

PYHÄJÄRVEN KUNTA

ROHDAISTEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



22.4.2025 25.9.2025

Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja

Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

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 korttelialueiden pihapiirejä ja maatilojen talouskeskusten korttelialueiden pihapiirejä.

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

Rakennettu ympäristö

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun ympäristön arvokohteita, mutta suunnittelualue rajautuu etelässä voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuun asuinrakennusten korttelialueeseen, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (A/s-1) (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.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevalle, voimassa olevassa Rohdaisten rakennuskaavassa osoitetulle maatilojen talouskeskusten korttelialueelle (AM) on osoitettu kulttuurimaiseman kannalta arvokas rakennusala (s).

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita.

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.

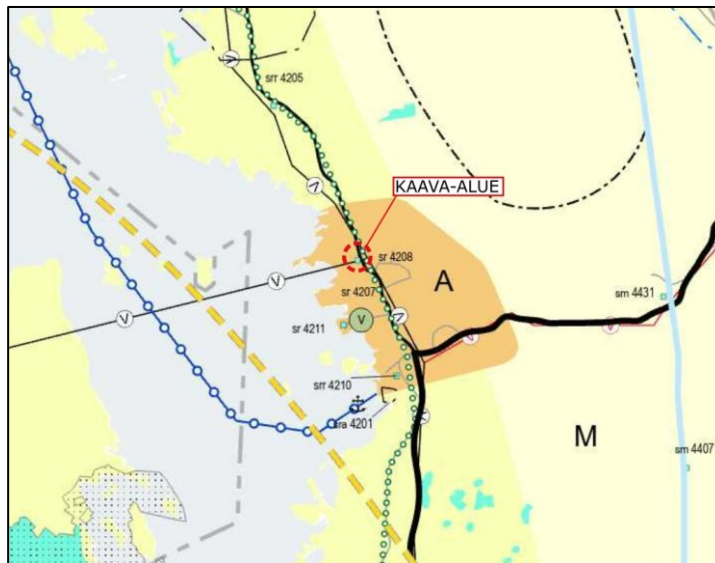
Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan*, joka on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

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).

Suunnittelualueen lähiympäristöön (suunnittelualueen eteläpuolelle) on osoitettu seudullinen merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus (sr 4208).

Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä, jossa suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti:



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 viireille vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan, ja asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.2.-23.3.2025. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 18.9.2025.

Yleiskaava

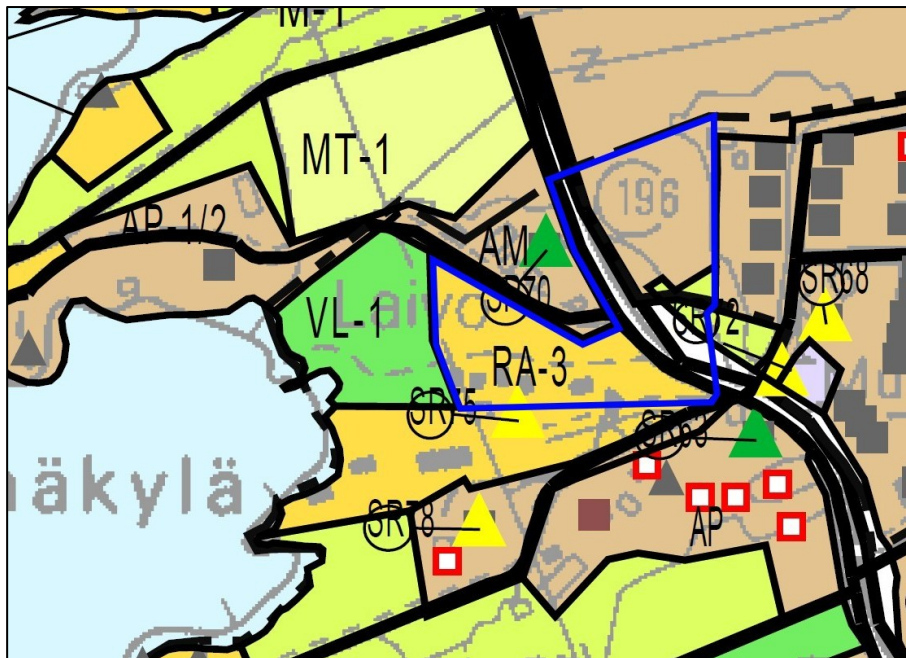
Suunnittelualueella on 23.2.2006 voimaantullut oikeusvaikutteinen Pyhärannan rantayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-3), pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja pieneltä osin maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Suunnittelualueen läheisyyteen (suunnittelualueen eteläpuolelle) on osoitettu rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava rakennus, rakennusryhmä tai kohde (SR75). Merkinnällä on osoitettu paikallisesti arvokas rakennus, rakennusryhmä tai kohde, joka tulisi ympäristöineen säilyttää. Niissä ei saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai yleisesti kohteen kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän pyrkimyksen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä entistämään. Uudisrakennusten tulee sopeutua

ympäristön rakennuksiin ja alueen luonteeseen julkisivujen, rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja väriytyksen sekä kattokaltevuuden kannalta.

Suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava rakennus, rakennusryhmä tai kohde (SR70). Merkinnällä on osoitettu ne maisemallisesti arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät tai kohteet, jotka tulisi säilyttää. Niissä ei saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai yleisesti kohteen kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä.

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



Pyhärannan rantaosayleiskaavan muutos

Kunnanhallitus on päättänyt 31.1.2023 § 59 asettaa Pyhärannan rantaosayleiskaavan vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Rantaosayleiskaavan muutoksen tavoitteena on tarkistaa ja korjata voimassa oleva Pyhärannan rantayleiskaava vastaamaan nykyisiä lainsäädäntöjä ja nykyisiä tarpeita.

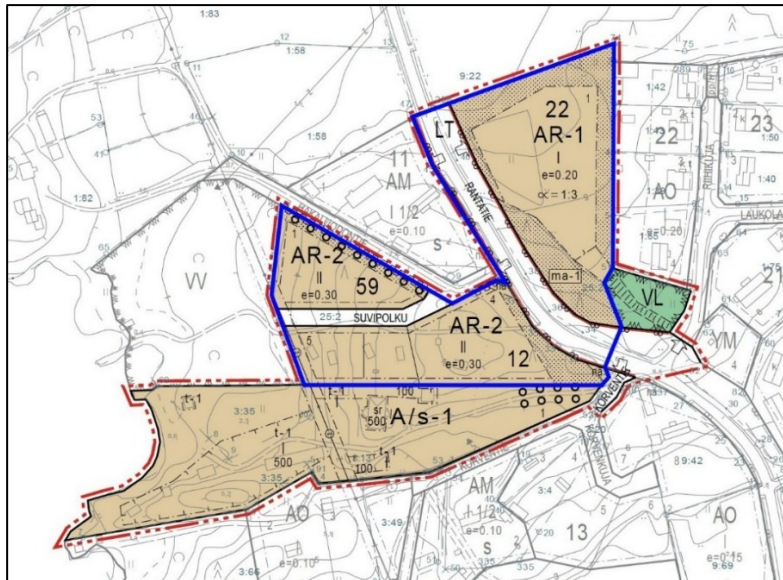
Asemakaava

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 korttelialueeksi (AR-1, AR-

2). Lisäksi suunnittelualue on osin osoitettu maantien alueeksi (LT) sekä kaduksi. Suunnittelualueen korttelin 22 eteläosaan on osoitettu maisemallisesti arvokas puustoinen vyöhyke, jota tulee hoitaa perinnemaisemana (ma-1).

Ote voimassa olevasta asemakaavasta (kaavamuutosalue rajattu sinisellä):



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 (hyväksytty 17.7.2006) täyttää alueidenkäyttölaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueen voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet erillispientalojen korttelialueiksi.

Toteutuessaan asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2.3 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelta laaditaan:

- Nykytilanneselvitys
- Luontoselvitys (kevät/kesä 2025)

Mahdollisten muiden lisäselvitysten tarvetta tarkastellaan kaavatyön aikana.

2.4 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

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

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

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, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Pyhärannan kunnan hallintokunnat, joiden toimialaa hanke koskee
- viranomaiset: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Vakka-Suomen Voima Oy
- Pyhärannan vesihuoltolaitos

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Toukokuu 2025:

Asemakaavan muutoksen laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma* tiedoksi ja nähtävillä yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan ilmoituslehdissä. Aineisto pidetään nähtävillä kunnassa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon.

Kaavaluonnoksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Lokakuu 2025:

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

Joulukuu 2025:

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:

rakennusarkkitehti Iris Hongisto
puh. 050 551 6777, iris.hongisto@nostoconsulting.fi

nuorempi suunnittelija, rakennusarkkitehti Elviira Niinen
puh. 050 464 5556, elviira.niinen@nostoconsulting.fi

dipl.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 Turku

Pyhärannan kunta:

kunnanjohtaja Jukka Laiho
puh. 044 738 3413, jukka.laiho@pyharanta.fi

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

Lasikuja 6, 27320 Ihode

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