

RAKENNUSPAIKKA MUTTERI
ERIKVALLANTIE 75
853-506-1-232, 853-407-1-494

TURUN KAUPUNKI, AIRISNIEMI POIKKEAMINEN OIKEUSVAIKUTTEISESTA OSAYLEISKAAVASTA

Poikkeamista haetaan vapaa-ajan asumiselle tarkoitetulle rakennuspaikalle (määräalalle), jolle osoitetaan rakennusoikeus:

Päärakennus:	250 m ²
Talusrakennus	50 m ²
Saunarakennus	25 m ²
Vierasmaja (mutterimaja, sr-2)	20 m ²
YHTEENSÄ:	345 m²

Muodostettava rakennuspaikka koostuu kiinteistöistä 853-506-1-232 AIRISNIEMI (noin 8840 m²) ja 853-407-1-494 Airisniemi (noin 2000 m²). Rakennuspaikan pinta-ala on yhteensä noin 10840 m².

Rakentamisessa huomioidaan alueen kuuluminen arvokkaaseen maisemakokonaisuuteen. Uudisrakentaminen sovitaan alueen valtakunnallisesti merkittäviin maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin siten, että uudisrakennukset sopeutuvat merimaisemaan värikyseiltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan.

Päärakennuksen kerrosluku on ½ I. Muiden rakennusten kerrosluku on I.

Asemapiirustuksessa luo-1 merkintä on osoitettu 26.9.2024 laaditun päivitetyn luontoselvityksen rajauksen mukaisesti. Rajauksen mukainen alue on silmälläpidettävä luontotyyppi, kalliometsä, joka on myös Metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, ja joka täyttää Metso-kriteerit luokassa I. Uudet rakennukset eivät sijaitse luontotyypin alueella.

Rakennuspaikan päärakennuksen ja niiden talusrakennusten, joissa on juokseva vesi ja viemärinti, jätevedet ohjataan pienpuhdistamoon tai umpisäiliöön. Jätevesien ohjaus suunnitellaan ja toteutetaan talousvesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla annetun asetuksen ja Turun kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaan.

Saunarakennukseen tulee vain ns. kantovesi, jolloin saunan harmaat vedet käsitellään jätevesiasetuksen ja Turun kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaan erillisellä järjestelmällä ennen maastoon imeyttämistä.

Rakennukset liitetään sähköverkkoon.

Poikkeamisen perusteluja / huomioitavia asioita:

- Rakennuspaikka on aiemmin rakennettu rakennuspaikka (mutterimaja).
- Alueelta on laadittu erillinen maisemaselvitys, jossa on arvioitu, että rakennuspaikka sijoittuu sulkeutuneen metsämaiseman ja merimaiseman väliin. Päärakennuksen rakennuspaikka sijaitsee etäämmällä rannasta, kahden kallion välissä, joka helpottaa merimaisemaan sopeutumista.
- Alueelta on laadittu erillinen yleiskaavan luontoselvitystä tarkempi asemakaavatasoinen luontoselvitys, jossa alueen arvokkaat luontotyytit on rajattu yleiskaavassa yleispiirteisellä tasolla esitettyä tarkemmin. Arvokkaat luontotyytit eivät sijoitu rakennusaloille.
- Alueelta on laadittu erillinen emätiselvitys. Emätiselvityksessä on käytetty mitoitusta 10 lay/km. Käytetty mitoitus mahdollistaa rantarakennuspaikan muodostamisen alueelle. Satava-Kakserran osayleiskaavan mukaan osayleiskaava-alueen rakentamistehokkuus on yhteensä noin 12 lay/km ja Kakserran pohjoisrannalla ja Satavan itäosissa tiheys nousee lähes 30 yksikköön/km. Tähän verrattuna poikkeamisluvassa käytetty mitoitus on erityisen maltillinen.
- Rakennuspaikka täyttää osayleiskaavassa osoitetun rakennuspaikan pinta-alavaatimuksen.
- Rakennuspaikka on tasainen eikä edellytä mittavaa louhintaa tai muita maastonmuokkauksia.
- Päärakennuksen rakennusalueen etureunan etäisyys rantaviivasta on rakennusjärjestyksen mukainen.

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT:

RA-1

Loma-asuntoalue

Rakentamisen ja muun maankäytön tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Maaston ominaispiirteet ja luonnon monimuotoisuuden turvaaminen tulee ottaa huomioon.

Olemassa olevalle rakennetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala määräytyy seuraavasti:

- alle 2000 m²:n rakennuspaikoilla enintään 100 k-m²
- vähintään 2000 m²:n - alle 5000 m²:n rakennuspaikoilla enintään 150 k-m²
- vähintään 5000 m²:n rakennuspaikoilla enintään 250 k-m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen lisäksi saunarakennuksen enintään 25 k-m², vierasmajan enintään 20 k-m² ja muita talusrakennuksia enintään 50 k-m². Vierasmajan tulee sijoittua samaan pihapiiriin asuinrakennuksen kanssa, eikä sillä saa olla itsenäisen vapaa-ajan asunnon tunnusmerkkejä. Rakennuspaikalla saa sijaista enintään kolme talusrakennusta.

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen ympärivuotiseksi asunnoksi edellyttää, että

- teiden rakentaminen, vedensaanti ja viemärinti on järjestettävä pysyvän asumisen mukaiselle tasolle aiheuttamatta kaupungille erityisiä kustannuksia
- hälytysajoneuvoilla pääsee rakennuspaikalle tieverkkoa pitkin myös talviloosuhteissa.

Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen edellyttää kantatlaselvitykseen perustuvaa jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m².

M-1

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alueella on sallittu ainoastaan haja-asutusluonteinen sekä maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Rakentaminen alueelle edellyttää suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamispäätöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Hakemuksen liitteeksi tulee esittää lähiympäristön alueellinen suunnitelma, jossa huomioidaan muun muassa vesihuolto, ajotiet, pyöräily- ja uikoilureitit, virkistystarpeet, luonnon monimuotoisuusarvot ja ekologiset käytävät, kuten hirvieläinten kulkureitit, sekä maiseman ja rakennetun ympäristön arvot.

Osayleiskaavalla osoitettujen uusien asuinrakentamispaikkojen enimmäismäärä perustuu tilan koko maapinta-alaan. Jos tila ei sisällä AT-1-kyläaluetta, uudet asuinrakennuspaikat tulee sijoittaa M-1-alueelle.

Rakentamisen tulee perustua 6.11.2017 voimassa olleeseen tilajoutukseen.

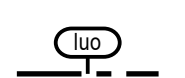
Rakennuspaikkojen muodostaminen M-1-alueelle voidaan sallia seuraavasti:

- yksi rakennuspaikka vähintään 2 hehtaarin - alle 6 hehtaarin suuruisille tiloille
- kaksi rakennuspaikkaa vähintään 6 hehtaarin - alle 10 hehtaarin suuruisille tiloille
- 10 hehtaarin ja sitä suuremmille tiloille lisäksi yksi rakennuspaikka jokaista täyttä kymmentä hehtaaria kohden.

Rakennuspaikkojen määrään sisältyvät tilan alueen AT-1-, AT-1/s-, AM-1- ja RA-1-rakennuspaikat. Rakennuspaikat on sijoitettava mahdollisuuksien mukaan olevien rakennuspaikkojen sekä rakennettujen teiden läheisyyteen. Pääsaarten ulkopuolisille saarille ja ranta-alueelle ei saa sijoittaa rakennuspaikkaa.

Rakennetun rakennuspaikan pinta-alaksi tulee jäädä vähintään 1500 m². Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 400 k-m², sekä lisäksi talusrakennuksia enintään 150 k-m².



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen, kaivamis-, louhimis-, tasottamisja täyttötöyt tai niihin verrattavat toimenpiteet ovat alueella luvanvaraisia, kuten MRL:n 128 §:ssä on säädetty, lukuun ottamatta puiden kaatamista osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi osoitetuilla alueilla. 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. Luontodirektiivin liitteen IVa lajin esiintymisalueiksi luokiteltuja luo-alueita koskevista hankkeista tulee pyytää lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta. Kohteista on erillinen teemakartta ja luettelo osayleiskaavan liitteenä (luo-alueet).

Kaupunginosa/kylä	Kortteli/tila	Tontti/R.no	Päiväys, piirtäjä
853-506-1-232, 853-407-1-494			19.11.2024 Iiris Hongisto, rak.arkkit.
Rakennustoimenpide	Tasokoodinaisto, korkeusjärjestelmä	Piirustuslaji	
VAPAA-AJAN RAKENNUS	ETRS-GK23	N2000	PÄÄPIIRUSTUS
Kohde, osoite		Mittakaava	
Rakennuspaikka Mutteri Erikvallantie 75, 20960 TURKU		1:1000	ASEMAPIIRUSTUS, POIKKEAMINEN
Tiedosto:		Airisniemi_Mutteri_Asema_19_11_2024	
Suunnittelija, yhteystiedot		Suunnittelualue, työ- ja piirustusnumero	
Nosto Consulting Oy Brahenskatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi puh. 0400 858 101			ARK 01-01
Pasi Lappalainen, dipl.ins			