

# ASEMAKAAVASELOSTUS

## MAANTILANKUJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS



**Asemakaavan muutos koskee Harjavalan kaupungin 203 Torttilan kaupunginosan korttelin 17 tonttia 4 sekä puistoaluetta.**

**Asemakaavan muutoksella muodostuu:  
203 Torttilan kaupunginosan korttelin 17 tontti 5.**



Laatija: Nosto Consulting Oy

# SISÄLTÖ

<b>SISÄLTÖ</b> .....	<b>2</b>
<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1 Tunnistetiedot</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2 Kaava-alueen sijainti</b> .....	<b>3</b>
<b>1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus</b> .....	<b>3</b>
<b>1.4 Selostuksen liiteasiakirjat</b> .....	<b>3</b>
<b>2. TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>4</b>
<b>3. LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>5</b>
<b>3.1 Selvitys suunnittelualan oloista</b> .....	<b>5</b>
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
<b>3.2 Suunnittelutilanne</b> .....	<b>7</b>
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	7
3.2.2 Maakuntakaava.....	7
3.2.3 Yleiskaava .....	9
3.2.4 Asemakaava.....	10
3.2.5 Rakennusjärjestys ja muut suunnitelmat.....	10
3.2.6 Kaavan pohjakartta.....	10
<b>4. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>11</b>
<b>4.1 Asemakaavan suunnittelutarve</b> .....	<b>11</b>
<b>4.2 Suunnittelun käynnistäminen</b> .....	<b>11</b>
<b>4.3 Osallistuminen ja yhteistyö</b> .....	<b>11</b>
<b>4.4 Asemakaavan tavoitteet</b> .....	<b>11</b>
<b>4.5 Poikkeama yleiskaavasta</b> .....	<b>12</b>
4.5.1 Tarve poiketa yleiskaavasta.....	12
4.5.2 Maakuntakaavan huomioiminen .....	13
<b>4.6 Asemakaavavaihtokäytön vaihtoehdot</b> .....	<b>13</b>
4.6.1 Rakentamisen määrä ja sijainti.....	13
4.6.2 Muutokset kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella .....	14
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>14</b>
<b>5.1 Aluevaraukset</b> .....	<b>14</b>
<b>5.2 Kaavan vaikutukset</b> .....	<b>14</b>
5.2.1 Vaikutukset luonnonympäristöön .....	14
5.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan .....	14
5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen.....	15
5.2.4 Nykyinen rakennuskanta .....	15
5.2.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen .....	15
5.2.6 Ilmastonmuutoksen huomioon ottaminen.....	15
5.2.7 Yhteenveto vaikutuksista .....	15
<b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>16</b>

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:  
203 Torttilan kaupunginosan korttelin 17 tonttia 4 sekä puistoaluetta.  
Asemakaavan muutoksella muodostuu:  
203 Torttilan kaupunginosan korttelin 17 tontti 5.

Asemakaavan muutoksen voimaan tullessa kumoutuvat alueella aiemmin voimassa olleet asemakaavat.

### Käsittelyvaiheet

Vireille tulosta ilmoitettu:	14.11.2024 osallisille kirjeitse
Kaupunkikehityksen lautakunta:	7.11.2024/65 §
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ollut nähtävillä:	14.11.2024–16.12.2024
Kaupunkikehityksen lautakunta:	29.1.2025/xx §
Kaavaehdotus ollut nähtävillä:	x.x.xxxx-x.x.xxxx
Kaupunginhallitus:	x.x.xxxx/xx §

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Harjavallassa Kokemäenjoen eteläpuolisella Torttilan taajama-alueella noin 3 kilometrin päässä Harjavallan keskustasta luoteeseen. Suunnittelualueita rajaavat Maantilankuja, Maantilanpuisto sekä erillispientalojen korttelin 17 tontti 3. Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsee erillispientalojen korttelialueita, lähivirkistysalueita sekä yleisten huolto-, korjaamo- ja varastorakennusten korttelialue ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita.

Voimassa olevassa kaavassa suunnittelualueen kiinteistö 79-203-17-4 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-5) ja kiinteistöön yhdistettävä kiilamainen lisäalue kiinteistöstä 79-434-3-96/2 on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,16 ha.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on ”Maantilankujan asemakaavan muutos”.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on vähäisesti laajentaa erillispientalojen korttelin 17 tonttia 4 voimassa olevan asemakaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle. Kiinteistö 79-434-3-96/2, jolla lähivirkistysalue sijaitsee, on Harjavallan kaupungin omistuksessa.

## 1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

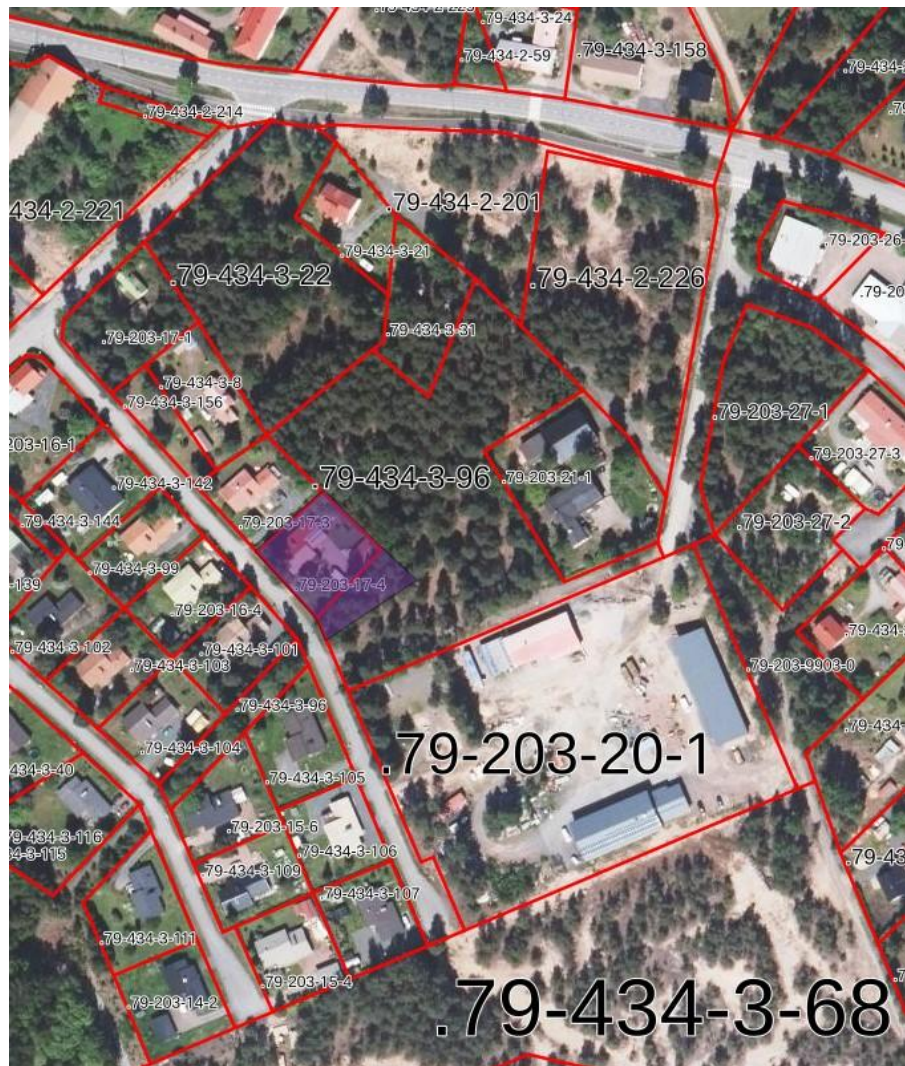
- asemakaavan seurantalomake (liite 1)
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 2)
- kaavakartta ja -määräykset A4 (liite 3)
- lausunnot kaavaluonnoksesta (liite 4)
- vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta (liite 5)

## 2. TIIVISTELMÄ

Kaava-alue sijaitsee Harjavallassa Kokemäenjoen eteläpuolisella Torttilan taajama-alueella noin 3 kilometrin päässä Harjavallan keskustasta luoteeseen. Alueen ympäristössä sijaitsee erillispientalojen korttelialueita, lähivirkistysalueita sekä yleisten huolto-, korjaamo- ja varastorakennusten korttelialue ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,16 ha.

Kaavan nimi on ”Maantilankujan asemakaavan muutos”.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on vähäisesti laajentaa erillispientalojen korttelin 17 tonttia 4 voimassa olevan asemakaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle.



Ilmakuva, jossa muutosalue on merkitty violetilla.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Harjavallan taajamassa pientalovaltaisella asuinalueella, Torttilan teollisuusalueen koillispuolella. Suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsee pientaloasutuksen lisäksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita sekä lähivirkistysaluetta.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualan korttelin 17 tontti 4 on rakennettu eikä alueella ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueeseen kuuluva virkistysalue on harvapuustoista lähimetsikköä.



Valokuva lisäalueen lähivirkistysalueesta.

##### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on rakennettuna yksi omakotitalo talousrakennuksineen. Suunnittelualan ympärillä sijaitsee 1950–70-luvuilla rakennettuja pääasiassa yksikerroksisia erillispientaloja sekä teollisuus- ja yritysrakennuksia.



Suunnittelualueen kiinteistön 79-203-17-4 päärakennus.



Muita rakennuksia suunnittelualueen kiinteistöllä 79-203-17-4.

### 3.1.4 Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on harjujen ulkopuolista sora- ja hiekkakerrostumaa.

### 3.1.5 Pohjavesi

Suunnittelualue sijaitsee Järilänvuoren I-luokan pohjavesialueella (vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue).

### 3.1.6 Maanomistus

Kiinteistö 79-203-17-4 on yksityisessä omistuksessa ja kiinteistö 79-434-3-96/2 (lähivirkistysalue) kaupungin omistuksessa.

### 3.1.7 Kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet

Kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet ovat esitetty kaupunginhallituksen 23.11.2020 hyväksymässä asuntopoliittisessa ohjelmassa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraava:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### 3.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualuetta koskee 13.3.2013 lainvoimaiseksi tullut maakuntakaava. Satakunnan maakuntakaavassa suunnittelualueen asemakaavan muutosalue sisältyy kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen (kk1). Merkinnällä osoitetaan Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä, monikeskuksinen aluerakenteen kehittämissuunnitelma, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkoston pitkän aikavälin alueidenkäyttöllisiä ja toiminnallisia yhteensovittamis- ja kehittämistarpeita.

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

Suunnittelualue sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa osoitetulle suoja-  
vyöhykkeelle (sv1). Merkinnällä osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suoja-  
vyöhyke (konsultointivyöhyke).

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan Satakunnan maakuntakaavassa osoitetulle pohjavesialueelle (pv). Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät 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 taajamatoimintojen alueeksi (A).





### Satakunnan maakuntakaava 2050

Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatiminen on käynnistynyt vuoden 2021 lopussa. Satakunnan maakuntakaava 2050 laaditaan kaikki maankäyttömuodot kattavana kokonaismaakuntakaavana, jolloin käsitellään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet koko maakunnan alueella. Tarkoituksena on, että voimaan tullessaan Satakunnan maakuntakaava 2050 kumoaa Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat.

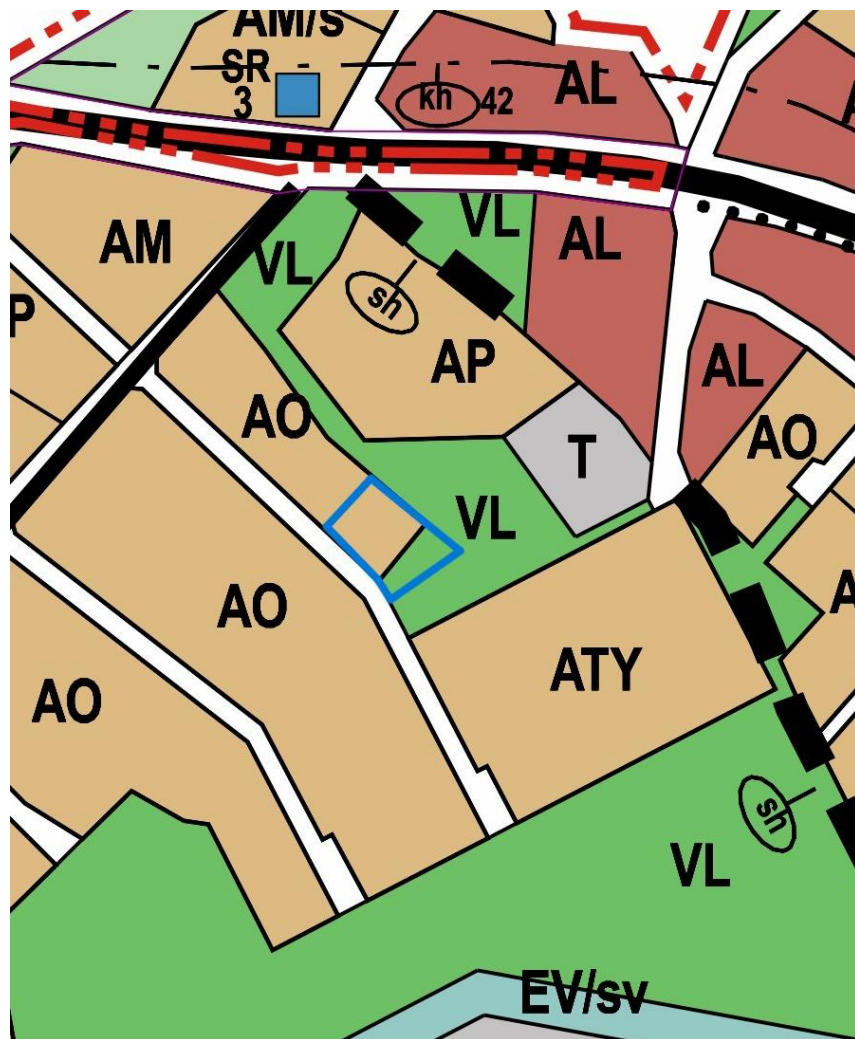
Satakunnan maakuntakaavan 2050 osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.4.2022-13.5.2022.

Maakuntakaavan valmisteluvaiheen aineisto on tulossa nähtäville 4.11.–5.12.2024.

#### 3.2.3 Yleiskaava

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

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen alueena (AO) sekä lähivirkistysalueena (VL).



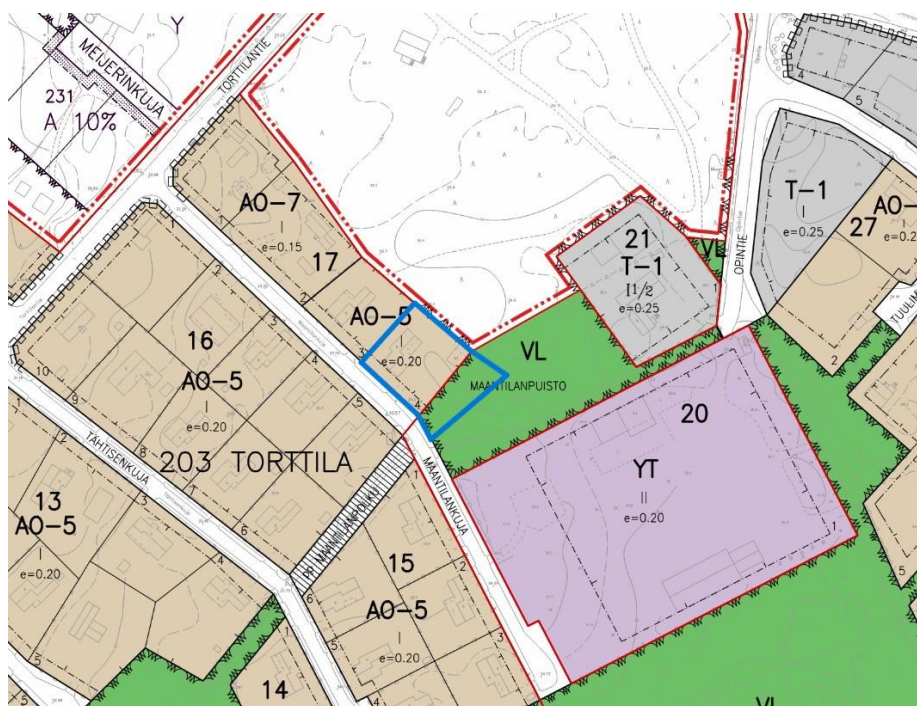
Ote osayleiskaavasta, jossa suunnittelualue on merkitty sinisellä rajauksella.

### 3.2.4 Asemakaava

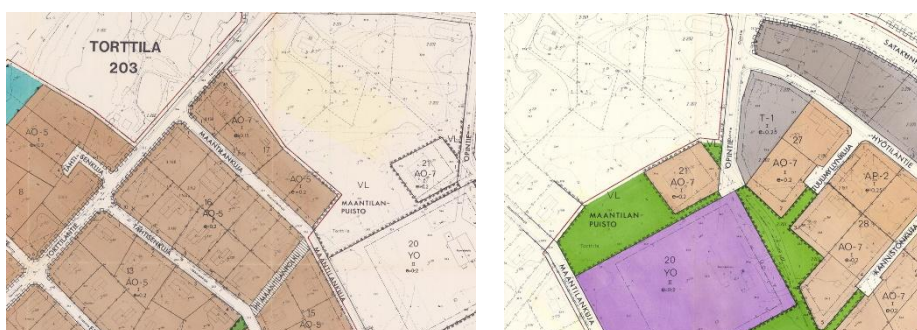
Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- kaava nro 112, lainvoimainen 9.4.1986.
- kaava nro 106, lainvoimainen 18.4.1985.

Asemakaavoissa muutosalue on osoitettu enintään kaksi asuntoa käsittävien erillispientalojen korttelialueeksi (AO-5) sekä lähivirkistysalueeksi (VL).



Ote ajantasaa-asemakaavasta, jossa suunnittelualue on merkitty sinisellä rajauksella.



Vasemmalla ote voimassa olevasta asemakaavasta 112 ja oikealla ote voimassa olevasta asemakaavasta 106.

### 3.2.5 Rakennusjärjestys ja muut suunnitelmat

Harjavallan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2023.

### 3.2.6 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.

## 4. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelutarve

Suunnittelutyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen

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

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset, vireilletulo sekä kaavaluonnos

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 30.10.2024. Kaavatyön osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), joka on kaavaselostuksen liitteenä 2.

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu: 14.11.2024

Kaupunkikehityksen lautakunta on päättänyt kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta 7.11.2024 § 65. Kaava-alueen maanomistajille ja rajanaapurille on lähetetty tiedote, OAS sekä kaavaluonnos valmisteluvaiheen osallistumismahdollisuutta varten.

Kaavaluonnoksesta on lähetetty lausuntopyyntö Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle (Tukes), Satakuntaliitolle, Satakunnan Museolle ja Satakunnan pelastuslaitokselle.

#### Kaavaehdotus

Kaupunkikehityksen lautakunta on päättänyt kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta xx.xx.xxxx.

#### Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksymisestä päättää Harjavan kaupunginhallitus.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on vähäisesti laajentaa erillispientalojen korttelin 17 tonttia 4 voimassa olevan asemakaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle. Kiinteistö 79-434-3-96/2, jolla lähivirkistysalue sijaitsee, on Harjavan kaupungin omistuksessa.

## 4.5 Poikkeama yleiskaavasta

### 4.5.1 Tarve poiketa yleiskaavasta

#### Yleiskaavan sisältövaatimukset

Alla olevassa taulukossa on esitetty alueidenkäyttölain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa huomioon otavat sisältövaatimukset. Viereisessä sarakkeessa on selostettu, miten sisältövaatimukset on otettu huomioon asemakaavassa.

Sisältövaatimus (AKL 39 §)	Asemakaavaratkaisu
Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.	Kaava-alue on maakuntakaavan mukaista taajamatoimintojen aluetta (A). Asemakaavan muutos toteuttaa voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteita.
Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:	
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;	Kaavamuuotos tukeutuu pääosin jo alueella olemassa olevaan rakentamiseen. Kaava-alue sekä sen lähiympäristö on rakennettua pientalovaltaista asuin-aluetta. Kaavamuuotoksessa korttelin 17 tonttia 4 on vähäisesti laajennettu voimassa olevan asemakaavan ja yleiskaavan lähivirkistysalueelle. Kaavamuuotos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueella on olemassa oleva kunnallistekniikan verkosto, joka edesauttaa kaavamuuotksen ekologista kestävyyttä.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö	Ratkaisu on taloudellinen yhdyskuntatekniikan toteutuksen kannalta: katu ja muu kunnallistekniikka ovat valmiina.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	Kaavamuuotoksessa jo rakennettua erillispientalojen tonttia laajennetaan vähäisesti lähivirkistysalueelle. Kaavamuuotos tukeutuu Harjavallan keskustan palveluihin, jotka sijaitsevat kaava-alueelta 3 km kaakkoon.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Kaava-alue kuuluu kunnallistekniikan piiriin ja alueelle on olemassa olevat liikenne- ja katuyhteydet.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaavamuuotos mahdollistaa turvallisen, terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta tasa-arvoisen elinympäristön.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaavaratkaisulla ei ole kunnan elinkeinoelämää heikentäviä vaikutuksia.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa sv-1 merkinnällä osoitetulle vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeelle (konsultointivyöhyke).  Kaava-alueelta tai lähiympäristöstä ei ole tiedossa muita ympäristöhaittoja aiheuttavia toimintoja.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;	Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa erityisiä luonnon- tai kulttuuriympäristöarvoja.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys	Kaavamuutoksessa jo rakentunutta tonttia laajennetaan vähäisesti lähivirkistysalueelle, jolloin virkistykseen soveltuvan alueen määrä hieman vähenee. Kaava-alueen lähiympäristöön jää kuitenkin riittävästi virkistysaluetta.
Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.	Kaavamuutos koskee osin yksityisomistuksessa olevaa rakentunutta erillispientalojen tonttia sekä kaupungin omistamaa virkistysaluetta. Kaavamuutoksen ei arvioida aiheuttavan merkittävää haittaa alueen maanomistajille.

#### 4.5.2 Maakuntakaavan huomioiminen

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

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A), jonka suunnitelmääräyksessä muun muassa uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.

Suunnittelualue on verrattain pieni alue, jonka välittömässä läheisyydessä on matalia 1–2 kerroksisia erillispientaloja. Suunniteltu asemakaavaratkaisu on maakuntakaavassa osoitetun pääasiallisen käyttötarkoituksen mukainen.

## 4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

### 4.6.1 Rakentamisen määrä ja sijainti

Kaava-alueella sijaitseva erillispientalojen tontti rajautuu lähivirkistysalueeseen. Kaavamuutoksessa mahdollistetaan jo rakentuneen tontin vähäinen laajentaminen lähivirkistysalueelle. Kaavamuutoksen myötä tontin kokonaisrakennusoikeus vähäisesti kasvaa.

#### 4.6.2 Muutokset kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta nähtävillä olon aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskukselta kommentti ja Satakunnan Museolta sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) lausunnot. Lausunnot ja kommentti ovat selostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja kommenttiin liitteenä 5.

30.10.2024 päivättyyn kaavakarttaan on ennen kaavaehdotusvaihetta tehty lausuntojen perusteella muutos:

- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty rakentamista koskeva määräys ”Kaava-alueella tulee noudattaa korttelikohtaisesti yhtenäistä rakentamistapaa”.

Kaavakarttaan tehdyt muutokset ovat vähäisiä ja 14.1.2025 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Aluevaraukset

Kaavamuuotoksessa osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta (AO-27) 0,1561 ha. Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävän rakennuksen. Suurin sallittu kerrosluku on I. Tontin tehokkuusluvaksi on osoitettu  $e=0,2$ , joka tarkoittaa, että rakennusoikeutta on tontille ja koko kaava-alueelle osoitettu yhteensä  $312 \text{ krs-m}^2$ . Rakennusoikeus kaava-alueella lisääntyy kaavamuuotoksen myötä  $91 \text{ krs-m}^2$ .

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,1561 ha. Korttelin 17 tontin 4 pinta-ala kasvaa kaavamuuotoksella 0,0454 ha ja samalla lähivirkistysalue pienee vastaavasti 0,0454 ha. Korttelin 17 tontin 4 pinta-ala ennen kaavamuuotosta on 0,1107 ha.

Tällä asemakaava-alueella laaditaan myöhemmin erillinen sitova tonttijako.

Kaavamerkinntät ja -määräykset ovat kaavakartalla, asemakaavan seurantalomakkeessa (kaavaselostuksen liite 1) sekä kaavaselostuksen liitteessä 3 kaavakartta ja -määräykset.

### 5.2 Kaavan vaikutukset

#### 5.2.1 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavamuuotoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen maisemaan tai luonnonoloihin. Suunnittelualueen korttelin 17 tontti 4 on rakennettu eikä alueella ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueeseen kuuluva virkistysalue on harvapuustoista lähimetsikköä. Annettuja määräyksiä noudattamalla suunniteltu lisärakentaminen on sopeutettavissa maisemaan ja ympäristöön kestäväällä sekä tarkoituksenmukaisella tavalla.

#### 5.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Muutosalueen naapuritonteilla on erillispientaloja sekä lähivirkistysalueita. Kaavan mukainen rakentaminen sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan, eikä muuta rakennettua ympäristöä merkittävästi.

### **5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen**

Asemakaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta liikenteeseen.

### **5.2.4 Nykyinen rakennuskanta**

Kaava-alueen korttelin 17 tontilla 4 on rakennettuna asuinrakennus ja talousrakennuksia. Kaavamuutoksessa tontille 4 osoitetaan lisää rakennusoikeutta 91 krs-m<sup>2</sup>.

### **5.2.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen**

Asemakaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen yhdyskuntarakenteeseen.

### **5.2.6 Ilmastonmuutoksen huomioon ottaminen**

Alueen toteutus tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon ja vesihuoltoon. Etäisyydet keskustan palveluihin ovat lyhyet ja palvelut ovat saavutettavissa kävellen ja pyöräillen.

Kaavamuutoksessa kokonaisrakennusoikeuden määrä vähäisesti kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Lisärakentamiseen osoitetun rakennusoikeuden määrää ei voi kuitenkaan pitää merkittävänä. Rakentaminen tapahtuu tasaisella alueella, jossa voimakkailta maanmuokkaustoimpiteiltä vältytään. Alueelta joudutaan rakentamisen yhteydessä mahdollisesti poistamaan vähäisesti puustoa/kasvillisuutta. Asemakaava-alueella on voimassa AKL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Kaavamuutoksella ei kokonaisuudessaan arvioida olevan merkittäviä ilmastovaikutuksia.

### **5.2.7 Yhteenveto vaikutuksista**

Kaavamuutoksen poikkeaminen voimassa olevasta yleiskaavasta on vähäinen, eikä kaavamuutos merkittävässä määrin vaikeuta voimassa olevan maakuntakaavan tai yleiskaavan tavoitteiden toteuttamista.

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia ympäristön luonnon tai kulttuuriympäristön arvoja.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus. Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on tullut kuulluksella voimaan. Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Harjavallan kaupunki.

Turussa 14.1.2025

Asemakaavan suunnittelija:

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dip.ins. YKS 742