

PYHÄRANNAN KUNTA

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

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~25.3.2024~~ 24.5.2024

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
1.4. Asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	7
Rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet	9
Muinaismuistot	11
Liikenne	12
Maanomistus	13
Tekninen huolto	13
Palvelut	13
2.2. Suunnittelutilanne	13
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
Maakuntakaava	14
Yleiskaava	15
Asemakaava	16
Rakennusjärjestys	18
Kaavan pohjakartta	18
Rakennuskiellot	18
3. Suunnittelun vaiheet	19
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	19
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	19
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	19
Viranomaisyhteistyö	19
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	19
Kaavaehdotus	21
Kaavan hyväksyminen	21

4. Asemakaavan kuvaus 22

4.1.	Kaavan rakenne	22
	Mitoitus.....	22
4.2.	Aluevaraukset	25
	Korttelialueet	25
	Virkistysalueet.....	26
	Liikennealueet	26
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	26
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	26
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	28
	Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen.....	29
	Vaikutukset yritystoimintaan.....	29
	Ilmastovaikutukset	29

5. Asemakaavan toteutus 32

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	32
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	32

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 4) Lausunnot kaavaluonnoksesta
 - 5) Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta
 - 6) Lausunnot kaavaehdotuksesta
 - 7) Vastine lausuntoihin kaavaehdotuksesta

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	21.12.2023	Käsitelty Pyhärannan kunnanhal- lituksessa 16.1.2024 § 9
1.0	Kaavaehdotus	25.3.2024	Käsitelty Pyhärannan kunnanhal- lituksessa 9.4.2024 § 110
1.1	Kaava hyväk- symiskäsitte- lyyn	24.5.2024	Hyväksytty Pyhärannan kunnan- hallituksessa __.__.2024 § __

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) sekä virkistys- ja katualuetta.

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	15.2.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	22.1. – 20.2.2024
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	12.4. – 13.5.2024
Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan	____.____.2024

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pyhärannan kunnassa, Ihoden kyläkeskuksessa noin 14 kilometriä Pyhärannan kuntakeskuksesta koilliseen. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa erillispientalojen korttelialueeseen ja virkistysalueeseen, lännessä maantien alueeseen, virkistysalueeseen ja erillispientalojen korttelialueeseen, etelässä maatalousalueeseen ja idässä maatilojen talouskeskusten korttelialueeseen.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

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 olisi kooltaan noin 23 x 9 metriä ja sijoittuisi nykyisen

paloasemakiinteistön länsipäädyn tasosta lännen suuntaan. Rakennuksen harjansuunta olisi 90° kulmassa nykyiseen paloasemarakennukseen nähden. 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.

1.4. Asemakaavan esitystapa

Asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ihoden kyläkeskuksessa ja sijoittuu 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 3,7 hehtaaria.

Luonnonympäristö

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

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella voimassa olevan asemakaavan mukaisessa korttelissa 1b sijaitsee Ihoden monitoimitalo, jossa on mm. kirjasto ja Pyhärannan VPK. Alueella on aiemmin sijainnut 1947 valmistunut Uudentalon tilan ent. syytingin asuinrakennus, joka toimi aikaisemmin postina, mutta rakennus on sittemmin purettu ja paikalla sijaitsee uusi 1990-2000-luvun kirjastorakennus (Museon informaatioportaali, MIP).



Kirjasto/paloasemarakennus korttelissa 1b kuvattuna koillisesta.



Kirjasto/paloasema etelästä kuvattuna.

Korttelissa 2 sijaitsee Ihoden koulurakennus. Alueella on aikaisemmin sijainnut 1910-luvulta peräisin oleva ja 1939 laajennettu koulurakennus (Museon informaatioportaali, MIP), joka on purettu uuden koulurakennuksen tieltä.



Ihoden koulurakennus Ihoden kylätieltä kuvattuna.

Korttelissa 40 sijaitsee pääosin asumista sekä maataloutta palvelevia rakennuksia:



Kuvassa hiekkatie, joka kulkee Ihoden Kylätieltä kohti valtatietä 8. Kuvassa korttelin 40 rakennuksia.



Kuva lounaasta valtatieltä 8 kohti Ihoden Kylätietä. Kuvassa korttelin 40 rakennuksia.



Korttelin 40 rakennuksia. Taustalla vasemmalla näkyy korttelissa 1b sijaitseva Ihoden monitoimitalo.



Ihoden Kylätien ja Kodisjoentien risteys suunnittelualan keskiosassa. Kuva lounaasta.

Rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet

Suunnittelualan eteläosassa voimassa olevan asemakaavan mukaisessa korttelissa 40 kiinteistön 631-402-1-132 Mäkimattila alu-

eella sijaitsee maakunnallisesti arvokas Uusitalon Kantatalo vanhalla paikalla. Tilan päärakennus on vuodelta 1919, navetta vuodelta 1919 ja pumppuhuone 1950-luvulta. (Museon informaatioportaali, MIP.)



Uusitalon kantatalo.

Korttelissa 40 kiinteistön 631-402-5-110 Kylä-Lotila alueella sijaitsee maakunnallisesti arvokas Lotilan osatalo vanhalla paikalla, jonka päärakennus paritupa on vuodelta 1910, savirunkoinen navetta vuodelta 1916, luhti ja aitta 1800-luvulta, kuivuri 1900-luvulta ja kivistä raunio 1800-1900-luvulta.



Lotilan osatalo.



Entinen navettarakennus, jossa toimii nykyisin yritys Juhlapaikka Wanhapaikka.

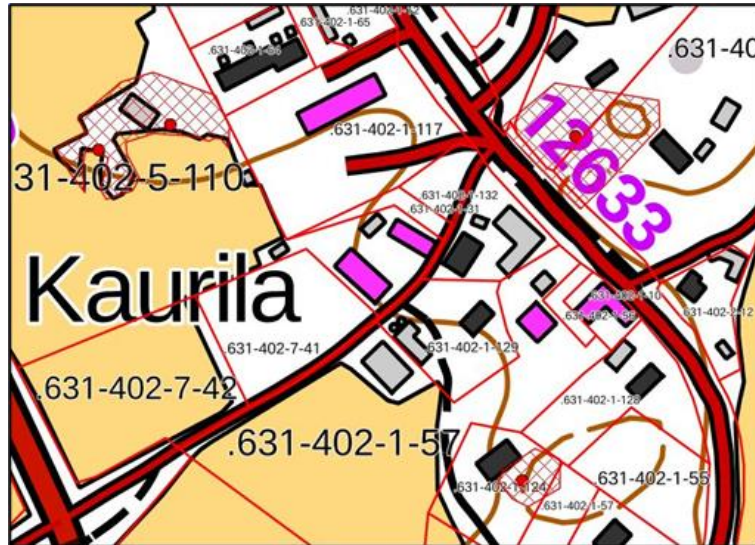
Korttelissa 40 kiinteistön 631-402-1-129 Muppela alueella sijaitsee Vähä-Aunelan rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas kantatalo vanhalla paikalla. Asuinrakennus on 1920-luvulta, jonka ulkoasua on uudistettu n. 1977.



Vähä-Aunelan kantatalo. Kiinteistön

Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaisjäännöskohteita. Suunnittelualueen ulkopuolelle suunnittelualueen lähiympäristöön on osoitettu kiinteät muinaisjäännöskohteet *Vähä-Aunelan* (1000000199), *Ihoden kylätontin* (1000031532), *Kaurila 3:n* (1000031534) sekä *Ihoden myllyt* (1000031535). Kohteista Ihoden kylätontti sijaitsee suunnittelualuetta lähimpänä.



Lähde: Kulttuuriympäristön palveluikkuna. ©Museovirasto

Suunnittelualueelta on osayleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2017 laadittu arkeologinen inventointi (Arkebuusi 2017). Inventoinnissa suunnittelualan länsiosasta, kiinteistöltä 631-402-7-41, havaittiin kaksi nykyaikaiseksi ajoitettua, 4 x 4 m kokoista kiviperustusta, jotka sijaitsevat noin 10 m päässä pellon reunasta. Perustukset on tehty yksinkertaisella kiveyksellä lohkotuista kivistä, joissa on poratapin jälkiä. Kohde on alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu merkinnällä s-2 ja kaavamääräyksellä ”Kulttuuri-perintökohde”. Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon (Turun museokeskus) mukaan kyseessä on vuoden 2017 inventoinnin perusteella moderni jäännös, eikä sillä ole sen vuoksi samanlaista suojelustatusta kuin historiallisen ajan arkeologisilla jäännöksillä. Kohdetta ei ole tästä syystä tarpeen huomioida suojelumerkinnällä asemakaavassa.

Liikenne

Suunnittelualueelle on liikennöinti Rauman valtatieltä (vt 8) Ihoden Kylätielle sekä eteenpäin Kodisjoentielle. Ihoden Kylätien liikennemäärä on suunnittelualan kohdalla noin 365 ajoneuvoa/vrk ja Kodisjoentien kohdalla noin 166 ajoneuvoa/vrk. Valtatien 8 liikennemäärä suunnittelualan kohdalla on noin 6375 ajoneuvoa/vrk. (Liikennemäärä 2022.)

Korttelin 40 läpi Ihoden Kylätieltä valtatielle 8 kulkevalla hiekkatiellä on nopeusrajoitus 20 km/h ja tiellä sallitaan maatalous- ja pihaan ajo.



Kuva Ihoden Kylätieltä länteen kohti valtatieta 8.

Maanomistus

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

Tekninen huolto

Kaava-alue on liitettävissä sähkö- ja vesihuoltoverkostoon.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee aivan Ihoden kyläkeskuksen palveluiden tuntumassa. Pyhärannan kuntakeskuksen 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:

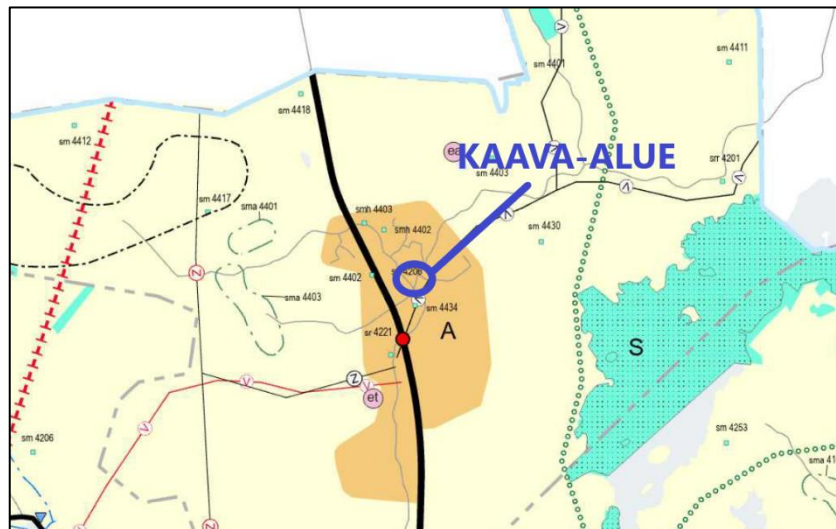
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

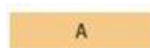
Maakuntakaava

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 kyläontti lähiympäristöineen*.

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



Suunnittelualueetta koskevat maakuntakaavamääräykset:

**TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhairoita aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuva eheyttävää ja taajamakuulliset ominaispiirteet huomioivaa.

**MERKITTÄVÄ RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KOKONAISUUS / -RYHMÄ / -ALUE**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät vaalittavat rakennetut ympäristöt. Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista rakennetun ympäristön kokonaisuuksista (sr), ryhmistä (srr) ja alueista (sra).

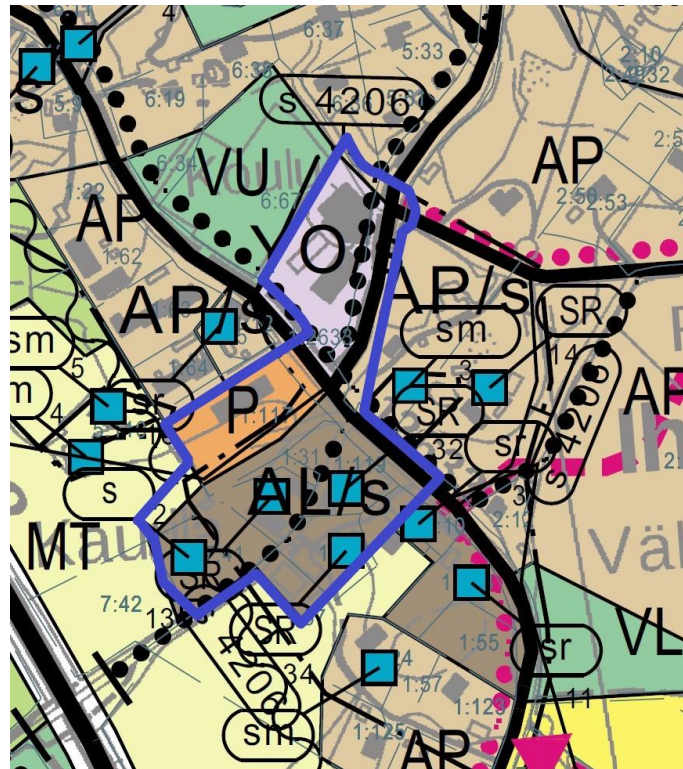
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä.

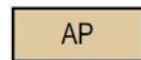
Yleiskaava

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: Kaurila) 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:



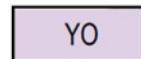
Voimassa olevat yleiskaavamääräykset:



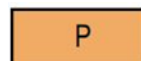
Pientalovaltainen asuinalue.
Alue on tarkoitettu pääasiassa asumiseen. Alueelle saa sijoittaa ympäristövaikutuksiltaan asumiseen rinnastettavia elinkeino- ja palvelutoimintoja.



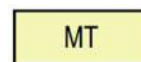
Asuin- ja liiketoimintojen alue.
Alue on tarkoitettu asumiseen sekä palvelu-, liike- ja toimistorakennuksille.



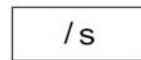
Opetustoimintojen alue.



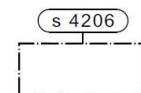
Palvelujen ja hallinnon alue.



Maatalousalue.
Alueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Rakennukset on sijoitettava mahdollisuuksien mukaan pihapiirien 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.



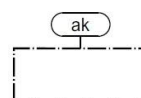
Rakennuskulttuurin ja kyläkuvan kannalta arvokas alue.
Kylätontti. Maakunnallisesti arvokas kokonaisuus.
Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää.
Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti olevaan rakennuskantaan.
Numero viittaa kohteen numerointiin kaavaselostuksessa.



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.



Asemakaavoitettava alue.
Alueen rakentamista tulee ohjata asemakaavalla.



Yhdystie/kokoojakatu.



Ohjeellinen kevyen liikenteen reitti tai pääasiallinen kevyen liikenteen liikennesuunta.

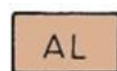
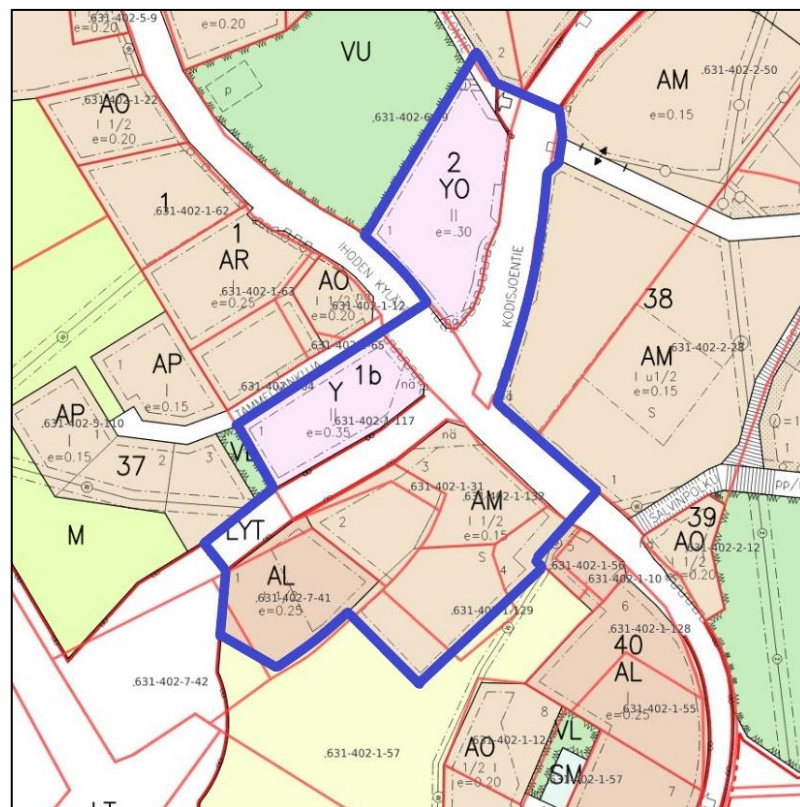
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen 13.7.1982 vahvistama *Pyhärannan Ihoden kyläkeskuksen asemakaava* (nro 1) (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana),

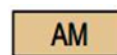
läänihallituksen 3.9.1982 vahvistama *Pyhärannan Ihoden kyläkeskuksen asemakaava 2* (nro 2) (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana), läänihallituksen 15.6.1992 vahvistama *Pyhärannan Ihoden asemakaava* (nro 8) (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana) sekä Pyhärannan 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).

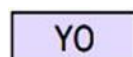
Ote ajantasa-asemakaavasta (kaavamuutosalue rajattu sinisellä):



ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



Maatilojen talouskeskusten korttelialue.



Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

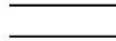


Yleisten rakennusten korttelialue.

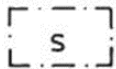


YLEINEN TIE VIERIALUEINEEN.

Liittymän järjestäminen tielle sallitaan vain kaavassa erikseen osoitetuissa kohdissa.



Katu.



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 (hyväksytty Maanmittauslaitoksessa 17.7.2006) 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. Kaavatyön tarkoituksena 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 länsipäädyn ta-
sosta lännen suuntaan. Pyhärannan kunta ja Pyhärannan VPK sol-
mivat uudisrakentamisen alueelta maanvuokrasopimuksen.

Kaavan tarkennetut tavoitteet vaativat, että 28.9.2021 keskeytetty kaavamuu-
tos käynnistetään uudelleen. Keskeytetyn kaavamuu-
toksen tavoitteet koskivat mm. varhaiskasvatuksen tilojen lisära-
kentamista korttelissa 2, korttelin 1B laajentamista sekä sisäisen
liikennöinnin mahdollistamista korttelissa 40 (pöytäkirja kh
22.3.2021 § 18).

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja ar-
viointisuunnitelma (OAS) on laadittu 21.12.2023 ja päivitetty
25.3.2024.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaeh-
dotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kunnanhallitus on käynnistänyt uudelleen 28.9.2021 keskeytetyn
Ihoden asemakaavan muutoksen 11.12.2023 § 322. Vireilletulosta
on kuulutettu 15.2.2024.

Kunnanhallitus on käsitellyt 21.12.2023 päivätyn kaavaluonnoksen
kokouksessaan 16.1.2024 § 9. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä
yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa 22.1. –
20.2.2024 välisenä aikana kunnan verkkosivuilla sekä osoitteessa
www.asemakaava.fi/projektit/pyharanta.

Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävillä olon aikana yksi mielipide
osallisilta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen sekä Varsinais-

Suomen alueellisen vastuumuseon lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 4 ja vastine lausuntoihin liitteenä 5.

21.12.2023 päivättyyn kaavakarttaan on saatujen mielipiteen ja lausuntojen perusteella tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- kortteliin 2 on lisätty rakennusala alueella voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja rakennuspaikan lounaisraja on osoitettu alueella toteutuneen kiinteistönmuodostuksen mukaisesti
- katualueiden liittymäkieltomerkintöjä sekä rakennusalarajauksia on tarkistettu koko kaava-alueella
- tehokkuusluku on korttelin 40 rakennuspaikoilla 1 ja 2 osoitettu $e=0,15$ sijaan $e=0,25$ ja korttelin 40 rakennuspaikka 1 on osoitettu AM-rakennuspaikan sijaan AO-rakennuspaikaksi
- Korttelin 1b Y-osakortteli on osoitettu korttelin 1b rakennuspaikaksi 4
- kevyen liikenteen katualue on nimetty Veerlantieksi ja osoitettu 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."
- korttelin 1b rakennuspaikalla 2 sekä korttelin 40 rakennuspaikalla 1 on osoitettu suojeltavia rakennuksia, joita ei saa purkaa (sr)
- korttelin 1b AP-rakennuspaikalle 1 sekä AO-rakennuspaikalle 3 on osoitettu rakentamisen tehokkuusluvuksi $e=0,25$ sekä kerrosluvuksi $1u\frac{1}{2}$
- yleisiin määräyksiin on lisätty määräys "Korttelialueilla uudisrakentaminen tulee sopeuttaa rakennuspaikalla olemassa olevaan rakennuskantaan väretykseltään, mittasuhteiltaan ja julkisivumateriaaleiltaan siten että rakennukset muodostavat ehyen kokonaisuuden. Uudisrakentamisessa on lisäksi huomioitava kaava-alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö."
- yleisiin määräyksiin on lisätty määräys "Rakennuspaikoilla olemassa oleva puusto on pyrittävä pääosin säilyttämään."

Muutokset ovat vähäisiä ja 25.3.2024 uudelleen päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Täydennetty 24.5.2024:

Pyhärannan kunnanhallitus on käsitellyt 25.3.2024 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 9.4.2024 § 110.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 12.4. - 13.5.2024.

Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen sekä Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 6 ja vastine lausuntoihin liitteenä 7.

25.3.2024 päivättyyn kaavakarttaan on saatujen lausuntojen perusteella tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä:

- rakennusalarajausta on supistettu AP-rakennuspaikalla korttelissa 1b
- sr-kaavamerkinnän määräystä on täydennetty muotoon "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. Ennen muutostai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle antaa mahdollisuus lausunnon antamiseen."

Muutokset ovat vähäisiä, ja 24.5.2024 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Pyhärannan kunnanhallitus on hyväksynyt 24.5.2024 päivätyn Ihoden asemakaavan muutoksen, korttelit 1b, 2 ja 40 kokouksessaan __.__.2024 § __.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa korttelia 2 on hieman laajennettu ja kortteli on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueiksi (Y). Korttelia 1b on laajennettu kattamaan Ihoden monitoimitalon lisäksi osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta korttelista 40 ja korttelin 1b ja 40 välille on osoitettu kevyen liikenteen katualuetta Veerlantie. Kevyen liikenteen katualueella sallitaan tontille ajo sekä maa- ja metsätaloutta palvelevien ajoneuvojen sekä laitteiden ja koneiden kuljettaminen (pp/t+mt). Kortteliin 40 on osoitettu sekä maatilojen talouskeskusten (AM) että erillispientalojen (AO) rakennuspaikat. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) voimassa olevan asemakaavan mukaisessa korttelissa 40 on osoitettu korttelin 1b asuinpientalojen (AP) rakennuspaikaksi 1. Voimassa olevien asemakaavojen mukaiset yleisen tien alueet (LYT) on osoitettu asemakaavan muutoksessa katu- ja virkistysalueiksi.

Korttelin 1b rakennuspaikalla 2 sekä korttelin 40 rakennuspaikalla 1 on osoitettu suojeltavia rakennuksia, joita ei saa purkaa (sr). Edellä mainitut rakennuspaikat sekä lisäksi korttelin 40 rakennuspaikka 2 on osoitettu alueiksi, joilla on kulttuurihistoriallisesti, kyläkuvallisesti ja maisemallisesti merkittäviä rakennuksia tai muita miljöoarvoja (/s). Alueilla kaavamääräyksen mukaan täydentävä uudisrakentaminen tulee rakennustyyiltään, 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.” Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty lisäksi määräys liittyen uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennuspaikan muuhun rakennuskantana sekä laajemmin kaava-alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

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 3,7 hehtaaria.

Asuinpienalojen korttelialuetta on osoitettu noin 0,4 ha, erillispientalojen korttelialuetta noin 0,5 ha, maatilojen talouskeskusten korttelialuetta noin 0,5 ha, yleisten rakennusten korttelialuetta noin 1,3 ha, lähivirkistysaluetta noin 0,1 ha, katualuetta noin 0,8 ha ja kevyen liikenteen katuja noin 0,1 ha.

Asuinpienalojen korttelialueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 1061 k-m² (e=0,25), erillispientalojen korttelialueelle yhteensä 1366 k-m² (e=0,25), maatilojen talouskeskusten korttelialueelle yhteensä 1173 k-m² (e=0,25) ja yleisten rakennusten korttelialueelle yhteensä 4691 k-m² (korttelissa 1b e=0,35 yhteensä 2191 k-m² ja korttelissa 2 yhteensä 2500 k-m²).

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 8291 k-m².

Rakennusoikeus kaava-alueella kasvaa kaavamuutoksen myötä 2290 k-m².

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

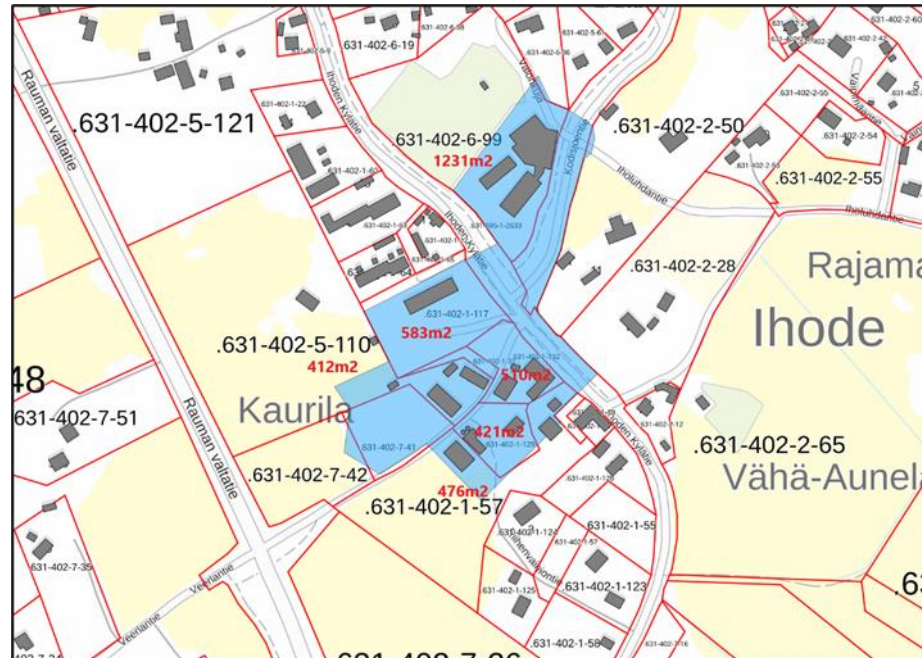
Alueella jo toteutuneen rakentamisen suhde asemakaavan muutokseen

Kaava-alueen kiinteistöille on ennen kaavamuutosta toteutunut rakentamista seuraavasti:

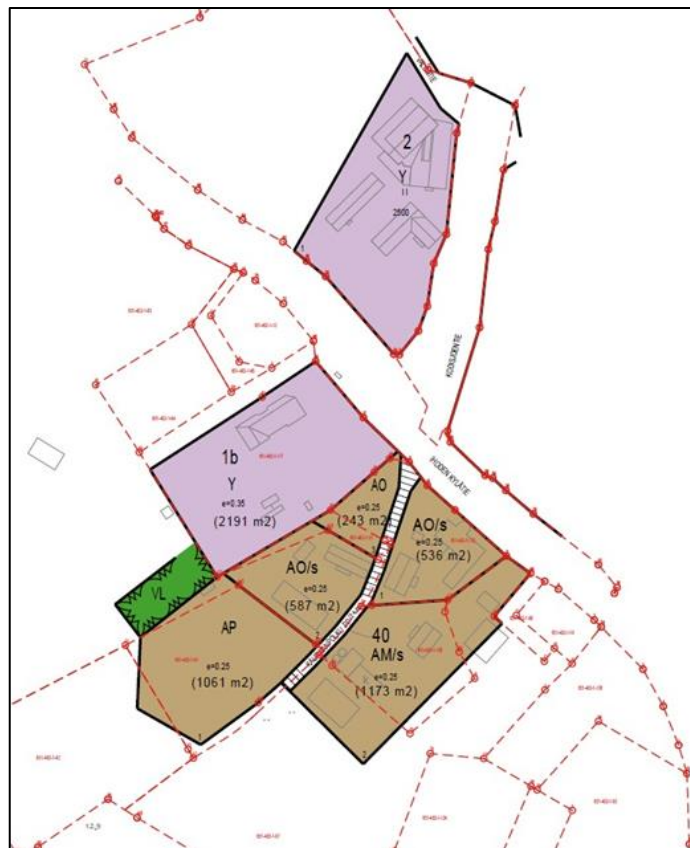
- kiinteistöllä 631-402-1-117 on rakennettu **583 k-m²**
- kiinteistöllä 631-402-1-132 on rakennettu **510 k-m²**
- kiinteistöllä 631-402-1-57 on rakennettu **476 k-m²**
- kiinteistöllä 631-402-1-129 on rakennettu **421 k-m²**
- kiinteistöllä 631-402-5-110 on rakennettu **412 k-m²**
- kiinteistöllä 631-402-6-99 on rakennettu **1231 k-m²**

Lisäksi monella kiinteistöllä on aikoinaan maataloutta palvelevia rakennuksia.

Karttaote suunnittelualueella ennen kaavamuutosta toteutuneesta kiinteistökohtaisesta rakentamisesta, jossa kaava-alue on rajattu vaaleansinisellä:



Kaavamuutoksessa osoitettu rakennuspaikkakohtainen rakennus-oikeus. Voimassa olevat kiinteistörajat on merkitty punaisella:



Asemakaavan muutosalueella toteutunut kiinteistökohtainen rakentaminen käsittää kaava-alueen korttelialueiden lisäksi myös aikoinaan maatalouden harjoittamista varten rakennettuja rakennuksia. Kaavamuutoksessa korttelialueet eivät noudata kiinteistörajoja, jolloin korttelialue tai rakennuspaikka voi sijaita useamman kiinteistön alueella. Kaavamuutoksessa lisäksi järjestellään alueen korttelirakenne uudestaan voimassa oleviin asemakaavoihin verrattuna. Näin ollen käytetyn rakennusoikeuden määrää (ja näin ollen kaavamuutoksessa osoitetun lisärakennusoikeuden määrää) kaavamuutoksen mukaisilla rakennuspaikoilla on edellä mainituista syistä vaikea arvioida tarkasti.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 1b (osa) ja 2



Yleisten rakennusten korttelialue.

Alueelle on osoitettu pysäköimispaikka (p).

Kortteli 1b (osa), kortteli 40 (osa)



Asuinpienalojen korttelialue.

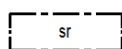


Erillispientalojen korttelialue.

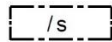


Maatilojen talouskeskusten korttelialue.

Alueelle sijoittuu /s-merkinnällä osoitettuja alueita sekä sr-merkinnällä osoitettuja kohteita.



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. Ennen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle antaa mahdollisuus lausunnon antamiseen.



Alue, jolla on kulttuurihistoriallisesti, kyläkuvallisesti ja maisemallisesti merkittäviä rakennuksia tai muita miljööarvoja. 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.

Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.

Liikennealueet

Kadut

Suunnittelualueelle on osoitettu osa katualueista Valontie, Kodisjontie ja Ihoden Kylätie sekä uutena katuna kevyen liikenteen katualuetta Veerlantie.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusoikeutta sekä kerroslukua.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella ei ole välitöntä vaikutusta kunnan väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaava-alueella sijaitsee mm. Pyhärannan VPK:n tilat sekä kunnallisia palveluja, kuten varhaiskasvatuksen tiloja ja kirjasto. Kaavamuutoksen toteutumisen myötä alueen palvelutason arvioidaan parantuvan etenkin palo- ja pelastustoimen osalta.

Yhdyskuntatalous

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan uuden kevyen liikenteen katualueen rakentamisvaiheessa suoria vaikutuksia kuntatalouteen.

Palvelut

Kaavamuutos parantaa Pyhärannan VPK:n toimintamahdollisuuksia ja valmiutta Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen (Varha) sopimuspalokuntana. Kaavamuutos turvaa nykyistä paremmin palo- ja pelastuspalveluiden saatavuuden alueella.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla ja on hyvin saavutettavissa. Kaavamuutos tukeutuu pääosin alueen nykyiseen maantie- ja katuverkostoon. Olemassa oleva kulkuyhteys Ihoden Kylätieltä kohti valtatieta 8 on kaavamuutoksessa osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi *Veerlantie*, jolla tontille ajo sekä maa- ja metsätaloutta palvelevien ajoneuvojen sekä laitteiden ja koneiden kuljettaminen on sallittu (pp/t+mt). Tiellä on tällä hetkellä 20 km/h nopeusrajoitus ja tiellä sallitaan maataous- ja tontille ajo. Maa- ja metsätaloutta palvelevan ajon arvioidaan olevan turvallisempaa Ihoden Kylätieltä suoraan Veerlantietä pitkin valtatie 8 yli tien länsipuolelle, kuin kiertäminen Ihoden Kylätien eteläisestä 8-tien risteyksestä Rauman suuntaan. Vastaavasti peltoalueelta palaaminen edellyttäisi liittymistä Veerlantieltä 8-tietä oikealle Laitilan suuntaan jyrkkään ylämäkeen sekä kääntymään vasemmalle Ihoden Kylätielle vastaantulevan kaistan yli. Maa- ja metsätaloutta palvelevan liikenteen arvioidaan vuositasona olevan melko vähäistä Veerlantien kevyen liikenteen katualueella ja liikennöinti keskittyisi pääosin kylvö- ja sadonkorjuun aikoihin.

AP-korttelialueelle mahdollisesti sijoittuva rivitalorakentaminen kasvattaisi Veerlantien pp/t+mt-yhteyden liikennemäärää jonkin verran. AP-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1061 k-m² (e=0,25), jolloin karkeasti arvioiden alueelle voisi sijoittaa maksimissaan kaksi 4-5 asuntoa käsittävää rivitaloa asuntojen koosta toki riippuen. Autoliikenne kasvaisi Veerlantiellä maksimissaan 20 auton verran tilanteessa, jossa jokaisessa asunnossa on käytössä kaksi autoa. Todellisuudessa rivitalorakentamisen myötä kasvava automäärä Veerlantiellä olisi todennäköisesti tätä reippaasti vähäisempi. Automäärän ja ajosuoritteiden kasvu edellyttää etenkin kevyen liikenteen turvallisuuden huomioimista sekä maatalouskoneiden ja -ajoneuvojen yhteensovittamista maatalouden kiireaikoina.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Täydennetty 24.5.2024:

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan välittömiä ja merkittäviä vaikutuksia alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön tai kaavan lähialueilla sijaitseviin muinaisjäännöskohteisiin. Kaavamuutoksessa on riittävällä tavalla huomioitu kaava-alueella sijaitsevat rakennetun kulttuuriympäristön arvot. Korttelin 1b rakennuspaikalla 2 sekä

korttelin 40 rakennuspaikalla 1 sijaitsevat maakunnallisesti arvokkaat Kylä-Lotilan (Lotilan osatalo) sekä Uusitalon pihapiirin rakennuskanta on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi, joita ei saa purkaa (sr). Lisäksi rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ja sen ympäristön ominaispiirteet ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti olevaan rakennuskantaan. Ennen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle antaa mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Alueidenkäyttömerkinnän lisäksi korttelin 1b rakennuspaikka 2 ja korttelin 40 rakennuspaikat 1 ja 2 on osoitettu merkinnällä /s ja kaavamääräyksellä "Alue, jolla on kulttuurihistoriallisesti, kyläkuvallisesti ja maisemallisesti merkittäviä rakennuksia tai 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."

Kaavan yleisten määräysten mukaan korttelialueilla tulee uudisrakentaminen sopeuttaa rakennuspaikalla olemassa olevaan rakennuskantaan väriykseltään, mittasuhteiltaan ja julkisivumateriaaleiltaan siten, että rakennukset muodostavat ehyen kokonaisuuden. Uudisrakentamisessa on lisäksi huomioitava kaava-alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö.

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia tekniseen huoltoon. Kaava-alue on liitettävissä sähkö- ja vesihuoltoverkoston.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Kaavamuutoksella pyritään toteuttamaan hyvää sosiaalista ympäristöä, jossa on huomioitu myös alueen virkistysarvot.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luonnonarvoja, jotka tulisi huomioida kaavassa eikä kaavamuutoksesta arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen. Kaavamuutoksessa osoitetut kerrosluvut ovat maltillisia ja kaavan yleisten määräysten mukaan korttelialueilla tulee uudisrakentaminen sopeuttaa rakennuspaikalla olemassa olevaan rakennuskantaan

väriykseltään, mittasuhteiltaan ja julkisivumateriaaleiltaan siten, että rakennukset muodostavat ehyen kokonaisuuden.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavamuutoksella 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 kaavamuutoksen toteutumisen myötä kiinnittää huomiota varsinkin Veerlantien kevyen liikenteen katualueella sekä Ihoden Kylätiellä Veerlantien ja Ihoden monitoimitalon liittymissä.

Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan erityisiä vaikutuksia yritystoimintaan.

Ilmastovaikutukset

EU on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä vuoden 1990 tasosta. Euroopan unionin ilmasto- ja energialainsäädännön velvoitteet ja poliittiset päätökset sitovat myös Suomea. Suomen hiilineutraaliustavoite tarkoittaa, että vuonna 2035 kasvihuonekaasupäästöjen ja nettohiilinielun tulee olla samalla tasolla ja siitä eteenpäin nettohiilinielun tulee olla päästöjä suurempi. Käsillä olevan asemakaavan muutoksen ilmastovaikutukset liittyvät pääosin kasvaneen kokonaisrakennusoikeuden mahdollistamaan uudisrakentamiseen, alueella olemassa olevien rakennusten päästöihin sekä uusien rakennuspaikkojen myötä kasvavan asumisen aiheuttamiin liikennepäästöihin. Kaavamuutoksessa osoitetaan rakentamattomat AO- sekä AP-rakennuspaikat kortteliin 1b sekä osoitetaan lisärakennusoikeutta kaava-alueella jo rakennetuille rakennuspaikoille kortteleissa 1b, 2 ja 40. AP-rakennuspaikalle korttelissa 1b osoitetaan rakennusoikeutta 1061 k-m², mikä mahdollistaa esimerkiksi kah-

den rivitalorakennuksen rakentamisen. Yhteensä kaavamuutoksessa rakennusoikeutta osoitetaan 8291 k-m², jolloin rakennusoikeuden määrä kasvaa yhteensä 2290 k-m² voimassa olevaan asemakaavoitukseen nähden.

Ympäristöministeriön mukaan rakennusmateriaalien osuus rakennuksen elinkaaren aikaisista kasvihuonekaasupäästöistä on merkittävä ja sen suhteellinen merkitys kasvaa rakennusten energiatehokkuuden parantuessa ja rakennuksen käytön aikaisen kasvihuonekaasupäästöjen vähentyessä. Pääosa rakennusmateriaalien ja -tuotteiden aiheuttamista päästöistä syntyy valmistusvaiheessa. Valtioneuvoston selonteon *Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energias strategia* (6/2022 vp) rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat kulutuspuolelta tarkasteltuna noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Olemassa olevan rakennuskannan elinkaaren vähähiilisyyden kannalta keskeinen toimenpide on energiatehokkuuden parantaminen, kun taas uusissa energiatehokkaissa rakennuksissa elinkaaren päästöistä merkittävä osa syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta. Varsinais-Suomen ilmastotiekartan 2030 mukaan Varsinais-Suomen kasvihuonepäästöistä 21 % aiheutuu lämmityksestä ja 9 % sähkönkulutuksesta (2020). Yli puolet lämmityksen päästöistä syntyy kotitalouksissa ja rakennusten käytön aikaisista päästöistä 76 % onkin energiankäytön päästöjä.

Kaavamuutoksen ei arvioida automaattisesti kasvattavan alueen liikennemääriä, mutta on kuitenkin realistista arvioida, että kaavamuutoksella voi olla jonkin verran vaikutusta alueen liikennemäärien kasvuun. Traficomin mukaan Suomen liikenteen pakokaasupäästöjen ja energiankulutuksen laskentajärjestelmä LIPASTOn mukaan vuonna 2021 tieliikenteen hiilidioksidipäästöistä (yhteensä 9,4 milj. tonnia) noin 53 % syntyi henkilöautoista, noin 33 % kuorma-autoista, noin 8,5 % pakettiautoista, lähes 4 % linja-autoista ja noin 1 % moottoripyöristä, mopoista ja mopoautoista (<https://tieto.traficom.fi/fi/tilastot/liikenteen-co2-paastot-liikennemuodoittain-seka-maakunnittain>). Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) kuntien ja alueiden ilmastotyön indikaattorin mukaan Pyhärannan kunnassa henkilöautojen keskimääräiset päästöt vuonna 2021 olivat 163,7 (gCO₂), kun henkilöautojen laskennallinen osuus asukasta kohden oli 0,66 kappaletta. Ladattavien hybridien, kaasuautojen sekä sähköautojen osuus koko henkilöautokannasta vuonna 2021 oli 1,52 %.

Kaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteseen sitä täydentäen. Kaavamuutos ei vähennä virkistysalueiden

määrää. Kaava-alueella uudisrakentaminen voi vaatia vähäistä kasvillisuuden poistamista rakennuspaikalta, jolla on suoraan vaikutus hiilensidontaan ja hiilinielun määrään. Kaava-alue on kuitenkin pääosin jo rakentunut eikä rakentamattomilla rakennuspaikoilla ole juurikaan puustoa.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaava-selostus.

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 25.3.2024 24.5.2024

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742