

VASTINE

PYHÄRANNAN KUNTA

IHODEN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELIT 1b, 2 JA 40

Ihoden asemakaavan muutos korttelit 1b, 2 ja 4 on ollut luonnoksena nähtävillä 22.1. – 20.2.2024. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide osallisilta sekä yhteensä kaksi lausuntoa. Mielipiteeseen ja lausuntoihin on laadittu vastine.

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (20.2.2024):</p> <p>ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että kaavaluonnos on vielä varsin keskeneräinen. Ihoden osayleiskaavan (2020) määräyksen mukaan <i>”rakennusten sijoittamiseen rakennuspaikalla tulee kiinnittää erityistä huomiota, ja ne tulee toteuttaa mittakaavaltaan, muodoiltaan ja väriykseltään maisemaan ja kyläkuvaan sopeuttaen”</i>. Yleiskaavan ohjausvaikutuksen vuoksi asemakaavassa on syytä ratkaista alueen rakentuminen luonnoksessa esitettyä tarkemmin. Rakennusaloiksi on osoitettu käytännössä koko tontit, joten kaava on osin jopa väljempi kuin poistuvat asemakaavat. Esimerkiksi Y-alueella korttelissa 1b, jonka lisärakentamisen mahdollistaminen on kaavan keskeinen tavoite, ei ole kerroslukua II lukuun ottamatta ohjattu rakentamista vielä millään tavalla (rakennusala, materiaalit, ulkoasu). Erityisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi tunnistetuilla alueilla uudisrakentamisen sijoittelua on tarpeen ohjata esitettyä enemmän.</p> <p>Kaavassa ei ole ohjattu olemassa olevan puuston ja kasvillisuuden säilyttämiseen, eikä osoitettu myöskään istutettavia alueita. Näiden lisääminen edesauttaisi viihtyisän ympäristön rakentamista ja ylläpitoa.</p> <p>AP- ja AO-korttelialueilta puuttuvat kerrosluku ja rakennusoikeus.</p> <p>Rakennettujen tonttien osalta jää epäselväksi, miten paljon tonteille on mahdollista lisärakentaa.</p>	<p>Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään määräys <i>”Kortteli-alueilla uudisrakentaminen tulee sopeuttaa rakennuspaikalla olemassa olevaan rakennuskantaan väriykseltään, mittasuhteiltaan ja julkisivumateriaaleiltaan siten että rakennukset muodostavat ehjän kokonaisuuden. Uudisrakentamisessa on lisäksi huomioitava kaava-alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö.”</i></p> <p>Lisäksi korttelin 1b rakennuspaikalla 2 sekä korttelin 40 rakennuspaikalla 1 olemassa olevat rakennukset osoitetaan merkinnällä sr ja kaavamääräyksellä <i>”Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ja sen ympäristön ominaispiirteet ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti olevaan rakennuskantaan.”</i></p> <p>Alueidenkäyttömerkinnän lisäksi korttelin 1b rakennuspaikka 2 ja korttelin 40 rakennuspaikat 1 ja 2 osoitetaan merkinnällä /s ja kaavamääräyksellä <i>”Alue, jolla on kulttuurihistoriallisesti, kyläkuvallisesti ja maisemallisesti merkittäviä rakennuksia tai muita miljööarvoja. Täydentävä uudisrakentaminen tulee rakennustyyliiltään, 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.”</i></p> <p>Kaavassa on annettu määräys liittyen rakentamattomien korttelinosien pitämisestä hoidettuina tai istutettuina. Kaavan määräyksiin lisätään määräys <i>”Rakennuspaikoilla olemassa oleva puusto on pyrittävä pääosin säilyttämään.”</i></p> <p>Korttelin 1b AP- ja AO-rakennuspaikoilla kerrosluvuksi osoitetaan 1 u ½ ja rakentamistehokkuudeksi e=0.25.</p> <p>Kaavaselostuksen kohdassa 4.1 Kaavan rakenne – mitoitus esitetään asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus korttelialueittain sekä kaavamuutoksessa</p>

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Y-korttelialueen 1b:n rakentamistehokkuus on kaavakartalla 0,35 ja selostuksessa 0,37.</p> <p>Korttelista 2 puuttuu rakennusala.</p> <p>AP-korttelialue mahdollistaa esimerkiksi rivitalon rakentamisen. Tämä voisi tuoda huomattavan paljon liikennettä pp/t-tieyhteydelle. Asiaa olisi hyvä arvioida kaavaselostuksessa.</p> <p>Pohjakartassa olisi hyvä olla näkyvissä merkintä hyväksymisestä päivämäärineen.</p> <p>Asemakaavan seurantalomake puuttuu kaava-aineistosta.</p> <p>Kulttuuriympäristö</p> <p>Rakennettu kulttuuriympäristö tulee huomioida luonnosvaiheessa esitettyä paremmin. Kaava-alueella sijaitsee useita kaavaselostuksessakin tunnistettuja kulttuurihistoriallisia kohteita, joista osa on myös Ihoden osayleiskaavassa (2020) osoitettu purkamisen kieltävällä, maakunnallista arvoa osoittavalla SR-määräyksellä tai kulttuuriperintökohteen s-merkinnällä. Lisäksi merkittävä osa suunnittelualueesta on osayleiskaavan s 4206 -määräyksessä mainittu maakunnallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi. Asemakaavatasolla kaavaluonnoksessa esitetty /s-määräys ei yksinään ole riittävä, vaan alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset (niin maakunnallisesti kuin paikallisestikin arvokkaat) tulee luetella kaavaselostuksessa ja osoittaa asemakaavassa rakennuskohtaisilla sr-merkinnoilla. Määräyksestä tulee käydä ilmi, että suojeltuja rakennuksia ei saa purkaa.</p> <p>Osayleiskaavassa s-merkinnällä osoitetun Lotilan talon torpan tilanne jää kaavaselostuksen perusteella epäselväksi. Kohteen nykytila tulee selvittää ja mahdollinen suojelutarve tulee huomioida kaavamuutoksen jatkotyössä.</p>	<p>osoitetun rakennusoikeuden suhde voimassa oleviin asemakaavoihin.</p> <p>Y-korttelialueella rakentamistehokkuuteen vaikuttaa kortteliin 1b osoitetun $e=0.35$ lisäksi kortteliin 2 osoitettu rakennusoikeus 2 500 k-m². Näin ollen Y-korttelialueilla rakentamistehokkuus on laskennallisesti $e=0.37$.</p> <p>Kortteliin 2 lisätään rakennusalarajaus kaavaehdotusvaiheessa.</p> <p>Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia täydennetään liikenteen osalta kaavaehdotusvaiheessa.</p> <p>Pohjakartan hyväksymispäivämäärä lisätään kaavakarttaan kaavaehdotusvaiheessa.</p> <p>Asemakaavan seurantalomake lisätään kaavan asiakirjoihin kaavaehdotusvaiheessa.</p> <p>Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten tietoja täydennetään kaavaselostukseen kaavaehdotusvaiheessa. Korttelin 1b rakennuspaikalla 2 sekä korttelin 40 rakennuspaikalla 1 olemassa olevat rakennukset osoitetaan merkinnällä sr ja kaavamääräyksellä "Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ja sen ympäristön ominaispiirteet ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti olevaan rakennuskantaan." Alueidenkäyttömerkinnän lisäksi rakennuspaikat osoitetaan merkinnällä /s ja kaavamääräyksellä "Alue, jolla on kulttuurihistoriallisesti, kyläkuvallisesti ja maisemallisesti merkittäviä rakennuksia tai muita miljöoaroja. 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."</p> <p>Kaavaselostuksessa on virheellisesti kohdassa 2.2 Suunnittelutilanne – Yleiskaava (s.14) todettu, että suunnittelualueelle osayleiskaavassa merkinnällä s-2 osoitettu kohde olisi <i>Lotilan talon torppa</i>. Lotilan talon torppa ei kuitenkaan sijaitse kaava-alueella, vaan kiinteistön 631-402-5-15 Haavikko alueella kaava-alueesta noin 500 m luoteeseen. Tämä käy ilmi osayleiskaavatyötä varten laaditun rakennusinventoinnin karttaesityksestä. Lisäksi Lotilan talon torpasta löytyy tietoa Museon informaatioportaalista MIP. Sen sijaan voimassa olevassa osayleiskaavassa kaava-alueelle s-2-merkinnällä osoitettu kohde on alueella arkeologisessa inventoinnissa havaittu asuinpaikka/talonpohja, mikä käy ilmi osayleiskaavaselostuksen kohdassa 3.3 Kulttuuriympäristö (s. 7). Kyseessä ei ole kiinteä muinaisjäänös tms. Varsi-</p>

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Ilmastokestävyys</p> <p>Asemakaavamuutoksen ilmastovaikutuksia ei ole kaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä arvioitu, joten vaikutusten arviointia on tältä osin syytä täydentää. Esimerkiksi ilmastokestävän kaavoituksen työkalun, KILVAN (https://kilva.azureedge.net/), avulla voi arvioida maankäytön suunnittelun ratkaisujen ilmastokestävyyttä. Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia tulee arvioida suhteessa nykytilanteeseen eikä voimassa olevaan, osin toteuttamattomaan asemakaavaan. Olemassa olevan kasvillisuuden ja puuston säilyttämistä tukevat kaavamääräykset edistäisivät myös alueen ilmastokestävyyttä.</p> <p>Liikenne</p> <p>Kaava-alueelle sijoittuu nykyiset maantiet 12633 Ihoden Kylätie ja 12635 Kodisjoentie, jotka ovat toiminnalliselta luokaltaan yhdysteitä. Keskimääräinen vuorokausiliikenne kaava-alueen kohdalla on Ihoden Kylätiellä 351/365 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus on 3 %, ja Kodisjoentien kohdalla 166 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus on 4 %. Maanteiden nopeusrajoitus kaava-alueen kohdalla on 40 km/h. Kaavaluonnoksessa on asianmukaisesti osoitettu maanteiden alue katualueeksi. Maantien kaavoittaminen kaduksi ei vielä lakkautta maantietä, vaan se säilyy maantienä, kunnes kunta on tehnyt maantien tarkoituksenmukaisesta osuudesta kadunpäättökseen. Koska maantie ei tosiasiallisesti vielä muutu kaduksi, kaavatyön yhteydessä on varmistuttava siitä, että ajoneuvoliittymillä on voimassa olevat ja tarkoitustaan vastaavat liittymäluvut. Kaavatyössä on myös huolehdittava, että nämä liittymät sekä näkemäalueet nykyisille maanteille on asemakaavassa asianmukaisesti osoitettu. Katualueen liittymät maantielle ovat luonnoksessa jääneet pääsääntöisesti osoittamatta.</p> <p>Katualueiden liittymäkieltomerkinnot on selvitettävä ja osoitettava kaavakartalla. Ihoden Kylätien eteläpuolella on vierekkäin kaksi liittymää: VPK:n kiinteistölle johtavan kulkutien ja kaavaluonnoksessa pp/t-merkinnällä osoitetun tien liittymät, mikä ei liikenneturvallisuuden kannalta ole hyvä tilanne. Kaavatyössä on tarpeellista selvittää ja tutkia ko. tieosuuden liikenneturvallisuuden parantamisen mahdollisuuksia esimerkiksi poistamalla pp/t-tien ajoneuvoliittymä maantielle ja kääntämällä ko. tieyhteys VPK:n tiloille johtavalle kulkutielle, mikä mahdollisesti vähentäisi myös läpiajoliikennettä valtatieen suuntaan ja suunnasta kaavaluonnoksessa pp/t-tieyhteydeksi osoitetulla tiellä.</p>	<p>nais-Suomen alueellinen vastuumuseo ei ole kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa 28.2.2024 (kts. jäljempänä tässä vastineessa) edellyttänyt yleiskaavassa s-2-merkinnällä osoitettua kohdetta erityisesti huomioitavaksi. Kaavaselostusta korjataan/täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.</p> <p>Kaavaselostusta täydennetään kaavaehdotusvaiheessa kaavamuutoksen ilmastovaikutuksiin liittyen.</p> <p>Kummatkin maantiet ovat sekä alueella voimassa olevissa että käsillä olevassa kaavamuutoksessa osoitettu katualueiksi. Näin ollen kaavamuutoksessa ei erikseen osoiteta maantieliittymiä liittymänuolimerkinnällä, vaan katualueella osoitetaan liittymäkieltomerkinnällä erikseen alueet, joista liittymistä ei sallita. Kaavamuutoksessa ei ole tarpeen osoittaa katualueelta uusia liittymiä eikä kaavamuutos ole esteenä nykyisten olemassa olevien liittymien käyttämiseen myös jatkossa.</p> <p>Kaavamuutoksessa ei ole liikenneturvallisuuden kannalta tarkoituksenmukaista osoittaa pp/t-yhteyttä osaksi VPK:n tiloihin johtavaa kulkutietä varsinkin, kun alueella sallitaan tälläkin hetkellä myös maatalousajo. Kaavamuutoksessa kevyen liikenteen katualue osoitetaan kaavaehdotusvaiheessa Veerlantieksi kaavamerkinnällä pp/t+mt ja kaavamääräyksellä "Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo sekä maa- ja metsätaloutta palvelevien ajoneuvojen sekä laitteiden ja koneiden kuljettaminen on sallittu." Lisäksi on huomioitava, että kaava-alueella liikennemäärät ovat verrattain vähäiset ja nopeusrajoitus Ihoden Kylätiellä 40 km/h. Kaavamuutoksessa pp/t+mt-merkinnällä osoitetulla kevyen liikenteen yhteyden kautta ei ole tälläkään hetkellä sallittua liikkuu moottori-ajoneuvolla (läpiajo), muuta kuin maatalousajon ja tontille ajon osalta.</p> <p>Kaavaselostuksessa vaikutusten arviointia liikenteen osalta täydennetään kaavaehdotusvaiheessa niiltä osin,</p>

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Kaavaselostukseen on täydennettävä kaavan liikenteelliset vaikutukset myös liikenneturvallisuuden ja kaavassa katuyhteyksiin sekä muihin kulkuyhteyksiin esitettyjen muutosten osalta sekä huomioitava nämä vaikutukset kaavan liikenteellisiä vaikutuksia arvioitaessa.</p> <p>Ihoden koululle varattu alue ulottuu nyt vähäiseltä osin Ihoden Kylätien teialueelle. Ilman perusteltua syytä, ei nykyistä maantien aluetta voi sisällyttää korttelialueeseen.</p> <p>Kaavan pohjakartalla näyttäisi olevan puutteita esim. maanteiden varteen toteutetut jkpp-yhteydet puuttuvat pohjakartalta.</p>	<p>kuin se arvioidaan tarkoituksenmukaiseksi. Kaavamuutoksessa voimassa olevan asemakaavan mukainen LYT-alue korttelin 1b eteläpuolella ei ole koskaan toteutunut eikä kaavamuutoksessa näin ollen osoiteta alueella ennestään poikkeavaa maankäyttöä. Hiekkatie Ihoden Kylätieltä valtatielle 8 taas on olemassa maastossa sellaisenaan ja vahvistetaan nyt kaavamuutoksessa kevyen liikenteen katualueena. Katualueisiin ei muutoinkaan ole kaavamuutoksessa osoitettu aikaisempaan tilanteeseen tai voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna merkittäviä muutoksia.</p> <p>Korttelin 2 raja-alue on voimassa olevan asemakaavan mukainen, jolloin maantien kiinteistötoimituksessa ei ole noudatettu alueella voimassa olevan asemakaavan korttelirajauksia. Kaavamuutoksessa korttelin 2 raja-alue osoitetaan kaavaehdotusvaiheessa kuitenkin toteutuneen kiinteistönmuodostuksen mukaisesti.</p> <p>Maantieteen yhteyteen rakennetut kevyenliikenteen yhteydet ovat asemakaavan mukaisella katualueella. Pohjakartalta puuttuva merkintä ei ole esteenä kaavamuutoksen laadinnalle.</p>
<p>Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto (28.2.2024):</p> <p>Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan, että kaava-alueella sijaitsevat maakunnallisesti merkittävät Kylä-Lotilan ja Uusitalon päärakennukset pihapiireineen tulee merkitä sr-merkinnällä ja niitä koskevassa kaavamääräyksessä tulee mainita, että rakennuksia ei saa purkaa eikä niiden ominaispiirteitä saa turmella. Muut osat suunnittelualueella sijaitsevasta vanhasta kyläalueesta, jolla vanhaa rakennuskantaa on jäljellä, tulee merkitä alueena, jolla ympäristö tulee säilyttää, siten kuin se kaavaluonnoksessa on esitetty.</p> <p>Kaavaselostuksessa olisi hyvä huomioida suunnittelualueella vuonna 2017 tehty arkeologisen kulttuuriperinnön inventointi.</p>	<p>Voimassa olevassa osayleiskaavassa sr-merkinnöillä osoitetut Kylä-Lotilan ja Uusitalon pää- ja piharakennukset osoitetaan sr-merkinnöillä ja lausunnossa ehdotetuun määräyksiin korttelin 1b rakennuspaikalla 2 sekä korttelin 40 rakennuspaikalla 1. Korttelin 1b rakennuspaikka 2 ja korttelin 40 rakennuspaikat 1 ja 2 osoitetaan alueidenkäyttömerkinnän lisäksi alueina, joilla on kulttuurihistoriallisesti, kyläkuvallisesti ja maisemallisesti merkittäviä rakennuksia tai muita miljöörarvoja (/s).</p> <p>Vuonna 2017 laadittu arkeologinen inventointi huomioidaan kaavaselostuksessa kaavaehdotusvaiheessa.</p>
<p>Mielipide A (29.2.2024):</p> <p>kaavaluonnoksessa on merkitty Ihoden kylätieltä lähtevä Veerlantien alkuosa merkinnällä "Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu". Merkintä estäisi toteutuessaan teialueella nykyisen maa- ja metsätalousliikenteen. Kyseinen Veerlantie on käytännössä ainoa Ihoden kylän suunnasta tuleva tie, joka jatkuu 8-tien yli ja johtaa 8-tien länsipuolella olevalle laajalle peltoalueelle metsäsaarekkeineen. Kyseiselle peltoalueelle on pakko olla kulkuyhteys eikä tietä voida siten sulkea maa- ja metsätalousliikenteeltä 8-tien liikenneturvallisuutta vakavasti vaarantamatta. Mikäli maa- ja metsätalousliikenne estäisi Ihoden kylätieltä suoraan kyseiselle Veerlantielle, olisi peltoalueelle käytännössä ainoa kulkuyhteys Ihoden kylätien eteläisestä 8-tien risteyksestä eli ns. Säästöpankin risteyksestä Rauhan suuntaan, jonka jälkeen kääntyminen vastaan tulevan kaistan yli vasemmalle Veerlantielle. Ja vastaavasti peltoalueelta paluu Veerlantieltä 8-tietä oikealle Laitilan</p>	<p>Kaavaehdotusvaiheessa kevyen liikenteen yhteys osoitetaan Veerlantien kevyen liikenteen katualueena kaava-merkinnällä pp/t+mt ja kaavamääräyksellä "Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo sekä maa- ja metsätaloutta palvelevien ajoneuvojen sekä laitteiden ja koneiden kuljettaminen on sallittu."</p>

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>suuntaan jyrkkään ylämäkeen ja kääntyminen vastaan-tulevan kaistan yli vasemmalle Ihoden kylätielle.</p> <p>Edellä kuvattu maatalouskoneilla tapahtuva 8-tiellä kul-keminen ja kaistojen yli kääntyily vaarantaisi vakavasti liikenneturvallisuutta, koska nopeuserot valtatiellä kulke-vien ajoneuvojen ja maatalouskoneiden välillä on huo-mattava. Lisäksi suurien koneiden näkysyys on rajoitettu ja liikennöinti tapahtuu esimerkiksi syksyisin sadonkor-juun aikaan useasti pimeällä. Edelleen kyseinen 8-tien kohta on Rauman suuntaan ajettaessa potentiaalinen ohi-tuspaikka, joka lisää selkeästi riskejä käännytessä val-tatieltä vasemmalle vastaan-tulevien kaistan yli. Paikassa on tapahtunut kuolemaan johtanut onnettomuus 1980-luvulla kääntymistilanteessa. Vastaavasti peltoalueelta Veerlantieltä Laitilan suuntaan lähdetessä 8-tie on hy-vin jyrkkää alamäkeä, johon maatalouskoneet eivät ky-kene kiihdyttämään edes niiden normaaliin 30-40 km/h nopeuteen, jonka vuoksi nopeuserot kasvavat vielä vaa-rallisemmiksi.</p> <p>Edellä mainituilla perusteilla katson, että Ihoden kylä-tieltä tulee edelleen mahdollistaa maa- ja metsätalouslii-kenteelle suora läpikulku Veerlantielle, jolloin 8-tien lii-kenneriski kyetään minimoimaan, koska maatalouslii-kenne tapahtuu tällöin ainoastaan suoraan 8-tien yli eikä edellä kuvatusti 8-tietä pitkin. Maatalousliikenne on myös vuositasolla melko vähäistä kyseisessä jalankulku/pyörä-tieosuuden kohdassa, eikä sillä voida siten katsoa olevan maatalousajoneuvojen hitaan nopeuden vuoksi merki-tystä kyseisen kohdan liikenneturvallisuudelle. Maa- ja metsätalousliikenteen kiellolle ei ole siten ole perustetta kyseisessä kohdassa. Muutos on helposti toteutettavissa lisäämällä kaavaluonnoksen kaavamerkintään lihavoiv-dulla merkityt sanat: "Jalankululle ja polkupyöräilylle va-rattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo sekä maa- ja metsätalousajo on sallittu". Lisäksi kaavassa tu-lee varmistaa, että kyseinen tiealueen kohta säilyy jat-kossakin riittävän leveänä nykyisille maatalouskoneille.</p>	

Turussa 25.3.2024

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742