

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä elokuuta 2008 päivättyä asemakaavan luonnoskarttaa. **"Harkkionmäki" (46/2005)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaava:

Kaupunginosa: 054 HAARLA HARLAX

Korttelit: 84-95 84-95

Katu-, virkistys-, ym. alueita

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaavatunnus: 46/2005

Diarionumero: 15695-2005

Kaavan nimi: Harkkionmäki

Laatija: Turun kaupunki/Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/Asemakaavatoimisto

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

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

### 1.3 Kaavan tarkoitus

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

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomake 15.8.2008
2. Ote Hirvensalon osayleiskaavasta määräyksineen
3. Iso-Haarlan (Harkkionmäen) luontoselvitys
4. Hirvensalon Haarlanlahden ja lähiympäristön viitasammakkoselvitys

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatiminen perustuu Turun kaupunginvaltuuston hyväksymään asunto- ja maankäyttö-ohjelmaan. Hanke on ollut mukana jo vuosien 2003-2007 ohjelmassa, mutta sen esitettyä vahvistumisajankohtaa on tarkennettu viimeisimmässä, vuosille 2006-2010 laaditussa ohjelmassa. Tässä ohjelmassa asemakaava on esitetty vahvistuvaksi vuonna 2008 ja kerrosalataavoite pientalorakentamiseen on 8000 kem<sup>2</sup>.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa vuodesta 2005 alkaen.

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.2.2006.

### 2.2 Asemakaava

Kaava-alue tukeutuu liikenteellisesti pääasiassa Haarlahdentiehen ja siitä erkaneviin kolmeen päähaaraan. Niittymäentie säilyy nykyisen kaltaisena. Jätevedenpumppaamolle menevästä huoltoväylästä muodostetaan kevyen liikenteen väylä, jonka kautta sallitaan kulku muutamille tonteille. Kaavassa on yleisesti ottaen osoitettu useita eritasoisia kevyen liikenteen väyliä huomioiden myös yleiskaavojen tarkoittaman itä-länsisuuntaisen ulkoilureitin.

Alueen hankalista lähtökohdista johtuen uusia rakennuspaikkoja on alueelle jouduttu lähinnä vain "lisäämään", mutta avoimelle peltoalueelle päin on saatu luotua hieman ryhdikkäämpi ilme kaarella olevasta kadusta tontteineen sekä siihen "törmäävästä" talorivistöstä.

Kaava-alueen asuntorakentamiseen osoitettu rakennusoikeus on hieman yli 23600 kem<sup>2</sup>. Tästä on "uutta" rakennusoikeutta noin 18000 kem<sup>2</sup>. Uutena pidettäviä omakotitontteja on 43 kpl. Uusia asuntoja alueelle tulisi kaikkiaan noin 55-58 ja siten noin 170-200 uutta asukasta.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen täysimittainen toteutus voi käynnistyä vasta sen jälkeen, kun alavimpien alueiden osalle on laadittu yksityiskohtaiset toteutussuunnitelmat sekä toteutettu niiden pohjalta kyseisten alueiden vaatimat toimenpiteet. Muuten alueen rakentaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan 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.

Suurin osa kaava-alueesta 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.

Kaava-alueen koko on n. 31,7 ha. Tästä maa-aluetta on n. 27,3 ha ja vesialuetta n. 4,4 ha.

### 3.1.2 Maanomistus

Kaupunki omistaa suunnittelualueesta vain pienen osan. Suurimman osan alueesta omistavat yksityiset maanomistajat. Omistus jakaantuu useiden eri maanomistajien kesken ja osin tästä syystä kiinteistönmuodostus onkin alueella varsin rikkonaista.

### 3.1.3 Infrastrukturi ja palvelut

Alue on liikenteellisesti tukeutunut Tammistontiehen ja Majamäenkatuun sekä muutamiin pienehköihin yksityistehin. Tammistontietä ja Majamäenkatua pitkin kulkee myös joukkoliikennereittejä.

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

Tammistontien alkupäässä sijaitsee vuonna 2005 valmistunut ja käyttöön otettu Haarlan koulu (alakoulu) ja päiväkotit. Kaksikerrantien itäpuolella, Suvilinnantien risteyksen tuntumassa sijaitsee Erityisosamiskeskus Suvituuli. Lähimmät kaupalliset palvelut löytyvät Satavan alkupäästä (Satavan kyläkauppa) ja Hirvensalon kaupungin puoleisesta päästä. Kaava-alueesta länteen Haarlansalmen rannalla sijaitsee S-Marin niminen Marina, joka tarjoaa veneilyyn liittyviä palveluita.

## 3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### 3.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaava-alueen maa-alueet on merkitty taajamatoimintojen alueeksi sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Alueen läpi kulkee ulkoilureitti.

### 3.2.2 Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa kaava-alueen maa-alueet on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, maa- ja metsätalousalueeksi sekä suunnittelu-alueeksi. Alueen keskivaiheilla kulkee pääviheryhteys itä-länsisuunnassa.

### 3.2.3 Osayleiskaava

Ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistamassa Hirvensalon osayleiskaava 2020:ssa kaava-alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, asuntojen täydennysrakentamisalueeksi, maa- ja metsätalousalueeksi sekä vesialueeksi. Myös osayleiskaavassa on osoitettu ulkoilureitti kulkeväksi alueen läpi.

### 3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavoja.

### 3.2.5 Rakennuskielto

Haarlan alueelle on asetettu laaja rakennuskieltoalue asemakaavojen laatimista varten. Harkkionmäen koko kaava-alue on tämän rakennuskiellon piirissä. Rakennuskielto päättyy 28.2.2009.

### 3.2.6 Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 9.10.2006 ja se on tullut kaupunginhallituksen päätöksellä voimaan 1.1.2007.

### 3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja se on tarkistettu 20.11.2007.

### 3.2.8 Luontoselvitys

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

### 3.2.9 Viitasammakkoselvitys

Suomen Luontotieto Oy on laatinut vuonna 2007 Haarlanlahtea ja sen lähiympäristöä koskevan viitasammakkoselvityksen.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavan laatiminen perustuu Turun kaupunginvaltuuston hyväksymään asunto- ja maankäyttö-ohjelmaan. Hanke on ollut mukana jo vuosien 2003-2007 ohjelmassa, mutta sen esitettyä vahvistumisajankohtaa on tarkennettu viimeisimmässä, vuosille 2006-2010 laaditussa ohjelmassa. Tässä ohjelmassa asemakaava on esitetty vahvistuvaksi vuonna 2008 ja kerrosalatavoite pientalorakentamiseen on 8000 kem<sup>2</sup>.

### 4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

#### 4.2.1 Osalliset

*Suunnittelualueen ja naapuruston asukkaat, käyttäjät ja maanomistajat*

*Viranomaiset ja lausunnonantajat:* Kiinteistölaitos, Lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmä, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Tiehallinnon Turun tiepiiri, Turku Energia, Turun maakuntamuseo, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Vesilaitos sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu-, suunnittelu- ja joukkoliikennetoimistot.

*Kansalaisjärjestöt:* Turkuseura, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry., Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry., Hirvensalo-seura ry., Hirvensalon Omakotiyhdistys ry. ja aluekumppanuuden tuki.

#### 4.2.2 Kaavan aloitusvaihe

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa vuodesta 2005 alkaen.

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.2.2006.

OAS-vaiheessa tuli kaksi kirjallista mielipidettä:

#### **Ilkka ja Kauko Erkkilä 15.3.2006** (Soppi 467:1:90)

Mielipiteen esittäjät vastustavat vesialueen sisällyttämistä kaavaan varsinkin, kun kaavan tarkoituksena on osoittaa omakotien rakennuspaikkoja. Lisäksi he toteavat, että pohjakartasta puuttuu tieto tila Sopin vieressä kaava-alueella olevasta kaivosta.

### **Asemakaavatoimisto:**

Mielipiteestä ei käy ilmi miksi vesialueen sisällyttämistä kaavaan vastustetaan. Asemakaavatoimisto ei näe syytä miksi sitä pitäisi vastustaa. Kaavallisen vesialue-merkinnän myötä todellinen vesialue vahvistetaan pysyväksi vesialueena myös tulevaisuudessa. Kaava-alueen rantakiinteistöjen eteen ei myöskään ole osoitettu merkintöjä minkään muun toiminnan mahdollistamiseksi, jolloin tonttien edusta pysyy ”tyhjänä”. Tämän olettaisi olevan rantakiinteistöjen omistajille hyvä asia.

### **Antti ja Mari-Anne Vaittinen 16.3.2006 (Lehtimäki 426:1:39)**

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 todella vaatimaton.

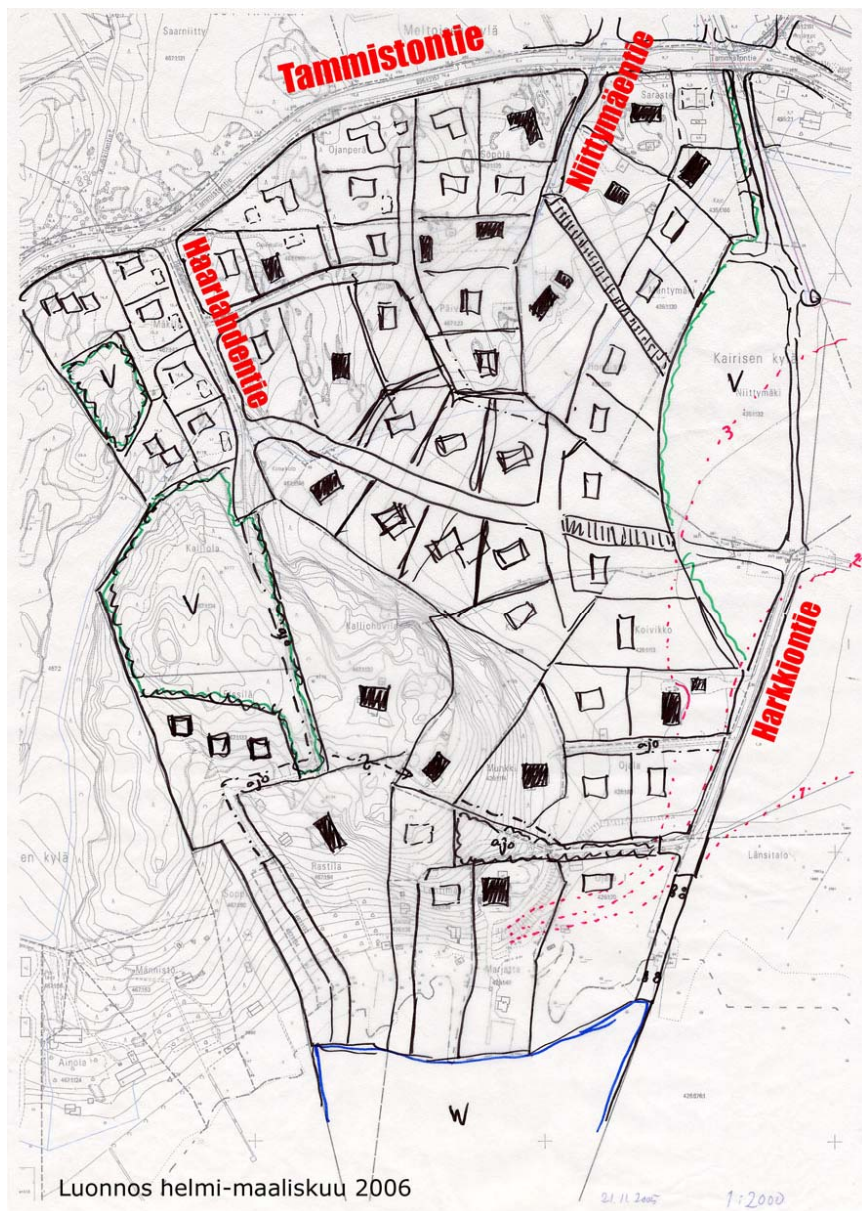
### **Maanomistajien luonnokset:**

Kaavahankeen 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 on pääosin pystytty toteuttamaan. Paritalolle esitetty rakennuspaikka on jaettu kahdeksi pienemmäksi omakotitontiksi. Sitä vastoin esitetyt rakennusoikeudet varsinaiselle rantakiinteistölle ovat niin suuria, ettei sellaisia ole mahdollista toteuttaa. Rakennusoikeuden enimmäismäärä suhteutetaan siihen mitä rakennusjärjestys on mahdollistanut poikkeuslupien yhteydessä sekä siihen miten rakennusoikeutta on osoitettu lähialueiden jo kaavoitetuille ranta-alueille.

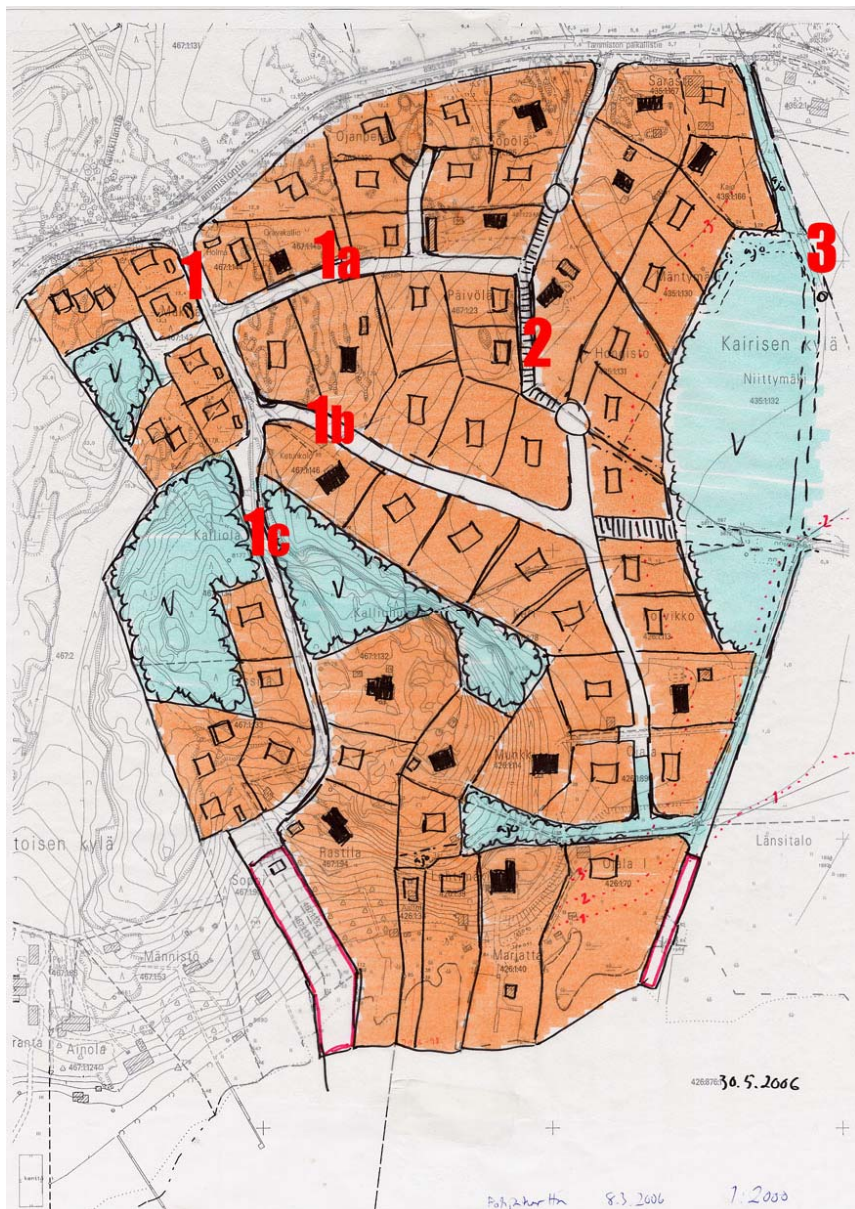
Tilan Kalliohuvila 467:1:132 omistaja on teettänyt tontinkäyttösuunnitelmia arkkitehtitoimisto Schaudmanilla. Arkkitehtitoimisto on laatinut kaksi vaihtoehtoista luonnosta, jotka eroavat toisistaan lähinnä vain uusien rakennuspaikkojen määrän ja niiden pinta-alojen suhteen. Valitettavasti suunnitelmat eivät vain ole kovin realistisia. Tila Kalliohuvila on pinta-alan puolesta iso, mutta siitä on suuri osa rakentamiseen kelpaamatonta erittäin jyrkkää koilliseen viettävää rinteitä. 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. Ihmetystä herättää myös se, miten häiritsevän lähelle olemassa olevia rakennuksia ja pihapiiriä uusia rakenteita on tuotu.

### **4.2.3 Luonnosvaiheen vaihtoehdot**

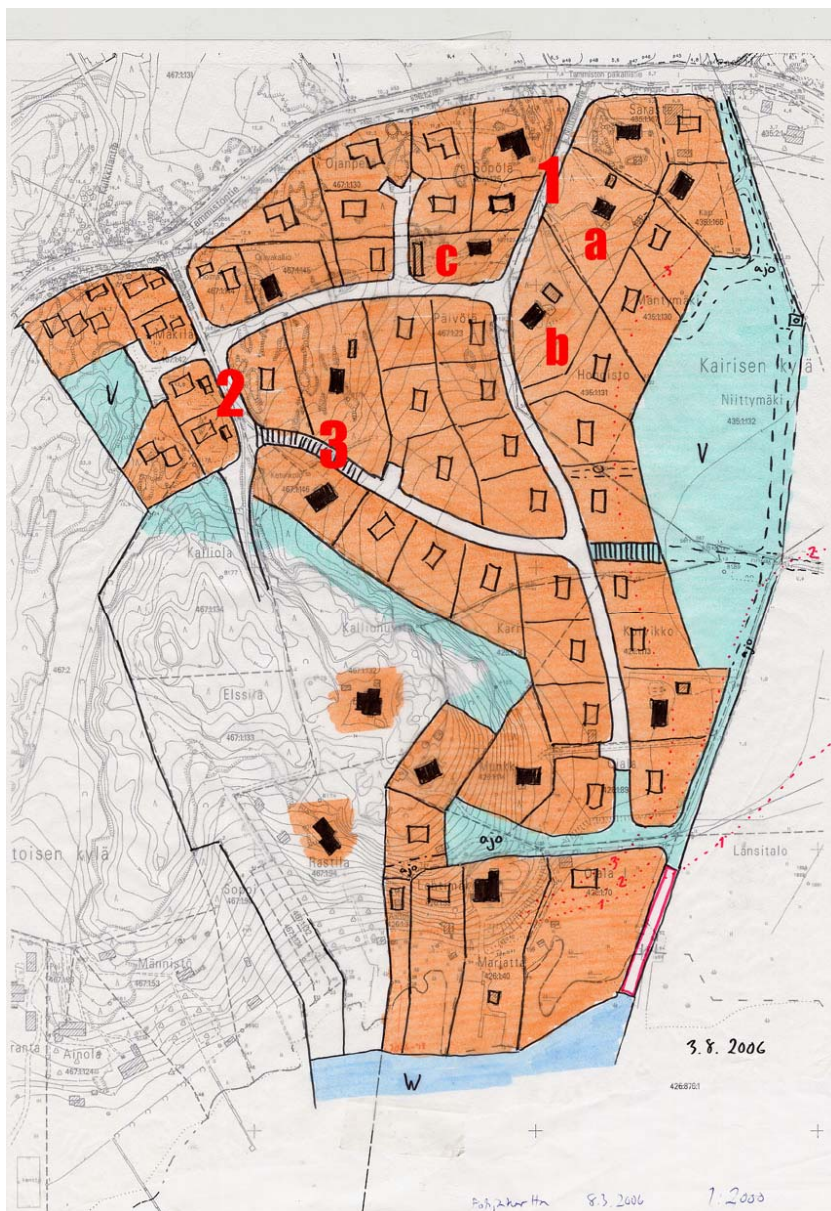
Muun muassa maastollisten, maanomistuksellisten ja erityisesti asukkaiden erilaisten toiveiden vuoksi kaikille osapuolille kelpaavan ratkaisun työstäminen on ollut erittäin työlästä, ristiriitaista ja sittemmin myös mahdotonta. Prosessin edetessä kävi selväksi, ettei ole löydettävissä kaavaratkaisua, joka tarjoaisi kaikille varauksetta kelpaavan kompromissin. Oheisten luonnosten avulla on tarkoitus ensisijaisesti havainnollistaa kuinka monia erilaisia vaihtoehtoja osallisten kanssa on jo läpikäyty.



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 osayleiskaavan tavoitteiden mukainen eli kaava-alueen itäpuolella olevat avoimena maisematilana hoidettavat maatalousalueet (MT-1) voitaisiin rauhoittaa ajoneuvoliikenteeltä ja tuoda niiden läpi vain ulkoilureitti. Näin kaavan toteuttaminen ei olisi myöskään riippuvainen naapurialueiden kaavoista ja niiden toteutuksesta.



30.5.2006 päivätyssä luonnoksessa alueen pääasiallinen kulkuyhteys on Haarlahdentien kohdalta (1) ja se on jaettu kolmeen päähaaraan (1a, 1b ja 1c). Niittymäentietä ja uusia katuyhteyksiä yhdistämään on laitettu kevyen liikenteen väylä (2), joka samalla toimisi kunnallistekniikkaa palvelevana väylänä. Tämän luonnoksen yhteydessä kävi hieman isompi joukko maaomistajia/asukkaita kerralla keskustelemassa ratkaisusta. Merkinnän 1b ylä- ja alapuolella olevat asukkaat vastustivat uuden kadun viemistä heidän välistään. Erityisesti tilan Ketunkolo (1b alapuolella) omistajat olivat huolissaan kadun mahdollisesti aiheuttamista haitoista ja vaaratilanteista. Maaomistajat/asukkaat kysivät 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.

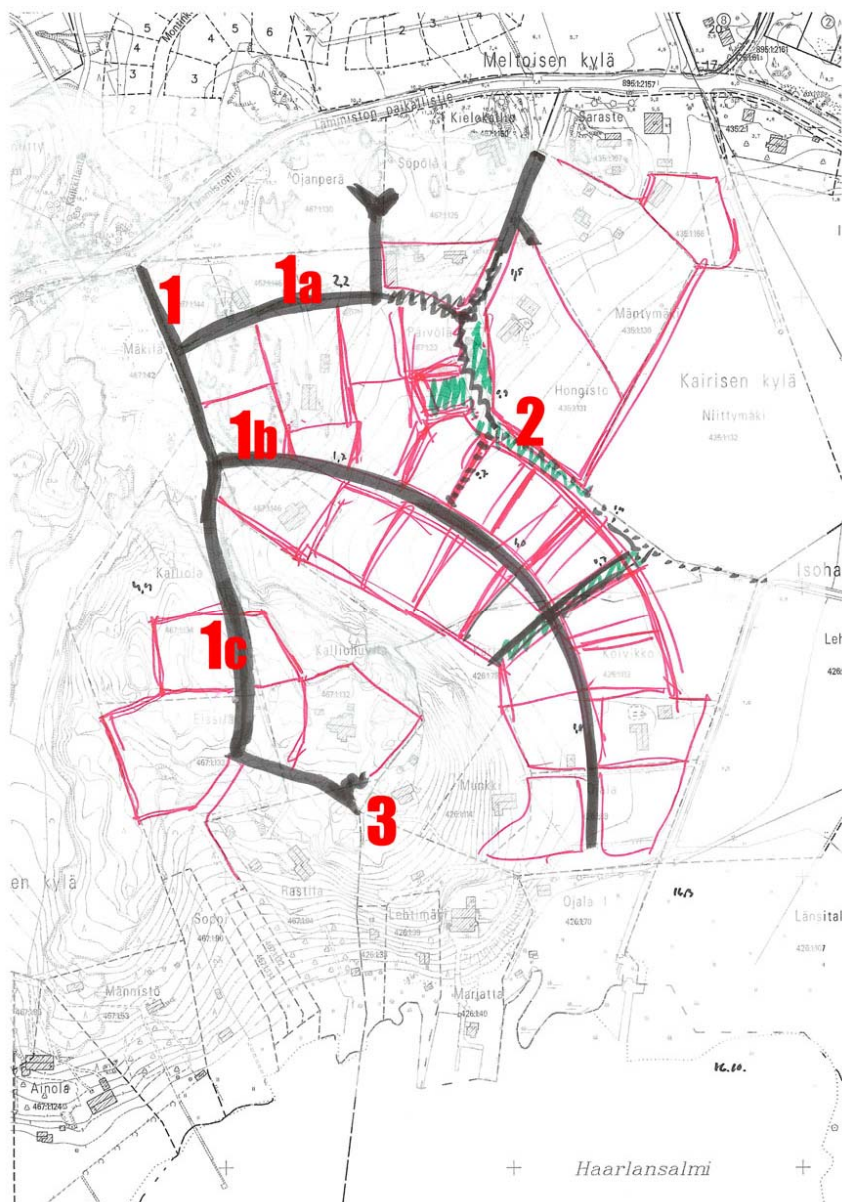


Käytyjen keskustelujen jälkeen tutkittiin sellaista ratkaisumallia, jossa ajoneuvoliikenteen syöttö on jaettu selvästi kahteen Niittymäentien ja Haarlahdentien kesken (1 ja 2). Näitä yhdistämään on laitettu kevyen liikenteen väylä (3), joka katkaisee ajoneuvoyhteyden kyseiseltä kohtaa kadulta toiselle,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

Tämän jälkeen esiin nousi lisäksi uutena asiana viitasammakon esiintyminen alueella. Tilan Hongisto omistaja oli tunnistanut tilallaan sijaitsevassa lammessa viitasammakon ja pyytänyt vielä Harkkionmäen luontoselvityksen tekijää varmistamaan asian. Laji varmistui viitasammakoksi ja tämän johdosta asemakaavatoimisto tilasi luontoselvityksen tekijältä vielä erillisen viitasammakkoselvityksen Haarlahden alueelta (selostuksen liite nro 4). Laji on rauhoitettu ja luontodirektiivin liitteen IV a mukaan sen lisääntymispaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Sammakon liikkuminen Hongiston-tilan lammelta alueen oja pitkin Haarlahden 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 tullut geometrialtaan todella väkinäinen ja lisäksi se olisi hankaloittanut järkevien korttelikonaisuuksien aikaansaamisen.

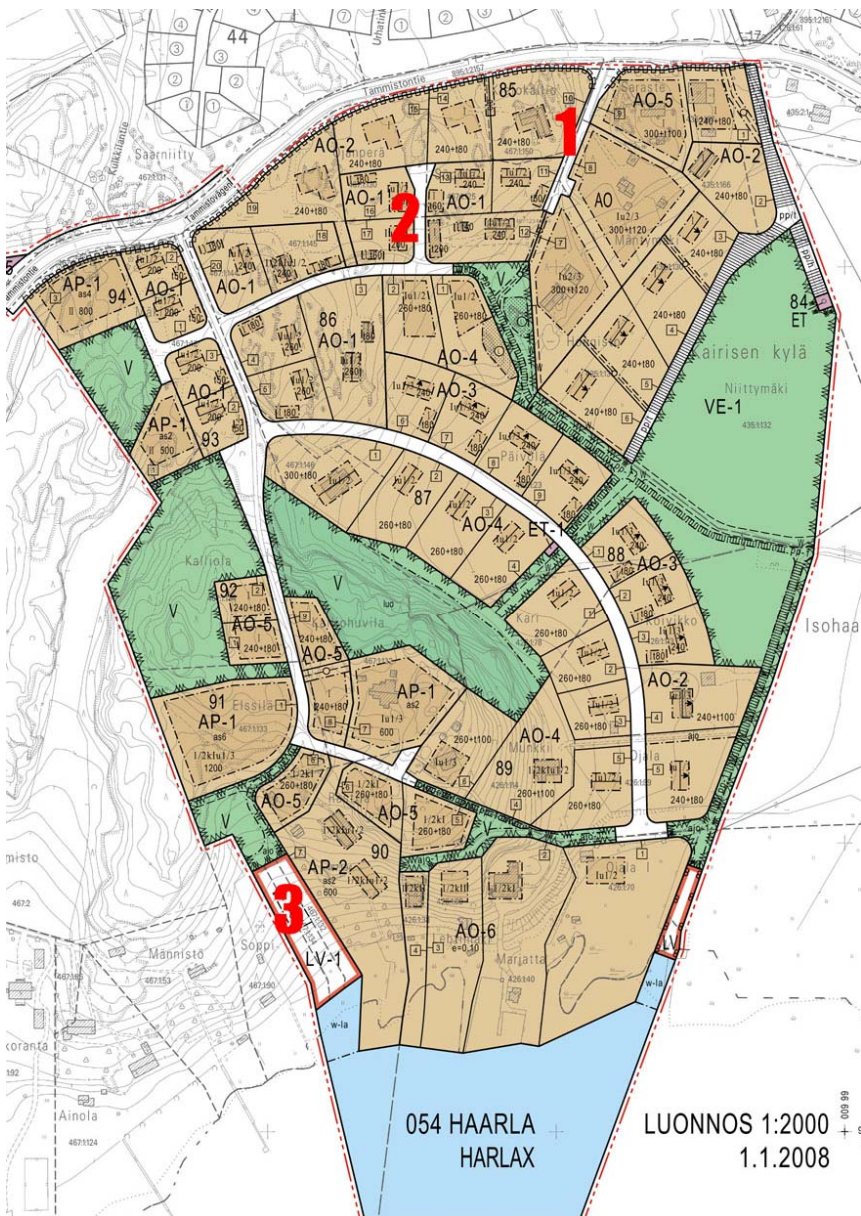




16.10.2007 päivityssä luonnoksessa on palattu takaisin malliin, jossa Haarlahdentieltä syötetään suurin osa alueen ajoneuvoliikenteestä. Aiemmasta versiosta mallia on kuitenkin muutettu siten, että 1b-haaraa on taivutettu kaarelle. Näin katu kulkee kauempaa tilan Ketunkolo asuinrakennuksesta määrittä kuitenkään 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-alueella ajatellen. Haaran varrella olevan tonttimäärän ollessa vain hieman yli 20, eivät ne aiheuta edes liikennemäärän laskennallisena huipputuntina kuin noin 12 autoa/tunti. Näin vähäisen ajoneuvomäärän ei voi katsoa aiheuttavan huomattavaa saatikka kohtuutonta haittaa.

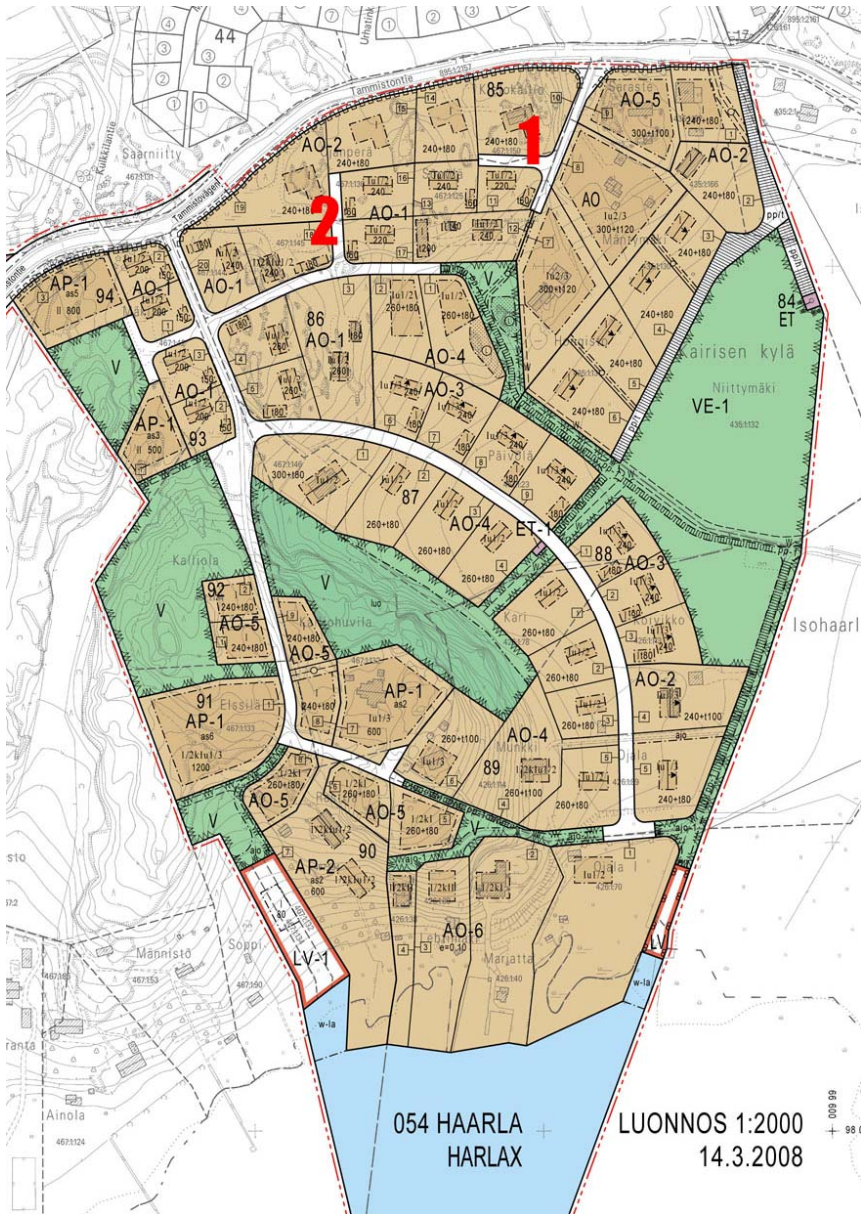
Yleiskaavojen tarkoittama itä-länsisuuntainen ulkoilureitti on aiemmista versioista poiketen linjattu periaatteeltaan eri tavalla. Se on sijoitettu kulkemaan pidemmän matkaa itsenäisenä väylänä eikä osana katu (2). "Käytävässä", jossa se kulkee, on myös rikastuttavina elementteinä luonnontilaisina säilytettävissä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



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 olisi valmis hyväksymään esitettyä ratkaisua. Hän esitti, että molempien tilojen uusille tonteille kuljettaisiin kummankin maanomistajan ”omalle maalle” sijoitettujen katujen kautta.

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

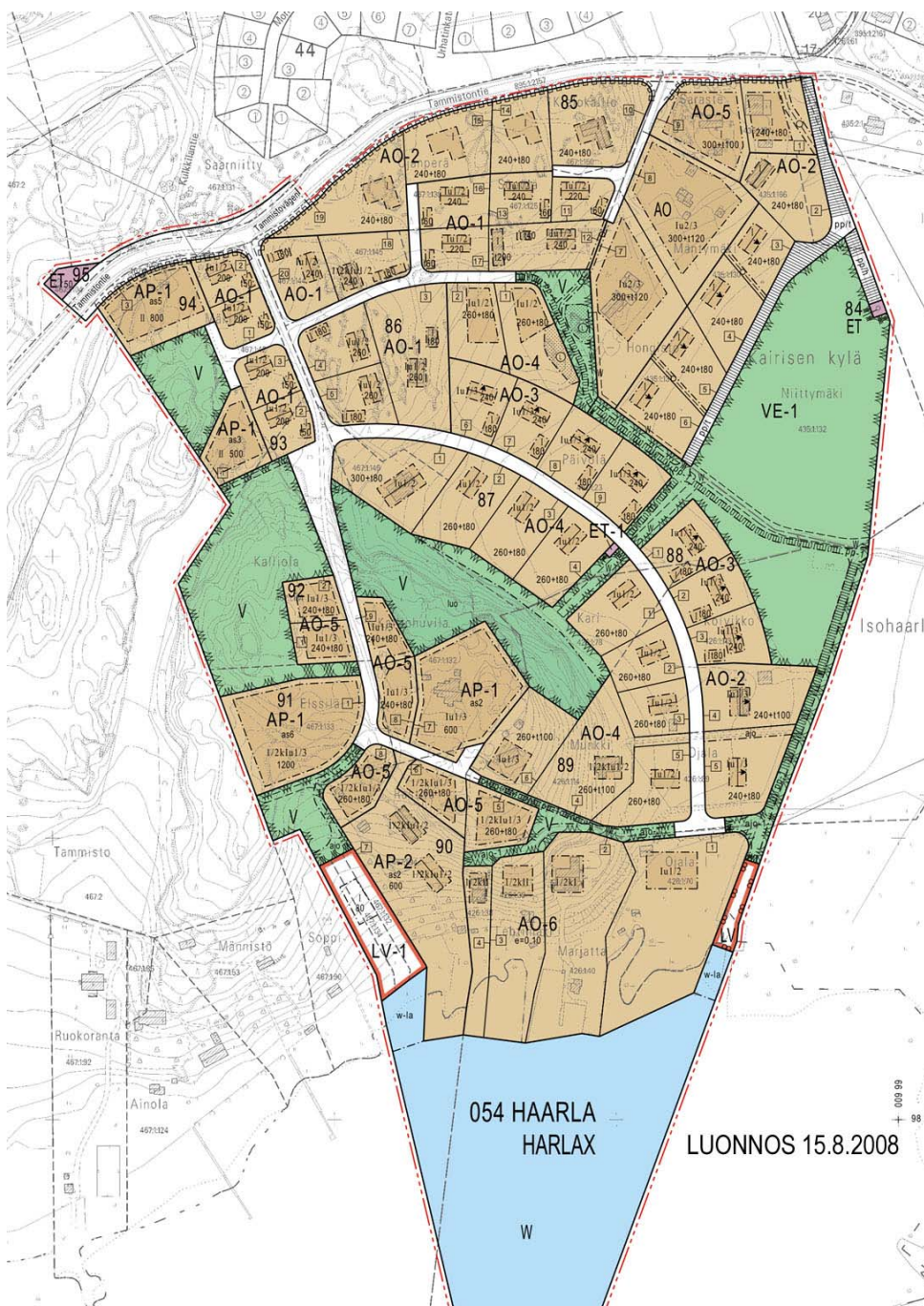


Tilojen Ojanperä ja Söpölä kulkuyhteyksiä tutkittiin suunnittelutoimiston kanssa ja todettiin, että tilan Ojanperä omistajan esittämä ratkaisumalli on mahdollinen. Siinä Niittymäentiestä otetaan pieni sivuhaara länteen päin (1), joka syöttää liikenteen kaikille alkuperäisestä Söpölään tilasta muodostettaville 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. Tosin Kielokallion omistajat eivät ole kommentoineet tätä eivätkä muitakaan ratkaisumalleja millään tavalla.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Lopullinen luonnos on lähes samanlainen kuin edellä esitetty 14.3.2008 päivätty viimeisin alustava luonnos. Haarlahdentien pohjois-eteläsuuntaisen päähaaran loppupäässä on tehty vielä hienosäätöä katulinjauksen ja tonttien kesken, mutta muuten luonnokset ovat yhteneväiset. Kaava-alue tukeutuu liikenteellisesti pääasiassa Haarlahdentiehen ja siitä erkaneviin kolmeen päähaaraan. Niittymäentie säilyy nykyisen kaltaisena. Jätevedenpumppaamolle menevää huoltoväylää käyttää kulkuväylänä tällä hetkellä kaksi kiinteistöä. Siitä on luonnoksessa muodostettu kevyen liikenteen väylä, jolla on tontille ajo sallittu. Väylää on jatkettu alas lounaaseen, jolloin se toimii kulkuväylänä edellisten lisäksi Hongiston ja Mäntymäen tiloista erotettaville tonteille. Koska väylän liittyminen Tammistontiehen ei ole paras mahdollinen, on väylän pääasiallinen rooli toimia kevyen liikenteen väylänä sekä tälle kaava-alueelle että aikanaan myös tulevalle itäpuoliselle alueelle.



Kaavassa on osoitettu useita eritasoisia kevyen liikenteen väyliä huomioiden myös yleiskaavojen tarkoittaman itä-länsisuuntaisen ulkoilureitin. Rannan ollessa yksityisessä omistuksessa on haluttu mahdollistaa rannan tuntumassa liikkuminen osoittamalla yksi kevyen liikenteen yhteys heti rantakiinteistöjen taakse. Harkkiontiestä on tarkoitus muodostaa osa itä-länsisuuntaista ulkoilureittiä, joka kaava-alueella jatkuu kohti luodetta ja Tammistontietä. Kyseisen polun varrelle on osoitettu erillinen vesialueeksi varattava alueenosa, jolla on tarkoitus huomioida viitasammakot. Harkkiontien loppupäästä on muodostettu kevyen liikenteen yhteys, joka toisesta päästä yhdistyy itä-länsisuuntaiseen väylään sekä toisesta päästä Kaksikerrantien tuntumasta alkavaan ”rantaväylään”.

Alueen täplittäisestä rakentamisesta, kiinteistönmuodostuksen rikkonaisuudesta ja paikoin hankalasta maastosta johtuen kaava-alueelle on ollut vaikeaa muodostaa kaupunkikuvallista ”selkärankaa”. Haarlahdentien keskimmäistä kaarevaa päähaaraa ja siihen pumppaamoväylältä ”törmäävää” talorivistöä voinee 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. Edelleen edellä mainituista syistä johtuen myös tonttikoot on jouduttu toteuttamaan tavanomaista suurempina keskikoon ollessa n. 2000 m<sup>2</sup>. Tonttien ja erityisesti rakentamattomien tonttien rakennusoikeuksia on suhteutettu tonttien pinta-alaan, käytettävissä olevaan kerrosluukuun sekä korttelialueen mukaan, jolla tontti sijaitsee.

Osa kaava-alueesta ja sen rakennuspaikoista on niin alavalla maalla, että se tulee edellyttämään maanpinnan nostoa. 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 parempiä.

Kaava-alueen asuntorakentamiseen osoitettu rakennusoikeus on hieman yli 23600 kem<sup>2</sup>. Tästä on ”uutta” rakennusoikeutta noin 18000 kem<sup>2</sup>. Uutena pidettäviä omakotitontteja on 43 kpl. Uusia asuntoja alueelle tulisi kaikkiaan noin 55-58 ja siten noin 170-200 uutta asukasta. Alueella on tällä hetkellä 16 asuntoa ympärivuotisessa käytössä.

## 5.2 Kaavan vaikutukset

### 5.2.1 Yleistä

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

Kaikkien vanhojen kiinteistöjen yhteydessä on kaavamerkinnoissä huomioitu mahdollisuus lisärakentamiseen tai laajentamiseen.

### 5.2.2 Palvelut

Toivottavaa on, että asukasmäärän lisääntyminen Tammistontien ja Majamäenkadun olemassa olevien joukkoliikennereittien lähellä tukee myös joukkoliikennettä. Joukkoliikenteen kehittäminen vähentäisi ennen pitkää varmasti myös saarilta suuntautuvaa yksityisautoilua.

### 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 paineviemäriinjoja, joihin kiinteistöt liittyvät omilla kiinteistökohtaisilla pumppaamoilla. Alueen viemäröinti tulee aikanaan ehkäisemään jo olemassa olevien ympärivuotisten asuntojen ympäristöhaittoja.

#### 5.2.4 Luonnonympäristö

Viitasammakkoa lukuun ottamatta kaava-alueelta ei löydy juuri muuta erityistä huomioitavaa niin kuin luontoselvityksessä on todettu. Tosin Kalliohuvilan tilalla oleva jyrkkä koilliseen viettävä kalliorinne on merkitty ympäristönsuojelutoimiston kehotuksesta luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi elinympäristöksi, vaikka se ei yksiselitteisesti Metsälain tarkoittama kohde olisikaan.

#### 5.2.5 Sosiaaliset vaikutukset

Alueen ehkä suurimmat ristiriidat liittyvät siihen, ettei kukaan olemassa olevista maanomistajista/asukkaista haluaisi alueen liikenteellistä pääsyöttöväylää viereensä, vaikka tuleva liikennemäärä olisi todella vähäinen niin kuin aiemmin on todettu. Lisäksi osa niistä maanomistajista, jotka ovat tavoitelleet tilojensa jakamista useammiksi rakennuspaikoiksi, eivät ole halunneet hyväksyä sellaisia ratkaisuja, jotka vaativat heidän maansa käyttöä esimerkiksi kulkuväyliin ja jotka samaan aikaan hyödyttäisivät muita maanomistajia. Kun on kyseessä osittain rakennettu alue, niin jonkun vierestä uudet ja uudistettavat kulkuyhteydet on kuitenkin pakko muodostaa ja kokonaisuutta ajatellen on tarkoituksenmukaisinta tehdä niin vähän katuja kuin mahdollista.

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 jos missä tarvitaan asemakaavaa, joka neuvottelevan laadintaprosessinsa kautta sovittaa yhteen maanomistajien/asukkaiden erilaisia haluja ja näkemyksiä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen täysimittainen toteutus voi käynnistyä vasta sen jälkeen, kun alavimpien alueiden osalle on laadittu yksityiskohtaiset toteutussuunnitelmat sekä toteutettu niiden pohjalta kyseisten alueiden vaatimat toimenpiteet. Muuten alueen rakentaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 15. päivänä elokuuta 2008

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Jani Eteläkoski

15.8.2008

TILASTOLOMAKE OSA 1	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Krs-ala k-m <sup>2</sup>	Teholuku e	Pinta-ala- muutos ha +/-	Krs-ala- muutos k-m <sup>2</sup> +/-
<b>A</b>							
AP	2,5310	13,92	7,98	3700	0,15	2,5310	3700
AR							
AO	15,6552	86,08	49,35	19938	0,13	15,6552	19938
AL							
AH							
<b>A YHTEENSÄ</b>	18,1862	100,00	57,33	23638	0,13	18,1862	23638
<b>Y</b>							
YL							
YH							
YO							
YS							
<b>Y YHTEENSÄ</b>							
KL							
KT							
<b>K YHTEENSÄ</b>							
TT							
TY							
TY-1							
<b>T YHTEENSÄ</b>							
<b>KORTTELIT YHT.</b>	18,1862		57,33	23638	0,13	18,1862	23638
<b>Kadut, tiet</b>	2,2165	84,67	6,99			2,2165	
<b>Torit, katuaukiot</b>							
LV	0,0814	3,11	0,26			0,0814	
LV-1	0,3198	12,22	1,01	80		0,3198	80
LS							
LP, LPY							
LP-1							
LH							
<b>YHTEENSÄ</b>	2,6177	100,00	8,25	80		2,6177	80
V	3,4468	31,57	10,87			3,4468	
VE	3,0594	28,02	9,64			3,0594	
VL							
VP							
<b>Erytisalueet</b>	0,0589	0,54	0,19	75		0,0589	75
<b>Suojelualueet</b>							
<b>Vesialueet</b>	4,3523	39,87	13,72			4,3523	
<b>YHTEENSÄ</b>	10,9174	100,00	34,42	75		10,9174	75
<b>KOKO KAAVA-ALUE YHTEENSÄ</b>	31,7213		100,00	23793		31,7213	23793