

PYHÄRANNAN KUNTA

ROHDAISTEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~25.9.2025~~ 28.5.2026

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	6
1.4. Asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat	7
2.1. Selvitys suunnittelualan oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	9
Rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet	10
Muinaismuistot	10
Maanomistus	11
Tekninen huolto	11
Palvelut	11
2.2. Suunnittelutilanne	11
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
Maakuntakaava	11
Yleiskaava	13
Asemakaava	15
Rakennusjärjestys	17
Luontoselvitys	17
Kaavan pohjakartta	18
Rakennuskiellot	18
3. Suunnittelun vaiheet	19
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	19
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	19
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	19
Viranomaisyhteistyö	19
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	19
Kaavaehdotus	20
Kaavan hyväksyminen	21

4. Asemakaavan kuvaus	22
4.1. Kaavan rakenne	22
Mitoitus.....	22
4.2. Aluevaraukset	23
Korttelialueet	23
Liikennealueet	23
Erityisalueet.....	23
4.3. Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	23
4.4. Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen	23
4.5. Kaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan	23
4.6. Asemakaavan vaikutukset.....	24
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	24
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	25
Ilmastovaikutukset	26
Muut vaikutukset	28
5. Asemakaavan toteutus.....	29
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	29
5.3. Toteutuksen seuranta.....	29

LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake (toimitetaan, kun on teknisesti mahdollista)
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
	4) Luontoselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy)
	5) Lausunto kaavaluonnoksesta
	6) Vastine lausuntoon kaavaluonnoksesta
	7) Palaute kaavaehdotuksesta
	8) Vastine kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	22.4.2025	Käsitelty Pyhärannan kunnanhallituksessa 3.6.2025 § 160
1.0	Kaavaehdotus	25.9.2025	Käsitelty Pyhärannan kunnanhallituksessa 28.10.2025 § 285
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	28.5.2026	Hyväksytty Pyhärannan kunnanhallituksessa __.__.____ § __
1.2	Arkistoversio	__.__.____	

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 (LT) ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

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

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	9.6.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	9.6.-10.8.2025
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	16.4.-18.5.2026
Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan	____.____.____

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pyhärannan kunnassa, Vähäkylän alueella noin 850 metriä Pyhärannan Rohdaisten kirkonkylästä 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 molemmiin 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 taouskeskusten korttelialueiden pihapiirejä.

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

Suunnittelualueelta on laadittu asemakaavan muutoksen yhteydessä luontoselvitys (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 14.9.2025). Luontoselvityksen mukaan Rantatien itäpuolella on entistä peltoa sekä kaksi pientä puustosaareketta. Suvipolun eteläpuolella kasvaa harvaa, enimmäkseen mänty- ja koivuvaltaista puustoa. Metsikössä on vanhoja, hylättyjä ja huonokuntoisia lautarakenteisia mökkejä. Suvipolusta pohjoiseen kasvaa samantyyppistä metsää, mutta siellä ei ole rakennuksia. Selvityksessä suunnittelualueelta ei löydetty maankäytössä

varsinaisesti huomioitavia kohteita. Luontoselvityksen tuloksia on kuvattu tarkemmin kappaleessa 2.2. kohdassa *Luontoselvitys*.



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.

Rakennettu ympäristö

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

Suunnittelualueelle ei ole osoitettu 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 korttelin 12 eteläpuolelta näkyvä suojeltu rakennus.

Lisäksi suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevalle, voimassa olevassa Rohdaisten rakennuskaavassa osoitetulle maatalojen talouskeskusten korttelialueelle (AM) on osoitettu kulttuurimaiseman kannalta arvokas rakennusala (s).

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita.

Maanomistus

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

Tekninen huolto

Kaava-alue on liitettävissä sähkö- ja vesihuoltoverkkoon.

Palvelut

Suunnittelualue 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 vaihemaakuntakaavan*, joka on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

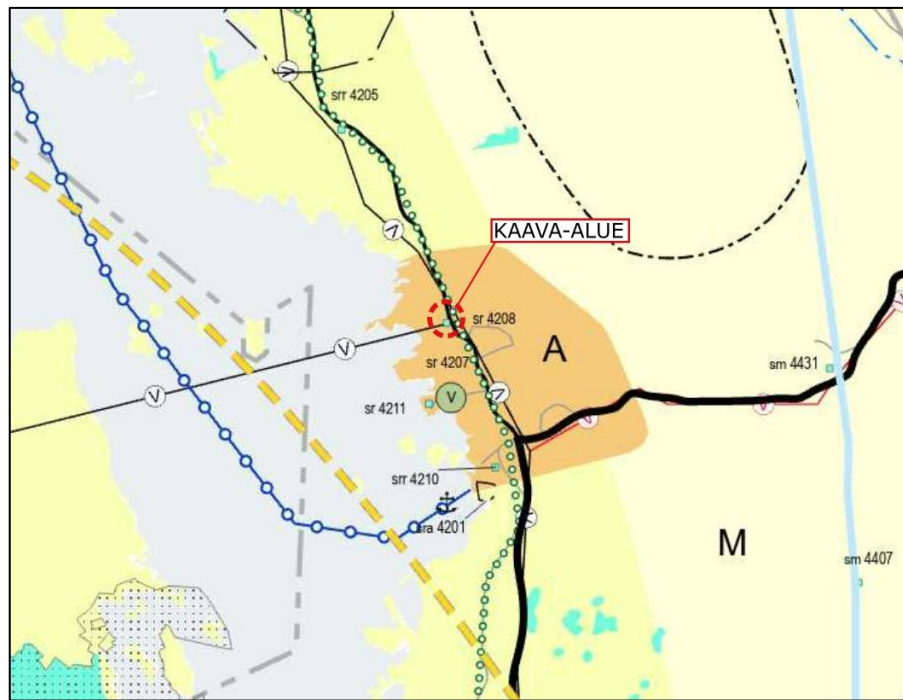
Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 *Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan*, ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 201 §:n mukaisesti

määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

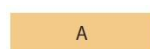
Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A). Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5–7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta. Suunnittelualueen läpi kulkee myös yhdystien tai pääkadun merkintä (yt),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



Suunnittelualuetta 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.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaava eheyttävää ja taajamakuulliset ominaispiirteet huomioivaa.

 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.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.



VESIHUOLTOLINJA (VSMK, SSMK) / UUSI VESIHUOLTOLINJA (VSMK, TKSMMK, 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)

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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 luonnos

Päivitetty 28.5.2026:

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. Maakuntahallitus päätti 20.4.2026 asettaa luonnoksen nähtäville. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu vaihemaakuntakaavaluonnoksessa merkintöjä.

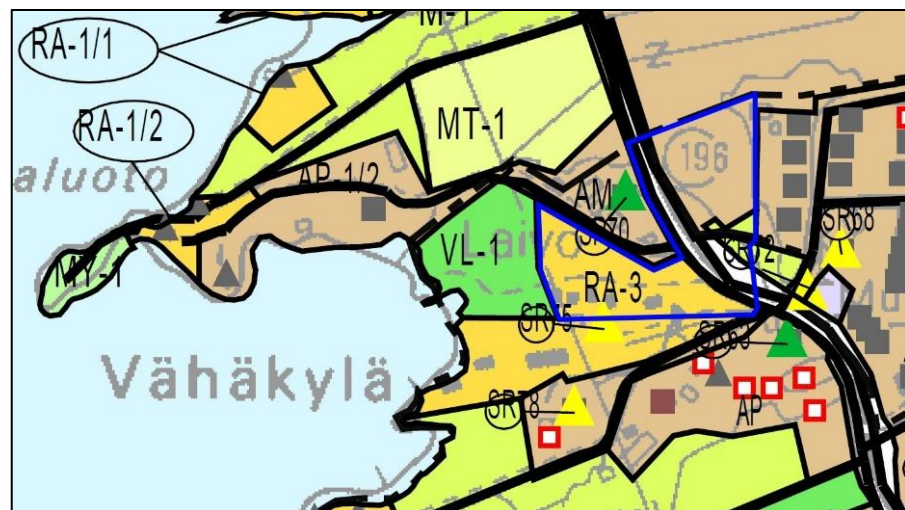
Yleiskaava

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).

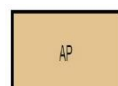
Suunnittelualueen läheisyyteen (suunnittelualueen eteläpuolelle) on osoitettu rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava rakennus, rakennusryhmä tai kohde (SR75). Merkinnällä on osoitettu paikallisesti arvokas rakennus, rakennusryhmä tai kohde, joka tulisi ympäristöineen säilyttää. Niissä ei saa suorittaa 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 värityksen sekä kattokaltevuuden kannalta.

Suunnittelualueen läheisyyteen (suunnittelualueen keskelle) 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 rajaus sinisellä:



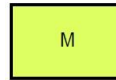
Voimassa olevat yleiskaavamääräykset:



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE
Alueelle saa rakentaa asuinrakennuksia ja niihin kuuluvia talousrakennuksia. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Uudisrakennusten tulee sopia muodoiltaan ja materiaaleiltaan ympäristönsä 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 hajarakentaminen. Rakentaminen on sovittava ympäröivään rakennuskäytön, maastoon sekä reunavyöhykkeisiin.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Osayleiskaava on laadittu MRL:n 42§ mukaisena oikeusvaikutteisena rantaosayleiskaavana. Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen seuraavilla alueilla RA-1, RA-2, RA-4, AP, AP-1, VR-1, M-2, LV-2, LV-3 ja LV-4.

Yleiskaavan muilla kuin maa- ja metsätalouteen tai virkistykseen osoitetuilla alueilla on noudatettava metsälain 5§, 6§, 8§, 10§ ja 11§:n mukaisia metsänkätöperiaatteita, kunnes alue otetaan kaavassa osoitettuun tarkoitukseen.

Asemakaavoja ja ranta-asemakaavoja koskevat merkinnät on yleistetty osayleiskaavakartalle. Alueiden yksityiskohtaisemmat kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät lainvoimaisista detaillikaavoista.

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).

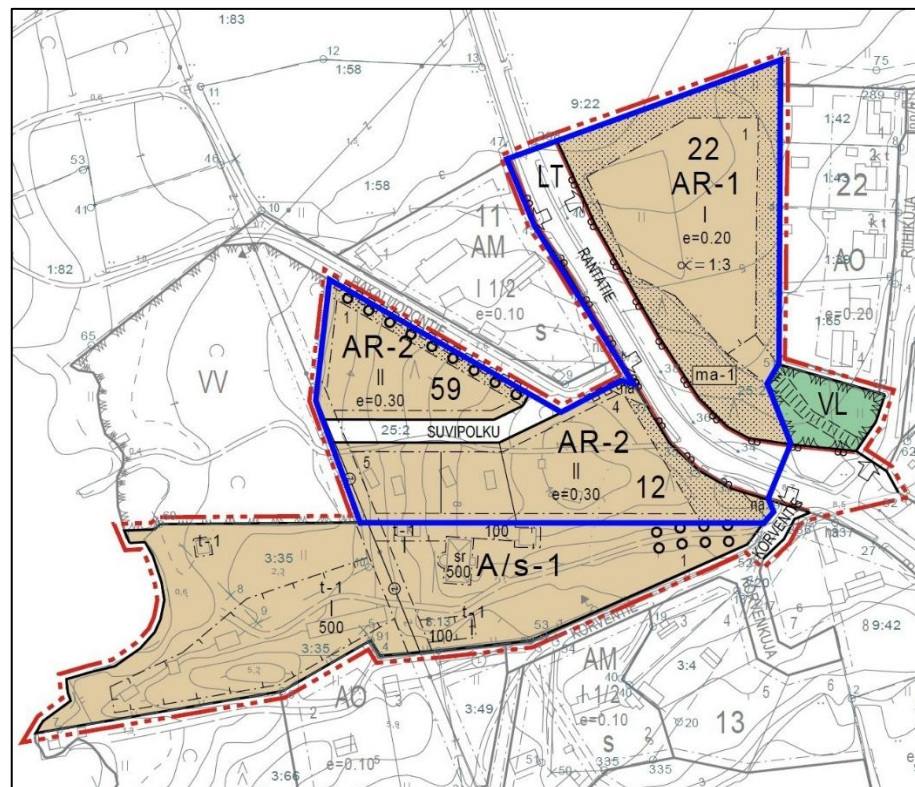
Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osin osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten kortteli-alueeksi (AR-1, AR-2). Lisäksi suunnittelualue on osin osoitettu maantien alueeksi (LT) sekä kaduksi. Suunnittelualueen korttelin 22 eteläosaan on osoitettu maisemallisesti arvokas puustoinen vyöhyke, jota tulee hoitaa perinnemaisemana (ma-1).

Suunnittelualueen eteläpuolelle on voimassa olevassa kaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialuetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (A/s-1). Alueelle saa rakentaa talousrakennuksia ja arvokkaaseen kokonaisuuteen sopivia toimisto- ja liikerakennuksia. Alueella saa harjoittaa pienimuotoista, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta liiketoimintaa. Uudisrakennukset tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoisina ja sovittaa huolellisesti alueen rakennuskantaan, ja ne tulee toteuttaa yhtenäisellä tavalla siten, että ne sopivat ilmeeltään, sijoitukseltaan, materiaaleiltaan, kattomuodoiltaan ja väriykseltään toisiinsa ja ympäristöönsä. Rakentamisen ja muutostoimenpiteiden yhteydessä tulee päärakennuksen hallit-

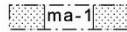
seva maisemallinen asema säilyttää. Pihapiirin istutukset tulee sovittaa huolellisesti arvokkaaseen ympäristöön. Korttelialueella sijaitsee suojeltava rakennus (sr).

Suunnittelualueen läheisyyteen (suunnittelualueen keskelle) on osoitettu voimassa olevassa kaavassa (Pyhäranta, Rohdaisten asemakaava, hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana) Maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM), jolle on osoitettu kulttuurimaiseman kannalta arvokas rakennusala (s). Kulttuurimaiseman kannalta arvokas rakennusala, jolla olevia rakennuslain 135 §:n 1 mom. nojalla suojelun arvoiksi katsottuja rakennuksia ei tulisi purkaa. Rakennuksissa tehtävä muutostyöt ja uudisrakentaminen rakennuslalla tulisi rakennusasetuksen 135 §:n edellyttämällä tavalla sovittaa ympäristöön ja maisemaan.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta (muutosalue sinisellä):



- | | |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AR-1 | 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 räystäävät pois luettuina eli ylitä 18 metriä. Autopaikat tulee sijoittaa suojaisasti siten, etteivät ne hallitse maisemaa. Vähintään puolet autopaikoista tulee kattaa. |
| AR-2 | Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Rakennukset tulee sovittaa huolellisesti ympäristöönsä ja maastonmuotoihin. Alueelle ei saa rakentaa erillispientaloja. |
| LT | Maantien alue. |



Maisemallisesti arvokas puustoinen vyöhyke.
Alue tulee hoitaa perinnemaisemana.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Tonttijako on ohjeellinen.

Julkisivuissa tulee käyttää puuta, tiiltä, rapattua pintaa tai vastaavaa rakennusvalvonnan hyväksymää julkisivumateriaalia. Erilaisten jäljitelmäateriaalien käyttö on kielletty.

Rakennusten tulee sopia korkeusasemiltaan, suuntaukseltaan, muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään toisiinsa, lähimaisemaan ja ympäristöönsä.

Rakentamattomat alueen osat tulee istuttaa ja hoitaa.

Alueella olevat kiviaidat tulee säilyttää. Niitä koskevista maankäyttösuunnitelmista on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Katujen, kevyen liikenteen väylien ja muun yhdyskuntatekniikan suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota maiseman ja luonnon- ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymiseen.

Autopaikkoja on alueelle sijoitettava vähintään seuraavasti:

AO, AO/s-1	2 autopaikkaa asuntoa kohti
AR, AR-1, AR-2	1 autopaikka 80 k-m ² kohti; kuitenkin 1 autopaikka asuntoa kohti
A/s-1	2 autopaikkaa asuntoa kohti ja 1 autopaikka 25 k-m ² liike- ja toimistotilaa kohti.
KL/s-1	1 autopaikka työpaikkaa kohti
YS	1 autopaikka 40 k-m ² kohti.

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.

Luontoselvitys

Alueelta on laadittu kaavatyön yhteydessä luontoselvitys 14.9.2025 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Selvityksen maastokäynnit on tehty 27.5.2025 ja 26.8.2025. Selvitysalueelta ei löytynyt arvokkaita luontotyyppikohteita.

Rantatien itäpuolella on entistä peltoa sekä kaksi pientä puustosaareketta. Suvipolun eteläpuolella kasvaa harvaa, enimmäkseen mänty- ja koivuvaltaista puustoa. Metsikössä on vanhoja, hylättyjä ja huonokuntoisia lautarakenteisia mökkejä. Suvipolusta pohjoiseen kasvaa samantyyppistä metsää, mutta siellä ei ole rakennuksia. Selvityksessä suunnittelualueelta ei löydetty maankäytössä varsinaisesti huomioitavia kohteita.

Liito-orava

Liito-oravakartoituksen maastotyöt tehtiin 27.5.2025. Suunnittelualueelta etsittiin liito-oravan papanoita ja tarkasteltiin alueen soveltuvuutta liito-oravan elinympäristöksi. Suunnittelualueelta Suvipolun pohjoispuolelta on liito-oravahavainto keväältä 2011 (Suomen Lajitietokeskus 2025). Lähialueelta ei ole muita havaintoja. Tässä luontoselvityksessä ei löydetty liito-oravan papanoita tai muita merkkejä lajista. Suunnittelualueelta ei löytynyt kolopuita,

eikä metsä ole tällä hetkellä liito-oravalle kovin sopivaa. Suojaa tarjoavia kuusia on vähän, eikä isompia haapoja lainkaan. Lähinnä Rantatien länsipuolinen alue voisi sopia ruokailualueeksi lähialueella mahdollisesti eläville liito-oraville. Suunnittelualueella ei ole liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkaa, eikä liito-oravaan liittyviä maankäyttösuosituksia esitetty.

Muu lajisto

Suunnittelualueella ei ole viitasammakon (EU:n luontodirektiivin IV-liitteen laji) kutupaikoiksi sopivia pienvesiä tai vesistöjä.

Suunnittelualueelta on Suomen Lajitietokeskuksen aineistoissa viime vuosilta useita havaintoja EU:n luontodirektiivin IV-liitteen sisältyvästä idänkirsikorennosta. Lajin elinympäristöä ovat ruovikkoiset merenlahdet ja erilaiset rehevät lammet ja kosteikot, joissa se lisääntyy. Suunnittelualue sijaitsee noin 70 metrin päässä rannasta, joten kyseessä ei ole lain tarkoittama levähdyspaikka.

Suvipolun eteläpuolella olevista hylätyistä, huonokuntoisista lautarakenteisista mökeistä ei löydetty lepakoita, lepokoiden papanoita tai muita merkkejä lepakoista. Myöskään Rantatien itäpuolella sijaitsevasta vanhasta romahtaneesta kellarin jäänteistä ei havaittu lepakoita. Uusien pientalojen rakentaminen alueelle ei muuta niin paljoa yleistä maisemaa, että sillä olisi merkittävää vaikutusta lepakoiden ruokailumahdollisuuksiin alueella.

Maastokäyntien aikana havaittiin selvitysalueella tai sen lähiympäristössä olevan tiltaltin, peipon, pajulinnun, talitiaisen ja kirjosiepon reviirit. Suunnittelualueella huomionarvoisin havainto Lajitietokeskuksen aineistojen mukaan tavattu laji on pikkutikka. Se pesiytyy todennäköisesti selvitysalueen ja meren välissä. Havaintojen ja tarjolla olevien elinympäristöjen perusteella voidaan päätellä, ettei alueella ole tavanomaista suurempaa merkitystä linnustolle.

Luontoselvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä 4.

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 ja päivitetty 25.9.2025.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kunnanhallitus on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta 3.6.2025 § 160. Vireilletulosta on ilmoitettu kunnan verkkosivuilla 9.6.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 22.4.2025 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä 9.6.-10.8.2025.

Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Lausunto on kaavaselostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine lausuntoon liitteenä 6.

Kaavakartalle on ennen ehdotusvaihetta tehty seuraavia muutoksia:

- Kaavan yleisiin määräyksiin on tehty seuraavat lisäykset:
 - Uudisrakennusten rakentamista koskevaa määräystä on täydennetty tekstillä "Rakennusten harjasuunnan tai päädyn tulee olla kadunsuuntainen. Rakennukset on sovitettava oleviin maastonmuotoihin. Laajoja täyttöjä ei sallita."
 - "Korttelialueen osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai pysäköinti- tai liikennealueeksi, tulee hoitaa istutettavana tai luonnontilaisena. Istutuksissa tulee suosia kotoperäistä kasvillisuutta. "

- "Hulevesiä tulee viivyttää rakennuspaikoilla yksi kuutiometri (1 m³) sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä (100 m²) kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niihin tulee toteuttaa hallittu ylivuoto. Korttelialueiden hulevedet tulee johtaa katualueen ojiin, painanteisiin tai hulevesiverkostoon. Perustusten kuivatusvedet saa johtaa suoraan hulevesiverkostoon."
- "Rakennusten katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita, kuten aurinkopaneeleita ja -keräimiä."
- "Kaava-alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen."
- "AO-rakennuspaikalla ensimmäistä rakentamislupaa haettaessa on esitettävä asemapiirroksella kokonaisuunnitelma rakennuspaikan käyttämisestä. Suunnitelmassa tulee olla esitettynä rakennukset, autopaikat, pihajärjestelyt, ajoliittymät, hulevesien hallinta sekä rakennuspaikan liittyminen kunnallistekniseen verkostoon."
- Kaavakartalta tarkistettiin maantien suoja-alueiden sekä liittymien näkemäalueiden mitoitukset.
- Kartalle on lisätty suojaviheraluetta (EV) sekä yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

25.9.2025 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheen käsittelyyn.

Kaavaehdotus

Täydennetty 28.5.2026:

Pyhärannan kunnanhallitus on käsitellyt 25.9.2025 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 28.10.2025 § 285.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 16.4.-18.5.2026. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kannanotto sekä Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto. Palaute on kaavaselostuksen liitteenä 7 ja kaavan laatijan vastine palautteeseen liitteenä 8.

Kaavakartalle on ennen hyväksymiskäsittelyä tehty saadun palautteen perusteella seuraava täydennys:

- Kortteliin 22 on lisätty määräys maisemallisesti arvokkaasta puustoisesta vyöhykkeestä. Alue tulee hoitaa perinnemaisemana.

Muutos on vähäinen, ja 28.5.2026 päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

Pyhärannan kunnanhallitus on hyväksynyt 28.5.2026 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), katualuetta, maantien aluetta (LT) sekä suojaviheraluetta (EV).

Mitoitus

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

Erillispientalojen korttelialuetta (AO) on osoitettu noin 1,9 hehtaaria, maantien aluetta (LT) noin 0,4 hehtaaria, katualuetta noin 0,1 hehtaaria ja suojaviheraluetta (EV) noin 0,1 hehtaaria.

Erillispientalojen korttelialueiden rakennuspaikkojen tehokkuusluvuksi on osoitettu $e=0.25$. Korttelin 12 rakennuspaikoille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 1457 $k\text{-m}^2$, korttelin 22 rakennuspaikoille noin 2469 $k\text{-m}^2$ ja korttelin 59 rakennuspaikoille 809 $k\text{-m}^2$. Kokonaisrakennusoikeus kaavamuutosalueella on yhteensä 4735 $k\text{-m}^2$. Kokonaisrakennusoikeus vähenee muutettavaan kaavaan verrattuna jonkin verran.

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 merinäkyymiin.

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

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

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



Erillispientalojen korttelialue.

Liikennealueet



Maantien alue.



Katu.

Eritysisalueet



Suojaviheralue.

4.3. Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaavamuutoksella ei ole valtakunnallista merkitystä.

4.4. Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Kaavamuutos ei vaikeuta maakuntakaavan toteutumista.

4.5. Kaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan

Voimassa olevassa rantayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-3), pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja pieneltä osin maa- ja metsätalousalueeksi (M). Kaavamuutos poikkeaa osin voimassa olevasta rantayleiskaavasta, sillä rantayleiskaavassa loma-asuntoalueeksi (RA-3) osoitettu alue on kaavamuutoksessa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), suojaviheralueeksi (EV) sekä katualueeksi. Suunnittelualueella rantayleiskaavan mukainen loma-asuntoalue (RA-3) on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa jo rantayleiskaavasta poiketen rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiksi

(AR-2), joissa rakennukset tulee sovittaa huolellisesti ympäristöönsä ja maastonmuotoihin sekä katualueeksi. Esitetty muutos on kunnan tavoitteiden mukainen, ja toteutuessaan parantaa Rohdaisten alueen tonttitarjontaa sekä kehittää alueen elinvoimaisuutta.

4.6. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Toteutuessaan kaavamuutoksella on 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

Kaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteseen 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 toteutuessaan kaavamuutos vahvistaa alueen 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

Kaavamuuotoksella 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

Kaavamuuotoksella ei ole erityisiä vaikutuksia tekniseen huoltoon. Alueelle on pääosin jo rakennettu kunnallistekniset verkostot.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

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

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Täydennetty 28.5.2026:

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luonnonarvoja, jotka tulisi huomioida kaavassa, eikä kaavamuuotoksesta arvioida aiheutuvan erityisiä vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen. Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2025 aikana. Selvitysalueelta ei löytynyt yhtään arvokasta luontotyyppikohdetta.

Kaavamuuotoksessa osoitetut kerrosluvut ovat maltillisia, rakennuspaikoille on osoitettu istutettavia / puustoisena säilytettäviä alueen osia ja kaavan yleisten määräysten mukaan uudisrakennusten tulee sopia korkeusasemiltaan, suuntaukseltaan, muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään toisiinsa, lähimaisemaan ja ympäristöön. Rakennusten harjansuunnan tai päädyn tulee olla kadunsuuntainen, joka myös edesauttaa rakennusten sopeutumista maisemaan ja aluekokonaisuuteen. Kaavan yleisissä määräyksissä on määritetty myös, että julkisivuissa tulee käyttää puuta, tiiltä, rappua pintaa tai vastaavaa rakennusvalvonnan hyväksymää julkisivumateriaalia. Erilaisten jäljitemateriaalien käyttö on kiellettyä.

Yleisten määräysten mukaan korttelialueen osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai pysäköinti- tai liikennealueeksi, tulee hoitaa istutettavana tai luonnontilaisena. Istutuksissa tulee suosia kotoperäistä kasvillisuutta. Katujen, kevyen liikenteen väylien ja muun yhdyskuntatekniikan suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota maiseman ja luonnon- ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Kortteliin 22 on lisäksi osoitettu maisemallisesti arvokas puustoinen vyöhyke, jota tulee hoitaa perinnemaisemana.

Hulevesien hallinta on huomioitu yleisellä kaavamääräyksellä, jonka mukaan hulevesiä tulee viivyttää rakennuspaikoilla yksi kuutiometri (1 m³) sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä (100 m²) kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niihin tulee toteuttaa halittu ylivuoto. Korttelialueiden hulevedet tulee johtaa katualueen ojiin, painanteisiin tai hulevesiverkostoon. Perustusten kuivatusvedet saa johtaa suoraan hulevesiverkostoon.

Määräyksissä on lisäksi osoitettu AO-rakennuspaikalla ensimmäistä rakentamislupaa haettaessa esitettävän asemapiirroksella kokonaissuunnitelma rakennuspaikan käyttämisestä. Suunnitelmassa tulee olla esitettynä rakennukset, autopaikat, pihajärjestelyt, ajo liittymät, hulevesien hallinta sekä rakennuspaikan liittyminen kunnallistekniseen verkostoon.

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 energiasstrategia* (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 ilmastotiekartan 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.

Kaavam muutoksen ei arvioida automaattisesti kasvattavan alueen liikennemääriä, mutta on kuitenkin realistista arvioida, että kaavam muutoksella voi olla jonkin verran vaikutusta alueen liikennemäärien kasvuun. Traficom in 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 %.

Kaavam muutosalue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteesseen sitä täydentäen. Etäisyydet Pyhärannan kirkonkylän Rohdaisten palveluihin ovat lyhyet ja peruspalvelut ovat saavutettavissa kävellen ja pyöräillen. Kaavamuu tos ei vähennä virkistysalueiden määrää. Kaava-alueella uudisrakentaminen voi vaatia vähäistä kasvillisuuden poistamista rakennuspaikalta, jolla on kuitenkin suoraan vaikutusta hiilensidontaan ja hiilinielun määrään.

Kaavan yleisissä määräyksissä on ohjeistettu, että rakennukset on sovitettava oleviin maastonmuotoihin eikä laajoja täyttöjä sallita. Rakennusten katoille saa lisäksi sijoittaa uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita, kuten aurinkopaneeleita ja -keräimiä. Kaava-alueen rakentamisessa tulee lisäksi kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen. Esitettyjen määräysten on katsottu ohjaavan alueen laadukkaaseen ja ilmastokestävään toteutukseen.

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 kaavaselostus.

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.

Tampereella ~~25.9.2025~~ 28.5.2026

Nosto Consulting Oy

Iiris Hongisto
Rakennusarkkitehti