-alueen raja

A-1
A-2
A-3
AK-1
AK-2
AM/s
AP-1
AP-2
C
ET
LV
M-1
MA-1
PK
RA-1
RA-2
RA-3
RP
S-1
SL
VL-1
VL-2
VU
W

Pääkatu
Kokoojakatu
Pyöräilyn pääreitti
Kevyen liikenteen yhteys
Laiva- ja venevaylät
Ulkoilureitti
Rantareitti
Suunnitelmalinja
Vesitornin likimaarainen sijainti
Hulevesiuoma
hule
ma-1
ma-2
nat-1
luo 2-222
sl
srs 22
sr 22
sk
rky
sm
sm-1

A-1. Asuntoalue.
Alueevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Alueelta on varattava asemakaavoituksessa riittävästi tilaa asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja varten.
Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

A-2. Asuntoalue.
Alueevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Alueelta on varattava asemakaavoituksessa riittävästi tilaa asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja varten.
Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.
Rakentaminen alueelle edellyttää maanpinnan korottamista läjittämällä siten, että rakennusten lattiataso tulee vähintään rakennusjärjestyksen edellyttämään korkeuteen.
Aluetta korotettaessa on otettava huomioon hulevesien hallinta.

A-3. Asuntotila-alue.
Alue varataan asuinrakennuksille talousrakennuksineen. Aluetta ei ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueella on sallittu loma-asuntojen muuttaminen ympärivuotiseksi asunnoiksi merkinnän RA-1 määräysten mukaisten edellytysten täyttyessä.
Rakennuspaikalle saa rakentaa vanhan asuinrakennuksen korvaavan asuinrakennuksen tai olemassa olevaa asuinrakennusta saa laajentaa.
Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 400 k-m² sekä lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia enintään 150 k-m².
Rantavyöhykkeellä sijaitsevalle rakennetulle rakennuspaikalle saa rakentaa vanhan asuinrakennuksen korvaavan asuinrakennuksen tai olemassa olevaa asuinrakennusta saa laajentaa. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 k-m² sekä saunarakennuksen 25 k-m², vierasmajan 20 k-m² ja muita talousrakennuksia saa olla enintään 50 k-m². Alle 2000 m²:n rakennuspaikoilla asunrakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 k-m².
Alueen vesihuollossa on noudatettava erikseen määriteltäviä ohjeita.

AK-1. Kerrostalovaltainen asuntoalue.
Alueevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Alueelta on varattava asemakaavoituksessa riittävästi tilaa asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja varten.
Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.
Rakentaminen alueelle edellyttää maanpinnan korottamista läjittämällä siten, että rakennusten lattiataso tulee vähintään rakennusjärjestyksen edellyttämään korkeuteen.
Ohjeellisen asuinkerrostalotonttien tonttitehokkuus on suurempi kuin 0,5.
Aluetta korotettaessa on otettava huomioon hulevesien hallinta.

AM/s. Maatilojen talouskeskusten alue, jolla ympäristö säilytetään.
Merkintä käsittää Hirvensalon kantatilat, joiden kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö ja maisemakuva säilytetään. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen, kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttötyöt tai niihin verrattavat toimenpiteet ovat alueella luvanvaraisia kuten MRL:n 128§:ssä on säädetty.

AP-1. Pientalovaltainen asuntoalue.
Alueevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot.

AP-2. Pientalovaltainen asuntoalue.
Alueevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot.
Alueen vesihuollossa on noudatettava erikseen määriteltäviä ohjeita.

C. Keskustatoimintojen alue.
Alue varataan liike-, toimisto-, hallinto- ja palvelutiloille, keskustaan soveltuville asumiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskusta-alue muodostaa kokonaisuuden, jota asemakaavoitettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhtenäisen kaupunkikuvan muodostumiseen.
Alueelle on muodostettava viihtyisä, turvallinen ja esteetön jalankulkuympäristö.

LV. Venesatama/venevalkama-alue.
Alueelle voidaan sijoittaa satamatoimintoihin liittyviä työpaikkatiloja.

M-1. Pysyvään asumiseen soveltuva maa- ja metsätalousvaltainen alue.
Rakennetulle rakennuspaikalle, joka ei sijaitse rantavyöhykkeellä, saa rakentaa vanhan rakennuksen korvaavan tai sitä laajentavan yhden uuden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 400 k-m² sekä lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia enintään 150 k-m².
Rantavyöhykkeellä sijaitsevalle rakennetulle rakennuspaikalle saa rakentaa vanhan rakennuksen korvaavan tai sitä laajentavan yhden uuden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 k-m² sekä saunarakennuksen 25 k-m², vierasmajan 20 k-m² ja muita talousrakennuksia enintään 50 k-m². Alle 2000 m²:n rakennuspaikoilla asunrakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 k-m².
Rakennuspaikkoja voidaan muodostaa suunnitelutarveratkaisun muiden edellytysten täyttyessä seuraavasti:
•enintään 1 rakennuspaikka, kun tilan pinta-ala on 0,2 – 1 ha,
•enintään 2 rakennuspaikkaa, kun tilan pinta-ala on 1 – 5 ha,
•enintään 3 rakennuspaikkaa, kun tilan pinta-ala on yli 5 ha.
Rakentamisen tulee perustua 1.1.2015 voimassa olleeseen tilajaotukseen. Olevat rakennuspaikat otetaan huomioon. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m².

MA-1. Maisemallisesti arvokas peltoalue.
Maisemallisesti arvokas maatalouden muovaama alue, jonka säilyminen avoimena on maisemakuvan kannalta tärkeää. Alue on valtaosin peltoa, niittyä tai laidunta, mutta se voi sisältää myös metsäsaarekkeita, kalliokumpareita, ruovikkoa ja muuta kasvillisuutta. Alueen säilyminen viljely- tai laidunnuskäytössä on toivottavaa.
Alueella sallitaan vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen vähintään 150 metrin etäisyydellä rannasta.

PK. Palvelujen ja hallinnon alue.

RA-1. Loma-asuntoalue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa vanhan asuinrakennuksen korvaavan asuinrakennuksen tai olemassa olevaa asuinrakennusta saa laajentaa.
Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Lisäksi olemassa olevalle rakennuspaikalle saa rakentaa saunarakennuksen 25 k-m², vierasmajan 20 k-m² ja muita talousrakennuksia enintään 50 k-m². Rakennuspaikalla saa sijaita enintään kolme talusrakennusta. Alle 2000 m²:n rakennuspaikoilla asunrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Ympärivuotiseksi hyväksytyn rakennuspaikan rakennusoikeus on sama kuin asuntotila-alueen A-3 rantavyöhykkeellä.
Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen ympärivuotiseksi asunnoksi edellyttää, että
• teiden rakentaminen, vedensaanti ja viemäröinti on järjestettävä pysyvän asumisen mukaiselle tasolle aiheuttamatta kaupungille erityisiä kustannuksia
• hälytysajoneuvoilla pääsee rakennuspaikalle lieverkkoa pitkin
Ilman tieyhteyttä olevilla saarilla käyttötarkoituksen muuttaminen ympärivuotiseksi asunnoksi ei ole mahdollista.
Uusiea rakennuspaikkoja ei saa muodostaa.

RA-2. Loma-asuntoalue.
Natura-alueeseen rajoittuvalla ja siihen sisältyvällä alueella tulee ottaa huomioon, mitä Natura-alueiden direktiivilluontotyyppien ja – lajien suojelusta on säädetty. Mikäli alueelle osoitetaan uudisrakentamista, tulee ennen rakennusluvan myöntämistä pyytää lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. Käyttötarkoituksen muuttaminen ympärivuotiseksi asunnoksi ei ole mahdollista.
Rakennuspaikalle saa rakentaa vanhan asuinrakennuksen korvaavan asuinrakennuksen tai olemassa olevaa asuinrakennusta saa laajentaa. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Lisäksi olemassa olevalle rakennuspaikalle saa rakentaa saunarakennuksen 25 k-m², vierasmajan 20 k-m² ja muita talousrakennuksia enintään 50 k-m². Rakennuspaikalla saa sijaita enintään kolme talusrakennusta. Alle 2000 m²:n rakennuspaikoilla asunrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m².
Uusia rakennuspaikkoja ei saa muodostaa.

RA-3. Loma-asuntoalue.
Natura-alueeseen rajoittuvalla ja siihen sisältyvällä alueella tulee ottaa huomioon, mitä Natura-alueiden direktiivilluontotyyppien ja -lajien suojelusta on säädetty. Mikäli alueelle osoitetaan uudisrakentamista, tulee ennen rakennusluvan myöntämistä pyytää lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. Käyttötarkoituksen muuttaminen ympärivuotiseksi asunnoksi ei ole mahdollista. Uusia rakennuspaikkoja ei saa muodostaa. Olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja vähäinen laajentaminen on sallittua.

RP. Ryhmäpuutarha-alue.

SL. Luonnonsuojelualue.
Luonnonsuojelulain nojalla perustettu tai perustettavaksi tarkoitettu luonnonsuojelualue.

sl. Luonnonsuojelukohde.
Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu luonnonmuistomerkki, jonka vahingoittaminen tai turmeleminen on kielletty.

S-1.
Luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu luontotyyppi.

Hulevesiuoma.
Tulvanhallinnan ja hulevesien johtamisen kannalta tärkeä säilytettävä oja. Uoma tulee säilyttää avoimena, koska meren läheisyyden ja maanpinnan tasaisuuden / alavuuden vuoksi vesiä ei voida johtaa putkessa ilman tulvariskiä. Uomaa voidaan luonnonmukaistaa ja sen sijaintia voidaan tarvittaessa muuttaa.

hule. Hulevesien käsittelyyn varattava alue.
Sijainti on ohjeellinen.

nat-1. Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue. Alueen suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:issä. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen, kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttötyöt tai niihin verrattavat toimenpiteet ovat alueella luvanvaraisia kuten MRL:n 128§:ssä on säädetty.

luo. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen, kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttötyöt tai niihin verrattavat toimenpiteet ovat alueella luvanvaraisia kuten MRL:n 128§:ssä on säädetty. Alueella ei saa suorittaa sen luontoarvoja heikentäviä toimenpiteitä. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen luonnonarvojen säilyttämiseksi tai palauttamiseksi. Aluetta koskevista hankkeista tulee pyytää ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto.
Numerosarja merkinnän yhteydessä viittaa liitteenä olevaan kohdeluetteloon, josta ilmenevät kohteen suojeluarvo ja -tavoitteet.

VL-1. Virkistysalue.
Virkistyskäyttöön hyvin soveltuvia, pääosin metsäisiä alueita. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakenteita, kuten leikkipuistoja ja pienkenttiä. Rakentamistoimenpiteitä ei saa olennaisesti muuttaa alueen luonnonympäristöä. Suunniteltaessa ulkoilureitin, leikkipuiston, pienkentän tai muun lähiliikuntapaikan rakentamista alueelle on neuvoteltava kaavoittajan ja ympäristöviranomaisen kanssa. Alueelle ei saa rakentaa uusia rakennuksia. Olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan.

VL-2. Virkistysalue.
Hulevesien ja tulvanhallinnan kannalta merkittävä alue.
Alavat, lähellä merenpinnan tasoa olevat alueet, joilla on sijaintinsa takia huomattava meri- tai hulevesitulvariski. Alueiden tärkeimmät ojat tulee säilyttää avoimina, koska meren läheisyyden ja maanpinnan tasaisuuden/alavuuden vuoksi vesiä ei voida johtaa putkessa ilman tulvariskiä. Alueelle ei saa rakentaa. Alueelle voidaan sijoittaa hulevesien hallintarakenteita.

VU-1 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

ma-1. Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.
Ruissalon–Hirvensalon sekä Airiston–Seilin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopia alueen valtakunnallisesti merkittäviin maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakennusten ja muiden rakennelmien koko, sijainti ja väritys tulee suunnitella siten, että rakennukset sopivat pienjiritteiseen, huvilamaiseen merenrantaympäristöön. Kulttuurihistoriallisessti arvokkaiden huviloiden näkymistä merelle voidaan edistää puustoa harventamalla jalopuita kuitenkin säilyttäen. Maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, kuten puiden kaatamiseen, louhintaan ja kaivamiseen tarvitaan maisematyölupa myös asemakaavoitetun alueen ulkopuolella.

ma-2. Arvokas maisema-alue.
Luonnonmaiseman ja/tai kulttuuriympäristön kannalta merkittävä ympäristö, jonka ominaispiirteet säilytetään. Toimenpiteiden tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää avoimen maisematilan säilymiseen ja sen rajaumiseen. Saaristolle tyypillisille kedoille ja niittyille ei tule rakentaa. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten näkymistä ympäristöön voidaan edistää puustoa harventamalla jalopuita kuitenkin säilyttäen.

rky. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.
Valtakunnallisesti arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Toimenpiteet on toteutettava siten, ettei kohteen valtakunnallista merkittävyyttä vaaranneta.

sr. Suojeltava kohde.
Arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennusta ei saa purkaa ilman purkulupaa Rakennuksen julkisivujen, vesikaton ja muiden ympäristöön vaikuttavien osien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Rakennuksiin liittyvistä luonnvaraisista toimenpiteistä on pyydettävä museovirastonn lausunto. Numero merkinnän yhteydessä viittaa liitteenä olevaan kohdeluetteloon.

srs. Rakennussuojelualialla tai rakennuspiirinnön suojelusta annetulla lailla suojeltu kohde.
Suojelumääräykset on annettu kohdetta koskevassa päätöksessä. Rakennuksiin liittyvistä luvanvaraisista toimenpiteistä on pyydettävä museoviraston lausunto. Numero merkinnän yhteydessä viittaa liitteenä olevaan kohdeluetteloon.

sk. Kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas alue.
Taajamakuvan kannalta arvokkaat rakennetun ympäristön kokonaisuudet Moikoinen ja Pikisaari. Aluetta koskevat toimenpiteet on sovitettava alueen ominaispiirteisiin siten, että rakentaminen soveltuu sekä mittakaavaltaan, rakennustavaltaan että sijainnitaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.

sm. Muinaisjäännöskohde.
Muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto ja kohteen laajuus tulee selvittää museoviranomaisella. Numero merkinnän yhteydessä viittaa liitteenä olevaan kohdeluetteloon.

sm-1. Muu kulttuuriperintökohde.
Säilytettävä arkeologinen kohde, joka ei ole kiinteä muinaisjäännös. Kohdetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numero merkinnän yhteydessä viittaa liitteenä olevaan kohdeluetteloon

ET. Erityisalue.
Sähköasema
W. Vesialue.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen. Osayleiskaava korvaa samaa aluetta koskevat aikaisemmin hyväksytyt yleiskaavat.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen, kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttötyöt tai niihin verrattavat toimenpiteet ovat meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä luvanvaraisia kuten MRL:n 128§:ssä on säädetty. Maisemallisesti merkittävät puut ja puuryhmät, jotka ovat rantamaisemalle tyypillisiä, tulee säilyttää.

Asemakaavoitettavilla alueilla rantavyöhyke on jätettävä yleiseksi alueeksi.

Liikennemelulle altistuvalla alueella tulee rakentaa siten, että ensisijaisesti rakennukset suojaavat asuntojen ulko-oleskelutilоja meluilta siten, ettei erillisiä melumuureja tai -aitoja tarvita.

Alueella syntyvät hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisesti tai ohjata hallitusti alueelliseen hulevesijärjestelmään. Asemakaavoituksen yhteydessä laadittaan tarvittaessa erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma.
Merenranta- ja muilla alavilla alueilla on otettava huomioon tulvimisvaara.
Kaikilla rakentamisalueilla tulee pyrkiä rakentamisen yhteydessä syntyvien maamassojen aluekohtaiseen hyödyntämiseen esimerkiksi viherrakentamisen tarpeisiin.
Lumensiirtoalue on osoitettava Turun kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

Tarkemman suunnittelun yhteydessä on otettava huomioon mahdollisuudet uusiutuvan energian monipuoliseen tuottamiseen ja hyödyntämiseen alueella. Avoimilla alueilla voidaan sijoittaa aurinkopaneeliryhmiä siten, että ne eivät häiritse arvokkaita maisema-alueita.

Osayleiskaavaselostus.
Tähän osayleiskaavaan liittyy selostus, jossa on esitetty kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisun perustelut sekä kuvaus kaavasta ja sen vaikutuksista.
Suojelukohteiden luettelot ovat liitteinä.

TURKU ÅBO		YLEISKAAVAYKSIKÖ GENERALPLANEAVDELNINGEN	13/2007
		DIARIONUMERO DIARIENUMMER	3533-2007
TYÖNIMI ARBETSNAMN	"Hirvensalon osayleiskaava".	MITTAKAAVA SKALA	1:10000
		HIRVENSALON OSAYLEISKAAVA LUONNOS	
LUONNOS UTKAST	KÄSILLÄ HYVÄKSYNYT GODKÄND AV SPÅND		KÄYTÖSSÄ GODKÄND AV SST
YMPÄRISTÖTOIMIALA · KAUPUNKISUUNNITTELU · KAAVOITUSYKSIKKÖ MILJÖSEKTORN · STADSPLANERINGEN · PLANLÄGGNINGSENHETEN			
LUONNOS UTKAST	PIIRTÄJÄ RITARE Olavi Ahola	VALMISTELIJA FÖREDRAGANDE Olavi Ahola	
TURKU ÅBO 5.10.2015	Toimialajohtaja Sektorchef Markku Tolonen		