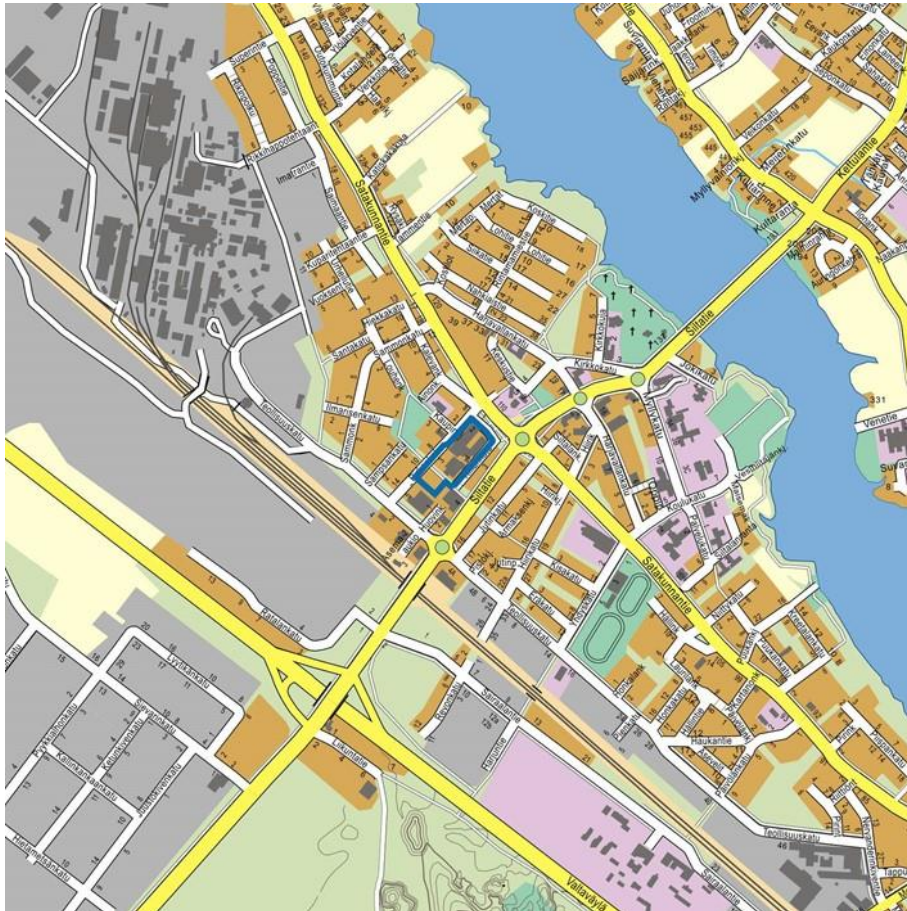


ASEMAKAAVASELOSTUS (LUONNOS)

HARJAVALLAN LIIKEKESKUKSEN ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kalevan 202 kaupunginosan korttelin 2 tontteja 2, 5 ja 6, kiinteistöjä 403:16:191 ja 403:16:236 sekä puisto-, tori- ja katualueita koskeva asemakaavan muutos.



Laatija: Harjavalta 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	4
1.5 Selostuksen lähdemateriaali.....	4
2. TIIVISTELMÄ	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maaperä.....	7
3.1.5 Pohjavesi.....	8
3.1.6 Maanomistus.....	8
3.2 Suunnittelutilanne	9
3.2.1 Maakuntakaava	9
3.2.2 Yleiskaava	10
3.2.3 Asemakaava	11
3.2.4 Rakennusjärjestys ja muut suunnitelmat.....	11
3.2.5 Kaavan pohjakartta	11
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
Yleiskaavan sisältövaatimukset	14
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	16
5.1 Aluevaraukset	16
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	17
5.2.4 Nykyinen rakennuskanta	17
5.2.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	18
5.2.6 Yhteenveto vaikutuksista.....	18
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Kalevan 202 kaupunginosan korttelin 2 tontteja 2, 5 ja 6, kiinteistöjä 403:16:191 ja 403:16:236 sekä puisto-, tori- ja katualueita.

Asemakaavalla muodostuu:

Kalevan 202 kaupunginosan kortteli 2 sekä puisto-, tori- ja katualueita.

Asemakaava-alueella laaditaan erillinen tonttijako.

Vireille tulosta ilmoitettu:	11.11.2021 kuulutus ja 9.11.2021 asianosaisille kirjeitse
Kaupunkikehityksen lautakunta:	3.11.2021/64 § OAS
Kaupunkikehityksen lautakunta:	x.x.xxxx/xx § kaavaluonnos
Kaupunkikehityksen lautakunta:	x.x.xxxx/xx § kaavaehdotus
Kaupunginhallitus:	x.x.xxxx/xx §
Valtuusto:	x.x.xxxx/xx §

Selostusteksti on päivitetty: 1.12.2021

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Harjavallassa Kokemäenjoen eteläpuolisella taajama-alueella. Aluetta rajaavat Killankatu, Pirkankatu ja S-market Harjavallan pysäköintialue.

Muutosalue sijaitsee kaupungin keskustan palvelujen tuntumassa.

Suunnittelualueella sijaitsee Harjavallan liikekeskus. Alueen ympärillä on kerrostaloja ja liikerakennuksia. Muutosalueen pohjoispuolella sijaitsee Harjavallan kaupungintalo.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,7 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on ”Harjavallan liikekeskuksen asemakaavan muutos”.

Kaavan tavoitteena on osoittaa vajaakäyttöisen liikekeskuksen tilalle asuin-kerrostaloja. Kerrostalojen maantasokerroksiin on tarkoitus mahdollistaa myös liike- ja yhteistilojen sijoittamista.

Kaavaprosessin tavoitteena on laatia nykyiselle asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle asemakaavan muutos, jossa osoitetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (AL). Alueelle voidaan sijoittaa asuin-kerrostaloja sekä niiden maantasokerroksiin liike- ja yhteistiloja.

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma;
- kaavoitustilannekartta;
- osallisten maanomistajien luettelo;
- tilastolomake (ehdotusvaiheessa);
- lausuntojen vastineet (ehdotusvaiheessa).

1.5 Selostuksen lähdemateriaali

- Harjavalta liikekeskusvisio 14.5.2021 (Schauman Arkkitehdit Oy)



Havainnekuva liikekeskusvisiosta (Schauman Arkkitehdit Oy)

2. TIIVISTELMÄ

Kaava-alue sijaitsee Harjavallassa Kokemäenjoen eteläpuolisella taajama-alueella. Aluetta rajaavat Killankatu, Pirkankatu ja S-market Harjavallan pysäköintialue.

Muutosalue sijaitsee kaupungin keskustan palvelujen tuntumassa.

Suunnittelualueella sijaitsee Harjavallan liikekeskus. Alueen ympärillä on kerrostaloja ja liikerakennuksia. Muutosalueen pohjoispuolella sijaitsee Harjavallan kaupungintalo.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,7 ha.

Kaavan nimi on ”Harjavallan liikekeskuksen asemakaavan muutos”.

Kaavan tavoitteena on osoittaa vajaakäyttöisen liikekeskuksen tilalle asuin-kerrostaloja. Kerrostalojen maantasokerroksiin on tarkoitus mahdollistaa myös liike- ja yhteistilojen sijoittamista.

Kaavaprosessin tavoitteena on laatia nykyiselle asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle asemakaavan muutos, jossa osoitetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (AL). Alueelle voidaan sijoittaa asuin-kerrostaloja sekä niiden maantasokerroksiin liike- ja yhteistiloja.



Ilmakuva, muutosalue rajattu keltaisella

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Harjavallan keskustan tuntumassa kaupungintalon eteläpuolella ja on kokonaan rakennettua. Alueella sijaitsee Harjavallan liikekeskus, jonka ensimmäiset rakennukset on rakennettu vuonna 1964 (arkkitehti Pentti Ahola). Liikekeskusta on laajennettu asteittain ja se muodostuu useasta rakennuksesta. Autopaikat sijaitsevat korttelin ulkoreunoilla. Korttelin pohjoisosassa muodostuu pieni aukio rakennusten välissä jossa on istutuksia ja istuskeluryhmiä.

3.1.2 Luonnonympäristö

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



Viistoilmakuva pohjoisesta

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Harjavallan kaupungintalo. Itä- ja länsipuolilla sijaitsee 1950-70-luvuilla rakennettuja kaksi- ja kolmekerroksisia kerros- / lamellitaloja vehreine pihoineen. Muutosalueen eteläpuolella on isohko toriaukio, jota ympäröi uudemmat liikerakennukset (S-market ja Tokmanni).



Viistoilmakuva etelästä



Viistoilmakuva idästä

3.1.4 Maaperä

Geopalvelu Oy on heinäkuussa 2021 tutkinut alueen maaperää. Perustamistapalausunnossa todetaan mm että:

- Tutkitulla alueella ei ole tehty maaperän pilaantuneisuusselvitystä. Täyttömaita poistettaessa maa-ainesta on tarkkailtava aistinvaraisesti ja ryhdyttävä lisäselvityksiin, mikäli kaivumaissa havaitaan pilaantuneisuuteen viittaavaa.
- Tutkimusalueelle rakennettavat monikerroksiset rakennukset perustetaan kitkapaalujen varaan.
- Kevyemmät rakennukset ja rakenteet voidaan harkita perustettavaksi perusmaan varaan.
- Rakennusten alapohjat voidaan rakentaa maanvaraisena rakenteena puhtaasti perusmaan varaan.
- Alueella on tehtävä tarkempia lisätutkimuksia kaikilla rakennuspaikoilla perustamisolosuhteiden varmistamiseksi.
- Liikennealueilta on kaivettava pois kaikki humusmaat ja löytyneet perusmaakerrokset. Liikennealueiden rakennekerrosten paksuudeksi suositetaan

vähintään 1,0 m. Rakennekerrokset on tehtävä routimattomista materiaaleista.

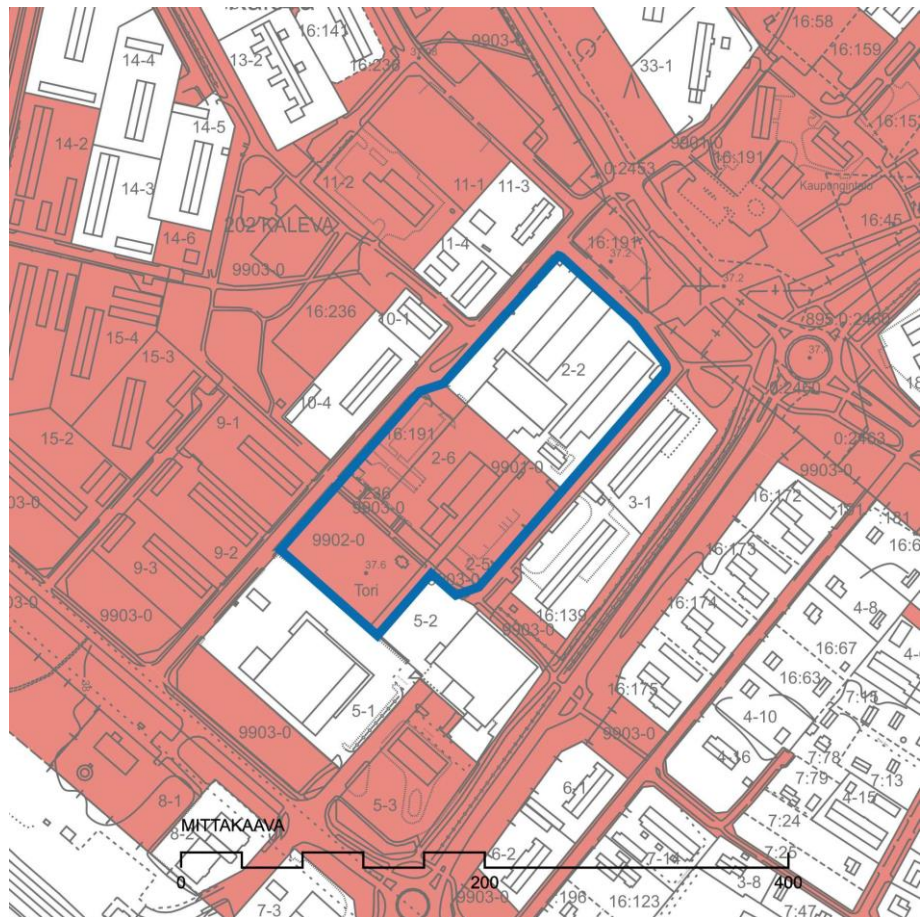
- Alueen suunnittelun edistyessä on tehtävä tarkempia tonttikohtaisia pohjatutkimuksia kaikilla rakennuspaikoilla. Kohteille tulee laatia pohjarakenne- ja pinnantasaussuunnitelmat.

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 Kokemäenjokeen Lammaistenlahdella Nakkilassa.

3.1.6 Maanomistus

Tontti 202-2-2 on yksityisessä omistuksessa, muu alue on kaupungin omistuksessa.



Ote maanomistuskartasta, kaupungin omistus punaisella värillä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

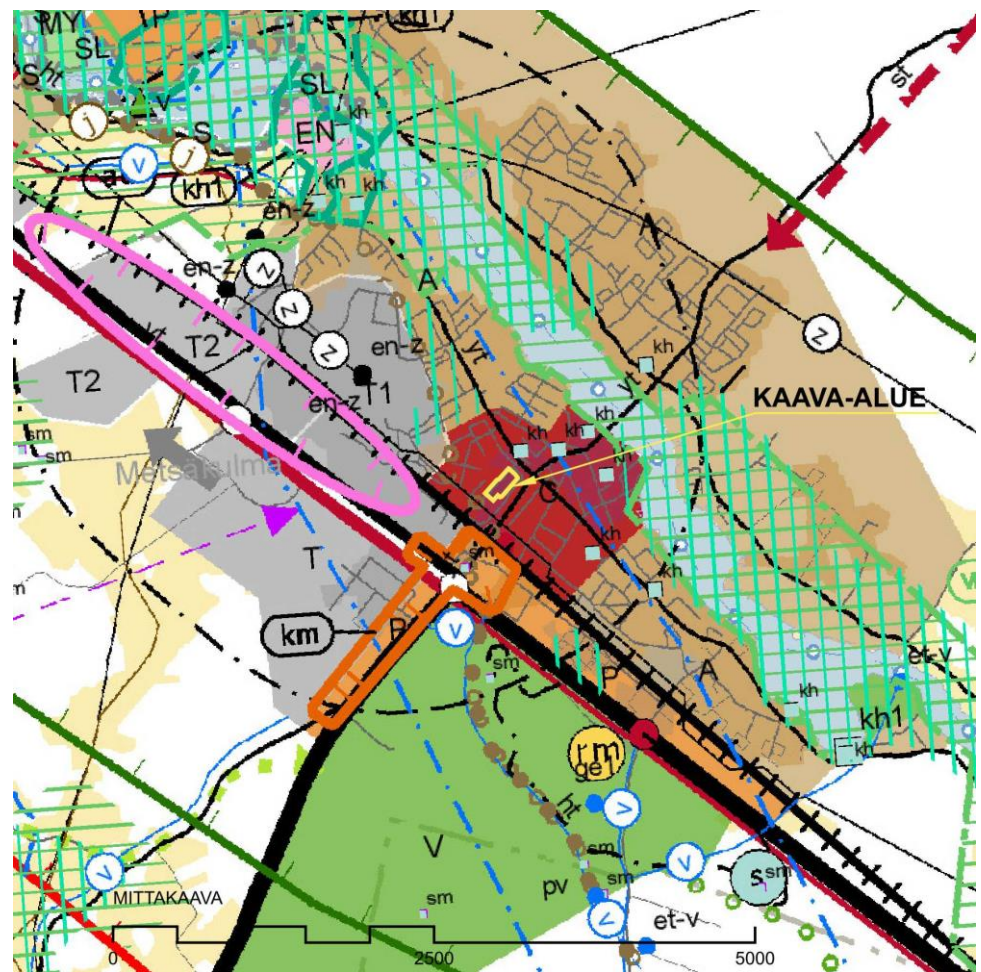
Suunnittelualueutta koskee 13.3.2013 lainvoimaiseksi tullut maakuntakaava, jossa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

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).



Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä

3.2.2 Yleiskaava

3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- kaava nro 4, lainvoimainen 5.1.1972
- kaava nro 24, lainvoimainen 20.11.1975
- kaava nro 111, lainvoimainen 13.5.1986
- kaava nro 244, lainvoimainen 11.3.2014

Asemakaavoissa alue on osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL), autopaikkojen korttelialueeksi (YA), puistoalueeksi (P ja VP) sekä katu- ja torialueeksi.



Ote ajantasa-asemakaavasta

3.2.4 Rakennusjärjestys ja muut suunnitelmat

Harjavan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2002. 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 kiinteistöajakarttaan, jota pidetään jatkuvasti ajan tasalla. Alueen pohjakarttaa on päivitetty vuonna 2021 tehtyjen maastomittausten perusteella. Kartan hyväksymisestä on merkintä asemakaavakartalla.

4. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelutarve

Suunnittelutarve perustuu kaupungin ja maanomistajan tarpeeseen muuttaa vajaakäytössä olevan liikekeskuksen käyttötarkoitusta.

- Tavoitteena olla jatkossakin Satakunnan yrittäjäaktiivisin kunta
- Tavoitteena edistää Harjavallan elinvoimaa ja työllisyyttä
- Harjavallan nykyisillä yrityksillä kasvusuunnitelmia ja kysyntää, Harjavaltaan on tulossa paljon uusia työpaikkoja, 5 vuoden sisällä arviolta 100-500 työpaikkaa.
- Nykyään ei ole tarjolla laadukkaita asuntoja, kaavoituksen tavoitteena saada hyödynnettyä kasvu. Työntekijöitä halutaan houkutellessa Harjavaltaan asumaan.
- Liikekeskus ollut aikoinaan moderni ja houkutteleva, mutta nyt on paljon tyhjillään
- Suurin este muuttamiselle Harjavaltaan on hyvätasoisten vuokrakerrostalojen puute

4.2 Suunnittelun käynnistäminen

Yksityinen maanomistaja on neuvotellut kaupungin kanssa asemakaavan muuttamisesta ja tilannut viitesuunnitelman Schauman Arkkitehdit Oy:ltä kaavoituksen pohjaksi. Kaavamuutos käynnistyi kaupunkikehityksen lautakunnan 3.11.2021 tekemän päätöksen perusteella.

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 on kuultu kaupungin teknistä johtajaa, vesihuoltoteknikkoa ja ympäristöinsinööriä.

Kaava-alueen maanomistajille ja rajanaapureille on lähetetty 9.11.2021 tiedote, OAS sekä havainnemateriaali ”Liikekeskusvisio” valmisteluvaiheen osallistumismahdollisuutta varten.

Kaupunkikehityksen lautakunta päätti 15.12.2021 kaavaluonnoksen nähtävillepanosta ajalle 23.12.2021-24.1.2022. Kaavaluonnoksesta lähetettiin lausuntopyyntö Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, Satakuntaliitolle, Satakunnan Museolle ja Satakunnan pelastuslaitokselle. Kaavaluonnoksesta pyydettiin kommentti Lammaisten Energia Oy:ltä.

Vastineet ovat erillisessä liitteessä (ehdotusvaiheessa).

Lausunnoissa olleita muutos- ja täydennysesityksiä on otettu huomioon kaavaehdotuksen laatimisessa kappaleessa 4.6.3 selostetulla tavalla. (ehdotusvaiheessa).

Kaupunkikehityksen lautakunta päättää x.x.xxxx OAS:n päivityksestä ja kaavaehdotuksen nähtävillepanosta ajalle x.x.xxxx. (ehdotusvaiheessa)

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

Kaavaehdotuksesta saaduissa lausunnoissa kaavaan ei enää vaadittu / vaadittiin muutoksia (täydentyä ehdotusvaiheessa).

Asemakaavan hyväksymisestä päättää valtuusto.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on osoittaa vajaakäyttöisen liikekeskuksen tilalle asuin-kerrostaloja. Kerrostalojen maantasokerroksiin on tarkoitus mahdollistaa myös liike- ja yhteistilojen sijoittamista.

Kaavaprosessin tavoitteena on laatia nykyiselle asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle asemakaavan muutos, jossa osoitetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (AL). Alueelle voidaan sijoittaa asuin-kerrostaloja sekä niiden maantasokerroksiin liike- ja yhteistiloja.

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 liikerakennusten alueeksi (KL), yleiseksi pysäköintialueeksi (LP), puistoalueeksi (VP) sekä katu- ja torialueeksi.

Asemakaavaratkaisussa korttelialueelle osoitetaan käyttötarkoitus ”Asuin- ja liikerakennusten korttelialue” (AL). Poikkeaminen yleiskaavasta perustuu siihen, että yleiskaavassa osoitettu käyttötarkoitus (KL) ei ole enää tämän korttelin osalta ajantasainen. Uusia kaupan yksiköitä on rakennettu sekä muutosalueen eteläpuolelle (S-market ja Tokmanni) että keskustan suunnassa (K-Supermarket). Muutosalueen kokoiselle kaupan keskittymälle ei ole Harjavallassa enää kysyntää.

Koska asemakaavaehdotus poikkeaa oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta liikerakennusten korttelialueeksi (KL) osoitetulla alueella, otetaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien huomioon myös mitä MRL 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

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;	Kaavaratkaisu on yhdyskuntarakenteellisesti toimiva, kaava-alueen rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta, parantaa palvelujen saavutettavuutta ja vähentää ajoneuvoliikennettä. Kaavaratkaisun ekologinen kestävyys on hyvä, koska uusien asuntojen rakentaminen sijoittuu keskusta edistää kevyen liikenteen käyttöä ja alueelle rakennettua kunnallistekniikkaa hyödynnetään tehokkaasti, joten hanke edistää kestävä kehitystä.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö	Ratkaisu on taloudellinen yhdyskuntatekniikan toteutuksen kannalta: katu ja kunnallistekniikka ovat valmiina.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	Harjavallan nykyisillä yrityksillä on kasvusuunnitelmia ja kysyntää, Harjavaltaan on tulossa paljon uusia työpaikkoja, 5 vuoden sisällä arviolta 100-500 työpaikkaa. Nykyään ei ole tarjolla laadukkaita asuntoja, kaavoituksen tavoitteena saada hyödynnettyä kasvu. Työntekijöitä halutaan houkutellessa Harjavaltaan asumaan. Varsinkin uusista vuokra-asunnoista on pula. Harjavallan kaikki palvelut sijaitsevat kävelymatkan päällä alueesta.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Asemakaavan tavoitteena on tuoda uusia asuntoja keskusta palvelujen läheisyyteen. Näin voidaan vähentää autoliikennettä ja lisätä kevyen liikenteen käyttöä. Alueelle on olemassa hyvät yhteydet rakennettua katuverkostoa ja myös kevyen liikenteen väyliä pitkin. Alue on helposti kytkettävissä teknisen huollon verkostoon, koska alueella on jätevesiverkosto ja vesijohdot valmiina.

	Kaavaratkaisu edistää liikenteen, erityisesti joukko- liikenteen ja kevyen liikenteen, sekä vesi- ja jäte- huollon tarkoituksenmukaista järjestämistä ympä- ristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestä- vällä tavalla.
5) mahdollisuudet turvalliseen, ter- veelliseen ja eri väestöryhmien kan- nalta tasapainoiseen elinympäris- töön;	Kaavalla tuodaan uusia, erikokoisia asuntoja palve- lujen läheisyyteen.
6) kunnan elinkeinoelämän toiminta- edellytykset;	Kaavalla on tähän suorat vaikutukset. Kaavan mah- dollistama rakentaminen parantaa kaupungin asun- totarjontaa ja lisää kaupungin vetovoimaa. Kaupun- gin 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 liiken- teen 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 siistiytyy kun vajaakäy- tössä oleva, ja rapistunut liikekeskus korvataan uu- disrakennuksilla.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys	Alue on tällä hetkellä kokonaan rakennettu. Uudis- rakentamisen yhteydessä luodaan asukkaille veh- reitä oleskelualueita korttelin sisällä. Uusia varsi- naisia virkistysalueita ei synny, mutta niitä ei myös- kään poistu kaavan myötä.
Yleiskaava ei saa aiheuttaa maan- omistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.	Kaavaa muutetaan yhteistyössä yksityisen maan- omistajan kanssa.

4.5.2 Maakuntakaavan huomioiminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun 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.

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.6.1 Rakentamisen määrä ja sijainti

Kaavan esivalmisteluvaiheessa on tutkittu erityyppisiä ratkaisuja tontinkäytölle. Lähtökohtana on ollut sekä kaupungin että yksityisen maanomistajan tavoitteet. Toisena vaihtoehtona liikekeskusvisiota laadittaessa oli umpikortteli, mutta sen vaiheittainen toteuttaminen olisi vaikeampi toteuttaa kuin erillistaloihin perustuvan kaavaratkaisun, koska erillistalojakin rakennettaisiin todennäköisesti vain yksi kerrallaan muutaman vuoden välein.

Toteutuskelpoinen ratkaisu tulee olla sellainen, että se mahdollistaa vaiheittaisen toteutuksen pitkällä aikavälillä, sekä käyttötarkoitukseltaan riittävän väljä. Nykytilanteen mukaiselle kaupan keskittymälle ei ole enää kysyntää. Uusien teollisuusinvestointien mukaan alueella syntyy kasvava tarve uusille kerrostaloasunnoille. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien kerrostalojen rakentamisen hyvälle paikalle keskustaansuhteellisten liikenneyhteyksien yhteyteen. Kerrostalojen maantasokerrokseen on mahdollista sijoittaa liike- ja toimistotiloja kysynnän ja tarpeen mukaan.

4.6.2 Muutokset kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella

Täydentyä ehdotusvaiheessa

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

Kaavalla osoitetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (AL) 2,13 ha. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä V-VIII.

Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 20 100 krs-m². Lisäksi auto- ja pyöräkatoksia saa rakentaa rakennusoikeutta ylittäen.

Lisäksi osoitetaan puistoaluetta (VP) 0,15 ha sekä katuaukio- / torialuetta 0,46 ha.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 2,746 ha.

Tällä asemakaava-alueella laaditaan erillinen 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

Asemakaavamääräyksissä annetaan määräykset, joilla rakentamisen määrää, korkeutta ja laajuutta ohjataan. Lisäksi määräyksissä ohjataan rakennusten ulkonäköä, mm julkisivuvärien ja materiaalien suhteen.

Maantasokerroksen julkisivut tulee toteuttaa vaihtelevana ja varustettava lasipinnoin, ritilöin ym. katujen ja yleisten yhteyksien varrella. Sokkelipintojen ja muurien materiaaliin, massoitteluun ja maisemointiin tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen julkisivun luomiseksi.

Muutosalueen lähiympäristö on varsin monimuotoinen. Lähistöltä löytyy niin asuinrakennuksia, liikerakennuksia kuin julkisia rakennuksia ja -ulkotiloja. Uudet rakennukset luovat, samalla tavalla kuin liikekeskus aikanaan, valmistuessaan uuden kokonaisuuden. Vaikutukset katukuvaan ovat siten merkittävät, mutta osoittavat samalla kaupungin ja yhteiskunnan muutosta laajemminkin. Rakennusten kerroslukujen vaihtelulla ja massoittelulla luodaan monimuotoinen asuinkortteli. Sisäpihat on suunniteltu vehreiksi, ja uudisrakennukset on sijoitettu niin väljästi että pihapuut näkyvät myös kadulle rakennusten välistä.

5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen

Liikenneselvitys ehdotusvaiheessa

5.2.4 Nykyinen rakennuskanta

Ehdotuksen lähtökohtana on nykyisen rakennuskannan vaiheittainen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksilla. Liikekeskuksen alustava purkamisjärjestys olisi tontilla 202-2-2 alla olevan kaavion mukainen. Uudisrakentaminen etenisi vaiheittain samassa järjestyksessä.



Rakennusten inventointi tehdään ehdotusvaiheessa.

5.2.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Vaikutusten arviointi ehdotusvaiheessa

5.2.6 Yhteenveto vaikutuksista

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

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan uusien asuinkerrostalojen rakentamisen Harjavallan keskustapalvelujen ja rautatieaseman läheisyyteen.

Kaavamuutoksen tuloksena kaupungin asuntotarjonta monipuolistuu ja kaupungin vetovoima kasvaa.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava laaditaan konsulttikaavana. Tonttijako laaditaan kaupungin omana työnä.

Kaava-alueen rakentaminen tulee tapahtumaan vaiheittain monen vuoden ajan.

Kaava-alueen reunoilla on 2010-luvulla kokonaan uudistettu kunnallistekniikka, joka on riittävä uuden kaavaratkaisun kannalta. Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä kustannuksia kaupungin infran rakentamisessa.

Harjavallassa 1.12.2021

Kaavasuunnittelija:

Janne Helin
Schauman Arkkitehdit Oy

Kaupungin kaavoittaja:

Jari Prehti
kaupungingeodeetti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 079 Harjavalta Täyttämispvm 07.12.2021
Kaavan nimi Harjavallan liikekeskuksen asemakaavan muutos
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 03.11.2021
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 2,7462 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 2,7462

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	2,7463	100,0	20100	0,73	0,0000	11300
A yhteensä	2,1318	77,6	20100	0,94	0,3058	11300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1545	5,6			0,0107	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4600	16,7			-0,3165	
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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	2,7463	100,0	20100	0,73	0,0000	11300
A yhteensä	2,1318	77,6	20100	0,94	0,3058	11300
AL					-0,6544	-2800
AL-12	2,1318	100,0	20100	0,94	2,1318	20100
AL3					-1,1716	-6000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1545	5,6			0,0107	
VP	0,1545	100,0			0,0107	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4600	16,7			-0,3165	
Joukkol.kadut					-0,0346	
Katuauk./torit	0,4600	100,0			0,0416	
Kev.liik.kadut					-0,1176	
YA					-0,2059	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						