

# ASEMAKAAVASELOSTUS

## KURRUNKUJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS



**Asemakaavan muutos koskee Harjavallan kaupungin 304 Pirkkalan kaupunginosan korttelin 23 tonttia 1.**

**Asemakaavan muutoksella muodostuu:  
304 Pirkkalan kaupunginosan korttelin 23 tontti 1 sekä  
maa- ja metsätalousaluetta.**



Laatija: Nosto Consulting Oy

11.3.2025

# 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>4</b>
<b>3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista</b> .....	<b>4</b>
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	4
3.1.2 Luonnonympäristö .....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maaperä .....	8
3.1.5 Pohjavesi.....	8
3.1.6 Maanomistus.....	8
3.1.7 Kaupungin asuntoliittiset tavoitteet.....	8
<b>3.2 Suunnittelutilanne</b> .....	<b>8</b>
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	8
3.2.2 Maakuntakaava.....	8
3.2.3 Yleiskaava .....	10
3.2.4 Asemakaava.....	10
3.2.5 Rakennusjärjestys ja muut suunnitelmat.....	11
3.2.6 Kaavan pohjakartta.....	11
<b>4. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>12</b>
<b>4.1 Asemakaavan suunnittelutarve</b> .....	<b>12</b>
<b>4.2 Suunnittelun käynnistäminen</b> .....	<b>12</b>
<b>4.3 Osallistuminen ja yhteistyö</b> .....	<b>12</b>
<b>4.4 Asemakaavan tavoitteet</b> .....	<b>12</b>
<b>4.5 Poikkeama yleiskaavasta</b> .....	<b>13</b>
4.5.1 Tarve poiketa yleiskaavasta.....	13
4.5.2 Maakuntakaavan huomioiminen.....	15
<b>4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot</b> .....	<b>15</b>
4.6.1 Rakentamisen määrä ja sijainti.....	15
4.6.2 Muutokset kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella .....	15
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>15</b>
<b>5.1 Aluevaraukset</b> .....	<b>15</b>
<b>5.2 Kaavan vaikutukset</b> .....	<b>16</b>
5.2.1 Vaikutukset luonnonympäristöön .....	16
5.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan .....	16
5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen.....	16
5.2.4 Nykyinen rakennuskanta .....	16
5.2.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen .....	16
5.2.6 Ilmastonmuutoksen huomioon ottaminen.....	16
5.2.7 Yhteenveto vaikutuksista .....	17
<b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>18</b>

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

304 Pirkkalan kaupunginosan korttelin 23 tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

304 Pirkkalan kaupunginosan korttelin 23 tontti 1 sekä maa- ja metsätalous-  
aluetta.

Asemakaavan muutoksen voimaan tullessa kumoutuu kaava-alueella aiemmin voimassa olleen asemakaavan kaavamerkinnyt ja -määräykset.

#### Käsittelyvaiheet

Vireille tulosta ilmoitettu:	x.x.xxxx asianosaisille kirjeitse
Kaupunkikehityksen lautakunta:	xx.xx.xxxx/xx §
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ollut nähtävillä:	x.x.xxxx-x.x.xxxx
Kaupunkikehityksen lautakunta:	x.x.xxxx/xx §
Kaavaehdotus ollut nähtävillä:	x.x.xxxx-x.x.xxxx
Kaupunginhallitus:	x.x.xxxx/xx §
Valtuusto:	x.x.xxxx/xx §

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Harjavallassa Kokemäenjoen pohjoispuolella Pirkkalan kaupunginosassa noin 1,7 km linnuntietä Harjavallan keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualuetta rajaavat lännessä Kurrunkuja, pohjoisessa Ollilankatu, idässä Kuusikujan kevyen liikenteen väylä sekä etelässä Pohjoisrannantie (mt 12106). Suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsee pääosin pientaloasumista sekä maatarakentamista.

Suunnittelualueella voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualan kiinteistö 79-304-23-1 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,5 ha.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on ”Kurrunkujan asemakaavan muutos”.

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa voimassa olevan asemakaavan mukainen yleisten rakennusten korttelin 23 tontti 1 kaavamuutoksessa erillispientalojen korttelialueeksi sekä maa- ja metsätalousalueeksi siten, että maa- ja metsätalousalueelle varataan erillinen rakennusala maa- ja metsätaloutta palvelevien talousrakennusten sijoittamiseksi. Korttelin 23 tontilla 1 on aiemmin sijainnut 1900-luvun alkupuolella rakennettu koulu/nuorisotalorakennus, joka on sittemmin purettu.

### 1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

- Asemakaavan seurantalomake (liite 1)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 2)
- Kaavakartta ja -määräykset A4 (liite 3)

## 2. TIIVISTELMÄ

Kaava-alue sijaitsee Harjavallassa Kokemäenjoen pohjoispuolella Pirkkalan kaupunginosassa noin 1,7 km linnuntietä Harjavallan keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualueita rajaavat lännessä Kurrunkuja, pohjoisessa Ollilankatu, idässä Kuusikujan kevyen liikenteen väylä sekä etelässä Pohjoisrannantie (mt 12106). Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee pääosin pientaloasumista sekä maatilarakentamista. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,5 ha.

Kaavan nimi on ”Kurrunkujan asemakaavan muutos”. Kaavatyön tavoitteena on osoittaa voimassa olevan asemakaavan mukainen yleisten rakennusten korttelin 23 tontti 1 kaavamuutoksessa erillispientalojen korttelialueeksi sekä maa- ja metsätalousalueeksi siten, että maa- ja metsätalousalueelle varataan erillinen rakennusala maa- ja metsätaloutta palvelevien talousrakennusten sijoittamiseksi.



*Suunnittelualueen rajaus ilmakuvassa violetilla.*

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Harjavallan Pirkkalan kaupunginosassa pientalovaltaisella asuinalueella Kokemäenjoen ja Pohjoisrannantien koillispuolella. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee AO-korttelien lisäksi laajakoja peltoalueita sekä maatilarakentamista. Ollilankadun pohjoispuolella sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaista puistoaluetta sekä yleisten rakennusten korttelialuetta.



### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualan korttelin 23 tontti 1 on rakentamaton. Tontin itäpuoli on peltomaata, kun taas tontin länsipuolella kasvaa harvakseltaan puustoa sekä matalaa kasvillisuutta.



*Kuva suunnittelualan länsiosasta kohti itää. Itäosan peltoaluetta ja tontin länsiosaa erottaa puurivi.*



*Kuva suunnittelualan länsiosasta kohti etelää ja Kokemäenjokea. Kuvassa kaksi 1960-luvun loppupuolella istutettua vanhaa kuusta.*



*Kuva suunnittelualan länsipuolella sijaitsevalta Kurrunkujalta kohti etelää ja Kokemäenjokea. Kurrunkujaa reunustaa puuistutus.*

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueella ei sijaitse Natura 2000- verkoston alueita tai muita suojelualueita eikä arvokkaita kallio- tai moreenimuodostumia. Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle tai maiseman arvoalueelle.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualue on rakentamaton. Suunnittelualueella korttelin 23 tontin 1 länsiosassa on aiemmin sijainnut 1900-luvun alkupuolella rakennettu koulu/nuorisotalorakennus talousrakennuksineen, jotka on sittemmin purettu. Suunnittelualan ympärillä sijaitsee eri-ikäisiä pääasiassa yksikerroksisia erillispientaloja sekä maatarakennuksia.



*Kuva suunnittelualan tontin länsiosasta kohti pohjoista.*





*Kurrunkujan ja suunnittelualan länsipuolella sijaitsevia rakennuksia.*



*Suunnittelualan eteläpuolella Pohjoisrannantien varrella kulkee kevyen liikenteen väylä.*

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäänöksiä.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa osaksi maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä **(kh)** *Kokemäenjoen kulttuurimaisema välillä Lammainen-Pirilä-Pirkkala-Torttila*. Satakuntaliitto käynnisti keväällä 2022 maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitysinventoinnin osana maakuntakaavan 2050 suunnittelua. Inventoinnissa on tarkistettu Satakunnan maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen tiedot ja aluerajaukset sekä täydennetty kohdeluetteloa modernin rakennusperinnön osalta. Satakunnan rakennusperintö 2005-luettelossa Harjavallassa on 19 maakunnallisesti merkittävää aluetta ja kohdetta ja nyt arvoalueita on uudessa inventoinnissa nimetty 14. Kokemäenjoen kulttuuri- maisema välillä Lammainen-Pirilä-Pirkkala-Torttila on poistettujen kohteiden joukossa. Syy kohteen poistamiseen on kohteen kuuluminen maisema-

alueeseen (Satakunnan maakuntakaava 2050 – selvitykset - Satakunnan maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2023 – PAKKI-inventointitietokannan aineistot kunnittain – Harjavalta). Kyseistä maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä ei ole osoitettu Satakunnan maakuntakaavan 2050 kaavaluonnoksessa.

### 3.1.4 Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on osin karkeaa hietaa ja osin hiekkamoreenia.

### 3.1.5 Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

### 3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö 79-304-23-1 on yksityisessä omistuksessa.

### 3.1.7 Kaupungin asuntoliittiset tavoitteet

Kaupungin asuntoliittiset tavoitteet ovat esitetty kaupunginhallituksen 23.11.2020 hyväksymässä asuntoliittisessä ohjelmassa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

### 3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi **Satakunnan maakuntakaavan** kokouksessaan 17.12.2009. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 30.11.2011. Maakuntakaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013.

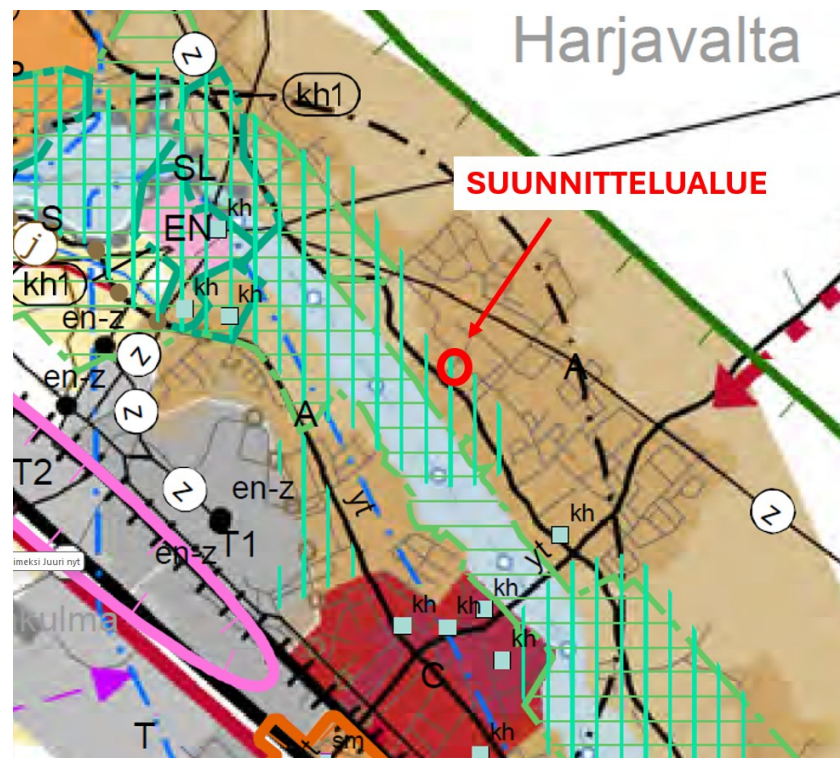
**Satakunnan vaihemaakuntakaava 1** hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 13.12.2013 ja ympäristöministeriö vahvisti kaavan 3.12.2014. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016. Vaihemaakuntakaavassa 1 teemana ovat Satakunnan merkittävät tuulivoimatuotannon alueet.

Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019 **Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2** ja maakuntavaltuuston päätös sai lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavan voimaantulosta kuulutettiin 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavan 2 teemoina ovat mm. energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö (mm. suojelu ja virkistys), kauppa, maisema-alueet sekä rakennetut kulttuuriympäristöt. Vaihemaakuntakaava 2 yhdessä Satakunnan maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan 1 kanssa ovat maankäyttö- ja rakennuslain (nykyinen alueidenkäyttölaki) mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.



Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (**A**), jossa merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asuminen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita. Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. 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. Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäviltä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa. Suunnittelualuetta koskee maakuntakaavamerkintä kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke (**kk1**), jossa merkinnällä osoitetaan Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä, monikeskuksinen aluerakenteen kehittämisvyöhyke, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkoston pitkän aikavälin alueidenkäytöllisiä ja toiminnallisia yhteensovittamis- ja kehittämistarpeita. Suunnittelualue sijoittuu myös matkailun kehittämisvyöhykkeelle (**mv2**), jolla osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet sekä maakuntakaavassa osoitetulle suojavyöhykkeelle (**sv1**), jossa merkinnällä osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointivyöhyke).

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa osaksi maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (**kh**) *Kokemäenjoen kulttuurimaisema välillä Lammainen-Pirilä-Pirkkala-Torttila*. (Päivitysinventoinnissa poistettu kohde, sillä kohde kuuluu osaksi arvokasta maisema-alueita).



Ote Satakunnan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

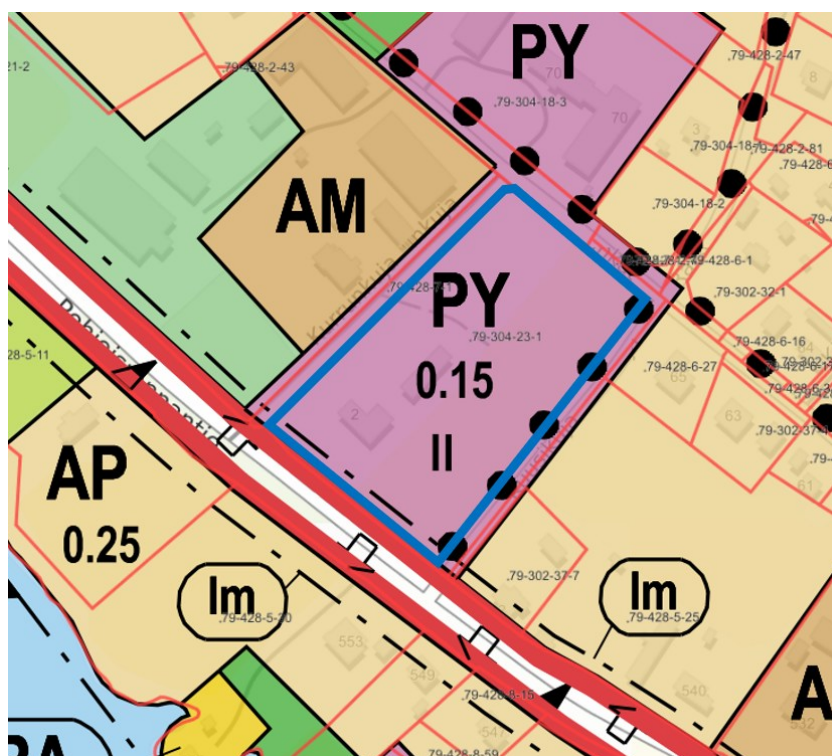
## Satakunnan maakuntakaava 2050

Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatiminen on käynnistynyt vuoden 2021 lopussa. Satakunnan maakuntakaava 2050 laaditaan kaikki maankäyttömuodot kattavana kokonaismaakuntakaavana, jossa 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 valmisteluvaiheen aineisto on ollut yleisesti nähtävillä 4.11.–5.12.2024.

### 3.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kokemäenjoen pohjoispuoleisen taajama-alueen sekä Näyhälän kylään kuuluvan ranta-alueen osayleiskaava., joka on tullut lainvoimaiseksi 28.8.1997.

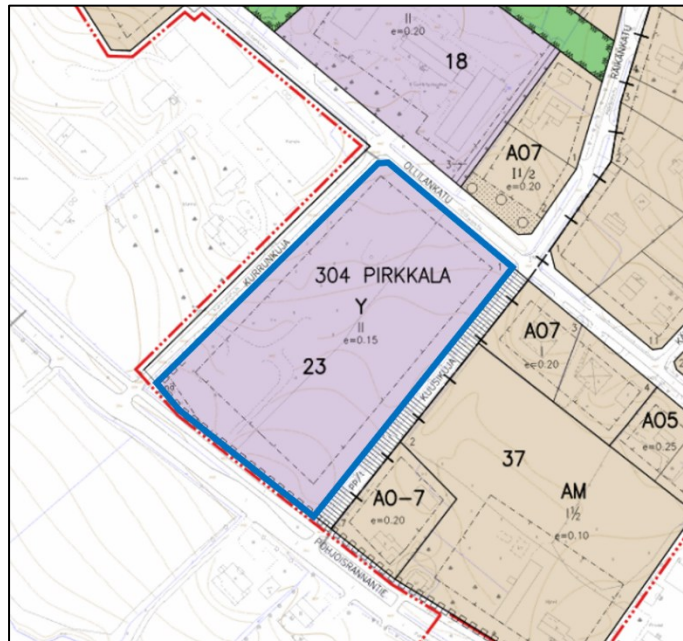
Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Kaavamääräyksen mukaan asemakaavassa käytettävä korttelialueen enimmäistehokkuusluku on 0,2 ja kerrosluku I, ellei yleiskaavakartalla ole toisin osoitettu.



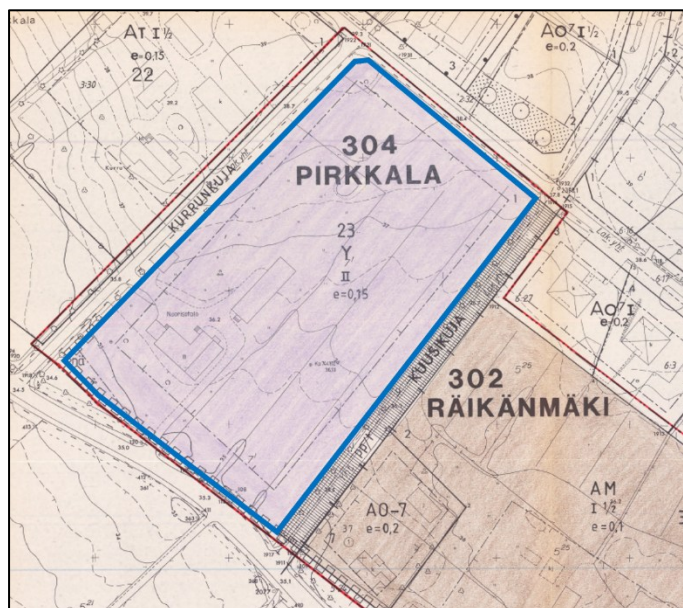
*Ote suunnittelualueella voimassa olevasta osayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja on osoitettu sinisellä rajauksella.*

### 3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen 7.5.1990 vahvistama asemakaavan muutos ja kumoaminen (kaava nro 148), jossa suunnittelualue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).



*Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja on osoitettu sinisellä.*



*Ote suunnittelualueella voimassa olevasta asemakaavasta (nro 148), jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja on osoitettu sinisellä rajauksella.*

### 3.2.5 Rakennusjärjestys ja muut suunnitelmat

Harjavallan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2023. Rakentamislaki, joka tuli voimaan 1.1.2025, edellyttää, että kuntien tulee uusia rakennusjärjestys uuden lain mukaiseksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

### 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 7.3.2025. Kaavatyön osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), joka on kaavaselostuksen liitteenä 2.

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu: \_\_. \_\_.2025.

Kaupunkikehityksen lautakunta on päättänyt kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta \_\_. \_\_.2025 § \_\_. Kaava-alueen maanomistajille ja rajanaapureille lähetetään tiedote, OAS sekä kaavaluonnos valmisteluvaiheen osallistumismahdollisuutta varten.

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

#### Kaavaehdotus

Kaupunkikehityksen lautakunta on päättänyt kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta \_\_. \_\_.2025 § \_\_.

#### Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksymisestä päättää Harjavallan kaupunginvaltuusto.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa voimassa olevan asemakaavan mukainen yleisten rakennusten korttelin 23 tontti 1 kaavamuutoksessa erillispientalojen korttelialueeksi sekä maa- ja metsätalousalueeksi siten, että maa- ja metsätalousalueelle varataan erillinen rakennusala maa- ja metsätaloutta palvelevien talousrakennusten sijoittamiseksi. Korttelin 23 tontilla 1 on aiemmin sijainnut 1900-luvun alkupuolella rakennettu koulu/nuorisotalorakennus, joka on sittemmin purettu.

## 4.5 Poikkeama yleiskaavasta

### 4.5.1 Tarve poiketa yleiskaavasta

Kaava-alue on voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Osayleiskaava on saanut lainvoiman 28.8.1997. Kaava-alue on alueella voimassa olevassa asemakaavassa (tullut lainvoimaiseksi 7.5.1990) osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), sillä alueella on sekä voimassa olevan asemakaavan että osayleiskaavan laadintahetkellä sijainnut 1900-luvun alkupuolella sekä koulu- että nuorisotalokäytössä ollut rakennus. Rakennus on sittemmin purettu ja kaava-alue on tällä hetkellä yksityisessä omistuksessa. Kaava-alue ei enää palvele eikä ole tarkoituksenmukainen yleiskaavan mukaisena julkisten palvelujen ja hallinnon alueena eikä sitä kautta myöskään voimassa olevan asemakaavan mukaisena yleisten rakennusten korttelialueena.

#### Yleiskaavan sisältövaatimukset

Alla olevassa taulukossa on esitetty alueidenkäyttölain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa huomioitavat 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, joka kaavamuutoksessa osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M), 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;	Kaavamuutos tukeutuu alueella olemassa olevaan rakentamiseen. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee pääosin pientalovaltaista asumista sekä maatilarakentamista. Kaavamuutoksessa korttelin 23 tontti 1, jossa on aiemmin sijainnut koulu/nuorisotalorakennus, osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi sekä maa- ja metsätalousalueeksi. Kaavamuutos ennemmin tiivistää, kuin hajauttaa yhdyskuntarakennetta lisäämällä vähäisesti asumista jo valmiiksi pientalovaltaisella asuinalueella. Maa- ja metsätalousalueelle sijoittuva talousrakennus sopeutuu alueen ympäristöön olemassa olevaan rakentamiseen tukeutuen. Kaava-alueella on lisäksi olemassa oleva kunnallistekniikan verkosto, joka edesauttaa kaavamuutoksen 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;	Kaavamuutoksessa voimassa olevan asemakaavan mukainen yleisten rakennusten korttelialue osoitetaan asumiseen sekä maa- ja metsätalousalueeksi. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee pääosin asumista. Kaavamuutos tukeutuu Harjavallan keskustan palveluihin.
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 katu-yhteydet.
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;	Kaava-alueella ei ole tiedossa erityisiä luonnon- tai kulttuuriympäristöarvoja.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys	Kaavamuutoksessa voimassa olevan kaavan mukainen yleisten rakennusten korttelialue osoitetaan asumiseen sekä maa- ja metsätalousalueeksi. Kaava vahvistaa virkistykseen soveltuvien alueiden säilymisen myös kaavamuutoksen jälkeen.
Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.	Kaavamuutos koskee yksityisomituksessa olevaa kiinteistöä, jossa on aiemmin sijainnut 1900-luvun alkupuolella rakennettu koulu/nuorisotalorakennus. Rakennus on sittemmin purettu eikä alue enää palvele tai ole tarkoituksenmukainen yleisten rakennusten korttelialueena. Kaavamuutoksessa kaava-alue osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi, johon rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 500 m <sup>2</sup> sekä maa- ja metsätalousalueeksi, johon aluetta palveleville talusrakennuksille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 800 m <sup>2</sup> . Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus alueella on 2237 m <sup>2</sup> . 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 tarkoitettujen 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.

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan rakentamisen yhteyteen, jossa kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee asumista sekä maatilarakentamista. Kaavamuuutoksessa asumiseen sekä maa- ja metsätalousaluetta palvelevien talousrakennusten käyttöön osoitettu rakennusoikeus on maltillinen ja sopeutettavissa alueen rakennettuun ympäristöön, luontoon sekä maisemaan. Kaavamuuutoksen myötä kaava-alueen rakennusoikeus vähenee yhteensä 937 m<sup>2</sup>. Suunniteltu asemakaavaratkaisu on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

### 4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

#### 4.6.1 Rakentamisen määrä ja sijainti

Kaava-alue sijoittuu Pirkkalan kaupunginosan pääosin pientalovaltaiselle asuinalueelle ja rajautuu katualueisiin sekä yleiseen maantiehen (Pohjoisrannantie). Kaavamuuutoksessa kaava-alueelle osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta (korttelin 23 tontti 1) sekä maa- ja metsätalousaluetta. Erillispientalojen tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 500 m<sup>2</sup> ja maa- ja metsätalousalueelle aluetta palveleville talousrakennuksille yhteensä 800 m<sup>2</sup>. Kaavamuuutoksessa rakennusoikeuden määrä vähenee yhteensä 937 m<sup>2</sup> voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

#### 4.6.2 Muutokset kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella

(Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa)

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Aluevaraukset

Kaavamuuutoksessa osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta (AO) yhteensä 0,4276 ha, johon rakennusoikeutta osoitetaan 500 m<sup>2</sup>. AO-kaavamääräyksen mukaan tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävän rakennuksen. Suurin sallittu kerrosluku on I ½.

Kaavamuuutoksessa osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta (M) yhteensä 1,0638 ha, johon rakennusoikeutta osoitetaan aluetta palveleville talousrakennuksille yhteensä 800 m<sup>2</sup>. Kaavamääräyksen mukaan M-alueella ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetulla rakennusalalla.

Asemakaava-alueella laaditaan myöhemmin erillinen sitova tonttijako.

Kaavamerkinnot 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

Asemakaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Alue on tällä hetkellä rakentamaton. Kaavamuutoksessa pääosa alueesta osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jossa ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetulla rakennusalalla. Asemakaava-alueella on voimassa rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

### 5.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Kaavamuutosalueen lähiympäristössä on pääosin pientaloasumista sekä maatilarakentamista. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen on sopeutettavissa alueen ympäristöön ja maisemaan niitä merkittävästi muuttamatta. Kaavamuutoksessa AO-rakennuspaikan kerrosluvuksi on osoitettu maltillisesti 1½.

### 5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta liikenteeseen.

### 5.2.4 Nykyinen rakennuskanta

Kaavamuutosalue on rakentamaton. Alueella aiemmin sijainnut 1900-luvun alkupuolella rakennettu koulu/nuorisotalorakennus on sittemmin purettu. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen on sopeutettavissa lähiympäristön olemassa olevaan rakennuskantaan.

### 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 verrattain lyhyet.

Kaavamuutoksessa kokonaisrakennusoikeuden määrä vähenee selvästi, yhteensä 937 m<sup>2</sup> alueella voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. asemakaavamuutoksen ilmastovaikutukset liittyvät pääosin rakentamisen aikaisiin päästöihin sekä rakennusten energiankulutukseen (esim. lämmitys). Pääosa rakennusmateriaalien ja -tuotteiden aiheuttamista päästöistä syntyy valmistusvaiheessa ja rakennusmateriaalien osuus uusien rakennusten elinkaaren aikaisista kasvihuonekaasupäästöistä on merkittävä. Lisäksi päästöjä aiheuttaa työmaakoneiden kuljetuksesta ja käytöstä. Kaavamuutosalueen maasto on kuitenkin rakentamisen kannalta melko tasaista, jolloin voimakkailta maanmuokkaustoimenpiteiltä vältytään. Alueelta joudutaan rakentamisen yhteydessä mahdollisesti poistamaan vähäisesti puustoa/kasvillisuutta.

Asemakaava-alueella on voimassa rakentamislain 53 §:n mukainen toimintajako.

Kaavamuutoksella ei kokonaisuudessaan arvioida olevan merkittäviä ilmastovaikutuksia.

### **5.2.7 Yhteenveto vaikutuksista**

Kaavamuutoksen poikkeaminen voimassa olevasta yleiskaavasta on perusteltua, eikä alue enää palvele tai ole tarkoituksenmukainen julkisten rakennusten alueena, kun alueella aiemmin sijainnut koulu/nuorisotalorakennus on sittemmin purettu. Kaavamuutosalue on yksityisomistuksessa ja osoitettavissa parhaiten pientaloasumiseen alueen lähiympäristön maankäyttö ja rakennuskanta huomioiden. Kaavamuutos ei vaikeuta voimassa olevan maakuntakaavan tai yleiskaavan tavoitteiden toteuttamista.



## 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 \_\_. \_\_. \_\_\_\_\_

Asemakaavan suunnittelija:

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dip.ins. YKS 742