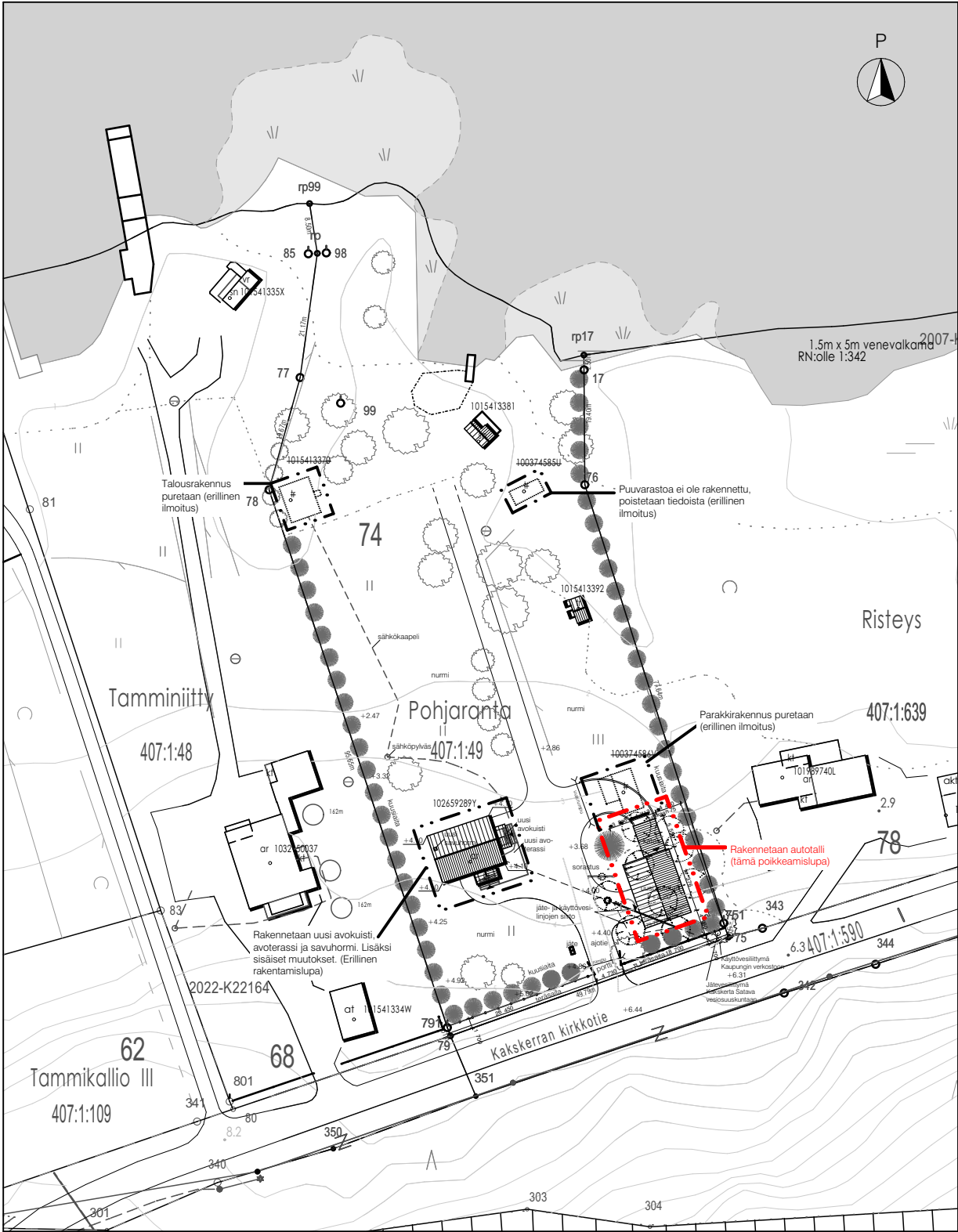




Asemapiirustus 1:1000

AT-1

Kyläalue.

Olemassa oleva asutuskeskittymä tai sellaiseksi soveltuva alue. Alue on tarkoitettu maaseutumaiseen ja kylämaiseen asumiseen sekä sen tarvitsemille palvelu- ja työtiloille. 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 ulkoilureitit, virkistystarpeet, luonnon monimuotoisuusarvot ja ekologisten käytävien, kuten hirvieläinten kulkureitit, sekä maiseman ja rakennetun ympäristön arvot. Hakemus voi koskea useampaa kuin yhtä rakennuspaikkaa muualla kuin rantavyöhykkeellä.

Osayleiskaavalla osoitettujen uusien asuinrakennuspaikkojen enimmäismäärä perustuu tilan koko maapinta-alaan. Jos tilaan kuuluu AT-1-kyläaluetta, rakennuspaikat tulee sijoittaa ensisijaisesti sille.

Rakentamisen tulee perustua 6.11.2017 voimassa olleeseen tilajaotukseen. Rakennuspaikkojen muodostaminen kyläalueelle voidaan sallia seuraavasti:

- yksi rakennuspaikka vähintään 0,2 hehtaarin - alle 1 hehtaarin suuruisille tiloille
- kaksi rakennuspaikkaa vähintään 1 hehtaarin - alle 5 hehtaarin suuruisille tiloille
- kolme rakennuspaikkaa vähintään 5 hehtaarin - alle 10 hehtaarin suuruisille tiloille
- neljä rakennuspaikkaa vähintään 10 hehtaarin - alle 15 hehtaarin suuruisille tiloille
- viisi rakennuspaikkaa vähintään 15 hehtaarin - alle 20 hehtaarin suuruisille tiloille
- kuusi rakennuspaikkaa vähintään 20 hehtaarin suuruisille tiloille.

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

Rakennuspaikalle, joka ei sijaitse rantavyöhykkeellä, saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 400 k-m², sekä lisäksi talousrakennuksia enintään 150 k-m².

Rantavyöhykkeellä sijaitsevalle 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.

Rantavyöhykkeellä sijaitsevalle rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen lisäksi saunarakennuksen enintään 25 k-m², vierasmajan enintään 20 k-m² ja muita talousrakennuksia enintään 50 k-m².

Rantavyöhykkeestä määrätään yleismääräyksissä. Rantavyöhykkeellä uusien rakennuspaikkojen muodostaminen edellyttää kantatilaselvitykseen perustuvaa jäljellä olevaa rakennusoikeutta.



Meritilva-alue, jolla on otettava huomioon tulvimisvaara.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen. Osayleiskaava-alue on kokonaisuudessaan suunnittelutarveluettelo. Aluerajaukset ovat ohjeellisia, eivät sijaintitarkkoja.

Rakentamisen tulee ottaa huomioon mm. saarten maiseman pienipiirteisyys, maastonmuodot, luontoarvot, lähiympäristön rakennettujen ympäristöjen mittakaava ja kulttuuriarvot, rakennusten näkyminen merelle, avoimen tilan rajautuminen ja muut saarten maiseman sopuisuuden kannalta merkittävät asiat. Rakentaminen tulee sijoittaa ensisijaisesti metsänreunaan tai metsäselänteiden alarinteisiin. Rakentamista kallioiden lakialueille tulee välttää. Rakennukset ja kulkuväylät tulee sijoittaa siten, että louhintatarve on mahdollisimman vähäistä. Rannan ja rakennuspaikan välillä on säilytettävä puustoa.

Rantasäädöksiä sovelletaan ranta-alueella, joka ulottuu vähintään 200 metrin päähän vesistöstä. Ranta-alueeseen kuuluvaksi rantavyöhykkeeksi katsotaan sellainen rannan osa, joka ulottuu pääsääntöisesti vähintään 100 metrin etäisyydelle vesistöistä ja joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi. Rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat rannan kasvillisuus, maisematekijät ja maastonmuodot. Ranta-alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman maisematyölupaa. Maisematyölupaa ei kuitenkaan tarvita puiden kaatamiseen M-1-, MA-1-, MU-1- eikä MY-1 -alueilla.

Vesihuolto on hoidettava vesihuoltolain sekä valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) ja ympäristönsuojelulain (527/2014) muutoksen mukaisesti.

Alavilla alueilla on otettava huomioon tulvimisvaara. Meritilvien riskialueet on merkitty kartalle Suomen ympäristökeskuksen laatiman arvioinnin perusteella. Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla rakentamisen alin lattiataso määräytyy rakennusjärjestyksen perusteella. Kaksikerranjärven rannoilla alin rakentamiskorkeus on tasolla +8,65 m, N2000 (+8,35 m, N60). Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Pohjakartalla on esitetty tilajaotus ajankohdan 6.11.2017 mukaisena.

Osayleiskaavaselostus. Tähän osayleiskaavaan liittyvä selostus, jossa on esitetty kaavan lähtökohtien ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisun perustelut sekä kuvaus kaavasta ja sen vaikutuksista. Suojeluksien luettelot ovat selostuksen liitteinä.

Uuden autotallin paloluokka on P3.

OSAYLEISKAAVAN MUKAINEN RAKENNUSOIKEUS

Sallittu rakennusoikeus:	
- asuinrakennus	250 k-m ²
- saunarakennus	25 k-m ²
- vierasmaja	20 k-m ²
- muut talousrakennukset	50 k-m ²

PURETTAVA RAKENNUSOIKEUS

Puretaan:	
- talousrakennus	33 k-m ²
- parakkirakennus	24 k-m ²

RAKENNUSOIKEUSLASKELMA

Käytetty rakennusoikeus purkujen jälkeen:	
- asuinrakennus	91 k-m ²
- saunarakennus	12 k-m ²
- muut talousrakennukset	9 k-m ²

Rakennettava rakennusoikeus:

- autotalli 84 k-m²

autotallin bruttoala 91,5 m² + katos 23 m²
Autokatos yli 30 % avonainen ja aukkojen ala yli 10 % lattia-alasta

Uusi rakennusoikeus:	
- asuinrakennus	91 k-m ²
- saunarakennus	12 k-m ²
- muut talousrakennukset	93 k-m ²

Poikkema:
Talousrakennusten yhteenlaskettua rakennusoikeuskerrosalaa ylitetään 43 k-m².

Perustelu:
Asuinrakennuksen rakennusoikeuden puitteissa olisi mahdollista laajentaa nykyistä päärakennusta autotallilla. Autotalli halutaan kuitenkin rakentaa erillisenä rakennuksena, jolloin talousrakennusten sallittu rakennusoikeus ylittyy. Tällä ratkaisulla pystytään säilyttämään osayleiskaavan hengen mukainen, kylämäisen ja rakeisuudeltaan pienimittakaavaisen alueen pienipiirteisyys. Erillinen autotalli on myös toiminnallisesti selkeämpi ratkaisu tontilla. Nykyisen päärakennuksen hallitsevuutta vahvistetaan rakentamalla uusi avokuisti ja terassi sisäänkäyntipäättyyn.

14.4.2025 Tarkennettu

Kaupunginosa/Kylä 407	Kortteli/Tila 1	Tontti/Rnro 49 Pohjaranta	Viranomaisen merkintöjä	Juokseva nro
Rakennustunnus/PRT			Rakennustoimenpide Poikkeaminen	
Omistaja			Piirustuslaji Pääpiirustus	
Rakennuskohde Ok-talo ja autotalli 2XM Kaksikerran kirkkotie 74 20960 Turku			Piirustuksen sisältö Asemapiirustus A4	Mittakaava 1:1000
Suunnittelija Anna Koskiahde, arkk. SAFA  puh: 040 821 2088 email: koskiahde.anna@gmail.com			Päiväys 10.2.2025	Korkeusjärjestelmä N2000
			Suunnitteluala ja piirustuksen nro	Muutos ARK -