



Havainnekuva: Schauman Arkkitehdit Oy

” H A R J A T T U L A ”

ASEMAKAAVA

SELOSTUS

14.6.2012

muutettu 11.1.2013 (lausunnot)

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 14. päivänä kesäkuuta 2012 päivättyä ja 11.1.2013 muutettua (lausunnot) ”Harjattulan” asemakaavakarttaa.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

ASEMAKAAVA:

Kaupunginosa: 155	KAKSKERTA	KAKSKERTA
Korttelit:	3-34	3-34
Nimetty kortteli:	Kirkkoherra	Kyrkherrarna
Kadut:	Haperotie Harjattulanrannantie Harjattulantie Kaislahdentie Kantarellitie Keikkulanpolku Keikkulantie Kesämökintie Lomamessuranta Peppoistentie Puikkaritie Torvisientie Venerannantie Verkkokarinpolku Verkkokarintie Vilpolatie	Kremlevägen Harjattula strandväg Harjattulavägen Kaislahtivägen Kantarellvägen Keikkulastigen Keikkulavägen Sommarstugevägen Fritidsmässtranden Peppoisvägen Nätsticksvägen Trumpetssvampsvägen Båtstrandsvägen Nätgrundsstigen Nätgrundsvägen Verandavägen
Julkinen kulkuväylä:	Frithiof Strandellin polku	Frithiof Strandells stig
Ajoyhteydet:	Kaislahden rantatie Keikkulan rantatie Länderannanpolku	Kaislahti strandväg Keikkula strandväg Källstrandsstigen

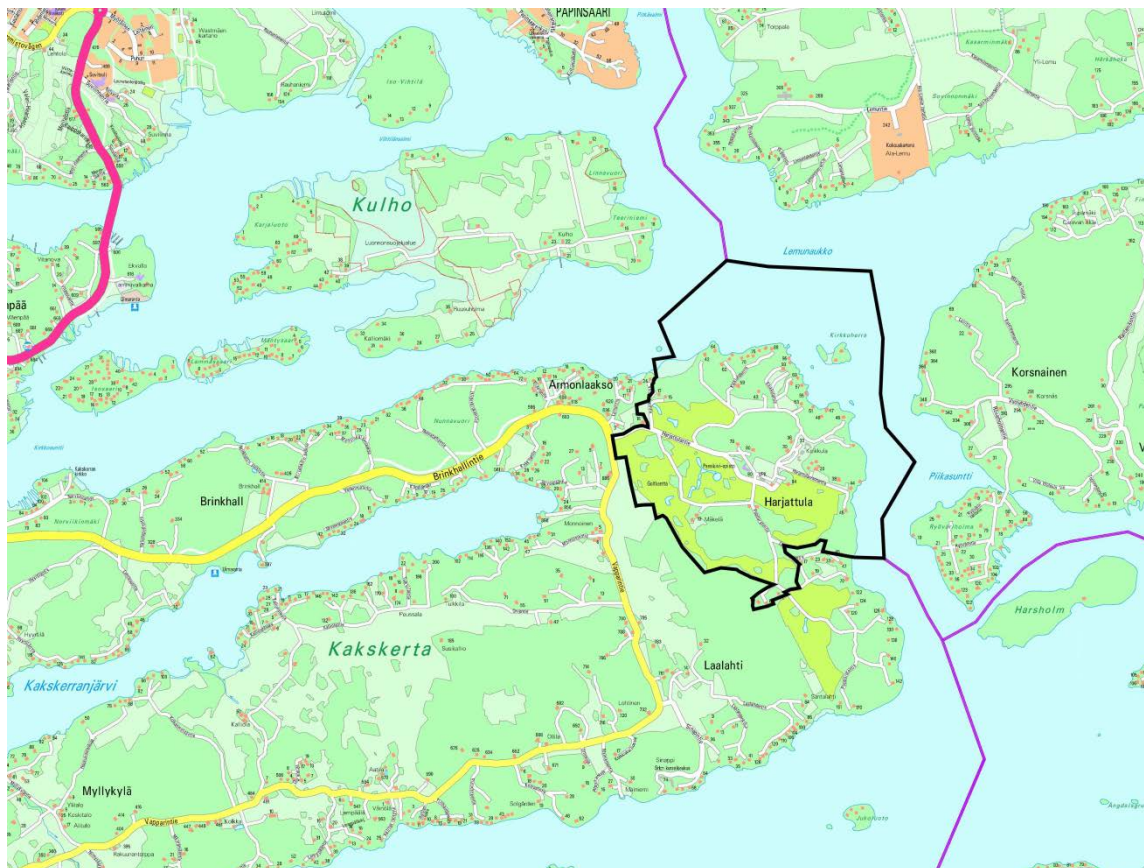
	Lähderannantie Parvipolku	Källstrandsvägen Loftstigen
Puistopolut:	Kantarellipolku Svingitie	Kantarellstigen Svingvägen
Virkistysalueet:	Haperometsä Harjattulan golf-kenttä Harjattulanmetsä Harjattulanranta Holaripuisto Iisalanmetsä Jellonan leikkikenttä Kaislahdenranta Keikkulanmetsä Käikullankallio Lomamessuranta Mailapojanpuisto Pallometsä Puikkarimetsä Puikkaripuisto Rouskumetsä Ullankallio Uplantilaistenpuisto Uplantilaistenranta Verkkokarinpuistikko	Kremleskogen Harjattula golfbana Harjattulaskogen Harjattulastranden Hole in one-parken Isalaskogen Jellona lekplats Kaislastranden Keikkulaskogen Käikullaberget Fritidsmässtranden Caddieparken Bollskogen Nätsticksskogen Nätsticksparken Riskaskogen Ullasberget Upplänningsparken Upplänningstranden Nätgrundsskvären
Venevalkamat:	Harjattulanranta Kirkkoherranlaituri Lomamessuranta	Harjattulastranden Kyrkherrsbryggan Fritidsmässtranden
Pysäköintialueet:	Kirkkoherranlaituri Lomamessuranta	Kyrkherrsbryggan Fritidsmässtranden
Vesialue:	Lemunaukko	Lemofjärden

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erilliset tonttijaot.

Asemakaava on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa (**1.1.2013 alkaen ympäristötoimen kaupunkisuunnittelu**): Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Iiro Oskari Uurasmaa (oscu.uurasmaa@turku.fi).

1.2. Kaava-alueen sijainti



Asemakaava ”Harjattula” laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Kakkerran kaupunginosaan (155), Kakkerran saaren koillisosaan, Harjattulan golf-kentän ympäristöön. Alue sijaitsee linnuntietä noin 9 kilometrin etäisyydellä ja tietä pitkin noin 20 kilometrin etäisyydellä Turun keskustasta.

1.3. Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uusien loma-asuntojen rakentuminen alueelle siten, että alueen maanomistajat ovat vastuussa alueen kunnallistekniikan, katujen ja julkisten alueiden toteuttamisen kustannuksista. Asemakaavalla selkiytetään nykyisten alueella sijaitsevien kiinteistöjen rakennusoikeus ja kunnallistekniikan järjestämismahdollisuudet. Kaavalla mahdollistetaan alueen kehittäminen golf-ympäristönä ja muuna vapaa-ajan alueena. Kaavalla varmistetaan riittävä virkistysalueiden määrä alueella.

1.4. Sisällysluettelo

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Tunnistetiedot	2
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	4
1.4. Sisällysluettelo	5
1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2. TIIVISTELMÄ	7
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2. Asemakaava	8
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	8
3. LÄHTÖKOHDAT	8
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.2. Suunnittelutilanne	12
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.2. Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3. Laaditut vaihtoehdot	26
4.4. Asemakaavaluonnos	27
4.5. Asemakaavaratkaisun tavoitteet ja perusteet	28
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1. Kaavan rakenne	29
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
5.3. Aluevaraukset	31
5.4. Kaavamuutoksen vaikutukset	31
5.5. Ympäristön häiriötekijät	35
5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset	35
5.7. Nimistö	35
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Asemakaavakartta	14.6.2012, muutettu 11.1.2013
Havainnekuva, Schauman Arkkitehdit Oy	7.12.2013
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	1.11.2011
Tilastolomake	14.6.2012, muutettu 11.1.2013
Turun Kaksikerran-Harjattulan asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2011	

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotus: kaavakartta, selostus liitteineen
Satava-Kaksikerran vesiosuuskunta: vesihuollon yleissuunnitelma
Schauman Arkkitehdit Oy, aluesuunnitelma, loma-asuntomessusuunnitelmat
Golf-kentän kartta
Päätös loma-asuntomessujen hakemisesta Turkuun
Mielipiteet ja lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
Selvitys Harjattulan golf-kentän varoalueista, Schauman Arkkitehdit Oy, 28.4.2011
Luontoselvitys, osayleiskaava
"Laiturikaupungin" maaperätutkimuksia
Hulevesiselvitys / Ramboll 27.3.2012
Harjattulan asemakaavaluonnos, 23.8.2011
Mielipiteet ja lausunnot asemakaavaluonnoksesta
Kaava-alueen katujen yleissuunnitelmat, Ramboll
Kustannusarvio katujen rakentamisesta, alustava, Ramboll
Nimistötoimikunnan kokouspöytäkirjat 15.3.2011 sekä 24.1., 7.2., 15.2., 21.2. (§ 21) ja 13.3.2012 (§ 27).
Harjattulan rannan rakennettavuus – alustava geotekninen selvitys, Ramboll 10.12.2012
Lausunnot asemakaavaehdotuksesta

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos perustuu Harjattulan Kehitys Oy:n asemakaava-anomukseen.

Konsulttina kaavatyössä on toiminut Schauman Arkkitehdit Oy / arkkitehti Janne Helin.

Turun kaupunginhallitus on 28.9.2010 päättänyt hyväksyä sopimuksen, jossa sovitaan loma-asuntomessujen hakemisesta Turkuun vuodelle 2014.

Kaavatyöstä on mainittu kaavoituskatsauksessa vuosina 2011 ja 2012.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen kokouksessaan 14.12.2010.

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta lähetettiin kirjeitse osallisille 23.12.2010 (sis. 15.12.2010 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kuusi kirjallista mielipidettä.

Kaavoitettavalta alueelta laadittiin luontoarvojen perusselvitys vuonna 2011. Selvityksen laati Suomen Luontotieto Oy / Jyrki Oja.

PMT-mittaus Oy on laatinut maaperäselvityksen laiturikaupungin (kaavan pohjoisosan uudisrakennusalue) ranta-alueella.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 23.8.2011 päivätyn asemakaavaluonnoksen 6.9.2011 § 374.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausuntoja, ja saatiin 6 kirjallista lausuntoa.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin 13 mielipidettä.

Turun Museokeskus on toiminut yhteistyössä kaavoittajan kanssa rakennussuojelun osalta.

Satava-Kaksikerran vesiosuuskunta / Timo Grönroos on toiminut kaavoittajan kanssa yhteistyössä alueen vesihuollon yleissuunnittelun osalta.

Ramboll Oy on toiminut kaavanhakijan kanssa yhteistyössä katujen yleissuunnittelun ja hulevesisuunnittelun sekä kaavan pohjoisosan rakennettavuustarkastelun osalta.

Nimistötoimikunta on päättänyt esittää kaavoituksen nimistöön uusia nimiä kokouksessaan 13.3.2012. Päätöstä on täydennetty kokouksissa 13.4. ja 17.4.2012.

Asemakaavaehdotuskartta selostuksineen on laadittu 14.6.2012.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot on pyydetty kesäkuussa 2012, ehdotuksesta saatiin yhteensä 11 lausuntoa.

Korkein hallinto-oikeus kumosi Satava-Kaksikerran osayleiskaavan päätöksellään 15.8.2012.

Laiturikaupungin toteutettavuusselvitys (Ramboll Oy) on laadittu asemakaavaehdotuksen mukaisesti ja sitten muutetun ehdotuksen mukaisesti.

Lausuntojen perusteella asemakaavaehdotusta on muutettu, päiväys 11.1.2013.

2.2. Asemakaava

Kaavoitettavan alueen koko on noin 226,3 hehtaaria, josta vesialuetta on noin 85,3 hehtaaria. Alueelle osoitetaan noin 45,6 hehtaaria korttelialuetta rakentamiseen, 32,4 hehtaaria lähivirkistykseen sekä noin 52,9 hehtaaria liikuntaan ja urheiluun (golf). Rakennusoikeutta kaava-alueelle osoitetaan yhteensä 47 945 kerrosalaneliömetriä. Asemakaavalla mahdollistetaan noin 112 uuden loma-asuntoyksikön rakentaminen kaava-alueelle sekä mahdollistetaan nykyisten kiinteistöjen kehittäminen. Nykyisille asuinkiinteistöille (nykyään noin 30 asukasta) sallitaan lisärakentamista ja neljä uutta tonttia on osoitettu asumiseen, yhteensä alueelle osoitetaan rakentamismahdollisuus kahdeksalle uudelle vakituiselle asunnolle. Alueella sijaitseville vanhoille kiinteistöille on määrätty rakennusoikeus, käyttötarkoitus ja annettu määräyksiä rakentamiseen. Golf-kenttä on kaavallisesti rajattu nykyisen kokoiseksi ja sille on annettu erillisiä määräyksiä. Alueelle on tehty suojelumerkintöjä luontoarvojen, maisemallisten arvojen ja rakennushistoriallisten arvojen perusteella, suojeltavia rakennuksia on yhteensä noin 3 800 kerrosalaneliömetriä. Alueelle on tehty rasiitteita alueen liikennettä ja kunnallistekniikkaa varten. Kaavassa on osoitettu alueita hulevesien johtamista ja viivyttämistä varten. Kaavassa on osoitettu ne toteutettavat asiat, joiden kustannukset ohjataan maanomistajille, näitä määräyksiä tarkennetaan maankäyttösopimuksilla.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Alue on tarkoitettu toteuttamaan loma-asuntomessujen osalta myöhemmin sovittavan loma-asuntomessuaikataulun mukaisesti. Loma-asuntomessukohteita on tarkoitettu toteuttamaan Lomamessurannan ympäristön RA-2 korttelialueilla (laiturikaupunki), Kirkkoherranlaiturin RA-3 -korttelialueilla (puutarhakaupunki), RA-4 -korttelialueella (kalliorakentaminen) sekä korttelin 24 R-1-alueella ja korttelin 20 rannan R-1-alueella. Samalla toteutetaan loma-asuntomessuihin liittyvä kunnallistekniikka. Muiden alueiden osalta toteutus tapahtuu vaiheittain. Uusille rakennuspaikoille on merkitty ehtoja katurakentamisen osalta jotka tulee toteuttaa ennen rakennuslupien myöntämistä.

Rakennusvalvonta seuraa ja valvoo kaavan määräysten toteuttamista. Kiinteistöliikelaitos seuraa ja valvoo katujen, kunnallistekniikan ja yleisten alueiden toteutumista. Turun Vesiliikelaitos valvoo osaltaan viemäri- ja vesijohtoverkoston suunnittelua ja toteutusta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Asemakaava ”Harjattula” laaditaan Kaksikerran kaupunginosaan (155), Kaksikerran saaren koillisosaan, Harjattulan golf-kentän ympäristöön. Alue sijaitsee linnuntietä noin 9 kilometrin etäisyydellä ja tietä pitkin noin 20 kilometrin etäisyydellä Turun keskustasta.

Suunnittelualan koko on noin 226,3 hehtaaria, josta vesialuetta on noin 85,3 hehtaaria. Alue koostuu pääasiassa golf-kentästä ja sen eri toiminnoista, metsäisistä kalliorinteistä, peltoalueista sekä rakennetuista kiinteistöistä. Rantaviivaa alueella on Kaksikerran alueella noin 2,41 kilometriä sekä muilla mahdollisesti kaavoitukseen mukaan tulevilla saarilla noin 0,7 kilometriä.

Maaperä- ja perustamisolosuhteiltaan sekä rakennettavuudeltaan kaavamuutosalue on alueelle tyypillinen. Kallioalueiden välissä on pehmeätä maa-ainesta, pehmeän kerroksen paksuus saattaa vaihdella merkittävästi lyhyelläkin matkalla. Kaavaa varten tehtiin maaperä- ja rakennettavuusselvityksiä kaava-alueen pohjoisosaan, jossa meren rannassa tutkimusalueella todettiin olevan pehmeää savikerrosta noin yli 15 metriä, kairaukset piti vaikeiden olosuhteiden takia lopettaa siihen syvyyteen.

3.1.2. Luonnonympäristö

Harjattulan asemakaava-alue on luonnoltaan alueelle tyypillinen.

Alueen luontoarvoja on selvitetty osayleiskaavatyön yhteydessä (Suomen Luontotieto Oy 2003). Osayleiskaavaa varten tehdyn luontoselvityksen mukaiset arvokkaat luontokohteet ja osayleiskaava-ehdotuksessa merkityt luontokohteet on asemakaavassa pyritty huomioimaan ja selvitystä on asemakaavatyön yhteydessä tarkennettu.

Koko kaupungin kattavan liito-oravaselvityksen yhteydessä on todettu, ettei Turun saarilla ole havaittu liito-oravia.

Alue ei ole varsinaista pohjavesialuetta.

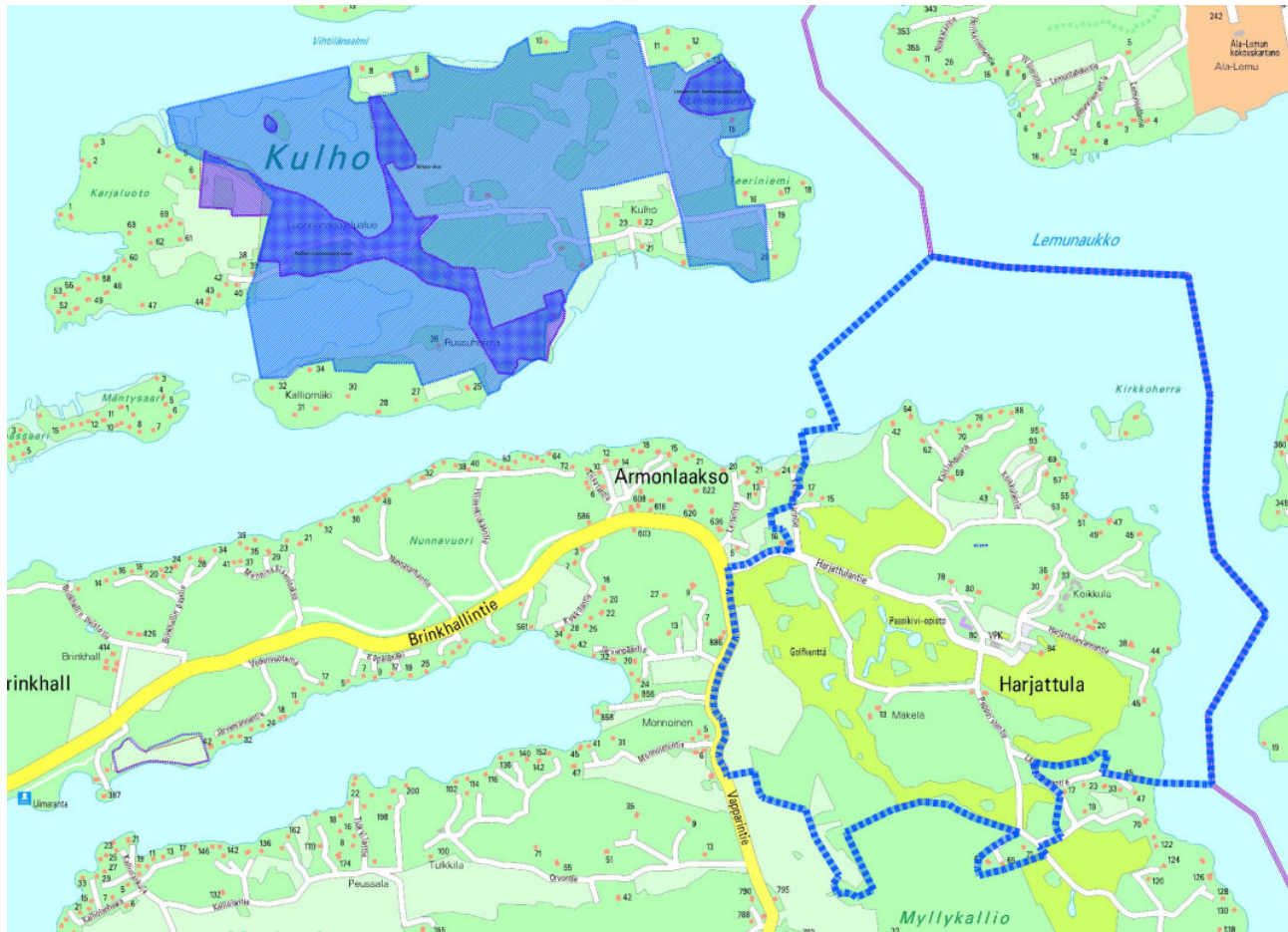
Rauvolanlahden Natura-alue

Harjattulan asemakaava-alueen pohjoispuolella, vastarannalla, sijaitsee Rauvolanlahden Natura-alueeseen (FI0200060) kuuluva Kulhon saari. Rauvolanlahden Naturakohde on sisällytetty suojelu-alueverkostoon sekä luontodirektiivin (SCI -alue) että lintudirektiivin (SPA -alue) perusteella. Sijainti Natura-alueen läheisyydessä edellyttää, että kaavahankkeeseen sovelletaan luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista Natura-vaikutusten arviointitarpeen harkintaa. Kaavan valmistelussa tulee ottaa kantaa mahdollisiin vaikutuksiin, joita kaavan mukaisesta rakentamisesta voi aiheutua Natura-alueelle.

Harjattulan asemakaavassa ehdotetut lähimmät uudisrakennuspaikat sijaitsevat n. 0,5 km:n etäisyydellä Natura-alueen rajasta. Välittömiä ja suoria Natura-alueen luontotyyppeihin ja eliölajistoon kohdentuvia todennäköisesti merkittäviä haittavaikutuksia ei Harjattulan alueelle ehdotetusta rakentamisesta voida tässä vaiheessa osoittaa. Esitetty uudisrakentamisen määrä Harjattulan kaava-alueen pohjoisrannalla jää suhteellisen vähäiseksi. Länsi-Suomen ympäristölupavirasto on päätöksellään 10.12.2008 jo myöntänyt Kaksikerran-Satavan vesiosuuskunnalle luvan pääosin merialueelle sijoittuvien paineviemäreiden rakentamiseen Kaksikerta/Turku – Pitkäsalmen itäranta/Kaarina välille.

Välillistä vaikutusta voisi syntyä lisääntyvän moottoriveneliikenteen kautta ja pohjoisrannalle ehdotetun venevalkama-alueen ruoppauksista. Ranta-alueilla on jo tällä hetkellä runsaasti loma-asutusta, joten lisäys normaalin veneliikenteen vaikutuksiin jäänee vähäiseksi. Kulhon linnustollisesti arvokas Etelälahti sijaitsee 2 kilometrin venematkan päässä kaava-alueesta ja lahdella liikkumista koskee vesiliikennelain mukainen moottoriveneilyn kieltävä viranomaispäätös. Harjattulan asemakaava-alueelle esitettyjen venevalkamien rakentaminen ja ruoppaukset edellyttävät vesilain mukaisia ympäristölupia. Lupamenettelyjen yhteydessä tulee uudelleen tarkasteltavaksi Natura-vaikutusten arviointitarve kun hankkeiden todellinen laajuus on tiedossa.

Osaltaan Natura-alueen huomioimisen takia kaavoitettavan alueen pohjoisosaan suunniteltua laiturikaupunkialuetta pienennettiin siltä osin, joka olisi vaatinut maatäyttöä ranta-alueella.



Kuvassa on esitetty Kulhon saaren Natura-alueen sijainti (sininen alue) sekä luonnonsuojelualueiden sijainti (lila / tummempi sininen alue) suhteessa Harjattulan asemakaavan alueeseen (sininen katkoviiva)

Luontoarvojen perusselvitys

Asemakaavoitusta varten laadittiin alueen luontoarvojen perusselvitys vuonna 2011. Selvityksen laati Suomen Luontotieto Oy / Jyrki Oja. Luontoselvitys on kokonaisuudessaan tämän selostuksen liitteenä. Selvityksen yhteenvedossa todetaan:

”Suunnitellulla asemakaava-alueella ei esiinny Luonnonsuojelulain 29 § mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä. Käytännössä kaikki alueen korkeat avokalliot täyttävät Metsälain 10 § vaatimukset erityisen tärkeistä elinympäristöistä (avokalliot). Alueen jyrkänneistä ainakin lohkojen 6 ja 7 jyrkänneet täyttävät Metsälain 10 § kriteerit erityisen arvokkaasta elinympäristöstä (jyrkänne). Vaikka alueen kasvillisuus on monin paikoin lehtomaista, ei selkeitä lehtokuvioita esiinny alueella. Osa pihapiireistä on kuitenkin lehdoiksi luokiteltavia erityisesti rannan tuntumassa. Alueella ei esiinny Vesilain (15 a ja 17 a) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä, kuten lähteitä tai puroja. Suunnittelualueella ei ole perinnemaisemakohteita ja perinnebiotoopeiksi luokiteltavat niityt ovat nykyisin golf-viheriötä. Alueen kasvilajistoon kuuluu muutamia vanhaan asutukseen viittaavia arkeofyyttejä eli muinaistulokkaita. Näistä sikoangervoa ja pölkkyruohoa kasvaa golf-kentän reuna-alueilla ja metsäsaarekkeiden reunamilla. Suot puuttuvat alueelta kokonaan eikä alueen puusto ole poikkeuksellisen vanhaa. Osa alueesta on ihmisen voimakkaasti muokkaamaa pihaympäristöä, jossa kasvilajistossa näkyy voimakas kulttuurivaikutus. Alueen metsiä hoidetaan talous- tai puistometsinä ja lahoppuuta alueella on niukasti. Alueen rannat ovat pääosin rakennettuja ja rantoja on muokattu virkistyskäyttöön sopiviksi.

EU:n Lintudirektiivin liitteen I lajeista alueella esiintyy pesimäaikana ainakin harmaapäätikka, palokärki ja pikkulepinkäinen, jonka pesintä varmistui alueelta. Lähivesien luodoilla pesii myös kalatiiroja (mahdollisesti myös lapintiiroja), jotka kuuluvat Lintudirektiivin liitteen I lajeihin sekä valkoposkivanhan, jotka myös laiduntavat golfkentällä. Petolintulajeista nuolihaikka pesi alueella ja pöllöistä alueella esiintyy /pesii myös lehtopöllö. Alueen putkilokasvilajisto on melko runsas, ja lajistoon kuuluu vaateliaita lajeja kuten liuskaraunioista, kallio-tuhkapensasta sekä mäkihärkkiä. Suunnittelualueella ei ole asuttuja liito-oravan elinpiirejä ja liito-oravan esiintyminen alueella on kohteen sijainnin perusteella hyvin epätodennäköistä. Alueella ei havaittu viitasammakoita. Luontodirektiivin liitteen IV lajeihin kuuluvia lepakkoita esiintyy varmasti alueella, mutta lepakoiden mahdollisia pesimäyhdyskuntia tai talvehtimispaikkoja ei inventoinnissa löydetty ja merkittävien talvehtimispaikkojen esiintymisen alueella on epätodennäköistä sopivien louhikoiden puuttumisen vuoksi. EU:n erityisesti suojeltavia sudenkorentolajeja haettiin golfkentän lampareilta tuloksetta. Lammikot olivat hyvin sameavetisiä ja niistä otettiin kasteluvettä ja ilmeisesti ne eivät ole riittävän pysyviä sudenkorentojen toukille, jotka kehittyvät vedessä usean vuoden ajan.”

Luontoselvittäjältä vielä varmistettiin kaava-alueen pohjoisosan laiturikaupungin osalta, että rantaosuus on varmasti ollut luontoselvityksessä mukana. Luontoselvittäjä totesi tutki-neensa asiaa ja todenneensa, ettei alueella ole selvityksessä mainittujen lisäksi muita erityisesti suojelua vaativia elinympäristöjä.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Alueella on vakinaista asutusta (noin 8 asuntoa ja noin 30 asukasta) sekä loma-asutusta.

Alueella on paikallisesti merkittäviä rakennuskohteita. Kohteita sijaitsee Harjattulan kartanon alueella (kartanorakennus, tilanhoitajan asuinrakennus, navetta, aitta, muonamiehen 2 asuinrakennusta sekä luonnonkivikellari), Käikullan Mäkelän tilan alueella sekä Solbackan tilalla (päärakennus ja kesähuvila). Kohteiden suojelumerkinnöistä on käyty neuvotteluja Turun Museokeskuksen kanssa. Suojeltavia rakennuskohteita on yhteensä noin 3 800 kerrosalaneliömetriä.

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita.

Lisäksi alueella on matkailuun liittyvää rakentamista sekä loma-asuntoja ja vakituisia asuntoja.

3.1.4. Palvelut

Alue sijaitsee linnuntietä noin 9 kilometrin etäisyydellä ja tietä pitkin noin 20 kilometrin etäisyydellä Turun keskustasta. Matkan varrella on erilaisia palveluita, keskittyen pääasiassa keskustan tuntumaan. Lähin ruokakauppa on Satavan saarella (tietä pitkin 10 km) ja lähin koulu ja päiväkotikoulu on Hirvensalon saarella Haarlassa (tietä pitkin 12 km). Satavan saarelle, vanhan Kaksikerran koulun paikalle tai lähelle, tullaan mahdollisesti rakentamaan uusi koulu.

Alueen suurimpia toimijoita ovat Harjattulan Golf-kenttä ja Paasikivi-opisto.

Alueella toimii Kaksikerran VPK.

Alueella liikennöi Turun kaupungin joukkoliikenteen paikallisvuorot.

3.1.5. Tekninen huolto

Satava-Kaksikerran vesiosuuskunta on järjestänyt alueen vesihuollon. Alueen reunalla ja osittain kaavoitettavalla alueella on vesiosuuskunnan paineviemäri ja talousvesijohto. Verkosto on mitoitettu siten, että sen kapasiteetti riittää kaavoitettavan alueen tuleviin tarpeisiin. Verkostoa on mahdollista myös tehostaa uusilla pääverkon putkilinjoilla.

Alueella on melko kattava sähköverkko, mutta lisääntyvä rakentaminen aiheuttaa tarpeen sähköverkon osittaiseen uusimiseen.

3.1.6. Liikenne

Alueelle kuljetaan Turusta Hirvensalon, Satavan ja Kaksikerran saarten läpi.

Alueella on tällä hetkellä lähes kattava tieverkko, joka ei kaikilta osin täytä kadun laatuvaatimuksia. Alueen liikennemäärät ovat Harjattulantietä lukuun ottamatta vähäisiä.

Alueen laidalle ulottuu kevyen liikenteen reitti Brinkhallintietä pitkin. Alueella ei ole teiden yhteydessä kevyen liikenteen reittejä.

Alueelle kulkee linja-autot Turun keskustasta.

3.1.7. Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ympäristönsuojelutoimiston tietojen perusteella suunnittelualueella on aiheellista epäillä pilaantuneiden maa-ainesten esiintymistä vanhojen kasvihuoneiden alueella. Alueella on sijainnut kauppapuutarha (Harjattulan kauppapuutarha) osoitteessa Harjattulantie 82. Toiminnasta on saattanut aiheutua maaperän pilaantumista. Mahdollisista pilaantuneista maista on tehty ”pima”-kaavamerkintä kyseiselle korttelialueelle.

Alueen liikennemäärät todettiin kaavoittajan ja suunnittelutoimiston palaverissa niin pieniksi, ettei varsinaista meluselvitystä alueella ole tarpeen tehdä. Ainoastaan Vapparintiellä on liikennemääriä jotka saattaisivat aiheuttaa meluselvityksen tarvetta, mutta kaavoituksessa Vapparintien läheisyyteen ei olla osoittamassa sellaista maankäyttöä jolle liikennemelulla olisi vaikutusta, eikä kaavoitus lisää Vapparintien liikennettä niin suurella määrällä, että liikenteen lisäyksellä olisi oleellista vaikutusta Vapparintien nykyiseen ympäristöön.

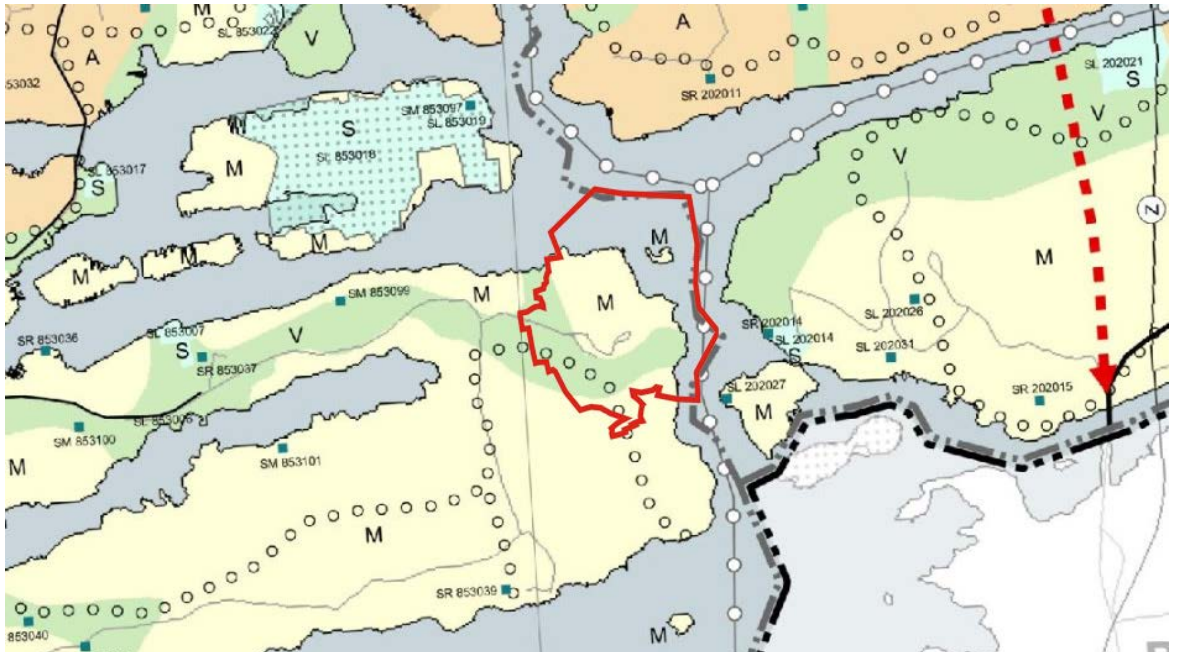
3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Asemakaavalla tulee edistää muun muassa:

- toimivaa aluerakennetta
- eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua
- kulttuuri- ja luonnonperintöä, virkistyskäyttöä ja luonnonvaroja
- toimivaa yhteysverkostoa ja energiahuoltoa.

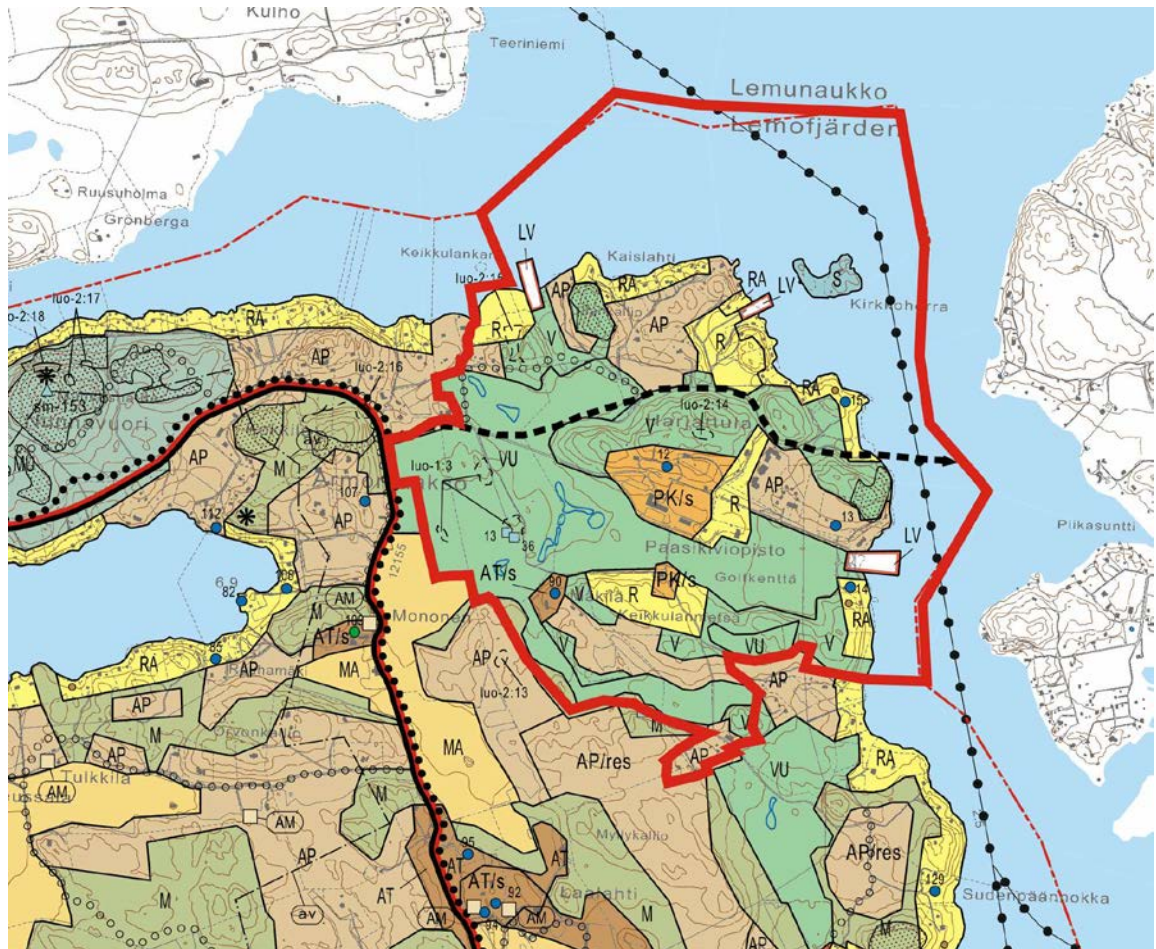
3.2.2. Maakuntakaava



Harjattulan asemakaavoitusta ohjaa maakuntakaava, koska alueelle laadittu osayleiskaavaehdotus ei ole lainvoimainen. Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa asemakaavoitettava alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) sekä virkistysaluetta (V). Maakuntakaavassa ei ole osoitettu suojelukohteita. Alueen läpi kulkee ulkoilureitti.

3.2.3. Osayleiskaavallinen tilanne ja osayleiskaavaehdotuksen mukaisuus

Alue on lähtökohtaisesti suunniteltu kaupunginvaltuuston hyväksynnän (16.11.2009 § 247) osayleiskaavan mukaisesti. Osayleiskaava ei ole lainvoimainen, koska korkein hallinto-oikeus kumosi osayleiskaavan päätöksellään 15.8.2012.

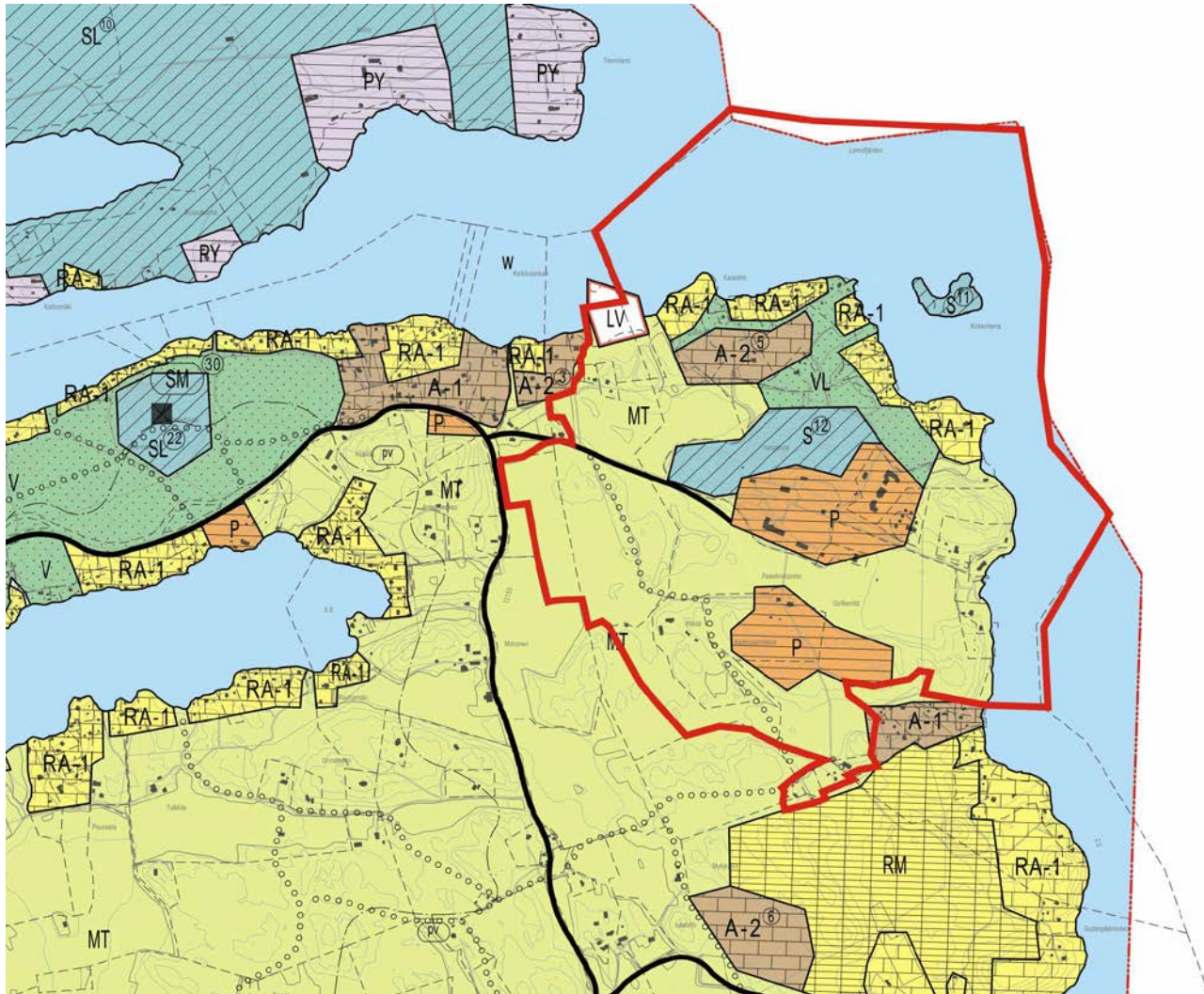


Kuvassa ote Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotuksesta sekä Harjattulan asemakaavan alueen rajaus.

Osayleiskaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu: pientalovaltaista asuinuetta (AP), kyläaluetta (AT), loma-asunto ja matkailupalvelujen aluetta, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi (R), loma-asuntoaluetta (RA), palvelujen ja hallinnon aluetta (PK), venesatama / venevalkama-alue (LV), virkistysaluetta (V), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), suojelualue (S) sekä vesialuetta (W). Osassa aluevarausmerkinnöistä on lisäksi /s -merkintä, joka tarkoittaa: Alue jolla ympäristö säilytetään. Alueen läpi on osoitettu yhteystarpeen selvitysalue (musta nuoli katkoviivalla) sekä veneväylä (musta palloviiva).

Asemakaavaa laadittaessa on osayleiskaavaehdotusta käytetty alueen yleissuunnitelmana. Osayleiskaavan selvityksiä on hyödynnety asemakaavoituksen selvityksinä.

Alueella on aikaisemmin ollut Satava-Kaksikerran oikeusvaikutukseton osayleiskaava (Kv 4.11.1985). Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu asuntotila-alue (A-1), asuntotilojen täydennysrakentamisalue (A-2), loma-asuntoaluetta (RA-1), matkailupalvelujen aluetta (RM), maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (MT), suojelualue (S), palveluja varten varattavaa aluetta (P), lähivirkistysaluetta (VL), venevalkama-alue (LV) sekä vesialuetta (W).



Kuvassa ote vanhasta Satava-Kaksikerran oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta (1985) sekä Harjattulan asemakaavan alueen rajaus.

3.2.4. Voimassa oleva asemakaava

Alueella ei ole voimassaolevaa asemakaavaa.

3.2.5. Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys hyväksytty kaupunginvaltuuston päätöksellä 9.10.2006 (§ 184) ja se on astunut voimaan 1.1.2007.

3.2.6. Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Turun kaupunginhallitus on 28.9.2010 päättänyt hyväksyä sopimuksen, jossa sovitaan loma-asuntomessujen hakemisesta Turkuun vuodelle 2014. Loma-asuntomessut tulisivat sijaitsemaan Harjattulan asemakaava-alueella.

Alue on lähtökohtaisesti suunniteltu kaupunginvaltuuston hyväksymän (16.11.2009 § 247) osayleiskaavan mukaisesti. Osayleiskaava ei ole lainvoimainen, koska korkein hallinto-oikeus on kumonnut osayleiskaavan. Osayleiskaavan suunnitelmia ja selvityksiä alueesta on kaavaprosessissa hyödynnetty.

Muita aluetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja lähdemateriaaleja on lueteltu selostuksen kohdassa 1.6.

3.2.7. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alueella on runsaasti kiinteistöjä jotka ovat kiinteistörekisterissä.

3.2.8. Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on suunnittelualueella suoritettu viimeksi 28.5.2012.

3.2.9. Maanomistus ja maankäyttösopimukset

Alueen omistavat useat yksityiset maanomistajat. Suurimmat maanomistajat alueella ovat Harjattula Golf Oy ja Paasikiviopistoyhdistys ry. Lisäksi alueella on noin 60 pienempää maanomistajaa. Turun kaupungilla ei ole maanomistusta alueella.

Maanomistajien kanssa laaditaan maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksissa sovi-taan kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteen toteuttamiskustannusten jakamisesta.

Tavoitteena on sopia kustannuksista suurimman maanomistajan kanssa, joka sopii muiden maanomistajien kanssa. Lisäksi kaavoituksen yhteydessä on tarkoitus sopia alueen ylläpi-don ja huollon kustannuksista.

Tavoitteena on löytää malli, jolla maanomistajat sitoutuvat alueen suunnittelun, rakentami-sen, huollon ja ylläpidon kustannuksiin.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1. Kaavoituksen tarve

Asemakaavoitus on katsottu tarpeelliseksi erityisesti alueelle suunniteltujen asuntomessu-jen takia. Loma-asuntomessuille on suunniteltu tiiviitä loma-asumiseen soveltuvia alueita Harjattulan ympäristöön. Loma-asuntomessukohteiden lähiympäristön alueet kaavoitetaan samalla, jotta kaavoitettavasta alueesta muodostuu luonteva kokonaisuus ja jotta kaavoituksesta aiheutuville kokonaiskustannuksille pystytään luomaan taloudellisesti kestävä pohja. Samalla huomioidaan alueella ja sen lähistöllä olevien kiinteistöjen tarpeet.

Alue on katsottu erityisen soveltuvaksi tiiviiseen loma-asumiseen, koska alueella on veto-voimatekijöinä merellisyys ja golf-kenttä sekä kohtalaisen toimiva joukkoliikenneyhteys.

4.1.2. Kaavoituskatsaus

Harjattulan asemakaava on mainittu vuoden 2011 ja 2012 kaavoituskatsauksissa.

4.1.3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta sai 7.12.2010 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 15. ja 31.12.2010 uusien aluerajausten, aikataulujen ja tehtyjen päätösten mukaan. Päivitetty suunnitelma on ollut nähtävissä kaupungin internet-sivuilla.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1. Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -vuokralaiset.
- Kakskertaseura ry, Kakskerta-Satava vesiosuuskunta, Turkuseura ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Turun luonnon-suojeluyhdistys, Turun lintutieteellinen yhdistys, Kaksikerran VPK, Hirvensalon-Kaksikerran sosialidemokraatit ry, Meidän Turku – Vårt Åbo ry
- Viranomaiset yms: Kiinteistöliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Sosiaali- ja terveystoimi (päivähoito), Turku Energia Oy, Finngrid Oy, Vesiliikelaitos, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turun Museokeskus, Varsinais-Suomen liitto sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston joukkoliikenne-, rakennusvalvonta-, suunnittelu- ja ympäristönsuojelutoimistot, suunnittelutoimiston maisema- ja miljöösuunnittelu.
- Alueen asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Muut kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen esittäneet.

4.2.2. Vireilletulo

Asemakaava tuli vireille Harjattulan Kehitys Oy:n aloitteesta.

Turun kaupunginhallitus on 28.9.2010 päättänyt hyväksyä sopimuksen, jossa sovitaan loma-asuntomessujen hakemisesta Turkuun vuodelle 2014.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen kokouksessaan 14.12.2010. Kaavan vireilletulosta kuulutettiin 18.12.2010.

Asemakaavan vireilletulosta tiedotettiin vuoden 2011 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavanmuutoksen laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavatyön alkuvaiheessa pidettiin aloituskokous, jossa asiaan liittyvät virkamiehet ja muut kutsutut kävivät läpi kaavamutokseen liittyviä asioita.

Kaavatyön aikana pidettiin useita palaverieja hankkeeseen liittyvien tahojen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla. Asiasta tiedotettiin sanomalehdissä ja osallisille tiedotettiin postittamalla 23.12.2010 ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedustelulomakkeineen.

Kaavahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuus 17.11.2011 Paasikiviopiston luentosalissa, jossa esiteltiin asemakaavaluonnosta sekä kaavahankkeen etenemistä ja vastattiin yleisön esittämiin kysymyksiin. Paikalla oli noin sata kuulijaa. Puheenjohtajana toimi Markku Jokinen (Kaksikertaseura ry), sihteerinä arkkitehti Iiro Uurasmaa (Turun kaupunki) sekä esittelijänä arkkitehti Janne Helin (Schauman Arkkitehdit Oy).

Useiden alueen maanomistajien kanssa pidettiin neuvotteluja. Maanomistajien toiveita pyrittiin huomioimaan kaavoituksessa mahdollisimman tasapuolisesti ja ympäristön arvoja kunnioittaen.

Kaavan hakijan edustajien sekä kaupungin edustajien välillä pidettiin useita suunnittelukouksia.

4.2.4. Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen alussa pidettiin aloituskokous, jossa eri toimijat toivat esille näkemyksiään kaavoituksesta. Aloituskokouksessa todettiin, ettei viranomaisneuvottelulle ole tarvetta.

ELY-keskuksen kanssa on kaavoituksen eri vaiheissa pidetty useita palavereja. ELY-keskukselta ja Varsinais-Suomen liitolta pyydettiin lausunnot sekä luonnos- että ehdotusvaiheessa.

Yhteistyö muiden viranomaisten kesken (Varsinais-Suomen liitto, Museokeskus, Kiinteistöliikelaitos, Vesilaitos, Turun Energia) on toteutettu lausuntojen, kommenttien ja palaverien kautta. Kaupungin sisäisesti pidettiin myös useita suunnittelukouksia.

4.2.5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitetyt lausunnot ja mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin viisi mielipidettä.

Turun luonnonsuojeluyhdistys esitti kaavoituksen lykkäämistä osayleiskaavapäätökseen asti. Kaavoitusta päätettiin kuitenkin jatkaa.

Suurin osa mielipiteistä koski kaavoitettavan alueen koillis- ja lounaisosia. Kyseiset mielipiteet olivat osaltaan vaikuttamassa kaava-alueen rajaukseen, eivätkä ne ole enää oleellisia kaavarajauksen muututtua alueen lounaisosassa.

Osa mielipiteistä koski kaavan sisältöä ja kyseiset mielipiteet on kaavoituksessa pyritty huomioimaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteiden pidemmät tiivistelmät ja kaavoittajan vastineet ovat ympäristö- ja kaavoituslautakunnan päätöksessä (6.9.2011 § 374).

Lisäksi Fingrid Oyj totesi lausunnossaan, ettei heillä ole voimajohtoja, voimajohtohankkeita tai muita toimintoja kaavoitettavalla alueella.

4.2.6. Asemakaavaluonnoksesta esitetyt mielipiteet

23.8.2011 päivätystä asemakaavaluonnoksesta jätti mielipiteensä kaksi maanomistajaa, yksi maanomistajaryhmä, joukko Laalahden kyläläisiä, Meidän Turku ry ja Kakskertaseura ry. Tässä kappaleessa on esitetty vastineet mielipiteisiin ja kerrottu mielipiteiden vaikutuksesta kaavoitukseen, vastineissa on samalla kuvailtu pääosin lausuntojen sisällöstä. Tiivistelmissä ei ole kuvattu niitä asioita, joihin ei ole kohdistunut erityisiä toivomuksia vaan joissa on luonnehdittu tai kuvailtu kaavoitusta muutoin.

Osallisen mielipiteessä on toivottu kahden tontin jättämistä pois kaavoituksesta alueen luoteisosassa ja niiden muuttamista virkistysalueeksi koska ne ovat osayleiskaavaehdotuksessa virkistysaluetta.

Vastine: Kaavoitusta ohjaa maakuntakaava, osayleiskaava ei ole lainvoimainen, mutta sitä käytetään alueen yleissuunnitelmana ja sen selvityksiä hyödynnetään asemakaavoituksessa. Osayleiskaavan on tarkoitus olla yleispiirteinen, jolloin tarkemmat aluerajaukset ratkaistaan asemakaavalla. Kaavaehdotuksella on pyritty luomaan tasapainoinen kokonaisuus, jossa vetovoimaiselle alueelle on pyritty saamaan tiivis rakenne jossa kylämäiset korttelikokonaisuudet vuorottelevat avoimen maisematilan ja metsäisten kalliomäkien kanssa.

Meidän Turku ry:n mielipiteessä on toivottu asemakaavoituksen keskeyttämistä, koska osayleiskaava on oikeuskäsittelyssä eikä ole lainvoimainen, mielipiteessä on esitetty ettei asemakaava ole maakuntakaavan ja voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Vastine: Kumpikaan saarelle tehty osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen. Asemakaavan maakuntakaavan mukaisuutta on arvioitu yhdessä ELY-keskuksen kanssa ja todettu, että kaavoitusta voidaan jatkaa. Osayleiskaavan vaikutusta arvioitaessa tulee muistaa, että korkeimman hallinto-oikeuden päätös ja sen perustelut koskevat koko osayleiskaava-aluetta. Oikeuden päätöksestä ei voi suoraan vetää johtopäätöstä yksittäisten alueiden maakuntakaavan mukaisuudesta. Harjattulan kokonaisuuden alueella rakentamisen tehokkuus on huomattavasti osayleiskaavaehdotusta maltillisempaa, ja suurin osa uusista tonteista on osoitettu loma-asumiseen. Asemakaavoitusta ei ole keskeytetty, maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta.

Usean osallisen mielipiteessä on kuvattu Kaislahdentien loppuosan käyttöä ja esitetty useita toivomuksia kaavamääräyksiin.

Vastine: Kaavaehdotusta on muokattu siten, että liikenteellisesti Kaislahdentielle ei ole esitetty uusia rakennuspaikkoja. Kaislahdentien päätöskohtaan ja ajoyhteyksien risteyskohtaan on osoitettu kääntöpaikka, joka samalla toimii kohtauspaikkana. Kaislahdentien varrelle sijoittuvat uudet kiinteistöt tukeutuvat Vilpolatiehen ja Kesämökkitiehen. Kaislahdentien loppuosa on osoitettu virkistysalueen läpi kulkeväksi ajoyhteydeksi. Mielipiteessä mainittu kiinteistö, jonka läpi kuljetaan, on kaavaehdotuksessa jaettu useaan osaan ja esitetty suurempana kuin luonnoksessa. Katu jakaa kiinteistön kahtia, molemmille jaetuille puolille on osoitettu rakennusoikeutta. Kiinteistön pieni pohjoisnurkka on osoitettu virkistysalueeksi. Kyseinen kiinteistö jakautuu nykyiselläänkin ajoyhteyksien takia käytännössä kolmeen osaan. Mielipiteessä mainittua luontopolkua ei asemakaavassa varsinaisesti ole osoitettu, mutta yksi alueen ulkoilureitti kulkee Kaislahdentieltä Vilpolatielle. Mielipiteessä mainittua rivitalotontin ajoyhteyttä on muutettu, rivitalotontti on kuitenkin edelleen kaavassa, alueen kuivatusjärjestelmiä parannetaan katurakentamisen yhteydessä.

Kiinteistön ”Marjala” osalta kiinteistön rajausta on tarkistettu, väärä linjaus johtui vanhasta kartasta, jossa alueen ajoyhteys kulki kyseisen kiinteistön kautta. Mielenpitoessa esitetään Kaislahdentien eteläpuolella olevien alueen kaavoittamista virkistysalueeksi eikä tonteiksi.

Alue on osayleiskaavaehdotuksessa osoitettu asuinalueeksi, se on hyvää rakennusmaata ja se sijaitsee keskeisellä paikalla uusien ajoyhteyksien ja kunnallistekniikan vierellä, alue on asemakaavaehdotuksessa osoitettu tonttimaaksi. Mielenpitoessa mainitut tontit, jotka mielenpiteen mukaan loukkaavat nykyistä pihapiiriä, on kaavaehdotuksessa rajattu pienemmiksi ja kiinteistöjen välille on jätetty virkistysalue suojavyöhykkeeksi. Kaavassa on kasvilisuuden osalta huomioitu luontoselvityksen mukaiset arvokkaat kasvillisuusesiintymät.

Kaksikertaseuran mielenpitoessa toivotaan kaavoituksessa noudatettavan osayleiskaavan aluetehokkuuksia sekä mielenpitoessa kuvaillaan monisanaisesti kaavahanketta ja sen vaikutuksia.

Vastine: Alueen tehokkuus ja rakennusoikeuden määrä ratkaistaan asemakaavoituksella, maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Osayleiskaavaehdotuksessa ei ole määritelty erityisiä aluetehokkuuksia, mutta sen mitoitusarvoina on käytetty AP-alueilla aluetehokkuutta $e = 0,05$, RA-alueille ei ole aluetehokkuuslukua esitetty, asemakaavaehdotuksessa uudet alueet ovat pääsääntöisesti loma-asumiseen tarkoitettuja, loma-asuntoalueiden tonttitehokkuus asemakaavaehdotuksessa on $e = 0,11$, AP-alueiden tonttitehokkuus on $e = 0,07$. Tonttitehokkuus on aina suurempi kuin aluetehokkuus, aluetehokkuuslukuun lasketaan mukaan myös katujen ja lähivirkistysalueiden alat. Koko kaavan aluetehokkuus on $e = 0,02$ ja maa-alueiden tehokkuus on $e = 0,03$. Golf-kenttä ei ole kaikkien käytössä, mutta se vaikuttaa alueen rakennustehokkuuteen alentavasti. Kenttä ei ole virkistysaluetta, mutta se väljentää maisemaa ja tarjoaa erilaisen ympäristön kuin tarjoaisi jokin muu maankäyttöalueella. Kaavoitettavan alueen aluetehokkuus olisi $e = 0,05$ jos laskettaisiin kaavoitettavan alueen muu kuin golf-kentän (VU) maapinta-ala. Asemakaavaehdotuksessa on mielenpiteen mukaisesti rajattu loma-asuntojen määrä yhteen pääosalla tonteista. Tontit ovat kaavaehdotuksessa pieniä niillä osin, joissa nimenomaan pyritty tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen, tiiviillä alueella haetaan uudentyyppistä tiiviimpää loma-asutusmuotoa. Alueella on osoitettu myös suurempia tontteja. Alueen katuverkko on pääosin suunniteltu nykyisten tielinjausten mukaan, mutta kaavoitettu katu sisältää myös suuremman laatuvaatimustason kuin yksityinen tie, tämä on jatkossakin huomioitava kaavoituksessa jotta ymmärrettään kaavoituksen mahdollistaman tiiviimmän yhdyskuntarakenteen tuottavan myös kaduille tiukempia vaatimuksia ja korkeampaa kustannustasoa. Mielenpitoessa toivotaan uimarantaa (-rantoja), mutta alueelle ei ole osoitettu varsinaista uimarantaa. Rantojen vapaata käyttöä on pyritty turvaamaan kaavamerkinnoilla ja niiden käyttöä ja laadukasta käsittelyä Lomamessurannan ja Harjattulanrannan osalta tullaan edellyttämään maankäytösopimuksessa. Alueella ei ole runsaasti vapaata rantaviivaa, mutta kaavoituksen yhteydessä pyritään parantamaan vapaaksi jäävän rannan käytettävyyttä.

Vastine useisiin mielenpiteisiin: Kaavaluonnoksen lounaisosan korttelirajauksista ja katujen linjauksista esitetyt mielenpiteet ovat osaltaan olleet vaikuttamassa siihen, että kaavoitettavaa aluetta on lounaisosaltaan pienennetty, lounaisosan uudet asuintontit on jätetty kaavasta pois ja suuri osa kaavoitettavan alueen tonteista on merkitty loma-asumiseen.

4.2.7. Asemakaavaluonnoksesta esitetyt lausunnot

23.8.2011 päiväystä asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausuntoja oleellisilta viranomaisilta ja saatiin 7 lausuntoa. Lausunnot jätti ELY-keskus, Turun kaupungin katu- ja liikennesuunnittelutoimisto sekä ympäristönsuojelutoimisto, Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitos, Turun Museokeskus, Turun Vesiliikelaitos sekä Varsinais-Suomen liitto. Tässä kappaleessa on esitetty vastineet lausuntoihin ja kerrottu lausuntojen vaikutusta kaavoitukseen, vastineissa on samalla kuvailtu pääosia lausuntojen sisällöstä. Tiivistelmissä ei ole kuvattu niitä asioita, joihin ei ole kohdistunut erityisiä toivomuksia vaan joissa on luonnehdittu tai kuvailtu kaavoitusta muutoin.

Vastine ELY-keskuksen lausuntoon: ELY-keskuksen lausunnossa on katsottu asemakaavaluonnoksessa vakituisen asumisen mahdollistamaa määrää liian suurena. Asemakaavaehdotuksessa määrää on vähennetty merkittävästi. Samoin määräys loma-asumisen mahdollisesta myöhemmästä muuttamisesta on osoitettu ainoastaan vanhoille rakennetuille kiinteistöille. Asemakaavaehdotuksessa on vähennetty uusien rantatonttien määrää ja niitä on rajattu siten, että vapaata rantaviivaa jää enemmän kuin asemakaavaluonnoksessa. Asemakaavasta on poistettu tieyhteyden osoittaminen Kaarinan suuntaan, mutta tieyhteydelle on varattu laajentumistilaa sillä osalla jossa mahdollinen yhteys vaatisi tielinjan suoristamista ja leventämistä. Kaavaluonnoksesta on pidetty erillinen palaveri ELY-keskuksen kanssa.

Vastine Varsinais-Suomen liiton lausuntoon: Varsinais-Suomen liiton lausunto vastaa osittain ELY-keskuksen lausuntoa ja siihen pätevät edellisen kappaleen asiat. Lisäksi lausunnossa on mainittu liikennejärjestelyjen keskeneräisyys sekä niiden vaatimat kallioleikkaukset, liikennejärjestelmien osalta suunnitelmia on parannettu ja kallioleikkausten minimointiin on kiinnitetty erityistä huomiota. Lausunnossa on katsottu, että Harjattulan alueen kaavoituksen tulisi perustua osayleiskaavaan tai rakennemalliin, mutta osayleiskaavan käsittely oikeudessa on yhä kesken ja uuden tekeminen kestäisi hankkeen kannalta turhan kauan. Rakennemallissa keskitytään asumisen ja työpaikkojen sijoittamiseen eikä lomiasuntojen sijoittamiseen ja koska asemakaavaehdotuksessa kaavoitettavat uudet tontit ovat pääosin loma-asumiseen tarkoitettuja, katsoo asemakaavatoimisto, ettei Harjattulan asemakaava ole ristiriidassa rakennemallin kanssa.

Vastine Turun Museokeskuksen lausuntoon: Turun Museokeskuksen lausunnossa on katsottu asemakaavaluonnoksen lounaisosassa olevat asumiseen tarkoitettut tontit ja loma-asumiseen tarkoitettut tontit maakuntakaavan vastaisiksi. Asemakaavaehdotuksessa lounaisosan asuntotontit on rajattu pois kaavasta ja loma-asuntotontteja on vähennetty. Lausunnossa mainittu ajoyhteys Kaarinaan on kaavaehdotuksesta poistettu, mutta tieyhteydelle on varattu laajentumistilaa sillä osalla jossa mahdollinen yhteys vaatisi tielinjan suoristamista ja leventämistä. Asemakaavaehdotuksessa on tarkennettu lausunnossa mainittuja suojeltavien rakennusten merkintöjä ja rakennusoikeusmerkintöjä. Lausunnossa mainitun Mäkelän tilan kaakkoispuolelta on vähennetty tontteja, ja uudet rakennuspaikat on sovitettu pihapiiriin.

Vastine suunnittelutoimiston lausuntoon: Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimiston lausunnossa on kiinnitetty huomiota kaava-alueen katujen yksityiskohtiin. Kaavaehdotusta laadittaessa on tehty yhteistyötä suunnittelutoimiston kanssa, jotta merkinnät ja alerajaukset saataisiin suunnittelutoimistoa tyydyttävälle tasolle.

Vastine Kiinteistöliikelaitoksen lausuntoon: Kiinteistöliikelaitoksen lausunnossa on esitetty Harjattulan kaavamuodoksi ranta-asemakaavaa. Kaavan laajuudesta ja tehokkuudesta johtuen on kuitenkin katsottu, että kaava tulee tehdä asemakaavana. Alueen suunnittelu on jatkettu siten, että on pyritty pienentämään katujen toteuttamisen kustannuksia, toteuttamisen kustannusten kohdentumisesta on tehty kaavamääräyksiä ja asiasta on tarkoitus sopia maankäyttösopimuksella. Kiinteistöliikelaitos katsoo, että Harjattulan kaavoituksessa

pitäisi kaavoittaa vain loma-asumista, asemakaavaehdotuksessa on huomattavasti vähemmän asuntotontteja kuin kaavaluonnoksessa. Lausunnon mukaisesti Kiinteistöliikelaituksen kanssa on käyty erillinen neuvottelu kulkurasiteoikeuksista ja katulinjausten sijainneista. Lausunnossa mainittua maankäytösopimusta on valmisteltu samaan aikaan kaavaehdotuksen kanssa. Kaava-alueita ei ole rajattu lausunnon mukaisesti koskemaan pelkästään loma-asuntomessualueita, koska loma-asuntomessujen on tarkoitus sijaita neljällä erillisellä alueella ja kaavoituksessa on pyritty rajaamaan tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Vastine Turun Vesiliikelaituksen lausuntoon: Turun Vesiliikelaituksen lausunnossa on korostettu hulevesien toteuttamisen kuuluvan maanomistajille tai vesiosuuskunnalle sekä korostettu vesiosuuskunnan vesijohdon kapasiteetin riittävyttä. Vesiosuuskunnan mukaan vesijohdon kapasiteetti riittää. Hulevesijärjestelyjen toteuttamisesta on tehty kaavamääräyksiä ja niiden toteuttamisesta on tarkoitus sopia maankäytösopimuksessa.

Vastine Turun liikuntapalvelukeskuksen lausuntoon: Turun liikuntapalvelukeskuksen lausunnossa katsottiin, että maakuntakaavan mukainen ulkoilureittivaraus tulisi osoittaa asemakaavassa. Asemakaavaehdotuksessa reitistä puuttunut osa on lisätty rasiitteena Parvitiien ajoyhteysmääräykseen. Lausunnossa myös todettiin, että on hyvä, että alueella säilyy mahdollisuus uimiseen Harjattulanrannantien päässä.

4.2.8. Asemakaavaehdotuksesta annetut lausunnot

14.6.2012 päivätystä asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausuntoja oleellisilta viranomaisilta ja saatiin 11 lausuntoa. Lausunnot jätti ELY-keskus, Turun kaupungin katu- ja liikennesuunnittelutoimisto, rakennusvalvontatoimisto sekä ympäristönsuojelutoimisto, Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitos, Turun Museokeskus, Turun Vesiliikelaitos, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Osuuskunta Suomen Asuntomessut sekä Varsinais-Suomen liitto. Tässä kappaleessa on tiivistelmänomaisesti kuvattu lausuntojen sisältöä ja niiden vaikutusta kaavoitukseen. Tiivistelmissä ei ole kuvattu niitä asioita, joihin ei ole kohdistunut erityisiä toivomuksia vaan joissa on luonnehdittu tai kuvailtu kaavoitusta muutoin.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että lausunnot on annettu ennen korkeimman hallinto-oikeuden päätöstä osayleiskaavasta.

Turun Museokeskus:

Lausunnossa on todettu, että korttelin 19 kesähuvila tulee merkitä suojelukohteeksi sr-1, Harjattulan kartanoalueen korttelimerkintä tulee olla R/s ja että Käikullan Mäkelän tilan korttelimerkintä tulee olla AP-1/s.

Vastine: Kyseiset merkinnät on lisätty asemakaavaehdotukseen, lisäksi Käikullan Mäkelän tilan uudisrakennuksen suurin sallittu korkeus on määrätty.

Lausunnossa todetaan myös, että korttelin 18 kasvihuonerakennuksen sr-1 -merkintä voidaan poistaa.

Vastine: Kyseinen merkintä on poistettu.

Suunnittelutoimisto:

Lausunnossa todetaan, että asemakaavaehdotuksessa esitetty katualueiden leveys tulee tarkistaa kadun tasaus- ja poikkileikkausluonnosten perusteella.

Vastine: Katujen leveyksiä on pyritty tarkistamaan luonnosten mukaisiksi sekä luonnosten periaatteitten mukaisiksi. Kaikilta osiltaan tasaus- ja poikkileikkausluonnokset eivät vastaa uutta asemakaavaehdotusta.

Rakennusvalvontatoimisto:

Rakennusvalvontatoimisto katsoo lausunnossaan, että RA-1 -alueen loma-asuntojen muuttaminen pysyvään asumiseen tulee tapahtua normaalilla poikkeamispäätösmenettelyllä. Siksi loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta koskeva kaavamääräys on syytä poistaa asemakaavamääräyksistä.

Vastine: Käyttötarkoituksen muutoksen mahdollistava määräys on poistettu kaavasta.

Kiinteistöliikelaitos:

Lausunnossa todetaan, että koska asemakaavan hyödyt kohdentuvat pääasiassa yksityisille maanomistajille, tulee maanomistajien sitoutua myös asemakaavan toteuttamiskustannuksiin. Kiinteistöliikelaitos tulee tekemään maankäyttö sopimuksista erillisen esityksen kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle. Koska asemakaava-alueella on kymmeniä maanomistajia ja valtaosa kiinteistöistä on jo tällä hetkellä loma-asuntokäytössä esittää Kiinteistöliikelaitos, että tonttijakoja ei tehdä asemakaavan yhteydessä, vaan tonttijaot tehdään erillisinä asemakaavan vahvistumisen jälkeen.

Vastine: Kaupungin toissijaisen toteutusvelvollisuuden takia ja maankäyttö sopimusten realistisen toteutusmallin takia on kaavoituksen yhteydessä pyritty normaalia enemmän selvittämään kaavan toteutuksen kustannusvaikutuksia. Maankäyttö sopimusta laadittaessa on syytä huolellisesti sopia myös katujen ja yleisten alueiden toteuttamiseen liittyvistä laatuvaatimuksista sekä kaikkien alueen kehittämiseen liittyvien oleellisten kustannusten jakamisesta. Kaavan tonttijaot on Kiinteistöliikelaitoksen lausunnon mukaisesti muutettu ohjeellisiksi.

Ympäristönsuojelutoimisto:

Lausunnossa todetaan virkistyskäytön osalta ulkoilureitin tarve ja että kaavassa tulisi reitti osoittaa pääosin muuta kuin tiestöä pitkin.

Vastine: Ulkoilureitille on kaavassa jätetty vaihtoehtoisia reittejä, osa kulkee teitä ja osa virkistysalueita pitkin. Alueen katujen liikennemäärät ovat niin pieniä, että niiden voidaan katsoa soveltuvan myös virkistyskäyttöön. Kaava-alueen länsiosassa, pohjois-eteläsuunnassa, reitti kulkee reittiä Mailapojanpuisto, Harjattulanpolku, Harjattulan Rantatie, Parvipolku, Keikkulanmetsä, Uplantilaistenpuisto, Keikkulanpolku, Harjattulanmetsä, Kesämökintie, Vilpolatie, Ullankallion virkistysalue. Reittiä ei ole merkitty karttaan, jottei synny väärää käsitystä, että reitti olisi rakennettu kevyen liikenteen reitti. Kaavassa Parvipolun kaavamerkinnoilla on varmistettu reitin käyttömahdollisuus myös kyseisen tontin osalla.

Lausunnossa on todettu L-1 -merkinnän tarve "Kirkkoherrat" saarille.

Vastine: Merkintä on kaavaehdotukseen lisätty.

Lausunnossa on ehdotettu luo-1 merkinnän käyttöä s-1 merkinnän tilalla sekä sl-merkinnän selityksen poistamista turhana.

Vastine: Merkintätapa on kaavaehdotukseen muutettu luo-1 merkinnäksi, turhan sl-merkinnän selitys on poistettu.

Lausunnossa esitetään uhanalaisten perhoslajien esiintymisalueiden suojelemista luo-1 -merkinnällä.

Vastine: Merkinnät on lisätty asemakaavaehdotukseen luo-1 -merkinnällä.

Lausunnossa on kiinnitetty huomiota tulvavesialueelle rakentamiseen ja katsottu Lomamessurannan hulevesialue riittämättömäksi.

Vastine: Kaavaehdotuksesta on vähennetty tontteja tulvavesialueelta. Rakentamisen korkeudesta on annettu määräyksiä ja rannan VL-alueiden korkeusasemista on tarkoitus sopia maankäyttösopimuksessa. Erillisellä selvityksellä on tutkittu rantapenkan tukemisen tekniikkaa ja kustannuksia. Huleveden käsittelyalueen merkintää on laajennettu koskemaan myös korkeammalla sijaitsevaa katualuetta.

Lausunnossa on kiinnitetty huomiota alueen asukasmäärän kasvuun, erityisesti lomaa-asumiseen tarkoitettujen korttelialueiden käyttötarkoituksen muutoksen mahdollistavan kaavamerkinnän takia.

Vastine: Kyseinen kaavamerkintä on poistettu asemakaavaehdotuksesta.

Lausunnossa on kiinnitetty huomiota korttelin 28 RA-kaavamerkinnän kaavamääräyksen puuttumiseen.

Vastine: Kaavamerkintää on muutettu RA-1 -merkinnäksi.

Pelastuslaitos: Pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan asemakaava-alueen kunnallisteknisten verkostojen täydennysrakentamisen yhteydessä tulee huolehtia sammutusveden saantimahdollisuuksien turvaamisesta pelastustoimen tarpeisiin riittävin palopostein tai vesiasemin.

Vastine: Kunnallisteknisten järjestelmien kuten vesijärjestelmien suunnittelu ei kuulu kaavoituksen piiriin, mutta kaavan tulee mahdollistaa tarvittavat tekniset järjestelmät. Vesijohdon käytännön toteuttamisvastuu kuuluu vesiosuuskunnalle. Vesiosuuskunta on tietoinen palopostien ja vesiasemien tarpeesta paitsi pelastustoimen myös verkoston huollon tarpeiden kannalta. Verkosto suunnitellaan yhteistyössä Turun Vesiliikelaitoksen kanssa. Kaksikerta-Satavan vesiosuuskunnan kanssa on selvennetty vesiosuuskunnan toimintamallia alueella ja tähdennetty erityisesti pelastustoimeen liittyvien järjestelmien merkitystä. Suunnittelun yksityiskohdat tulee huomioida maankäyttösopimuksia laadittaessa sekä alueen vesijohdoverkkoa suunniteltaessa ja toteutettaessa.

Vesiliikelaitos: ”Asemakaavaehdotuksen tiivistelmässä on mainittu, että alueen vesihuollon toteutus tulee tukeutumaan Satava-Kaksikerran vesiosuuskunnan paineviemäriin ja vesijohtoon. On syytä kuitenkin korostaa, että myös alueen hulevesiviemäroinnin suunnittelu ja toteuttaminen tulee toteuttaa joko kiinteistökohtaisin järjestelmin tai osuuskunnan tms. yhteenliittymän toimesta; ei Turun Vesiliikelaitoksen toimesta. Lisäksi on syytä korostaa, että osuuskunnan vesijohdon kapasiteettiin tulee kiinnittää huomiota.”

Vastine: Hulevesiviemäroinnin määräyksiä on tarkennettu lausunnon johdosta jotta toteutusvastuu kohdistuu selkeämmin kiinteistönomistajille ja jotta kiinteistönomistajilla on paremmin tiedossa mitä hulevesien järjestelyiltä edellytetään. Vesijohdon kapasiteettiasia on mainittu kaavan selostuksessa, mutta sen käytännön toteuttamisvastuu kuuluu vesiosuuskunnan normaaliin toimintaan. Vesiosuuskunta on tietoinen kapasiteettitarpeesta. Selostukseen on lisätty maininta: ”Turun Vesiliikelaitos valvoo osaltaan viemäri- ja vesijohtoverkoston suunnittelua ja toteutusta.”

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:

Lausunnossa on kiinnitetty huomiota uhanalaisten perhosten selvitykseen.

Vastine: Kaavaan on lisätty kaksi luo-1 -aluetta kyseisen selvityksen perusteella.

Lausunnossa on kiinnitetty huomiota vesiliikenteen kasvuun Natura-alueen läheisyydessä, ja esitetty kaavamerkinnän tarkentamista ja venemäärän rajoittamista kaavan pohjoisosassa olevan LV-alueen osalta.

Vastine: LV-alueen kaavamerkintään on lisätty rajoitus veneiden määrästä ja venekoosta.

Lausunnossa on kiinnitetty huomiota luontoselvityksen lohkojen 6 ja 8 (metsälaki 10 §) kaavamerkintöihin sekä sl-merkintään joka on selitetty, mutta määräystä ei kartalla ole.

Vastine: Lohko 8 ei sijaitse kaava-alueen rajauksen sisäpuolella. Lohkon 6 kaavamerkintää on muutettu ja se on nyt luo-1. Sl-merkinnän selitys on kaavakartalta poistettu.

Lausunnossa pidetään loma-asuntomessujen tonttimäärää periaatteessa mahdollisena, mikäli ne voidaan sovittaa ympäristöön ja muuhun rakennuskantaan, alueen osoittaminen messualueeksi edellyttää perustelukseen yleiskaavallisen tarkastelun.

Vastine: Pohjoisimman messualueen rakentamisella on suurin merkitys mereltä näkyvään maisemaan, kaavaehdotuksesta on luonnokseen verrattuna vähennetty rannan tuntumaan tulevaa rakentamista, korttelille 5 on annettu erillinen määräys koko korttelin julkisivukoosteen luomisesta, RA-2 korttelialueen rakennuslupahakemuksille tulee hakea kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto. Rannassa toteutetaan myös laaja VL-alue, joka osaltaan maisemoi uusia rannan tuntumaan tulevia tontteja.

Vastine: Kaavan selostus ja liitteet sekä oheismateriaali pitävät sisällään yleiskaavallista tarkastelua. Kaavaselistusta on täydennetty lausuntovaiheen jälkeen. Kaavaehdotukseen on lisätty havainnekuva joka auttaa hahmottamaan kaavan aiheuttamaa muutosta maisemaan. Kaavamääräyksillä on pyritty sovittamaan asemakaavan tuomia muutoksia nykyiseen maisemaan.

Vapaan rantaviivan osalta lausunnossa katsotaan, että maakuntakaavan määräys 40 % vapaasta rantaviivasta ei toteudu ja että asiasta ei ole riittävää selvitystä. Lausunnossa kiinnitetään huomiota kaavassa muodostuvaan kolmeen omarantaiseen uuteen lomarakennuspaikkaan.

Vastine: Vapaan rantaviivan riittävydestä on laadittu lisää laskelmia, ne on esitetty selostuksen kohdissa 5.1.2. Alueelle osoitettavien uusien omarantaisten lomarakennuspaikkojen määrä on vähennetty yhteen rakennuspaikkaan, jonka rantaviivan (50 m) osuus koko kaava-alueen rantaviivasta Kaksikerran osalta (2410 m) on noin 2,1 %. Alueen vapaaksi jäävien rantojen käytettävyyttä pyritään samalla lisäämään nykyisestä erityisesti kaava-alueen pohjoisosassa (Lomamessuranta).

Lausunnossa katsotaan, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävydestä tulee esittää arvio.

Vastine: Virkistysalueiden riittävydestä on laadittu laskelmia, ne on käsitelty selostuksen kohdissa 5.1.3.

Lausunnossa huomioitu RA-alueen kaavamerkinnän puuttuminen on huomioitu, merkintä on muutettu RA-1 -merkinnäksi.

Varsinais-Suomen liitto:

Lausunnossa katsotaan, että vuorovaikutteisuuden toteutuminen edellyttää havainnekuva ja muuta kaavaratkaisua selventävää materiaalia.

Vastine: Kaavaselistuksen liitteiksi on lisätty havainnekuva. Kaavaselistusta on täydennetty.

Lausunnossa on kiinnitetty huomiota kaavamääräysten moniselitteiseen kaavamääräykseen, joka mahdollistaa pysyvän asumisen loma-asumiseen kaavoitetuilla tonteilla.

Vastine: Määräys on kaavasta poistettu.

Lausunnossa on katsottu, että Harjattulan kehittäminen loma-asumiseen on perusteltua, mutta alueen pysyvää asumista osoittavan suunnittelun tulee perustua kaupunkiseudun rakennemallissa tehtyjen linjausten mukaiseen yleiskaavaan ennen asemakaavan laatimista.

Vastine: Harjattulan asemakaavasta on pääosin poistettu pysyvän asumisen sallivat määräkset, koko kaava-alueelle osoitetaan uudessa kaavassa nyt 4 uutta vakituiseen asumiseen tarkoitettua tonttia, kaava mahdollistaa kokonaisuudessaan 8 uutta vakituista asuntoa. Määrää voidaan pitää pieneenä kun huomioidaan kaavoitettavan alueen koko.

Osuuskunta Suomen Asuntomessut:

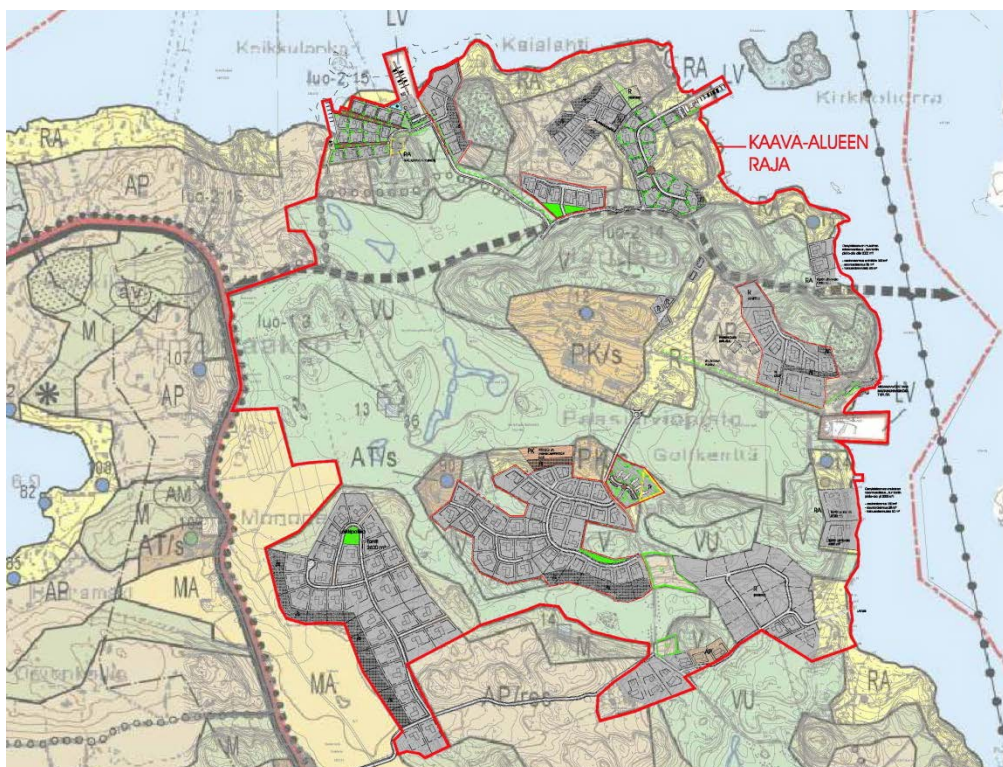
Lausunnossa todetaan kaavaehdotuksen mahdollistavan loma-asuntomessujen toteuttamisen ja on valmis jatkamaan yhteistyötä alueen toteuttamisessa. Lausunnossa esitetään omarantaisten asemakaavatonttien rakennusoikeuden toteuttamista vaiheittain.

Vastine: Koska suunnitellulle loma-asuntomessujen alueelle ei olla osoittamassa yhtään uutta omarantaista rakennuspaikkaa, ei toivomusta ole otettu huomioon.

4.3. Laaditut vaihtoehdot

4.3.1. Luonnosvaihe ja vaihtoehtoiset suunnitelmat

Harjattulan asuntomessuja varten alueesta on laadittu suunnitelmia jo osayleiskaavaehdotusta laadittaessa.



Kuvassa messuja varten alueelle laadittu suunnitelma asemakaavoitusta aloitettaessa.

Kaavoituksen aikana aluerajausta muokattiin, jotta aluerajaus muodostaisi kunnallisteknisesti ja liikenteellisesti luontevan kokonaisuuden. Ympäröivät vesialueet ja pienet saaret liitettiin kaava-alueeseen.

Kaavoitettavan alueen pohjoisosassa uudisrakentamiseen suunniteltuja tontteja siirrettiin etelämmäs, jotta alueen rantaviiva saatiin yleiseen käyttöön ja rakentamispaikat pystyttiin osoittamaan rakennettavuudeltaan paremmille paikoille.

Uusien alueiden katulinjauksia muutettiin kaavataloudellisesti tehokkaammiksi ja maastonmuodot paremmin huomioiviksi.

4.3.2. Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen suunnitelmia kehitettiin lausuntojen ja jatkosuunnittelun myötä eteenpäin siten, että kaavaluonnoksen lounais- ja kaakkoisosat jätettiin kaavoituksesta kokonaan pois ja rakentamisen määrää kokonaisuutena vähennettiin.

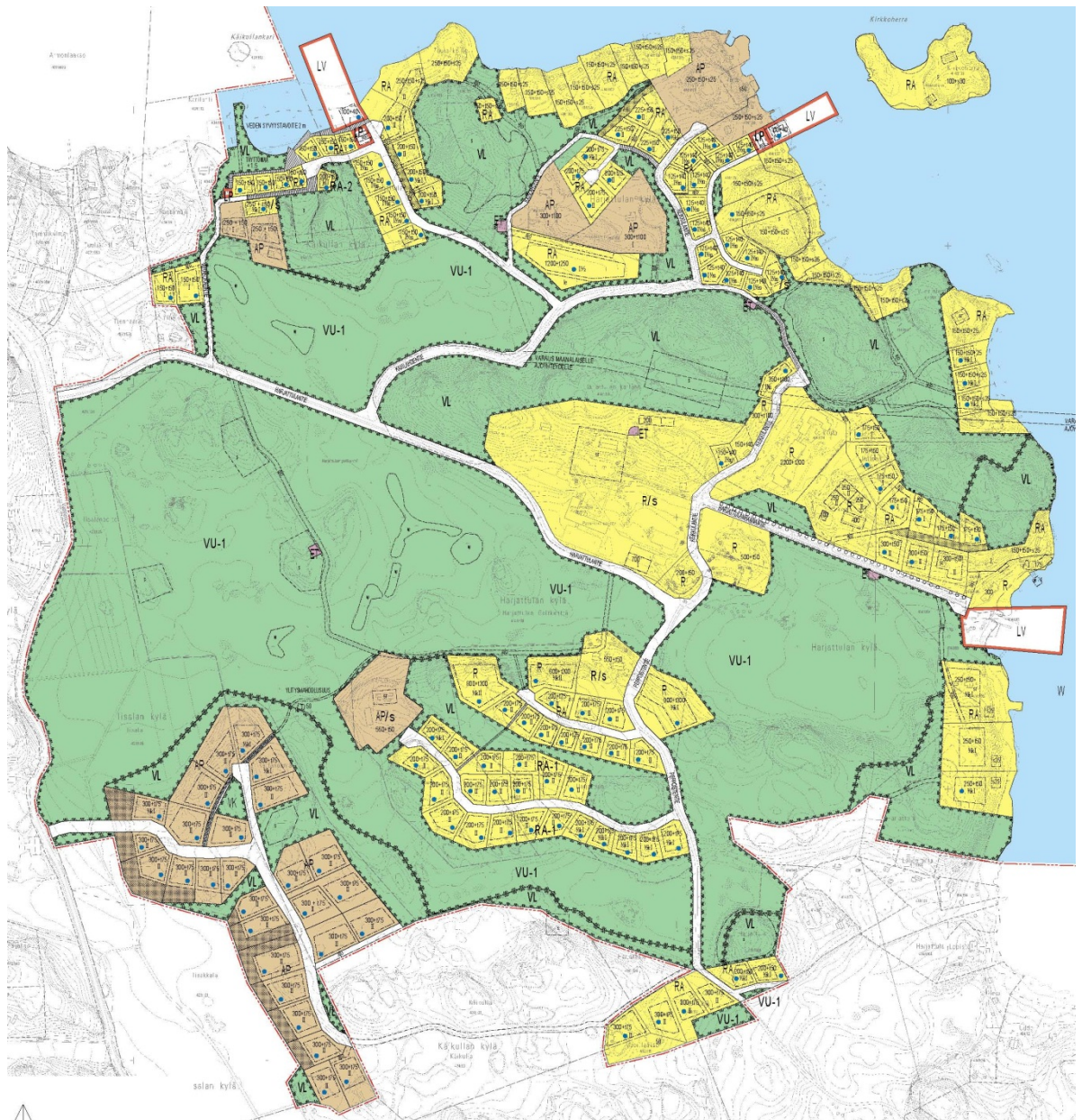
Kaavamääräyksiä lisättiin ja tarkennettiin yhteistyössä aluetta suunnitelleen arkkitehtitoimiston sekä kunnallisteknisten suunnittelijoiden kanssa.

Alueen katulinjauksia tutkittiin useilla eri vaihtoehdoilla, jotta löydettiin luontevia katulinjauksia. Katurakentamisen kustannukset vaikuttivat joihinkin katulinjauksiin siten, että osa kaduksi suunnitellusta alueesta muutettiin osaksi tontteja tai ajoyhteyksiksi virkistysalueille.

Mahdollinen ajoyhteys Kaks Kerrasta Kaarinaan joko tunnelia tai siltaa pitkin poistettiin kaavasta merkintänä, mutta se ajoyhteyden toteuttaminen tunnelivaihtoehtona on myöhemmin mahdollista, koska maankäyttö mahdollistaa tielinjauksen leventämisen ja suoristamisen suunnitellulle tunnelille asti. Kyseistä tunnelivaihtoehtoa ei kuitenkaan ole pidetty taloudellisesti ja liikennemäärällisesti toteuttamiskelpoisena kaupungin selvityksissä.

4.4. Asemakaavaluonnos

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta käsitteli 23.8.2011 päivätyn kaavamuutosluonnoksen kokouksessaan 30.8.2011 jättäen sen pöydälle sekä 6.9.2011 (§ 374) hyväksyen sen. Tästä asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta.



Kuvassa ote asemakaavaluonnoksen kaavakartasta (ei mittakaavassa).

4.5. Asemakaavaratkaisun tavoitteet ja perusteet

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uusien loma-asuntojen rakentuminen alueelle sekä samalla asemakaavalla selkiytetään nykyisten alueella sijaitsevien kiinteistöjen rakennusoikeus ja kunnallistekniikan järjestämismahdollisuudet. Kaavalla mahdollistetaan alueen kehittäminen golf-ympäristönä ja muuna vapaa-ajan alueena sekä samalla paikallisten palvelujen kehittyminen golf-keskuksen ympärillä. Alueen luonto- ja maisemalliset arvot pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään.

Kaavoitustyön aikana tavoitteeksi nousi alueen kunnallistekniikan, katujen ja julkisten alueiden toteuttamisen kustannusten osoittaminen alueen maanomistajille, koska kaavoituksella ei saavuteta sellaisia taloudellisia etuja joilla voitaisiin perustella kaupungin osallistumista kaavoituksesta aiheutuviin kustannuksiin.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen olemassa olevien tai tulevien yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä lähellä toimivaa joukkoliikennettä tukee kestävästä kehitystä, jota on edellytetty sekä kaupunginvaltuuston viime vuosina hyväksymissä Turku-strategiassa että asuntopolitiikan ja maankäyttöohjelmassa. Tonttikohtaisesti tarkasteltuna loma-asumisen sijoittuminen tiiviisti Harjattulan kaltaisille alueille joukkoliikenteen ja jätevesihuollon lähelle rasittaa kokonaisuutena luontoa ja ympäristöä vähemmän kuin harva loma-asuminen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 226,3 hehtaaria, josta vesialuetta (W) on noin 85,4 hehtaaria (37,7 %) ja maa-alueita noin 140,9 hehtaaria (62,3 %).

Virkistysalueiden (VL+ VK) määrä alueella on noin 32,7 hehtaaria.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen (Golf-) alueiden (VU) määrä on noin 52,9 hehtaaria. Alueen golf-kenttä on jo ollut pitkään toiminnassa. Kaavan merkinnät saattavat aiheuttaa tarvetta turvallisuusjärjestelyille alueella, järjestelyt kuuluvat kentän ylläpitäjän vastuulle.

Rakennusoikeutta kaava-alueelle osoitetaan yhteensä 47.405 kerrosalaneliömetriä.

Kaava-alueella on suojeltavia rakennuksia, joiden kerrosala yhteensä on arviolta noin 3 800 kerrosalaneliömetriä. Suojeltaviin rakennuksiin sallitaan pienimuotoinen laajentaminen, pinta-alaltaan enintään 10 %, yhteensä noin 380 k-m².

Alueella on ennen kaavoitusta 8 vakituista asuntoa ja noin 30 asukasta. Kaavan toteutuksessa AP-tonteille lasketaan tulevan enintään 8 uutta vakituista asuntoa ja noin 20 uutta varsinaista asukasta verrattuna nykyisen maankäytön antamiin mahdollisuuksiin. AP-alueille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 4.260 k-m².

Vanhoja loma-asuntoja alueella on 27 kappaletta. Kaava mahdollistaa noin 112 uutta loma-asuntoa. Kokonaisuutena RA-korttelialueille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 28.415 k-m². Loma-asukkaiden määrän arvioiminen on huomattavasti hankalampaa koska osa loma-asunnoista saattaa olla useiden lyhytaikaisten käyttäjien käytössä. Toisaalta loma-asuntojen käyttö on monella tavalla lähentymässä vakituisten asuntojen käyttöä, koska uudet loma-asunnot varustellaan usein täysin asuttaviksi ja ne mahdollistavat myös ympärivuotisen käytön.

Kaavoitettavalla alueella on muita erityyppisiä loma- ja matkailutarkoituksiin tarkoitettuja kiinteistöjä R-1 alueilla. Niille kaavassa annetaan lisärakennusoikeutta yhteensä noin 2.700 kerrosneliömetriä, yhteensä alueelle tulee rakennusoikeutta 14.530 k-m².

Kaavassa on osoitettu yksi uusi rantarakentamispaikka loma-asumiseen sekä rakennusoikeutta venesataman alueille (LV). Lisäksi nykyisille rantakiinteistöille on annettu lisärakennusoikeutta.

Kaava-alueen kadut ovat pääosin nykyisten tielinjausten mukaisia. Alueen tärkein katu on Harjattulantie. Peppoistentiellä on merkitystä myös läpiajoliikenteen osalta Kaksikerran kaakkoisosaan. Kesämökintien alkuosa on myös kokoojatyypinen katu, mutta kaikkien alueen katujen liikennemäärät ovat pieniä. Linja-autoliikenne kulkee alueella Harjattulantietä pitkin ja linja-autoille on varattu kääntöpaikka korttelista 17. Osa tonttien ajoyhteyksistä on osoitettu ajoyhteys-merkinnöin lähivirkistysalueille.

Kaava-alueen osa-alueiden pinta-alat ja rakennusoikeudet on esitetty tarkemmin tämän selostuksen liitteenä olevalla tilastolomakkeella.

5.1.2. Vapaan rannan osuus

Asemakaavoitusta ohjaavan maakuntakaavan määräyksen mukaisesti suunniteltavalta alueelta tulisi osoittaa 40 % vapaata rantaviivaa. Alueella ei ennen kaavoitustakaan ole niin paljoa vapaata rantaviivaa.

Kaksikerran saaren osalta vapaata rantaviivaa (VL+LV) kaavoitettavalla alueella tulee olemaan noin 788 metriä. Kokonaisuutena rantaviivaa Kaksikerran saaren osalla on noin 2410 metriä, joten vapaan rantaviivan osuus on noin 32,6 prosenttia Kaksikerran saaren osalta. Luvut on laskettu likimääräisesti 50 metrin murtoviivalla.

Alueelle osoitetaan asemakaavalla yksi uusi omarantainen lomarakennuspaikka (kortteli 23 eteläosa), jonka rantaviivan (50 m) osuus koko kaava-alueen rantaviivasta Kaksikerran osalta (2410 m) on noin 2,1 %.

Alueen vapaaksi jäävien rantojen käytettävyyttä pyritään parantamaan nykyisestä erityisesti kaava-alueen pohjoisosassa (Lomamessuranta).

5.1.3. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavan alueesta noin 85,4 hehtaaria (37,7 %) on vesialuetta.

Koko kaavan aluetehokkuus on $e = 0,02$ ja maa-alueiden tehokkuus on $e = 0,03$. Golfkenttä ei ole kaikkien käytössä, mutta se vaikuttaa alueen rakennustehokkuuteen alentavasti. Kenttä ei ole virkistysaluetta, mutta se väljentää maisemaa ja tarjoaa erilaisen ympäristön kuin tarjoaisi jokin muu maankäyttö alueella. Kaavoitettavan alueen aluetehokkuus olisi $e = 0,05$ jos laskettaisiin kaavoitettavan alueen muu kuin golf-kentän (VU) maapinta-ala.

Kaava-alueelta osoitetaan lähivirkistysalueita (VL) ja leikkipuistoja yhteensä 32,7 hehtaaria, joka on noin 14,4 % koko kaava-alueesta ja noin 23,2 % kaavan maa-alueesta.

Kaava-alueella on runsaasti golfiin tarkoitettua VU-1 -aluetta. VU-1 -aluetta ei voi täysimääräisesti hyödyntää virkistyskäytössä, mutta joka tapauksessa se antaa alueelle maisemallista väljyyttä ja osaltaan vaikuttaa virkistysalueiden riittävyyteen. Golf-kentän käyttäjät eivät välttämättä tarvitse muuta virkistysaluetta. VU-alueita on yhteensä 52,9 hehtaaria, joka on noin 23,4 % koko kaava-alueesta ja noin 37,6 % kaavan maa-alueesta.

VL, VK ja VU -alueita on yhteensä 85,6 hehtaaria, joka on noin 37,8 % koko kaava-alueesta ja noin 60,7 % kaavan maa-alueesta.

VL ja VK alueita on noin 41,7 % siitä maa-alasta, joka on muussa kuin golf-käytössä.

Kaavoittavan alueen virkistykseen soveltuvien alueiden määrää voidaan pitää riittävänä.

5.1.4. Palvelut

Alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Alueelle ei kaavassa ole osoitettu uusia palveluita. Kaava mahdollistaa nykyisten palvelujen kehittämisen tiiviimmän loma-asutuksen edellytysten mukaiseksi.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla pyritään lisäämään hallitusti loma-asumista Turun seudulla. Kaavamääräyksillä pyritään sopeuttamaan rakentamista alueen maisemaan ja nykyiseen rakennuskantaan.

Uusi rakentaminen muuttaa aina ympäristöään. Harjattulan kaavasuunnittelussa on pyritty tasapainoiseen ratkaisuun, jossa oleellimmat luontoarvot ja maisemalliset arvot säilyvät. Uusien rakentamiskohtien tiivis keskittäminen mahdollistaa samalla vapaiden alueiden säilymisen.

Alueelle on tehty maiseman säilymisen kannalta suojelumerkintöjä (L-1) tärkeimpien metsäisten maisemanosien alueille sekä lähes kaikille lähivirkistysalueille. Golf-kentän osalta on edellytetty avoimen maisematilan luonteen säilyttämistä.

Pohjoisrannan uuden rantarakentamisalueen rannan käsittelystä on tehty erillisiä suunnitelmia ja niiden laatutason määrittelyä tehdään maankäyttösopimuksessa.

5.3. Aluevaraukset

Asemakaavassa alueelle on rakentamiseen osoitettu asuinpienalojen korttelialueita (AP), loma-asuntojen korttelialueita (RA) ja loma- ja matkailualueen korttelialueita (R).

Lisäksi alueelle on osoitettu ulkoilu- ja virkistyspalvelujen alueita (VU), lähivirkistysalueita (VL), leikkipuisto (VK), venesatama / venevalkama -alueita (LV), yleisiä pysäköintialueita (LP), vesialueita (W) sekä katualueita. LV- ja VU-alueille on osoitettu pienimuotoista rakennusoikeutta. VL-alueille on osoitettu alueita hulevesien käsittelyä varten. Vesialueelle (W) on osoitettu alue kelluvan uima-altaan rakentamiseksi.

Erityisalueina alueelle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten alueita (ET).

Kunkin aluevaraustyyppin määrät ja rakennusoikeuksien määrät on esitetty tilastolomakkeessa.

5.4. Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen ja asukasmäärään

Kaava tiivistää nykyistä maankäyttöä. Vanhoille kiinteistöille on osoitettu lisää rakennusoikeutta ja alueelle on osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Rakennuspaikat on pyritty osoittamaan siten, että maiseman luonteeseen oleellisesti vaikuttavat tekijät säilyvät, mutta rakentaminen tulee muuttamaan alueen maisemaa.

Kaava tiivistää alueen nykyistä yhdyskuntarakennetta ja edesauttaa teknisen huollon saatavuutta alueella. Lisärakentaminen rasittaa ympäristöä, mutta samalla mahdollistaa kunnallistekniikan tehokkaamman toteuttamisen myös aikaisemmin rakennetuilla alueilla, joka osaltaan pienentää ympäristön kuormitusta.

Vanhojen kiinteistöjen osalta kaava antaa lisärakennusoikeutta ja antaa rakentamista ohjaavia määräyksiä.

Arvokkaiden rakennusten osalta asemakaava parantaa suojelutilannetta. Samalla suojeltavien rakennusten yhteyteen voidaan kaavan mukaan sallia 10 % lisärakentaminen, mikäli museoviranomainen sen hyväksyy.

Uudet rakennuspaikat on pyritty osoittamaan nykyisten rakennettujen alueitten lähelle tai uusia aluekokonaisuuksia muodostaen siten, että kaavoittavalle alueelle jää myös yhtenäisiä rakentamattomia alueita.

Kaava mahdollistaa 8 uuden vakituisen asunnon rakentamisen, jolloin asukasmäärä lisääntyy alueella noin 20 asukkaalla.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueelle on tehty luontoselvityksiä sekä osayleiskaavaehdotusta laadittaessa että asemakaavoituksen yhteydessä. Luontoselvitysten perusteella arvokkaimmille luontokohteille on tehty suojelumerkintöjä ja arvokkaita luonnonympäristöjä on pyritty osoittamaan virkistyskäyttöön.

Uusi rakentaminen muuttaa aina maisemaa ja maan varaaminen rakentamiseen rajaa luonnonympäristöä pienemmäksi sekä kuluttaa maata ja luontoa. Suunnittelussa on pyritty löytämään tasapaino tehokkaasti käytettyjen korttelialueiden ja vapaaksi jäävien luontoalueiden välillä.

Kaava-alueen pohjoispuolella olevaan Natura-alueeseen ei kaavalla katsota olevan suoraa vaikutusta. Vaikutusta on pyritty minimoimaan myös rajoittamalla pohjoisen venesataman venemäärää kaavamääräyksellä.

Alueella sijaitseva golf-kenttä ei ole varsinaista virkistysaluetta, mutta se väljentää kaavoitettavan alueen rakentamistehokkuutta ja maankäyttöä. Golf-alueellakin voidaan katsoa olevan yleistä virkistysarvoa, vaikka sillä kulkeminen onkin rajoitettua. Golf-kenttä tarjoaa vapaan maisematilan, jota kaavamääräyksellä on pyritty myös turvaamaan.

Kaikki alueen vanhat kiinteistöt eivät ole kunnallistekniikan piirissä. Tiiviimpi yhdyskuntarakenne tukee teknisten järjestelmien tuomista alueelle ja siten parantaa alueen paikallista ekologiaa vanhojen rakennusten osalta.

Alueella on useita metsäisiä kalliorinteitä, jotka kaavassa pääosin säilytetään virkistysalueina. Kaavoitettavan alueen metsiin on tehty suojelumerkintöjä luo-1 sekä maisemiarvojen säilymiseksi (L-1). Rakentamista on kahdella vanhalla kiinteistöllä sijoitettu kallion lakialueen reunalle koska rannalle sijoittamisessa olisi ongelmia liikenteen järjestämisessä, näissä tapauksissa on pyritty huolellisesti valitsemaan rakennuksen paikka, rajaamaan rakentamisen korkeutta ja säilyttämään puustoa.

5.4.3. Vaikutukset liikenteeseen

Uudisrakentaminen lisää liikennettä kaava-alueella sekä reitillä kaava-alueelta mantereelle, mutta pääväylien kapasiteettiin nähden lisäys on kohtalaisen pieni ja loma-asuntojen liikennemäärät eivät todennäköisesti ajoitu ruuhkahuippuihin joten ne eivät oleellisesti vaikuta Turun saarten liikennemääriin tai kapasiteetintarpeeseen. Rakentamisen aikainen liikenteen lisäys rasittaa alueen katuverkkoa ja lähiympäristön sekä keskusta-reitin liikennettä ajoittain merkittävästi, erityisesti jos alue rakennetaan lyhyessä ajassa.

Alueella mahdollisesti järjestettävät asuntomessut lisäävät liikennettä merkittävästi messujen aikana, mutta messujen yleisöliikenteen vaikutus on ajallisesti rajallinen ja kohdistuu kesälomakauteen jolloin työmatkaliikenne ei ruuhkauta tiestöä.

Alueella on toimiva linja-autoyhteys keskustaan. Lisärakentaminen ei aiheuta joukkoliikenteelle lisäämistarvetta, mutta tukee nykyisten vuorojen kannattavuutta. Kokonaisuutena lisääntyvä rakentaminen Satavan ja Kaksikerran saarilla lisää painetta joukkoliikenteen kehittämiseen.

5.4.4. Vaikutukset tekniseen huoltoon

Kaavoitettava alue on nykyiselläänkin pääasiassa rakennettua loma-asuntoympäristöä. Alueen kaikki kiinteistöt eivät ole kunnallistekniikan piirissä. Tiiviimpi yhdyskuntarakenne tukee teknisten järjestelmien tuomista alueelle ja siten parantaa alueen paikallista ekologiaa.

Kaava-alueen kiinteistöille tulee velvoite liittyä alueen teknisiin verkostoihin (sähkö, vesi, jätevesi) mikäli palveluntarjoaja edellyttää liittymistä. Samalla alueen kiinteistöille tulee oikeus vaatia kyseisiä palveluja. Kiinteistönomistaja vastaa liittymisen kustannuksista.

Satava-Kaksikerran vesiosuuskunta on järjestänyt alueen vesihuollon. Vesiosuuskunnan kapasiteetti riittää kaavan mukaisen yhdyskuntarakenteen toteuttamiseen, mutta erityisesti vesihuollon osalta paikallinen kapasiteetti edellyttää jatkossa lisävarauksia. Jätevesihuollon osalta kapasiteetin riittävyys on parempi, mutta myös sen osalta kaavaratkaisu luonnollisesti kuormittaa järjestelmää nykyistä enemmän.

Sähköverkon osalta kaavaratkaisu aiheuttaa muutoksia kapasiteetin kasvaessa. Alueelle pitää toteuttaa uusia muuntajia ja johdotuksia. Uusiin tarpeisiin on kaavassa pyritty varautumaan. Sähköverkon uudistusten ansiosta alueen sähkötarjonta paranee ja huoltovarmuus kasvaa sekä maisemahäiriöt pienenevät kun osa nykyisistä ilmajohdoista tehdään maakaapeleina.

5.4.5. Vaikutukset kunnan talouteen

Kaavan vaikutuksia kunnan talouteen on pyritty minimoimaan, koska alueen kehittyminen on ensisijaisesti maanomistajan etu eikä kaavalla oleellisesti lisätä vakituisen asutuksen määrää alueella. Kaava aiheuttaa kustannuksia katujen rakentamisen ja teknisen verkoston tekemiseksi.

Alustavissa kustannusarvioissa alueen katurakentamisen kustannukset tulisivat olemaan noin 2,8 miljoonaa euroa, jonka lisäksi tulee maksettavaksi rantarakenteiden, virkistysalueiden, leikkipuiston, hulevesijärjestelmien, katuvalaistuksen ja muiden vastaavien julkisten alueiden rakentamis- sekä ylläpitokustannukset. Rantarakentamisen kustannukset arvioitiin aluksi noin 1,4 M€ suuruisiksi pelkän ponttiseinän ja tukirakenteiden osalta, jonka jälkeen kaavaehdotusta muutettiin.

Uusi kustannusarvio ponttiseinän osalta on noin 0,6-0,75 M€. Summa pitää sisällään järeän ponttiseinän 50 metrin matkalle, sen lisäksi kustannuksia tulee myös noin 100 metrin matkalle rakennettavasta kevyemmästä rantavallista tai puuponttiseinästä. Kustannusarvio ei pidä sisällään täyttökuluja. Ruoppauskulut ja laiturirakennuskulut eivät kuulu kaavan toteutumisen edellytyksiin.

Kustannukset pyritään kaavamääräyksillä ja maankäyttösopimuksilla kohdistamaan maanomistajille. Koska kaupungilla tulee joka tapauksessa olemaan toissijainen vastuu katujen ja julkisten alueiden toteutuksesta, pyritään sopimuksilla turvaamaan toteutumisen talousvaraamalla maanomistajilta takuusumma alueen toteuttamiseksi jota summaa puretaan katujen ja yleisten alueiden toteutumisen myötä.

Alueen rakentaminen piristää alueen taloutta ja luo työpaikkoja.

Alueen kunnossapidosta on tarkoitus tehdä pitkäaikainen sopimus jolla alueen huoltokulut sovitaan alueen maanomistajien hoidettavaksi, mutta sopimuskauden jälkeen hoito- ja kunnossapitokuluja tulee siirtymään kaupungille. Alue on irrallaan kaupungin muusta vastaavasta toiminnasta, joten kulut saattavat olla normaalia kunnossapitokustannusta korkeampia, toisaalta alueella on toimijoita joilta kunnossapitopalveluja voidaan hankkia paikallisesti.

Kaavoitus luo pääasiassa uutta loma-asumista, jolla ei sinällään katsota olevan oleellista vaikutusta kunnallisten palvelujen järjestämiseen. Kaava sallii kahdeksan uutta vakituista asuntoa, joihin arvioidaan tulevan noin 20 uutta asukasta, joka aiheuttaa kunnalle kustannuksia erilaisten palvelujen järjestämiseksi. Joidenkin palvelujen kustannustaso etäällä muista palveluista ja palveluverkosta saattaa olla huomattavasti kalliimpaa kuin paremman palveluverkon piirissä. Asukkaiden määrää voidaan kuitenkin pitää pienenä kaavan koon verrattuna.

Loma-asumisen kustannusvaikutukset ovat muuttuneet nopeasti, loma-asuminen on melko usein ympärivuotista ja loma-asukkaat tarvitsevat ja käyttävät myös palveluita. Kaava sallii noin 112 uuden loma-asunnon rakentamisen. Loma-asuntojen käyttäjämäärien arvioiminen on huomattavasti vakituista asumista vaikeampaa erilaisten käyttäjien ja omistusmuotojen takia, samoin loma-asutuksen kustannusvaikutusten arvioiminen kuntatalouteen on vaikeaa.

5.4.6. Muut vaikutukset

Tiiviimpi maankäyttö mahdollistaa paikallisten palvelujen kehittymisen alueella, erityisesti golf-kentän ympäristössä. Kaava ei itsessään tuo uusia palveluja alueelle tai rajaa niitä nykyisestäään pois. Kaavamuuutos ei oleellisesti muuta palvelutarvetta tai palvelutarjontaa alueella.

Kaava tiivistää alueen yhdyskuntarakennetta, vähentää uudisrakennettavilta osilta alueen virkistysarvoja sekä parantaa joidenkin nykyisten virkistyskäytössä olevien alueiden käyttömahdollisuuksia. Kaava mahdollistaa useampia venelaitureita alueelle (LV-alueet).

Kaava mahdollistaa uudentyyppisen loma-asumismuodon alueella, joka saattaa laajemminkin vaikuttaa kaupungin imagoon ja loma-asumisen tulevaisuuteen.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Alueella on sijainnut kauppapuutarha (Harjattulan kauppapuutarha) osoitteessa Harjattulantie 82. Toiminnasta on saattanut aiheutua maaperän pilaantumista. Mahdollisista pilaantuneista maista on tehty ”pima”-kaavamerkintä kyseiselle korttelialueelle.

5.6. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Alueen rakennukset joilla on erityistä rakennushistoriallista arvoa, on asemakaavassa suojeltu sr-merkinnällä. Suojeltaviin rakennuksiin on kaavassa sallittu pienimuotoiset muutokset ja laajennustyöt, mikäli museoviranomainen ne hyväksyy.

Alueelle on osoitettu rakentamista ohjaavia määräyksiä yhtenäisten omaleimaisten aluekokonaisuuksien luomiseksi. Tarkemmilla rakentamiseen kohdistuvilla kaavamääräyksillä pyritään laadukkaaseen kaupunkikuvan luomiseen.

Katujen ja julkisten alueiden toteutuksen suhteen on kaavaan tehty määräyksiä siten, että toteutusvastuu kuuluu maanomistajille.

Alueelle on maisemallisista syistä tehty merkintöjä alueiden hoitoon ja istutuksiin.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset on kokonaisuudessaan esitetty asemakaavakartalla.

5.7. Nimistö

Nimistötoimikunta pohti Harjattulan alueen nimistöä useassa kokouksessa. Alueella päätettiin käyttää vanhaa alueen nimistöä aina kun se oli mahdollista. Uusien nimien teemoiksi valittiin pohjoisosiin huvila-teema, keskiosiin golf-teema ja eteläosiin sieni-teema. Lisäksi saadun palautteen perusteella annettiin lähistöllä olleen Lemunaukon taistelun mukaan nimet Uplanninpuisto ja Uplanninranta ja Harjattulan suunnitelleen arkkitehdin mukaan ”Fridtjof Strandellin tie”. Vanhat kadunnimet ”Kaislahdentie” ja ”Keikkulantie” piti kaavateknisistä ja osoitteenmuodostuksellisista syistä jättää voimaan vain osalle aikaisemmasta sijainnistaan. Nimistötoimikunnan päätökset 15.3.2011 sekä 24.1., 7.2., 15.2., 21.2. (§ 21) ja 13.3.2012 (§ 27).

Nimistötoimikunnan ehdotukset on pääosin toteutettu asemakaavassa. Kaikkia nimistötoimikunnan ehdotuksia ei ole kaavaan merkitty koska nimistötoimikunnan kokoontuessa varattiin enemmän nimiä kuin oli lopulta tarpeen.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus voi alkaa kaavallisen, kadunrakentamisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo kaavamääräysten toteutumista.

Kiinteistöliikelaitos valvoo osaltaan katujen toteutumista. Kiinteistöliikelaitos sopii alueen toteutuksen kustannusten jakamisesta maanomistajien kanssa.

Turun Vesiliikelaitos valvoo osaltaan viemäri- ja vesijohtoverkoston suunnittelua ja toteutusta.

Turussa 14. päivänä kesäkuuta 2012
Muutettu 11.1.2013 (lausunnot)

Toimialajohtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Iiro Oskari Uurasmaa