



TURUN KAUPPAKORKEAKOULU
Turku School of Economics

**KAKSKERRAN JA HIRVENSALON ASEMA
TURUN KAUPUNGIN MAAPOLITIIKASSA**

Aluemaantieteellinen kuvaus

Talousmaantieteen
Pro gradu -tutkielma

Laatija
Markku Monnonen 1823

Ohjaajat
KTT Heli Marjanen
KTT Päivi Oinas
KTM Juulia Räikkönen

30.6.2008
Turku

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	5
1.1	Johdatus aiheeseen	5
1.2	Tutkimuksen tarkoitus	8
1.3	Tutkimuksen rakenne	8
2	STRATEGINEN ALUESUUNNITTELU	9
2.1	Strateginen suunnittelu	9
2.2	Maankäytön suunnittelujärjestelmä	10
2.3	Aluesuunnittelu	13
2.3.1	Maakuntakaavoitus	13
2.3.2	Kaupunki- ja aluemarkkinointi	15
2.3.3	Kaupungin ja maaseudun vuorovaikutus	16
2.4	Strateginen aluesuunnittelu Turussa	18
3	MAAPOLITIIKKA	20
3.1	Maapolitiikan keinot	20
3.1.1	Maanhankinnan keinot	20
3.1.2	Maankäyttösopimus, kehittämiskorvaus ja kehittämisalumenettely	21
3.1.3	Kaavan toteuttamista edistävät keinot	22
3.1.4	Tonttien luovuttaminen rakennettavaksi	22
3.2	Kunnan maapoliittinen ohjelma	22
3.3	Turun kaupungin maapolitiikka	23
3.3.1	Turun kaupungin maapolitiikan rakenne	23
3.3.2	Turun kaupungin maapolitiikan periaatteet 2006	25
3.3.3	Asemakaavoitus ja maankäyttösopimukset	26
3.3.4	Suunnitteluvaramukset	28
3.3.5	Tonttien luovutus	28
3.4	Turun asunto- ja maankäyttöohjelma 2006–2010	29
4	KAKSKERTA JA HIRVENSALO	32
4.1	Kaksikerran kunta	32
4.2	Kaksikerran liittäminen Turkuun	37
4.3	Kaksikerran alue tänään	40
4.4	Hirvensalo osana Maarian pitäjää	42
4.5	Hirvensalon liittäminen Turkuun	43

4.6	Hirvensalon alue tänään	45
5	KAKSKERRAN JA HIRVENSALON ALUEIDEN ERITYISPIIRTEET	47
5.1	Sijainti Turkuun nähden	47
5.2	Huvila-asutus ja rannat	48
5.3	Virkistyskäyttö	49
5.4	Kakskerranjärvi	50
5.5	Asutusrakenne ja elinkeinorakenne	51
5.6	Maanomistusolot	52
6	JOHTOPÄÄTÖKSET	53
7	YHTEENVETO	56
	LÄHTEET	57
LIITE 1	KAKSKERRAN ALUEEN KIINTEISTÖRAKENNE JA KAUPUNGIN MAANOMISTUS	64
LIITE 2	HIRVENSALON SUUNNITTELUTILANNE	65
LIITE 3	SATAVA-KAKSKERTA ALUEEN SEUDULLINEN LIIKENNEVERKKO	66
LIITE 4	SATAVA-KAKSKERTA ALUEELTA OTE MAAKUNTAKAAVASTA	67
LIITE 5	SATAVA-KAKSKERTA ALUEEN OSAYLEISKAAVAN LAADINNAN KEHITYSKUVA	68
LIITE 6	SATAVA-KAKSKERTA ALUEEN OSAYLEISKAAVAN MITOITUSKARTTA VAIHTOEHTO 2 MAX	69
LIITE 7	HIRVENSALON ALUEEN OTE MAAKUNTAKAAVASTA	70
LIITE 8	HIRVENSALON ALUEEN KAAVALLINEN SUUNNITTELUTILANNE	71
LIITE 9	HIRVENSALON JA SATAVA-KAKSKERTA ALUEEN LIIKENNEVERKON KEHITYSKUVA	72
LIITE 10	HIRVENSALON ETELÄISEN OSAN JA SATAVA- KAKSKERTA ALUEEN INFRASTRUKTUURI	73
LIITE 11	SATAVA-KAKSKERTA ALUEEN RANTA-ALUE, MITOITUSRANTAVIIVA	74
LIITE 12	HIRVENSALO JA SATAVA-KAKSKERTA ALUEEN ASUTUSRAKENNE	75

KUVIOLUETTELO

Kuvio 1	Hirvensalo, Satava ja Kakskerta Turun kaupungin alueella.....	7
Kuvio 2	Maankäytön suunnittelujärjestelmän yleisrakenne.....	11
Kuvio 3	Yleiskaavan kulku osallisen näkökulmasta	12
Kuvio 4	Rakennuskielto Satava-Kakskerta	24
Kuvio 5	Rakennuskielto Hirvensalo.....	25
Kuvio 6	Kartta alueliitokset.....	33
Kuvio 7	Kartta Kakskerran pitäjän alueesta	36
Kuvio 8	Turun saarten kanta-asukasmäärät	37

1 JOHDANTO

1.1 Johdatus aiheeseen

Kunnallinen päätöksenteko on moniulotteista. Paikallishallintoyksikkönä kunnan tehtävänä on palveluiden turvaaminen kuntalaisille (Laakso & Loikkanen 2004, 11–12; 387–388). Maankäytön suunnittelu kuuluu kunnan perustehtäviin. Kunnalla on kaavoitusmonopoli. Maankäytön suunnittelussa on keskeistä alueiden varaaminen niin kaupan, teollisuuden kuin muun elinkeinotoiminnan käyttöön ja asuinalueiden osoittaminen.

Kunnan tulee laatia alueelleen yleiskaava, jossa nämä peruskysymykset tulee ratkaista (Hollo 2006, 73). Yleiskaavaa laadittaessa tulee ottaa huomioon valtakunnan aluesuunnittelutavoitteet ja voimassa oleva maakuntakaava. Maankäytön suunnittelu on niitä vaikeimpia kunnalle kuuluvia tehtäviä.

Minulla on ollut mahdollisuus seurata Turun kaupungin päätöksentekoa useamman vuosikymmenen ajan. Olen ollut pitkään mukana Turun päättäjänä niin luottamustoilmenhaltijana kuin viranhaltijana aiheeseen keskeisesti liittyen. Olen myös syntyperäinen kaks kertalainen ja nykyinen kanta-asukas Kaks Kerrasta.

Aluesuunnitteluun liittyy lähes aina erilaisia ristiriitaisia paineita ja näkemyksiä. Aluesuunnittelu on tiiviissä kyttyssä kunnan talouden hoitoon. Sillä, asuvatko Turussa työssäkäyvät Turussa vai naapurikunnissa, on välitön vaikutus kunnan talouteen. Turkuun hallinnollisesti kuuluva saaristoalue on Turulle ollut ja on edelleen suuri mahdollisuus. Olen omakohtaisesti pystynyt kokemaan päätöksenteon vaikeuden tämän saaristoalueen maankäytön suunnittelussa.

Helpottaakseni omalta osaltani päätöksenteon vaikeutta olen päättänyt laatia kirjoituksen ”*Kaks Kerran ja Hirvensalon asema Turun kaupungin maapolitiikassa*”. Samalla tämä kirjoitus on tarkoitettu aluemaantieteelliseksi kuvaukseksi. Alueelta puuttuu edelleen oikeusvaikutteinen yleiskaava suurilta osin. Juuri nyt käydään maankäytöstä laajaa keskustelua.

Kirjoitukseni on tarkoitettu omakohtaiseksi näkemykseksi aiheeseen. Aihe on juuri nyt ajankohtainen ja tärkeä. Se mihin Turku päätyy saarten käytössä, on suorassa kyttyssä Turun kaupungin talouden hoitoon. Kysymys on asukkaista ja asumisen sijoittumisesta Turun seudulla.

Turun kaupungin hallinnolliseen alueeseen kuuluvat isot saaret Hirvensalo, Satava ja Kaks Kerta. Alueilla on pitkään ollut strateginen merkitys Turun maapolitiikassa. Hirvensalo on aiemmin ollut Maarian pitäjää (Tallgren & Oja 1944, 10–11). Satava ja Kaks Kerta taas ovat kuuluneet itsenäiseen Kaks Kerran kuntaan (Narjus 1995, 8–12).

Nykyisin Kakskerta ja Hirvensalo ovat omia kaupunginosiaan Turussa. Kakskerta muodostuu Kakskerran ja Satavan pääsaarista lähisaarineen ja Hirvensalo taas Hirvensalon saaresta lähisaarineen.

Kuluvan vuosituhanen puolella on asia ollut jatkuvasti esillä Turun kaupungin päätävissä elimissä (Turun kaupungin ympäristö- ja kaavoitusvirasto yleiskaavatoimisto 2007; Turun kaupungin ympäristö- ja kaavoitusvirasto yleiskaavatoimisto 2005b). Hirvensalon kaavoitus, niin yleiskaavoitus kuin asemakaavoitus, on ollut käynnissä samoin kuin kaupunginvaltuusto päätti vuonna 2000, että Satava-Kakskerta alueelle laaditaan oikeusvaikutteinen yleiskaava (Turun kaupungin ympäristö- ja kaavoitusvirasto yleiskaavatoimisto 2008). Jo paljon aikaisemmin, esimerkiksi 1970-luvulla, otettiin suunnittelun tasolla kantaa saarten rakennuttamiseen (Kivistö 1995, 225–228) ja kysymys on ollut jatkuvan keskustelun alaisena.

Maankäyttöön kohdistuu ristiriitaisia paineita. Maanomistajat mieluusti hyödyntäisivät maaomaisuuttaan myymällä maata halukkaille rakentajille. Kakskertaseura teetti 2000-luvun alussa kyselyn kakskertalaisten keskuudessa. Tämän perusteella sekä halussani olevaan tietoon pohjautuen totean, että nykyiset kanta-asukkaat eivät erityisemmin vastusta uusia asukkaita. Vapaa-ajan asukkaat vastustavat uusia asukkaita sangen yksimielisesti. Toisaalta moni nykyinen vapaa-ajan asukas halajaa mahdollisuutta muuttaa vapaa-ajan asunto talviasuttavaksi. Ajatuksena on muuttaa maalle tai sitten myydä kiinteistö. Monet kaupunkilaiset kokevat saaret virkistysalueina ja retkeilykohteena.

Hirvensalon, Satavan ja Kakskerran sijainti Turun kaupungin alueella käy ilmi oheisesta kartasta (Kuvio 1). Hirvensalon, Satavan ja Kakskerran saaret lähisaarineen sijaitsevat Turun kaupungin rakenteessa kaupunkikeskustaan nähden suoraan etelään.



Kuvio 1 Hirvensalo, Satava ja Kakskerta Turun kaupungin alueella (Turun seudun karttapalvelu, 2008)

Turun kaupunki kaipaa kipeästi uusia asuinalueita potentiaalisille asiakkailleen. Hirvensalo ja Satava-Kakskerta ovat tärkeitä alueita Turulle. Näin sekä asumisen, pysyvän ja loma-asumisen, että virkistystyksen suhteen. Näitä ei kuitenkaan ole hyödynnetty parhaalla mahdollisella tavalla. Kuntien välillä vallitsee asukkaista ankaraa kilpailua. Kysymys on vetovoimaisuudesta. Turku pystyy näillä saarten alueilla tarjoamaan merellisyyttä. Tätä ei monella naapurikunnalla ole tarjolla. Turku on ollut toiminnoissaan sangen hidas.

Turku on kyllä huomionut Hirvensalon ja Satava-Kakskerran alueet strategisessa aluesuunnittelussa ja maapolitiikassa. Turku ei ole kuitenkaan pystynyt hyödyntämään alueita omassa maapolitiikassaan. Väestöä on muuttanut Turun seudulla Turun naapurikuntiin. On siis syytä kysyä, että onko Turku onnistunut maapoliittisissa pyrkimyksissään.

1.2 Tutkimuksen tarkoitus

Tutkimuksen tarkoituksena on kuvata saarten asemaa Turun kaupungin maapolitiikassa. Johtoajatukseksi on tarkastella Kaksikertaa, Satavaa ja Hirvensaloa strategisen aluesuunnittelun kohteena Turun kaupungin maapolitiikassa. Näkökulma on päättäjän näkökulma. Päättäjä hyötyy tutkimuksen lisätiedosta. Tutkimuksen tietolähteet ovat tutkijan hallussa oleva tieto, kuten Jorma Tiitinen sanoo väitöskirjassaan *Lohirengeistä kalastusmatkailuyrittäjiksi* (Tiitinen 2007, 5), kirjallisuus, keskustelut lukuisten päättäjien ja johtavien virkamiesten kanssa sekä tutkijan luottamustoimissa kertynyt kokemus, ylipäänsä prosessista syntynyt kuva. Olen osallistuva havainnoitsija tässä tutkimuksessa.

Tätä aihetta on tutkittu sangen vähän valintojen ja päätösten tekemistä varten. Kuitenkin asia kiinnostaa päättäjiä ja laajasti turkulaisia. Aiheena tässä tutkimuksessa on Kaksikerran ja Hirvensalon asema Turun kaupungin maapolitiikassa. Tutkielma on samalla alueiden aluemaantieteellinen kuvaus. Tutkimus etsii vastausta kysymykseen: ”Onko kaupunki pystynyt hyödyntämään Kaksikerran ja Hirvensalon alueita maapolitiikassaan?”

Tarkoitus on löytää vastauksia kysymyksiin: minkälaisia asuinalueita rakennetaan, miten sopeutetaan pysyvä ja vapaa-ajan asuminen toisiinsa ja miten liikenne saarille hoidetaan. Osaongelmia ovat nimenomaan liikenne, sillat, pysyvä ja vapaa-ajan asutus, kaupunkilaisten virkistysalueiden tarve, erityiskysymyksenä Kaksikerran järvi, veneily ja kalastus.

1.3 Tutkimuksen rakenne

Tutkimuksen luvussa strateginen aluesuunnittelu käsitellään teoreettisella tasolla strategista aluesuunnittelua. Luvussa maapolitiikka kuvataan maapolitiikan keinoja sekä mitä sisältyy kunnan maapoliittiseen ohjelmaan. Erikseen kuvataan Turun kaupungin maapolitiikka sekä Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelma. Tutkimuksen luvussa neljä Kaksikerta ja Hirvensalo luodaan perusta alueista Kaksikerta ja Hirvensalo niin ennen liittämistä Turkuun kuin liittämisen kuvaten sekä alueet kuvaten. Tutkimuksen luvussa 5 kosketellaan Kaksikerran ja Hirvensalon alueiden erityispiirteitä aluesuunnittelun kannalta. Lopuksi luvussa kuusi esitetään johtopäätökset. Tutkimuksessa on vielä omana lukunaan luku yhteenveto. Olen nähnyt tarpeellisenä liittää tutkimukseen monipuolisen lähdeluettelon, joka on ollut käytettävissäni. Niin ikään liitteeksi tutkimukseen olen sisällyttänyt useita aihetta valaisevia karttoja.

2 STRATEGINEN ALUESUUNNITTELU

Maankäytön suunnittelulle on ominaista tavoitesidonnaisuus (Maankäyttö kuntasuunnittelusuositus 1979, 5). Maankäytön suunnittelua ei voi olla ilman tavoitteita. Tavoitteiden pitää puolestaan olla yhteydessä kiinteistöoloihin, maankäytön todellisuuteen ja taloudellisiin kehittämismahdollisuuksiin. Strategisella aluesuunnittelulla tarkoitetaan aluesuunnittelun tiivistä yhteyttä kunnan muihin strategisiin tavoitteisiin. (Hollo 2006, 43.)

Strategisen aluesuunnittelun teoriaa löytyy yllättävän vähän. Ehkä tästä johtuen hyvin monia asioita sinänsä kutsutaan strategiseksi aluesuunnitteluksi. Tästä myös varmaan johtuu se, ettei useallakaan kunnalla ole toimivaa strategista aluesuunnittelua. Tämän on todennut väitöskirjassaan mm. Katri Koistinen. Koistinen tarkastelee väitöskirjassaan kauppatoimintojen sijoittumista ja toteaa ettei Turulla ole ollut strategista maankäytön suunnittelua kauppatoimintojen sijoittumisen suhteen. (Koistinen 2006, 156–157.)

Käsittelen seuraavassa erikseen strategista suunnittelua ja maankäytön suunnittelujärjestelmää Suomessa sekä aluesuunnittelua.

2.1 Strateginen suunnittelu

Strategisen suunnittelun pohjana on strateginen ajattelu. Strateginen ajattelu ei ole pelkästään rationaalista analyysiä tai intuitioon perustuvia oivalluksia. Hyvä strateginen ajattelija yhdistää tapoja tietää erilaisten ihmisten tietoa ja näkemyksiä sekä erilaisia tiedonlähteitä. Klassinen strateginen suunnittelu on systemaattista organisaation ja tulevaisuudensuuntien johtamista suhteessa toimintaympäristön ja sidosryhmien vaateisiin. Se sisältää strategioiden muotoilun, organisaation vahvuuksien ja heikkouksien sekä tulevaisuuden mahdollisuuksien ja uhkien analyysin. (Sotarauta 1996a, 190.)

Strateginen suunnittelu on kollektiivista ja organisoitua strategista ajattelua. Se selvittää strategista ajattelua erilaisilla analyyseillä. Strateginen suunnittelu nähdään yleisesti organisoituna suunnitteluprosessina, jonka tuotoksena syntyy suunnitteludokumenttiin kirjatut aiotut strategiat. (Sotarauta 1996a, 191.)

Strategisen suunnittelun prosessi voidaan jakaa kolmeen päävaiheeseen: aloitusvaiheeseen, analyysi- ja strategiavaiheeseen sekä toteutusvaiheeseen (Sotarauta 1996a, 192).

Strategia ilmiönä on monipuolinen, se voidaan ymmärtää monin tavoin. Yleisesti on hyväksytty ajatus siitä, että strategian tulee ohjata päätöksentekijän ajatukset siihen mikä on oleellista organisaation tavoitteiden ja olemassaolon tarkoituksen kannalta. Se asettaa näkökulman siihen mitä pitää tehdä ja miksi. Hyvä strategia ohjaa organisaation

materiaaliset ja inhimilliset resurssit uuden toimintaympäristön todellisuuden mukaisiksi. Strategian tehtävänä on kiinnittää toimija johdonmukaisesti ja pitkäjänteisesti, mutta joustavasti oman toiminnan ytimeen ja toimintaympäristön muutokseen. Tietoista strategiaa voidaan kutsua päätösten jatkuvaa virtaa ohjaavaksi toimintamalliksi, joka nivoo yhteen yksittäiset taktiikat, toimenpiteet, päätökset jne., jotta ne toteuttaisivat parhaalla mahdollisella tavalla organisaation vision ja strategiset tavoitteet. (Sotarauta 1996a, 208; Sotarauta 1996b, 147.)

Ympäristöstrategioissa on kyse koko kaupunki- tai taajamakuvausta, johon sisältyvät rakennukset, kadut, puistot, palvelut, ympäröivä luonto, ihmiset ja heidän toimintansa. Rakennettu ympäristö elää mielissä erilaisina mielikuvina, paikallishistoriana, symboli- ja merkityssisältönä, toiminnallisina mahdollisuuksina tai rajoituksina.

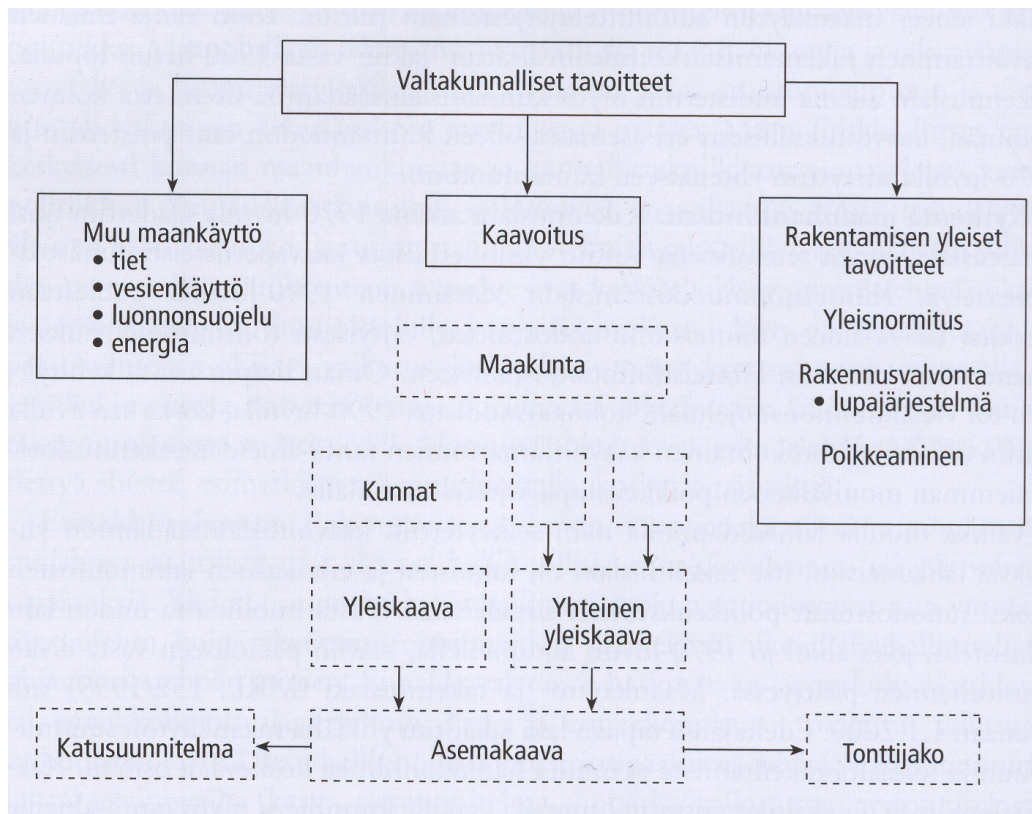
Kunta vaikuttaa alueensa fyysiseen ympäristöön

- luomalla edellytyksiä rakentamiselle ja toiminnalle alueellaan
- rakentamalla ja kehittämällä infrastruktuuria palvelemaan asumista ja elinkeinotoimintaa
- hoitamalla ja ylläpitämällä fyysistä ympäristöä sekä sen rakennuksia ja rakenteita

2.2 Maankäytön suunnittelujärjestelmä

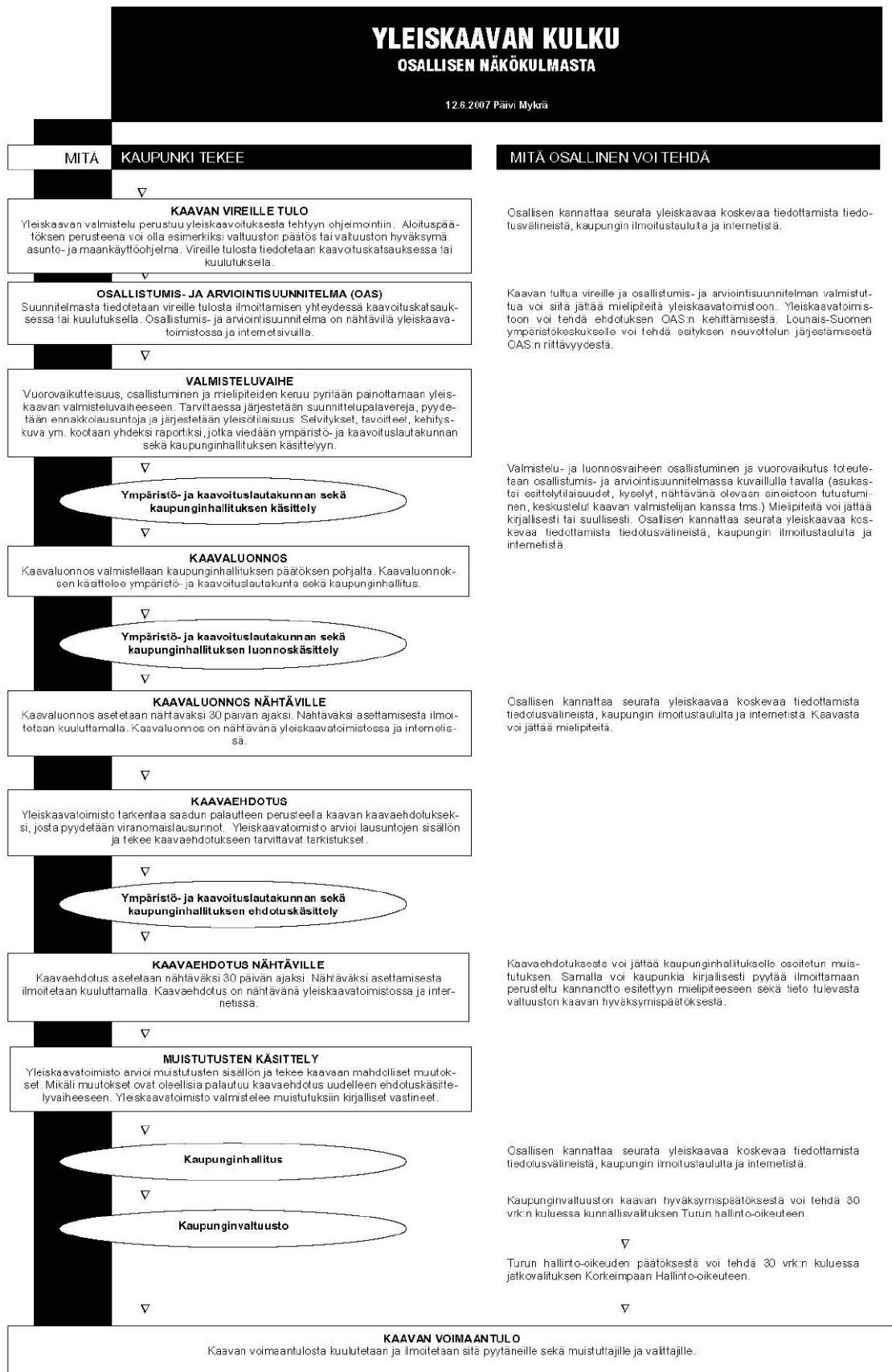
Suomessa on sangen tehokas maankäytön suunnittelujärjestelmä. Maankäyttötarpeet ovat moninaisia ja päällekkäisiä. Kysymys on näiden tarpeiden yhteensovittamisesta. Erityisesti asutuksen, tuotantotoiminnan ja liikenteen tarpeet on voitava sovittaa maise- mallisesti ja luonnonsuojelullisesti oikealla tavalla. Oikeudellisena ohjauskeinona on kaavoitus. Valtioneuvosto asettaa valtakunnalliset tavoitteet alueiden käytölle. Varsinaista valtakunnan kaavaa ei ole Suomessa käytössä. Valtioneuvosto on tehnyt vuonna 2000 päätöksen valtakunnan alueiden käytön tavoitteista. (Hollo 2006, 39.) Maakuntien tulee laatia maakuntakaava. Näillä maakuntakaavoilla korvataan aiemmat seutukaavat. Maakuntaliitot koostuvat kunnista. Kunnilla on kaavoitusmonopoli. Kunnat laativat alueensa kattavan yleiskaavan. Osa kunnan alueista voi olla myös yleiskaavoituksen kohteena. Tällöin puhutaan osayleiskaavasta. (Hollo 2006, 41–42; Laakso & Loikkanen 2004, 204.) Yleiskaavassa osoitetaan asemakaavoitusta varten alueiden käytön tavoitteet kunkin kunnan alueella.

Yleiskaavaan pohjautuen kunnat laativat alueillensa asemakaavoja. Asemakaavalla tarkoitetaan kaavaa johon perustuu rakennuslupien myöntäminen (Hollo 2006, 79). Maankäytön suunnittelujärjestelmä käy ilmi oheisesta kuviosta (Kuvio 2).



Kuvio 2 Maankäytön suunnittelujärjestelmän yleisrakenne (Hollo 2006, 38)

Suomessa maankäytön suunnittelun tulee tapahtua asukkaiden kanssa vuorovaikutteisudessa. Laadinta on varsin monimutkaista. Osoituksena tästä on, oheisen kuvion 3 mukainen kaavio, yleiskaavan kulku osallisen näkökulmasta.



Kuvio 3 Yleiskaavan kulku osallisen näkökulmasta (Turun kaupungin ympäristö- ja kaavoitustoimisto 2007, 10)

Kuvio 3 osoittaa osallisen näkökulmasta yleiskaavan laadintaan liittyvät monet vaiheet kaavan vireille tulosta kaavan voimaantuloon. Kyseessä on useamman vuoden kestävästä laadintaprosessista. Osallisen on hyödyllisintä olla aktiivinen erityisesti valmisteluvaiheessa. Vaikuttaminen on tällöin ehdottomasti omiin päämääriin nähden tehokainta.

2.3 Aluesuunnittelu

2.3.1 Maakuntakaavoitus

Valtioneuvoston hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden pohjalta maakunnat laativat maakuntasuunnitelmat. Maakuntasuunnitelmalla muun muassa Varsinais-Suomi hakee omista lähtökohdistaan sellaisia menestystekijöitä, joilla se selviää tulevaisuuden haasteista. Mitä nopeampia ja ennalta arvaamattomampia maakunnan kehitykseen vaikuttavat muutokset ovat, sitä keskeisemmäksi maakunnan menestykselle muodostuu kyky luoda oma tulevaisuutensa. Maakuntasuunnitelmaa toteutetaan maakuntakaavoituksella.

Maakuntakaavoituksen tavoitteena on luoda edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehitystä. Maakuntakaavaa laadittaessa kiinnitetään huomiota maakunnan oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin, alueidenkäytön taloudellisuuteen ja siihen ettei maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle aiheudu kohtuutonta haittaa. Kaava sovitetaan mahdollisuuksien mukaan yhteen maakuntakaava-alueeseen rajoittuvien alueiden kaavoitusten kanssa. Maakuntakaava on ohjeena muuhun kaavoitukseen ja alueiden käytön järjestämiseen.

Maakuntakaava on osa maankäyttö- ja rakennuslaissa määriteltyä alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, se on osa maakunnan suunnittelua ja sen avulla toteutetaan maakunnan kehittämisstrategioita sekä sovitetaan yhteen eri sektoriviranomaisten alueidenkäyttöön liittyviä tavoitteita. Maakuntakaava toimii myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden välittäjänä kuntakaavoitukseen.

Maakuntakaava on erityisesti maakunnan kehittämisen ja ylikunnallisten tarpeiden sovittamisen sekä ympäristöpolitiikan väline. Maakuntakaavalla ei ohjata kuntien sisäisiä maankäyttöasioita, mikäli niillä ei ole ylikunnallista, maakunnallista tai valtakunnallista merkitystä. Kaavassa osoitetaan aluevarauksia siltä osin kuin alueidenkäyttöä koskien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta tai useamman kuin yhden kunnan alueidenkäytön yhteensovittamiseksi on tarpeen. Maakuntakaavatasolla sel-

vitetään myös entistä selvemmin kestäväen kehityksen reunaehdot. (Varsinais-Suomen maakuntakaava 2007.)

Alueiden käytöllä tuetaan alueidenkäytön tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyen ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita, sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää hyödyntämistä. Alueen rakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin. Toimivan aluerakenteen runkona kehitetään pääkaupunkiseutua, maakuntakeskuksia sekä kaupunkiseutujen ja maaseudun keskusten muodostamaa verkostoa. (Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista 2000; Haveiri-Majoinen 1995, 484–488.)

Alueidenkäytöllä edistetään kaupunkien ja maaseudun vuorovaikutusta sekä kyläverkoston kehittämistä erityisesti harvaan asutulla maaseudulla ja taantuvilla alueilla kiinnitetään alueidenkäytössä huomiota jo olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen sekä elinkeinotoiminnan ja muun toimintapohjan muodostamiseen. Alueidenkäytössä otetaan huomioon haja-asutukseen ja yksittäistoimintoihin perustuvat elinkeinot sekä maaseudun tarve saada uusia pysyviä asukkaita. (Saartenoja 2004, 17–18.)

Elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta edistetään hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttämällä taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua. Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa.

Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä varaamalla riittävät alueet elinkeinotoiminnoille. Niiden sijoittumisessa kiinnitetään huomiota olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen ja hyvään saavuttamiseen.

Yhdyskuntarakenteen kehittämisessä pyritään vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta ja edistämään joukkoliikenteen edellytyksiä. Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.

Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asuminen ja vapaa-ajan alueina.

Elinympäristön viihtyisyyttä edistetään kiinnittämällä huomiota rakennetun ympäristön ajalliseen kerroksellisuuteen sekä korkeatasoisiin alueiden omaleimaisuutta vahvistaviin maisemakuvaan sopeutuviin ja mittakaavaltaan ihmisläheisiin rakennettuihin ympäristöihin. Taajamia kehitettäessä viheralueita hyödynnetään siten, että niistä muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Maakunnan suunnittelussa on selvitettävä maaseudun alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä kyläverkoston kehittämiseen liittyvät toimenpiteet, joilla edistetään olemassa ole-

vien rakenteiden hyödyntämistä, palvelujen saatavuutta, maaseudun elinkeinotoiminnan monipuolistamista sekä ympäristöarvojen säilymistä.

Maakunnan suunnittelussa on mahdollisuuksien mukaan selvitettävä ja edistettävä alueidenkäytön järjestämistä raja-alueilla. Samalla tulee kiinnittää huomiota alue- ja yhdyskuntarakenteen toimivuuteen sekä elinkeinotoiminnan tarpeiden ja ympäristöarvojen yhteensovittamiseen.

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia ja huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita tulee sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta, näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista.

Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoja sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.

Edellä lausutut periaatteet maakunnallisella tasolla huomioituna tulee niin ikään heijastua kuntakohtaisessa kaavoituksessa. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa yleiskaavoja ja asemakaavoja.

Parhailaan valmisteilla olevassa Varsinais-Suomen maakuntakaavassa on erityisinä strategisina aluesuunnittelutavoitteina todettu tieliikenteen, vesiliikenteen, sähköverkon, maakaasuverkon, retkeilyn ja matkailun yhteystarpeet ylitsekäyvinä suunnittelutavoitteina.

Ennen maakuntakaavoitusta Suomessa laadittiin maakuntien seutukaavat. Jo tässä seutukaavoitustyössä aluesuunnittelun periaatteina olivat suurilta osin edellä mainitut tavoitteet. (Varsinais-Suomen vahvistetut seutukaavat 1986.)

2.3.2 Kaupunki- ja aluemarkkinointi

Aluesuunnittelulle on keskeistä myös kaupunki- ja aluemarkkinointi. Kaupunkien ja alueiden kulttuurinen ja sosiaalinen kehitys on kiinteästi yhteydessä niiden taloutta, palveluita ja asumismahdollisuuksia sekä ympäristöllisiä näkökulmia heijasteleviin teemoihin. Paikallista ja alueellista kehittämistä koskevat aiheet välittyvät imagotyön lähtökohdiksi. Voi sanoa, että ne sisältävät kaikkein oleellisimmat näkökulmat paitsi kau-

punkikehityksen ja politiikan myös kaupunkitutkimuksen kannalta. Elinkeinoja, palveluita ja asumista sekä ympäristöä voi siis pitää tärkeimpinä imagotyön kohteina silloin kun kaupunki haluaa toteuttaa syvällistä ja analyttistä kehittämistyötä. Erityisesti strategisen aluesuunnittelun keinot ovat kiinteässä kytkyssä aluemarkkinointiin.

Kaupunkien ja kuntien markkinoinnin tarve on lisääntynyt voimakkaasti viime vuosina. Kaupungit ja alueet ovat tietoisesti ryhtyneet tuottamaan itsestään kuvaa, jonka toivotaan parantavan niiden asemaa kaupunkien ja alueiden välisessä kilpailussa. Ollaan haastavan tilanteen edessä. Samaan aikaan, kun yhteiskunnassa puhutaan kuntien lakisääteisten tehtävien hoitamisesta koituvista rasitteista ja ongelmista niin kunnat ovat ryhtyneet tuotteistamaan itseään. Kysymys on luonnollisesti kunta- ja aluetalouden turvaamisesta ja siitä millaisiin investointeihin kunnissa on mahdollisuuksia, sekä väestön ja yrittäjien pitämiseksi alueillaan, että uusien asukkaiden ja investointien houkuttelemiseksi. Paikka- ja kaupunkimarkkinoinnin sanotaan nykyisin olevan kriisissä. Kunnat ja kaupungit tunnistavat markkinoinnin ja imagon rakentamisen tarpeen, mutta vain harvoissa tapauksissa imagon tuottaminen on viety toteutuksen tasolle. Kaupungeissa, joissa imagonrakennus on nähty merkittävänä kehittämiskohteena, kuten esimerkiksi Oulussa ja Jyväskylässä kansallinen ja kansainvälinen tunnettuus on hyvällä tasolla ja kaupungeilla on vakaa asema erilaisissa kehittäjä- ja kehittämisverkostoissa. Yleisesti ottaen suomalaisten kaupunkien tietoinen imagonrakentaminen on varsin sävytöntä. (Koistinen 2006, 120–123; Äikäs 2004, 147–163; 169–182.)

Turullakin on monta hyvää imagopohjaa: maan entinen pääkaupunki, lyhin tie Eurooppaan, kaupungin kansainvälinen ilme, pitkä historia, Turun saaristo (Saartenoja 2004, 149–151). Voidaan kysyä onko Turku onnistunut imagorakentamisessa. Tässä on mielestäni maantieteelliselle kaupunkisuunnittelulle suuri haaste.

2.3.3 Kaupungin ja maaseudun vuorovaikutus

Aluesuunnittelulle on keskeistä kaupungin ja maaseudun vuorovaikutus. Riippumatta siitä millainen mahdollinen tulevaisuudenkuva maassamme toteutuu, niin kaupungistumiskehitys jatkuu edelleen. Sen taustalla on maailmanlaajuinen nopea alue- ja väestörakenteen muutos sekä Suomen suhteellisen alhainen kaupungistumisaste. Muutosten syyt vaihtelevat maasta toiseen, mutta siitä aiheutuvat ongelmat ovat yhteisiä. Perinteisissä teollisuusmaissa, joissa jälkiteollinen rakennemuutos on jo pitkällä, kansallisvaltioiden sisällä tapahtuva säätely on muuttumassa kaupunkien väliseksi avoimeksi kilpailuksi. Valtioiden sisäiset kaupunkihierarkiat murtuvat ja kaupungit verkottuvat keskenään kansainvälisellä tasolla uudenlaisten kilpailuehtojen mukaisesti.

Suomalaista maaseutua on, paikallisista menestystarinoista huolimatta, totuttu pitämään toiminnoiltaan supistuvana alueena. Tähän ovat olleet perusteena väestön, työ-

paikkojen ja maatilojen väheneminen, alhainen tulotaso ja keskimääräistä korkeampi työttömyys. Samalla maaseudun tarpeet ja kehittämisen edellytykset ovat teknologisten muutosten, EU-jäsenyyden vaikutusten ja julkisen talouden kiristymisen myötä olennaisesti muuttuneet. Parin viime vuosikymmenen aikana juuri maa- ja metsätalouden merkitys maaseudun elinvoimaisuuden lähteenä onkin huomattavasti vähentynyt. 1990-luvun alun lama ja Euroopan Unionin jäsenyys ovat edelleen muuttaneet lähtökohtia.

Epävarmuus ja monet muutostekijät ovat nostaneet kysymyksen siitä, millainen maaseutu kaupunkien ulkopuolella on kehittymässä. Vähintäänkin voidaan sanoa, että maaseudulta ja sen elinkeinorakenteelta odotetaan huomattavaa uudistumiskykyä. Uudistumisen tavoite on johtanut tilanteeseen, jossa maaseudun kehitystä kuvaa sisäinen eriytyminen ja hajaantuminen. Maaseutua ei voida pitää enää rakenteellisesti tai toiminnallisesti yhtenäisenä aluekokonaisuutena. Maaseutupolitiikassa elinkeinoperustan monipuolistaminen nähdäänkin maaseudun elinvoiman välttämättömänä ehtona. Monipuolistamisen tavoitteeseen liittyy mm. tavoite muuttaa maaseutu raaka-ainelähteestä raaka-aineita jalostavaksi ja markkinoivaksi alueeksi. Maaseudun ihmisten ammatillista kirjoa lisää myös kasvava työssäkäynti keskuksissa, sekä vielä alkuvaiheessa oleva, mutta kasvava etätyöntekijöiden joukko. (Väänänen 2007, 64–70; Saartenoja 2004, 150; Äikäs 2004, 5–6.)

Turku koetaan riittävän kokoiseksi keskuksiksi, jolla on selkeä historiallinen identiteetti ja voimakas kaupunkikulttuuri. Turku edustaa korkea-asteista urbaania tulkintaa kaupungin toiminnasta ja tavoitteista. Maakunnallisesti Turun aseman koetaan edelleen vahvistuneen. Kaupunki toimii ylivertaisena kaupunkiseudun ja maakunnan palvelukeskuksena. Ympäröivä maakunta on maantieteellisesti pieni, mutta maaseutu on Suomen elinvoimaisinta. Maakunnallisen aseman lisäksi Turun vahvuuden taustalla nähdään kaupungin sijainti ja logistinen asema. Näillä viitataan Turun hyviin liikenneyhteyksiin Skandinaviaan, Eurooppaan ja pääkaupunkiseudulle ja siitä edelleen itään. Nopeita ja toimivia yhteyksiä Helsingin seudulle pidetään elintärkeinä ennen muuta keskusteltaessa yritysten sijoittumismahdollisuuksista Turun Seudulle. Perinteisen liikenteen rinnalle logistinen asema liitetään myös tietoliikenne- ja kommunikaatioyhteyksiin. (Saartenoja 2004, 161.)

Turun kaupungin sijainti ja suhteellinen suuruus johtavat senkaltaiseen ajatteluun, että Turun seudulta tulisi kyetä hyvinkin itsenäiseen kansainväliseen toimintaan Itämeren alueella. Ajatuksena on muodostaa Turusta sen logistisen aseman pohjalta yksi Itämeren alueen kasvukeskuksista, jonne voisi sijoittua myös kansainvälisiä toimintoja. Käytännössä politiikka näkyy mm. siten, että Turku on liittynyt uuteen Hansaliittoon. Liittymisen kautta on pyritty vahvistamaan kaupungin asemaa Itämerellä. Onnistuminen Itämerenpiirin kasvukeskusajattelussa auttaa Turkua toimimaan myös valtakunnan osakeskuksena. Kansainväliset ja kansalliset tehtävät tukevat tässä toisiaan.

Turkua pidetään yhtenä maan monipuolisimmista yritystoiminnan keskittymistä. Elinkeinoaloista pisimmällä ollaan biotekniikassa, lääkekehityksessä ja elintarviketeollisuudessa. Teollisuuden teknologiset kehittämishankkeet keskittyvät myös Varsinais-Suomessa kasvukeskuksiin. Turun tilanne poikkeaa muista tutkimusmaakunnista siten, että elektroniikkateollisuuden osalta maakunnassa on toinenkin kasvukeskus – Salo. Teknologian ohella Turussa on vahva humanistinen perinne, jonka elinkeinollista hyödyntämistä parhailaan pohditaan. Tähän liittyen Turussa työskennellään erityisen osaamiskeskusohjelman puitteissa. Turun seutu muodostaa oman aluekeskusohjelmakokonaisuuden. (Saartenoja 2004, 149–150.)

Varsinais-Suomessa keskustelu alueellisesta vuorovaikutuksesta kiteytyy käsitykseen maakunnan itsellisestä perinteestä ja taloudellisesta vauraudesta. Maakunta ja etenkin Turun seutu on perinteisesti jäänyt aluepoliittisten toimintojen ulkopuolelle. Tämä on merkinnyt sitä, että vuorovaikutusta ei ole pidetty kovinkaan tarpeellisena. Vuorovaikutuskulttuurissa todetaan kuitenkin viime vuonna tapahtuneen selvää kehitystä. Maakunta on heräämässä hallintorajat ylittävään vuorovaikutukseen. Mahdollisina syinä esitetään mm. kuntien taloudellisen aseman vaikeutumisen ja seutuyhteistyön lisätyt resurssit.

Erialaisten kaupunki-, maaseutu- ja aluepoliittisten ohjelmien kautta toteutuva kaupungin ja maaseudun vuorovaikutus muodostaa kokonaisuuden, jossa ohjelmat ja niitä toteuttavat hankkeet ovat muodostaneet tähän saakka laajenevan ja uudistuvan järjestelmän. Tämän järjestelmän sisällä kaupungin ja maaseudun vuorovaikutus on toteutunut pääosin implisiittisesti. Aluekehittämiseen liittyvä päätöksenteko on keskittynyt maakuntakeskuksiin, jolloin maaseudun uhkana on joutua tietynlaiseen oppositioasemaan. Vuorovaikutuspolitiikka ei ole kuitenkaan voinut olla pelkästään maaseudun lepyttelyä voimistuvan keskushakuisen politiikan legitimoimiseksi. Poliittinen näkökulma on korostanut vuorovaikutuksen osalta pyrkimystä edes jonkinlaiseen alueelliseen tasaapuolisuuteen. Alueelliseen, tässä tapauksessa maakunnalliseen kehittämispolitiikkaan liittyvä päätöksenteko edellyttää myös riittävää poliittista yksimielisyyttä kehittämisen tavoitteista ja niistä toimintamalleista, joilla tavoitteisiin pyritään.

Turun kaupungin Kaksikerran ja Hirvensalon kaupunginosa-alueet ovat pitkälti kysymys kaupungin ja maaseudun vuorovaikutteisuudesta. On sovitettava maankäytön aluesuunnittelussa yhteen niin maaseudun tarpeet kuin kaupungin tarpeet.

2.4 Strateginen aluesuunnittelu Turussa

Omakohtaisena kokemuksena totean strategisen aluesuunnittelun olleen viime vuosikymmeninä Turussa sangen poukkoilevaa. Voidaan puhua osin jopa päämäärättömyydestä. Vaikka ei vielä käytetty termiä strateginen aluesuunnittelu, tapahtuivat alueliitokset Turkuun strategisen aluesuunnittelun hengessä.

Turun kaupunki asetti jo 70-luvulla strategiseksi tavoitteeksi väestömäärän kasvun. Tämä piti saavuttaman tehokkaalla aluesuunnittelulla. Vielä 1990-luvulla puhuttiin 200 000 asukkaan strategisesta tavoitteesta. Turun väkimäärä on pysynyt useita vuosikymmeniä tasolla 175 000 asukasta. Vuodenvaihteessa 2007–2008 väkiluku oli edelleen 175 000. Voidaan todeta, että Turku ei ole onnistunut strategisessa aluesuunnittelussa.

Turun olisi tullut ottaa huomioon, mitä oli lausuttu seutukaavoituksessa ja maakunta-kaavassa, samoin kaupunkimarkkinoinnin perusteet ja kaupungin ja maaseudun vuoro-vaikutus. Näissä on onnistuttu vain välttävästi, josko ollenkaan. Ehkä tätä osin selittää strategisen aluesuunnittelun teorian soveltamisen vähäisyys Suomessa. Osin asiaa selittää kunnallinen päätöksenteko sekä sen lyhytjänteisyys sinänsä. Tämän tutkimuksen suorittajana olen osallistuva havainnoitsija. Näen erityisen keskeisenä strategisen aluesuunnittelun. Kaupungilla pitää olla näkemys hallinnollisen alueensa kehittymiselle. Lähtökohtana on oltava maakuntakaava, jonka tulee ohjata kaupungin yleiskaavaa. Yleiskaavasta tulee heijastua kuntalaisille tieto alueiden tulevaisuuden ilmeestä.

3 MAAPOLITIikka

Kunnan maapolitiikalla ymmärretään kunnan maanhankintaan ja luovutukseen, yksityisen maan kaavoittamiseen sekä yksityisessä omistuksessa olevien rakennuskelpoisten tonttien ja maa-alueiden rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä. Kunnalla on vastuu hallinnollisella alueellaan maankäytön järjestämisestä (Hollo 2006, 42). Maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat yhdessä kunnan maankäyttöpolitiikan. Maankäyttöpolitiikan avulla kunta suunnittelee ja toteuttaa alueellaan tarvittavat maankäyttöratkaisut (Virtanen 2000, 7). Toteutus edellyttää muitakin kunnan toimia erityisesti kunnallistekniikan ja muun yhdyskuntatekniikan sekä julkisten palvelujen rakentamista. Kunta ratkaisee päätöksillään yhdyskuntarakenteiden kehittymisen, suunnan, laadun ja kustannukset (Asumisen ja yrittämisen ... 2004, 4).

Maapoliittisilla toimilla kunta voi vaikuttaa taloutensa tasapainoon kaikissa tilanteissa. Onnistuneella maapolitiikalla kunta voi kohentaa kykyään kilpailla asukkaista ja työpaikoista sekä hallita väestömäärän kasvua kuntataloutta vaarantamatta. Riittävä tonttitarjonta ja laadukas asuin ympäristö ovat tärkeitä tekijöitä kuntien kilpaillessa uusista asukkaista ja yrityksistä. Yritysten sijoittumisessa ja kansalaisten asuinpaikan valinnassa keskeistä on palvelujen saatavuus kohtuulliselta etäisyydeltä, toimivat joukko-liikenne yhteydet, alueiden valmiusaste ja muut kunnalle kuuluvat toteutukset (Virtanen 2000, 72).

3.1 Maapolitiikan keinot

Kunnalla on käytettävissä monipuolinen valikoima keinoja, joilla voidaan varmistaa yhdyskunnan rakentaminen ja kasvu kuntatalouden näkökulmasta kestäväällä tavalla. Keskeiset keinot ovat seuraavat: maanhankinnan keinot, maankäyttösopimus, kehittämiskorvaus ja kehittämisalumenettely, kaavan toteuttamista edistävät keinot sekä tonttien luovuttaminen rakennettavaksi (Virtanen 2000, 30).

3.1.1 Maanhankinnan keinot

Suomessa käytössä olevat yleiset maanhankinnan keinot ovat:

- raakamaan ostaminen,
- kunnan etuosto-oikeus ja
- maan lunastaminen yhdyskuntarakentamista varten.

(Virtanen 2000, 30–31, 45–47, 65.)

Raakamaan ostaminen mahdollistaa toimivan ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen ja turvaa kohtuuhintaisen tonttitarjonnan. Kunnan tulee järjestää maanhankinnan rahoitus. Tämä merkitsee rahavarojen sijoittamista maanhankintaan. Myymällä aikanaan tontteja kunta voi osittain kattaa rakennettavan kunnallistekniikan kustannuksia (Takala-Eskola 2005, 14–15).

Etuoostolla kunta voi hankkia omistukseensa vapaaehtoisella kaupalla myydyn alueen, joka on tarpeen yhdyskuntarakentamista, virkistystä tai suojelua varten. Etuoostomenettelyssä kunta tulee ostajan sijaan kaupassa sovituin ehdoin. Etuoosto-oikeuden käyttäminen on poikkeuksellinen maanhankintakeino. Etuoosto-oikeus parantaa jo olemassa ololleen kunnan mahdollisuuksia maanhankintaan, koska se ohjaa maanomistajia neuvottelemaan maan myymisestä kunnalle (Virtanen 2000, 65).

Maankäyttö- ja rakennuslaki sisältää useita lunastusperusteita, joiden nojalla kunnat voivat saada luvan lunastaa maata erilaisiin yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Maan lunastaminen antaa kunnalle mahdollisuuden järkevään yhdyskuntakehitykseen. Tämä siitä huolimatta onko maanomistajilla halukkuutta myydä maata tai sopia muutoin maankäytöstä. Lunastusmahdollisuuksien käyttäminen on kuntien harkinnassa. Käytännössä kunnat turvautuvat siihen melko harvoin (Hollo 2006, 335–345).

3.1.2 Maankäyttösopimus, kehittämiskorvaus ja kehittämisalumenettely

Maankäyttösopimus on toimiva menettelytapa sopia kaavanmuodostustilanteissa kustannusten ja hyötyjen jakamisesta kunnan ja maanomistajien kesken. Maankäyttösopimus varmistaa tonttien rakentamisen sovituissa aikatauluissa. Maankäyttösopimuksessa on kysymys maanomistajien ja kunnan yhteisestä tahdosta varmistaa kohdealueen toteutuminen (Hollo 2006, 62–64; Turun kaupunki. Kiinteistölaitos 2008). Kehittämiskorvaus mahdollistaa kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten perimisen kaava-alueiden omistajilta. Kehittämiskorvaus varmistaa maanomistajien tasapuolisen osallistumisen kaavan toteuttamisen kustannuksiin. Kehittämiskorvauksen määrääminen edellyttää kattavia ja ajantasaisia tietoja kaavan toteuttamisen kustannuksista sekä kaavan tuomasta arvonnoususta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavasta merkittävää hyötyä saavalla kaava-alueen maanomistajalla on velvollisuus osallistua kustannuksiin, jotka kunnalle aiheutuvat yhdyskuntarakentamisesta (Hollo 2006, 62–64). Kehittämisalumenettely on uusi työkalu erityisesti rakennettujen alueiden uudistamiseen. Se edellyttää tiivistä ja pitkäjänteistä yhteistyötä alueen maanomistajien ja kunnan välillä (Hollo 2006, 151).

3.1.3 Kaavan toteuttamista edistävät keinot

Keinot ovat:

- rakentamiskehotus ja
- rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero.

Rakentamiskehotus on tehokas keino kaavojen toteuttamisen edistämiseksi ja tontti-tarjonnan lisäämiseksi. Kunta voi edistää asemakaavan mukaista rakennuspaikkojen rakentamista antamalla rakentamiskehotuksia (Virtanen 2000, 57). Korotettu kiinteistövero on kunnan keino edistää kaavan mukaisten rakennuspaikkojen rakentamista. Tätä voidaan käyttää vain jos kunnassa on kysyntää rakennuspaikoista. Kunnanvaltuusto voi määrätä rakentamattomalle rakennuspaikalle korkeamman kiinteistöveron kuin muille kiinteistöille (Virtanen 2000, 61).

3.1.4 Tonttien luovuttaminen rakennettavaksi

Kunnan tulee kaavoittaa tontteja, jotka sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavat kysyntää. Kunnan tulee myös varmistaa luovuttamiensa tonttien rakennuskelpoisuus. Kunnan tontteja luovutetaan rakennettavaksi myymällä tai vuokraamalla. Tuleva asukas saa usein valita ostaako vai vuokraako tontin kunnalta. Tonttien saajien valintamenettely vaihtelee kunnittain. Käytettyjä valintatapoja ovat esimerkiksi hakijoiden sosiaaliset perusteet, tonttien arvonta tai huutokauppa.

3.2 Kunnan maapoliittinen ohjelma

Kunnan maapolitiikan linjaukset vaikuttavat keskeisesti kunnan menestymiseen. Kunnan maapolitiikan onnistuminen edellyttää toimivaa yhteistyötä kunnan ja maanomistajien välillä. Siksi on tärkeää, että kuntapäätäjät toimii pitkäjänteisesti ja johdonmukaisesti maankäyttöön liittyvissä asioissa (Hollo 2006, 36). Kunnan tulee kohdella maanomistajaa tasapuolisesti. Kunnan tulee laatia maapoliittinen ohjelma, jossa kunta linjaa maankäytön ja kaavojen toteuttamisen keskeiset periaatteet. Maapoliittisessa ohjelmassa pitäisi miettiä minkä tyyppisiä asumismuotoja tarvitaan ja voidaan kustantaa. Niin ikään maapoliittisessa ohjelmassa osoitetaan kunnan keskeiset kasvusuunnat, maanhankinnan periaatteet, maankäyttösopimusten käyttämisen periaatteet sekä toimenpidekaavojen toteuttaminen (Virtanen 2000, 58–59, 97–98).

3.3 Turun kaupungin maapolitiikka

3.3.1 Turun kaupungin maapolitiikan rakenne

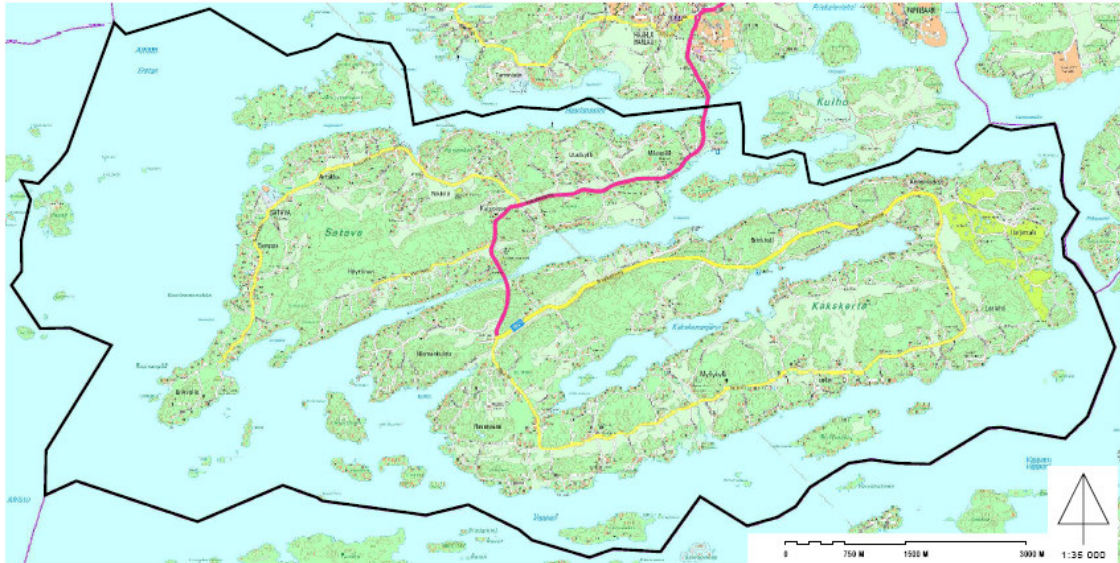
Turun kaupungin maapolitiikka perustuu kaupunginvaltuuston hyväksymiin strategioihin, josta tärkeimmät ovat Turku strategia, sekä ympäristö-, osaamis- ja elinkeino- sekä liiketoimintastrategiat. Kaupunginvaltuuston hyväksymä yleiskaava määrittelee maapolitiikalle ja erityisesti asemakaavoitukselle sisällöllisiä tavoitteita.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelman. Tämä ohjelma on tärkein väline eri strategioiden ja maapolitiikan toteuttamisessa. Siinä koordinoidaan kaavoituksen, asuntotuotannon, maapolitiikan ja kunnallistekniikan rakentamisen toimenpiteitä ja annetaan kiinteistö- sekä ympäristö- ja kaavoituslautakunnille sitovia tavoitteita. Kaupunginvaltuusto on delegoinut maapolitiikan toimeenpanoon liittyvän toimivallan kiinteistölautakunnalle. Kiinteistölautakuntaa sitoo toiminnassaan kaupunginvaltuuston jo edellä mainittujen strategioiden ja yleiskaavan sekä asemakaavojen lisäksi erikseen kaupunginvaltuuston hyväksymä maapoliittinen ohjelma (Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelma vuosille 2006–2010, Kaupunginvaltuusto 10.4.2006 § 66).

Turun kaupunki on yleiskaavoitettu koko hallinnolliselta alueeltaan. Turun kaupungin alue sisältyy kokonaisuudessaan voimassa olevaan Turun kaupunkiseudun maakuntakaavaan (Turun kaupunkiseudun maakuntakaava 2002). Erikseen on voimassa Hirvensaloon vahvistettu oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Satava-Kaksikerta alueelle on voimassa ainoastaan oikeusvaikutuksen valtuuston hyväksymä osayleiskaava. (Paasikivi 2004, 238–241, 248.) Hirvensalon osayleiskaavan tarkistus on juuri tällä hetkellä käynnissä samoin kuin Satava-Kaksikerta alueelle on laadinnassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Sekä Hirvensalon osayleiskaavan tarkistus, että Satava-Kaksikerta alueen osayleiskaavan laadinta on rakenteeltaan nimenomaan strategista aluesuunnittelua. Tämä aluesuunnittelu pyrkii tavoittelemaan asumismahdollisuuden tarjontaa ”merellisestä Turusta”. Väestötavoitteet ovat sangen korkealla Hirvensaloon n. 18 000, Satava-Kaksikertaan n.15 000 asukasta. Tämä merkitsee Hirvensalossa n. 350 henkilöä / km² ja Satava-Kaksikerrassa n. 440 henkilöä / km².

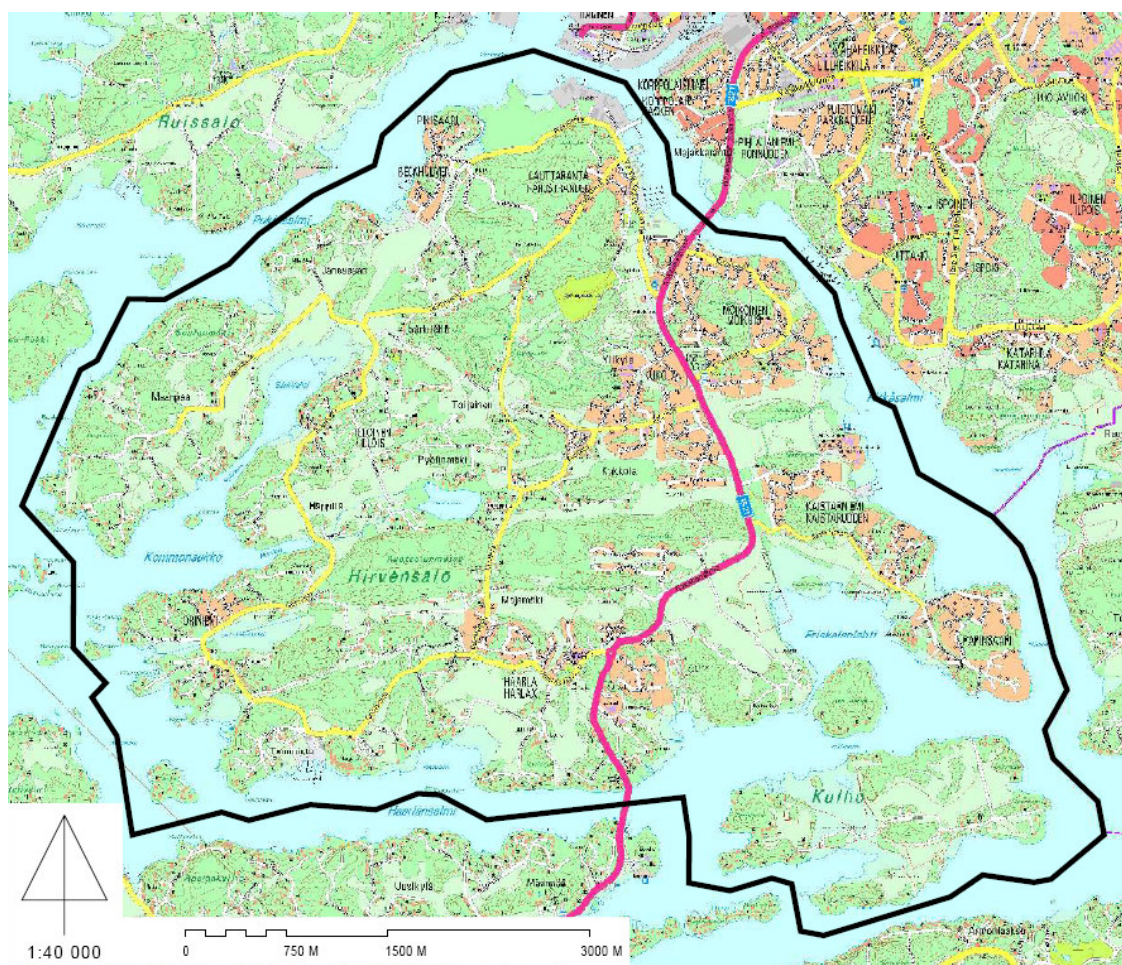
Turun kaupunginvaltuusto päätti 21.1.2008 § 7 kohdassa määrätä Satavan, Kaksikeran ja Hirvensalon alueille maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukaisen rakennuskiellon eräin rajoituksin ja mainitun lain 128 §:n mukaisen toimenpiderajoituksen samalle alueelle 200 metrin levyiselle rantavyöhykkeelle kolmen vuoden ajaksi. Tämä oli ensimmäinen kerta, kun Turun kaupunki käytti näin rajuja toimenpiteitä saarten kaavoit-

tuksessa ja maapolitiikassa. Ohessa kaupunginvaltuuston päätöksen mukaiset rakennuskieltoaluekartat (kuviot 4 ja 5).



Kuvio 4 Rakennuskielto Satava-Kaksikerta (Kaupunginvaltuusto 21.1.2008 § 7)

Rakennuskielto Satava-Kaksikerta kartta käsittää entisen Kaksikerran kunnan alueen kokonaisuudessaan lukuun ottamatta Kulhon saarta. Alueeseen on lisäksi liitetty Vepsä lähisaarineen.



Kuvio 5 Rakennuskielto Hirvensalo (Kaupunginvaltuusto 21.1.2008 § 7)

Rakennuskielto Hirvensalo kartta käsittää koko Hirvensalon saaren lähisaarineen luukuun ottamatta eräitä Airiston puolen pienempiä asumattomia saaria. Alueeseen on lisäksi liitetty Kulhon saari.

3.3.2 Turun kaupungin maapolitiikan periaatteet 2006

Maapolitiikan periaatteet 2006 päätökseen sisältyvät luvut: maan hankinta, asemakaavoitus ja maankäyttösopimukset, suunnitteluvaraukset ja Turun kaupungin tonttien luovutus. Maanhankinnalla kaupunki huolehtii siitä, että vähintään asunto- ja maankäyttöohjelmassa ohjelmoitua kaavoitustavoitetta varten tarvittava maavaranto on käytettävissä kaikissa tilanteissa. Tämän toteuttamiseksi:

- Aktiivinen raakamaan ostotoiminta kaavoittamattomilla alueilla on tärkein maanhankintakeino.
- Turun kaupunki toimii tehokkaassa vuorovaikutuksessa muiden toimijoiden kanssa.

- Muiden intressitahojen raakamaahankintaa hillitään tarjoamalla riittävästi asemakaavoitettuja tontteja sekä tekemällä kaavanlaatumispäätöksiä, joita seuraa rakennuskielto.
- Kaupunki käyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lunastusta kaupungin edun niin vaatiessa.
- Etuosto-oikeuden käyttäminen on poikkeuksellinen maanhankintakeino, mutta kaupungin intressien kyseessä ollen etuosto-oikeutta käytetään tehokkaasti.
- Kaupungin raakamaan ostossa käytetään hintatasoa, joka vastaa käypää hintaa ko. alueella, kohteen arvioitu todennäköinen kaavanmukainen käyttöoikeus ja käyttöoikeuden käyttöönotto sekä sijainti vaikuttavat alueen kauppaan ja hinnoitteluun. Kohteiden erityisominaisuuksia ja käytöstä johtuvat seikat otetaan huomioon kohteiden hinnoittelussa.

(Turun kaupungin maapolitiikan periaatteet 2006, Kaupunginvaltuusto § 21, 22.1.2007.)

Kaupunki on erikseen päättänyt kaupunginvaltuuston päätöksellä, että raakamaan oston painopistealueena ovat saarten alueet; Hirvensalon, Satava-Kaksikerran alueet, erityisesti Hirvensalossa asemakaavaan liittyvät alueet sekä Satavassa saaren itäpää. Hirvensalon ja Satava-Kaksikerran alueen saarten maanomistusolot ovat erittäin hajanaiset. Omistajia on useita tuhansia. Maanosto on erittäin vaikeaa ja runsaasti aikaa vievää. Esimerkkinä Kaksikerran entisen kunnan alueen kiinteistö rakenne ja kaupungin maanomistus (ks. Liite 1).

3.3.3 Asemakaavoitus ja maankäyttösopimukset

Asemakaavoitus suunnataan asunto- ja maankäyttöohjelman mukaisesti pääosin kaupungin omistamille yleiskaavassa osoitetuille maa-alueille. Kaupunki hankkii kaavoitetut alueet pääosin omistukseensa raakamaana, ennen toteuttamiskaavan laatimisen aloittamista. Jos maanomistusolosuhteet ovat hyvin hajanaiset, niin kaavoitus voidaan kohdistaa myös yksityiselle maalle. Mikäli kaupunki ja yksityinen maanomistaja eivät pääse yhteisymmärrykseen asemakaavasta on pyrittävä ensisijaisesti vapaaehtoiseen maa-kauppaan. Ellei tämä onnistu, niin kaupunki voi ryhtyä lunastustoimiin.

Yksityisten omistamien maiden kaavoituksessa käytetään maankäyttösopimuksia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ja seuraavin periaattein:

- Maankäyttösopimusneuvottelut aloitetaan, kun asemakaavaluonnoksen pääperiaatteet on ratkaistu.
- Maankäyttösopimuksia käytetään, kun alueiden ostaminen tai lunastaminen kaupungin omistukseen ennen kaavoitustyön aloittamista ei ole tarkoituksenmukaista. Mikäli alueelle osoitetaan rakennusoikeutta alle 300 kerrosneliömetriä, kyseessä on omakotitonttien kahtia jakaminen, tai rakennuksessa otetaan

käyttöön ennen vuotta 1940 ullakkotutkimuksessa mainittu ullakkotila, maankäyttösopimusmenettelyä ei käytetä.

- Maankäyttösopimusmenettelyä käytetään myös, jos yksityisten maanomistajien aloitteesta aikaistetaan alueen kaavoitusta, eikä yleiskaavan toteutuminen siitä vaikeudu.
- Maankäyttösopimusperiaatteita sovelletaan myös poikkeamishakemuksissa, jos hanke toteutetaan ainoastaan rakennusluvalla, maankäyttösopimustarvetta ei muodostu.
- Maankäyttösopimuskorvaus suhteutetaan kaavan toteuttamisen seurauksena aiheutuviin yhdyskuntarakennekustannuksiin ja maanomistajan asemakaavoituksesta saamaan taloudelliseen hyötyyn.
- Maanomistajan asemakaavoituksesta saamaa hyötyä määritettäessä otetaan huomioon korvausta vähentävänä tekijänä asemakaavalla suojeltavaksi tulevat alueet ja rakennukset.
- Maankäyttösopimuskorvaus käytetään täysimääräisenä kaavoitettavaan tai siihen toiminnallisesti liittyvään alueen kaavoitukseen ja kunnallistekniikan rakennuskustannuksiin.
- Maankäyttösopimus eräännyy maksettavaksi, kun maanomistaja ottaa maa-alueensa asemakaavan mukaiseen käyttöön. Kaupungille tulevien suoritusten vakuudeksi toisen sopijapuolen tulee antaa kaupungin hyväksymä vakuus.
- Maankäyttösopimukset tehdään yksittäisinä yksityisoikeudellisina sopimuksina kaupungin ja kiinteistönomistajan välillä. Niistä tiedotetaan kaavoituskatsauksessa ja asemakaavoituksen yhteydessä.
- Kun maankäyttösopimus laaditaan maanomistajan kanssa, jolle tulee rakennusoikeutta yli 2 000 kerrosneliometriä, tulee maankäyttösopimukseen ottaa ehto rakentamisaikataulusta. Rakennusoikeuden ylittäessä yli 9 000 kerrosneliometriä voidaan maankäyttösopimukseen ottaa ehtoja, hintasäännellyn asuntotuotannon rakentamisesta alueelle. Hintasäännellyn tuotannon ajoitus ja jakautuminen eri luokkiin sovitaan erikseen siten, että se soveltuu kaupungin asuntotuotanto ja maankäyttöohjelmaan.

(Turun kaupungin maapolitiikan periaatteet 2006, Kaupunginvaltuusto § 21, 22.1.2007.)

Hirvensalon saaren alueella on voimassa saaren kokonaisalasta noin 1/3 asemakaavoja. Osa asemakaavoista on laadittu maankäyttösopimuksin. Satava-Kakskerta alueella ei ole voimassa asuntorakentamisen mahdollistavia asemakaavoja. Maanomistusolot huomioon ottaen lienee erittäin keskeisessä asemassa tehokas maankäyttösopimusten käyttäminen. Asemakaavoitus Hirvensalossa on jo nyt vienyt kolmisenkymmentä vuotta ja Satava-Kakskerta alueella ei ole päästy edes vielä oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan. Satava-Kakskerta alueella on kylläkin voimassa kolme pientä alueasemakaavaa – Vepsän saaren asemakaava, Järvistensaaressa pienen alueen ranta-asemakaava ja Satavan

Venepalvelun sataman asemakaava. Hirvensalon suunnittelutilanne käy ilmi liitteestä ”suunnittelutilanne” (ks. Liite 2).

3.3.4 Suunnitteluvaraukset

Suunnitteluvarausmenettely on poikkeusmenettely kaupungin omistaman kiinteistöomaisuuden kehittämiseksi. Suunnitteluvarausta voi hakea kaupungin omistamalle alueelle suunnitellulle hankkeelle, joka sisältää kaupungin strategian mukaista tai strategiaa tukevaa toiminnallisuutta tai muuta erityistä innovatiivisuutta. Suunnitteluvarausmenettely on tarkoitettu ensisijaisesti elinkeinotoiminnan hankkeille, mutta erityistapauksissa suunnitteluvaraus voidaan myöntää myös asuntorakentamishankkeille. Suunnitteluvarauksen hakijan on kyettävä esittämään mahdollisuutensa ja kykynsä hankkeen toteuttamiseksi. Yksityishenkilölle suunnitteluvarausta ei pääsääntöisesti myönnetä.

Suunnitteluvaraus ei saa olla ristiriidassa kaupungin maankäyttösuunnitelmien kanssa. Suunnitteluvarausta ei myönnetä asemakaavan mukaisille hankkeille, vireillä oleviin kaavahankkeisiin tai asuntojen maankäyttöohjelman asemakaavoituskohteille. (Turun kaupungin maapolitiikan periaatteet 2006, Kaupunginvaltuusto § 21, 22.1.2007.)

Hirvensalon saarten osalta on muutamia esimerkkejä suunnitteluvarausten käytöstä. Esimerkiksi Lauttarannan rantaan ulottuva asunto-alue ja Hirvensalon liikekeskusalue laskettelurinteen edustalla on aiottu toteuttaa suunnitteluvarausteitse. Näille alueille on voimassa suunnittelupäätökset. Maanomistusolot ovat rajoittaneet kaupungin suunnitteluvarauskäytännön käyttöä Hirvensalo-Satava-Kaksikerta alueella. Tehtyyn päätökseen perustuen suunnitteluvaraukset tulevat kyseeseen ainoastaan kaupungin omistamalla maalla.

3.3.5 Tonttien luovutus

Tonttien luovutuspolitiikalla tuetaan kestävän taloudellisen, laadukkaan ja tasapainoisen kaupunkirakenteen muodostumista. Asuntotonttien luovutuspolitiikalla pyritään edellä mainittujen tavoitteiden lisäksi myös sosiaalisesti monipuolisiin asuntoalueisiin. Tontit luovutetaan pääsääntöisesti lopullisille omistajille tai taloudellisen riskin kantajille kilpailuttamalla tai kilpailun turvaamalla menettelyllä. Luovutusmenettelyn periaatteet on kirjattu Turun kaupungin maapolitiikan periaatteisiin 2006 kaupunginvaltuuston päätöksellä. (Turun kaupungin maapolitiikan periaatteet, Kaupunginvaltuusto § 21, 22.1.2007.)

Hirvensalosta on asemakaavoitetuilta alueilta luovutettu edellä mainittuja periaatteita soveltaen tontteja asuntorakentamistarkoituksessa. Satavan ja Kaksikerran alueella ei ole

voimassa olevia asuntotuotantoon mahdollistavia asemakaavoja. Näin ollen ei ole ollut tonttien luovutuksiakaan.

3.4 Turun asunto- ja maankäyttöohjelma 2006–2010

Asunto- ja maankäyttöohjelma on tärkein väline Turun kaupungin eri strategioiden ja maapolitiikan toteuttamisessa. Siinä koordinoidaan kaavoituksen, asuntotuotannon, maapolitiikan ja kunnallistekniikan rakentamisen toimenpiteitä ja annetaan kiinteistö- sekä ympäristö- ja kaavoituslautakuntia sitovia tavoitteita.

Asunto- ja maankäyttöohjelman painopisteet ja toiminnalliset tavoitteet ovat yleisellä tasolla johdettavissa Turku strategiasta, ympäristöstrategiasta, liiketoimintastrategian asuntoliiketoimintaosiosta ja yleiskaavasta.

Asunto- ja maankäyttöohjelman lähtökohtina ovat Turku-strategian kriittiset menestystekijät: kestävä kasvua ja hyvinvointia tukeva kaupunkisuunnittelu ja vastuullinen ilmasto ja ympäristöpolitiikka.

Ohjelman laadintaa ohjaavat myös kriittiset menestystekijät:

- seutuyhteistyön veturiaktiivinen edunvalvonta
- lasten ja nuorten ja lapsiperheiden aseman kehittäminen
- elävä ja luova kaupunkikulttuuri
- innovatiivisuutta tukeva korkeakoulu ja yritysryhteistyö.

Asunto- ja maankäyttöohjelman päätehtävänä on toteuttaa yksityiskohtaisemmin ympäristöstrategiaa, joka on laadittu Turku-strategian, hallintokuntien ja muiden erillisstrategioiden pohjalta. Se on laadittu samanaikaisesti tämän ohjelman kanssa. Ympäristöstrategian strategiset painopisteet ovat:

- kestävä kaupunkirakenne ja ilmastopolitiikka
- kestävä kasvua keskusta- ja pientaloasumisella
- vetovoimaa luovilla toimintaympäristöillä ja kaupunkikulttuurilla
- hyvinvointia tukeva kaupunkisuunnittelu ja vastuullinen ympäristöpolitiikka.

Ympäristöstrategian kriittiset menestystekijät ovat:

- yhdyskuntarakennetta eheyttävä täydennysrakentaminen
- vetovoimaisen pientalotuotannon ja kaavoituksen lisääminen
- keskusta-asumisen lisääminen
- innovatiiviset ja modernit toimintaympäristöt.

(Turun kaupungin ympäristöstrategia 2006–2009 2006).

Asunto- ja maankäyttöohjelman väestötavoitteet ovat: mahdollistetaan Turussa 1500 asukkaan vuosittainen nettokasvu, tasapainotetaan väestön ikärakennetta koko kaupungin tasolla ja alueittain.

Ohjelmassa todetaan, että ohjelmoitu uudistuotanto 1200 asuntoa vuodessa mahdollistaa ja aikaansaa osaltaan strategian mukaisen väestönkasvun. Asuntojen uudistuotannon monipuolisuus osaltaan taas mahdollistaa ja aikaansaa strategian mukaisen väestönkasvun sekä tasapainottaa väestön ikärakennetta. Tuotanto painottuu kysynnän mukaan omistusasumiseen ja pientalorakentamiseen. Pientalorakentamisen painopiste on Yli-Maariassa ja Hirvensalossa. Kerrostaloalueita toteutetaan keskustan ja keskustakselin läheisyydessä. Kerrostalokohteita toteutetaan ydinkeskustan täydennysrakentamisena.

Laadulliset tavoitteet: turvataan asukkaiden kannalta hyvä elinympäristö maankäytön ja rakennusten suunnittelulla, asuin- ja elinympäristön monipuolisuudella sekä palvelujen saavutettavuudella. Pyritään asumismuodon ja rakennuskannan monipuolisuuteen aluekohtaisina kokonaisuuksina tasapainoisen asukasrakenteen turvaamiseksi. Huolehditaan monipuolisella suunnittelulla, että kaupungin asuntokanta täyttää muuttuvien asumistarpeiden vaatimukset (tiivis ja matala konsepti, moderni puukaupunki, kytketyt kaupunkirivitalot, työtila-asunnot, rantarakentaminen, senioriasunnot, yms.). Alueiden toteutuksessa kiinnitetään lasten ja nuorten kannalta huomiota etenkin vapaaseen liikumismahdollisuuteen lähiympäristössä, ympäristön monipuolisuuteen ja sosiaalisen vuorovaikutuksen mahdollisuuksiin. Kaavoituksen vaatimukset eivät saa johtaa yksittäisen omakotirakentajan osalta kohtuuttomiin ratkaisuihin ja heikentää siten kaupungin asukaskilpailukykyä. Rakennusvalvonnan toiminnan painopisteenä tulee olla valvonta-tehtävän ohella etupainotteinen neuvontapalvelu.

Asunto- ja maankäyttöohjelmassa todetaan kaupungin maapolitiikan tarkoituksena olevan toimia siten, että tarvitsijoille on tuotettavissa, luovutettavissa ja rakennettavissa riittävä määrä kohtuuhintaista tonttivarantoa. Tämä edellyttää maanhankinnan, kaavoituksen ja kunnallistekniikan valmiuksien sekä tontinluovutuksen linkittymistä saumattomaksi kokonaisuudeksi.

Ohjelmassa todetaan Turun kaupunkipolitiikan painopisteet ja tavoitteet. Maanhankinnalla tavoitellaan mahdollisimman yhtenäisen kaupungin maanomistuksen muodostumista ennen kaavoituksen aloittamista. Maanhankinta keskitetään lähinnä Hirvensaloon, Satavaan, Paimala-Saramäen alueelle, lentokentän Moision alueelle sekä Yli-Maarian pohjois- ja itäpuolelle. Käytetään strategisessa maanhankinnassa kaikki tarvittavat keinot vapaaehtoisesta kaupasta etuostoon ja lunastukseen. Käytetään ensisijaisena hankintakeinona erilaisia vapaaehtoisia sopimuksia, tehostetaan maankäyttösopimusmenettelyjä niillä alueilla, joilla on useita yksityisiä maanomistajia ja kehitetään edelleen suunnitteluvarauskäytäntöä uusissa toteutuksissa.

Yllä olevasta voi todeta, että maanhankinta on ongelmallista Hirvensalon ja Satava-Kaksikerta alueella. Kaupunki on toistaiseksi edennyt vapaaehtoisin kaupoin, etuostoa on käytetty erittäin harvoin ja lunastusta ei lainkaan. Sen sijaan maankäyttösopimuksia

on laadittu Hirvensaloon kaavoitettavilla alueilla. Samoin Hirvensalossa on eräitä suunnitteluvarauskohteita.

Asunto- ja maankäyttöohjelmassa todetaan seuraavat asemakaavoituksen painopisteet ja toiminnalliset tavoitteet:

- Toteutuneet kaavoitustavoitteet mahdollistavat riittävän tontti- ja asuntotuotannon strategian mukaisen väestönkasvun perustaksi.
- Eheytetään ja tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta sekä hyödynnetään nykyistä infrastruktuuria täydennysrakentamisella etenkin kantakaupungin alueilla, nykyisen rakennuskannan käyttötarkoituksen muutoksilla ja muusta toiminnasta vapautuvien alueiden rakentumisella uuteen käyttöön.
- Huomioidaan historiallinen ympäristö ja luonto vahvuutena kaavaratkaisuissa. Erotutaan vastaavan kokoluokan kaupungeista suunnittelemalla innovatiivista ja modernia toteutusta keskeisillä sijainneilla.
- Korostetaan merellisyyttä uusissa ratkaisuisa. Profiloidaan Turkoa meriklusterein keskuksena ranta-alueiden kaavoituksella ja niiden modernilla arkkitehtuurisella suunnittelulla.
- Turvataan keskustan elinvoimaisuutta lisäämällä asumista ydinkeskustassa, tiivistetään kaavoitusta raja-alueilla ja seudullisilla elinkeinoalueilla.
- Kiinnitetään huomiota kaavoituksen kytkemiseen nykyistä tiiviimmin koko tonttituotantoprosessiin.

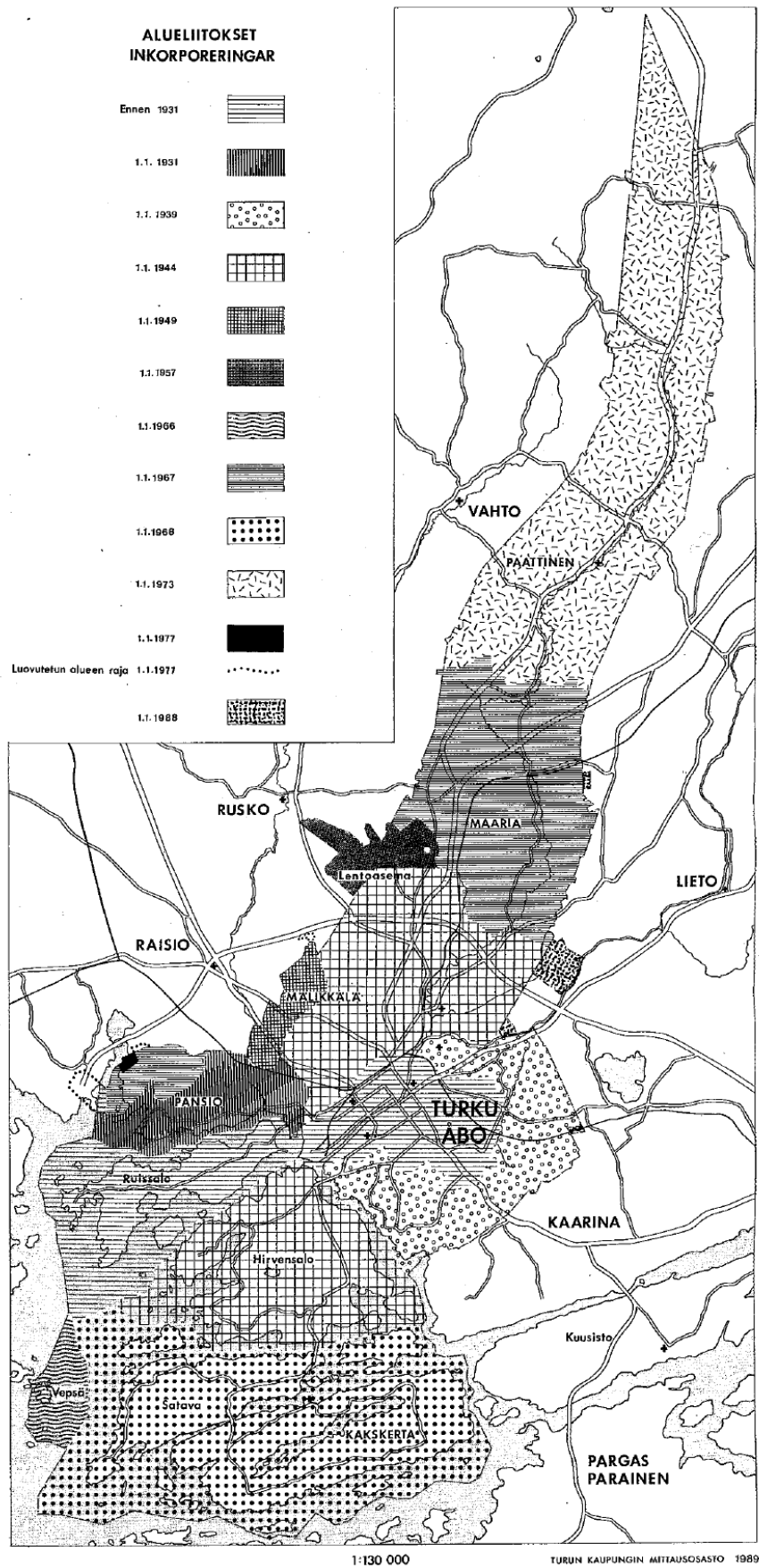
Asunto- ja maankäyttöohjelman toteutumisen edellytyksistä ja riskeistä todetaan keskeisimmäksi kestävä talouden turvaaminen. Lisäksi todetaan tarjonnan aikaansaamiseksi tarvittavan investointeja, joiden kustannukset tulevat maksettavaksi ennen kuin voidaan olla varmoja kysynnästä. Etupainotteisen tuotannon riskinä on siten valmiiden alueiden rakentamisen viivästymisestä aiheutuvat taloudelliset rasitteet. (Turun kaupungin Asunto- ja Maankäyttöohjelma ... 2006.)

4 KAKSKERTA JA HIRVENSALO

4.1 Kaksikerran kunta

Kaksikerta on entinen kunta Varsinais-Suomessa. Se on vuodesta 1968 osa Turun kaupunkia. Kaksikerta muodostettiin Kaarinan alaiseksi rukoushuonekunnaksi 1764, kappeliksi 1858 ja itsenäiseksi seurakunnaksi 1904. Kunta perustettiin 1868 vuoden alusta. Kunta eli pitäjä muodostui kahdesta saaresta Satavasta ja Kaksikerrasta. Kaksikerta nimestä kylää ei ole. Saari on tavallaan kaksinkertainen, ”se kiertää” Kaksikerranjärven molemmin puolin. Itsenäinen seurakunta aloitti toimintansa valitusten johdosta vasta 1938 vuoden alusta. Seurakunta liitettiin Turun Martin seurakuntaan 1.1.1959 lukien. Pitäjä oli kuntana tasan sata vuotta ja itsenäisenä seurakunta 20 vuotta (Suomalainen paikannimikirja 2007, 125; Myllyluoma 2005, 6–7).

Turun alueliitokset selviävät oheisesta kartasta kuvio 6 ja taulukosta 1.



Kuvio 6 Kartta alueliitokset (Turun kaupungin mittaussosasto 1980)

Taulukko 1 Alueliitokset 1930–2006 (Turun kaupungin tilastollinen vuosikirja 2007)

A. Alueliitokset 1930–2006¹⁾
Inkorporeringar 1930–2006¹⁾

		Liitetyn alueen pinta-ala Ytinnehället av inkorporerat område			Kaupungin koko pinta-ala Stadens hela ytinnehäll		
		Maa-alue Jord- område	Vesialue Vatten- område	Yhteensä Summa	Maa-alue Jord- område	Vesialue Vatten- område	Yhteensä Summa
		ha					
1930	Kaupungin alue Stadsområdet				2 333	1 507	3 840
	Alueliitokset - Inkorporeringar:						
	Alueita - Områden						
1931	Raisiosta - Från Reso	726	284	1 010	3 059	1 791	4 850
1939	Kaarinasta - Från S:t Karins	2 118	137	2 255	5 177	1 928	7 105
1944	Maariasta - Från S:t Marie	5 060	1 015	6 075	10 237	2 943	13 180
1949	Raisiosta - Från Reso	378	-	378	10 615	2 943	13 558
1957	Maariasta ja Ruskosta Från S:t Marie och Rusko	391	-	391	11 006	2 943	13 949
1966	Kakskerrasta ja Maariasta Från Kakskerta och S:t Marie	17	395	412	11 023	3 338	14 361
1967	Maarian kunta ja alueita Raisiosta S:t Marie kommun och områden från Reso	3 643	56	3 699	14 666	3 394	18 060
1968	Kakskerran kunta Kakskerta kommun	3 385	2 980	6 365	18 051	6 374	24 425
1973	Paattisten kunta Patis kommun	5 990	-	5 990	24 041	6 374	30 415
1977	Raisioon ja Vahtoon Till Reso och Vahto	-70	-11	-81	23 971	6 363	30 334
	Raisiosta - Från Reso	9	13	22	23 980	6 376	30 356
1984	Kaarinaan - Till S:t Karins	-2	-	-2	23 978	6 376	30 354
1988	Kaarinasta - Från S:t Karins	155	2	157	24 133	6 378	30 511
	Kaarinaan - Till S:t Karins	-3	-	-3	24 130	6 378	30 508
	Liedosta - Från Lundo	16	-	16	24 146	6 378	30 524
	Lietoon - Till Lundo	-14	-	-14	24 132	6 378	30 510

¹⁾Aluejärjestelyjä ei tapahtunut vuosina 1989–2006. - Inga områdesregleringar åren 1989–2006.

Kakskerran kunta on ollut koko olemassaolonsa aikana tyypillinen sisäsaariston suomenkielinen pitäjä. Pitäjässä oli itsenäisyyden ajan asukkaita kaiken aikaa reilusti vajaat tuhat henkeä. Liitoshetkellä 1968 noin 680 henkeä. Aukkaiden pääelinkeinoja olivat maatalous ja vähäisessä määrin kalastus. Tämä heijastui myös rakennetussa maisemassa. Pitäjässä oli kaiken kaikkiaan noin 35 kylää (Ahola-Riikonen 2000, 28). Kylät olivat yksinäistaloja. Parhaiten säilynyt kylä on Satavassa Höyttisten kylä. Kakskerran puolella on Myllykylän rinteen kylämaisema säilynyt lähes sellaisenaan 1800-luvun lopun asussaan. Kohtuullisesti säilyneitä vanhoja edelleen viljelyksessä olevia kantataloja on alueella useita. Peruselinkeinoon tukeutumaton uudempi sekä vakituinen, että loma-asutus voidaan jakaa luonteeltaan selvästi eri ryhmiin:

- 1) Vanhojen kylien yhteyteen ”perintömaille” rakennetut asumukset eli ns. luonnollinen kasvu historialliseen miljööseen. Osa rakennuksista on näissä kylissä nykyisin loma-asutokäytössä.
- 2) Satavaan Kaksikerrantien tuntumaan on syntynyt paikoin hyvinkin taajamaluonteinen asutus, joka on yhä kasvanut sen jälkeen kun maantieyhteys Hirvensalon kautta Turkuun on ponttonisillan ansiosta parantunut.
- 3) Meren ja järven ranta-alueille syntyneet loma-asuntoalueet. Paine kesähuviloiden rakentamiseksi näillä Turun kaupungin lähisaarilla kasvoi 1950–1960-luvuilla niin suureksi, että suurin osa rakentamiskelpoisesta tai virkistysalueeksi sopivasta rannasta tuli loma-asutuksen tai eri yhteisöjen omistamien vapaa-ajankeskusten käyttöön.
- 4) Neljännen ryhmän muodostaa varsinainen haja-asutus. Vakituisen ja loma-asutuksen sijoittumisen lisääntyminen näkyy kummallakin saarella.

Pitäjällä oli pitkälle menevä omavaraisuus. Palveluina oli oma koulu kummallakin saarella. Sittemmin ennen kuntaliitosta Satavan saaren puolella sijaitsee Salmelan maila Kaksikerran koulu. Joukkoliikennettä hoiti yksityinen Kaksikerran linja Oy Kaksikerrasta kaupunkiin, Turkuun. Kunta oli järjestänyt terveydenhuoltopalvelut ja lasten neuvolapalvelut. Aikanaan pitäjässä oli useita kauppoja sekä muutama kioski. Kunta oli järjestänyt kuntalaisille myös liikuntapalveluja. Kunnalla oli oma urheilukenttä ja toiminnassa oli kaksikin urheiluseuraa. Toiminnassa oli oma Kaksikerran VPK. Niin ikään pitäjään perustettiin 1800-luvulla oma sähköyhtiö ja 1900-luvun alussa oma puhelinyhtiö. Pitäjässä oli toiminnassa useita myllyjä. Kunnallista vesijohto- tai viemäriverkostoa ei alueelle ollut rakennettu pitäjän aikana. Kunnalla oli oma koulurakennuksen yhteydessä toimiva kirjasto. (Karri 1995, 127–144; Purola 1995, 203–216.)

Kaksikerran pitäjä – Kaksikerta, Satava, Järvistensaari, Hinttinen ja Kulho asuttuina saarina (Luotonen 2008, 8-9), sekä eräitä muitakin pieniä saaria kaikkiaan noin nelisenkymmentä – oli kokonaispinta-alaltaan 34 neliökilometriä. Alueelta ryhdyttiin käymään enenevämmässä määrin töissä Turussa. Aiemmat yhteydet Kaarinan pitäjään ja Kuusiston pitäjään katkesivat siltayhteyksien rakennuttua Turkuun (Kivistö 1995, 218). Vanhaa Kaksikerran pitäjää alueellisesti kuvaa oheinen kartta (kuvio 7).



Kuvio 7 Kartta Kakkokerran pitäjän alueesta (Yleiskaavat)

Sata vuotta itsenäisenä kuntana toimineen Kakkokerran alue näkyy kuviossa 7 olevasta kartasta punaisella viivalla rajattuna. Vepsä lähisaarineen liitettiin 1.1.1966 Turkuun muu alue 1.1.1968. Kartassa on nimettyä Kakkokerran pitäjän kylistä eräitä keskeisimpiä.

Hirvensalon, Satavan ja Kakkokerran saarten alueiden lähisaarineen nykyiset kantaasukasmäärät käyvät ilmi oheisesta kuviossa 8.



Kuvio 8 Turun saarten kanta-asukasmäärät (Luotonen 2008, 9)

Kartassa on esitetty Turun saarissa asuvat kanta-asukkaat joulukuussa 2007 saarikohdaisesti. Muut Turun saaret ovat asumattomia. Huvila-asutusta toki on runsaasti. Kulho on tällä hetkellä erityistilanteessa. Kulhon alueella asuu oikeasti kuusi henkeä, mutta virallisesti ei ketään. Tämä johtuu siitä, että kolme perhettä asuu ympärivuotisesti entisissä huviloissa. He eivät ole hakeneet huviloillensa käyttötarkoituksen muutosta omakotitaloksi. Henkikirjoittaja ei ole voinut kirjata heitä huvilarakennuksiin kantaasukkaina. (Luotonen 2008, 8–9.)

4.2 Kaksikerran liittäminen Turkuun

Turun kaupungin alue on 1900-luvulla laajentunut useaan otteeseen. 1930- ja 1940-luvuilla toteutetuissa laajennuksissa oli kyse kaupungin rajalle syntyneen esikaupunki-asutuksen siirtämisestä kaupungin yhteyteen. Jo tuolloin Turku kiisteli ensimmäisen kerran Kaksikerran kunnan kanssa Hirvensalon saaren kohtalosta. Kirkollisesti Hirven-

salo liitettiin Kaksikerran seurakuntaan jo 1920-luvulla, mutta liittämisehdoista johtuen alue pysyi Maarian seurakunnan alueena aina vuoteen 1938. (Ikonen 1995, 105–106.)

Tuhatyhdeksänsataakuusikymmentäluvulla elettiin voimakasta kaupungistumisen aikaa. Ihmiset muuttivat maalta kaupunkeihin. Tämä näkyi myös Turussa, väkiluku kasvoi nopeasti. Turun kaupungin virkamiehet laskivat, että Turun kaupunki tarvitsisi välttämättä lisää tonttimaata sekä asumiseen, että teollisuusrakentamiseen. Turku pääsi yksimielisyyteen Maarian kunnan kanssa, kunnan liittämistä Turun kaupunkiin vuoden 1967 alusta lukien. Turkua ei yksin tämä alueliitos tyydyttänyt vaan Turku lähti tavoittelemaan koko Kaksikerran kunnan liittämistä Turun kaupunkiin. Turku piti alueliitosten yleisperusteluista tärkeimpänä väestönkasvun aiheuttamaa maantarvetta. Kaupungin ja maalaiskuntien asemakaavoitus tulisi laatia yhteisesti. Ajatuksena oli, että Turku voisi paremmin kuin maalaiskunnat turvata kunnallisteknisten töiden suorittamisen – erityisesti vesihuollon alalla. Alueliitoksia perusteltiin myös kaikella muulla kunnan palvelujen järjestämistarpeella.

Turun kaupunginjohtaja Väinö J. Leino ryhtyi ajamaan Kaksikerran kuntaliitosta erityisen intensiivisesti. Turun kaupunki asetti alueliitoskysymyksiä neuvottelevan toimikunnan. Toimikunnan ensimmäisiä tehtäviä oli ottaa yhteyttä Kaksikerran edustajiin alueliitosneuvottelujen aikaansaamiseksi. Tällöin elettiin vuotta 1966. Kaksikerran kunnan kanssa 14. lokakuuta 1966 käydyssä neuvottelussa Turun neuvottelijat ehdottivat, että Kaksikerran kunta nimeäisi edustajat, joilla olisi valtuudet käydä alueliitosneuvotteluja. Turun edustajat neuvottelukunnassa olivat kaupunginjohtaja Väinö J. Leino, apulaiskaupunginjohtajat Ahti Näykki ja Öyvind Stadius, hovioikeudenneuvos Olavi Santalahti, kunnallisneuvos Johannes Koikkalainen sekä toimitsija Erkki Tabell. Kaksikerta nimesi neuvottelijoiksi kunnanvaltuuston puheenjohtajan ekonomi Otto Liespuun, kunnanvaltuuston varapuheenjohtaja agronomi Pentti Palmusen ja kunnanvaltuuston jäsenen kenraaliluutnantti Adolf Ehrnroothin.

Turku luovutti neuvottelussa muistion, jossa Kaksikertaa luonnehdittiin varsin lohduttomasti:

”Kaksikerran kunta on täysin riippuvainen ulkopuolisista kehitystekijöistä eikä voi jatkaa normaaleja toimintojaan nykyisten vaatimusten mukaisesti. Kunnan toiminnoissa aiheuttaa suurta kausivaihtelua kesäasuntojen runsaus. Rakentamista koskevat rajoitukset ovat pienempiä kuin kaupungissa. Ei ole myöskään nykyisten huvilanomistajien edun mukaista, että rakennustoiminta Kaksikerrassa jatkuu ohjaamattomana. Vastaisia kaavallisia ratkaisuja vaikeuttaa jo nyt varsin tiivis ranta-alueiden kesähuvilakanta. Kaksikerta ei voi menestyksellisesti muodostua pienempien asuma-alueiden sekä ulkoilu- ja virkistysalueiden sijoituspaikaksi ellei pääsyä merenrantaan turvata nykyistä paremmin.” (Hakoniemi 1995, 153.)

Kaks kertalaisille muistio tuli ”kuin salama kirkkaalta taivaalta”. Kaks kerran ja Maa- rian kunnista oli vuonna 1966 liitetty pienehköjä maa- ja vesialueita Turkuun. Mutta laajempaa alueliitosta Kaks kerta ei ollut osannut ennakoida. Kaks kerran edustajat eivät ymmärtäneet Turun äkillistä halua liittää kunta kaupunkiin. Kenraaliluutnantti Ehrn- rooth ihmetteli, että kuinka suureksi Turku oikein haluaa kasvaa. Hän vertasi kaupunkia Tukholmaan ja totesi ettei Suur-Tukholmakaan enää todennäköisesti laajentaisi aluet- taan.

Kaks kerran edustajat ja kaks kertalaiset kokivat kunnan elinvoimaisena, omatoimise- na ja hyvin toimeentulevana saaristopitäjänä. Kuntaliitosta vastustettiin useilla eri pe- rusteilla. Tärkein vastustusperuste oli Turun ja Kaks kerran veroäyriin suuri ero. Kaks- kerran äyri oli 8,5 penniä ja Turun 14 penniä. Kaks kertalaisten kunnallisveroäyri olisi alueliitoksen seurauksena noussut 60 %. Kuntaliitoksen kannattajiakin muutama löytyi. Opettaja, kunnanvaltuutettu Väinö Purokoski kannatti alueliitosta. Lehdessä oli lainaus hänen puheestaan seuraavin kommentein: ”hän oli yksinäinen susi, joka ulvoo ja ajaa kaikessa vain omaa, eikä kuntalaisten etua” (Hakoniemi 1995, 155). Purokoski ei suin- kaan ollut yksin, muitakin kannattajia löytyi. Asia vaan henkilöityi häneen, hänen olles- sa kunnanvaltuutettu.

Tilanteesta kehkeytyi monisanainen ja pitkään kestänyt väittely kunnan luotta- muselimissä ja sanomalehtien palstoilla. Kuntaliitoksen vastustus ja kannatus ylitti puo- luerajat ja linjanveto tapahtui henkilöiden mukaan. Alueliitoksen vastustajia oli Kaks- kerrassa selkeä enemmistö. Kunnanvaltuuston 13 valtuutetusta ainoastaan kaksi oli lii- toksen kannalla. Yli kaksi kolmasosaa siis vastusti kuntaliitosta. Yksimielisyyteen ei Turun neuvottelukunta ja Kaks kerran kunnan neuvottelijat asiassa voineet päästä. Kos- ka alueliitosneuvotteluissa näin ei edistytty Turun toivomalla tavalla, Turun kaupungin- valtuusto päätti 13.2.1967 jättää valtioneuvostolle anomuksen Turun kaupungin ja Kaks kerran kunnan liittämistä yhteen. Käytännössä tämä tarkoitti pakkoliitospyyntöä. Kaks kerran kunta oli joutunut muista liitoskeskusteluista poikkeavaan asemaan.

Kaks kertalaiset ihmettelivät miksi kunta pitäisi liittää Turkuun pakkoliitosteitse. Kielteistä kantaa Turkuun liittymisen suhteen oli perusteltu jo joulukuussa 1966 seuraavalla tavalla:

”Jos me vakaat kaks kertalaiset olisimme nyt nähneet ponttonisillalta yli tultuamme edessämme kauniin viihtyisän ja hyvin hoidetun kaupunkiasu- tus-alueen alkavaksi, niin varmaan olisimme asiaan kiinnostuneina suo- pein mielin ottaneet liittymisneuvotteluihin osaa ja päätöksemme olisi voinut olla myönteinen. Pakon edessä emme mitään mahda, jos sellainen kaupunkien välisen kilpailun seurauksena kohdallemme tulee ja sen mu- kaan ehkä parinkymmenenvuoden kehitystauko.” (Hakoniemi 1995, 159.)

Kakskerta ei jäänyt toimeettomana odottamaan valtioneuvoston mahdollista päätöstä pakkoliitosasiassa. Kunnan edustajat pyrkivät vaikuttamaan päättäjiin oman kantansa mukaisen ratkaisun aikaansaamiseksi. Asiaan annettiin virallinen kunnan lausunto. Lausunnossa kumottiin kaikki Turun kaupungin pakkoliitosesitysperusteet. Helsingissä käytiin tapaamassa silloista sisäasiainministeri Martti Viitasta, eduskuntaryhmän puheenjohtajia sekä maalaiskuntien liiton edustajia. Kunnan edustajat paheksuivat pakkoliitossuunnitelmia. Pakkoliitossuunnitelman katsottiin olevan paikallisen itsehallinnon periaatteita vastaan, jossa paikallisilla asukkailla on oikeus itse päättää asioistaan. Turun ja Porin lääninhallitus katsoi lausunnossaan, ettei Kakskerta pystynyt täyttämään kunnanhallinnon asianmukaisen hoitamisen osalta sille asetettuja tehtäviä. Valtioneuvosto päätti 20. kesäkuuta 1967 liittää Kakskerran Turkuun vuoden 1968 ensimmäisestä päivästä lukien (Hakoniemi 1995, 151–167; Tapana 2006, 7).

Päätös merkitsi kakskertalaisille pakkoliittymistä Turkuun, sillä kunnan luottamuselinten ehdoton enemmistö oli vastustanut liitosta. Valtioneuvoston päätös ei ollut yksimielinen. Kunta ei tyytynyt valtioneuvoston päätökseen, vaan valitti tästä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus otti Kakskerran kunnanhallituksen tekemän pakkoliitosvalituksen kiireellisenä käsiteltäväksi. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi 4. syyskuuta 1967 Kakskerran kunnan tekemän valituksen. Kakskerran kunnallispoliitikot purkivat lehdistössä tuntemuksiaan, tunnelma oli hyvinkin kireä. Valtuutettu Pentti Palmunen totesi: *”Turku tulee saamaan kakskertalaisista katkeroituneita ihmisiä, suruliputus olisi nyt paikallaan, mutta se ehkä toteutunee vuoden vaihteessa.”* (Hakoniemi 1995, 161–163.)

Kakskertalaiset aloittivat sopeutumisen kaupunkilaisuuteen, kunnallisverot kiristyi-
vät 60 prosenttia, elämä jatkui kutakuinkin entisellään. Kakskerran pakkoliitos Turkuun puhutti kuntalaisia vielä pitkään liitoksen jälkeenkin. Tottuminen kaupunkilaisuuteen riippui ihmisten yksilöllisestä sopeutumiskyvystä. Katuvalot on aikaansaatu kuntaliitoksen jälkeen. Kaupunginjohtaja Väinö J. Leinon kuntaliitoksen keskeisenä perusteena olleet maapoliittiset tarpeet ja lupaamia 40 – 50 tuhatta asukasta saarilla ei ole. Mutta tätä – niin voidaan uskoa – useimmat kakskertalaiset pitävät nykyään pelkkänä hyvänä asiana. Tosiasiassa Turku ei ole juuri lainkaan pystynyt hyödyntämään saaria tarvitsemaansa asumiseen ja muuhun maankäyttöön. (Hakoniemi 1995, 165–166.)

4.3 Kakskerran alue tänään

Kakskertaan kuljetaan nykyisin Hirvensalon lävitse Satavan silta ylittäen. Satavasta kuljetaan Kakskertaan siltaa myöden, joka oli olemassa jo Kakskerran kunnan aikana. Ollaan siis saarelta saarelle aina yhden sillan varassa. Muihin saariin ei ole rakentunut sil-

tayhteyksiä (Luotonen 2008, 8–9). Seudullinen liikenneverkko on havainnollistettuna kartalla liitteenä 3. Kaksikerran koulu Satavassa toimii edelleen. Koulu on tilapäisesti suljettuna homeongelmien vuoksi. Yksityiset tiet ovat pääosin järjestäytyneet tiekunniksi. Vesialueet kalastuskuntien osalta ovat järjestäytyneet. Ammattikalastus on tyystin loppunut. Alueella toimii ainoastaan yksi ammattikalastaja, kalastaja Ari Lehtonen. Virkistyskalastuskin on vähentynyt. Kesällä asukasmäärä nousee noin arviolta viidellä tuhannella kanta-asukasmäärästä. Alueella käy kirjastoauto. Kioskit ovat lakkautuneet. Alueella toimii Satavan saarella Satavan talouskauppa. Kauppa oli aiemmin itsenäinen, ollen nyttemmin järjestäytynyt Tarmo lähikaupaksi. Alueelle on järjestetty ympärivuotinen puhtaanvedenverkosto. Jätevesihuolto on hoidettava toistaiseksi tonttikohtaisesti lähinnä umpitankein. Alueelle on syntynyt yksityinen vesihuolto-osuuskunta, Satava-Kaksikerran vesihuolto-osuuskunta, vuonna 2007. Alueelta on noin kerran tunnissa joukkoliikenneyhteydet päiväsaikaan Turun keskustaan. Kaikki muu palvelu on hankittava Turun keskustasta. Alueella toki toimii niin sähköhuoltoverkosto kuin puhelinverkosto.

Alue on vahvasti kyläpainotteinen. Itsenäiset yksityiset kylät ovat vahva maisemallinen piirre. Alue on rakentunut pikkuhiljaa haja-asutusalueen rakennuspaikoin. Alueen ympäristön vedet ovat samoin kuin saaristomeren vedet ylipäänsä saastuneet pikkuhiljaa. Veneilyllä on virkistys- ja vapaa-ajanviettomerkitystä. Kaksikerranjärven vedet ovat samoin laadultaan huonontuneet. Turun kaupunginvaltuusto hyväksyi 1985 alueen kehittämistä ohjaavan osayleiskaavan koko entisen Kaksikerran kunnan alueelle. Osayleiskaava on nyttemmin oikeusvaikutuksettomana tehoton maankäytön ohjausväline. Osayleiskaava sallii vähäisessä määrin lisärakentamisen. Vuonna 2004 hyväksytty maakuntakaava, kumoten alueelle vahvistetut seutukaavat, ohjaa maankäyttöä vahvasti viheralueita korostaen ja nykyisen olotilan säilyvyyden suuntaan. Ote maakuntakaavasta liitteenä (ks. Liite 4). Vuonna 2000 Turun kaupunginvaltuusto päätti, että alueelle laaditaan oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Turun kaupunginhallitus (27.3.2006 § 245) asetti väestön mitoitusavoitteeksi entisen Kaksikerran kunnan alueelle noin 13 500 uutta asukasta. Satava-Kaksikerta alueen kehityskuva liitteenä (ks. Liite 5) ja Kaksikerran alueen mitoituskartta liitteenä (ks. Liite 6). Satava-Kaksikerta osayleiskaavan osayleiskaavaselostus on päivätty 8.4.2008 (Turun kaupungin Ympäristö- ja kaavoitusvirasto yleiskaavatoimisto, *Satava Kaksikerran osayleiskaava* 2008.) Osayleiskaavaselostus 8.4.2008).

Kaksikertalaiset pitävät Turun väestömitoitustavoitetta ehdottomasti ylimitoitettuna (Helminen 2006; Holm 2005, 6; Korja-Kaskimäki 2006, 5). Alueella on elinvoimaisia kyliä tällä hetkellä noin 30. Kaksikertalaisten sangen yksimielinen mielipide on kyläkaavoituksen pohjalta lisärakentamisen mahdollistaminen (Mäki-Laurila 2006, 10). Vallitsee taas ristiriita Turun päättäjien ja alueen asukkaiden välillä. Karkeasti voidaan todeta, että kaupunkilaiset kokevat alueen lähinnä virkistysalueena, kun tilannetta katsellaan

kaupungista käsin. Paikkakunnan väestö – nykyiset kanta-asukkaat – suhtautuvat lisäväestöön lievästi myönteisesti. Maanomistajat toivovat puolestaan voivansa hyödyntää omaisuuttaan tarjoamalla asumispaikkoja. Huvila-asukkaat, vapaa-ajan asukkaat, suhtautuvat kaikkeen lisärakentamiseen sangen kielteisesti. Lähes kaikki rannat niin meren puolella kuin järvenrannankin osalta ovat täyteen rakennetut.

Puhuessaan kyläkaavoituksesta tarkoitetaan kakskertalaisten toimesta oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, jonka pohjalta lisärakentaminen toteutuu hallitusti (Kakskertaseuran laatima kyläkaavaluonnos 2006, 18–23). Valtiovallan toimesta ollaan kehittämässä kyläkaavaa erilliseksi kaavamuodoksi (Lodenius et al. 2006, 109–110; Kukkonen 2006, 13–17). Tällöin sekä maankäytön ohjaavuus että kylien elinvoimaisuus on kehittämisen kohteena (Mamia 2006, 48–49). Kaiken kaikkiaan Kaksikerran kunta liityttyään Turkuun ei ole alueen osalta juurikaan kehittynyt. Turku siis ei ole saavuttanut tavoitteeksansa lausumia maapoliittisia pyrkimyksiään. Silti alueelle kohdistuu voimakas muuttopyrkimys sekä uusille rakennuspaikoille, että vanhan huvilakannan muuttamiseksi talvi-asuttavaksi.

4.4 Hirvensalo osana Maarian pitäjää

Hirvensalo on kaupunginosa ja saari Turussa, Varsinais-Suomessa, vuoteen 1944 Maarian pitäjää (Suomalainen paikannimikirja 2007, 81). Hirvensalon tiedetään jo aikojen alusta kuuluneen Maarian pitäjään. Mantereisena saarena Hirvensalo oli kuitenkin jatkuvasti Maarian pitäjän syrjäistä aluetta. Jo 1800-luvun puolella hirvensalolaisten ja Maarian kunnanhallinnon välillä vallitsi jatkuvaa kahnausta. Erimielisyydet vain lisääntyivät 1900-luvun puolella, mitä monipuolisemmaksi kunnan tehtävät kävivät, sitä enemmän hirvensalolaiset katsoivat joutuvansa syrjäytetyiksi. Hirvensalolaisille oli erityisen keskeistä liikennepulman ratkaisu. Lauttauskustannukset muodostuivat sangen korkeiksi. Hirvensalolaiset maanviljelijät jättivät vuonna 1900 kuntakokoukselle kirjelmän selittäen sillan rakentamisen Arolan laiturin ja Korppolaismäen välille välttämättömäksi ja edulliseksi. Hirvensalolaiset laskivat, että apua tulee Turun kaupungilta kantamalla hyvin kannattavaa ylikulkumaksua.

Siltahanke edistyi pikkuhiljaa. Sillan rahoituksesta syntyi ja kehkeytyi kuitenkin erinomainen riita. Valtio myönsi lainaa siltahankkeeseen, Maarian kunta nosti rahat, mutta kieltäytyi luovuttamasta niitä hirvensalolaisille ennen kuin he antaisivat kunnalle kaikkiin Hirvenluodon tiloihin kiinnitetyt velkakirjat. Tämä Maarian kunnan rettelöiminen ja yleinen kieltäytyminen edistää Hirvenluodon parasta, herätti saarella suunnatonta mielihahaa ja suuttumusta. (Kaukovalta & Kaukovalta-Kaila 1950, 170–171.)

Joukko hirvensalolaisia jätti vuonna 1909 maan hallitukselle anomuksen tulla hallinnollisesti liitetyksi Kaksikerran kuntaan. Maarian kunta tietysti ryhtyi vastustamaan lii-

tosta. Kuntakokous teki tästä nimenomaisen päätöksen 23.7.1910. Kaksikerran saari ja pitäjä, jossa tuolloin oli noin 600 asukasta, kuului Maarian kirkkoherrakuntaan. Oma kunnallishallitus oli perustettu vuonna 1858 ja seurakunta vuodesta 1904. Käytännössä vasta siitä lukien, kun se oli saava ensimmäisen kirkkoherransa, rovasti E. M. Tallgrenin poistuttua. Tämä tapahtui vasta vuonna 1938. Tässä senaatin päätöksessä määrättiin myös Hirvenluoto liitettäväksi Kaksikerran seurakuntaan mikä sitten tapahtuikin vuodesta 1939 lukien (Ikonen 1995, 114). Silloisten lakien mukaan siitä olisi myös seurannut Hirvenluodon liittyminen Kaksikerran kuntaan tämän tultua seurakunnan osaksi. Lait kuitenkin muuttuivat ja maallinen valta erosi yhä enemmän Suomessa itsenäistyttyä kirkollisesta vallasta. Hirvenluotolaiset jäivät edelleen Maarian pitäjään kuuluviksi. Hirvenluotolaiset jatkoivat ponnistelua saadakseen rakennetuksi kunnollisen tien Korppolaistenniemeltä Turkuun (Kaukovalta & Kaukovalta-Kaila 1950, 175–178).

Hirvensalo oli tyypillistä yksinäistalojen muodostamaa kylämiljöötä. Maanviljelystalous hallitsi maisemaa. 1900-luvun alussa Hirvensaloon alkoi muodostua ensimmäisiä esikaupunkialueita. Pikisaari oli toiminut pitkään satamapaikkana ja merityöläisten asuinpaikkana. Esikaupunkiasutus alkoi levittäytyä Lauttarantaan ja Honkaistenrantaan. Vaikka Hirvensalo kuului Maarian pitäjään, muodosti tämä mantereesta erottautuva saari varsin itsenäisen alueen Maarian pitäjää. Alueella olivat maanviljelystalouden ohella vallitsevaa omat palvelut, oma koulu, omat kaupat ja muut senaikaiset palvelut (Salminen 2004, 154–159). Hirvensalon aluetta kuvaa kappaleessa 2 ollut kartta (kuvio 4).

4.5 Hirvensalon liittäminen Turkuun

Hirvensalo liitettiin 1.1.1944 lukien Maarian pitäjästä Turkuun osana niin sanottua esikaupunkiliitosta (Tapani 2006, 7). Kirkollisesti Hirvensalo oli liitetty 1.1.1939 lukien Kaksikerran seurakunnan yhteyteen ja liittyi Kaksikerran seurakunnan liittyessä 1.1.1959 lukien Turun Martin seurakuntaan. Toisin kuin edellä kerrottiin Kaksikerran kunnan pakkoliitoksesta Turun kaupunkiin, tämä Hirvensalon liittyminen Turkuun oli hirvensalolaisten nimenomainen toivomus. Liittyminen oli hirvensalolaisille merkittävä asia, sillä he olivat kokeneet olevansa päätöksenteossa Maarian kunnassa jatkuvasti alakynnessä. Näinhän oli maantieteellisestikin. Hirvensalo oli eristyksissä muusta Maarian kunnasta. Hirvensalon kokonaiskehityksen kannalta liitoksella oli myönteinen vaikutus monessa mielessä. Hirvensalo tuli kaavallisen suunnittelun piiriin. Turku oli hankkinut maita Hirvensalosta omistukseensa pohjoisrannalta satamatarkoituksiin ja esikaupunkialueiksi (Kaukovalta & Kaukovalta-Kaila 1950, 253; Salminen 2004, 158).

Hirvensalon liittyminen Turkuun ei ollut puhtaasti maapoliittinen ratkaisu siinä mielessä, että Turku olisi tavoitellut uusia kasvusuunta-alueita. Kysymys oli Raunistulan ja muiden esikaupunkialueiden liitoksen yhteydessä toteutuneesta liitoksesta. Turun ryhty-

essä vuonna 1952 laatimaan Turun yleiskaavaa, todettiin sen yhteydessä Hirvensalon olevan alue, jonne uusien asuntoalueiden syntyminen on estettävä kansantaloudellisen vahingon välttämiseksi. Hirvensalon kehitykseen vaikuttivat pääasiassa vielä pitkään muut tekijät kuin Turun kaupungin kasvusuuntaiset kehitysstrategiset linjaukset (Salminen 2004, 158–168). Vielä 1976 Turun yleiskaavassa Hirvensalo jäi tulevaisuuden reservialueeksi, jonka suunnittelussa otettaisiin erityisesti maisemalliset arvot huomioon.

Liitoshetkellä Hirvensalon asukasmäärä oli noin 1000 henkeä. Hirvensalossa ei siis koettu Turun kaupunkiin liittämistä seuraavina vuosikymmeninä suurta kaupungistumisen kautta, vaan suurin osa saarta oli haja-asutusaluetta. Merkkejä muutoksesta kaupunkimaisempaan suuntaan alkoi näkyä vasta 1980-luvulla. Tällöin muuttoliikkeen suunta kääntyi mantereelta saarelle päin suuntautuvaksi. Vuoden 1976 yleiskaavan valmistelun yhteydessä esitettiin kyllä hurjia kasvukehitysnäkymiä Hirvensaloon. Puhuttiin urbaanista 50 000 asukkaan tiiviistä kaupunkilähiöstä, joka sitten ei kuitenkaan tullut sisällöksi vuoden 1976 Turun yleiskaavalle. Hirvensaloa kuitenkin ryhdyttiin kaavoituksessa tarkastelemaan lähinnä asuntorakentamisen sijoituspaikkana. Maatalousmaiseman laajamittaista säilytystä ei ole pidetty tarpeellisena. Teollisuutta ei ole suuressa mittakaavassa päätetty sijoittaa saarelle. Kuitenkin Hirvensalolle asetetut asukasmäärätavoitteet ovat viime vuosikymmeninä vaihdelleet suuresti lyhyelläkin aikavälillä. Tuosta kuntaliitoshetken tuhannesta asukkaasta on asujaimisto kasvanut hyvin maltillisesti aina vuoteen 1975, josta lähtien kasvua on ripeyttänyt alueen kaavoitus. Vuosituhanteen vaihteessa asukasluku oli noin 6000. Vuoden 2020 asukaslukutavoitteeksi on asetettu voimassa olevassa yleiskaavassa noin 11 000 henkeä. Alueelle on päätetty laatia uusi vahvistusasteinen osayleiskaava, jossa tavoitteeksi on asetettu 13 000 jopa 18 000 henkeä (Salminen 2004, 161–169.) Tämä kaikki aiheuttaa Turun kaupungille lähitulevaisuudessa kunnallistekniikan ja palveluiden rakentamispaineita. Aluetta markkinoidaan Turussa nimenomaan vetovoimaisimpana kasvusuuntana.

Turun kaupunki laati omatoimisesti Hirvensaloon valtuuston hyväksymän osayleiskaavan vuonna 1985 (Yleiskaavat). Kaavasta ei kuitenkaan tehty oikeusvaikutteista kaavaa. Asemakaavoitus kuitenkin lähti käyntiin lähinnä Moikoisten ja Kukolan alueelta. Kaavoitetut uudet omakotialueet toteutettiin kaupunkimaisena omakotialuerakentamisena. Hirvensaloon on sittemmin hyväksytty myös pienkerrostaloasemakaavoja ja edelleen lisää merkittävästi kaupunkimaisia pientaloasuntokaavoja. Hirvensalo on ollut myös arkkitehtikilpailujen kohteena. Voidaan sanoa, että Hirvensalossa on toteutettu useita urbaaneja utopioita, kuitenkin pelkästään kaavoitussuunnitteluasteella. Hirvensalon rakentamisen ajatuksena on ollut kaupunkimainen Hirvensalo. Uusi asutus sijoittuu pääasiassa saaren itäosiin ja ennen kaikkea pohjoisosiin Hirvensalon saarta. Kaupunki kasvaa saarille. Hirvensaloon toteutettiin muun muassa yleiskaavallinen aatekilpailu vuosina 1990–1991. Tämä on merkittävästi vaikuttanut alueen tulevaan kaavoitukseen. Hirvensalossa on tällä hetkellä voimassa 2000-luvun alussa vahvistunut oikeusvaikut-

teinen osayleiskaava. Tämä on kuitenkin päätetty nyt uusia. Saaren rakentamisesta on käyty monta taistelua, jossa ovat vaikuttaneet monenlaiset ideologiat, farsseiltakaan ei ole vältytty. Melkoisena farssina voidaan pitää jo aiemmin mainittua Olli Kivisen yleiskaavan yhteydessä esitettyä mammuttikaupunginosaa (Paasikivi 2004, 238–241).

Jostain syystä kaavoitus eteni 1970-, 1980- ja jopa 1990-luvuilla varsin hitaasti. Teoksessa *Hirvensalo eilen, tänään ja huomenna* mainitaan (Paasikivi 2004, 241), että Moikoisten laajennuksen asemakaavaselostuksessa todetaan aloitteen kaavan laatimisesta tehneen kaavoitusjaoston puheenjohtaja Markku Monnosen. Maininnalla on historiallista merkitystä, kun tiedetään että pientalotonttien kaavoittaminen saarille jakoi poliittisen kentän käsitykset kaupungin maankäytön tavoitteista akselilla oikeisto vasemmisto. Virkamiehet puolustivat voimakkaasti pohjoisia kaupunginosia pientalorakentamisen laajentumisalueena vastustaen saarille menemistä. Vasemmisto tuki virkamiesten kantaa. Oikeisto oli saarille menemisen kannalla. Ihmeellinen valtapeli käytiin Turun kaupungin eri toimielinten välillä.

Kaavoituksen ollessa hidasta ryhtyi rakennuslautakunta myöntämään haja-asutuslupina ja poikkeuslupina rakennuslupia. Rakennuslautakuntahan ei käytä kaavoitusvaltaa, vaan sitä käyttää maankäytön suunnittelusta vastaava toimielin, silloinen kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta. Rakennuslautakunta kuitenkin katsoi, että pitää myöntää lupia avokätisesti, koska kaupunki kaavoittaa tontteja liian hitaasti. Poikkeuslupa voidaan myöntää vain, jos voidaan katsoa, että kaavoitus ei siitä vaikeudu. Rakennuslautakunta hyvin usein päätyi katsomaan, että se ei vaikeudu. Selvää kuitenkin on, että kun myönnettiin ja edelleenkin myönnetään rakennuslupia poikkeuslupaan perustuen, kaavoitus siitä vaikeutuu (Paasikivi 2004, 257–258). Itse katson kuitenkin haja-asutuksen muodostavan varsin hyvää rakennuskantaa. Ihmiset osaavat itse sijoittaa rakennukset oikeille paikoille maastossa. On vain huolehdittava ettei muodostu liian taajaa asutusta, mikä osaltaan vaikeuttaa esimerkiksi tiestön rakentamista. Hirvensalon osalta ote maakuntakaavasta on liitteenä (ks. Liite 7). Kaavallinen suunnittelutilanne on liitteenä (ks. Liite 8).

4.6 Hirvensalon alue tänään

Noin kolmannes Hirvensalosta on asemakaavan piirissä. Asemakaavoissa on asuntoalueita ja laajoja virkistysalueita. Osayleiskaava on vahvistettu 15. kesäkuuta 2002. Tämän osayleiskaavan väestötavoite Hirvensaloon on jopa reilut 12 000 henkeä. Uuden oikeusvaikutteisen osayleiskaavan suunnittelutyö on jo käynnissä. Tämän tavoitteena on asukasmäärä 15 000–18 000 asukasta. Tarkoitus on tiivistää edelleen kaupunkirakennetta (Paasikivi 2004, 257–258). Hirvensalon osayleiskaavan tarkistuksen perusselvitys on

päiväty 28.3.2008, rakennemallit 4.3.2008 ja rakennemallien arviointi ja vuorovaikutus 31.3.2008 (Turun kaupunki Hirvensalon osayleiskaavan tarkistus 4.3.–31.3.2008).

Hirvensaloon on muodostunut merkittävää huvila-asutusta jo 1800-luvun lopulta alkaen ja mökkiasutusta sotien jälkeen. Rannat rakennettiin täyteen jo tuolloin (Vuori 1966, 145). Hirvensaloon on 1900-luvun loppupuolella kaavoitettu useita pientaloalueita ja myös kerrostaloalueita. Turun kaupunki omistaa suuria alueita Hirvensalossa. Käynnissä olevan osayleiskaavoituksen tavoitteina on laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa laadinnan yhteydessä tutkitaan alueen täydennys- ja tiivistämismahdollisuuksia (ks. Liite 8). Tiivistäminen ja tarkistaminen koskevat asuinalueiden lisäsijoittamista saaren länsiosiin, maa- ja metsätalousalueita, virkistysalueita, muutoksia alueen sisäisessä liikenneverkossa sekä koko infrastruktuuria.

Turun kaupungilla on tavoitteena, että tämä käynnissä oleva osayleiskaavoitustyö valmistuisi joulukuuhun 2008 mennessä. Mitä ilmeisimmin esitettävä uusi osayleiskaava jatkaa Hirvensalon osalta kaupunkimaista omakotiasujaimiston linjaa. Tämä poikkeaa tavoitteista, joita on ollut esillä Kaksikerran kunnan entiselle alueelle.

Hirvensalo poikkeaa jo nykyisellään merkittävästi entisen Kaksikerran kunnan alueen miljööstä. Hirvensalossa on myös pohjoisosassa jo tietyn tyyppinen kauppakeskittymä marketteineen. Hirvensalossa on tällä erää kaksikin toimivaa koulua toinen pohjoisosassa ja toinen etelässä saarta, Ylikylän koulu eli Wäinö Aaltosen koulu ja Haarlan koulu. Hirvensalossa on myös kirjasto, apteekki, Alkon myymälä ja monta muuta palveluntarjoajaa. Satamaa ei kuitenkaan enää sijaitse Hirvensalon pohjoisosassa, vaan tämä vanha Pikisaaren satama on lopetettu (Paasikivi 2004, 228–230). Hirvensaloon kuitenkin suunniteltiin suursatamaa Maanpäähän. Koko Turun sataman piti siirtymän Hirvensalon Maanpäähän. Tästäkin suunnitelmasta aikanaan luovuttiin. Suuri kysymys on Hirvensalonkin kohdalla, samoin Kaksikerran pitäjän entisen alueen kohdalla, huvila-asutuksen eli vapaa-ajan asutuksen käsittely kaavoituksessa. Tähän mennessä siltä osin, kun Hirvensalo on kaavoitettu asemakaavoin rantoihin ulottuvana, on huvila-asutus pääosin muotoutunut normaaliksi omakotiasumiseksi (Miettinen 2006, 5; Narjus 2007, 11). Tämä siis mahdollistaa ympärivuotisen asumisen alueella. Kyläkaavoitus tuskin onnistuu Hirvensalon alueella. Alue on jo menetetty kaupunkimaiseen muotoon (Paasikivi 2004, 228–237). Erityinen piirre nykyiselle Hirvensalolle on, että koko Kaksikerran kunnan entisen alueen väki kulkee Turkuun Hirvensalon läpi. Ei ole olemassa muuta vaihtoehtoa. Ollaan mantereisten saarten osalta kaikki Hirvensalon sillan varassa.

5 KAKSKERRAN JA HIRVENSALON ALUEIDEN ERITYISPIIRTEET

Maapolitiikalle ja maansuunnittelulle on hyvin keskeistä kohdealueen erityispiirteet. Kaksikerran ja Hirvensalon alueiden erityispiirteinä voidaan todeta useita asioita, joista oheisena käsittelen kuutta. Nämä ovat: alueiden sijainti Turkuun nähden, huvila-asutus ja rannat, virkistyskäyttötarpeet, Kaksikerranjärvi, alueiden asutusrakenne ja elinkeinorakenne ja alueiden maanomistusolot.

5.1 Sijainti Turkuun nähden

Kaksikerran entisen kunnan alueet, Satavan ja Kaksikerran saaret sekä jo Hirvensalon saari sijaitsevat kohtuullisen etäällä Turun keskustasta. Saarina alueet edellyttävät siltayhteyttä. Tällä hetkellä saarille kuljetaan Hirvensalon silta ylittäen ensinnä Hirvensaloon, Hirvensalon saaresta Satavan siltaa myöden Satavaan sekä Satavan saaresta Höyttisten siltaa ylittäen Kaksikerran saareen. Esimerkkinä liikenneverkon kehityskuva (ks. Liite 9) ja infrastruktuuri (ks. Liite 10) Satava-Kaksikerran osalta. Muihin alueen saariin ei ole siltayhteyttä lainkaan, eikä edes lautta- tai lossiyhteyttä. Kaiken kaikkiaan ollaan koko ajan yhden siltayhteyden varassa saarelta saarelle.

Vuosisatoja kulkuyhteys Turun kaupunkiin tapahtui meriyhteysteitse omilla veneillä, sittemmin pienillä saaristolaislaivoilla. Laivat kuljettivat sekä henkilöitä että tavaroita. Ensimmäinen silta Turusta Hirvensaloon saatiin 1930-luvun lopulla. Samoin kuin Satavan saaresta Kaksikerran saareen Höyttisten silta niin ikään 1930-luvun lopulla. Nykyinen Hirvensalon silta on kolmas silta. Kummassakin kohtaa niin kuin Hirvensalosta Satavaan kuljettaessa oli aikanaan myös lossiyhteys. Viimeisenä Hirvensalon saaresta Satavaan kuljettaessa oli toiminnassa lossi 1960-luvulla. Lossin korvasi ponttonisilta, joka oli toiminnassa 1980-luvulle saakka. (Ahola-Riikonen 2000, 135–136.) Ponttonien tarina on erikoinen. Varma tieto on, että ponttonit saatiin Suomeen Amerikan Yhdysvaltojen sotaylijäämävarastosta. Ponttonit olivat aikanaan käytössä Normandian maihinnouskalustona II Maailmansodan aikana. Satavan sillan tulo 1980-luvulla oli kaksikertalaisille hyvin suuri asia.

Suunniteltaessa Hirvensalon, Kaksikerran ja Satavan alueiden maapolitiikkaa sekä kehitettäessä kaavoitusta on sijainti Turkuun nähden ongelmallinen. Alueet sijaitsevat tosiasiaassa hankalien ja riskialttiiden ”yhden sillan” varassa olevien yhteyksien takana. Pitkä etäisyys Turkuun tulee esille myös kaikessa muussa infrastruktuurissa, vesihuoltoverkostossa ja muun teknisen huollon verkostossa. Puhutaan mittavista kustannuksista. Erityispiirre on sekin, että valtio on vielä tien pitäjänä Kaksikerran entisen kunnan alueella ja osin vielä Hirvensalon alueella. Tämä on peruja vanhoista maalaiskuntien

ajoista. Tämä toki koskee vain pääteitä ja siltoja. Alueelle on tällä hetkellä rakennettuna valtion toimesta päätiet ja vesihuoltoverkostosta puhtaan veden vesihuoltoverkosto, samoin sähköhuolto- ja puhelinhuoltoverkostot. Näitä ei ole kuitenkaan mitoitettu lähimainkaan sellaisille väestömäärille, joita kaupunki on asettanut väestötavoitteeksi niin Hirvensaloon kuin entisen Kaksikerran kunnan alueelle. Nämä joudutaan kaikki uusimaan samoin kuin muu infrastruktuuriverkosto. Suunnitelmien laadinta verkostojen aikaansaamiseksi on varsin alkutekijöissään (Savo 2005, 8-11).

5.2 Huvila-asutus ja rannat

Kaupunginläheinen saaristo on ollut suosittua huvila-asutusseutua ja mökkeilyseutua jo vuosikymmenet. Kesäasutus alkoi varhain levittäytyä Hirvensaloon ja Satava-Kaksikertaan. Ensimmäiset kesähuvilat rakennettiin jo 1850-luvulla. Enimmäkseen vanhat huvilat ovat 1920–30-luvuilta. Lomarakentamisen kiihkein rakennuskausi ajoittuu 1950–60-luvuille. Valtaosa nykyisin sulkeutuneista rannoista otettiin rakentamisen piiriin jo tuolloin (Vuori 1966, 145–148). Vapaa-ajan asuntoja valmistui 1990-luvulla yleensä alle 10 vuodessa ja kuluvan vuosituhanen puolella ei niinkään montaa. Huviloiden, loma-asuntojen, mökkien ja vapaa-ajan asuntojen määrä saarilla on tilastointivasta riippuen Hirvensalossa noin 1500 ja entisen Kaksikerran kunnan alueella noin 2 500 kappaletta (Kurri 2005, 6-10). Rantaviivaa saarilla on yhteensä lähes 100 kilometriä. Rakennetut rannat Satava-Kaksikerran osalta käyvät hyvin ilmi kiinteistömuodostuskartasta, ranta-alue mitoitusrantaviiva (ks. Liite 11).

Maapolitiikan ja maankäytön suunnittelun kannalta tämä vapaa-ajan asuntojen määrä näinkin mittavana ja hallitsevana erityisesti rantojen osalta muodostaa keskeisen ominaispiirteen. Moni vapaa-ajan asukas on halukas muuttamaan loma-asuntonsa tai mökkinsä talviasuttavaksi. Tämä ei kuitenkaan ole kaikissa tapauksissa kovin yksiselitteistä ja helppoa. Talviasuttavuuteen liittyy laajennustarpeita ja muutostarpeita pihaympäristöön. Kulkuyhteydet ja vesihuollon verkosto on myös suunniteltava uusiksi. Vuosikymmeniä sitten syntyneet mökkikeskittymät muodostavat merkittävän kulttuurimiljöötekijän. Kaikki eivät halua muuttaa vapaa-ajan asuntoaan talviasuttavaksi vaan pyrkivät säilyttämään vapaa-ajan asumisluonteen. Huomattava määrä niin Hirvensalossa kuin Kaksikerran entisen kunnan alueella olevaa huvila-asutuskantaa omaa merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja aivan niin kuin Turun hallinnolliseen alueeseen kuuluvan Ruisalon saaren huvilatkin. Näihin kohdistuu suojelupaineita. Alueella on merkittävien ja kuuluisien arkkitehtien suunnittelemaa huviloita (Soiri-Snellman 2004, 95–140). Tästä vapaa-ajan ja huvila-asutus-rakennuskannasta seuraa myös erityispiirteitä ongelmia, jotka on otettava huomioon suunniteltaessa uusia asumisalueita ja uutta asumisen mah-

dollistamista saarille. Tiedetään myös että pääosin huvila-asutus ja vapaa-ajanasutus rakennuskannan omistajat vastustavat kaikkea uutta rakentamista saarille.

Turun saarten vapaat rannat kartoitettiin vuonna 2005. Tavoitteena oli kartoittaa Turun saarilla eli Hirvensalossa, Satavassa ja Kaks Kerrassa vapaat rakentamattomat ranta-alueet. Kartoituksessa selvitettiin vapaiden rakentamattomien rantojen lukumäärä, niiden sijainti, saavutettavuus sekä virkistyskäyttömahdollisuudet. Työssä kartoitettiin Hirvensalon, Satavan ja Kaks Kerran saarten sekä Hirvensalon Illoistenjärven ja Kaks Kerran Kaks Kerranjärven vapaat ranta-alueet. Vapaan rannan määritelmään hyväksyttiin ainoastaan yli 100 metrin mittaiset ranta-alueet. Tutkimusalueen rantaviivan kokonaispituus oli 98,7 kilometriä, josta vapaata rantaa on 18,1 kilometriä. Siten vapaan rannan osuus on tällä hetkellä noin 18 % rantaviivasta. Tutkimustyön mukaan saarten rannat ovat suureksi osaksi erilaisten asutusten sulkemia ja pirstomia. Lisäksi vapaista rannoista suuri osa on ruovikkoisia ja matalia merenlahtia, mikä vähentää rantojen virkistyskäyttömahdollisuuksia. Tämä tilanne saarten rantojen suhteen muodostaa erityispiirteen alueen maankäytölle ja -suunnittelulle (Nikkanen 2005, 1-60; Jarva 2005; Lähteenmäki 2005, 14–15).

5.3 Virkistyskäyttö

Hirvensalon ja Satava-Kaks Kerran alueiden erityispiirteenä on nähtävä vapaa-ajan ja muu virkistyskäyttö. Alueet ovat kaupunkilaisille vapaa-ajan retkeilykohteita sen lisäksi, että alueilla on myös voimakasta vapaa-ajan asutuskantaa. Alueita käytetään laajamittaiseen virkistykseen ja retkeilyyn sekä veneilyyn. Kaks Kerran lenkki on niin pyöräily kuin muunkinlaisen lenkkiretkeilyn kohteena. Kaupunkilaiset käyttävät aluetta myös lähialueena marjastukseen, sienestykseen ja luonnossa liikkumiseen.

Alueelle on sijoittunut useita erilaisia kurssikeskuksia, joiden toimintaan kuuluu vapaa-ajan puitteissa virkistyskäyttö. Kaks Kerran saaren itäpäässä sijaitsee Harjattulan alueella Harjattula Golf kahdeksantoistareikäisenä golf-urheilukenttänä. Kaikki tämä edellä mainittu luo alueelle maankäytön suunnittelupaineita. Erityispiirre tulisi sovittaa yhteen muun maankäytöntarpeen kanssa. Jo nykyisellään virkistyskäytöstä on erityisesti liikenteellisiä ongelmia. Käyttäjämäärät ovat varsin mittavat (Leppä 2005, 14–15).

Kaks kertaseuran toimesta rakennettiin 1970-luvun lopulla Hennalan pururata ja luovutettiin se sitten Turun kaupungille. Kaks Kerran koulun vanhempainyhdistys rakennutti koulun yhteyteen maastoon kuntolenkin. Kuntolenkki nimettiin Kenraalin Kierrokseksi. Jalkaväenkenraali Adolf Ehrnrooth oli henkilökohtaisesti vihkimässä lenkkiä. Nämä kummatkin radat ovat yleisesti, ei vain Kaks kertalaisten, vaan kaikkien Turun kaupunkilaisten käytössä.

Mannerheimin lastensuojeluliiton toimesta ylläpidettiin vuosikymmeniä Kaks Kerrassa yleistä kaikille avointa lasten uimakouluja Brinkhallin järvenrannalla, paikalla jossa sijaitsee myös yleinen uimaranta.

5.4 Kaks Kerranjärvi

Kaks Kerran saaren osalta maankäytön suunnittelulle ja maapolitiikalle erityispiirre on Kaks Kerranjärvi monine heijastusvaikutuksineen. Kaks Kerranjärvi sijaitsee Kaks Kerran saarella. Järvi on Turun alueen suurin, muodoltaan kapea ja pitkä, pituus noin 5 km ja leveys keskimäärin 400 metriä. Kaks Kerranjärven vedet laskevat noin 1,2 km pitkää Myllyojaa pitkin mereen järven eteläpuolelle. Kaks Kerranjärven valuma-alue on noin 8,5 neliökilometriä, pinta-alaltaan järvi on 170 hehtaaria. Rantaviivaa järvellä on noin 13 km ja keskisyvyys on noin 6 metriä ja suurin syvyys 15,5 metriä. Järven tilavuus on keskivedenkorkeudella noin 10,3 miljoonaa kuutiometriä. Järven teoreettinen viipymä on noin 4 vuotta, mikä on lähes kaksinkertainen verrattuna suomalaisten järvien viipymän keskiarvoon. Järvi on lähde pohjainen sinivetinen järvi (Kääriä 1995, 25).

Järven pääasiallinen käyttömuoto on nykyisin virkistyskäyttö. Kesämökkejä järven vaikutusalueella on yhteensä noin 250, ympärivuotisessa käytössä olevia kiinteistöjä noin 45 kpl. Uiminen ja soutelu ovat virkistyskäyttömuodoista tärkeimmät. Moottoriveneily järvellä on ollut kielletty veneliikennelain perusteella vuodesta 1991 lähtien ja sitä ennen moottoriveneen käyttö on ollut kielletty yhteisellä sopimuksella. Kalastus Kaks Kerranjärvellä on tavanomaista virkistyskäyttöön liittyvää kalastusta. Järven alueella toimii seitsemän kalastuskuntaa. Kaks Kerranjärven vettä käytetään Harjattula Golf Oy:n golf-kentän kasteluun.

Kaks Kerranjärvelle on perustettu erillinen suojeluyhdistys huolehtimaan järven tilan säilytyksestä ja parantamisesta. Kaks kertalaisten keskuudessa järvi on erityisen herkkä asia. Yleisesti halutaan järven tilan huononeminen pysäyttää ja kääntää se puhdistumiseksi. Kaks Kerranjärvi joudutaan ottamaan huomioon erityiskysymyksenä maapolitiikassa ja maankäyttösuunnittelussa. Yllämainittu lähes yhdeksän neliökilometrin suuruinen valuma-alue muodostaa suuret osat Kaks Kerran saarta. Näille alueille rakennuskannan ja muunkin maankäytön suunnittelu on järvestä johtuen erityiskysymys. Eräs erikoisuus on, että Kaks Kerranjärvellä on vielä saariakin – kaksi isompaa, joista toisessa on myös huvila-asutusta (Sallmen & Triipponen 2004).

On jopa sanottu näiden kahden saaren antaneen nimen Kaks Kerralle. Mennä siis veneellä ”kaks kertaa” saarelle niin tästä on syntynyt nimi Kaks kerta. Näin on mm. rakennusneuvos Raimo Narjus uskova oikean selityksen olevan nimelle Kaks kerta (Narjus puhelinkeskustelu 24.5.2008).

5.5 Asutusrakenne ja elinkeinorakenne

Asutusrakenne koostuu kolmenlaisesta päämuodosta. Perusrakenteeltaan on maatalousväestöä, jotka kantatiloilla asuvat ympärivuotisesti ja osin harjoittavat maanviljelystaloita. Toisen ryhmän muodostavat omakotiluonteisesti asuvat kanta-asukkaat. Tämän määrä on ollut Turkuun kuulumisen aikana selvässä kasvussa. Kolmannen ryhmän muodostavat kesäasukkaat, vapaa-ajan asukkaat. Hirvensalo-Satava-Kakskerta alueiden erityispiirteitä on nähtävä nimenomaan tämä voimakas vapaa-ajan asumiskanta. Saarten väkiluku kesäaikaan kasvaa useilla tuhansilla asukkailla. Tämä painottuu liikenne- ja muissa kysymyksissä. Hirvensalo ja Satava-Kakskerta alueen asutusrakennetta kuvaa liite 12.

Alueen elinkeinorakennetta kuvaa hiipuva maanviljelystalous ja erilaisten palvelukeskusten olemassaolo, varsinaista pienteollisuutta tai muuta yritystoimintaa alueelle on sijoittunut erittäin vähän. Palvelukeskuksista suurimmat ovat seurakunnan palvelukeskukset Hennalla, Sinappi, Heinänokka ja sitten Harjattula Golf tai oikeastaan Paasikiviopisto kokonaisuus yhtenä osanaan Harjattula Golf. Kauppatoiminnot ovat keskittyneet lähinnä Hirvensaloon, mutta Satavassa on kyläkauppa

Asutusrakenne ja elinkeinorakenne muodostavat erityispiirteitä maapolitiikan ja maankäytön suunnittelun kannalta. Rakennuskanta koostuu kolmenlaisesta päämuodosta: vanhat maatalousrakennukset, ympärivuotisessa käytössä oleva omakotirakennuskanta sekä vapaa-ajanasunnot. Saarten pääelinkeino oli aina 50-luvulle asti maanviljelystalous, maisemaa hallitsivat maatalot pihapiireineen. Nämä ovat pääosin saarilla edelleen asuttuina, osin maatalouskäytössä, osin muussa ympärivuotisessa asumiskäytössä. 1900-luvun puolella alueelle vähitellen syntyi omakotiasutusta haja-asutusrakennuskantana. Vuosisadan loppupuolella Hirvensaloon on kaavoitettu ja rakennettu kaupunkimaista pientaloasuntorakennuskantaa.

Saarten ympärivuotinen väkiluku on tällä hetkellä Hirvensalossa noin 8 000 ja Satava-Kakskerta alueella noin 1450. Pääosin ympärivuotinen asutuskanta on haja-asutusluonteisesti hyvinkin laajoille alueille kullakin saarella levinneenä. Hirvensalon saarella on perinteisiä kesäasuntoja ja modernimpia vapaa-ajan asuntoja noin 1 500. Entisen Kakskerran kunnan alueella siis Satava-Kakskerta saarissa lähisaarineen noin 2 500 kappaletta. Tämä nostaa saarten väkimäärää varsinkin kesäaikaan useilla tuhansilla: Hirvensalon osalta noin parillatuhannella ja Satava-Kakskerta alueella noin viidellä-tuhannella asukkaalla (Nylander & Leppänen 2006).

Alueella sijaitsee myös useita vapaa-ajan keskuksia, niin yhdistysten kurssikeskuksia, kuin seurakuntien ja urheiluyhteisöjen keskuksia. Alueen elinkeinorakennetta kuvaa hiipuva maanviljelystalous ja erilaisten palvelukeskusten olemassaolo. Varsinaista teollisuutta, edes pienteollisuutta tai muuta yritystoimintaa alueella sijaitsee erittäin vähän. Palvelukeskuksista suurimmat ovat seurakunnan palvelukeskukset: Hennala, Sinappi ja

Heinänokka. Yksityisistä palvelukeskuksista eittämättä suurin on Paasikivi-opisto kokonaisuus, jossa toimii niin humanistinen ammattikorkeakoulu (HUMAK) kuin Paasikivi-opisto ja golfkeskus Harjattula Golf. Kauppatoiminnot ovat Satavan kyläkauppaa lukuun ottamatta keskittyneet Hirvensalon pohjoisosaan, jossa sijaitsee kauppamarket apteekkeineen ja Alkon myymälöineen. Muut kauppatoiminnot ovat vähitellen loppuneet. Erikoiskaupoissa käydään Turun keskustassa. Alueen työpaikkamäärä on kaiken kaikkiaan erittäin vähäinen. Alueelta käydään työssä muualla Turussa, lähinnä keskustassa ja myös hyvin kaukana Turun ulkopuolella (Vainio 1981, 8–9). Tässä mielessä saaret muodostavat erään tyyppisen asumalähiön - ”nukkumalähiön”. Maankäytön suunnittelun kannalta on vapaa-ajan asunnon ja ympärivuotisen asunnon asuntokannan yhteensovittaminen keskeistä. Näköpiirissä ei ole kaupan ja teollisuuden erityistä laajentumista alueelle.

5.6 Maanomistusolot

Kaupungin maapolitiikan ja maankäytön suunnittelun kannalta saarten Hirvensalo, Satava, Kakskerta lähisaarineen maanomistusolot ovat erityinen piirre. 1800-luvulta lähtien, mutta ennen kaikkea viime vuosisadalla jatkuen tämän vuosituhannen puolella maanomistusolot ovat edelleen voimakkaasti hajautuneet. Talojen lähdettyä myymään huvila-asuntotontteja tämä jo sinällään muodosti maanomistusolojen hajautumisen. Niin ikään haja-asutusalueen rakennuspaikkojen muodostuminen lisäsi hajautuneisuutta.

Erityisesti viime vuosisadalla jatkuen tämän vuosituhannen puolella ovat perinnönjatot kiihdyttäneet maanomistusolojen hajautumista. Niin Hirvensalon saari kuin entinen Kakskerran kunnan alue muodostuu useista tuhansista lohkokiinteistöistä osan ollessa hyvinkin pieniä alle tuhannen neliömetrin lohkotiloja. Tämä muodostaa erityisen haasteen maapolitiikan hoidolle ja alueiden käytön suunnittelulle. On hyvin vaikeaa pitää lähtökohtana maiden hankintaa kunnan omistukseen ja näin ollen tämän myötä kaavoittaa yhtenäisiä alueita.

Maankäyttö- ja rakennuslain mahdollistama maankäyttösopimusmenettely on alueiden kehittämisessä erittäin keskeisessä asemassa. Laki mahdollistaa kunnalle lunastusmenettelyn, jota Turku ei kuitenkaan ole juuri lainkaan käyttänyt. Lunastusmenettely tulee kyseeseen, niin etuosto-oikeuden käyttämisellä kiinteistökaupoissa, kuin pakko-lunastuksena yhteiskunnan tarpeeseen. (Nikkanen 2005.)

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tavoitellessaan Hirvensalon alueita, jotka sitten vuonna 1944 liitettiin Turkuun, pyrki Turun kaupunki hankkimaan alueita laajenevan kaupungin väestön asuinalueeksi ja asuntotuotantoalueeksi. Näin tapahtui myös Turun toimesta Kaksikerran kunnan pakko-liitosasiassa. Hirvensalon rakentuminen alkoi vasta 1980-luvulla. Kuntaliitosvaiheessa kaksikertalaiset epäilivät, että tulee vuosikymmenten pysähtyneisyysaika. Näin on todella tapahtunut. Kaksikerrassa asuntotuotanto ei ole vieläkään lähtenyt käyntiin ja kuntaliitoksesta on kohta kulunut jo neljäkymmentä vuotta. Voidaan todeta, että Turun kaupunki ei erityisemmin ole onnistunut hyödyntämään näiden saarten alueita asuntotuotantoon. Maapolitiikkaa on hoidettu varsin kevyin ottein. Maanhankintatoimenpiteet eivät ole olleet aktiivisia. Halukkuus kaavoittaa yksityistä maata kaavoitussopimuksin – nykyisin maankäyttö Sopimuksin – ei ole ollut käytäntönä. Etuosto-oikeutta on käytetty varsin harvoin ja lunastusmenettelyä pakkolunastusteitse ei lainkaan. Erilaisia perusselvityksiä alueiden hyödynnettävyydestä on kyllä tehty varsin runsaasti, maankäytön suunnittelun ja maapolitiikan pohjaksi. Varsinaisia kehittämismahdollisuuksia, erilaisia maankäyttömahdollisuuksia, ei kuitenkaan ole kunnolla selvitetty. Maakuntakaavan laadinnan yhteydessä Turun kaupungin ote saarten kaavoittamiseen maakuntakaavassa oli varsin ristiriitainen ja välinpitämätön.

Tämä tapahtui siitä huolimatta, vaikka aikanaan vahvistetut seutukaavat olisivat mahdollistaneet vahvan otteen maakuntakaavoituksessa. Seutukaavat ja niitä edeltäneet runkokaavat aikakautensa kaavamuotoina käsittivät myös Turun saaret. Varsinkin seutukaavat olivat hyvin yksityiskohtaisia. Niissä oli huomioitu jo silloin nyttemmin yhä auki oleva kysymys riittävästä liikenneyhteyksistä mantereelle. (Varsinais-Suomen vahvistetut seutukaavat 1986).

Ei ole myöskään osoitettavissa, että olisi juurikaan käynnistynyt infrastruktuuriverkoston (tiet, sillat, vesihuoltoverkostot, jne.) suunnittelutyö. Ristiriitaista ja poukkoilevaa on ollut kaupungin kanta eri vaiheissa väestömitoitukseen saarilla.

Hirvensalon osalta voidaan todeta, että Hirvensalon kehittämismahdollisuudeksi on valittu kaupunkimainen pientaloasuminen. Lienee perusteltua, että tätä linjaa jatkaen käynnissä olevassa Hirvensalon osayleiskaavataarkistustyössä tapahtuu juuri kaupunkirakenteen tiivistyminen kaupunkimaisella pientaloasumisella. Kaupunki on eri yhteyksissä ”myynyt” saarten alueita vetovoimaisena kasvukeskusalueena. On puhuttu Meri-Turusta – ”merellisestä Turusta”. Asia on pitkälti kuitenkin jäänyt sanontojen ja mieliekuvien varaan. Yhteys mereen on katkennut jo silloin, kun huvila- ja mökkiasutus, nykyinen vapaa-ajan asutus, muotoutui. Rannat ovat näin ollen käytössä, ei ole uusia käyttämättömiä, käyttöön otettavia, rantayhteyksiä juuri nimeksikään. Saarten alue on Turulle strateginen laajentumisalue.

Entisen Kaksikerran kunnan alueen lisärakentamisen lähtökohtina voidaan esittää seuraavia asioita; On tärkeää säilyttää alueen omaleimaisuus, jotka ovat: kylämäisyys, maalaismiljö ja rakennetut rannat, huvila-asutus, ei kaupunkimaisuus. (Linkoranta 2008, 2.) Juuri Satava-Kaksikerta alue on oikeaa pitää strategisena aluesuunnittelun alueena. Osayleiskaava oikeusvaikutteisena – kyläkaava – on aivan riittävä toteuttamaan rakentaminen Satava-Kaksikerta alueella. Alueelle ei tulisi suunnitella kerrostaloja, ei kaupunkiomakotialueita, vaan rakennusten sijoittelua kylittäin. Väestömitoitus 10 000 asukasta on mahdollista yhteensä tälle 34 neliökilometrin alueelle. Turun kaupungin hallituksen 27. maaliskuuta 2006 päätöksessä väestömitoitus oli 13 500 uutta asukasta. Huvila-asutuksen muuttuminen ympärivuotisasutukseksi on tärkeää niin omistajien kannalta kuin kansallisen pääomankin kannalta. Saaret ovat erilainen asumisalue ja juuri siksi houkutteleva ja kilpailukykyinen naapurikuntiin nähden.

Toimintamallina yleiskaavoitus on tärkeää ja samalla sen myötä saattaa alueet järjestäytyneen vesihuollon ja tiestöhuollon piiriin. Laadukas ja kilpailukykyinen tonttitarjonta tarjoamalla kylämaisia asuinalueita on nähtävä erityisenä kilpailutekijänä. On sovellettava kevennettyä kunnallistekniikkaa, ”vähemmän betonia ja asfalttia, enemmän soraa ja sepeliä”. Hyvä esimerkki oikeasta toteutuksesta Satava-Kaksikerta saarille löytyy Rymättylän kunnan Meri-Poikko asuinalueesta. Siellä on toteutettu maisemaa mukailleen erisuuruisille, jopa 10 000 neliometriä käsittävälle tonteille pientaloasumista. Monimuotoinen kokonaisuus on tärkeä tavoite. Tavoitteena on laatia erilliset kyläsuunnitelmat. Satava-Kaksikerta saarilla on noin kolmekymmentä kylää. Kaikki ovat vähän erilaisia ja omaperäisiä. Saarten kannalta tärkeää on toinen siltayhteys mantereelle.

Koko Kaksikerran entisen kunnan alue, ennen kaikkea saaret Satava ja Kaksikerta, edellyttää jo järkevän maankäytön ja alueellisen toiminnan kannalta kaavoitusta. Erityisesti Harjattulan alue Kaksikerran saaren itäpäässä käsittää sellaisen toimintokokonaisuuden, joka ehdottomasti edellyttää kaavaa. Tämä tulisi saattaa valmisteltavaksi heti. Kaavoituksessa on tärkeää, että sopivilla paikoilla loma-asutus mahdollistetaan, myös pysyvästi, niin haluaville. Maankäytön suunnittelussa vapaat rannat tulee osoittaa, jos niin halutaan, yleiseen käyttöön. Kaksikerranjärvi on sinivetisenä lähdejärvenä Turulle suuri arvo ja tämä on kaavoituksessa otettava erityisesti huomioon. Saarella on myös luonnonvaraisia paikkoja, joilla on erityisiä arvoja, jotka tulee ottaa huomioon kaavoituksessa, kuten Nunnavuori, Kettuvuori, jne.

Kaiken kaikkiaan tavoite on, että saarista tulee erityinen ja erilainen asumisalue siten, että säilytetään olemassa olevia merkittäviä luonnonarvoja mahdollisimman paljon. On tärkeää, että nykyisiä asukkaita ja maanomistajia kuullaan ja mahdollistetaan heidän osallistumisensa kaavoitukseen ja saarten kehittämiseen. Kaupunkimaiseen rakentamiseen tähtäävää asemakaavoitusta tuskin tarvitaan Hirvensalon lisäksi Satavassa ja Kaksikerrassa. Kaupunki on mitä suurimmassa määrin vastuussa hyvän asumisen mahdollistamisesta turkulaisille ja Turkuun asumaan haluaville. Saarilla on strategisen aluesuun-

nittelun kannalta Turulle erityinen merkitys. Turun tulisi saada vauhtia ja uutta näkemystä kaavoitukseen ja muuhun maankäytön suunnitteluun. Maapolitiikassa tulisi myös ottaa käyttöön nykyiseen maankäytön ohjaukseen nähden huomattavasti tiukemmat otteet. Näitä onkin jo alustavasti näkyvissä, vaikka menneinä vuosina hyvät aikomukset ovat vesittyneet. (Maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n ... 2008.)

Mitä ilmeisimmin tällä hitaalla toiminnalla ja jopa toimimattomuudella on Turku menettänyt tuhansia Turkuun sinänsä asumaan halukkaita perheitä moniin naapurikuntiin.

7 YHTEENVETO

Yhteiskunnan rakenteellisen suunnittelun taustalla vaikuttaa maapolitiikka. Maapolitiikan tehtävänä on määritellä maanhankinnan ja rakentamisen tavoitteet ja keinot erityisesti alueilla, joilla on pulaa asuntotuotantoon ja muuhun yhdyskunnan kehittämiseen tarvittavasta maasta. Maapolitiikka liittyy täten keskeisesti kunnan maanhankintaan ja kunnallistekniikkaan osana yleistä kuntapolitiikkaa. Ympäristöratkaisuihin vaikuttavien maankäytön (ympäristönkäytön) yleisten kaavoitussuunnittelujärjestelmien sekä niiden keskinäisten suhteiden perusteella päätöksenteon muodot ovat luokiteltavissa suunnittelupäätöksiin ja normipäätöksiin. Suunnittelulle kaavoitus mukaan lukien on ominaista muuta päätöksentekoa ohjaava vaikutus, joskin kaavamääräykset saattavat joskus olla itsessäänkin sitovia normeja. Tällaisia ovat esimerkiksi alueiden tai rakennusten käyttötapoja koskevat normit ja etenkin rakennusoikeutta määrittävät normit. Normipäätöksillä tarkoitetaan joko yleisiä määräyksiä tai tiettyä aluetta esimerkiksi rakennuskorttelia koskevia päätöksiä.

Aiheena tässä tutkimuksessa on Kaksikerran ja Hirvensalon asema Turun kaupungin maapolitiikassa. Tutkielma on samalla alueiden aluemaantieteellinen kuvaus. Tutkimus etsii vastausta kysymykseen: ”Onko kaupunki pystynyt hyödyntämään Kaksikerran ja Hirvensalon alueita maapolitiikassaan?”

Näkökulma tutkimuksessa on päättäjän näkökulma. Olen ollut pitkään päättäjänä Turussa niin luottamusmiehenä kuin viranhaltijana tutkimusaiheeseen keskeisesti liittyen. Olen myös syntyperäinen alueen kanta-asukas. Tarkoitus on löytää vastauksia, minkälaisia asuinalueita rakennetaan, miten sopeutetaan pysyvä ja vapaa-ajan asuminen toisiinsa ja miten liikenne saarille hoidetaan.

Aihe on ollut jo kahdenkymmenen vuoden ajan jatkuvasti esillä Turun kaupungin päätöksenteossa. Tutkimuksen tietolähteet ovat tutkijan hallussa oleva tieto, kirjallisuus, keskustelut lukuisten päättäjien ja johtavien virkamiesten kanssa sekä ylipäänsä prosessissa syntynyt kuva.

Johtopäätökseni on, että Turun kaupunki ei ole edes ymmärtänyt mahdollisuuttaan saatikka onnistunut hyödyntämään Turun saarten asemaa Turun maapolitiikassa. Tämän seurauksena Turun kaupunki on menettänyt tuhansia kansalaisia naapurikuntien asukkaiksi. Erityisesti lapsiperheet ovat hakeutuneet maaseutumaisiin naapurikuntiin. Infrastruktuurin suunnittelu alueelle on, erityisesti Kaksikerran kunnan entiselle alueelle, vasta lähtemässä käyntiin.

Alueen suunnittelua hallitsee muutama erityisen merkityksellinen tekijä. Näitä ovat alueiden sijainti Turkuun nähden, huvila-asutus ja rannat, alueiden virkistyskäyttö, Kaksikerranjärvi, asutusrakenne ja elinkeinorakenne sekä maanomistusolot.

LÄHTEET

- Ahola-Riikonen, Ritva (2000) *Tuhat juttua Kaksikerrasta*. Tekijä: Turku.
- Airaksinen, Jenni (2003) SEUTU-hanke hallinno uudistuksena – analyysi hallintoreformien onnistumisen ja epäonnistumisen dynamiikasta. Teoksessa: *Kuin-ka kunnat selviävät tehtävistään. Seminaarikirja 32.Kunnallistieteen päivät*, toim. Arto Haveri et. al., 34. Kunnallistieteen yhdistys: Tampere.
- Antikainen, Janne - Luukkonen, Juho & Pyöriä, Tanja (2006) *Kaupunkiverkko ja kaupunkiseudut 2006*. Edita: Helsinki.
- Asumisen ja yrittämisen edellytykset kuntoon. Tietoa maapolitiikasta päättäjille.* (2004) Suomen Kuntaliitto: Helsinki.
- Hakanen, Maija (1980) *Valtiolliset ja kunnalliset suunnitteluosuudet ja –ohjeet*. Yhdyskuntasuunnittelun jatkokoulutuskeskus HTKK – NEKASU B 31: Espoo.
- Hakoniemi, Janne (1995) Pakkoliitos kaupunkiin. Teoksessa: *Kaksikerta 2. Saaret, ihmiset, vaiheet*, toim. Jussi Lappalainen, 151–167. Turun maakuntamuseo: Turku.
- Hanik, Dean M. (1997) *Principles and applications of economic geography, Economy, policy, environment*. Wiley: New York.
- Harisalo, Risto (2003) Federalismia kunta-valtio suhteeseen. Teoksessa: *Kuin-ka kunnat selviävät tehtävistään. Seminaarikirja 32.Kunnallistieteen päivät*, toim. Arto Haveri et. al., 37. Kunnallistieteen yhdistys: Tampere
- Haveri, Arto (1997) Aluehallinto muutoksessa. Tutkimus aluehallinnon uudistusten vaikutuksista. Tampereen yliopisto. Hallintotieteen laitos: Tampere.
- Haveri, Arto – Majoinen, Kaija (1995) Seutukuntien aluekehitysohjelmat – miksi, kuka ja miten? *Kunnallistieteellinen aikakauskirja*, No:5, 484-488.
- Helminen, Pekka (2006) *Turun saarten tehokaava kauhistuttaa asukkaita*. Kansan Uutiset viikkolehti, 6.10.2006.
- Hirsjärvi, Sirkka - Remes, Pirkko - Sajavaara, Paula (2005) *Tutki ja kirjoita*. 11.p. Tammi: Helsinki.
- Hollo, Erkki J. (2006) *Maankäyttö- ja vesioikeus*. Talentum: Helsinki.
- Holm, Carita (2005) Ökat tryck på Satava och Kaksikerta. *Åbo Underrättelser* 28.9.2005, 6.
- Ikonen, Kimmo (1995) Kaksikerran seurakuntaelämä. Teoksessa: *Kaksikerta 2. Saaret, ihmiset, vaiheet*, toim. Jussi Lappalainen, 105–125. Turun maakuntamuseo: Turku.

- Innamaa, Kerttu (1952) *Kaarinan pitäjän historia II*. Kaarinan historiatoimikunta: Turku.
- Innamaa, Kerttu (1957) *Kaarinan pitäjän historia III*. Kaarinan historiatoimikunta: Turku.
- Innamaa, Kerttu (1957) *Kaarinan pitäjän historia IV*. Kaarinan historiatoimikunta: Turku.
- Jarva, Anne (2005) *Rantojen maankäytön suunnittelu*. Ympäristöopas 120. Ympäristöministeriö: Helsinki.
- Kaavoituskatsaus 2007* (2007) Turun kaupungin Ympäristö- ja kaavoitustoimisto: Turku.
- Kaivo-oja, Jari (2001) *Tulevaisuusnäkökulmia aluekehitykseen ja aluesuunnitteluun: miten varmistetaan maakunnallisen suunnittelun onnistuminen?* Turun kauppakorkeakoulu. Tulevaisuuden tutkimuskeskus: Turku.
- Kaksikertaseuran laatima kyläkaavaluonnos, jolla on pyritty havainnollistamaan, min-käläiseen asuinympäristöön seuran tavoitteiden toteutuminen johtaisi* (2006). 2X, No:1, 18–23.
- Karhu, Veli et al. (2003) Ohjelmaperusteisen aluepolitiikan arviointia maakuntatasolla. Teoksessa: *Kuinka kunnat selviävät tehtävistään. Seminaarikirja 32.Kunnallistieteen päivät*, toim. Arto Haveri et. al., 32. Kunnallistieteen yhdistys: Tampere
- Karri, Kaija (1995) Sadan vuoden itsenäisyys: kunta 1869–1968. Teoksessa: *Kaksikerta 2. Saaret, ihmiset, vaiheet*, toim. Jussi Lappalainen, 127–149. Turun maakuntamuseo: Turku.
- Kaskinen, Juha (2003) Onko elinkainopolitiikalla tulevaisuutta? Kuntien ja seutujen elinkeinopolitiikan tulevaisuusbarometri. Teoksessa: *Kuinka kunnat selviävät tehtävistään. Seminaarikirja 32.Kunnallistieteen päivät* toim. Arto Haveri et. al., 36. Kunnallistieteen yhdistys: Tampere
- Kaukovalta, K. V. - Kaukovalta-Kaila, Eila, (1950) *Maarian pitäjän historia III*, Maarian seurakunta ja kunta: Turku.
- Kaupunginhallitus 27.3.2006 § 245. *Satava-Kaksikerran osayleiskaavan suunnittelutilanne, lähtökohdat, tavoitteet ja mitoitus*. Osayleiskaavatunnus 48/2003. Turku.
- Kivikoski Ella - Oja Aulis (1946) *Kaarinan pitäjän historia I*. Kaarinan historiatoimikunta: Turku.
- Kiviniemi, Markku (2003) Paikalliset kumppanuudet tutkimuksen kohteena. Teoksessa: *Kuinka kunnat selviävät tehtävistään. Seminaarikirja 32.Kunnallistieteen päivät*, toim. Arto Haveri et. al., 35. Kunnallistieteen yhdistys: Tampere

- Kivistö, Markus (1995) Töissä kodin ulkopuolella. Teoksessa: *Kakskerta 2. Saaret, ihmiset, vaiheet*, toim. Jussi Lappalainen, 217–229. Turun maakuntamuseo: Turku.
- Koistinen, Katri (2006) *Vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumissuunnittelu. Tapaustutkimus kauppakeskus Myllyn sijoittumisesta Raision Haunisiin*. Turun kauppakorkeakoulun julkaisuja A4:2006: Turku.
- Konow, Ossian von (2007) Asumisen kehitys vaiko mallimaa, *Rakennettu ympäristö*, No: 1, 48–52.
- Korja-Kaskimäki, Leena (2006) Sutta ja sekundaa, satavalaiset sadattelevat. *Turun Sanomat* 9.3.2006, 5.
- Kukkonen, Heikki (2006) Moderni kyläsuunnittelu. 2X, No1, 13–17.
- Kurri, Kaarin (2005). Kakskertaseura 1955–2005. Teoksessa: *Kakskertaseura ry 1955–2005. 50 vuotta saarelaisten parhaaksi*, 6–11. Turku.
- Kääriä, Juha (1995) Kakskerranjärvi. Teoksessa: *Kakskerta 2. Saaret, ihmiset, vaiheet*, toim. Jussi Lappalainen, 25–33. Turun maakuntamuseo: Turku.
- Laakso, Seppo - Loikkanen, Heikki A. (2004) *Kaupunkitalous*. Gaudeamus: Helsinki.
- Laine, Ritva, (2004) *Tonttutuotannon ongelmat kunnissa 2*. Suomen Kuntaliitto: Helsinki.
- Leppä, Juhani (2005) Mitä odotan merellisestä Kakskerrasta. 2 X, No: 1-2, 24–25.
- Linkoranta, Tauno (2006) Kylätoimikunta aktivoitunut merkittävästi Varsinais-Suomessa. *Turun Sanomat* 2.4.2006, 2.
- Linkoranta, Tauno (2008) Urbaanin ja median kohtaamisella monia seurauksia. Kaupunkien läheisyydessä luodaan uutta maalaisuutta. *Turun Sanomat* 26.1.2008, 2.
- Lodenus, Staffan et al. (toim.) (2006) *Kylän tuntijat. Asukaslähtöinen suunnittelu työkaluksi maaseutu ympäristön kaavoitukseen*. Tampereen teknillinen yliopisto. Yhdyskuntasuunnittelun laitos: Tampere.
- Luotonen, Mervi (2008) Koti meren sylissä. *TS Extra* 2.2.2008, 8–9.
- Lähteenmäki, Jari (2005) Kakskerta luomaan etua Turulle. Kilpailua asukkaista ja yrityksistä. 2 X, No:1-2, 14–15.
- Maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukaisen rakennuskiellon ja 128 §:n mukaisen toimenpiderajoituksen määrääminen Satava-Kakskerran ja Hirvensalon alueille* (rakennuskiellon numero 129) (Yj) Turun kaupunki. Kaupunginvaltuusto 21.1.2008 § 7.
- Maankäyttö kuntasuunnittelusuositus* (1979) Kuntasuunnittelusuositus, liite 1, 1979. Kuntien keskusjärjestöt: Vantaa.

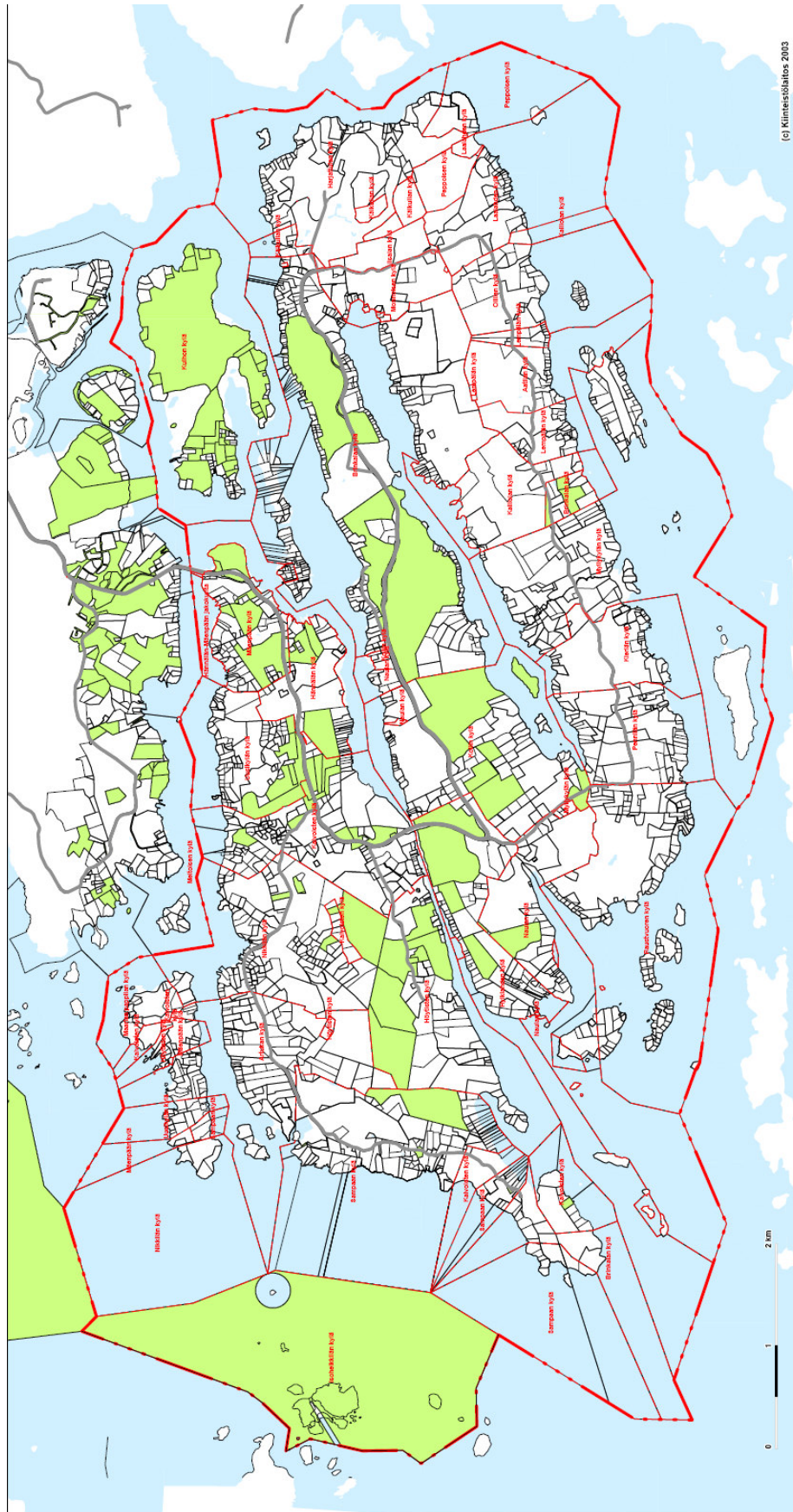
- Malinen, Pasi et al. (2005) *Turun innovaatioympäristön kehityshaasteet*. Turun kauppa-
korkeakoulu: Turku.
- Mamia, Virpi (2006) Kyläkaavoituksella on kysyntää. *Rakennettu ympäristö*, No:2, 48–
49.
- Miettinen Hannu (2006) Kaksikerran uusi silta edellyttäisi Turun ja Kaarinan kuntalii-
tosta. *Turun Sanomat* 6.2.2006, 5.
- Myllyluoma Marja (2005) Kaksikerrassa voi mennä joulukirkkoon kaksi kertaa. *TS Ext-
ra* 24.12.2005, 6–7.
- Mäkelä, Pentti (1997) *Kaarinan kunnan historia*. Kaarinan kaupunki: Kaarina.
- Mäki-Laurila, Heli (2006) Kylämäinen miljöö halutaan säilyttää. *Aamuset* N:o 15
25.2.2006, 10.
- Narjus, Raimo (1995) *Kaksikertaa kiertämässä eilen ja tänään*. Kaksikerta-seura 1995;
Turku.
- Narjus, Raimo (2007) Vuoden 2007 kaksikertalainen Outi Kauppi. *2X*, No: 2, 8-11.
- Nikkanen, Mikko (2006) *Vapaat rannat -kartoitus*. Ympäristö- ja kaavoitusvirasto, Tu-
run kaupunki: Turku.
- Nylander, Mikaela - Leppänen, Jorma (2006) *Mökkiläiset kuntapalvelujen käyttäjinä*.
Alueiden kehittäminen. Sisäasiainministeriön julkaisuja 24, 2006. Saaris-
toasiain neuvottelukunta: Helsinki.
- Paasikivi, Iina (2004) Hirvensalo osana kaupunkisuunnittelua. Teoksessa: *Hirvensalo
eilen, tänään ja huomenna*, toim. Maija-Liisa Kalhama et al., 227–273.
Turun maakuntamuseo - julkaisuja 7 - Hirvensalo-seura ry:n julkaisuja 2.
Turku.
- Perälä, Väinö (1967) *Maarian pitäjän historia II*. Maarian seurakunta ja kunta: Turku.
- Pihala, Anita (2004) *Asemakaava-alueen ulkopuolinen rakentaminen*. Suomen Kunta-
liitto: Helsinki.
- Purola, Mika (1995) Tiiliä, jauhoja ja kaupankäyntiä. Teoksessa: *Kaksikerta 2. Saaret,
ihmiset, vaiheet*, toim. Jussi Lappalainen, 203–216. Turun maakuntamu-
seo: Turku.
- Rinkinen, Kristiina (2007) Asemakaavoitus on luultua nopeampaa. *Kuntatekniikka* No:
3, 42–45.
- Saartenoja, Antti (2004) *Kaupungin ja maaseudun vuorovaikutus alueellisessa kehittä-
mispolitiikassa*. Turun yliopiston julkaisuja C 214: Turku.
- Sallmen, Ari - Triipponen, Juha-Pekka (2004) *Kaksikerranjärven säännöstelyn kehittä-
minen*. Lounais-Suomen Ympäristökeskus, LOS-2004-V-II-333,
16.11.2004.

- Salminen, Pekka (2004) Hirvensalon saaren maiseman muutos. Teoksessa: *Hirvensalo eilen, tänään ja huomenna*, toim. Maija-Liisa Kalhama et al. 143–169. Turun maakuntamuseo - julkaisuja 7 - Hirvensalo-seura ry:n julkaisuja 2: Turku.
- Savo, Juhon (2005) *Maakuntajohtaja Juhon Savon juhlapuhe Kaksikertaseuran 50-vuotisjuhlassa Harjattulassa*. 2 X, No: 1-2, 8–11.
- Soiri-Snellman, Helena (2004) Hirvensalon villat. Hirvensalon vanhimmat kesähuvilat ja niiden suojelu. Teoksessa: *Hirvensalo eilen, tänään ja huomenna.*, toim. Maija-Liisa Kalhama et al., 94–140. Turun maakuntamuseo - julkaisuja 7 - Hirvensalo-seura ry:n julkaisuja 2: Turku.
- Sotarauta, Markku (1996a) *Kohti epäselvyyden hallintaa. Pehmeä strategia 2000-luvun alun suunnittelun lähtökohtana*. Finnpublicers: Tampere.
- Sotarauta, Markku (1996b) Ohjelmallinen aluepolitiikka ja alueelliset strategiat: Klassinen suunnittelukone vai kommunikatiivinen prosessi. Teoksessa: *Puheenvuoroja aluekehityksestä*, toim. Arto Haveri et al. Tampereen yliopisto. Aluetieteen laitos A 18: Tampere.
- Suomalainen paikannimikirja* (2007) Kotimaisten kielten tutkimuskeskuksen julkaisuja 146. Karttakeskus: Helsinki.
- Takala-Eskola, Tapio (2005) *Suomen ympäristö. Kunnan maapolitiikan keinojen vaikuttavuus ja kehittämistarpeet*. Ympäristöministeriö: Helsinki 2005.
- Tallgren, A. M. & Oja, Aulis (1944) *Maarian pitäjän historia I*. Maarian seurakunta ja kunta: Maaria.
- Talvitie, Juha – Paananen, Eero (toim.) (1973) *Seutukaavoitus Suomessa*. Weilin & Göös: Helsinki.
- Tapana, Erja (2006) Kaupunki kymmenkertaisti alueensa 40 vuodessa, Nykymittoihinsa Turku jämähti 1970-luvun lopulla. *Turun Sanomat* 3.4.2006, 7.
- Tihlman, Tiina (2002) *Selviytymisen käsikirja maankäyttäjille*. Suomen Kuntaliitto: Helsinki.
- Tiitinen, Jorma (2007) *Lohirengeistä kalastusmatkailuyrittäjiksi. Kalastusmatkailu Suomessa 1850-luvulta 2000-luvun vaihteeseen*. Suomen Tiedeseura: Helsinki.
- Tonttitarjonnan edellytysten parantaminen* (2006) Tonttitarjonta työryhmän mietintö 2006. Ympäristöministeriö: Helsinki.
<<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=18296&lan=fi>>, haettu 20.2.2006.
- Tonttitarjonta työryhmä (2006) *Kaavoitukseen ja rakentamiseen sujuvuutta*. Ympäristöministeriön tiedote 14.3.2006. Helsinki.
<<http://www.ymparisto.fi/print.asp?contentid=1746408&lan=fi&clan=fi>>, haettu 21.2.2006.

- Turun kaupungin Asunto- ja Maankäyttöohjelma vuosille 2006–2010.* (2006) *Kaupunginvaltuusto 10.4.2006 § 66* Turku.
- Turun kaupungin maapolitiikan periaatteet 2006,* Kaupunginvaltuusto § 21, 22.1.2007.
- Turun kaupungin tilastollinen vuosikirja* (2007) vk. 58, 2005–2006.
- Turun kaupungin ympäristö- ja kaavoitusvirasto (2007) *Turun kestävän kaupunkiliikenteen suunnitelma. Luonnos marraskuu 2007.*
- Turun kaupungin ympäristö- ja kaavoitusvirasto yleiskaavatoimisto (2007) *Hirvensalon osayleiskaavan tarkistus. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.11.2007.* Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osayleiskaavatunnus 13/2007.
- Turun kaupungin ympäristö- ja kaavoitusvirasto yleiskaavatoimisto (2006) *Satava-Kakskerta osayleiskaava. Maankäyttövaihtoehdot ja niiden vaikutusarvioinnit. Selostus 31.1.2006.*
- Turun kaupungin ympäristö- ja kaavoitusvirasto yleiskaavatoimisto (2005a) *Satava-Kakskerran osayleiskaava. Perusselvitykset, lähtökohdat 31.5.2005.*
- Turun kaupungin ympäristö- ja kaavoitusvirasto yleiskaavatoimisto (2008) *Satava-Kakskerran osayleiskaava. Osayleiskaavaselostus 8.4.2008*
- Turun kaupungin ympäristö- ja kaavoitusvirasto yleiskaavatoimisto (2005b) *Satava-Kakskerran osayleiskaava. Maankäyttö- ja rakennuslain 63§:n osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 4.3 2002, 22.3.2005, 15.7.2005.* (2005). Osayleiskaavatunnus 48/2001.
- Turun kaupungin ympäristö- ja kaavoitusvirasto yleiskaavatoimisto (2005c) *Satava-Kakskerran osayleiskaava. Selostus 31.5.2005. Lähtökohdat, perusselvitykset, tavoitteet.*
- Turun kaupungin ympäristöstrategia 2006–2009* (YJ). Kaupunginvaltuusto 20.3.2006.
- Turun kaupunki (2008) *Hirvensalon osayleiskaavan tarkistus.* 1. Perusselvitykset 28.3.2008.
- Turun kaupunki (2008) *Hirvensalon osayleiskaavan tarkistus.* 3. Rakennemallien arviointi ja vuorovaikutus 31.3.2008.
- Turun kaupunki (2008) *Hirvensalon osayleiskaavan tarkistus.*2. Rakennemallit 4.3.2008.
- Turun kaupunki. Kiinteistölaitos (2008) *Selvitys kunnan maapolitiikan vaikutuksista. Päätöspöytäkirja 06.05.2008.*Kiinteistötoimenjohtaja/sarja 10.
- Turun kaupunki. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta. *Hirvensalon osayleiskaavan muutos. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta 5.6.2007.* § 426.
- Turun kaupunkiseudun maakuntakaava* (2002) Varsinais-Suomen liitto: Turku.

- Turun seudun karttapalvelu, <<http://opaskartta.turku.fi/>>, haettu 20.1.2008.
- Vainio Juhani, (1981) *Flyttningsrörelse och avfolkning i sydvästra Finlands skärgård - Korpo, Rimito och Merimasku 1950-1974*, Turun yliopiston julkaisuja A 65: Turku.
- Valanta, José (1997) Kaavoitus: Kansan -vai asiantuntijavaltaa? Teoksessa: *Törmäyk-
siä. Vallankäytöstä, tulkinnoista ja osallisuudesta yhdyskuntasuunnittelus-
sa*, toim. Raine Mäntysalo et al. Oulun yliopisto. Arkkitehtuurin osasto B 14: Oulu.
- Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista annettu julkipanon jälkeen Helsingissä 30 päivänä marraskuuta 2000. (2000) Maankäyttö ja rakennuslaki, opas 5. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto: Helsinki. <<http://www.ymparisto.fi7default.asp?contentid=4403&lan=fi>>, haettu 4.2.2008.
- Varsinais-Suomen maakuntakaava. Loimaan seutu, Turun seudun kehyskunnat, Turun-
maa, Vakka-Suomi Luonnos 19.11.2007* (2007) Varsinais-Suomen Liitto: Turku.
- Varsinais-Suomen vahvistetut seutukaavat* (1986) Varsinais-Suomen Seutukaavaliitto: Turku.
- Wheeler James O. et al. (1998), *Economic Geography* 3. ed. Wiley: New York.
- Virtanen, Pekka V. (2000) *Kunnan maapolitiikka*. Rakennustieto: Helsinki.
- Vuorela, Pertti (1979) *Kaupunkimaan omistus ja maankäyttörakenne Suomessa*, TKK. Yhdyskuntasuunnitelun jatkokoulutuskeskus A 12: Otaniemi.
- Vuori, Olli (1966) *Kesähuvilaomistus Suomessa*, Turun yliopiston julkaisuja C 3:Turku.
- Väänänen, Eero (2007) *Vyöhyketerapia suomineidoille, Maamme ja sen pääkaupungin rakenteen kehittäminen*. EV-Studio: Helsinki.
- Yhdyskuntarakenne eheäksi* (2006)Ympäristöministeriön esite maaliskuu 2006: Helsin-
ki.
- Yhdyskuntarakenne eheäksi. Ajateltavaa kuntapäätäjille*. (2006) Kuntaliitto: Helsinki.
- Yleiskaavat.
<<http://www3.turku.fi/ympakaavi/sivut/Kaavoitus/sivut/Yleiskaavoitus/sivut/Yleiskaavat.php?content=Kaavahaku>>, haettu 20.1.2008.
- Äikäs, Topi Antti (2004) *Imagoa etsimässä. Kaupunki- ja aluemarkkinoinnin haasteista mielikuvien mahdollisuuksiin*. Suomen Kuntaliitto: Helsinki.

LIITE 1 KAKSKERRAN ALUEEN KIINTEISTÖRAKENNE JA KAUPUNGIN MAANOMISTUS

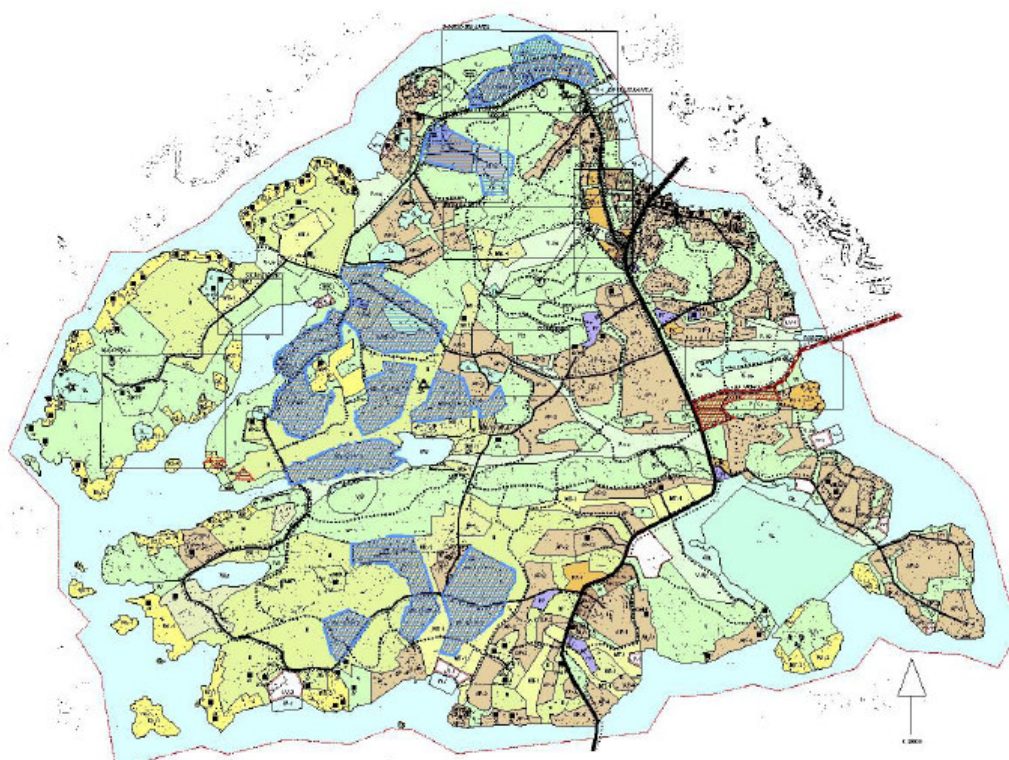


	KAKSKERTA GRAYLEISKAAVA
	ENNENKÄYTTÖT LAITTOKANNAT
	KIINTEISTÖRAKENNE JA KAUPUNGIN MAANOMISTUS
TUUSULA KAUPUNGIN KESKUSALUEEN KATTAUS	LIITE 24
TUUSULA KAUPUNGIN KESKUSALUEEN KATTAUS	31.05.2005

- Kylän raja
- Kaupungin omistama maa-alue
- Yksityisen omistama maa-alue

LIITE 2 HIRVENSALON SUUNNITTELUTILANNE

SUUNNITTELUTILANNE



Hirvensalon osayleiskaava 2020, kaavakartan pienennös. Osayleiskaavaan kuuluu myös merkintöjen selitys ja määräyksiä.

LÄHTÖTIEDOT

Historiaa

Hirvensaloon on muodostunut huvila-asutusta 1800-luvun lopulta alkaen ja toisessa vaiheessa kesämökkiasutusta sotien jälkeen. Tuolloin rannat jo rakennettiin lähes täyteen.

Nykytilanne

1900-luvun loppupuolella Hirvensalon itäosaan on kaavoitettu useita pientaloalueita ja yksi kerrostaloalue. Nykyisin saarella asuu noin 7 000 henkeä.

YLEISKAAVAT

Hirvensalon osayleiskaava 2020

Hirvensalon osayleiskaava on vahvistettu vuonna 2001 (lainvoimainen 2002). Osayleiskaavassa esitettiin alueelle uusia pientaloalueita.

Kulhon saari on pääosin loma-asutuksen aluetta.

Maanomistus

Turun kaupunki omistaa suuria alueita Hirvensalossa ja Kulhossa.

Suunnitelmat

Hirvensalossa on pääosin voimassa osayleiskaava, osalla aluetta voimassa on koko kaupungin yleiskaava. Noin kolmanneksella aluetta on voimassa asemakaava. Suunnitelmat esitellään lyhyesti seuraavassa.

Turun yleiskaava 2020

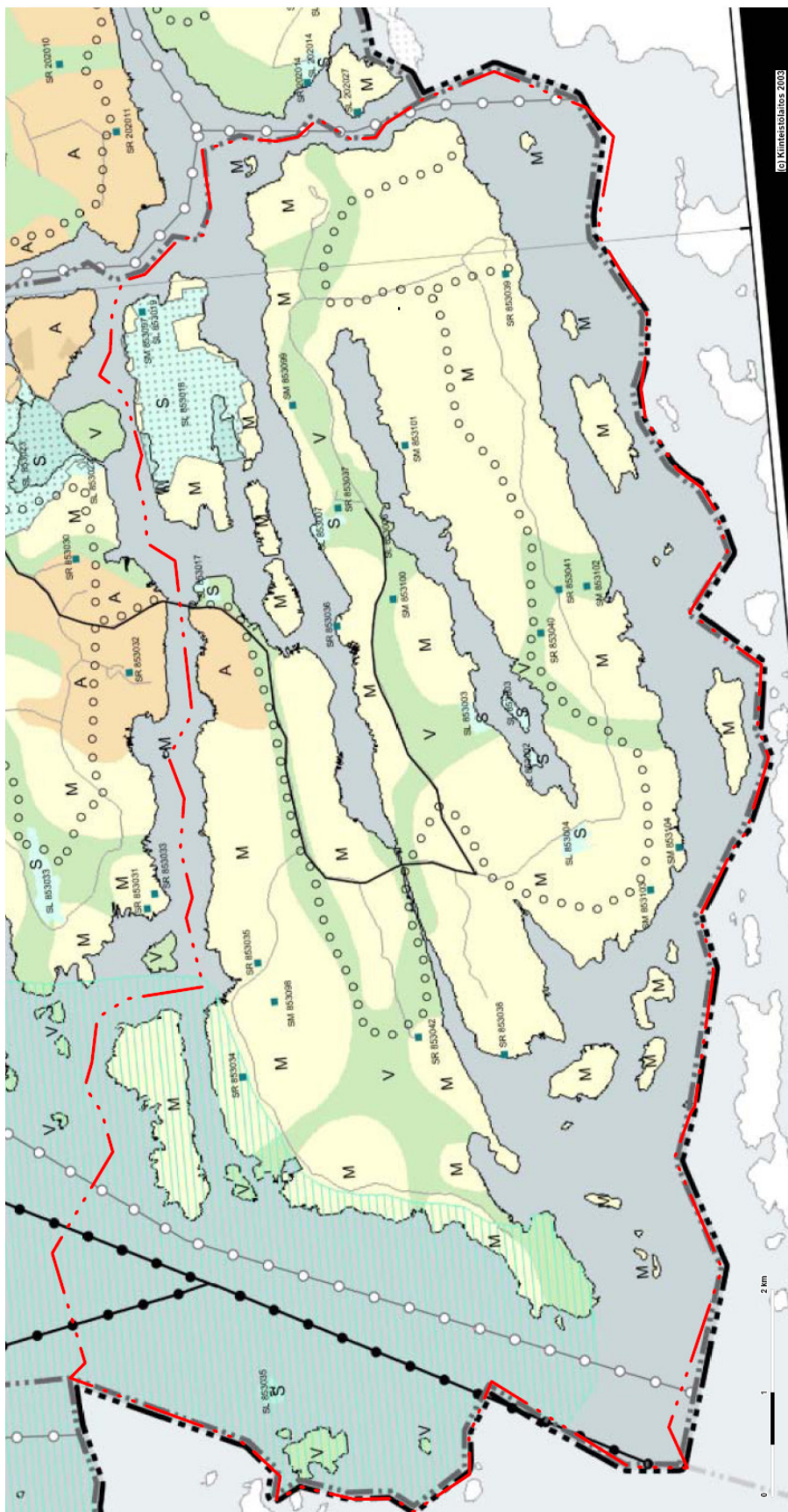
Turun yleiskaava on hyväksytty vuonna 2004. Hirvensalo ei pääosin kuulunut yleiskaavan alueeseen, mutta yleiskaavassa on kuitenkin mukana 9 osa-alueita Hirvensalosta, näiden osalta yleiskaava kumosi Hirvensalon osayleiskaavan.

LIITE 3 SATAVA-KAKSKERTA ALUEEN SEUDULLINEN LIKEN- NEVERKKKO



Valtakunnallinen pääte
Paikallinen yhdystie
Kevyen liikenteen väylä

LIITE 4 SATAVA-KAKSKERTA ALUEELTA OTE MAAKUNTAKAAVASTA



SATAVA - KAKSKERTA
OSAYLEISKAAVA

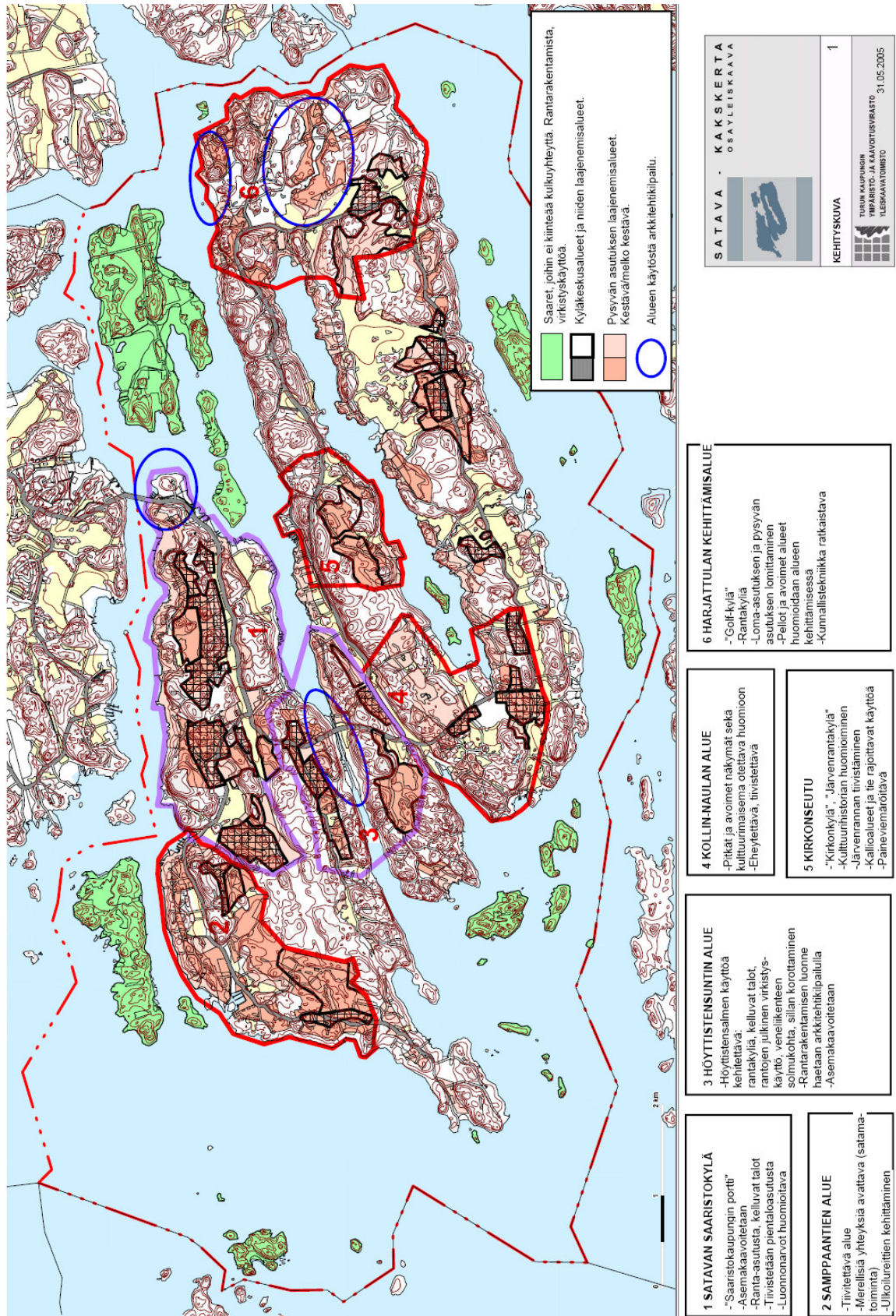
PERUSLUTUNNIT
LÄMPÖKARTTA

OTTE MAAKUNTAKAAVASTA LIITE 1

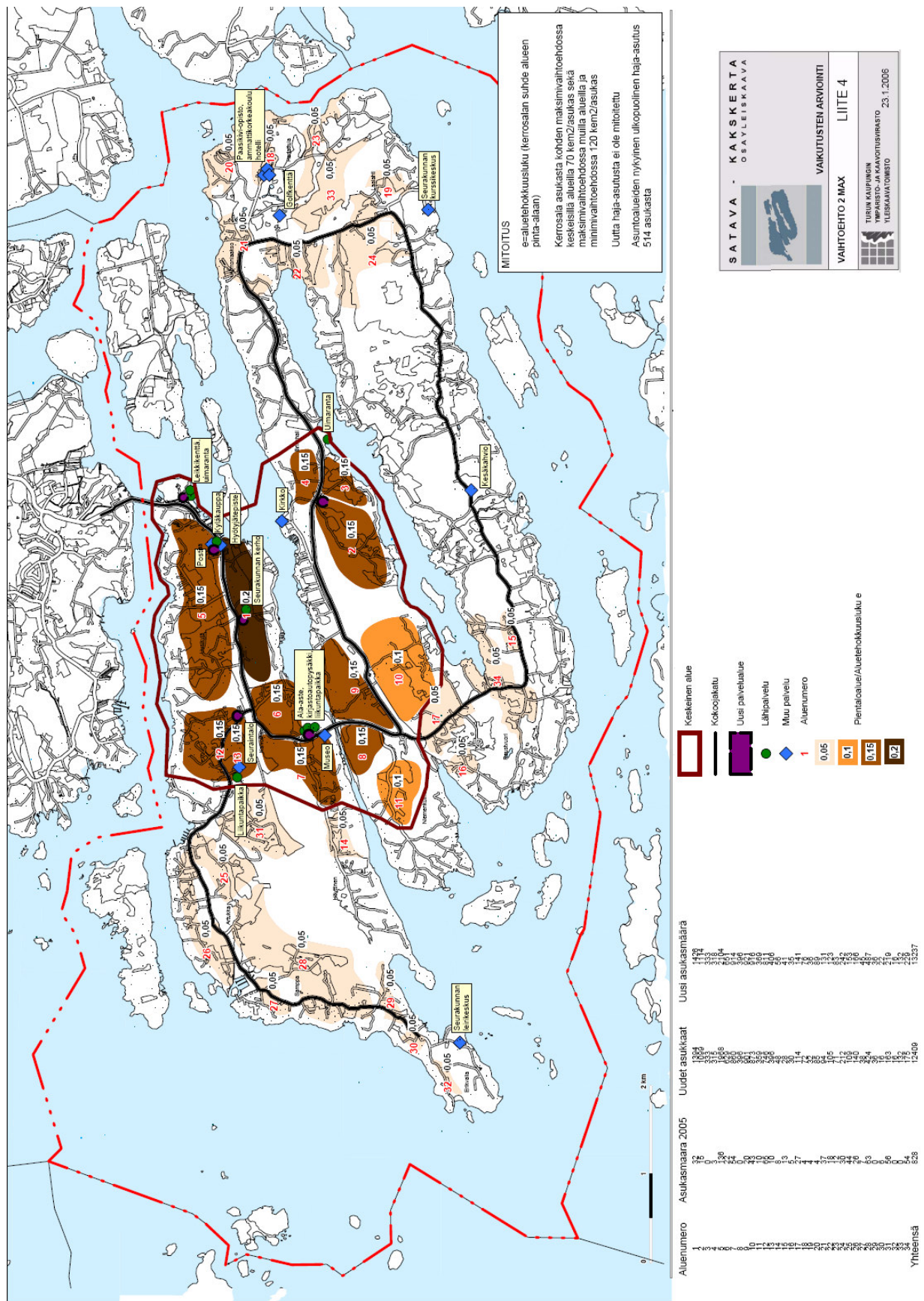
TUUSKUN KAUPUNGIN
YMPÄRISTÖ- JA KAUPUNGOITTO
VALTUUSTON OMAKATU
31.05.2005

- | | | |
|---|--|--|
| <p>NATURA-ALUEET</p> <ul style="list-style-type: none"> NATURA-ALUEET KULTTUURINYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE SATAMA-ALUE MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE VIRKISTYSALUE SUOJELUALUE | <p>SEUTUTIE</p> <ul style="list-style-type: none"> SEUTUTIE YHDYSTIE ULKOILUREITTI LAIVAVAYLA VENEILYREITTI | <p>SUOJELUKOhteet</p> <ul style="list-style-type: none"> SUOJELUKOhteet <p>- Valokunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnon-, maiseman- ja vesienhuoltoaluet.</p> <p>- Valokunnallisesti merkittävät luonnon-, maiseman- ja vesienhuoltoaluet.</p> |
|---|--|--|

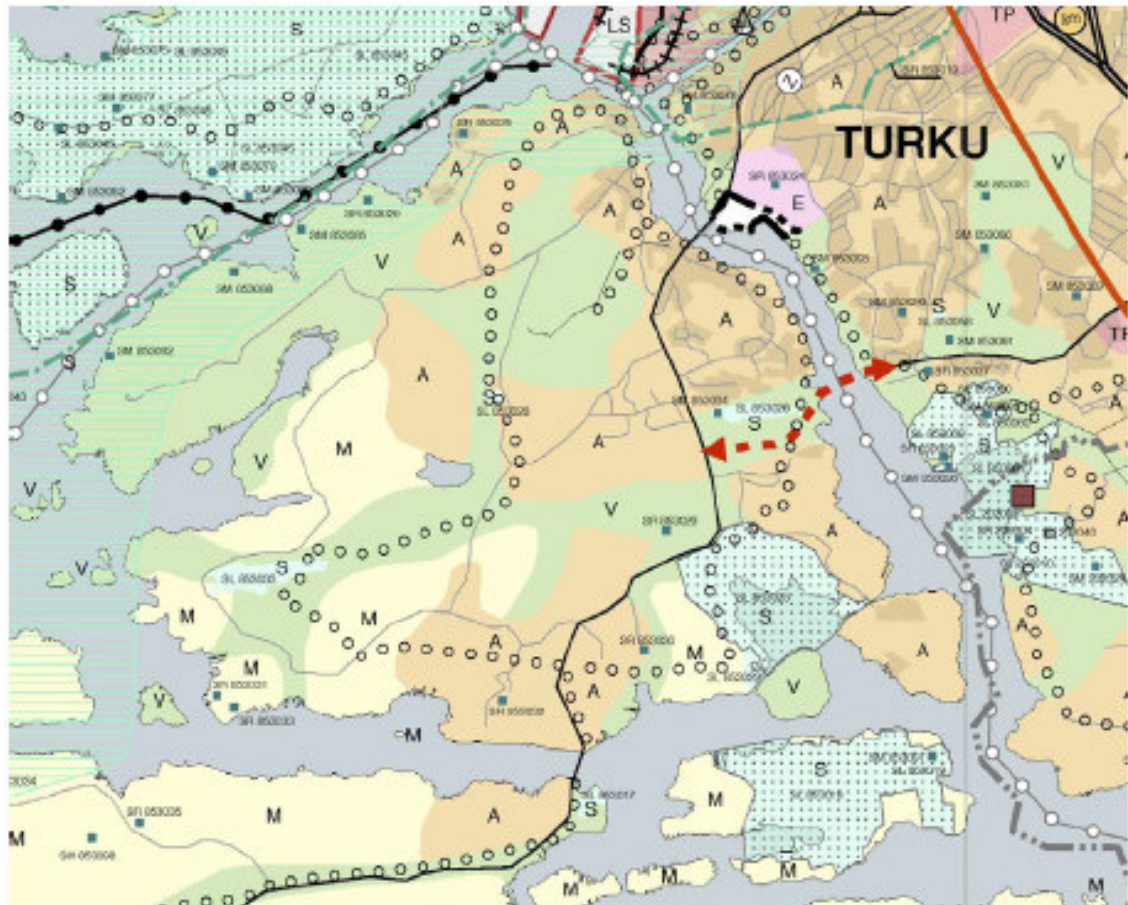
LIITE 5 SATAVA-KAKSKERTA ALUEEN OSAYLEISKAAVAN LAADINNAN KEHITYSKUVA















LIITE 6 SATAVA-KAKSKERTA ALUEEN OSAYLEISKAAVAN MITOITUSKARTTA VAIHTOEHTO 2 MAX



LIITE 7 HIRVENSALON ALUEEN OTE MAAKUNTAKAAVASTA

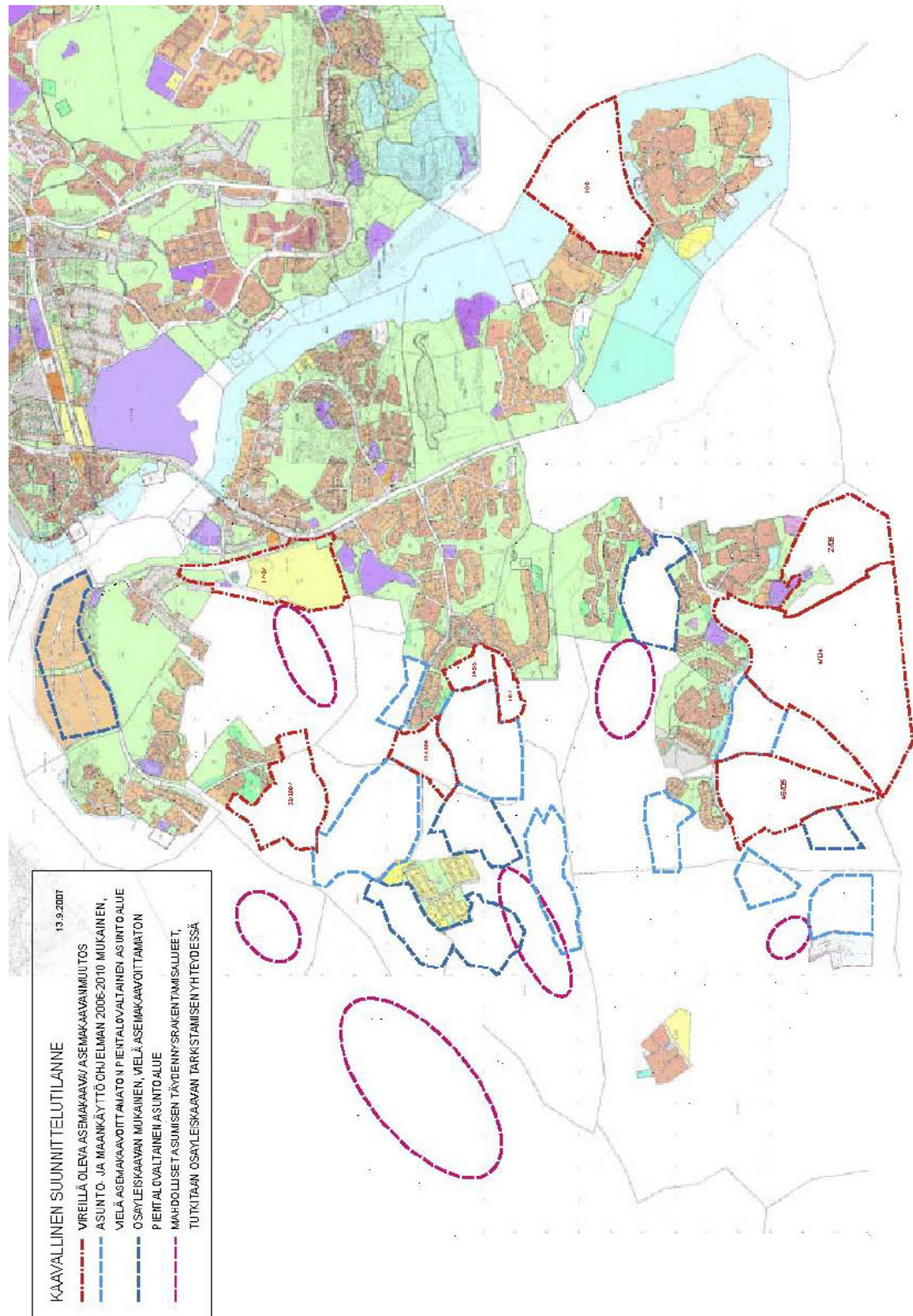


	NATURA-ALUEET		SEUTUTIE
	KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE		YHDYSTIE
	A TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE		ULKOILUREITTI
	LS SATAMA-ALUE		LAIVAVÄYLÄ
	M MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE		VENEILYREITTI
	V VIRKISTYSALUE		
	S SUOJELUALUE		

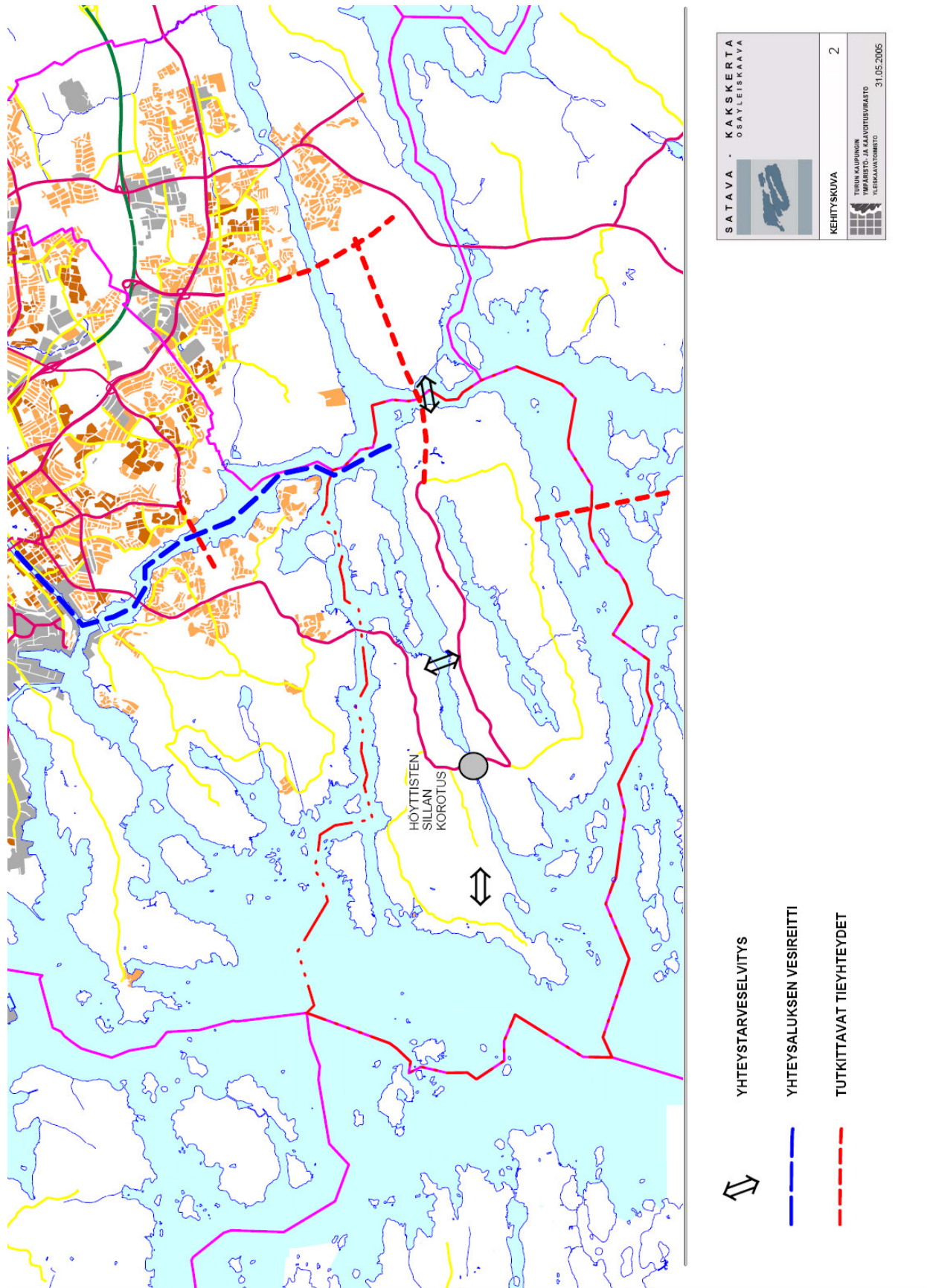
 **SUOJELUKOhteet**

- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnon-, maiseman- ja vesiensuojelun kohteet, muinaismuistot sekä suojeltavat rakennetun ympäristön kokonaisuudet.

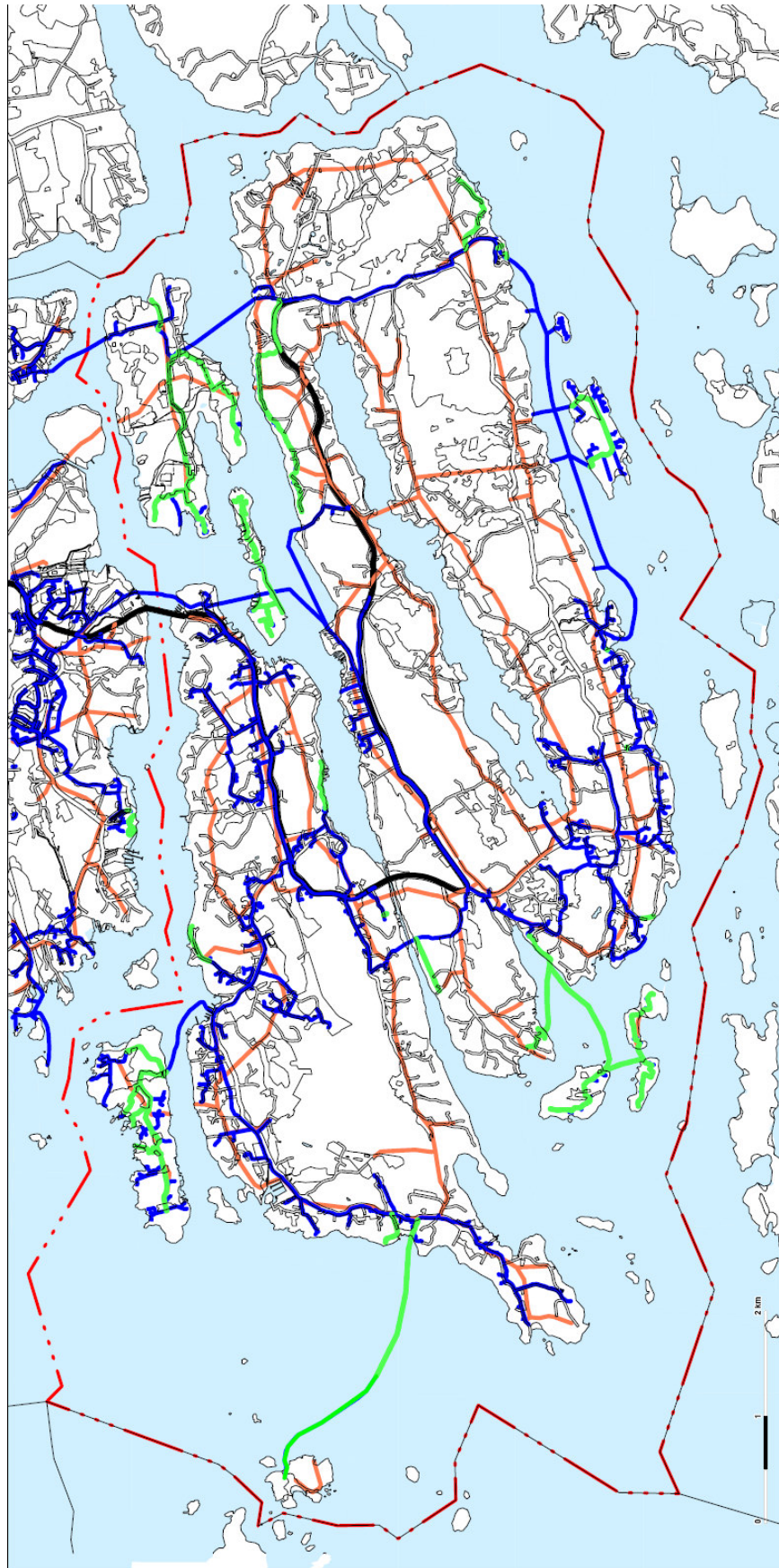
LIITE 8 HIRVENSALON ALUEEN KAAVALLINEN SUUNNITTELU- TILANNE



LIITE 9 HIRVENSALON JA SATAVA-KAKSKERTA ALUEEN LIIKENNEVERKON KEHITYSKUVA



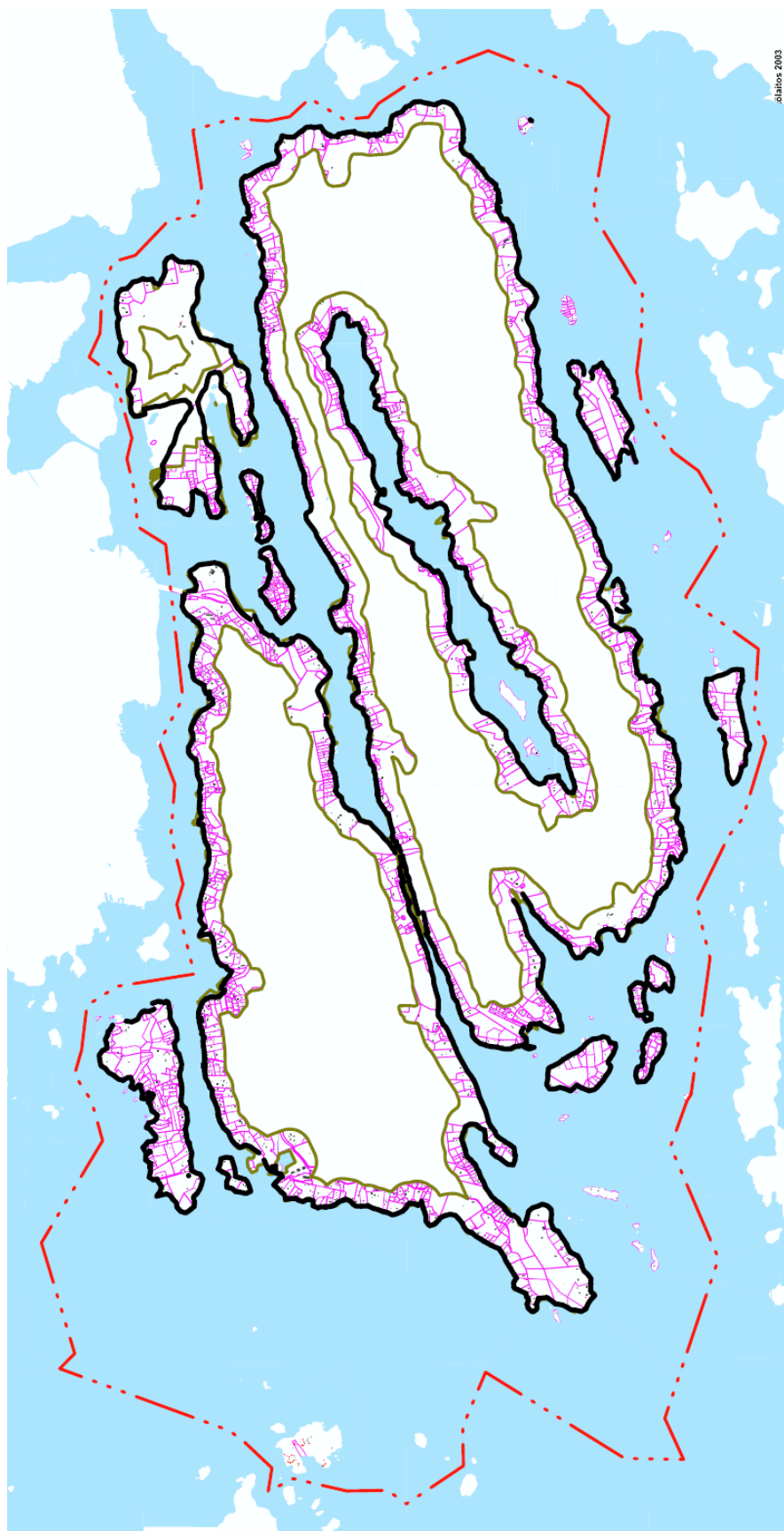
LIITE 10 HIRVENSALON ETELÄISEN OSAN JA SATAVA-KAKSKERTA ALUEEN INFRASTRUKTUURI



- Vesijohdot
- Kesävesijohdot
- Sähkölinjat

	<p>SATAVA - KAKSKERTA SEAYLEISKAAVA</p> <p>YMPÄRISTÖVAIKUTUS LAUSUNTO</p>
<p>INFRASTRUKTUURI</p>	<p>LIITE 23</p>
<p>TIETOKANTAJA YMPÄRISTÖVAIKUTUSLAUSUNTO</p>	<p>31.05.2005</p>

LIITE 11 SATAVA-KAKSKERTA ALUEEN RANTA-ALUE, MITOITUSRANTAVIIVA



SATAVA - KAKSKERTA OSAYLEISKAAVA	PROJEKTOINTI LUTRACON
RANTA-ALUE, MITOITUSRANTAVIIVA LIITE 27	
TUIKKA KALPINEK YMPÄRISTÖ- JA KAUVOTUSRAJASTO	
YLEISKAAVATOIMISTO 31.05.2005	

LIITE 12 HIRVENSALO JA SATAVA-KAKSKERTA ALUEEN ASUTUSRAKENNE

