
KAAVASELOSTUS

PYHÄRANNAN KUNTA

**ROHDAISTEN ASEMAKAAVAN MUUTOS
KORTTELIN 71 OSA**



Työnumero: 20601143

PÄIVÄYS: 10.10.2017, Tark. 18.6.2018

Sweco Ympäristö Oy

Sweco Ympäristö Oy

PL 88, 00521 **Helsinki**
Mäkelininkatu 17 A, 90100 **Oulu**
PL 453, 33101 **Tampere**
Uudenmaankatu 19 A, 20700 **Turku**

www.sweco.fi
etunimi.sukunimi@sweco.fi
puh. 010 2414 000

Y-tunnus 0564810-5

Selostus Rohdainen akm-K71 hyväksyntään

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10.10.2017 päivättyä ja 18.6.2018 tarkistettua asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee 15.6.1992 vahvistetun rakennuskaavan osaa korttelista 71, teknisen huollon aluetta, maa- ja metsätalousaluetta sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelista 71, korttelit 73-75 sekä lähivirkistys-, maatalous- ja katualuetta.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan muutos koskee Pyhärannan kunnan Rohdaisten taajamassa sijaitsevaa korttelin 71 osaa ja siihen liittyviä maatalousalueita, katualuetta sekä teknisen huollon aluetta. Kohde sijaitsee Ropantien ja Uudenkaupungintien risteyksen kaakkoispuolella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,4 hehtaaria.



Suunnittelualueen sijainti.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kunta on tehnyt kaavoituspäätöksen 21.12.2016.
- MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu tammi-kuussa 2017.
- OAS oli kunnanhallituksen käsittelyssä 6.2.2017 (§ 53).
- Kunta kuulutti kaavan vireille tulosta helmikuussa 2017.
- Kaavaluonnos oli kunnanhallituksen käsittelyssä 18.4.2017 (§ 108).

- Asemakaavan muutoksen 12.4.2017 päivätty valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetettiin nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 21.4. – 22.5.2017 väliseksi ajaksi.
- Kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille tiedoksi.
- Kaavaluonnoksesta jätettiin kaksi lausuntoa ja yksi mielipide. Lausuntoihin ja mielipiteeseen on laadittu vastineet ja kaavakarttaa ja selostusta on tarkistettu annetun palautteen pohjalta.
- Kaavaehdotus valmistui lokakuussa 2017.
- Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotuksen 30.10.2017 (§321).
- Kaavaehdotus (pvm 10.10.2017) asetettiin MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 31.10. – 30.11.2017 väliseksi ajaksi. Osa ehdotusvaiheen aineistosta oli jäänyt asettamatta nähtäville, joten kaavaehdotus asetettiin kokonaisuudessaan (pvm 10.10.2017) MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 19.12.2017-18.1.2018.
- Kaavaehdotuksesta jätettiin kolme lausuntoa ja kaksi muistutusta. Lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet.
- Pihantien linjausta on tarkistettu ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen. Asianosaisia maanomistajia on kuultu erikseen MRA 32 §:n mukaisesti kunnanvirastolla 18.4.2018 järjestetyssä työpalaverissa.
- Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen __.__.2018 (§ ____).
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen __.__. 2018 (§ ____).
- Kaava on kuulutettu voimaantulleeksi __.__.201__.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutoksella osoitetaan alueelle monipuolista maaseutu ympäristöön ja keskustaajaman läheisyyteen soveltuvaa asuinrakentamista.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

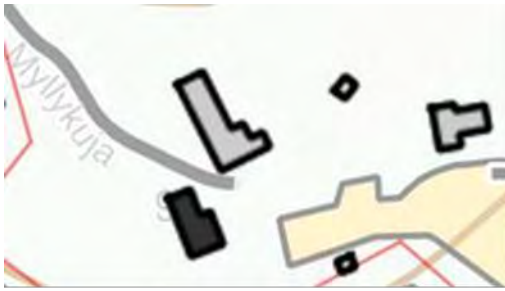
Kaavan toteuttaminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu käytöstä poistuneen maatilan talouskeskuksen piha-alueista rakennuksineen. Loput alueesta on pihaa ympäröivää metsikköä, kulkuväyliä sekä osia laajemmasta peltoaukeasta. Alueen rakennukset ovat poissa käytöstä eikä tilalla asuta. Alue on liitettävissä kunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Alueelle johtaa tällä hetkellä Myllykujaniminen pihatie. Lisäksi alueen pohjoisreunaan ulottuu asemakaavassa oleva, mutta rakentamaton katu nimeltään Myllymäentie.



Pihapiiri ja näkymä Myllykujalta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaavoitukseen liittyen on laadittu erillinen luontoselvitys, joka on selostuksen liitteenä. *”Luontoselvityksessä tarkasteltiin uhanalaisten ja lakisääteisesti suojeltujen luontotyyppien, kasvi- ja lintulajien sekä liito-oravan esiintymistä selvitysalueella ja sen lähiympäristössä. Luontoselvityksen maastotöiden ja ELY-keskuksen toimittamien HERTTA-tietojen mukaan selvitysalueella tai sen lähistöllä ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi huomioida suunnitelmassa.”*

3.1.3 Rakennettu ympäristö, arkeologia

Alueella sijaitsee käytöstä poistuneita maatilakeskuksen rakennuksia sekä tyhjiään oleva asuinrakennus. Rakennuskanta koostuu 1960-luvulla rakennetusta asuinrakennuksesta, 1970-luvulla rakennetusta talousrakennuksesta ja 1940-luvulla rakennetusta suulista. Lisäksi pihan reunalla sijaitsee pieni saunarakennus.



Alueen rakennuskantaa; asuinrakennus, talousrakennus, suuli ja sauna.

Suunnittelualue sijaitsee vanhan kulttuuriympäristön tuntumassa. Alue on osa vanhaa mäkitupa- ja torppa- aluetta. Kaava-alueen kaakkoispuolella Pihantien päässä sijaitsee Pihalan tila, joka on osoitettu myös maakuntakaavassa valtakunnallisena tai seudullisesti arvokkaana kohteena (sr). Pihalan päärakennus on 1800- luvun puolivälistä ja pihapiirissä on muitakin 1800-1900- luvun vaihteen rakennuksia. Pihantien varrella on sijainnut tuulimylly, joka on purettu 1980-luvulla tai sen jälkeen. Myllykujan varrella, kaava-alueen luoteispuolella sijaitsevat myös Vuorelan ja Myllymäen tilat, jotka on osoitettu Pyhärannan rantayleiskaavassa paikallisesti arvokkaiksi. Vuorelan rakennukset ovat pääasiassa 1800-luvulta ja Myllymäen rakennukset 1930-1950- luvuilta.

Alueelta on laadittu muinaisjäännösinventointi (Timo Jussila, Mikroliitti Oy, 2017). Alueelta ei löydetty kiinteitä muinaisjäännöksiä. Pihantien varrella, suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee tuulimyllyn perustus. Perustuskivien lisäksi ei ole havaittavissa mitään sisärakenteita. Selvityksen mukaan mylly on ollut paikalla 1800-luvun lopulta 1900-luvun lopulle, jolloin se on purettu. Inventointi on selostuksen liitteenä.

3.1.4 Liikenne

Kaava-alueelle on kulkuyhteys Myllykujalta, joka johtaa Ropantielle (seututie 196). Etelässä kaava ulottuu Pihantielle, joka johtaa Uudenkaupungintielle (seututie 196).

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue koostuu suurimmaksi osaksi Tätilän tilasta 631-416-6-38. Lisäksi alueeseen kuuluu osa tilasta 631-416-6-26 sekä 631-416-10-20. Kunnan ja yksityisten kesken laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

3.1.6 Pohjakartta

Asemakaava laaditaan kaavoituksen pohjakartalle 1:2000.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaavoitustilanne

Maakuntakaavoitus

Pyhärannan kunnan alueen maakuntakaavan laatimisesta vastaa Varsinais-Suomen liitto. Asemakaavan muutoksen alueella on voimassa Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen muodostama Varsinais-Suomen maakuntakaava. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 20.3.2013. Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A). Alueen pohjoispuolelle, Ropantien varrelle on osoitettu uusi vesihuoltolinja. Lisäksi länsipuolelle, Uudenkaupungintien varrelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät vaalittavat rakennetun ympäristön kokonaisuudet (sr) sekä niiden muodostamat ryhmät (srr) on osoitettu kohdemerkinnöin. Alueen läheisyyteen on osoitettu srr 4210 (Vanha kylätonttimiljö) ja sr 4210 (Pihala).

Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta. Alueen sijainti sinisellä ympyrällä.

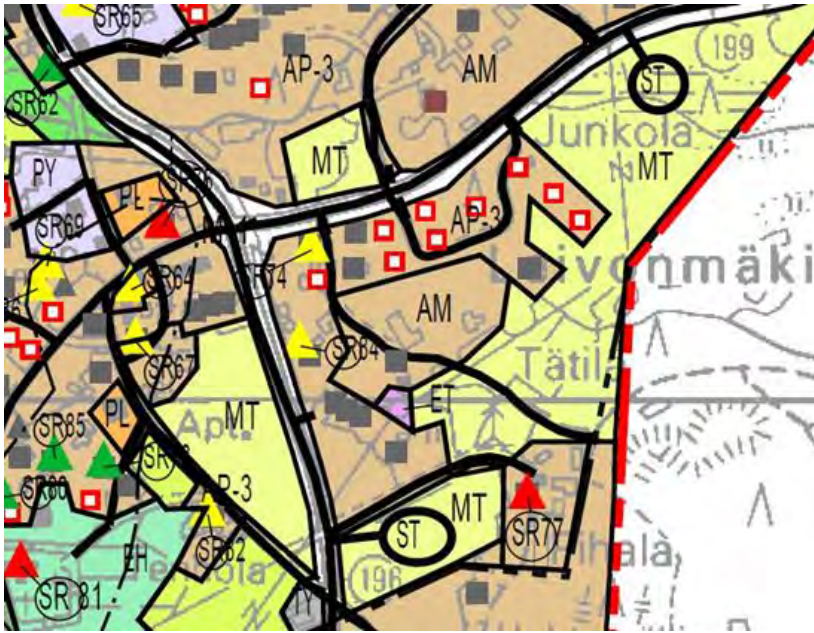


Yleiskaavoitus

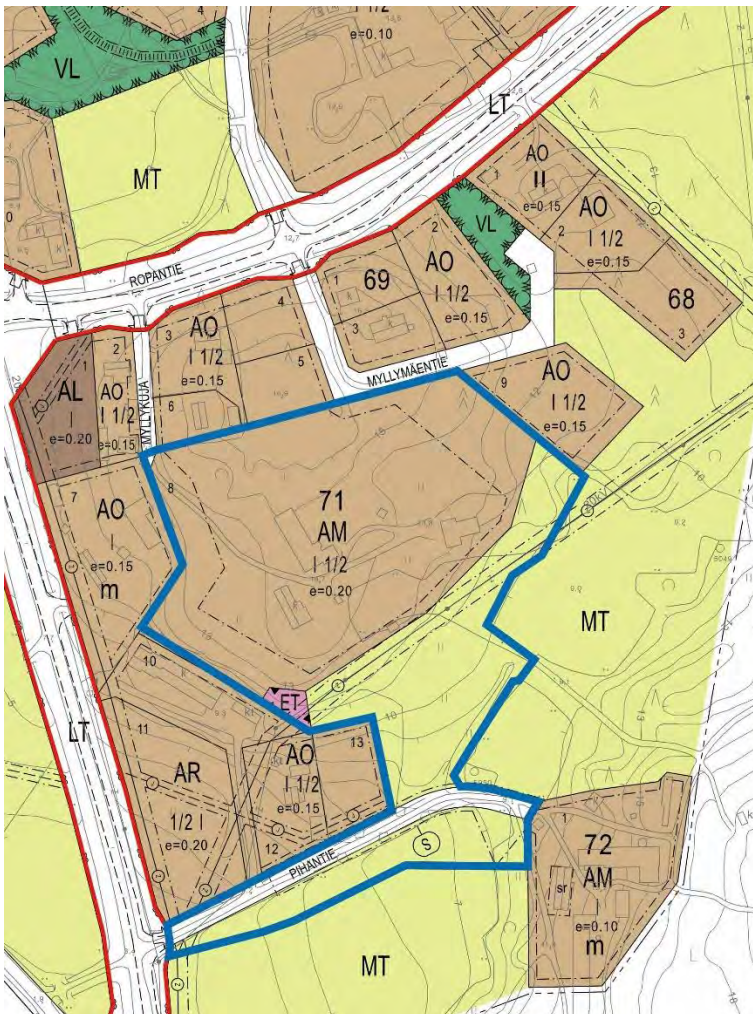
Kunnanvaltuuston vuonna 1989 hyväksymässä Rohdaisten osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu maatalojen talouskeskusten aluetta, maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, omakotitaloaluetta sekä pientaloalueen reservialuetta. Osayleiskaava on vahvistamaton ja sillä ei ole MRL:n mukaisia oikeusvaikutuksia.



Ote Rohdaisten osayleiskaavasta.



Pyhärannan rantayleiskaavan (2005) kaavakartalla suunnittelualue on esitetty pitkälti nykyisten asemakaavojen mukaisesti.



Ote aluetta koskevasta asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue rajattuna sinisellä.

Asemakaavoitus

Kaavamutoksen alueella on voimassa 15.6.1992 vahvistettu Rohdaisten rakennuskaava (nyk. asemakaava). Asemakaavan muutoksen alueelle on osoitettu maatalojen ja talouskeskusten korttelialuetta (AM), maa- ja metsätalousaluetta (MT), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) ja katualuetta. Alue rajautuu erillispientalojen korttelialueisiin (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR), katualueeseen sekä maa- ja metsätalousalueeseen (MT).

3.2.2 Selvitykset

Ylempien kaavatasojen sekä ympäristöhallinnon avoimien aineistojen mukaiset erityiskohdeet tai alueet huomioidaan kaavan laadinnassa. Lisäksi asemakaavan valmisteluvaiheessa on laadittu luontoselvitys ja arkeologinen selvitys.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Kaavamutoksen tavoitteena on suunnitella kohdealueelle tiivis ja monipuolinen, erityyppisiä asuinrakennuksia mahdollistava, mutta maaseutu ympäristöön sopiva asuinalue. Lisäksi tutkitaan alueelle johtavat nykyiset katu yhteydet, kunnallistekniset verkostot ja mahdolliset tarkennukset viereisiin kiinteistörajoihin.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Kunta on tehnyt päätöksen asemakaavan laadinnasta 21.12.2016.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Maanomistajat ja asukkaat:

- kaavoitettavan alueen maanomistajat
- naapurialueiden maanomistajat
- muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- alueella toimivat rekisteröidyt yhdistykset

Kunnan hallintokunnat:

- tarvittavat lautakunnat
- rakennustarkastaja

Viranomaiset:

- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo

Yhdyskuntatekniikka:

- Vesihuolto ja viemärointi (vesilaitos)
- Sähkö- ja puhelinyhtiöt

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Kunta on kuuluttanut kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu tammikuussa 2017. OAS pidetään kunnanvirastossa nähtävillä kaavan laadinnan ajan.

Kaavaluonnoksen valmistuttua kunta käsittelee sen. Kirjallisen mielipiteen esittämistä varten kaavaluonnos asetetaan nähtäville (MRL 62 §; MRA 30 §). Mahdolliset lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta käsitellään ja niihin laaditaan vastineet.

Kaavaehdotus laaditaan luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä mahdollisten viranomaisneuvottelujen pohjalta. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 §; MRA 27 §). Mahdolliset lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta käsitellään ja niihin laaditaan vastineet.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetetään viranomaisille tiedoksi. Lausuntojen tarvetta tiedustellaan viranomaisilta kaavan valmisteluvaiheessa. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Kunnan / maanomistajan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen päätavoitteena on tiivistää taajamarakennetta sekä monipuolistaa alueen asuntotarjontaa lähellä kunnan keskustaaajamaa.

4.4.2 Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualueen käyttötarkoitusta tullaan muuttamaan maatala-alueesta asuntoalueeksi. Ympäröivien alueiden olemassa olevat rakennukset, kiinteistörajat, katualueet, kulkuväylät ja piha-alueet sekä alueeseen kytkeytyvä kunnallistekniikka otetaan huomioon suunnittelussa.

4.4.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavalla ei sen suppeudesta johtuen ole valtakunnallista merkitystä.

Maakuntakaavoitus

Kaava tukeutuu voimassa olevaan Varsinais-Suomen maakuntakaavaan, jossa suunnittelualue on A-merkinnällä osoitettua taajamatoimintojen aluetta.

Yleiskaavoitus

Kunnanvaltuuston vuonna 1989 hyväksymässä Rohdaisten osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu maatalojen talouskeskusten aluetta, maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, omakotitaloaluetta sekä pientaloalueen reservialuetta. Asemakaava tarkoittaa ohjeellista osayleiskaavaa laajentamalla asumista käytöstä poistuneen maatilakeskuksen alueelle.

Asemakaavoitus

Asemakaavan muutoksella tiivistetään taajamarakennetta ja tutkitaan alueelle johtavat nykyiset katuyhteydet. Alueen käyttötarkoitus muuttuu asuinalueen suuntaan, koska maatalouskäyttö on päättynyt.

4.4.4 Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet

Valmisteluvaiheessa on tutkittu alue- ja korttelirakennetta, asuntotyyppien jakautumista sekä liikenteen järjestämistä ja kytkemistä nykyisiin katuihin ja maanteihin.

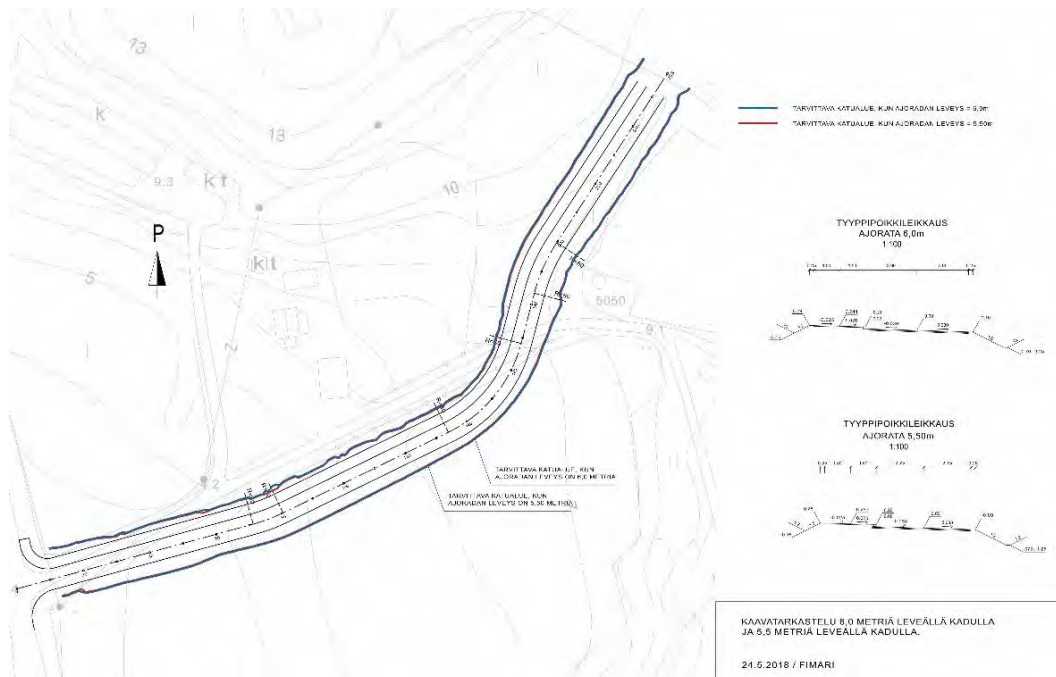


Vasemmalla valmisteluvaiheen luonnos alue- ja korttelirakenteesta. Oikealla ehdotusvaiheen tarkentunut suunnitelma, jossa Pihantie on otettu mukaan kaava-alueeseen. Ilmakuva © Google.



Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tarkentunut suunnitelma. Ilmakuva © Google.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen Pihantien linjausta on tarkistettu huomioimalla paremmin olemassa oleva kuusikujanne. Tästä syystä kaavan rajausta on tarkistettu hieman etelämmäksi. Kaava-alueen ulkopuolelle jäävien Pihantien varren korttelin 71 AO- ja AR-tonteille kuljetaan edelleen olemassa olevan linjauksen mukaisesti. Olemassa olevan linjauksen VL-alueella palvelee lisäksi kevyttä liikennettä. Myös uuden Pihantien linjauksen viereen on mahdollista sijoittaa kevyen liikenteen väylä. Liikennöinti asemakaavassa osoitteuille uusille tonteille järjestetään uuden Pihantien linjauksen kautta.



Ote Pihantien uuden linjauksen tarkastelusta.

4.5 MIELIPITEIDEN HUOMIOIMINEN

4.5.1 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville mielipiteiden esittämistä varten (MRL 62 §; MRA 30 §). Kaavaluonnoksesta annettiin kaksi lausuntoa ja yksi mielipide. Kannanottojen pohjalta kaavamuuotosalueen rajausta, korttelirakennetta ja kulkuyhteyksiä tarkistettiin. Kulku uusille korttelialueille vaihdettiin osoitettavaksi pääosin Pihantien kautta.

Liite 4: Vastineet

4.5.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus (pvm 10.10.2017) asetettiin julkisesti nähtäville (MRL 65 §; MRA 27 §) 31.10.-30.11.2017 ja kokonaisuudessaan uudelleen 19.12.2017-18.1.2018 väliseksi ajaksi.

Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa ja kaksi muistutusta. Lausuntojen perusteella kaavamerkintöjä ja määräyksiä on tarkistettu AKR-korttelialueiden osalta. Rakentamisen sijoittumista ympäristöön on selvitetty maastomallin avulla. Muistutuksen perusteella Pihantietä on linjattu uudelleen ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen. Asianosaisia maanomistajia on kuultu erikseen (MRA 32 § mukaisesti).

Kaavaehdotuksesta annetut muistutukset ja lausunnot vastineineen on esitetty kaavaselostuksen liitteenä.

Liite 5: Vastineet

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksen pinta-ala on 3,4277 hehtaaria. Asemakaavalla on osoitettu:

- Erillispientalojen korttelialueeksi (AO) kolme tonttia, joiden pinta-ala on yhteensä 0,4509 hehtaaria
- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) kaksi tonttia, joiden pinta-ala on yhteensä 0,6720 hehtaaria
- Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR) kaksi tonttia, joiden pinta-ala on yhteensä 0,6655 hehtaaria.
- Lähivirkistysalueeksi (VL) 0,7985 hehtaaria
- Maatalousalueeksi (MT) 0,1346 hehtaaria
- Katualueeksi 0,7062 hehtaaria.

5.2 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.2.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuuotos tiivistää yhdyskuntarakennetta ja kasvattaa asuinrakennusten ja asuinhuoneistojen määrää Rohdaisten taajamassa, joka on kunnan keskustaajama. Tavoitteena on kaavamääräyksiin ohjata alueen muodostumista viihtyisäksi asuinalueeksi, joka sopii lähiympäristöönsä.

5.2.2 Vaikutukset maisemaan ja luontoon

Kaavamuuotos lisää rakentamista alueella, jolla sijaitsee harvaa asutusta ja useita rakentamattomia rakennuspaikkoja. Uusi rakentaminen sijoittuu luontevasti olemassa olevan asutuksen ja pellon väliselle kumpareelle. Vanhan talouskeskuksen lähimetsiköt väistyvät osittain rakentamisen tieltä, mutta uudet viheralueet ja uusien rakennuspaikkojen istutettavat alueet tuovat tilalle lähiluontoa.

5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon

Alue on liitettävissä kunnallistekniikkaan. Asemakaavan toteutuessa ajoneuvoliikenteen määrä tulee kasvamaan jonkin verran kaava-alueella. Pääosa alueen asukasliikenteestä ohjataan Myllyrinteen ja uudelleen linjatun Pihantien kautta Uudenkaupungintielle. Myllykujantien kautta järjestetään katuyhteys yhdelle uudelle rivitalotontille ja Myllymäentien kautta on mahdollista kulkea 1-2 uudelle omakotitalon tontille.

5.2.4 Muut vaikutukset

Alueen toteutusvaiheessa aluetekniikan ja rakennusten rakentaminen työllistävät suoraan tai epäsuorasti alan ammattilaisia. Alueelle muuttavat lisäävät asukkaiden määrää, minkä vaikutuksesta palvelujen kysyntä kunnan keskustassa ja lähialueella lisääntyy. Muita merkittäviä vaikutuksia ei voida katsoa tulevan.

5.3 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.

5.4 NIMISTÖ

Kaava-alueen nimistö perustuvat nykyiseen tilanteeseen ja kunnalta saatuihin ohjeisiin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjat rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Alue toteutuu Pyhärannan kunnan ja maanomistajien toimesta kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Kunta seuraa kaavan toteutusta rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Turussa 10.10.2017, tark. 18.6.2018
Sweco Ympäristö Oy

Jouni Kiimamaa
arkkitehti SAFA
YKS-381

Maria Kirveslahti
Kaavasunnittelija

7 LIITTEET

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Poistuva kaava

Liite 3: Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

Liite 4: Vastineet (valmisteluvaiheen kuuleminen)

Liite 5: Vastineet (ehdotusvaiheen kuuleminen)

Liite 6: Luontoseelvitys

Liite 7: Muinaisjäännösinventointi

Liite 8: Havainnekuvat
