



Pyhärannan kunta
kunta@pyharanta.fi

Viite: Lausuntopyyntö 9.6.2025

Lausunto asemakaavaluonnoksesta: Rohdaisten asemakaavamuutos, Pyhäranta

Pyhärannan kunnanhallitus on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Rohdaisten asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta. Lausuntopyyntö koskee 22.4.2025 päivättyä kaavakarttaa ja -selostusta liitteineen.

Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle erillispientalojen rakennuspaikkoja voimassa olevassa *Rohdaisten asemakaavassa* (2012) osoitetun, toteutumattoman rivitalorakentamisen sijaan.

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Kaavaselostuksessa on todettu suunnittelualueen kaavatilanne pääosin asianmukaisesti. Selostuksessa kaavaotteiden yhteydessä käsiteltyihin kaavamerkintöihin ja -määräyksiin tulee kuitenkin vielä täydentää suunnittelualueen itäosaan osoitettu asemakaavamerkintä *maisemallisesti arvokkaasta puustoisesta vyöhykkeestä, jota tulee hoitaa perinnemaisemana* (ma-1) ja asema-, yleis- ja maakuntakaavassa suunnittelualueen läheisyyteen osoitetut rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat merkinnät.

Rantatien länsipuoleinen osa suunnittelualueesta on osoitettu asemakaavan laatimista ohjaavassa *Pyhärannan rantayleiskaavassa* (2006) *loma-asuntoalueeksi* (RA-3). Vaikka myös voimassa oleva asemakaava poikkeaa tästä, on poikkeaminen silti tarpeen todeta ja perustella kaavaselostuksessa.

Kaavakarttaan on vielä tarpeen täsmentää tarkemmat rakennusalat rakentamiselle. Määräyksiin voisi myös lisätä tarkempaa ohjeistusta esimerkiksi rakennusten sijoittumisista tonteille, kuten esimerkiksi, että päädyt tulee sijoittaa tielle päin, mikä edistäisi rakentamisen sopeutumista maisemaan ja loisi myös kyläraittyylistä kokonaisuutta.

Kaavamerkinnöissä on hyvä huomioida ympäristöministeriön asetus 311/2024 *maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta*.

Maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole inventoinneissa tunnistettuja maiseman tai rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueita tai -kohteita, mutta sen tuntumassa on rakennusinventoinneissa arvotettuja ja asema-, yleis- ja maakuntakaavassa osoitettuja kohteita. Suunnittelualueen läntisen ja itäisen osan välissä on paikallisesti arvokas Laivo ja suunnittelualueen eteläpuolella eri kaavatasoilla osoitettuja kohteita, kuten kaavaselistuksessa todetusti suunnittelualueen eteläosaan rajautuen maakunnallisesti arvokas, asemakaavasuojeltu Papinrannan päärakennus *asuinrakennusten korttelialueella, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (A/s-1)*.

Kaavaselistuksessa tulee tarkemmin tehdä selkoa näistä rakennetun kulttuuriympäristön arvoista ja arvioida kaavamuutoksen vaikutusta niihin. Lisäksi alueellista vastuumuseota kuullen tulee arvioida tarve päivitys- ja täydennysinventoinnille myös suunnittelualueella olevien rakennusten osalta.

Asemakaavaluonnoksen yleismääräykset uudisrakentamisen sopeuttamisesta lähiympäristöön mm. korkeusasemaltaan, suuntaukseltaan ja muodoiltaan sekä rakennusten julkisivumateriaaleista, kuten jäljitemateriaalien kieltäminen, ohjaavat rakentamista hyvin myös kulttuuriympäristöä huomioiden.

Luonnonsuojelu

ELY-keskus pitää hyvänä, että kaava-alueella kiinnitetään erityistä huomiota luonnon ominaispiirteiden säilyttämiseen. Rakentamattomilla alueen osilla on suositeltavaa säästää olemassa olevaa kasvillisuutta ja istutuksissa tulee käyttää kotoperäistä lajistoa. Jos alueita hoidetaan, tulee hoitotoimenpiteissä huomioida luonnon monimuotoisuus.

Luontoselvityksessä tulee selvittää, onko voimassa olevassa asemakaavassa Rantatien itäpuolella ma-1-merkinnällä osoitetulla alueella perinnebiotooppiarvoja. Mikäli alueella esiintyy esimerkiksi katajakedoille tai hakamaille tyypillistä lajistoa, tulee lajiston hoito huomioida kaavamääräyksissä. Alkuperäislajiston tilalle ei suositella istuttamaan korvaavaa lajistoa.

Kaava-alueelta on tiedossa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on luonnonsuojelulain mukaan kielletty. Kaava-alueelta ja sen välittömästä läheisyydestä on ilmoitettu myös havaintoja idänkirsikorennosta, jonka mahdolliset lisääntymispaikat kaava-alueella tulee selvittää ja huomioida luonnonsuojelulain edellyttämällä tavalla. Lisäksi tulee selvittää esimerkiksi

lepakkojen esiintyminen ja lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä lintujen (esim. pääskyt) mahdollinen pesintä purettavissa rakennuksissa.

ELY-keskus voi ottaa kaavamuutoksen kantaa luonnonsuojelun osalta tarkemmin vasta luontoselvitysten valmistuttua.

Rakentamiskorkeudet

Rakennusalojen korkeusasema on alimmillaan N2000+4 m. Rakentamiskorkeutta koskevia määräyksiä merivesitulvan varalta ei tarvita.

Hulevedet

Kaavassa ei ole mainintaa hulevesien hallinnasta. Erillispientalojen alue ei ole vakavin hulevesipäästöjen aiheuttaja mutta erityisesti vesistön läheisyys aiheuttaa sen, että hulevesiin tulee kiinnittää huomiota. Piha-alueilla on varattava riittävät alueet ja rakenteet hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn.

Hulevesien hallinnassa tulee suosia luonnonmukaisia vesienhallinnan ratkaisuja, kuten painanteita tai altaita, jotka pidättävät sadetapahtuman aikaisen veden riittävän pitkäksi aikaa, jotta vesi ehtii imeytyä maaperään ja vedessä olevat epäpuhtaudet eivät huuhtoudu vesistöön. Rakenteisiin tulee suunnitella ylivuotoreitti, jota pitkin ylimääräinen vesi pääsee kulkeutumaan eteenpäin ilman että se aiheuttaa vahinkoa omaisuudelle.

Yleisesti käytetty viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyjärjestelmän tulee tyhjentyä noin 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään. Korttelialueiden hulevedet johdetaan tontikohtaisista suunnitelmista katualueen ojiin, painanteisiin tai hulevesiverkostoon. Perustusten kuivatusvedet saa johtaa suoraan hulevesiverkostoon.

Ensisijaisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan. Suunnitelmat riittävälle hulevesien käsittelyjärjestelmälle käsitellään rakentamislupavaiheessa.

Ilmastokestävyys

Kaavaselostuksessa on tunnistettu kaavaratkaisun keskeisimpiä ilmastovaikutuksia, kuten aiemmin pitkälti rakentumattomien tonttien rakentaminen ja sen myötä kasvillisuuden väheneminen, sekä uuden vakituisen asumisen vaikutukset.

Kaavaluonnoksen yleismääräykset mm. rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön ja rakentamattomien osien istuttamisesta ohjaavat rakentamista maiseman lisäksi myös ilmastokestävyys näkökulmasta hyvään suuntaan. Kaavaratkaisussa olisi kuitenkin mahdollista ohjata maankäyttöä ja rakentamista vielä paremmin ilmastomuutoksen hillintää

ja muutokseen sopeutumista edistäväksi. Rakentamisen ilmastovaikutusten huomioiminen on erityisen tarpeellista, sillä kaava mahdollistaa rakentamista lähes 5 000 k-m² nykyisellään pitkälti rakentamattomalle alueelle, vaikkei rakennusoikeus muutukaan merkittävästi verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Määräyksiin voisi lisätä ohjausta esimerkiksi puun käyttöön rakennusten rungossa, uudisrakennusten energiatehokkuudesta ja uusiutuvan energian tuottamisesta tai hyödyntämisestä sekä olemassa olevan kasvillisuuden säästämistä tonttien rakentamattomilla osilla. Myös ohjaamalla rakentamista maastonmuodot huomioivaksi saadaan kaavan negatiivisia ilmastovaikutuksia vähennettyä tarpeetonta maastonmuokkausta välttämällä.

Liikenne

Asemakaavan muutosalueeseen sisältyy maantien 1960 Rantatien aluetta, joka asemakaavassa on osoitettu Maantien alueeksi (LT).

Koska Rantatie on maantietä, asemakaavamuutoksesta on hyvä tarkistaa, että maantien suoja-alue, joka on yhdystiellä 20 metriä tien keskilinjasta, on huomioitu rakennusalojen rajaamisessa myös tien länsipuolella, ja että asetuksen mukaiset liittymisnäkemät maantielle on toteutettavissa asemakaavan mukaisesti. Maantien liittymässä näkemäalue tulee osoittaa myös tonttiliittymien kohdalla nä-merkinnällä siltä osin, kun näkemäalue ei kuulu tiealueeseen. Kaavan toteuduttua myös näkemäalueiden toteutumisesta maastossa tulee huolehtia.

Kaavamuutoksessa on myös hyvä tutkia maantien itäpuolelle tehdyn jkp-yhteyden aluevarauksen riittävyyttä pysäkin kohdalla.

Lausunto on laadittu ELY-keskuksen Ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualueella alueidenkäytön yksikössä yhteistyössä luonnonsuojelu- ja vesiyksikön sekä Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muilta osin kaavaluonnokseen lausuttavaa.

Yksikönpäällikkö

Riikka Elo

Ylitarkastaja

Johanna Junnila

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa

Tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
Varsinais-Suomen liitto
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Tämä asiakirja VARELY/4289/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/4289/2025 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Junnila Johanna 18.07.2025 10:07

Ratkaisija Elo Riikka 18.07.2025 11:09