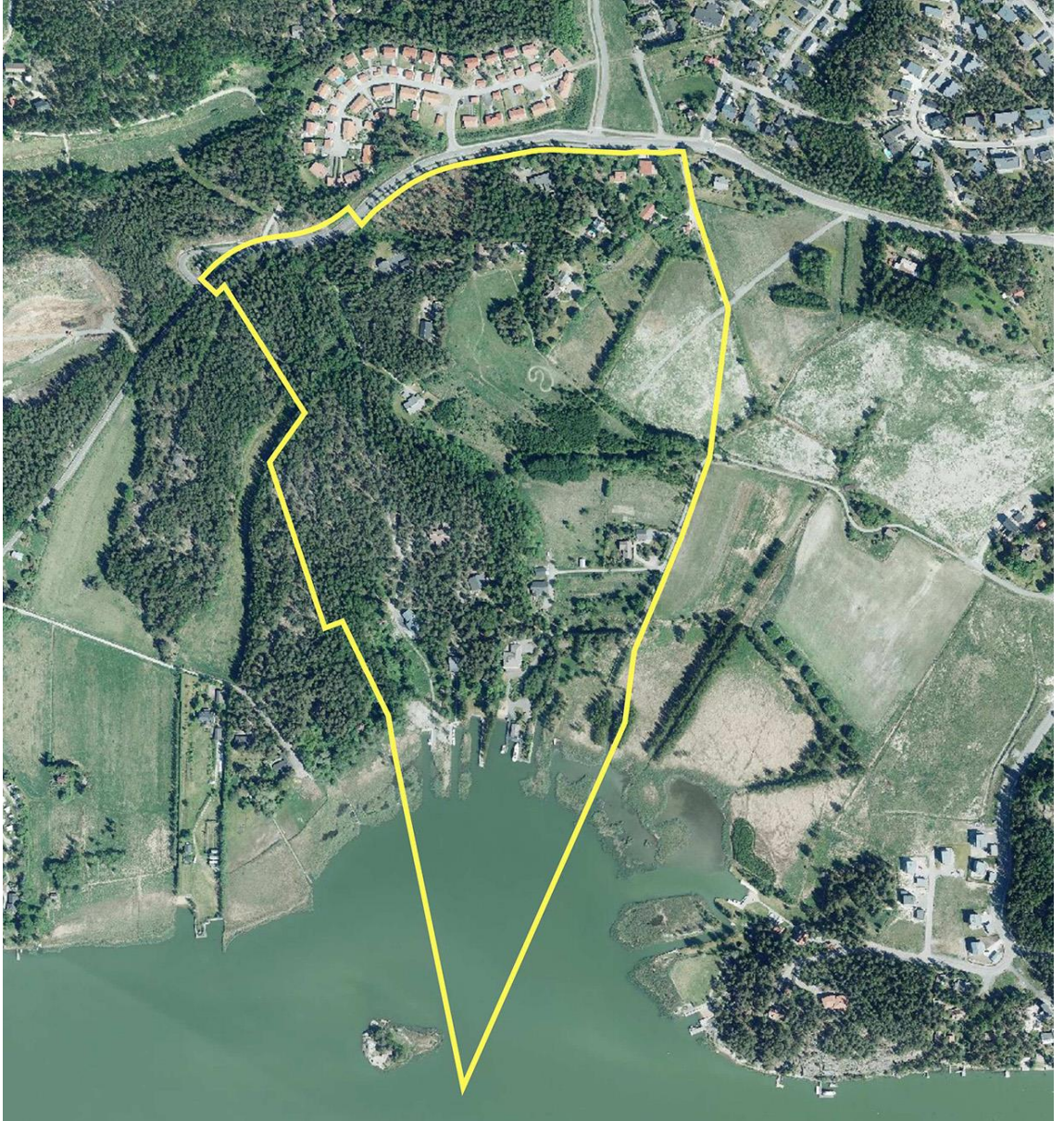




TURKU

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus



H A R K K I O N M Ä K I

ASEMAKAAVA
Asemakaavatunnus 46/2005
Diaarionumero 15695-2005

SELOSTUS
15.8.2018
muutettu 6.11.2019 (lausunnot)
muutettu 13.1.2020 (infrakustannukset)

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Kaavan tarkoitus	5
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	7
3 LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2 Luonnonympäristö.....	8
3.1.3 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva	8
3.1.4 Tekninen huolto.....	8
3.1.5 Maanomistus.....	9
3.1.6 Palvelut	9
3.1.7 Liikenne.....	10
3.1.8 Ympäristöhäiriöt	10
3.2 Aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
3.2.1 Maakuntakaava	10
3.2.2 Yleiskaava.....	11
3.2.3 Osayleiskaavat.....	11
3.2.4 Asemakaava	12
3.2.5 Rakennusjärjestys	12
3.2.6 Pohjakartta	12
3.2.7 Luontoselvitys	13
3.2.8 Viitasammakkoselvitykset.....	13
3.2.9 Meritulvan riskialueet.....	13
3.2.10 Haarlanlahden läjityksen yleissuunnitelma	14
3.2.11 Maaperäselvitys Harkkiontien loppupään alueelta	14
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	15
4.2 Osalliset	15
4.3 Tavoitteet	15
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	15
4.4.1 Kaavan aloitusvaihe	15
4.4.2 Ensimmäisen luonnosvaiheen vaihtoehdot.....	17
4.4.3 Lautakunnan palauttama luonnos.....	23
4.4.4 Viereisen Haarlanlahden kaavoitus	24
4.4.5 Kaavatyön jatkaminen	25
4.4.6 Kysely vaihtoehdoista maanomistajille ja asukkaille	27
4.4.7 Kyselyn jälkeen tulleet muutostarpeet	28
4.4.8 Maankäytön tehostaminen ja pumppaamoväylä	28
4.4.9 Kahden maanomistajan kuuleminen Harkkiontien loppupään varrelta	29
4.4.10 Uusi luonnoskäsittely.....	30
4.4.11 Sepäntorpantien katualueen loppupään uudelleen linjaus	31
4.4.12 Tila Kalliohuvila	32
4.4.13 Lausunnot	34
4.4.14 Lausuntovaiheessa jätetyt mielipiteet	37
4.4.15 Sepäntorpantien loppupään rakennettavuus	41
4.4.16 Lautakunnan palauttama ehdotus.....	41
4.4.17 Maankäyttösopimukset.....	43

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	43
5.1 Kaavan rakenne	43
5.1.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	43
5.1.2 Kortteli- ja erityisalueet	43
5.1.3 Katu- ja liikennealueet	44
5.1.4 Virkistys- ja vesialueet	45
5.1.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset	45
5.1.6 Tonttijako.....	46
5.2 Kaavan vaikutukset	46
5.2.1 Yleistä	46
5.2.2 Palvelut	46
5.2.3 Tekninen huolto.....	47
5.2.4 Luonnonympäristö.....	47
5.2.5 Maanpinnan nosto puhtaita ylijäämämaita läjittämällä	47
5.2.6 Sosiaaliset vaikutukset	47
5.2.7 Kaavatalous	48
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	48

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä elokuuta 2018 päivättyä sekä 6.11.2019 (lau-
sunnot) ja 13.1.2020 muutettua (infrakustannukset) asemakaavakarttaa. **Harkkionmäki (46/2005)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVA

Kaupunginosa:	054 HAARLA	HARLAX
Korttelit:	84 - 96	84 - 96
Kadut:	Haarlahdenkuja Haarlahdentie Isoniituntie Niittymäentie Pumpputie Sepäntorpantie Tammistontie (osa)	Harlaxgränden Harlaxvägen Storängsvägen Ängsbacksvägen Pumpvägen Smedstorsvägen Tammistovägen (del)
Ajoyhteys:	Harkkiontie	Harkkiovägen
Puistopolut:	Harkkionpolku Isoniitunpolku	Harkkiostigen Storängsstigen
Virkistysalueet:	Haarlahdenpolku Harkkionmäki Harkkionrinne Isoniittu Kotipellonmäki Madonhännänpelto Viitasammakonoja	Harlaxstigen Harkkiobacken Harkkiobrinken Storängen Hemåkersbacken Masksvansåkern Åkergrödsdiket
Venevalkama:	Harkkionvalkama	Harkkiohamnen
Vesialue:	Haarlansalmi (osa)	Harlaxsundet (del)

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot:

HAARLA -84.-1, -85.-1-6, -86.-1-22, -87.-1-12, -88.-1-4, -89.-1-6, -90.-1, -91.-1-2, -92.-1, -93.-1-8, -94.-
1-13, -95.-1, -96.-1-2

Uudet korttelinumerot: 84 – 96

Asemakaava on laadittu:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Hirvensalon saaren eteläreunalla, Haarlan kaupunginosassa. Suunnittelualaue rajoittuu pohjoisessa Tammistontiehen ja etelässä Haarlanlahteen.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan laatimisella tähdätään pientalotonttitarjonnan lisäämiseen. Nykyisistä rakennetuista tiloista pihapiireineen on tarkoitus muodostaa kaavalle eräänlainen runko, jota täydennetään uusilla tonteilla ja rakennuspaikoilla. Uudet tontit muodostuvat osittain isomista rakentamattomista tiloista sekä osittain jakamalla rakennettuja tiloja pienemmiksi. Jakamiseen ja sen määrään vaikuttaa nykyisten tilojen koko, muoto ja topografia sekä mahdollisuudet tarvittavien kulkuyhteyksien ja osin kunnallistekniikan järjestämiseen. Rantakiinteistöjen osalta kaavalla on tarkoitus lähinnä ns. vahvistaa olemassa oleva tilanne.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.2.2006
2. Asemakaavakartta 15.8.2018, muutettu 6.11.2019 (lausunnot), muutettu 13.1.2020 (infrakustannukset)
3. Tilastolomake 15.8.2018, muutettu 6.11.2019 (lausunnot), muutettu 13.1.2020 (infrakustannukset)
4. Iso-Haarlan (Harkkionmäen) luontoselvitys 2006, Suomen Luontotieto Oy
5. Hirvensalon Haarlanlahden ja lähiympäristön viitasammakkoselvitys 2007, Suomen Luontotieto Oy
6. Turun Hirvensalon Haarlan asemakaava-alueen viitasammakkoselvitys 2012, Tmi Hannu Klemola
7. Maaperäselvitys Harkkiontien loppupään alueelta 2019, SM Maanpää Oy

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Haarlanlahden läjityksen yleissuunnitelma 22.11.2010, FCG Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatiminen on perustunut Turun kaupunginvaltuuston hyväksymään, vuosille 2003-2007 laadittuun asunto- ja maankäyttöohjelmaan. Sen tavoitteena oli asumismahdollisuuksien monipuolistaminen ja kaupungin kilpailukyvyn parantaminen kaavoittamalla myös väljiä pientaloalueita erityisesti Maariaan ja Hirvensalon eteläosaan. Ohjelmassa asetettu ennakkotavoite Harkkionmäen omakotitalorakentamiselle oli 8000 k-m².

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2005 kaavoituskatsauksessa. Tämän jälkeen kaavan vireilläolosta on tiedotettu kaavoituskatsauksissa vuosina 2006-2009 ja uudelleen vuodesta 2014 eteenpäin.

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.2.2006.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta palautti 16.9.2008 § 590 luonnoksen uudelleen valmisteltavaksi.

Kaavan valmistelu keskeytyi useaksi vuodeksi ja sen valmistelua jatkettiin vuonna 2012 selvittämällä alueen kaavataloutta. Samalla lähdettiin tutkimaan uudestaan myös erilaisia liikenteellisiä vaihtoehtoja.

Alueen maanomistajille ja asukkaille järjestettiin liikenneyhteyksiä koskeva kysely keväällä 2012.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen 19.11.2013 § 348.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot elo-syyskuussa 2018. Samaan aikaan kaavaehdotus lähetettiin kaava-alueen maanomistajille ja asukkaille tiedoksi sekä saatekirjeessä korostettiin mielipiteen jättämisen mahdollisuutta. Lausuntojen ja mielipiteiden johdosta kaavaehdotukseen tehtiin vähäisiä muutoksia.

Kaupunkiympäristölautakunta palautti 17.12.2019 § 501 ehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi.

Asemakaava tullaan viemään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn, kun tarvittavat maankäyttösopimukset on hyväksytty ja allekirjoitettu.

2.2 Asemakaava

Kaava-alue tukeutuu liikenteellisesti kahteen päähaaraan, Haarlahdentiehen sekä Urhaintkadun kohdalta lähtevältä uuteen katuhaaraan, joka lähempänä ranta-aluetta haarautuu vielä kahteen osaan. Niittymäentie säilyy nykyisen kaltaisena. Jätevedenpumppaamolle menevästä huoltoväylästä (Pumpputie) muodostetaan kevyen liikenteen väylä, jonka kautta sallitaan kulku kahdelle nykyiselle asuinkiinteistölle.

Alueen hajanaisesta rakentamisesta, kiinteistönmuodostuksen rikkonaisuudesta ja paikoin hankalasta maastosta johtuen suunnittelualueelle on ollut vaikeaa muodostaa kaupunkikuvallista ”selkärankaa”. Uusien Sepäntorpantien ja Isoniituntien katualueiden varalle ryhmiteltyjä tonttikokonaisuuksia voi pitää tällaisena, mutta muuten on jouduttu tyytymään lähinnä rakennuspaikkojen lisäämiseen. Lisääminen on pyritty toteuttamaan maanomistajia ajatellen niin tasapuolisesti kuin alueen hankalat lähtökohdat antavat myöden.

Alueelle tulee n. 60 uutta rakennuspaikkaa, joista suurin osa omakotitalotontteja. Uutta rakennusoikeutta tulee hieman yli 30000 k-m² ja uusia asukkaita n. 250.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen täysimittainen toteutus voi käynnistyä vasta sen jälkeen, kun alavimpien alueiden osalle on toteutettu Haarlanlahden läjityksen yleissuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet.

Alueelle tulee rakennettavaksi täysin uusina katuina ja kulkuyhteyksinä Sepäntorpantie, Isoniituntie sekä useita puistopolkuja. Haarlahdentien, Haarlahdenkujan ja Niittymäentien kohdalla on tällä hetkellä kulkuyhteys, mutta niitä ei rakenteellisesti pysty hyödyntämään, jolloin niiden kohdalle tulee rakennettavaksi käytännössä uusi katu. Isoniitun virkistysalue tulee toteutettavaksi vasta yhdessä Haarlanlahden kaavahankkeen virkistysalueiden kanssa.

Muuten alueen rakentaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on yleisilmeeltään selvästi kaksijakoinen. Itäpuoli alueesta on peltona olevaa vanhaa merenpohjaa, mikä on paikoitellen myös varsin alavaa. Pohjois- ja länsireunat taas ovat metsäisiä kallioalueita, jotka ovat paikoitellen korkeita ja hyvinkin jyrkkärinteisiä. Suunnittelualueen koko on n. 32 ha. Tästä maa-aluetta on n. 27 ha ja vesialuetta n. 5 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Metsäisellä osiolla sijaitsee korkea ja tiheäpuustoinen kallioselänne. Sen keskiosa on hyvin rikkonaista ja lohkareista kalliota. Puusto on lähes puhdasta männikköä. Kallioalueen reunoilla puustossa on runsaasti kuusta ja rauduskoivua. Metsätyyppi lohkolalla vaihtelee alueen keskiosan kuivasta puolukkatyyppin kankaasta reunaosien rehevämpään mustikka-tyypin tuoreeseen kankaaseen.

Suunnittelualueen koillisosassa sijaitsevassa pihalammessa sekä sieltä Haarlanlahdelle johtavassa ojustossa on havaittu useita sammakkolajeja. Näistä huomionarvoisin on viitasammakko. Se on luontodirektiivin liitteen IV (a) eläinlaji, joka edellyttää tiukkaa suojelua. Niinpä viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä.

Viitasammakon lisäksi suunnittelualueella ei esiinny juurikaan muita merkittäviä luontoarvoja. Suunnittelualueella ei esiinny luonnonsuojelulain 29 § mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä, eikä metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Tila Kalliohuvilalla sijaitsevaa metsäistä ja jyrkkää koilliseen viettävää kalliorinnettä voidaan kuitenkin pitää luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä elinympäristönä, vaikka se ei suoraan metsälain 10 § mukainen alue olekaan. Suunnittelualueella ei esiinny Vesilain tarkoittamia suojeltavia pienvesiä kuten lähteitä, vaikka jonkinlaista lähteisyyttä on havaittavissa Tammistontien ja Haarlahdentien risteyksen vieressä. Suunnittelualueella ei ole merkittäviä perinnemaisemakohteita eikä perinnebiotooppeja. Suot puuttuvat alueelta kokonaan lukuun ottamatta Tammistontien ja Haarlahdentien risteyksen vieressä olevia soistumia, jotka ovat metsitymässä.

3.1.3 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

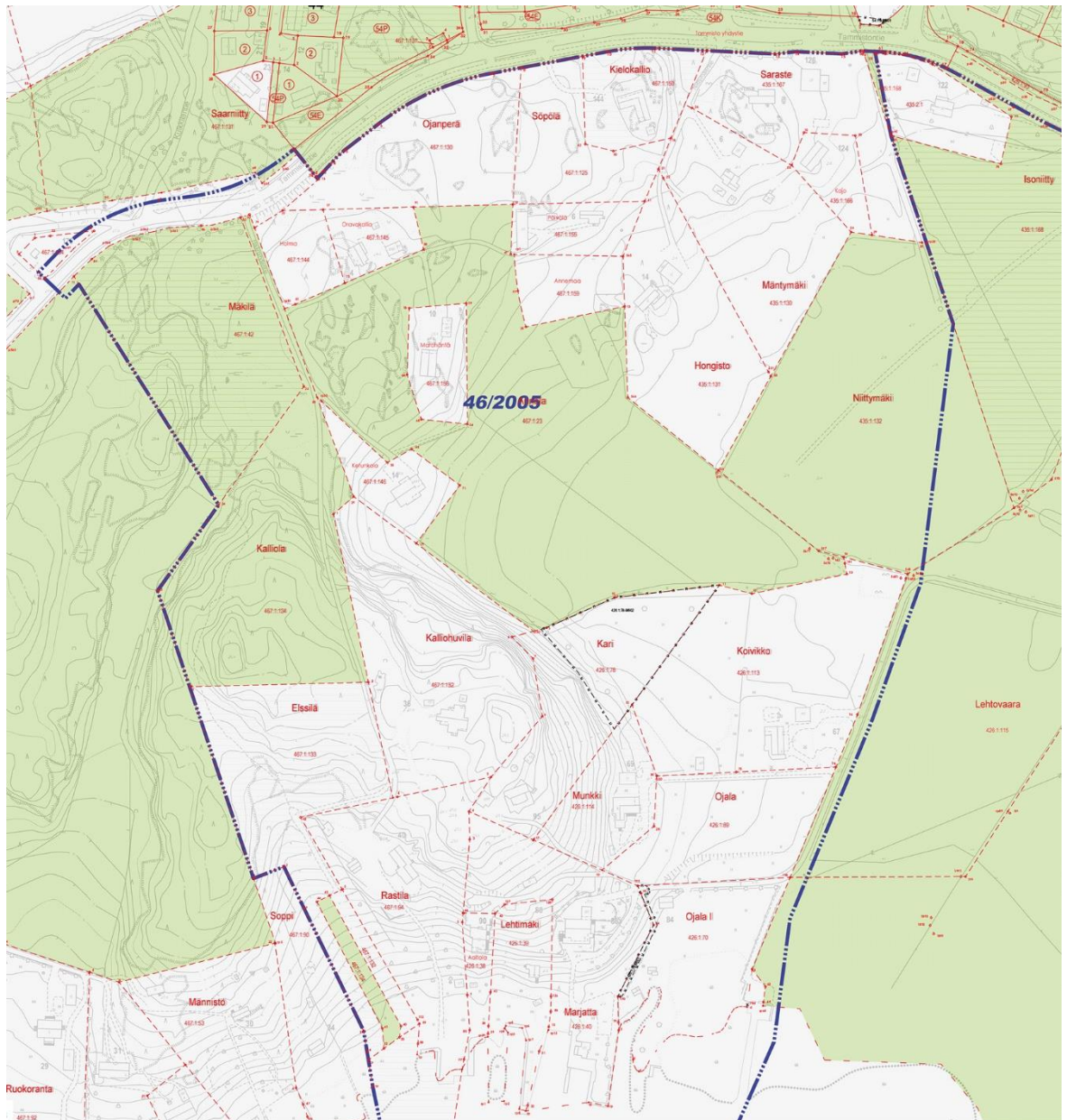
Suurin osa suunnittelualueesta on hyvin väljästi rakennettu. Niittymäentien varsi sekä rannan tuntumassa oleva mäki-alue ja sen rannan puoleiset liepeet ovat hieman tiiviimmin rakennettuja. Kokonaisuudessaan suhteellisen harvalukuinen rakennuskanta on iältään ja kooltaan vaihtelevaa sekä sijoittelultaan hajanaista. Rakennukset ovat pääosin omakotitaloja ja näiden talousrakennuksia, mutta joukossa on myös vielä muutamia lomaa-asuntoja.

3.1.4 Tekninen huolto

Suunnittelualueen poikki kulkee kaupungin vesijohto ja lisäksi Niittymäentielle tulee erillinen vesijohto Tammistontien pohjoispuolelta, mutta muuten suunnittelualueella ei vielä ole kaupungin kunnallistekniikkaa. Aivan suunnittelualueen vierestä kulkee kuitenkin aiemmin kaavoitettuja alueita palvelevia kunnallisteknisiä linjoja, joihin suurin osa kaava-alueesta saadaan helposti liitettyä. Rantavyöhyke ja sen tuntumassa olevia yksittäisiä alueita varten joudutaan tekemään erityisjärjestelyjä.

3.1.5 Maanomistus

Turun kaupunki omistaa suunnittelualan maa-alueesta noin kolmanneksen. Suurempi osa eli noin 2/3 jakaantuu useiden eri yksityisten maanomistajien kesken ja osin tästä syystä kiinteistömuodostus onkin alueella varsin rikkonaista.



Kuva 2. Maanomistus. Turun kaupungin omistamat maa-alueet vihreällä, yksityisten maat valkoisella.

3.1.6 Palvelut

Tammistontien alkupäässä sijaitsee v. 2005 valmistunut ja käyttöön otettu Haarlan koulu (alakoulu) ja päiväkot. Tammistontien ja Kaksikerrantien kiertoliittymän vieressä sijaitsee v. 2009 valmistunut liikekiinteistö, jossa on mm. päivittäistavarakauppa. Tammistontien ja Isohaarlantien risteyksen vieressä on v. 2015 valmistunut yksityinen päiväkot. Kaksikerrantien itäpuolella, Suvilinnantien risteyksen tuntumassa sijaitsee Erityisosaamiskeskus Suvituuli. Suunnittelualueesta länteen Haarlansalmen rannalla sijaitsee S-Marin niminen venesatama, joka tarjoaa veneilyyn liittyviä palveluita.

3.1.7 Liikenne

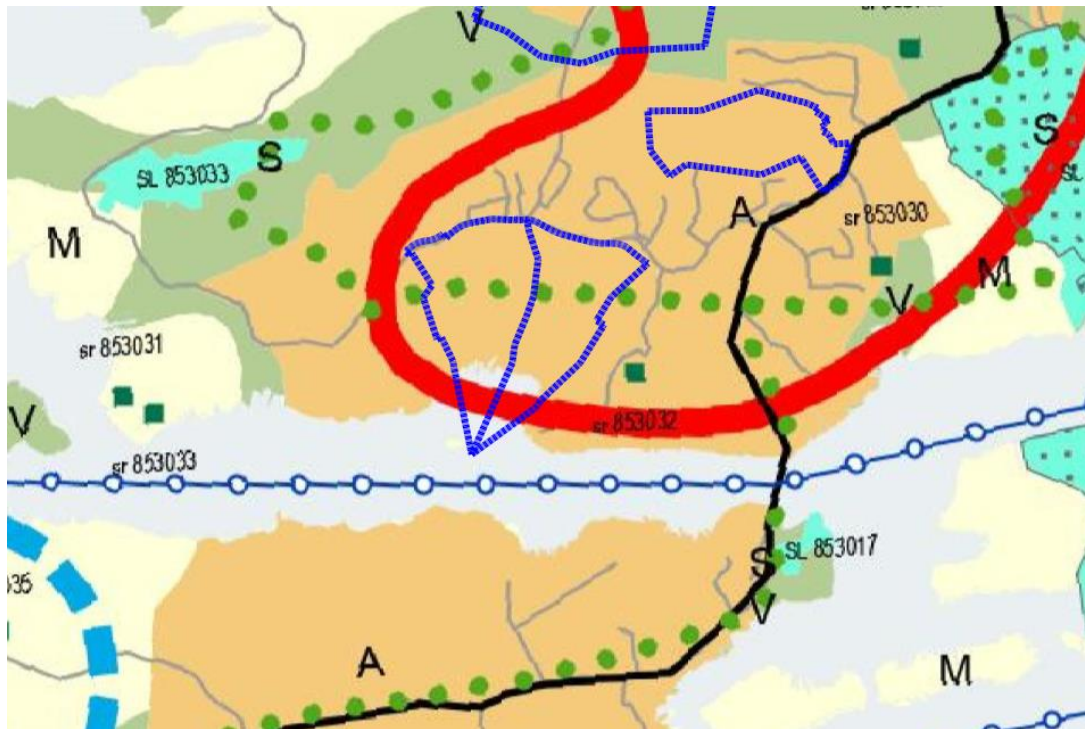
Alue on liikenteellisesti tukeutunut Tammistontiehen ja Majamäenkatuun sekä muutamiin pienehköihin yksityisteihin. Tammistontietä ja Majamäenkatua pitkin kulkee myös joukko- liikennereittejä. Aivan suunnittelualan luoteiskulman tuntumaan on valmistunut v. 2017 tulevaa runkolinjastoa palveleva käänköpaikka ja joka jo nyt palvelee linjan 55 pääte- pysäkinä. Runkolinjaston toteutuessa Haarlan ja keskustan välillä olisi n. 10 – 15 minuutin vuoroväli. Tällä hetkellä vuorotiheys Tammistontieellä suunnittelualan kohdalla on n. kaksi vuoroa tunnissa.

3.1.8 Ympäristöhäiriöt

Alueeseen ei kohdistu varsinaisia ympäristöhäiriöitä. Kaupunkiympäristötoimialan liikennesuunnittelun mukaan Tammistontien liikenne voi tulevaisuudessa kasvaa niin suureksi, että se saattaa edellyttää melusuojauksen järjestämistä suunnittelualan pohjoisimmille asuinkiinteistöille.

3.2 Aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Maakuntakaava

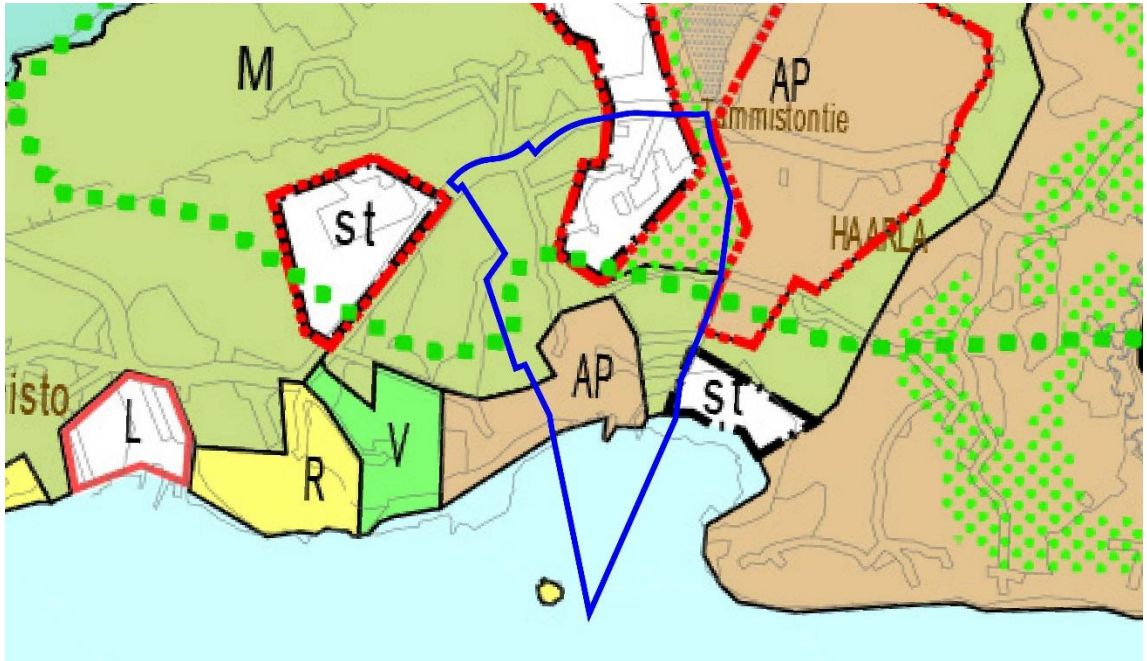


Kuva 3. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnitteluala keskellä ja näistä vasemmanpuoleinen rajaus. Oikeanpuoleinen on Haarlanlahden asemakaavahankkeen rajaus.

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe- maakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) suunnittelualan maa-alueet on merkitty kokonaan taajamatoimintojen alueeksi (A) – Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asu- misen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

Lisäksi suunnitteluala kuuluu Kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (punainen rinki) – Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensi- sijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue. Suunnittelumää- räyksissä todetaan mm., että alueen yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamis- tehokkuutta lisätä, mutta toisaalta rakentamisen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä ja ominaispiirteet huomioiva.

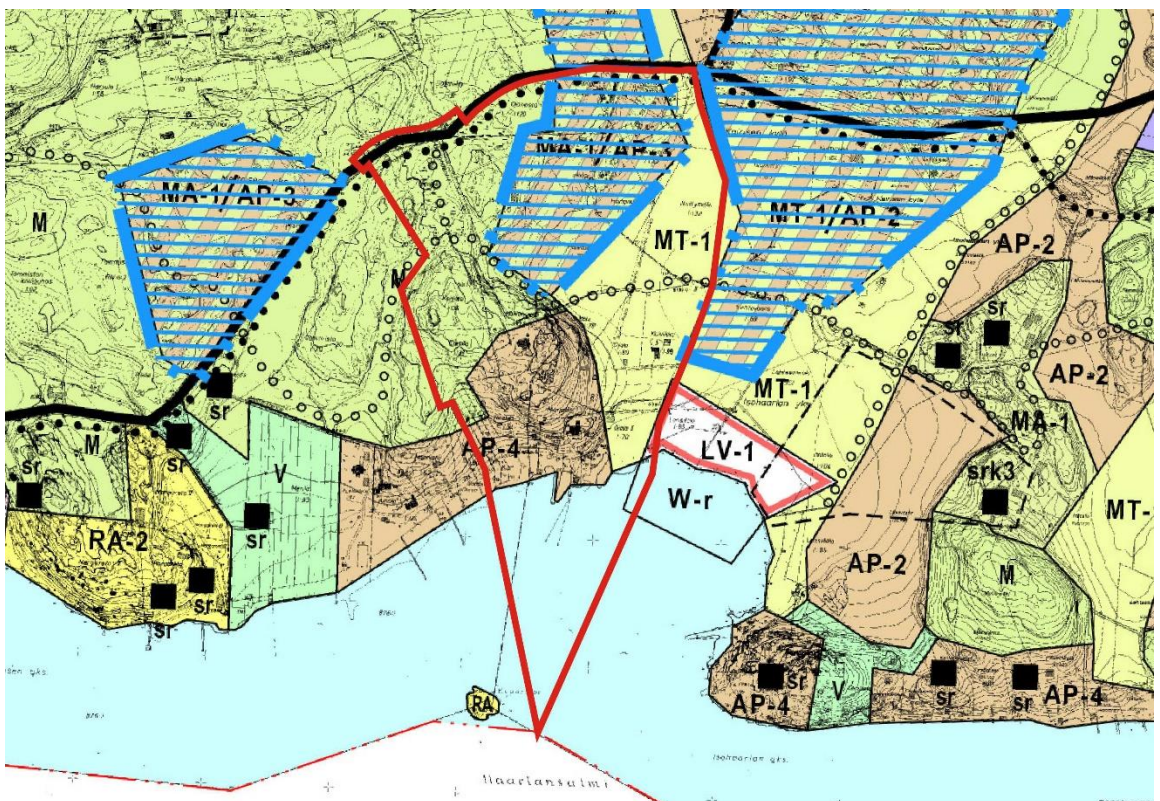
3.2.2 Yleiskaava



Kuva 4. Ote Turun yleiskaava 2020:stä.

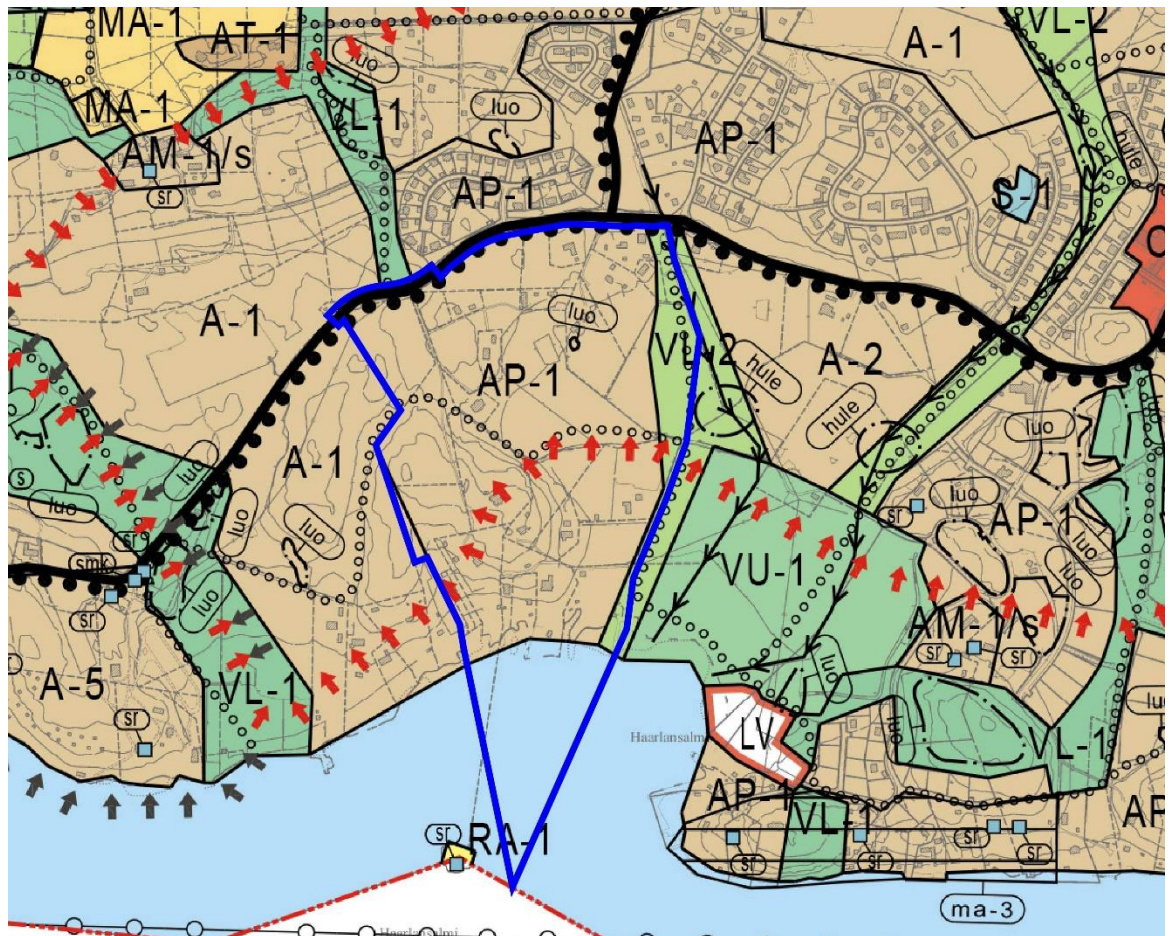
Turun kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa suunnittelualueen maa-alueet on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, maa- ja metsätalouksalueeksi sekä suunnittelutarvealueeksi. Alueen keskivaiheilla kulkee pääviheryhteys itä-länsisuunnassa.

3.2.3 Osayleiskaavat



Kuva 5. Ote Hirvensalon osayleiskaava 2020:stä.

Ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistamassa Hirvensalon osayleiskaava 2020:ssa suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, asuntojen täydennysrakentamisalueeksi, maa- ja metsätalousalueeksi sekä vesialueeksi. Alueen läpi on osoitettu kulkeväksi ulkoilureitti.



Kuva 6. Ote Hirvensalon uuden osayleiskaavan hyväksytystä kaavaehdotuksesta.

Hirvensalon osayleiskaavan tarkistus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.6.2018 § 137. Kaavan hyväksymispäätöksestä on haettu muutosta hallinto-oikeudelta.

Tarkistetussa osayleiskaavassa pientaloille tarkoitettujen rakentamisalueiden (AP) määrä on suunnittelualueella ja sen ympäristössä selvästi piakkoin poistuvaa osayleiskaavaa suurempi. Vapaa-alueetkaan eivät enää ole maa- ja metsätalousalueita vaan virkistysalueita. Myös tässä osayleiskaavassa on osoitettu ulkoilureitti kulkeväksi alueen läpi.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavoja. Suunnittelualueen pohjois- ja koillispuolella on kaksi 2000-luvun alussa kaavoitettua pientaloaluetta työnimiltään Aurinkokukkula ja Majamäki sekä yksi 1940-luvulla laadittu asemakaava.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialan laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 5.11.2019.

3.2.7 Luontoselvitys

Suomen Luontotieto Oy on laatinut vuonna 2006 aluetta koskevan luontoarvojen perusselvityksen.

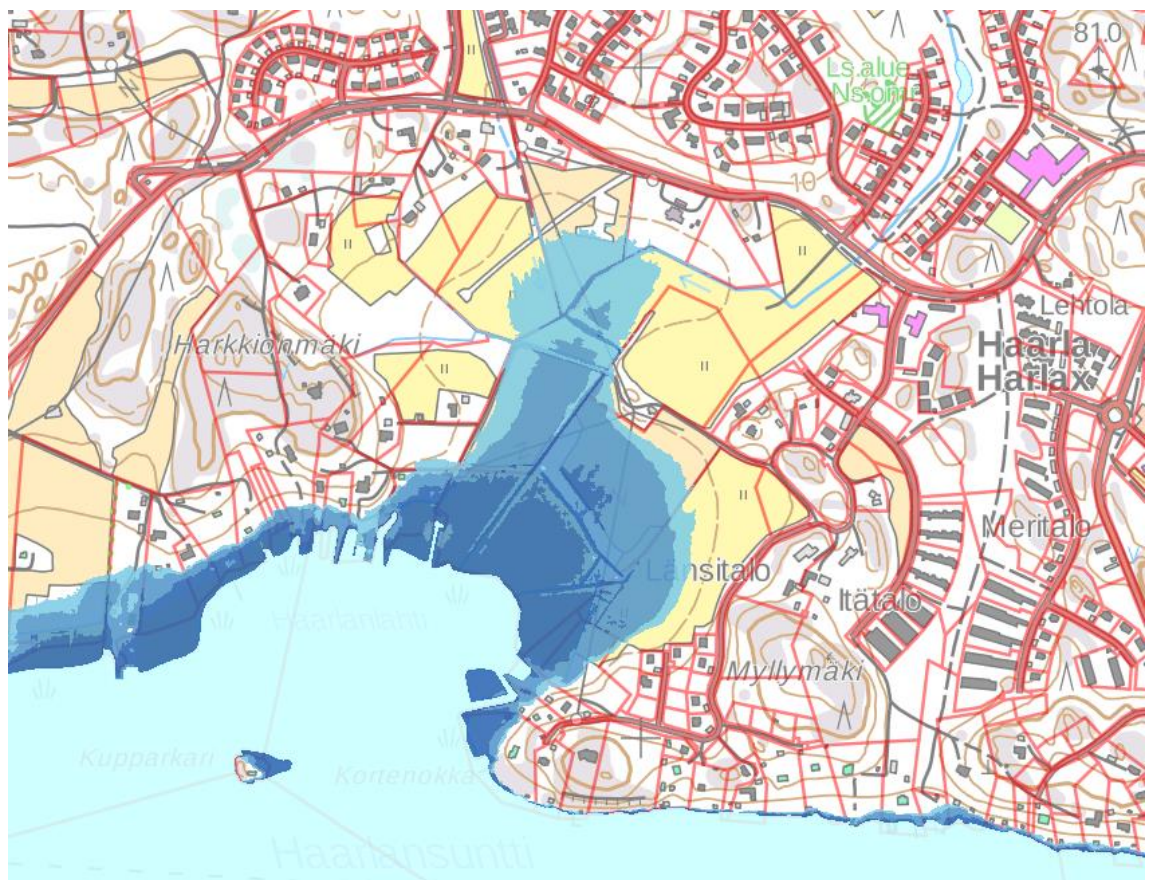
3.2.8 Viitasammakkoselvitykset

Suomen Luontotieto Oy on laatinut vuonna 2007 Haarlanlahtea ja sen lähiympäristöä koskevan viitasammakkoselvityksen. Tämä selvitys laadittiin Harkkionmäen kaavaa varten. Toinen selvitys, Turun Hirvensalon Haarlan asemakaava-alueen viitasammakkoselvitys 2012, on laadittu Tmi Hannu Klemolan toimesta. Uudempi selvitys on laadittu taustaselvitykseksi Haarlanlahden läjityksen yleissuunnitelmaa varten.

Selvityksissä todetaan, että suunnittelualueella on viitasammakoita, mutta merkittävimmät sammakkoeläinten esiintymisalueet ovat suunnittelualueen ulkopuolella. Tärkein viitasammakoiden esiintymisalue suunnittelualueella on yksityisomisteisella kiinteistöllä oleva lampi. Lammesta sammakkoeläimet liikkuvat alueen ojustoa pitkin suunnittelualueen ulkopuolelle Haarlanlahden rantaan.

3.2.9 Meritulvan riskialueet

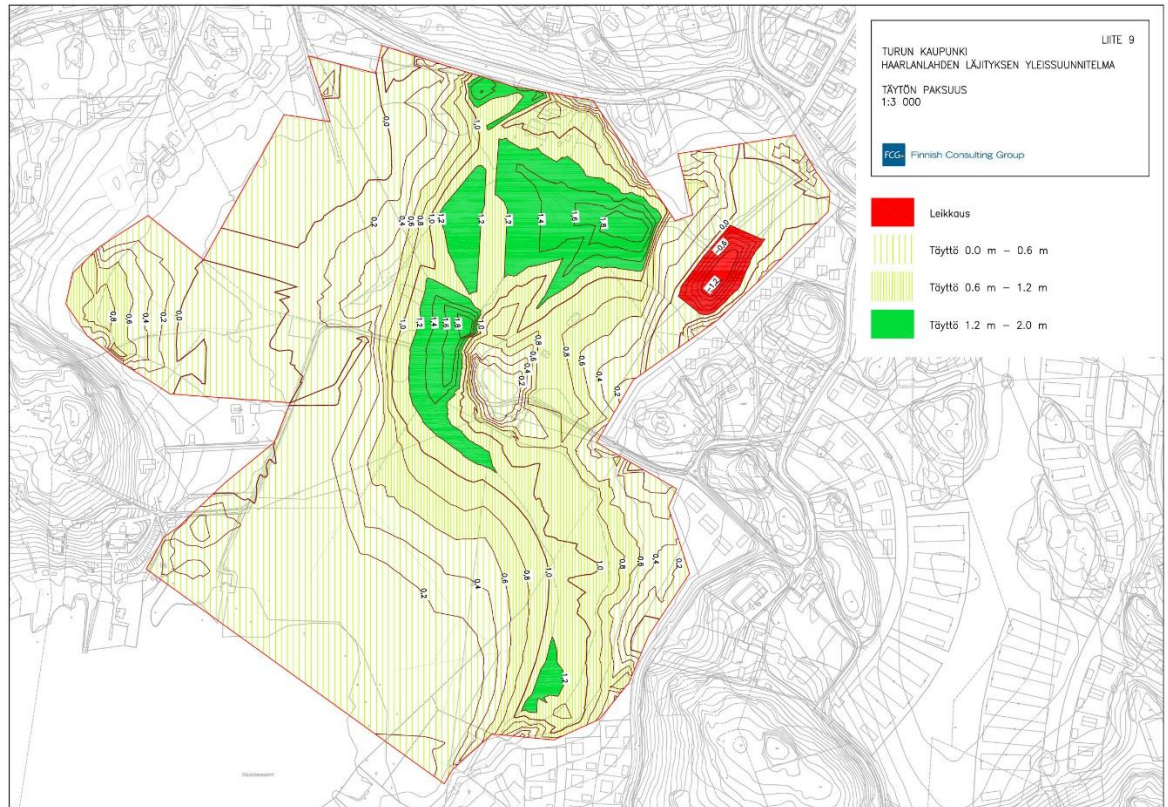
Suomen Ympäristökeskus on kartoittanut yhteistyötahojen kanssa Suomesta tulvavaaranvyöhykkeet. Alueet esitetään tulvavaarakartoilla, joita on laadittu eri ajanjaksoina toistuville tulville. Alavimmat osat Harkkionmäen suunnittelualueesta sijaitsevat meritulvan alueella.



Kuva 7. Tulvavaaranvyöhykkeet kerran sadassa vuodessa toistuvassa tulvassa.

3.2.10 Haarlanlahden läjityksen yleissuunnitelma

Haarlanlahden alueelle on suunniteltu ja suurimmaksi osaksi jo toteutettukin yleissuunnitelmassa esitettyä läjitystoimintaa. Alueelle läjitetään puhtaita ylijäämämaita lähinnä alueen välittömään läheisyyteen sijoittuvilta työmailta. Samalla alavaa aluetta saadaan nostettua tulvarajan yläpuolelle ja näin mahdollistetaan joidenkin alavien alueiden kaavoittaminen asutukselle. Aiheesta on laadittu yleissuunnitelma liitteineen 22.11.2010 ja sen on laatinut FCG.



Kuva 8. Täyttöjen paksuus Haarlanlahden läjityksen yleissuunnitelmasta.

3.2.11 Maaperäselvitys Harkkiontien loppupään alueelta

SM Maanpää Oy teki kesällä 2019 kaupungin toimeksiannosta maaperätutkimuksen Sepäntorpantien loppupään alueelle, missä katu tulee lähelle rantaa. Maaperätutkimuksen päätelmät on esitetty kohdassa 4.4.15.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan laatiminen on perustunut Turun kaupunginvaltuuston hyväksymään, vuosille 2003-2007 laadittuun asunto- ja maankäyttöohjelmaan. Sen tavoitteena oli asumismahdollisuuksien monipuolistaminen ja kaupungin kilpailukyvyn parantaminen kaavoittamalla myös väliä pientaloalueita erityisesti Maariaan ja Hirvensalon eteläosaan. Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on määriteltäviä seuraavat tahot:

- Kaava-alueen ja lähialueen maanomistajat, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Hirvensalo-seura ry, Hirvensalon Omakotiyhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oy, Turku Energia Oy, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Vapaa-aikatoimialan Liikuntapalvelut, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.3 Tavoitteet

Kaavan laatimisella tähdätään pientalotonttitarjonnan lisäämiseen. Nykyisistä tiloista pihapiireineen on tarkoitus muodostaa kaavalle eräänlainen runko, jota täydennetään uusilla tonteilla ja rakennuspaikoilla. Uudet tontit on pääosin tarkoitus muodostaa isommista tiloista jakamalla niitä pienemmiksi. Jakamiseen ja sen määrään vaikuttaa nykyisten tilojen koko, muoto ja topografia sekä mahdollisuudet tarvittavien kulkuyhteyksien ja osin kunnallistekniikan järjestämiseen. Asemakaavassa tullaan ottamaan kantaa kaava-alueen alavimpiin osiin ja mitä toimenpiteitä näillä alueilla tulisi sallimaan, jotta kaavassa osoitettu tuleva käyttötarkoitus olisi mahdollinen (asuinrakentaminen, virkistysalue, tms.). Rantakiinteistöjen osalta kaavalla on tarkoitus lähinnä ns. vahvistaa olemassa oleva tilanne, huomioiden kuitenkin mahdollisuuksien mukaan erilaiset kehitystarpeet, jos tällaisia ilmenee.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Kaavan aloitusvaihe

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2005 kaavoituskatsauksessa. Tämän jälkeen kaavan vireilläolosta on tiedotettu kaavoituskatsauksissa vuosina 2006-2009 ja uudelleen vuodesta 2014 eteenpäin.

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.2.2006.

OAS-vaiheessa tuli kaksi kirjallista mielipidettä:

Tilan Soppi (467:1:90) omistajat 15.3.2006

Mielipiteen esittäjät vastustavat vesialueen sisällyttämistä kaavaan varsinkin, kun kaavan

tarkoituksena on osoittaa omakotien rakennuspaikkoja. Lisäksi he toteavat, että pohjakartasta puuttuu tieto tila Sopin vieressä suunnittelualueella olevasta kaivosta.

Asemakaavatoimisto

Mielipiteestä ei käy ilmi miksi vesialueen sisällyttämistä kaavaan vastustetaan. Kaavallisen vesialue-merkinnän myötä todellinen vesialue vahvistetaan pysyväksi vesialueena myös tulevaisuudessa. Suunnittelualueen rantakiinteistöjen eteen ei myöskään ole osoitettu merkintöjä minkään muun toiminnan mahdollistamiseksi, jolloin tonttien edusta pysyy vapaana. Tämän olettaisi olevan rantakiinteistöjen omistajille hyvä asia.

Tilan Lehtimäki (426:1:39) omistajat 16.3.2006

Tuovat lähinnä esiin Aaltolan tilalle myönnettyihin poikkeus- ja rakennuslupiin liittyviä asioita. Lisäksi he toteavat, että hanke tulisi oleellisella tavalla lisäämään kesämökkikäytössä olleen alueen liikennettä.

Asemakaavatoimisto

Harkkionmäen rantakiinteistöjä ollaan osoittamassa Hirvensalon osayleiskaavan mukaan ympärivuotiseen käyttöön. Muutos satunnaisista kesämökkikäynneistä ympärivuotisen asumisen aiheuttamaan toistuvaan liikkumiseen on tietysti suuri, mutta nykyisen Harkkiontien loppupään kiinteistöjen aiheuttama liikennetuotos ympärivuotisessa käytössäkin olisi vaatimatonta.

Maanomistajien luonnokset:

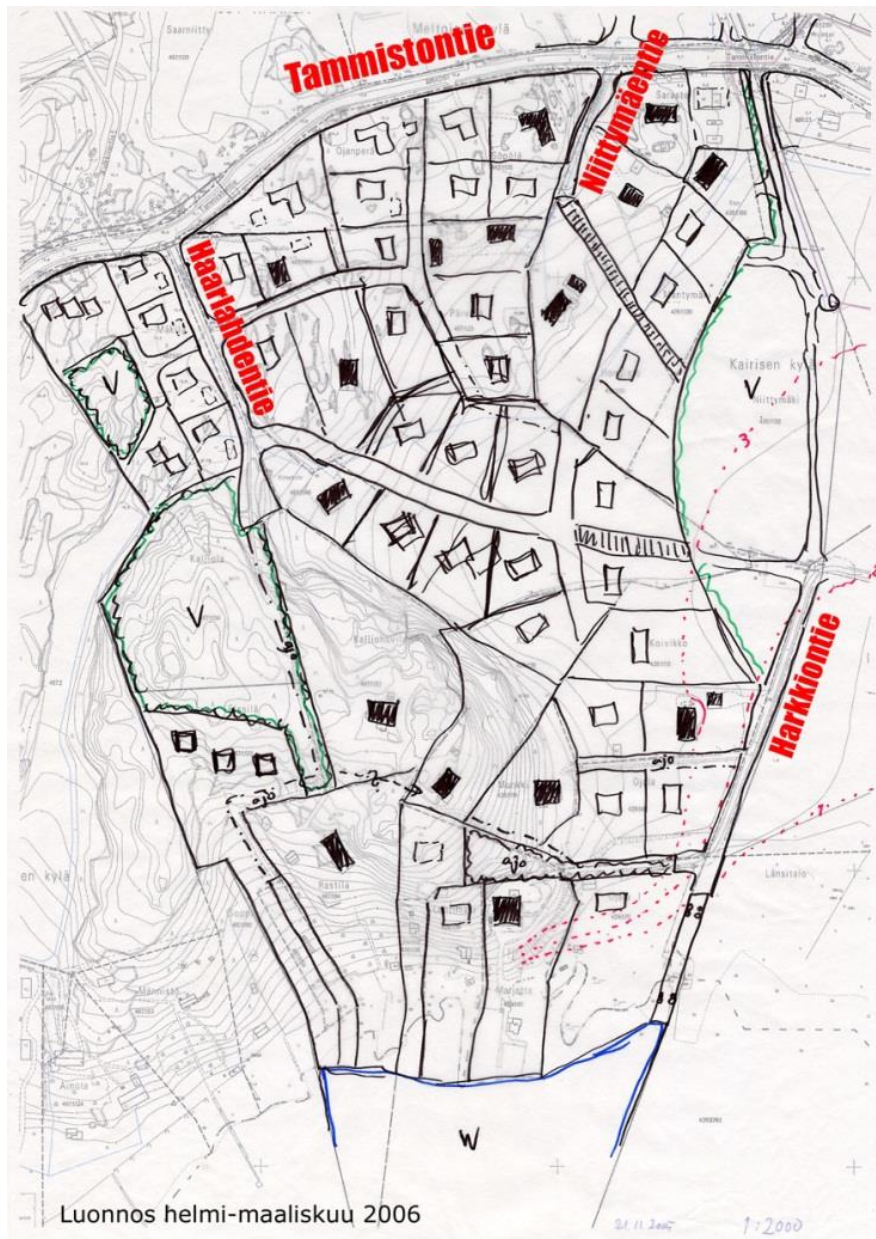
Kaavahankkeen varhaisen luonnostyöskentelyn yhteydessä kaksi maaomistajaa toi itse tekemänsä tai teettämänsä suunnitelmat maaomaisuutensa käytöstä.

Tilojen Marjatta 426:1:40 ja Ojala 426:1:89 omistajan toiveet tilojen jakamisesta useampaan rakennuspaikkaan pystytään toteuttamaan. Kaavahankkeen viimeisin suunnitelma ei vastaa enää kovin hyvin tuolloin keskustelun pohjana ollutta luonnosta, mutta periaatteeltaan maanomistaja olisi saamassa sen mitä on aikanaan esittänyt.

Tilan Kalliohuvi 467:1:132 omistaja on teettänyt tontinkäyttösuunnitelmia arkkitehtitoimisto Schaumanilla. Arkkitehtitoimisto on laatinut kaksi vaihtoehtoista luonnosta, jotka eroavat toisistaan lähinnä vain uusien rakennuspaikkojen määrän ja niiden pinta-alojen suhteen. Tila Kalliohuvi on pinta-alan puolesta iso, mutta siitä on suuri osa rakentamiseen kelpaamatonta erittäin jyrkkää koilliseen viettävää rinnettä. Esitetyissä luonnoksissa tätä ei ole otettu huomioon. Rakennuspaikkoja ja kulkuväyliä on sijoitettu niin kuin alueella ei olisi korkeuseroja lainkaan. Lisäksi esitetyt uudet tontit ovat kyseiselle alueelle paikoitellen todella pieniä, mutta rakennusoikeudet taas pinta-alaan nähden todella suuria. Lisäksi uusia rakenteita on tuotu häiritsevän lähelle olemassa olevia rakennuksia ja pihapiiriä.

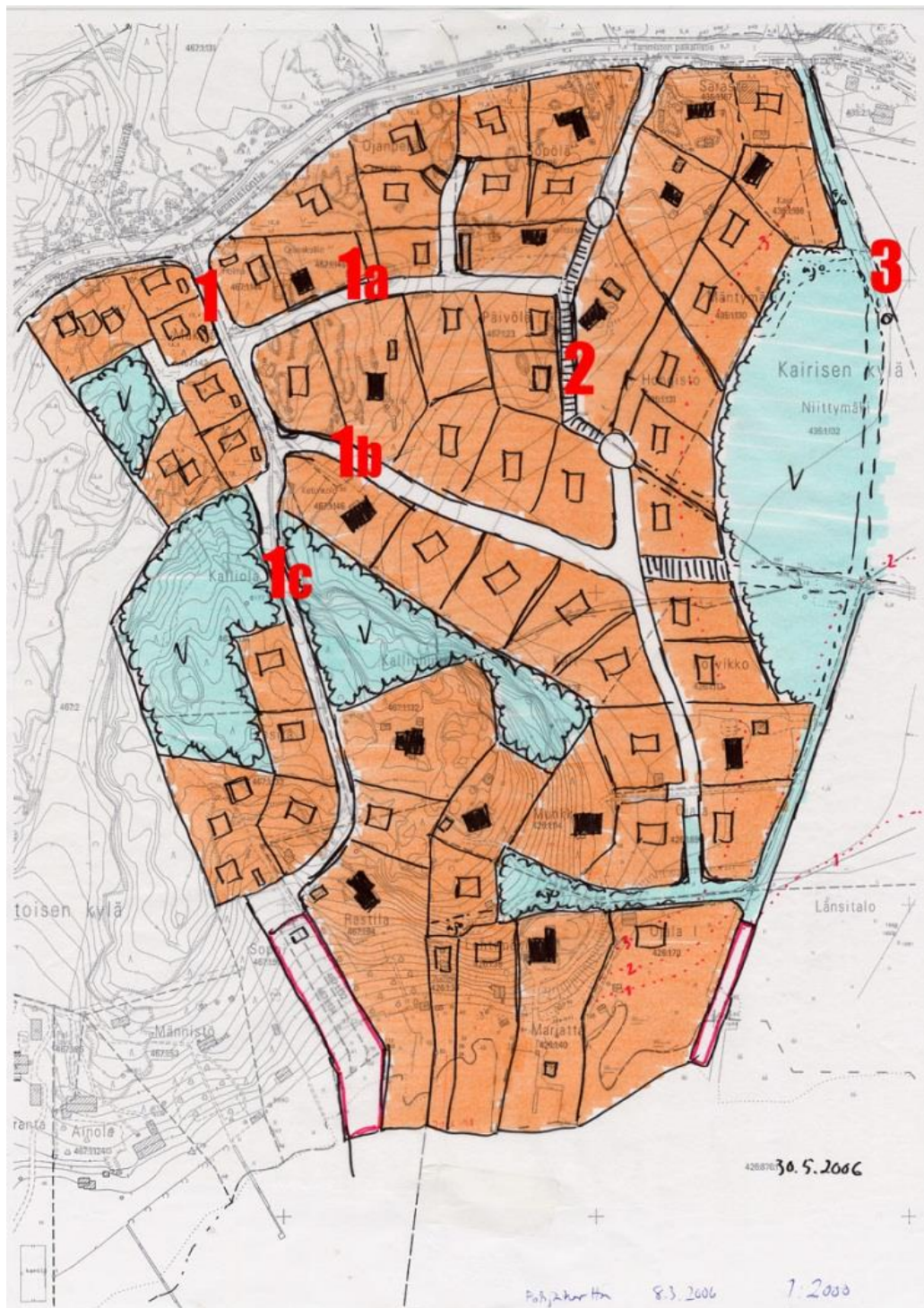
4.4.2 Ensimmäisen luonnosvaiheen vaihtoehdot

Monet alueen maanomistajista ja asukkaista ovat olleet aktiivisia hankkeen alusta asti. Heidän toiveitaan pyrittiin huomioimaan kaavaratkaisussa, mistä seurasi pitkä prosessi erilaisia alustavia luonnoksia.



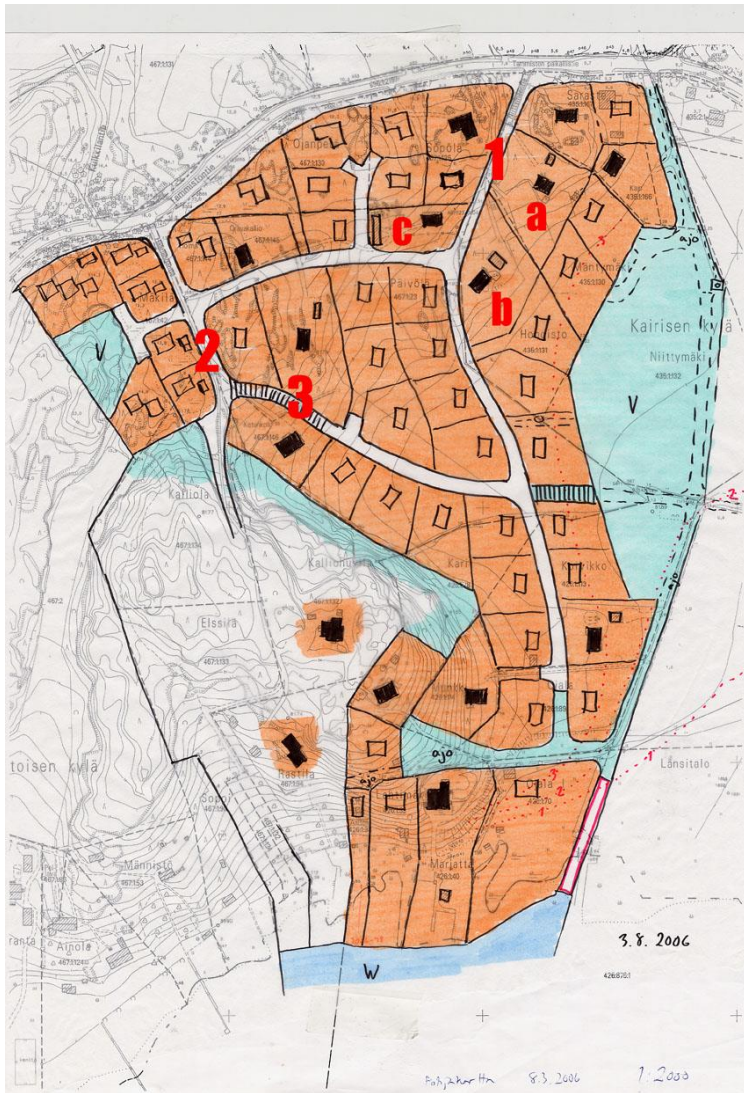
Kuva 9. Luonnos alkuvuodelta 2006.

Ensimmäinen koko aluetta koskeva alustava luonnos on alkuvuodelta 2006. Siinä alueen uusia tontteja varten on luotu vain lyhyitä katuja ja rannan tuntumassa oleville tonteille kuljettaisiin nykyistä Harkkiontietä pitkin eli sieltä mistä rantakiinteistöläiset kulkevat nykyisinkin. Malli hylättiin pitkälti sen takia, ettei ajoneuvoliikennettä ole kuitenkaan järkevää ohjata alueelle nykyisen Harkkiontien kautta, vaan kaava-alueen tulisi ajoneuvoliikenteellisesti kytkeytyä suoraan Tammistontiehen. Tällöin ratkaisu olisi myös Hirvensalon osayleiskaava 2020:n tavoitteiden mukainen eli kaava-alueen itäpuolella olevat avoimena maisematilana hoidettavat maatalousalueet (MT-1) voitaisiin rauhoittaa ajoneuvoliikenteeltä ja tuoda niiden läpi vain ulkoilureitti. Näin kaavan toteuttaminen ei olisi myöskään riippuvainen naapurialueiden kaavoista ja niiden toteutuksesta.



Kuva 10. Luonnos 30.5.2006.

30.5.2006 päivätyssä luonnoksessa alueen pääasiallinen kulkuyhteys on Haarlahdentien kohdalta (1) ja se on jaettu kolmeen päähaaraan (1a, 1b ja 1c). Niittymäentietä ja uusia katuyhteyksiä yhdistämään on laitettu kevyen liikenteen väylä (2), joka samalla toimisi kunnallistekniikkaa palvelevana väylänä. Tämän luonnoksen yhteydessä kävi hieman isompi joukko maaomistajia/asukkaita kerralla keskustelemassa ratkaisusta. Merkinnän 1b ylä- ja alapuolella olevat asukkaat vastustivat uuden kadun viemistä heidän välistään. Erityisesti tilan Ketunkolo (1b alapuolella) omistajat olivat huolissaan kadun mahdollisesti aiheuttamista haitoista ja vaaratilanteista. Maaomistajat/asukkaat kysyivät myös, että eikö kulkuyhteyttä voisi muodostaa pumppaamolle (numeron 3 alapuolella) menevästä väylästä. Ehdotettu väylä sijoittuu kuitenkin niin huonosti Tammistontietä ajatellen, ettei kyseisestä kohtaa ole syytä ottaa alueen pääsyöttöväylää.

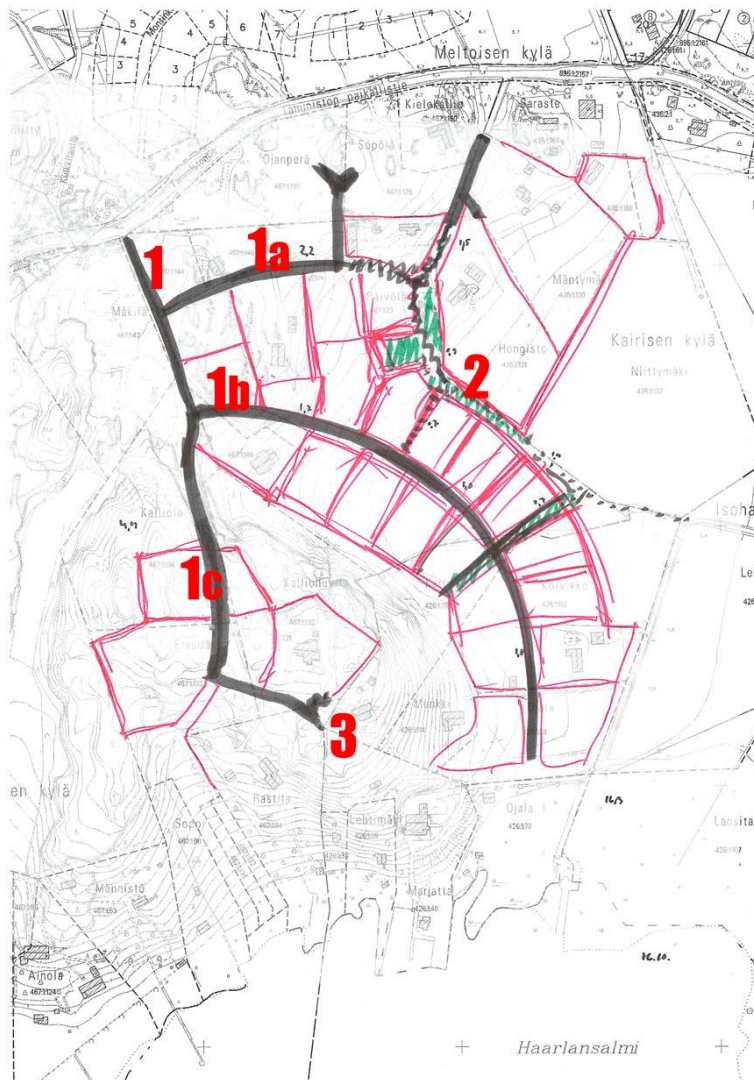


Kuva 11. Luonnos 3.8.2006.

Käytyjen keskustelujen jälkeen tutkittiin sellaista ratkaisumallia, jossa ajoneuvoliikenteen syöttö on jaettu selvästi kahteen, eli Niittymäentien ja Haarlahdentien kesken (1 ja 2). Näitä yhdistämään on laitettu kevyen liikenteen väylä (3), joka katkaisee ajoneuvoyhteyden kyseiseltä kohtaa kadulta toiselle, mutta joka mahdollistaa yleiskaavojen tarkoittaman itä-länsisuuntaisen ulkoilureitin (kevyen liikenteen väylä) muodostamisen. Tästä ratkaisumallista taas eivät pitäneet Niittymäentien varressa asuvat (a, b ja c).

Tämän jälkeen esiin nousi lisäksi uutena asiana viitasammakon esiintyminen alueella. Tilan Hongisto omistaja oli tunnistanut tilallaan sijaitsevassa lammessa viitasammakon ja pyytänyt vielä Harkkionmäen luontoselvityksen tekijää varmistamaan asian. Laji varmistui viitasammakoksi ja tämän johdosta asemakaavatoimisto tilasi luontoselvityksen tekijältä vielä erillisen viitasammakkoselvityksen Haarlanlahden alueelta. Laji on rauhoitettu ja luontodirektiivin liitteen IV a mukaan sen lisääntymispaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Sammakon liikkuminen Hongiston tilan lammelta alueen oja pitkin Haarlanlahden pohjukkaan asettaa selviä rajoitteita yllä olevan kaltaiselle ratkaisumallille.

Liikenteellisesti tämän tyyppinen ratkaisumalli olisi tasannut liikennemääriä alueella sekä tarjonnut useille kiinteistöille suoraviivaisemman liittymisen Tammistontiehen. Viitasammakon myötä tällaista ratkaisumallia ei voinut enää luontevasti käyttää, sillä Niittymäentiestä alas rantaan johdettavasta kadusta olisi voimakkaasti muutettuna tullut geometrialtaan todella väkinäinen ja lisäksi se olisi hankaloittanut järkevien korttelikonaisuuksien aikaansaamista.

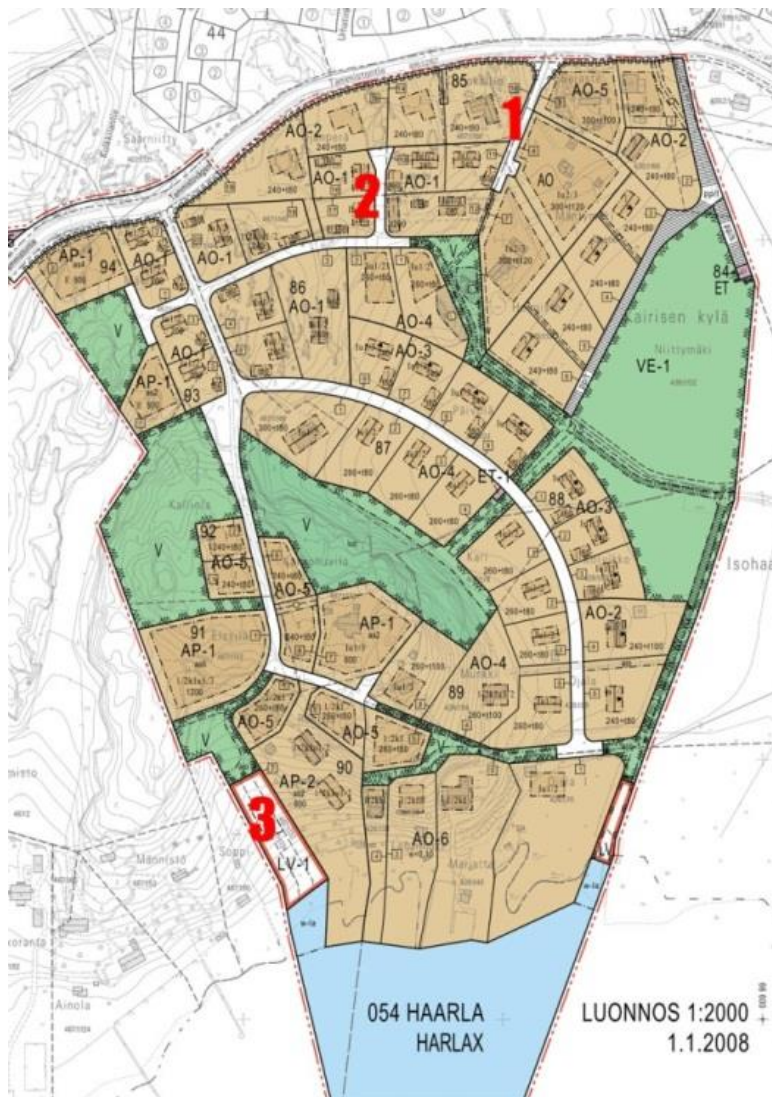


Kuva 12. Luonnos 16.10.2007.

16.10.2007 päivättyssä luonnoksessa on palattu takaisin malliin, jossa Haarlahdentieltä syötetään suurin osa alueen ajoneuvoliikenteestä. Aiemmasta versiosta mallia on kuitenkin muutettu siten, että 1b-haaraa on taivutettu kaarelle. Näin katu kulkee kauempaa tilan Ketunkolo asuinrakennuksesta menemättä kuitenkaan vielä liian lähelle toista pihapiiriä. Tämä ei poista tosiasiaa, etteikö ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu katu kulkisi kahden pihapiirin välimaastosta, mutta tämä on jäljellä olevista vaihtoehdoista tarkoituksenmukaisin koko kaava-aluetta ajatellen. Haaran varrella olevan tonttimäärän ollessa vain hieman yli 20, eivät ne aiheuta edes liikennemäärän laskennallisena huipputuntina kuin noin 12 autoa/tunti. Näin vähäisen ajoneuvomäärän ei voi katsoa aiheuttavan huomattavaa saatikka kohtuutonta haittaa.

Yleiskaavojen tarkoittama itä-länsisuuntainen ulkoilureitti on aiemmista versioista poiketen linjattu periaatteeltaan eri tavalla. Se on sijoitettu kulkemaan pidemmän matkaa itsenäisenä väylänä eikä osana katu (2). "Käytävässä", jossa se kulkee, on myös rikastuttavina elementteinä luonnontilaisina säilytettäviä metsäsaarekkeita sekä viitasammakoita varten säilytettävä oja. Viherkäytävä on tarpeellinen myös kunnallisteknisiä verkostoja ajatellen.

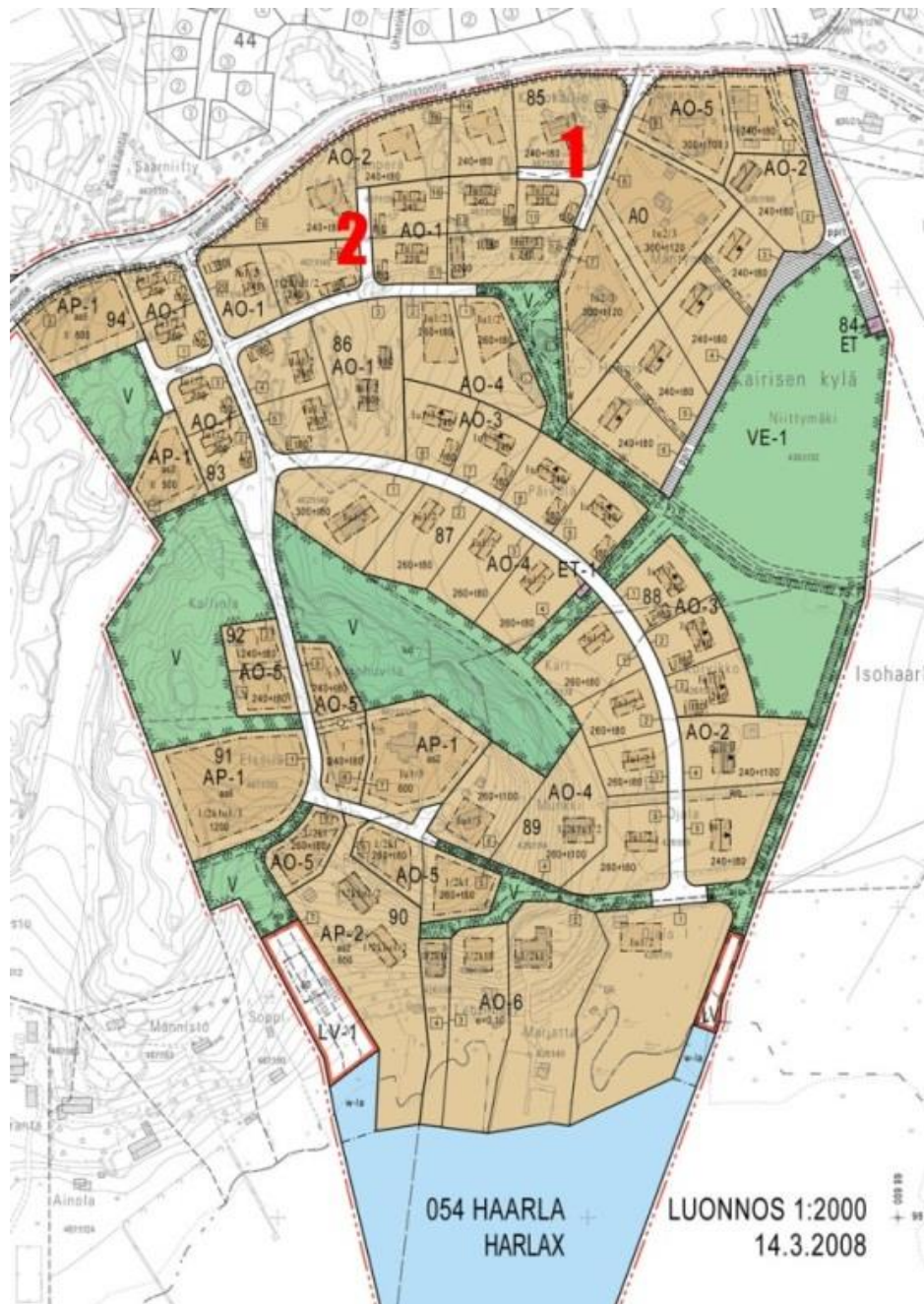
Katuhaara 1c on jatkettu tiloille Kari ja Marjatta asti (3). Näin jo rakennetun tilan Kari on mahdollista aikanaan korvata nykyinen Harkkiontien suunnalta tuleva jyrkkä ja kapea kulkuyhteytensä loivemmalla katutasoisella yhteydellä. Erotettaessa tila Marjatan luoteisosasta tontti uudelle rakennuspaikalle voidaan sillekin muodostaa helpompi kulkuyhteys samaisen 1c haaran kautta.



Kuva 13. Luonnos 1.1.2008.

Tammistontien tuntumassa olevat tilat Ojanperä ja Söpölä on tarkoitus asemakaavassa pilkkoa useampaan rakennuspaikkaan. Näiden kulku oli ajateltu järjestää Niittymäentien (1) ja Haarlahdentiestä erkanevan haaran kautta (2) sekä yhden tontin kulku olisi ollut ns. kirveenvarren kautta. Ratkaisumalli oli ollut jo pitkään tällainen. Vuoden 2008 alusta tilan Ojanperä omistaja yllättäen ilmoitti, ettei hän olisikaan valmis hyväksymään esitettyä ratkaisua. Hän esitti, että molempien tilojen uusille tonteille kuljettaisiin kummankin maanomistajan omien kiinteistöjen alueelle sijoitettujen katujen kautta.

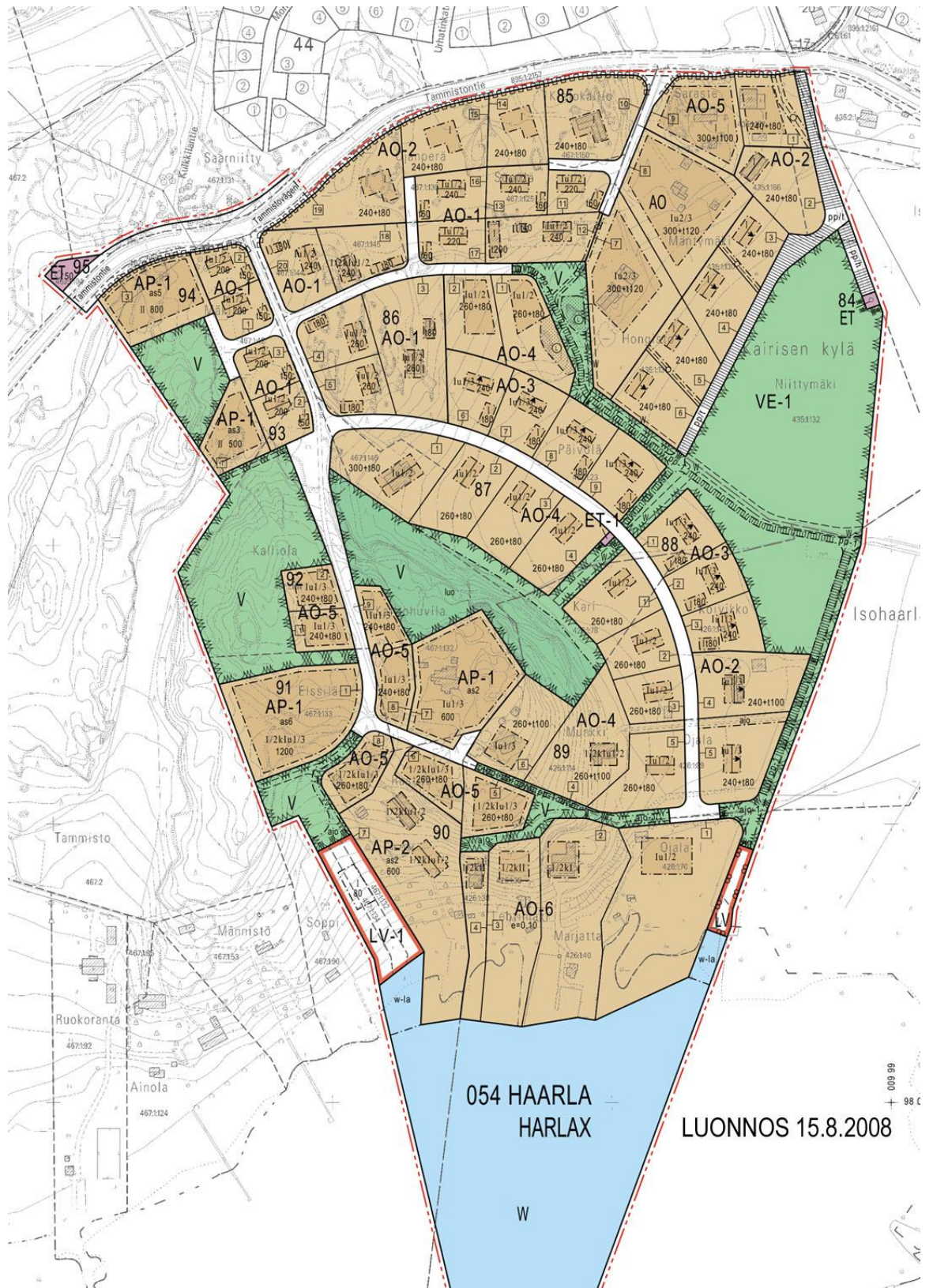
Tilojen Rastila ja Soppi välissä (3) on kolme rantapalstaa. Näistä yksi on osa tila Elssilää ja kaksi muuta kuuluvat ilman kiinteistöllistä maayhteyttä tiloihin Kalliohuvila ja Kalliola. Näiltä tiloilta kulku omille rantapalstoille tapahtuu tilan Elssilä kautta. Tilat Elssilä ja Kalliohuvila omistaa yksityiset maaomistajat, mutta tilan Kalliola ja siten keskimmäisen rantapalstan omistaa Turun kaupunki. Luonnoksessa on kaupungin tahdosta ja tilan Elssilä omistajan suostumuksella muodostettu rantapalstoista yksi yhteinen venevalkaman korttelialue, jonka käyttö tulisi jakaantumaan näiden kolmen tahon tällä kaava-alueella omistamien tonttien kesken. Tilan Kalliohuvila omistaja vastustaa tätä ja haluaisi säilyttää palstat nykyisellään. Tulevaisuuden käyttöä ajatellen tämä ei olisi toiminnallisesti järkevää. Palstojen ollessa vain noin kymmenen metriä leveitä, millekään palstalle ei voisi kunnolla rakentaa rakennuksia ja melkein koko vyöhyke tuhraantuisi kolmeen rinnakkaiseen kulkuväylään, mikäli yhteisestä kulkuväylästä ei päästäisi yhteisymmärrykseen. Tämän lisäksi venevalkaman edustalla oleva, laitureille varattu alue on kapea ja se vielä kapeenee kärjestään, jolloin kolmen rinnakkaisen laiturin toiminta veneineen olisi todella vaikeaa, ellei jopa mahdotonta.



Kuva 14. Luonnos 14.3.2008.

Tilojen Ojanperä ja Söpölä kulkuyhteyksiä tutkittiin liikennesuunnittelun kanssa ja todettiin, että tilan Ojanperä omistajan esittämä ratkaisumalli on mahdollinen. Siinä Niittymäentiestä otetaan pieni sivuhaara länteen päin (1), joka syöttää liikenteen kaikille alkuperäisestä Söpölään tilasta muodostettaville tonteille (Söpölään tilasta on erotettu vuonna 2006 Kielokallioksi nimetty rakennettu kiinteistö) sekä Haarlahdentien yhdestä päähaarasta pieni sivuhaara (2), joka syöttää vastaavasti liikenteen kaikille Ojanperän tonteille. Suuria eroja näiden kahden ratkaisumallin välillä ei ole. Jälkimmäisessä on hieman enemmän katumetrejä, mutta vastaavasti liikennöinti tonteille on hivenen sujuvampaa. Jälkimmäinen lähtee myös selkeästi siitä, ettei millekään Söpölään tilan tontille anneta kaavallista mahdollisuutta muodostaa kulkuyhteyttä suoraan Tammistontieltä. Tämä taas on osa Tammistontien turvallisuuden parantamista, kun yksittäisiä tonttilliittymiä saataisiin aikanaan tien (kadun) varrelta pois. Niittymäentien sivuhaara (1) on sijoitettu nykyisen Söpölään ja erotetun Kielokallion rajan päälle, jolloin sen pitäisi haitata rakennettua kiinteistöä mahdollisimman vähän.

4.4.3 Lautakunnan palauttama luonnos



Kuva 15. Kaavuluonnos 15.8.2008.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta palautti 16.9.2008 § 590 luonnoksen uudelleen valmisteltavaksi. Valmisteluun palautettu kaavuluonnos oli lähes samanlainen kuin edellä esitetty 14.3.2008 päivätty viimeisin alustava luonnos. Haarlahdentien pohjois-eteläsuuntaisen päähaaran loppupäässä oli tehty vielä hienosäätöä katulinjauksen ja tonttien kesken, mutta muuten luonnokset olivat yhteneväiset.

Palautukseen liittyvään päätökseen ei kirjattu syitä miksi kaava palautettiin uudelleen valmisteluun, mutta lautakunnassa käydyn keskustelun pohjalta tutkittiin kahta asiaa. Ensimmäiseksi tutkittiin suunnittelualueen itäreunaan sijoittuvan kadun järkevyyttä. Sen todettiin aiheuttavan kaupungille lähinnä vain kuluja, sillä katutasoinen yhteys oli jokaiselle uudelle tontille olemassa jo muutenkin. Toinen tutkittava asia oli kahden suunnittelualueen ulkopuolisen kiinteistön (Männistö ja Soppi) ottaminen mukaan kaavaan ja samalla osoittaa niille katutasoinen kulkuyhteys. Tätä ei katsottu tarkoituksenmukaiseksi. Katutasoista kulkuyhteyttä ei kyseisille kiinteistöille voi Harkkionmäen kautta osoittaa erittäin vaikeiden maasto-olosuhteiden vuoksi. Tämän myötä ei ollut hyötyä ottaa itse kiinteistöjäkään mukaan kaavaan. Kiinteistöjen omistajien on kuitenkin teoriassa mahdollista toteuttaa kulkuyhteys omalla kustannuksellaan Haarlahdentien katualueen loppupäästä lähtevän ajoyhteyden päästä. Asemakaavatoimiston mielestä Meltoistentien kulkuyhteys on kuitenkin parempi varsinkin tila Männistölle.

Palautuksen jälkeen kaavan valmistelu keskeytyi useaksi vuodeksi.

4.4.4 Viereisen Haarlanlahden kaavoitus

Harkkionmäen ja Iso-Haarlan kaava-alueiden väliin käynnistettiin 2010 kaavahanke nimeltään Haarlanlahti. Loppuvuodesta 2010 lähetettiin kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma hankkeen osallisille. Tässä yhteydessä tuli kaksi mielipidettä, joista toinen liittyi pelkästään Harkkionmäen kaavahankkeeseen ja toinen liittyi kulkuyhteydenäkö- kulmiensa kautta enemmän Harkkionmäen hankkeeseen kuin Haarlanlahteen.

Tilan Elssilä (467:1:133) omistaja asiamiehen välityksellä

Mielipiteessä on tiettyjä asiavirheitä, mutta keskeistä siinä on se, että tilalle osoitetun rakentamisen toivottaisiin olevan vapaampaa. Mielipiteen mukana on liitepiirros, josta ilmenee miten mielipiteen esittäjä alueen toteuttaisi.

Asemakaavatoimisto

Asemakaavatoimisto näkee, että tontin haastavien ominaispiirteiden vuoksi sinne olisi huomattavasti helpompi sijoittaa suhteellisen pieniä rakennusyksiköitä kuin yhtä isoa. Pienet yksiköt olisivat sijoitettavissa maaston mukaan välttämättä juuri täyttöjä ja louhintoja, mitä taas väistämättä seuraisi liitepiirroksessa esitetystä ”yhden potkón” toteutustavasta.

Haarlahdentie 10:n asukkaat (sijaitsee Harkkionmäen alueella)

Tuovat mielipiteessään esiin samoja asioita, joita on käsitelty monta kertaa Harkkionmäen kaavahankkeen yhteydessä. Keskeistä mielipiteessä on se, että he haluaisivat Harkkionmäen ranta-alueen asukkaiden kulkevan edelleen Harkkiontietä pitkin.

Asemakaavatoimisto

Voimassa olevassa osayleiskaavassa kulkuyhteydet on linjattu niin, että Tammistontie syöttäisi suoraan kullekin siihen rajoittuvalle alueelle tulevan liikenteen eikä näiden alueiden läpi menisi kuin ulkoilureittejä tai kevyen liikenteen väyliä. Nykyinen tie on kaiken lisäksi pitkä ja mutkikas, eikä sitä voisi kunnolla hyödyntää, jos sen kohdalle tehtäisiin katu. Tie on paikoin liian alavalla maalla ja lisäksi sitä ei ole perustettu siten kuin kaduilta vaaditaan. Rakenteellisessa mielessä siitä ei olisi käytännössä siis mitään hyötyä.

Mielipiteessä mainitut tierasitteet liittyvät yleisesti ns. haja-asutusrakentamiseen eli tilanteeseen, joka alueella tällä hetkellä vallitsee, mutta niitä ei pääsääntöisesti tarvita eikä käytetä asemakaavoitetuilla alueilla, joissa kulkuyhteydet pyritään ratkaisemaan katujen avulla.

4.4.5 Kaavatyön jatkaminen

Kaavan valmistelua jatkettiin vuonna 2012 tutkimalla erilaisia liikenteellisiä ratkaisumalleja sekä samaan aikaan tutkittiin näiden eri vaihtoehtojen investointivaiheen kaavataloutta. Asemakaavatoimisto laski eri vaihtoehtojen katurakentamisen kustannuksia Fore-ohjelmistolla sekä samaan aikaan pyysi Kiinteistöliikelaitosta laskemaan tonttien myynnistä tai vuokrauksesta ja maankäytösopimuksista saatavat tulot. Kaavatalouslaskelmissa verrattiin keskenään yhteensä kuutta eri vaihtoehtoa: Yksi oli lautakunnassa käynyt luonnos. Yksi oli kutsumanimeltään ”Typistetty”, jonka ideana oli tutkia nimensä mukaisesti sellaista vaihtoehtoa, jossa pehmeikköalueelle rakentaminen olisi jätetty kokonaan pois. Sitten kolme hieman toisistaan poikkeavaa vaihtoehtoa, jotka kuitenkin pohjautuivat vuosina 2006 ja 2007 luonnosteltuihin vaihtoehtoihin. Ja viimeisenä yksi kokonaan uusi vaihtoehto, jossa on sen kutsumanimen ”Uusi linja” mukaisesti muodostettu uusi katulinjaus Tammistonttieltä Urhatinkadun kohdalta.

Suunnitelma vers.	VE ”Kaksi”	VE ”Muunnos”	VE ”Sivuhaara”	VE ”Uusilinja”	VE ”Typistetty”	VE ”Luonnos”
Tehtävät maankäytösopimukset						
Loppusumma	714210	734072	774840	834064	427557	533317
Kaupungin tontit						
+						
Loppusumma	716628	716628	716628	716628	716628	716628
Yht.	1430838	1450700	1491468	1550692	1144185	1249945
B-lisän maankäytösopimukset						
+						
Loppusumma	77723	77723	77723	77723	0	77723
Yht.	1508561	1528423	1569191	1628416	1144185	1327668
Harkittavat maankäytösopimukset						
+						
Loppusumma	31890	31890	31890	31890	31890	101190
Yht.	1540451	1560313	1601081	1660306	1176075	1428858

Taulukko 1. Tulojen muodostuminen eri vaihtoehtoissa, alkuvuosi 2012.

Yllä olevassa taulukkokuvassa on esitetty tulojen muodostuminen eri vaihtoehtoissa. Laskelmat on tehty alkuvuodesta 2012. Vastaavasti kadunrakentamisen kustannukset ovat vaihtoehtoittain seuraavat (v. 2012/2013):

”Kaksi”	963.700 € (alv 0 %)
”Muunnos”	940.400 € (alv 0 %)
”Sivuhaara”	906.900 € (alv 0 %)
”Uusi linja”	921.100 € (alv 0 %)
”Typistetty”	731.700 € (alv 0 %)
”Luonnos”	tätä ei ole Fore-ohjelmalla laskettu, mutta kustannus on vastaava kuin vaihtoehdossa ”Muunnos”

Osoittautui, että vaihtoehto ”Typistetty” oli huono. Vaikka siinä olisi säästyty kadun rakentamisesta pehmeikölle, niin sen tonttitulot olisivat olleet suhteessa selvästi pienemmät kuin mitä kadunrakentamisesta olisi saatu säästöjä.

Myöskään lautakunnassa käynnyttä luonnosta ei enää voinut pitää sellaisenaan hyvänä, sillä luonnosta muistuttava vaihtoehto ”Muunnos” tarjosi taloudellisesti paremmat lähtökohdat yksinkertaisesti siitä syystä, että siinä oli saatu tontteja lisättyä kaava-alueelle.

Niinpä jäljelle jäi neljä vaihtoehtoa, joista asemakaavatoimisto pyysi näkemyksiä muutamilta kaupungin eri hallintokuntien asiantuntijoilta, kuten mm. liikennesuunnittelusta sekä Kiinteistöliikelaitoksen tontti- ja infrapalveluista. Näissä keskusteluissa valikoitui esiin hie-man muita parempana vaihtoehto nimeltä ”Uusi linja”.



Kuva 16. Kyselyssä olleet neljä eri vaihtoehtoa 20.4.2012.

4.4.6 Kysely vaihtoehtoista maanomistajille ja asukkaille

Tämän jälkeen asemakaavatoimisto järjesti kyselyn maanomistajille ja asukkaille keväällä 2012. Kyselyssä oli mukana nuo neljä vaihtoehtoa, kertomatta kuitenkaan vielä mikä kaupungin näkökulmasta saattaisi olla mieluisin vaihtoehto. Kyselyssä pyydettiin laittamaan kaikki neljä vaihtoehtoa paremmuusjärjestykseen omasta näkökulmasta, mutta huomioita pyydettiin kiinnittämään nimenomaan liikenteelliseen ratkaisuun, joka on ollut se pahin riski-aiheuttaja.

Kysely lähetettiin kaikille kaava-alueen 23 maanomistajalle/kiinteistölle ja vastauksia tuli yhteensä 17 eri maanomistajalta/kiinteistöltä. Kyselyssä huomioitiin vain yksi vastaus per maanomistaja/kiinteistö. Vastaukset alla:

Vaihtoehto	Paremmuusjärjestys				
	1.	2.	3.	4.	
"Kaksi"	9	3		5	17
"Muunnos"	4	4	5	4	17
"Sivuhaara"		4	7	6	17
"Uusi linja"	4	6	5	2	17
	17	17	17	17	

Taulukko 2. Kyselyyn jätettyjen vastausten jakautuminen.

Kyselystä ei noussut esiin selvää suosikkia, vaan näkemykset eri vaihtoehtoista menivät ristiin. Vaihtoehto "Kaksi" sai selkeästi eniten ykkössijoja, mutta sille löytyi myös selvää vastustusta. Erityisesti Niittymäentien varren kiinteistöt vastustivat tätä vaihtoehtoa vahvasti. "Muunnos", joka on melkein sama kuin lautakunnassa käynyt luonnos, sai tasaisen vastaanoton ja "Sivuhaara" ei saanut kannatusta juuri ollenkaan. Vaihtoehto "Uusi linja" tarjosi vastausten valossa ehkä parhaimman kompromissin, jonka lähes kaikki olisivat valmiit jollakin tavalla hyväksymään. Ainoa joka ymmärrettävästi vastusti "Uutta linjaa", niin kuin erillisestä mielipiteestä voi myöhemmin lukea, oli tilan Ojanperä omistaja. Toinen joka piti "Uutta linjaa" huonoimpana oli tilan Munkki omistaja.

Kyselyyn liittyen kaksi maanomistajaa lähetti myös erilliset mielipiteet aiheeseen liittyen.

Tilan Lehtimäki (426:1:39) omistaja 1.6.2012

Mielipiteen esittäjä peräänkuuluttaa MRA:n 37 §:n peruslähtökohtaa, jonka mukaan tonttijako on laadittava siten, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen.

Asemakaavatoimisto

Näin peruslähtökohta on ollutkin. Kyseisen pykälän 1. momentti kuitenkin jatkuu: "erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys". Tätä momentin jatkon mukaista kulkuyhteysjärjestelyä oltiin esittämässä pakottavista syistä. Kadun ulottamista Lehtimäelle asti tutkittiin silloisen kaavarakenteen mukaan, mutta katualueella sallittavalla maksimipituuskaltevuudella kadun loppuosa olisi sijoittunut pahimmillaan kolmesta neljään metriä syvään kanjoniin. Tämä ei olisi ollut kenenkään näkökulmasta tarkoituksenmukaista. Mielipiteen esittäjä olisi näin kyllä saanut teoriassa tonttiin rajoittuvan katualueen, mutta ei olisi sitä käytännössä pystynyt hyödyntämään. Nämä asiat käytiin aikanaan läpi mielipiteen esittäjän kanssa, mutta jostain syystä hän esitti uudelleen tuon MRA:n mukaisen vaatimuksen.

Tilan Ojanperä (467:1:130) omistaja 2.1.2013

Kyselyn painottuessa liikenteellisiin ratkaisumalleihin, tuo mielipiteen esittäjä esiin, että tällöin liikenteen turvallisuuden tulisi olla johtava ajatus. Hän tuo esiin näkökulmia, jotka ovat hänen mielestään epäkohtia vaihtoehdossa ”Uusi linja”. Hän kannattaa vaihtoehtoa ”Kaksi” ja pitää vaihtoehtoa ”Uusi linja” huonoimpana sekä mielipiteessään esittämistä syistä, että uuden katulinjauksen kulkiessa hänen maa-alueensa läpi.

Kaavoitusyksikkö (ent. asemakaavatoimisto)

Liittymien määrä tulisikin pitää mahdollisimman pienenä, mutta on kuitenkin eri asia puhua valta- ja maanteistä kuin tiivistyvän kaupunkirakenteen katuverkosta. Lisäksi on totta, että ”Uuden linjan” liittyminen Tammistontiehen ei ole paras mahdollinen sen sijoituksessa sisäkaarten puolelle, mutta kaarre on loiva ja näkyvyys on rajallinen vain vasemmalle. Toisaalta kevyen liikenteen väylän sijaitessa Harkkionmäen puolella, se antaa ajoneuvoille mahdollisuuden ajaa Tammistontien ajoradan reunaan ja saada näin riittävä näkyvyys myös vasemmalle.

”Uuden linjan” mahdollisesta tarkemmasta sijoituksesta ja tasauksesta ei vielä ole tietoa, mutta maastossa tehtyjen tarkistelu- ja perusteella näyttäisi selvästi siltä, että katu olisi mahdollista istuttaa aika luontevasti maastoon ilman suuria louhintoja.

Tämän vaiheen yhteydessä alkoi varmistua, että vaihtoehto ”Uusi linja” on ratkaisumalli, jota kaavoitusyksikkö tulee esittämään jatkotyöskentelyn pohjaksi. Se on ainut vaihtoehto, jossa uusi katuyhteys ei kulje suoraan kenenkään pihapiirin ohi. Kaupungin ne tahot, joilta eri vaihtoehdoista kysyttiin mielipiteitä, pitivät sitä parhaana. Sen avulla katuverkosta on yleisesti ottaen muodostettavissa yksinkertaisin ja tonttijaotuksesta selkein sekä tehokkain. Katulinjaus veisi maa-alueita tilasta Ojanperä, mutta maanomistaja saisi silti tässäkin vaihtoehdossa samat kolme uutta rakennuspaikkaa mitä muissakin vaihtoehdoissa. Eikä uuden kadun voi katsoa merkittävästi heikentävän maanomistajalle tulevien uusien rakennuspaikkojen laatua.

4.4.7 Kyselyn jälkeen tulleet muutostarpeet

Vesiliikelaitos toi esiin, että alueen vesihuollon toteutus maksaisi todennäköisesti huomattavasti enemmän kuin mitä liittymismaksuina saataisiin takaisin. Kaavoitusyksikkö näki tämän seurauksena tarpeellisenä tutkia vielä maankäytön tehostamismahdollisuuksia.

Mikään esillä olleista vaihtoehdoista ei ratkaise Harkkiontien loppupään jyrkkyyden aiheuttamia haasteita. Tämän ratkaisemiseen kaavoitusyksikkö sai ajatuksen, mutta se vaatisi vielä tarkempaa tutkimista sekä keskustelua muutaman maanomistajan kanssa.

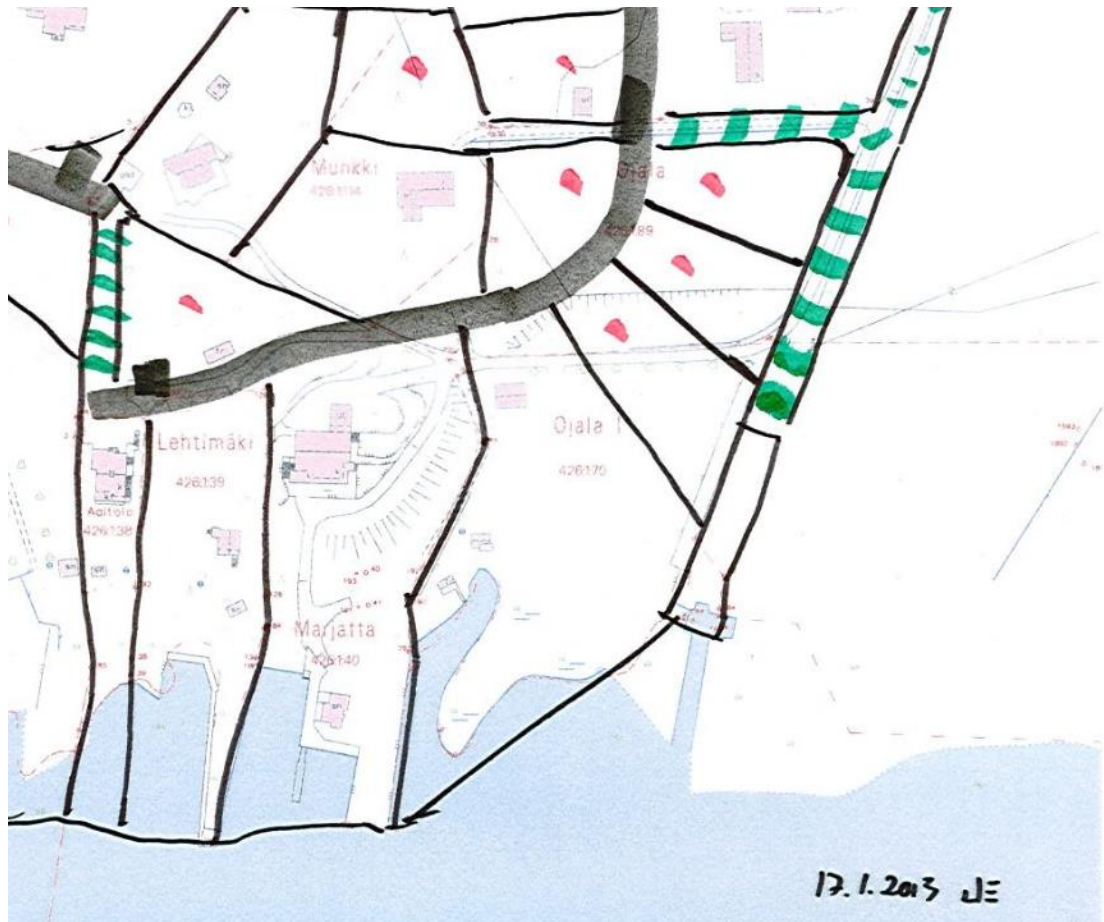
Kaavoitusyksikkö ei ole ollut tyytyväinen ratkaisuun, jossa ns. pumppaamoväylää käytettäisiin uusien tonttien ajoväylänä. Niinpä tähänkin haluttiin tutkia vielä muita ratkaisumalleja yhdessä kaavan tehostamisen kanssa.

4.4.8 Maankäytön tehostaminen ja pumppaamoväylä

Otsikossa mainittuun kahteen asiaan löytyi osittain yhteinen ratkaisu. Urhatinkadulta alkunsa saavaa uutta katuyhteyttä ei viedäkään suoraan rantaan asti, vaan sen loppupää jaetaan T-haaralla kahteen osaan. Eteläisempi haara jatkaa rantaan ja pohjoisempi ottaa hoitaakseen uudet tontit pumppaamoväylän suunnalta. Näin pumppaamoväylällä moottorijoneuvoliikenne ei lisäännä ja kun vielä pohjoisen T-haaran varteen lisätään tontteja myös sen itäpuolelle, saadaan maankäyttöä edelleen tehostettua. Yleisestikin kaava-alueen maankäyttöä on pyritty hieman vielä tehostamaan pienentämällä tonttikokoja, jotta muutamia uusia tontteja on saatu mahdutettua alueelle lisää.

4.4.9 Kahden maanomistajan kuuleminen Harkkiontien loppupään varrelta

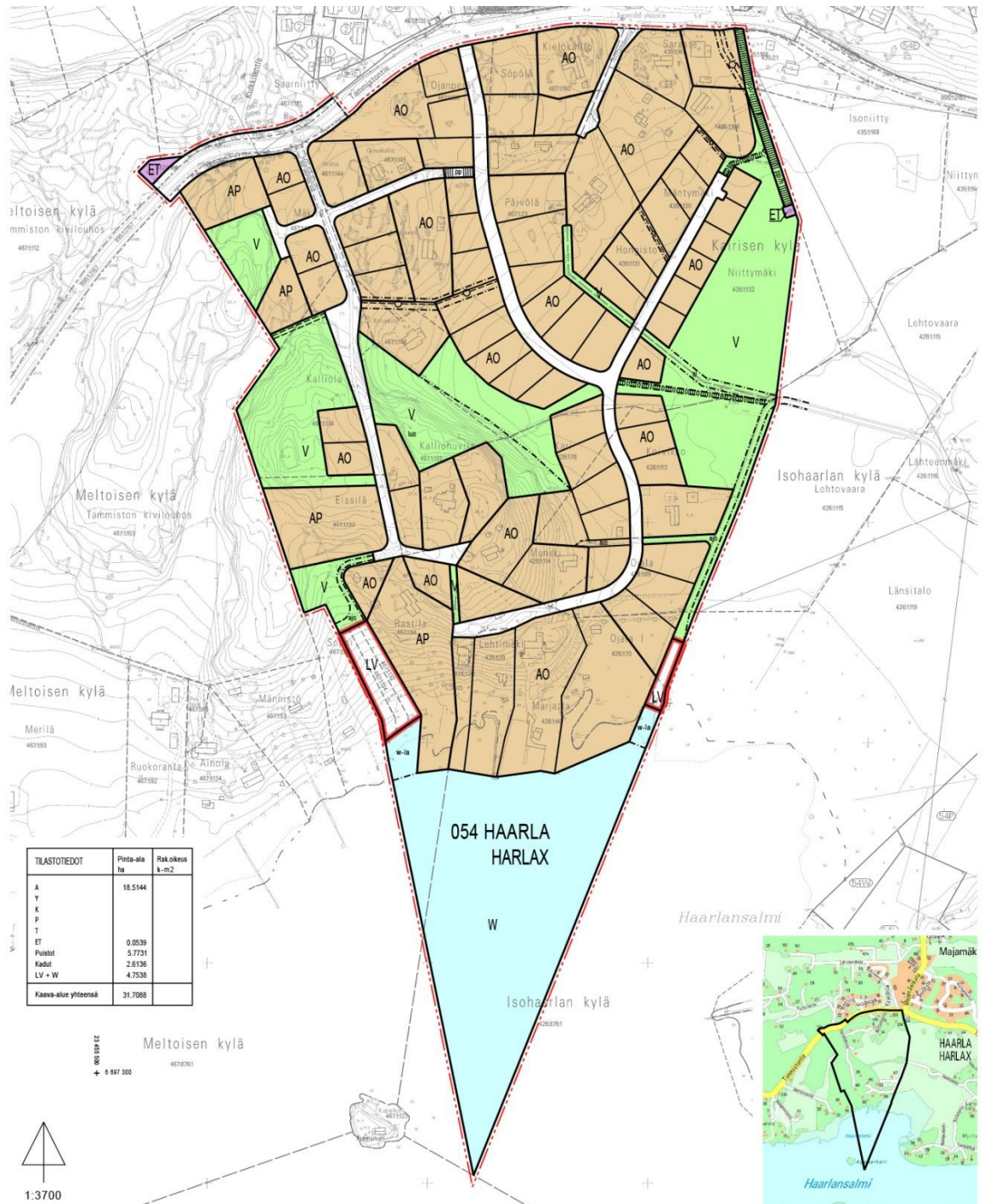
Jotta uusi katu olisi mahdollista ulottaa ja toteuttaa järkevästi tiloille Aaltola ja Lehtimäki asti, täytyisi katu linjata käännykseen kohti rinteä jo selvästi ennen nykyistä Harkkiontietä. Tällöin katu kulkisi koko loppupään matkan maastollisesti hieman ylempänä, jolloin kadun pituusleikkaus ei muodostuisi sellaiseksi ongelmaksi, kuin aiemmissa vaihtoehdoissa. Tässäkään vaihtoehdossa kadun rakentaminen ei olisi helppoa, mutta johtaisi kuitenkin hyväksyttävään lopputulokseen. Tämän vaihtoehdon toteuttaminen koskee erityisesti tilojen Marjatta ja Ojala omistajaa, mutta myös rakennuspaikkojen uudelleenmuodostamisen kautta tilan Ojala I omistajaa. Keskinäisten neuvottelujen jälkeen molemmat maanomistajat olivat valmiit hyväksymään esitetyn ratkaisumallin.



Kuva 17. Ote luonnoksesta vuodelta 2013.

4.4.10 Uusi luonnoskäsittely

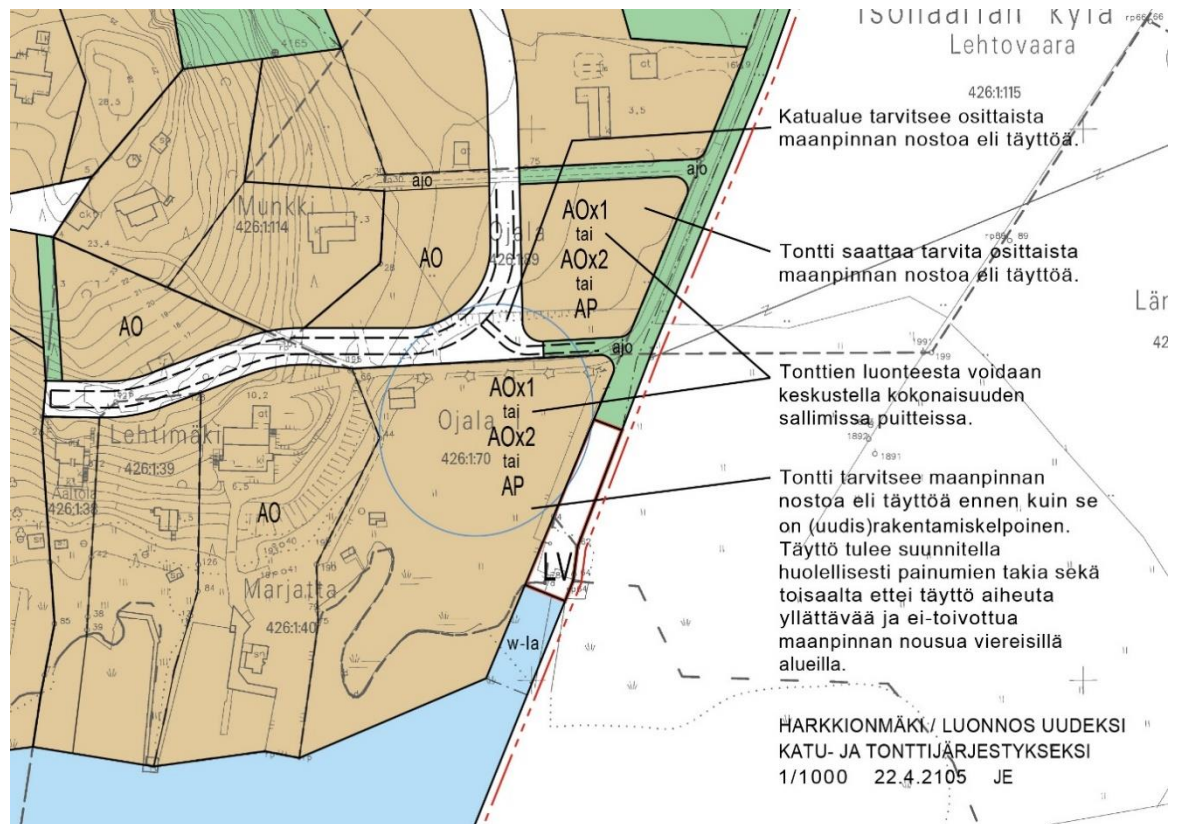
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen 19.11.2013 § 348.



Kuva 18. Kaavaluonnos 10.10.2013

4.4.11 Sepäntorpantien katualueen loppupään uudelleen linjaus

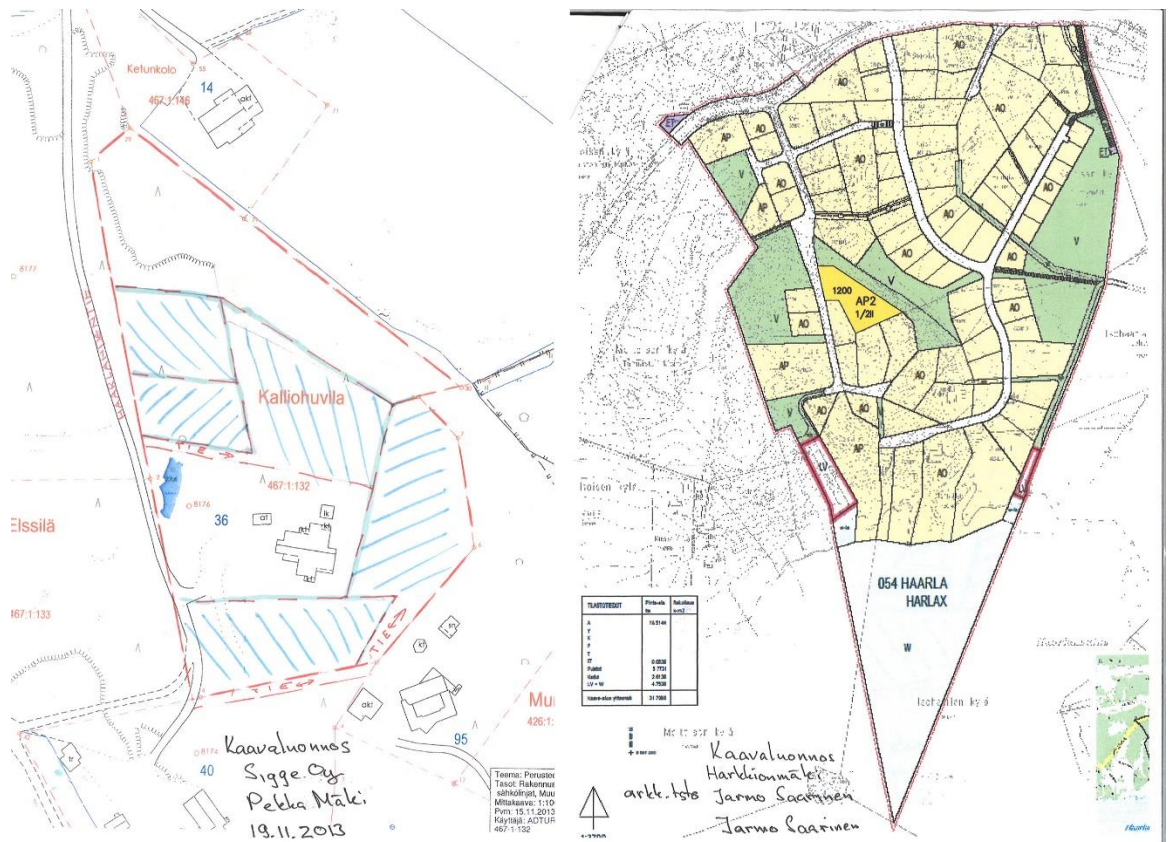
Kaavan toteutumisen helpottamiseksi Sepäntorpantien loppupäässä oleva mutka muutettiin hieman jyrkemmäksi, jolloin katu linjautuu luontevasti tila Ojala I:n pohjoisen puoleiselle kiinteistörajalle mahdollistaen nykyisen kiinteistöjaotuksen hyväksikäytön.



Kuva 19. Sepäntorpantien katualueen loppupään uudelleen linjaus 22.4.2015.

4.4.12 Tila Kalliohuvila

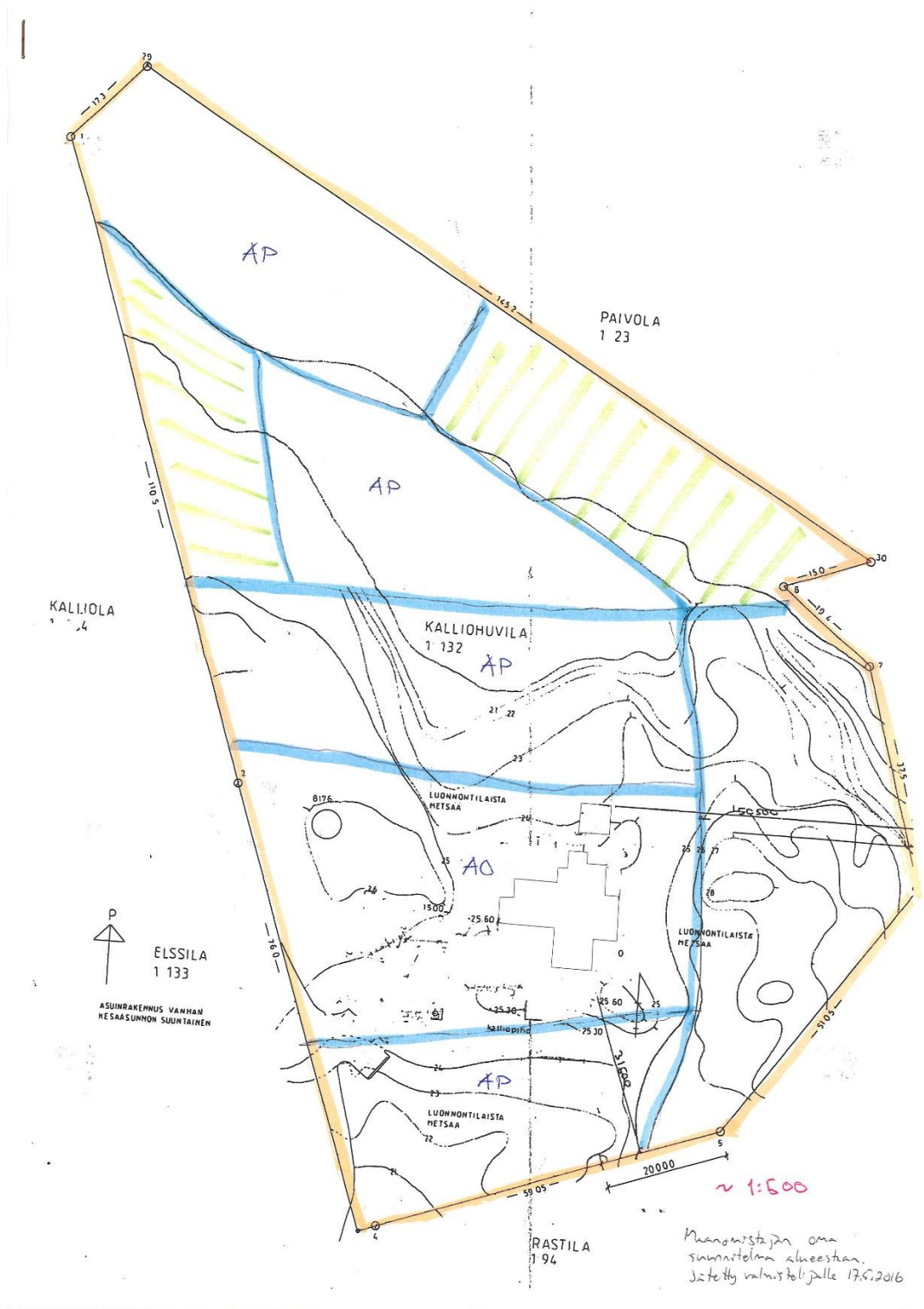
Tila Kalliohuvilan omistaja on vuosien varrella tuonut useita omia ehdotuksia maa-alueensa järjestämisestä. Niissä ei ole kuitenkaan huomioitu Kalliohuvilan erittäin vaikeita maasto-olosuhteita.



Kuva 20. Maanomistajan luonnoksia vuodelta 2013.

Viimeisin maanomistajan luonnos on toukokuulta 2016. Siinä on tavoiteltu kaikkein eniten rakentamista tila Kalliohuvilalle, mutta se on edelleen yhtä epärealistinen kuin aiemmatkin suunnitelmat, koska suunnitelma ei huomioi maasto-olosuhteita.

Tätä suunnitelmaa on kuitenkin käytetty kaavaehdotuksen pohjana. Tämä onnistuu muuttamalla maanomistajan näkemystä realistisemmaksi siten, että kaksi pohjoisinta tonttia jätetään pois ja olemassa olevan omakotitalon eteläpuolinen tontti osoitetaan AO-tontiksi. Pohjoisimmaksi jäävän AP-tontin hyödyntäminen tulee haastavan maaston takia vaatimaan sekä suunnittelulta että toteutukselta erikoispanostusta. Nykyisen pihapiirin eteläpuolinen AO-tontti voidaan pitää ehdotuksessa mukana maanomistajan toiveesta, vaikka se sijaitsee hyvin lähellä nykyistä asuintaltoa.



Kuva 21. Maanomistajan luonnos vuodelta 2016.

4.4.13 Lausunnot

15.8.2018 päiväystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Liikuntapalveluilta, Telia Finland Oy:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Museokeskukselta, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja Kaupunkiympäristötoimialan sisältä mm. rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta sekä ympäristönsuojelusta.

Lausunnot saatiin Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Museokeskukselta, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta sekä Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Liikuntapalveluilta ja Telia Finland Oy:ltä ei saatu lausuntoa ja Museokeskuksella ei ollut ehdotuksesta huomautettavaa. Kaupunkiympäristötoimialan sisältä ei tullut kommentteja.

Turku Energia Sähköverkot Oy:

Asemakaavaan tulee merkitä toinen muuntamoalue (muu-alue 5 x 10 metriä, suuntaa antava sijainti) Turku Energia Sähköverkot Oy:n tulevalle muuntamolle liitteen mukaisesti. Koska 8 metrin suojaetäisyys rakennusalaan ei täyty kaavaehdotukseen merkityn ET-1 -alueen osalta, tulee muuntamoaluetta siirtää kauemmas rakennusalaan ja kääntää alue kadun suuntaiseksi (esim. sijainniltaan suuntaa antava muu-alue poispäin katualueesta, jottei muuntamo jää näkemäesteeksi, ks. liite).

Liitteessä osoitetulle VL-1 alueille tulee sallia myös sähkökaapeleiden asennus, jos yleiselle alueelle näin on tarpeen erikseen merkitä. Kaapeleita tultaneen sijoittamaan myös VL, pp ja pp/t alueille, jotka myös kuvattu liitteessä.

Kaavoitus:

Toinen varaus uudelle muuntamolle on lisätty kaavaan lausunnon mukaan. Sille on osoitettu Haarlahdentien katualueen vierestä muuntamolle tarkoitettu rakennusala virkistysalueelle (muu-alue). Yhtenäisyyden vuoksi Sepäntorpantien varressa ollut ET-1 -alue korvataan myös virkistysalueelle osoitetulla rakennusallalla. Lisäksi Sepäntorpantien muuntamoalue on lausunnon mukaan siirretty kauemmas viereisen tontin rakennusalaan sekä käännetty kadun suuntaiseksi. Jotta muuntamo ei jäisi risteysalueen viereen näkemäesteeksi, on se sijoitettu virkistysalueelle hieman kauemmas katulinjasta.

Kaapelireittien toteuttamisen mahdollisuus on lisätty VL-1 ja VE-1 merkintöihin.

Turun Vesihuolto Oy:

Kortteli 93-1 venevalkamatontti; liittymispiste Turun Vesihuoltoyhtiön verkostoihin sijaitsee Haarlahdentiellä. Kortteli 94, tontti 9; liittymispiste Turun Vesihuoltoyhtiön verkostoihin sijaitsee Sepäntorpantiellä. Kortteliin 86 tarvitaan rasite jätevedelle ja vesijohdolle tonttien 22 ja 21 väliin. Rasiitteen leveys 10 m (minimietäisyys lähimpään rakennusalaan / rakenteeseen 3 m putkien kyljestä).

Kaavoitus:

Lausunnon mainittujen kiinteistöjen osalta kaavaan on lisätty yleismääräyksiin maininta niiden liittymispisteistä. Tonttien 21 ja 22 omistajien kanssa on keskusteltu rasitealueen sijoittamisesta tonteille. Maastokatselumuksen ja käytyjen keskustelujen perusteella rasitealue sijoitetaan kokonaisuudessaan tontin 21 puolelle tontin omistajan antaessa rasiteelle suostumuksensa. Tämän jälkeen käytiin vielä keskustelua rasitealueen leveydestä

vesihuollon kanssa ja todettiin, että kahdeksan metrin alue riittää. Lisäksi keskusteltiin siitä, että Niittymäentien pään alueen hulevedet viedään samaan kaivantoon jäteveden ja vesijohdon kanssa. Tällöin kaavasta voidaan poistaa erilliset hule-1 –merkinnät.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä.

V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2015, pelastustiet (LIITE).

Peruseriaatteena on, että rakennusten läheisyyteen päästään pelastusyksiköllä 60 metrin etäisyydelle ja sairaankuljetusyksiköllä ulko-oven välittömään läheisyyteen.

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.

Kaavoitus:

Kaavalla ja sen tulevalla toteutuksella pystytään parantamaan kiinteistöille operointia selvästi. Osa ympärivuotisessa käytössä olevista kiinteistöistä on tällä hetkellä niin kapeiden ja jyrkkien kulkuyhteyksien päässä, että lausunnossa esitetyt etäisyysperiaatteet eivät välttämättä toteutuisi, varsinkaan liukkaalla kelillä. Tilanne korjaantuu, kun alueelle saadaan myös raskaille ajoneuvoille mitoitettua kaupungin toteuttamat ja ylläpitämät kadut. Jo rakennettujen kiinteistöjen osalta tonttien sisäiset pelastustiet ovat kiinteistön omistajan vastuulla ja uusissa ne huomioidaan rakennuslupavaiheessa.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:

Tulvariskialue ja maanpinnan nosto

Asemakaava-alue sijoittuu merkittävilta osin meritulvan riskialueelle. Lausunnon mukana lähetetään ote tulvakarttapalvelun 1/100 tulvakartasta. Kaavaselostuksessa on syytä käsitellä meritulvariskiä ja alimpia rakentamiskorkeuksia tarkemmin.

Läjityksen osalta kaavan yhteydessä on hyvä esittää maanpinnan noston vaikutusarvion johtopäätöksiä, vaikka selostuksessa mainitusta FCG:n laatimasta läjityksen yleissuunnitelmasta, jossa niitä on käsitelty.

Luonnonsuojelu

Viitasammakko kuuluu Luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin, joidenka yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Alueelta on tehty selvityksiä viitasammakon esiintymästä. Ehdotuksessa oja on nimetty, mutta kohteen aluevarauksessa VL-1 ja merkinnässä w ei ole annettu määräyksiä viitasammakon huomiointista. Kaavan yleismääräyksissä viitasammakko on mainittu.

ELY-keskus katsoo, että viitasammakkoa koskevat merkinnät ja kaavamääräykset on syytä kohdentaa tarkemmin. Luontoselvityksen (Turun Hirvensalon Haaran asemakaava-alueen viitasammakkoselvitys 2012) perusteella selvityksen kartalla sinisellä merkitty oja sekä punaisella merkityt alueet pitäisi merkitä kaavaan. Selostukseen on hyvä liittää havaintojen sijainnin tarkemmin osoittava kartta.

Kaavan vaikutusarviota on tarpeen täydentää johtopäätöksillä vaikutuksista viitasammakoesiintymään.

Ehdotuksessa luo-merkinnällä oleva kalliorinne jää alueeltaan epäselväksi, koska ehdotuksessa ei ole osa-alueen rajausta. Selostuksessa on hyvä esittää perusteluna tiedot kohdetta koskevasta selvityksestä yms.

Virkistysalueet ja -reitit

Voimassa olevassa osayleiskaavassa ja sen hyväksytyssä muutoksessa alueen läpi kulkee ulkoilureitti, joka on osoitettu myös maakuntakaavassa. Ulkoilureitin toteutuminen jää asemakaavaehdotuksessa vielä epäselväksi. Kulkuyhteyden riittävään leveyteen ja jatkuvuuteen on syytä kiinnittää huomiota. Koska alueen asukasmäärä kasvaa, on yleisen virkistyskäytön mahdollisuudet hyvä vielä varmistaa mm. rantaan pääsyn ja ranta-alueen riittävien virkistysalueiden osalta.

Liikenne

Asemakaavassa Tammiston maantielle nro 12157 (Tammistontie) on osoitettu katualue noin 170 metrin jaksolla. ELY-keskuksella ei ole kaavaan tältä osin huomautettavaa.

Kaavoitus:

Tulvariskialue ja maanpinnan nosto

Selostukseen on lisätty kappale 3.2.9 Meritulvan riskialueet. Lisäksi kappaletta 5.1.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset on täydennetty maininnoilla rakentamiskorkeuksista. Vaatimukset rakentamiskorkeuksista oli jo valmiiksi kaavakartalla ennen lausuntokierrosta.

Maanpinnan nostosta on lisätty selostukseen oma vaikutusarviokappale; 5.2.5 Maanpinnan nosto puhtaita ylijäämämaita läjittämällä.

Luonnonsuojelu

Viitasammakonon kaavamerkintä muutetaan VL-1:stä VL-2:ksi, jotta sen määräyksissä voidaan huomioida viitasammakko. Vastaavasti w-aluemerkintään lisätään indeksi, jotta myös sen määräyksissä voidaan huomioida viitasammakko. Muokatuissa merkinnöissä edellytetään säilyttämään oja-alue avoimena, ja jonka muokkaamisessa ja käsittelyssä tulee turvata sammakkoeläinten elinympäristövaatimukset ja mahdollisuudet käyttää ojaa kulkuväylänä.

Lausunnossa viitataan vuoden 2012 viitasammakkoselvitykseen. Selvityksen kartalla esitetyt asiat ovat suurimmaksi osaksi kaava-alueen ulkopuolella. Vain Hongiston tilalla oleva lampi sekä sieltä lähtevä oja Harkkiontielle asti sijaitsevat kaava-alueella. Hongiston lammelle on nyt osoitettu kaavassa luo-1 -alue. Kyseessä on alueen osa, jolla sijaitsee LSL 49 §:n perusteella suojeltu viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Lammesta lähtevä oja on huomioitu yllä olevassa kappaleessa mainitulla tavalla.

Selostukseen on lisätty vaikutusarvio viitasammakoista kohtaan 5.2.4 Luonnonympäristö.

Luo-merkintä koskee koko sitä VL-aluetta, jolla luo-merkintä sijaitsee. Perustelu löytyy kaavan vaikutusarvioista kohdasta 5.2.4 Luonnonympäristö. Ympäristösuojelun kehoituksesta merkintään on lisätty indeksi (luo-2). Kyseessä on alueen osa, jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas metsäinen kalliorinne. Alueelta ei saa poistaa

vanhaa järeää ylispuustoa, keloja, maapuita tai lahoppuustoa niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.

Virkistysalueet ja -reitit

Reitin yksi mahdollinen linjaus on esitetty kuvassa 26. Harkkionmäen ja Haarlanlahden asemakaavojen toteutuksen myötä autoliikenteen on tarkoitus poistua Harkkiontieltä. Tällöin Harkkiontie on oivallinen ja leveä väylä kevyen liikenteen käyttöön. Harkkiontien osuus yleispiirteisten kaavojen tarkoittamasta ulkoilureitistä loppuu Harkkionpolkuun. Harkkionpolun osuus voidaan toteuttaa samantasoisena kuin Harkkiontie on nyt. Harkkionpolun jälkeen korkeatasoisempaa yhteyttä kaipaava henkilö voi käyttää Sepäntorpantien katua päästäkseen Tammistontielle, sillä Sepäntorpantielle on tarkoitus toteuttaa ajoradasta erotettu tai sen vieressä kulkeva yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Luontopolkumaisempi vaihtoehto on kuvan 26 mukainen reitti, joka lähtee Sepäntorpantiestä Harkkionrinnettä pitkin Haarlahdentielle ja siitä edelleen korttelin 88 eteläpuolelta kohti länttä.

Haarlanlahden ranta-alueen tuleva käyttö sekä sinne pääsy ratkaistaan Haarlanlahden kaavassa.

4.4.14 Lausuntovaiheessa jätetyt mielipiteet

Samaan aikaan lausuntojen kanssa kaavaehdotus lähetettiin kaava-alueen maanomistajille ja asukkaille kommentoitavaksi. Kaavaluonnoksen hyväksymisestä on aikaa jo useita vuosia ja kun kaavaratkaisua on tarkennettu, kaavoitus (ent. kaavoitusyksikkö) halusi tehdä tiettäväksi kaavahankkeen nykytilanteen sekä tarjota sen pohjalta mahdollisuuden kommentointiin.

Tämän erilliskuulemisen yhteydessä jätettiin neljä mielipidettä. Näistä kolme jätettiin valmistelijalle henkilökohtaisesti ja samassa yhteydessä käytiin keskusteluja mielipiteiden sisällöstä ja muutenkin kaavahankkeesta.

Kiinteistöjen Marjatta ja Ojala omistaja:

Esittää, että Sepäntorpantien loppupää linjattaisiin nykyisen tieyhteyden paikalle Marjatta tilan kohdalla. Maanomistaja on aikanaan siirtänyt tien kauemmas omakotitalostaan omalla kustannuksellaan, jotta asunnon yksityisyys lisääntyisi.

Esittää asuinrakennuksen rakennusoikeuden lisäämistä Marjatta tilalle, koska katualueet vievät suuren osan maanomistajan maa-alueista. Esittää lisäksi rakennusalan rajan ulottamista 40 m päähän rantaviivasta.

Marjatan ja Lehtimäen tilojen raja on parhaillaan maa-alueudessa käsiteltävänä. Esitetään rajan merkitsemistä kaavaan sitten, kun päätös oikeudesta on lainvoimainen.

Kaavoitus:

Sepäntorpantietä on siirretty pohjoisemmaksi vastaamaan enemmän nykyistä tielinjausta. Kadun ajoradan on tavoitteena tulla suurin piirtein nykyisen tielinjauksen kohdalle, mutta maaston jyrkkyydestä johtuen ajoradan luiska tulee ulottumaan lähemmäs asuinrakennusta kuin nykyisen tielinjauksen yhteydessä.

Rakennusoikeutta on lisätty hieman. Pienellä nostolla ranta-alueen kiinteistöjen rakennusoikeudet saatiin lähemmäs toisiaan. Kaavoitus kuitenkin katsoi, ettei rannalle ole tarkoituksenmukaista antaa omakotitalonteille yli 400 kerrosneliömetrin rakennusoikeuksia asuinrakennuksille. Rakennusalan eteläpuoleista rajaa on siirretty n. viiden metrin verran lähemmäs rantaa. Tämä siirto vastaa maanomistajan tavoitteeseen sijoittaa rannanpuoleiseen rinteeseen yli 50 k-m² kokoinen talousrakennus.

Tilojen Marjatta ja Lehtimäki välinen raja rannan tuntumassa on nyt sijoitettu siten, että tila Lehtimäen käyttämä veden ympäröimä niemeke kuuluu kiinteistötekniisesti kokonaan tila Lehtimäkeen. Rajaa voidaan kaavaprosessin myöhemmässä vaiheessa vielä hienosäätää, jos maa- ja rakennuslain päätös antaa siihen aihetta.

Kiinteistön Lehtimäki omistajat:

Esitetään Haarlahdenpolun (kaavoitus: tarkoitetaan Sepäntorpantietä) loppupään leveyden ja linjauksen tarkistamista. Kadun loppupää leikkaa Lehtimäen tilasta kohtuuttoman suuren alueen kiinteistön parhaasta rakennusalaan sopivasta osasta. Linjauksen pelätään myös vaarantavan kiinteistölle tehdyn kalliin porakaivoinvestoinnin.

Todetaan, että kiinteistön rakennusoikeus on pieni sen pinta-alaan nähden ja suhteutettuna huomattavasti pienemmille tonteille esitettyihin rakennustehokkuuksiin.

Jotta nykyinen kesämökkirakennus ja sauna voidaan tontilla säilyttää, tulee Lehtimäen tilan kuulua AO-2 -korttelialueeseen. Oikeus rakennusten säilyttämiseen tulee myös selkeästi ilmetä asemakaavamerkinnoista ja määräyksistä.

Kaavoitus:

Sepäntorpantien loppupää on kauttaaltaan aika leveä, vaikka ajorata tulee olemaan vain n. neljän metrin luokkaa. Katualueen loppupään maasto on niin jyrkkää, että ajoradan vierelle tulee väistämättä maaston leikkausta ja pengerrystä useita metrejä per puoli. Näiden on tarkoituksenmukaista olla kokonaan tai ainakin suurimmalta osin katualueella eikä tonteilla. Katualueen leveyttä ei siis voi supistaa.

Katualueen loppupään linjausta on muutettu Marjatta tilan omistajan pyynnöstä hieman pohjoiseen ja tämä siirtää katualueita pois päin myös Lehtimäki tilan osalta. Tällöin myöskään porakaivon ei pitäisi olla uhattuna. Maininta katualueen lohkaiseman palan kohtuuttomuudesta voi suhteuttaa siihen, että Marjatta ja Ojala tilojen maanomistajan alueilla katu vie pinta-alaa n. 3700 m² mutta Lehtimäki tilasta se oli viemässä n. 100 m². Loppupään linjauksen muutoksen myötä tuo pinta-ala on vielä pienentynyt 100 neliöstä n. 40 neliöön.

Rakennusoikeus ei kasva lineaarisesti samassa suhteessa maapinta-alaan kanssa, koska tämä johtaisi suhteettoman suuriin rakennusoikeuksiin.

Lehtimäki tila (tai tulevaisuudessa oikeammin korttelin 93 tontti 6) kuuluu jo valmiiksi AO-2 -korttelialueeseen. Kaava ei ota kantaa nykyisten rakennusten kohtaloon, vaan niiden säilyttäminen tai purkamisen on kiinteistön omistajan omasta tahdosta kiinni. Rakennukset voi halutessaan säilyttää, mutta tällöin omistajan on hyvä tiedostaa, että ne sisältyvät tontin rakennusoikeuteen ja siten vähentävät uudisrakentamiseen varattavaa rakennusoikeutta.

Kiinteistön Koivikko omistajat:

Esittävät virkistysalue-merkinnän poistamista maa-alueeltaan ja sen korvaamista AP-korttelialue -merkinnällä. Lisäksi kaavoituksen tiloissa käytyjen keskustelujen yhteydessä pohdittiin yhdessä maanomistajan kanssa, että olisiko järkevää muuttaa Sepäntorpantien itäpuolella olevat kaksi AO-tonttia yhdeksi AP-tontiksi. Tällä saataisiin maanomistajalle enemmän monipuolisuutta tontteihin ja niiden toteutukseen.

Kaavoitus:

Kaavoitus on todennut, ettei ole perusteita osoittaa koko tilaa asumiseen. Iso osa tilasta on tulvavaara-aluetta ja tästä se ongelmallisoin osa jätetään virkistysalueeksi. Tällä järjestyksellä rakentamiselle saadaan muodostettua selkeä kaupunkikuvallinen reuna peltoalueella päin. Kun vielä katu ja infrastruktuuri palvelevat tällöin tonttialueita niin tehokkaasti kuin ne pientaloalueella voivat, saadaan kokonaisuudesta hyvä ja tarkoituksenmukainen. Esitetystä ratkaisusta huolimatta on hyvä huomata, että osa tila Koivikosta kuuluu silti tulvavaara-alueeseen. Erityisesti korttelin 91 tonttien 1 ja 2 maanpintaa täytyy nostaa, jotta ne nousisivat selkeästi tulvavaara-alueen yläpuolelle, mutta haluttaessa myös muidenkin ympäröivien tonttien maanpintaa voisi hienokseltaan nostaa.

Sepäntorpantien kaksi AO-tonttia on muutettu yhdeksi AP-tontiksi. Tällöin toteutus voi olla omakoti-/erillispientalojen lisäksi esim. pienimuotoinen rivitaloyhtiö.

Kiinteistö Kalliohuvilan omistajat:

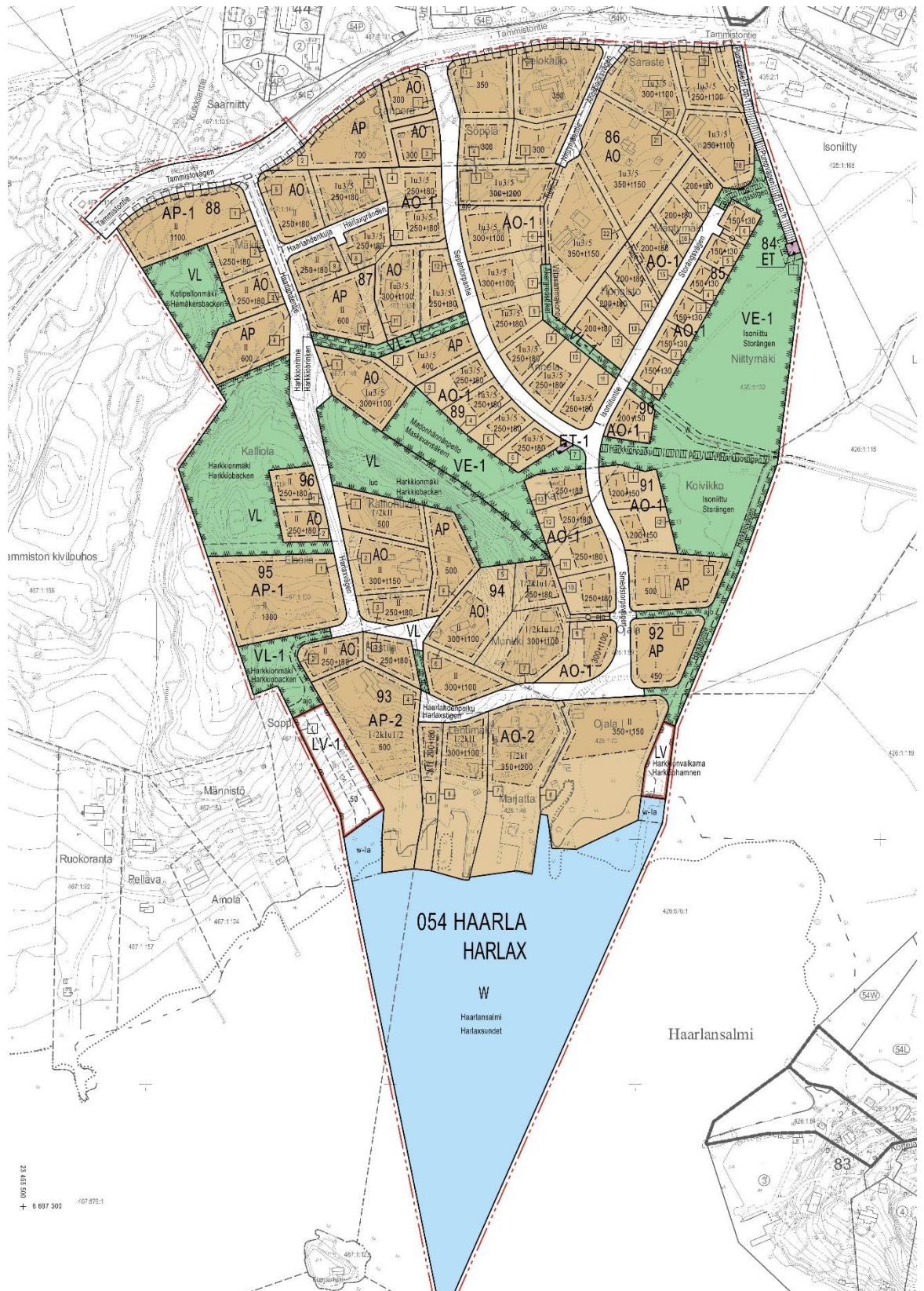
Esittävät tilaan kuuluvalla rantapalstalle mahdollisuutta asuinrakentamiseen. Lisäksi kaavoituksen tiloissa käytyjen keskustelujen yhteydessä esitettiin toive tilalla sijaitsevan omakotitalon edustalla olevan tontin muuttamisesta AO:sta AP:ksi sekä yleisesti AP-tonttien rakennusoikeuden nostamisesta.

Kaavoitus:

Kaavoitus ei pidä mahdollisena ja perusteltuna asuinrakentamisen osoittamista LV-1 -korttelialueen rantapalstoille. Ne ovat aivan liian kapeita järkevään asuntorakentamiseen ja ne nähdään kaupungin puolelta tarkoituksenmukaisena osoittaa venevalkaman korttelialueeksi, jonka käyttöoikeus on kohdennettu. Käyttöoikeus kohdennetaan niille tonteille, jotka muodostuvat rantapalstoihin liittyvistä tiloista. Venevalkama-aluetta ei ole myöskään mahdollista saada järkevästi toimivaksi, ellei siitä muodosteta yhteiskäyttöistä aluetta. Venevalkama-alueen edustalla oleva vesialuekin vain kapenee kärjestään, jolloin vesialue ei toimi veneilykäytössä, jos siellä on useampi kuin yksi laituri.

Omakotitalon edustalla oleva tontti on muutettu AP-tontiksi.

Kaavoitus kävi tässä yhteydessä läpi kaikkien AP-tonttien rakennusoikeudet ja muutti ensinnäkin niiden merkitsemistavan kahdeksi eri luvuksi eli erikseen asumisen ja talousrakennusten rakennusoikeuksiksi. Näin kaikille osapuolille tulee selväksi, mikä osuus tontin rakennusoikeudesta on tarkoitettu asumiseen. Toisekseen kaavoitus harmonisoi AP-tonttien rakennusoikeuksia lähemmäs toisiaan tonttitehokkuuden kautta tarkasteltuna. Tämän seurauksena mm. Kalliohuvilan kahden AP-tontin rakennusoikeus nousi hieman.

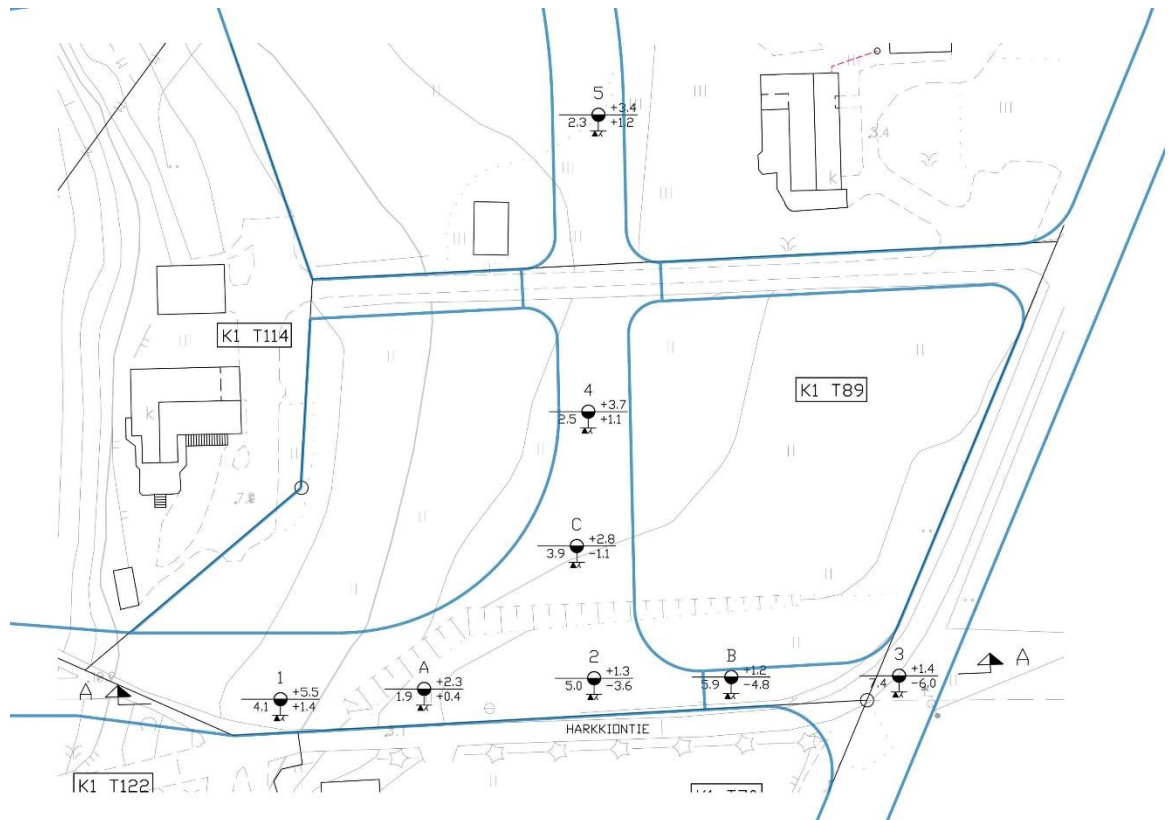


Kuva 22. Lausunтовaiheen kaavaehdotus 15.8.2018.

4.4.15 Sepäntorpantien loppupään rakennettavuus

Maaperäselvityksen perusteella pehmeikön paksuus on tutkitulla alueella keskimäärin vain 2 – 5 metriä ja kairatuissa pisteissä syvimmilläänkin vain n. 7,5 metriä.

Ennakkoon Sepäntorpantien mutkaan oli ajateltu tarvittavan pohjanvahvistustoimenpiteeksi jopa paalulaattaa. Tämä on ikään kuin silta maassa, mutta maaperäselvityksen mukaan alueella pärjätään mitä todennäköisimmin yksinkertaisemmilla ja selvästi edullisemmilla pohjanvahvistustoimenpiteillä, mikä parantaa alueen kaavataloutta.



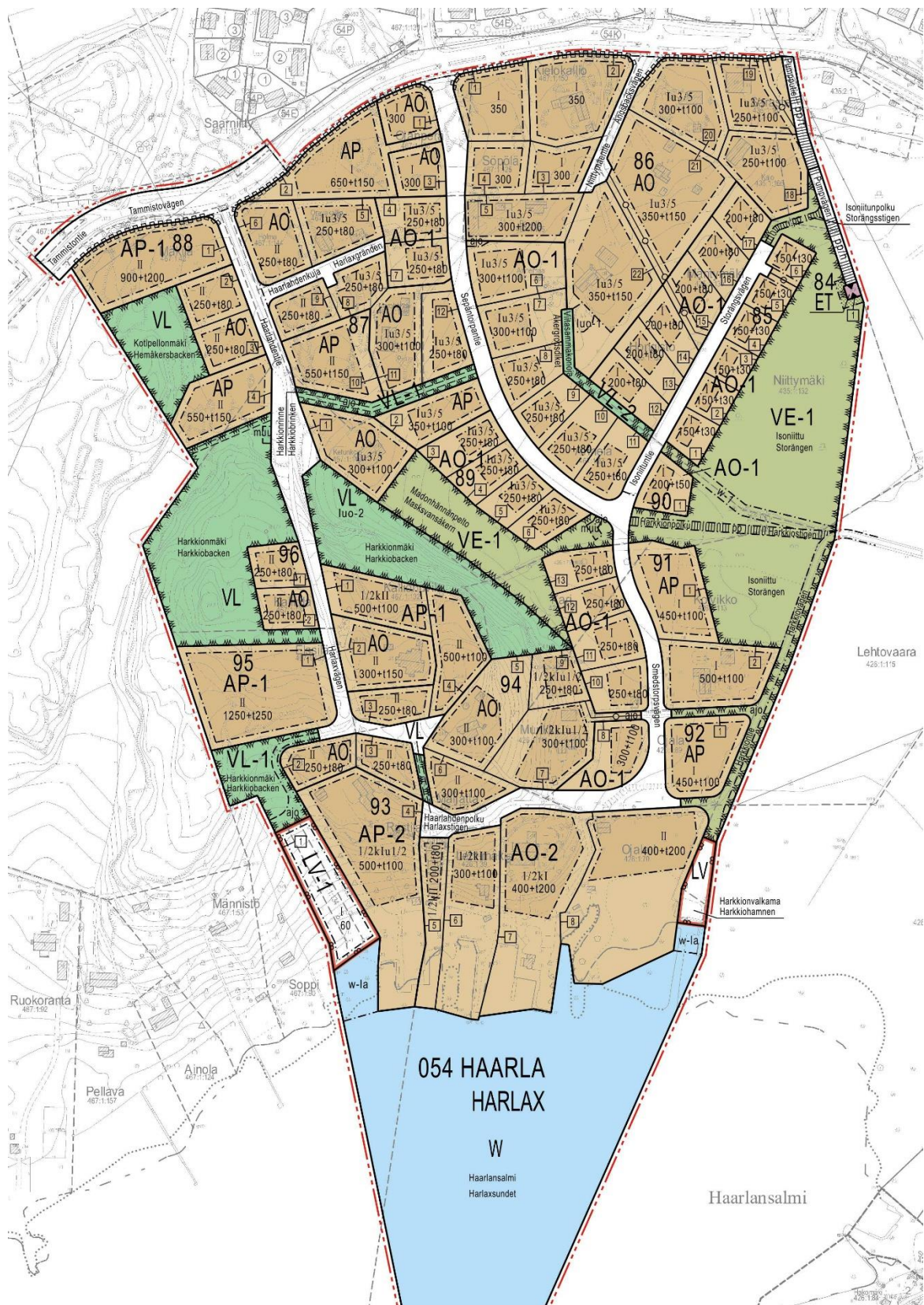
Kuva 23. Maaperäkairausten paikat suhteessa katuverkkoon.

4.4.16 Lautakunnan palauttama ehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta palautti 17.12.2019 § 501 ehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi. Kaavan infrakustannuksia on tarkistettava alaspäin tutkimalla esimerkiksi ajoratojen kaventamista, pihakatutyylisiä ratkaisuja ja infran muuta keventämistä. Samalla tulee tutkia Harkkionpolun kohdalla olevan itä-länsi-suuntaisen viheralueen leventämistä.

Palautuksen jälkeen tutkittiin kaavatalouden parantamista kaventamalla useiden katualueiden ajoratoja siitä, mitä laskelmissa oli käytetty. Laskelmissa melkein kaikkien katujen ajoratojen leveytenä oli käytetty 6,5 metriä, kun tälle alueelle riittävä leveys on pääosin 5,5 metriä ja lyhyimmille katuosuuksille riittää jopa 4,5 metriä. Ajoratojen kaventamisen seurauksena myös itse katualueita kavennettiin yhdellä metrillä Haarlahdenkujalla, Isoniituntien sekä osalla Sepäntorpan tietä. Näillä toimenpiteillä saadaan katurakentamisen kustannuksista pois arviolta n. 250.000 euroa.

Harkkionpolun kohdalla oleva itä-länsisuuntainen viheralue oli kapeimmasta kohdastaan vain hieman alle 8 metriä leveä. Kaavan rakennetta muutettiin kyseiseltä kohdalta hienokseltaan niin, että nyt leveys on n. 18 metriä kapeimmasta kohdasta.



Kuva 24. Kaavaehdotus 15.8.2018, muutettu 6.11.2019 (lausunnot).

4.4.17 Maankäyttösopimukset

Kaava-alueella on useita yksityisiä maanomistajia, joiden kanssa tulee tehtäväksi maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaus määritetään suhteuttamalla kiinteistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava-alueella palveleviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin. Maankäyttösopimukset tulee olla hyväksyttynä ja allekirjoitettuna ennen kuin kaavaehdotus voidaan viedä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavan rakenteelliseksi sekä liikenteelliseksi rungoksi on otettu kyselyssä ollut vaihtoehto ”Uusi linja”. Tämä Sepäntorpantien nimetty katu on loppupäästään sittemmin jaettu T-haaralla kahteen osaan. Näiden katuhaarojen yhteyteen on sijoitettu suurin osa suunnittelualueen uusista tonteista. Toinen merkittävä osa-alue muodostuu Haarlahdentien yhteyteen. Niittymäentie säilyy nykyisen kaltaisena.

Alueen hajanaisesta rakentamisesta, kiinteistönmuodostuksen rikkonaisuudesta ja paikoin hankalasta maastosta johtuen suunnittelualueelle on ollut vaikeaa muodostaa kaupunkikuvallista ”selkärankaa”. Uusien Sepäntorpantien ja Isoniituntien katualueiden varsinen ryhmitelyjä tonttikokonaisuuksia voi pitää tällaisena, mutta muuten on jouduttu tyytymään lähinnä rakennuspaikkojen lisäämiseen ilman sen suurempia kaupunkikuvallisia tavoitteita. Lisääminen on pyritty toteuttamaan maanomistajia ajatellen niin tasapuolisesti kuin alueen hankalat lähtökohdat antavat myöden.

Osa kaava-alueesta ja sen rakennuspaikoista on niin alavalla maalla, että se tulee edellyttämään maanpinnan nostoa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Tämä tulee olemaan haastava tehtävä, sillä nostettavat alueet sijoittuvat usean maanomistajan alueelle ja oman lisänsä siihen tuo katujen ja kunnallistekniikan rakentamisen asettamat vaatimukset. Maanpinnan noston on kuitenkin katsottu olevan mahdollista sekä tarkoituksenmukaista, sillä sen myötä rakentamisalueista on saatu ehyempiä ja siten kokonaisratkaisusta parempi.

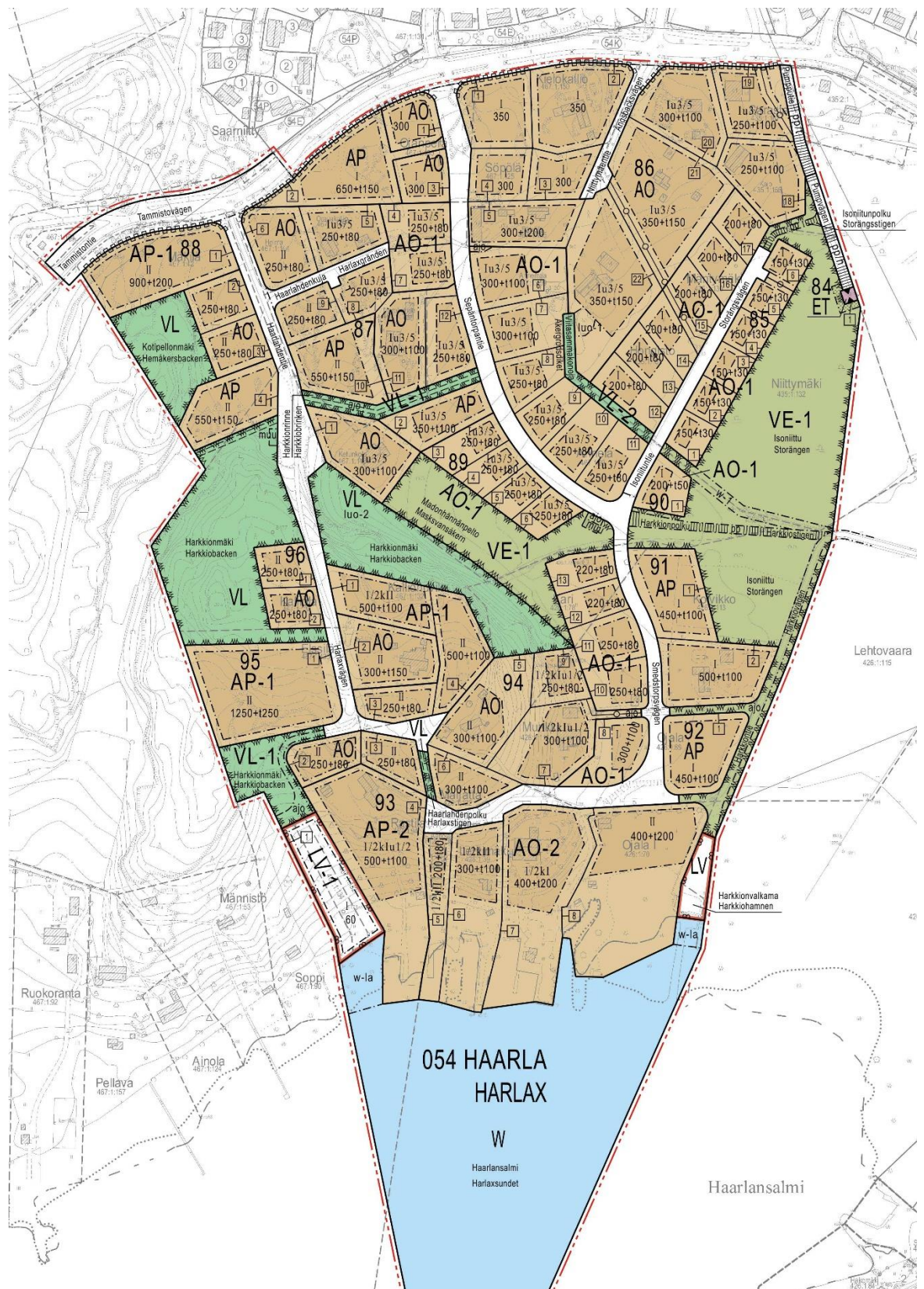
Kaava-alueen asuntorakentamiseen osoitettu rakennusoikeus on hieman yli 30000 k-m². Tästä on uutena pidettävää rakennusoikeutta n. 26000 k-m². Uusia pientalotontteja (AP) on 11 kpl ja uutena pidettäviä omakotitontteja (AO) on 48 kpl. Pientalotonteista 4 kpl sijoittuu kaupungin maalle ja omakotitonteista 25 kpl. Uusia asuntoja alueelle tulee kaikkiaan n. 80 kpl ja siten n. 250 uutta asukasta. Alueella on tällä hetkellä 16 asuntoa ympärivuotisessa käytössä.

5.1.2 Kortteli- ja erityisalueet

Suurin osa suunnittelualueen pinta-alasta on osoitettu erilaisiksi asuinpientalojen ja erillispientalojen korttelialueiksi. Rakennusalat ovat pääosin hyvin väljiä ja rakentamistapaan ei alueella olevan moninaisen rakennuskannan perusteella oteta juurikaan kantaa. Erot korttelialueille sijoittuvassa rakentamisessa on lähinnä vain kerrosluvuissa sekä siinä, miten talousrakennusten sijoittelua on ohjattu.

Suunnittelualueella on yksi erityisalue, joka on osoitettu jäteveden pumppaamolle.

Korttelialueiden pinta-ala on yhteensä n. 18 ha.



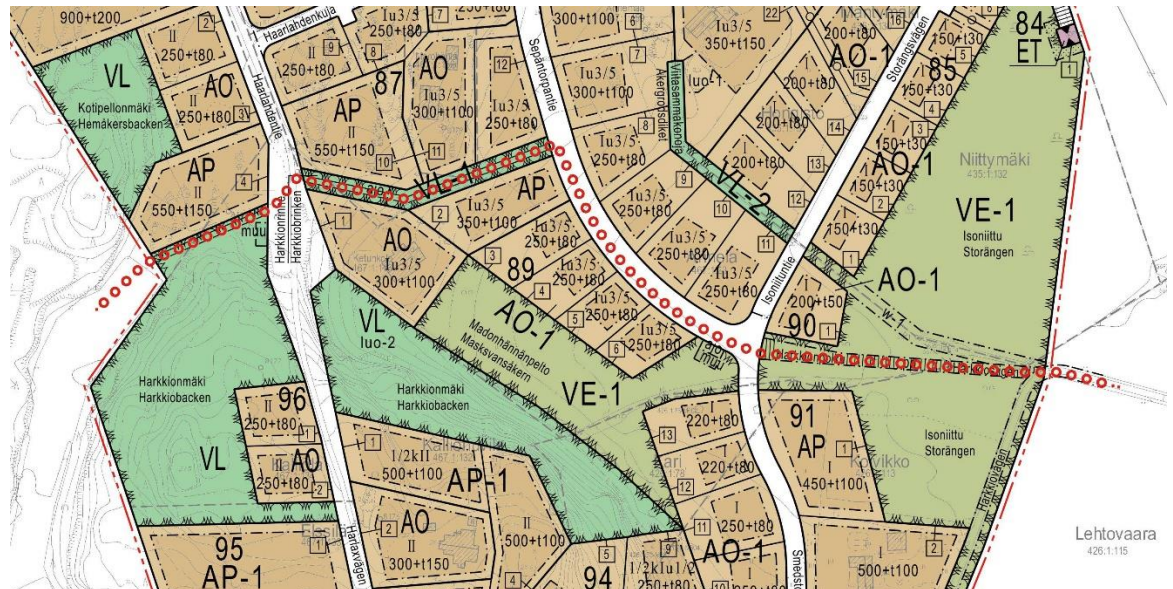
Kuva 25. Kaavaehdotus 15.8.2018, muutettu 6.11.2019 (lausunnot), muutettu 13.1.2020 (infrakustannukset).

5.1.3 Katu- ja liikennealueet

Suunnittelualan pääasialliset kulkuyliät muodostuvat Haarlahdentiestä ja Sepäntor-
pantiestä. Näitä täydentävät Haarlahdenkuja, Isoniituntie sekä Niittymäentie.

Jätevedenpumppaamolle menevää huoltoväylää käyttää ajoneuvoväylänä jatkossa vain ne kaksi kiinteistöä, jotka sitä käyttävät nykyisinkin. Muuten väylä toimii kevyen liikenteen väylänä Haarlanlahden ja Harkkionmäen välialueelta Tammistontielle.

Harkkiontie muodostuu osaksi itä-länsisuuntaista ulkoilureittiä lisäämällä lyhyt Harkkionpoluksi nimetty kevyen liikenteen reitti Sepäntorpantien ja Harkkiontien väliin.



Kuva 26. Ote kaavaehdotuksesta. Itä-länsisuuntainen ulkoilureitti korostettu punaisin ympyröin.

Suunnittelualueella on kaksi venevalkamaa, joista läntisempi on osoitettu korttelialueeksi. Korttelialue koostuu tällä hetkellä kolmen eri maanomistajan pitkistä, mutta todella kaapeista palstoista. Jotta alue olisi oikeasti käyttökelpoinen, on kaavassa luotu mahdollisuus muodostaa siitä yksi alue ja jonka käyttöoikeus on kohdennettu vain omistajakiinteistöille. Lisäksi korttelialueelle on osoitettu pieni rakennusoikeus, jonka turvin alueelle voi toteuttaa esim. rantasaunan ja varastotiloja.

5.1.4 Virkistys- ja vesialueet

Nykyisin metsäisinä olevat alueet on kaavassa osoitettu lähivirkistysalueiksi ja tavoitteena on, että ne säilyisivät jatkossakin metsäpeitteisinä. Nykyiset peltoalueet taas on osoitettu maiseman- ja ympäristöhoitoalueiksi, joiden avoin luonne tulee säilyttää.

Osalla kaavan virkistysalueista on erityistehtäviä. Haarlahdenpolku ja Harkkionrinne välittävät jalankulkuliikennettä kadulta toiselle ja lisäksi Harkkionrinteen kautta on tarkoitus johtaa kunnallistekniikkaa sekä tarjota mahdollisuus tonttiliittymälle korttelin 89 tontille 1.

Harkkionmäki-nimisen VL-1 -alueen kautta pääsee rannan venevalkama-alueelle sekä tarvittaessa sen kautta voi muodostaa kulkuyhteyden kaava-alueen länsipuolella oleville tiloille Soppi ja Männistö.

Viitasammakonoja-niminen VL-2 -alue liittyy nimensä mukaisesti viitasammakoihin. Alue on tarkoitettu viitasammakoiden elinolosuhteiden ylläpitämiseen mahdollistamalla niiden kulkeminen tila Hongistolla sijaitsevalta lammelta merelle päin. Samaa tavoitetta tukee merkintä w-1 määräyksineen.

5.1.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Pieni osa rakentamiseen osoitetuista alueista sijaitsee niin alavalla alueella, että maanpinnan tasoa täytyy nostaa ennen rakentamista. Tämä on huomioitu sanallisesti kaavamääräyksissä. Rakentamisvaiheessa maanpinnan alavuus ja mahdolliset täytöt tulevat

asettamaan haasteita niin suunnitteluun kuin toteutukseenkin. Näissä kohteissa tarvitaan erityistä panostusta geotekniseen suunnitteluun ja toteutukseen, jotta rakennukset ja pihalueet pysyvät paikallaan ja etteivät esim. vääränlaiset täytöt aiheuta ongelmia naapurikiinteistöille.

Alavien alueiden maanpinnan noston lisäksi kaavassa on yleismääräys rakennusten alimmista lattiatasoista. Lisäksi määräyksissä edellytetään, että rakennusten perustamistavassa tulee huomioida tulvakorkeus.

Sähkönjakelua varten kaavassa on osoitettu Turku Energian lausuntoon pohjautuen kaksi muu-aluetta muuntamoille.

Hongiston lammelle on asetettu merkintä luo-1, jotta viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka alueella säilyisi.

5.1.6 Tonttijako

Alueen valmiiksi pirstaleinen kiinteistönmuodostus ja maanomistus ovat sanelleet sen, että kaavassa on jouduttu valmiiksi katsomaan kullekin kiinteistölle tai maanomistajalle tulevat rakennuspaikat. Niinpä tonttijako voidaan perustellusti suorittaa kaavan yhteydessä. Kaavan laadinnan aikaan oikeastaan vain korttelin 93 tontin 8 on ajateltu olevan sellainen, jonka voisi myöhemmin jakaa haluttaessa kahdeksi. Tontti on nykyisellään kuitenkin kauttaaltaan hyvin alava, joten sen rakentamiskelpoiseksi saaminen tulee olemaan haastavaa jo yhdellekin asuinrakennukselle saati sitten kahdelle. Lisäksi kun omistajataholla ei ole tällä hetkellä tarvetta ottaa kiinteistöä ympärivuotiseen käyttöön, on katsottu aiheelliseksi merkitä kiinteistön kohdalle vain yksi tontti.

Rantakiinteistöjen edusta on monin paikoin ruovikkoinen ja joitakin ruovikkoalueelle ulottuvia vesijätön lunastuksia alueella onkin suoritettu. Nykyiset kiinteistörajat luovat paikoitellen kuitenkin sellaisen tilanteen, että kaikki rantakiinteistöt eivät rajoitu veteen ja lisäksi osa laiturialueista sijaitsee yleisen vesialueen puolella. Jotta rannan puoleisella alueella kiinteistönmuodostus olisi selkeämpi, on tonttijaon periaatteeksi otettu rannanpuoleisen rajan ulottaminen jonkin verran todellisen vesialueen puolelle. Esimerkki tästä periaatteesta on tällä kaava-alueella oleva tila Marjatta.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Yleistä

Asemakaavan toteuttamisen myötä nykytilanne tulee muuttumaan kaava-alueella paljon. Alueen ollessa tällä hetkellä siellä täällä sijaitsevien omakotitalojen täplittämää, tulee se muuttumaan uuden rakentamisen myötä selvästi tiiviimmäksi. Tosin tonttikoko on moniin muihin Hirvensalon viimeaikaisiin omakotialueisiin verrattuna jonkin verran suurempi ja siten alueen rakentamistiheys väljempi.

Kaava-alueella on muutamia kohtia, joissa kiinteistönmuodostus on niin erikoisen muotoista ja hankalaa, ettei uusia tontteja ole voitu laittaa noudattamaan niitä. Kaavassa onkin priorisoitu hyvä tontti- ja katurakenne. Tämä aiheuttaa sen, että muutamat maanomistajat joutuvat tekemään yhteistyötä uusien tonttien muodostamiseksi.

5.2.2 Palvelut

Turun runkobussin kehittämissuunnitelmassa Hirvensaloon suuntautuvan linjan runkobussin vuoroväli ulotetaan Haarlaan asti Tammistonttien uudelle käänköpaikalle, eli juuri suunnittelualueen luoteiskulmalle.

Väestön lisääntyminen edistää palveluiden säilymistä ja kehittymistä.

5.2.3 Tekninen huolto

Yhdyskuntateknisen huollon verkostoa joudutaan laajentamaan alueen rakentamiseksi. Kaava-alue pystytään suurelta osin liittämään suoraan lähialueilla olemassa olevaan verkostoon. Rantakiinteistöt sekä osa alueen eteläosassa olevista muista kiinteistöistä tulevat vaatimaan lisä- ja/tai erityisjärjestelyjä. Näiden viemärointi tulee todennäköisesti vaatimaan paineviemäriinjoja, joihin kiinteistöt liittyvät omilla kiinteistökohtaisilla pumppaamoilla. Alueen viemärointi tulee aikanaan ehkäisemään jo olemassa olevien ympärivuotisten asuntojen ympäristöhaittoja.

5.2.4 Luonnonympäristö

Asemakaava-alueen läntisen puoliskon kallioiset metsäalueet ovat jo monin paikoin rakennetun pientaloasutuksen piirissä. Kaavaehdotuksen mukaiset pientalokorttelialueet täydentävät olemassa olevaa rakennuskantaa ja osin luonnontilaisen kaltaiset talousmetsäalueet muuttuvat pientaloalueeksi. Alueen metsäpeitteisyys vähenee ja luonnonympäristöä leimaa tulevaisuudessa vahva esikaupunkimainen kulttuurivaikutteisuus, jonka seurauksena mm. metsälinnuston rakenne tulee muuttumaan elinympäristönä luonnonmetsiä vaativan lajiston kadotessa. Harkkionmäen kalliisille metsäkohteille on kaavassa kuitenkin varattu virkistysalueet, joilla metsäympäristöä voidaan säilyttää. Tätä tavoitetta tukee merkittävimmän pohjoiseen viettävän metsäisen jyrkanteen osoittaminen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi elinympäristöksi.

Viitasammakoiden välittömien lisääntymis- ja levähdysalueiden suojelumääräyksillä voidaan mahdollistaa sammakkoeläinten nykyisten elinolosuhteiden säilyminen alueella. Pääosin suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuvan Haarlanlahden läjitysalueen ympäristölupamenettelyyn sisältyy myös velvoittavaa sääntelyä, jolla pyritään turvamaan alueen viitasammakpopulaation säilyminen merenranta- ja niittyalueella. Nämä Haarlanlahden rantaan rajoittuvat suunnittelualueen ulkopuolelle jäävät niityt muodostavat viitasammakoiden säilymisen kannalta keskeisen ja kriittisen elinympäristökokonaisuuden. Asemakaavan itäreunaan sijoittuu maiseman- ja ympäristöhoidonalue VE-1, johon voidaan sisällyttää hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita. Näiden toteuttaminen voi lisätä sammakkoeläinten elinympäristöksi soveltuvien alueiden määrää Haarlanlahdella ja siten jopa parantaa sammakkoeläinten elinolosuhteita alueella.

5.2.5 Maanpinnan nosto puhtaita ylijäämämaita läjittämällä

Läjityksen ympäristövaikutukset jäävät vähäisiksi. Alueelle läjitettävät määrät ovat vähäiset. Massojen kuljetusmatkat saadaan minimoitua, kun toteutettavien alueiden läheisyydessä on sijoituspaikka ylijäämämaille. Läjityksellä ei ole merkittävää pysyvää vaikutusta alueen maisemakuvaan ja läjitysalueen läheisyydessä on vain vähän häiriintyviä kohteita. Selkeimmät haitat läjityksestä ovat läjityksenaikainen liikennöinti, maisemakuvan väliaikainen epäsiisteys sekä kiintoaineksen huuhtoutuminen läjitetyistä maakasoista alueen ojaverkostoon. Tärkeimmät hyödyt läjityksestä ovat kustannussäästö kuljetuksissa sekä läjitettävien maamassojen toimiminen maanpinnan kohottajana tulvarajan yläpuolelle.

5.2.6 Sosiaaliset vaikutukset

Vaikka kaavaa tehdään kaupungin aloitteesta, on sen valmistelun tarve tullut kuitenkin lähinnä siitä syystä, että alueella on ollut jatkuva rakentamispaine, kun maanomistajat ovat halunneet lohkoa tiloistaan uusia rakennuspaikkoja. Tämä rakentamispaine taas aiheuttaa selvää maankäytönohjaamistarvetta. Lukuisat ristiriitatilanteet ovat ehkä myös osoitus siitä, että juuri tällaisessa tapauksessa tarvitaan asemakaavaa ja sen neuvottelevaa laadintaprosessia, jonka kautta sovitaan yhteen maanomistajien/asukkaiden erilaisia haluja ja näkemyksiä.

5.2.7 Kaavatalous

Hankkeen kaavataloustietoja on tarkennettu ja päivitetty vuoden 2012 ”Uusi linja”-vaihtoehdosta vastaamaan tämän hetken hintatietoja ja kaavaratkaisua. Yleisten alueiden kustannukset ovat hankeosalaskennan perusteella saatuja ja kustannusten on arvioitu olevan 2.680.000 euroa (alv 0 %). Kustannusarvio kattaa kaava-alueen katujen, puistopolkujen ja hulevesiviemäriin rakentamisen. Arvio sisältää myös rakentamisen, suunnittelun ja muut tilaajan kustannukset sekä infran tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen mukaisen hankevarauksen 15 %. Kustannuslaskelma on tehty hintatasossa 4/2019.

Infran rakentamiskustannuksia katetaan tontinmyyntituloilla ja maankäyttösopimusmaksuilla. Näitä on arvioitu saatavan Harkkionmäessä n. 2.500.000 euroa.

Arvioitaessa investointivaiheen kaavataloutta, niin edellä mainittujen lukujen valossa päästään aika lähelle ± 0 -tasoa, sillä kustannusarvio on vain 180.000 euroa negatiivinen.

Hankkeen yhteydessä on arvioitu myös vesihuollon kustannuksia. Vesihuollon osalta arvio sen toteutuskustannuksista on n. 800.000 euroa ja arvio vesihuollon liittymismaksuisista on n. 400.000 euroa. Täten Turun Vesihuolto Oy:n tulee kattaa tuo toinen n. 400.000 euroa muilla tuloilla.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen täysimittainen toteutus voi käynnistyä vasta sen jälkeen, kun alavimpien alueiden osalle on toteutettu Haarlanlahden läjityksen yleissuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet.

Alueelle tulee rakennettavaksi täysin uusina katuina ja kulkuyhteyksinä Sepäntorantie, Isoniituntie sekä useita puistopolkuja. Haarlahdentien, Haarlahdenkujan ja Niittymäentien kohdalla on tällä hetkellä kulkuyhteys, mutta niitä ei rakenteellisesti pysty hyödyntämään, jolloin niiden kohdalle tulee rakennettavaksi käytännössä uusi katu. Isoniitun virkistysalue tulee toteutettavaksi vasta yhdessä Haarlanlahden kaavahankkeen virkistysalueiden kanssa.

Muuten alueen rakentaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 15. päivänä elokuuta 2018
Muutettu 6.11.2019 (lausunnot)
Muutettu 13.1.2020 (infrakustannukset)

Toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski