

PYHÄJÄRVEN KUNTA

REILAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



30.05.2022

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

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

4. Asemakaavan kuvaus 13

4.1.	Kaavan rakenne	13
	Mitoitus.....	13
4.2.	Aluevaraukset	13
	Korttelialueet	13
	Virkistysalueet	14
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	14
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15
	Vaikutukset yritystoimintaan	16
	Taloudelliset vaikutukset.....	16

5. Asemakaavan toteutus 17

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	17
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	17

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	30.5.2022	Käsitelty Pyhärannan kunnanhal- lituksessa __.__.2022 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

PYHÄRANNAN KUNTA REILAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:

Maa- ja metsätalousaluetta osalla kiinteistöä 631-874-1-1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 18 ja lähivirkistysaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu _____.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos
ovat olleet nähtävillä _____.2022 – _____.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____.2022 – _____.2022
Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan _____.2022

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pyhärannan kunnassa, Reilan kyläkeskuksessa noin 12 kilometriä Pyhärannan Rohdaisten kirkonkylästä luoteeseen.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa erillispientalojen korttelialueisiin sekä lähivirkistysalueeseen, idässä Talviaronkujaan, etelässä Eemelintiehen ja lännessä Eemelintiehen sekä Palmusentiehen.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa varhaiskasvatukseen liittyvien tilojen rakentaminen voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle maa- ja metsätalousalueelle.

Toteutuessaan asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Reilan kyläkeskuksessa Eemelintien pohjoispuolelle. Asemakaavamuutos koskee suunnittelualueella voimassa olevan asemakaavan mukaista maa- ja metsätalousaluetta.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,03 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakentamatonta harvennushakkuun jäljiltä olevaa metsäistä maastoa.

Suunnittelualueelta laaditaan kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana.



Näkymä Talviaronkujalta. Suunnittelualue kuvassa oikealla puolella.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Suunnittelualueen lähiympäristö on pääosin pientalovaltaista. Etelässä Eemelintien toisella puolella sijaitsee myös Reilan koulu.



Reilan koulu

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita.

Maanomistus

Suunnittelualue on kunnan omistuksessa.

Tekninen huolto

Kaava-alue on liitettävissä sähkö- ja vesihuoltoverkostoon.

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Pyhärannan kirkonkylän Rohdaisten palvelut sijaitsevat noin 12 kilometrin päässä.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on Varsinais-Suomen maakuntakaavassa osoitettu seudullisesti merkittäväksi kylä-alueeksi (at 020).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa:



KYLÄ

Seudullisesti merkittävät kyläalueet, joilla on asutuksen lisäksi kunnallisia ja yksityisiä peruspalveluita.
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
- Maankäytön- ja toimintojen suunnittelulla tulee turvata peruspalveluiden säilyminen.
- Uudet asuinalueet ja kylien täydennysrakentaminen tulee suunnitella olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan

voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Varsinais-Suomen luontoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

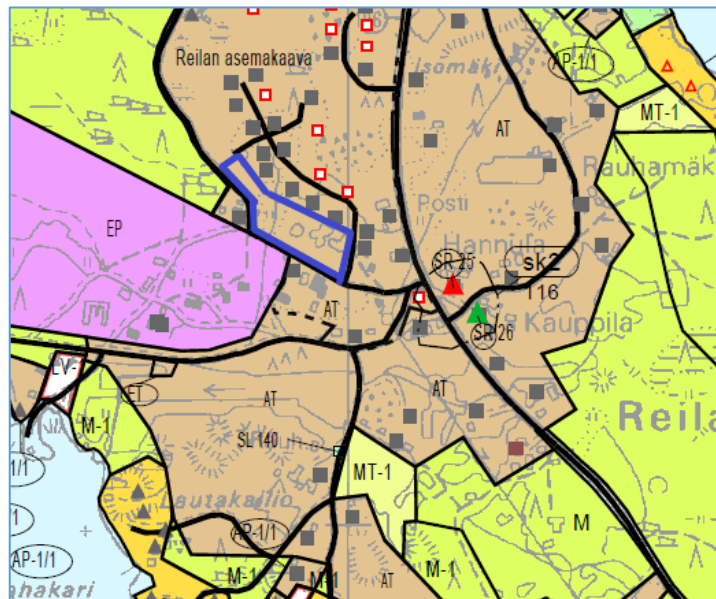
Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

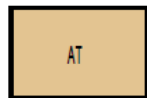
Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on 23.2.2006 voimaantullut oikeusvaikutteinen Pyhärannan rantayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu kyläalueeksi (AT).

Ote rantayleiskaavakartasta, suunnittelualueen likimääräinen raja-
jaus sinisellä:



**KYLÄALUE**

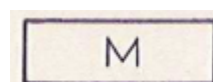
Alueelle saa sijoittaa maatilojen talouskeskuksia ja enintään kaksiasuntoisia erillispientaloja sekä asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, liikenneväyliä ja virkistysalueita. Rakentamisen on liityttävä olemassa olevaan rakentamiseen siten, että avoimet peltoalueet säilyvät rakentamisesta vapaina. Täydennysrakentamisessa sekä korjaus- ja muutostöissä tulee kiinnittää erityistä huomiota toimenpiteiden sopeutumiseen kyläkuvaan. Rakennusten on sovellettava muodoiltaan ja materiaaleiltaan ympäristöön. Arvokkaita kyläkeskusalueita on rajattu erillisellä merkinnällä kaavaan. Kyläalueella rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 2000m². Tiiviisti kyläalueen sisällä rakennuspaikan pinta-ala voi olla alle 2000m², mikäli rakennuspaikka todetaan olevan kyläkuvaan kannalta sopiva. Uuden asuinrakennuksen etäisyyden rannasta tulee olla 100m, mutta mikäli maisema ja kyläaluerajaus antavat siihen mahdollisuuden voi etäisyys rannasta olla vähemminkin. Rakennusten julkisivuissa tulee suosia puuta ja varsinkin rantarakentamisessa julkisivujen tulee olla puuta ja kattomateriaalin pitää olla sävyiltään tumma.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pyhärannan kunnanvaltuuston 25.1.1982 hyväksymä Reilan asemakaava (tullut voimaan 13.5.1983, hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana).

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi.

Ote voimassa olevasta Reilan asemakaavasta (kaavamuutosalue rajattu sinisellä):

**Maa- ja metsätalousalue**

Rakennusjärjestys

Pyhärannan kunnassa on voimassa 13.10.2014 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Kaavan pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on laadittu ja hyväksytty vuonna 2006, ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle 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 30.5.2022

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kunnanhallitus on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta __.__.2022 § __. Vireilletulosta on ilmoitettu kunnan verkkosivuilla __.__.2022.

__.__.2022 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä __.__.2022 alkaen Pyhärannan kunnan verkkosivuilla sekä osoitteessa www.asemakaava.fi/projektit/pyharanta.

Kaavaluonnos

Pyhärannan kunnanhallitus on käsitellyt __.__.2022 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan __.__.2022 § __.

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2022.

Kaavaehdotus

Pyhärannan kunnanhallitus on käsitellyt __.__.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2022 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2022.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaava-alue koostuu osasta kiinteistöä 631-874-1-1. Kaava-alue on voimassa olevassa Reilan asemakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan varhaiskasvatukseen liittyvien tilojen rakentaminen. Kaavassa ei oteta kantaa palvelun järjestäjään (kunta / yksityinen).

Kaavamuutoksella muodostuu varhaiskasvatukseen liittyvien tilojen rakentamiseen osoitettu lähipalvelurakennusten korttelialue (PL) ja lähivirkistysaluetta (VL).

Varhaiskasvatukseen liittyvien tilojen rakentamiselle tarkoitetun lähipalvelurakennusten korttelin tehokkuusluvaksi on osoitettu $e = 0.35$.

Mitoitus

Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 1,03 hehtaaria.

Lähipalvelurakennusten korttelialueen pinta-ala on noin 0,66 hehtaaria, ja lähivirkistysalueen pinta-ala on noin 0,37 hehtaaria.

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 18



Lähipalvelurakennusten korttelialue.

Virkistysalueet

Lähivirkistysalue.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDETESSÄ)

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavamuutoksella ei ole välitöntä vaikutusta kunnan väestörakenteeseen, mutta kaavalla saattaa olla positiivisia vaikutuksia alueen vetovoiman kehittymiseen, kun kaavamuutoksessa korttelialueelle 16 on osoitettu uusi varhaiskasvatukseen liittyvien tilojen rakennuspaikka. Varhaiskasvatustoiminnan kehittäminen saattaa osaltaan vaikuttaa kunnan väestökehitykseen vahvistamalla kunnan elinvoimaisuutta.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Yhdyskuntatalous

Kaavamuutos mahdollistaa varhaiskasvatuksen tilojen rakentamisen alueella, mikä osaltaan saattaa vahvistaa kunnan elinvoimaisuutta ja kilpailukykyä. Kaavamuutoksella saattaa siten olla positiivisia vaikutuksia alueen väestökehitykselle.

Palvelut

Kaavamuutoksella mahdollistetaan varhaiskasvatuksen tilojen rakentaminen ja täten parannetaan alueen lähipalveluja.

Liikenne

Kaava-alue tukeutuu nykyiseen tie- ja katuverkostoon. Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla nykyistä kyläkoulua vastapäätä Eemelin tien pohjoispuolella.

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen liikennemäärien kasvuun, mutta liikenne saattaa kuitenkin vähäisissä määrin lisääntyä alueelle mahdollisesti rakennettavien varhaiskasvatukselle tarkoitettujen tilojen myötä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön tai muinaismuistojen kohteita.

Tekninen huolto

Kaavamuuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia tekniseen huoltoon.

Kaava-alue on liitettävissä sähkö- ja vesihuoltoverkostoon.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Kaavalla pyritään toteuttamaan hyvää sosiaalista ympäristöä, jossa on huomioitu myös alueen virkistysarvot.

Kaavalla arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen palveluiden kehittämiseen varhaiskasvatuksen osalta. Kaavamuuutoksessa on osoitettu myös uutta lähivirkistysaluetta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luonnonarvoja, jotka tulisi huomioida kaavassa.

Suunnittelualueelta laaditaan kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana. Luontoselvityksen tulokset otetaan huomioon kaavaehdotusvaiheessa.

Kaavamuuutoksesta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

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.

Alueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana.

Maa- ja kallioperä

Suunnittelualueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia. (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>.)

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavamuutoksesta ei ole tiedossa erityisiä vaikutuksia yritystoimintaan.

Taloudelliset vaikutukset

Toteutuessaan kaavamuutos mahdollistaa varhaiskasvatuksen tilojen rakentamisen alueelle. Varhaiskasvatustoiminnan syntymisen myötä kuntaan saattaa syntyä uusia työpaikkoja, ja näin ollen kaavamuutoksella saattaa olla positiivisia taloudellisia vaikutuksia alueelle.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaava-selostus.

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 __.__.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.