



NAANTALI
RÖÖLÄN TAAJAMAOSAYLEISKAAVA
1:5000

Kaarina, 27.5.2008, 13.11.2008, Turku 23.2.2010, 5.8.2010, 16.2.2011,
31.5.2011, 12.8.2011

AIRIX Ympäristö Oy

Jukka Liikari
DI, SNIL
YKS-121

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO₁

Asuntoalue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen ja sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuksessa saa olla sivuasunto.

Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 3500 m².

AO-rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 350 k-m².

Numero merkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

AM₁

Maatilakeskuksen alue.

Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen ja niiden sivuelinkeinoihin liittyviä asunto-, tuotanto- ja talousrakennuksia.

AM-rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi asuinrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 600 k-m² ja yhden asuinrakennuksen kerrosala enintään 350 k-m².

Numero merkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

AV₁

Erillispientalojen ja varastorakennusten alue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksia enintään 200 k-m².

RA₁

Loma-asuntoalue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden korkeintaan kaksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 120 m², yhden erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m², yhden erillisen talousrakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 20 m² sekä yhden erillisen lämpöeristämättömän vajarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m². Vajatilat saa rakentaa myös talousrakennuksen yhteyteen.

Olevia rakennuksia saa korjata. Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 3500 m².

Numero merkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

RA-2₁

Loma-asuntoalue.

Yhteisranta-alueelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden korkeintaan kaksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 120 m², yhden erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m², yhden erillisen talousrakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 20 m² sekä yhden erillisen lämpöeristämättömän vajarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m². Vajatilat saa rakentaa myös talousrakennuksen yhteyteen.

Olevia rakennuksia saa korjata. Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 3500 m².

Numero merkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

RA/AO

Loma-asuntojen ja erillispientalojen alue.

Rakennuspaikan sallittu enimmäiskerrosala on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin enintään 350 k-m², josta talousrakennusten ja/tai työtilojen osuus saa olla enintään 150 k-m² sekä erillisen saunarakennuksen koko enintään 30 k-m². Asuinkäyttöön saa käyttää enintään 85 % kokonaisrakennusoikeudesta.

Alueella olevan loma-asunnon saa muuttaa vakituiseksi asunnoksi tai loma-asunnon sijasta saa rakentaa vakituisen asunnon seuraavilla ehtoilla:

- rakennuspaikan on oltava vähintään 3500 m²
- rakennuspaikalla tulee olla saatavissa juomakelpoista vettä
- jätevedet on voitava käsitellä talousjätevesien käsittelyä koskevien vaatimusten mukaisesti
- rakennuspaikalle on järjestettävissä vakituisen asumisen tarpeiden mukainen tieyhteys

RA₀

Loma-asuntojen ja erillispientalojen alue.

Luku 0 RA-maankäyttömerkinnän yhteydessä osoittaa, että alueelle saa rakentaa maatilasaunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m². Alueesta ei saa muodostaa erillistä rakennuspaikkaa.

RM

Matkailu- ja virkistyspalvelujen alue.

Alueelle saa rakentaa retkeily- ja leiritoimintaa palvelevia rakennuksia yhteensä enintään 150 k-m², josta erillinen sauna-rakennus saa olla enintään 45 k-m². Sen lisäksi alueelle saa rakentaa enintään 50 k-m² erillisiä lämpöeristämättömiä varastorakennuksia.

Saunarakennus on sijoitettava vähintään 30 metriä rantaviivasta ja lomarakennus vähintään 70 metriä rantaviivasta. Alueelle ei saa rakentaa vesikäymälää.

PK

Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue.

Alue on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätaloustuotteiden ja kotiteollisuustuotteiden myynti- ja varastorakennuksia varten. Alueelle rakennettavien asuntojen tulee palvella alueen yritystoimintaa, huoltoa ja valvontaa.

KL

Liikerakennusten alue.

Alue on tarkoitettu erilaisille kaupallisille palveluille.

TV

Teollisuus- ja varastoalue.

Alueella sijaitsee tai sille voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta jatkuvaa merkittävää melua tai jatkuvia huomattavia päästöjä ilmaan eikä pinta- ja pohjavesien tai maaperän saastumista taikka muuta kohtuutonta ympäristöhäiriötä.

TP

Työpaikka-alue.

Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienteollisuutta, myymälä- ja varastorakennuksia sekä toimistorakennuksia. Alueelle saa rakentaa asuntoja enintään 30 % rakennettavasta kerrosalasta.

Alueen toiminnoista ei saa aiheutua ympäristölle haittaa.

LS

Satama-alue.

Alue on tarkoitettu yhteysalusten, laivojen ja veneiden satamaksi. Alueelle saa rakentaa vesiliikennettä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia, kuten lastaus- ja venelaitureita, veneiden huoltoa palvelevia rakenteita, polttoaineen jakeluaseman, käymälätiloja ja pysäköintipaikkoja.

Alueen rakentamisen tulee perustua kokonaissuunnitelmaan.



Uimaranta/venevalkama-alue

Alue on tarkoitettu yhteiseen käyttöön etenkin uimapaikkana. Aluetta voidaan käyttää pienimuotoisesti veneiden laskupaikkana ja rantautumiseen.

Pienten veneiden (soutuveneet tms.) tilapäinen säilyttäminen on mahdollista. Alue tulisi suunnitella yksityiskohtaisesti.



Venevalkama.

Alue on tarkoitettu yleiseen tai yksityiseen käyttöön. Alueelle voidaan laiturien lisäksi rakentaa pieniä venevajoja tai varastoja.

Rakentaminen alueelle saattaa edellyttää vesilain mukaista lupaa.



Venesatama/venetelakka.

Alue on tarkoitettu veneiden huolto- ja säilytyspalvelujen alueeksi. Alueelle saa rakentaa venesatama- ja telakkatoimintaa palvelevat tarpeelliset rakennukset liiketiloineen sekä alueen yritystoimintaa, huoltoa ja valvontaa palvelevan asuinrakennuksen.

Rakentaminen vesialueelle edellyttää vesilain mukaista lupaa.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on sallittu maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Ranta-alueelle rakentamista koskee lisämääräys. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sopimiseen maisemaan ja ympäristöön.



Maa- ja metsätalousalue.

Alue on tarkoitettu ensisijaisesti viljelykäyttöön.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on sallittu maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Ranta-alueelle rakentamista koskee lisämääräys. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sopimiseen maisemaan ja ympäristöön.

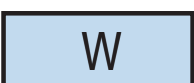


Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja.

Alueella on maisema- tai luonnonarvoja.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella ei ole rakennusoikeutta.



Vesialue.



Selvitysalue.

Alueella olevan yksityistien mahdollista linjauksen muutosta ei ratkaista osayleiskaavalla.



Osayleiskaava-alueen raja.



Alueen raja.



Ranta-alueen raja.

Ranta-alueeseen sisältyville AO-, AM/s-, RA-, RA-2-, RA/AO-, RA(0)-, RM-, LV-, LV-1- ja LV/s-alueille voidaan osayleiskaavan perusteella maankäyttö- ja rakennuslain 72 § mukaisesti myöntää suoraan rakennuslupa osayleiskaavan aluevarauksen osoittaman käyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen.



Kyläalueen raja.

Kyläalueeseen sisältyville AO-, AM-, AM/s- ja AV-alueille voidaan osayleiskaavan perusteella maankäyttö- ja rakennuslain 44 § mukaisesti myöntää suoraan rakennuslupa enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen sekä käyttötarkoitukseen liittyvien muiden rakennusten rakennuslupa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 44 § mukainen osayleiskaavan käyttäminen rakennusluvan myöntämisen perusteena on voimassa 10 vuotta.



Yhdystie.

Kaikilla alueen yleisillä teillä on ajoradan keskilinjasta 20 m:n päähän ulottuva suoja-alue. Alueelle rakentaminen ja rakenteiden sijoittaminen vaatii tiepiirin erillisen suostumuksen.

Yleisten teiden varsialueiden uusien rakennuspaikkojen ajoyhteydet tulee koota mahdollisuuksien mukaan yhteen niin, että uusia liittymiä yleiselle tielle tulee mahdollisimman vähän. Suoria yhden rakennuspaikan tonttiliittymiä tulee välttää.

Tiepiiri ei vastaa kaavan mukaiselta uudelta maankäytöltä mahdollisesti edellytettävien liikennemelusuojausten kustannuksista kaavan mukaisten yleisten teiden varrella.



Pääsytie.



Ohjeellinen tonttitie.



Kevyen liikenteen väylän yhteystarve.



Väylä.



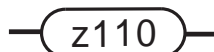
Runkovesijohto.



Runkoviemäri.



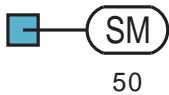
Sähkölinja.



Sähkölinja. Merkintä osoittaa olevan sähkölinjan, jonka tilalle voidaan rakentaa uusi 110 kV:n voimajohtolinja erillisten suunnitelmien mukaisesti. Merkintä osoittaa voimajohtolinjan ohjeellisesti.



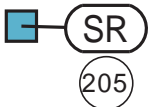
Ranta-asemakaava-alueen raja.



Muinaismuistokohde.

Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Peltoviljely, laiduntaminen ja metsätalous on sallittua. Metsän äestys on kuitenkin kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon tai maakuntamuseoon lausuntoa varten.

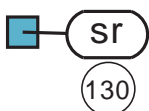
Numero viittaa kohteen numerointiin kaavaselostuksessa.



Seudullisesti merkittävä suojeltava rakennus tai rakennusryhmä.

Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sen kulttuurihistoriallisia tai rakennushistoriallisia arvoja vaarantavia toimia. Toimenpiteisiin tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Ympyröity numero viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

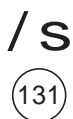


Paikallisesti merkittävä säilytettävä rakennus tai rakennusryhmä.

Rakennuksissa suoritettavien muutos- ja korjaustöiden, käyttö-tarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennus- ja/tai kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemakuvallisesti arvokas luonne ja ominaispiirteet säilyvät.

Ennen rakennusta merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Turun maakuntamuseolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Ympyröity numero viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.



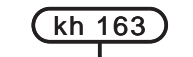
Alue, jolla on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittäviä rakennuksia tai muita miljööarvoja.

Alueella olevista rakennuksista ja alueesta tulee huolehtia niin, että niiden arvo säilyy.

Täydentävä uudisrakentaminen tulee rakennustyyliltään, materiaaleiltaan ja väreiltään sovittaa erityisen huolella olevaan rakennuskantaan ja maisemaan. Rakennettaessa alueelle uudisrakennusta, laajennettaessa rakennusta tai purettaessa olemassa olevaa rakennusta tai sen ulkoasua muutettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.

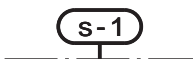
Ennen alueen kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Turun maakuntamuseolle varata hyvissä ajoin lausunnon antamiseen.

Ympyröity numero viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.



Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön raja (Lookila).

Alueella tulee edistää maisemanhoitoa. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka vaarantavat alueen kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Toimenpiteisiin tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Suojelualue.

Luonnonsuojelulain 29 §:n nojalla suojeltu luontotyyppi. Aluetta ei saa muuttaa siten, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.

Ympärivuotisessa käytössä oleva asuinrakennus.



- nykyinen (osoitettu rakennuslupa- ja rakentamistilanteen perusteella)
- uusi



Loma-asunto.

- symboli osoittaa, että rakennuspaikka on kokonaan tai osittain rakennettu.
(osoitettu rakennuslupa- ja rakentamistilanteen perusteella)
- uusi



Yleismääräykset:

Alle 150 m etäisyydellä rantaviivasta ei M- ja MT-alueilla ole rakennusoikeutta.

Rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti osoitettu AO-, AM-, RA-, RA/AO-, RA/O- ja RM-alueille.

Ranta-alueella osayleiskaavaa voidaan käyttää MRL 72 §:n mukaisesti rakennusluvan perusteena osayleiskaavan mukaiseen rakentamiseen AO-, AM-, RA-, RA/AO-, RA/O- ja RM-alueilla.

Osayleiskaavaa voidaan käyttää MRL 44 §:n mukaisesti rakennusluvan perusteena osayleiskaavan mukaiseen enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen kyläalueella.

Alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa, rakentamisessa ja muissa ympäristöä muuttavissa toimenpiteissä on otettava huomioon osayleiskaavan selostuksessa esitetyt yleiset ja maisemalliset tavoitteet ja suunnitteluohjeet.

Rakennuspaikan koko ja rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus määräytyvät kunnan rakennusjärjestyksen mukaan, ellei osayleiskaavassa toisin määrätä.

Olevia rakennuksia saa korjata.

Rakennukset on sijoitettava vähintään 40 m ja saunarakennukset vähintään 20 m päähän rantaviivasta.

Asuinrakennusten lattiapinnan alin korkeustaso tulee olla vähintään +3,17 m ja alin rakentamiskorkeus +2,22 m N60-järjestelmässä.

Rakennukset, laiturit, lipputangot ja muut rakennelmat on sijoitettava ja toteutettava niin, että ne ovat mereltä katsottuna mahdollisimman huomaamattomia.

Rantarakennuspaikoilla on rantaviiva sekä rantavyöhykkeen puusto ja kasvillisuus säilytettävä luonnonmukaisina.

Rakennuspaikalle saa rakentaa vesikäymälän, joka tulee liittää kunnalliseen tai muun vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon. Mikäli jätevesiä ei johdeta viemäriverkkoon, on ne käsiteltävä valtioneuvoston asetuksen (542/2003) mukaisesti.

Sauna- ja pesuvesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön, vaan ne on johdettava vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon tai käsiteltävä valtioneuvoston asetuksen (542/2003) mukaisesti.

Kiinteistön on liityttävä järjestettyyn jätteenkuljetukseen. Jätehuolto on järjestettävä kunnan jätehuoltomääräysten mukaisesti.