

HARKKIONMÄKI
SelostusDiaarinumero: 15695-2005
Asemakaavatunnus: 46/2005**Asemakaava**

15.8.2018

muutettu 6.11.2019 (lausunnot)

muutettu 13.1.2020 (infrakustannukset)

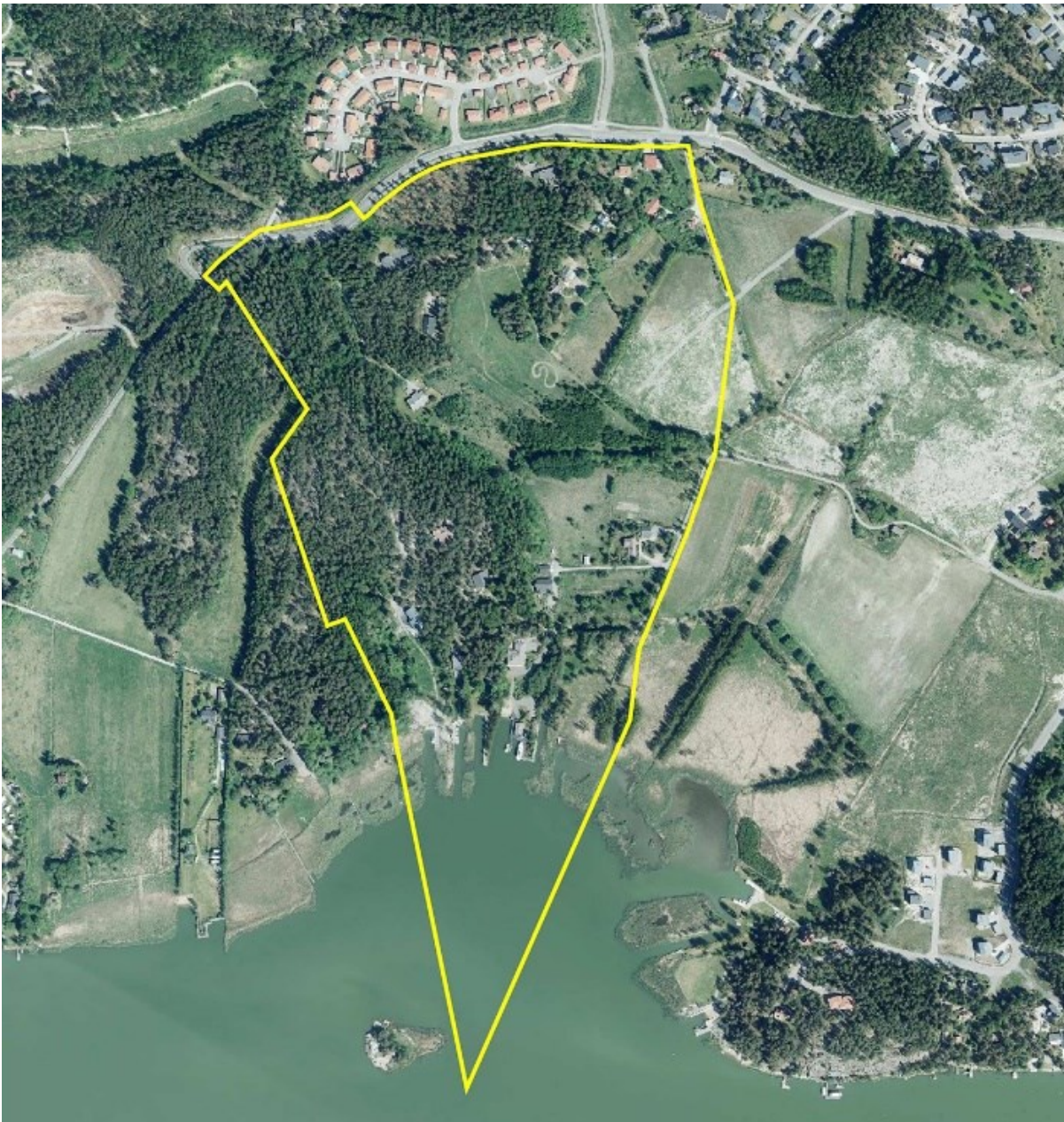
muutettu 26.10.2020 (muistutukset)

muutettu 6.4.2021 (muistutukset)

muutettu 1.2.2024 (toteutussuunnittelu)

Kaupunginosa: Haarla

Osoite: Haarlahdentie, Harkkiontie, Niittymäentie, Tammistontie



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 Asemakaava	11
3.2.4 Rakennusjärjestys	11
3.2.5 Pohjakartta	12
3.2.6 Luontoselvitys	12
3.2.7 Viitasammakkoselvitykset.....	12
3.2.8 Meritulvan riskialueet.....	12
3.2.9 Haarlanlahden läjityksen yleissuunnitelma	13
3.2.10 Maaperäselvitys Harkkiontien loppupään alueelta	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	14
4.2 Osalliset	14
4.3 Tavoitteet	14
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	14
4.4.1 Kaavan aloitusvaihe	14
4.4.2 Ensimmäisen luonnosvaiheen vaihtoehdot.....	16
4.4.3 Lautakunnan palauttama luonnos.....	22
4.4.4 Viereisen Haarlanlahden kaavoitus	23
4.4.5 Kaavatyön jatkaminen	24
4.4.6 Kysely vaihtoehdoista maanomistajille ja asukkaille	26
4.4.7 Kyselyn jälkeen tulleet muutostarpeet	27
4.4.8 Maankäytön tehostaminen ja pumppaamoväylä	27
4.4.9 Kahden maanomistajan kuuleminen Harkkiontien loppupään varrelta	28
4.4.10 Toinen luonnoskäsittely	29
4.4.11 Sepäntorpantien katualueen loppupään uudelleen linjaus	30
4.4.12 Tila Kalliohuviila	31
4.4.13 Lausunnot	33
4.4.14 Lausuntovaiheessa jätetyt mielipiteet	36
4.4.15 Sepäntorpantien loppupään rakennettavuus	40
4.4.16 Lautakunnan palauttama ehdotus.....	40
4.4.17 Toinen ehdotuskäsittely	42
4.4.18 Nähtävillä olo.....	43

4.4.19 Keskustelut nähtävillä oloaikana ja pian sen jälkeen	52
4.4.20 Sepäntorpantien uudelleenlinjaus, kevät 2020	53
4.4.21 Tammistontien katualueen päivitys, kevät 2020.....	54
4.4.22 Sepäntorpantien pään typistys, syksy 2020.....	54
4.4.23 Rannan kiinteistörajat, syksy 2020	55
4.4.24 Kolmas ehdotuskäsittely	56
4.4.25 Toinen nähtävillä olo.....	57
4.4.26 Tapahtumat toisen nähtävillä olon jälkeen	61
4.4.27 Neljäs ehdotuskäsittely.....	64
4.4.28 Toteutussuunnittelutarkastelun ja maanomistajaneuvottelujen tuomat muutokset	66
4.4.29 Maankäyttösopimukset.....	67
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	68
5.1 Kaavan rakenne	68
5.1.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	68
5.1.2 Kortteli- ja erityisalueet	68
5.1.3 Katu- ja liikennealueet	70
5.1.4 Virkistys- ja vesialueet.....	71
5.1.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset	71
5.1.6 Tonttijako.....	71
5.2 Kaavan vaikutukset	72
5.2.1 Yleistä	72
5.2.2 Palvelut	72
5.2.3 Tekninen huolto.....	72
5.2.4 Luonnonympäristö.....	72
5.2.5 Maanpinnan nosto puhtaita ylijäämämaita läjittämällä	73
5.2.6 Sosiaaliset vaikutukset	73
5.2.7 Ilmastovaikutukset.....	73
5.2.8 Kaavatalous	73
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	74

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä elokuuta 2018 päivättyä sekä 6.11.2019 (lau-
sunnot), 13.1.2020 (infrakustannukset), 26.10.2020 (muistutukset), 6.4.2021 (muistutukset) ja 1.2.2024
(toteutussuunnittelu) muutettua 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
Vesialue:	Haarlansalmi (osa)	Harlaxsundet (del)

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot:

HAARLA 84.-1, 85.-1-6, 86.-1-18, 87.-1-12, 88.-1-4, 89.-1-6, 90.-1, 91.-1-3, 92.-1, 93.-1-11,
94.-1-7, 95.-1, 96.-1-2

Uudet korttelinumerot: 84–96

Asemakaava on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski

Asemakaava valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

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 pientalotontitarjonnan lisäämiseen. Nykyisistä rakennetuista tiloista pihapiireineen on tarkoitus muodostaa kaavalle eräänlainen runko, jota täydennetään uusilla tonteilla ja rakennuspaikoilla. Uudet tontit muodostuvat osittain isommista rakentamattomista tiloista sekä osittain jakamalla rakennettuja tiloja pienemmiksi. Jakamiseen ja sen määrään vaikuttavat 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, muutettu 24.1.2024
2. Asemakaavakartta 15.8.2018, muutettu 6.11.2019 (lausunnot), muutettu 13.1.2020 (infrakustannukset), muutettu 26.10.2020 (muistutukset), muutettu 6.4.2021 (muistutukset), muutettu 1.2.2024 (toteutussuunnittelu)
3. Tilastolomake 15.8.2018, muutettu 6.11.2019 (lausunnot), muutettu 13.1.2020 (infrakustannukset), muutettu 26.10.2020 (muistutukset), muutettu 6.4.2021 (muistutukset), muutettu 1.2.2024 (toteutussuunnittelu)
4. Ilmastovaikutusten arviointi 1.2.2024
5. Iso-Haarlan (Harkkionmäen) luontoselvitys 2006, Suomen Luontotieto Oy
6. Hirvensalon Haarlanlahden ja lähiympäristön viitasammakkoselvitys 2007, Suomen Luontotieto Oy
7. Turun Hirvensalon Haarlan asemakaava-alueen viitasammakkoselvitys 2012, Tmi Hannu Klemola
8. 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. Turun Iso-Haarlan kaava-alueen luontoselvitys. Suomen Ympäristökonsultit. 11/2003
3. Hirvensalon osayleiskaava. Hirvensalon luontoarvojen yhteenveto ja toimenpidesuosittukset. SITO 27.10.2008.

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 kilpailukyvyyn parantaminen kaavoittamalla myös väljiä pientaloalueita erityisesti Yli-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.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen 28.1.2020 § 19. Kaavaehdotus oli nähtävillä 3.2.-3.3.2020 välisen ajan. Nähtävillä oloaikana tuli kuusi muistutusta.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten johdosta muutetun kaavaehdotuksen sekä vastineet muistutuksiin 8.12.2020 § 442. Lisäksi lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen uudestaan nähtäville.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.1.-16.2.2021 välisen ajan. Nähtävillä oloaikana tuli kolme muistutusta. Lisäksi nähtävillä oloajan jälkeen tuli vielä neljä mielipidettä.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten johdosta muutetun kaavaehdotuksen sekä vastineet muistutuksiin ja mielipiteisiin 4.5.2021 § 138.

Toteutussuunnittelutarkastelun ja maanomistajaneuvottelujen myötä kaavaan on tehty erinäisiä muutoksia. Muutosten johdosta kaava täytyy viedä lautakunnan käsiteltäväksi, ja että lautakunta asettaa ehdotuksen kolmannen kerran nähtäville.

Asemakaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn, kun tarvittavat maankäyttö sopimukset on hyväksytty ja allekirjoitettu.

2.2 Asemakaava

Kaava-alue tukeutuu liikenteellisesti kahteen päähaaraan, Haarlahdentiehen sekä Urhankadun kohdalla lähtevään uuteen katuhaaraan, joka lähempänä ranta-aluetta haarautuu vielä kahteen osaan. Niittymäentie säilyy nykyisen kaltaisena. Jätevedenpumppaamolle menevästä huoltoväylästä (Pumpputie) muodostetaan jalankulun ja pyöräilyn 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 varsinen ryhmitelyjä 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 53 uutta rakennuspaikkaa, joista suurin osa omakotitalotontteja. 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. 32,2 ha. Tästä maa-alueita on n. 27,6 ha ja vesialuetta n. 4,6 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 lohkolla vaihtelee alueen keskiosan kuivasta puolukkatyyppin kankaasta reunaosien rehevämpään mustikkatyyppin 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 metsityksessä.

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 loma-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-

3.1.7 Liikenne

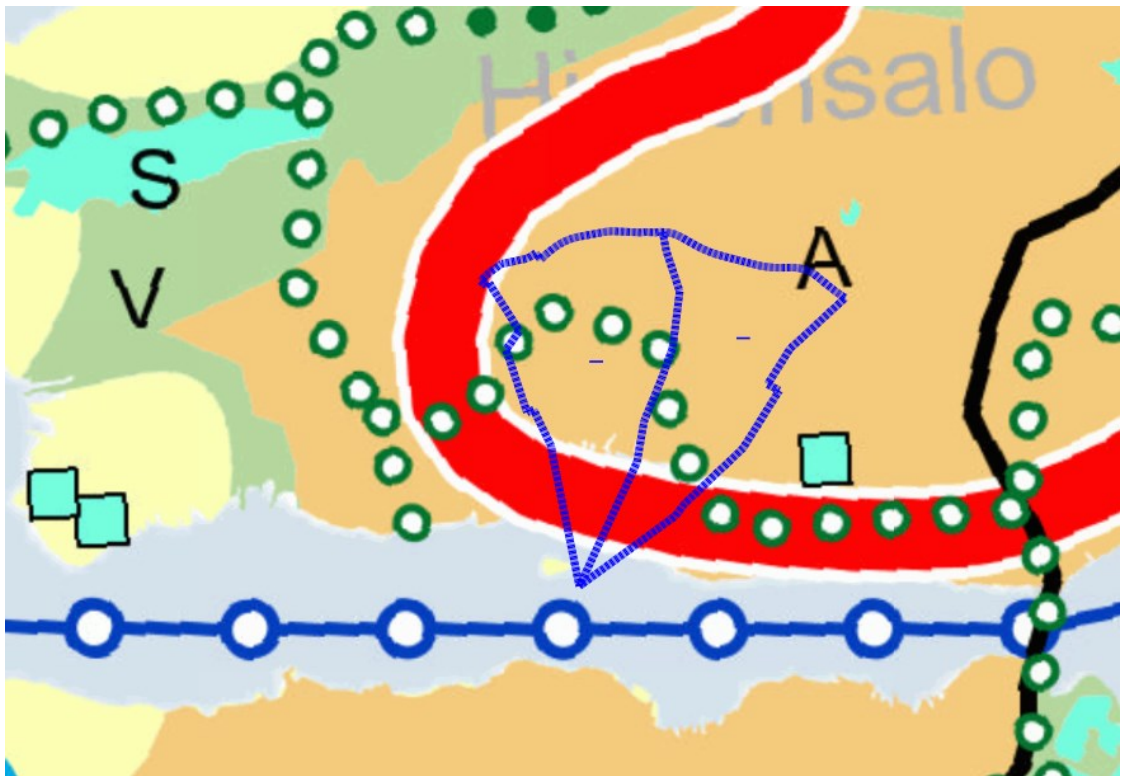
Alue on liikenteellisesti tukeutunut Tammistontiehen ja Majamäenkatuun sekä muutamiin pienehköihin yksityisteihin. Tammistontietä ja Majamäenkatua pitkin kulkee myös joukko- liikennereittejä. Aivan suunnittelualueen luoteiskulman tuntumaan on valmistunut v. 2017 tulevaa runkolinjastoa palveleva kääntöpaikka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

3.1.8 Ympäristöhäiriöt

Alueeseen ei kohdistu varsinaisia ympäristöhäiriöitä. Kaupunkiympäristön liikennesuunnitelun mukaan Tammistontien liikenne voi tulevaisuudessa kasvaa niin suureksi, että se saattaa edellyttää melusuojauksen järjestämistä suunnittelualueen pohjoisimmille asuin- kiinteistöille.

3.2 Aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Maakuntakaava

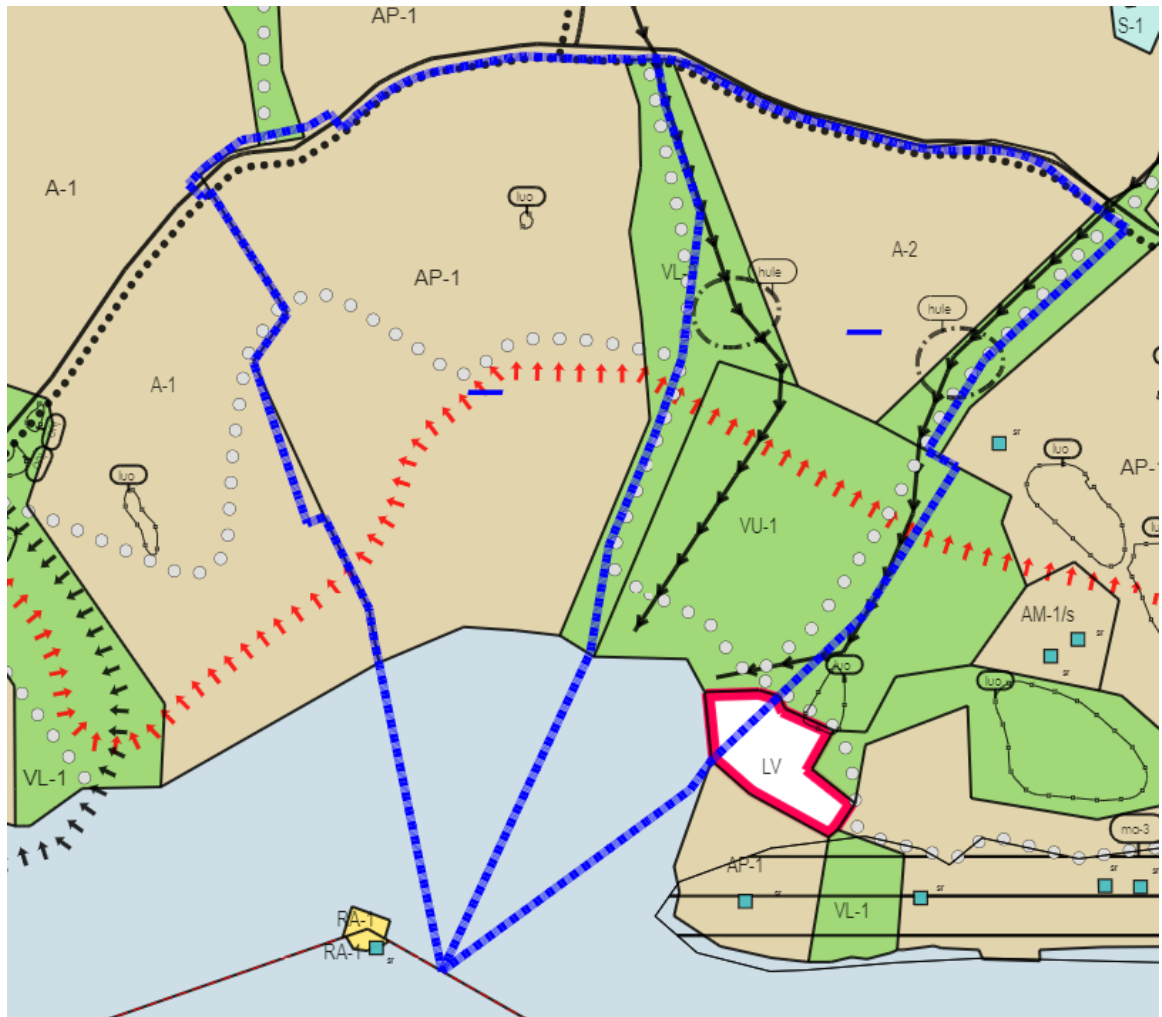


Kuva 3. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on näistä vasemmanpuolei- nen rajaus. Oikeanpuoleinen on Haarlanlahden asemakaavahankkeen rajaus.

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) suunnittelualueen maa-alueet on merkitty kokonaan taajamatoimintojen alueeksi (A) – Valtakunnallisesti, maakunnalli- sesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Suunnit- telualueen läpi on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

Lisäksi suunnittelualue kuuluu Kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (punainen rinkula) – 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 kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

3.2.2 Yleiskaava



Kuva 4. Ote Hirvensalon osayleiskaavasta.

Alueella on voimassa 11.12.2021 voimaan tullut Hirvensalon osayleiskaava. Osayleiskaavassa melkein kaikki suunnittelualueen maa-alueet on osoitettu pientalovaltaiseksi asuuntoalueeksi (AP-1). Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Suunnittelualueen itäisin reuna on osoitettu virkistysalueeksi (VL-2), jolle on annettu erinäisiä määrittämiä mm. vesien hallinnasta.

Suunnittelualueen läpi on osoitettu itä-länsisuunnassa ulkoilureitti sekä aivan alueen itäreunaan pohjois-eteläsuuntainen ulkoilureitti (valkoiset palloviivat). Lisäksi alueen poikki kulkee eheyttämisen- ja tiivistämistarvemerkintä (punaisten nuolten rivistö). Punaisen nuolirivistön sisäpuoli on rakentamisen ensisijaista kehittämisvyöhykettä, jonka aluevarausten alueille kohdennetaan tehokasta uudis- ja täydennysrakentamista.

3.2.3 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.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 22.1.2024. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2024.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialan laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 29.11.2023.

3.2.6 Luontoselvitys

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

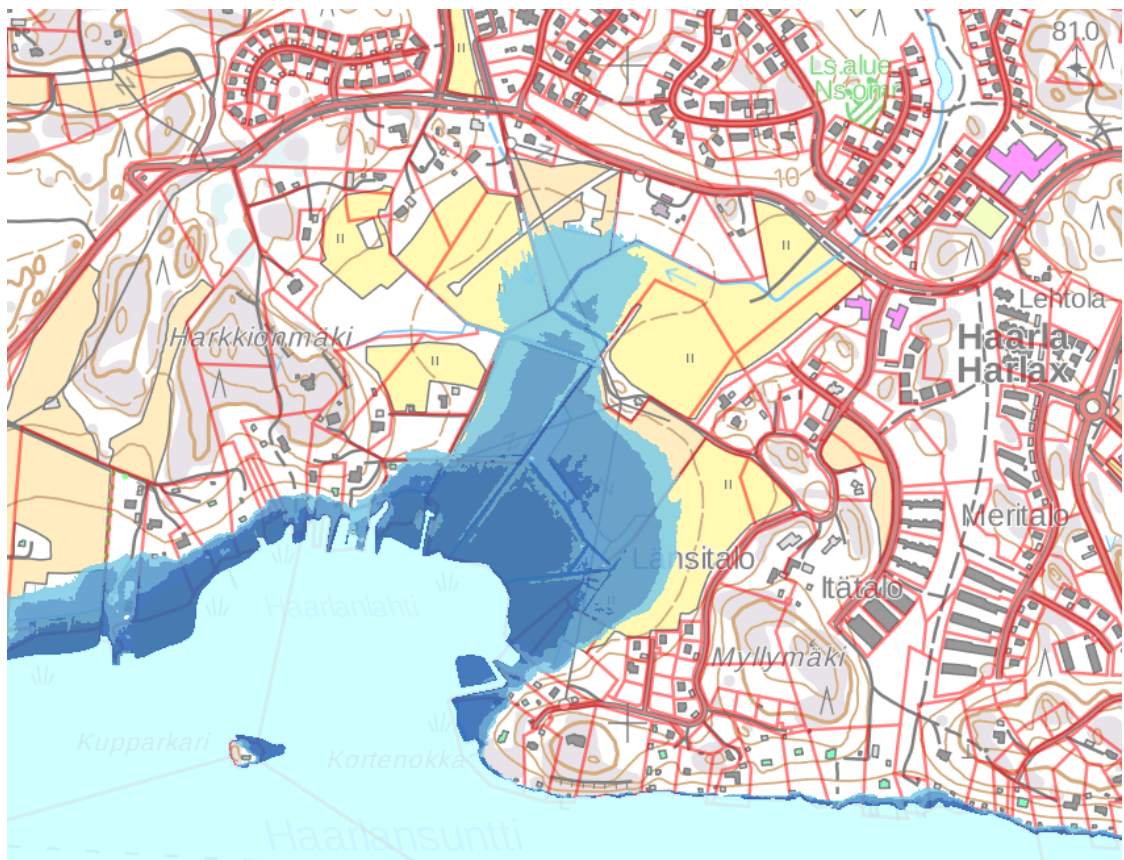
3.2.7 Viitasammakkoselvitykset

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.

3.2.8 Meritulvan riskialueet

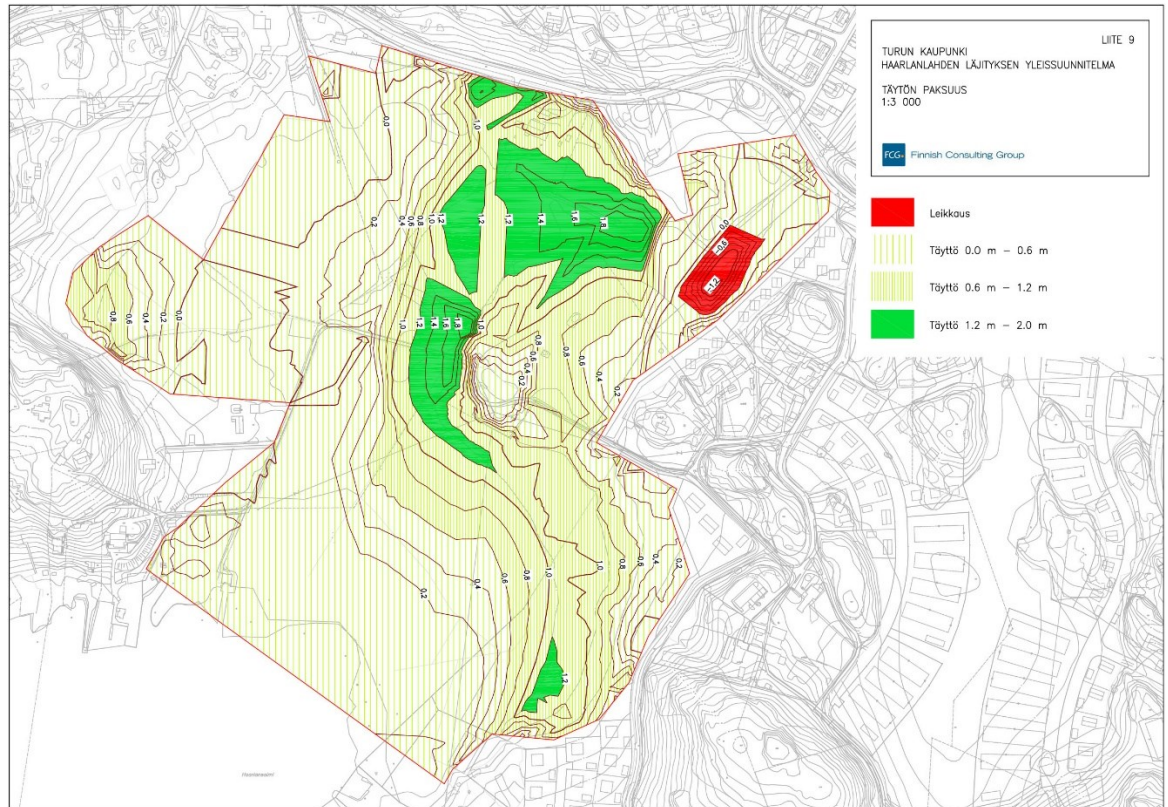
Suomen Ympäristökeskus on kartoittanut yhteistyötahojen kanssa Suomesta tulvavaaranvyöhykkeet. Alueet esitetään tulvavaarakartoilla, joita on laadittu eri ajanjaksoina toistuville tulville. Alavimmat osat Harkkionmäen suunnittelualueesta sijaitsevat meritulvan alueella.



Kuva 5. Tulvavaaranvyöhykkeet kerran sadassa vuodessa toistuvassa tulvassa.

3.2.9 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 6. Täyttöjen paksuus Haarlanlahden läjityksen yleissuunnitelmasta.

3.2.10 Maaperäselvitys Harkkiontien loppupään alueelta

SM Maanpää Oy teki kesällä 2019 kaupungin toimeksiannosta maaperätutkimuksen nykyisen Harkkiontien loppupään alueelle, missä kulkuyhteys 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 kilpailukyvyyn parantaminen kaavoittamalla myös väliä pientaloalueita erityisesti Yli-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:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Hirvensalo-seura ry ja Hirvensalon Omakotiyhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Liikuntapalvelut, Museopalvelut, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

4.3 Tavoitteet

Kaavan laatimisella tähdätään pientalotonttitarjonnan lisäämiseen. Nykyisistä tiloista pihapiireineen muodostetaan kaavalle eräänlainen runko, jota täydennetään uusilla tonteilla ja rakennuspaikoilla. Uudet tontit muodostetaan pääosin 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.

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. Suunnittelualan 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:

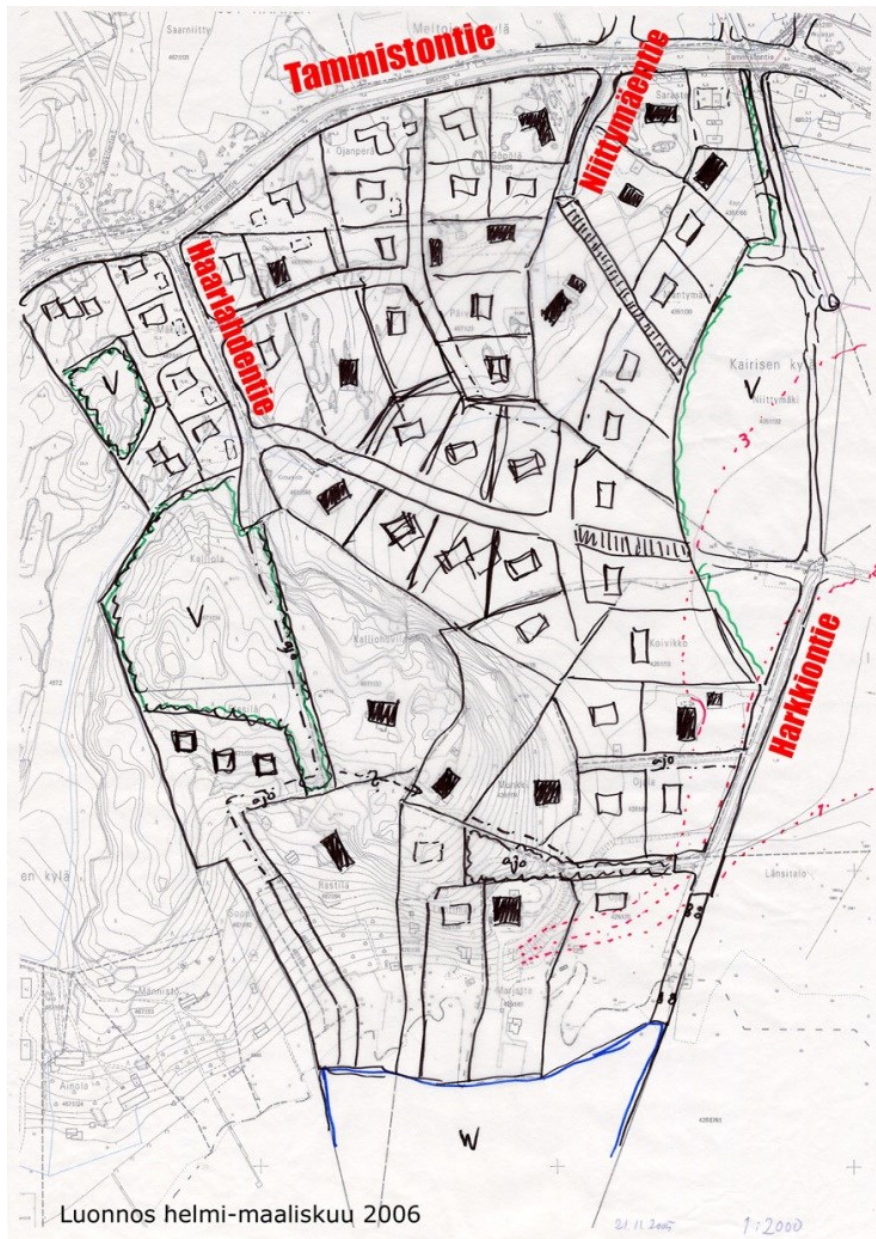
Kaavahankkeen varhaisen luonnostyöskentelyn yhteydessä kaksi maaomistajaa toi itse tekemänsä tai teettämänsä suunnitelmat maaomaisuutensa käytöstä.

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 ollut 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 piha-piiriä.

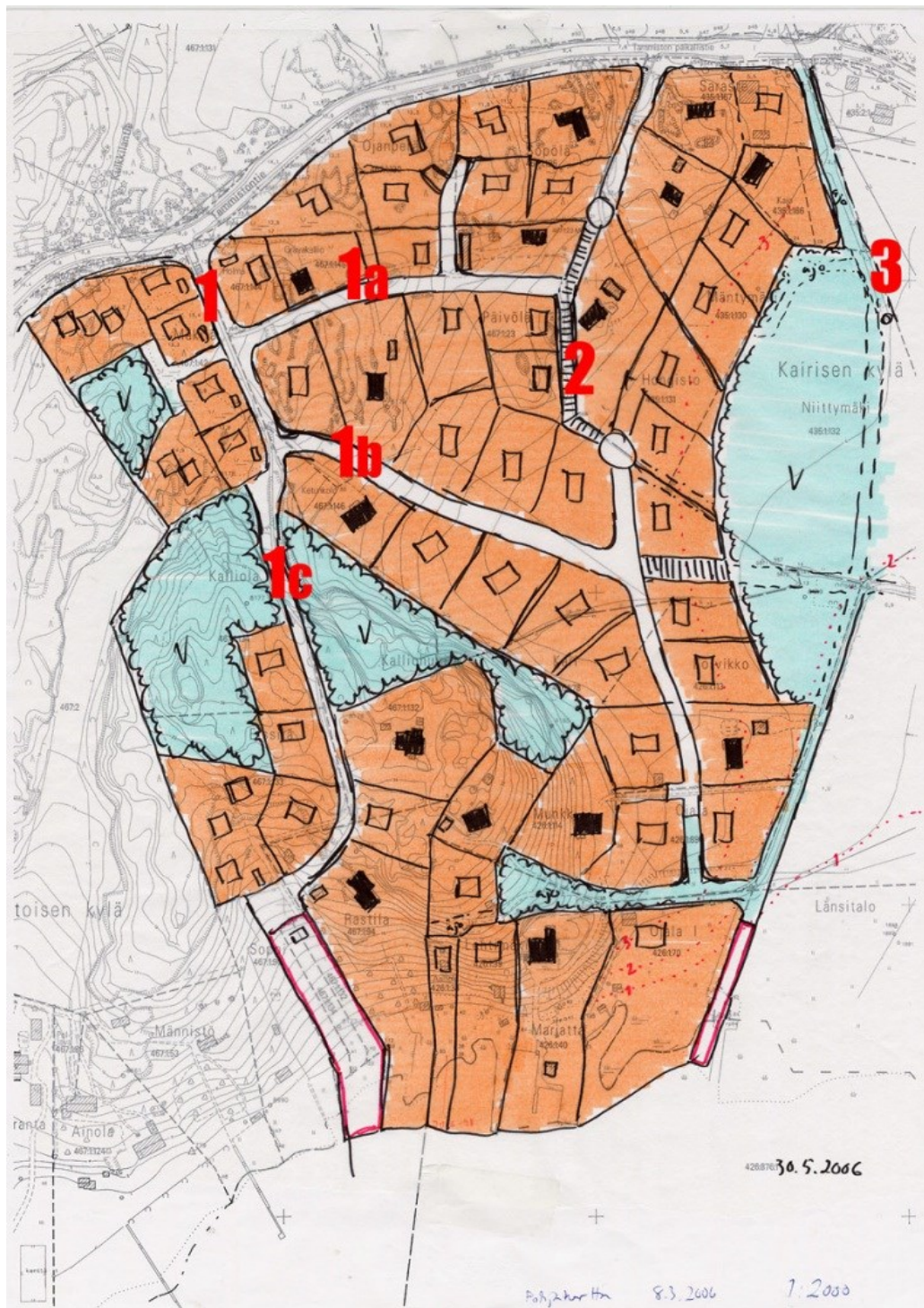
4.4.2 Ensimmäisen luonnosvaiheen vaihtoehdot

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



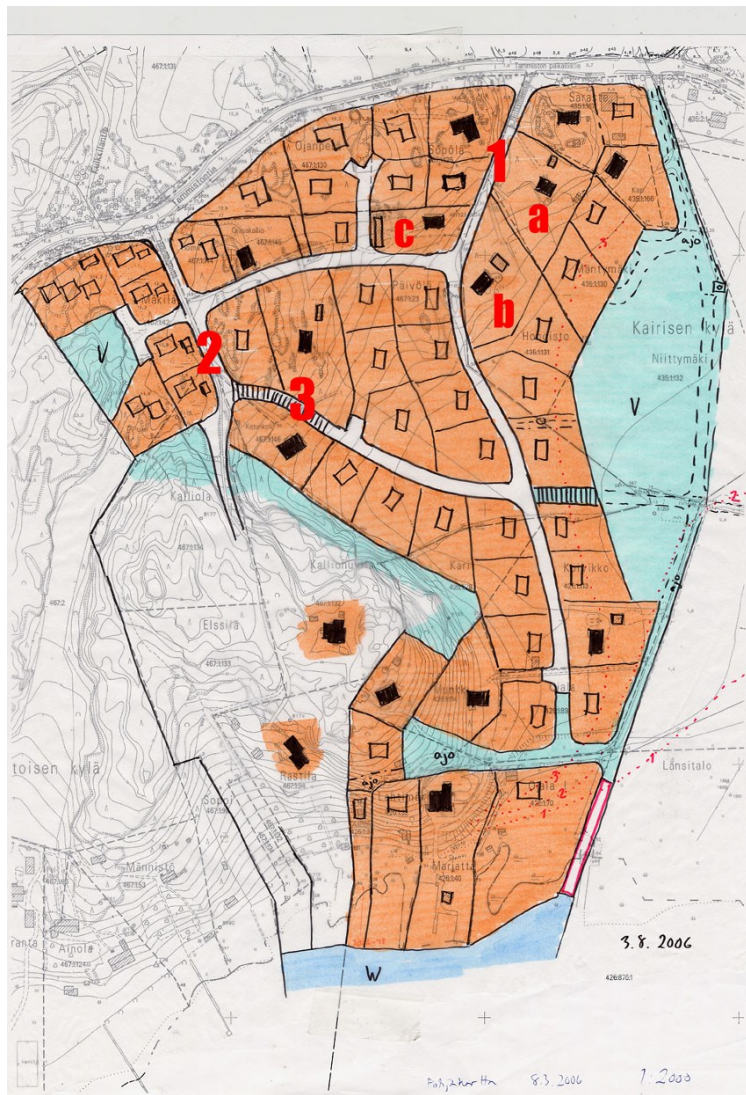
Kuva 7. Luonnos alkuvuodelta 2006.

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 voitaisiin rauhoittaa ajoneuvoliikenteeltä ja tuoda niiden läpi vain ulkoilureitti. Näin kaavan toteuttaminen ei olisi myöskään riippuvainen naapurialueiden kaavoista ja niiden toteutuksesta.



Kuva 8. 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 jalankulun ja pyöräilyn väylä (2), joka samalla toimisi kunnallistekniikkaa palvelevana väylänä. Tämän luonnoksen yhteydessä kävi hieinan isompi joukko maaomistajia/asukkaita kerralla keskustelemassa ratkaisusta. Merkinän 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.

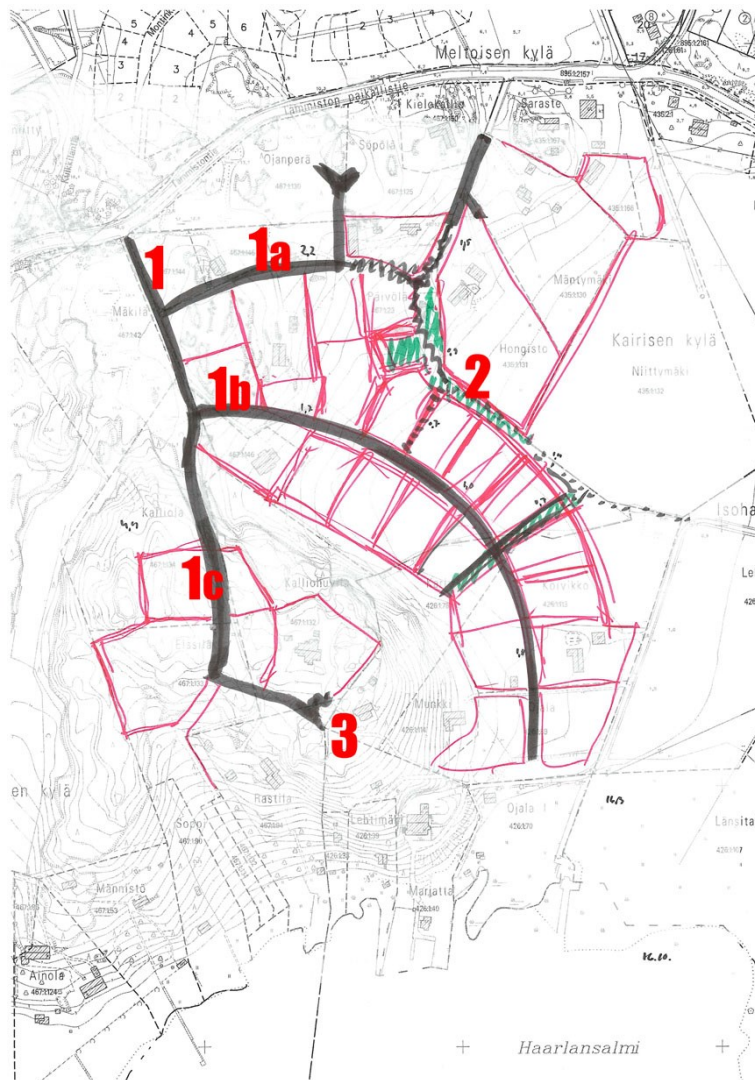


Kuva 9. Luonnos 3.8.2006.

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 jalankulun ja pyöräilyn väylä (3), joka katkaisee ajoneuvoyhteyden kyseiseltä kohtaa kadulta toiselle, mutta joka mahdollistaa yleiskaavojen tarkoittaman itä-länsisuuntaisen ulkoilureitin 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 10. Luonnos 16.10.2007.

16.10.2007 päivytyssä 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 katua (2). ”Käytävässä”, jossa se kulkee, on myös rikastuttavina elementteinä luonnontilaisina säilytettäviä metsäsaarekkeita sekä viitasammakoita varten säilytettävä oja. Viherkäytävä on tarpeellinen myös kunnallisteknisiä verkostoja ajatellen.

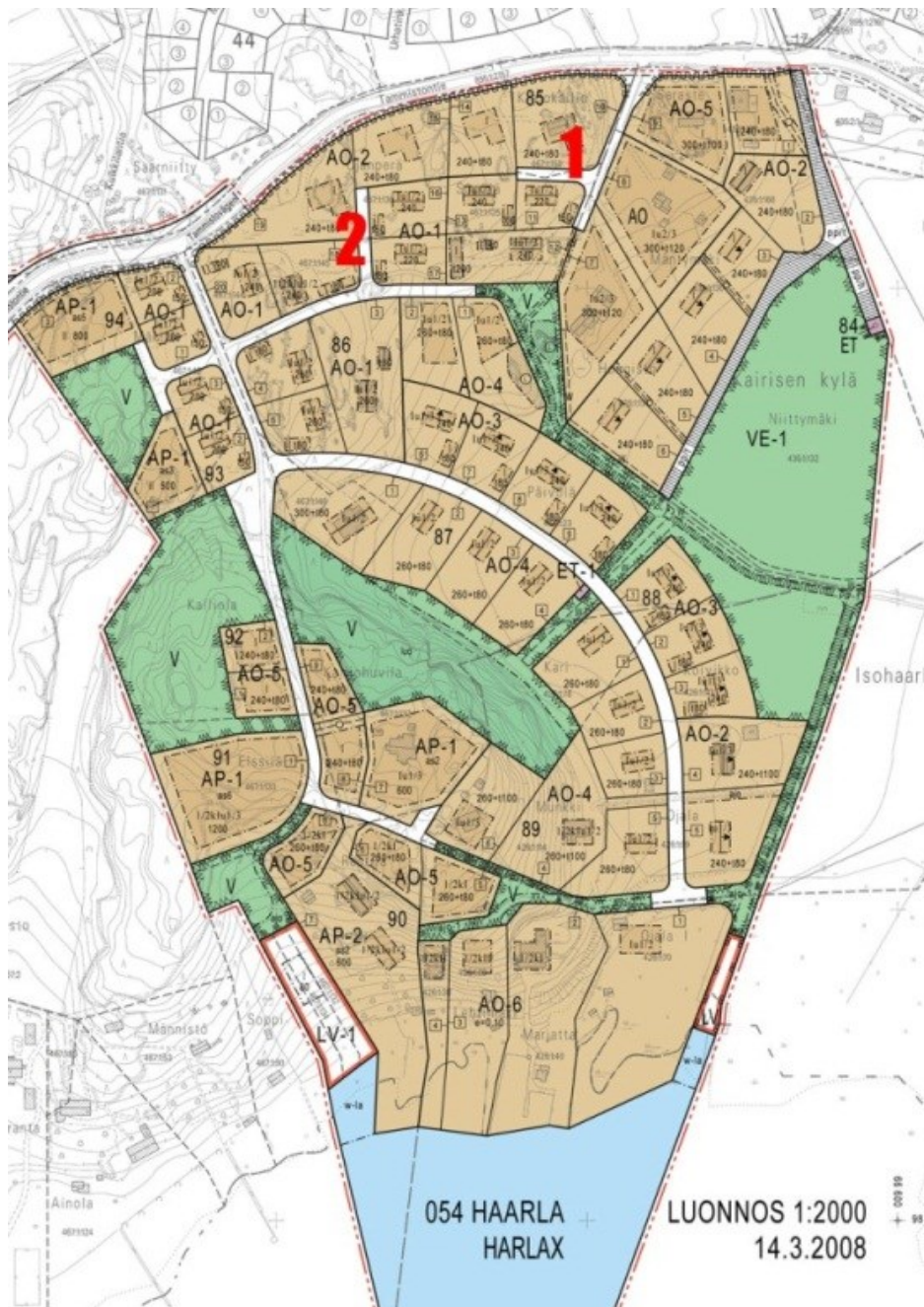
Katuhaara 1c on jatkettu tiloille Kari ja Marjatta asti (3). Näin jo rakennetun tilan Kari on mahdollista aikanaan korvata nykyinen Harkkiontien suunnalta tuleva jyrkkä ja kapea kulkuyhteytensä loivemmalla katutasoisella yhteydellä. Erotettaessa tila Marjatan luoteisosasta tontti uudelle rakennuspaikalle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



Kuva 11. 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.

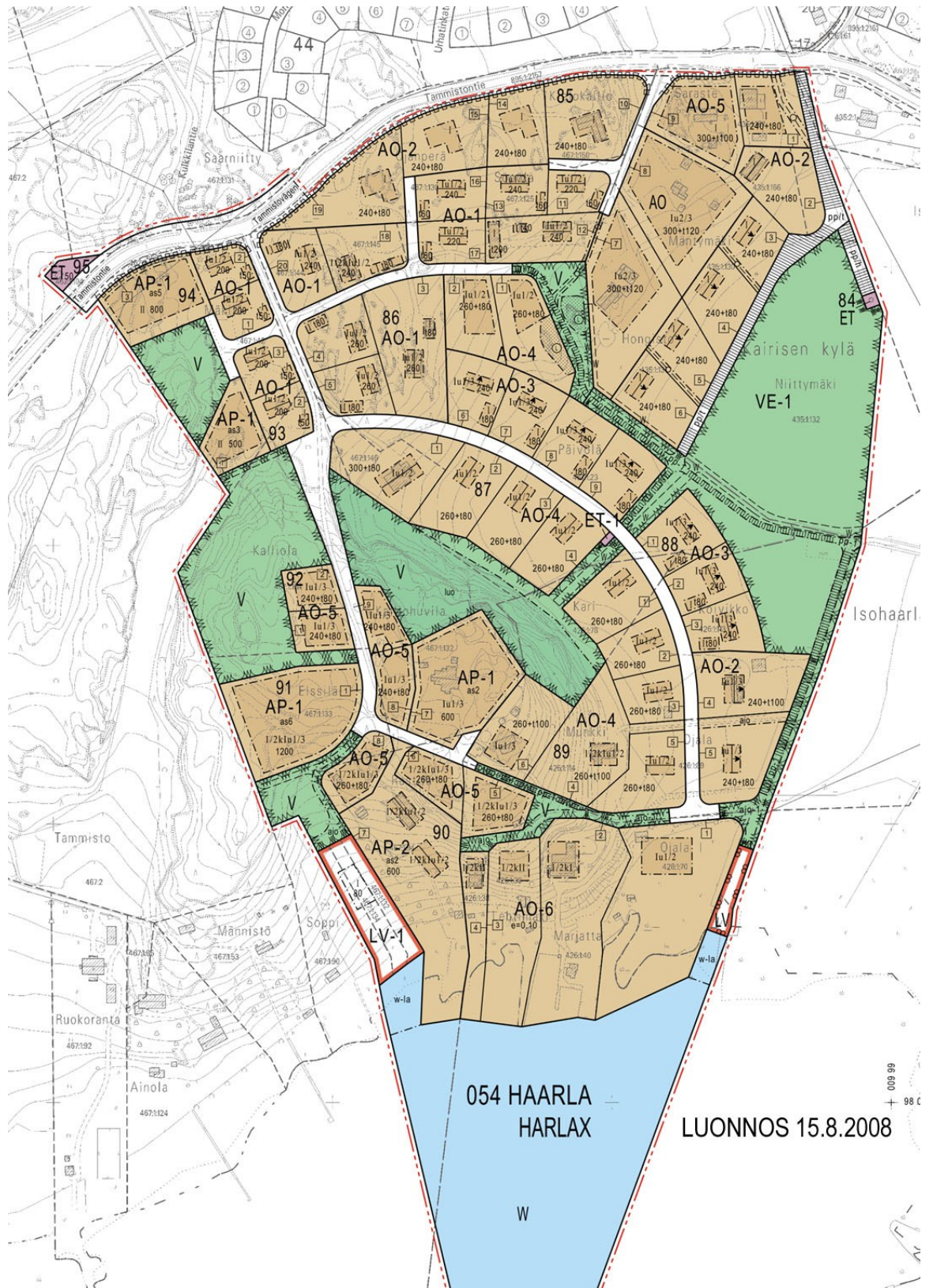
Tilojen Rastila ja Soppi välissä (3) on kolme rantapalstaa. Näistä yksi on osa tila Elssilä ja kaksi muuta kuuluvat ilman kiinteistöllistä maayhteyttä tiloihin Kalliohuvila ja Kalliola. Näiltä tiloilta kulku omille rantapalstoille tapahtuu tilan Elssilä kautta. Tilat Elssilä ja Kalliohuvila omistaa yksityiset 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 12. 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 tonttiliittymiä 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 13. Kaavaluonnos 15.8.2008.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta palautti 16.9.2008 § 590 luonnoksen uudelleen valmisteltavaksi. Valmisteluun palautettu kaavaluonnos 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 jalankulun ja pyöräilyn 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 vaihtoehdoissa, alkuvuosi 2012.

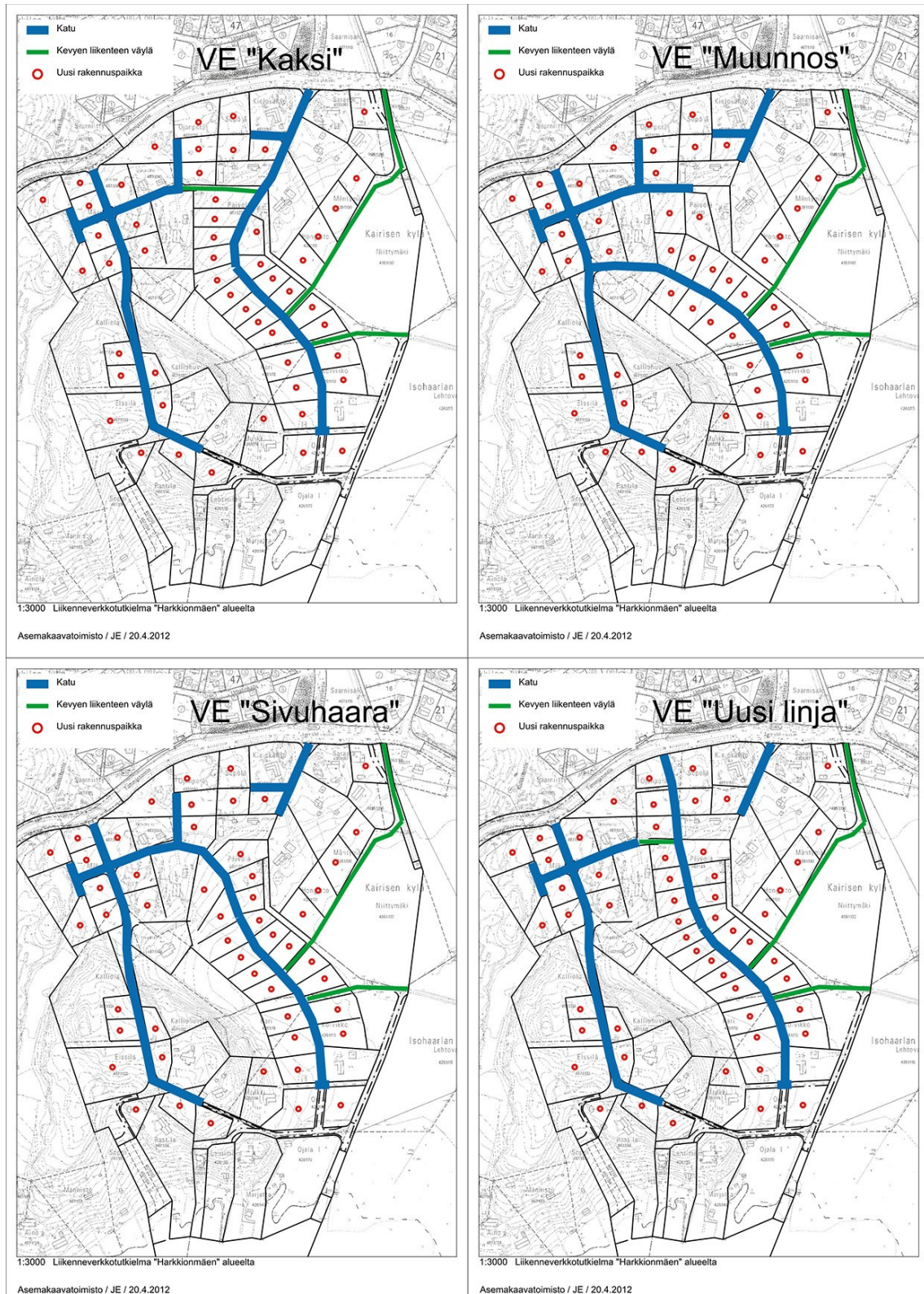
Yllä olevassa taulukkokuvassa on esitetty tulojen muodostuminen eri vaihtoehdoissa. Laskelmat on tehty alkuvuodesta 2012. Vastaavasti kadunrakentamisen kustannukset ovat vaihtoehdoittain seuraavat (v. 2012/2013):

”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 hieman muita parempana vaihtoehto nimeltä ”Uusi linja”.



Kuva 14. Kyselyssä olleet neljä eri vaihtoehtoa 20.4.2012.

4.4.6 Kysely vaihtoehdoista 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 ris-tiriitojen 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 vaihtoehdoista 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. Toi-nen, 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 tontti-jako on laadittava siten, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen.

Asemakaavatoimisto

Näin peruslähtökohta on ollutkin. Kyseisen pykälän 1. momentti kuitenkin jatkuu: "erityi-sestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta ton-tille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys". Tätä momentin jatkon mukaista kulkuyhteys-järjestelyä oltiin esittämässä pakottavista syistä. Kadun ulottamista Lehtimäelle asti tutkit-tiin silloisen kaavarakenteen mukaan, mutta katualueella sallittavalla maksimipituuskalte-vuudella 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 esittä-jän 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 jalankulun ja pyöräilyn 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 pihapiiriin 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.

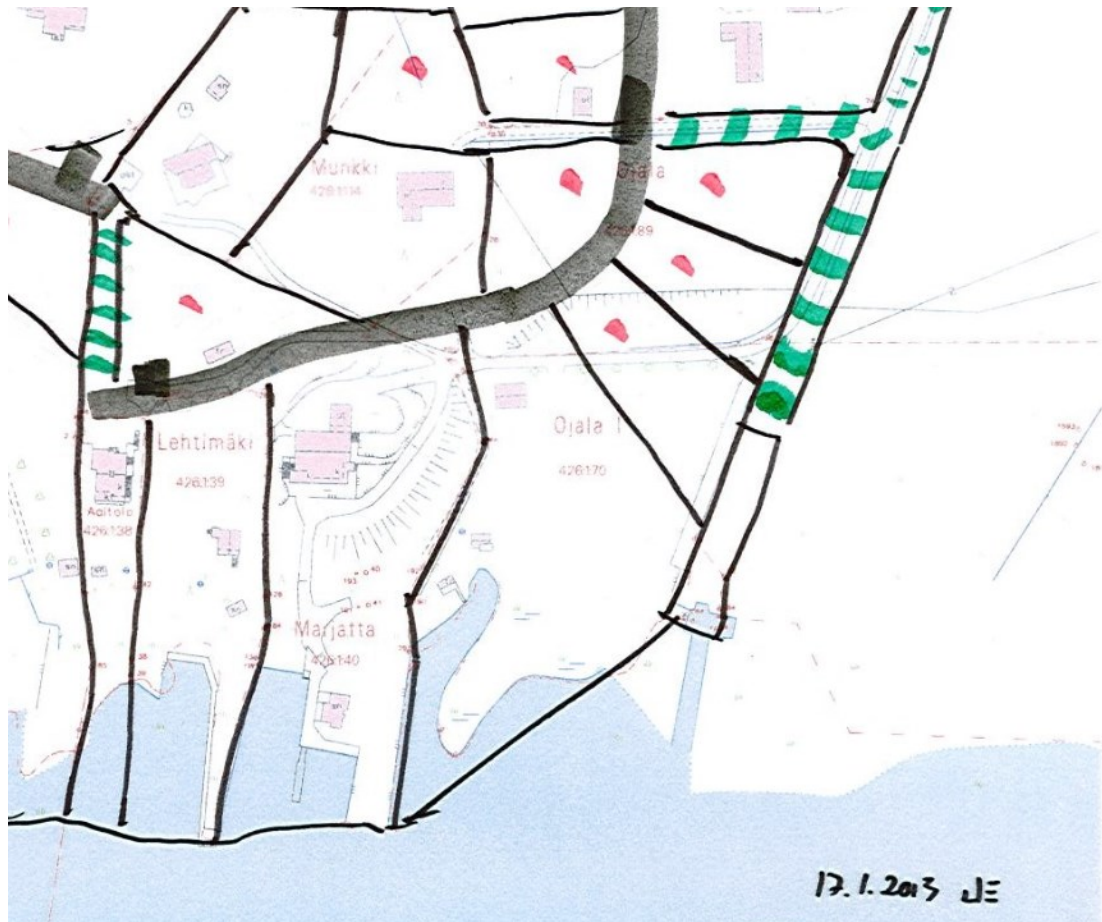
Kaavoitusyksikkö ei ole ollut tyytyväinen ratkaisuun, jossa ns. pumppaamoväylää käytettäisiin uusien tonttien ajoväylänä. Niinpä tähänkin haluttiin tutkia vielä muita ratkaisumalleja yhdessä kaavan tehostamisen kanssa.

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

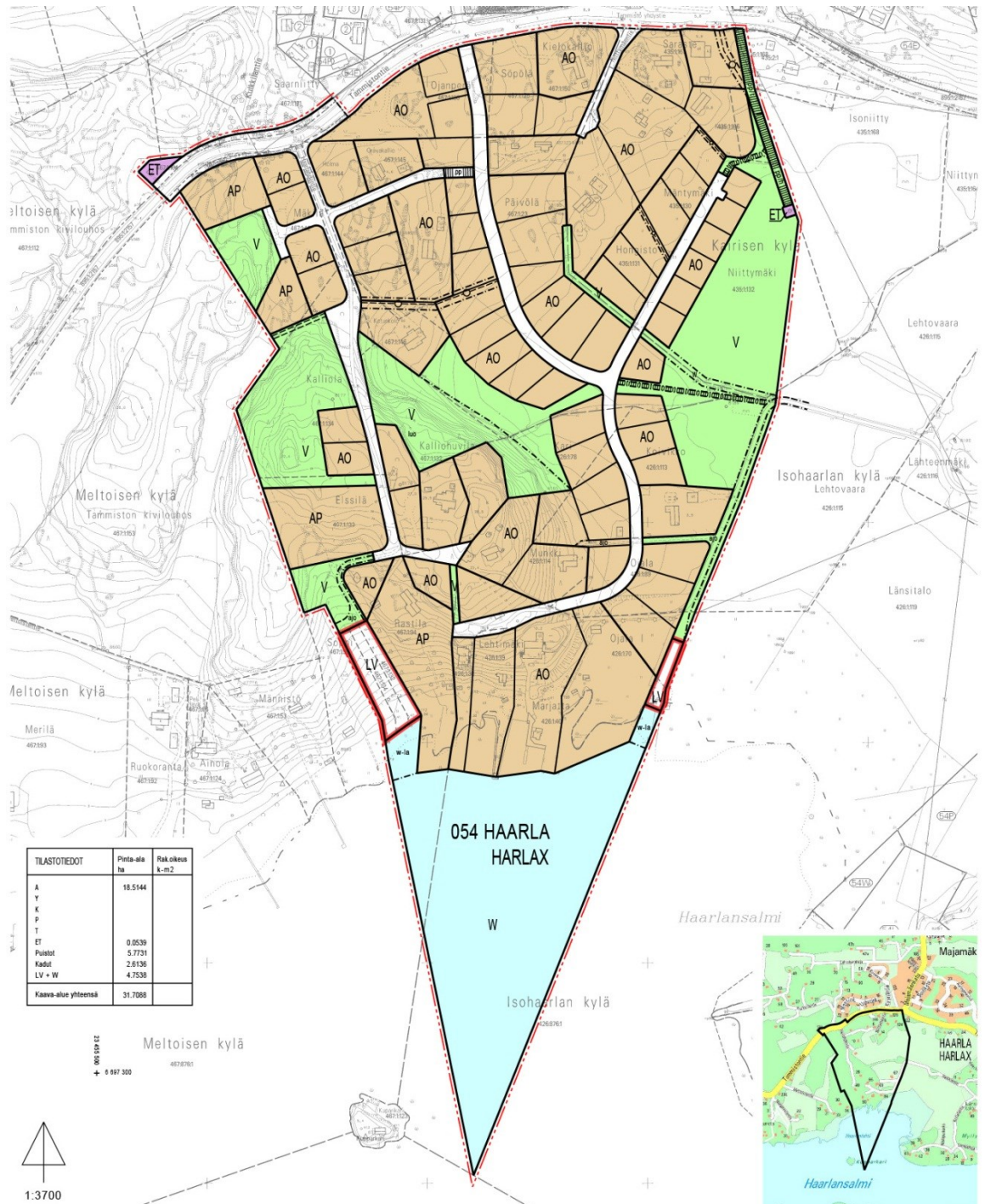
Jotta uusi katu olisi mahdollista ulottaa ja toteuttaa järkevästi tiloille Aaltola ja Lehtimäki asti, täytyisi katu linjata käntymään kohti rinnettä jo selvästi ennen nykyistä Harkkiontietä. Tällöin katu kulkisi koko loppupään matkan maastollisesti hieman ylempänä, jolloin kadun pituusleikkaus ei muodostuisi 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 15. Ote luonnoksesta vuodelta 2013.

4.4.10 Toinen luonnoskäsittely

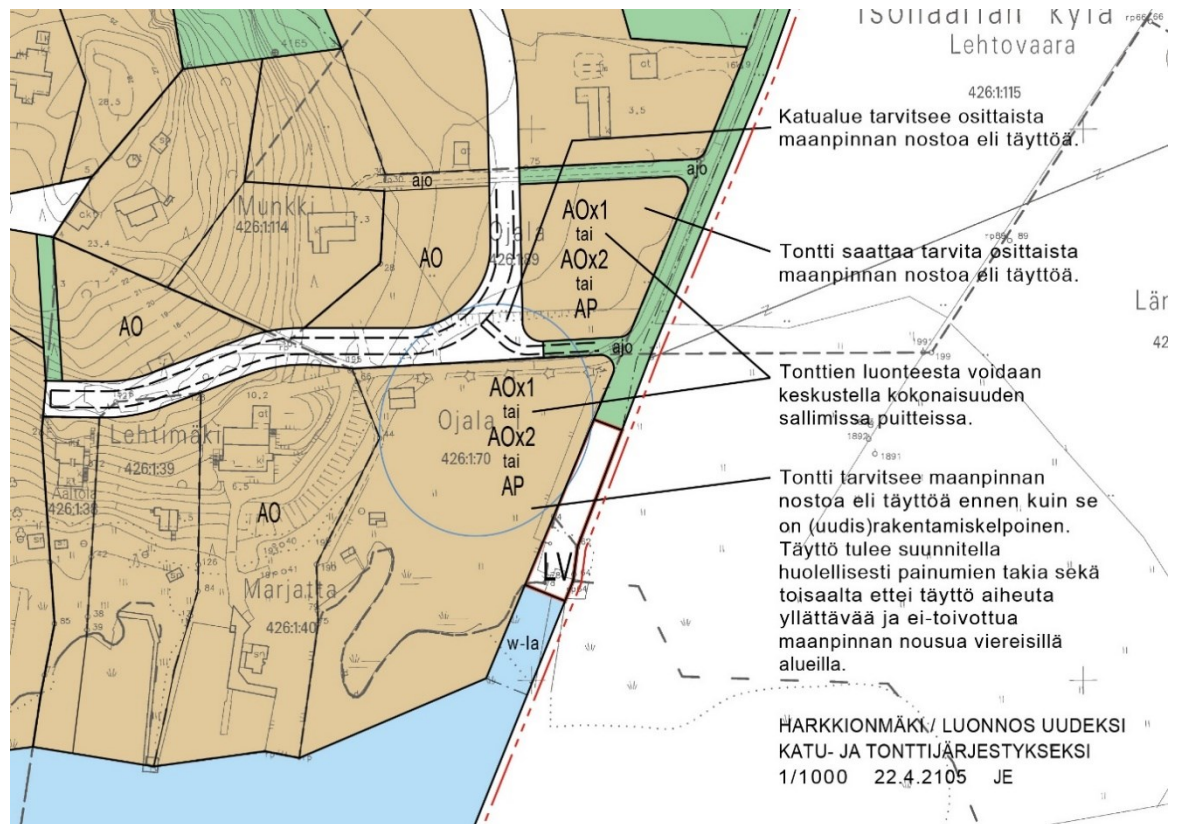
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen 19.11.2013 § 348.



Kuva 16. Kaavaluonnos 10.10.2013

4.4.11 Sepäntorpantien katualueen loppupään uudelleen linjaus

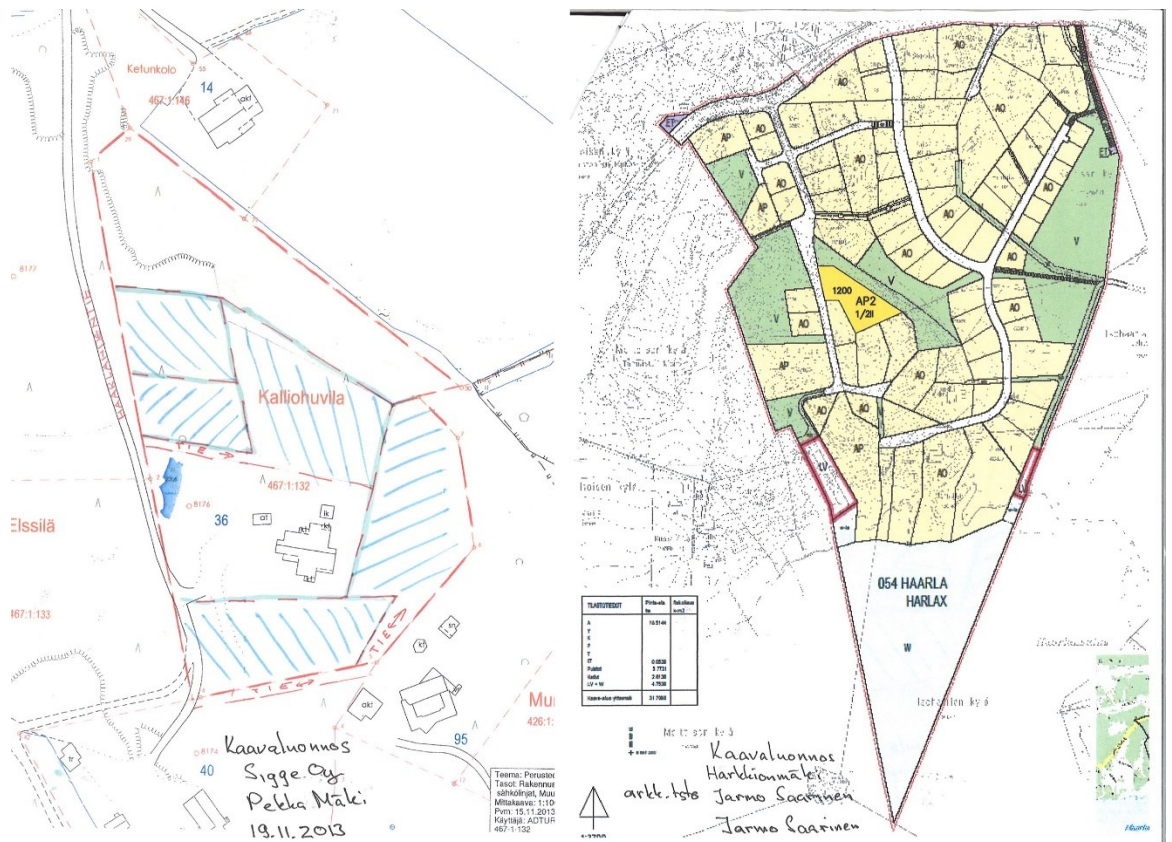
Kaavan toteutumisen helpottamiseksi Sepäntorpantien loppupäässä oleva mutka muutettiin hieman jyrkemmäksi, jolloin katu linjautuu luontevasti tila Ojala I:n pohjoisen puoleiselle kiinteistörajalle mahdollistaen nykyisen kiinteistöjaotuksen hyväksikäytön.

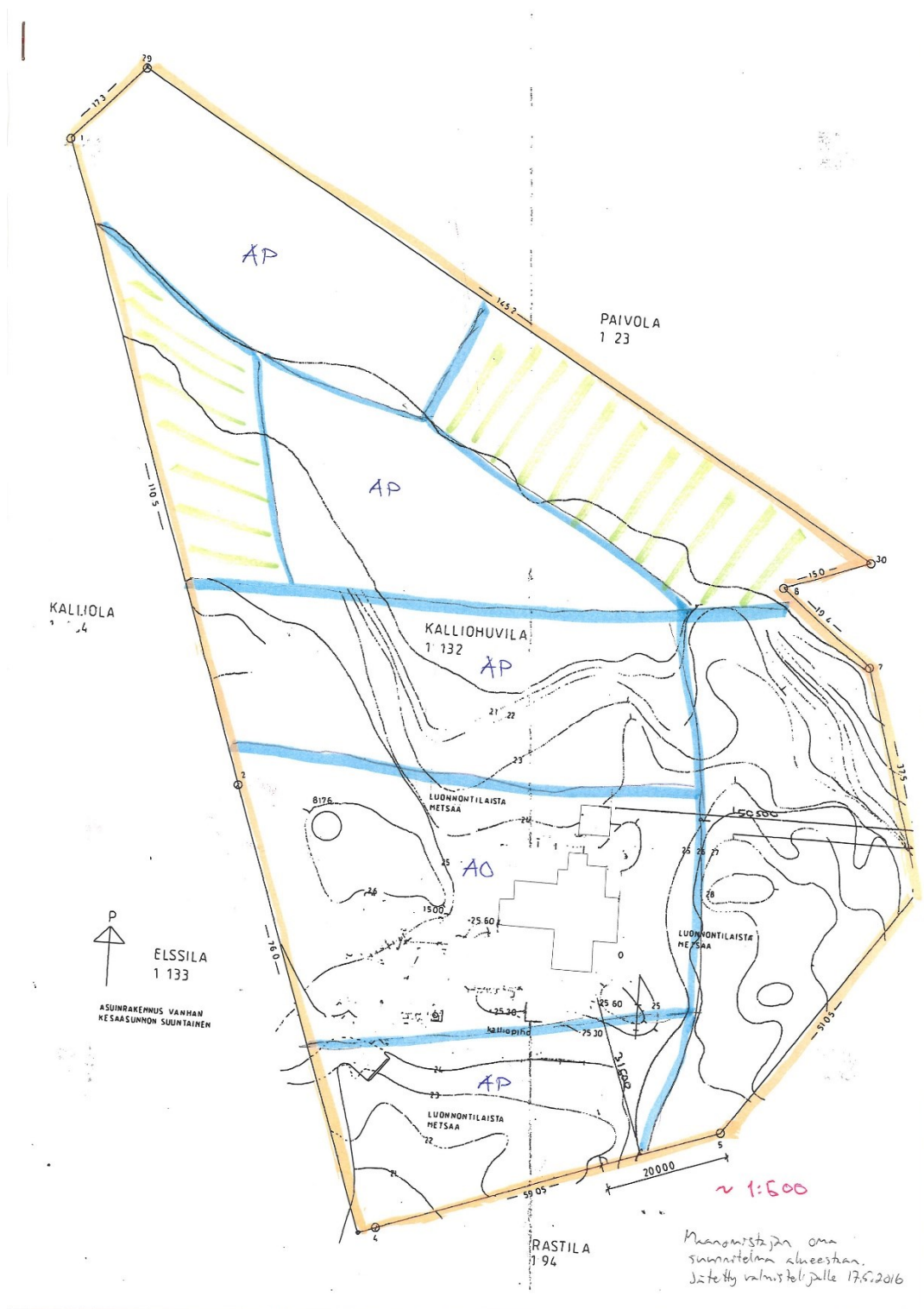


Kuva 17. Sepäntorpantien katualueen loppupään uudelleen linjaus 22.4.2015.

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 19. Maanomistajan luonnos vuodelta 2016.

4.4.13 Lausunnot

15.8.2018 päivätyistä 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 ympäristön-suojelusta.

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 pois päin katualueesta, jottei muuntamo jää näkemäesteeksi, ks. liite).

Liitteessä osoitetuille 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 rakennusalueella. 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. Rasitteen leveys 10 m (minimietäisyys lähimpään rakennusalaan / rakenteeseen 3 m putkien kyljestä).

Kaavoitus:

Lausunnon mainittujen kiinteistöjen osalta kaavaan on lisätty yleismääräyksiin maininta niiden liittymispisteistä. Korttelin 86 tonttien 21 ja 22 omistajien kanssa on keskusteltu rasitealueen sijoittamisesta tonteille. Maastokatselmuksen ja käytyjen keskustelujen perusteella rasitealue sijoitettiin kokonaisuudessaan tontin 21 puolelle tontin omistajan antaessa rasitteelle suostumuksensa. Tämän jälkeen käytiin vielä keskustelua rasitealueen le-

veydestä vesihuollon kanssa ja todettiin, että kahdeksan metrin alue riittää. Lisäksi keskusteltiin siitä, että Niittymäentien pään alueen hulevedet vietään samaan kaivantoon jäteveden ja vesijohdon kanssa. Tällöin kaavasta voidaan poistaa erilliset hule-1 – merkinnät. Kaavaehdotuksen vuonna 2024 kokemien muutosten myötä rasitealuetta ei tarvitakaan, vaan Niittymäentien kiinteistöt viemäroidään pääosin Tammistontien kautta.

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 Haاران 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 3.2.8 Meritulvan riskialueet. Lisäksi kappaletta 5.1.5 Kaavamerkinnät 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 ojauoma 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 (9/2023) 78 §: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. Ympäristönsuojelun keho-

tuksesta merkintään on lisätty indeksi (luo-2). Kyseessä on alueen osa, jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas metsäinen kalliorinne. Alueelta ei saa poistaa vanhaa järeeää ylispuustoa, keloja, maapuita tai lahoppuustoa niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.

Virkistysalueet ja -reitit

Reitin yksi mahdollinen linjaus on esitetty kuvassa 31. Harkkionmäen ja Haarlanlahden asemakaavojen toteutuksen myötä autoliikenteen on tarkoitus pääosin poistua Harkkiontieltä. Tällöin Harkkiontie on oivallinen ja leveä väylä jalankulun ja pyöräilyn 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 31 mukainen reitti, joka lähtee Sepäntorpan tiestä 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 oli 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 siirrettiin pohjoisemmaksi vastaamaan enemmän nykyistä tielinjausta. Kadun ajoradan oli tavoitteena tulla suurin piirtein nykyisen tielinjauksen kohdalle, mutta maaston jyrkkyydestä johtuen ajoradan luiska olisi ulottunut lähemmäs asuinrakennusta kuin nykyisen tielinjauksen yhteydessä. Huom! Kaavaehdotukseen vuonna 2024 tehtyjen muutosten myötä Sepäntorpantie lopetetaan tilan Munkki kohdalle, ks. lisää kohdasta 4.4.28.

Rakennusoikeutta on lisätty hieman. Pienellä nostolla ranta-alueen kiinteistöjen rakennusoikeudet saatiin lähemmäs toisiaan. Kaavoitus kuitenkin katsoi, ettei rannalle ole tarkoituksenmukaista antaa omakotitonteille 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 metsäministeriön päätös antaa siihen aiheutta.

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 vierele 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 katualueutta 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. Huom! Kaavaehdotukseen vuonna 2024 tehtyjen muutosten myötä Sepäntorpantie lopetetaan tilan Munkki kohdalle, ks. lisää kohdasta 4.4.28.

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

Tila Lehtimäki 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 ovat 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 ongelmallisin 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.

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

Kiinteistö Kalliohuvilan omistajat:

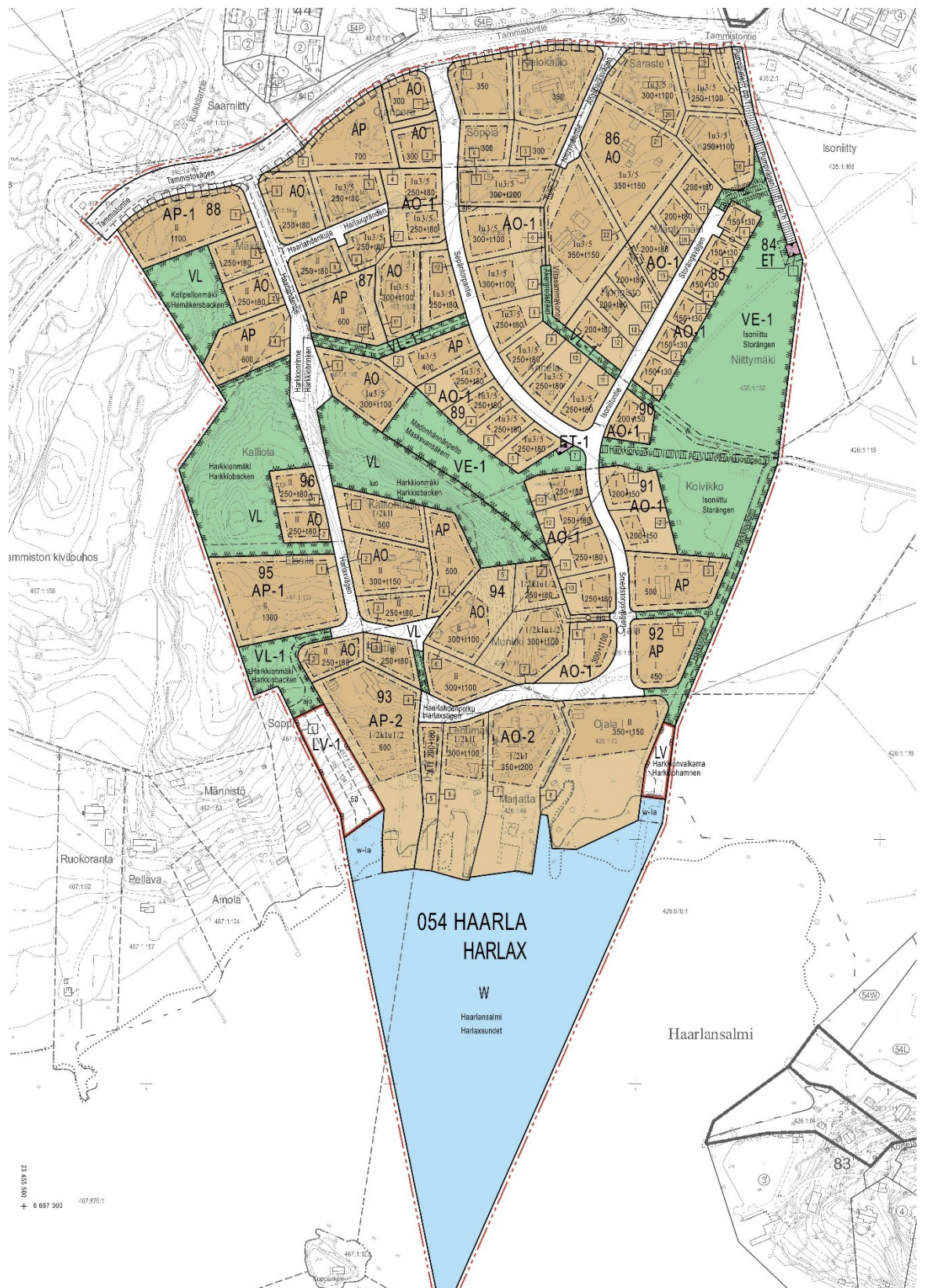
Esittävät tilaan kuuluvalla rantapalstalle mahdollisuutta asuinrakentamiseen. Lisäksi kaavoituksen tiloissa käytyjen keskustelujen yhteydessä esitettiin toive tilalla sijaitsevan omakotitalon edustalla olevan tontin muuttamisesta AO:sta AP:ksi sekä yleisesti AP-tonttien rakennusoikeuden nostamisesta.

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.

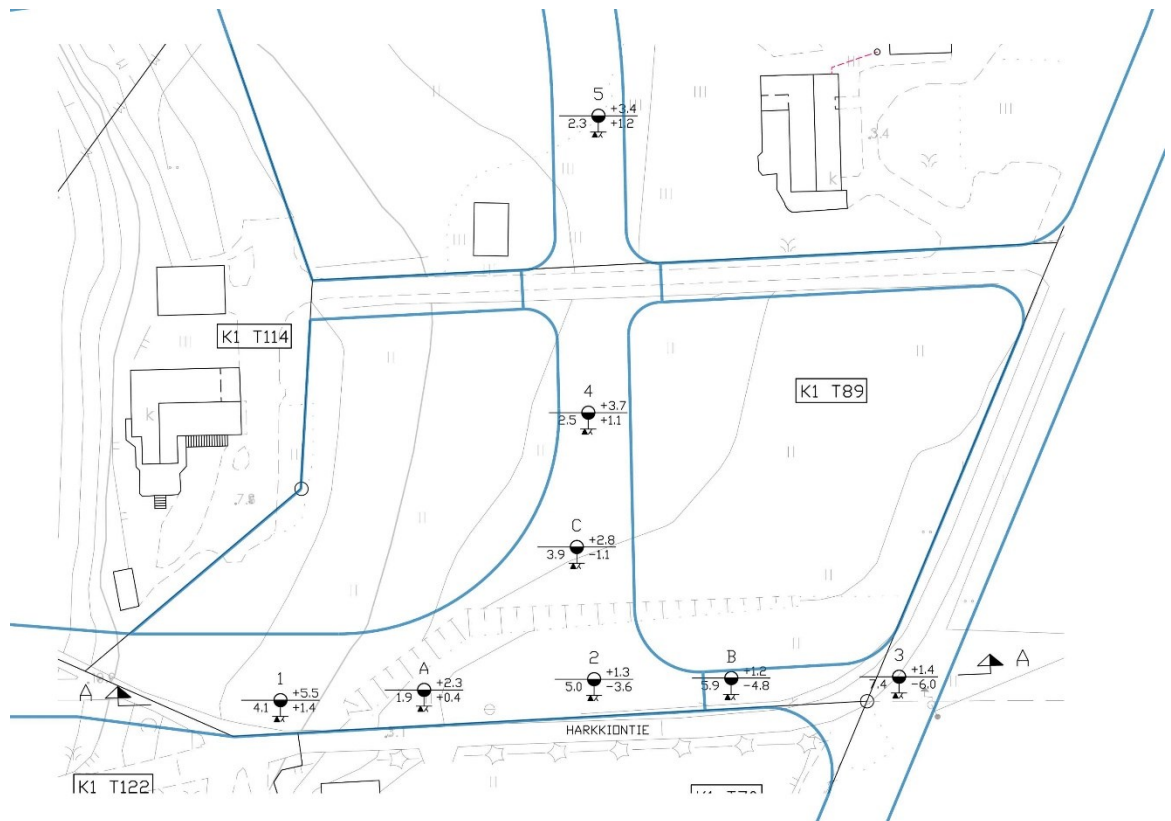


Kuva 20. Lausuntovaiheen kaavaehdotus 15.8.2018.

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. Huom! Kaavaehdotukseen vuonna 2024 tehtyjen muutosten myötä Sepäntorpantie lopetetaan tilan Munkki kohdalle, ks. lisää kohdasta 4.4.28.



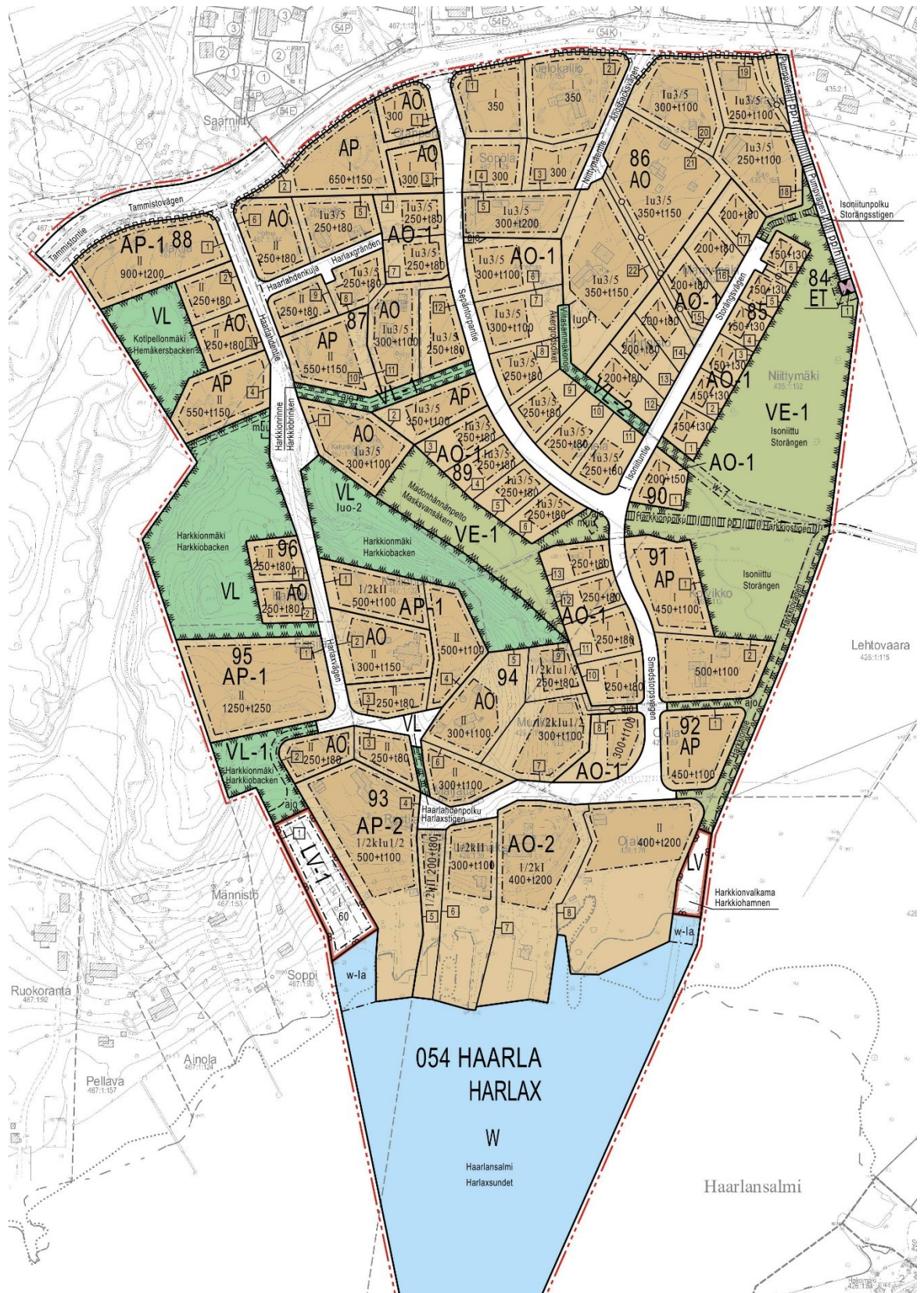
Kuva 21. Maaperäkairausten paikat suhteessa ajateltuun katuverkkoon.

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-länsisuuntaisen 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, Isoniitunttiellä sekä osalla Sepäntorpantietä. Näillä toimenpiteillä saadaan katurakentamisen kustannuksista pois arviolta n. 250.000 euroa.

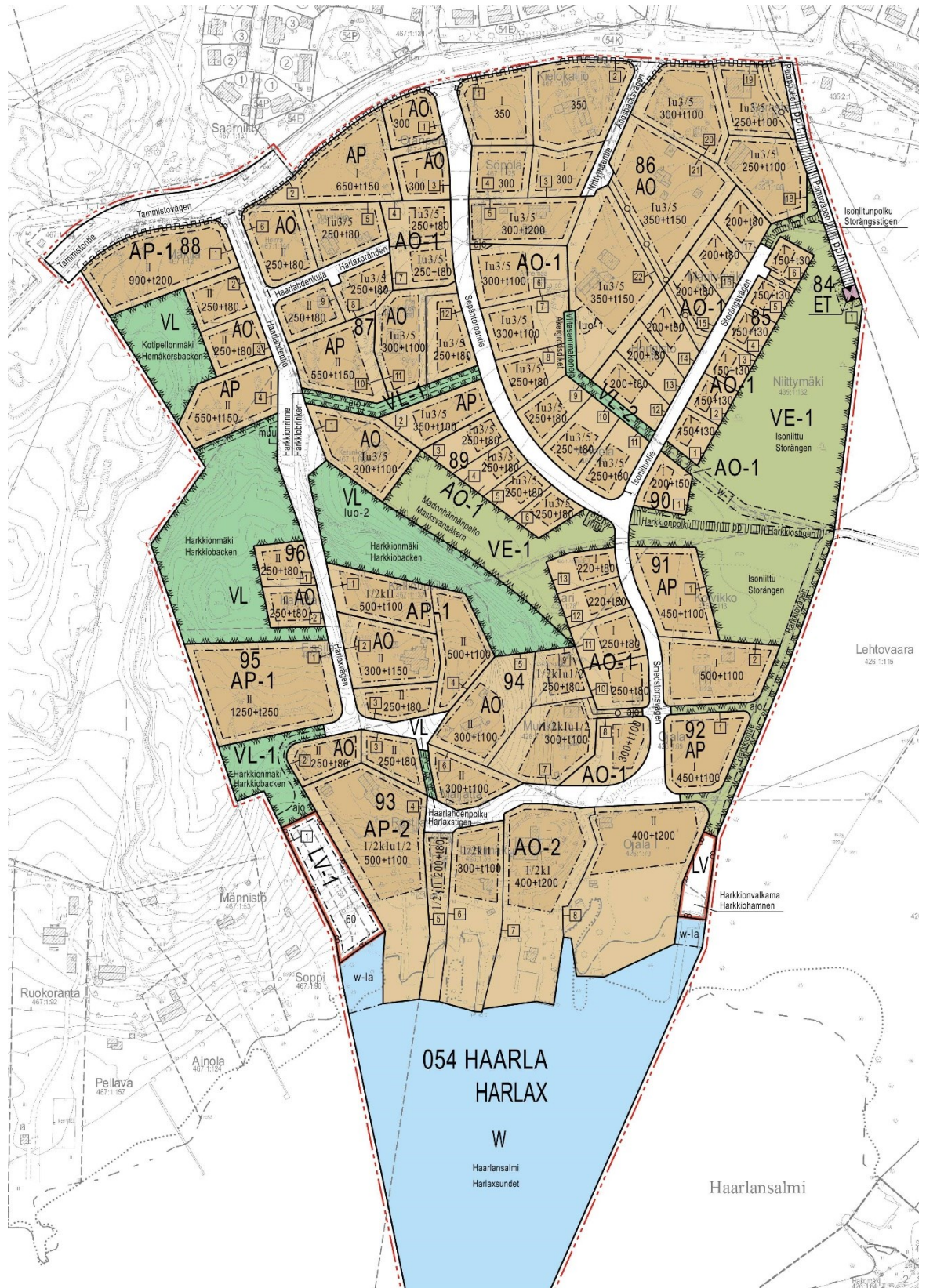
Harkkionpolun kohdalla oleva itä-länsisuuntainen viheralue oli kapeimmasta kohdastaan vain hieman alle 8 metriä leveä. Kaavan rakennetta muutettiin kyseiseltä kohdalta hienokseltaan niin, että nyt leveys on n. 18 metriä kapeimmasta kohdasta.



Kuva 22. Kaavaehdotus 15.8.2018, muutettu 6.11.2019 (lausunnot).

4.4.17 Toinen ehdotuskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen 28.1.2020 § 19.



Kuva 23. Kaavaehdotus 15.8.2018, muutettu 6.11.2019 (lausunnot) ja 13.1.2020 (infra-kustannukset).

4.4.18 Nähtävillä olo

Kaavaehdotus oli nähtävillä 3.2. - 3.3.2020 välisen ajan. Nähtävillä oloaikana tuli kuusi muistutusta.

Kiinteistön Aaltola omistaja:

Asukas/maanomistaja pyytää korjaamaan tilojen Aaltola ja Lehtimäki välisen rajalinjan lainvoimaisen toimituskartan mukaiseksi.

Kaavoitus:

Muistuttaja on toimittanut kaavoitukselle Lehtimäkeen liittyvän vesijätön lunastuksen pöytäkirjan liitteineen (toimitusnumero 2013-454586). Siitä käy ilmi lainvoimainen kiinteistöraja tilojen Aaltola ja Lehtimäki välillä. Kaavassa kyseisten kiinteistöjen välinen tonttijakoraja muutetaan vastaamaan vesijätön lunastuksen yhteydessä muodostettua lainvoimaista rajaa.

Kiinteistöjen Marjatta ja Ojala omistaja:

1. Vedenpuoleinen kiinteistöraja yhteneväksi tila Lehtimäen kanssa.
2. Tila Marjatalle osoitetun asuinrakennuksen rakennusoikeuden nosto 400 k-m²:stä 450 k-m²:iin.
3. Haarlahdenpolku tulisi poistaa kaavasta. Se lisää läpikulkua ja häiritsee tonttien omistajia.
4. Harkkionvalkaman (LV) omistus tulee olla vain sen nykyisillä neljällä omistajalla.
5. Sepäntorpantien loppupää tila Koivikon rajalta eteenpäin tulisi poistaa kaavasta. Nykyisen Harkkiontien loppupään kiinteistöt voivat käyttää kulkemiseen nykyistä kulkuyhteyttä tila Marjatta mukaan lukien. Sepäntorpantien loppupään alle jäävä n. 3700 m² maa-alueen menetys on kohtuuton.

Kaavoitus:

1. Kiinteistöraja muutetaan yhteneväksi tila Lehtimäen kanssa. Samalla myös tilojen Marjatta ja Lehtimäki välinen kiinteistöraja rannan tuntumassa muutetaan vastaamaan toimituksessa 2013-454586 luotua kiinteistörajaa. Kyseinen kiinteistöraja on maa-alueen tuomion 14.11.2018 mukaisesti jäänyt lainvoimaiseksi.
2. Rakennusoikeutta ei ole enää mahdollista kasvattaa. Jotta rantavyöhykkeellä olevat rakennuspaikat pysyvät alueen ominaispiirteet ja toisaalta yleinen rantarakentamislinja huomioiden mahdollisimman tasapuolisina, on asuinrakennusten enimmäisrakennusoikeudeksi rajattu 400 k-m². Vertailun vuoksi voidaan mainita, että asemakaava-alueiden ulkopuolella kaupungin rakennusjärjestys rajaa ranta-alueilla asuinrakennusten enimmäiskooksi 300 k-m².
3. Haarlahdenpolun paikkaa vaihdetaan, mutta se pidetään mukana kaavassa. Yleisen edun näkökulmasta on tärkeää, että päättyvien katujen päistä pääsee edelleen jalkaisin (ja pyörällä) kulkemaan kadulta tai alueelta toiselle. Haarlahdenpolku on sen verran etäällä viikkaammasta liikenneverkosta, että läpikulku tulee olemaan vähäistä. Polun kautta on lisäksi tarkoitus viedä kunnallistekniikkaa toimintavarmuuden parantamiseksi.

4. Tämä pyritään toteuttamaan, joskin tarkennuksena on todettava, että alueen omistus on yhteisellä vesialueella. Neljällä ”omistajalla” on rasitteeseen perustuva käyttöoikeus alueeseen. Käyttöoikeuden pysyminen jatkossakin vain neljällä nykyisellä käyttöoikeudenhaltijalla ei onnistu järkevästi pelkästään asemakaavan kautta, vaan siihen tarvitaan kiinteistönmuodostusta ja maaomaisuuden hallintaa avuksi. Järkevistä menettelytavoista on keskusteltu kaupungin sisällä maanhankintapäällikön ja kaupungingeodeetin kanssa.

Etenemistavaksi kaupunki esittää, että asemakaavassa yleinen venevalkama muutetaan venevalkaman korttelialueeksi, jonka käyttö on kohdennettu niille neljälle kiinteistölle, joilla käyttöoikeus on. Korttelialueen pienuuden vuoksi kaavassa asetetaan rajoitteet veneiden enimmäiskoolle ja -määrälle. Tämän jälkeen kaupunki korttelialueen merkittävimpana maanomistajana lunastaa alueen itselleen ja siitä muodostetaan tonttijaon mukainen tontti. Tontti myydään käyttöoikeudenhaltijoille $\frac{1}{4}$ määräosuusina, jotka pohjautuvat asemakaavassa määrättyyn veneiden enimmäismäärään. Tämän jälkeen kukin neljästä käyttöoikeudenhaltijasta omistaa alueesta jatkossa $\frac{1}{4}$ osan ja jonka omistuksen voi pitää itsellään tai halutessaan myydä jollekin sitä enemmän tarvitsevalle. Tällä menettelyllä omistusten ja veneiden enimmäismäärä pysyy kuitenkin vakiona. Tätä menettelytapaa on tarkoitus soveltaa myös suunnittelualueen muihin venevalkaman korttelialueisiin. Asian yhteydessä keskusteltiin lisäksi siitä, että LV-alueiden edessä olevat w-la -alueet liitetään kuuluvaksi LV-alueisiin, jotta vesialueelle sijoitettavat laiturit kuuluvat muodostettaviin tontteihin eikä yleiseen vesialueeseen.

5. Muistutuksessa esitetyssä muodossaan kulkuyhteydestä tulisi liian mutkikas ja toisaalta vesihuoltolinjat eivät voisi mutkitella kulkuyhteyden mukana, vaan niiden pitäisi edelleen mennä poistuvaksi halutun katualueen kohdalla. Myös kulkuyhteyden loppupään kunnossapito saattaisi muodostua haastavaksi, sillä se jäisi maanomistajien omille harteille.

Kaavoitus lähestyi ongelmaa vaihtoehdoisen kaavaratkaisun kautta. Ratkaisussa Sepäntorantie linjataan lähemmäs mäkeä, jolloin muistuttajan maa-alueella tarvitaan katualueeksi n. kolmannes aiempaa vähemmän. Lisäksi muistuttajan omistuksessa olevasta tilasta voidaan muodostaa yksi yhtenäinen AP-tontti. Aiheesta kerrotaan lisää kappaleessa 4.4.20. Huom! Kaavaehdotukseen vuonna 2024 tehtyjen muutosten myötä Sepäntorantie lopetetaan tilan Munkki kohdalle, ks. lisää kohdasta 4.4.28.

Maanomistaja Haarlahdentieltä:

Näkemyks kaavaehdotuksesta on vahvasti puoltava. Kaava on tasapuolinen ja toimiva. Toiveena olisi saada kaava hyväksytyksi, jotta vuosia epäselvä tilanne ratkeaisi ja alueelle saataisiin toimivampi tieverkosto, viemäriasiat kuntoon, uutta asutusta ja yleensäkin uusi arvostettu asuinalue, joka houkuttelisi mahdollisesti muualtakin uusia asukkaita Turkuun.

Kiinteistön Lehtimäki omistajat:

Muistutuksessa tuodaan esiin, miten kiinteistön vedensaantia varten on pitänyt investoida porakaivo lähelle kiinteistön pohjoisrajaa. Porakaivo on lähellä Sepäntorantien ajateltua katualueen rajaa. Muistutuksessa esitetään, ettei katualueella tulisi ulottaa näin lähelle kaivoa, jolloin uhka kaivon pilaantumisesta on merkittävästi pienempi. Muistutuksessa todetaan katualueesta edelleen, että Haarlahdenpolku (tarkoitetaan Sepäntorantien loppupäätä) on merkitty kauttaaltaan varsin leveäksi verrattuna esimerkiksi Haarlahdentien ja Isoniituntien leveyteen. Ajouradan leveyttä ja katualueella tulisi kaventaa Lehtimäen kohdalla. Tällä saataisiin katurakentamisen kustannuksia osin alennettua ja kaavan mukainen raja siirrettyä Lehtimäen tilan pohjoisrajan mukaiseksi.

Esitetään tilan rakennusoikeuden nostoa vedoten siihen, miten Lehtimäkeä pienemmälläkin kiinteistöillä on suhteessa suurempi rakennusoikeus. Rakennusoikeudeksi esitetään vähintään 350+t150 eli yhteensä 500 k-m².

Lisäksi esitetään, että rakennusala tulisi ulottaa uusimistarpeessa olevalle nykyiselle saunarakennukselle saakka.

Kaavoitus:

Sepäntorpantien loppupään sijaintia ja leveyttä on puitu jo muistuttajan vuonna 2018 tekemän mielipiteen pohjalta (4.4.14 Lausuntovaiheessa jätetyt mielipiteet). Useiden eri hankkeiden yhteydessä on tullut vastaan se, että asukkaiden mielikuvissa katu olisi toteutettavissa saman tyyllisesti kuin yksityistienä toteutettu kulkuyhteys, mutta näin ei valitettavasti ole. Ero korostuu erityisesti hankalissa maasto-olosuhteissa.

Nyt laadittavan kaavan näkökulmasta porakaivo on sen vaurioitumisriskin takia harmillisen lähellä. Valmistelija soitti kaivon poranneelle Kalliokaivo yritykselle 13.3.2020 ja keskusteli poraamisen osallistuneen henkilön kanssa. Yhtiöstä todettiin, ettei kaivolle ollut muita hyviä paikkoja. Järeitä kuusia kaatamalla kaivoa olisi voinut viedä enemmän etelään, mutta tätä olisi silti rajoittanut etäisyys tiestä ja jyrkkenevä rinne. Toisaalta kaivo on hyvä olla mahdollisimman etäällä rannasta ja merivedestä sekä ympäröivistä rakennuksista. Muistuttajan esitys katualueen rajan siirrosta n. 1,5 metriä pohjoiseen nykyisen kiinteistörajan kohdalle on kuitenkin yrityksestä saadun näkemyksen mukaan vailla merkitystä. Kadun ja kunnallistekniikan tullessa joka tapauksessa vain muutamien metrien päähän kaivosta, on todennäköistä, että rakentamisaikaiset louhinnat yms. toimenpiteet vahingoittavat kaivoa. Yrityksen mukaan muistuttajan kaivoon tehtiin rikkonaisen kallioperän takia normaalia pidempi suojaputkitus, mutta tämä ei silti takaa, että kaivo säilyy ehjänä kadun ja kunnallistekniikan rakentamisaikaisista toimenpiteistä.

Koska katua ei erittäin hankalan maaston takia voi siirtää, jää melkein ainoaksi kaivoa suojelevaksi vaihtoehdoksi se, että kadun ja kunnallistekniikan rakentamisvaiheessa löydetään sellaiset työmenetelmät, jotka eivät vahingoita kaivoa. Huom! Kaavaehdotukseen vuonna 2024 tehtyjen muutosten myötä Sepäntorpantie lopetetaan tilan Munkki kohdalle, ks. lisää kohdasta 4.4.28.

Koska useammassakin muistutuksessa otettiin esiin rakennusoikeuden lisääminen, kävi kaavoitus kaikkien tonttien rakennusoikeudet vielä kertaalleen läpi. Rakennusoikeus suhteutettiin tontin pinta-alaan, kaavassa osoitettuun kerroslukuun sekä tontin mahdollisiin erityispiirteisiin, kuten esimerkiksi sijoittumiseen rantaan. Tämä toi muutamille tonteille hienoisia muutoksia aiempaan verrattuna, joko hieman ylöspäin tai alaspäin. Lehtimäen osalta asuinrakennuksen rakennusoikeus nousi 300:sta k-m² 350:een k-m² talousrakennusten rakennusoikeuden pysyessä ennallaan.

Rannan rakennusaloilla on haluttu osoittaa, että asuinrakennukset ja muut suuremmat rakennukset tulee sijoittaa selvästi irti rannasta. Kaavassa on kuitenkin mahdollistettu alle 50 kerrosneliöisten rakennusten rakentaminen rakennusalan ulkopuolelle. Täten kaava ei estä uusimistarpeessa olevan saunan korvaamista uudella rakennuksella.

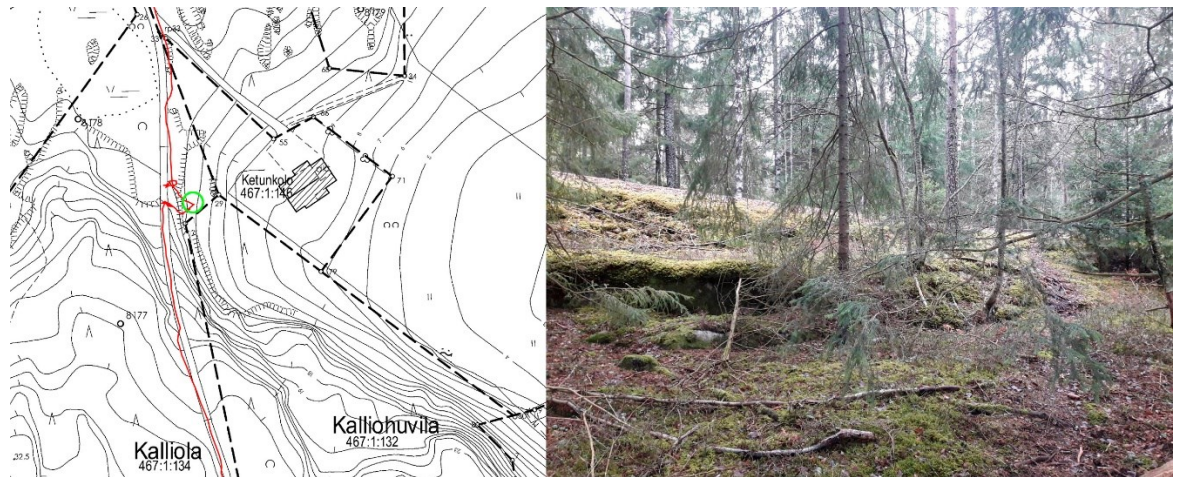
Kiinteistön Kalliohuvila omistaja:

1. Muistutuksen alussa muistuttaja toteaa, ettei häntä olisi kohdeltu tasapuolisesti muihin nähden.
2. Tilaan kuuluva ranta-alue tulee merkitä LV-1 -merkinnän sijasta erillispientaloille ja sille tulee osoittaa rakennusoikeutta 150+t30. Ranta-alue tulee merkitä omaksi tonttiin.
3. Rantapalstoille menevä tierasite on merkitty 2-metriseksi, se tulee muuttaa 3-metriseksi.
4. Rannan hulevesirasite tulee sijoittaa kaupungin omistamalle rantapalstalle.
5. Rantapalstan omistus ja käyttöoikeus tulee olla vain nykyisellä omistajalla.
6. Tontista 3 ei saisi lohkaista aluetta katualueeksi.
7. Kalliohuvilan pohjoisosa on osoitettu viheralueeksi ja jota ei tulla hyväksymään. Alue soveltuu hyvin asuntorakentamiseen eikä aiheuta kunnallisteknisiä lisäkustannuksia. Koetaan, ettei kaavoittaja ole tutustunut alueeseen riittävästi, sillä osa viheralueeksi merkitystä alueesta on tasaista ja esitetyn tien vieressä. Kaavoitusarkkitehdin väite ”pimeästä” alueesta liittyy puustoon, joka tullaan kaatamaan uuden tielinjauksen vuoksi joka tapauksessa. Kaava-alueella on maanpinnan muotojen vuoksi paljon haastavampia rakennusalueita kuin Kalliohuvilan pohjoisosa.
8. Tontin 4 itäsivu tulee linjata nykyisten rajapaalujen 6, 7 ja 8 mukaisesti ja merkitä tontille rakennusoikeudeksi 650 + t150.
9. Esitetään Harkkionmäen kaava-alueen kallioisille tonteille kevennettyä kunnallistekniikkaa. Vrt. Papinsaari, jossa raskas kunnallistekniikka tuhosi kohtuuttomasti olemassa olevaa, monimuotoista luontoa.
10. Asemakaavaehdotus pitää palauttaa uudelleen valmisteltavaksi, jossa on otettu huomioon korjattavaksi esitetyt asiat ja kevennetty kunnallistekniikka.
11. Maanomistajan aiemmin tekemät muistutukset ovat jääneet huomiotta:
 - kaupunginhallitukselle 19.9.1997 koskien yleiskaavaluonnosta 2020
 - muistutus 9.1.1999 koskien Hirvensalon osayleiskaavaluonnosta
 - mielipide 31.5.2012 koskien tielinjausta
 - muistutus 17.12.2013 koskien Harkkionmäen asemakaavaluonnosta

Kaavoitus:

1. Muistutuksessa ei avata minkäläistä tasapuolisuutta muistuttaja tarkoittaa, mutta todettakoon, että kaavoittajan tulee huomioida asemakaavan sisältövaatimukset mm. terveellisestä ja turvallisesta ympäristöstä sekä virkistysalueiden riittävydestä. Tästä seuraa se, ettei täsmällistä tasapuolisuutta pystytä juuri koskaan kaavoituksessa saavuttamaan. Haastavista lähtökohdista huolimatta kaavoitus on pystynyt esimerkiksi rakennusoikeuksien suhteen olemaan hyvinkin tasapuolinen. Kalliohuvilan maapinta-ala on kolmanneksi suurin yksityisistä maanomistajista ja rakennusoikeutta on muistuttajalle osoitettu kolmanneksi eniten.
2. Tätä asiaa on käsitelty jo lausuntovaiheen mielipiteiden yhteydessä. Rantapalstat ovat aivan liian kapeita järkevään asuntorakentamiseen, eikä kaupunki näe tarkoituksenmukaisena ulottaa katu- ja kunnallisteknisiä verkostoja alas rantaan asti hankalan maaston takia.

3. Rantapalstoille menevä tierasite on neljä metriä leveä.
4. Vaatimus huleveden huomioinnista on yhteisvastuullinen LV-1 -korttelialueelle. Kaavassa ei oteta kantaa sen toteuttamistapaan tai -paikkaan. Katso myös vastine kohdassa 6.
5. Jotta kaikille kolmelle rantapalstan omistajalle saataisiin järkevästi toimivaa ranta- aluetta sekä hyvää laituri-aluetta, on ranta-alueesta muodostettu omistuksellisesti kohdennettu yhteiskäyttöalue. Tätä aihetta on käsitelty myös aiemmissa vastineissa.
6. Kaava-alue ei voi toimia vain tonttien varassa, vaan se tarvitsee tuekseen mm. puistoa, katuja ja kunnallistekniikkaa. Näiden sijoittelussa pätee sama pyrkimys tasapuolisuuteen aivan kuin tonttimaan ja rakennusoikeuksienkin osoittamisessa.
7. Kalliohuvilan pohjoisosaan liittyvää problematiikkaa on käsitelty useasti aiemmin tässä selostuksessa. Mikään osa pohjoisosasta ei ole tasaista eikä se sovellu asuntorakentamiseen. Kaavoitusarkkitehti on käynyt maastossa useasti ja tutkinut Kalliohuvilan pohjoisosaa huolellisesti. Viimeksi maastossa on käyty 6.3.2020 gps-laitteen kanssa ja tarkistettu, että tasaiseksi väitetty alue on jo nykyisin vähintään n. kaksi metriä nykyistä kulkuyhteyden asfalttipintaa alempana. Tämä ero todennäköisesti vielä kasvaa suuremmaksi kadunrakentamisen yhteydessä, kun kulkuyhteydestä tehdään loivempi. Alue on myös suurimman osan vuotta varjossa korkean ja metsäisen rinteen takia. Kaavoitus ei saa kunnolla kiinni mitä muistuttaja tarkoittaa pimeällä alueella, mutta alueen puustoa ei ole poistumassa merkittävästi. Katu on tarkoitus tulla nykyisen kulkuyhteyden paikalle, eikä se siten edellytä puuston poistoa. Puustoa on päinvastoin tarkoitus olla karsimatta rinteen luontoarvojen takia. Yleisesti ottaen kallioisen mäki-alueen vielä rakentamattomat ja maastollisesti haastavimmat alueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle riippumatta maanomistajasta.



Kuva 24. Punaisella 6.3.2020 kävellyn reitin gps-jälki. Vihreällä ympyrällä osoitettu viereisen valokuvan ottamisen paikka. Kuva on otettu Haarlahdentielle päin. Gps-jäljen keskimääräinen hajonta peitteisessä maastossa on n. ± 2 m.

8. Esitetyllä alueella maasto putoaa alle 10 metrin matkalla 5 – 8 metriä. Tällaista aluetta ei pysty käyttämään piha-alueena eikä sitä siksi ole syytä ottaa osaksi tonttialuetta. Esitetty rakennusoikeuden nosto ei ole perusteltu. Tontin 4 rakennusoikeus on tällä hetkellä linjassa muiden vastaavien tonttien kanssa ja siksi se pidetään ennallaan.
9. Vaikean maaston takia tämä on varmasti pohdinnan arvoinen asia. Kaupunkiympäristötoimialan Kaupunkirakentamisen yksikkö ja Turun Vesihuolto oy voivat selvittää asiaa.

10. Kaupunkiympäristölautakunta päättää kaavatyon jatkamisesta tai valmisteluun palauttamisesta.

11. Vastineet esitettyihin kohtiin:

- Tämän kaavahankkeen yhteydessä ei käsitellä muihin kaavahankkeisiin jätettyjä mielipiteitä tai muistutuksia.
- Vuoden 2012 tielinjausta käsittelevässä mielipiteessä on pääosin kyse samoista asioista, mitä on käsitelty jo muutenkin. Mitä tulee Haarlahdentien siirrosta länteen, niin sillä ei ns. voiteta mitään. Ennemmin päinvastoin. Nykyinen tie on haettu aikanaan niin luontevaan paikkaan kuin se jyrkähköllä kallioalueella on ollut mahdollista. Tien siirrolle esitettyssä paikassa on entistäkin jyrkempiä kohtia, jolloin kadunrakentaminen olisi entistä vaikeampaa ja kalliimpaa. Myös mielipiteessä toivottu maisemallisia arvoja kunnioittava louhinta olisi käytännössä mahdotonta.
- 17.12.2013 jätetyn mielipiteen asioita on käsitelty aiemmin tässä selostuksessa. Nyt kun tässä muistutuksessa tuodaan esiin samoja asioita, niin tämän vastineen yhteydessä niitä käsitellään vielä jonkin verran uudestaan.
- Yleisesti ottaen todettakoon vielä, että muistuttaja on valitettavasti ymmärtänyt hieman väärin, mistä asukkaiden ja maanomistajien kuulemisessa on kysymys. Jokaisella kaavahankkeen osallisella on oikeus esittää näkemyksensä ja tulla siis kuulluksi, mutta tämä ei tarkoita, että näkemykset voitaisiin ikään kuin automaattisesti huomioida sellaisenaan. Monesti toiveet ja vaatimukset ovat ristiriitaisia keskenään tai voivat muuten vain olla kaavan tarkoitus, ja alueen ominaispiirteet huomioiden mahdottomia toteuttaa. Harkkionmäen kaavahankkeessa tämä on nähty mm. katulinjausten kautta. Alueen asukkailla itsellään on ollut voimakkaasti erimieliset kannat siitä, mistä rantaan menevä katu tulisi linjata. Tämä on esimerkiksi tapauksesta, jossa kaavoitus ei voi suoraan huomioida kenenkään yksittäistä mielipidettä sellaisenaan. Kokonaisuuden kannalta hyväksyttävän ratkaisun löytäminen vaati aikanaan erikoispanostusta useiden vaihtoehtoisten ratkaisujen tutkimisella ja asukkaille suunnatun kyselyn teettämisellä.

Turun luonnonsuojeluyhdistys ry:

1. Kaava-alueen rannalla on tällä hetkellä rakenteita (laitureita) ja niihin liittyviä ruopattuja uomia. Kaavaa varten on selvitettävä, onko kaikilla rakenteilla vaadittavat luvat. Kaavaan tulee merkitä sallitut laituripaikat ja vastaavat, sekä antaa tarvittavat määräykset myös vesialueen puolelle jäävistä rakenteista.
2. Viheryhteydet Harkkionmäeltä Myllymäen suuntaan ovat katkeamassa esitettyssä kaavaehdotuksessa. Ison metsän pirstaloituminen on synty sinänsä, mutta metsäisten lajien ei voi myöskään olettaa siirtyvän peltokaistaleita pitkin alueilta toisille. VE-1-alueet myös sisältävät kaavamerkintöjen mukaan niin paljon ihmistoimintoja, että ne eivät tule soveltumaan eliöiden kulkureiteiksi muutenkaan. Ekologisten käytävien sijoittelua ja laatua tulee vielä miettiä uudestaan.
3. Voimassa olevaan osayleiskaavaan sekä maakuntakaavaan merkitty alueen läpi kulkeva ulkoilureitti tulee merkitä karttaan. Virkistysalueita tulee jättää myös tämän kaavan ranta-alueille, eikä olettaa, että sellaisia tulee vain viereisen Haarlanlahden kaavan alueelle.
4. Meritulvariskeistä tarvitaan kunnollinen selvitys, koska merkittävä osa alueesta sijoittuu meritulvan riskialueelle.
5. Ilmastonmuutoksen vaikutuksia ei ole arvioitu lainkaan. Esimerkiksi metsäisten alueiden hiilinielujen hupeneminen on ristiriidassa Turun kaupungin ilmastotavoitteiden kanssa.

6. Luontoselvitys on puutteellinen, vanhentunut, eikä kata edes koko suunnittelualueetta. Se tulee päivittää ja siinä tulee ottaa huomioon myös tuore uhanalaisten luontotyyppien arviointi (Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018), jonka selvitykset erityisesti metsien ja kallioiden osalta koskevat tätä suunnittelualueetta. Myös ranta- ja vesiluontotyyppit tulee inventoida. Uudet inventoinnit ovat tarpeen myös uhanalaisen lajiston selvittämiseksi, ja tässä tulee huomioida tuorein arvio uhanalaisista lajeista (Suomen lajien Punainen lista 2019).
7. Linnustoselvitys on koskenut vain hyvin suppeaa lajivalikoimaa, joten sen perusteella alueen todellisia linnustollisia arvoja ei voi mitenkään arvioida. Uhanalaistumiskehityksen myötä myös usea aiemmin "peruslajiksi" nimetty laji on taantunut voimakkaaksi, eikä näitä lajeja ole selvityksessä huomioitu lainkaan. Pesimälinnuston tiheyttä ei ole selvitetty. Pesimälinnuston kartoitus on myös tehty vain kahdella maastokäynnillä melko lähekkäisin päivin, mikä ei ole riittävää. Luontoselvityksen selvitysalue ei ole kattanut koko aluetta, minkä vuoksi esim. Niittymäen lajistosta ei ole mitään arviota. Peltolintuja on myös saattanut jäädä huomaamatta. Liito-oravaa tai lepakoiden esiintymistä ei ole kartoitettu kunnolla ollenkaan, kuten ei myöskään mitään meriveden lajistoa tai alueen hyönteisiä. Turun luonnonsuojeluyhdistys muistuttaa hyvin painokkaasti, että luonnon monimuotoisuuden ollessa näin jyrkässä laskussa niin valtakunnallisesti kuin maailmanlaajuisestikin, ei voida enää ihmistoimin vaarantaa loppuja jäljellä olevia toimivia kokonaisuuksia.
8. Viitasammakon suojelun toimenpiteistä ei ole kaavan selvityksissä riittävää suunnitelmaa. Kapean ojakaistaleen jättäminen keskelle tiuhaa asutusta ja asfalttipintoja ei tule turvaamaan lajin säilymistä alueella.
9. Maakuntakaavan määräyksissä on vaatimus, jonka mukaan maakuntakaavan alueelta tulee osoittaa mahdollisimman yhtenäisenä rakentamattomana rantana vähintään 40 % kokonaisrantaviivasta. Harkkionmäen kaavan selvityksissä ei ole arvioitu, miten kaava vaikuttaa tuon vaatimuksen toteutumiseen.

Kaavoitus ja ympäristönsuojelu:

1. Kaavaratkaisu ja tonttijako on laadittu niin, että laiturit ja jonkin verran tosiasiallista vesialuetta tulee sisältymään rannalla oleviin kiinteistöihin. Tällöin kaavassa ei ole tarvetta osoittaa sallittuja laituripaikkoja. Vesialueen puolelle ei jää rakenteita. Venevalkamaksi osoitettujen korttelialueiden edustalla on lisäksi huomioitu vesialueen osa, jolle mahdolliset laiturit tulee sijoittaa. Kaavaa varten ei ole tarvetta selvittää onko laitureilla tarvittavat luvat.
2. Harkkionmäen ja Myllymäen välillä ei ole suojaisaa puustoista viheryhteyttä, vaan näiden alueiden välissä on aikaisemminkin ollut laaja peltoalue. Tämä rajoittaa metsälajiston liikkumista itä-länsisuunnassa. Asia tuodaan esille myös luontoselvityksissä. Harkkionmäen kaava ei muuta näitä tosiasioita.

Kaava tulee kuitenkin huomattavasti kaventamaan laajalla pellolla olevaa avointa viheryhteyttä näiden kahden mainitun alueen välillä, mutta merkittävä kulkureitti se ei ole juuri muille kuin hirvieläimille. Ihmiskasutus ei tämän hetken ylitseksi pääsyyttä kauriskantaa tunnu häiritsevän, sillä Haarlassa liikkuvat kauriit ovat silmin nähten totuneet ihmisiin ja kulkevat myös pihojen poikki. Myös Isoniitun ja ranta-alueen välissä on jo nyt useita yksityisomistuksessa olevia asuinkiinteistöjä, jotka katkovat viheryhteyksiä. VE-1 merkinnällä osoitetun maiseman- ja ympäristönhoidon alueen jatko-suunnittelussa voidaan viheralueiden kytkeytyneisyyttä ja ekologiaa yhteystarpeita tarkastella suhteessa naapurikaava-alueisiin.

3. Ulkoilureitti on huomioitu kaavassa, ks. kuva 31. Tämän kaava-alueen rantavyöhyke on kapea ja se on yhtä 10 metrin levyistä kaistaletta lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa. Lisäksi yksityisomisteiset kiinteistöt ovat suurelta osin rakennettuja ja ympärivuotisesti asuttuja. Kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista lähteä ensin kaavan kautta osoittamaan näitä kiinteistöjä virkistysalueeksi ja sen jälkeen kaavamerkinnän perusteella lähteä hakemaan niille pakkolunastusta.
4. Meritulvariskejä on käsitelty kappaleissa 3.2.8 sekä 5.1.5 ja meritulvariskit on huomioitu kaavassa riittävällä tavalla.
5. Ilmastovaikutusten täsmällinen ennakointi on vaikeaa, sillä kaavalla ei suoraan määrätä esimerkiksi rakentamiseen käytettäviä materiaaleja, rakentamisen aikatauluja tai liikkumisen tapoja. Hyvät kaavatason arviointityökalut ovat kehitystyön alaisia. Aiemmin rakentamattomien alueiden käyttöönotto vapauttaa maaperään ja kasvillisuuteen sitoutunutta hiiltä, väljä asuminen kasvattaa energiankulutusta ja pitkät välimatkat sekä henkilöautovaltainen liikkuminen lisäävät liikenteen päästöjä. Kaupungin tavoitteena on tarjota mahdollisuuksia myös pientalovaltaiseen asumiseen. Asumismuotojen monipuolisuutta ei pystytä täysin ristiriidattomasti sovittamaan yhteen ilmastotavoitteiden kanssa. Päästövaikutukset riippuvat suuresti myös asukkaiden tekemistä valinnoista omassa käyttäytymisessään. Asemakaavoituksen laajeneminen Hirvensalossa on kytketty joukkoliikenteen reittien ja palveluiden kehittämiseen. Näin pyritään vähentämään liikkumisen aiheuttamia ilmastopäästöjä.
6. Iso-Haarla 2006 - luontoselvitys ei kattanut suunnittelualueen itäreunassa olevaa kapeaa peltosuikaletta eikä yhtä rakennettua pihapiiriä. Pellot ja pihapiirit ovat yleensä sellaisia alueita, joiden merkitys luontoselvityksissä on vähäisempi. Luontoselvitys on toisaalta kattanut aikanaan enemmänkin kuin pelkän suunnittelualueen. Selvitysalue on ulottunut suunnittelualueen länsipuolella olevalle metsäiselle alueelle, joka jää Harkkionmäen kaava-alueen ulkopuolelle. Harkkionmäen kaava-alueelta on kaikkiaan tehty useita luontoselvityksiä:
 - Turun Iso-Haarlan kaava-alueen luontoselvitys. Suomen Ympäristökonsultit. 11/2003
 - Iso-Haarla. Suomen Luontotieto Oy 3/2006.
 - Hirvensalon Haarlanlahden ja lähiympäristön viitasammakkoselvitys 2007. Suomen Luontotieto Oy
 - Hirvensalon osayleiskaava. Hirvensalon luontoarvojen yhteenveto ja toimenpidesuosituksen. SITO 27.10.2008.
 - Turun Hirvensalon Haarlan asemakaava-alueen viitasammakkoselvitys 2012. Tmi Hannu Klemola.

Kokonaisuutena luontoselvitykset kattavat koko kaava-alueen ja antavat riittävästi taustatietoa alueen luonnonympäristöstä asemakaavan laadintaa varten. Näkemys luontoselvitysten puutteellisuudesta ja vanhentuneisuudesta on kyseenalainen. Luontotyyppien osalta muutokset ovat hitaita. Uusia luontotyyppisiä ei noin vain synny ja kehitys johtaa monilla kohteilla valitettavasti lajiston taantumiseen, kuten ketoympäristöissä umpeenkasvun seurauksena. Luontotyyppien tilan kohentumiskehitystä voidaan havaita yleensä vain metsien ikääntymisenä. Luontoselvityksissä ei kaava-alueelta tunnistettu luontotyyppisiä, jotka nykyisen luokituksen mukaan olisivat uhanalaisia. Kaava-alueen rantavyöhyke on vahvasti rantaan sijoittuvan asutuksen vaikutuspiirissä ja rantaa on rakentamisella ja laiturialueiden ruoppaamisella muutettu. Ranta- ja vesiluontotyyppien tai merivesiluontoon sitoutuneen lajiston selvittämistä tämän kaltaisella alueella ei voida pitää perusteltuna. Luontoselvityksissä on todettu muun ohella Turun yliopiston kasvimuseon tekemät uhanalaisen lajiston selvitykset alueella. Kaava-alueen uhanalaislajistosta ei ole tällä hetkellä merkintöjä uhanalaisrekisterin tietokannoissa.

7. Luontoselvitysten tekijät ovat kokeneita lintuharrastajia, joilla on hyvä käsitys alueen linnuston selvittämisen edellyttämästä maastotyöstä. Pesimälinnuston tiheyksiä ei ole kaava-alueiden luonnonympäristön perusselvityksiltä edellytetty. Kaava-alueen länsipuolen peltoalueiden, kuten Niittymäen linnustoa kartoitettiin Iso-Haarlan kaava-alueen luontoselvityksen yhteydessä. Myös lepakoiden esiintymistä kartoitettiin tässä yhteydessä ja alueella tehtiin havaintoja pohjanlepakoista ja viiksisiiipoista. Pelkät havainnot lennossa olevista lepakoista eivät sinänsä anna tietoa niiden käyttämisestä levähdys- tai lisääntymispaikoista, koska lepakot liikkuvat hyvin laajalla alueella. Metsäympäristöjen supistuminen vähentää luonnollisesti lepakoille soveliaita elinympäristöjä ja lisääntyvä valaistus haittaa erityisesti viiksisiiipojen elinalueiden valintaa. Nykyisen uhanalaisluokituksen mukaisia uhanalaisia lajeja, joita luontoselvitysten yhteydessä alueelta on havaittu, ja jotka todennäköisesti alueella esiintyvät nykyisinkin ovat viherpeippo, varpunen ja pääskyt. Nämä ovat kulttuuriympäristöjen lajeja, joiden uhanalaistuminen liittyy maatalousympäristön muutoksiin. Osin lajit ovat pystyneet sopeutumaan myös pientaloalueille. Metsäympäristön uhanalaisia lajeja, joista on aikaisempia havaintoja Hirvensalon eteläosan metsäalueilta, ovat hömö- ja töyhtötiainen. Näille lintulajeille yhtenäisten metsäalueiden hupeneminen on selkeä uhka. Liito-oravan esiintymisestä Hirvensalon saarella ei ole havaintoja. Luontoselvityksissä ei myöskään havaittu merkkejä lajin esiintymisestä. Liito-oravan puuttuminen saarilta on tyypillistä lajille, joka karttaa laajojen avoalueiden ylitystä.
8. Konsultin tekemässä viitasammakkoselvityksessä (2012) on esitetty suositeltavia toimenpiteitä, joiden tavoitteena on turvata viitasammakoiden esiintyminen alueella kaavan mahdollistamien maankäytön muutosten jälkeenkin. Yhtenä näistä toimenpiteistä oli Hongiston lammen ja Haarlanlahden pelto- ja rantaniittyalueen yhdistävän ojauoman säilyttäminen (VL-2, w-1). Kaavaehdotuksessa näin on tehty. Ojauomalle varattuun puistoon (VL-2) rajautuvat asemakaavaehdotuksessa erillispientalojen tontit, mutta eivät rakennusalat. On varsin todennäköistä, että nämä osat tonteista ovat tonttien pihapuutarhan aluetta ja soveltuvat myös osin viitasammakoiden liikkumiseen ojauoman puistoalueeseen rajoittuvilla tontin osilla. Hongiston lampi on sijainnut piha-alueella jo ennen asemakaavatyön aloittamista. Pääosin suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuvan Haarlanlahden läjitysalueen ympäristölupamenettelyyn sisältyy myös velvoittavaa sääntelyä, jolla pyritään turvamaan alueen viitasammakopopulaation säilyminen merenranta- ja niittyalueella.
9. Rantaa koskeva maakuntakaavamääräys koskee maa- ja metsätalousvaltaisille alueille suunniteltavaa loma-asutusta. Suunnittelualue ympäristöineen kuuluu taajama-toimintojen alueeseen ja jonne suunnitellaan ympärivuotista asutusta.

4.4.19 Keskustelut nähtävillä oloaikana ja pian sen jälkeen

Kiinteistö Rastila:

Kaavoitus kävi neuvotteluja tila Rastilan kulkuyhteydestä sen toisen omistajan kanssa sekä sähköpostitse että paikan päällä maastossa. Omistaja esitti toiveen, että olisiko Rastilalle sittenkin mahdollista kulkea nykyistä kulkuyhteyttä hyödyntäen eikä ottaa uutta tonttiliittymää idän puolelta tulevalta Sepäntorpan tieltä. Maastokäynnin ja katusuunnitelun kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella tämä on katsottu mahdolliseksi. Kaavallisesti asia on huomioitu tekemällä tonttien 2 ja 3 väliin rako, jotta tontti 5 saa suoran yhteyden Haarlahdentien katualueeseen.

Kiinteistöjen Marjatta ja Ojala omistaja:

Keskusteltaessa Sepäntorpan tien uudelleenlinjauksesta maanomistaja toi esiin halun laajentaa rantasaunaansa.

Kaavoitus:

Rantasaunan laajennusta koskee osittain samat haasteet ja rajoitteet kuin asuinrakennusten rakennusoikeuden lisäämisessä. Niinpä kaavoitus ei voi lähteä vain yhdelle maanomistajalle osoittamaan erillistä rakennusala ja rakennusoikeutta rantasaunalle. Maanomistajan toiveeseen on kuitenkin pyritty vastaamaan sillä, että AO-2 -korttelialueen kaavamääräystekstiä on hieman muutettu. Pieniä talusrakennuksia sai aiemman tekstin mukaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, jos niiden pohjapinta-ala oli alle 50 neliötä. Nyt tuo pinta-alamäärä on alle 50 k-m². Muutos mahdollistaa aiempaa hieman isompien talusrakennusten sijoittamisen rakennusalan ulkopuolelle ja samalla muutos on tasa-
puolinen koskien kaikkia kyseisen korttelialueen maanomistajia.

Kiinteistö Kalliohuvilan käyttämä asiamies:

Tontin 3 osalta esitetään kerrosluvun muutosta, jolla mahdollistettaisiin täyden kahden kerroksen lisäksi vielä sellainen kellarikerros, johon voi sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa.

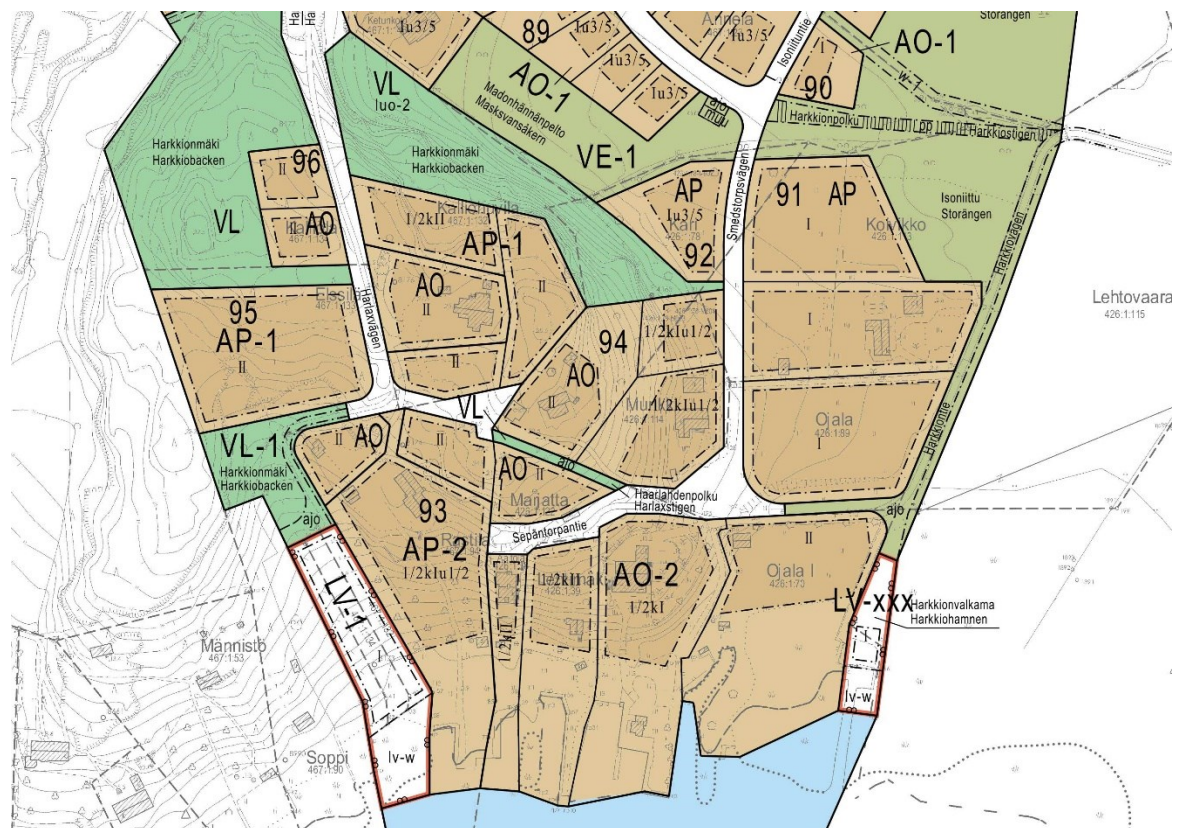
Kaavoitus:

Kaavoitus kävi tarkistamassa tontin maasto-olosuhteita 10.6.2020. Tontin alue on jonkin verran merelle päin viettävä, mutta ei niin paljon, että tontille saisi luontaisesti syntymään ns. rinneratkaisun. Kaavassa on kaupunkikuvallisena lähtökohtana sallia muutamaa jyrkkää tonttia lukuun ottamatta enintään kaksikerroksinen rakentaminen. Asiamiehen välityksellä esitetty toive johtaisi alarinteen puolella jo osittain kolmikerroksiseen rakentamiseen ja tämän tyyppistä rakentamista ei suunnittelualueella haluta sallia kaupunkikuvallisista syistä. Tämän vuoksi kerrosluku pidetään ennallaan.

4.4.20 Sepäntorpantien uudelleenlinjaus, kevät 2020

Sepäntorpantiehen kohdistuneen muistutuksen johdosta kaavoitus tutki minkäläisen avun toisi Sepäntorpantien uudelleenlinjaus. Tässä katualue siirrettäisiin tilojen Koivikko, Ojala ja Munkki kohdalla n. 40 metriä länteen eli lähelle mäen juurta. Tällä ratkaisulla katualuetta tarvitaan vähemmän ja se vie selvästi vähemmän pinta-alaa tiloista Marjatta ja Ojala. Tilan Munkki pohjoisosaan muodostuva uusi tontti saa tässä versiossa suoran yhteyden katuun ja tila Ojalaan voidaan muodostaa yksi iso AP-tontti. Kadun vähentyessä kadunrakentamiskustannukset hieman halpenevat ja oletettavasti myös maaperä on parempaa lähempänä mäen juurta. Myös kunnallistekniikan rakentamisen oletetaan tällä ratkaisulla yksinkertaistuvan, sillä tämä on ensimmäinen vaihtoehto, jossa tulee mahdolliseksi ulottaa viettoviemäri kadun päähän asti.

Selkein miinuspuoli tässä versiossa on se, että kolme maanomistajaa joutuvat käymään kauppaa keskenään erikokoisista maapaloista. Aiemmassa versiossa vaihtotarve koski vain kahta maanomistajaa ja maa-alueet olivat täsmälleen samansuuruiset.



Kuva 25. Hahmotelma, jossa on esitetty Sepäntorpantien linjauksen muutos.

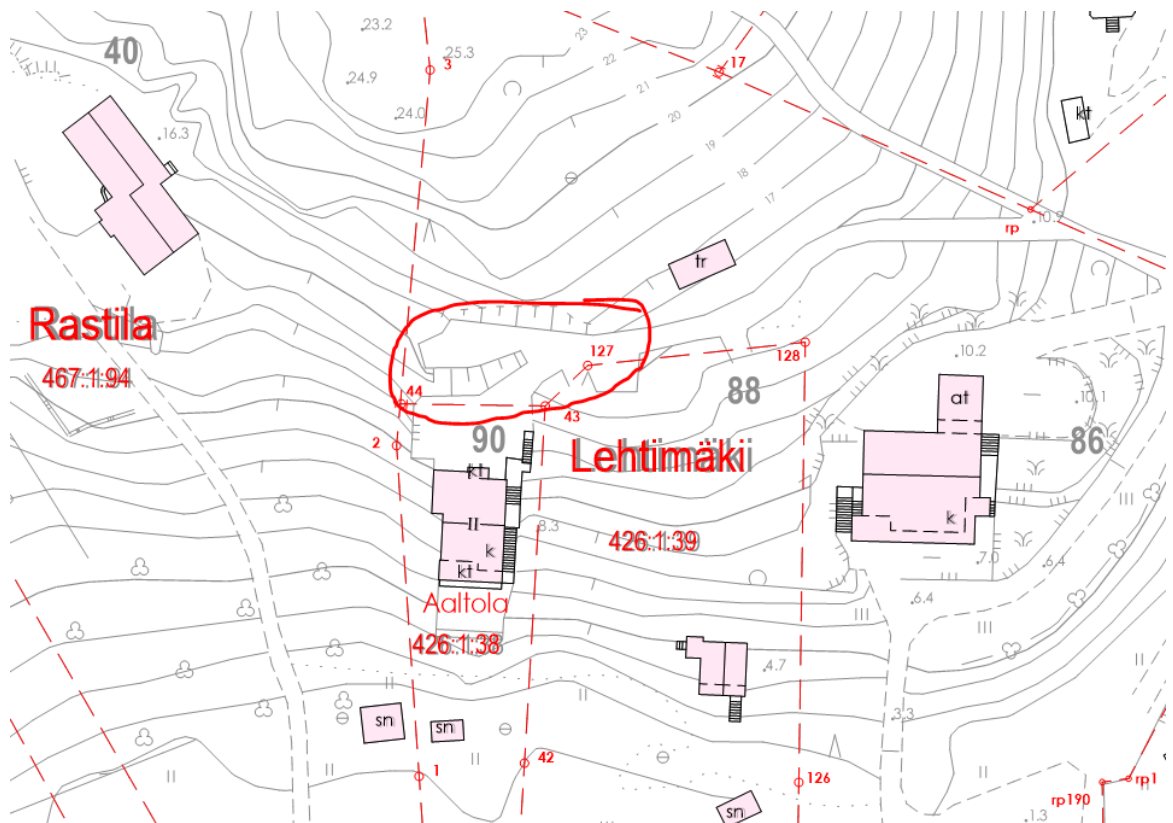
Kaavoitus valmisteli aiheesta havainnollistavan kartta-aineiston, jossa esitettiin eriteltynä muutoksen hyviä ja huonoja puolia eri maanomistajien näkökulmasta. Tämän jälkeen kaavoitus lähetti ratkaisusta kyselyn niille neljälle maanomistajalle, joiden alueisiin muutos kohdistuu. Aiheesta käytiin keskustelua puhelimitse sekä sähköpostitse. Kaikki maanomistajat pitivät vaihtoehtoista ratkaisua parempana aiempaan verrattuna, joten kaavoitus jatkaa kaavatyötä tämän vaihtoehdon pohjalta. Muutos on sen verran iso, että lautakunnan muistutuskäsittelyn jälkeen kaava täytyy asettaa uudestaan nähtäville. Huom! Kaavaehdotukseen vuonna 2024 tehtyjen muutosten myötä Sepäntorpantie lopeetaan tilan Munkki kohdalle, ks. lisää kohdasta 4.4.28.

4.4.21 Tammistontien katualueen päivitys, kevät 2020

Tammistontielle toteutettu linja-autojen kääntöpaikka on aiheuttanut hienoisia muutoksia kiinteistöjaotukseen sekä katujärjestelyihin. Näiden johdosta Tammistontien katualuetta ja samalla myös kaava-alueen luoteisrajaa on päivitetty vastaamaan näitä tehtyjä muutoksia. Uudessa rajauksessa on huomioitu olevat kiinteistörajat sekä mahdollisuus Tammistontien vartta kulkevan jalankulun ja pyöräilyn väylän jatkamiseen.

4.4.22 Sepäntorpantien pään typistys, syksy 2020

Elokuussa 2020 valmistelijan oltiin yhteydessä ja kerrottiin, että kiinteistöjen Marjatta ja Aaltola omistajat olisivat tekemässä pienen maakaupan. Tila Aaltolan omistaja olisi halukas ostamaan tila Marjatan omistajalta nykyisen Harkkiontien loppupäänä olevan tiealueen omaksi piha-alueekseen, ks. kuva 26. Tila Aaltola on hyvin kapea ja jyrkkä. Asuinrakennus piha-alueineen on ollut vaikea sovittaa maastoon, ja ylärinteessä oleva ajoneuvo-piha onkin jäänyt hieman haastavaksi operoida. Maakaupalla asiaa pystyisi helpottamaan, kun tien loppupää olisi tila Aaltolan omistuksessa ja sen myötä Aaltolan tarpeisiin muokattavissa.



Kuva 26. Suurpiirteinen rajaus maakaupan kohteesta.

Saatuana tämän tiedon kaavoitus lähti tutkimaan mitä tämä tarkoittaisi Sepäntorpantien katualueelle ja sen operoitavuudelle, alueen tarvitsemalle viemäroinnille ja ettei se aiheuta kohtuutonta haittaa tila Lehtimäelle.

Kaavoitus selvitti asiaa kaupunkiympäristön toteutussuunnittelun ja kunnossapidon sekä Vesihuolto Oy:n kanssa. Lisäksi valmistelija kävi maastossa tarkistamassa, että tila Lehtimäelle säilyy asiallinen tonttiliittymämahdollisuus kadulle. Lopputulema on, että katu on lyhennettävissä. Lyhentäminen vaatii mäen jyrkkyyden takia kuitenkin edelleen kääntöpaikan kadun loppuun, jossa maasto on tasaisempaa. Lisäksi tila Rastilaa varten kaavaan pitää sisällyttää johtorasite sille osalle, jonka on tarkoitus olla kaupan kohteena. Huom! Kaavaehdotukseen vuonna 2024 tehtyjen muutosten myötä Sepäntorpantie lopeetaan tilan Munkki kohdalle, ks. lisää kohdasta 4.4.28.

4.4.23 Rannan kiinteistörajat, syksy 2020

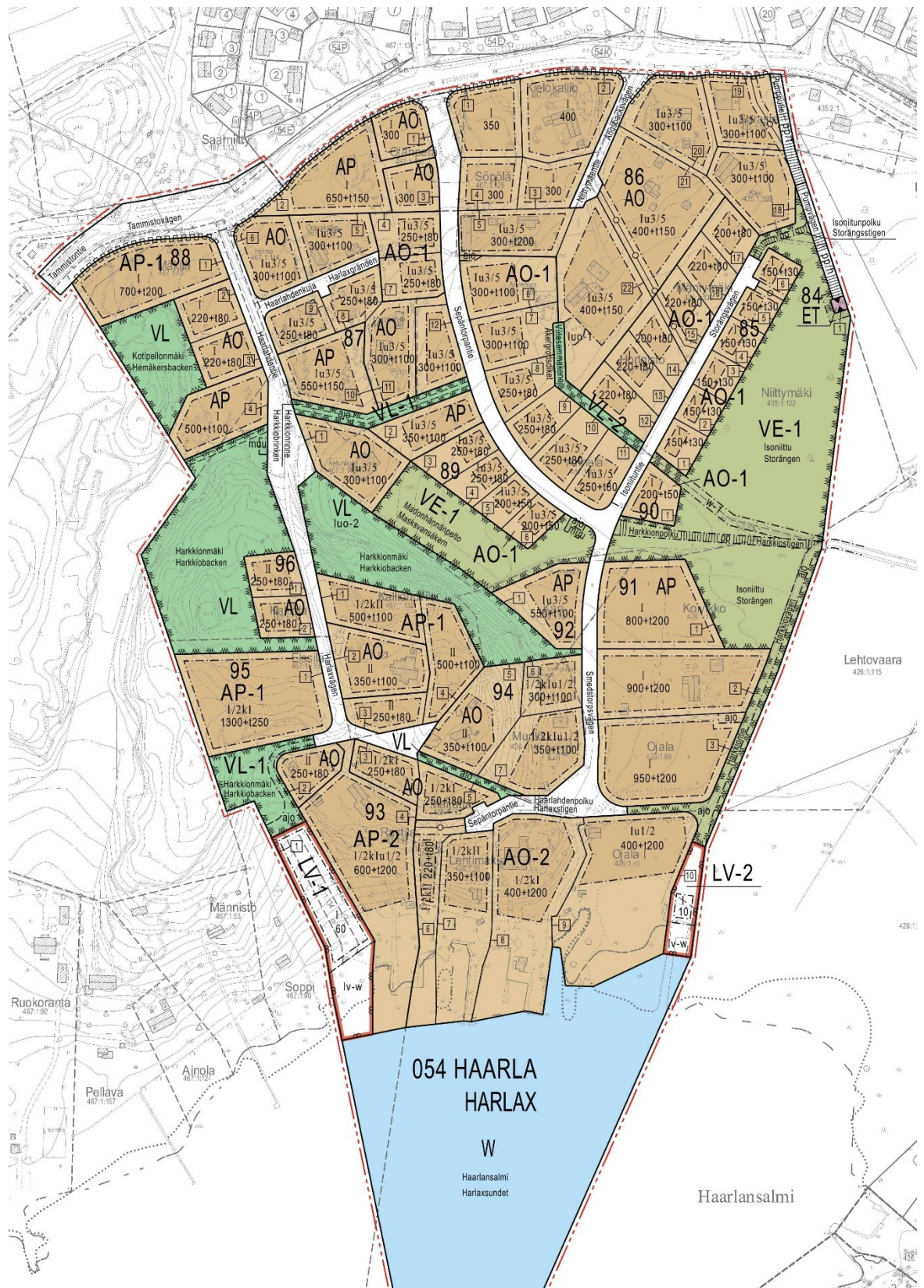
Ranta Haarlanlahden pohjukassa on matalaa ja voimakkaasti ruovikoitunutta. Tämän johdosta useat maanomistajat ovat vuosien saatossa ruopanneet ja muokanneet rantaansa, jotta vesiyhteys olisi mahdollinen. Tällä kaava-alueella tila Lehtimäen ja Marjatan rannat ovat olleet jo entuudestaan selkeästi käsiteltyjä. Syksyllä 2020 tilojen Aaltola ja Rastila omistajat toivat esiin aikeensa hakea vesijätön lunastusta heidän yhteisellä kiinteistörajallaan olevan vesijätöalueen lunastamisesta. Myös heillä olisi halua pystyä käsittelemään rantaansa paremmaksi, kuin mitä tilanne nyt on.

Rannan mataluuden ja ruovikoituneisuuden johdosta lunastettavaksi ajateltu alue on pitkä niemeke. Tutkittuaan mahdollisen lunastuksen vaikutusta kaavaan, kaavoitus totesi, ettei tonttialuetta ole mahdollista ja järkevää kasvattaa aivan niin pitkäksi kuin alueella nyt oleva niemeke on. Rannan veden puoleisia kiinteistörajajoja (itä-länsisuuntaiset) on kuitenkin ulotettu hieman ulommas vedelle päin verrattuna aiempaan. Ulottamisen pohjaksi on haettu periaatetasolla Haarlanlahden pohjukkaa myötäilevä muoto ja yksityiskohtaisemmin tarkasteltuna se, miten rajojen pitää pystyä luontevasti jatkumaan länteen, jos ja kun Harkkionmäen länsipuolinen alue tulee joskus asemakaavoitettavaksi. Lisäksi rajojen asetteluun vaikutti myös olemassa oleva kylän raja, joka kulkee tilojen Aaltola ja Rastila välistä.

Myös muita toiveita rannan ja rannan tuntumassa olevista kiinteistörajajoista (pohjois-eteläsuuntaiset) on esitetty, mutta niihin on haluttu koskea mahdollisimman vähän. Kukin maanomistaja on jo järjestänyt omaa alueiden käyttöönsä nykyisten rajojen pohjalta, eikä nykyiset rajat polje tai loukkaa kenenkään oikeuksia. Vaikka näiden pohjois-eteläsuuntaisten rajojen hienosäätö voisikin olla mahdollista, ei niiden muokkaaminen tuo kaavoituksen mielestä mitään lisäarvoa. Kukin maanomistaja pystyy toimimaan ja ylläpitämään alueitaan ja rakenteitaan nykyistenkin rajojen puitteissa. Tämän lisäksi osa rajoista ja rajojen nurkkapisteistä sijoittuu veden päälle, jolloin niiden sijaintia ei voi maastossa edes hahmottaa.

4.4.24 Kolmas ehdotuskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten johdosta muutetun kaavaehdotuksen sekä vastineet muistutuksiin 8.12.2020 § 442. Lisäksi lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen uudestaan nähtäville.



Kuva 27. Kaavaehdotus 15.8.2018, muutettu 6.11.2019 (lausunnot), 13.1.2020 (infrakustannukset) ja 26.10.2020 (muistutukset).

4.4.25 Toinen nähtävillä olo

Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.1.-16.2.2021 välisen ajan. Nähtävillä oloaikana tuli kolme muistutusta.

Kiinteistön Lehtimäki omistajat:

1. Tontin yläosan ja luoteiskulman ajoliittymä sekä parkkipaikka tulee säilyttää jatkossakin siten, että Sepäntorpantien päätyraja tulee siirtää länteen päin tonttipisteen 127 kohdalle. Ajoliittymä ja käyntiportti ovat ainoa toimiva kävely- sekä ajoyhteys alas jyrkkää rinnettä huvilalle. Viimeisin kaavaehdotus poistaisi tämän ajoyhteyden kokonaan. Myös tontin yläosan pengerreretyn parkkipaikan käyttö poistuisi kokonaan.
2. Tonttien 6 ja 7 välinen rannan kiinteistöraja tulee olla suora jatke rajapyykkien 38, 39 ja rajapisteen 39 osoittamalle rajalinjalle. Suora jatke on ainut tapa maastossa hahmottaa rajan sijainti ja se on kummankin tilan osalta tasapuolinen. Lunastuslainsäädännön periaatteiden vastaista olisi oikeuttaa Aaltolan tila lunastamaan kaavaehdotuksessa esitetyllä tavalla vesialuetta Lehtimäen tilan edustalta.
3. Tonttien 7 ja 8 välinen raja tulee olla rajapisteen rp13 ja rp10 välinen suora eikä kaava-aluetta tule ulottaa tonttien 7 ja 8 välisellä rajalla nykyisiä rajoja ulommas. Tila Marjatan merenpuoleinen kiinteistöraja on ulotettu rajapisteeseen rp10 eli kiinni Lehtimäen tilan laiturirakenteeseen. Mitään kaavoituksellisia perusteita tälle ei voi olla eikä tilalla Marjatta ole oikeutta lunastaa vesialuetta Lehtimäen tilan edustalta.
4. Lehtimäen tilan rakennusoikeus tulee olla vähintään 500 kem². Kaavassa esitetty rakennusoikeus on kysymyksessä olevan tontin 7 sijaintiin ja pinta-alaan nähden edelleen vähäinen verrattaessa naapuritonttien 5 ja 6 esitettyihin rakennusoikeuksiin. Lisäksi todetaan, että tontin 6 tehokkuusluku vielä kasvaisi jonkin verran sen myötä, kun Sepäntorpantien katualuetta kasvatettaisiin länteen päin.

Kaavoituksen vastine:

1. Muistuttajalle on aikojen saatossa syntynyt tilanne, jossa hänen tila Lehtimäen pohjoisraja on ollut melkein kokonaan tonttiliittymää Harkkiontien yksityistielle. Tilalle on johtanut kaksi samanlevyistä ja silmämääräisesti tarkasteltuna samalla jyrkkyydellä alas kesäasunnolle johtavaa ajo-/kulkuyhteyttä. Lisäksi muistuttajalla on ollut kahden auton parkkipaikka, joiden käyttö on kuitenkin pohjautunut siihen, että ajoneuvot jäävät osittain Harkkiontien ja naapurikiinteistön puolelle. Näiden lisäksi muistuttaja on hiljakkoin toteuttanut vielä erillisen pressukatoksella varustetun parkkipaikan porakavionsa viereen, ja mikä on edelleen varannut lisää tonttiliittymälevyettä itäisemmän kulkuyhteyden vieressä.

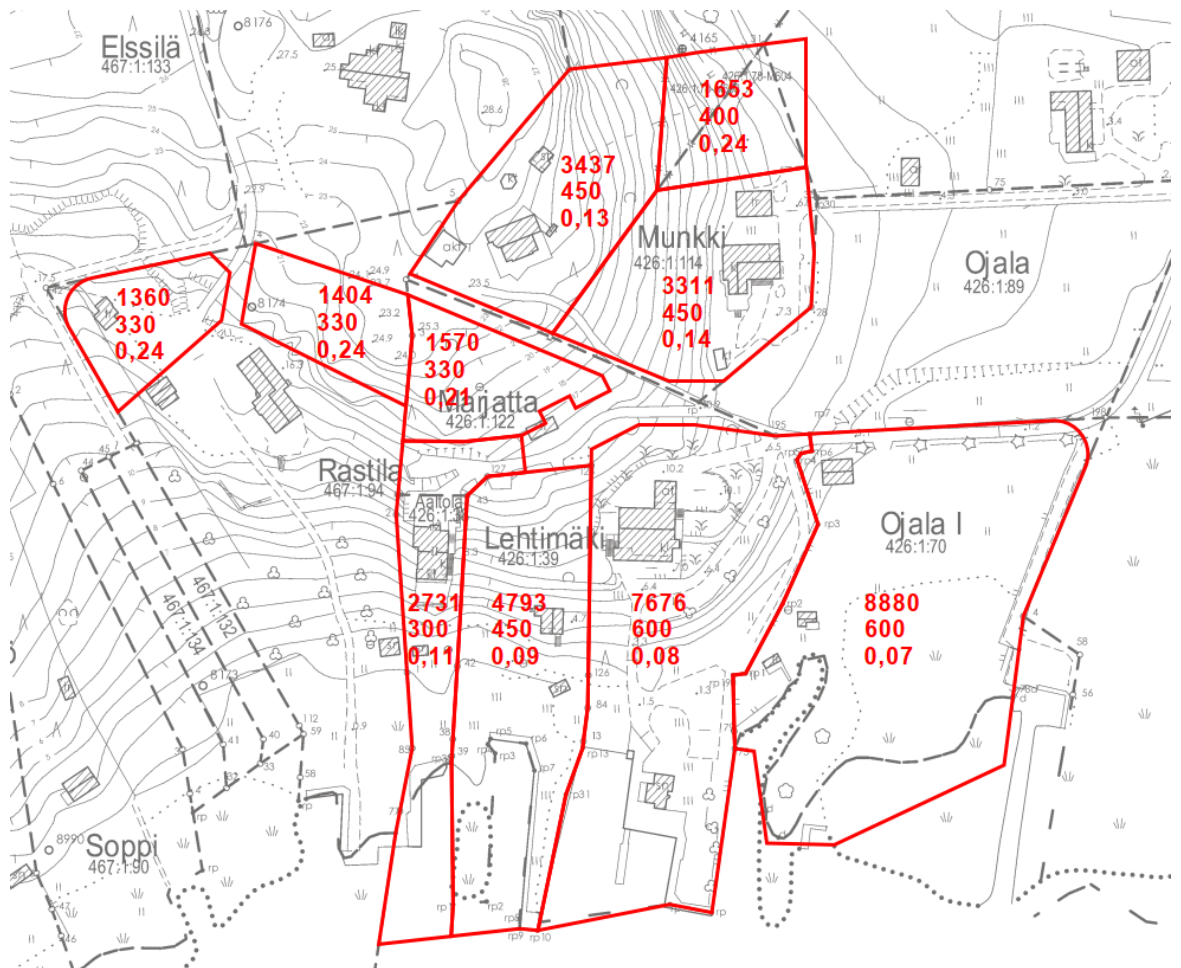
Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 26 § mukaan tontille saa rakentaa lähtökohdaisesti vain yhden ja enintään viisi metriä leveän tonttiliittymän. Katualuemuutoksen jälkeenkin muistuttajalle jää riittävästi katualuetta asiallisen tonttiliittymän järjestämiseksi. Katualuemuutos luonnollisesti vaatii tulevaisuudessa maanomistajalta toimenpiteitä tontillaan pysäköinnin ja kulkuyhteyden parantamiseksi, mutta vastaavallaisia toimia asemakaavan tulo aiheuttaa monelle muullekin suunnittelualueen maanomistajalle.

Lisäksi voidaan todeta, että muistuttaja on jo kaavatyön alkuvaiheessa edellyttänyt, että katualue pitäisi ulottaa tila Lehtimäelle asti. Monien eri vaiheiden jälkeen tämä on tehty mahdolliseksi. Matkan varrella muistuttaja on esittänyt, ettei tila Lehtimäestä saa lohkaista aluetta katualueeksi ja että rakennusoikeutta tulee nostaa. Viimeisimmässä kaavaratkaisussa tila Lehtimäestä ei tarvita aluetta katualueeksi ja rakennusoikeutta on nostettu ensimmäisen nähtävillä olon jälkeen. Muistuttajan vaatimuksiin on täten

vastattu niin hyvin kuin on pystytty ja katualueen tyypistys ei ole muistuttajalle kohtuuton. Huom! Kaavaehdotukseen vuonna 2024 tehtyjen muutosten myötä Sepäntorpan tie lopetetaan tilan Munkki kohdalle, ks. lisää kohdasta 4.4.28.

2. Rantavyöhykkeellä kiinteistörajoilla ja eri nurkkapisteillä tai -pyykeillä ei ole samanlaista käytännön merkitystä kuin maa-alueella. Osa tämänkin kaavan rantakiinteistöjen kiinteistörajoista sijoittuvat ruopatulle kaislikkoalueelle tai suoranaisesti veteen. Tällöin rajojen mahdollista hienosäätöä olennaisempaa on, että kullakin kiinteistön omistajalla säilyy nykyisen kaltainen yhteys veteen ja Haarlansalmeen. Tämä toteutuu hyvin ja tasapuolisesti käyttämällä kaavan tonttijaon pohjana nykyisiä lainvoimaisia kiinteistörajoja. Vesialuetta vasten olevien kiinteistörajojen tarkistuksella on haluttu muodostaa selkeämpi ja yhtenäisempi rajalinja, jos ja kun asemakaavoitus joskus jatkuu Harkkionmäestä länteen. Kaavoitus ei jaa muistuttajan näkemystä siitä, että pienet muutokset tulisivat tila Lehtimäen edustalle, vaan ne tapahtuvat sen sivuilla.
3. Katso kohta 2.
4. Muistuttajan pyynnöstä kaavoitus teki apukuvan rannan tuntumassa olevien AO-tonttien pinta-aloista ja rakennusoikeuksista sekä minkälainen tehokkuusluku näistä muodostuu, ks. kuva 28. Muistuttaja on nostanut sieltä esiin muutaman tontin, joiden tehokkuusluku nousee korkeammaksi kuin tila Lehtimäen, mutta jättää mainitsematta, että siellä on myös tehokkuusluvultaan alhaisempiakin tontteja.

Rakennusoikeus määritetään kaavoihin monen eri tekijän kautta. Yksi tekijä on toki tontin maapinta-ala, mutta tätä merkitsevämpää on esimerkiksi aiottu käyttötarkoitus, aiottu kerrosluku ja tontin erityispiirteet, kuten sijoittuminen rantaan. Kun kaavatyön aikana todetaan, että johonkin voidaan muodostaa rakennuspaikka, seuraa tästä eräänlainen pohjarakennusoikeus, jonka määrä perustuu mm. edellä mainittuihin seikkoihin. Erillispientaloille varatulla alueella (AO) tämä tarkoittaa tyypillisesti n. 200 – 250 kem² rakennusoikeutta asuinrakennukselle ja n. 40 – 80 kem² rakennusoikeutta talousrakennuksille. Jos on pieni tontti ja/tai on kyse vain yksikerroksisesta rakentamisesta, voi rakennusoikeus muodostua usein yllä esitettyä pienemmäksi ja jos taas tontti on iso ja on kyse monikerroksisesta rakentamisesta, voi rakennusoikeus mahdollisesti kasvaa suuremmaksi, mutta vain tiettyyn rajaan asti. Kun AO-tontilla asuinrakennuksen rakennusoikeus saavuttaa 300 – 400 kem², ei rakennusoikeutta ole AO-käyttötarkoituksella tarkoituksenmukaista kasvattaa enää suuremmaksi, vaikka tontin pinta-ala olisi miten suuri tahansa. Tästä seuraa mm. se, ettei rakennusoikeus kasva lineaarisesti tontin pinta-alan suhteessa ja miten pienillä tonteilla on tehokkuusluvun kautta tarkasteltuna enemmän rakennusoikeutta.



Kuva 28. Pinta-alat, rakennusoikeudet ja tehokkuusluvut erällä kaava-alueen tonteilla (tilanne nähtävillä olon aikana 18.1.-16.2.2021).

Kiinteistön Kalliohuvila omistaja:

Muistuttaja esittää tyytymättömyytensä kaavaehdotusta sekä aiemman muistutuksen vastineita kohtaan. Uudessa muistutuksessa esitetyt kohdat on numeroitu 26.10.2020 vastineissa esitetyin numeroin.

Kohdat 2 ja 5 (sekä kiinteistöjen Marjatta ja Ojala kohta 4): Muistuttaja ei tule hyväksymään kiinteistön rantatontin lunastusta ja muutosta yhteiseksi venevalkaman korttelialueeksi, eli jo omistamansa maa-alueen lunastusta ja sen takaisinostamista. Rantatontin tulee pysyä nykyisellä omistajallaan ja tulevaisuudessa palvella vain Kalliohuvilan tontin 2 omistajaa. Esitetään edelleen rantatontille rakennusoikeutta 150+t30. Arkkitehti on tehnyt tutkielman rantatontille ja sille mahtuu maltillisen kokoinen omakotitalo helposti.

Kohta 7: Kalliohuvilan pohjoisosaan esitetään edelleen tonttia ja sille rakennusoikeutta 200+t50. Vastineessa esitetty GPS-jälki ei ole alueelta, josta on kyse. Alueelle esitetty tontti tulisi loivaan itärinteeseen, jolla korkeuserot ovat n. 2-2,5 metriä. Kulkuyhteyden järjestäminen ei vaadi suuria maanrakennustöitä. Alue ei ole rakentamisen kannalta haastava ja sopii loistavasti loivaan rinnerakentamiseen. Lisäksi tuleva kunnallistekniikka tullaan linjaamaan tontin välittömään läheisyyteen (todennäköisesti olemassa olevan tien alueelle). Kaavoittaja ei tunnu ymmärtävän, ettei kaikkien tonttien tarvitse olla suoraa peltoa.

Liitteenä Geo-Master Oy:n lausunto, jossa todetaan, etteivät topografiset olosuhteet poikkea tavanomaisista pohjarakentamisen olosuhteista Lounais-Suomessa.

Kohta 8: Tontin 4 itäsivun linjaus aiemmin esitetyn mukaan, rajapaalut 6, 7 ja 8 sekä rakennusoikeuden kasvatus 650+t150. Rakennusoikeuden kasvatus kompensoi nykyisen tontin muita menetyksiä; viheralue, tie tilalle Rastila on Kalliohuvilan alueella, eteläkulman muutos liikenneyhteydelle, joka palvelee muitakin kuin tilasta Kalliohuvila lohokottavia tontteja.

Lisäksi: Tilan Kalliohuvila, tontin 2 rakennusoikeutta tulee nostaa siten, että uusi rakennusoikeus on 500+t150. Esitetty pinta-ala olisi linjassa tontin 2 kokoon sekä muihin alueella oleviin tontteihin, joilla on nykyisiä asuinrakennuksia.

Todetaan edelleen, että asemakaavaehdotus tulee palauttaa uudelleen valmisteltavaksi siten, että yllä olevat huomiot toteutetaan kaavaan.

Kaavoituksen vastine:

Kohdat 2 ja 5 (sekä kiinteistöjen Marjatta ja Ojala kohta 4): Kyseiset rantapalstat on aikanaan lohkottu rantaan pääsyn mahdollistamiseksi, ei rantarakentamisaikoina. Alueella ei siis ole ollut rantarakentamisaikoina, eikä näin kapeille palstoille ole tarkoituksenmukaista sellaisia luoda. Taitava arkkitehtisuunnittelija toki pystyy sovittamaan asuinrakennuksen näinkin erikoiseen paikkaan, mutta se ei silti tarkoita sitä, että paikka olisi sovelias kyseiseen käyttötarkoitukseen. Rantapalstojen alue pidetään kaavassa ennallaan eli se pidetään paikkana, josta pääsee rantaan veden äärelle.

Koska palstat yhdessäkin muodostavat aika kapean alueen ja kun alue vielä entisestään kapenee veden puolella, on kaavalla haluttu turvata mahdollisuus hallittuun rannankäyttöön. Kaavalla ja omistusjärjestelyillä pystytään takaamaan järkevä ja tasapuolinen rannankäyttömahdollisuus palstat omistaville kiinteistöille. Järkevä käyttömahdollisuus korostuu nyt, kun kaavalla ollaan luomassa tilannetta, jossa kolmen käyttäjän sijasta käyttäjiä voikin olla selvästi suurempi määrä.

On myös mahdollista, että kaavan suoma järjestelymahdollisuutta ei oteta käyttöön tai sitä ei oteta käyttöön ainakaan heti. Tonttia ei ole pakko lohkoa eikä omistusjärjestelyjä tehdä ainakaan silloin, jos rannan käyttöä voidaan hoitaa järkevästi muulla tavoin. Paine järjestelyjen tekemiseksi todennäköisesti kuitenkin kasvaa alueen toteutuksen käynnistyessä ja kun uusia asukkaita muuttaa alueelle. On myös oletettavaa, että Kalliohuvilalle kohdentuvien uusien tonttien kiinnostus on selkeästi suurempaa, jos niille on osoitetaan oikeus rannankäyttöön. Se, että haluaako muistuttaja suoda tällaisen mahdollisuuden tonttinsa ostajille, on luonnollisesti omistajan itsensä päätettävissä.

Kohta 7: GPS-jäljen kohdalla pyrittiin osoittamaan päätöksentekoon, miten jyrkästi ja nopeasti maasto laskee nykyiseltä Haarlahdentieltä. Tilanne huononisi entisestään, kun Haarlahdentielle toteutetaan katu. Esitetty rakennuspaikka on oletettavasti GPS-jäljestä hieman kaakkoon ja se sijoittuisi välittömästi tila Ketunkolon asuinrakennuksen lounaispuolelle. Kaavoitus oletti jo aiemminkin, että tätä kohtaa muistuttaja on tarkoittanut rakennuspaikaksi. Kyseisessä kohdassa maasto on hieman loivempaa, mutta tämä ei paranna kokonaistilannetta, mitä on käsitelty jo aiemmassa vastineessa. Geo-Masterin lausunnossa puhutaan tavanomaisista pohjarakentamisolosuhteista. Ne eivät esitettyssä rakennuspaikassa varmasti olekaan tavanomaisesta poikkeavat, mutta nyt ei ole kyse pohjarakentamisen olosuhteista, vaan siitä, ettei esitetty paikka täytä terveellisen ja turvallisen rakennuspaikan määritelmää. Lisäksi esitetty paikka sijoittuu alueelle, jonka luontoarvoja on tarkoitus turvata asemakaavalla.

Kohta 8: Tilanne ei ole muuttunut aiemmasta, katso aiemman vaiheen vastine. Maanomistaja hyötyy muiden maanomistajien kontolle tulevasta järjestelyistä enemmän, kuin mitä tila Kalliohuvilaan kohdistuu muistutuksessa mainittuja ”menetyksiä”.

Lisäksi: Rakennusoikeus on linjassa muiden vastaavien rakennuspaikkojen kanssa, eikä sitä ole perustetta nostaa korkeammaksi kuin muilla. Katso myös Kiinteistö Lehtimäen omistajan muistutukseen kirjattu vastine kohdasta 4.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää kaavatyön jatkamisesta tai valmisteluun palauttamisesta.

Kiinteistön Aaltola omistaja:

Sepäntorpantietä tulee jatkaa katuna siten, että katu jatkuu tila Aaltolalle asti ja loppuosa tulee osoittaa osaksi tonttia 5. Aiotulla katualueeksi muutettavalla tontinosalla ei ole muistuttajalle sellaista käyttöä, mikä erityisesti puoltaisi sen säilyttämistä tonttina. Alue on jo ennestäänkin liikennöintiin tarkoitettua aluetta, josta kuljetaan sekä tila Aaltolalle että tila Lehtimäelle.

Selostuksessa todetulle maakaupalle ei ole kaavatyön kestäessä syntynyt tosiasiallista mahdollisuutta. Asiasta oli suullisesti sovittu kesällä 2020 myyjätahon kanssa, mutta hän on vetäytynyt hankkeesta, eikä sovittulle määrälän kaupalle ole enää edellytyksiä.

Muut huomiot: Laadittavana olevan asemakaavan pohjakartan kiinteistörajatiedot ovat osittain vanhentuneita, eivätkä ne vastaa nykytilannetta.

Kaavoituksen vastine:

Katualueen loppua koskeva muistutus jätetään huomiotta maanomistajan myöhemmin lähettämän mielipiteen johdosta, ks. kappale 4.4.26.

Kiinteistörajatiedot ovat muuttuneet tila Aaltolalla suoritetun vesijätön lunastuksen seurauksena. Kaavakarttaan tilattiin pohjakartan tarkistus, jonka myötä kiinteistörajatiedot on saatu päivitettyä. Suoritetun vesijätön lunastuksen myötä tilojen Aaltola ja Rastila välinen raja rannassa on kokenut pienen muutoksen nurkkapyykistä 93 eteenpäin. Kaavan puolella AP- ja AO-korttelialueen raja sekä tonttijakoraja muutetaan vastaamaan tätä vesijätön lunastuksen yhteydessä syntynyttä linjaa.

4.4.26 Tapahtumat toisen nähtävillä olon jälkeen

Kun hetken näytti siltä, ettei tilojen Aaltola ja Marjatta maanomistajien maakauppa toteudukaan, kaavoitus alkoi tutkia vaihtoehtoa, jossa Sepäntorpantien katualue olisi ulottunut tila Rastilalle asti. Tämä muutos koski erityisesti tila Marjatan maanomistajaa. Siksi kaavoitus päätti kuulla häntä asiassa ja varasi mahdollisuuden mielipiteen jättämiseen. Mielipiteen muodostamisen aikana tila Marjatan maanomistaja jatkoi neuvotteluja maakaupoista tila Aaltolan maanomistajan kanssa. Neuvottelut tuottivat tuloksen ja kauppakirja maa-alueesta allekirjoitettiin 26.3.2021. Tehdyn kaupan myötä tila Aaltolan maanomistaja jätti mielipiteen 26.3.2021, jossa hän peruu 15.2.2021 päivätyistä muistutuksesta katualueen jatkamista koskevan osion. Asemakaavan puolella pidetään voimassa 26.10.2020 päivätyin kaavaehdotuksen ratkaisumalli, joka on ollut nähtävillä, ja jossa Sepäntorpantien loppupäästä osa liitetään tila Aaltolaan ja mikä vastaa tehtyä maakauppaa.

Tässä yhteydessä valmistelija kävi vielä uudestaan maastossa tutkimassa ratkaisumallin vaikutusta tila Lehtimäkeen (kaavan myötä korttelin 93 tontti 7). Tontille jää hyvä yhteys katuun pressukatoksen ja itäisen kulkuyhteyden kohdalle. Lisätilaa ajoneuvoille on järjestävissä esim. pressukatoksen ja porakaivon viereen, jossa maasto on hieman tasaisempaa. Huom! Kaavaehdotukseen vuonna 2024 tehtyjen muutosten myötä Sepäntorpantie lopetetaan tilan Munkki kohdalle, ks. lisää kohdasta 4.4.28.

Kiinteistön Marjatta omistaja:

Tila Marjatan maanomistaja jätti erilliskuulemisen yhteydessä mielipiteen 19.3.2021.

1. Sepäntor panttien päässä oleva kääntöpaikka tulee poistaa. Tie on jo nyt niin leveä, että siinä pystyy kääntämään autot.
2. Haarlahdenpolun kulkuväylä tulee poistaa kaavasta. Se on tarpeeton, lisää ainoastaan läpikulkua ja häiritsee tonttien omistajia. Se on myös kaupungille turha investointi.
3. Mielipiteen jättäjä toteaa, ettei tule hyväksymään mitään rannan rajalinjan muutoksia hänen ja tila Lehtimäen välillä. Rajalinja on jo aiemmin ratkaistu oikeusteitse.

Lisäksi maanomistaja lähetti vielä toisen mielipiteen 26.3.2021.

4. Mielipiteen alussa todetaan, että yleisten tiealueiden alle jäävät maanomistajan maa-alueet ovat kohtuuttoman suuria ja siten maanomistajia ei olisi kohdeltu tasapuolisesti. Mielipiteessä vedotaan perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuusperiaatteeseen ja miten alueen maanomistajia ei saa kaavassa asettaa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita.
5. Mikäli Haarlahdenpolku sisällytetään kaavaan jossain muodossa, niin "ajo"-merkintä tulee poistaa sekä polun leveyttä kaventaa. Kyse on liikenneturvallisuudesta, koska on olemassa mahdollisuus, että sitä käytettäisiin moottoriajoneuvoliikenteeseen. Edelleen, mikäli Haarlahdenpolku sisällytetään kaavaan jossain muodossa, tulee se linjata tonteille 94-5 ja 94-7, eikä omistamalleni tontille 94-5 (tarkoitetaan 93-5), kuten se on nyt kaavaehdotuksessa.
6. Kääntöpaikka on kokonaan tontilla 94-5 (tarkoitetaan 93-5). Mikäli ei ole mahdollista tehdä kääntöpaikasta kapeampaa, tulee se siirtää kokonaisuudessaan tila Lehtimäen alueelle. Mielipiteessä todetaan, että Lehtimäelle toteutettu porakaivo olisi vaikuttanut katulinjaukseen ja kääntöpaikan sijoitukseen ja miten porakaivon myötä tila Lehtimäki olisi saanut taloudellista hyötyä ja vastaavasti tontti 93-5 saanut arvonlaskua. Tässä kohtaa ei ole toteutunut taloudellinen tasapuolisuus maanomistajille.
7. Loppuosa mielipiteestä käsittelee tila Lehtimäen maanomistajan muistutusta koskien Sepäntor panttien päättymistä rajapisteelle 127.

Kaavoituksen vastine:

1. Vaikka katualue on leveä, tulee ajorata olemaan maasto-olosuhteiden vaikeudesta johtuen kapea. Ajoneuvot eivät pysty kääntymään n. 4 metriä leveällä ajoradalla, vaan kääntymismahdollisuus tulee varmistaa kääntöpaikalla. Koska katu tulee olemaan ennen kääntöpaikkaa kohtalaisen jyrkkä, ei kääntymistä voi edellyttää tapahtuvaksi kadun päätä kauempana ja peruuttamalla ensin jyrkähköä katu alas yli 50 metriä.
2. Haarlahdenpolku nähdään yleisen edun kannalta tarpeellisena. Sen avulla mahdollistetaan kulku rannan tuntumassa alueelta toiselle. Polun kohtaa tarvitaan myös kunnallisteknisten linjojen toteutukseen. Polun kautta vesijohto voidaan muodostaa lenkiksi, jolloin Harkkionmäen oma huoltovarmuus paranee. Kaavoituksen ajatus on ollut, ettei virkistysalueelle rakenneta erikseen varsinaista väylää, vaan sen on ajateltu olevan vain avoin maastokäytävä, josta pääsee kulkemaan. Rakentamattomuuden ja maaston jyrkkyyden takia alueen läpi kulkeminen voisi olla lähinnä vain jalankulkua. Koko Haarlan alueen kehityksessä ihmisten liikkuminen varmasti lisääntyy ja pieni osa

tästä kohdistunee Haarlahdenpolkuun. Sen sivussa olevan sijainnin voi kuitenkin arvioida pitävän käyttäjämäärän vähäisenä, jolloin polun ei katsota aiheuttavan merkittävää haittaa tonttien omistajille.

3. Rannan pohjois-eteläsuuntaiset tonttijakolinjat noudattavat nykyisiä lainvoimaisia kiinteistörajajoja.
4. Alueen ominaispiirteet eivät mahdollista sellaista tasapuolista kohtelua, jota maanomistaja haluaisi. Harkkionmäessä syntyy juurikin maankäytölliset perusteet asettaa maanomistajat toisistaan poikkeavaan asemaan yleisten alueiden sijoittelussa ja pinta-aloissa. Tiloille Aaltola ja Lehtimäki ei pääse muuta kautta kuin mielipiteen esittäjän omistamien tilojen Ojala ja Marjatta läpi, jolloin katualuetta tulee väistämättä kyseisille tiloille. Olemassa olevat pihapiirit ja rakennukset sekä maasto-olosuhteet sanelevat hyvin pitkälti sen, mihin kohtaan katu voidaan maastollisesti sijoittaa ja kuinka leveänä. Lisäksi, kun tarkoitus on, että rakennettavasti kadusta ei tule kovin jyrkkää, aiheuttaa se tarpeen katualueajentumalle tilojen Marjatta, Ojala, Ojala I ja Munkki väli-maastoon, vaikka tarve ei suoraan liitykään mielipiteen esittäjän kiinteistöihin. Katualueajentumaa tarvitaan, jotta asiallinen kulkuyhteys voidaan muodostaa tilalle Ojala I sekä LV-2 -venealkama-alueelle.
5. ”Ajo”-merkintää on täsmennetty siten, että se koskee vain Haarlahdenpolun pohjois-osaa ja käytännössä se palvelee vain mielipiteen esittäjän tonttia 93-5. Alueen läpi aiotun kunnallistekniikan takia polun leveyttä ei voi kaventaa. Katso myös vastine kohdasta 2.

Polku on linjattu siten, että siitä osa kohdistuu tasapuolisuuden nimissä myös tonteille 94-5 ja 94-7. Kaavassa esitettyä enempää sitä ei ole katsottu aiheelliseksi linjata kyseisten tonttien puolelle, koska silloin alettaisiin jo vaikeuttaa tontin 94-5 nykyisiä pihajärjestelyjä. Virkistysalueen aluevaraus ei nykyisellään vaikuta tontin 93-5 rakennusoikeuteen eikä merkittävästi vaikuta sen käyttökelpoisuuteen tai pinta-alaan.

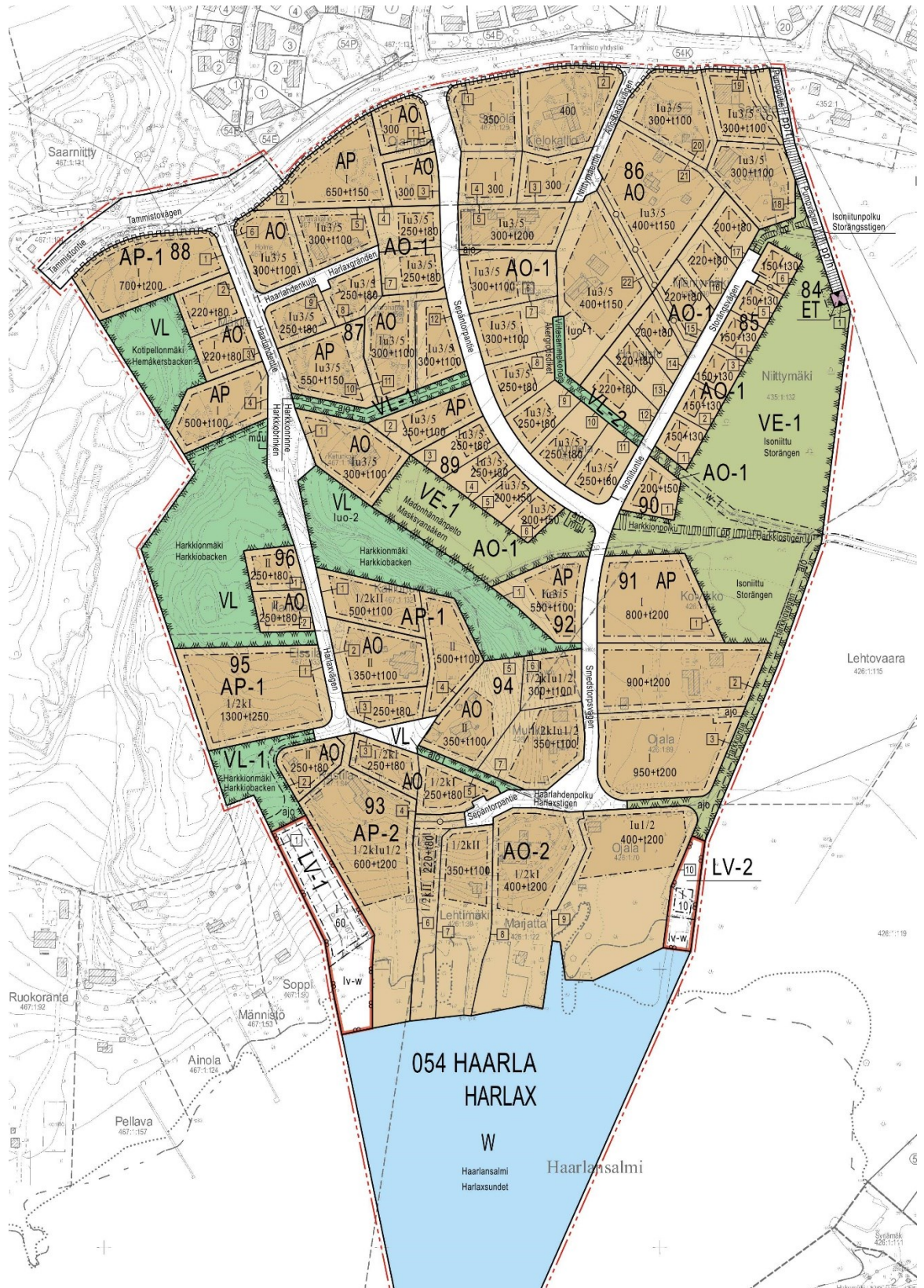
6. Maasto-olosuhteiden takia kääntöpaikka ei ole ollut järkevästi sijoitettavissa kadun eteläpuolelle. Kääntöpaikan perimmäinen osa ulottuu ajoradan reunasta sen verran kauas, että kääntöpaikka vaatisi tässä maastossa tuekseen voimakasta pengertämistä. Tämä taas muodostuisi kohtuuttomaksi tila Lehtimäkeä kohtaan. Sepäntorpantien päähän tehdyn lyhennyksen myötä asia vielä korostuu. Sepäntorpantien lyhentyessä kääntöpaikalle ei enää olisi muuta kohtaa kuin Lehtimäen tonttiliittymän kohta, jolloin kääntöpaikan pengertämisen myötä Lehtimäeltä poistuisi ajoneuvolla alas rantaan ajettava kulkuyhteys kokonaan.
7. Esitetyt näkemykset eivät vaikuta kaavan sisältöön.

Yhteisesti vielä niihin kohtiin, joiden yhteydessä maanomistaja kokee saavansa osakseen epätasapuolista kohtelua yleisten alueiden muodossa. Maankäyttö- ja rakennuslain 104 § määrittelee kunnan velvollisuutta suorittaa korvausta kunnalle tulevasta katualueesta. Pinta-alatarkastelujen perusteella kunnalle todennäköisesti syntyy 104 § mukaan jonkinasteinen korvausvelvollisuus, mutta koska maanomistajan kanssa tulee joka tapauksessa tehtäväksi maankäytösopimus, on maanomistajan kontolle tulevien katu- ja virkistysalueiden korvauskysymyksiä soviteltavissa kokonaisuudessaan maankäytösopimusneuvottelujen yhteydessä. Lisäksi on todettava, että kaavaehdotukseen vuonna 2024 tehtyjen muutosten myötä Sepäntorpantie lopetetaan tilan Munkki kohdalle, ks. lisää kohdasta 4.4.28.

Tila Aaltolan maanomistajalta tuli nähtävillä oloajan jälkeen mielipide koskien tila Lehtimäen muistutusta ja Sepäntorpantien päättymistä rajapisteelle 127. Aaltolan omistaja halusi tuoda esiin näkemyksiään Lehtimäkeen liittyvistä paikoitus- ja kulkuyhteysjärjestelyistä. Mielipide ei vaikuta kaavan sisältöön.

4.4.27 Neljäs ehdotuskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten johdosta muutetun kaavaehdotuksen sekä vastineet muistutuksiin ja mielipiteisiin 4.5.2021 § 138.



Kuva 29. Kaavaehdotus 15.8.2018, muutettu 6.11.2019 (lausunnot), 13.1.2020 (infrakustannukset), 26.10.2020 (muistutukset) ja 6.4.2021 (muistutukset), eli toisen nähtävillä olon jälkeen muistutusten perusteella muutettu kaavaehdotus.

Juuri ennen lautakunnan käsittelyä tila Lehtimäen maanomistaja lähetti mielipiteen 3.5.2021. Koska mielipide lähetettiin vain päivää ennen lautakunnan kokousta, ei kaavoituksella ollut mahdollisuutta valmistella mielipiteeseen vastineita. Mielipide meni kuitenkin oheismateriaalina tiedoksi lautakunnalle 4.5.2021 pidettyyn kokoukseen. Lautakunta ei puuttunut mielipiteeseen tai siinä esitettyihin asioihin. Kaavoitus haluaa kuitenkin lyhyesti kirjata mielipiteessä esitetyt asiat ja vastata niihin jälkikäteen.

Mielipiteen kohta 1:

Mielipiteessä nostetaan esiin tila Lehtimäen kulkuyhteys ja miten omistaja kokee tarpeellisen huomioida molemmat tonttiliittymät, jotka tilalla on ollut Harkkiontielle. Omistaja toteaa, että pysäköintiin ei tarvittaisi Harkkiontien aluetta eikä varsinkaan naapurikiinteistön aluetta. Edelleen omistaja toteaa, että toisen tonttiliittymän poistamisesta aiheutuisi MRL 54 §:n 3 momentissa tarkoitettua ilmeisen kohtuutonta haittaa.

Kaavoituksen vastine:

Harkkiontien loppupäähän oli tulossa muutoksia, kun Sepäntorpantien katualuetta sovittiin tila Aaltolalle asti. Tästä tavoitteesta on nyt jouduttu luopumaan ja siten Harkkiontie jää nykyisellään käyttöön. Tämän myötä kulkuyhteyksien järjestäminen on maanomistajien ja Harkkiontien yksityistiehen kuuluvien tahojen keskinäisten sopimisten varassa. Todettakoon vielä kuitenkin, että maanomistaja on hakenut ja saanut tila Lehtimäelle poikkeamispäätöksen tilan aika kokonaisvaltaisesta uudistamisesta. Poikkeamispäätös on tullut lainvoimaiseksi 24.3.2023. Poikkeamispäätökseen liittyvässä asemapiirroksessa on osoitettu, miten tila Lehtimäen rakennuskanta uudistetaan kokonaan ja kulkuyhteys on järjestetty vain itäisemmän tonttiliittymän varaan. Eli vastoin mielipiteessä esitettyä, kiinteistön kulkuyhteys on kuitenkin pystytty järjestämään omistajan näkökulmasta yhdellä tonttiliittymällä.

Mielipiteen kohdat 2 ja 3:

Kohdissa tuodaan seikkaperäisesti esiin asioita, joiden perusteella maanomistajan mielestä rannan vesialueella tulisi kiinteistörajat järjestää.

Kaavoituksen vastine:

Rannan kiinteistörajoja on kaavan ja sen tonttijaon yhteydessä mahdollista käsitellä eri tavalla, kuin mitä tämän hetken lainvoimaisista päätöksistä on seurannut. Isoihin muutoksiin ei kuitenkaan ole syytä eikä perustetta ryhtyä. Muutokset ovat hyvin pieniä ja vailla käytännön merkitystä. Tätä on tuotu esiin jo aiemmissa vastineissa. Kun vesialueen puoleiset rajat ja nurkkapyykit sijoittuvat ruovikkoalueelle tai suoranaisesti veteen, ei rajoja ja nurkkapyykkejä pysty tosiasiallisesti sieltä havaitsemaan. Nurkkapyykkejä ei kaikkia pysty edes maastoon merkitsemään. Lähtökohtana kaavan tonttijaon rajoille on ensisijaisesti ollut nykyiset rajat niin paljon kuin mahdollista, ja sen jälkeen ohjenuorana on ollut yhtenäinen ja harmoninen veden puoleinen rajalinja. Tämä ratkaisumalli ei millään tavalla muuta alueella nykyisin maastossa vallitsevaa tilannetta eikä loukkaa kenenkään oikeuksia. Kaikilla rantakiinteistöjen omistajilla säilyy nykyisen kaltainen ja yhtäläinen oikeus Haarlansalmen vesialueeseen.

Mielipiteen kohta 4:

Kohdassa edellytetään, että rakennusoikeutta arvioitaessa tulee kiinnittää huomiota naapuritontteihin, joilla lähtökohtaisesti on rinnasteiset olosuhteet ja sama aiottu käyttötarkoitus.

Kaavoituksen vastine:

Sanamuodot eivät suoraan avaa sitä, mitä maanomistaja tällä kohdalla tarkoittaa. Ilmeisesti viitataan siihen, että rakennusoikeutta pitäisi olla tila Lehtimäellä enemmän kuin mitä kaavaehdotuksessa nyt on. Tätäkin aihetta on käsitelty jo useasti aiemmin ja rakennusoikeus on täysin linjassa naapurikiinteistöihin nähden. Lisää perusteita voi katsoa mm. kohdista 4.4.18 ja 4.4.25.

4.4.28 Toteutussuunnittelutarkastelun ja maanomistajaneuvottelujen tuomat muutokset

Kalliohuvila

Rakentamispaikkojen määriä tai rakennusoikeuksia ei ole katsottu aiheelliseksi muuttaa aiemmasta, koska ne ovat nyt niin tasapuoliset muihin maanomistajiin nähden, kuin alueen hankalat olosuhteet antavat myöden. Sen sijaan Kalliohuvilan tilaan kuuluvan rantapalstan osalta on myönnytty siihen, että se osoitetaan kaavassa kuuluvaksi vain Kalliohuvilasta lohkoittavien tonttien käyttöön ja siten omaksi LV-korttelialueekseen.

Hongisto ja Mäntymäki

Hongiston ja Mäntymäen omistajien kanssa päädyttiin Niittymäentien katualueen tyypistämiseen sekä katuun liittyvän kääntöpaikan osoittamiseen Mäntymäen pohjoiskulmaan kohtaan, josta on kiinteistölle tonttiliittymä. Edelleen maanomistajien kanssa käydyn keskustelun perusteella Mäntymäelle ei osoiteta yhtään uutta rakennuspaikkaa ja Hongistolle osoitetaan kolmen sijasta vain kaksi uutta rakennuspaikkaa. Lisäksi Hongiston uusien rakennuspaikkojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 500 k-m², jolloin maankäyttösopimustarve poistuu. Näiden muutosten myötä poistetaan myös Mäntymäen alueelle osoitettu johtorasite. Niittymäentien varren kiinteistöt liitetään kunnallisteknisiin verkostoihin pääosin Tammistontien kautta ja Hongiston nykyinen rakennuskanta uusien tonttien kautta Isoniituntielle.

Koivikko

Tila Koivikko vaihtoi omistajaa vuonna 2022. Uusi maanomistaja oli yhteydessä kaavoitukseen alkuvuodesta 2024 ja esitti toiveita rakentamiseen varatusta alueesta sekä rakennusoikeuksista. Maanomistaja toivoi rakentamisalueen hienoista kasvattamista sekä talousrakennuksille varattujen rakennusoikeuksien supistamista ja vastaavasti asuinrakennuksille varattujen rakennusoikeuksien kasvattamista.

Kaavoitus totesi, ettei rakentamiseen varatun alueen selvä kasvattaminen ole perusteltua, mutta uudelleenmuotoilua on mahdollista tehdä tonttien itäreunalla. Aiempi porrastettu kiinteistöjaotus pohjautui edellisen omistajan toiveeseen olevan pihapiirin huomioimisesta. Omistajavaihdoksen myötä nykyisiä rakennuksia ja pihapiiriä ei olla säästämässä, jolloin itäraja voidaan muodostaa yhtenäinen, loivasti kaareutuva rajalinja. Tällä järjestelyllä maanomistaja saa kuitenkin lisää kaipaamaansa väljyyttä rakennusten sijoitteluun erityisesti tontin 1 osalta, mutta samaan aikaan rakentamiseen varatun alueen pinta-ala kasvaa vain hieman yli 200 m².

Rakennusoikeuden osalta suuria muutoksia ei ole myöskään mahdollista tehdä liittyen maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Korttelin 91 tonttien keskinäisten pinta-alojen perusteella kaavoitus kuitenkin katsoi sellaisen pienen muutoksen mahdolliseksi, jossa tontin 1 pinta-alan kasvun myötä talousrakennusten rakennusoikeudesta siirrettiin 50 k-m² asuinrakennusten rakennusoikeuteen. Muilta osin korttelin 91 rakennusoikeudet pidettiin ennallaan.

Sepäntorpantien loppupää ja rantakiinteistöille kulkeminen

Tila Marjatan maanomistajan tyytymättömyys Sepäntorpantien suureen katualuetarpeeseen ja kadun käänköpaikan maastolliseen sovitukseen aiheuttivat tarpeen tutkia vielä kerran Sepäntorpantien pään ratkaisua. Nyt kaavoitus myös halusi, että kulkuyhteyksiä ja maastosovituksia pitää tutkia itse kadun lisäksi myös Haarlahdenpolun ja nykyisen Harkkiontien alueilla.

Kaavoitus joutui tovin odottamaan, että toteutussuunnittelulla oli aikaa tutkia asia, mutta kun se eri pituus- ja poikkileikkausten myötä tuli tehtyä, niin tulos oli dramaattinen. Sepäntorpantien loppupäätä ei pystytäkään toteuttamaan katuna. Katua ei vain yksinkertaisesti pysty toteuttamaan siten, että se olisi kuljettavissa yhtäaikaaisesti moneen eri suuntaan. Kadun kun olisi pitänyt ulottua tila Aaltolalle asti, ulottua alas rantaan Ojala I:n ohi venevalkamalle, Haarlahdenpolkua olisi pitänyt pystyä käyttämään kulkemiseen, ja että myös asutuille kiinteistöille olisi säilynyt käyttökelpoiset tonttiliittymät.

Alueella ei pystytä samanaikaisesti toteuttamaan ensinnäkään sitä, että katuosuuksien pitiuskaltevuus olisi alle 12 % ja että tonttiliittymien kohdat olisivat tätä huomattavasti loivemmilla osuuksilla. Myöskään se ei toteudu, että kadun luiskat tai leikkaukset jäisivät katualueen sisälle, vaan ne ulottuisivat paikoitellen huomattavasti laajemmalle, mikä sotii tilojen Marjatan ja Ojalan omistajan vaatimuksia vastaan. Paikoitellen täyttöpaksuudet tai leikkaustarpeet olisivat korkeudeltaan n. kaksi metriä, joka heijastuu mm. juuri luiskien ja leikkausten pituuksiin, mutta tekisi myös jopa jalan kulkemisesta paikoitellen mahdotonta. Tähän voi lisätä vielä sen, ettei kaupungin kannata käyttää valtavasti varoja muutaman kiinteistön kulkuyhteyteen, kun on olemassa toinenkin vaihtoehto.

Tämä toinen ja todennäköisesti ainut jäljelle jäävä vaihtoehto on se, että rantakiinteistölaiset käyttävät jatkossakin ajoneuvoilla kulkemiseen nykyistä Harkkiontietä. Kulkeminen koskisi nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaan Aaltolaa, Lehtimäkeä, Marjattaa ja Ojala I:tä. Sepäntorpantien katualue lopetetaan tilojen Munkki ja Ojala tasalle, jossa maasto on vielä tasaista.

Harkkiontie jää täten toistaiseksi täysin nykyiselleen ja toimii edelleen yksityistienä. Aikaan, kun Haarlahden kaavakin saadaan valmiiksi, on todennäköistä, että yksityistien voi lakkauttaa ja kaupunki ottaa vastuun Harkkiontien kunnossapidosta. Siitä on tarkoitus tulla osa laajempaa jalankulun ja pyöräilyn verkostoa, jolla on kuitenkin tonteille ajo sallittu.

4.4.29 Maankäytösopimukset

Kaava-alueella on useita yksityisiä maanomistajia, joiden kanssa tulee tehtäväksi maankäytösopimus. Maankäytösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäytösopimuskorvaus määritetään suhteuttamalla kiinteistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava-alueella palveleviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin. Maankäytösopimukset 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.

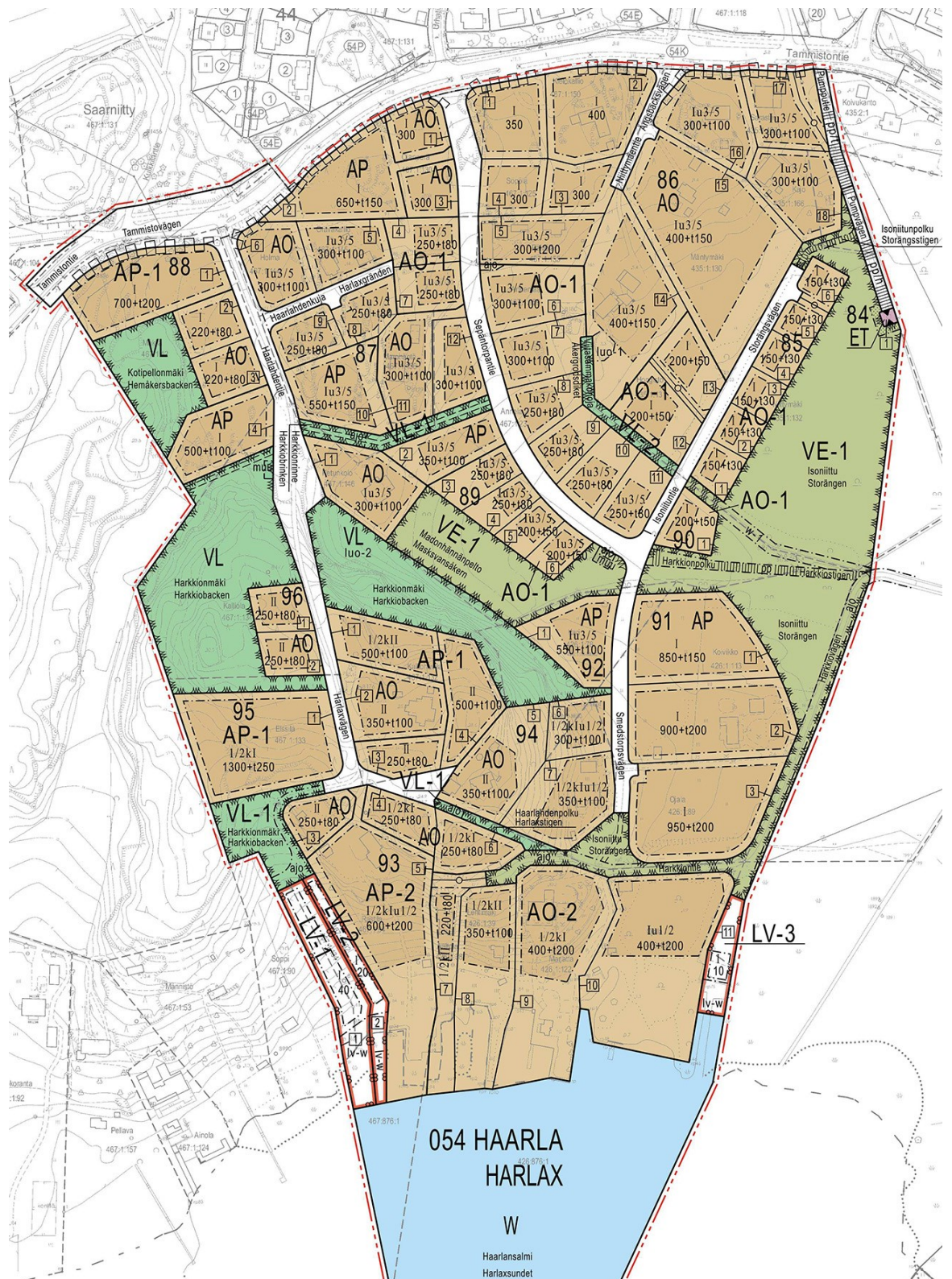
Kaava-alueen asuntorakentamiseen osoitettu rakennusoikeus on hieman yli 30000 k-m². Tästä on uutena pidettävää rakennusoikeutta n. 25000 k-m². Uusia pientalotontteja (AP) on 13 kpl ja uutena pidettäviä omakotitontteja (AO) on 40 kpl. Pientalotonteista 5 kpl sijoittuu kaupungin maalle ja omakotitonteista 27 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 asuinpienalojen 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 pumpaamolle.

Asumiseen osoitettujen korttelialueiden pinta-ala on yhteensä n. 18,4 ha.

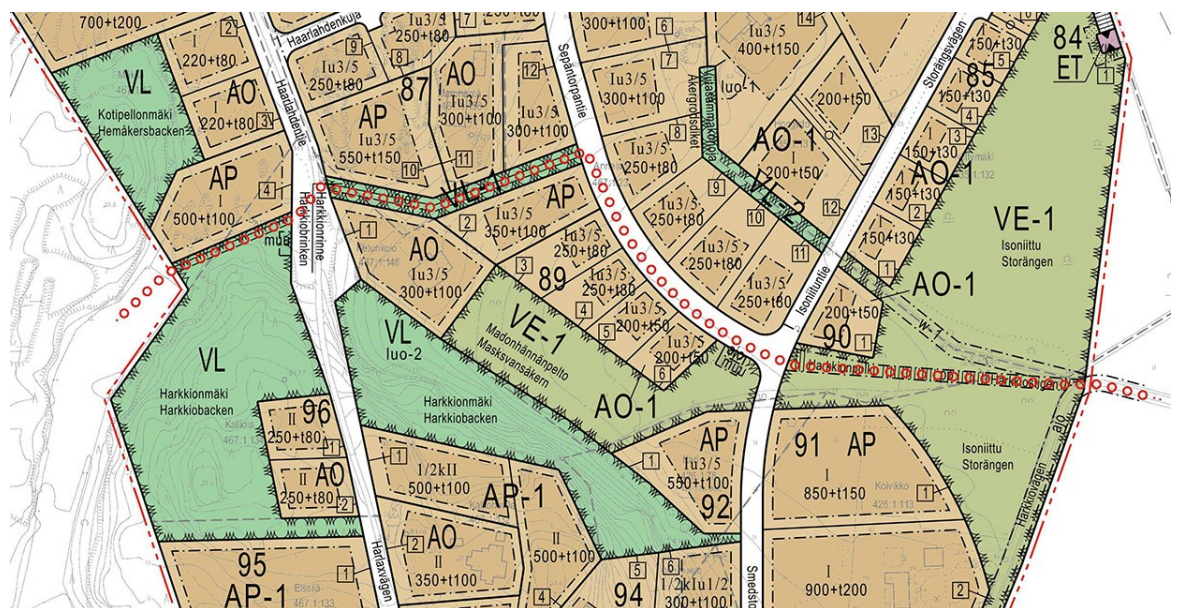


Kuva 30. Kaavaehdotus 15.8.2018, muutettu 6.11.2019 (lausunnot), 13.1.2020 (infrakustannukset), 26.10.2020 (muistutukset), 6.4.2021 (muistutukset) ja 1.2.2024 (toteutus suunnittelu).

5.1.3 Katu- ja liikennealueet

Suunnittelualan pääasialliset kulkuväylät muodostuvat Haarlahdentiestä ja Sepäntorpantiestä. Näitä täydentävät Haarlahdenkuja, Isoniituntie sekä Niittymäentie. Lisäksi Harkkiontielle jää edelleen rooli välittää ajoneuvoliikenne rantakiinteistöille. Jo kaavan alkuvaiheista asti oli selvää, että kadun saanti tila Aaltolalle asti olisi vaikeaa ja sen myötä ratkaisuvaihtoehdot ovat eläneetkin matkan varrella. Viimeksi tehdyn tarkastelun myötä tuli kuitenkin täysin selväksi, ettei katua pysty järkevin tilavarauksin ja järkevin kustannuksin ulottamaan perille asti.

Harkkiontie säilyy täten nykyisellään ja se osoitetaan kaavassa Isoniitun virkistysalueella kulkeväksi ajoyhteydeksi. Todennäköisesti tulevaisuudessa Isoniitun virkistysalue siirtyy kokonaan kaupungin omistukseen kaavan toteutuksen myötä. Tällöin Harkkiontien kunnossapitokin siirtynee kaupungille, kun lisäksi osa Harkkiontiestä tulee kuulumaan itä-länsisuuntaiseen ulkoilureittiin, ks. kuva 31. Itä-länsisuuntainen ulkoilureitti muodostuu, kun lyhyt Harkkionpoluksi nimetty jalankulun- ja pyöräilyn väylä lisätään Sepäntorpantien ja Harkkiontien väliin.



Kuva 31. Ote kaavaehdotuksesta. Itä-länsisuuntainen ulkoilureitti korostettu punaisin ympyröin.

Sepäntorpantien pään ja Harkkiontien väliin jää kolmioimainen alue Isoniitun virkistysalueella. Sen kohdalle on laitettu kaavaan merkintä sijainniltaan ohjeellisesta ulkoilureitistä. Näin on mahdollista saada Harkkiontien päästä jalankulun ja mahdollisesti myös pyöräilyn mahdollistava väylä Sepäntorpantielle ja jolloin rantakiinteistöiltä on mahdollista kulkea mahdollisimman suoraan esimerkiksi Tammistontien bussipysäkeille.

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

Suunnittelualueella on kolme venevalkamaa (LV-1 - LV-3), jotka kaikki osoitetaan korttelialueiksi. Kaikkiin on osoitettu rakennusala ja pieni rakennusoikeus, jonka turvin alueelle voi toteuttaa esimerkiksi rantaosan tai varastotiloja. Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa laitureita, muutetaan kuuluvaksi näihin korttelialueisiin ja se merkitään vesialueena säilytettäväksi venevalkama-alueen osaksi, jolle saa sijoittaa venelaitureita (lv-w).

Kappaleessa 4.4.18 Nähtävillä olo kaavoitus on esitellyt kiinteistöjen Marjatta ja Ojala omistajan muistutusten vastineessa tavan, jolla näiden venevalkamakorttelialueiden

omistus saadaan kohdennettua. Vastineessa on myös kerrottu yksilöidysti, miten jako on tarkoitus tapahtua LV-3 -korttelialueella. LV-1 -korttelialueen osalta veneiden maksimimääräksi on asetettu 8 kpl ja siten osuuksia on tarkoitus tulla 8. Tämän on ajateltu jakaantuvan siten, että korttelin 96 tontit 1 ja 2 saavat kumpikin yhden osuuden ja loput kuusi kohdentuvat korttelin 95 AP-tontille. LV-2 -korttelialueen osalta veneiden maksimimääräksi on asetettu 4 kpl. Nämä kohdentuvat kaikki nykyisen Kalliohuvilan omistajalle, joten hän voi jakaa nämä neljä paikkaa tuleville tonteilleen haluamallaan tavalla.

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 ympäristönhoitoalueiksi, joiden avoin luonne tulee säilyttää.

Osalla kaavan virkistysalueista on erityistehtäviä. Haarlahdenpolku ja Harkkionrinne välittävät jalankulkuliikennettä kadulta toiselle ja kummankin kautta on tarkoitus johtaa myös kunnallistekniikkaa. Lisäksi Haarlahdenpolku tarjoaa mahdollisuuden tonttiliittymälle korttelin 93 tontille 6 ja Harkkionrinne 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 pihajalustat pysyvät paikallaan ja etteivät esim. vääranlaiset 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-alueita 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 10 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.

Rantakiinteistöjen edusta on monin paikoin ruovikkoinen ja joitakin ruovikkoalueelle ulottuvia vesijätön lunastuksia alueella onkin suoritettu. Nykyiset kiinteistörajat luovat paikoi-
tellen kuitenkin sellaisen tilanteen, että kaikki rantakiinteistöt eivät rajoitu veteen ja lisäksi
osa laituri-alueista 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 periaat-
teesta 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 Tammistontien uudelle käänntöpaikalle, 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 viemäröinti tulee todennäköisesti vaatimaan paineviemäri- ja/tai erityisjärjestelyjä, joihin kiinteistöt liittyvät omilla kiinteistökohtaisilla pumppaamoilla. Alueen viemäröinti 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 jyrkänteen 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 ympäristö-

lupamenettelyyn sisältyy myös velvoittavaa sääntelyä, jolla pyritään turvamaan alueen viitasammakkopopulaation säilyminen merenranta- ja niittyalueella. Nämä Haarlanlahden rantaan rajoittuvat suunnittelualueen ulkopuolelle jäävät niityt muodostavat viitasammakkoiden 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, vähäisemmät päästöt 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 Ilmastovaikutukset

Kun suunnittelualueen toteutus on puhtaasti uudisalueen toteutusta, tulee siitä muodostumaan merkittävät kasvihuonekaasupäästöt. Toisaalta alueen matalahko tehokkuus mahdollistaa nykyisen viherrakenteen ja läpäisevien pintojen säilymistä, jotka osaltaan hillitsevät muutosta. Kehittyvä joukkoliikenne lisää houkuttelevuutta siirtyä kestävämpään kulkumuotoon, mutta yksityisautoilun rooli tulee todennäköisesti olemaan merkittävässä roolissa myös jatkossa.

5.2.8 Kaavatalous

Yleisten alueiden kustannukset ovat hankeosalaskennan perusteella saatuja ja ne tarkentuvat myöhemmin rakennussuunnittelun yhteydessä. Tällä hetkellä asemakaava-alueen yleisten alueiden infrakustannusten vaihteluväli on 3,4–5,9 M€ (alv 0 %). Arvio kattaa kaava-alueen katujen, puistopolkujen ja hulevesiviemärin rakentamisen. Arvio sisältää rakentamisen, suunnittelun ja muut tilaajan kustannukset sekä 30 % hankevarauksen. Kustannuslaskelma on tehty hintatasossa 12/2023.

Infran rakentamiskustannuksia katetaan tontinmyyntituloilla ja maankäyttösopimusmaksuilla. Näitä on arvioitu saatavan Harkkionmäessä n. 3,9 M€ euroa.

Vuoden 2021 arvioissa menojen suuruudeksi arvioitiin 2,5 M€ ja tulojen suuruudeksi myöskin 2,5 M€. Siten kaavataloudessa arvioitiin päästävän lähelle ± 0 -tasoa. Nyt voidaan huomata aiempaan arvioon verrattuna, että sekä menot että tulot ovat nousseet. Menojen on arvioitu nousevan erilaisten prosentuaalisten varmuusvarausten myötä pahimmillaan kuitenkin selvästi tuloja korkeammiksi.

Hankkeen yhteydessä on arvioitu myös vesihuollon kustannuksia. Vesihuollon osalta arvio sen toteutuskustannuksista on n. 1,1 M€ euroa. Vesihuollon liittymismaksuilla saadaan tästä katettua arviolta noin puolet. Loppuosa Turun Vesihuolto Oy:n tulee kattaa 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 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.

Turussa 15. päivänä elokuuta 2018
Muutettu 6.11.2019 (lausunnot)
Muutettu 13.1.2020 (infrakustannukset)
Muutettu 26.10.2020 (muistutukset)
Muutettu 6.4.2021 (muistutukset)
Muutettu 1.2.2024 (toteutussuunnittelu)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski