

VASTINE

**PYHÄRANNAN KUNTA**  
**ROHDAISTEN ASEMAKAAVAN MUUTOS**

Rohdaisten asemakaavan muutos on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 9.6.-10.8.2025. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi lausunto, johon kaavan laatijana olen tehnyt vastineen.

| Lausunto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Kaavan laatijan vastine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (18.7.2025):</b></p> <p><b>Kaavaratkaisu ja rakentaminen</b></p> <p>Kaavaselostuksessa on todettu suunnittelualueen kaavatilanne pääosin asianmukaisesti. Selostuksessa kaavaot-<br/>teiden yhteydessä käsiteltyihin kaavamerkintöihin ja -<br/>määräyksiin tulee kuitenkin vielä täydentää suunnittelu-<br/>alueen itäosaan osoitettu asemakaavamerkintä <i>maise-<br/>mallisesti arvokkaasta puustoisesta vyöhykkeestä, jota<br/>tulee hoitaa perinnemaisemana</i> (ma-1) ja asema-, yleis-<br/>ja maakuntakaavassa suunnittelualueen läheisyyteen<br/>osoitetut rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat mer-<br/>kinnät.</p> <p>Rantatien länsipuoleinen osa suunnittelualueesta on osoi-<br/>tettu asemakaavan laatimista ohjaavassa <i>Pyhärannan<br/>rantayleiskaavassa</i> (2006) <i>loma-asuntoalueeksi</i> (RA-3).<br/>Vaikka myös voimassa oleva asemakaava poikkeaa tästä,<br/>on poikkeaminen silti tarpeen todeta ja perustella kaava-<br/>selostuksessa.</p> <p>Kaavakarttaan on vielä tarpeen täsmentää tarkemmat<br/>rakennusalat rakentamiselle. Määräyksiin voisi myös li-<br/>sätä tarkempaa ohjeistusta esimerkiksi rakennusten si-<br/>joittumisista tonteille, kuten esimerkiksi, että päädyt tu-<br/>lee sijoittaa tielle päin, mikä edistäisi rakentamisen so-<br/>peutumista maisemaan ja loisi myös kyläraittyylistä<br/>kokonaisuutta.</p> <p>Kaavamerkinnöissä on hyvä huomioida ympäristöminis-<br/>terion asetus 311/2024 <i>maakunta-, yleis- ja asemakaa-<br/>vojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta</i>.</p> <p><b>Maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö</b></p> <p>Suunnittelualueella ei ole inventoinneissa tunnistettuja<br/>maiseman tai rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueita<br/>tai -kohteita, mutta sen tuntumassa on rakennusinven-<br/>toinneissa arvotettuja ja asema-, yleis- ja maakuntakaa-<br/>vassa osoitettuja kohteita. Suunnittelualueen läntisen ja</p> | <p>Täydennetään kaavaselostusta mainituilta osin.</p> <p>Täydennetään kaavaselostukseen tieto rantayleis-<br/>kaavasta poikkeamisesta.</p> <p>Rakennusalat on rajattu tarkoituksenmukaisesti ja<br/>ympäröivää rakennuskantaa vastaavalla tarkkuu-<br/>della. Lisätään kaavan yleisiin määräyksiin mää-<br/>räys rakennusten harjasuunnan tai päädyn kadun-<br/>suuntaisuudesta.</p> <p>Alueidenkäyttölain siirtymäsäännös on voimassa<br/>vuoden 2028 loppuun saakka. Käytössä olevat kaa-<br/>vanlaadintaan tarkoitetut tietojärjestelmät eivät ole<br/>vielä valmiit asetuksen mukaiseen toimintaan, ja<br/>merkintöjä on tarkoitus siirtyä käyttämään sitten,<br/>kun asetus voidaan ottaa käyttöön.</p> |

| Lausunto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Kaavan laatijan vastine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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 <i>asuinrakennusten korttelialueella, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (A/s-1)</i>.</p> <p>Kaavaselistuksessa tulee tarkemmin tehdä selkoa näistä rakennetun kulttuuriympäristön arvoista ja arvioida kaavamuutoksen vaikutusta niihin. Lisäksi alueellista vastuusesta kuullen tulee arvioida tarve päivitys- ja täydennysinventoinnille myös suunnittelualueella olevien rakennusten osalta.</p> <p>Asemakaavaluonnoksen yleismääräykset uudisrakentamisen sopeuttamisesta lähiympäristöön mm. korkeusasemaltaan, suuntaukseltaan ja muodoiltaan sekä rakennusten julkisivumateriaaleista, kuten jäljitemateriaalien kieltäminen, ohjaavat rakentamista hyvin myös kulttuuriympäristöä huomioiden.</p> <p><b>Luonnonsuojelu</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ELY-keskus voi ottaa kaavamuutoksen kantaa luonnonsuojelun osalta tarkemmin vasta luontoselvitysten valmistuttua.</p> <p><b>Rakentamiskorkeudet</b></p> <p>Rakennusalojen korkeusasema on alimmillaan N2000+4 m. Rakentamiskorkeutta koskevia määräyksiä merivesitulvan varalta ei tarvita.</p> | <p>Täydennetään kaavaselistusta mainituilta osin.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Lisätään kaavakartalle määräys rakennuspaikan rakentamattomien osien hoitamisesta istutettuina tai luonnonmukaisina, ja että istutuksissa tulee suosia kotoperäistä kasvillisuutta.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Suunnittelualueelta laaditussa luontoselvityksessä ei löytynyt sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi ottaa maankäytössä erityisesti huomioon.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Luontoselvitys on käytettävissä kaavaehdotusvaiheessa.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> |

| Lausunto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kaavan laatijan vastine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Hulevedet</b></p> <p>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 viivytämiseen ja käsittelyyn.</p> <p>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.</p> <p>Yleisesti käytetty viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on <math>1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2</math> vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysjärjestelmän tulee tyhjentyä noin 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään. Korttelialueiden hulevedet johdetaan tonttiakohtaisista suunnitelmista katualueen ojiin, painanteisiin tai hulevesiverkostoon. Perustusten kuivatusvedet saa johtaa suoraan hulevesiverkostoon.</p> <p>Ensisijaisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan. Suunnitelmat riittävälle hulevesien käsittelyjärjestelmälle käsitellään rakentamislupavaiheessa.</p> <p><b>Ilmastokestävyys</b></p> <p>Kaavaselostuksessa on tunnistettu kaavaratkaisun keskeisimpiä ilmastovaikutuksia, kuten aiemmin pitkälti rakentamattomien tonttien rakentaminen ja sen myötä kasvillisuuden väheneminen, sekä uuden vakituksen asu- misen vaikutukset.</p> <p>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 huomioi- minen on erityisen tarpeellista, sillä kaava mahdollistaa rakentamista lähes 5 000 k-m<sup>2</sup> nykyisellään pitkälti rakentamattomalle alueelle, vaikkei rakennusoikeus muu- tukaan merkittävästi verrattuna voimassa olevaan ase- makaavaan.</p> <p>Määräyksiin voisi lisätä ohjausta esimerkiksi puun käyt- töön rakennusten rungossa, uudisrakennusten energiate- hokkuudesta ja uusiutuvan energian tuottamisesta tai hyödyntämisestä sekä olemassa olevan kasvillisuuden säästämistä tonttien rakentamattomilla osilla. Myös ohjaamalla rakentamista maastonmuodot huomioivaksi saadaan kaavan negatiivisia ilmastovaikutuksia vähen- nettyä tarpeetonta maastonmuokkausta välttämällä.</p> | <p>Lisätään kaavan yleisiin määräyksiin hulevesiä kos- keva määräys.</p> <p>Lisätään seuraavat ilmastokestävyys ohjaavat yleiset määräykset kaavakartalle ennen ehdotus- vaihetta: <i>”Rakennusten katoille saa sijoittaa uusiu- tuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja lait- teita, kuten aurinkopaneeleita ja -keräimiä”, ”Kaava-alueen rakentamisessa tulee kiinnittää eri- tyistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen” ja ”Rakennukset on sovitettava oleviin maastonmuo- toihin. Laajoja täyttöjä ei sallita.”</i></p> |

| Lausunto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kaavan laatijan vastine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Liikenne</b></p> <p>Asemakaavan muutosalueeseen sisältyy maantien 1960 Rantatien aluetta, joka asemakaavassa on osoitettu Maantien alueeksi (LT).</p> <p>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.</p> <p>Kaavamuutoksessa on myös hyvä tutkia maantien itäpuolelle tehdyn jkp-yhteyden aluevarauksen riittävyyttä pysäkin kohdalla.</p> <p>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.</p> | <p>Tarkistetaan kaavakartalta maantien suoja-alueiden sekä liittymien näkemäalueiden mitoitus ennen kaavaehdotusvaihetta.</p> <p>Maantien pohjoispuolella, kaavan itäosassa olemassa oleva kevyen liikenteen väylä sijaitsee kokonaisuudessaan kaavan LT-alueella. Tarkastellaan mahdollisen jalankululle varatun alueen osan osoittamista maantien eteläpuolella olevan pysäkin ja Suvipolun välille ennen kaavaehdotusvaihetta.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> |

Tampereella 25.9.2025

**Nosto Consulting Oy**

Iiris Hongisto,  
Rakennusarkkitehti