

**SOLBACKAN RANTA**  
**Selostus**

Diarinumero: 5597-2018  
Asemakaavatunnus: 19/2018

**Asemakaavanmuutos**

12.2.2021, muutettu 19.5.2022 (lausunnot ja muistutukset)

Kaupunginosa: Kaksikerta (155)  
Osoite: Harjattulanrannantie 38



Kuva 1. Viistoilmakuva alueesta 2015 (© Blom)

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>4</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	5
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>6</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	6
2.2 Asemakaava .....	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	6
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>8</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.4 Maanomistus.....	11
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	11
3.1.6 Liikenne.....	11
3.1.7 Tekninen huolto.....	11
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät .....	12
3.2 Suunnittelutilanne.....	13
3.2.1 Maakuntakaava .....	13
3.2.2 Osayleiskaava .....	13
3.2.3 Asemakaava .....	14
3.2.4 Rakennusjärjestys .....	15
3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	15
3.2.6 Pohjakartta .....	15
3.2.7 Selvitykset.....	15
3.3 Maankäyttösopimus .....	15
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>16</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.2 Osalliset .....	16
4.3 Asemakaavan tavoitteet .....	16
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	16
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana .....	16
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus .....	16
4.4.1 Käynnistäminen.....	16
4.4.2 Vireille tulo.....	16
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	17
4.4.4 Alustava ehdotus.....	17
4.4.5 Alustavan kaavamuutosehdotuksen esittely .....	17
4.4.6 Lausunnot .....	18
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset .....	19
4.4.8 Muutokset lausuntojen muistutusten jälkeen, muutettu 19.5.2022 .....	20
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>21</b>
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus .....	21
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen .....	22
5.3 Aluevaraukset .....	22
5.3.1 Korttelialueet .....	22
5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet .....	22
5.3.3 Katu- ja liikennealueet .....	22
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset .....	22
5.5 Nimistö ja osoitteet.....	22
5.6 Kaavan vaikutukset .....	23
5.6.1 Yleistä .....	23
5.6.2 Luonnonympäristö.....	23
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	23

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	23
5.6.5 Liikenne.....	23
5.6.6 Tekninen huolto.....	23
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>24</b>
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	24
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	24
6.3 Toteuttamisen seuranta.....	24

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 12. päivänä helmikuuta 2021 päivättyä ja 19.5.2022 lausuntojen ja muistutusten johdosta muutettua asemakaavanmuutostarttaa **Solbackan ranta (19/2018)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	155 KAKSKERTA	KAKSKERTA
Kortteli:	20 (osa)	20 (del)
Katu:	Harjattulanrannantie (osa)	Harjattula strandväg (del)
Ajoyhteys:	Parvipolku (osa)	Loftstigen (del)
Virkistysalue:	Keikkulanmetsä (osa)	Keikkulaskogen (del)
Vesialue:	Lemunaukko (osa)	Lemofjärden (del)

#### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	155 KAKSKERTA	KAKSKERTA
Kortteli:	20 (osa)	20 (del)
Katu:	Harjattulanrannantie (osa)	Harjattula strandväg (del)
Ajoyhteys:	Parvipolku (osa)	Loftstigen (del)
Virkistysalue:	Keikkulanmetsä (osa)	Keikkulaskogen (del)
Vesialue:	Lemunaukko (osa)	Lemofjärden (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot: KAKSKERTA 20.-1-5 Korttelin R-1 alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus  
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström ([etunimi.sukunimi@turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi@turku.fi)).

Liikennesuunnittelija: Harry Jaakkola

Ympäristönsuojelu: Tanja Ruusuvaara-Koskinen

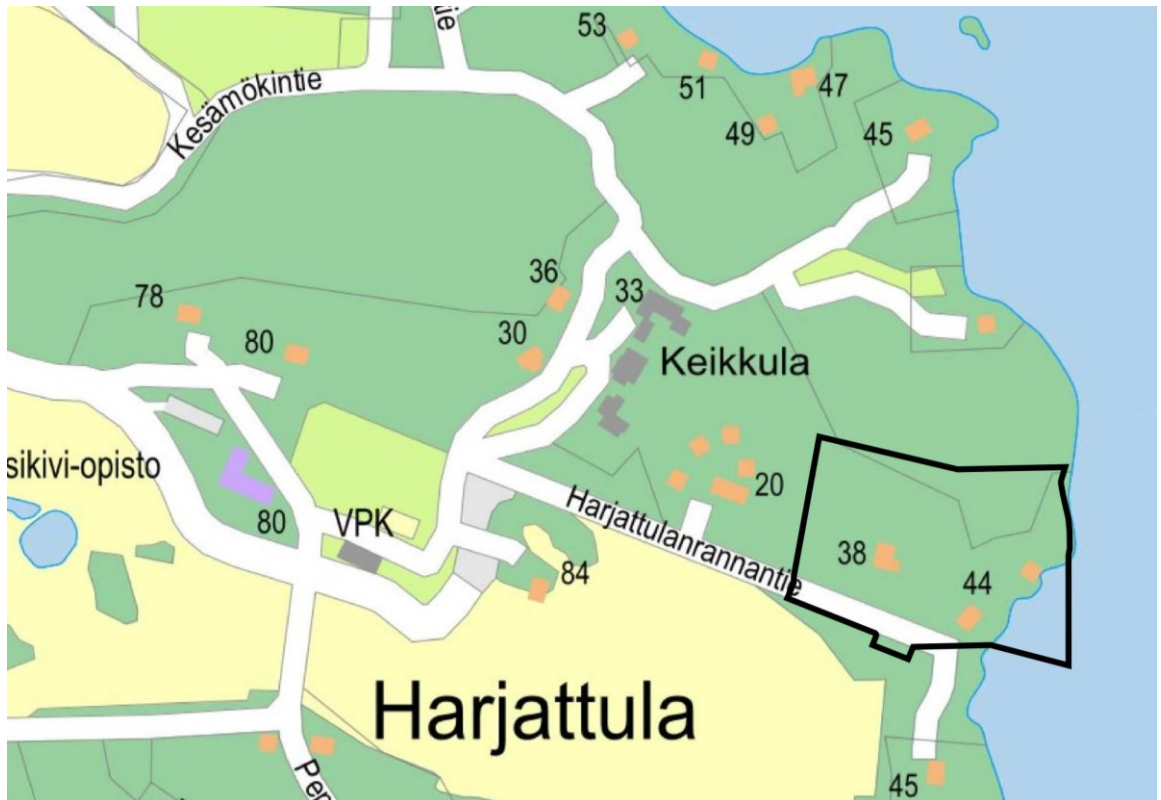
Suunnitteluavustajat: Sari Peltola ja Virve Neesfeld

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä.

Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Kaksikerran kaupunginosaan (155), Kaksikerran saaren itäosaan, Harjattulanrannantien pohjoispuolelle. Alue sijaitsee linnuntietä noin 9 kilometrin etäisyydellä ja tietä pitkin noin 20 kilometrin etäisyydellä Turun keskustasta. Muutos käsittää Kaksikerran kaupunginosan korttelin 20 tilat Solbacka (414:1:84), Solbacka III (414:1:95), Solbackan ranta (414:1:116) ja osan tilasta Harjattulan ranta (414:1:96). Suunnittelualue on rajattu alla olevalle kartalle ja sen koko on noin 3,15 ha.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti opaskartalla

## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.3.2019, muutettu 12.2.2021
2. Asemakaavakartta 12.2.2021, muutettu 19.5.2022
3. Tilastolomake 11.3.2021

## 1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Tiehallinnon suunnitteluohje (TIEH 2100029-04)
2. Turun Kaksikerran-Harjattulan asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2011, Suomen Luontotieto Oy
3. Satavan ja Kaksikerran arvokkaat luontokohteet, Suomen Luontotieto Oy, 2003
4. Satava-Kaksikerran osayleiskaavan liitekartta 3: Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (29.9.2020).

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	9.4.2019 § 138
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	18.4.2019
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	27.4.2019
Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi alustavan ehdotuksen esittelyn	27.10.2020 § 370
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	15.3-13.4.2021
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

### 2.2 Asemakaava

Alueella on tällä hetkellä voimassa vuonna 2016 vahvistettu asemakaava, jossa alue on kaavoitettu loma-asuntojen tarkoitukseen. Tila Solbackan ranta liitetään kortteliin RA-1 ja tälle alueelle laaditaan tonttijako. Tilalle Solbackan ranta kaavoitetaan rakennusala saunalle. Rakennusoikeus ei kuitenkaan lisäännä kaavanmuutoksen myötä.

Alueelle on tehty suojelumerkintöjä luontoarvojen ja rakennushistoriallisten arvojen perusteella. Alueelle tehdään rasitteita alueen liikennettä ja kunnallistekniikkaa varten. Kaavassa on osoitettu alueita hulevesien johtamista ja viivytämistä varten.

Alueella sijaitsee Solbackan n. vuonna 1908 rakennettu kesähuvila, joka on merkitty kaavaan säilytettäväksi kohteeksi sr-1. Kaavamääräyksen mukaan todetaan, että ”luvanvaraisissa muutoksissa tulee aina kuulla museoviranomaista. Rakennusta saa pienimuotoisesti laajentaa, mikäli museoviranomainen puoltaa rakennuslupaa, ei kuitenkaan kerrosalaltaan enempää kuin 10 %. Rakennusten mahdolliset ullakkotilat saa ottaa käyttöön, mikäli museoviranomainen hyväksyy mahdolliset julkisivuihin tulevat muutokset.” Huvilan rakennusala on nykyisen huvilan mukainen.

Asemakaava-alueen maanomistajat vastaavat kokonaisuudessaan asemakaava-alueen katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisesta MRL 91 § 1. momentin mukaisesti. Alueen yleisten alueiden suunnittelusta, rakentamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta kaavan alueella on sovittu Harjattulan (35/2010) asemakaavan yhteydessä erillisillä sopimuksilla.

Kaavoitettavan alueen koko on noin 3,15 hehtaaria, josta vesialuetta on noin 0,33 hehtaaria. Alueelle osoitetaan noin 2,1 hehtaaria korttelialuetta rakentamiseen, 0,53 hehtaaria lähivirkistykseen. Rakennusoikeutta kaava-alueelle osoitetaan yhteensä 1815 kerrosalaneliometriä.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Muodostettavalle tontille 20.-1 tulee merkitä Turku Energia Sähköverkot Oy:n pienjänniteverkon olemassa olevalle jakokaapille ja maanalaisille pienjännitekaapeleille (olevat ja suunnitellut) leveydeltään neljän (4) metrin johtoalue. Johtoalueelle ei saa asentaa kiinteitä rakenteita eikä istutuksia.

Lisäksi myös suunnitelluille tonteille 20.-2–4 johtavalla ajoyhteydellä (ajo, Parvipolku) tulee sallia maanalaisten johtojen sijoittaminen.

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueella.

Pelastuslaitos esittää, että kaava-alueelle sijoittuvien loma- tai majoitusrakennusten välittömään läheisyyteen, on ensihoitoyksiköllä pääsy. Sammutusyksiköllä ihanteellinen etäisyys rakennusaloista on noin 60 metriä.

V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2015, pelastustiet (<http://www.vspelastus.fi/lomakkeet>).

Lausunnossa sovelletut lait ja säädökset:  
Pelastuslaki 379/2011

Tällä Solbackan rannan asemakaavamuutoksella ei muuteta Harjattulan (35/2010) asemakaavan yhteydessä tehtyjä sopimuksia tai vastuita.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Kaksikerran Harjattulassa, saaren itäosassa, Harjattulanrannantien pohjoispuolella. Alueen muodostavat tilat Solbacka ja Harjattulan ranta rakennuksineen sekä Solbackan ranta. Tien päässä sijaitsee Harjattulan laituri ja eteläpuolella Harjattulan golf-kentät. Suunnitteluala on pääasiassa metsäistä kalliorinnettä, jonka korkein kohta on Keikkulan metsä, joka on noin 30 metrin korkeudella merenpinnasta. Harjattulanrannantie sijaitsee noin 6 metriä merenpinnasta ja siitä alue laskee merenpintaan saakka. Suunnittelualan pinta-ala on 3,15 ha, josta vesialuetta on noin 0,3332 ha.

Maaperä- ja perustamisolosuhteiltaan sekä rakennettavuudeltaan suunnitteluala on alueelle tyypillinen. Kallioalueiden välissä on pehmeätä maa-ainesta, pehmeän kerroksen paksuus saattaa vaihdella merkittävästi lyhyelläkin matkalla.



Kuva 3. Valokuvia Solbackan tilalta.



### 3.1.2 Luonnonympäristö

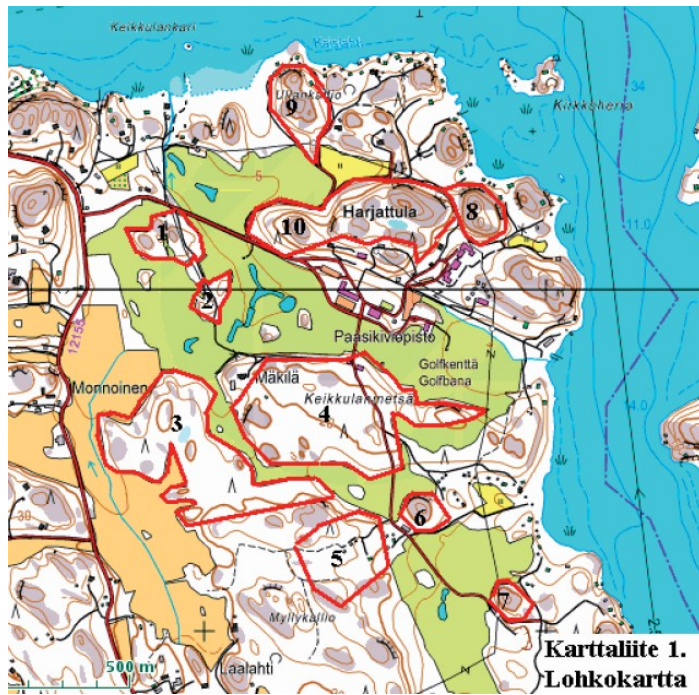
Suunnittelualan luonnonympäristöstä on tehty kaksi selvitystä. Satava-Kaksikerran osayleiskaavan laatimisen yhteydessä on tehty vuonna 2003 selvitys arvokkaista luontokohteista. Tätä selvitystä tarkennettiin Harjattulan asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvityksellä vuonna 2011. Koko kaupungin kattavan liito-oravaselvityksen yhteydessä on todettu, ettei Turun saarilla ole havaittu liito-oravia. Alue ei ole varsinaista pohjavesialuetta.

Harjattulan (35/2010) asemakaavoitusta varten laadittiin alueen luontoarvojen perusselvitys vuonna 2011. Selvityksen laati Suomen Luontotieto Oy / Jyrki Oja. Selvityksen yhteenvedossa todetaan:

*”Harjattulan asemakaava-alueella ei esiinny Luonnonsuojelulain 29 § mukaisia suojeltavia luontotyypppejä. Käytännössä kaikki alueen korkeat avokalliot täyttävät Metsälain 10 § vaatimukset erityisen tärkeistä elinympäristöistä (avokalliot). Vaikka alueen kasvillisuus on monin paikoin lehtomaista, ei selkeitä lehtokuvioita esiinny alueella. Osa pihapiireistä on kuitenkin lehdoiksi luokiteltavia erityisesti rannan tuntumassa. Alueella ei esiinny Vesilain (15 a ja 17 a) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä, kuten lähteitä tai puroja. Suunnittelualueella ei ole perinnemaisemakohteita ja perinnebiotoopeiksi luokiteltavat niityt ovat nykyisin golf-viheriötä. Alueen kasvilajistoon kuuluu muutamia vanhaan asutukseen viittaavia arkeofyyttejä eli muinaistulokkaita. Näistä sikoangervoa ja pölkkyruohoa kasvaa golf-kentän reuna-alueilla ja metsäsaarekkeiden reunamilla. Suot puuttuvat alueelta kokonaan eikä alueen puusto ole poikkeuksellisen vanhaa. Osa alueesta on ihmisen voimakkaasti muokkaamaa pihaympäristöä, jossa kasvilajistossa näkyy voimakas kulttuurivaikutus. Alueen metsiä hoidetaan talous- tai puistometsinä ja lahoppuuta alueella on niukasti. Alueen rannat ovat pääosin rakennettuja ja rantoja on muokattu virkistyskäyttöön sopiviksi. EU:n Lintudirektiivin liitteen I lajeista alueella esiintyy pesimäaikana ainakin harmaapäätikka, palokärki ja pikkulepinkäinen, jonka pesintä varmistui alueelta. Lähivesien luodoilla pesii myös kalatiiroja (mahdollisesti myös lapintiiroja), jotka kuuluvat Lintudirektiivin liitteen I lajeihin sekä valkoposkiahania, jotka myös laiduntavat golfkentällä. Petolintulajeista nuolihaukka pesi alueella ja pöllöistä alueella esiintyy /pesii myös lehtopöllö. Alueen putkilokasvilajisto on melko runsas, ja lajistoon kuuluu vaateliaita lajeja kuten liuskaraunioista, kalliotuhkapensasta sekä mäkihärkkiä. Suunnittelualueella ei ole asuttuja liito-oravan elinpiirejä, ja liito-oravan esiintyminen alueella on kohteen sijainnin perusteella hyvin epätodennäköistä. Alueella ei havaittu viitasammakoita. Luontodirektiivin liitteen IV lajeihin kuuluvia lepakoita esiintyy varmasti alueella, mutta lepakoiden mahdollisia pesimäyhdyskuntia tai talvehtimipaikkoja ei inventoinnissa löydetty ja merkittävien talvehtimipaikkojen esiintyminen alueella on epätodennäköistä sopivien louhikoiden puuttumisen vuoksi. EU erityisesti suojelema sudenkorentolajeja haettiin golfkentän lampareilta tuloksetta. Lammikot olivat hyvin sameavetisiä ja niistä otettiin kasteluvettä ja ilmeisesti ne eivät ole riittävän pysyviä sudenkorentojen toukille, jotka kehittyvät vedessä usean vuoden ajan”.*

Paasikivi-opiston koillispuolella sijaitsevan kallioalueen rinteet ovat melko jyrkät. Jyrkänteiden alapuolista metsää on lännen puolelta harvennettu ja alue on avointa. Mäen lakialueella on kalliokeitoa, jonka putkilokasvilajisto on kuitenkin alueen muita kallioita niukempaa. Hieman vaateliaampaan lajistoon kuuluvaa haurasloikkaa esiintyy kallion laella. Kallion itäpuolella on varttunutta männikköä, jossa nuolihaukka pesi kesällä 2011. Pesä sijaitsi vanhassa variksen pesässä.

Kartta seuraavalla sivulla. Lohko 8 Metsälain 10 § tarkoittama erityisen arvokas elinympäristö (avokallio).



Kuva 4. Lohko 8 Metsälain 10 § tarkoittama erityisen arvokas elinympäristö (avokallio).

Satavan ja Kaksikerran arvokkaat luontokohteet, Suomen Luontotieto Oy, 2003

*”Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsee Harjattulan kallio (126), näköalapaikka, josta on hyvä näköala kaakkoon ja itään. Virkistyskäytön vuoksi jäkälikkö on voimakkaasti kulunut. Jyrkkä itärinne laskee mereen. Kalliolle johtaa polku Paasikiviopistolta. Kohde on kasvillisuudeltaan karua kallioketoa ja tuoretta pienruohoniittyä. Kasvilajistoltaan kallio on tavallista monipuolisempi, lajistosta löytyy mm. mäkitervakko, isomaksaruoho, kalliokieli, keto-orvokki, ahosuolaheinä, keltamaksaruoho, kangasajuruoho (*Thymus serpyllum*) ja huopakeltano, jotka ovat runsaina kasvia lajeja. Muita lajeja ovat mm. rantatädyke (*Veronica longifolia*), kissankäpälä, ketokäenminttu (*Satureja acinos*), mäkihorsma (*Epilobium collinum*) ja mäkikuisma. Kallio-tierasammal on alueella runsas”.*

Kohde on perinnemaisemaraportissa määritelty paikallisesti arvokkaaksi (Lehtomaa 2000). Alueella kannattaisi harventaa puuston alikasvustoa.



Kuva 5. Harjattulan kallio, kohde 126.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Harjattulanrannantien päässä, ja se on loma-asuntoaluetta. Suunnittelualueen rakennukset ovat Paasikiven rantasauna (1980) ja Jellonan rantasauna (1990) sekä Solbackan päärakennus, joka on jugendtyylinen, kaksikerroksinen kesähuvila n. 1908, rakennus on suojeltu Harjattulan asemakaavassa.

Alueen eteläpuolella sijaitsee pääasiassa golf-kentät ja sen eri toimintoja. Ympäristön rannat ovat rakennettuja. Rantaviivaa suunnittelualueella on noin 175 metriä.



Kuva 6. Solbackan päärakennus 1908.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Turun kaupungilla ei ole maanomistusta alueella.

### 3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi loma-asuntoa ja Jellonan rantasauna ja Paasikiven rantasauna.

Lähialueen suurimpia toimijoita ovat Harjattulan golf-kenttä ja Paasikivi-opisto.

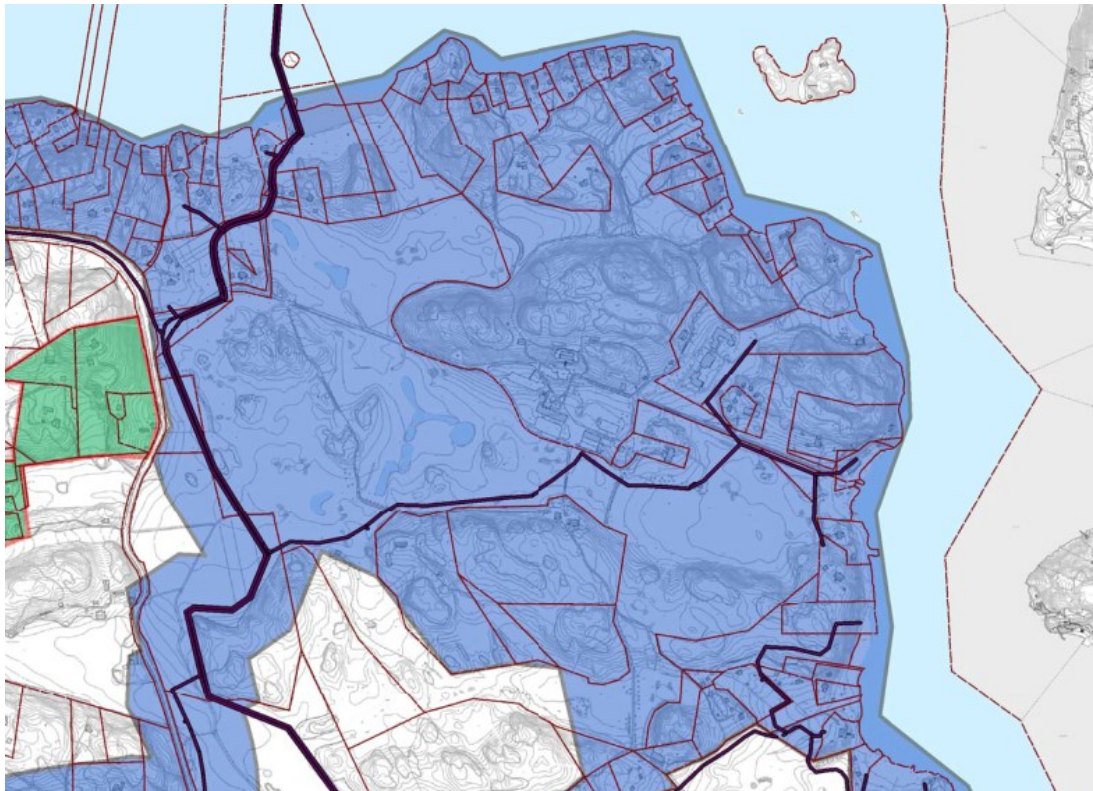
### 3.1.6 Liikenne

Alueen läheisyyteen liikennöi Turun kaupungin joukkoliikenteen paikallisvuorot. Alueelle kuljetaan Turusta Hirvensalon, Satavan ja Kaksikerran saarten läpi. Alueella on tällä hetkellä lähes kattava tieverkko, joka ei kaikilta osin täytä kadun laatuvaatimuksia. Alueen liikennemäärät ovat Harjattulantietä lukuun ottamatta vähäisiä. Alueen laidalle ulottuu kevyen liikenteen reitti Brinkhallintietä pitkin. Alueella ei ole teiden yhteydessä kevyen liikenteen reittejä.

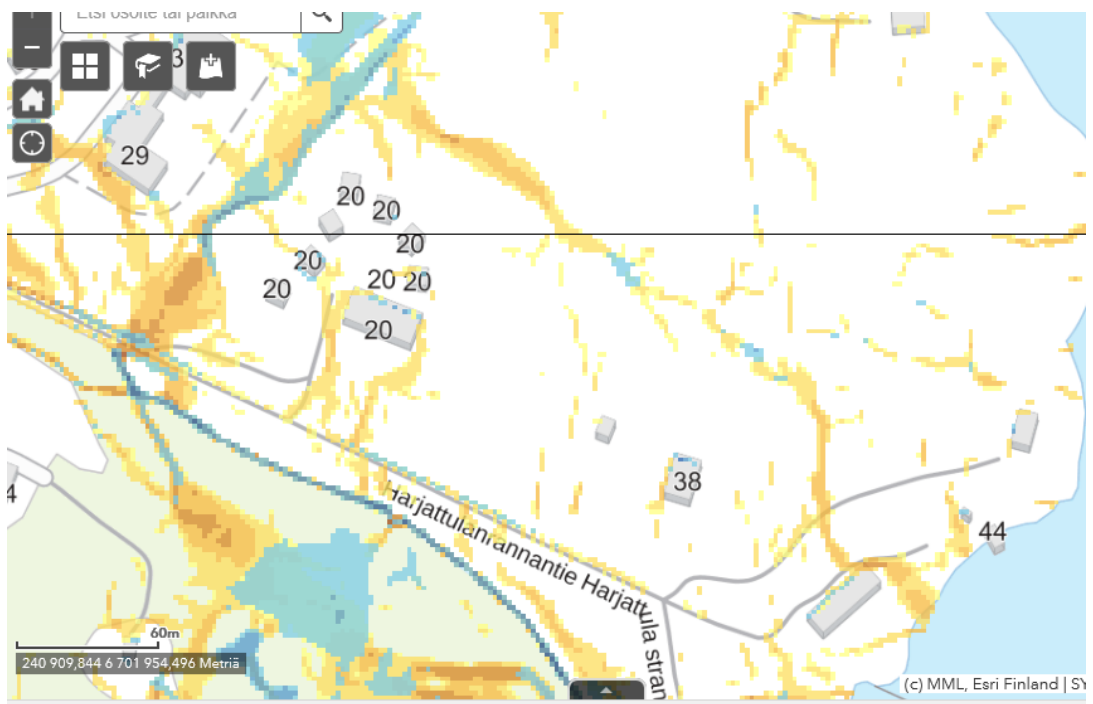
### 3.1.7 Tekninen huolto

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

Alueella on melko kattava sähköverkko, mutta lisääntyvä rakentaminen aiheuttaa tarpeen sähköverkon osittaiseen uusimiseen. Satava-Kaksikerran alueella on vesijohtoverkko 1980-luvulta. Tästä osa on rakennettu vain kesäkäyttöön. Kakskerta-Satavan vesiosuuskunta on rakentanut paineviemäröintiin pohjautuvaa vesihuoltoverkkoa vuodesta 2009 lähtien.



Kuva 7. Satava-Kaksikerran vesiosuuskunnan paineviemäriin.



Kuva 8. Hulevesien muodostuminen.

### 3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Ei ole.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-  
maakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu pääasiassa virkistysalueeksi (V). Maakuntakaavassa ei ole osoitettu suoje-  
lukohteita.



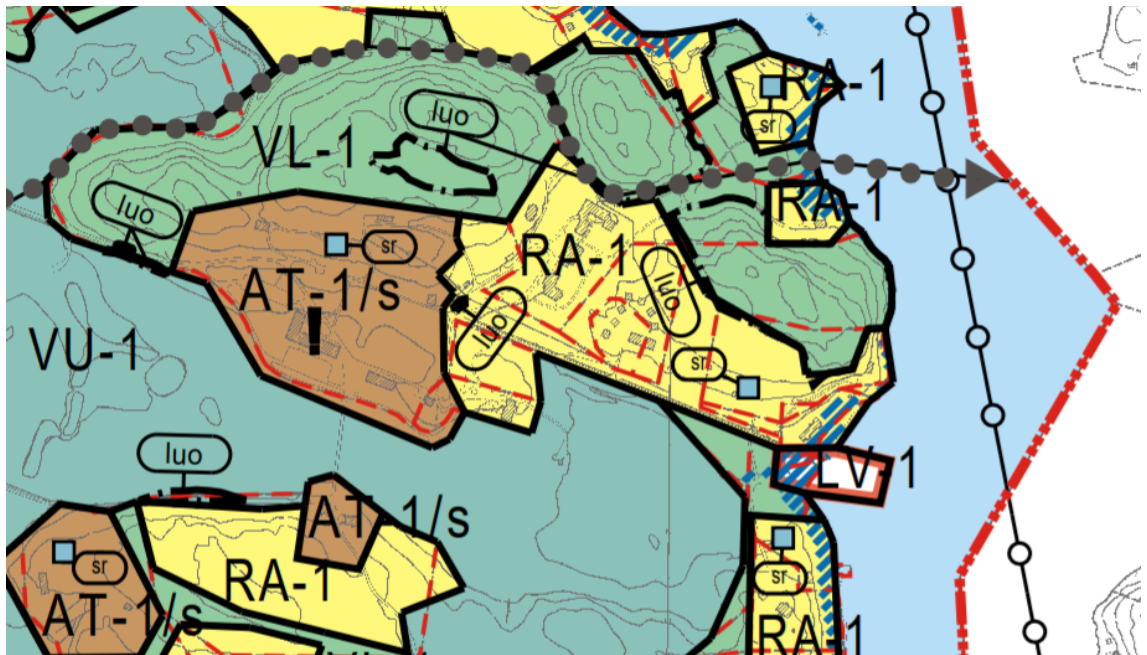
Kuva 9. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

### 3.2.2 Osayleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Satava-Kaskerran osayleiskaavaehdotuksen 14.12.2020 § 217 muutoksella että: AP-1 aluetehokkuus ea 0,05 alennetaan ea 0,04. Hyväksymis-  
päätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen.

Osayleiskaavassa alue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-1) ja virkistysalueeksi (VL-  
1), jolla on luo-merkintä, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. RA-  
1 alueella sijaitsee suojeltava rakennus. Alueen eteläpuolella sijaitsee venevalkama ja  
golf-kentät. Osa rannasta on meritulva-aluetta.

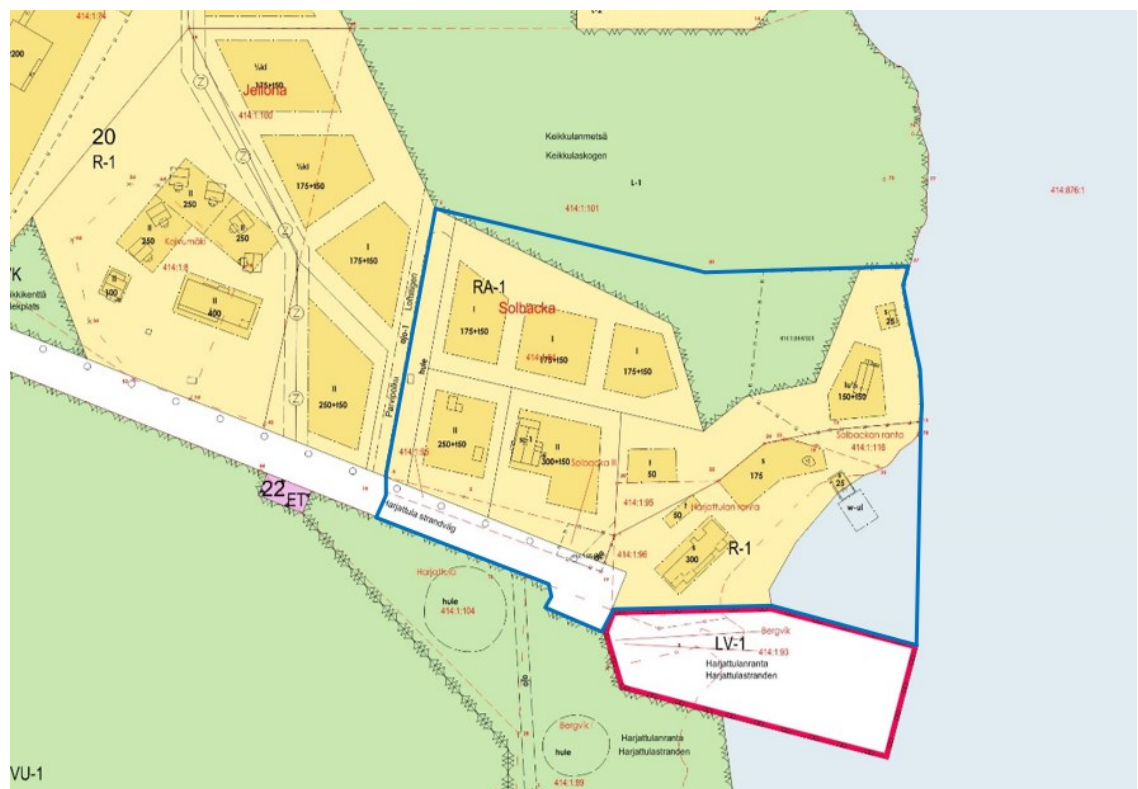
Kartta seuraavalla sivulla.



Kuva 10. Ote ajantasayleiskaavasta.

### 3.2.3 Asemakaava

Alueen asemakaava 35/2010 on tullut voimaan 26.11.2016. Siinä alueelle on osoitettu loma- ja matkailualueiden korttelialue R-1 ja loma-asuntojen korttelialue RA-1. Alueelle on laadittu ohjeellinen tonttijako. Lisäksi alueeseen kuuluu Keikkulanmetsän virkistysaluetta (VL) jolla on myös merkintä (L-1), luonnontilaisena hoidettava alueen osa, jolla sallitaan ainoastaan luonnon tai maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alueella sijaitsee metsälain 10 § mukaisesti suojeltuja alueita (korkeat avokalliot). Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu vesialuetta (W).



Kuva 11. Ote ajantasa-aseemakaavasta.

### 3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

### 3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaksikerran kaupunginosan korttelin 20 tilat Solbacka (414:1:84), Solbacka III (414:1:95), Solbackan ranta (414:1:116) ja tila Harjattulan ranta (414:1:96) ovat kiinteistörekisterissä. Tilasta Solbacka (853-414-1-84) on 21.3.2019 muodostettu neljä määräalaa 853-414-1-84-M501-M504. Määräala 853-414-1-84-M601 on muodostettu 31.10.2016. Tilasta Solbacka III (853-414-1-95) on muodostettu määräala 853-414-1-95-M601 31.10.2016.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä laaditaan sitova tonttijako RA-1 alueelle.

Kaavam muutoksen mukaiset tontit 2, 3 ja 4 saa osoitteen Parvipolulta ja tontit 1 ja 5 saavat pitää nykyisen Harjattulanrannantien osoitteensa.

### 3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 13.11.2020.

### 3.2.7 Selvitykset

1. Turun Kaksikerran-Harjattulan asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2011, Suomen Luontotieto Oy
2. Satavan ja Kaksikerran arvokkaat luontokohteet, Suomen Luontotieto Oy, 2003
3. Satava-Kaksikerran osayleiskaavan liitekartta 3: Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (29.9.2020).

Vähäisen muutostarpeen vuoksi kaavanmuutosalueesta ei ole tarpeen tehdä uusia selvityksiä.

## 3.3 Maankäyttösopimus

Ei laadita.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavanmuutos laaditaan yksityisten maanomistajien tilan Solbacka (853-414-1-84) 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 osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Kaks kertaseura ry, Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Kaks kerran VPK.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Kaks kerta-Satava vesiosuuskunta, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa korttelirajojen sijainti vastaamaan alueen maanomistustilannetta siten, että tila Solbackan ranta liitetään kortteliin RA-1 ja alueille laaditaan tonttijako. Rakennusoikeus ei lisäännä muutoksen myötä.

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavanmuutoksessa huomioidaan luontoarvot ja rakennussuojelu.

#### 4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Asemakaavamuuoksessa huomioidaan tilan Harjattulan ranta (414:1:96) kaavamääräykset ja niitä muutetaan.

## 4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

### 4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 9.4.2019 § 138.

### 4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 27.4.2019. Lisäksi ilmoitus vireilletulosta sekä 27.3.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 18.4.2019.

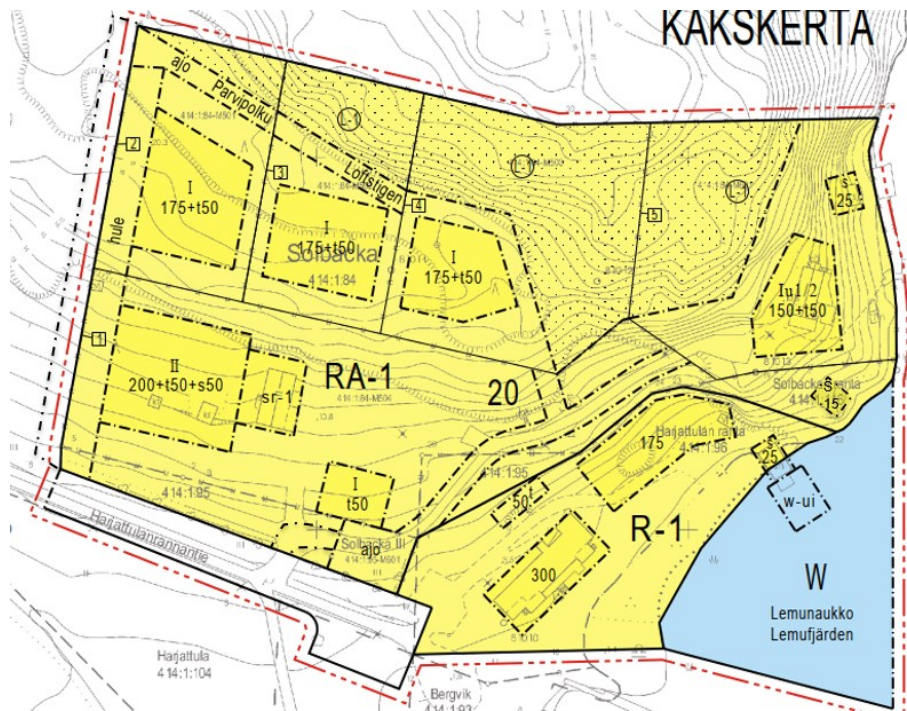


#### 4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

- Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 24.5.2019 mennessä. Mielipiteitä ei jätetty.
- Fingrid Oyj/ maankäyttö ja ympäristö ilmoitti alustavassa lausunnossaan, että kaava-alueelle ei sijoitu Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten Fingridillä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.
  - Ympäristönsuojelulla ei myöskään ollut kommentoitavaa.

#### 4.4.4 Alustava ehdotus

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä, eikä siitä laadita luonnosta. Kaavamuutoksen valmistelun aikana tila Solbacka on jaettu määräaloihin. Alustavassa ehdotuksessa on RA-1-alueelle esitetty tonttijako, jossa tontit jatkuvat maanomistuksen mukaisesti Keikkulanmetsän alueelle, jolloin lähivirkistysalueesta tulee tontin osaa. Kaavamääräys pysyy kuitenkin samana L-1. Luonnontilaisena hoidettava alueen osa. Alueen yläreunaan muodostuu tontit 2-5 ja ajoyhteyttä jatketaan Parvipolulta. Harjattulanrannantien viereen muodostuu tontti 1, joka ulottuu rantaan asti ja sille osoitetaan uusi 15 km<sup>2</sup> rantasaunan rakennusala. Harjattulanrannantie on kavennettu 17 metristä 11 metriin. R-1-korttelialueen rakennusaloilta on poistettu saunan merkintä (s), jolloin kaava mahdollistaa saunallisten lomahuoneistojen rakentamisen.

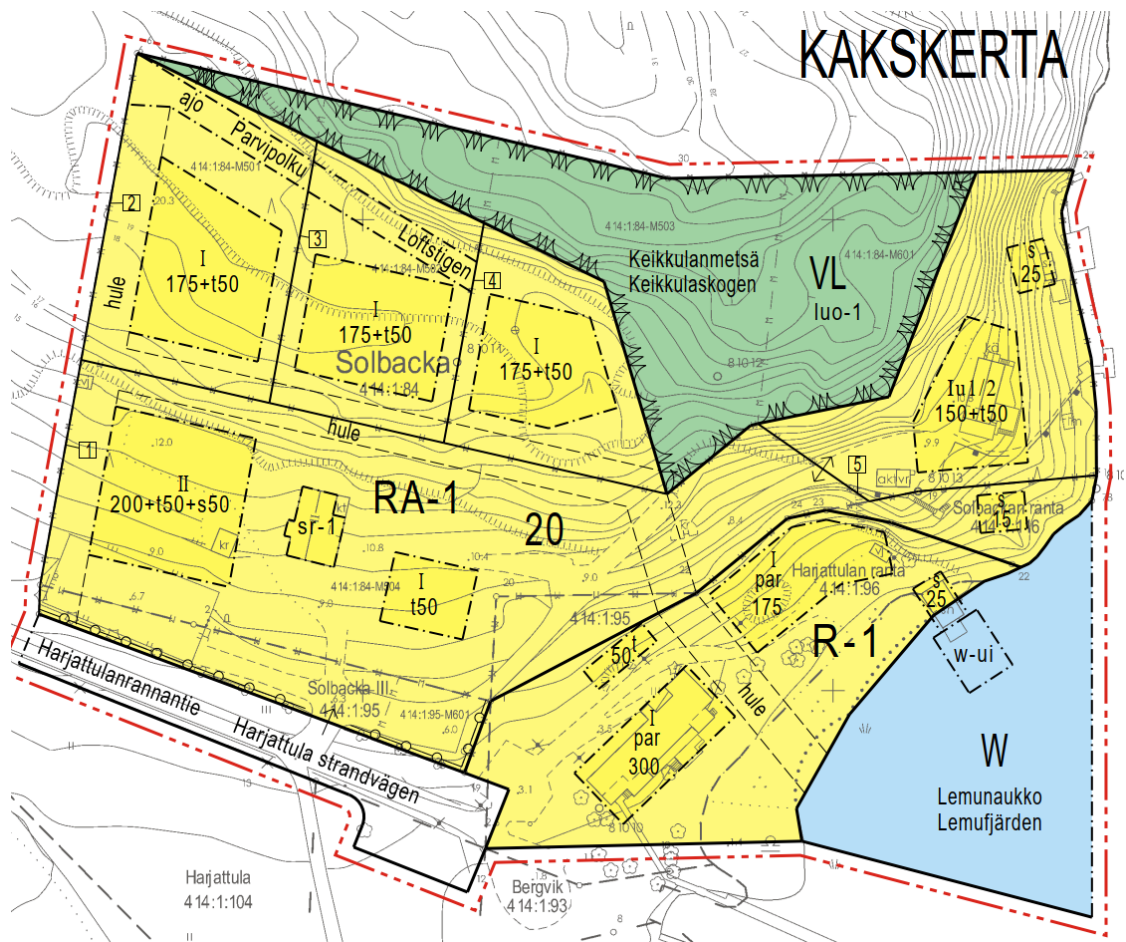


Kuva 12. Alustava kaavaehdotus 20.10.2020.

#### 4.4.5 Alustavan kaavamuutosehdotuksen esittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi alustavan kaavaehdotuksen 27.10.2020 § 370.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien loma-asuntojen rakentaminen alueelle. Alueella on tällä hetkellä voimassa vuonna 2016 vahvistettu asemakaava, jossa alue on jo kaavoitettu kyseiseen tarkoitukseen. Nyt alueelle on laadittu tonttijako, siirretty rakennusaloja ja yksi rakennusala on poistettu, lisäksi tilalle Solbackan ranta on kaavoitettu rakennusala saunalle.



Kuva 13. Kaavanmuutosehdotus, lausunnoilla ja nähtävillä 12.2.2021.

#### 4.4.6 Lausunnot

12.2.2021 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavasti: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Vapaa-aikatoimiala/ Turun Museokeskus, Telia Finland Oyj, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) / Ympäristö ja luonnonvarat, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) / Liikenne ja infrastruktuuri, Turun Vesihuolto Oy, Kakskerta-Satavan vesiosuuskunta, Kakskertaseura ry, Harjattulan yksityistien tiekunta, Lounais-Suomen Jätehuolto Oy ja Turun luonnonsuojeluyhdistys ry.

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

Lausuntoja saatiin (yhteensä kaksi kpl) Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta. Varsinais-Suomen ELY-keskus, Turun museokeskus ja Turun Vesihuolto Oy ilmoittivat, ettei heillä ole aihetta lausua kaavasta.

## **Turku Energia Sähköverkot Oy 12.4.2021**

Asemakaavaan tulee merkitä muodostettavalle tontille 20.-1 Turku Energia Sähköverkot Oy:n pienjänniteverkon olemassa olevalle jakokaapille ja maanalaisille pienjännitekaapeleille (olevat ja suunnitellut) leveydeltään neljän (4) metrin johtoalue. Johtoalueelle ei saa asentaa kiinteitä rakenteita eikä istutuksia.

Tämän lisäksi myös suunnitelluille tonteille 20.-2–4 johtavalla ajoyhteydellä (ajo, Parvipolku) tulee sallia maanalaisten johtojen sijoittaminen.

### **Kaavoituksen vastine**

Liitteen mukaiset johtorasitteet on merkitty kaavakarttaan ja merkintä ajo on muutettu ajo-1 = Ajoyhteys, jolle voi sijoittaa johtoja ja jolla pelastusajo on sallittu. Rakenteiden tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino.

## **Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos 24.3.2021**

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueella.

Pelastuslaitos esittää, että kaava-alueelle sijoittuvien loma- tai majoitusrakennusten välittömään läheisyyteen, on ensihoitoyksiköllä pääsy. Sammutusyksiköllä ihanteellinen etäisyys rakennusaloista on noin 60 metriä.

V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2015, pelastustiet (<http://www.vspelastus.fi/lomakkeet>).

Lausunnossa sovelletut lait ja säädökset:  
Pelastuslaki 379/2011

### **Kaavoituksen vastine**

Pelastuslaitoksen lausunto on lisätty kaavaselostuksen kohtaan 2.3 Asemakaavan toteuttaminen.

#### 4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.3-13.4.2021.

Kaavanmuutosehdotus oli julkisesti nähtävillä asiakaspalvelussa Turku-Pisteessä ja kaupungin internetsivulla 15.3-13.4.2021 välisen ajan.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

## **Harjattulan Kehitys Oy 10.4.2021**

*Haluamme tehdä muistutuksen alueelle ehdotetusta hulevesijärjestelyistä:*

*Merkintä, joka pohdituttaa on tuo naapuruston varsin suurelta näyttävän alueen huleveden purku-uoma meidän ranta-alueellemme ja sen vaikutus esim. veden laatuun. Siitä pyytäisin Ympäristötoimialalta tarkemman selvityksen, määrä, valuma-alueen laajuus, miten vaikutetaan naapuri kiinteistöjen velvollisuuksiin toteutuksen huolellisuudessa, valumaveden humuspitoisuus, vaikutus rannan ekosysteemin, rakenteen näkyvyys, ylläpitovelvollisuus jne.*

*Koska kyseessä oleva alue/ranta on ainoa virkistyskäyttöön soveltuva ja myös kiinteistöllä jo nyt sijaitsevan, yleisessä käytössäkin olevan saunan uimaranta katsomme, että yllä olevat selvitykset ovat tarpeen tai hulevedet yläpuolelta olevalta kiinteistöltä 853-414-1-84 tulisi ohjata ko. kiinteistön ja/tai samassa omistuksessa olevan tilan 853-414-1-116 kautta.*

## Kaavoituksen vastine

Hulevesien hallinta perustuu maaston muotoihin, ei kiinteistörajoihin tai katualueiden sijainteihin. Hule-alueen sijainti pohjautuu Suomen ympäristökeskuksen tekemään hulevesitulvamallinnukseen, jossa on esitetty mm. virtausreitit. Harjattulan kaavan valmistelun aikana vastaavaa aineistoa ei ollut käytettävissä, joten alue puuttui kaavasta.

Rinteessä sijaitsevien tonttien vesien käsittely omalla tontilla on erittäin hankalaa, joten hulevesien hallinnalle tulee varata muita mahdollisuuksia. Tämän takia kaavaan on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen hule-alue, jota pitkin Parvipolun ja sen viereisten kolmen tontin hulevedet voidaan johtaa mereen. Kaista on jätetty leveäksi, jotta se mahdollistaisi monenlaiset hulevesiratkaisut hulevesiviemäristä ojaan ja vaikka kosteikkoon. Koko kaistan leveyttä ei kaikkialla tarvita näin pienen valuma-alueen vesien johtamiseen.

Rantaan tulevien vesien osalta on kyseessä päättävän kadun ja kolmen lomarakennuksen sekä metsäisen rinteeseen vesistä, eli huleveden laatua heikentäviä tekijöitä ei juurikaan ole. Kunnallistekniikan ja tonttien rakentamisvaiheessa rantaan voi kulkeutua hienoainesta ja humusta, mutta tämä on väliaikainen haitta, jota voidaan lieventää työmaa-vesien hallintaratkaisulla. Kaistan leveys mahdollistaa myös esimerkiksi pysyvän vesien puhdistuskosteikon rakentamisen ennen rantaa.

Hulevesien johtaminen voidaan toteuttaa ojalla tai hulevesiviemärillä. Hulevesiviemäri on huomaamattomin ja sillä voitaisiin mahdollisesti johtaa hulevesiä pidemmälle mereen. Tämä ei kuitenkaan mahdollista vesien laadullista käsittelyä kuten esimerkiksi ojan ja kosteikon yhdistelmä. Tarkemmat vesien johtamisen keinot niin työmaavaiheeseen kuin lopulliseenkin tilanteeseen ratkaistaan alueen toteutussuunnittelun yhteydessä.

Kaavassa määrätään, että tonttien rakentamattoman osan pintamateriaalien tulee pääosin olla vettäläpäiseviä.

Hule-määräystä on muutettu: *Sijainniltaan ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään korttelien ja katualueiden hulevesiä.*

Lisäksi kaavassa on yleismääräys:

*Alueen kunnallistekniikan (vesi-, jätevesi- ja hulevesihuolto) suunnittelu, rakentaminen, huolto ja kunnossapito tämän kaavan alueella on Harjattulan (35/2010) asemakaavan yhteydessä erillisillä sopimuksilla sovittu kuuluvan maanomistajalle. Kaikki toimenpiteet tulee hyväksyttävä kyseisestä suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavilla tahoilla kaupungin organisaatiossa.*

### 4.4.8 Muutokset lausuntojen muistutusten jälkeen, muutettu 19.5.2022

Asemakaavakarttaan on merkitty muodostettavalle tontille 20.-1 Turku Energia Sähköverkot Oy:n pienjänniteverkon olemassa olevalle jakokaapille ja maanalaisille pienjännitekaapeleille (olevat ja suunnitellut) leveydeltään neljän (4) metrin johtoalue liitekuvan mukaisesti ja lisätty määräys: *”Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita eikä istutuksia”.*

Suunnitelluille tonteille 20.-2–4 johtavalla ajoyhteydellä (ajo, Parvipolku) sallitaan maanalaisten johtojen sijoittaminen, muutettu ajo-1.

Hule-merkintää on muutettu siten, että se sallii useammat ratkaisut.

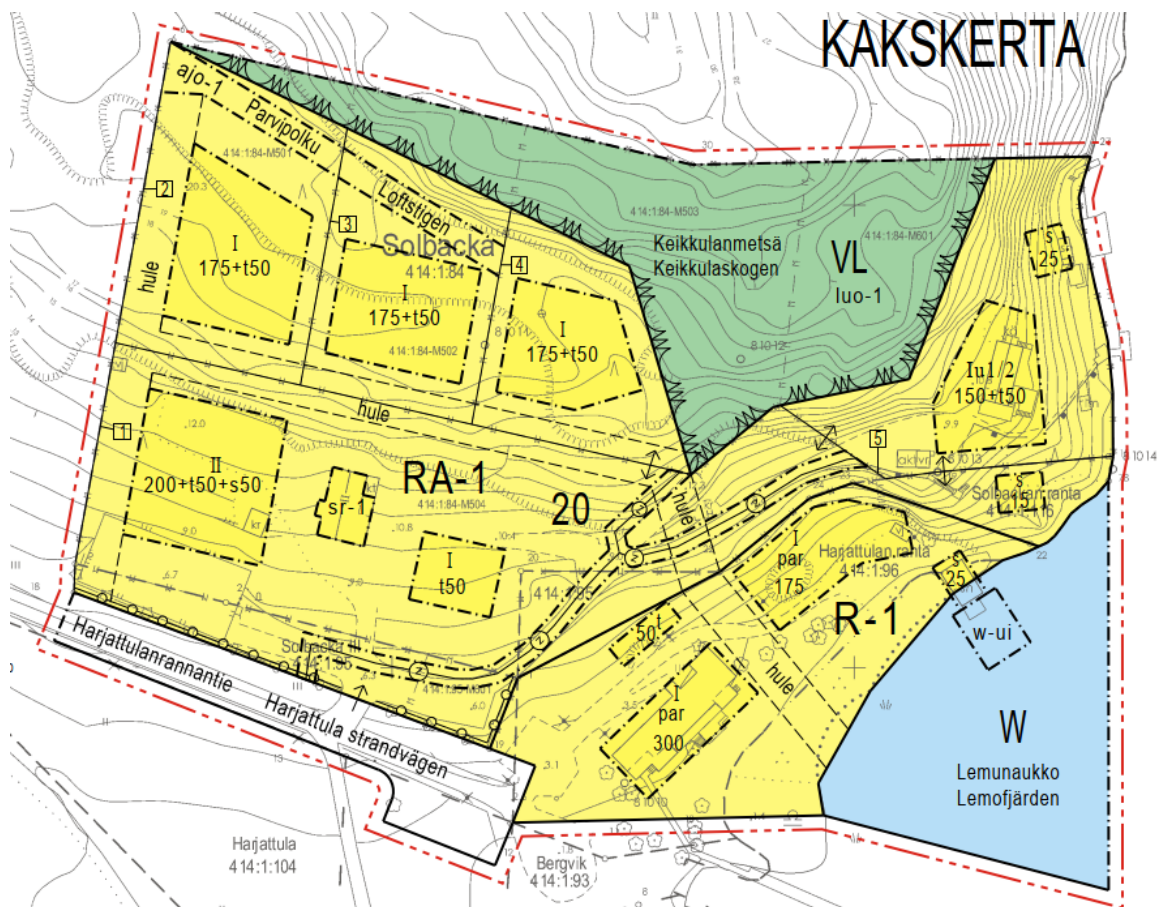
*Sijainniltaan ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään korttelien ja katualueiden hulevesiä.*

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien loma-asuntojen rakentaminen alueelle. Alueella on tällä hetkellä voimassa vuonna 2016 vahvistettu asemakaava, jossa alue on jo kaavoitettu kyseiseen tarkoitukseen. Nyt alueelle laaditaan tonttijako, siirretään rakennusaloja, yksi rakennusala poistetaan ja tilalle Solbackan ranta on kaavoitettu rakennusala saunalle.

Kaavan rakenne perustuu maanomistajan tekemään aloitteeseen, Harjattulan (35/2010) asemakaavaan ja Satava-Kaksikerran osayleiskaavaan, luontoselvitykseen ja ehdotuksen valmisteluun yhdessä katu- ja hulevesisuunnittelun sekä vuorovaikutukseen maanomistajien ja naapureiden kanssa.



Kuva 14. Kaavanmuutosehdotus 12.2.2021, muutettu 19.5.2022 (lausunnot ja muistutukset)

Kaavamutoksella kavennetaan Harjattulanrannantietä, joka on päättävä katu, eikä toimenpiteellä ole suurta vaikutusta liikenteeseen. Myös Parvipolun ajoyhteyttä jatketaan Keikkulanmetsän reunassa, siten että voidaan järjestää kulkuyhteys muodostuville tontteille 20.-2–4. Tontille 20.-5 ajetaan tontin 20.-1 kautta. Sijainniltaan ohjeellista hulevesijärjestelmää on jatkettu hulevesien muodostumisen mukaisesti.

Solbackan päärakennus (180 k-m<sup>2</sup>) on suojeltu Harjattulan (35/2010) asemakaavan yhteydessä. Rakennuksen pihapiiriin lisätään talousrakennuksen rakennusala ja Harjattulanrannantien läheiset ohjeelliset tontit yhdistetään. Solbackan päärakennuksen tontti ulottuu rantaan asti ja sille osoitetaan uusi rantasaunan rakennusala 15 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 1815 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

RA-1-tontteja on osoitettu 5 kpl, joiden rakennusoikeudet ovat 150 k-m<sup>2</sup> - 200 k-m<sup>2</sup> + ta-  
lousrakennus 50 k-m<sup>2</sup>. R-1 alueen rakennusoikeus on 550 k-m<sup>2</sup>. Suojellun Solbackan  
päärakennuksen laajuus on n. 180 k-m<sup>2</sup>.

Loma-asuinkortteleita (RA-1 ja R-1) kaavaehdotuksessa on 2,13 ha eli 68 %, virkistys-  
alueita (VL) 0,53 ha eli 16 % ja katualueita 0,16 ha eli 5 % ja vesialuetta (W) 0,33, 11 %.

## 5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

R-1. Loma- ja matkailualueiden korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa enintään yhdek-  
sän lomahuoneistoa.

R-1 Loma- ja matkailualueiden korttelialue sijaitsee Harjattulanrannantien päässä me-  
renrannassa ja sen eteläpuolella sijaitsee venevalkama. Alueella sijaitsee Paasikiven ja  
Jellonan rantasaunat. Jellonan rantasauna korvataan uudisrakennuksella ja tontille on  
osoitettu myös uusi rakennusala, kuten olemassa olevassa asemakaavassa.

RA-1. Loma-asuntojen korttelialue muodostuu Solbackan tiloille ja Solbackan vanhan  
päärakennuksen ympärille. Tonteille liitytään Harjattulanrannantieltä ja ajoyhteyden Par-  
vipolku kautta.

#### 5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

VL. Lähivirkistysalue. Keikkulanmetsä, jolle on merkitty luo-1. Alueen osa, jolla sijaitsee  
metsälain 10 §:n mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt.

#### 5.3.3 Katu- ja liikennealueet

Ajoyhteys Parvipolku ja katu Harjattulanrannantie.

## 5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Loma- ja matkailualueiden korttelialueelle (R-1) asetetaan lomahuoneistojen enimmäis-  
määrä ja kaavassa määrätään, että rakennukset tulee huolellisesti sovittaa mittakaavan,  
julkisivumateriaalin ja -värien sekä kattomuodon ja materiaalin osalta rantamaisemaan  
ja muuhun ympäristöön. Julkisivumateriaalin tulee olla puu.

RA-1 korttelialueella sijaitsee Solbackan n. vuonna 1908 rakennettu kesähuvila, joka on  
merkitty kaavaan säilytettäväksi kohteeksi sr-1. Kaavamääräyksen mukaan todetaan,  
että ”luvanvaraisissa muutoksissa tulee aina kuulla museoviranomaista. Rakennusta  
saa pienimuotoisesti laajentaa, mikäli museoviranomainen puoltaa rakennuslupaa, ei  
kuitenkaan kerrosalaltaan enempää kuin 10 %. Rakennusten mahdolliset ullakotilat saa  
ottaa käyttöön, mikäli museoviranomainen hyväksyy mahdolliset julkisivuihin tulevat  
muutokset.” Huvilan rakennusala on nykyisen huvilan mukainen.

## 5.5 Nimistö ja osoitteet

Kaavamuutoksen mukaiset tontit 2, 3 ja 4 saavat osoitteen Parvipolulta ja tontit 1 ja 5  
saavat pitää nykyisen Harjattulanrannantien osoitteensa.

## 5.6 Kaavan vaikutukset

### 5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen.

### 5.6.2 Luonnonympäristö

Asemakaava ottaa kaavamerkinnöin huomioon luontoarvot. Virkistysalueelle on rajattu alueen osa, jolla sijaitsee metsälain 10 §:n mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt, joka on merkitty luo-kaavamerkinnällä.

Loma-asuntojen korttelialue ja sen ympäristö tulee muuttumaan ajoyhteyksien rakentamisen myötä.

Asukkaita tulee lisää, joten muutkin polut metsässä tulevat ahkerampaan käyttöön, ja metsämaasto tulee kulumaan.

### 5.6.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakentamiseen toimintojen sijoittelulla, kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

Solbackan olemassa oleva päärakennus ympäristöineen tulee muuttumaan, kun RA-1-kortteli rakentuu sen ympärille. Solbackan n. vuonna 1908 rakennettu kesähuvila on merkitty kaavaan säilytettäväksi kohteeksi sr-1 ja sen lähellä, itäpuolella sijainnut rakennusala on poistettu, näin päärakennus sijoittuu paremmin ympäristöönsä.

Rakennusluvan liitteenä tulee esittää tonttikohtainen hulevesisuunnitelma. Tonteilla tulee viivyttää tonttien hulevesiä. Tonttien rakentamattoman osan pintamateriaalien tulee pääosin olla vettäläpäiseviä.

### 5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen.

### 5.6.5 Liikenne

Alueen läheisyyteen liikennöi Turun kaupungin joukkoliikenteen paikallisvuorot.

### 5.6.6 Tekninen huolto

Asemakaavaehdotusalue ei kuulu Turun Vesihuolto Oy:n toiminta-alueisiin eikä Turun Vesihuolto Oy:llä ole tarkoituksena rakentaa alueelle vesihuoltoverkostoja.

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

Alueen kunnallistekniikan (vesi-, jätevesi- ja hulevesihuolto) suunnittelu, rakentaminen, huolto ja kunnossapito tämän kaavan alueella on Harjattulan (35/2010) asemakaavan yhteydessä erillisillä sopimuksilla sovittu kuuluvan maanomistajalle. Kaikki toimenpiteet tulee hyväksyttävä kyseisestä suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavilla tahoilla kaupungin organisaatiossa.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tällä Solbackan rannan asemakaavamuutoksella ei muuteta Harjattulan (35/2010) asemakaavan yhteydessä tehtyjä sopimuksia tai vastuita.

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Harjattulan Kehitys Oy omistaa nykyisen voimassa olevan asemakaavanmukaisen Parvipolun alueen. Tähän tulee rasitesopimukset perustettavaksi kuluista yms. johdoista jne.

Katujen suunnittelu ja rakentaminen ja siitä aiheutuvat kustannukset on Harjattulan (35/2010) asemakaavan yhteydessä erillisillä sopimuksilla sovittu kuuluvan niille maanomistajille, joiden kiinteistöille muodostui kyseisellä asemakaavalla uusia rakennuspaikkoja. Alueella sijaitsevien katujen hoito ja kunnossapito kuuluu sopimuksen mukaan alueen kaikille maanomistajille.

### 6.3 Toteuttamisen seuranta

Turussa 12. päivänä helmikuuta 2021  
Muutettu 19.5.2022 (lausunnot ja muistutukset)

Maankäyttöjohtaja            Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti        Sissi Qvickström