

PYHÄJÄRVEN KUNTA

**IHODEN ASEMAKAAVAN MUUTOS,
KORTTELIT 1b, 2 JA 40**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



25.3.2024

Nosto Consulting Oy

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

1. Suunnittelualue

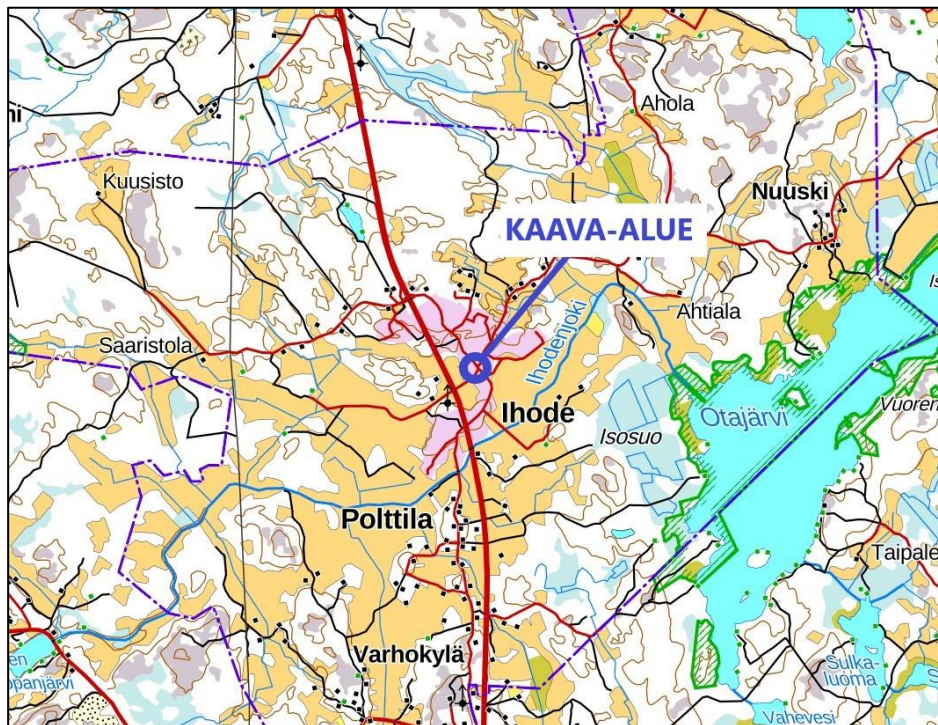
Suunnittelualue sijaitsee Pyhärannan kunnassa, Ihoden kyläkeskuksessa noin 14 kilometriä Pyhärannan kuntakeskuksesta koilliseen. Suunnittelualue sijoittuu Ihoden kylätien ja Kodisjoentien risteysalueeseen.

Asemakaavan muutos koskee suunnittelualueella voimassa olevien asemakaavojen kortteleita 1b, 2 ja 40 (osa) sekä liikenne- ja katualuetta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa erillispientalojen korttelialueeseen ja virkistysalueeseen, lännessä maantien alueeseen, virkistysalueeseen ja erillispientalojen korttelialueeseen, etelässä maatalousalueeseen ja idässä maatilojen talouskeskusten korttelialueeseen.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,7 hehtaaria.

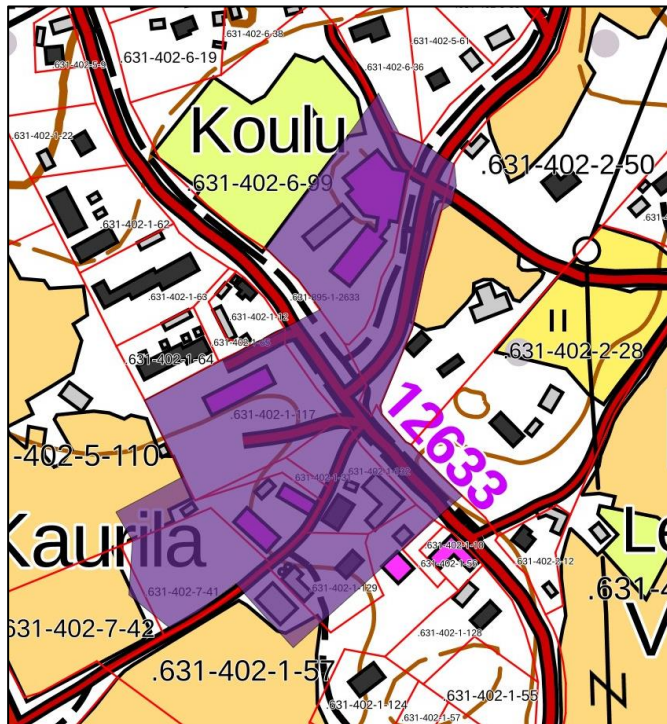
Suunnittelualue on osin kunnan, osin valtion ja osin yksityisomistuksessa.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



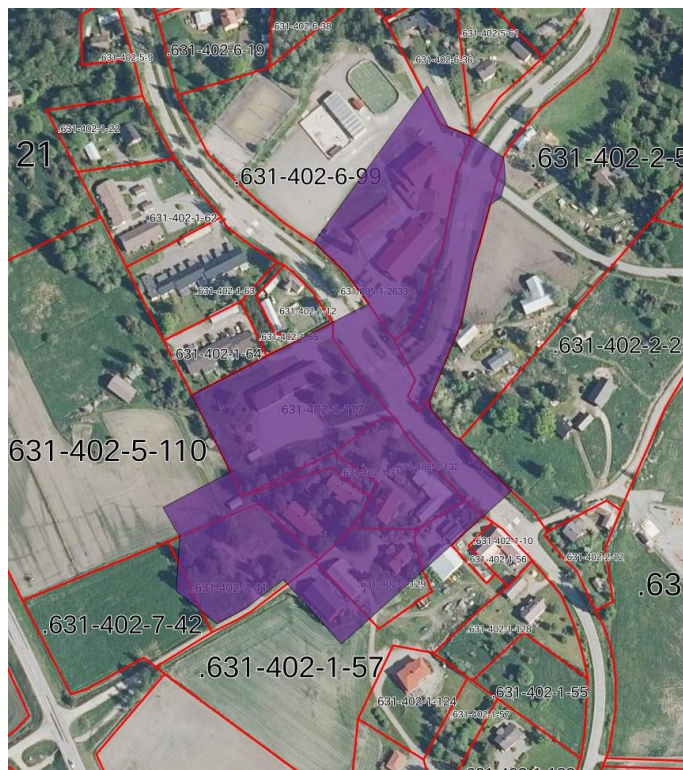
Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja

Kaava-alueen ohjeellinen raja (violetilla):



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

Kaava-alue ilmakuvasa (violetilla):



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

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

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella korttelissa 1b sijaitsee Ihoden monitoimitalo, jossa on mm. kirjasto ja Pyhärannan VPK. Korttelissa 2 sijaitsee Ihoden koulurakennus ja voimassa olevan asemakaavan mukaisessa korttelissa 40 sijaitsee pääosin pientaloasumista.

Suunnittelualueen rakennettua ympäristöä kuvataan tarkemmin kaavaselostuksessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueen eteläosassa voimassa olevan asemakaavan mukaisessa korttelissa 40 kiinteistön 631-402-1-132 Mäkimattila alueella sijaitsee maakunnallisesti arvokas Uusitalon Kantatalo vanhalla paikalla. Kiinteistön 631-402-5-110 Kylä-Lotila alueella sijaitsee maakunnallisesti arvokas Lotilan osatalo ja kiinteistön 631-402-1-129 Muppela alueella sijaitsee Vähä-Aunelan rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas kantatalo vanhalla paikalla.

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:

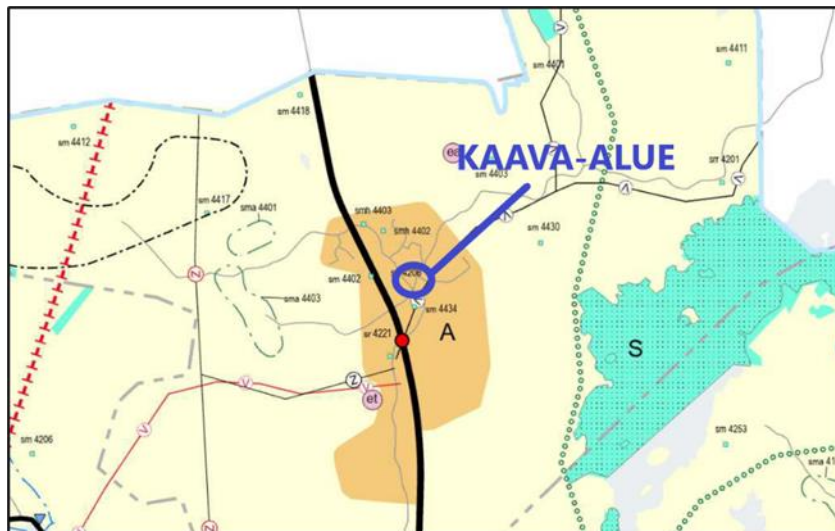
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan*, joka on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020. Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 *Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan*, ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A) ja suunnittelualueelle on osoitettu merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus (srr 4206) *Vanha kylätontti lähiympäristöineen*.

Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä, jossa suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti sinisellä:

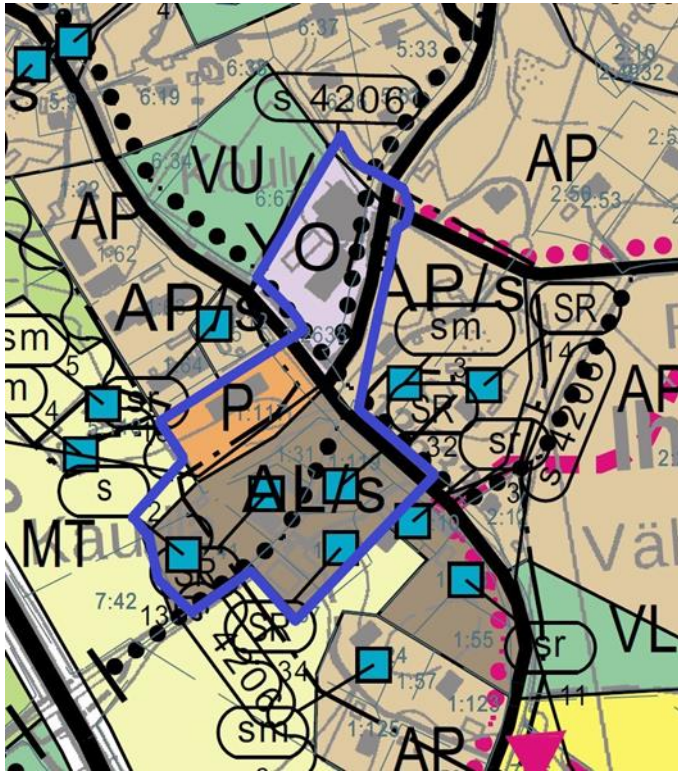


Yleiskaava

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) sekä rakennuskulttuurin ja kyläkuvan kannalta arvokkaaksi alueeksi, jolla alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säästää (s 4206). Suunnittelualueelle on osoitettu lisäksi kulttuuriperintökohde (s 2: Lotilan talon torppa) sekä suojeltavia rakennuksia tai rakennusryhmiä (SR 13: Kylä-Lotila, SR 32: Uusitalo, SR 34: Vähä-Aunela). Suunnittelualueelle

on osoitettu myös yhdystie/kokoojakatu sekä ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys.

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

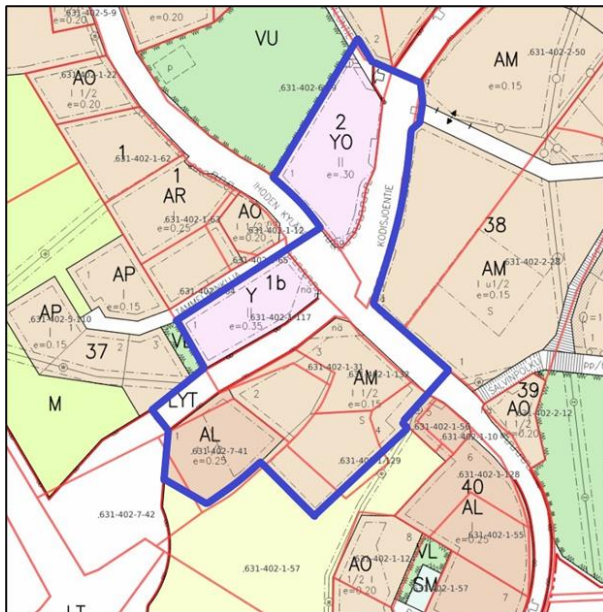


Asemakaava

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

Ote ajantasa-asetemakaavasta (kaavamuuotosalue rajattu sinisellä):



Rakennusjärjestys

Pyhärannan kunnassa on voimassa 13.10.2014 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Kaavan pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta (hyväksytty 17.7.2006) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa ns. rivitallin rakentaminen Ihoden monitoimitalon kiinteistölle 631-402-1-117 Pyhärannan VPK:n tarpeisiin, sillä nykyinen VPK:n käytössä oleva tila on ahdas. Rakennus sijoittuisi nykyisen paloasemakiinteistön länsipään tasosta lännen suuntaan. Uudisrakennukseen osoitetaan kaavamuutoksessa kulkuyhteys Ihoden Kylätieltä olemassa olevan kulkuyhteyden kautta ja paloaseman piha-alue osoitetaan pysäköintiin ja liikennöintiin.

Kaavatyön muita tavoitteita on laajentaa voimassa olevan asemakaavan mukaista YO-korttelia 2 pohjoiseen katu- ja liikennealueelle siten, että korttelin kaikki olemassa olevat rakennukset ovat kaavamuutoksen jälkeen korttelin rajojen sisäpuolella, 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 ja 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
- Vakka-Suomen Voima Oy
- Pyhärannan vesihuoltolaitos

- Varsinais-Suomen hyvinvointialue (Varha), pelastuspalvelut (Varsinais-Suomen pelastuslaitos)

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Tammikuu 2024: Asemakaavan muutoksen 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

Huhtikuu 2024: *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

Kesäkuu 2024: 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

suunnittelija, FM Päivi Leppänen
puh. 050 345 4005, paivi.leppanen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Pyhärannan kunta:

kunnanjohtaja Jukka Laiho
puh. 044 738 3413, jukka.laiho@pyharanta.fi

rakennustarkastaja Olli Lahtonen
puh. 044 738 3417, oli.lahtonen@pyharanta.fi

Lasikuja 6, 27320 Ihode

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