



Havainnekuva: Schauman Arkkitehdit Oy

” H A R J A T T U L A ”

ASEMAKAAVA

SELOSTUS

14.6.2012

muutettu 11.1.2013 (lausunnot)

muutettu 26.9.2013 (muistutukset)

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 14. päivänä kesäkuuta 2012 päivättyä ja 11.1.2013 (lausunnot) sekä 26.9.2013 (muistutukset) muutettua ”Harjattulan” asemakaavakarttaa.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

ASEMAKAAVA:

Kaupunginosa: 155	KAKSKERTA	KAKSKERTA
Korttelit:	3-34	3-34
Nimetty kortteli:	Kirkkoherra	Kyrkherrarna
Kadut:	Haperotie Harjattulanrannantie Harjattulantie Kaislahdentie Kantarellitie Keikkulanpolku Keikkulantie Kesämökintie Lomamessuranta Peppoistentie Puikkaritie Torvisientie Venerannantie Verkkokarinpolku Verkkokarintie Vilpolatie	Kremlevägen Harjattula strandväg Harjattulavägen Kaislahtivägen Kantarellvägen Keikkulastigen Keikkulavägen Sommarstugevägen Fritidsmässtranden Pepposvägen Nätsticksvägen Trumpetsvampsvägen Båtstrandsvägen Nätgrundsstigen Nätgrundsvägen Verandavägen
Julkinen kulkuväylä:	Frithiof Strandellin polku	Frithiof Strandells stig
Ajoyhteydet:	Kaislahden rantatie Keikkulan rantatie Länderannanpolku	Kaislahti strandväg Keikkula strandväg Källstrandsstigen

	Länderannantie Parvipolku	Källstrandsvägen Loftstigen
Puistopolut:	Kantarellipolku Svingitie	Kantarellstigen Svingvägen
Virkistysalueet:	Haperometsä Harjattulan golf-kenttä Harjattulanmetsä Harjattulanranta Holaripuisto Iisalanmetsä Jellonan leikkikenttä Kaislahdenranta Keikkulanmetsä Käikullankallio Lomamessuranta Mailapojanpuisto Pallometsä Puikkarimetsä Puikkaripuisto Rouskumetsä Ullankallio Uplantilaistenpuisto Uplantilaistenranta Verkkokarinpuistikko	Kremleskogen Harjattula golfbana Harjattulaskogen Harjattulastranden Hole in one-parken Isalaskogen Jellona lekplats Kaislastranden Keikkulaskogen Käikullaberget Fritidsmässtranden Caddieparken Bollskogen Nätsticksskogen Nätsticksparken Riskaskogen Ullasberget Upplänningsparken Upplänningstranden Nätgrundsskvären
Venevalkamat:	Harjattulanranta Kirkkoherranlaituri Lomamessuranta	Harjattulastranden Kyrkherrsbryggan Fritidsmässtranden
Pysäköintialueet:	Kirkkoherranlaituri Lomamessuranta	Kyrkherrsbryggan Fritidsmässtranden
Vesialue:	Lemunaukko	Lemofjärden

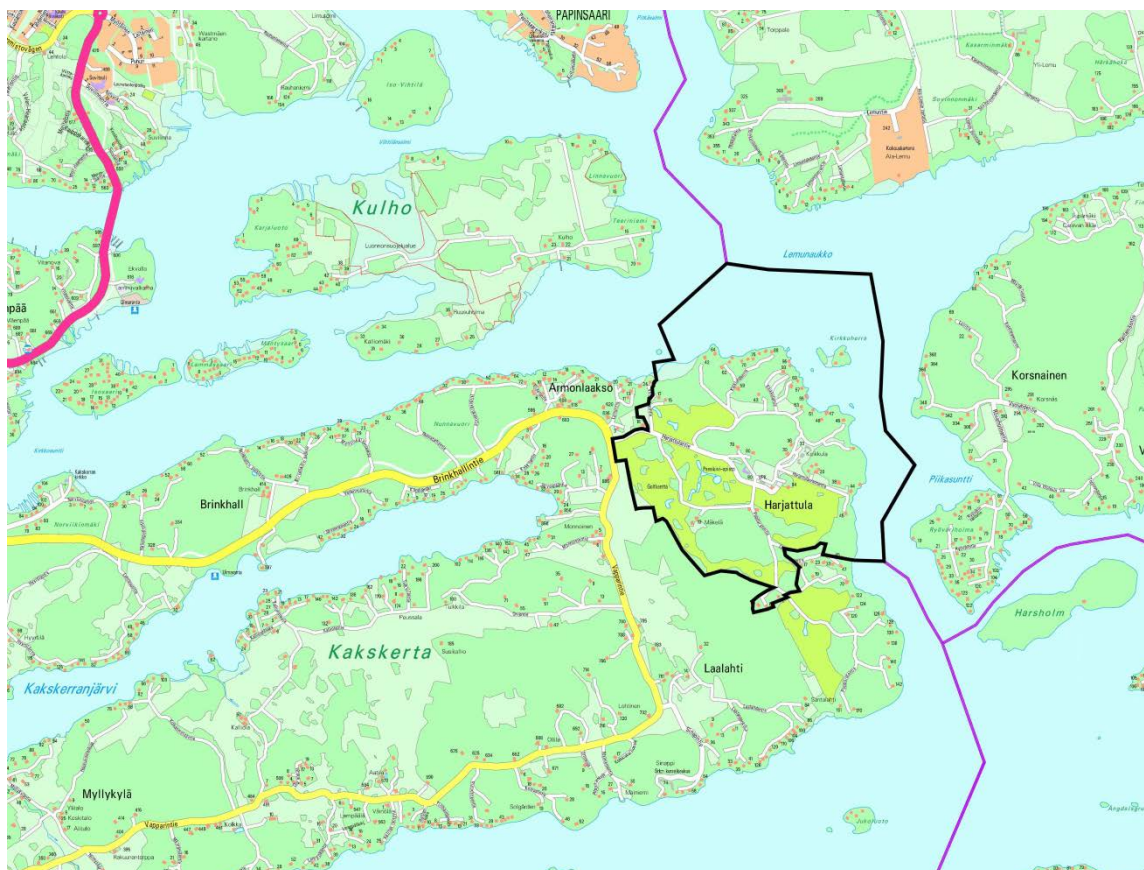
Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erilliset tonttijaot.

Asemakaava on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa (1.1.2013 alkaen ympäristötoimen kaupunkisuunnittelu):

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Iiro Oskari Uurasmaa (oscu.uurasmaa@turku.fi).

1.2. Kaava-alueen sijainti



Asemakaava ”Harjattula” laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Kakkerran kaupunginosaan (155), Kakkerran saaren koillisosaan, Harjattulan golf-kentän ympäristöön. Alue sijaitsee linnuntietä noin 9 kilometrin etäisyydellä ja tietä pitkin noin 20 kilometrin etäisyydellä Turun keskustasta.

1.3. Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uusien loma-asuntojen rakentuminen alueelle siten, että alueen maanomistajat ovat vastuussa alueen kunnallistekniikan, katujen ja julkisten alueiden toteuttamisen kustannuksista. Asemakaavalla selkiytetään nykyisten alueella sijaitsevien kiinteistöjen rakennusoikeus ja kunnallistekniikan järjestämismahdollisuudet. Kaavalla mahdollistetaan alueen kehittäminen golf-ympäristönä ja muuna vapaa-ajan alueena. Kaavalla varmistetaan riittävä virkistysalueiden määrä alueella.

1.4. Sisällysluettelo

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Tunnistetiedot	2
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	4
1.4. Sisällysluettelo	5
1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2. TIIVISTELMÄ	7
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2. Asemakaava	8
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	8
3. LÄHTÖKOHDAT	8
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.2. Suunnittelutilanne	12
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.2. Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3. Laaditut vaihtoehdot	35
4.4. Asemakaavaluonnos	36
4.5. Asemakaavaratkaisun tavoitteet ja perusteet	37
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	37
5.1. Kaavan rakenne	37
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	39
5.3. Aluevaraukset	40
5.4. Kaavamuutoksen vaikutukset	40
5.5. Ympäristön häiriötekijät	43
5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset	43
5.7. Nimistö	43
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	44

Tätä sisällysluetteloä on täydennetty 26.9.2013. Muutoksia seuraavissa kappaleissa: 1.5, 1.6, 2.1, 2.2, 3.2.2, 3.2.3, 4.2.3, 4.2.9, 4.2.10, 4.3.2, 5.1.1, 5.1.2, 5.4.1, 5.4.5 sekä 6.

1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Asemakaavakartta	14.6.2012, muutettu 11.1.2013 ja 26.9.2013
Havainnekuva, Schauman Arkkitehdit Oy	7.12.2013
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	1.11.2011
Tilastolomake	14.6.2012, muutettu 11.1.2013 ja 26.9.2013
Turun Kaksikerran-Harjattulan asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2011	

Tätä luetteloa on täydennetty 26.9.2013

1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotus: kaavakartta, selostus liitteineen
 Satava-Kaksikerran vesiosuuskunta: vesihuollon yleissuunnitelma
 Schauman Arkkitehdit Oy, aluesuunnitelma, loma-asuntomessusuunnitelmat
 Golf-kentän kartta
 Päätös loma-asuntomessujen hakemisesta Turkuun
 Mielipiteet ja lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
 Selvitys Harjattulan golf-kentän varoalueista, Schauman Arkkitehdit Oy, 28.4.2011
 Luontoselvitys, osayleiskaava
 ”Laiturikaupungin” maaperätutkimuksia
 Hulevesiselvitys / Ramboll 27.3.2012
 Harjattulan asemakaavaluonnos, 23.8.2011
 Mielipiteet ja lausunnot asemakaavaluonnoksesta
 Kaava-alueen katujen yleissuunnitelmat, Ramboll
 Kustannusarvio katujen rakentamisesta, alustava, Ramboll
 Nimistöimikunnan kokouspöytäkirjat 15.3.2011 sekä 24.1., 7.2., 15.2., 21.2. (§ 21) ja 13.3.2012 (§ 27).
 Harjattulan rannan rakennettavuus – alustava geotekninen selvitys, Ramboll 10.12.2012
 Harjattulan asemakaavaehdotus 14.6.2012 (lausunnoille)
 Lausunnot 14.6.2012 päiväystä asemakaavaehdotuksesta
 Harjattulan asemakaavaehdotus 11.1.2013 (nähtäväksi)
 Lausunnot ja muistutukset 11.1.2013 päiväystä asemakaavaehdotuksesta
 Harjattulan asemakaavaehdotus 26.9.2013

Tätä luetteloa on täydennetty 26.9.2013

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos perustuu Harjattulan Kehitys Oy:n asemakaava-anomukseen.

Konsulttina kaavatyössä on toiminut Schauman Arkkitehdit Oy / arkkitehti Janne Helin.

Turun kaupunginhallitus on 28.9.2010 päättänyt hyväksyä sopimuksen, jossa sovitaan loma-asuntomessujen hakemisesta Turkuun vuodelle 2014.

Kaavatyöstä on mainittu kaavoituskatsauksessa vuosina 2011 ja 2012.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen kokouksessaan 14.12.2010.

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta lähetettiin kirjeitse osallisille 23.12.2010 (sis. 15.12.2010 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kuusi kirjallista mielipidettä.

Kaavoitettavalta alueelta laadittiin luontoarvojen perusselvitys vuonna 2011. Selvityksen laati Suomen Luontotieto Oy / Jyrki Oja.

PMT-mittaus Oy on laatinut maaperäselvityksen laiturikaupungin (kaavan pohjoisosan uudisrakennusalue) ranta-alueella.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 23.8.2011 päivätyn asemakaavaluonnoksen 6.9.2011 § 374.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausuntoja, ja saatiin 6 kirjallista lausuntoa.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin 13 mielipidettä.

Turun Museokeskus on toiminut yhteistyössä kaavoittajan kanssa rakennussuojelun osalta.

Satava-Kaksikerran vesiosuuskunta / Timo Grönroos on toiminut kaavoittajan kanssa yhteistyössä alueen vesihuollon yleissuunnittelun osalta.

Ramboll Oy on toiminut kaavanhakijan kanssa yhteistyössä katujen yleissuunnittelun ja hulevesisuunnittelun sekä kaavan pohjoisosan rakennettavuustarkastelun osalta.

Nimistötoimikunta on päättänyt esittää kaavoituksen nimistöön uusia nimiä kokouksessaan 13.3.2012. Päätöstä on täydennetty kokouksissa 13.4. ja 17.4.2012.

Asemakaavaehdotuskartta selostuksineen on laadittu 14.6.2012.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot on pyydetty kesäkuussa 2012, ehdotuksesta saatiin yhteensä 11 lausuntoa.

Korkein hallinto-oikeus kumosi Satava-Kaksikerran osayleiskaavan päätöksellään 15.8.2012. Kaupunginhallitus käynnisti uuden Satava-Kaksikerran osayleiskaavan laadinnan 4.3.2013 § 111.

Laiturikaupungin toteutettavuusselvitys (Ramboll Oy) on laadittu asemakaavaehdotuksen mukaisesti ja sitten muutetun ehdotuksen mukaisesti.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi lausuntojen perusteella muutetun, 11.1.2013 muutetun asemakaavaluonnoksen 22.1.2013 § 43.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 4.2.2013 – 5.3.2013. Ehdotuksesta jätettiin yhteensä 3 lausuntoa ja 13 muistutusta.

Muistutusten ja jatkosuunnittelun perusteella asemakaavaehdotusta on muutettu, päiväys 26.9.2013. **Tätä luetteloa on täydennetty 26.9.2013**

2.2. Asemakaava

Kaavoitettavan alueen koko on noin 226,3 hehtaaria, josta vesialuetta on noin 85,3 hehtaaria. Alueelle osoitetaan noin 45,7 hehtaaria korttelialuetta rakentamiseen, 32,4 hehtaaria lähivirkistykseen sekä noin 53,2 hehtaaria liikuntaan ja urheiluun (golf). Rakennusoikeutta kaava-alueelle osoitetaan yhteensä 47 440 kerrosalaneliömetriä. Asemakaavalla mahdollistetaan noin 111 uuden loma-asuntoyksikön rakentaminen kaava-alueelle sekä mahdollistetaan nykyisten kiinteistöjen kehittäminen. Nykyisille asuinkiinteistöille (nykyään noin 30 asukasta) sallitaan lisärakentamista ja neljä uutta tonttia on osoitettu asumiseen, yhteensä alueelle osoitetaan rakentamismahdollisuus yhdeksälle uudelle vakituiselle asunnolle. Alueella sijaitseville vanhoille kiinteistöille on määrätty rakennusoikeus, käyttötarkoitus ja annettu määräyksiä rakentamiseen. Golf-kenttä on kaavallisesti rajattu nykyisen kokoiseksi ja sille on annettu erillisiä määräyksiä. Alueelle on tehty suojelumerkintöjä luontoarvojen, maisemallisten arvojen ja rakennushistoriallisten arvojen perusteella, suojeltavia rakennuksia on yhteensä noin 3 800 kerrosalaneliömetriä. Alueelle on tehty rasiitteita alueen liikennettä ja kunnallistekniikkaa varten. Kaavassa on osoitettu alueita hulevesien johtamista ja viivyttämistä varten.

Kaavassa on määrätty, että 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 tämän kaavan alueella sovitaan erillisillä sopimuksilla.

Tätä kappaletta on muutettu 26.9.2013

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Alue on tarkoitus toteuttaa loma-asuntomessujen osalta myöhemmin sovittavan loma-asuntomessuaikataulun mukaisesti. Loma-asuntomessukohteita on tarkoitus toteuttaa Lomamessurannan ympäristön RA-2 korttelialueilla (laiturikaupunki), Kirkkoherranlaiturin RA-3 -korttelialueilla (puutarhakaupunki), RA-4 -korttelialueella (kalliorakentaminen) sekä korttelin 24 R-1-alueella ja korttelin 20 rannan R-1-alueella. Samalla toteutetaan loma-asuntomessuihin liittyvä kunnallistekniikka. Muiden alueiden osalta toteutus tapahtuu vaiheittain. Uusille rakennuspaikoille on merkitty ehtoja katurakentamisen osalta jotka tulee toteutua ennen rakennuslupien myöntämistä.

Rakennusvalvonta seuraa ja valvoo kaavan määräysten toteuttamista. Kiinteistöliikelaitos seuraa ja valvoo katujen, kunnallistekniikan ja yleisten alueiden toteutumista. Turun Vesiliikelaitos valvoo osaltaan viemäri- ja vesijohtoverkoston suunnittelua ja toteutusta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Asemakaava ”Harjattula” laaditaan Kaksikerran kaupunginosaan (155), Kaksikerran saaren koillisosaan, Harjattulan golf-kentän ympäristöön. Alue sijaitsee linnuntietä noin 9 kilometrin etäisyydellä ja tietä pitkin noin 20 kilometrin etäisyydellä Turun keskustasta.

Suunnittelualueen koko on noin 226,3 hehtaaria, josta vesialuetta on noin 85,3 hehtaaria. Alue koostuu pääasiassa golf-kentästä ja sen eri toiminnoista, metsäisistä kalliorinteistä, peltoalueista sekä rakennetuista kiinteistöistä. Rantaviivaa alueella on Kaksikerran alueella noin 2,41 kilometriä sekä muilla mahdollisesti kaavoitukseen mukaan tulevilla saarilla noin 0,7 kilometriä.

Maaperä- ja perustamisolosuhteiltaan sekä rakennettavuudeltaan kaavamuuotosalue on alueelle tyypillinen. Kallioalueiden välissä on pehmeätä maa-ainesta, pehmeän kerroksen paksuus saattaa vaihdella merkittävästi lyhyelläkin matkalla. Kaavaa varten tehtiin maaperä- ja rakennettavuusselvityksiä kaava-alueen pohjoisosaan, jossa meren rannassa tutkimusalueella todettiin olevan pehmeää savikerrosta noin yli 15 metriä, kairaukset piti vaikeiden olosuhteiden takia lopettaa siihen syvyyteen.

3.1.2. Luonnonympäristö

Harjattulan asemakaava-alue on luonoltaan alueelle tyypillinen. Alueen luontoarvoja on selvitetty osayleiskaavatyön yhteydessä (Suomen Luontotieto Oy 2003). Osayleiskaavaa varten tehdyn luontoselvityksen mukaiset arvokkaat luontokohteet ja osayleiskaava-ehdotuksessa merkityt luontokohteet on asemakaavassa pyritty huomioidaan ja selvitystä on asemakaavatyön yhteydessä tarkennettu.

Koko kaupungin kattavan liito-oravaselvityksen yhteydessä on todettu, ettei Turun saarilla ole havaittu liito-oravia.

Alue ei ole varsinaista pohjavesialuetta.

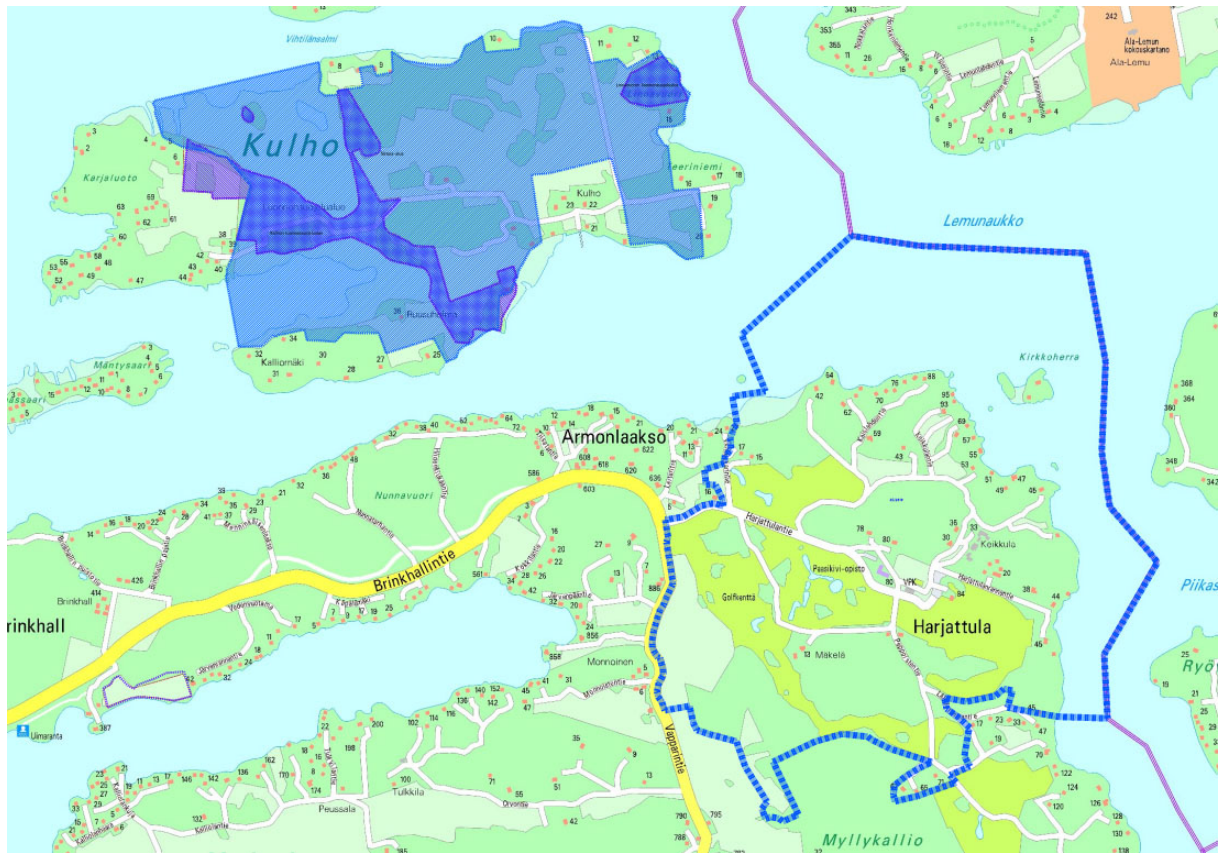
Rauvolanlahden Natura-alue

Harjattulan asemakaava-alueen pohjoispuolella, vastarannalla, sijaitsee Rauvolanlahden Natura-alueeseen (FI0200060) kuuluva Kulhon saari. Rauvolanlahden Naturakohde on sisällytetty suojelu-alueverkostoon sekä luontodirektiivin (SCI -alue) että lintudirektiivin (SPA -alue) perusteella. Sijainti Natura-alueen läheisyydessä edellyttää, että kaavahankkeeseen sovelletaan luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista Natura-vaikutusten arviointitarpeen harkintaa. Kaavan valmistelussa tulee ottaa kantaa mahdollisiin vaikutuksiin, joita kaavan mukaisesta rakentamisesta voi aiheutua Natura-alueelle.

Harjattulan asemakaavassa ehdotetut lähimmät uudisrakennuspaikat sijaitsevat n. 0,5 km:n etäisyydellä Natura-alueen rajasta. Välittömiä ja suoria Natura-alueen luontotyypeihin ja eliölajistoon kohdentuvia todennäköisesti merkittäviä haittavaikutuksia ei Harjattulan alueelle ehdotetusta rakentamisesta voida tässä vaiheessa osoittaa. Esitetty uudisrakentamisen määrä Harjattulan kaava-alueen pohjoisrannalla jää suhteellisen vähäiseksi. Länsi-Suomen ympäristölupavirasto on päätöksellään 10.12.2008 jo myöntänyt Kaksikerran-Satavan vesiosuuskunnalle luvan pääosin merialueelle sijoittuvien paineviemäreiden rakentamiseen Kaksikerta/Turku – Pitkäsalmen itäranta/Kaarina välille.

Välillistä vaikutusta voisi syntyä lisääntyvän moottoriveneliikenteen kautta ja pohjoisrannalle ehdotetun venevalkama-alueen ruoppauksista. Ranta-alueilla on jo tällä hetkellä runsaasti loma-asutusta, joten lisäys normaalin veneliikenteen vaikutuksiin jäänee vähäiseksi. Kulhon linnustollisesti arvokas Etelälahti sijaitsee 2 kilometrin venematkan päässä kaava-alueesta ja lahdella liikkumista koskee vesiliikennelain mukainen moottoriveneilyn kieltävä viranomaispäätös. Harjattulan asemakaava-alueelle esitettyjen venevalkamien rakentaminen ja ruoppaukset edellyttävät vesilain mukaisia ympäristölupia. Lupamenettelyjen yhteydessä tulee uudelleen tarkasteltavaksi Natura-vaikutusten arviointitarve kun hankkeiden todellinen laajuus on tiedossa.

Osaltaan Natura-alueen huomioimisen takia kaavoitettavan alueen pohjoisosaan suunniteltua laiturikaupunkialuetta pienennettiin siltä osin, joka olisi vaatinut maatäyttöä ranta-alueella.



Kuvassa on esitetty Kulhon saaren Natura-alueen sijainti (sininen alue) sekä luonnonsuojelualueiden sijainti (lila / tummempi sininen alue) suhteessa Harjattulan asemakaavan alueeseen (sininen katkoviiva).

Luontoarvojen perusselvitys

Asemakaavoitusta varten laadittiin alueen luontoarvojen perusselvitys vuonna 2011. Selvityksen laati Suomen Luontotieto Oy / Jyrki Oja. Luontoselvitys on kokonaisuudessaan tämän selostuksen liitteenä. Selvityksen yhteenvedossa todetaan:

”Suunnitellulla asemakaava-alueella ei esiinny Luonnonsuojelulain 29 § mukaisia suojeltavia luontotyyppiejä. Käytännössä kaikki alueen korkeat avokalliot täyttävät Metsälain 10 § vaatimukset erityisen tärkeistä elinympäristöistä (avokalliot). Alueen jyrkänteistä ainakin lohkojen 6 ja 7 jyrkänteet täyttävät Metsälain 10 § kriteerit erityisen arvokkaasta elinympäristöstä (jyrkänne). Vaikka alueen kasvillisuus on monin paikoin lehtomaista, ei selkeitä lehtokuvioita esiinny alueella. Osa pihapiireistä on kuitenkin lehdoksi 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 pölkyruohoa 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 puisto-metsinä 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, kallio-
tuhkapensasta 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 talvehtimispaikkoja ei inventoinnissa löydetty ja merkittävien talvehtimispaikkojen esiintyminen alueella on epätodennäköistä sopivien louhikoiden puuttumisen vuoksi. EU:n erityisesti suojelemissa 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.”*

Luontoselvittäjältä vielä varmistettiin kaava-alueen pohjoisosan laiturikaupungin osalta, että rantaosuus on varmasti ollut luontoselvityksessä mukana. Luontoselvittäjä totesi tutki-neensa asiaa ja todenneensa, ettei alueella ole selvityksessä mainittujen lisäksi muita erityisesti suojelua vaativia elinympäristöjä.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Alueella on vakinaista asutusta (noin 8 asuntoa ja noin 30 asukasta) sekä loma-asutusta.

Alueella on paikallisesti merkittäviä rakennuskohteita. Kohteita sijaitsee Harjattulan kartanon alueella (kartanorakennus, tilanhoitajan asuinrakennus, navetta, aitta, muonamiehen 2 asuinrakennusta sekä luonnonkivikellari), Käikullan Mäkelän tilan alueella sekä Solbackan tilalla (päärakennus ja kesähuvila). Kohteiden suojelumerkinnöistä on käyty neuvotteluja Turun Museokeskuksen kanssa. Suojeltavia rakennuskohteita on yhteensä noin 3 800 kerosalaneliömetriä.

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita.

Lisäksi alueella on matkailuun liittyvää rakentamista sekä loma-asuntoja ja vakituisia asuntoja.

3.1.4. Palvelut

Alue sijaitsee linnuntietä noin 9 kilometrin etäisyydellä ja tietä pitkin noin 20 kilometrin etäisyydellä Turun keskustasta. Matkan varrella on erilaisia palveluita, keskittyen pääasiassa keskustan tuntumaan. Lähin ruokakauppa on Satavan saarella (tietä pitkin 10 km) ja lähin koulu ja päiväkotikoulu on Hirvensalon saarella Haarlassa (tietä pitkin 12 km). Satavan saarelle, vanhan Kaksikerran koulun paikalle tai lähelle, tullaan mahdollisesti rakentamaan uusi koulu.

Alueen suurimpia toimijoita ovat Harjattulan Golf-kenttä ja Paasikivi-opisto.

Alueella toimii Kaksikerran VPK.

Alueella liikennöi Turun kaupungin joukkoliikenteen paikallisvuorot.

3.1.5. 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.

3.1.6. Liikenne

Alueelle kuljetaan Turusta Hirvensalon, Satavan ja Kakskerran 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.

Alueelle kulkee linja-autot Turun keskustasta.

3.1.7. Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ympäristönsuojelutoimiston tietojen perusteella suunnittelualueella on aiheellista epäillä pilaantuneiden maa-ainesten esiintymistä vanhojen kasvihuoneiden alueella. Alueella on sijainnut kauppapuutarha (Harjattulan kauppapuutarha) osoitteessa Harjattulantie 82. Toiminnasta on saattanut aiheutua maaperän pilaantumista. Mahdollisista pilaantuneista maista on tehty ”pima”-kaavamerkintä kyseiselle korttelialueelle.

Alueen liikennemäärät todettiin kaavoittajan ja suunnittelutoimiston palaverissa niin pieniksi, ettei varsinaista meluselvitystä alueella ole tarpeen tehdä. Ainoastaan Vapparintiellä on liikennemääriä jotka saattaisivat aiheuttaa meluselvityksen tarvetta, mutta kaavoituksessa Vapparintien läheisyyteen ei olla osoittamassa sellaista maankäyttöä jolle liikennemelulla olisi vaikutusta, eikä kaavoitus lisää Vapparintien liikennettä niin suurena määrinä, että liikenteen lisäyksellä olisi oleellista vaikutusta Vapparintien nykyiseen ympäristöön.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Asemakaavalla tulee edistää muun muassa:

- toimivaa aluerakennetta
- eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua
- kulttuuri- ja luonnonperintöä, virkistyskäyttöä ja luonnonvaroja
- toimivaa yhteysverkostoa ja energiahuoltoa.

3.2.2. Maakuntakaava



Harjattulan asemakaavoitusta ohjaa maakuntakaava, koska alueelle laadittu osayleiskaavaehdotus ei ole lainvoimainen. Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa asemakaavoitettava alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) sekä virkistysaluetta (V). Maakuntakaavassa ei ole osoitettu suojelukohteita. Alueen läpi kulkee ulkoilureitti.

Maakuntakaavan kaavamerkinnyt ja määräykset:

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

M

Maa- ja metsätaloukseen tarkoitettujen alueiden, joita voidaan käyttää myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen sekä jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

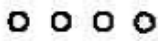
- Suunniteltaessa loma-asutusta meren tai vesistön MRL 72§ mukaiselle ranta-alueelle tulee rakentamaton rantaviiva varata mahdollisimman yhteinäisinä kokonaisuuksina vähintään 40% suunniteltavan alueen kokonaisrantaviivasta.
- Olemassa olevien alueiden täydennykseksi voidaan kuntakaavoituksella vähäisessä määrin osoittaa myös pysyvää uutta asumista ja muita toimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristöhaittoja.

VIRKISTYSALUE

V

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.

ULKOILUREITTI



SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Ulkoilureitteihin liittyvät talousmetsäalueet tulee hoitaa puistomaisina kokonaisuuksina

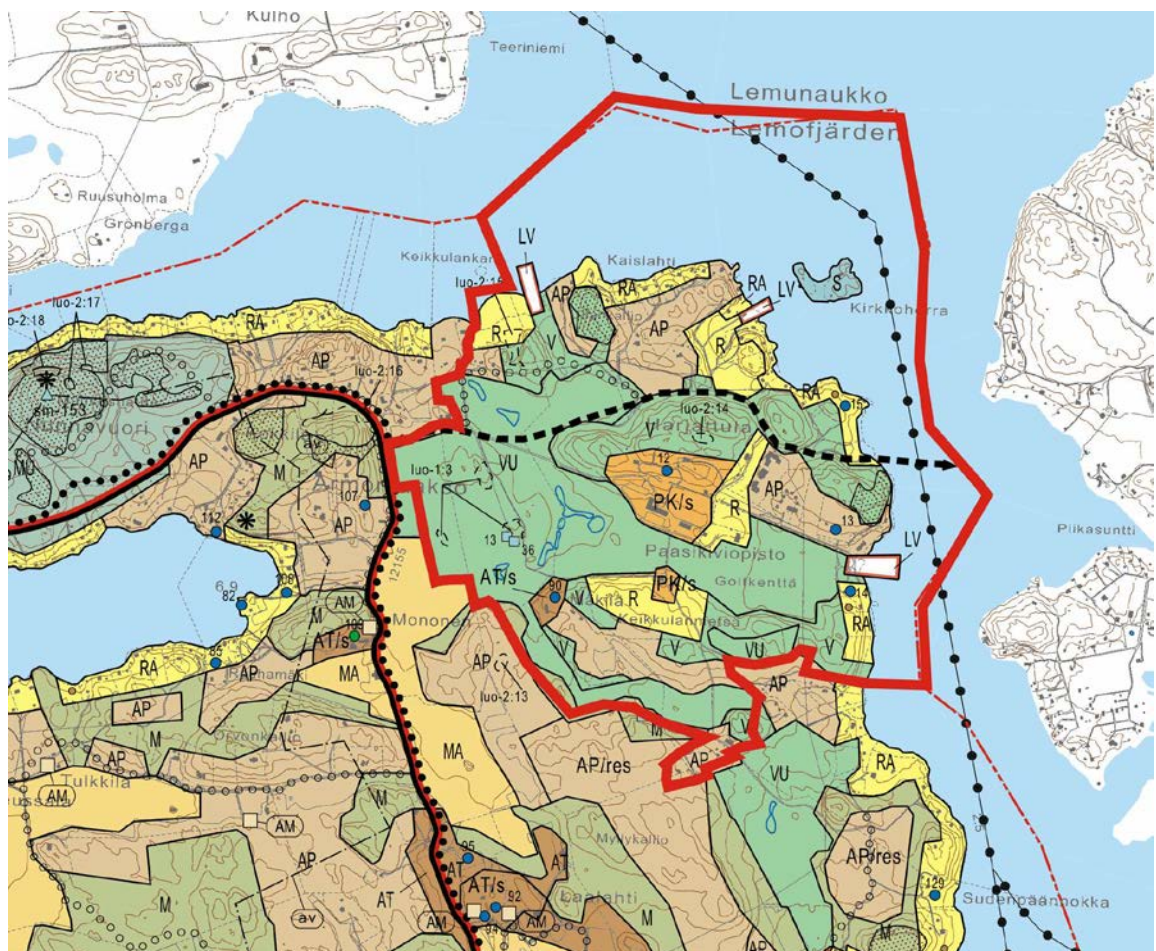


VENEILYREITTI

3.2.3. Osayleiskaavallinen tilanne ja osayleiskaavaehdotuksen mukaisuus

Alue on lähtökohtaisesti suunniteltu kaupunginvaltuuston hyväksymän (16.11.2009 § 247) osayleiskaavan mukaisesti. Osayleiskaava ei ole lainvoimainen, koska korkein hallinto-oikeus kumosi osayleiskaavan päätöksellään 15.8.2012.

Kaupunginhallitus on 4.3.2013 § 111 päättänyt käynnistää välittömästi Satava-Kaksikerran aluetta koskevan osayleiskaavan laadinnan. **(Tämä kappale on lisätty 26.9.2013)**

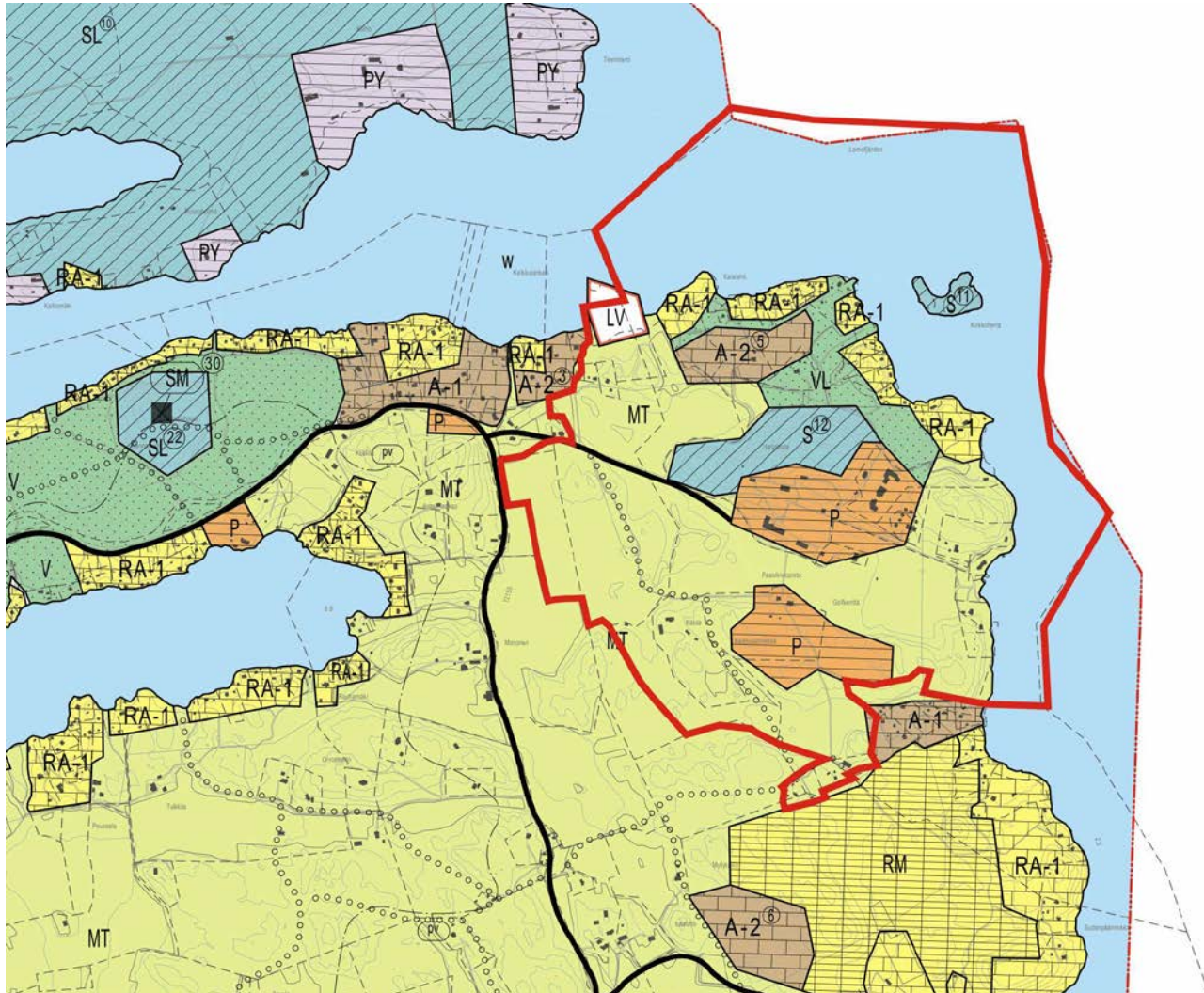


Kuvassa ote Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotuksesta sekä Harjattulan asemakaavan alueen rajaus.

Osayleiskaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu: pientalovaltaista asuinalue (AP), kyläaluetta (AT), loma-asunto- ja matkailupalvelujen aluetta, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi (R), loma-asuntoaluetta (RA), palvelujen ja hallinnon aluetta (PK), venesatama / venevalkama-alue (LV), virkistysaluetta (V), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), suojelualuetta (S) sekä vesialuetta (W). Osassa aluevarausmerkinnöistä on lisäksi /s -merkintä, joka tarkoittaa: Alue jolla ympäristö säilytetään. Alueen läpi on osoitettu yhteystarpeen selvitysalue (musta nuoli katkoviivalla) sekä veneväylä (musta palloviiva).

Asemakaavaa laadittaessa on osayleiskaavaehdotusta käytetty alueen yleissuunnitelmana. Osayleiskaavan selvityksiä on hyödynnetty asemakaavoituksen selvityksinä.

Alueella on aikaisemmin ollut Satava-Kaksikerran oikeusvaikutukseton osayleiskaava (Kv 4.11.1985). Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu asuntotila-alue (A-1), asuntotilojen täydennysrakentamisaluetta (A-2), loma-asuntoaluetta (RA-1), matkailupalvelujen aluetta (RM), maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (MT), suojelualuetta (S), palveluja varten varattavaa aluetta (P), lähivirkistysaluetta (VL), venevalkama-alue (LV) sekä vesialuetta (W).



Kuvassa ote vanhasta Satava-Kaksikerran oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta (1985) sekä Harjattulan asemakaavan alueen rajaus.

3.2.4. Voimassa oleva asemakaava

Alueella ei ole voimassaolevaa asemakaavaa.

3.2.5. Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys hyväksytty kaupunginvaltuuston päätöksellä 9.10.2006 (§ 184) ja se on astunut voimaan 1.1.2007.

3.2.6. Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Turun kaupunginhallitus on 28.9.2010 päättänyt hyväksyä sopimuksen, jossa sovitaan loma-asuntomessujen hakemisesta Turkuun vuodelle 2014. Loma-asuntomessut tulisivat sijaitsemaan Harjattulan asemakaava-alueella.

Alue on lähtökohtaisesti suunniteltu kaupunginvaltuuston hyväksymän (16.11.2009 § 247) osayleiskaavan mukaisesti. Osayleiskaava ei ole lainvoimainen, koska korkein hallinto-oikeus on kumonnut osayleiskaavan. Osayleiskaavan suunnitelmia ja selvityksiä alueesta on kaavaprosessissa hyödynnetty.

Muita aluetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja lähdemateriaaleja on lueteltu selostuksen kohdassa 1.6.

3.2.7. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alueella on runsaasti kiinteistöjä jotka ovat kiinteistörekisterissä.

3.2.8. Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on suunnittelualueella suoritettu viimeksi 28.5.2012.

3.2.9. Maanomistus ja maankäyttösopimukset

Alueen omistavat useat yksityiset maanomistajat. Suurimmat maanomistajat alueella ovat Harjattula Golf Oy ja Paasikiviopistoyhdistys ry. Lisäksi alueella on noin 60 pienempää maanomistajaa. Turun kaupungilla ei ole maanomistusta alueella.

Maanomistajien kanssa laaditaan maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksissa sovietaan kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteen toteuttamiskustannusten jakamisesta.

Tavoitteena on sopia kustannuksista suurimman maanomistajan kanssa, joka sopii muiden maanomistajien kanssa. Lisäksi kaavoituksen yhteydessä on tarkoitus sopia alueen ylläpidon ja huollon kustannuksista.

Tavoitteena on löytää malli, jolla maanomistajat sitoutuvat alueen suunnittelun, rakentamisen, huollon ja ylläpidon kustannuksiin.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1. Kaavoituksen tarve

Asemakaavoitus on katsottu tarpeelliseksi erityisesti alueelle suunniteltujen asuntomessujen takia. Loma-asuntomessuille on suunniteltu tiiviitä loma-asumiseen soveltuvia alueita Harjattulan ympäristöön. Loma-asuntomessukohteiden lähiympäristön alueet kaavoitetaan samalla, jotta kaavoitettavasta alueesta muodostuu luonteva kokonaisuus ja jotta kaavoituksesta aiheutuville kokonaiskustannuksille pystytään luomaan taloudellisesti kestävä pohja. Samalla huomioidaan alueella ja sen lähistöllä olevien kiinteistöjen tarpeet.

Alue on katsottu erityisen soveltuvaksi tiiviiseen loma-asumiseen, koska alueella on vetovoimatekijöinä merellisyys ja golf-kenttä sekä kohtalaisen toimiva joukkoliikenneyhteys.

4.1.2. Kaavoituskatsaus

Harjattulan asemakaava on mainittu vuoden 2011 ja 2012 kaavoituskatsauksissa.

4.1.3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta sai 7.12.2010 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 15. ja 31.12.2010 uusien aluerajausten, aikataulujen ja tehtyjen päätösten mukaan. Päivitetty suunnitelma on ollut nähtävissä kaupungin internet-sivuilla.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1. Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -vuokralaiset.
- Kakskertaseura ry, Kakskerta-Satavan vesiosuuskunta, Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys, Turun lintutieteellinen yhdistys, Kaksikerran VPK, Hirvensalon-Kaksikerran sosialidemokraatit ry, Meidän Turku – Vårt Åbo ry
- Viranomaiset yms: Kiinteistöliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Sosiaali- ja terveystoimi (päivähoito), Turku Energia Oy, Finngrid Oy, Vesiliikelaitos, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turun Museokeskus, Varsinais-Suomen liitto sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston joukkoliikenne-, rakennusvalvonta-, suunnittelu- ja ympäristönsuojelutoimistot, suunnittelutoimiston maisema- ja miljöösuunnittelu.
- Alueen asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Muut kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen esittäneet.

4.2.2. Vireilletulo

Asemakaava tuli vireille Harjattulan Kehitys Oy:n aloitteesta.

Turun kaupunginhallitus on 28.9.2010 päättänyt hyväksyä sopimuksen, jossa sovitaan loma-asuntomessujen hakemisesta Turkuun vuodelle 2014.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen kokouksessaan 14.12.2010. Kaavan vireilletulosta kuulutettiin 18.12.2010.

Asemakaavan vireilletulosta tiedotettiin vuoden 2011 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavanmuutoksen laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavatyön alkuvaiheessa pidettiin aloituskokous, jossa asiaan liittyvät virkamiehet ja muut kutsutut kävivät läpi kaavamutokseen liittyviä asioita.

Kaavatyön aikana pidettiin useita palavereja hankkeeseen liittyvien tahojen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla. Asiasta tiedotettiin sanomalehdissä ja osallisille tiedotettiin postittamalla 23.12.2010 ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedustelulomakkeineen.

Kaavahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuus 17.11.2011 Paasikiviopiston luentosalissa, jossa esiteltiin asemakaavaluonnosta sekä kaavahankkeen etenemistä ja vastattiin yleisön esittämiin kysymyksiin. Paikalla oli noin sata kuulijaa. Puheenjohtajana toimi Markku Jokinen (Kaksikertaseura ry), sihteerinä arkkitehti Iiro Uurasmaa (Turun kaupunki) sekä esittelijänä arkkitehti Janne Helin (Schauman Arkkitehdit Oy).

Useiden alueen maanomistajien kanssa pidettiin neuvotteluja. Maanomistajien toiveita pyrittiin huomioimaan kaavoituksessa mahdollisimman tasapuolisesti ja ympäristön arvoja kunnioittaen.

Kaavan hakijan edustajien sekä kaupungin edustajien välillä pidettiin useita suunnittelukouksia.

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 4.2.2013 – 5.3.2013. Nähtävilläoloaikana järjestettiin yleisötilaisuus 19.2.2013 Paasikiviopiston luentosalissa.

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin 3 lausuntoa ja 13 muistutusta.

Tätä luetteloa on täydennetty 26.9.2013

4.2.4. Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen alussa pidettiin aloituskokous, jossa eri toimijat toivat esille näkemyksiään kaavoituksesta. Aloituskokouksessa todettiin, ettei viranomaisneuvottelulle ole tarvetta.

ELY-keskuksen kanssa on kaavoituksen eri vaiheissa pidetty useita palavereja. ELY-keskukselta ja Varsinais-Suomen liitolta pyydettiin lausunnot sekä luonnos- että ehdotusvaiheessa.

Yhteistyö muiden viranomaisten kesken (Varsinais-Suomen liitto, Museokeskus, Kiinteistöliikelaitos, Vesilaitos, Turun Energia) on toteutettu lausuntojen, kommenttien ja palaverien kautta. Kaupungin sisäisesti pidettiin myös useita suunnittelukouksia.

4.2.5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitetyt lausunnot ja mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin viisi mielipidettä.

Turun luonnonsuojeluyhdistys esitti kaavoituksen lykkäämistä osayleiskaavapäätökseen asti. Kaavoitusta päätettiin kuitenkin jatkaa.

Suurin osa mielipiteistä koski kaavoitettavan alueen koillis- ja lounaisosia. Kyseiset mielipiteet olivat osaltaan vaikuttamassa kaava-alueen rajaukseen, eivätkä ne ole enää oleellisia kaavarajauksen muututtua alueen lounaisosassa.

Osa mielipiteistä koski kaavan sisältöä ja kyseiset mielipiteet on kaavoituksessa pyritty huomioimaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteiden pidemmät tiivistelmät ja kaavoittajan vastineet ovat ympäristö- ja kaavoituslautakunnan päätöksessä (6.9.2011 § 374).

Lisäksi Fingrid Oyj totesi lausunnossaan, ettei heillä ole voimajohtoja, voimajohtohankkeita tai muita toimintoja kaavoitettavalla alueella.

4.2.6. Asemakaavaluonnoksesta esitetyt mielipiteet

23.8.2011 päivätystä asemakaavaluonnoksesta jätti mielipiteensä kaksi maanomistajaa, yksi maanomistajaryhmä, joukko Laalahden kyläläisiä, Meidän Turku ry ja Kakskertaseura ry. Tässä kappaleessa on esitetty vastineet mielipiteisiin ja kerrottu mielipiteiden vaikutuksesta kaavoitukseen, vastineissa on samalla kuvailtu pääosin lausuntojen sisällöstä. Tiivistelmissä ei ole kuvattu niitä asioita, joihin ei ole kohdistunut erityisiä toivomuksia vaan joissa on luonnehdittu tai kuvailtu kaavoitusta muutoin.

Osallisen mielipiteessä on toivottu kahden tontin jättämistä pois kaavoituksesta alueen luoteisosassa ja niiden muuttamista virkistysalueeksi koska ne ovat osayleiskaavaehdotuksessa virkistysaluetta.

Vastine: Kaavoitusta ohjaa maakuntakaava, osayleiskaava ei ole lainvoimainen, mutta sitä käytetään alueen yleissuunnitelmana ja sen selvityksiä hyödynnetään asemakaavoituksessa. Osayleiskaavan on tarkoitus olla yleispiirteinen, jolloin tarkemmat aluerajaukset ratkaistaan asemakaavalla. Kaavaehdotuksella on pyritty luomaan tasapainoinen kokonaisuus, jossa vetovoimaiselle alueelle on pyritty saamaan tiivis rakenne jossa kylämäiset korttelikokonaisuudet vuorottelevat avoimen maisematilan ja metsäisten kalliomäkien kanssa.

Meidän Turku ry:n mielipiteessä on toivottu asemakaavoituksen keskeyttämistä, koska osayleiskaava on oikeuskäsittelyssä eikä ole lainvoimainen, mielipiteessä on esitetty, ettei asemakaava ole maakuntakaavan ja voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Vastine: Kumpikaan saarelle tehty osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen. Asemakaavan maakuntakaavan mukaisuutta on arvioitu yhdessä ELY-keskuksen kanssa ja todettu, että kaavoitusta voidaan jatkaa. Osayleiskaavan vaikutusta arvioitaessa tulee muistaa, että korkeimman hallinto-oikeuden päätös ja sen perustelut koskevat koko osayleiskaava-aluetta. Oikeuden päätöksestä ei voi suoraan vetää johtopäätöstä yksittäisten alueiden maakuntakaavan mukaisuudesta. Harjattulan kokonaisuuden alueella rakentamisen tehokkuus on huomattavasti osayleiskaavaehdotusta maltillisempaa, ja suurin osa uusista tonteista on osoitettu loma-asumiseen. Asemakaavoitusta ei ole keskeytetty, maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta.

Usean osallisen mielipiteessä on kuvattu Kaislahdentien loppuosan käyttöä ja esitetty useita toivomuksia kaavamääräyksiin.

Vastine: Kaavaehdotusta on muokattu siten, että liikenteellisesti Kaislahdentielle ei ole esitetty uusia rakennuspaikkoja. Kaislahdentien päätöskohtaan ja ajoyhteyksien risteyskohtaan on osoitettu käänköpaikka, joka samalla toimii kohtauspaikkana. Kaislahdentien varrelle sijoittuvat uudet kiinteistöt tukeutuvat Vilpolatiehen ja Kesämökkitiehen. Kaislahdentien loppuosa on osoitettu virkistysalueen läpi kulkeväksi ajoyhteydeksi. Mielipiteessä mainittu kiinteistö, jonka läpi kuljetaan, on kaavaehdotuksessa jaettu useaan osaan ja esitetty suurempana kuin luonnoksessa. Katu jakaa kiinteistön kahtia, molemmille jaetuille puolille on osoitettu rakennusoikeutta. Kiinteistön pieni pohjoisnurkka on osoitettu virkistysalueeksi. Kyseinen kiinteistö jakautuu nykyiselläänkin ajoyhteyksien takia käytännössä kolmeen osaan. Mielipiteessä mainittua luontopolkua ei asemakaavassa varsinaisesti ole osoitettu, mutta yksi alueen ulkoilureitti kulkee Kaislahdentieltä Vilpolatielle. Mielipiteessä mainittua rivitalotontin ajoyhteyttä on muutettu, rivitalotontti on kuitenkin edelleen kaavassa, alueen kuivatusjärjestelmiä parannetaan katurakentamisen yhteydessä.

Kiinteistön ”Marjala” osalta kiinteistön rajausta on tarkistettu, väärä linjaus johtui vanhasta kartasta, jossa alueen ajoyhteys kulki kyseisen kiinteistön kautta. Mielenpitoessa esitetään Kaislahdentien eteläpuolella olevien alueen kaavoittamista virkistysalueeksi eikä tonteiksi.

Alue on osayleiskaavaehdotuksessa osoitettu asuinalueeksi, se on hyvää rakennusmaata ja se sijaitsee keskeisellä paikalla uusien ajoyhteyksien ja kunnallistekniikan vierellä, alue on asemakaavaehdotuksessa osoitettu tonttimaaksi. Mielenpitoessa mainitut tontit, jotka mielenpiteen mukaan loukkaavat nykyistä pihapiiriä, on kaavaehdotuksessa rajattu pienemmiksi ja kiinteistöjen välille on jätetty virkistysalue suojavyöhykkeeksi. Kaavassa on kasvillisuuden osalta huomioitu luontoselvityksen mukaiset arvokkaat kasvillisuusesiintymät.

Kaksikertaseuran mielenpitoessa toivotaan kaavoituksessa noudatettavan osayleiskaavan aluetehokkuuksia sekä mielenpitoessa kuvaillaan monisanaisesti kaavahanketta ja sen vaikutuksia.

Vastine: Alueen tehokkuus ja rakennusoikeuden määrä ratkaistaan asemakaavoituksella, maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Osayleiskaavaehdotuksessa ei ole määritelty erityisiä aluetehokkuuksia, mutta sen mitoituservoina on käytetty AP-alueilla aluetehokkuutta $e = 0,05$, RA-alueille ei ole aluetehokkuuslukua esitetty, asemakaavaehdotuksessa uudet alueet ovat pääsääntöisesti loma-asumiseen tarkoitettuja, loma-asuntoalueiden tonttitehokkuus asemakaavaehdotuksessa on $e = 0,11$, AP-alueiden tonttitehokkuus on $e = 0,07$. Tonttitehokkuus on aina suurempi kuin aluetehokkuus, aluetehokkuuslukuun lasketaan mukaan myös katujen ja lähivirkistysalueiden alat. Koko kaavan aluetehokkuus on $e = 0,02$ ja maa-alueiden tehokkuus on $e = 0,03$. Golf-kenttä ei ole kaikkien käytössä, mutta se vaikuttaa alueen rakennustehokkuuteen alentavasti. Kenttä ei ole virkistysaluetta, mutta se väljentää maisemaa ja tarjoaa erilaisen ympäristön kuin tarjoaisi jokin muu maankäyttöalueella. Kaavoitettavan alueen aluetehokkuus olisi $e = 0,05$ jos laskettaisiin kaavoitettavan alueen muu kuin golf-kentän (VU) maapinta-ala. Asemakaavaehdotuksessa on mielenpiteen mukaisesti rajattu loma-asuntojen määrä yhteen pääosalla tonteista. Tontit ovat kaavaehdotuksessa pieniä niillä osin, joissa nimenomaan pyritty tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen, tiiviillä alueella haetaan uudentyyppistä tiiviimpää loma-asutusmuotoa. Alueella on osoitettu myös suurempia tontteja. Alueen katuverkko on pääosin suunniteltu nykyisten tielinjausten mukaan, mutta kaavoitettu katu sisältää myös suuremman laatuvaatimustason kuin yksityinen tie, tämä on jatkossakin huomioitava kaavoituksessa jotta ymmärrettään kaavoituksen mahdollistaman tiiviimmän yhdyskuntarakenteen tuottavan myös kaduille tiukempia vaatimuksia ja korkeampaa kustannustasoa. Mielenpitoessa toivotaan uimarantaa (-rantoja), mutta alueelle ei ole osoitettu varsinaista uimarantaa. Rantojen vapaata käyttöä on pyritty turvaamaan kaavamerkinnoilla ja niiden käyttöä ja laadukasta käsittelyä Lomamessurannan ja Harjattulanrannan osalta tullaan edellyttämään maankäytösopimuksessa. Alueella ei ole runsaasti vapaata rantaviivaa, mutta kaavoituksen yhteydessä pyritään parantamaan vapaaksi jäävän rannan käytettävyyttä.

Vastine useisiin mielenpiteisiin: Kaavaluonnoksen lounaisosan korttelirajauksista ja katujen linjauksista esitetyt mielenpiteet ovat osaltaan olleet vaikuttamassa siihen, että kaavoitettavaa aluetta on lounaisosaltaan pienennetty, lounaisosan uudet asuintontit on jätetty kaavasta pois ja suuri osa kaavoitettavan alueen tonteista on merkitty loma-asumiseen.

4.2.7. Asemakaavaluonnoksesta esitetyt lausunnot

23.8.2011 päiväystä asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausuntoja oleellisilta viranomaisilta ja saatiin 7 lausuntoa. Lausunnot jätti ELY-keskus, Turun kaupungin katu- ja liikennesuunnittelutoimisto sekä ympäristönsuojelutoimisto, Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitos, Turun Museokeskus, Turun Vesiliikelaitos sekä Varsinais-Suomen liitto. Tässä kappaleessa on esitetty vastineet lausuntoihin ja kerrottu lausuntojen vaikutusta kaavoitukseen, vastineissa on samalla kuvailtu pääosia lausuntojen sisällöstä. Tiivistelmissä ei ole kuvattu niitä asioita, joihin ei ole kohdistunut erityisiä toivomuksia vaan joissa on luonnehdittu tai kuvailtu kaavoitusta muutoin.

Vastine ELY-keskuksen lausuntoon: ELY-keskuksen lausunnossa on katsottu asemakaavaluonnoksessa vakituisen asumisen mahdollistamaa määrää liian suurena. Asemakaavaehdotuksessa määrää on vähennetty merkittävästi. Samoin määräys loma-asumisen mahdollisesta myöhemmästä muuttamisesta on osoitettu ainoastaan vanhoille rakennetuille kiinteistöille. Asemakaavaehdotuksessa on vähennetty uusien rantatonttien määrää ja niitä on rajattu siten, että vapaata rantaviivaa jää enemmän kuin asemakaavaluonnoksessa. Asemakaavasta on poistettu tieyhteyden osoittaminen Kaarinan suuntaan, mutta tieyhteydelle on varattu laajentumistilaa sillä osalla jossa mahdollinen yhteys vaatisi tielinjan suoristamista ja leventämistä. Kaavaluonnoksesta on pidetty erillinen palaveri ELY-keskuksen kanssa.

Vastine Varsinais-Suomen liiton lausuntoon: Varsinais-Suomen liiton lausunto vastaa osittain ELY-keskuksen lausuntoa ja siihen pätevät edellisen kappaleen asiat. Lisäksi lausunnossa on mainittu liikennejärjestelyjen keskeneräisyys sekä niiden vaatimat kallioleikkaukset, liikennejärjestelmien osalta suunnitelmia on parannettu ja kallioleikkausten minimointiin on kiinnitetty erityistä huomiota. Lausunnossa on katsottu, että Harjattulan alueen kaavoituksen tulisi perustua osayleiskaavaan tai rakennemalliin, mutta osayleiskaavan käsittely oikeudessa on yhä kesken ja uuden tekeminen kestäisi hankkeen kannalta turhan kauan. Rakennemallissa keskitytään asumisen ja työpaikkojen sijoittamiseen eikä loma-asuntojen sijoittamiseen ja koska asemakaavaehdotuksessa kaavoitettavat uudet tontit ovat pääosin loma-asumiseen tarkoitettuja, katsoo asemakaavatoimisto, ettei Harjattulan asemakaava ole ristiriidassa rakennemallin kanssa.

Vastine Turun Museokeskuksen lausuntoon: Turun Museokeskuksen lausunnossa on katsottu asemakaavaluonnoksen lounaisosassa olevat asumiseen tarkoitettut tontit ja loma-asumiseen tarkoitettut tontit maakuntakaavan vastaisiksi. Asemakaavaehdotuksessa lounaisosan asuntotontit on rajattu pois kaavasta ja loma-asuntotontteja on vähennetty. Lausunnossa mainittu ajoyhteys Kaarinaan on kaavaehdotuksesta poistettu, mutta tieyhteydelle on varattu laajentumistilaa sillä osalla jossa mahdollinen yhteys vaatisi tielinjan suoristamista ja leventämistä. Asemakaavaehdotuksessa on tarkennettu lausunnossa mainittuja suojeltavien rakennusten merkintöjä ja rakennusoikeusmerkintöjä. Lausunnossa mainitun Mäkelän tilan kaakkoispuolelta on vähennetty tontteja, ja uudet rakennuspaikat on sovitettu pihapiiriin.

Vastine suunnittelutoimiston lausuntoon: Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimiston lausunnossa on kiinnitetty huomiota kaava-alueen katujen yksityiskohtiin. Kaavaehdotusta laadittaessa on tehty yhteistyötä suunnittelutoimiston kanssa, jotta merkinnät ja aluerajaukset saataisiin suunnittelutoimistoa tyydyttävälle tasolle.

Vastine Kiinteistöliikelaitoksen lausuntoon: Kiinteistöliikelaitoksen lausunnossa on esitetty Harjattulan kaavamuodoksi ranta-asemakaavaa. Kaavan laajuudesta ja tehokkuudesta johtuen on kuitenkin katsottu, että kaava tulee tehdä asemakaavana. Alueen suunnittelua on jatkettu siten, että on pyritty pienentämään katujen toteuttamisen kustannuksia, toteuttamisen kustannusten kohdentumisesta on tehty kaavamääräyksiä ja asiasta on tarkoitettu sopia maankäytösopimuksella. Kiinteistöliikelaitos katsoo, että Harjattulan kaavoituksessa

pitäisi kaavoittaa vain loma-asumista, asemakaavaehdotuksessa on huomattavasti vähemmän asuntotontteja kuin kaavaluonnoksessa. Lausunnon mukaisesti Kiinteistöliikelaitoksen kanssa on käyty erillinen neuvottelu kulkurasiteoikeuksista ja katulinjausten sijainneista. Lausunnossa mainittua maankäyttösopimusta on valmisteltu samaan aikaan kaavaehdotuksen kanssa. Kaava-alueita ei ole rajattu lausunnon mukaisesti koskemaan pelkästään loma-asuntomessualueita, koska loma-asuntomessujen on tarkoitus sijaita neljällä erillisellä alueella ja kaavoituksessa on pyritty rajaamaan tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Vastine Turun Vesiliikelaitoksen lausuntoon: Turun Vesiliikelaitoksen lausunnossa on korostettu hulevesien toteuttamisen kuuluvan maanomistajille tai vesiosuuskunnalle sekä korostettu vesiosuuskunnan vesijohdon kapasiteetin riittävyttä. Vesiosuuskunnan mukaan vesijohdon kapasiteetti riittää. Hulevesijärjestelyjen toteuttamisesta on tehty kaavamääräyksiä ja niiden toteuttamisesta on tarkoitus sopia maankäyttösopimuksessa.

Vastine Turun liikuntapalvelukeskuksen lausuntoon: Turun liikuntapalvelukeskuksen lausunnossa katsottiin, että maakuntakaavan mukainen ulkoilureittivaraus tulisi osoittaa asemakaavassa. Asemakaavaehdotuksessa reitistä puuttunut osa on lisätty rasiitteena Parvintien ajoyhteysmääräykseen. Lausunnossa myös todettiin, että on hyvä, että alueella säilyy mahdollisuus uimiseen Harjattulanrannantien päässä.

4.2.8. Asemakaavaehdotuksesta annetut lausunnot

14.6.2012 päivätystä asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausuntoja oleellisilta viranomaisilta ja saatiin 11 lausuntoa. Lausunnot jätti ELY-keskus, Turun kaupungin katu- ja liikennesuunnittelutoimisto, rakennusvalvontatoimisto sekä ympäristönsuojelutoimisto, Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitos, Turun Museokeskus, Turun Vesiliikelaitos, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Osuuskunta Suomen Asuntomessut sekä Varsinais-Suomen liitto. Tässä kappaleessa on tiivistelmänomaisesti kuvattu lausuntojen sisältöä ja niiden vaikutusta kaavoitukseen. Tiivistelmissä ei ole kuvattu niitä asioita, joihin ei ole kohdistunut erityisiä toivomuksia vaan joissa on luonnehdittu tai kuvailtu kaavoitusta muutoin.

Selvytyden vuoksi todettakoon, että lausunnot on annettu ennen korkeimman hallinto-oikeuden päätöstä osayleiskaavasta.

Turun Museokeskus:

Lausunnossa on todettu, että korttelin 19 kesähuvila tulee merkitä suojelukohteeksi sr-1, Harjattulan kartanoalueen korttelimerkintä tulee olla R/s ja että Käikullan Mäkelän tilan korttelimerkintä tulee olla AP-1/s.

Vastine: Kyseiset merkinnät on lisätty asemakaavaehdotukseen, lisäksi Käikullan Mäkelän tilan uudisrakennuksen suurin sallittu korkeus on määrätty.

Lausunnossa todetaan myös, että korttelin 18 kasvihuonerakennuksen sr-1 -merkintä voidaan poistaa.

Vastine: Kyseinen merkintä on poistettu.

Suunnittelutoimisto:

Lausunnossa todetaan, että asemakaavaehdotuksessa esitetty katualueiden leveys tulee tarkistaa kadun tasaus- ja poikkileikkausluonnosten perusteella.

Vastine: Katujen leveyksiä on pyritty tarkistamaan luonnosten mukaisiksi sekä luonnosten periaatteitten mukaisiksi. Kaikilta osiltaan tasaus- ja poikkileikkausluonnokset eivät vastaa uutta asemakaavaehdotusta.

Rakennusvalvontatoimisto:

Rakennusvalvontatoimisto katsoo lausunnossaan, että RA-1 -alueen loma-asuntojen muuttaminen pysyväan asumiseen tulee tapahtua normaalilla poikkeamispäätösmenettelyllä. Siksi loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta koskeva kaavamääräys on syytä poistaa asemakaavamääräyksistä.

Vastine: Käyttötarkoituksen muutoksen mahdollistava määräys on poistettu kaavasta.

Kiinteistöliikelaitos:

Lausunnossa todetaan, että koska asemakaavan hyödyt kohdentuvat pääasiassa yksityisille maanomistajille, tulee maanomistajien sitoutua myös asemakaavan toteuttamiskustannuksiin. Kiinteistöliikelaitos tulee tekemään maankäyttösopimuksista erillisen esityksen kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle. Koska asemakaava-alueella on kymmeniä maanomistajia ja valtaosa kiinteistöistä on jo tällä hetkellä loma-asuntokäytössä esittää Kiinteistöliikelaitos, että tonttijakoja ei tehdä asemakaavan yhteydessä, vaan tonttijaot tehdään erillisinä asemakaavan vahvistumisen jälkeen.

Vastine: Kaupungin toissijaisen toteutusvelvollisuuden takia ja maankäyttösopimusten realistisen toteutusmallin takia on kaavoituksen yhteydessä pyritty normaalia enemmän selvittämään kaavan toteutuksen kustannusvaikutuksia. Maankäyttösopimusta laadittaessa on syytä huolellisesti sopia myös katujen ja yleisten alueiden toteuttamiseen liittyvistä laatuvaatimuksista sekä kaikkien alueen kehittämiseen liittyvien oleellisten kustannusten jakamisesta. Kaavan tonttijaot on Kiinteistöliikelaitoksen lausunnon mukaisesti muutettu ohjeellisiksi.

Ympäristönsuojelutoimisto:

Lausunnossa todetaan virkistyskäytön osalta ulkoilureitin tarve ja että kaavassa tulisi reitti osoittaa pääosin muuta kuin tiestää pitkin.

Vastine: Ulkoilureitille on kaavassa jätetty vaihtoehtoisia reittejä, osa kulkee teitä ja osa virkistysalueita pitkin. Alueen katujen liikennemäärät ovat niin pieniä, että niiden voidaan katsoa soveltuvan myös virkistyskäyttöön. Kaava-alueen länsiosassa, pohjois-eteläsuunnassa, reitti kulkee reittiä Mailapojanpuisto, Harjattulanpolku, Harjattulan Rantatie, Parvipolku, Keikkulanmetsä, Uplantilaistenpuisto, Keikkulanpolku, Harjattulanmetsä, Kesämökintie, Vilpolatie, Ullankallion virkistysalue. Reittiä ei ole merkitty karttaan, jottei synny väärää käsitystä, että reitti olisi rakennettu kevyen liikenteen reitti. Kaavassa Parvipolun kaavamerkinnöillä on varmistettu reitin käyttömahdollisuus myös kyseisen tontin osalla.

Lausunnossa on todettu L-1 -merkinnän tarve ”Kirkkoherrat” saarille.

Vastine: Merkintä on kaavaehdotukseen lisätty.

Lausunnossa on ehdotettu luo-1 merkinnän käyttöä s-1 merkinnän tilalla sekä sl-merkinnän selityksen poistamista turhana.

Vastine: Merkintätapa on kaavaehdotukseen muutettu luo-1 merkinnäksi, turhan sl-merkinnän selitys on poistettu.

Lausunnossa esitetään uhanalaisten perhoslajien esiintymisalueiden suojelemista luo-1 -merkinnällä.

Vastine: Merkinnät on lisätty asemakaavaehdotukseen luo-1 -merkinnällä.

Lausunnossa on kiinnitetty huomiota tulvavesialueelle rakentamiseen ja katsottu Lomamessurannan hulevesialue riittämättömäksi.

Vastine: Kaavaehdotuksesta on vähennetty tontteja tulvavesialueelta. Rakentamisen korkeudesta on annettu määräyksiä ja rannan VL-alueiden korkeusasemista on tarkoitus sopia maankäyttösopimuksessa. Erillisellä selvityksellä on tutkittu rantapenkan tukemisen tekniikkaa ja kustannuksia. Huleveden käsittelyalueen merkintää on laajennettu koskemaan myös korkeammalla sijaitsevaa katualuetta.

Lausunnossa on kiinnitetty huomiota alueen asukasmäärän kasvuun, erityisesti loma-asumiseen tarkoitettujen korttelialueiden käyttötarkoituksen muutoksen mahdollistavan kaavamerkinnän takia.

Vastine: Kyseinen kaavamerkintä on poistettu asemakaavaehdotuksesta.

Lausunnossa on kiinnitetty huomiota korttelin 28 RA-kaavamerkinnän kaavamääräyksen puuttumiseen.

Vastine: Kaavamerkintää on muutettu RA-1 -merkinnäksi.

Pelastuslaitos: Pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan asemakaava-alueen kunnallisteknisten verkostojen täydennysrakentamisen yhteydessä tulee huolehtia sammutusveden saantimahdollisuuksien turvaamisesta pelastustoimen tarpeisiin riittävin palopostein tai vesiasemin.

Vastine: Kunnallisteknisten järjestelmien kuten vesijärjestelmien suunnittelu ei kuulu kaavoituksen piiriin, mutta kaavan tulee mahdollistaa tarvittavat tekniset järjestelmät. Vesijohdon käytännön toteuttamisvastuu kuuluu vesiosuuskunnalle. Vesiosuuskunta on tietoinen palopostien ja vesiasemien tarpeesta paitsi pelastustoimen myös verkoston huollon tarpeiden kannalta. Verkosto suunnitellaan yhteistyössä Turun Vesiliikelaitoksen kanssa. Kaks-kerta-Satavan vesiosuuskunnan kanssa on selvennetty vesiosuuskunnan toimintamallia alueella ja tähdennetty erityisesti pelastustoimeen liittyvien järjestelmien merkitystä. Suunnittelun yksityiskohdat tulee huomioida maankäytösopimuksia laadittaessa sekä alueen vesijohtoverkkoa suunniteltaessa ja toteutettaessa.

Vesiliikelaitos: ”Asemakaavaehdotuksen tiivistelmässä on mainittu, että alueen vesihuollon toteutus tulee tukeutumaan Satava-Kaks-kerran vesiosuuskunnan paineviemäriin ja vesijohtoon. On syytä kuitenkin korostaa, että myös alueen hulevesiviemäroinnin suunnittelu ja toteuttaminen tulee toteuttaa joko kiinteistökohtaisin järjestelmin tai osuuskunnan tms. yhteenliittymän toimesta; ei Turun Vesiliikelaitoksen toimesta. Lisäksi on syytä korostaa, että osuuskunnan vesijohdon kapasiteettiin tulee kiinnittää huomiota.”

Vastine: Hulevesiviemäroinnin määräyksiä on tarkennettu lausunnon johdosta jotta toteutusvastuu kohdistuu selkeämmin kiinteistönomistajille ja jotta kiinteistönomistajilla on paremmin tiedossa mitä hulevesien järjestelyiltä edellytetään. Vesijohdon kapasiteettiasia on mainittu kaavan selostuksessa, mutta sen käytännön toteuttamisvastuu kuuluu vesiosuuskunnan normaaliin toimintaan. Vesiosuuskunta on tietoinen kapasiteettitarpeesta. Selostukseen on lisätty maininta: ”Turun Vesiliikelaitos valvoo osaltaan viemäri- ja vesijohtoverkoston suunnittelua ja toteutusta.”

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:

Lausunnossa on kiinnitetty huomiota uhanalaisten perhosten selvitykseen.

Vastine: Kaavaan on lisätty kaksi luo-1 -aluetta kyseisen selvityksen perusteella.

Lausunnossa on kiinnitetty huomiota vesiliikenteen kasvuun Natura-alueen läheisyydessä, ja esitetty kaavamerkinnän tarkentamista ja venemäärän rajoittamista kaavan pohjoisosassa olevan LV-alueen osalta.

Vastine: LV-alueen kaavamerkintään on lisätty rajoitus veneiden määrästä ja venekoosta.

Lausunnossa on kiinnitetty huomiota luontoselvityksen lohkojen 6 ja 8 (metsälaki 10 §) kaavamerkintöihin sekä sl-merkintään joka on selitetty, mutta määräystä ei kartalla ole.

Vastine: Lohko 8 ei sijaitse kaava-alueen rajauksen sisäpuolella. Lohkon 6 kaavamerkintää on muutettu ja se on nyt luo-1. Sl-merkinnän selitys on kaavakartalta poistettu.

Lausunnossa pidetään loma-asuntomessujen tonttimäärää periaatteessa mahdollisena, mikäli ne voidaan sovittaa ympäristöön ja muuhun rakennuskantaan, alueen osoittaminen messualueeksi edellyttää perustelukseen yleiskaavallisen tarkastelun.

Vastine: Pohjoisimman messualueen rakentamisella on suurin merkitys mereltä näkyvään maisemaan, kaavaehdotuksesta on luonnokseen verrattuna vähennetty rannan tuntumaan tulevaa rakentamista, korttelille 5 on annettu erillinen määräys koko korttelin julkisivukoosteen luomisesta, RA-2 korttelialueen rakennuslupahakemuksille tulee hakea kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto. Rannassa toteutetaan myös laaja VL-alue, joka osaltaan maisemoi uusia rannan tuntumaan tulevia tontteja.

Vastine: Kaavan selostus ja liitteet sekä oheismateriaali pitävät sisällään yleiskaavallista tarkastelua. Kaavaselostusta on täydennetty lausuntovaiheen jälkeen. Kaavaehdotukseen on lisätty havainnekuva joka auttaa hahmottamaan kaavan aiheuttamaa muutosta maisemaan. Kaavamääräyksillä on pyritty sovittamaan asemakaavan tuomia muutoksia nykyiseen maisemaan.

Vapaan rantaviivan osalta lausunnossa katsotaan, että maakuntakaavan määräys 40 % vapaasta rantaviivasta ei toteudu ja että asiasta ei ole riittävää selvitystä. Lausunnossa kiinnitetään huomiota kaavassa muodostuvaan kolmeen omarantaiseen uuteen lomarakennuspaikkaan.

Vastine: Vapaan rantaviivan riittävydestä on laadittu lisää laskelmia, ne on esitetty selostuksen kohdissa 5.1.2. Alueelle osoitettavien uusien omarantaisten lomarakennuspaikkojen määrä on vähennetty yhteen rakennuspaikkaan, jonka rantaviivan (50 m) osuus koko kaava-alueen rantaviivasta Kaksikerran osalta (2410 m) on noin 2,1 %. Alueen vapaaksi jäävien rantojen käytettävyyttä pyritään samalla lisäämään nykyisestä erityisesti kaava-alueen pohjoisosassa (Lomamessuranta).

Lausunnossa katsotaan, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävydestä tulee esittää arvio.

Vastine: Virkistysalueiden riittävydestä on laadittu laskelmia, ne on käsitelty selostuksen kohdissa 5.1.3.

Lausunnossa huomioitu RA-alueen kaavamerkinän puuttuminen on huomioitu, merkintä on muutettu RA-1 -merkinnäksi.

Varsinais-Suomen liitto:

Lausunnossa katsotaan, että vuorovaikutteisuuden toteutuminen edellyttää havainnekuva ja muuta kaavaratkaisua selventävää materiaalia.

Vastine: Kaavaselostuksen liitteiksi on lisätty havainnekuva. Kaavaselostusta on täydennetty.

Lausunnossa on kiinnitetty huomiota kaavamääräysten moniselitteiseen kaavamääräykseen, joka mahdollistaa pysyvän asumisen loma-asumiseen kaavoitetuilla tonteilla.

Vastine: Määräys on kaavasta poistettu.

Lausunnossa on katsottu, että Harjattulan kehittäminen loma-asumiseen on perusteltua, mutta alueen pysyvää asumista osoittavan suunnittelun tulee perustua kaupunkiseudun rakennemallissa tehtyjen linjausten mukaiseen yleiskaavaan ennen asemakaavan laatimista.

Vastine: Harjattulan asemakaavasta on pääosin poistettu pysyvän asumisen sallivat määräykset, koko kaava-alueelle osoitetaan uudessa kaavassa nyt 4 uutta vakituiseen asumiseen tarkoitettua tonttia, kaava mahdollistaa kokonaisuudessaan 8 uutta vakituista asuntoa. Määrää voidaan pitää pienenä kun huomioidaan kaavoitettavan alueen koko.

Osuuskunta Suomen Asuntomessut:

Lausunnossa todetaan kaavaehdotuksen mahdollistavan loma-asuntomessujen toteuttamisen ja on valmis jatkamaan yhteistyötä alueen toteuttamisessa. Lausunnossa esitetään omarantaisten asemakaavatonttien rakennusoikeuden toteuttamista vaiheittain.

Vastine: Koska suunnitellulle loma-asuntomessujen alueelle ei olla osoittamassa yhtään uutta omarantaista rakennuspaikkaa, ei toivomusta ole otettu huomioon.

4.2.9.Päivitetystä asemakaavaehdotuksesta annetut lausunnot

Otsikko ja asiasisältö lisätty 26.9.2013

11.1.2013 päivätystä asemakaavaehdotuksesta pyydettiin uudelleen lausuntoja oleellisilta viranomaisilta ja saatiin 3 lausuntoa. Lausunnot jätti ELY-keskus, Turun Museokeskus sekä Varsinais-Suomen liitto. Tässä kappaleessa on tiivistelmänomaisesti kuvattu lausuntojen sisältöä ja niiden vaikutusta kaavoitukseen. Tiivistelmissä ei ole kuvattu niitä asioita, joihin ei ole kohdistunut erityisiä toivomuksia vaan joissa on luonnehdittu tai kuvailtu kaavoitusta muutoin.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että lausunnot on annettu sen jälkeen kun korkein hallinto-oikeus kumosi päätöksen Satava-Kaksikerran osayleiskaavasta.

Turun Museokeskus

Lausunnon mukaan kaavaehdotuksessa on otettu huomioon ehdotetut täydennykset. Turun Museokeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen liitto toteaa, että Harjattulan asemakaavaehdotuksessa on huomioitu aiemmassa lausunnossa esiin nostetut seikat. Liitolla ei ole nyt lausuttuna olevasta ehdotuksesta huomautettavaa.

ELY-keskus

Kommentteja:

- Luontokohteiden määräyksiä muutettu lausuntojen mukaisesti.
- Selostuksen kohtaa 5.1.2 on hyvä täydentää... (vapaa rantaviiva)
- Uusi rantarakentamispaikka (= omarantainen rakennuspaikka)

Muilta osin ELY-keskus viittaa kaavaan antamiinsa lausuntoihin.

Vastine: Selostuksen kohtaa 5.1.2 on täydennetty vapaan rantaviivan laskelmien ja vaikutusten osalta. ”Rantarakentamispaikka” on selostustekstissä korvattu termillä ”Omarantainen rakennuspaikka”.

4.2.10. Asemakaavaehdotuksesta annetut muistutukset

Otsikko ja asiasisältö lisätty 26.9.2013

11.1.2013 päivätystä asemakaavaehdotuksesta jätti muistutuksen Kaislahden yksityinen tieosuuskunta, Harjattulan yksityistien hoitokunta, Kaks kertaseura ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys, Meidän Turku – Vårt Åbo ry, Harjattulan Kehitys sekä 7 muuta osallista. Yhteensä muistutuksia jätettiin 13 kappaletta.

Tässä kappaleessa on esitetty lyhyt tiivistelmä muistutuksista, esitetty vastineet mielipiteisiin ja kerrottu mielipiteiden vaikutuksesta kaavoitukseen, vastineissa on samalla kuvailtu pääosia lausuntojen sisällöstä. Tiivistelmissä ei ole kuvattu niitä asioita, joihin ei ole kohdistunut erityisiä toivomuksia vaan joissa on luonnehdittu tai kuvailtu kaavoitusta muutoin.

Kaislahden yksityinen tieosuuskunta

Tiivistelmä:

Muistutuksessa on esitetty Kaislahdentien loppuosan muuttamista kaavatieksi koska muuten jäljelle jäävälle noin 200 metrin tieosuudelle pitäisi perustaa uusi tiekunta.

Vastine:

Ajoyhteyksien muuttaminen kaduiksi Kaislahdentien loppuosalla nostaisi laatuvaatimuksia siten, että nykyiset tiet pitäisi rakentaa uudelleen tai niiden rakennetta tulisi tukea ja mitoitusta tarkistaa. Kaislahdentietä ei ole osoitettu katuna loppuun asti koska alueelle ei osoiteta lisää rakennuspaikkoja eikä vanhoja rakennuspaikkoja haluta rasittaa katurakentamisen kustannuksilla. Lyhyehköjä tieosuuksia, joilla on oma tiekuntansa, on Turussa ja Kaks kerrassa paljon. Tämän johdosta Kaislahdentien osalta ei kaavaehdotukseen ole tehty muutoksia. Kaislahdentien ajoyhteyttä on muiden muistutusten perusteella loppuosastaan rajattu uudelleen ja kääntöpaikkaa siirretty.

Tiekuntien perustaminen ja niiden käytännön hallinta ei ole asemakaavassa ratkaistava asia. Kaavoittaja on toimittanut muistutuksen tiedoksi kaupungin yksityisteistä vastaavalle taholle (Kiinteistöliikelaitos).

Harjattulan yksityistien hoitokunta

Tiivistelmä:

Muistutuksessa on katsottu, että kaava-alueen ulkopuolelle jäävät katualueet tulisi myös liittää asemakaavaan ja muuttaa katu-alueiksi. Perusteluina muistutuksessa esitetään, että muutoin kyseiset tieosuudet jäävät heikkotasoisiksi ja kiinteistöille aiheutuu kohtuuton kustannushaitta ja eriarvoisuus tien käyttäjinä. Lisäksi muistutuksessa esitetään, että alueelle tulisi kaupungin toimesta perustaa yksi tiekunta.

Vastine:

Asemakaava-alueen ulkopuolelle jääviä teitä (muistutuksen mukaan Peppoistentien loppuosa ja Lähderannantie) ei oteta mukaan Harjattulan asemakaavaan. Pelkän tien kaavoittaminen kaduksi aiheuttaisi maanomistajille suuria kustannuksia, mikäli tien laatutasoa pitäisi kaavoittamisen takia parantaa. Alueen maanomistajia ei voitaisi sellaisiin kustannuksiin velvoittaa ellei alueelle osoitettaisi riittävästi uutta rakennusoikeutta. Pelkän katualueen lisääminen kaava-alueeseen ei noudattaisi hyvää kaavoitusta eikä muodostaisi luontevaa rajausta ja kokonaisuutta asemakaavalle. Alueen laajentaminen aiheuttaisi kaavoituksen käynnistämisen käytännössä alusta alkaen uudelleen.

Asemakaavan muista määräyksistä on poistettu merkintä joka olisi aiheuttanut kaava-alueen läpiajavoimien kiinteistöille velvollisuuden osallistua kaava-alueen katujen hoitoon ja kunnossapitoon koska sellaista määräystä ei asemakaavalla voida kaavan ulkopuolisille alueille tehdä. Merkinnän poistamisesta johtuen asemakaava parantaa kiinteistönomistajien tilannetta siltä osin, että heidän ei tarvitse enää osallistua kaava-alueen katujen kunnossapidon kustannuksiin vaan läpiajo-oikeus kuuluu normaaliin katujen käyttämisen oikeuksiin kuten muillakin kaavakaduilla. Kaava-alueen taakse jäävien kiinteistöjen tulee todennäköisesti perustaa uusi tiehoitokunta, mutta nykyiselläänkin alueen teiden hoito on tehty tiehoitokunnan toimesta. Kaava pienentää tiehoitokunnan kokoa. Muutosta ei voi pitää kohtuuttomana kaavan taakse jääville kiinteistöille, koska heidän kunnossapitovelvollisuutensa kokonaisuutena pienenevät.

Tiekuntien perustaminen ja niiden käytännön hallinta ei ole asemakaavassa ratkaistava asia. Kaavoittaja on toimittanut muistutuksen tiedoksi kaupungin yksityisteistä vastaavalle taholle (Kiinteistöliikelaitos).

Kakskertaseura ry

Tiivistelmä:

Muistutus ei pidä sisällään esityksiä Harjattulan asemakaavaehdotuksen muuttamiseksi vaan lähinnä pohdintaa Kakskerran muuhun mahdolliseen kaavoittamiseen ja kehittämiseen.

Vastine:

Muistutukseen liittyen todettakoon, että Harjattulan kaavan tiivistä loma-asuntokaavoitusta on kaavaehdotuksen selostuksessa perusteltu golf-keskuksen läheisyydellä, toimivalla joukkoliikenteellä ja alueen merellisyydellä. Lisäksi kaupunki on osoittanut kiinnostuksensa asuntomessujen järjestämiseen Harjattulan alueella. Kaikkia näitä perusteluja ei ole muilla Kakskerran alueilla. Lisäksi todettakoon, että kaavoituksen yhteydessä on pyritty löytämään mahdollisimman kevyttä mallia katujen rakentamiseen, mutta kaavassa on mitoituksellisesti varattu tilaa täysimittaisille kaduille ja eräissä kohdissa erilliselle kevyen liikenteen väylälle jotta mahdollisesti tulevaisuudessa niitäkin voidaan toteuttaa.

Turun luonnonsuojeluyhdistys

Tiivistelmä:

Muistutuksessa esitetään, ettei asemakaava ole maakuntakaavan mukainen.

Muistutuksessa on esitetty Metsälain 10 § mukaisten alueiden merkitsemistä luo-1 -merkinnällä.

Muistutuksessa katsotaan, ettei alueen rannalle saisi kaavoittaa uutta rakennuskantaa.

Näitä aiheita on muistutuksessa perusteltu laajasti.

Vastine:

Kaavoituksessa on pyritty sovittamaan yhteen erilaisia näkemyksiä ja samalla turvaamaan luonto-, virkistys- ja maisema-arvoja alueella. Tästä työstä voidaan varmasti olla eri mieltä ja painotuksia tehdä eri tavoin. Harjattulan alueen tiiviiseen loma-asumiseen katsotaan olevan kolme erityistä perustetta: toimiva joukkoliikenne alueella, golf-kentän läheisyys ja alueen jo nyt kohtalaisen tiivis rakennuskanta jonka täydentämisellä pyritään luomaan Kakskerran rakenteeseen tiivistymä joka mahdollistaa paremmin palvelujen syntymisen ja säilymisen alueella.

Maakuntakaavan mukaisuutta on arvioitu kaavoitustyön aikana ja eri viranomaiset ovat todenneet, että kaavoitustyötä voidaan jatkaa. Kaava poikkeaa maakuntakaavan määräyksistä erityisesti vapaan rantaviivan osalta, mutta kaava-alueella ei nytkään toteudu maakuntakaavan määräys vapaasta rantaviivasta. Maakuntakaavassa alue on pääasiassa M- ja V-alueita. Maakuntakaava sallii asemakaavoituksen "vähäisessä määrin" M-alueilla, ja tuolle määräykselle on pyritty tämän kaavoituksen yhteydessä hakemaan tulkintaa. Maakuntakaavan merkinnät on esitetty selostuksen kohdassa 3.2.2., selostusta on tarkennettu niiden osalta.

Metsälakikohteiden (Metsäl 10 §) mukaisten kohteiden merkintöjä on uuteen asemakaavaehdotukseen selvennetty. Luontoselvityksen lohkot 6 ja 8 on merkitty muistutuksen mukaisesti luo-1 -merkinnällä. Selvityksen lohko 7 ei sijaitse asemakaava-alueella. Luontoselvityksessä on yleisemmin myös mainittu kaikki korkeammat avokallioalueet, ne on nyt asemakaavassa osoitettu L-1 -merkinnällä. Maiseman takia suojeltavat metsäalueet on merkitty L-2 merkinnällä.

Asemakaavalla on pyritty helpottamaan alueen pisimmän rakentamattoman rantaviivan (kaava-ehdotuksessa "Lomamessuranta") käyttöä merkitsemällä se pääosin VL-alueeksi ja antamalla sinne kaavamääräyksiä jotta alue rakentuisi niin, että ranta on helpommin saatavissa. Nykyisellään ranta on yksityisessä omistuksessa ja se on maaperältään hyvin vaikeakulkuista. Koko kaavalla osoitetaan yksi uusi omarantainen rakennuspaikka.

Meidän Turku – Vårt Åbo ry

Tiivistelmä:

Muistutuksen mukaan

1. Kaavoitus on kuntalain ja maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.
2. Asemakaavoitus on maakuntakaavan vastainen
3. Kokonaisnäkemys saarten ja koko kaupungin kehityksestä puuttuu – yleiskaavat seisovat
4. Asemakaavoitus ei ole MRL:n mukainen
5. Asemakaavaehdotus on yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen

Kohtia on perusteltu laajasti.

Vastine:

Kaavoittajan näkemyksen mukaan suuri osa muistutuksesta ei kohdistu Harjattulan asemakaavan laatimiseen, vaan Turun yleiskaavallisen tilanteen pohtimiseen. Näihin asioihin ei kaavoittaja ota suoranaisesti kantaa Harjattulan asemakaavan laatimisen yhteydessä. Todettakoon kuitenkin, että Turun kaupunginhallitus on päätöksellään 4.3.2013 § 111 päättänyt aloittaa uudelleen Satava-Kakserran osayleiskaavan laatimisen. Tämän vastineet seuraavat kohdat vastaavat muistutuksen niihin kohtiin, jotka kohdistuvat Harjattulan asemakaavaan.

Kohta 1. Asemakaavaehdotus ei kaavoittajan käsityksen mukaan ole lain vastainen. Asemakaavoja voidaan laatia vaikka alueella ei olisi oikeusvaikutteista yleiskaavaa, mutta silloin asemakaavan tulee täyttää myös yleiskaavan sisältövaatimukset. MRL 54 §: "Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään."

Kohta 2. Asemakaavaehdotuksen maakuntakaavan mukaisuutta arvioivat virkansa puolesta Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen ELY-keskus. Kaavoittaja on tehnyt heidän kanssaan yhteistyötä ja pyrkinyt laatimaan kaavan siten, että se riittävässä määrin olisi maakuntakaavan mukainen. Vapaan rantaviivan osalta Harjattulan asemakaava ei täytä

maakuntakaavan määräyksiä, mutta alue ei nykyiselläänkään täytä tuota määräystä. Uusi-en omarantaisten rakennuspaikkojen osalta niiden määrää on vähennetty ELY-keskuksen lausuntojen perusteella.

Kohta 3. Kaavoittaja on pyrkinyt selvittämään Harjattulan kaavoituksen kustannuksia asemakaavaselostuksessa riittävässä määrin jotta syntyy käsitys kaavoituksen kustannuksista. Kaavoittaja ei näe, että Harjattulan asemakaava, jossa maapinta-alaa on noin 141 hehtaaria, olisi postimerkki-kaava, jollaiseksi muistutuksen laatija kaavaa kutsuu. Asemakaavoitus ei noudata yhdenvertaisuusperiaatetta, yksi kaava ei oikeuta rakentamista tai maankäyttöä muualle vaan jokaisen paikan kaavallinen ratkaisu tulee pohtia tapauskohtaisesti. Keskustan tehokas korttelikaava ei anna oikeutusta toiselle korttelille, samoin kuin Harjattulan kaava ei sinällään anna oikeutta rakentaa tai kaavoittaa samanlaista rakentamista Kaksikerran muihin osiin tai muille saarille. Harjattulan alueen kohtalaisen tiivistä lomarakentamista on kaavoituksen yhteydessä perusteltu erityisesti golf-keskuksen läheisyydellä sekä toimivalla joukkoliikenteellä ja alueen merellisyydellä.

Kohta 4. Kaavoituksen yhteydessä on selvitetty kaavoituksen vaikutuksia asemakaavan selostuksen kohdassa 5. Asemakaavan kuvaus sekä siellä erityisesti kohdassa 5.4. Kaavamuutoksen vaikutukset. Asemakaavoituksen yhteydessä on tutkittu useita vaihtoehtoja erityisesti katulinjausten osalta. Asemakaavaa on myös kehitetty prosessin aikana mielipiteiden, muistutusten ja lausuntojen perusteella sekä asiantuntijalausuntojen pohjalta. Asemakaavaselostuksessa on esitelty muutamia vaihtoehtoja prosessin ajalta kohdassa "2.1. Kaavaprosessin vaiheet" sekä "4.3. Laaditut vaihtoehdot" ja "4.4. Asemakaavaluonnos". Uusien omarantaisten rakennuspaikkojen määrää asemakaavaehdotuksessa on lausuntovaiheen jälkeen vähennetty ja nyt niiden määrä (1) vastaa kumoutuneen osayleiskaavan rantarakentamisen määrää joka perustui kantatilaselvitykseen. Asemakaavamerkintöjen "epämääräisyyteen" on kiinnitetty huomiota ja niitä on tarkennettu erityisesti käyttötarkoituksen ja suojelumääräysten osalta niissä kohdin joissa lausuntojen perusteella tähän on ollut tarvetta. Pysyvää asumista asemakaavaehdotuksen 141 hehtaarin maa-alueelle on osoitettu 9 uuden asunnon verran, jota voidaan pitää vähäisenä määränä.

Kohta 5. Asemakaavoituksessa etsitään maankäytön ratkaisuja jotka eivät välttämättä perustu yhdenvertaisuusperiaatteeseen. Asemakaavan ratkaisuille on asemakaavan selostuksessa pyritty esittämään perusteluita. Yhdistyksen näkemyksen mukaan "asemakaavaehdotus tulee palauttaa uudelleen valmisteltavaksi ja tuotava käsiteltäväksi, kun Satavan ja Kaksikerran osayleiskaava on ensin korjattu, hyväksytty ja lainvoimainen." Yhdistyksen näkemyksestä huolimatta asemakaavoitusta on jatkettu, asemakaavaehdotusta kehitetty muistutusten perusteella ja päätöksentekoprosessia jatketaan.

Harjattulan Kehitys

Tiivistelmä: Muistutuksessa on kiinnitetty huomiota seuraaviin seikkoihin:

1. Onko ristiriitaa esim. RA-2 korttelimerkinnässä I U1/2 ja ullakon virallisessa tulkinnassa (YMP: "Ullakko on kerroksen yläpuolella, yläpohjan ja vesikaton välissä ja pääasiallisesti julkisivupinnan ja vesikaton leikkauslinjan yläpuolella), kun toisaalta korttelissa kattomuotona edellytetään pulpetti-, lape- tai aumakattoa. Ehkä selkeämpää olisi kuitenkin II-kerroksen merkintä kaikkialla.
2. Muutamat korttelimerkinnät eivät mielestäni tue omaa visiotani rakentuvasta arkkitehtuurista. Esim. ns. Schreyn ylärinne, mielestäni RA-3 ei sovi paikkaan vaan esim. R-1 ehkä paremminkin. Vastaavaa merkintää voisi olla useammassakin kohdassa, esimerkiksi korttelissa Kesämökintien ja Venerannantien liittymässä.
3. AP ja RA -tonteilla, varsinkaan jos kaava sallii II-kerroksisen ratkaisun, ei määräys 5 metrin julkisivukorkeudesta ole riittävä. Huonetila 2. kerroksessa jää alle 1600 mm herkästi. Suositeltavaa voisi olla esim. 6,5 m vaade.
4. Muutamien kortteleiden kattovärit tulisi vielä tarkistaa.

Vastine:

Kohta 1: Ristiriitaa RA-2 korttelimerkinnän I u ½ ja ullakon virallisen tulkinnan välillä ei kaavoittajan mielestä ole. Korkeuslukumerkinnän mukainen kerroslukumäärä voidaan toteuttaa useilla eri tavoilla. Rakennusten suunnitteluun liittyvien tavoitteiden takia korttelin 7 kerrosluku I u ½ on korjatussa kaavaehdotuksessa muutettu kerrosluvuksi II.

Kohta 2: Huonosti soveltuva RA-3 -kaavamerkintä korttelissa 20 on korjattu kaavamerkinnällä RA-1. Korttelin 13 RA-3 -merkintä muutettiin R-1 -merkinnäksi.

Kohta 3: Kaavamerkintää on tarkistettu siten, että 5 metrin määräys koskee I u ½ -korkeusmerkintää ja II-kerroksisille rakennuksille on määräys julkisivun maksimikorkeudeksi 6 metriä. Kaavamerkintä ei aina mahdollista täyttää huonekorkeutta julkisivupinnan vieressä, mutta määräyksen on tarkoitus rajoittaa alueen rakennusten korkeuksia jotta ne sopeutuisivat paremmin alueen nykyiseen rakennuskantaan.

Kohta 4: Kattoväreistä on neuvoteltu kaavan valmistelleen konsultin kanssa ja todettu, että kattovärien merkintöjä ei ole tarvetta muuttaa.

Jatkokeskusteluissa lisättiin kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausuntovaatimus myös R-1 korttelialueille, sallittiin kortteliin 17 muuntamon sijoittaminen, korjattiin RA-1-merkinnän alussa sana "tontti" sanaksi "rakennusala".

Aaltonen

Tiivistelmä:

Muistutuksessa on kiinnitetty erityisesti huomiota seuraaviin asioihin:

1. rakennusala kyseisellä tontilla on korjattava
2. virkistysalueelta valuvien vesien merkintä on mahdoton toteuttaa ja kohtuuton
3. virkistysalueiden ja uimarantojen määrä ei muistutuksen mukaan ole riittävä erityisesti korttelin 15 lähellä.

Vastine:

Rakennusala on laajennettu muistutuksessa esitetyllä tavalla. Rakentaminen lähelle rajaa edellyttää palo- ja muiden määräysten huomioimista joka tulee rakennusta suunniteltaessa ja rakennuslupaa hakiessa ottaa huomioon.

Määräys virkistysalueilta valuvista hulevesistä tarkoittaa sitä, että nykyisellään metsästä valuvat vedet saavat edelleen valua tontille eikä virkistysalueen omistajan tarvitse ryhtyä toimenpiteisiin hulevesien johtamiseksi esimerkiksi ojittamalla niitä jonnekin muualle. Määräys ei edellytä tontinomistajalta mitään erityisiä toimenpiteitä huleveden käsittelemiseksi. Määräys ei salli virkistysalueilla tehtävien sellaisia muutoksia jotka lisäävät hulevesien valumista tontille. Kaavamerkintään on tehty tarkennus jossa kaavamerkinnän sana "hulevesi" on korvattu sanoilla "nykyisen tilanteen mukaiset pintavedet".

Uimarantaa ei asemakaavassa tarvitse osoittaa loma-asuntotontin läheisyyteen. Muistutuksessa esimerkinomaisesti mainitun korttelin numero 15 läheisyydessä ei ole rantaa josta olisi osoitettavissa uimaranta. Rantaan asti ulottuvat VL-alueet ovat käytettävissä myös uimiseen, mutta niillä ei ole uimarannan merkintää jotta niihin ei synny velvoitetta uinnin valvonnan järjestämiseen. Kyseisen korttelin eteläpuolelta on osoitettu laajoja virkistysalueita.

Heinonen

Tiivistelmä:

Muistutuksessa on kiinnitetty erityisesti huomiota seuraaviin asioihin:

1. Kyseiselle tontille osoitetun ajo-oikeuden siirtäminen etelämmäs.
2. Tiejyhteyden luominen tontin koillisosaan rasitteena naapurin tontin kautta.
3. Kyseisen tontin rakentamisalueen laajentaminen.

Vastine:

Aihe 1: Ajoyhteysrasite on kaavaehdotuksessa esitetty tieyhteyden rakentamisen kannalta luontevimpaan kohtaan, mutta muistutuksen takia uudessa asemakaavaehdotuksessa ajoyhteys on siirretty lähemmäs rajaa kiinteistön nykyisen rasitteen kohdalle.

Aihe 2: Asemakaavan yhteydessä kiinteistöt 414:1:36 ja 414:1:86 on maanomistajan kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella tarkoitus kaavoituksen yhteydessä yhdistää yhdeksi tontiksi. Tontin sisäisten ajojärjestelyjen osoittaminen asemakaavassa naapuritontin puolelle ei ole tarkoituksenmukaista. Kyseisellä kiinteistöllä päärakennuksen rakennusoi-keus on osoitettu tontin länsi-päähän juuri vaikeiden kulkuyhteyksien takia. Maanomistajat voivat sopia asiasta keskenään mikäli pääsevät yhteisymmärrykseen asiassa. Kaavamer- kintää ei ole muutettu.

Aihe 3: Rakennusalan raja on kaavaehdotuksessa tehty siten, että kallion korkein kohta jää rakentamatta jolloin uudisrakentamisen vaikutus maisemaan on pienempi kuin muistu- tuksessa esitetyllä tavalla rajattaessa. Kaavamerkintää ei ole muutettu.

Hoikkala

Tiivistelmä:

Muistutus koskee erityisesti hulevesien johtamiseen liittyvää määräystä. Kyseiselle kiinteis- tölle valuu tällä hetkellä vesiä eteläpuoleiselta metsäalueelta ja Kaislahdentien ojista. Muis- tutuksen mukaan VL-alueen omistajan tulisi huolehtia alueensa kuivatuksesta.

Vastine:

Määräys virkistysalueilta valuvista hulevesistä tarkoittaa sitä, että nykyisellään metsästä valuvat vedet saavat edelleen valua tontille eikä virkistysalueen omistajan tarvitse ryhtyä toimenpiteisiin hulevesien johtamiseksi esimerkiksi ojittamalla jonnekin muualle. Määräys ei edellytä tontinomistajalta mitään erityisiä toimenpiteitä huleveden käsittelemiseksi. Mää- räys ei salli virkistysalueilla tehtävien sellaisia muutoksia jotka lisäävät hulevesien valumis- ta tontille. Tietöiden yhteydessä tulisi kiinnittää huomiota hulevesien käsittelyyn ja valutta- miseen hallitusti, alueella on tehtävissä parannuksia ohjaamalla tien hulevesiä Kaislahden- rannan kautta mereen. Kaavamerkintään on tehty tarkennus jossa kaavamerkinnän sana ”hulevesi” on korvattu sanoilla ”nykyisen tilanteen mukaiset pintavedet”.

Leino

Tiivistelmä:

Muistutuksessa katsotaan, että Peppostentien loppupää pitäisi liittää kaava-alueeseen mukaan ja koko Peppoistentiestä kaavoittaa katualuetta.

Vastine:

Asemakaava-alueen ulkopuolelle jäävä Peppoistentietä ei oteta mukaan Harjattulan asemakaavaan. Pelkän tien kaavoittaminen kaduksi aiheuttaisi kohtuuttoman suuria kustannuksia mikäli tien laatua pitäisi kaavoittamisen takia parantaa, eikä alueen maanomistajia voitaisi sellaisiin kustannuksiin velvoittaa ellei alueelle osoitettaisi runsaasti uutta rakennusoikeutta. Pelkän katualueen lisääminen kaava-alueeseen ei noudattaisi hyvää kaavoitusta eikä muodostaisi luontevaa rajausta ja kokonaisuutta asemakaavalle. Alueen laajentaminen aiheuttaisi kaavoituksen käynnistämisen käytännössä alusta alkaen uudelleen.

Asemakaavan muista määräyksistä on poistettu merkintä joka olisi aiheuttanut kaava-alueen läpiajajaville kiinteistöille velvollisuuden osallistua kaava-alueen katujen hoitoon ja kunnossapitoon koska sellaista määräystä ei asemakaavalla voida kaavan ulkopuolisille alueille tehdä. Merkinnän poistamisesta johtuen asemakaava parantaa kiinteistönomistajien tilannetta siltä osin, että heidän ei tarvitse enää osallistua kaava-alueen katujen kunnossapidon kustannuksiin vaan läpiajo-oikeus kuuluu normaaliin katujen käyttämisen oikeuksiin kuten muillakin kaavakaduilla. Kaava-alueen taakse jäävien kiinteistöjen tulee todennäköisesti perustaa uusi tiehoitokunta, mutta nykyiselläänkin alueen teiden hoito on tehty tiehoitokunnan toimesta. Kaava pienentää tiehoitokunnan kokoa. Muutosta ei voi pitää kohtuuttomana kaavan taakse jääville kiinteistöille, koska heidän kunnossapitovelvollisuutensa kokonaisuutena pienenevät.

Lepistö

Tiivistelmä:

Muistutuksessa on kiinnitetty erityisesti huomiota seuraaviin asioihin:

1. Kiinteistön länsinurkan muuttaminen virkistysalueeksi tulee kaavasta muuttaa.
2. Kesämökintien jatkaminen kyseiselle kiinteistölle tulee poistaa.
3. Kaavaehdotuksen muutokset kyseiselle kiinteistölle (mm. kaksi uutta vapaa-ajan tonttia) tulee poistaa ja kaavalla todeta lähinnä nykytilanne.

Vastine:

Kohta 1. Virkistysalueen rajausta on muutettu, ajoyhteys viereisille tonteille on osoitettu nykyisen käytännön mukaisesti kiinteistön 1:111 kautta. Tarvittava kääntöpaikka on osoitettu lännemmäs.

Kohta 2. Koska kiinteistölle ei kohdan 3 muutosten takia enää synny uusia rakennuspaikkoja, on katutilaa muutettu pienemmäksi ja ajoyhteys tonteille on osoitettu rasiitteena kyseisen kiinteistön kautta. Kadun lyhentämisen ansiosta Vilpolatien liittymä voi toimia Kesämökintien kääntöpaikkana. Ajoyhteys kiinteistölle 1:38 on osoitettu nykyisen käytännön mukaisesti kiinteistön 1:111 kautta. Kesämökintien pään eteläpuolelle jääviä tontteja on muutettu tarvittavassa määrin.

Kohta 3. Kiinteistöjen 1:111 ja 1:39 kohdalla kaavaehdotuksessa oli merkitty kolme rakennuspaikkaa nykyisen kahden tilalle, uudessa ehdotuksessa rakennuspaikkoja on kaksi joka vastaa nykytilannetta. Uudessa ehdotuksessa kaavamerkinnot on muistutuksen mukaisesti muutettu vastaamaan paremmin nykytilannetta. Kaavamerkintä mahdollistaa muiden vastaavien kiinteistöjen tavoin nk. sukupolviasunnon rakentamisen kiinteistölle 1:111.

Salin

Tiivistelmä:

Muistutuksessa on ehdotettu useita pieniä muutoksia kyseiselle kiinteistölle ja sen lähialueille.

Vastine:

L-1 -aluetta on pienennetty ja rakennusala suurennettu nykyisen rakennuksen välittömässä läheisyydessä.

VL-alueelle on merkitty ajoyhteys nykyisen ajoyhteyden kohdalle.

Aitaamista ei L-1 ja L-2-alueilla sallita koska katsotaan, että aita muuttaisi liikaa maisemaa.

Kirkkoherran laiturialuetta on pienennetty ja laiturille on annettu lisää määräyksiä veden kiertämisen varmistamisesta. Venemäärää ei ole pienennetty koska laiturialue palvelee myös lähiympäristön tarvetta, ei ainoastaan välittömässä läheisyydessä olevia rakentamattomia tontteja.

Kirkkoherranlaiturin LP-alueen vieressä olevan tontin rakennusala on pienennetty jotta maanpinnan korottamistarve vähenee. Uuden rakennusalan rajauksen johdosta tehtävä mahdollinen maanpinnan korottaminen pystytään tekemään luontevasti suhteessa naapuritonttien maanpinnan korkoon.

Kirkkoherranlaiturin LV-alueen rakennusala ja rakennusoikeutta on pienennetty.

Alueen sähkölinjojen muutoksista johtuvat kustannukset kuuluvat Turku Energialle. Muutokset tontilla kuuluvat maanomistajalle.

Salovaara

Tiivistelmä:

Muistutuksessa on kaksi kohtaa:

1. Kiinteistön pohjoisin pieni kolmio tulee pitää osana tonttia.
2. Kiinteistölle osoitettu katualueen kääntöpaikka pitäisi pienentää tai muotoilla uudelleen jotta alueen puut säilyisivät.

Vastine:

Kohta 1. Kyseinen kolmio on uudessa ehdotuksessa merkitty osaksi tonttia.

Kohta 2. Kääntöpaikan muotoilu tarkentuu katusuunnitelmien yhteydessä, kaavamääräys mahdollistaa monta vaihtoehtoa kääntöpaikan järjestämiseen. Puiden mahdollisesta kaadosta ja käytöstä sovitaan maaomistuksen siirtymisen ja katusuunnitelmien yhteydessä.

Lisäksi muun palautteen takia on tehty seuraavia muutoksia kaavaan:

Jatkoneuvotteluissa Kiinteistöliikelaitoksen ja Harjattulan Kehityksen kanssa on päädytty muuttamaan katualueiden kustannuksia ohjaavia kaavamääräyksiä.

Golf-kentän yksi lyöntipaikka sijaitsee kaavaehdotuksen VL-alueella. VL-alueen rajausta on Rouskumetsän osalta muutettu.

Kaksiasuntoisen tontin määräystä on muutettu.

Hulevesireittejä on lisätty tonteille.

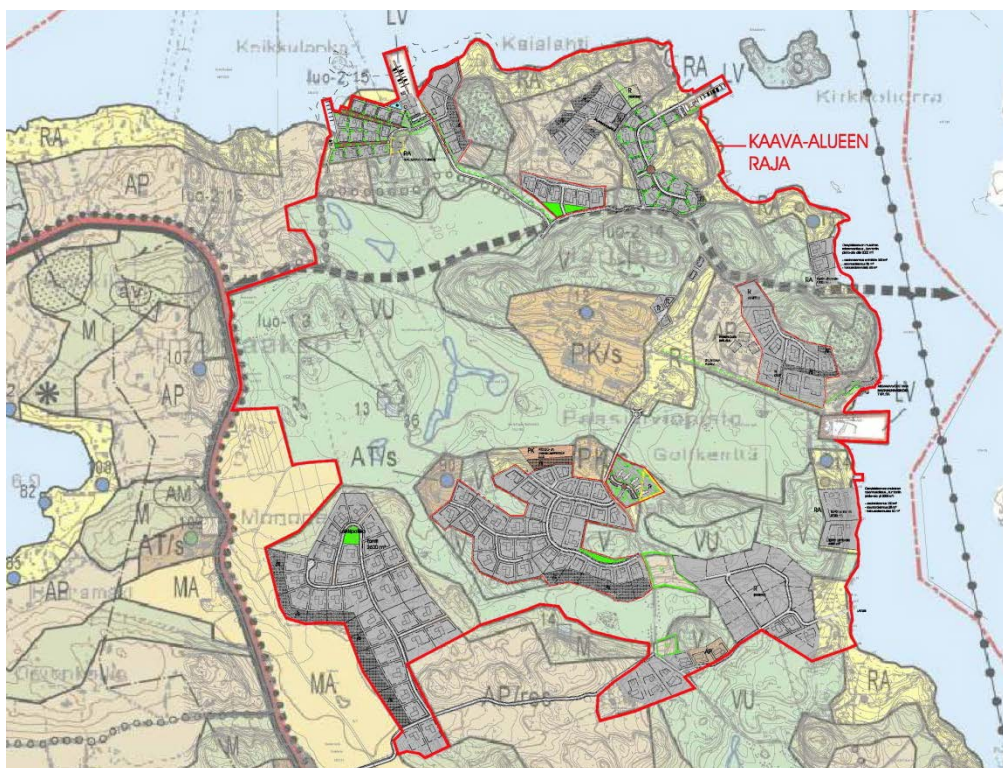
L-1 ja L-2 -määräykset luotu tarkentamaan suojelumääräyksiä. L-2-merkintöjä lisätty.

Ajorasite Holaripuiston eteläpuoleiselle tontille on lisätty ja kyseisten tonttien määräyksiä tarkistettu..

4.3. Laaditut vaihtoehdot

4.3.1. Luonnosvaihe ja vaihtoehtoiset suunnitelmat

Harjattulan asuntomessuja varten alueesta on laadittu suunnitelmia jo osayleiskaavaehdotusta laadittaessa.



Kuvassa messuja varten alueelle laadittu suunnitelma asemakaavoitusta aloitettaessa.

Kaavoituksen aikana aluerajausta muokattiin, jotta aluerajaus muodostaisi kunnallisteknisesti ja liikenteellisesti luontevan kokonaisuuden. Ympäröivät vesialueet ja pienet saaret liisättiin kaava-alueeseen.

Kaavoitettavan alueen pohjoisosassa uudisrakentamiseen suunniteltuja tontteja siirrettiin etelämmäs, jotta alueen rantaviiva saatiin yleiseen käyttöön ja rakentamiskaavat pystyttiin osoittamaan rakennettavuudeltaan paremmille paikoille.

Uusien alueiden katulinjauksia muutettiin kaavataloudellisesti tehokkaammiksi ja maastonmuodot paremmin huomioiviksi.

4.3.2. Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen suunnitelmia kehitettiin lausuntojen ja jatkosuunnittelun myötä eteenpäin siten, että kaavaluonnoksen lounais- ja kaakkoisosat jätettiin kaavoituksesta kokonaan pois ja rakentamisen määrää kokonaisuutena vähennettiin.

Kaavamääräyksiä lisättiin ja tarkennettiin yhteistyössä aluetta suunnitelleen arkkitehtitoimiston sekä kunnallisteknisten suunnittelijoiden kanssa.

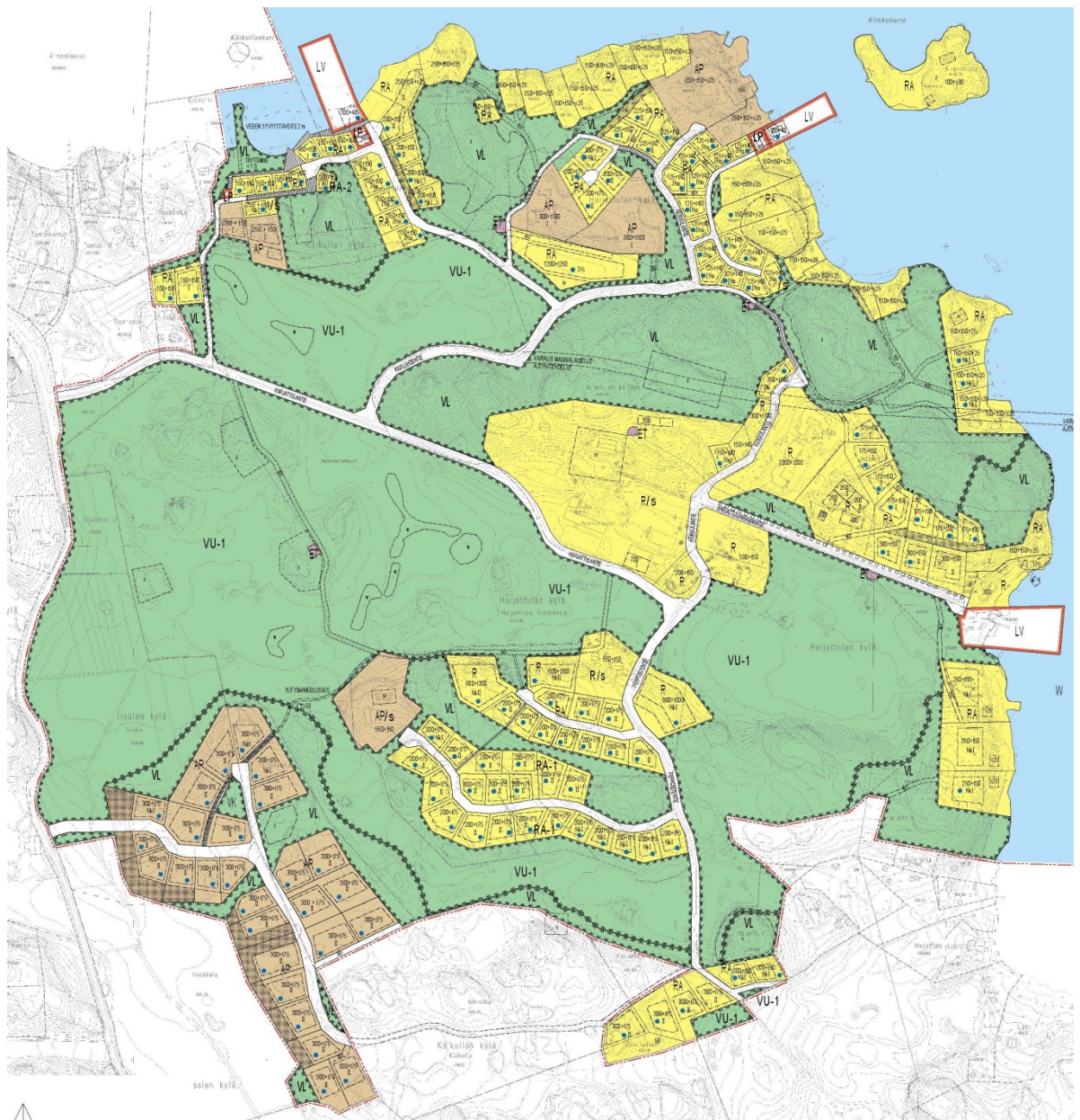
Alueen katulinjauksia tutkittiin useilla eri vaihtoehdoilla, jotta löydettiin luontevia katulinjauksia. Katurakentamisen kustannukset vaikuttivat joihinkin katulinjauksiin siten, että osa kaduksi suunnitellusta alueesta muutettiin osaksi tontteja tai ajoyhteyksiksi virkistysalueille.

Mahdollinen ajoyhteys Kaks Kerrasta Kaarinaan joko tunnelia tai siltaa pitkin poistettiin kaavasta merkintänä, mutta ajoyhteyden toteuttaminen tunnelivaihtoehtona on myöhemmin mahdollista, koska maankäyttö mahdollistaa tielinjauksen leventämisen ja suoristamisen suunnitellulle tunnelille asti. Kyseistä tunnelivaihtoehtoa ei kuitenkaan ole pidetty taloudellisesti ja liikennemäärällisesti toteuttamiskelpoisena kaupungin selvityksissä.

Asemakaavaehdotusta muutettiin muistutusten ja jatkosuunnittelun perusteella. Uusi ehdotus on päivätty 26.9.2013. **Kappale lisätty 26.9.2013**

4.4. Asemakaavaaluonnos

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta käsitteli 23.8.2011 päivätyn kaavamuutosluonnoksen kokouksessaan 30.8.2011 jättäen sen pöydälle sekä 6.9.2011 (§ 374) hyväksyen sen. Tästä asemakaavaaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta.



Kuvassa ote asemakaavaaluonnoksen kaavakartasta (ei mittakaavassa).

4.5. Asemakaavaratkaisun tavoitteet ja perusteet

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uusien loma-asuntojen rakentuminen alueelle sekä samalla asemakaavalla selkiytetään nykyisten alueella sijaitsevien kiinteistöjen rakennusoikeus ja kunnallistekniikan järjestämismahdollisuudet. Kaavalla mahdollistetaan alueen kehittäminen golf-ympäristönä ja muuna vapaa-ajan alueena sekä samalla paikallisten palvelujen kehittyminen golf-keskuksen ympärillä. Alueen luonto- ja maisemalliset arvot pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään.

Kaavoitustyön aikana tavoitteeksi nousi alueen kunnallistekniikan, katujen ja julkisten alueiden toteuttamisen kustannusten osoittaminen alueen maanomistajille, koska kaavoituksella ei saavuteta sellaisia taloudellisia etuja joilla voitaisiin perustella kaupungin osallistumista kaavoituksesta aiheutuviin kustannuksiin.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen olemassa olevien tai tulevien yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä lähellä toimivaa joukkoliikennettä tukee kestävää kehitystä, jota on edellytetty sekä kaupunginvaltuuston viime vuosina hyväksymissä Turku-strategiassa että asunto- ja maankäyttöohjelmassa. Tonttikohtaisesti tarkasteltuna loma-asumisen sijoittuminen tiiviisti Harjattulan kaltaisille alueille joukkoliikenteen ja jätevesihuollon lähelle rasittaa kokonaisuutena luontoa ja ympäristöä vähemmän kuin harva loma-asuminen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 226,3 hehtaaria, josta vesialuetta (W) on noin 85,4 hehtaaria (37,7 %) ja maa-alueita noin 140,9 hehtaaria (62,3 %).

Virkistysalueiden (VL+ VK) määrä alueella on noin 32,4 hehtaaria (23,0 % maa-alueesta).

Urheilu- ja virkistyspalvelujen (Golf-) alueiden (VU) määrä on noin 53,2 hehtaaria (37,7 % maa-alueesta). Alueen golf-kenttä on jo ollut pitkään toiminnassa. Kaavan merkinnät saattavat aiheuttaa tarvetta turvallisuusjärjestelyille alueella, järjestelyt kuuluvat kentän ylläpitäjän vastuulle.

Rakennusoikeutta kaava-alueelle osoitetaan yhteensä 47.440 kerrosalaneliömetriä (Maa-alueen aluetehokkuusluku $e = 0,03$.)

Kaava-alueella on suojeltavia rakennuksia, joiden kerrosala yhteensä on arviolta noin 3 800 kerrosalaneliömetriä. Suojeltaviin rakennuksiin sallitaan pienimuotoinen laajentaminen, pinta-alaltaan enintään 10 %, yhteensä noin 380 k-m².

Alueella on ennen kaavoitusta 8 vakituista asuntoa ja noin 30 asukasta. Kaavan toteutuksessa AP-tonteille lasketaan tulevan enintään 9 uutta vakituista asuntoa ja noin 22 uutta varsinaista asukasta verrattuna nykyisen maankäytön antamiin mahdollisuuksiin. AP-alueille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 4.255 k-m².

Vanhoja loma-asuntoja alueella on 27 kappaletta. Kaava mahdollistaa noin 111 uutta loma-asuntoa. Kokonaisuutena RA-korttelialueille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 26.590 k-m². Loma-asukkaiden määrän arvioiminen on huomattavasti hankalampaa koska osa loma-asunnoista saattaa olla useiden lyhytaikaisten käyttäjien käytössä. Toisaalta loma-asuntojen käyttö on monella tavalla lähentymässä vakituisten asuntojen käyttöä, koska uudet loma-asunnot varustellaan usein täysin asuttaviksi ja ne mahdollistavat myös ympärivuotisen käytön.

Kaavoitettavalla alueella on muita erityyppisiä loma- ja matkailutarkoituksiin tarkoitettuja kiinteistöjä R-1 alueilla. Niille kaavassa annetaan lisärakennusoikeutta yhteensä noin 4.100 kerrosneliometriä, yhteensä alueelle tulee rakennusoikeutta 16.370 k-m².

Kaavassa on osoitettu yksi uusi omarantainen rakennuspaikka loma-asumiseen sekä rakennusoikeutta venesataman alueille (LV 2 x 50 m²). Lisäksi nykyisille rantakiinteistöille on määriteltä rakennusoikeus.

Kaava-alueen kadut ovat pääosin nykyisten tielinjausten mukaisia. Alueen tärkein katu on Harjattulantie. Peppoistentiellä on merkitystä myös läpiajoliikenteen osalta Kaksikerran kaakkoisosaan. Kesämökintien alkuosa on myös kokoojatyypinen katu, mutta kaikkien alueen katujen liikennemäärät ovat pieniä. Linja-autoliikenne kulkee alueella Harjattulantietä pitkin ja linja-autoille on varattu kääntöpaikka korttelista 17. Osa tonttien ajoyhteyksistä on osoitettu ajoyhteys-merkinnöin lähivirkistysalueille.

Kaava-alueen osa-alueiden pinta-alat ja rakennusoikeudet on esitetty tarkemmin tämän selostuksen liitteenä olevalla tilastolomakkeella.

Kappaletta muutettu 26.9.2013.

5.1.2.Vapaan rannan osuus

Asemakaavoitusta ohjaavan maakuntakaavan määräyksen mukaisesti suunniteltavalta alueelta tulisi osoittaa 40 % vapaata rantaviivaa. Alueella ei ennen kaavoitustakaan ole niin paljoa vapaata rantaviivaa.

Ennen kaavoitusta rantaviivasta (2410 m) on 1707 m / 70,8 % rakennettujen kiinteistöjen hallinnassa, 158 m / 6,6 % yleisluonteisessa käytössä (venerannat) sekä 545 m / 22,6 % yleisessä käytössä (kaislikot, kalliot). Rakennettujen kiinteistöjen rantaviivasta noin 100 m on sellaista maata, joka ei ole välittömässä pihapiirissä, joka on kokonaisuudessaan yhden kiinteistön alueella. **Kappale lisätty 26.9.2013.**

Kaksikerran saaren osalta vapaata rantaviivaa (VL+LV) kaavoitettavalla alueella tulee olemaan noin 788 metriä. Kokonaisuutena rantaviivaa Kaksikerran saaren osalla on noin 2410 metriä, joten vapaan rantaviivan osuus on noin 32,6 prosenttia Kaksikerran saaren osalta. Luvut on laskettu likimääräisesti 50 metrin murtoviivalla.

Alueelle osoitetaan asemakaavalla yksi uusi omarantainen lomarakennuspaikka (kortteli 23 eteläosa), jonka rantaviivan (50 m) osuus koko kaava-alueen rantaviivasta Kaksikerran osalta (2410 m) on noin 2,1 %.

Alueen vapaaksi jäävien rantojen käytettävyyttä pyritään parantamaan nykyisestä erityisesti kaava-alueen pohjoisosassa (Lomamessuranta).

5.1.3. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavan alueesta noin 85,4 hehtaaria on vesialuetta ja maa-alueita noin 140,9 hehtaaria.

Koko kaavan aluetehokkuus on $e = 0,02$ ja maa-alueiden tehokkuus on $e = 0,03$. Golfkenttä ei ole kaikkien käytössä, mutta se vaikuttaa alueen rakennustehokkuuteen alentavasti. Kenttä ei ole virkistysaluetta, mutta se väljentää maisemaa ja tarjoaa erilaisen ympäristön kuin tarjoaisi jokin muu maankäyttö alueella. Kaavoitettavan alueen aluetehokkuus olisi $e = 0,05$ jos laskettaisiin kaavoitettavan alueen muu kuin golf-kentän (VU) maapinta-ala.

Kaava-alueelta osoitetaan lähivirkistysalueita (VL) ja leikkipuistoja yhteensä 32,4 hehtaaria, joka on noin 14,4 % koko kaava-alueesta ja noin 23,2 % kaavan maa-alueesta.

Kaava-alueella on runsaasti golfiin tarkoitettua VU-1 -aluetta. VU-1 -aluetta ei voi täysimääräisesti hyödyntää virkistyskäytössä, mutta joka tapauksessa se antaa alueelle maisemallista väljyyttä ja osaltaan vaikuttaa virkistysalueiden riittävyteen. Golf-kentän käyttäjät eivät välttämättä tarvitse muuta virkistysaluetta. VU-alueita on yhteensä 53,2 hehtaaria, joka on noin 23,5 % koko kaava-alueesta ja noin 37,7 % kaavan maa-alueesta.

VL, VK ja VU -alueita on yhteensä 85,5 hehtaaria, joka on noin 37,8 % koko kaava-alueesta ja noin 60,7 % kaavan maa-alueesta.

VL ja VK alueita on noin 41,7 % siitä maa-alasta, joka on muussa kuin golf-käytössä.

Kaavoittavan alueen virkistykseen soveltuvien alueiden määrää voidaan pitää riittävänä.

Kappaletta muutettu 26.9.2013.

5.1.4. Palvelut

Alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Alueelle ei kaavassa ole osoitettu uusia palveluita. Kaava mahdollistaa nykyisten palvelujen kehittämisen tiiviimmän loma-asutuksen edellytysten mukaiseksi.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla pyritään lisäämään hallitusti loma-asumista Turun seudulla. Kaavamääräyksillä pyritään sopeuttamaan rakentamista alueen maisemaan ja nykyiseen rakennuskantaan.

Uusi rakentaminen muuttaa aina ympäristöään. Harjattulan kavasuunnittelussa on pyritty tasapainoiseen ratkaisuun, jossa oleellimmat luontoarvot ja maisemalliset arvot säilyvät. Uusien rakentamispaikkojen tiivis keskittäminen mahdollistaa samalla vapaiden alueiden säilymisen.

Alueelle on tehty maiseman säilymisen kannalta suojelumerkintöjä (L-1) tärkeimpien metsäisten maisemanosien alueille sekä lähes kaikille lähivirkistysalueille. Golf-kentän osalta on edellytetty avoimen maisematilan luonteen säilyttämistä.

Pohjoisrannan uuden rantarakentamisalueen rannan käsittelystä on tehty erillisiä suunnitelmia ja niiden laatutason määrittelyä tehdään maankäyttösopimuksessa.

5.3. Aluevaraukset

Asemakaavassa alueelle on rakentamiseen osoitettu asuinpienalojen korttelialueita (AP), loma-asuntojen korttelialueita (RA) ja loma- ja matkailualueen korttelialueita (R).

Lisäksi alueelle on osoitettu ulkoilu- ja virkistyspalvelujen alueita (VU), lähivirkistysalueita (VL), leikkipuisto (VK), venesatama / venevalkama -alueita (LV), yleisiä pysäköintialueita (LP), vesialueita (W) sekä katualueita. LV- ja VU-alueille on osoitettu pienimuotoista rakennusoikeutta. VL-alueille on osoitettu alueita hulevesien käsittelyä varten. Vesialueelle (W) on osoitettu alue kelluvan uima-altaan rakentamiseksi.

Erityisalueina alueelle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten alueita (ET).

Kunkin aluevaraustyyppin määrät ja rakennusoikeuksien määrät on esitetty tilastolomakkeessa.

5.4. Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen ja asukasmäärään

Kaava tiivistää nykyistä maankäyttöä. Vanhoille kiinteistöille on osoitettu lisää rakennusoikeutta ja alueelle on osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Rakennuspaikat on pyritty osoittamaan siten, että maiseman luonteeseen oleellisesti vaikuttavat tekijät säilyvät, mutta rakentaminen tulee muuttamaan alueen maisemaa.

Kaava tiivistää alueen nykyistä yhdyskuntarakennetta ja edesauttaa teknisen huollon saatavuutta alueella. Lisärakentaminen rasittaa ympäristöä, mutta samalla mahdollistaa kunnallistekniikan tehokkaamman toteuttamisen myös aikaisemmin rakennetuilla alueilla, joka osaltaan pienentää ympäristön kuormitusta.

Vanhojen kiinteistöjen osalta kaava antaa lisärakennusoikeutta ja antaa rakentamista ohjaavia määräyksiä.

Arvokkaiden rakennusten osalta asemakaava parantaa suojelutilannetta. Samalla suojeltavien rakennusten yhteyteen voidaan kaavan mukaan sallia 10 % lisärakentaminen, mikäli museoviranomainen sen hyväksyy.

Uudet rakennuspaikat on pyritty osoittamaan nykyisten rakennettujen alueitten lähelle tai uusia aluekokonaisuuksia muodostaen siten, että kaavoittavalle alueelle jää myös yhtenäisiä rakentamattomia alueita.

Kaava mahdollistaa 9 uuden vakituisen asunnon rakentamisen, jolloin asukasmäärä lisääntyy alueella noin 22 asukkaalla. **Kappaletta muutettu 26.9.2013.**

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueelle on tehty luontoselvityksiä sekä osayleiskaavaehdotusta laadittaessa että asemakaavoituksen yhteydessä. Luontoselvitysten perusteella arvokkaimmille luontokohteille on tehty suojelumerkintöjä ja arvokkaita luonnonympäristöjä on pyritty osoittamaan virkistyskäyttöön.

Uusi rakentaminen muuttaa aina maisemaa ja maan varaaminen rakentamiseen rajaa luonnonympäristöä pienemmäksi sekä kuluttaa maata ja luontoa. Suunnittelussa on pyritty löytämään tasapaino tehokkaasti käytettyjen korttelialueiden ja vapaaksi jäävien luonto-alueiden välillä.

Kaava-alueen pohjoispuolella olevaan Natura-alueeseen ei kaavalla katsota olevan suoraa vaikutusta. Vaikutusta on pyritty minimoimaan myös rajoittamalla pohjoisen venesataman venemäärää kaavamääräyksellä.

Alueella sijaitseva golf-kenttä ei ole varsinaista virkistysaluetta, mutta se väljentää kaavoitettavan alueen rakentamistehokkuutta ja maankäyttöä. Golf-alueellakin voidaan katsoa olevan yleistä virkistysarvoa, vaikka sillä kulkeminen onkin rajoitettua. Golf-kenttä tarjoaa vapaan maisematilan, jota kaavamääräyksellä on pyritty myös turvaamaan.

Kaikki alueen vanhat kiinteistöt eivät ole kunnallistekniikan piirissä. Tiiviimpi yhdyskuntarakenne tukee teknisten järjestelmien tuomista alueelle ja siten parantaa alueen paikallista ekologiaa vanhojen rakennusten osalta.

Alueella on useita metsäisiä kalliorinteitä, jotka kaavassa pääosin säilytetään virkistysalueina. Kaavoitettavan alueen metsiin on tehty suojelumerkintöjä luo-1 sekä maisemiarvojen säilymiseksi (L-1). Rakentamista on kahdella vanhalla kiinteistöllä sijoitettu kallion lakialueen reunalle koska rannalle sijoittamisessa olisi ongelmia liikenteen järjestämisessä, näissä tapauksissa on pyritty huolellisesti valitsemaan rakennuksen paikka, rajaamaan rakentamisen korkeutta ja säilyttämään puustoa.

5.4.3. Vaikutukset liikenteeseen

Uudisrakentaminen lisää liikennettä kaava-alueella sekä reitillä kaava-alueelta mantereelle, mutta pääväylien kapasiteettiin nähden lisäys on kohtalaisen pieni ja loma-asuntojen liikennemäärät eivät todennäköisesti ajoitu ruuhkahuippuihin joten ne eivät oleellisesti vaikuta Turun saarten liikennemääriin tai kapasiteetintarpeeseen. Rakentamisen aikainen liikenteen lisäys rasittaa alueen katuverkkoa ja lähiympäristön sekä keskusta-reitin liikennettä ajoittain merkittävästi, erityisesti jos alue rakennetaan lyhyessä ajassa.

Alueella mahdollisesti järjestettävät asuntomessut lisäävät liikennettä merkittävästi messujen aikana, mutta messujen yleisöliikenteen vaikutus on ajallisesti rajallinen ja kohdistuu kesälomakauteen jolloin työmatkaliikenne ei ruuhkauta tiestöä.

Alueella on toimiva linja-autoyhteys keskustaan. Lisärakentaminen ei aiheuta joukkoliikenteelle lisäämistarvetta, mutta tukee nykyisten vuorojen kannattavuutta. Kokonaisuutena lisääntyvä rakentaminen Satavan ja Kaks Kerran saarilla lisää painetta joukkoliikenteen kehittämiseen.

5.4.4. Vaikutukset tekniseen huoltoon

Kaavoitettava alue on nykyiselläänkin pääasiassa rakennettua loma-asuntoympäristöä. Alueen kaikki kiinteistöt eivät ole kunnallistekniikan piirissä. Tiiviimpi yhdyskuntarakenne tukee teknisten järjestelmien tuomista alueelle ja siten parantaa alueen paikallista ekologiaa.

Kaava-alueen kiinteistöille tulee velvoite liittyä alueen teknisiin verkostoihin (sähkö, vesi, jätevesi) mikäli palveluntarjoaja edellyttää liittymistä. Samalla alueen kiinteistöille tulee oikeus vaatia kyseisiä palveluja. Kiinteistönomistaja vastaa liittymisen kustannuksista.

Kakskerta-Satavan vesiosuuskunta on järjestänyt alueen vesihuollon. Vesiosuuskunnan kapasiteetti riittää kaavan mukaisen yhdyskuntarakenteen toteuttamiseen, mutta erityisesti vesihuollon osalta paikallinen kapasiteetti edellyttää jatkossa lisävarauksia. Jätevesihuollon osalta kapasiteetin riittävyys on parempi, mutta myös sen osalta kaavaratkaisu luonnollisesti kuormittaa järjestelmää nykyistä enemmän.

Sähköverkon osalta kaavaratkaisu aiheuttaa muutoksia kapasiteetin kasvaessa. Alueelle pitää toteuttaa uusia muuntajia ja johdotuksia. Uusiin tarpeisiin on kaavassa pyritty varautumaan. Sähköverkon uudistusten ansiosta alueen sähkötarjonta paranee ja huoltovarmuus kasvaa sekä maisemahäiriöt pienenevät kun osa nykyisistä ilmajohdoista tehdään maakaapeleina.

5.4.5. Vaikutukset kunnan talouteen

Kaavan vaikutuksia kunnan talouteen on pyritty minimoimaan, koska alueen kehittyminen on ensisijaisesti maanomistajan etu eikä kaavalla oleellisesti lisätä vakituisten asutuksen määrää alueella. Kaava aiheuttaa kustannuksia katujen rakentamisen ja teknisen verkoston tekemiseksi.

Alustavissa kustannusarvioissa alueen katurakentamisen kustannukset tulisivat olemaan noin 2,8 miljoonaa euroa, jonka lisäksi tulee maksettavaksi rantarakenteiden, virkistysalueiden, leikkipuiston, hulevesijärjestelmien, katuvalaistuksen ja muiden vastaavien julkisten alueiden rakentamis- sekä ylläpitokustannukset. Rantarakentamisen kustannukset arvioitiin aluksi noin 1,4 M€ suuruisiksi pelkän ponttiseinän ja tukirakenteiden osalta, jonka jälkeen kaavaehdotusta muutettiin.

Uusi kustannusarvio ponttiseinän osalta on noin 0,6-0,75 M€. Summa pitää sisällään järeän ponttiseinän 50 metrin matkalle, sen lisäksi kustannuksia tulee myös noin 100 metrin matkalle rakennettavasta kevyemmästä rantavallista tai puuponttiseinästä. Kustannusarvio ei pidä sisällään täyttökuluja. Ruoppauskulut ja laiturirakennuskulut eivät kuulu kaavan toteutumisen edellytyksiin.

Kustannukset pyritään kaavamääräyksillä ja maankäytösopimuksilla kohdistamaan maanomistajille. Koska kaupungilla tulee joka tapauksessa olemaan toissijainen vastuu katujen ja julkisten alueiden toteutuksesta, pyritään sopimuksilla turvaamaan toteutumisen talous. **Kappaletta muutettu 26.9.2013.**

Alueen rakentaminen piristää alueen taloutta ja luo työpaikkoja.

Alueen kunnossapidosta on tarkoitus tehdä pitkäaikainen sopimus jolla alueen huoltokulut sovitaan alueen maanomistajien hoidettavaksi, mutta sopimuskauden jälkeen hoito- ja kunnossapitokuluja tulee siirtymään kaupungille. Alue on irrallaan kaupungin muusta vastaavasta toiminnasta, joten kulut saattavat olla normaalia kunnossapitokustannusta korkeampia, toisaalta alueella on toimijoita joilta kunnossapitopalveluja voidaan hankkia paikallisesti.

Kaavoitus luo pääasiassa uutta loma-asumista, jolla ei sinällään katsota olevan oleellista vaikutusta kunnallisten palvelujen järjestämiseen. Kaava sallii yhdeksän uutta vakituista asuntoa, joihin arvioidaan tulevan noin 22 uutta asukasta, joka aiheuttaa kunnalle kustannuksia erilaisten palvelujen järjestämiseksi. Joidenkin palvelujen kustannustaso etäällä muista palveluista ja palveluverkosta saattaa olla huomattavasti kalliimpaa kuin paremman palveluverkon piirissä. Asukkaiden määrää voidaan kuitenkin pitää pienenä kaavan koon verrattuna. **Kappaletta muutettu 26.9.2013.**

Loma-asumisen kustannusvaikutukset ovat muuttuneet nopeasti, loma-asuminen on melko usein ympärivuotista ja loma-asukkaat tarvitsevat ja käyttävät myös palveluita. Kaava sallii noin 111 uuden loma-asunnon rakentamisen. Loma-asuntojen käyttäjämäärien arvioiminen on huomattavasti vakituista asumista vaikeampaa erilaisten käyttäjien ja omistusmuotojen takia, samoin loma-asutuksen kustannusvaikutusten arvioiminen kuntatalouteen on vaikeaa. **Kappaletta muutettu 26.9.2013.**

5.4.6. Muut vaikutukset

Tiiviimpi maankäyttö mahdollistaa paikallisten palvelujen kehittymisen alueella, erityisesti golf-kentän ympäristössä. Kaava ei itsessään tuo uusia palveluja alueelle tai rajaa niitä nykyistään pois. Kaavamuutos ei oleellisesti muuta palvelutarvetta tai palvelutarjontaa alueella.

Kaava tiivistää alueen yhdyskuntarakennetta, vähentää uudisrakennettavilta osilta alueen virkistysarvoja sekä parantaa joidenkin nykyisten virkistyskäytössä olevien alueiden käyttömahdollisuuksia. Kaava mahdollistaa useampia venelaitureita alueelle (LV-alueet).

Kaava mahdollistaa uudentyyppisen loma-asumismuodon alueella, joka saattaa laajemminkin vaikuttaa kaupungin imagoon ja loma-asumisen tulevaisuuteen.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Alueella on sijainnut kauppapuutarha (Harjattulan kauppapuutarha) osoitteessa Harjattulantie 82. Toiminnasta on saattanut aiheutua maaperän pilaantumista. Mahdollisista pilaantuneista maista on tehty ”pima”-kaavamerkintä kyseiselle korttelialueelle.

5.6. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Alueen rakennukset joilla on erityistä rakennushistoriallista arvoa, on asemakaavassa suojeltu sr-merkinnällä. Suojeltaviin rakennuksiin on kaavassa sallittu pienimuotoiset muutokset ja laajennustyöt, mikäli museoviranomainen ne hyväksyy.

Alueelle on osoitettu rakentamista ohjaavia määräyksiä yhtenäisten omaleimaisten aluekokonaisuuksien luomiseksi. Tarkemmilla rakentamiseen kohdistuvilla kaavamääräyksillä pyritään laadukkaaseen kaupunkikuvan luomiseen.

Katujen ja julkisten alueiden toteutuksen suhteen on kaavaan tehty määräyksiä siten, että toteutusvastuu kuuluu maanomistajille.

Alueelle on maisemallisista syistä tehty merkintöjä alueiden hoitoon ja istutuksiin.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset on kokonaisuudessaan esitetty asemakaavakartalla.

5.7. Nimistö

Nimistötoimikunta pohti Harjattulan alueen nimistöä useassa kokouksessa. Alueella päätettiin käyttää vanhaa alueen nimistöä aina kun se oli mahdollista. Uusien nimien teemoiksi valittiin pohjoisosiin huvila-teema, keskiosiin golf-teema ja eteläosiin sieni-teema. Lisäksi saadun palautteen perusteella annettiin lähistöllä olleen Lemunaukon taistelun mukaan nimet Uplanninpuisto ja Uplanninranta ja Harjattulan suunnitelleen arkkitehdin mukaan ”Fridtjof Strandellin tie”. Vanhat kadunnimet ”Kaislahdentie” ja ”Keikkulantie” piti kaavateknisistä ja osoitteenmuodostuksellisista syistä jättää voimaan vain osalle aikaisemmasta sijainnistaan. Nimistötoimikunnan päätökset 15.3.2011 sekä 24.1., 7.2., 15.2., 21.2. (§ 21) ja 13.3.2012 (§ 27).

Nimistötoimikunnan ehdotukset on pääosin toteutettu asemakaavassa. Kaikkia nimistötoimikunnan ehdotuksia ei ole kaavaan merkitty koska nimistötoimikunnan kokoontuessa varattiin enemmän nimiä kuin oli lopulta tarpeen.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus voi alkaa kaavallisen, kadunrakentamisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo kaavamääräysten toteutumista.

Kiinteistöliikelaitos valvoo osaltaan katujen toteutumista. Kiinteistöliikelaitos sopii alueen toteutuksen kustannusten jakamisesta maanomistajien kanssa.

Turun Vesiliikelaitos valvoo osaltaan viemäri- ja vesijohtoverkoston suunnittelua ja toteutusta.

Turussa 14. päivänä kesäkuuta 2012

Muutettu 11.1.2013 (lausunnot)

Muutettu 26.9.2013 (muistutukset)

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti Iiro Oskari Uurasmaa