



PÖYTYÄN KUNTA

RIIHIKOSKEN TAAJAMAN PAJAMÄEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KOOSTE LUONNOKSESTA SAADUSTA PALAUTTEESTA

YLEISTÄ PALAUTTEESTA

Asemakaavahankkeen luonnosaineisto pidettiin julkisesti nähtävänä 3.7.-3.8.2020. Luonnoksesta jätettiin kolme lausuntoa, mutta ei mielipiteitä.

Caruna Oy:n lausunnossa (22.7.2020) ehdotetaan tehtäväksi muutamia sähkönjakeluun liittyviä kaavamerkintöjen täydennyksiä.

Varsinais-Suomen ELY-keskus kiinnittää lausunnossaan (18.8.2020) huomiota erityisesti maisema-, luonto- ja ympäristövaikutuksiin, joita pitäisi selvittää alueelta laajemmin asemakaavatyön yhteydessä. Lausunnossa todetaan, että valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella tulee maisema-arvojen olla lähtökohdana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille, mikä onkin luonnosuunnitelmassa otettu huomioon. Riihikosken taajaman viher- ja virkistysyhteyksiä olisi hyvä suunnitella ja kehittää kokonaisuutena. Samassa yhteydessä esitetään myös asemakaavoitettavan alueen laajentamista Aurajokeen asti. Hyvänä ratkaisuna pidetään Riihikosken rakennetun taajaman ja avoimen peltolaakson rajan määrittelyä asemakaavassa, joskin pelloille ja joen puolelle tehtävän rakentamisen maisemallisia vaikutuksia tulee vielä selvittää. Osayleiskaavan linjauksesta poiketen asutusta on ulotettu lähemmäs Aurajokea. Lopuksi mainitaan, että Turuntien muuttaminen tiestä kaduksi vaatii asemakaavan katumerkinnän lisäksi kunnan tekemän erillisen ns. kadunpitopäätöksen.

Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ollut huomautettavaa luonnoksesta (lausunto 25.8.2020).

Varsinais-Suomen liitosta ilmoitettiin, että lausunnon antamiseen ei ole aihetta (maankäyttöjaoston päätös 24.8.2020).

LAUSUNNOT

Caruna Oy

valtakirjalla Eeva Walden, Rejlers Finland Oy
22.7.2020

--

Vaikutukset sähköjakeluun

Alueelle tarvitaan kaapelointeja ja mahdollisesti uusi puistomuuntamo.

Pyydämme, että kaavaan lisätään merkintä, joka sallii puistomuuntamon rakentamisen KTY-alueille. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja –värisiä muuntamoita.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavaluonnoksesta.

--

Kaavan laatijan vastine

KTY-alueille voidaan sijoittaa sähkökaapeleita johtoja varten varatulle alueelle. Maininta puistomuuntamoiden sijoittamismahdollisuudesta on lisättävissä asemakaavamääräyksiin.

Varsinais-Suomen ELY-keskus

yksikön päällikkö Risto Rauhala
ylitarkastaja Emilia Horttanainen
18.8.2020

Kaava-alue on osa vanhan Turuntien varrella sijaitsevaa Riihikosken taajamaa Aurajokilaakson valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Turuntie on osa keskiaikaista maakuntia yhdistävää Varkaantietä, valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Alueella on kaksi vanhaa maatilaa piharakennuksineen sekä yritystoimintaa, mm. vanhan Tielaitoksen tukikohdan tiloissa toimiva autoliike. Lisäksi on uudempiä omakotitaloja ja rakentamattomia tontteja.

Selostuksen mukaan asemakaavan muutoksella tarkistetaan korttelialueiden käyttötarkoituksia nykyisen tilanteen pohjalta. Alueelle sijoitetaan pientalojen ja toimitilojen korttelialueita vanha arvokas rakennuskanta huomioiden. Kaavalla muutetaan kolmea asemakaavaa ja eteläreunaan on otettu mukaan asemakaavoittamatonta aluetta.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten maakuntakaava ohjaa asemakaavan laadintaa. Riihikoski-Lallin osayleiskaava vuodelta 1992 on oikeusvaikutukseton.

Kaavaselostuksessa kuvaillaan hyvin maisemahistoriaa ja maisema-arvojen muodostumista. Valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella maisema-arvojen tuleekin olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille. Maakuntakaavan mukaan suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltöjen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

Laaksotila rajautuu monimuotoisena puustoisiin moreeniselänteisiin, joille asutus on perinteisesti sijoittunut. Rakennusten ja puuston muodostama reuna, polveileva jokiuoma ja sen avoimien ja puustoisten jaksojen vaihtelu sekä avoimet näkymät pitkin peltolaaksoa ovat tärkeitä maiseman elementtejä. Maiseman arvot voidaan parhaiten säilyttää pitämällä pellot rakentamisesta vapaina, sijoittamalla rakennukset perinteiseen tapaan maaston muotoja seuraillen ja säilyttämällä ja istuttamalla rakennusten lomaan maisemaan sopivaa puustoa ja pihakasvillisuutta. Kaavassa pitää huomioida myös RKY-alueeksi nimetty Varkaantien ja uuden rakentamisen sopiminen raittikylän miljööseen.

Luonnoksessa pellolle ja lähelle jokiuomaa osoitettu rakentaminen näyttää maiseman kannalta häiritsevältä. Vaikutukset maisemaan tulee arvioida ja huomioida kaavaratkaisussa.

Alueella on nykyisellään monentyyppisiä rakennuksia, ja myös kaavaluonnos määräyksineen mahdollistaa monimuotoisen rakentamisen huomioiden vanhan rakennuskannan. Uudisrakentamisen sopimista pihapiireihin sekä maisemallisesti arvokkaan puuston säilyttämistä voisi kuitenkin vielä tutkia ja havainnollistaa. Toimitilarakennusten korttelialueen toimintoja olisi hyvä rajata ja arvioida niiden vaikutuksia.

Virkistysalueita kaava-alueella ei ole, mutta Aurajoki-maisema tarjoaisi hyvät mahdollisuudet virkistykselle. Riihikosken taajaman viher- ja virkistysyhteyksiä olisi hyvä suunnitella ja kehittää kokonaisuutena.

Kaavaselostuksen mukaan Riihikoski-Lallin osayleiskaavassa (hyv.15.6.1992) suunnittelualueen varauksina on käytetty pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta (TV) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla **ympäristö säilytetään**. Lisäksi todetaan, että alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota Aurajokilaakson **kulttuurimaiseman suojeluun ja hoitoon**, eikä alueelle saa ilman syytä rakentaa muita kuin maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia (MT/s). Vaikka yleiskaava on oikeusvaikutukseton, on siinä selvitetty arvot ja periaatteet perusteltua huomioida asemakaavoituksessa.

Kaavaluonnoksessa on hyvä ratkaisu se, että etelän suuntaan tehtävällä asemakaavan laajennuksella määritellään Riihikosken rakennetun taajaman ja avoimen peltolaakson raja Aurajokilaakson valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, vahvistaen se asemakaavassa rakennusoikeudettomalla MA-alueella.

Nykypäivään säilynyt avoin viljelysmaisema sisältää erityisiä arvoja, joita tulee vaalia ja suojella kulttuurimaisemana. Tämä huomioiden kaavan suunnittelualue tulisi ulottaa idässä myös jokeen asti kuten suunnittelualueen pohjoispuolisessa asemakaavassa on tehty.

Vaikka nyt esitetyllä kaavan suunnittelualueella ei juurikaan ole luonnonympäristöä, ko. kaava-alueelle rakentamisen seuraukset voivat vaikuttaa lähialueen luontoarvoihin. Tässä kaavassa kuten aiemmassakin asemakaavassa asutusta ulotetaan em. yleiskaavan linjauksesta poiketen yhä lähemmäs jokea ja avoimia/puoliavoimia niitty-ympäristöjä. Tämä vaikuttanee niiden luontoarvoihin, hoitomahdollisuuksiin ja siten myös alueen maisema ja kulttuurimaisema-arvoihin.

Kaavaselostuksessa ei ole kuitenkaan lainkaan arvioitu kaavamuutoksen maisema-, ympäristö- ja luontovaikutuksia. Nämä tulee arvioida ja lisätä kaavaselostukseen, etenkin koska kaavassa ei ole selkeästi perusteltu syytä asutuksen laajentamiseen yleiskaavan ehdotuksista poiketen lähemmäs jokirantoja.

Asemakaavan maisema-, ympäristö- ja luontovaikutusten arvioimiseksi ja esimerkiksi virkistysalueilta jokirantaan ohjautuvan virkistyskäytön ja ulkoilun ohjaamiseksi olisivat tarkemmat jokivarren luontotyyppiselvitykset paikallaan, ellei niitä ole jo aiemman asemakaavan yhteydessä selvitetty riittävällä tavalla. Jos on, ko. selvitysten johtopäätökset tulee lisätä kaavaselostukseen. Asemakaavassa luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Siksi asemakaavan tulisi aina perustua riittäviin selvityksiin.

Viereisen asemakaava-alueella olevan ulkoilureittimerkinnän jatkuminen ja sen optimaalisin kulku selvitysten tietoihin pohjautuen olisi tarpeen esittää tällä kaavan suunnittelualueen laajennusalueella tai vaihtoehtoisesti esim. esittää ko. jokiranta kaavassa MY-alueena, jolla on ulkoilun ohjaamisen tarvetta.

ELY-keskuksen tietojen mukaan jokirannassa on maatalousluonnon monimuotoisuuden yleissuunnittelussa todettu olevan kunnostuskelpoisia (kuten kaavaselostuksessa todettu, pitkän historian omaavia) niittyjä. Huomionarvoisista lajeista on esiintynyt joen vastarannalla myös luontodirektiivin liitteen IV a lajeihin kuuluvaa liito-oravaa, joten luontotyyppikartoituksen yhteydessä olisi eduksi arvioida myös puustoisten jokirannan kuvioiden soveltuvuus/soveltumattomuus liito-oravan elinympäristöksi.

Kaavassa on maantielle 2255 (Turuntie) esitetty katualuetta noin 470 metrin matkalla. Asemakaavan hyväksyminen ei kuitenkaan muuta maantietä kaduksi, vaan se tapahtuu vasta kunnan tekemällä erillisellä ns. kadunpitu päätöksellä.

Lausunto on laadittu yhdessä luonnonsuojeluyksikön ja liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa.

Kaavan laatijan vastine

Asemakaavaa kehitettäessä tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa virkistysalueita myös suunnittelualueelle. Korttelien 7 ja 8 välissä on viherkäytävä, jonka kautta on suunniteltu kulku Aurajoen rannassa oleville polkureiteille.

Riihikoski-Lallin osayleiskaavan käyttö kaavasuunnittelun ohjauksessa on ongelmallista, sillä sen sisältö on paikoin vanhentunut. Erityisesti tämä tulee esille suunnittelualueen pohjoispuolella, jossa suuri osa osayleiskaavaan merkitystä maa- ja metsätalousalueesta (MT/s) on asemakaavoitettu asuntoalueeksi. Tapahtuneen rakentumisen myötä Riihikosken taajama ulottuu keskustan kohdalla merkittävästi osayleiskaavan laadinta-aikaa lähemmäs Aurajokea. Tällä on vaikutusta lähiympäristöönkin. Suunnittelualueelle jo asemakaavoitettuja tonttialueita ei ole taloudellisesti ja toiminnallisesti perusteltua poistaa tai pienentää, sillä ne tukeutuvat jo toteutettuun infrastruktuuriin. Maakuntakaavassa on huomioitu taajaman laajuus siten, että se mahdollistaa voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelirakenteen toteuttamisen. Osayleiskaava ja maakuntakaava eivät kumpikaan puolla taajaman laajentamista etelän suuntaan peltoaukealle.

Yhtenäisemmän tarkastelualueen vuoksi on perusteltua laajentaa asemakaavoitettavaa aluetta Aurajokeen asti, ja ottaa siten mukaan myös rantavyöhykettä, vaikka se esitetäänkin säilytettävän nykyisellään. Jotta laajentuvan suunnittelualueen luontoarvot saadaan selvitettyä kattavammin, teetetään Aurajoen rantavyöhykettä koskeva luontoarvojen perusselvitys. Asemakaavan laajentaminen

Aurajokeen asti mahdollistaa rannan käytön ohjaamisen tarkemmin, sisältäen myös ulkoilureittien merkinnät.

Asemakaavan muutoksella osa Turuntietä merkitään kaduksi, mutta Riihikosken taajamaan jää vielä maantiekseksi merkittyjä jaksoja.

Turun museokeskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

museopalvelujohtaja Juhani Ruohonen

tutkija Maarit Talamo-Kemiläinen

15.8.2020

Valmistelijat: tutkijat Sanna Saunaluoma ja Paula Saarento

Pöytyän kunta on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunnon Pajamäen alueen asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksesta. Suunnittelualue sijaitsee Riihikosken taajaman eteläosassa, Turuntien ja Aurajoen välissä. Asemakaavan muutoksella tarkastellaan korttelialueiden merkintöjä nykyisten käyttötarpeiden pohjalta. Alueelle sijoitetaan pientalojen ja toimitilojen korttelialueita, ja asemakaavassa tullaan huomioimaan alueella oleva vanha arvokas rakennuskanta tontti- ja rakennuskohtaisilla suojelumerkinnöillä.

Asemakaavoitettava alue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävällä maisema-alueella ja siellä kulkeva Turuntie on vuosisatoja vanha valtakunnallisesti merkittävä tieympäristö. Asemakaavatyön yhteydessä on selvitetty alueen asutuksen muodostumisen historia ja rakennusinventointia on päivitetty valokuvin.

Turuntien varrella sijaitsee Riihikosken vanhaa raittiasutusta. Vanhaa rakennuskantaa on jäljellä Mäntyvaaran ja Mäkitalon kiinteistöjen alueella, jotka kaavassa on huomioitu säilytettävänä ympäristöinä. Mäntyvaaran rakennuskokonaisuuden (Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon / entisen Turun maakuntamuseon inventoinnissa todettu paikallisesti merkittäväksi) päärakennus on asemakaavassa merkitty suojeltavaksi rakennukseksi.

Asemakaavaan sisällytetty peltoalueen raja selkiinnyttää Riihikosken rakennetun taajaman ja valtakunnallisesti merkittävän avoimen maisema-alueen suhdetta.

Tämänhetkisten tietojen mukaan Pajamäen suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole asiasta huomautettavaa arkeologisen eikä rakennetun kulttuuriperinnön osalta.

Kaavan laatijan vastine

Lausunnossa ei esitetä tehtäväksi muutoksia asemakaavan luonnokseen.

20.11.2020 aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu