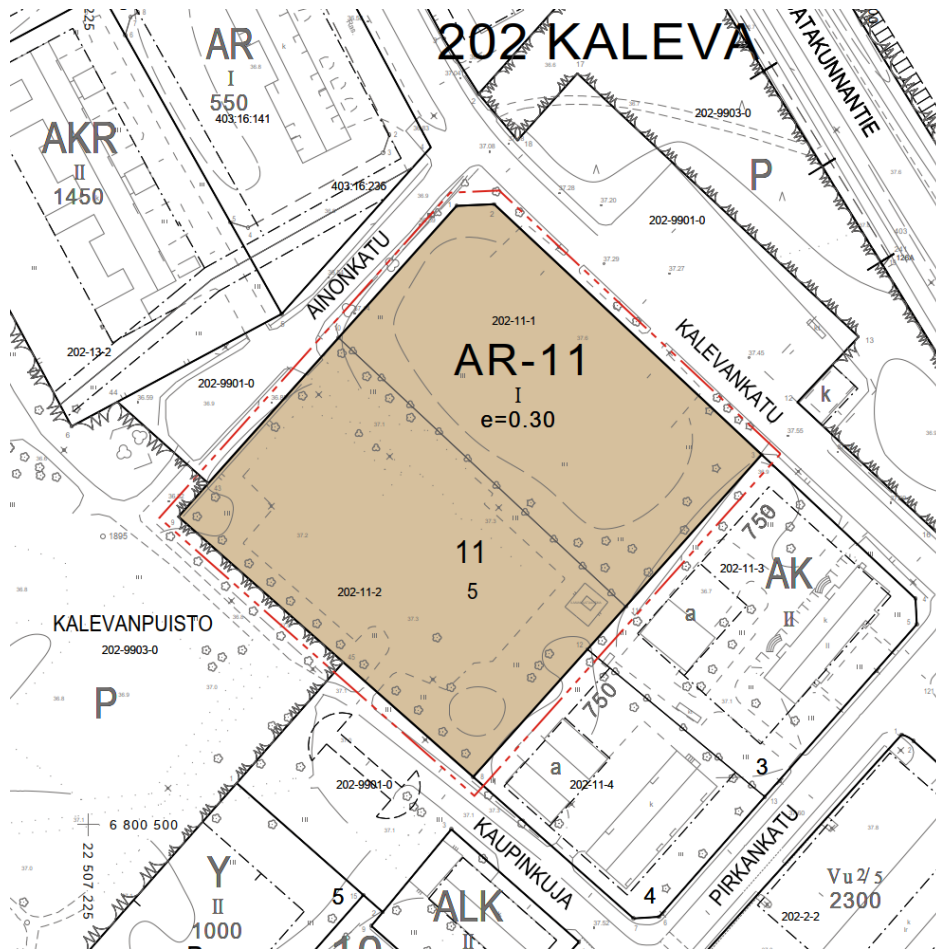


ASEMAKAAVASELOSTUS

AINONKADUN ASEMAKAAVAN MUUTOS



**Asemakaavan muutos koskee Harjavallan kaupungin
202 Kalevan kaupunginosan korttelin 11 tonttia 1 ja 2.**

**Asemakaavan muutoksella muodostuu:
202 Kalevan kaupunginosaan kortteliin 11 tontti 5.**



Laatija: Harjavallan kaupunki
Yhdyskuntasuunnittelu

SISÄLTÖ

SISÄLTÖ	2
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Selostuksen liiteasiakirjat	3
2. TIIVISTELMÄ	4
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4 Maaperä	6
3.1.5 Pohjavesi.....	6
3.1.6 Maanomistus.....	7
3.1.7 Kaupungin asuntoliittiset tavoitteet.....	7
3.2 Suunnittelutilanne	8
3.2.1 Maakuntakaava.....	8
3.2.2 Yleiskaava	10
3.2.3 Asemakaava.....	11
3.2.4 Rakennusjärjestys ja muut suunnitelmat.....	11
3.2.5 Kaavan pohjakartta.....	12
4. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 Asemakaavan suunnittelutarve	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.4 Asemakaavan tavoitteet	13
4.5 Poikkeama yleiskaavasta	13
4.5.1 Tarve poiketa yleiskaavasta.....	13
4.5.2 Maakuntakaavan huomioiminen	16
4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	16
4.6.1 Rakentamisen määrä ja sijainti.....	16
4.6.2 Muutokset kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella	16
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1 Aluevaraukset	17
5.2 Kaavan vaikutukset	17
5.2.1 Vaikutukset luonnonympäristöön	17
5.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	17
5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen ja lähipalvelujen saavutettavuuteen	17
5.2.4 Nykyinen rakennuskanta	17
5.2.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	18
5.2.6 Ilmastonmuutoksen huomioon ottaminen.....	18
5.2.7 Yleisten rakennusten tonttien riittävyys.....	19
5.2.8 Yhteenveto vaikutuksista	19
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
202 Kalevan kaupunginosan korttelin 11 tonttia 1 ja 2.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
202 Kalevan kaupunginosaan kortteliin 11 tontti 5.

Asemakaavan muutoksen voimaan tullessa kumoutuvat alueella aiemmin voimassa olleet asemakaavat.

Asemakaava-alueella laaditaan erillinen tonttijako.

Vireille tulosta ilmoitettu:	Kaavoituskatsauksessa 2023 ja x.x.2023 asianosaisille kirjeitse
Kaupunkikehityksen lautakunta:	20.9.2023/48 §
Kaupunkikehityksen lautakunta:	20.12.2023/xx §
Kaupunginhallitus:	x.x.xxxx/xx §
Valtuusto:	x.x.xxxx/xx §

Selostusteksti on päivitetty: 12.12.2023

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Harjavallassa Kokemäenjoen eteläpuolisella taajama-alueella. Aluetta rajaavat Kalevankatu, Ainonkatu, Kaupinkuja, Kalevanpuisto sekä viereinen tontti.

Muutosalue sijaitsee kaupungin keskustan palvelujen lähellä.

Alueen ympärillä on pienkerrostaloja ja rivitaloja. Muutosalueen koillispuolella sijaitsee grillikioski.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,86 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on ”Ainonkadun asemakaavan muutos”.

Kaavan tavoitteena on osoittaa v. 2022 puretun Kalevan päiväkodin ja jo aiemmin puretun entisen sosiaalikeskuksen tilalle rivitalokortteli.

Kaavaprosessissa on tarkoitus laatia nykyisille yleisten rakennusten sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueille asemakaavan muutos, jossa osoitetaan rivitalojen korttelialuetta (AR).

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kaavoitustilannekartta
- osallisten maanomistajien luettelo
- tilastolomake
- vuorovaikutusraportti

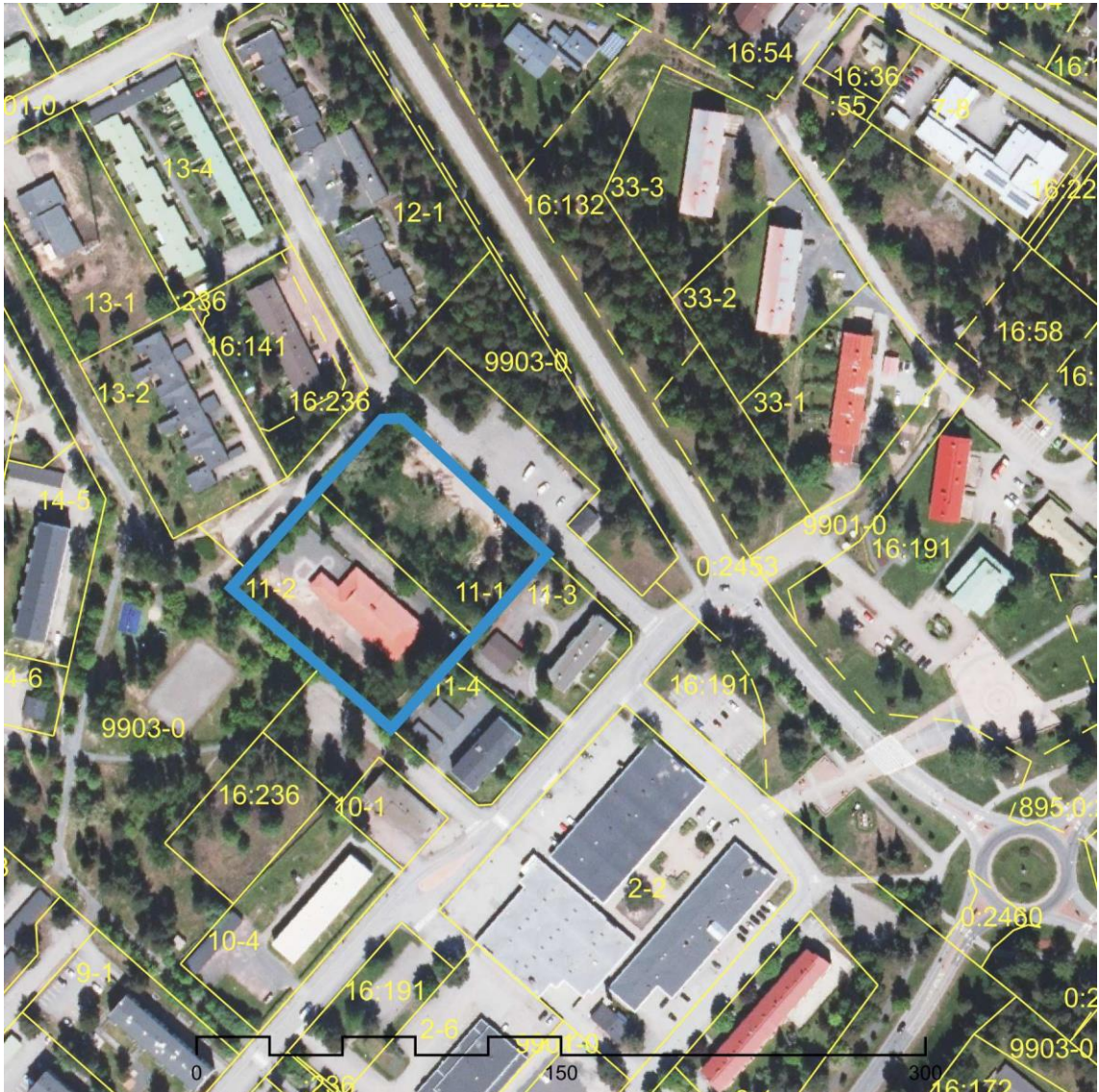
2. TIIVISTELMÄ

Kaava-alue sijaitsee Harjavallassa Kokemäenjoen eteläpuolisella taajama-alueella kaupungin keskustan palvelujen lähellä.

Alueen ympärillä on pienkerrostaloja ja rivitaloja. Muutosalueen koillispuolella sijaitsee autogrillikioski. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,86 ha.

Kaavan nimi on ”Ainonkadun asemakaavan muutos”.

Kaavan tavoitteena on osoittaa v. 2022 puretun Kalevan päiväkodin ja jo aiemmin puretun entisen sosiaalikeskuksen tonteille rivitalokortteli.



Ilmakuva, muutosalue rajattu sinisellä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Harjavallan keskustassa liikekeskuksen luoteispuolella. Alueella on ollut kaksi rakennettua tonttia, Kalevan päiväkoti ja sosiaalikeskus (aiemmin terveyskeskus) jotka kumpikin on purettu. Alueen lounais- ja koillispuolella on puistoalueet. Ympäristössä on rivitaloja ja pienkerrostaloja.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on ollut kokonaan rakennettua eikä sillä ole erityisiä luontoarvoja. Muutosalueen lähiympäristö on melko vehreää, mutta rakennettua ympäristöä. Lähistöltä ei löydy luonnontilassa olevia alueita.



Viistoilmakuva etelästä 12.9.2023

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen ympärillä sijaitsee 1950-70-luvuilla rakennettuja kaksikerroksisia pienkerrostaloja sekä yksikerroksisia rivitaloja vehreine pihoineen. Alueen itäpuolella kaakkoispuolella pohjoispuolella sijaitsee Harjavallan kaupungintalo, jolla on maakunnallisesti merkittävä arvo kulttuuriympäristönä.



Viistoilmakuva lännestä 12.9.2023



Kaava-alue Kalevankadun yläpuolelta katsottuna.

3.1.4 Maaperä

Alueen maaperä on hiekkaa, joten sen tutkimista pientalorakentamiseen pidetään tarpeellisena.

3.1.5 Pohjavesi

Suunnittelualue sijaitsee Järilänvuoren I-luokan pohjavesialueella. Kaupungin vedenottamot sijaitsevat kaava-alueen kaakkoispuolella 2-3 km etäisyydellä. Pohjavesi virtaa alueella kaakosta luoteeseen ja purkautuu Kokemäen jokeen Lammaistenlahdella Nakkilassa.

3.1.6 Maanomistus

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa.

3.1.7 Kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet

Kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet ovat kaupunginhallituksen 23.11.2020 hyväksymässä asuntopoliittisessa ohjelmassa.

Toimenpidesuunnitelmassa vuosille 2021-2025 nostetaan esille mm seuraavat seikat:

Turvallinen ja viihtyisä asuin- ja elinympäristö

Nykytilanne:

- tontit: asuintontteja on hyvin, yritystontteja kohtalaisesti
- asunnot: työhön tuleville on heikosti laadukkaita vuokra-asuntoja, ikäihmisille ei ole riittävästi keskusta-asuntoja, vanheneva asuntokanta (paljon 1950-70 –luvuilta, vähän uudehkoja asuntoja)
- hyvä kevyen liikenteen väylästä
- ympäristö on viihtyisä ja puhdas, mutta parantamisen varaakin on
- etäisyydet ovat lyhyet

Tavoitteet:

- houkuttelevan tonttitarjonnan lisääminen
- laadukkaan vuokra-asuntotarjonnan edistäminen/lisääminen
- uudisrakentamisen edistäminen
- varmistetaan turvalliset, sujuvat tie- ja kevyen liikenteen yhteydet keskustaan, kouluille ja työpaikka-alueille
- edistetään fyysistä liikkumista autoilun sijasta
- ympäristö on viihtyisä, puhdas ja esteettisesti miellyttävä

Yleiset toimenpiteet:

- tontit: maanhankinta, kaavoitus, markkinointi
- asunnot: edellytysten luominen kaavoituksella, kunnallistekniikalla ja markkinoinnilla
- teiden ja kevyen liikenteen väylien ylläpito, valaistus ja uudisrakentaminen
- kaupunki panostaa omalla toiminnallaan ympäristöön ja kannustaa asukkaita huolehtimaan viihtyisästä elinympäristöstä.

Ohjelman maininta siitä, että asuintontteja on hyvin, tarkoitti lähinnä omakotitonttien lukumäärää. Merkittävä ongelma on se, että vapaita rakentajia houkuttelevia rivitalotontteja ei ole keskustassa. Keskustan ulkopuolella, kauempana palveluista olevat muutamat AR-tontit eivät käy kaupaksi rakentajille, koska niihin ei löydy asunnon ostajia.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Suunnittelualuetta koskee 13.3.2013 lainvoimaiseksi tullut maakuntakaava. Satakunnan maakuntakaavassa Harjavallan kaupungin Liikekeskuksen asemakaavan muutosalue sisältyy kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen (kk1). Merkinnällä osoitetaan Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä, monikeskuksinen aluerakenteen kehittämisvyöhyke, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkon pitkä aikavälin alueidenkäyttöisiä ja toiminnallisia yhteensovittamis- ja kehittämistarpeita.

Suunnittelualue sisältyy myös matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv2), jolla osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Suunnittelualue sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa osoitetulle suojavaiketyöhykkeelle (sv1). Merkinnällä osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavaiketyöhyke (konsultointivyöhyke).

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan Satakunnan maakuntakaavassa osoitetulle pohjavesialueelle (pv). Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja siihen soveltuvat pohjavesialueet.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1

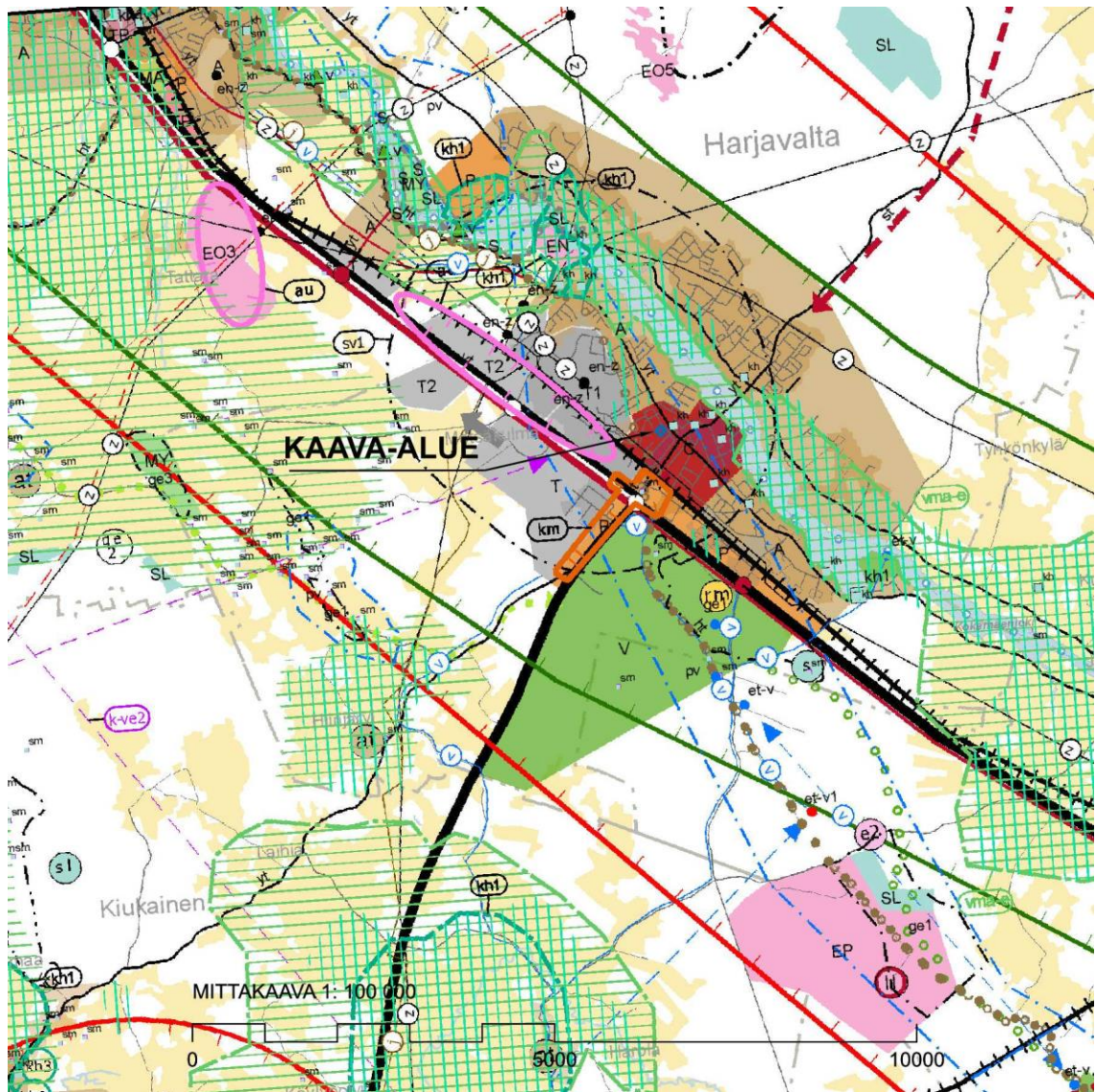
Alueella on voimassa Satakunnan vaihemaakuntakaava 1, joka on astunut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä KHO 6.5.2016). Suunnitelma-alueella ei ole Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 merkintöjä.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 sai lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten ja vastaavien seudullisten keskusten ydinalueet, joihin sijoittuu keskustahakuisten palvelu, hallinto-, asumis- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suunnittelumääräys: Keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen arkkitehtuuriin, ympäristökuvaan, ominaispiirteisiin, viihtyisyyteen ja toimivuuteen, jalankulku-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen sekä häiriöttömyyteen. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelu- ja liiketilatarjontaan. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien luonto-, maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen myös eheyttävän suunnittelun yhteydessä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vähittäiskaupan suuryksiköt tulee suunnitella siten, että ne arkkitehtuuriltaan ja sijoitukseltaan sopeutuvat ympäristöön ja mitoitukseltaan täydentävät keskustan palvelutarjontaa.

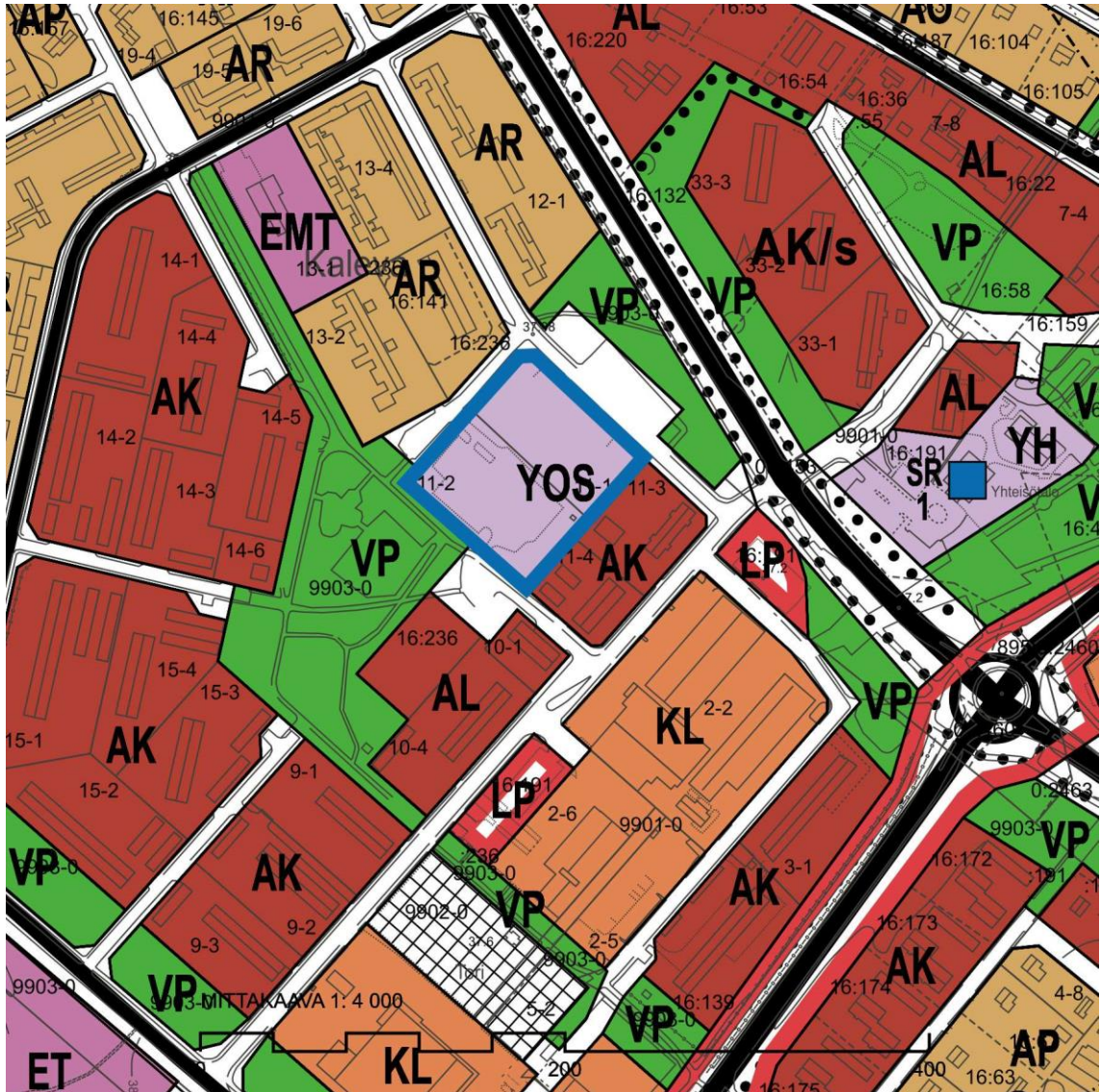


Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä

3.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskustaajaman osayleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 3.4.2007.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu opetustoimintaa ja sosiaali-
tointia palvelevien rakennusten alueeksi (YOS).



Ote osayleiskaavasta

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- kaava nro 4, lainvoimainen 5.1.1972
- kaava nro 243, lainvoimainen 27.11.2009.

Asemakaavoissa alue on osoitettu yleisten rakennusten (Y) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-11) korttelialueeksi.



Ote ajantasa-asemakaavasta

3.2.4 Rakennusjärjestys ja muut suunnitelmat

Harjavallan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2023. Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

3.2.5 Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta 1:1000 on pienennös digitaalisesta 1:500 mittakaavaan laaditusta kantakartasta. Kaavan pohjakartalla ylläpidetään yleinen tieverkko ja rakennukset vuosittain ajantasaisina. Kiinteistörajat ja -tunnukset perustuvat kaupungin kiinteistörajakarttaan, jota pidetään jatkuvasti ajan tasalla. Kaava-alueen pohjakarttaa on päivitetty vuonna 2023. Kartan hyväksymisestä on merkintä asemakaavakartalla.

4. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelutarve

Suunnittelutarve perustuu kaupungin tarpeeseen pystyä tarjoamaan houkuttelevia pientalotontteja palvelujen läheisyydessä sekä uusille että nykyisille asukkaille.

- Tavoitteena on edistää Harjavallan elinvoimaa ja työllisyyttä
- Harjavallan nykyisillä yrityksillä on kasvusuunnitelmia ja kysyntää, Harjavaltaan on tulossa uusiin ja vanhoihin yrityksiin 5 vuoden sisällä arviolta satoja uusia työpaikkoja.
- Työntekijöitä halutaan houkutella Harjavaltaan asumaan.
- Kaupungin päivitetyn strategian päätavoitteeksi asetettiin väkiluvun kasvattaminen (kaupunginhallituksen 16.1.2023 hyväksymä esitys valtuustolle).
- Harjavalta oli muuttovoittokunta vuonna 2022, nettomuutto oli 48 henkeä. Väkiluku kuitenkin väheni 27 henkeä, koska kuolleiden määrä oli tavallista suurempi (123) ja syntyneiden määrä pieni (48).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen

Kaupunki omistaa alueen ja tavoitteena on toteuttaa alueelle pientalokortteli.

Hanke on kaavoituskohteena valtuuston hyväksymässä kaavoituskatsauksessa 2023.

Kaupunkikehityksen lautakunta päättää kaavan vireilletulosta ja luonnoksen nähtäville asettamisesta. Kaupunkikehityksen lautakunta päättää kaavaehdotuksen nähtävillepanosta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja osallisten maanomistajien luettelo on kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavaa laadittaessa kuullaan kaupungin teknistä johtajaa, vesihuolto-tekniikka ja rakennustarkastajaa.

Kaava-alueen maanomistajille ja rajanaapureille lähetetään tiedote, OAS sekä kaavaluonnos valmisteluvaiheen osallistumismahdollisuutta varten.

Kaupunkikehityksen lautakunta päättää 20.9.2023 kaavaluonnoksen nähtävillepanosta.

Kaavaluonnoksesta lähetetään lausuntopyyntö Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, Satakuntaliitolle, Satakunnan Museolle ja Satakunnan pelastuslaitokselle. Kaavaluonnoksesta pyydettiin kommentti Lammaisten Energia Oy:ltä. Lausunnot ja vastineet ovat erillisessä liitteessä (vuorovaikutusraportti, ehdotusvaiheessa).

Kaupunkikehityksen lautakunta päättää __.__.2023 kaavaehdotuksen nähtävällepanosta ajalle __.__.2023.

Lausunnot tai kommentit kaavaehdotuksesta pyydetään Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta, Satakunnan pelastuslaitokselta ja Lammaisten Energia Oy:ltä.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot: _____.

Lausunnot ja vastineet on koottu erilliseen vuorovaikutusraporttiin. Lausuntojen perusteella tehdyt muutokset on selostettu kohdassa 4.6.

Asemakaavan hyväksymisestä päättää valtuusto.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on osoittaa v. 2022 puretun Kalevan päiväkodin ja aiemmin puretun entisen sosiaalikeskuksen tonteille uusi käyttötarkoitus.

Kaavaprosessissa on tarkoitus laatia nykyisille yleisten rakennusten sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueille asemakaavan muutos, jossa osoitetaan rivitalojen korttelialuetta (AR).

4.5 Poikkeama yleiskaavasta

4.5.1 Tarve poiketa yleiskaavasta

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskustaajaman osayleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 3.4.2007.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu opetustoimintaa ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi (YOS).

Asemakaavaratkaisussa korttelialueelle osoitetaan käyttötarkoitus ”Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue” (AR). Poikkeaminen yleiskaavasta perustuu siihen, että yleiskaavassa osoitettu käyttötarkoitus (YOS) ei ole enää tämän korttelin osalta ajantasainen. Uusia kerrostalotontteja on osoitettu liikekeskuksen alueelle, mutta rivitalotontteja keskustassa on niukasti.

Koska asemakaavaehdotus poikkeaa oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta opetustoimintaa ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi (YOS) osoitetulla alueella, otetaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin huomioon myös mitä MRL 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksesta.

Yleiskaavan sisältövaatimukset

Alla olevassa taulukossa on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa huomioitavat sisältövaatimukset. Viereisessä sarakkeessa on selostettu, miten sisältövaatimukset on otettu huomioon asemakaavassa.

Sisältövaatimus (MRL 39 §)	Asemakaavaratkaisu
Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.	Asemakaavaratkaisu on voimassa olevan maakuntakaavan käyttötarkoituksen (keskustatoimintojen alue) mukainen.
Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:	
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;	<p>Kaavaratkaisu on yhdyskuntarakenteellisesti toimiva, kaava-alueen rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta, parantaa palvelujen saavutettavuutta ja vähentää ajoneuvoliikennettä.</p> <p>Kaavaratkaisun ekologinen kestävyys on hyvä, koska uusien asuntojen rakentaminen sijoittuu keskustaan, edistää kevyen liikenteen käyttöä ja alueelle rakennettua kunnallistekniikkaa hyödynnetään tehokkaasti, joten hanke edistää kestävästä kehitystä.</p>
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö	Ratkaisu on taloudellinen yhdyskuntatekniikan toteutuksen kannalta: katu ja muu kunnallistekniikka ovat valmiina.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	<p>Harjavallan yrityksillä on kasvusuunnitelmia, Harjavaltaan on tulossa paljon uusia työpaikkoja, viiden vuoden sisällä arviolta satoja työpaikkoja.</p> <p>Kaupungissa on niukasti tarjolla laadukkaita uudehkoja asuntoja. Kaavoituksen tavoitteena on houkuttaa työntekijöitä Harjavaltaan asumaan. Varsinkin uusista vuokra-asunnoista on pulaa.</p> <p>Harjavallan kaikki palvelut sijaitsevat kävelyetäisyydellä kaava-alueesta. Alueella on muutaman sadan metrin säteellä tarjolla päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palveluja.</p> <p>Julkisia palveluja varten ei ole nähtävissä uusien toimipisteiden tarvetta suunnittelualueelle tai sen lähelle. Peruskoulut sijaitsevat keskustassa ja Pirkkälässä. Niiden lisätilat on tarkoituksenmukaista sijoittaa nykyisten koulujen yhteyteen. Päiväkoteja varten on olemassa riittävät tilat, joiden puolesta lapsimäärä saisi kasvaakin ennen kuin niitä tarvitaan laajennuksia. Terveyspalvelut ovat keskittymässä hyvinvointialueen toimesta entistä suurempiin yksiköihin, mutta Harjavaltaan on kuitenkin</p>

	jäämässä terveyskeskus, jota olisi tarvittaessa mahdollista laajentaa nykyisellä tontilla, etenkin jos vuodeosasto suunnitelman mukaisesti suljetaan.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	<p>Asemakaavan tavoitteena on tuoda uusia asuntoja keskustaan palvelujen ja työpaikkojen läheisyyteen. Näin voidaan vähentää autoliikennettä ja lisätä kevyen liikenteen käyttöä.</p> <p>Alueelle on olemassa hyvät yhteydet rakennettua katuverkostoa ja kevyen liikenteen väyliä pitkin. Alueella on vesihuoltoverkosto ja kadut valmiina.</p> <p>Kaavaratkaisu edistää liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaista järjestämistä ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.</p>
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaavalla tuodaan uusia, erikokoisia asuntoja palvelujen läheisyyteen.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaavalla on suorat vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin. Kaavan mahdollistama rakentaminen parantaa kaupungin asuntotarjontaa ja lisää kaupungin vetovoimaa. Kaupungin työpaikkaomavaraisuus on manner-Suomen korkein. Elinkeinoelämän kannalta työntekijöiden paikkakunnalle muuttoa edistävät toimet voivat edistää sitoutumista pitkiin työsuhteisiin.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Lyhyt etäisyys palveluihin ja hyvät kevyen liikenteen yhteydet vähentävät liikenteen päästöjä.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;	Kaavoitettavalla alueella ei ole todettu merkittäviä luontoarvoja. Maisema muuttuu uudisrakentamisen myötä, mutta samalla alue siistyy, kun purettujen rakennusten jäljiltä osittain hoitamattomalle alueelle tulee uudisrakennuksia ja hoidettuja pihvoja.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys	Alueen vieressä on riittävästi puistoalueita, mm. Kalevanpuisto, jossa on myös leikkikenttä.
Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.	Kaavamuutos koskee kaupungin omistamaa aluetta.

4.5.2 Maakuntakaavan huomioiminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 32§:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettujen kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö ja rakennuslain 42§:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C), jonka suunnittelumääräyksessä muun muassa alueen arkkitehtuuri, ympäristökuva ja ominaispiirteet sekä viihtyisyys on nostettu näkökulmiksi, joihin on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa kiinnitettävä huomiota.

Suunnittelualue on pienehkö alue, jonka välittömässä läheisyydessä on matalia 1-2 kerroksia rivitaloja ja pienkerrostaloja. Kaavassa osoitettu rakentaminen sopeutuu alueen ominaispiirteisiin. Suunnittelualan vieressä on laaja puistoalue, jossa sijaitsee kaupungin ylläpitämä leikkikenttä ja talvisin luistelurata. Alueella onkin varsin viihtyisä asuinympäristö.

Suunniteltu asemakaavaratkaisu on maakuntakaavassa osoitetun pääasiallisen käyttötarkoituksen mukainen.

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.6.1 Rakentamisen määrä ja sijainti

Kaavan valmisteluvaiheessa on tutkittu erityyppisiä ratkaisuja tontinkäytölle. Lähtökohtana on ollut kaupungin tavoite uusien rivitalojen rakentamisen lisäämisestä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien rivitalojen rakentamisen keskustan palvelujen lähelle. Korttelialue on mahdollistaa jakaa 2-4 tontiksi, riippuen siitä, kuinka isoja hankkeita kerralla toteutetaan. Kaavaratkaisu on siksi jätetty joustavaksi, asettaen rajoituksia rakentamiseen vain korttelin ulkoreunojen istutusalueille, joissa on tarkoituksena myös säilyttää olemassa olevaa puustoa ja Kalevanpuiston puoleisella reunalla oleva kaunis puurivi.

4.6.2 Muutokset kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella

Asemakaavaan on lisätty rakennusalan rajoja, istutusalueita ja polkupyörien pysäköintiä koskevia merkintöjä ja määräyksiä. Pohjavesialuetta koskeva määräys on lisätty yleismääräyksiin. Ilmastovaikutuksia ja yleisten rakennusten riittävyttä koskevat arvioinnit on lisätty selostukseen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

Kaavalla osoitetaan Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR-11) 0,8567 ha. Suurin sallittu kerrosluku on I. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 2 570 krs-m².

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,8567 ha.

Tällä asemakaava-alueella laaditaan myöhemmin erillinen sitova tonttijako.

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavakartalla ja tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä (tilastolomake ehdotusvaiheessa).

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaava-alue on kokonaan rakennettua aluetta eikä alueella ole erityisiä luonnonarvoja.

5.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Muutosalueen naapuritonteilla on pienkerrostalo ja yksikerroksisia rivitaloja. Lähiympäristössä löytyy niin asuinrakennuksia, liikerakennuksia kuin julkisia rakennuksia ja -aukioita sekä puistoja. Kaavan mukainen rakentaminen sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan, eikä muuta rakennettua ympäristöä merkittävästi.

5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen ja lähipalvelujen saavutettavuuteen

Suunnittelualueen viereisten katujen liikennemäärän (autoliikenne) arvioidaan vähenevän, kun yleinen rakennus korvataan asunnoilla. Suunnittelualueesta 200 m etäisyydellä on päivittäistavarakauppa. Muut kaupungin kaupalliset palvelut sijaitsevat n. 100-1000 m etäidellä. Harjavallan julkiset palvelut, päiväkotit, peruskoulu, lukio, kansalaisopisto, terveyskeskus ja sosiaalitoimisto (tuleva sotokeskus), kirjasto, liikunta- ja uimahalli, seurakuntatalo, kirkko, KELA ja TE-palvelut, sijaitsevat 500-1000 m etäisyydellä. Kaikki Harjavallan keskeiset palvelut ovat saavutettavissa kävellen tai pyöräillen. Linja-autoasema on 500 m ja rautatieasema 600 m etäisyydellä. Harjavallan julkisten palvelujen toimipisteiden sijainti löytyy kaupungin karttapalvelusta: <https://kartat.sweco.fi/harjavalta/>

Suunnittelualueen toteutus lisää lähipalveluista kävely- tai pyöräilyetäisyydellä olevien asuntojen määrää Harjavallassa.

5.2.4 Nykyinen rakennuskanta

Kaava-alueella ei ole rakennuksia. Alueella on ilmanlaadun mittausaseman laitekoppi, joka puretaan sen jälkeen, kun uusi mittausasema (vuonna 2023 rakennettu) Kalevanpuistossa on otettu käyttöön.

5.2.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Rivitalojen rakentaminen kaava-alueelle täydentää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta. Nykyisin alueella on tyhjä, entinen rakennustontti.

5.2.6 Ilmastonmuutoksen huomioon ottaminen

Vaikutukset kasvihuonekaasupäästöihin

Kaava-alueen rakentaminen täydentää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta. Alueen toteutus tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon ja vesihuoltoon, jotka ovat olemassa korttelin kolmella sivulla. Etäisyydet keskustan palveluihin ovat lyhyet ja palvelut ovat saavutettavissa kävellen ja pyöräillen.

Rakentaminen tapahtuu tasaisella alueella, jossa voimakkailta maanmuokkaustoimenpiteiltä vältytään. Alue on ennestään yleisten rakennusten aluetta, joten liikennealueiden rakennekerroksia voidaan ainakin osittain hyödyntää piha-alueiden rakentamisessa. Tontin laidoilla olevat puurivit säilytetään.

Alue käsittää yhden korttelin, joten kaava-alueen sisäisillä liikennejärjestelyillä ei ole vaikutusta. Suunnittelualue tukeutuu oleviin liikennejärjestelyihin, jossa pyöräilymahdollisuudet ovat erinomaiset.

Harjavallan rakennusjärjestyksen perusteella pohjavesialueilla maalämpökaivojen rakentaminen on kielletty. Lämmitys voidaan parhaiten järjestää liittymällä alueella jo olevaan kaukolämpöverkkoon. Kaukolämpö on alueen ilmastoystävällisin lämmitysmuoto, koska Harjavallan kaukolämmöstä tuotetaan yli 90 % Suurteollisuuspuiston hukkalämmöllä, joka on hiilidioksidivapaata, sillä se on teollisuuden prosesseista kerättyä energiaa, joka muuten jäisi hyödyntämättä. Loppuosa tuotetaan pääasiassa pellettikattilalla ja vuosittain muutamina kovimpina pakkaspäivinä käytetään lisäksi öljyä. Fossiilisen energian osuus on n. 1 % kaukolämmöstä. Harjavallassa käytetäänkin Suomessa suhteellisesti eniten hukkalämpöä kaukolämmön tuotantoon.

Kasvihuonekaasupäästöjen osalta alueen toteutuksen vaikutukset ovat keskimääräistä asuinalueen uudisrakentamista vähäisemmät etenkin lähellä olevien palvelujen ja samalla hyvien kevyen liikenteen mahdollisuuksien ansiosta sekä alueen valmiin infran ja ilmastoystävällisen kaukolämmön johdosta.

Vaikutukset yhdyskunnan ilmastokestävyyteen

Kaava-alueen viereisille kaduille on rakennettu hulevesijärjestelmiä 1960-, 1970-, ja 2010-luvuilla. Niiden hulevedet johdetaan Kokemäenjokeen. Kaava-alueen maanpinta viettää lounaan puolella oleva puistoa kohti, joten kaava-alueen ja viereisten katualueiden hulevesijärjestelmien ylikuormittamisen tapahtuessa osa hulevesistä voi rankkasateella valua puistoon, jossa ne osittain imeytyvät ja osittain johtuvat hulevesiviemäreitä pitkin jokeen.

Vesistöistä johtuvaa tulvavaaraa Harjavallan keskusta-alueella ei ole. Kokemäenjoen vedenpinta ei voi Harjavallan voimalaitoksen patoaltaassa nousta ylemmäs kuin padon yläpinta eli 31,3 m. Patoaltaan ylin sallittu säännöstelyraja on 29,79 m. Kaava-alueen maanpinta on välillä 36,8 – 37,6 m. Korkeudet ovat N2000-järjestelmässä.

5.2.7 Yleisten rakennusten tonttien riittävyys

Kaava-alueelta puretun Kalevan päiväkodin korvaa v. 2021 valmistunut Vinnarin päiväkotikoti. Vuonna 2014 valmistui keskustaan koulukeskuksen viereen Joenrannan päiväkotikoti ja joen pohjoispuolisella taajama-alueella on Pohjoisrannan päiväkotikoti, joka on tarkoitus sulkea muutaman vuoden kuluessa, mikäli lapsimäärä vielä vähenee. Lapsimäärä saisi kasvaa selvästi nykyistä suuremmaksi ennen kuin lisätilalle tulisi tarvetta. Lisää päiväkotikoita ei ole tulevaisuudessa tarvetta rakentaa yleiskaavallisesti arvioitavissa olevana aikana.

Yleisten rakennusten tontteja on nyt tyhjillään 3 kpl ja Vinnarin väliaikaisen siirtokoulun purkamisen jälkeen 4 kpl. Yleisten rakennusten tonttien tarve on vähentynyt, koska valtio on lopettanut Harjavallasta useita virastoja. Jäljellä olevat valtion virastot toimivat liike- ja toimistotiloiksi kaavoitetuissa kiinteistöissä. Satakunnan hyvinvointialue suunnittelee toimipisteidensä voimakasta vähentämistä, jolloin yleisten rakennusten tontteja vapautuu lisää. Valtio ja hyvinvointialueet ovat jo siirtäneet ja suunnittelevat tulevaisuudessa edelleen siirtävänsä palveluitaan digitaalisiksi, joten toimintilojen ja yleisten rakennusten tonttien tarve on edelleen vähenemässä.

5.2.8 Yhteenveto vaikutuksista

Kaavaratkaisu poikkeaa yleiskaavasta, mutta se noudattaa maakuntakaavaa eikä vaikeuta yleiskaavan toteuttamista kaava-alueen ulkopuolella. Poikkeaminen yleiskaavasta on perusteltua.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien rivitalojen rakentamisen Harjavallan keskustan palvelujen, Suurteollisuuspuiston työpaikkakeskittymän sekä joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen.

Ilmastovaikutusten kannalta kaavaratkaisu on myönteinen, koska se lisää asutusta keskustan palvelujen lähellä, jolloin kevyen liikenteen suhteellinen osuus lisääntyy ja autoilun tarve vähenee. Lisäksi alueella on käytettävissä valmis infra ja poikkeuksellisen ilmastoystävällinen kaukolämpö.

Kaavaratkaisu luo paikkakunnalle sijoittumassa olevien uusien yritysten työntekijöille mahdollisuuden löytää myös uusia asuntoja työssäkäyntipaikkakunnalta, mikä lisää työntekijöiden muuttamista työpaikkakunnalle ja vähentää työmatkaliikennettä ja edistää kaupungin ilmastotavoitteita. Paikallisille asukkaille kaava-alue tarjoaa etenkin mahdollisuuden uuteen asuntoon palvelujen lähellä.

Kaavamuutoksen tuloksena kaupungin asuntotarjonta monipuolistuu ja kaupungin vetovoima asuinpaikkana kohenee.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava laaditaan kaupungin omana työnä. Tonttijako laaditaan erikseen hankkeiden laajuuden perusteella.

Kaava-alueen talonrakentaminen tulee tapahtumaan vaiheittain usean vuoden ajan. Kaava-alueella ja sitä ympäröivillä kaduilla on 2000-luvulla saneerattu vesihuoltoverkosto, joten kaavamuutos ei aiheuta kaupungille merkittäviä investointitarpeita.

Harjavallassa 14.11.2023

Asemakaavan suunnittelija:

Jari Prehti
kaupungeodeetti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 079 Harjavalta Täyttämispvm 06.09.2023
Kaavan nimi Ainonkadun asemakaavan muutos
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,8567 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,8567

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8567	100,0	2570	0,30	0,0000	-1420
A yhteensä	0,8567	100,0	2570	0,30	0,4591	980
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4591	-2400
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8567	100,0	2570	0,30	0,0000	-1420
A yhteensä	0,8567	100,0	2570	0,30	0,4591	980
AL-11					-0,3976	-1590
AR-11	0,8567	100,0	2570	0,30	0,8567	2570
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4591	-2400
Y					-0,4591	-2400
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						