

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

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	7
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
4. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Asemakaavan suunnittelutarve	11
4.2 Suunnittelun käynnistäminen	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.4 Asemakaavan tavoitteet	12
4.5 Poikkeama yleiskaavasta	12
4.5.1 Tarve poiketa yleiskaavasta.....	12
4.5.2 Maakuntakaavan huomioiminen	13
4.6 Asemakaavavaihtoehtojen vaihtoehdot	14
4.6.1 Rakentamisen määrä ja sijainti.....	14
4.6.2 Muutokset kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella	14
4.6.3 Muutokset kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen perusteella	14
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1 Aluevaraukset	14
5.2 Kaavan vaikutukset	15
5.2.1 Vaikutukset luonnonympäristöön	15
5.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	15
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	16
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17

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:	29.1.2025/6 §
Kaavaehdotus ollut nähtävillä:	6.2.2025–10.3.2025
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. Suunnittelualuetta 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)
- lausunnot kaavaehdotuksesta (liite 6)

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.



Suunnittelualan kiinteistön 79-203-17-4 päärakennus.



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

3.1.4 Maaperä

Suunnittelualan 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 kehittämisvyöhyke, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkoston pitkän aikavälin alueidenkäyttöllisiä ja toiminnallisia yhteensovittamis- ja kehittämistarpeita.

Suunnittelualue sisältyy myös matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (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.

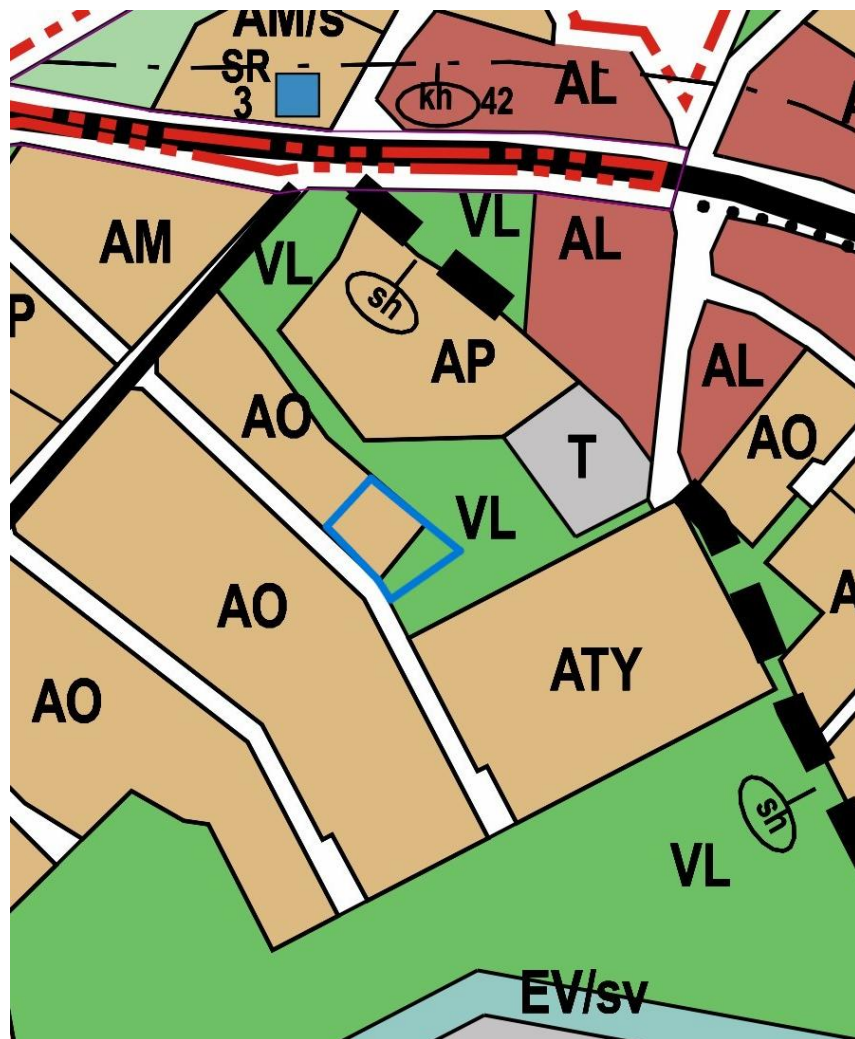
Satakunnan maakuntakaavan 2050 osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.4.2022-13.5.2022.

Maakuntakaavan valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 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).



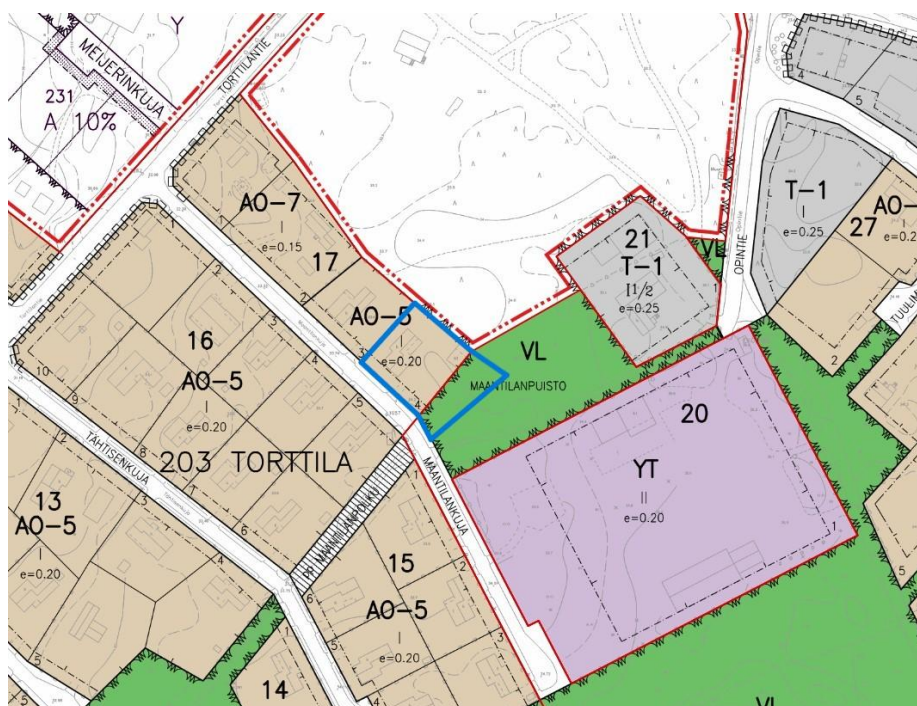
Ote osayleiskaavasta, jossa suunnittelualue on merkitty sinisellä rajauksella.

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 ja päivitetty 14.1.2025. 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

Täydennetty 17.3.2025:

Kaupunkikehityksen lautakunta on päättänyt kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta 29.1.2025 § 6. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 6.2.2025-10.3.2025.

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

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksymisestä päättää Harjavallan 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 Harjavallan 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 taajama- toimintojen aluetta (A). Asemakaavan muutos toteuttaa voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteita.
Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:	
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;	Kaavamuu- tos tukeutuu pääosin jo alueella olemassa olevaan rakentamiseen. Kaava-alue sekä sen lähiympäristö on rakennettua pientalovaltaista asuin- aluetta. Kaavamuu- toksessa korttelin 17 tonttia 4 on vähäisesti laajennettu voimassa olevan asemakaavan ja yleiskaavan lähivirkistysalueelle. Kaavamuu- tos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntaraken- netta. Kaava-alueella on olemassa oleva kunnallis- tekniikan verkosto, joka edesauttaa kaavamuu- tok- sen ekologista kestävyyttä.
2) olemassa olevan yhdyskuntara- kenteen hyväksikäyttö	Ratkaisu on taloudellinen yhdyskuntatekniikan to- teutuksen kannalta: katu ja muu kunnallistekniikka ovat valmiina.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	Kaavamuu- toksessa jo rakennettua erillispientalojen tonttia laajennetaan vähäisesti lähivirkistysalueelle. Kaavamuu- tos tukeutuu Harjavallan keskustan pal- veluihin, jotka sijaitsevat kaava-alueelta 3 km kaak- koon.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityi- sesti joukkoliikenteen ja kevyen lii- kenteen, sekä energia-, vesi- ja jäte- huollon tarkoituksenmukaiseen jär-	Kaava-alue kuuluu kunnallistekniikan piiriin ja alu- eelle on olemassa olevat liikenne- ja katu- yhteydet.

jestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaavamuutos 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 suunnittelumääräyksessä 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, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) sekä Satakuntaliitolta 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 vähäinen 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.

4.6.3 Muutokset kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen perusteella

Täydennetty 17.3.2025:

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (Tukes), Satakuntaliitolla, Satakunnan Museolla tai Satakunnan pelastuslaitoksella ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Liitteenä 6 on vastaukset lausuntopyyntöön.

Kaavakarttaan ei ole lausuntojen perusteella tarpeen tehdä muutoksia ja 14.1.2025 päivätty kaava etenee hyväksymisvaiheeseen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

Kaavamuutoksessa 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 krs-m^2 . Rakennusoikeus kaava-alueella lisääntyy kaavamuutoksen myötä 91 krs-m^2 .

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

Tällä asemakaava-alueella laaditaan myöhemmin erillinen sitova tonttijako.

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavakartalla, asemakaavan seuranta-lomakkeessa (kaavaselostuksen liite 1) sekä kaavaselostuksen liitteessä 3 kaavakartta ja -määräykset.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksella 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 kestävällä 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-m².

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 maanmuokkaustoimenpiteiltä 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 (17.3.2025)

Asemakaavan suunnittelija:

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dip.ins. YKS 742