

PYHÄRANNAN KUNTA

IHODEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELIT
1b, 2 JA 40

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



20.9.2021

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

| | |
|--|-----------|
| 1. Perus- ja tunnistetiedot | 4 |
| 1.1. Tunnistetiedot | 4 |
| 1.2. Kaava-alueen sijainti | 4 |
| 1.3. Kaavan tarkoitus | 4 |
| 2. Lähtökohdat..... | 6 |
| 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista | 6 |
| Alueen yleiskuvaus | 6 |
| Luonnonympäristö | 6 |
| Rakennettu ympäristö | 6 |
| Muinaismuistot | 10 |
| Maanomistus | 10 |
| Tekninen huolto | 10 |
| Palvelut | 10 |
| 2.2. Suunnittelutilanne..... | 10 |
| Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet..... | 10 |
| Maakuntakaava | 11 |
| Yleiskaava | 13 |
| Asemakaava..... | 14 |
| Rakennusjärjestys | 16 |
| Kaavan pohjakartta..... | 16 |
| Rakennuskiellot..... | 16 |
| 3. Suunnittelun vaiheet..... | 17 |
| 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen | 17 |
| 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö | 17 |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma..... | 17 |
| Viranomaisyhteistyö | 17 |
| Osalliset ja vireille tulo | 17 |
| Kaavaluonnos | 17 |
| Kaavaehdotus | 17 |
| Kaavan hyväksyminen | 17 |

4. Asemakaavan kuvaus 18

| | | |
|------|---|----|
| 4.1. | Kaavan rakenne | 18 |
| | Mitoitus..... | 18 |
| 4.2. | Aluevaraukset | 19 |
| | Korttelialueet | 19 |
| | Virkistysalueet..... | 19 |
| | Liikennealueet | 20 |
| 4.3. | Asemakaavan vaikutukset..... | 20 |
| | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön..... | 20 |
| | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön | 22 |
| | Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen..... | 22 |
| | Vaikutukset yritystoimintaan..... | 22 |

5. Asemakaavan toteutus..... 23

| | | |
|------|---|----|
| 5.1. | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat | 23 |
| 5.2. | Toteuttaminen ja ajoitus | 23 |
| 5.3. | Toteutuksen seuranta..... | 23 |

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

Taustamateriaali: Suunnittelualueelta on osayleiskaavatyön yhteydessä laadittu luontoarvojen perusselvitys 2012-2013 (Suomen Luontotieto Oy 2013), liito-orava-selvitys (Sweco ympäristö Oy 2018) sekä arkeologinen inventointi (Arkebuusi osuuskunta 2017), jota toimivat asemakaavatyön suunnittelun taustamateriaalina.

VERSIOHISTORIA

| | | | |
|-----|--------------|-----------|--|
| 0.9 | Kaavaluonnos | 20.9.2021 | Käsitelty Pyhärannan kunnanhallituksessa pp.kk.2021 § nn |
| | | | |

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

PYHÄRANNAN KUNTA

IHODEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELIT 1b, 2 JA 40

Asemakaavan muutos koskee:

Kortteleita 1b, 2 ja 40 (osa) sekä liikenne- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 1b, 2 ja 40 (osa), virkistys- ja katualuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu _____2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos
ovat olleet nähtävillä _____2021 – _____2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____2021 – _____2021
Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan _____2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

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.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

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. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

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.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,6 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Kaava-alue on pääosin rakennettua kuntakeskuksen taajama-alueita. 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.



Koulurakennus lounaasta Ihoden kylätieltä kuvattuna.



Koulurakennus koillisesta Valontieltä kuvattuna.

Kiinteistöllä 631-402-1-29 Koivukuja on sijainnut 1947 valmistunut Uudentalon tilan ent. syytingin asuinrakennus, joka toimi aikaisemmin postina. Rakennus on sittemmin purettu ja paikalla sijaitsee uusi 1990-2000-luvun kirjastorakennus. (Museon informaatioportaali, MIP.)



Kirjasto/paloasemarakennus kuvattuna koillisesta.



Kirjasto/paloasema etelästä kuvattuna.

Suunnittelualueen eteläosassa kiinteistöllä 631-402-1-68 Uusitalo sijaitsee seudullisesti arvokas Kantatalo vanhalla paikalla. Tilan päärakennus on vuodelta 1919, navetta vuodelta 1919 ja pumppuhuone 1950-luvulta. (Museon informaatioportaali, MIP.)



Kiinteistöllä 631-402-5-110 Kylä-Lotila sijaitsee seudullisesti arvokas Lotilan osatalo vanhalla paikalla, jonka päärakennus paritupa on vuodelta 1910, savirunkoinen navetta vuodelta 1916, luhti ja aitta 1800-luvulta, kuivuri 1900-luvulta ja kivikellarin raunio 1800-1900-luvulta.



Kiinteistöllä 631-402-1-57 Vähä-Aunela sijaitsee rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas kantatalo vanhalla paikalla. Asuinrakennus on 1920-luvulta, jonka ulkoasua on uudistettu n. 1977.



Suunnittelualueella sijaitsevia muita rakennuksia:



Kuva suunnittelualueen lounaisoasta.



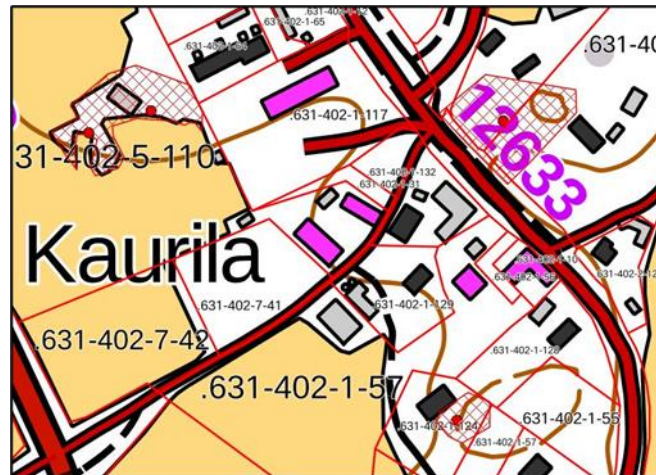
Kuva lounaasta. Kuvassa näkyvä hiekkatie on tarkoitus osoittaa kaavamuutoksessa kevyen liikenteen katuna.



Ihoden kylätien ja Kodisjoentien risteys suunnittelualueen keskiosassa. Kuva lounaasta.

Muinaismuistot

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. Kohteista Ihoden kylätontti sijaitsee suunnittelualuetta lähimpänä.



Lähde: Kulttuuriympäristön palveluikkuna. ©Museovirasto

Maanomistus

Suunnittelualue on osin kunnan, osin valtion ja osin yksityisessä omistuksessa.

Tekninen huolto

Kaava-alue on liitettävissä sähkö- ja vesihuoltoverkoston.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee aivan Ihoden kyläkeskuksen palveluiden tuntumassa. Pyhärannan kunnan palvelut sijaitsevat suunnittelualueesta noin 14 km lounaaseen.

2.2. Suunnittelutilanne

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:

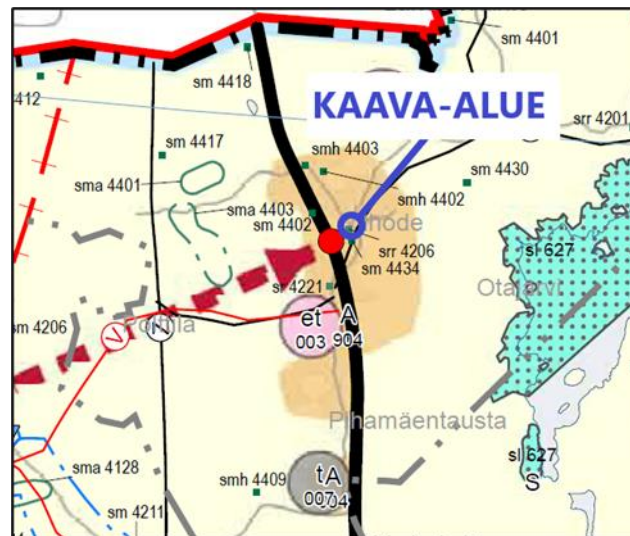
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

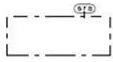
- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä 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 maa-kuntakaavaa. 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*.

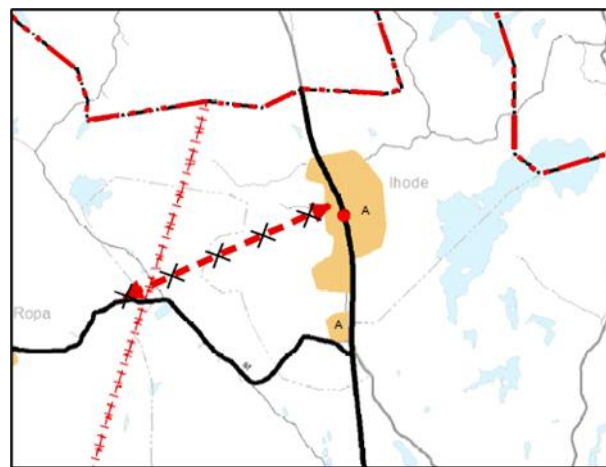
Ote maakuntakaavasta:



| | |
|---|---|
| A | <p>TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE</p> <p>Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asuminen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehkoja teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.</p> |
|  | <p>MERKITTÄVÄ RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KOKONAISUUS / -RYHMÄ / -ALUE</p> <p>Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät vaalittavat rakennetut ympäristöt. Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista rakennetun ympäristön kokonaisuuksista (sr), ryhmistä (srr) ja alueista (sra).</p> |
| ■ | <p>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</p> <p>Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä.</p> |
| sr/srr/sra 123 | |

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakunta-kaava

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.



- A** TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE
- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.
- Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.
- SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**
Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.
- Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaava eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Varsinais-Suomen luontoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

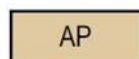
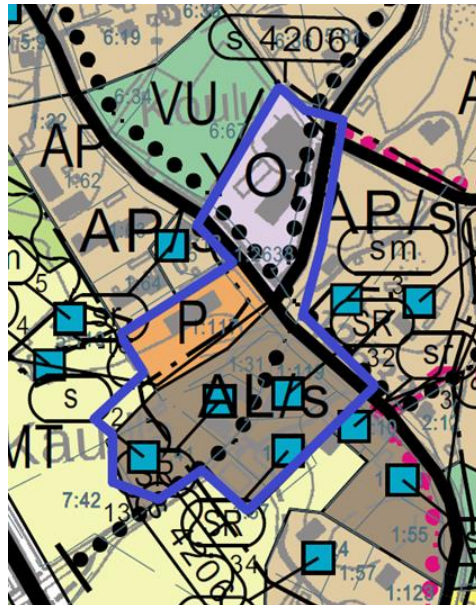
Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 7.12.2015 käynnistää Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan tarkistuksen. Kaava tullaan laatimaan vaihemaakuntakaavana, jossa käsitellään kierto- ja biotalouden näkökulmasta keskeisten luonnonvarojen käyttö ja potentiaalit yhteen sovittaen ne maakunnallisesti 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.


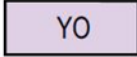
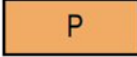
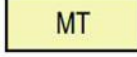
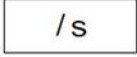


Yleiskaava

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.

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta Ihoden osayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja on sinisellä:



Pientalovaltainen asuinalue.
Alue on tarkoitettu pääasiassa asumiseen. Alueelle saa sijoittaa ympäristövaikutuksiltaan asumiseen rinnastettavia elinkeino- ja palvelutoimintoja.

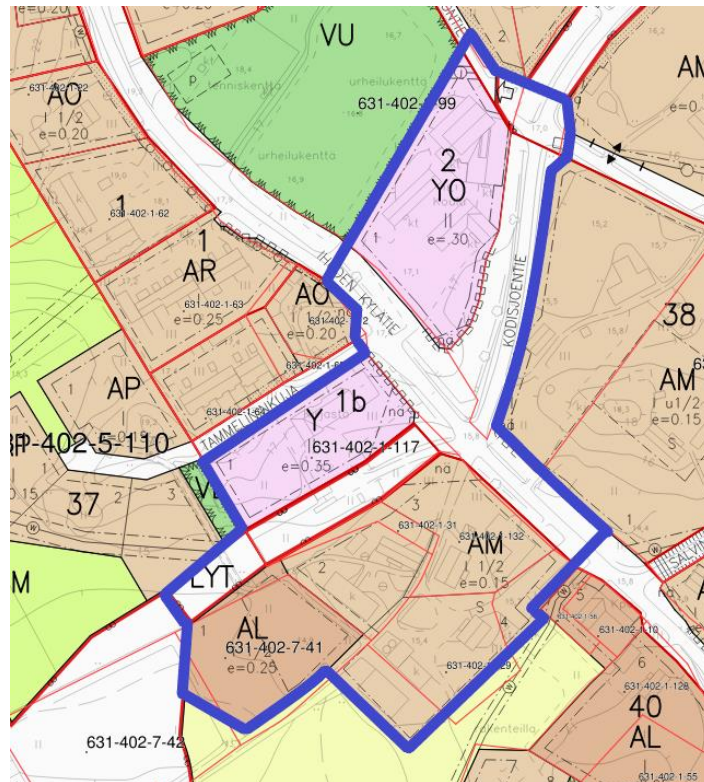
| | |
|---|--|
|  | Asuin- ja liiketoimintojen alue. Alue on tarkoitettu asumiseen sekä palvelu-, liike- ja toimistorakennuksille. |
|  | Opetustoimintojen alue. |
|  | Palvelujen ja hallinnon alue. |
|  | Maatalousalue. Alueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Rakennukset on sijoitettava mahdollisuuksien mukaan pihapiiriin tai metsänreunan läheisyyteen siten, ettei niistä aiheudu maisema- tai ympäristöhaittaa. |
|  | Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella on erityisiä rakennetun ympäristön arvoja, jotka tulee säilyttää. Uudisrakentaminen tulee huolellisesti sovittaa olevaan ympäristöön, maisemaan ja viereisiin rakennuksiin. |
|  | Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä. Merkinnällä on osoitettu seudullisesti merkittäviä rakennetun ympäristön kohteita tai kokonaisuuksia. Rakennuksia ei saa purkaa tai muuttaa siten että niiden rakennustaiteellinen tai kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Korjausten ja muutosten yhteydessä tulee rakennusten ja ympäristön rakennustaiteelliset, historialliset ja maisemalliset ominaispiirteet säilyttää. Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti olevaan rakennuskantaan. Numero viittaa kohteen numerointiin ja kuvaukseen kaavaselostuksessa. |
|  | Kulttuuriperintökohde. Numero viittaa kohteen numerointiin kaavaselostuksessa. |

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).

Ote ajantasa-asemakaavasta (kaavamuutosalue rajattu sinisellä):



- AO** ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
- AL** ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
- AM** Maatilojen talouskeskusten korttelialue.
- YO** Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- Y** Yleisten rakennusten korttelialue.
- LYT** YLEINEN TIE VIERIALUEINEEN.
Liittymän järjestäminen tielle sallitaan vain kaavassa erikseen osoitetuissa kohdissa.

- S** Kulttuurimaiseman kannalta arvokas rakennusala, jolla olevia rakennuslain 135 §:n 1 mom. nojalla suojelun arvoisiksi katsottuja rakennuksia ei tulisi purkaa. Rakennuksissa tehtävä muutostyöt ja uudisrakentaminen rakennusosalalla tulisi rakennusasetuksen 135 §:n edellyttämällä tavalla sovittaa ympäristöön ja maisemaan.

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.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty Pyhärannan kunnan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 20.9.2021.

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kunnanhallitus on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta __.__.2021 § __. Vireilletulosta on ilmoitettu kunnan verkkosivuilla __.__.2021.

20.9.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä __.__.2021 alkaen Pyhärannan kunnan verkkosivuilla sekä osoitteessa www.asebakaava.fi/projektit/pyharanta.

Kaavaluonnos

Pyhärannan kunnanhallitus on käsitellyt 20.9.2021 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan __.__.2021 § __.

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2021.

Kaavaehdotus

Pyhärannan kunnanhallitus on käsitellyt __.__.2021 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2021 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2021.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa kortteleita 1b ja 2 on hieman laajennettu ja korttelit on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueiksi (Y). Voimassa olevien kaavojen mukaiset LYT-alueet on osoitettu kokonaisuudessaan kaava-alueella katualueiksi sekä osin virkistysalueeksi. Korttelissa 40 maatilojen talouskeskusten korttelialuetta on supistettu ja tilalle on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO). Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) ja kortteliin 40 on osoitettu kevyen liikenteen katu, jossa sallitaan tontille ajo.

Korttelin 1b rakennuspaikalle 2 ja korttelin 40 rakennuspaikalle 2 on osoitettu kaavamerkintä /s ja kaavamääräys "Alue, jolla kulttuurihistoriallisesti, kyläkuvallisesti ja maisemallisesti merkittäviä rakennuksia tai muita miljöoarvoja. Täydentävä uudisrakentaminen tulee rakennustyyliältään, materiaaleiltaan ja väreiltään sovittaa erityisen huolella olevaan rakennuskantaan ja maisemaan. Ennen alueen kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen."

Kaavamuutoksessa osoitetaan asuinpientalojen (AP), erillispientalojen (AO), maatilojen talouskeskusten (AM) sekä yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta.

Mitoitus

Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 3,6 hehtaaria.

Asuinpientalojen korttelialuetta on osoitettu noin 0,4 ha, erillispientalojen korttelialuetta noin 0,3 ha, maatilojen talouskeskusten korttelialuetta noin 0,7 ha, yleisten rakennusten korttelialuetta noin 1,2 ha, lähivirkistysaluetta noin 0,1 ha ja katualuetta noin 0,8 ha ja kevyen liikenteen katua noin 0,08 ha.

Asuinpientalojen korttelialueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 1061 k-m² (e=0,25), erillispientalojen korttelialueelle yhteensä 830 (e=0,25), maatilojen talouskeskusten korttelialueelle yhteensä 1026 (e=0,15) ja yleisten rakennusten korttelialueelle yhteensä 4691 (e=0,37).

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 7608 k-m².

Rakennusoikeus kaava-alueella kasvaa kaavamuutoksen myötä 1294 k-m².

Kaava-alueen yksityiskohtaisempi mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Korttelit 1b ja 2



Yleisten rakennusten korttelialue.

Alueelle on osoitettu pysäköimispaikka (p).

Kortteli 40 (osa)



Asuinpienalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Maatilojen talouskeskusten korttelialue.

Alueelle sijoittuu /s-merkinnällä osoitettuja alueita.

/s

Alue, jolla on kulttuurihistoriallisesti, kyläkuvallisesti ja maisemallisesti merkittäviä rakennuksia tai muita miljööarvoja. Täydentävä uudisrakentaminen tulee rakennustyyliään, materiaaleiltaan ja väreiltään sovittaa erityisen huolella olevaan rakennuskantaan ja maisemaan. Ennen alueen kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.

Liikennealueet

Kadut

Suunnittelualueelle on osoitettu osa katualueista Valontie, Kodisjontie ja Ihoden kylätie sekä uutena katuna kevyen liikenteen katu-alueita.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusoikeutta sekä kerroslukua.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDESSÄ)

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella ei ole välitöntä vaikutusta kunnan väestörakenteeseen, mutta kaavalla saattaa olla positiivisia vaikutuksia alueen vetovoiman kehittymiselle, kun kaavamuutoksessa korttelialueelle 2 on osoitettu lisää rakennusoikeutta varhaiskasvatuksen tilojen laajennukselle. Varhaiskasvatustoiminnan kehittäminen saattaa osaltaan vaikuttaa kunnan väestökehitykseen vahvistamalla kunnan elinvoimaisuutta, mikä saattaa tuoda kuntaan uusia asukkaita.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaava-alueella sijaitsee kunnallisia palveluja kuten varhaiskasvatuksen tiloja ja kirjasto. Kaavan toteutumisen myötä alueen palvelutason arvioidaan parantuvan etenkin kunnallisten lähipalvelujen osalta.

Yhdyskuntatalous

Kaavalla arvioidaan laajennusrakentamisen ja uuden kevyen liikenteen katualueen rakentamiskäytössä olevan suoria vaikutuksia kuntatalouteen. Kunnallisten lähipalvelujen kehittäminen saattaa kuitenkin osaltaan vahvistaa kunnan elinvoimaisuutta ja kilpailukykyä, mikä saattaa tuoda kuntaan uusia veronmaksajia.

Palvelut

Kaavamuutoksella mahdollistetaan varhaiskasvatuksen tilojen laajentaminen. Kaavan toteutumisen myötä alueen palvelutaso paranee etenkin kunnallisten lähipalvelujen osalta.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla ja on hyvin saavutettavissa. Kaavassa tukeudutaan pääosin alueen nykyiseen maantie- ja katuverkostoon.

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen liikennemäärien kasvuun, mutta kasvuun on kuitenkin syytä varautua koulutoiminnan ja varhaiskasvatuksen tilojen laajenemisen sekä uuden pysäköintialueen rakentamisen myötä. Myös jalankulku- ja pyöräliikenne saattaa lisääntyä alueella jossain määrin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavalla ei arvioida olevan välittömiä ja merkittäviä vaikutuksia alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön tai kaavan lähialueilla sijaitseviin muinaisjäännekohteisiin. Kaavassa on riittävällä tavalla huomioitu kaava-alueella sijaitsevat rakennetun kulttuuriympäristön arvot. Erillispientalojen korttelialueen rakennuspaikka 2 on osoitettu merkinnällä AO/s, jossa s-merkinnän kaavamääräykseksi on osoitettu "Alue, jolla on kulttuurihistoriallisesti, kyläkuvallisesti ja maisemallisesti merkittäviä rakennuksia ja muita miljööarvoja. Täydentävä uudisrakentaminen tulee rakennustyylliltään, materiaaleiltaan ja väreiltään sovittaa erityisen huolella olevaan rakennuskantaan ja maisemaan." Ennen alueen kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen."

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia tekniseen huoltoon.

Kaava-alue on liitettävissä sähkö- ja vesihuoltoverkostoon.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Kaavalla pyritään toteuttamaan hyvää sosiaalista ympäristöä, jossa on huomioitu myös alueen virkistysarvot. Kaavalla arvioidaan olevan positiivista vaikutusta alueen palveluiden kehittämiseen etenkin varhaiskasvatuksen osalta. Kaavassa on pyritty myös lisäämään alueen pysäköintimahdollisuuksia sekä huomioimaan pyöräilijät ja jalankulkijat sekä tonteille ajo korttelissa 40.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luonnonarvoja, jotka tulisi huomioida kaavassa.

Kaavamutoksesta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen. Alueen kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu kaavamääräyksissä, jossa on annettu määräyksiä koskien alueen uudisrakentamista ja rakennusten sopeuttamista ympäristöön.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Alueelta ei ole tiedossa merkittäviä lajihavaintoja, jotka edellyttäisivät erityistä suojelua kaavassa.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Liikenneturvallisuus

Liikenneturvallisuuteen tulee kaavamutoksen toteutumisen myötä kiinnittää huomiota varsinkin pysäköimispaikalla sekä korttelin 40 kevyen liikenteen katualueella.

Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavamutoksesta ei ole tiedossa erityisiä vaikutuksia yritystoimintaan.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan.

Rakennuspaikkojen suunnittelussa pitää varmistaa, että mahdollisissa onnettomuustilanteissa pelastusajoneuvoilla on vapaa pääsy onnettomuuskohteeseen.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Pyhärannan kunta.

Turussa __.__.2021

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.