

## **PYHÄJÄRVEN KUNTA**

IHODEN ASEMAKAAVAN MUUTOS,  
KORTTELIT 1b, 2 JA 40

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**



**20.9.2021**

**Nosto Consulting Oy**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

## 1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Pyhärannan kunnassa, Ihoden kyläkeskuksessa noin 14 kilometriä Pyhärannan keskustasta koilliseen.

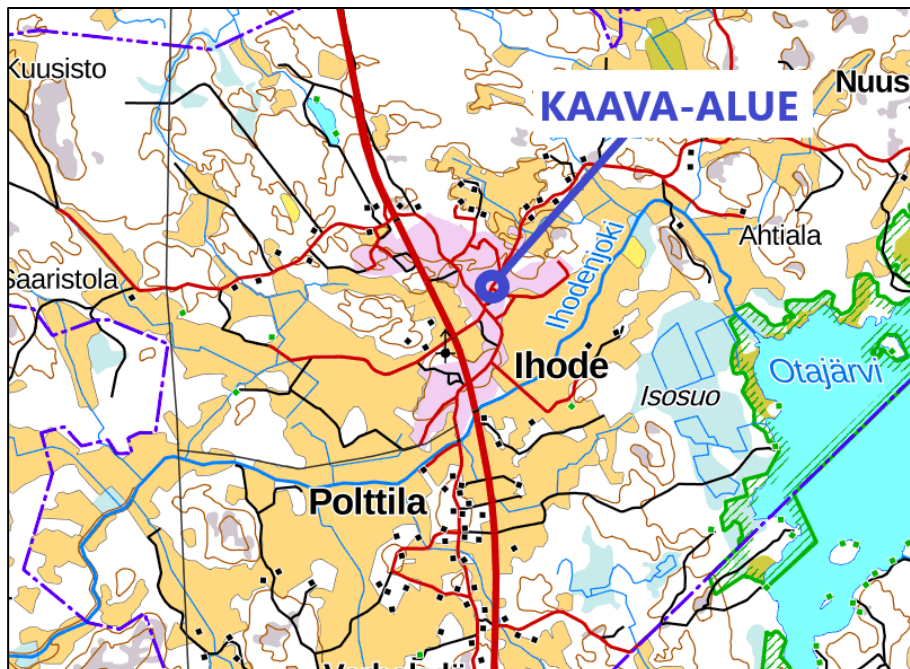
Suunnittelualue sijoittuu Ihoden kuntakeskuksessa Ihoden kylätien ja Kodisjoentien risteysalueeseen. Asemakaavan muutos koskee suunnittelualueella voimassa olevien asemakaavojen kortteleita 1b, 2 ja 40 (osa) sekä liikenne- ja katualuetta.

Suunnittelualue sijaitsee Pyhärannan kunnassa, Ihoden kyläkeskuksessa noin 14 kilometriä Pyhärannan keskustasta koilliseen. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa erillispientalojen korttelialueeseen, lännessä Tammelininkujaan, virkistysalueisiin ja liikennealueeseen, etelässä maa- ja metsätalousalueeseen ja idässä maatilojen talouskeskusten korttelialueisiin.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,6 hehtaaria.

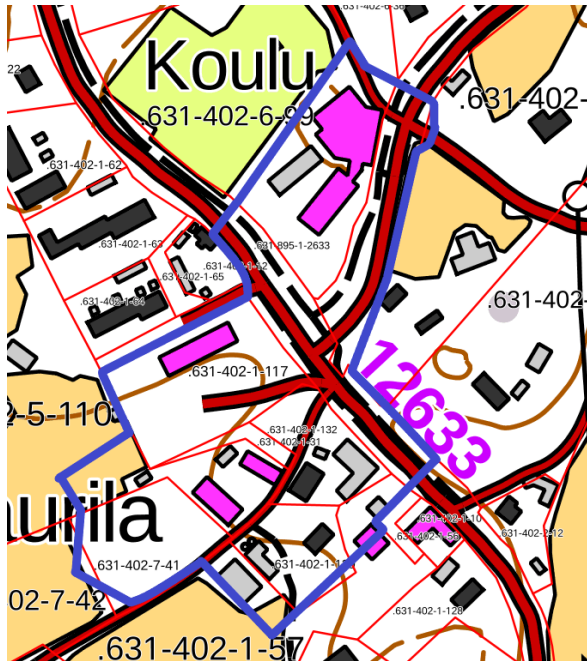
Suunnittelualue on osin kunnan, osin valtion ja osin yksityisomistuksessa.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja

Kaava-alueen ohjeellinen raja (rajattu sinisellä):



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

Kaava-alue ilmakuva (rajattu sinisellä):



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

## 2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.1 Lähtökohdat

#### Luonnonympäristö

Kaava-alue on pääosin rakennettua kuntakeskuksen taajama-aluetta. Pääosin matalaa pientalorakentamista ympäröivät laajat ja avoimet pelto- ja metsäalueet.

#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee Ihoden koulurakennus, kirjasto/paloasema sekä pientaloja. Kiinteistöllä 631-402-6-40 Koulujunnilla on aikaisemmin sijainnut 1910-luvulta peräisin oleva ja 1939 laajennettu koulurakennus (Museon informaatioportaali, MIP), joka on purettu uuden koulurakennuksen tieltä.

Suunnittelualueen rakennettua ympäristöä kuvataan tarkemmin kaava-selostuksessa.

#### Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaisjäännöskohteita. Suunnittelualueen ulkopuolelle suunnittelualueen lähiympäristöön on osoitettu muun muassa Vähä-Aunelan (1000000199), Ihoden kylätontin (1000031532), Kaurila 3:n (1000031534) sekä Ihoden myllyt (1000031535) kiinteät muinaisjäännöskohteet.

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

#### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa



### Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on Varsinais-Suomen maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualueelle on osoitettu merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus (srr 4206) *Vanha kylätontti lähiympäristöineen* ja suunnittelualueen ulkopuolelle muinaisjäännöskohde (sm 4434) *Vähä-Aunela*.

### Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava hyväksyttiin 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin kaksi valitusta, jotka Turun hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 1.10.2019. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 6.7.2020 hallinto-oikeuden päätöksestä tehdyn valituslupahakemuksen. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

### Varsinais-Suomen luontoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 7.12.2015 käynnistää Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan tarkistuksen. Kaava tullaan laatimaan vaihemaakuntakaavana, jossa käsitellään kierto- ja biotalouden näkökulmasta keskeisten luonnonvarojen käyttö ja potentiaalit yhteen sovittaen ne maakunnallisesti arvokkaiden luontoalueiden ja virkistysmahdollisuuksien turvaamiseen. Maakuntavaltuusto hyväksyi 14.6.2021 kokouksessaan luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan yhden äänestyksen jälkeen. Äänestyksen perusteella hyväksyttävästä kaavasta poistettiin "laaja, merkittävä ja yhtenäinen metsävaltainen vyöhyke"-merkintä. Kaava ei ole lainvoimainen. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä tai määräyksiä vaihemaakuntakaavaehdotuksessa.

### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Pyhärannan kunnanvaltuuston 9.3.2020 § 5 hyväksymä Ihoden osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s), asuin- ja liiketoimintojen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AL/s), opetustoimintojen alueeksi (YO), palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) sekä maatalousalueeksi (MT). Suunnittelualue on osoitettu asemakaavoitettavaksi alueeksi (ak), rakennuskulttuurin ja kyläkuvan kannalta arvokkaaksi alueeksi, jolla alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säästää (s 4206) ja suunnittelualueelle on osoitettu kulttuuriperintökohde (s 2: Lotilan talon torppa) sekä suojeltavia rakennuksia tai rakennusryhmiä (SR 13: Kylä-Lotila, kantatila, osatalo Lotilasta, SR 32: Uusitalo, Vähä-Aunelan kantatilan

puolikas, SR 34: Vähä-Aunela, kantatila, kantatalon puolikas). Suunnittelualueelle on osoitettu myös yhdystie/kokoojakatu sekä ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen 13.7.1982 vahvistama Pyhärannan Ihoden kyläkeskuksen asemakaava (nro 1) (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana), lääninhallituksen 3.9.1982 vahvistama Pyhärannan Ihoden kyläkeskuksen asemakaava 2 (nro 2) (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana), lääninhallituksen 15.6.1992 vahvistama Pyhärannan Ihoden asemakaava (nro 8) (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana) sekä Pyhärannan kunnanvaltuuston 25.6.2007 hyväksymä Pyhärannan Ihoden asemakaavan muutos (nro 11).

Suunnittelualue on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) sekä katu- ja liikennealueeksi. Suunnittelualueelle on osoitettu kulttuurimaiseman kannalta arvokas rakennusala (s).

### Rakennusjärjestys

Pyhärannan kunnassa on voimassa 13.10.2014 voimaan tullut rakennusjärjestys.

### Kaavan pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on Pyhärannan kunnan ylläpitämä ja täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

## 2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa varhaiskasvatukseen liittyvien tilojen lisärakentaminen korttelin 2 alueella, laajentaa korttelia 2 pohjoiseen katu- ja liikennealueelle niin, että korttelin kaikki olemassa olevat rakennukset ovat kaavamuutoksen jälkeen korttelin rajojen sisäpuolella, mahdollistaa korttelia 2 palveleva pysäköintialue osin korttelin 1b alueelle, laajentaa korttelia 1b kakkoon niin, että suunnittelualueella sijaitseva LYT-alue poistetaan voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti, mahdollistaa korttelin 40 AM-alueella korttelin sisäinen liikenne ja ajoyhteydet sekä osoittaa alueelle osayleiskaavan mukainen kevyen liikenteen reitti sekä huomioida osayleiskaavan mukainen rakennussuojelu koko suunnittelualueella.

Toteutuessaan asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

## 2.3 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan

- nykytilanneselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu mm. seuraavat selvitykset osayleiskaavatyön yhteydessä (KV 9.3.2020):

- luontoarvojen perusselvitys (2013)
- liito-oravaselvitys (2018)
- arkeologinen inventointi (2017)

Mahdollisten muiden lisäselvitysten tarvetta tarkastellaan kaavatyön aikana.

## 2.4 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Yritysvaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

## 3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Suunnittelutyön osallisia ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
- Pyhärannan kunnan hallintokunnat, joiden toimialaa hanke koskee
- viranomaiset: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Vakka-Suomen Voima Oy
- Pyhärannan vesihuoltolaitos

## 4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

### Valmistelu- eli luonnosvaihe

Syyskuu 2021: Asemakaavan laajennuksen laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtävillä yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa* kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan ilmoituslehdissä. Aineisto pidetään nähtävillä kunnassa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

### Ehdotusvaihe

Tammikuu 2022: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

### Hyväksymisvaihe

Maaliskuu 2022: Kunnan *hyväksymispäätös*. Pyhärannan kunnassa asemakaavat hyväksyy kunnanhallitus. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

## 5. Yhteystiedot

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

### Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen  
puh. 0400 858 101, [pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi](mailto:pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi)

suunnitteluavustaja, FM Päivi Leppänen  
puh. 050 345 4005, [paivi.leppanen@nostoconsulting.fi](mailto:paivi.leppanen@nostoconsulting.fi)

Nosto Consulting Oy  
Brahenskatu 7, 20100 TURKU



Pyhärannan kunta:

kunnanjohtaja Harri Hiitiö  
puh. 044 738 3413, [harri.hiitio@pyharanta.fi](mailto:harri.hiitio@pyharanta.fi)

rakennustarkastaja Olli Lahtonen  
puh. 044 738 3417, [oli.lahtonen@pyharanta.fi](mailto:oli.lahtonen@pyharanta.fi)

Pajamäentie 4, 23950 Pyhäranta

## 6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnassa kaavaehdotuksen valmistumiseen asti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa edellä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

**Nosto Consulting Oy**