

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 2. päivänä huhtikuuta 2007 päivättyä ja 10.9.2007 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa. **"Iso-Haarla I" (4/2004)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava:

Kaupunginosa:	054 HAARLA	HARLAX
Korttelit:	58-83	58-83
Kadut:	Harkkiontie Isohaarlantie Kakskerrantie (osa) Kauppakarinkuja Kortelantie Lennunkuja Meri-Haarlantie Meritalontie Merentaantie Valeri-Haarlantie Valerinkuja Viittakarinkuja	Harkkiovägen Storharlaxvägen Kakskertavägen (del) Köpmangrundsgränden Kortelavägen Lennartsgränden Havsharlaxvägen Meritalovägen Merentakavägen Valeri-Harlaxvägen Valeurgränden Viittakarigränden
Puistopolut:	Kaletonpolku Kauppakarinpölkku Rautakarinpölkku Tuurenpölkku	Kalettostigen Köpmangrundsstigen Järngrundsstigen Thurestigen
Virkistysalueet:	Eliaksenmäki Ellenmäki Haarlanjyrkkä Härkäpelto Isohaarlanmäki Martanmäki Meri-Haarlanmetsä Meritalonmetsä Muonamiehenpuistikko Pollenmäki Talammäki Tuurenpelto Valerinmäki Venlanmäki Viilikellarinmäki Viilipytty	Eliasbacken Ellebacken Harlaxbranten Oxåkern Storharlaxbacken Marttabacken Havsharlaxskogen Meritaloskogen Statarskvären Pållebacken Båtskjulsbacken Thureåkern Valeurbacken Vendlabacken Filkällarbacken Filbunken
Suojaviheralueet:	Katajakallio Meritalonmetsä	Enberget Meritaloskogen
Venevalkama:	Haarlanvalkama	Harlaxhamnen
Vesialue:	Haarlansalmi (osa)	Harlaxsundet (del)

Uudet korttelin numerot: HAARLA 58-83

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako:

HAARLA -58.-1-30, -59.-1-5, -60.-1, -61.-1-4, -62.-1, -64.-1, -65.-1-6, -66.-1, -67.-1-2, -68.-1, -69.-1-2, -70.-1-5, -71.-1-5, -73.-1-2, -74.-1-8, -75.-1, -76.-1, -77.-1, -78.-1-3, -79.-1, -80.-1-4, -81.-1-9, -82.-1-3, -83.-1-5.

Kaavatunnus: 4/2004

Diarionumero: 835-2004

Kaavan nimi: Iso-Haarla I

Laatija: Turun kaupunki/Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/Asemakaavatoimisto

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski

Vireilletulo: Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa vuodesta 2002 alkaen.

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ensimmäisen kerran 28.5.2004 sekä uudestaan 17.11.2005 kaava-alueen laajennuttua käsittämään myös ranta-alueet sekä vesialuetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Hirvensalon saaren eteläreunalla, Haarlan kaupunginosassa. Suunnittelualue rajoittuu idässä Kaks Kerrantiehen ja pohjoisessa Tammistontiehen. Etelässä alue rajoittuu Haarlan salmeen sekä lännessä Haarlanlahden ja Tammistontien väliseen peltoaukeaan.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan laatimisella tähdätään ensisijaisesti korkeatasoisen pientaloalueen kaavoittamiseen. Tämä on tarkoitus toteuttaa siten, että uudisrakentaminen painottuu lähes yksinomaan pelloille, jolloin maisemallisesti ja paikoin luontoarvoiltaan merkittävät metsäsaarekkeet voidaan osoittaa virkistykseen. Vanhojen kantatilojen pihapiirien (Itä- ja Länsitalo sekä Meritalo) asemaan tullaan myös kiinnittämään huomiota. Rantakiinteistöjen osalta kaavalla on tarkoitus lähinnä ns. vahvistaa olemassa oleva tilanne, huomioiden kuitenkin mahdollisuuksien mukaan erilaiset kehitystarpeet.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomake 2.4.2007, muutettu 10.9.2007 (lausunnot)
2. Ote Hirvensalon osayleiskaavasta määräyksineen

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatiminen perustuu Turun kaupunginvaltuuston hyväksymään asunto- ja maankäyttö-ohjelmaan. Hanke on ollut mukana jo vuosien 2002-2006 ohjelmassa, mutta sen esitettyä vahvistamisajankohtaa kuin myös kerrosalataavoitteita on tarkennettu myöhemmissä ohjelmissa. Viimeisimmässä, vuosille 2006-2010 laaditussa ohjelmassa se on esitetty vahvistuvaksi vuonna 2006 ja kerrosalataavoite pientalorakentamiseen on 35000 kem².

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa vuodesta 2002 alkaen.

Aloituskokous viranomaisille on pidetty 17.6.2004.

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ensimmäisen kerran 28.5.2004 sekä uudestaan 17.11.2005 kaava-alueen laajennuttua käsittämään myös ranta-alueet sekä vesialuetta.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 9.1.2007 § 11.

Asemakaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot, joiden perusteella ehdotusta on muutettu 10.9.2007.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa voi luonnehtia olevan kolme pääaluetta. Ensimmäinen on Kaksikerrantien tuntumassa oleva pitkänmallinen alue, joka tukeutuu Suvilinnantien risteyksestä erkanevaan uuteen katuun. Toinen alue levittäytyy entisen Haarlantien, nykyisen Isohaarlantien ja Kortelantien molemmin puolin niin, että molempia teitä käytetään myös mahdollisimman paljon hyväksi osana uudistuvaa katuverkkoa. Nämä kaksi aluetta pitävät sisällään suurimman osan uusista rakentamisalueista ja ne on osoitettu monipuolisesti erityyppiseen pientalorakentamiseen. Näitä kahta aluetta erottaa kaava-alueen keskellä kulkeva avoin virkistysalue, jota säilytettävät metsäsaarekkeet rytmittävät. Kolmas pääalue on rantavyöhyke lukuisine rantakiinteistöineen. Rantakiinteistöt muodostavat lähes katkeamattoman nauhan Satavan sillalta Haarlanlahdelle saakka. Niistä on muodostettu kaavassa ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettu erillispientalojen korttelialue.

Lähes kaikki kaava-alueen metsäisistä mäistä osoitetaan sellaisenaan virkistysalueiksi ja myös osa peltoalueista jää virkistyskäyttöön. Lisäksi kaavassa on osoitettu alueita mm. pienveneille ja palvelurakennuksille.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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 vanhaa peltomaisemaa, jota täydentävät kumpuilevat metsäsaarekkeet. Metsäsaarekkeet ovat maisemallisesti tärkeitä ja luontoarvoiltaan paikoitellen merkittäviä.

Suunnittelualan ja sen lähiympäristön luonteenomaisin rakennettu ympäristö koostuu vanhojen kantatilojen talouskeskuksista (Itätalo, Länsitalo, Meritalo ja Pohjatalo), rantojen osittain vanhastakin loma-asutuksesta sekä uusista asemakaavoitetuista pientalovaltaisista asuinalueista.

Kaava-alueen koko on n. 90 ha, josta maa-aluetta on n. 68 ha ja vesialuetta n. 22 ha.

3.1.2 Maanomistus

Kaupunki omistaa kaava-alueen maa-alueista noin puolet ja lopun yksityiset maanomistajat pois lukien Kaksikerrantien liikennealueen, jonka omistaa valtio. Kaupungin omistamat peltoalueet on vuokrattu yksityiselle viljelijälle.

3.1.3 Yhdyskunta- ja maisemarakenne

Suurin osa kaava-alueesta on hyvin väljästi rakennettu. Ainoastaan rannan yhtenäisempi, alkujaan vanha loma-asutus, muodostaa selkeämmän rakennetun vyöhykkeen. Rantojen jäljellä oleva vanha huvila-arkkitehtuuri sekä rantaviivan tuntumasta löytyvät pienet sauna- yms. talousrakennukset muodostavat alueelle oman rikastuttavan elementtinsä. Yksittäisen, mutta merkittävän rakennetun ympäristön kokonaisuuden muodostaa maakuntakaavassakin esiin nostettu Itä- ja Länsitalojen talouskeskusten muodostama suhteellisen tiivis kokonaisuus kaava-alueen keskivaiheilla. Kokonaisuudella on myös maisemallista merkitystä, sillä se näkyy laajalti ympäristöön erityisesti lännen suuntaan.

Haarlan seutu on kovaa vauhtia muuttumassa saaristolais/maalaismaisemasta eräänlaiseksi esikaupunkialueeksi. Kaava-alueen koillis- ja pohjoispuolella on aiemmin kaavoitettuja asuntoalueita, jotka ovat jo rakentuneet valmiiksi tai joita parhaillaan rakennetaan. Lisäksi Haarlansalmeen rajoittuvat, nyt vireillä olevat ja lähiaikoina vireille tulevat hankkeet tulevat jatkamaan tätä muutosta.

Kaava-alueen tärkein ja luonteenomaisin piirre muodostuu nykyisin luonnonelementeistä. Savitasangoille muokatut pelto yhdessä niistä "nousevien" pienten metsäsaarekkeiden kanssa muodostavat alueelle sen ainutlaatuisen ilmeen. Pelto ovat olleet viljeltyjä näihin päiviin asti. Rannan tuntumaan mentäessä saarekkuisuus häviää ja metsäiset alueet ovat isompia, korkeampia ja ne muodostavat yhtenäisemmän selänteen, joka erottaa peltoalueet ja rantakiinteistöt toisistaan. Kaava-alueen lounaisosassa on rantaan ulottuva jyrkkärinteinen kallionalue, josta on joskus louhittu kiveä mm. Länsitalon kiviavetta varten. Kallioalueen laelta on hienot näkymät Haarlansalmelle ja jopa Airistolle asti.

3.1.4 Infrastrukturi ja palvelut

Alue on liikenteellisesti tukeutunut valtion ylläpitämiin Kaksikerrantiehen ja Tammistontiehen sekä muutamiiin pienehköihin yksityistieihin. Kaksikerrantien ja Tammistontien rooli tulee tulevaisuudessa vain kasvamaan saarille tulevan uuden asutuksen myötä. Kyseisiä teitä pitkin kulkee myös joukkoliikenne-
reititejä.

Kaava-alueen pohjoisosan poikki kulkee kaupungin päävesijohto, 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 kohtuullisen helposti liitettyä. Rantavyöhyke ja sen tuntumassa olevia yksittäisiä alueita varten joudutaan tekemään erityisjärjestelyjä. Alueen halki kulkee muutama sähkölinja ilmajohtoina (keskijännite), joista yksi tulee Haarlansalmen rantaan ja josta se jatkuu merikaapelin kautta Hirvensalon eteläpuolisille saarille.

Alueen pohjoispuolella Tammistontien toisella puolella on vuonna 2005 valmistunut ja käyttöön otettu Haarlans koulu (alakoulu) ja päiväkotii. Kaksikerrantien toisella puolella, Suvilinnantien risteyksen tuntumassa on Erityisosaamiskeskus Suvituuli ja sen toimintaan liittyvä, erillisessä rakennuksessa toimiva nuortentalo. Suvilinnantien päässä on Pelastakaa Lapset ry:n tila Suvilinna, jolla sijaitsee lastenkoti. Lähimmät kaupalliset palvelut löytyvät Satavan alkupäästä (Satavan kyläkauppa) ja Hirvensalon kaupungin puoleisesta päästä.

3.2 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaava-alueen maa-alueet on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi eli valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäväksi asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueeksi. Alueen läpi kulkee ulkoilureitti.

Maakuntakaavassa on kaava-alueelta osoitettu suojeltavaksi Itä- ja Länsitalojen muodostama rakennettun ympäristön kokonaisuus.

3.2.2 Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa kaava-alueen koko maa-alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Tämän sisällä on kuitenkin virkistykseen tarkoitettuja alueiden osia. Lisäksi alueen keskivaiheilla kulkee pääviheryhteys itä-länsisuunnassa.

3.2.3 Osayleiskaava

Ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistamassa Hirvensalon osayleiskaava 2020:ssa suunnittelualue on osoitettu pääasiassa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi sekä maa- ja metsätalousalueeksi. Osayleiskaavassa on osoitettu muutamia suojeltavia rakennuskokonaisuuksia sekä Itä- ja Länsitalon osalta huomioitavaksi myös erityinen suoja-alue. Lisäksi suunnittelualueen ulkopuolella olevan Pohjatalon suoja-alue ulottuu Kaksikerrantien yli suunnittelualueelle. Myös osayleiskaavassa on osoitettu ulkoilureitti kulkeväksi alueen läpi.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavoja.

3.2.5 Rakennusjärjestys

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

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja se on tarkistettu 8.3.2007.

3.2.7 Luontoselvitys

Suomen Ympäristökonsultit on laatinut vuonna 2003 aluetta koskevan luontoarvojen perusselvityksen.

3.2.8 Meluselvitys

Alueeseen kohdistuvan lähtömelutason sekä tulevaisuuden tilanteet huomioivien melusuojaustoimenpiteiden selvittämiseksi Iso-Haarla I:n ja viereisen Suvilinnan kaava-alueilta tilattiin yhteinen meluselvitys. Meluselvityksen teki Promethor Oy ja perusraportti liitekarttoineen valmistui 22.5.2006. Tämän jälkeen tilattiin vielä samalta yritykseltä muutama lisätarkastelu kaava-alueille sijoiteltujen tarkentuneiden meluestetietojen perusteella. Lisätarkastelut valmistuivat 21.8.2006.

3.2.9 Nimistötoimikunta

Nimistötoimikunta on kokouksissaan 16.11.2004 ja 20.3.2007 tehnyt ehdotuksensa alueen nimistöksi.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavan laatiminen perustuu Turun kaupunginvaltuuston hyväksymään asunto- ja maankäyttöohjelmaan. Hanke on ollut mukana jo vuosien 2002-2006 ohjelmassa, mutta sen esitettyä vahvistamisajankohtaa kuin myös kerrosalatavoitteita on tarkennettu myöhemmissä ohjelmissa. Viimeisimmässä, vuosille 2006-2010 laaditussa ohjelmassa se on esitetty vahvistuvaksi vuonna 2006 ja kerrosalatavoite pientalorakentamiseen on 35000 kem².

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, Liikunta- palvelukeskus, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Tiehallinnon Turun tiepiiri, Turku Energia, Turun maakuntamuseo, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, 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 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja päätökset

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa vuodesta 2002 alkaen.

Aloituskokous viranomaisille on pidetty 17.6.2004.

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ensimmäisen kerran 28.5.2004 sekä uudelleen 17.11.2005 kaava-alueen laajennuttua käsittämään myös ranta-alueet sekä vesialuetta.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 9.1.2007 § 11.

2.4.2007 päiväystä asemakaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot Kiinteistölaitokselta, Lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmältä, Liikuntapalvelukeskukselta, Lounais-Suomen ympäristökeskukselta, Tiehallinnon Turun tiepiiriltä, Turku Energialta, Turun maakuntamuseolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Vesilaitokselta sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta.

Lausunnot

Asemakaavaehdotuksesta on saatu seuraavat lausunnot, joiden perusteella ehdotusta on muutettu 10.9.2007.

Turku Energia ja ympäristönsuojelutoimisto: Ei huomautettavaa.

Kiinteistölaitoksella ei ole huomautettavaa, mutta toteaa, ettei asemakaavaehdotusta tule viedä kaupunginhallituksen käsittelyyn ennen kuin kiinteistölautakunta on hyväksynyt aluetta koskevat maankäyttösopimukset.

Lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmä toteaa yleisluontoisesti, että Hirvensalo-Kaksikerran asuinrakentamisen kasvaessa päivähoitolla on tilatarpeita noin 100-paikkaisen päiväkodin rakentamiseen (Hirvensalon) alueelle, jotta päivähoitopalvelut saarella pystytään toteuttamaan.

Liikuntapalvelukeskus esittää korttelikentän sijoittamista suunnittelualueelle lähinnä lasten omatoimisia pallopelejä varten.

Asemakaavatoimisto:

Niin kuin Liikuntapalvelukeskuksen lausunnossa/sähköpostiviestissä todetaan, on suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä valmiina kaksikin lähikenttää. Tämän lisäksi suunnittelualueen ja suunnittelualueesta hieman lännempänä olevan Harkkionmäen kaava-alueen väliin on tarkoitus lähitulevaisuudessa kaavoittaa yleinen virkistysalue, joka käsittäisi myös erilaisia pelikenttiä. Näin kattavan jo olemassa olevan ja aivan kaava-alueen vierestä löytyvän sekä lähitulevaisuudessa täydentyvän kenttäverkoston johdosta asemakaavatoimisto ei näe järkevänä sijoittaa vielä Iso-Haarlankin alueelle pelikenttää.

Lounais-Suomen ympäristökeskus:

1. Ympäristökeskus katsoo, että ote Hirvensalon osayleiskaavasta määräyksineen tulee liittää kaavaselostukseen.
2. Asiakirjoista ei selviä miten osayleiskaavan sr-merkinnät on otettu huomioon rantaan rajoittuvissa AO-4 kortteleissa. Ehdotukseen ei ole liitetty selvitystä alueen rakennuskannasta.
3. Rantaan rajoittuvilla rakennuspaikoilla rakennusalan ulkopuolelle jää 20-40 metriä leveä vyöhyke rantaan. Rannassa oleville nykyisille saunoille ja talousrakennuksille ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Kaavan toteuttaminen ranta-alueen osalta jää määräysten perusteella epäselväksi.
4. Mahdollisuudet vanhojen huvilarakennusten säilyttämiseen uudisrakentamisen yhteydessä sekä tarpeet ranta-alueella olevan vanhan rakennuskannan korjaamiseen tulee selkeämmin huomioida. Uutta rakentamista koskevan yleismääräyksen antamista tulee harkita myös AO-4 alueille.

5. Ehdotetut rantaan rajoittuvat tontit ovat paikoin suuria. Niiden koon tarkoituksenmukaisuutta on syytä vielä harkita. Alueen odotetun väestömäärän takia tulee pyrkiä turvaamaan liikkumismahdollisuudet ja virkistysalueiden riittävyys rannan tuntumassa. Ehdotuksessa tulee varmistaa poikittaisten kevytliikenteen väyliä varten jäävän tilan riittävä leveys sekä huomioida osayleiskaavassa osoitettu ulkoilureitti määräyksineen.
6. Ympäristökeskus katsoo, että kaavan vaikutusarviota on syytä täydentää arviolla kaavan vaikutuksista lepakoiden elinympäristöihin.

Asemakaavatoimisto:

1. Ote osayleiskaavasta määräyksineen on lisätty kaavaselostuksen liitteeksi.
2. AO-4 kortteleiden tarvitsemat sr-merkinnät on huomioitu lausuntojen perusteella muutetussa ehdotuksessa niin kuin Turun maakuntamuseo edellyttää. Selostuksessa on yleisluontoisesti kerrottu mistä alueen rakennuskanta koostuu.
3. Rannan yhtenäisellä rakennusalanauhalla on haluttu ohjata asuinrakennusten pysyminen tonttien ylärinteen puolella, alueella nykyisin vallitsevan periaatteen mukaisesti. Kaavaehdotuksessa ON osoitettu rakennusoikeutta myös talousrakennuksille. Ehdotuksessa on hyvinkin yksityiskohtaisesti ohjattu ranta-alueen rakentamista ja käsittelyä.
4. Tärkeimpien huviloiden säilyminen huomioidaan kohdassa 2 mainituin sr-merkinnöin. Ranta-alueella olevan muun vanhemman rakennuskannan huomioiminen jotenkin erityisellä tavalla on ristiriitaista. Vaikka rannan tuntumassa olevan saunat ym. pienet talousrakennukset luovatkin alueelle oman rikastuttavan elementtinsä, on monen osalta säilyminen nykyisellä paikallaan kyseenalaista niiden sijaitessa nykyisin vaadittavan tulvakorkeuden alapuolella. Moni ”päärakennuskin” on nykyaikaan suhteutettuna niin vaatimattomia, että ne tullaan maanomistajien toimesta varmasti korvaamaan ajan mittaan uusilla nykyaikaisilla rakennuksilla. Näiden seikkojen vuoksi asemakaavatoimisto ei näe mahdollisena huomioida näitä rakennuksia millään erityisillä kaavamerkinnöillä tai -määräyksillä. Asemakaavatoimisto ei myöskään näe tarpeen antaa alueelle muita yleismääräyksiä kuin mitä kohdassa AO-4 ja kohdassa Yleisiä määräyksiä on jo sanottu.
5. Rantaan rajoittuvat tontit on muodostettu lähes poikkeuksetta alueen nykyisten tilarajojen mukaan. Asemakaavatoimisto ei näe tarpeellisenä / mahdollisena tonttien pakkojakamista tonttien hankalan muodon takia suhteessa maastonmuotoihin. Tosin väljä rakennusala yhdessä tehokkuusluvun kanssa jättää niille muutamalle tontin omistajalle, joilla järkevä jakaminen on mahdollista, mahdollisuuden itse harkita tonttinsa jakamista jossain vaiheessa. Liikkumismahdollisuuksien ja virkistysalueiden luominen aivan rannan tuntumaan, Haarlanjyrkän virkistysaluetta lukuun ottamatta, ei ole mahdollista rannan maanomistusolosuhteiden ja korkean rakentamistasteen takia. Ehdotuksessa on huomioitu osayleiskaavan ulkoilureitti siten, kuin se näin urbaaniksi muuttuvassa ympäristössä on mahdollista, ts. reitti on enemmänkin katuosuuksista ja kevyen liikenteen väylistä muodostuva reitti, jota luonnonelementit rytmittävät. Ehdotuksen poikittaisyhteydet ja niiden leveydet on huomioitu siten, kuin niiden luonne edellyttää. Kaksi pohjoisempaa on leveämpiä ja selvästi rakennetumpia, kun taas eteläisin voi jäädä varsinaisen katu- ja polkuverkon ulkopuolella vain asukkaiden ja ulkoilijoiden itsensä tallaamaksi poluksi.
6. Uudisrakentamisen keskittyessä pelloille ja muun olemassa olevan rakenteen yhteyteen, voidaan katsoa, ettei kaavalla poisteta tai heikennetä sellaisia alueita, jotka ovat soveliaita lepakoiden lisääntymiseen ja levähtämiseen. Kaikki kaava-alueen merkittävät kallioalueet, louhikot ja puustoiset alueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Myöskään vanhaa rakennuskantaa ei ole esitetty poistettavaksi kuin kahden käyttötarkoitukseltaan toisarvoisen makasiinin verran.

Tiehallinnon Turun tiepiiri toteaa, että huomioiden Kaksikerrantien parantamistarpeet, voisi olla järkevää varata Kaksikerrantielle hieman enemmän katualuetta kortteliin 59 kohdalla.

Asemakaavatoimisto:

Suunnittelutoimisto on todennut, ettei katualueen leventäminen kyseisellä kohtaa ole tarpeen.

Maakuntamuseo:

1. Maakuntamuseo esittää tehtäväksi erinäisiä korjauksia korttelialueiden A-1/s, A-2/s, A-3/s sekä P-2/s suojeluun liittyviin kaavamääräyksiin.
2. Satavan sillan itäpuolella sijaitseva Haarlan Meritalon 1800-luvulla rakennettu venehuone tulisi merkitä säilytettäväksi kohteeksi.
3. Korttelialue AO-4:n alueella sijaitsee 1910- ja 1920-luvun kesähuviloita, joille Maakuntamuseo on esittänyt suojelutavoitteet Hirvensalon osayleiskaavassa. Nämä kohteet ovat tilat Kortela, Metsätähti, Leppäranta, Ritvala ja Aurinkola. Maakuntamuseo esittää, että näiden tilojen asuinrakennukset sekä myös tilan Ritvala saunarakennus tulisi merkitä säilytettäväksi kohteiksi.
4. Korttelialue AO-4:n alueella sijaitsee myös Meritorpan tila, jolla sijaitsee 1950-luvun alussa rakennettu hyvin alkuperäisen tyylinsä säilyttänyt asuinrakennus pihapiireineen. Maakuntamuseo on kaavatyön aikana tekemässään inventoinnissa todennut, että sillä on kulttuurihistoriallista arvoa ja sen vuoksi se tulisi merkitä säilytettäväksi.
5. Maakuntamuseo esittää, että säilytettävien rakennusten merkintä toteutetaan sr-merkinnällä.

Asemakaavatoimisto:

1. Esitetyt korjaukset on tehty kaavamääräyksiin.
2. Venehuone on merkitty säilytettäväksi.
3. Esitetyt kohteet on merkitty tilan Ritvala saunarakennusta lukuun ottamatta säilytettäväksi. Saunarakennus on nykyisin vaadittavan tulvakorkeuden alapuolella, minkä vuoksi sitä ei voi osoittaa säilytettäväksi rakennukseksi. Tila Kortelan päärakennus sijaitsee nykyisin Karila-nimisellä tilalla.
4. Meritorpan tila on merkitty säilytettäväksi.
5. A-1/s, A-2/s, A-3/s ja P-2/s korttelialueiden suojelumerkinnät ovat jo niin kattavat, ettei niiden yhteydessä tarvita enää erikseen sr-merkintää. Muiden kohteiden yhteydessä on käytetty esitettyä sr-merkintää.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos toteaa yleisesti, että alueelle tulee rakentaa riittävä palopostiverkosto.

Vesilaitos:

1. Kaavakarttaan tulee lisätä johtorasite Viittakarinkujan päästä korttelin 68 AO-tonteille.
2. Kaavakarttaan tulee lisätä myös maininta, että AO-4 alueiden kiinteistöjen tulee varautua siihen, että kiinteistöjen liittyminen Turun vesilaitoksen viemäriverkkoon ei onnistu ilman kiinteistökohtaisia pumppaamoja.

Asemakaavatoimisto:

1. Kaavakartassa ON johtorasite korttelin 68 AO-tontille.
2. Kaavakarttaan on lisätty esitetty maininta.

Rakennusvalvontatoimisto:

1. Kaavassa tulisi väritystä määritellä tarkemmin kortteleittain.
2. Alueella tulisi suorittaa Kiinteistölaitoksen suunnitelmien laatuun perustuva luovutuskilpailu ydinalueen osalta.

Asemakaavatoimisto:

1. Niistä kortteleista, joista värityksen määrittely on puuttunut kokonaan, on lisätty merkintä, että julkisivuverhouksena tulee käyttää **vaaleaa** rappautusta tai puuta. Tätä tarkempaan määrittelyyn kyseisten kortteleiden osalta asemakaavatoimisto ei halua mennä, vaan asemakaavatoimisto haluaa jättää myös hieman vapauksia rakennussuunnittelijoille. Yleismääräyksissä on kuitenkin

lisäksi määräys rakentaa rakennukset korttelialueittain yhtenäisesti, mikä estää liiallisen kirjavuuden syntyä alueelle.

2. Esitettyä luovutuskipailua ei ole mahdollista kytkeä kaavaan, vaan sellaista haluttaessa se tulee tehdä Kiinteistölaitoksen toimesta tonttien luovutukseen liittyvänä toimenpiteenä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Jo kaavahankkeen alusta alkaen on ollut selvää, että melkein kaikki korttelialueet tullaan osoittamaan pientalorakentamiseen asunto- ja maankäyttöohjelmissa esitettyjen kerrosalatoimitteiden mukaisesti. Kaavaluonnosta työstettäessä alkoi hahmottua korttelirakenne ja kunkin korttelin käyttötarkoitus vanhoja ja uusia kulkuyhteyksiä sekä metsäsaarekkeitä mukaillen. Perusrakenne ja osa-alueet ovat tarkentuneet mm. muilta viranomaisilta saatujen kommenttien sekä maanomistajilta ja asukkailta saatujen mielipiteiden johdosta. Varsinaisia korttelirakenteeltaan ja käyttötarkoituksiltaan toisistaan poikkeavia vaihtoehtoja alueesta ei ole ollut tarpeen laatia ja esittää.

Hirvensalon osayleiskaavassa Haarlanlahden pohjukkaan on osoitettu suuri venevalkama-alue. Tämä alue siihen liittyvine maatalousalueineen on ainoita merkittäviä vielä vapaana olevia ranta-alueita Hirvensalossa. Osayleiskaavan laatimisen jälkeen on ajateltu, että näin merkittävä yhtenäinen alue tulisi mieluummin osoittaa kaikille avoimeksi virkistysalueeksi, joka voisi pitää sisällään myös esimerkiksi uimarannan, pallokenttiä, yms. Osayleiskaavan venevalkama-alueita korvaavana vaihtoehtona on Iso-Haarla I:n kaavaan sisällytetty, hieman osayleiskaavan aluetta pienempänä, venevalkama-alue kaava-alueen lounaisosaan olevan tieyhteyden päähän.

5.2 Kaavan rakenne

Niin kuin tiivistelmän kohdassa 2.2 on mainittu, voi asemakaavassa luonnehtia olevan kolme pääaluetta.

Ensimmäinen on Kaksikerrantien tuntumassa oleva pitkänmallinen alue, joka tukeutuu Suvilinnantien risteyksestä erkanevaan uuteen katuun sivukujineen (Meritalontie sekä Viittakarinkuja ja Kauppakarinkuja). Sen varrelle on sijoitettu vaihtelevasti erilaisia ”yhtiömuotoisia” tontteja sekä omakotitontteja. Kaksikerrantien ja Meritalontien risteuksen kupeeseen on sijoitettu pieni palvelurakennusten korttelialue tulevaisuuden tarpeita silmällä pitäen. Tontille voi sijoittaa esimerkiksi kaupan. Meritalolle on muodostettu asuinrakentamiseen tarkoitettu tontti, joka rajoittuu myös Meritalontiehen, jolloin tontille on mahdollista saada turvallisempi tonttiliittymä sen kautta. Meritalon pihapiiriin ja rakennuksiin kohdistuvien suojelutarpeiden johdosta on tonttiin kohdennettu suojelua edellyttäviä ja tukevia merkintöjä.

Toinen alue levittäytyy entisen Haarlantien nykyisen Isohaarlantien ja Kortelantien molemmin puolin niin, että molempia teitä käytetään myös mahdollisimman paljon hyväksi osana uudistuvaa katuverkkoa. Isohaarlantiestä erkanevat kaksi uutta katulinjausta (Valerinkuja ja Valeri-Haarlantie), joista Valeri-Haarlantie jatkuu rantakiinteistöille asti korvaten Itätalon pihapiiriin takaa kulkeneen Haarlantien linjauksen. Myös täällä on vanhojen teiden ja uusien katujen varsille sijoitettu vaihtelevasti erilaisia ”yhtiömuotoisia” tontteja sekä omakotitontteja. Itä- ja Länsitalolle sekä maisemallisesti näkyvällä paikalla olevalle Vanha-Tammila -tilalle on asetettu samankaltaiset suojelua edellyttävät ja tukevat merkinnät kuin Meritalollekin. Itä- ja Länsitalon pihapiiriin nykyinen maanomistaja on toisaalta ilmaissut huolensa rakennuskannan ylläpidosta aiheutuvista velvoitteista, sillä rakennuskantaa ja muuta ylläpidettävää on paljon. Osaltaan tätä helpottamaan on Länsitalon luonnonkivinen navettarakennus välittömine piha-alueineen erotettu käyttötarkoituksmerkinnältään muun pihapiiriin asuinkäytöstä palvelurakennusten korttelialueeksi. Tällöin voidaan hakea käyttötarkoituksen muutoksesta tukea rakennuksen ylläpitoon ja samalla ehkä rikastuttaa aluetta jollakin uudella toiminnolla. Navetan ollessa hieman irrallaan muusta pihapiiristä ja maisemallisesti kaikkein näkyvimällä paikalla, se sopii hyvin julkisluonteiseen käyttöön.

Osayleiskaavassa kaava-alueen ulkopuolella olevaan Pohjataloon sekä kaava-alueen Itä- ja Länsitaloon liittyy suoja-alue, jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentäisivät suojeltavan kantatilan erityisiä arvoja. Pohjatalon merkitys ja näkyvyys maisemassa on suhteellisen vaatimaton, kun taas Itä- ja Länsitalon rooli on näkyvämpänä ja laajempaan kokonaisuutena selvästi suurempi. Näiden roolien erilaisuudesta johtuen Itä- ja Länsitalon edusta länteen on jätetty avoimeksi, mutta Pohjatalon suoja-alueelle on sijoitettu rakentamista. Pohjatalon suoja-alueen merkitystä heikentää olennaisesti vilkasliikenteinen Kaksikerrantie.

Edellä mainitut kaksi pääaluetta pitävät sisällään suurimman osan uusista rakentamisalueista ja ne on osoitettu monipuolisesti erityyppiseen pientalorakentamiseen. Näitä kahta pääaluetta erottaa kaava-alueen keskellä kulkeva avoin virkistysalue, jota säilytettävät metsäsaarekkeet rytmittävät. Virkistysalueen pituussuunnassa kulkee kevyen liikenteen väylä, joka johtaa alueen etelälaidalta Tammiston-tielle saakka. Yhteyttä pitkin pääsee helposti esimerkiksi Haarlan uuteen kouluun. Virkistysalueen poikki kulkee myös muutama poikittaisyhteys, joista pohjoisin palvelee yleiskaavojenkin tarkoituksena laajemman alueen poikittaisena kulkuyhteytenä. Virkistysalue polkuineen yhdessä leikkikentän ja mahdollisen vesiaiheen kanssa muodostavat kaava-alueelle eräänlaisen ”keskuspuiston”. Yksi kaavan keskeisistä rakenteellisista ideoista on ollut hyödyntää tätä muodostettua keskuspuistoa sijoittamalla sitä reunustavien kortteleiden rakennusalat niin, että rakennukset työntyvät kadulta kampamaisesti ja osin viuhkaantuvasti kohti virkistysaluetta. Tällä saadaan luotua keskuspuistoon päin hengittävä rakenne, jolloin sitä reunustavista asuntokortteleista, kuin myös yleensäkin alueella liikkujille, saadaan hyvät näkö- ja kulkuyhteydet puistoon.

Kolmas pääalue on rantavyöhyke lukuisine rantakiinteistöineen. Rantakiinteistöt muodostavat lähes katkeamattoman nauhan Satavan sillalta Haarlanlahdelle saakka. Niistä on muodostettu kaavassa ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettu erillispientalojen korttelialue. Rantakiinteistöillä olevat päärakennukset sijaitsevat nykyisin lähes poikkeuksetta hieman kauempana rannasta. Tätä on pidetty hyvänä ratkaisumallina niin, että kaavaan on laitettu nauhamainen rakennusala tonttien yläosaan ohjaamaan uudetkin päärakennukset hieman kauemmas rannasta suunnilleen samaan rintamaan vanhojen kanssa.

Lähes kaikki kaava-alueen metsäisistä mäistä osoitetaan sellaisenaan virkistysalueiksi ja myös osa peltoalueista jää virkistyskäyttöön niin kuin edellä on jo mainittu. Muutamia pienialaisia kotoja on ”uhrattu” eheämmän korttelirakenteen sekä osittain maaomistajia tasapuolisemmin kohtelevan kokonaisuuden saamiseksi. Kaava-alueelle ei ole osoitettu kuin yksi yleinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alue, sillä tällaisten on ajateltu toteutuvan suuremmissa mittakaavassa välittömästi tämän kaava-alueen länsipuolella olevalle Haarlanlahden alueelle. Lisäksi kaava-alueen lähiympäristöstä löytyy jo nyt useita olemassa olevia pallo- ja leikkikenttiä.

Alueella olevien suhteellisen pienipiirteisten rakennusten ja metsäsaarekkeiden johdosta alueen kerros-luku on rajattu kahteen. Vaikka alueella ei olekaan paljon rakennuskantaa ennestään, on uusien rakennusten yhdeksi pääjulkisivumateriaaliksi asetettu puu pääasiassa puulla verhottujen vanhojen rakennusten hengen mukaisesti. Näiden lisäksi kaavassa on pääosin keskitytty määrittämään vain rakennusten sijoittelua ja niiden massoittelua. Tämä siksi, että rakennusten sijoittelu ja niiden mittasuhteiden määrittäminen ovat tärkeimpiä tekijöitä halutun kaupunkikuvan synnyssä. Muuten on haluttu jättää tiettyjä vapauksia rakennussuunnittelijoille ideoida alueelle soveltuvan arkkitehtuurin muotokieltä.

Kaava-alueen kaikkeen asuntorakentamiseen osoitettu rakennusoikeus on hieman yli 60000 kem². Tästä vajaat 50000 kem² on ”uutta” rakennusoikeutta. Tämä tarkoittaa noin 250-300 uutta asuntoa ja noin 700-1000 uutta asukasta.

5.3 Kaavan vaikutukset

Yleistä

Asemakaavan toteuttamisen myötä nykytilanne tulee muuttumaan rannan takaisella kaava-alueella hyvinkin paljon. Näkymät alueelle ja alueelta tulevat olemaan rajatumpia kuin ennen ja niitä tulee säilyttämään lukuisat uudet rakennukset. Rakentaminen on kuitenkin pyritty sijoittamaan alueen erityispiirteitä kunnioittaen. Yhdistämällä monipuolisesti erilaisia pientalotyyppejä on tavoiteltu elävää asuin-ympäristöä, niin alueen ilmeen kuin myös asukaspuhjan osalta. Haarlansalmelle suuntautuva rantavyöhyke tulee sitä vastoin muuttumaan huomattavasti maltillisemmin. Rantavyöhykkeellä tapahtuva loma-asuntojen muuttaminen ympärivuotiseen käyttöön tai niiden korvaaminen kokonaan uusilla rakennuksilla tulee varmasti jatkumaan myös tulevaisuudessa.

Palvelut

Pientalorakentamisesta johtuvasta asukasmäärän lisääntymisestä seuraa erityisesti päiväkodin ja koulun käyttäjien määrän lisääntymistä. Toivottavaa on, että asukasmäärän lisääntyminen olemassa olevien joukkoliikennereittien lähellä tukee myös joukkoliikennettä ja ehkä jopa liikennöinnin paranemista. Joukkoliikenteen kehittäminen vähentäisi ennen pitkää varmasti myös saarilta suuntautuvaa yksityisautoilua.

Tekninen huolto

Yhdyskuntateknisen huollon verkostoa joudutaan laajentamaan alueen rakentamiseksi. Kaava-alue pystytään suurelta osin liittämään suoraan lähialueilla olemassa olevaan verkostoon. Itä- ja Länsitalon jälkeiset, Kortelantien päässä olevat alueet sekä rantakiinteistöt tulevat vaatimaan lisä- ja/tai erityisjärjestelyjä. Kortelantien päässä olevia alueita varten alueelle tarvitaan uusi jäteveden pumppaamo sekä rantakiinteistöjä varten todennäköisesti paineviemäriinjoja, joihin kiinteistöt liittyvät omilla kiinteistökohtaisilla pumppaamoilla. Alueen viemärointi tulee aikanaan ehkäisemään jo olemassa olevien ympärivuotisten asuntojen ympäristöhaittoja.

Alueen halki ilmajohtoina kulkevia muutamia sähkölinjoja tullaan osittain siirtämään sekä osittain laittamaan maahan kulkemaan kaapelissa.

Luonnonympäristö

Rakentamisen ei voida katsoa heikentävän merkittävästi luontoarvoja, koska luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet on pääosin jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Sen sijaan kulutuksen mahdollinen lisääntyminen virkistysalueilla voi aiheuttaa vaaraa erityisesti kallioalueiden kasvillisuuden säilymiselle. Tätä voi tapahtua siitakin huolimatta, että alueelle on sijoitettu suhteellisen kattavasti eriluonteisia kevyen liikenteen väyliä ja polustoja.

Alueelle tehdyssä luontoselvityksessä todetaan, että alueella on havaittu useita lepakkolajeja. Havaitut lepakkolajit kuuluvat Luontodirektiivin liitteessä IV (a) mainittuihin lajeihin, jolloin Luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Luontoselvityksessä ehdotetaan, että tästä voisi olla yleisluontoinen maininta asemakaavassa. Koska asia on Luonnonsuojelulain perusteella alueella tehtävissä toimenpiteissä joka tapauksessa huomioitava, ei ole katsottu tarpeelliseksi tehdä asiasta erillistä merkintää asemakaavakarttaan.

Ympäristön häiriötekijät

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on arvioinut kaava-alueen melutasoja Hirvensalon osayleiskaava 2020:n ja Turun yleiskaava 2020:n eteläiseen Hirvensaloon osoittamien asuinalueiden toteutumisen mukaisessa tilanteessa, jolloin Kaksikerrantien liikennemäärän on arvioitu olevan vuonna 2020 18000 ajoneuvoa/vrk.

Kaksikerrantien arvioitu liikennemäärä aiheuttaa Kaksikerrantien varressa oleville tonttien piha-alueille päiväsaikaan (klo 7-22) yli 55 dBA melutason sekä lähimpänä Kaksikerrantietä oleville rakennusten julkisivuille ja sitä kautta asuntojen sisätiloihin yli 35 dBA. Piha-alueiden ekvivalentti melutaso ei saa ylittää päiväsaikaan 55 dBA eikä sisätilojen 35 dBA. Tämän vuoksi tonteille/korttelialueille on esitetty tapauskohtaisesti määritettyjä vaatimuksia melusuojauksen järjestämisestä, jotta piha-alueiden melutaso ei ylitä 55 dBA:ta. Kaksikerrantietä reunustavien asuinrakennusten ulkoseinien ja ikkunoiden sekä muiden rakenteiden äänieristävyuden liikennemelua vastaan on määrätty oltavaksi 28-32 dBA, jotta melutaso asuntojen sisätiloissa on alle 35 dBA.

Vaikka alueelle sijoitetun venevalkaman on tarkoitus rikastuttaa aluetta ja sen palveluita, voi se myös aiheuttaa ympäristöhäiriöitä moottorimelun, alueelle tapahtuvan liikennöinnin yms. muodossa. Tällaisten minimoimiseksi on venevalkama-alueelle asetettu rajoitteita liittyen esim. veneiden kokoon ja lukumäärään. Rajoitteilla halutaan varmistaa, että toiminta veneineen olisi pienimittakaavaista ja että veneiden talvisäilytykseenkin tulee kiinnittää huomiota. Tämä osittain myös siksi, että venevalkama-alue saattaa tulevaisuudessa olla osa laajempaa rantatoimintojen kokonaisuutta, jolloin veneet eivät saa muodostaa turvallisuusriskiä tai aiheuttaa muuta haittaa ranta-alueen muulle käytölle.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaava-alueen kokonaisrakenne on laadittu niin, että millekään olemassa olevalle ja jäljelle jäävälle asunnolle tai pihapiirille ei aiheuteta kohtuutonta haittaa ja että niiden yhteyteen jää edes vähän avoimuutta ennen uuden rakenteen alkamista. Kaikkien jäljelle jäävien vanhojen kiinteistöjen yhteydessä on rakennusaloissa ja -oikeuksissa huomioitu myös mahdollisuus lisärakentamiseen tai laajentamiseen. Kaavan rakenteen ja osin maaston aiheuttaman pakon vuoksi rantavyöhykkeen nykyiset asukkaat ja mökkiläiset menettävät vain vähän ranta-alueen nykyisestä rauhallisuudesta.

Haarlan alueen parhaillaan rakentuvat pientaloalueet yhdessä vasta valmistuneen ja hienon julkisen rakennuksen kanssa (koulu/päiväkoti) ovat antaneet alueelle uutta positiivista nostetta, joka toivottavasti jatkuu ja jopa voimistuu uusien kaava-alueiden myötä. Hallituilla ja korkeatasoisilla, mutta tarvittaessa omaleimaisillakin aluekokonaisuuksilla luodaan hyvät edellytykset paikan identiteetin syntymiselle. Tämä taas tekee mahdolliseksi sen, että alueesta muodostuu viihtyisä ja haluttu asuinalue, joka ei luo hyvää imagoa pelkästään alueelle itselleen vaan myös koko Turulle.

Ehkä suurin uhkakuva Haarlan alueelle, niin kuin myös monelle muullekin kauempana keskustasta olevalle asuinalueelle, on yksityisautoilun jatkuvan kasvun aiheuttamat ongelmat kuten esim. ruuhkat ja turvattomuus. Asuinalueen arvostuskin voi laskea, jos sinne liikennöinti koetaan hankalaksi. Uusilla kaava-alueilla liikenneolosuhteet pystytään paikallisesti suunnittelemaan ja toteuttamaan hyvin, mutta suuremmassa mittakaavassa liikenneolosuhteet voivat muodostua ongelmiksi, jolloin se helposti heijastuu takaisin myös asuinalueille. Todellista helpotusta tähän ei juuri saada rakentamalla lisää teitä, varsinkin kun keskusta-alueen kaupunkirakenne on aikojen saatossa muodostunut jo niin tiiviiksi, ettei tällaisten tekeminen ole juurikaan edes mahdollista. Tästä jää vaikea yhtälö ratkaistavaksi kaupungin tavoitellessa kuitenkin koko ajan lisää uusia asukkaita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Turussa 2. päivänä huhtikuuta 2007

Muutettu 10.9.2007 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Jani Eteläkoski