
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

PYHÄRANNAN KUNTA

ROHDAISTEN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELIN 71 OSA



TYÖNUMERO: 20601143

PÄIVÄYS: 30.1.2017, TARK. 10.10.2017

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma esittelee Pyhärannan Rohdaisten asemakaavan muutoksen laadinnan lähtökohtia, sisältöä ja tavoitteita sekä sisältää suunnitelman siitä, miten kaavan laadinnan aikana kuullaan maanomistajia, asukkaita ja muita osallisia. Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on myös selitetty suunnitelma siitä mitä kaavan vaikutuksia tullaan arvioimaan kaavatyön edetessä.

1 SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutos koskee Pyhärannan kunnan Rohdaisten taajamassa sijaitsevaa korttelin 71 osaa ja siihen liittyviä katu- ja maatalousalueita sekä teknisen huollon aluetta. Kohde sijaitsee Ropantien ja Uudenkaupungintien risteyksen kaakkoispuolella. Luonnosvaiheen jälkeen kaavan rajausta on tarkistettu niin, että kulku kaava-alueelle voidaan järjestää Pihantien kautta.



Suunnittelualueen sijainti.

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Kaavoitustilanne

Maakuntakaavoitus

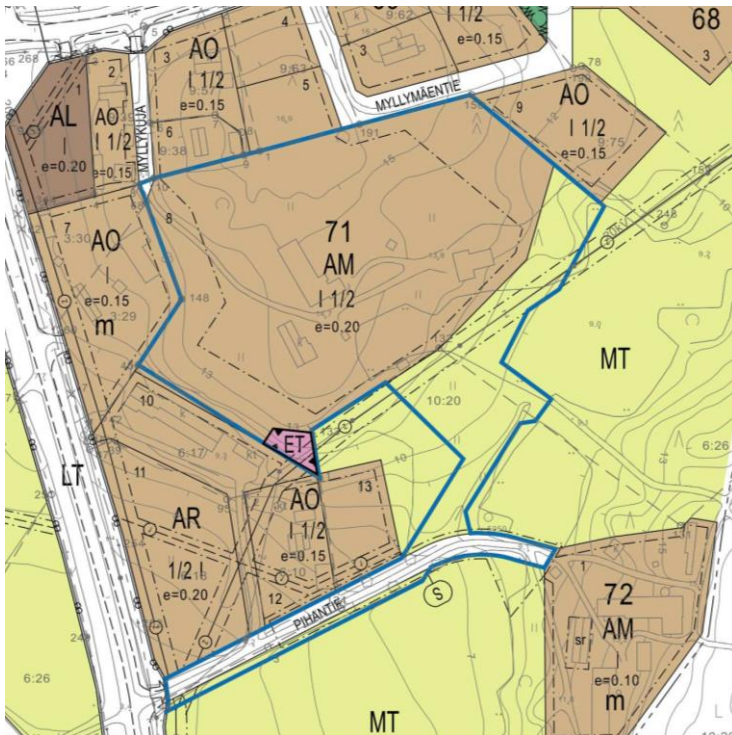
Pyhärannan kunnan alueen maakuntakaavan laatimisesta vastaa Varsinais-Suomen liitto. Asemakaavan muutoksen alueella on voimassa Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen muodostama Varsinais-Suomen maakuntakaava. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 20.3.2013. Maakuntakaavassa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



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta. Alueen sijainti sinisellä ympyrällä.

Yleiskaavoitus

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



Ote asemakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualue rajattuna sinisellä.

Asemakaavassa muutosalueelle on osoitettu seuraavia aluevarauksia:

- AM Maatilojen talouskeskusten korttelialue
- MT Maatalousalue
- ET Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Alueeseen rajautuu lisäksi katualuetta, erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR).

2.2 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.

2.3 Suunnittelualueen lähtötilanne

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 Myllykuja-niminen pihatie.

2.4 Perusselvitykset

Aiempien kaavojen, yleiskaavoituksen ja maakuntakaavan laadinnan yhteydessä alueelta mahdollisesti osoitetut kohteet tai alueet (maisema, rakennus- ja luonnonsuojelu, muinaismuistot) huomioidaan kaavan laadinnassa. Asemakaavaa varten on laadittu muinaisjäännösinventointi ja luontoselvitys.

2.5 Muut lähtökohdat

Kunta on tehnyt kaavoituspäätöksen 21.12.2016. Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutetaan helmikuussa 2017.

2.6 Pohjakartta

Asemakaava laaditaan kaavoituksen pohjakartalle 1:2000.

3 ALUSTAVAT TAVOITTEET

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

4 LAADITTAVAT VAIHTOEHDOT

Kaavan valmisteluvaiheessa tutkitaan tarpeen mukaan erilaisia vaihtoehtoja, joiden pohjalta laaditaan kaavaluonnos. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville mielipiteiden esittämistä varten (MRL 62 §; MRA 30 §) mukaisesti.

Kaavaehdotus laaditaan luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä mahdollisten viranomaisneuvottelujen pohjalta. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 §; MRA 27 §).

5 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan suunnitelmasta aiheutuvat ympäristövaikutukset rakennettuun ja luonnonympäristöön, maisemaan, yhdyskuntatalouteen ja liikenteeseen. Arvioinnin tekee kaavan laatija yhdessä kunnan edustajien ja muiden asiantuntijoiden kanssa.

6 OSALLISET

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat

Maanomistajat ja asukkaat:

- kaavoitettavan alueen maanomistajat
- naapurialueiden maanomistajat
- muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- alueella toimivat yritykset ja yhteisöt

Kunnan hallintokunnat:

- tarvittavat lautakunnat
- rakennustarkastaja

Viranomaiset:

- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo (tarvittaessa)

Yhdyskuntatekniikka:

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

7 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

7.1 Aloitus

- Kunta teki päätöksen asemakaavan laadinnasta 21.12.2016.
- MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu tammikuussa 2017.
- Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistaan kunnan ilmoitustaululla ja kunnan virallisissa ilmoituslehdissä.
- OAS lähetetään viranomaisille tiedoksi ja se pidetään nähtävillä kaavan laadinnan ajan.
- Tarvittaessa pidetään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

7.2 Luonnosvaihe

- Kaavaluonnos valmistuu arviolta maaliskuussa 2017.
- Kirjallisen mielipiteen esittämistä varten valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetetaan nähtäville (MRL 62 §; MRA 30 §).
- Kaavaluonnos lähetetään viranomaisille tiedoksi. Tarvittaessa pyydetään lausunnot.
- Mahdollisiin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditaan vastineet.
- Vastineet käsitellään ja ne otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

7.3 Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2017.
- Kunnanhallitus käsittelee kaavaehdotuksen.

- Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §)
- Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittaessa lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.
- Mahdollisiin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet.
- Kaavaa tarkennetaan tarvittaessa vastineiden perusteella.

7.4 Hyväksyminen

- Kunnanhallitus hyväksyy asemakaavan muutoksen arviolta talvella 2017-2018.
- Kunta kuuluttaa kaavan voimaantulon.

8 LISÄTIEDOT

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antavat:

Pyhärannan kunta:

Kunnanjohtaja Matti Muukkonen
puhelin: 044 7383 413

Rakennustarkastaja Olli Lahtonen
puhelin: 044 7383 417

osoite: Pajamäentie 4, 23950 Pyhäranta
sähköposti: etunimi.sukunimi@pyharanta.fi

Kaavan laativa konsultti:

Sweco Ympäristö Oy
Jouni Kiimamaa
puhelin: 0400 844 840

osoite: Uudenmaankatu 19 A, 20700 Turku
sähköposti: etunimi.sukunimi@sweco.fi

Turussa 30.1.2017, tark. 10.10.2017
Sweco Ympäristö Oy

Jouni Kiimamaa
arkkitehti SAFA
YKS-381