

PYHÄRANNAN KUNTA

IHODEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 29

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



18.5.2018

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot.....	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus.....	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
Alueen yleiskuvaus.....	6
Muinaismuistot	6
Maanomistus	6
Tekninen huolto	6
2.2. Suunnittelutilanne	6
Maakuntakaava.....	6
Yleiskaava	7
Asemakaava	7
Rakennusjärjestys.....	8
Luontoselvitys	8
Kaavan pohjakartta	9
Rakennuskiellot	9
3. Suunnittelun vaiheet.....	10
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	10
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	10
Viranomaisyhteistyö	10
Osalliset ja vireille tulo.....	10
Kaavaluonnos	10
Kaavaehdotus.....	11
Kaavan hyväksyminen	11
4. Asemakaavan kuvaus	12
4.1. Kaavan rakenne.....	12
Mitoitus.....	12
4.2. Aluevaraukset.....	12
Korttelialueet.....	12

4.3.	Asemakaavan vaikutukset	12
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	12
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	14
	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	14
	Vaikutukset yritystoimintaan	14
5.	Asemakaavan toteutus	15
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	15
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	15
5.3.	Toteutuksen seuranta	15

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 4) Kaavaluonnoksesta annetut lausunnot
 - 5) Luontoselvitys

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	19.2.2018	Käsitelty Pyhärannan kunnanhallituksessa 22.2.2018 § 44
1.0	Kaavaehdotus	18.5.2018	Käsitelty Pyhärannan kunnanhallituksessa pp.kk.2018 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

PYHÄRANNAN KUNTA IHODEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 29

Asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 29.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 29.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku). Kaavan tekninen piirtäminen on tehty FlexiTon Informáciotechnologiai Kft:ssä (Budapest, Unkari). Pyhärannan kunnan puolelta työtä on ohjannut rakennustarkastaja Olli Lahtonen.

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	28.2.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	27.2.2018 – 28.3.2018
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__.2018 – __.__.2018
Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan	__.__.2018

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ihoden kyläkeskuksessa, Pyhärannassa. Alue sijaitsee noin 14 kilometriä Pyhärannan keskustasta koilliseen.

Asemakaavan muutos koskee osaa kiinteistöä 631-402-6-79 Tarvonmäki. Kiinteistö on Pyhärannan kunnan omistuksessa.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa kunnallisen tai yksityisen varhaiskasvatuksen yksikön (päiväkoti) rakentaminen kaava-alueelle. Pyhärannan kunnanhallitus on päätöksellään 22.1.2018 § 27 myöntänyt hankkeelle poikkeamisluvan.

Lisäksi kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa uusi ajoneuvoliittymä Ihoden Kylätielle.

Toteutuessaan asemakaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,55 hehtaaria.

Kaava-alue on avonaista metsämaata. Alueen lähiympäristössä on asuinpientaloja.

Alueella ei ole rakennuksia.

Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualue on kunnan omistuksessa.

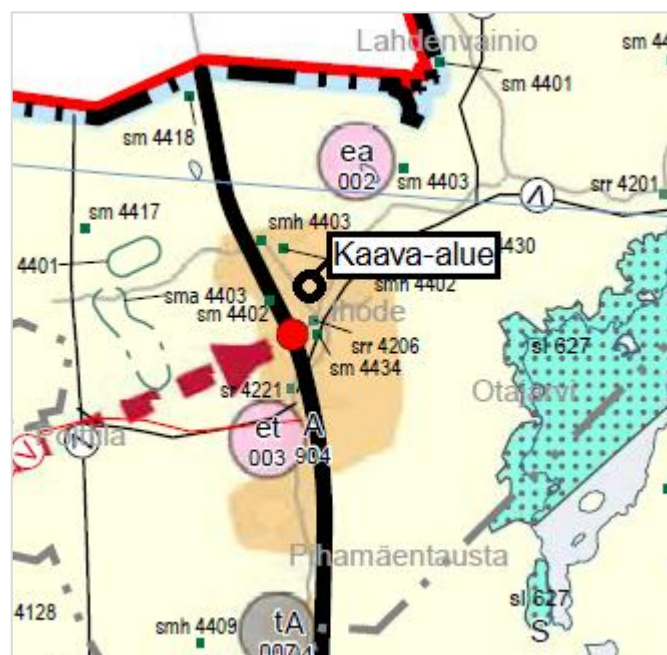
Tekninen huolto

Kaava-alue on liitettävissä sähkö- ja vesihuoltoverkkoon.

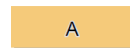
2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Ote maakuntakaavasta:



Kaava-alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A).



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

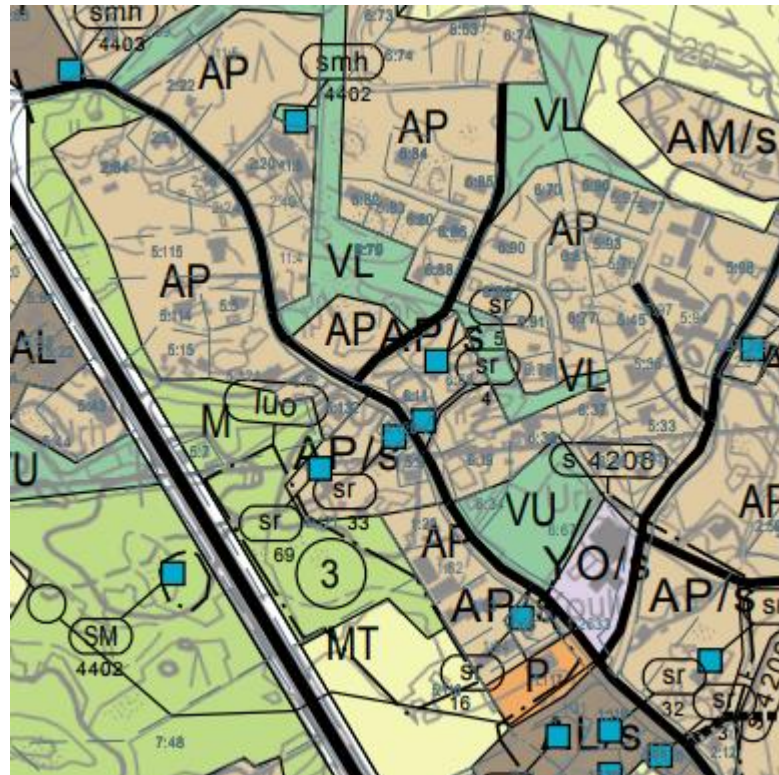
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaavassa muita merkintöjä.

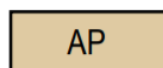
Yleiskaava

Kaava-alueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Alueella on laadinnassa Ihoden osayleiskaava, joka on luonnosvaiheessa. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 2.12.2013–7.1.2014.

Ote osayleiskaavaluonnoksesta:



Kaava-alue on osoitettu osayleiskaavaluonnoksessa pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP).

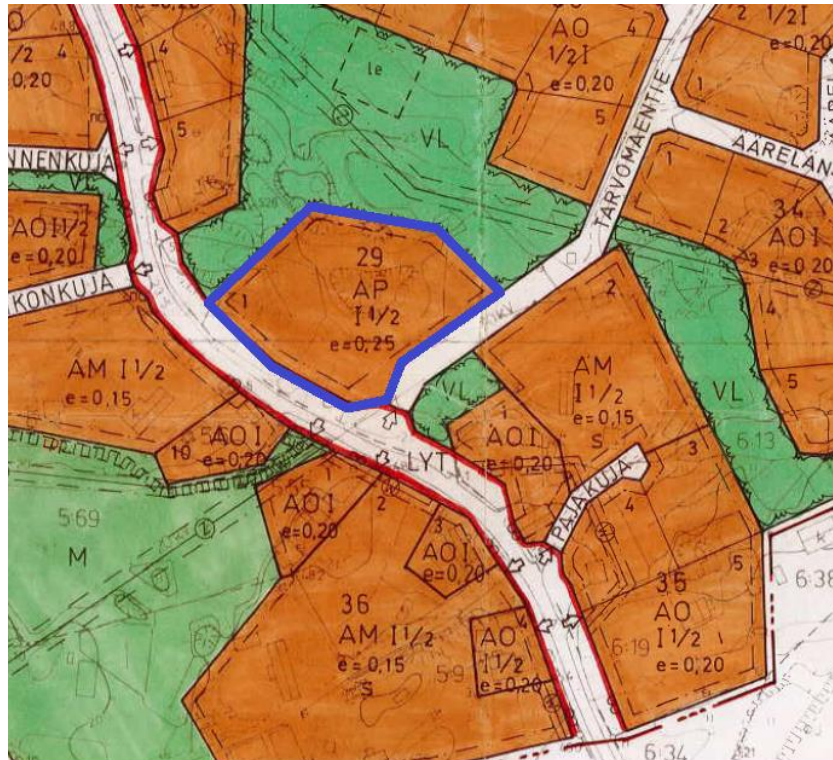


Pientalovaltainen asuinalue.

Asemakaava

Asemakaavamuutosalueella on voimassa Ihoden asemakaava, joka on hyväksytty Pyhärannan kunnanvaltuustossa 16.3.1992 ja vahvistettu Turun ja Porin lääninhallituksessa 15.6.1992.

Ote muutettavasta kaavasta (kaavamutosalue rajattu tummansinisellä):



Muutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa asuinpienalojen korttelialuetta (AP).

Rakennusjärjestys

Pyhärannan kunnassa on voimassa 13.10.2014 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Luontoselvitys

Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys (liite 5) toukokuussa 2018. Luontoselvityksen on laatinut ympäristöasiantuntija Kai Vuorinen KV Ympäristökonsultointi Tmi:stä.

Laaditun selvityksen mukaan kaava-alueella ei ole vesilain, metsälain eikä luonnonsuojelulain tai -asetuksen mukaisia kohteita. Alueen luontotyytit eivät täyttäneet vesilain mukaisia vesiluonnon tyyppisiä, metsälain mukaisia kohteiden eivätkä luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä. Kaava-alueella ei havaittu lintudirektiivin liitteen I mukaisia lintulajeja eikä luontodirektiivin liitteen IVa mukaisia eläinlajeja.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelle on laadittu kaavan pohjakartta vuonna 2006. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty Pyhärannan kunnan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 19.2.2018.

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset ja vireille tulo

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kunnanhallitus on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta 26.2.2018 § 44. Vireilletulosta on kuulutettu 28.2.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Pyhärannan kunnan internetsivuilla kaavaehdotuksen valmistumiseen asti.

Kaavaluonnos

Pyhärannan kunnanhallitus on käsitellyt 19.2.2018 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 26.2.2018 § 44.

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 27.2. – 28.3.2018.

Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 23.4.2018, että se ei anna kaavaluonnoksesta lausuntoa. (liite 4). Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Kaavan laatijan vastine lausuntoon:

Varsinais-Suomen ELY-keskus (28.3.2018)

Maantien alue jää kokonaisuudessaan voimassa olevan asemakaavan LYT-alueen sisäpuolelle, mutta maantien koillinen raja ei yhdy korttelin rajaan.

Kaavamuutosta laadittaessa on tiedostettu, että uutta liittymäpaikkaa osoittava nuolimerkintä ei juridisesti vahvistu kaavamuutoksessa. Menettelystä on kuitenkin sovittu erikseen ELY-keskuksen kanssa.

Suunnittelualueesta on laadittu erillinen luontoselvitys toukokuun 2018 aikana (liite 5). Selvityksessä ei ole tullut esille mitään sellaista, joka pitäisi erityisesti huomioida kaavaehdotusta laadittaessa.

Kaavaehdotus

Pyhärannan kunnanhallitus on käsitellyt 18.5.2018 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2018 § ____.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2018.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL).

Mitoitus

Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 0,55 hehtaaria. Asemakaavan muutoksella muodostuu lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) noin 0,55 hehtaaria.

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta lähipalvelurakennusten korttelialueelle noin 1 385 k-m² (e=0.25).

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

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 29



Lähipalvelujen korttelialue.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusoikeutta sekä kerroslukua.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavalla ei ole välitöntä vaikutusta kunnan väestörakenteeseen. Lähipalvelujen kehittäminen saattaa osaltaan vaikuttaa kunnan väestökehitykseen vahvistamalla kunnan elinvoimaisuutta ja kilpailukykyä, mikä saattaa tuoda kuntaan uusia asukkaita.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee myös muita kunnallisia palveluja kuten koulu ja kirjasto. Kaavan toteutumisen myötä alueen palvelutaso paranee lähipalveluiden osalta.

Yhdyskuntatalous

Kaavamuutos mahdollistaa uuden päiväkodin rakentamisen.

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, eikä kaavamuutos aiheuta tarvetta rakentaa uusia katuja tai teitä.

Lähipalvelujen kehittäminen saattaa osaltaan vahvistaa kunnan elinvoimaisuutta ja kilpailukykyä, mikä saattaa tuoda kuntaan uusia veronmaksajia.

Palvelut

Kaavamuutoksella mahdollistetaan uuden päiväkodin rakentaminen kaava-alueelle. Kaavan toteutumisen myötä alueen palvelutaso paranee lähipalveluiden osalta.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla ja on hyvin saavutettavissa.

Kaavassa tukeudutaan alueen nykyiseen maantie- ja katuverkostoon.

Ajoneuvoliikenne kaava-alueella ja lähiympäristössä tulee kaavan toteutumisen myötä kasvamaan. Päiväkodin saattoliikenne samoin kuin jossain määrin myös henkilökunta- ja huoltoliikenne lisäävät ajoneuvoliikennettä alueella. Myös jalankulku- ja pyöräliikenne saattaa lisääntyä alueella jossain määrin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia tekniseen huoltoon.

Kaava-alue on liitettävissä sähkö- ja vesihuoltoverkostoon.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Kaavan toteutumisen myötä kaava-alueen läheisten asuinalueiden asukkaille muodostuu uusia lähipalveluja. Kaavalla voidaan myös arvioida olevan myönteistä vaikutusta eri väestöryhmien kannalta uusien työpaikkojen myötä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luonnonarvoja, jotka tulisi huomioida kaavassa.

Alueella ei ole erityisiä maisema-arvoja, eikä kaavamuutoksesta aiheudu erityisiä haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteseen.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla 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 kiinnittää huomiota liikenteen lisääntyessä kaavamuutoksen toteutumisen myötä.

Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavamuutoksesta ei ole tiedossa erityisiä vaikutuksia yritystoimintaan.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

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.

Päiväkodin aiheuttaman liikenteen turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota uusia liikennejärjestelyjä toteutettaessa.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Pyhärannan kunta.

Turussa 18.5.2018

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.