

PYHÄRANNAN KUNTA

ROHDAISTEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

LUONNOS

Versio 0.9



22.4.2025

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	5
1.4. Asemakaavan esitystapa	5
2. Lähtökohdat	6
2.1. Selvitys suunnittelualan oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö	8
Rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet	8
Muinaismuistot	9
Maanomistus	9
Tekninen huolto	9
Palvelut	9
2.2. Suunnittelutilanne	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	12
Asemakaava	13
Rakennusjärjestys	14
Kaavan pohjakartta	14
Rakennuskiellot	14
3. Suunnittelun vaiheet	15
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	15
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	15
Viranomaisyhteistyö	15
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	15
Kaavaehdotus	15
Kaavan hyväksyminen	15

4. Asemakaavan kuvaus 16

4.1.	Kaavan rakenne	16
	Mitoitus.....	16
4.2.	Aluevaraukset	17
	Korttelialueet	17
	Liikennealueet	17
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	17
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	17
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
	Ilmastovaikutukset	19
	Muut vaikutukset	20

5. Asemakaavan toteutus 21

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	21
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	21
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	21

LIITTEET 1) Asemakaavan seurantalomake (lisätään kaavaehdotusvaiheessa)
 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	22.4.2025	Käsitelty Pyhärannan kunnanhallituksessa __.__.____ § __
1.0	Kaavaehdotus	__.__.____	Käsitelty Pyhärannan kunnanhallituksessa __.__.____ § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

PYHÄRANNAN KUNTA ROHDAISTEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:

Voimassa olevan asemakaavan korttelia 12 (osa), korttelia 22 (osa) ja korttelia 59 sekä maantien aluetta ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 12 (osa), 22 (osa) ja 59 sekä maantien aluetta ja katualuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut rakennusarkkitehti Iris Hongisto Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

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

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pyhärannan kunnassa, Vähäkylän alueella noin 850 metriä Pyhärannan kirkonkylästä Rohdaisista pohjoiseen. Suunnittelualue sijoittuu Rantatien molemmin puolin, Rantatien ja Riihikujan risteyksen pohjois- ja länsipuolelle.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa asemakaavoittamattomiin peltoalueisiin ja maatilojen talouskeskusten korttelialueeseen, lännessä uimaranta-alueeseen, etelässä asuinrakennusten korttelialueeseen, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja maantien alueeseen sekä idässä erillispientalojen korttelialueeseen ja lähivirkistysalueeseen.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavamuutosalueelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten kortteli-alueita, mutta alueen rakentamiseksi ei ole herännyt kysyntää. Kaavan tavoitteena on päivittää alueen maankäyttöä ja osoittaa kaava-alueelle erillispientalojen rakennuspaikkoja.

Toteutuessaan asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

1.4. Asemakaavan esitystapa

Asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Vähäkylän alueella ja sijoittuu Rantatien molemmin puolin, Rantatien ja Riihikujan risteyksen pohjois- ja länsipuolille. Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (RA-1) korttelin 22 rakennuspaikkaa 1 (kiinteistöllä 631-416-25-10 Erämaja) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (RA-2) korttelin 12 rakennuspaikkoja 4 ja 5 (kiinteistöillä 631-416-25-8 Suhonen ja 631-416-25-9 Innola) ja korttelin 59 rakennuspaikkaa 1 (kiinteistöllä 631-416-25-11 Rantala). Asemakaavan muutos koskee myös katualuetta (Suvipolku) kiinteistöllä 631-416-25-3 Laukola ja maantien aluetta (Rantatie) kiinteistöillä 631-895-0-1960 Unaja-Pyhäranta yhdystie ja 631-416-25-3 Laukola.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta, mutta voimassa olevassa asemakaavassa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi osoitettua metsä- ja peltoaluetta Pyhärannan taajamassa. Suunnittelualueen lähiympäristössä on peltoalueita, tiheäpuustoinen merenrantaan rajoittuva lehtipuuvaltainen metsäalue sekä rakennettujen erillispientalojen ja maatilojen taajamakeskusten korttelialueiden pihapiirejä.

Suunnittelualueen maalaji on pääasiassa hiekkamoreenia, mutta korttelin 22 osalta pohjamaalajiltaan savea ja pintamaalajiltaan karkeaa hietaa. (Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara>)





Korttelin 12 maastoa ja maisemaa (kiinteistöt 631-416-25-8 ja 631-416-25-9).



Korttelin 22 maastoa ja maisemaa (kiinteistö 631-416-25-10).



Kortteleiden 12 ja 59 välistä kulkeva Suvipolku ja korttelin 59 maastoa.

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään/kesän 2025 aikana ja sen tuloksia käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella korttelissa 12 sijaitsee useampia pieniä purkukuntoisia rakennuksia. Muuten suunnittelualue on rakentamaton. Suunnittelualueen lähiympäristössä on rakennettuja erillispientalojen korttelialueita sekä maatilojen talouskeskusten korttelialueita.



Rakennuksia korttelissa 12 (kiinteistöt 631-416-25-8 ja 631-416-25-9).



Rakennuksia korttelissa 12 (kiinteistöt 631-416-25-8 ja 631-416-25-9).



Suunnittelualueen keskellä kulkeva maantien alue (Rantatie) korttelin 12 suunnasta katsottuna.

Rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet

Suunnittelualue rajautuu etelässä voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuun asuinrakennusten korttelialueeseen, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (kiinteistöillä 631-416-3-13 PAPINRANTA ja 631-416-3-35 PAPINRANTA II). Tontilla sijaitsee rakennus, joka on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa suojeltavaksi

rakennukseksi. Tontin rakennukset ovat arvokas, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus.



Suunnittelualan korttelin 12 eteläpuolelta näkyvä suojeltu rakennus.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita.

Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistöt ovat pääasiassa Pyhärannan kunnan omistuksessa, maantien osalta valtion omistuksessa.

Tekninen huolto

Kaava-alue on liitettävissä sähkö- ja vesihuoltoverkoston.

Palvelut

Suunnitteluala tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Pyhärannan kirkonkylän Rohdaisten palvelut sijaitsevat noin 850 metrin päässä suunnittelualueelta etelään.

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 hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Maakuntakaava

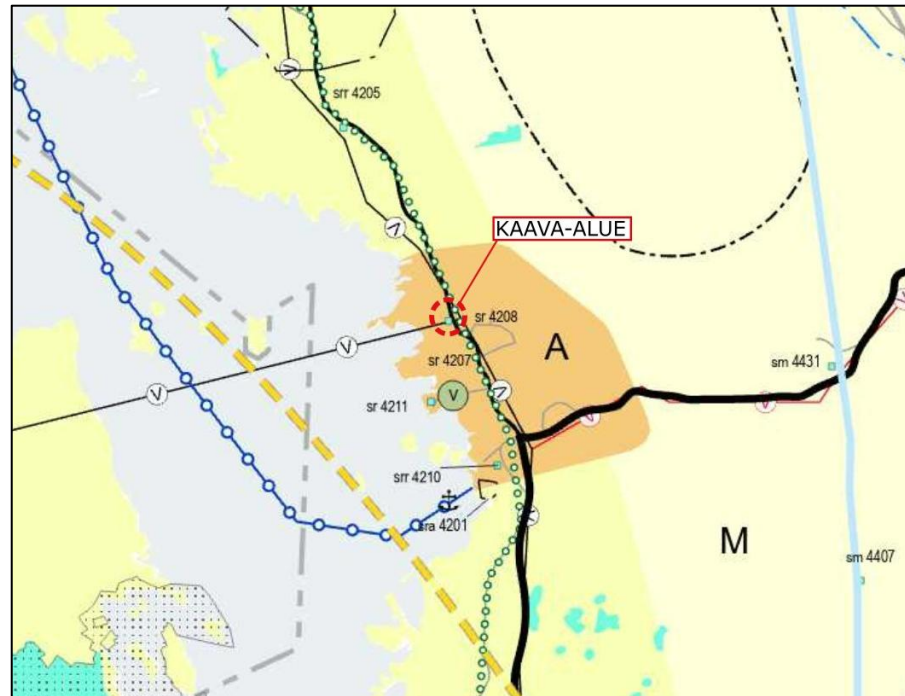
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavan*, joka on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 *Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan*, ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A). Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5–7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta. Suunnittelualueen läpi kulkee myös yhdystien tai pääkadun merkintä (yt), ohjeellinen ulkoilureitti sekä vesihuoltolinja (V).

Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä, jossa suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti:



Suunnittelualueetta koskevat maakuntakaavamääräykset:

A	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: 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.
yt	YHDYSTIE TAI PÄÄKATU / UUSI YHDYSTIE TAI PÄÄKATU / OHJEELLINEN YHDYSTIE (TPLMK)
○○○○○○○○○○	OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (LAVMK) Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa. SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.
—(V)—	VESIHUOLTOLINJA (VSMK, SSMK) / UUSI VESIHUOLTOLINJA (VSMK, TKSMK, SSMK)

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5–7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.



LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN (VSMK, SSMK, LAVMK)

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

- ① 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
- ② 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
- ③ 3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %
- ④ 2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %
- ⑤ 0-2 lay/km, vapaata rantaa 80 %
- ⑥ 0-3 lay/km, vapaata rantaa 60 %
- ⑦ lay/km mitoitus tulee ratkaista yksityiskohtaisessa suunnittelussa, vapaata rantaa 40%

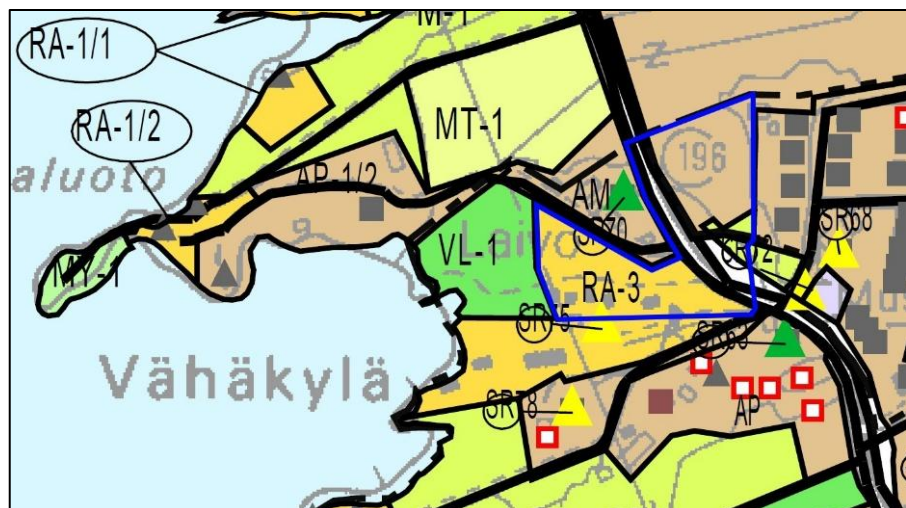
Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

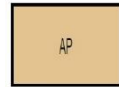
Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Varsinais-Suomen maakuntahallitus päätti kokouksessaan 27.1.2025 kuuluttaa vireille vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan, ja asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.2.–23.3.2025.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on 23.2.2006 voimaantullut oikeusvaikutteinen Pyhärannan rantayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-3), pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja pieneltä osin maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta Pyhärannan rantayleiskaava, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajausta sinisellä:



Voimassa olevat yleiskaavamääräykset:

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE
Alueelle saa rakentaa asuinrakennuksia ja niihin kuuluvia talousrakennuksia. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Uudisrakennusten tulee sopia muodoiltaan ja materiaaleiltaan ympäristöönsä ja niiden julkisivuissa tulee suosia puuta.
Kerrosala määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan.



LOMA-ASUNTOALUE
Alue on rantakaavoitettu. Aluetta koskevat määräykset näkyvät kyseisistä ranta-asemakaavoista.



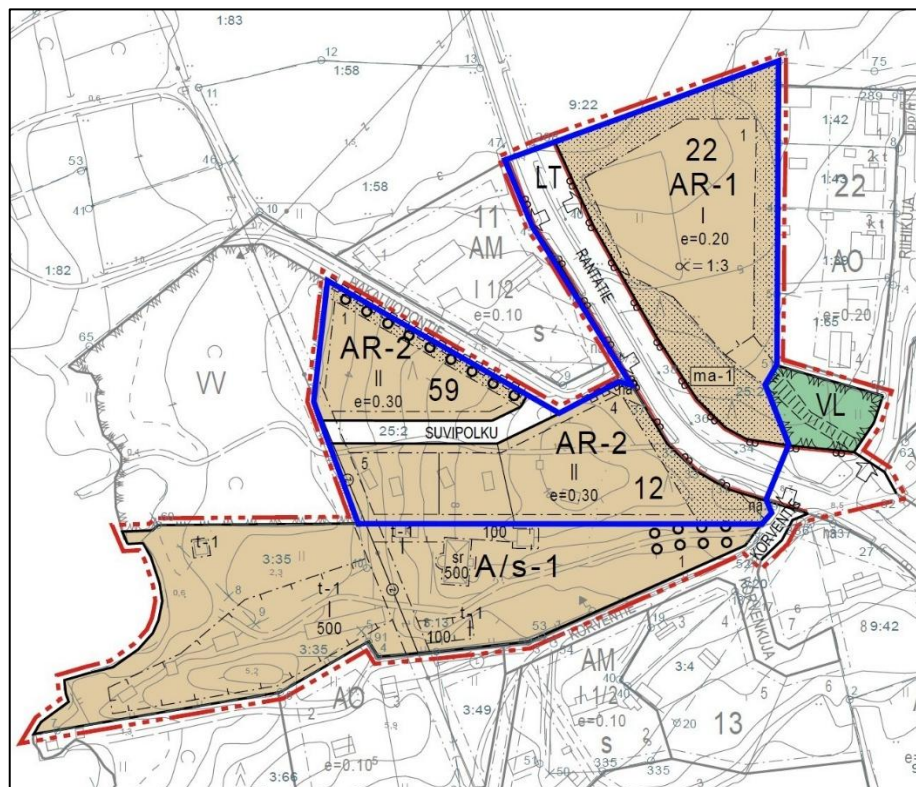
MAA- JA METSÄTALOUSALUE
Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle sallitaan hajakentäminen. Rakentaminen on sovitettava ympäröivään rakennus- ja maastoon sekä reunavyöhykkeisiin.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pyhärannan kunnanvaltuuston 11.6.2012 § 23 hyväksymä Rohdaisten asemakaava, asemakaavan muutos ja asemakaavan kumoaminen (nro 204).

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osin osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten kortteli-alueeksi (AR-1, AR-2). Lisäksi suunnittelualue on osin osoitettu maantien alueeksi (LT) sekä kaduksi.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta (muutosalue sinisellä):





Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Julkisivut ja vesikatot tulee porrastaa poikkisuunnassa vähintään 1.5 metriä siten, että suurin yhtenäinen julkisivun pituus ja kattopinnan yhtenäinen pituus räystää pois luetuina eli ylitä 18 metriä. Autopaikat tulee sijoittaa suojaisasti siten, etteivät ne hallitse maisemaa. Vähintään puolet autopaikoista tulee kattaa.



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Rakennukset tulee sovittaa huolellisesti ympäristöönsä ja maastonmuotoihin. Alueelle ei saa rakentaa erillispientaloja.



Maantien alue.

Rakennusjärjestys

Pyhärannan kunnassa on voimassa 13.10.2014 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Vuoden 2025 alusta voimaan tulleen rakentamislain mukaan kunnan tulee uusia rakennusjärjestys uuden lain mukaiseksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

Kaavan pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on laadittu ja hyväksytty vuonna 2006 ja se täyttää alueidenkäyttölain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä 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

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 22.4.2025.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kunnanhallitus on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta ____ § _____. Vireilletulosta on ilmoitettu kunnan verkkosivuilla ____.

Pyhärannan kunnanhallitus on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 22.4.2025 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan ____ § _____.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä ____-____.

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAEHDOTUSVAIHEESSA)

Pyhärannan kunnanhallitus on käsitellyt ____ päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan ____ § _____.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä ____-____.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAN HYVÄKSYMISVAIHEESSA)

Pyhärannan kunnanhallitus on hyväksynyt ____ päivätyn Rohdaisten asemakaavan muutoksen kokouksessaan ____ § _____.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaava-alue koostuu kiinteistöistä 631-416-25-8 Suhonen, 631-416-25-9 Innola, 631-416-25-10 Erämaja, 631-416-25-11 Rantala sekä osasta kiinteistöjä 631-415-25-3 Laukola ja 631-895-0-1960 Unaja-Pyhäranta yhdystie. Kaavamuutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR-1, AR-2), katualueeksi sekä maantien alueeksi (LT).

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä katualuetta ja maantien aluetta (LT).

Mitoitus

Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 2,5 hehtaaria.

Erillispientalojen korttelialuetta on osoitettu noin 2 hehtaaria, maantien aluetta noin 0,4 hehtaaria ja katualuetta noin 0,1 hehtaaria.

Erillispientalojen korttelialueiden rakennuspaikkojen tehokkuusluvuksi on osoitettu $e=0.25$. Korttelin 12 rakennuspaikoille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 1718 $k\cdot m^2$, korttelin 22 rakennuspaikoille noin 2469 $k\cdot m^2$ ja korttelin 59 rakennuspaikoille 809 $k\cdot m^2$. Kokonaisrakennusoikeus kaavamuutosalueella on yhteensä 4996 $k\cdot m^2$. Kokonaisrakennusoikeus pysyy muutettavaan kaavaan verrattuna kutakuinkin samana.

Korttelin 22 rakennuspaikoille (5, 6 ja 7), korttelin 59 rakennuspaikalle 2 ja korttelin 12 rakennuspaikoille 4 ja 5 on osoitettu suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II ja korttelin 12 rakennuspaikoille 6 ja 7 ja korttelin 59 rakennuspaikalle 1 on osoitettu suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi $1/2$ r II. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoituvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Kerrosluvuissa on huomioitu rakennuspaikkojen mahdollisuus merinäkymiin.

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

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 12 (osa), kortteli 22 (osa) ja kortteli 59



Erillispientalojen korttelialue.

Liikennealueet



Maantien alue.



Katu.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Toteutuessaan kaavamuutoksella saattaa olla positiivisia vaikutuksia alueen väestörakenteeseen ja väestönkehitykseen, kun alueen rakennuspaikoille rakennetaan uutta vakituista asutusta. Kaavamuutoksessa päivitetään alueen rakennuspaikkojen maankäyttöä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueista erillispientalojen korttelialueiksi.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen voimassa olevan asemakaavan mukaisille rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueille. Suunnittelualueen rakentamattomien rakennuspaikkojen lähiympäristössä sijaitsee rakennettuja rakennuspaikkoja kaavan mukaisilla erillispientalojen korttelialueilla, asuinrakennusten korttelialueella, jolla on erityisiä ympäristöarvoja sekä maatilojen talousrakennusten korttelialueilla. Kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavamuutos mahdollistaa erillispientalojen rakentamisen, ja kaava saattaa toteutuessaan osaltaan vahvistaa kunnan elinvoimaisuutta.

Palvelut

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Pyhärannan kuntakeskuksen Rohdaisten palvelut sijaitsevat noin 850 metrin päässä suunnittelualueelta etelään.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee pyhärantalaisittain keskeisellä paikalla ja on hyvin saavutettavissa. Kaavamuutos tukeutuu alueen nykyiseen maantie- ja katuverkostoon.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan välittömiä tai merkittäviä vaikutuksia alueen lähiympäristön rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kaavan yleisten määräysten mukaan korttelialueilla tulee uudisrakennusten sopia korkeusasemiltaan, suuntauksiltaan, muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään toisiinsa, lähimaisemaan sekä ympäristöön. Määräyksellä on varmistettu laadukkaan ympäristön toteutuminen.

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia tekniseen huoltoon. Rakennuspaikat ovat liitettävissä sähkö- ja vesihuoltoverkostoon.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Kaavamuutoksella pyritään toteuttamaan hyvää sosiaalista ympäristöä, jossa on huomioitu myös lähiympäristön virkistysarvot.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luonnonarvoja, jotka tulisi huomioida kaavassa eikä kaavamuutoksesta arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakentamiseen. Kaavamuutoksessa osoitetut kerrosluvut ovat maltillisia, rakennuspaikoille on osoitettu istutettavia / puustoisena säilytettäviä alueen osia ja kaavan yleisten määräysten mukaan rakennusten

tulee sopia korkeusasemiltaan, suuntaukseltaan, muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään toisiinsa, lähimaisemaan ja ympäristöön. Myös yleisten määräysten mukaan rakentamattomat alueen osat tulee istuttaa ja hoitaa sekä katujen, kevyen liikenteen väylien ja muun yhdyskuntatekniikan suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota maiseman ja luonnon- ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen.

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään/kesän 2025 aikana, jonka tuloksia käsitellään kaavan ehdotusvaiheessa.

Pohjavedet

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Ilmastovaikutukset

EU on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä vuoden 1990 tasosta. Euroopan unionin ilmasto- ja energialainsäädännön velvoitteet ja poliittiset päätökset sitovat myös Suomea. Suomen hiilineutraaliustavoite tarkoittaa, että vuonna 2035 kasvihuonekaasupäästöjen ja nettohiilinielun tulee olla samalla tasolla ja siitä eteenpäin nettohiilinielun tulee olla päästöjä suurempi. Käsillä olevan asemakaavan muutoksen ilmastovaikutukset liittyvät pääosin rakentamattomien tonttien rakentamiseen ja rakentamisen myötä kasvaviin asumisesta aiheutuviin päästöihin.

Ympäristöministeriön mukaan rakennusmateriaalien osuus rakennuksen elinkaaren aikaisista kasvihuonekaasupäästöistä on merkittävä ja sen suhteellinen merkitys kasvaa rakennusten energiatehokkuuden parantuessa ja rakennuksen käytön aikaisten kasvihuonekaasupäästöjen vähentyessä. Pääosa rakennusmateriaalien ja -tuotteiden aiheuttamista päästöistä syntyy valmistusvaiheessa. Valtioneuvoston selonteon *Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energiastrategia* (6/2022 vp) rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat kulutuspuolelta tarkasteltuna noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Olemassa olevan rakennuskannan elinkaaren vähähiilisyyden kannalta keskeinen toimenpide on energiatehokkuuden parantaminen, kun taas uusissa energiatehokkaissa rakennuksissa elinkaaren päästöistä merkittävä osa syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta. Varsinais-Suomen il-

mastotiekartan 2030 mukaan Varsinais-Suomen kasvihuonepäästöistä 21 % aiheutuu lämmityksestä ja 9 % sähkönkulutuksesta (2020). Yli puolet lämmityksen päästöistä syntyy kotitalouksissa ja rakennusten käytön aikaisista päästöistä 76 % onkin energiankäytön päästöjä.

Kaavamuutoksen ei arvioida automaattisesti kasvattavan alueen liikennemääriä, mutta on kuitenkin realistista arvioida, että kaavamuutoksella voi olla jonkin verran vaikutusta alueen liikennemäärien kasvuun. Traficomin mukaan Suomen liikenteen pakokaasupäästöjen ja energiankulutuksen laskentajärjestelmä LIPASTOn mukaan vuonna 2021 tieliikenteen hiilidioksidipäästöistä (yhteensä 9,4 milj. tonnia) noin 53 % syntyi henkilöautoista, noin 33 % kuorma-autoista, noin 8,5 % pakettiautoista, lähes 4 % linja-autoista ja noin 1 % moottoripyöristä, mopoista ja mopoautoista (<https://tieto.traficom.fi/fi/tilastot/liikenteen-co2-paastot-liikennemuodoittain-seka-maakunnittain>). Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) kuntien ja alueiden ilmastotyön indikaattorin mukaan Pyhärannan kunnassa henkilöautojen keskimääräiset päästöt vuonna 2021 olivat 163,7 (gCO₂), kun henkilöautojen laskennallinen osuus asukasta kohden oli 0,66 kappaletta. Ladattavien hybridien, kaasuautojen sekä sähköautojen osuus koko henkilöautokannasta vuonna 2021 oli 1,52 %.

Kaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakentamiseen sitä täydentäen. Etäisyydet Pyhärannan kirkonkylän Rohdaisten palveluihin ovat lyhyet ja palvelut ovat saavutettavissa kävelen ja pyöräillen. Kaavamuutos ei vähennä virkistysalueiden määrää. Kaava-alueella uudisrakentaminen voi vaatia vähäistä kasvillisuuden poistamista rakennuspaikalta, jolla on suoraan vaikutus hiilensidontaan ja hiilinielun määrään.

Muut vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, kuntatalouteen tai elinkeino- ja yritystoimintaan.

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 on varmistettava, että mahdollisissa onnettomuustilanteissa pelastusajoneuvoilla on vapaa pääsy onnettomuuskohteeseen.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Pyhärannan kunta.

Turussa __.__.202__

Nosto Consulting Oy

Iiris Hongisto
Rakennusarkkitehti