



PYHÄJÄRVIN KUNTA

IHODEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~3.1.2018~~ 18.6.2018

Nosto Consulting Oy

## **Sisällysluettelo**

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>4</b>
1.1. Tunnistetiedot.....	4
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	4
1.3. Kaavan tarkoitus.....	5
<b>2. Lähtökohdat.....</b>	<b>6</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
Alueen yleiskuvaus.....	6
Muinaismuistot.....	7
Maanomistus.....	7
Tekninen huolto.....	7
2.2. Suunnittelutilanne.....	7
Maakuntakaava.....	7
Yleiskaava.....	9
Asemakaava.....	10
Rakennusjärjestys.....	11
Luontoselvitys.....	11
Kaavan pohjakartta.....	13
Rakennuskiellot.....	13
<b>3. Suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>14</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	14
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	14
Osalliset ja vireille tulo.....	14
Kaavaluonnos.....	14
Kaavaehdotus.....	15
Kaavan hyväksyminen.....	16
<b>4. Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>17</b>
4.1. Kaavan rakenne.....	17
Mitoitus.....	17
4.2. Aluevaraukset.....	17
Korttelialueet.....	17

	<b>Virkistysalueet</b> .....	17
	<b>Liikennealueet</b> .....	18
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	18
	<b>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</b> .....	18
	<b>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</b> .....	19
	<b>Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen</b> .....	19
	<b>Vaikutukset yritystoimintaan</b> .....	20
	<b>5. Asemakaavan toteutus</b> .....	<b>21</b>
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	21
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	21
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	21

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
  - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
  - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
  - 4) Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausunto kaavaluonnoksesta
  - 5) Luontoselvitys
  - 6) Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot
  - 7) Kaavan laatijan vastine ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	24.10.2017	Käsitelty Pyhärannan kunnanhallituksessa 30.10.2017 § 322
1.0	Kaavaehdotus	3.1.2018	Käsitelty Pyhärannan kunnanhallituksessa 8.1.2018 § 14
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	18.6.2018	Hyväksytty Pyhärannan kunnanhallituksessa pp.kk.2018 § nn

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

PYHÄRANNAN KUNTA  
IHODEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Asemakaavan muutos koskee:  
Virkistysaluetta.

Asemakaava koskee:  
Kiinteistöä Laskhanka 631-402-2-67 sekä osaa kiinteistöstä Retki-  
luoto 631-402-4-31.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:  
Korttelit 60–66, virkistysaluetta sekä katualuetta.

Suunnitteluorganisaatio  
Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen laadinnasta on vastaan-  
nut dipl.ins. Pasi Lappalainen ja suunnittelusta FM Tanja Konstari  
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	31.8.2017
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	31.8.2017 – 3.1.2018
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	31.10.2017 – 30.11.2017
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	9.1.2018 – 8.2.2018
Kunta on hyväksynyt kaavan	___.___.2018

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ihodessa, Pyhärannassa. Kaava-alue si-  
jaitsee alle kilometrin päässä Ihoden kyläkeskuksesta ja noin 14  
kilometriä Pyhärannan keskustasta koilliseen.

Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöä Laskhanka 631-402-2-  
67 sekä osia kiinteistöistä Retkiluoto 631-402-4-31 sekä 631-402-  
1-118 Laiskangas. Asemakaavan muutos koskee osaa kiinteistöstä  
631-402-1-112 Välimaa.

Kaava-alue rajautuu kaakossa Ihodenjokeen, lounaassa rakennettuun pientaloalueeseen ja pohjoisessa sekä idässä peltoalueeseen.

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

### **1.3. Kaavan tarkoitus**

Kaavatyön tavoitteena on suunnitella alueelle pientalovaltainen asuinalue, jossa rakennuspaikkojen koko on noin 2 000 m<sup>2</sup>. Vaihtoehtoisesti alueelle voidaan osoittaa myös alueita tiiviimpään rakentamiseen. Lisäksi peltoalueelle on tavoitteena suunnitella kaava-alueen kiinteistöjen käyttöön palstaviljelyalue.

Toteutuessaan asemakaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on pääosin rakentamatonta metsikköä. Kaava-alueen kaakkoisosassa on peltoaluetta.

Kaava-alue rajautuu kaakossa Ihodenjokeen, lounaassa rakennettuun pientaloalueeseen ja pohjoisessa sekä idässä peltoalueeseen.



Kaava-alueen itäosan peltoa ja metsämaata



Näkymä Iholuhdantieltä kaava-alueelle





Näkymä kaava-alueelta Iholuhdantien suuntaan

### **Muinaismuistot**

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

### **Maanomistus**

Suunnittelualue on kunnan omistuksessa.

### **Tekninen huolto**

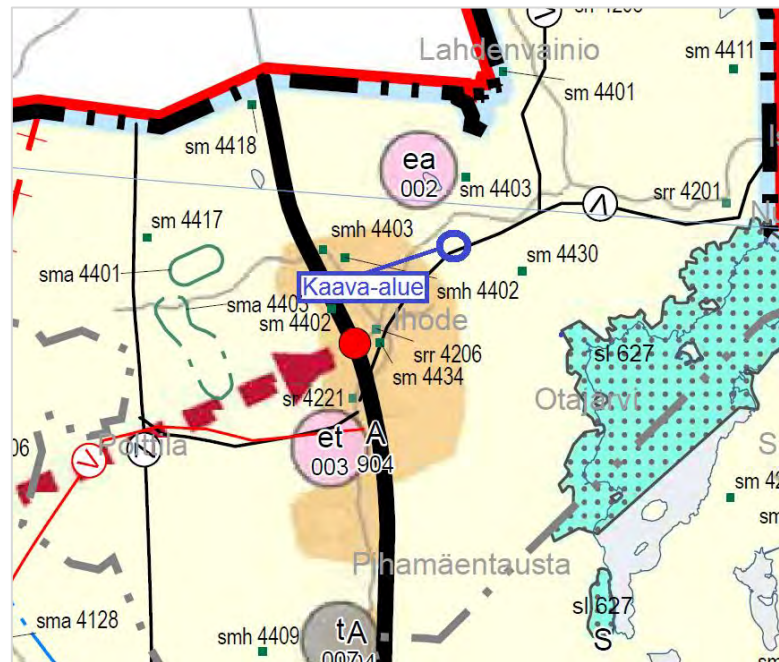
Suunnittelualue on liitettävissä vesihuoltoverkoston.

## **2.2. Suunnittelutilanne**

### **Maakuntakaava**

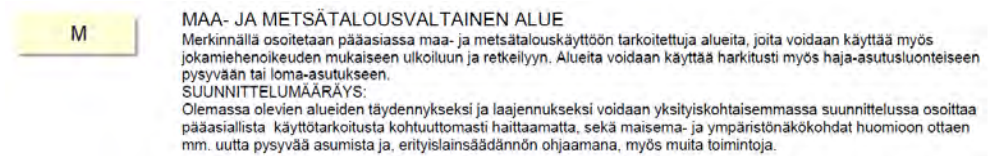
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Varsinais-Suomen maakuntakaava

Kaava-alue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).



Suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaavassa muita merkintöjä.

Lisätty 18.6.2018:

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Päätös ei ole lainvoimainen.

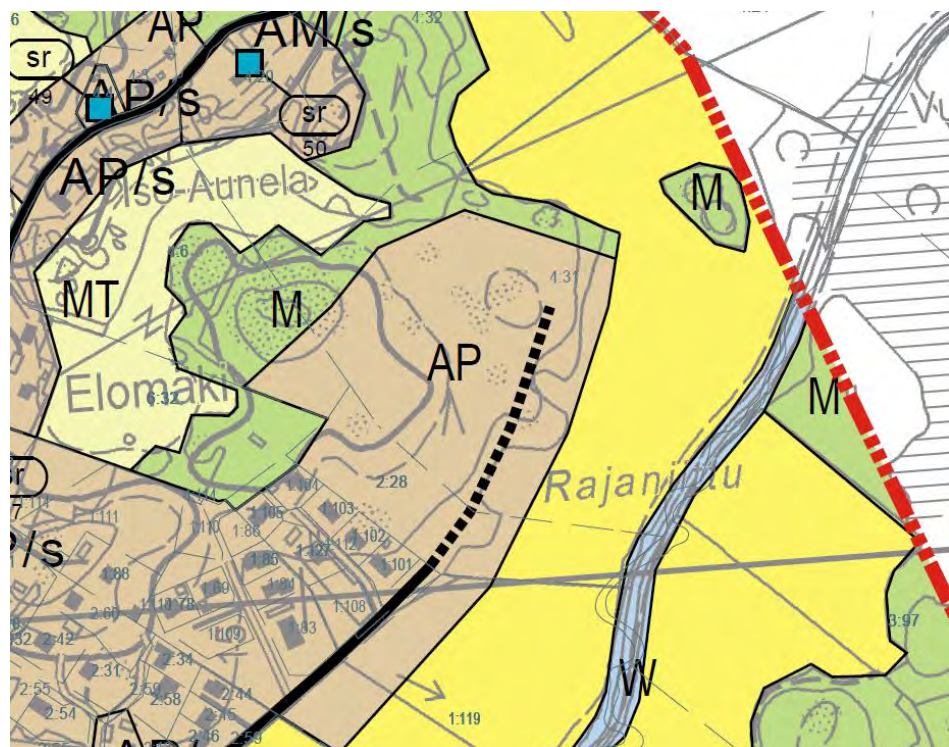
Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen reuna-alue (A), joka sisältää valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Alue sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.



Vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

### **Yleiskaava**

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



Ote yleiskaavaluonnoksesta

Kaava-alue on osoitettu osayleiskaavaluonnoksessa pääosin pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP) ja muilta osin maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA).

Kaava-alueelle on osoitettu uuden yhdystien/kokoojakadun merkintä.

<b>AP</b>	Pientalovaltainen asuinalue.
<b>MA</b>	Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alue on tarkoitettu maatalouskäyttöön. Vesistön suojakaistoja ja suojavyöhykkeitä sekä vanhoja puukujanteita lukuun ottamatta on alue säilytettävä avoimena. Alueella sallitaan ainoastaan vähäinen maataloutta palveleva rakentaminen. Rakennukset on sijoitettava pihapiirien tai metsänreunan läheisyyteen siten, ettei niistä aiheudu maisema- tai ympäristöhaittaa. Maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin on saatava MRL 128 § mukainen maisematyöluupa.
-----	Uusi yhdystie/kokoojakuu. Tien sijainti on ohjeellinen. Tien linjaus tulee sovittaa huolellisesti maastoon ja alueen olosuhteisiin.

### Asemakaava

Asemakaavamuutosalueella on voimassa Ihoden asemakaava (laadittu kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana). Asemakaava on hyväksytty 3.8.1987 ja tullut voimaan 19.10.1987.



Ote muutettavasta kaavasta



Ote kaavayhdistelmästä

Muutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysaluetta (VL).

### **Rakennusjärjestys**

Pyhärannan kunnassa on voimassa 13.10.2014 voimaan tullut rakennusjärjestys.

### **Luontoselvitys**

Lisätty 18.6.2018:

Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys keväällä/kesällä 2018 (liite 5). Selvityksen on laatinut FM Kai Vuorinen KV Ympäristökonsultointi Tmi:stä.

Selvityksessä kiinnitettiin erityisesti huomiota luontoarvoihin, jotka voivat rajoittaa alueelle suunniteltua tulevaa maankäyttöä (luonnonsuojelulain mukaiset suojellut luontotyypit (29 §), metsälain mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt (10 §), vesilain mukaiset luonnontilaisena säilytettävät vesiluonnon kohteet (15a, 17a §), uhanalaisuusluokituksen mukaiset lajit, lintudirektiivin liitteen I mukaiset lajit, luontodirektiivin liitteen IVa mukaiset lajit, mahdolliset muut luonnon monimuotoisuuden kannalta huomionarvoiset kohteet). Erityistä huomiota kohdistettiin niihin edustavampiin la-

jeihin, joita voidaan tavata kallioiden paahderinteillä, maatalous-alueen kedoilla ja luontaisissa sekametsissä. Lajistossa paikallisena erityishuomion kohteena olivat mm. liito-orava, sammakot, lepakot, linnut sekä hyönteiset.

Kaava-alueelta ei tehty liito-oravahavaintoja. Sammakoiden tai sisiliskojen liikkeitä alueilla ei myöskään havaittu. Selvitysalueella ei havaittu liioin vaskitsaa tai käärmeitä. Ketomaiset peltojen reunusalueet ovat hyönteisille tärkeitä elinympäristöjä.

Alueelta ei löydetty lepakkojen ruokailualueita. Alueen läheisyyteen asettuneiden lepakoiden ruokailualueet ja päiväpiilot sijoittunevat selvityksen mukaan todennäköisesti rakennuksiin kuten länteen pientalovaltaiselle alueelle ja toisaalta Ihoden jokivarteen lähemmäs metsäaluetta ja/tai rakennuksia. Kaava-alueella on silti joitakin luonnollisia kalliolouhikoita ja useita viljelyskivikasoja.

Alueen metsät ja lähipelto olivat lintulajien suhteen melko monipuolisia johtuen mm. maataloustoiminnasta, Ihodenjoesta ja puuston nykyisestä vaihtelevasta metsän rakenteesta. Huomionarvoisista alueen ilmeisistä pesijöistä kaikki lajit (lehtokurppa, tiltalti ja käpytikka) ovat elinvoimaisia Etelä-Suomen alueella.

Selvitysalueella ei ole vesilain, metsälain eikä luonnonsuojelulain tai -asetuksen mukaisia kohteita. Alueen luontotyypit eivät täyttäneet vesilain mukaisia vesiluonnon tyyppejä, metsälain mukaisia kohteita eivätkä luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppejä. Selvitysalueella ei havaittu Lintudirektiivin liitteen I mukaisten äärimmäisen uhanalaisten tai erittäin uhanalaisten tai vaarantuneiden tai silmälläpidettävien lintulajien pesintäpaikkoja, joita kaavoituksen mukaisen suunnitelman toteuttaminen uhkasi.

Kaava-alueen edustavimpia luontokohteita ovat selvityksen mukaan tuore lehtorinne, viljelysröykkiöt sekä katajakedot.

Alkuaan maanviljelytoiminnan tuloksena syntyneitä viljelysröykkiöitä tulisi mielellään säilyttää alueella. Ne ovat selvityksen mukaan tärkeitä kasvilajien säilymistä kannalta. Monin paikoin niissä esiintyy vaatimattomia metsäkukkia, jotka ovat puolestaan mm. päiväperhosille ja lentäville hyönteisille ravinnonkeruupaikkoja. Viljelysröykkiöt sijoittuvat ketjumaisina eri puolille aluetta. Pääosin ne ovat melko kapeita ja siten kaavan rakenteeseen sovitettavissa.

Myös vesiympäristöt, kuten lammikot ja pohjoisen puro tulisi säilyttää nykyisellään, ja vesitase niiden ympäristössä tulisi turvata.

Riittävä metsäisyys, kotojen uusittu avoimuus ja viljelysryöykkiöiden sovittaminen kaava-alueella vaikuttavat viihtyvyyttä parantaa ja lähimaisemaa monipuolistaen. Koska kaava-alueelle tulee kuitenkin kohtuullisesti rakentamista, on selvityksen mukaan suositeltavaa huomioida lepakoiden potentiaalisiksi arvioidut (ruokailu-) alueet ja niiden lähimetsien kuviopinnat melko muuttumattomina. Siten lepakoiden soveliaat reitit ruokailupaikkojen ja päiväpiilojen välillä voivat kehittyä.

### **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 21.8.2017.

#### **Osalliset ja vireille tulo**

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kunnanhallitus on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta 28.8.2017 § 278. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 31.8.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Pyhärannan kunnan internetsivuilla 31.8.2017–3.1.2018.

#### **Kaavaluonnos**

Pyhärannan kunnanhallitus on käsitellyt 24.10.2017 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 30.10.2017 § 322.

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 31.10.–30.11.2017. Nähtävilläolon aikana ei tullut mielipiteitä osallisilta.

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto Varsinais-Suomen maakuntamuseolta (liite 4). Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 20.11.2017 § 94, ettei sillä ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Varsinais-Suomen ELY-keskus ilmoitti 23.11.2017, ettei sillä ole suunnittelun ja selvitysten laatimisen tässä vaiheessa toimialansa osalta aihetta lausunnon antamiseen kaavaluonnoksesta.

#### **Kaavan laatijan vastine lausuntoon:**

Varsinais-Suomen maakuntamuseo (4.12.2017)

*Kaavassa osoitetut kerrosluvut on suunniteltu maastoon ja maise-  
maan soveltuviksi. Rinteeseen osoitetuille rakennuspaikoille ei  
mahdollisteta kaavaratkaisussa 2 ½ -kerroksisten rakennusten ra-  
kentamista vaan rakennuspaikkojen kerrosluvuksi osoitettu 1/2r II  
tarkoittaa, että puolet rakennuksen toisen kerroksen alasta saa*



*käyttää rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi.*

*Palstaviljelyalueen kaavamääräykseen lisätään maininta, että alueella ei ole rakennusoikeutta. Peltoalue ei ole erityistä maisema-aluetta, eikä palstaviljelyalueen arvioida aiheuttavan erityisiä haitallisia vaikutuksia alueen maisemaan.*

*AL-korttelin rakennusoikeutta vähennetään siten, että tehokkuusluvuksi osoitetaan 0.25. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittu tavoite yhteisen kokoontumis- ja varastorakennuksen osoittamisesta on muuttunut kaavatyön edetessä, ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue on käyttötarkoitukseltaan alueelle soveltuva. Kaavassa mahdollistetaan esimerkiksi uuden yritystoiminnan sijoittuminen AL-rakennuspaikalle. OAS:aa päivitetään kaavatyön muuttuneiden tavoitteiden mukaisesti.*

*Rakennuspaikat ja -alat on osoitettu rakentamiseen soveltuville alueille. Rakennusalat on osoitettu kaavassa yleisen käytännön mukaisesti, eikä rakentamista ole tarpeen ohjata kaavaluonnoksessa esitettyjä rakennusaloja tarkemmin. Kaavaan lisätään yleisiä määräyksiä koskien muun muassa rajalle rakentamista.*

*Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään maininta, että rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin on istutettava soveltuvien osin ja pidettävä huolitellussa kunnossa. Kaava-alueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, eikä kaavassa ole tarpeen osoittaa tarkempia rakentamistapaa tai maisema-arvoja koskevia yleisiä määräyksiä.*

### **Kaavaehdotus**

Lisätty 18.6.2018:

Pyhärannan kunnanhallitus on käsitellyt 3.1.2018 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 8.1.2018 § 14.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 9.1.–8.2.2018. Nähtävilläoloaikana ei tullut muistutuksia osallisilta.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Varsinais-Suomen maakuntamuseolta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta (liite 6). Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa kaavasta.

Kaavan laatijan vastine lausuntoihin on liitteenä 7.

Kaava-alueelta on laadittu keväällä/kesällä 2018 luontoselvitys (liite 5), jonka tulokset on huomioitu kaavaehdotusta tarkistettaessa.

Laaditun luontoselvityksen perusteella kaavakarttaan on tehty vähäiset muutokset:

- AL-rakennuspaikka on siirretty hieman etelämmäksi, ja se on erotettu omaksi kortteliksi (kortteli 66). Rakennuspaikan siirrossa on muodostunut lähivirkistysaluetta (VL), jossa sijaitsee katajaketo.
- Kaavaehdotuksen korttelin 1 (kortteli 60) luoteisaluetta on kavennettu ja rakennuspaikka nro 1 on liitetty osaksi korttelia 3 (kortteli 62). Muutoksella on suojeltu ketomainen kumpu ja alueella sijaitsevia viljelysryökkiöitä.

Lisäksi teknisenä muutoksen asemakaavan korttelinumerointia on muutettu siten, että numerointi on yhtenevä Ihoden alueen muiden asemakaavojen kanssa. Korttelinumerot ovat 60 - 66.

Tehtyjen vähäisten muutosten jälkeen kaavaehdotusta (päivätty 18.6.2018) ei ole tarpeen asettaa yleisesti nähtäville uudelleen.

### **Kaavan hyväksyminen**

Pyhärannan kunnanhallitus on hyväksynyt 18.6.2018 päivätyn Ihoden asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kokouksessaan pp.kk.2018 § nn.

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

## 4. Asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu erillispientalojen korttelialuetta (AO), asuin-, liike- ja toimistorakennusten osakortteli (AL), palstaviljelyaluetta (RP), lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta.

#### **Mitoitus**

Asemakaavassa muodostuu 18 uutta AO-rakennuspaikkaa. Näillä pinta-alojen vaihteluväli on 1 248 – 3 163 m<sup>2</sup> (keskimäärin 2 286 m<sup>2</sup>).

Kaava-alueen pinta-ala on noin 8,4 hehtaaria.

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

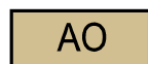
### 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

#### **Korttelialueet**

Korttelit 60-66 / muutettu 18.6.2018



**Erillispientalojen korttelialue.**



**Asuin, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**



**Palstaviljelyalue.**  
Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusoikeutta sekä kerroslukua.

#### **Virkistysalueet**



**Lähivirkistysalue.**

Iholuhdantien jatkeelle on asemakaavassa osoitettu ajoyhteys lähivirkistysalueella. Aluevarauksen tarkoituksena on mahdollistaa kaava-alueen ulkopuolisen tieyhteyden rakentaminen.

### **Liikennealueet**

Kaavassa muodostuu uusi katu: Veikonkuja. Iholuhdantie jatkuu asemakaavan laajennusalueelle.

## **4.3. Asemakaavan vaikutukset**

### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksessa osoitetaan 18 uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa ja yksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakennuspaikka. Kaava-alueen rakentumisen myötä alueen asukasmäärä kasvaa jonkin verran.

Kaavaratkaisu on laadinnassa olevan osayleiskaavan tavoitteen mukainen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Taajamakuva

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta taajamakuvaan.

Yhdyskuntatalous

Kaava-alue tukeutuu alueen vieressä olevaan Ihoden asemakaava-alueeseen.

Liikenne

Kaava-alueen kulkuyhteys järjestetään Iholuhdantien jatkeena. Kaavassa osoitetaan uusi tonttikatu /Veikonkuja.

Liikenne Ihoden asemakaava-alueella ei lisäännä kaavan laajennuksen myötä merkittävästi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alue on nykyisin rakentamaton, eikä alueelta ole tiedossa muinaismuistoja.

## Tekninen huolto

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia tekniseen huoltoon.

## Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Kaava-alueelle on osoitettu runsaasti virkistysalueita.

## **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

### Maisemarakenne, luonnonolot

Kaava-alueen edustavimpia luontokohteita ovat alueelta laaditun luontoselvityksen mukaan tuore lehtorinne, viljelysrykkiöt sekä katajakedot. Myös vesiympäristöt, kuten lammikot ja pohjoisen puro tulisi säilyttää nykyisellään, ja vesitase niiden ympäristössä tulisi turvata. Kaavaratkaisussa valtaosa kohteista jää rakentamiseen tarkoitettun alueen ulkopuolelle.

Kaavamuutoksesta aiheutuu muutoksia alueen maisemaan, mutta kaavamuutos ei vaikuta heikentävästi alueen maisemarakentamiseen. Alueella laadinnassa olevassa osayleiskaavaluonnoksessa maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle on osoitettu kaavaratkaisussa palstaviljelyaluetta (RP). **Alueella ei ole kaavamääräyksen mukaan rakennusoikeutta, joten aluevarauksesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemaan.**

### 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 terveellisyteen ja turvallisuuteen**

### Liikenneturvallisuus

Iholuhdantiellä liikennesuoritteet kasvavat kaavan toteutumisen myötä jonkin verran. Kaavalla ei ole kuitenkaan merkittäviä vaikutuksia liikenneturvallisuuteen.

**Vaikutukset yritystoimintaan**

Asemakaava mahdollistaa uuden yritystoiminnan sijoittumisen kaavan AL-rakennuspaikalle.



## 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.

### 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Pyhärannan kunta.

Turussa ~~3.1.2018~~ 18.6.2018

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.

Tanja Konstari  
FM