



PYHÄJÄRVEN KUNTA

IHODEN ASEMAKAAVAN MUUTOS
JA LAAJENNUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



21.8.2017 3.1.2018

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laa-
timis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue

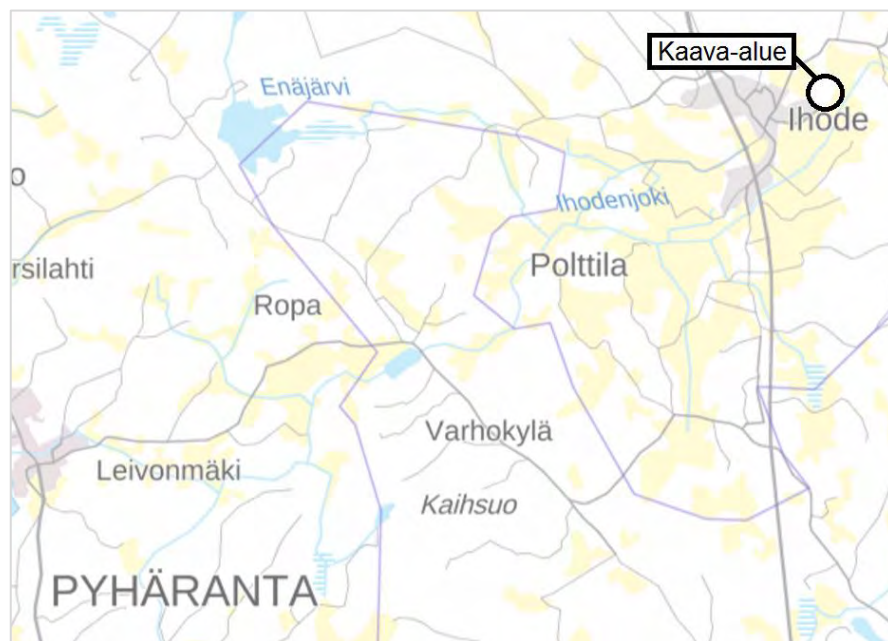
Suunnittelualue sijaitsee Ihodessa, Pyhärannassa. Kaava-alue sijaitsee alle kilometrin päässä Ihoden kyläkeskuksesta ja noin 14 kilometriä Pyhärannan keskustasta koilliseen.

Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä Laskhanka 631-402-2-67 sekä osaa kiinteistöstä Retkiluoto 631-402-4-31. Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 631-402-1-112 Välimaa. Kiinteistöt ovat Pyhärannan kunnan omistuksessa.

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

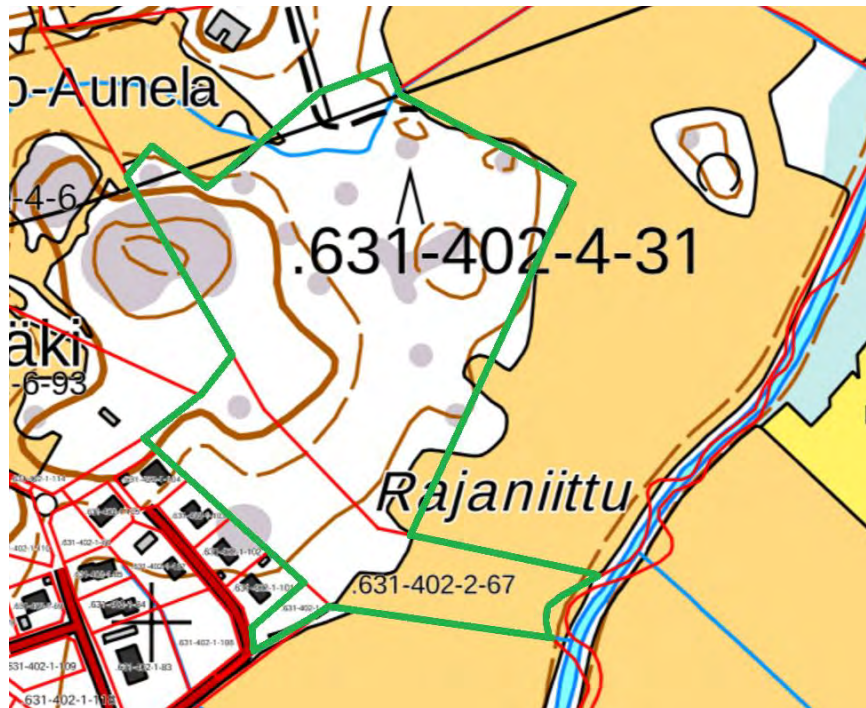
Kaava-alueen pinta-ala on noin 8,4 hehtaaria.

Kaavoitettavan alueen sijainti kartalla:



Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja

Kaava-alueen ohjeellinen rajaus (rajattu vihreällä viivalla):



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

Kaava-alue ilmakuva:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

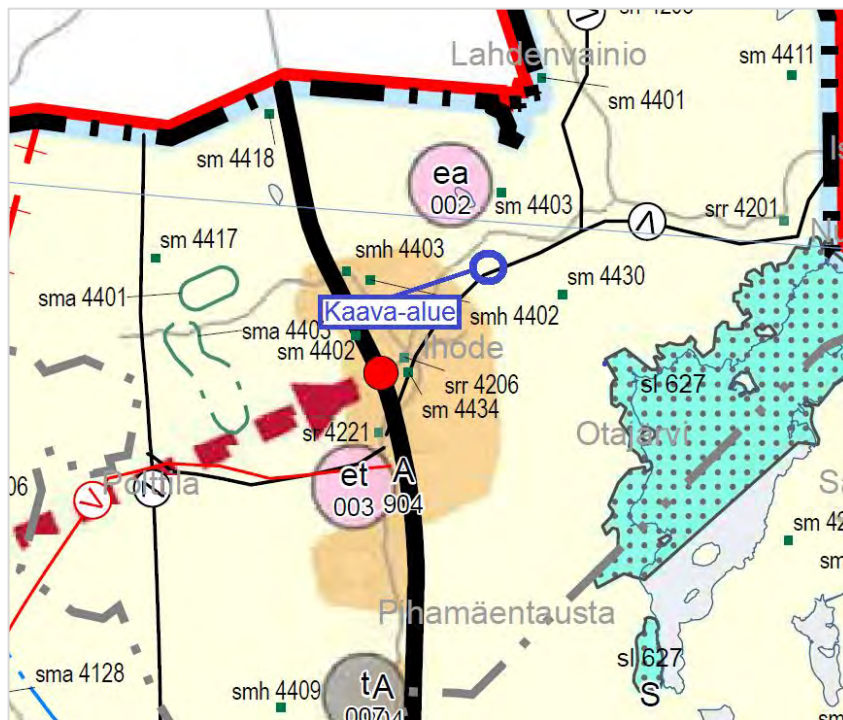
Alueen yleiskuvas

Kaava-alue on pääosin rakentamatonta metsikköä.

Maakuntakaava

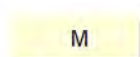
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakunta-kaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Suunnittelualue maakuntakaavassa:



Ote maakuntakaavasta

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



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloukseen tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

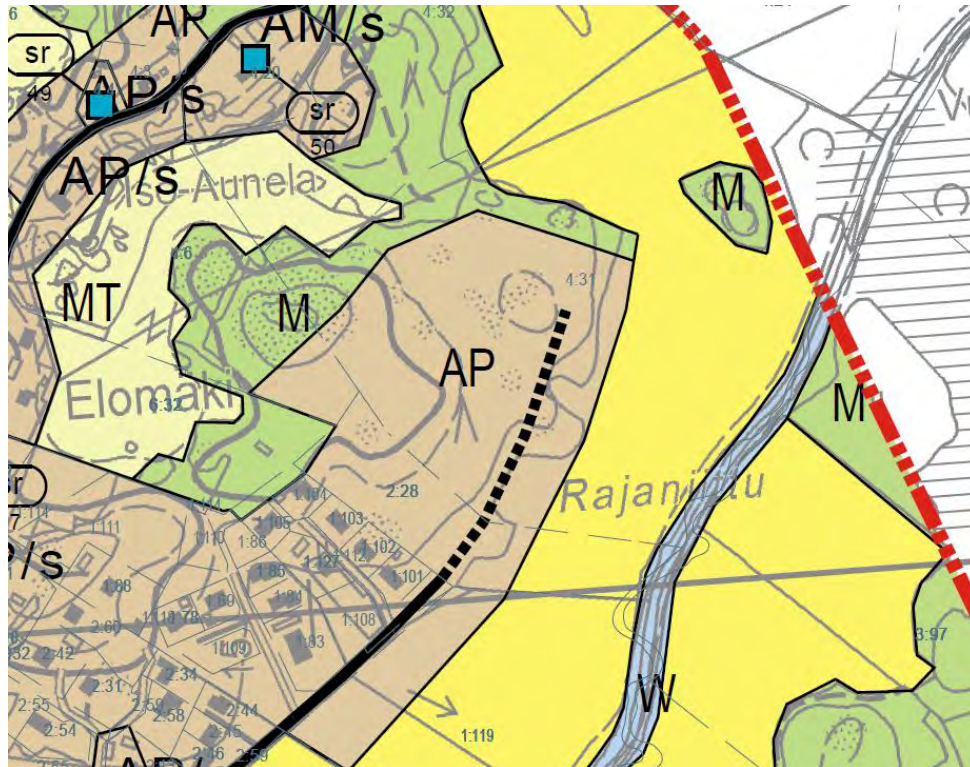
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajenukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaavassa muita merkintöjä.

Yleiskaava

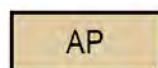
Kaava-alueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Alueella on laadinnassa Ihoden osayleiskaava, joka on luonnosvaiheessa. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 2.12.2013–7.1.2014.



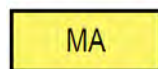
Ote yleiskaavaluonnoksesta

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

Kaava-alueelle on osoitettu uuden yhdystien/kokoojakadun merkintä.



Pientalovaltainen asuinalue.



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/kokoojakatu.

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 on tullut voimaan 19.10.1987.



Ote kaavayhdistelmästä

Muutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysaluetta (VL).

Rakennusjärjestys

Pyhärannan kunnassa on voimassa 13.10.2014 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Kaavan pohjakartta

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

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on suunnitella alueelle pientalovaltainen asuinalue, jossa rakennuspaikkojen koko on noin 2 000 m². 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.

2.3 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan nykytilanneselvitys.

2.4 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Yritysvaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

Suunnittelualueen lisäksi kaavan vaikutusalueeseen kuuluvat välittömässä läheisyydessä olevat muut kiinteistöt.

3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Suunnittelutyön osallisia ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Pyhärannan kunnan hallintoelimet: tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, kunnan elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- viranomaiset: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen maakuntamuseo

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Elokuu 2017: Asemakaavan laajennuksen laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma* tiedoksi ja *nähtäville* kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille.

Loka-marraskuu 2017: *Kaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) nähtäville*. Aineisto pidetään kunnassa nähtävillä 30 päi-

vää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kunta ilmoittaa kaava-aineiston nähtävillä olosta kirjeitse kaikille osallisille ja kunnan virallisissa ilmoituslehdissä. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Tammikuu 2018: *Kaavaehdotus nähtäville.* Kunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Maaliskuu 2018: Kunnan *hyväksymispäätös.* Pyhärannan kunnassa asemakaavat hyväksyy kunnanhallitus. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

suunnittelija, FM Tanja Konstari
puh. 010 583 0952, tanja.konstari@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Pyhärannan kunta:

kunnanjohtaja Matti Muukkonen
puh. 044 738 3413, matti.muukkonen@pyharanta.fi

rakennustarkastaja Olli Lahtonen
puh. 044 738 3417, olli.lahtonen@pyharanta.fi

Pajamäentie 4, 23950 Pyhäranta

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnassa kaavaehdotuksen valmistumiseen asti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa edellä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy