



PYHÄJÄRVEN KUNTA

KALJASJÄRVEN LÄNSIRANNAN JA LAHDEN- VAINION RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



18.12.2025

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	5
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelun alueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema	6
Rakennettu ympäristö	7
Muinaismuistot	8
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	8
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	11
Ranta-asemakaava	11
Rakennusjärjestys	14
Emätilaselvitys	16
Luontoselvitys	16
Vanha rakennuskanta.....	16
Kaavan pohjakartta.....	16
Rakennuskiellot	16
3. Suunnittelun vaiheet.....	17
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	17
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	17
Viranomaisyhteistyö.....	17
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	17
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen	17
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	18
4.1. Kaavan rakenne	18

	Mitoitus.....	18
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
4.2.	Aluevaraukset	19
	Korttelialueet	19
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	19
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
	Taloudelliset vaikutukset.....	21
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	22
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	22
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	22

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	18.12.2025	Käsitelty Pyhärannan kunnan- hallituksessa __.__.____ § __.
1.0	Kaavaehdotus	__.__.____	Käsitelty Pyhärannan kunnan- hallituksessa __.__.____ § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

PYHÄRANNAN KUNTA KALJASJÄRVEN LÄNSIRANNAN JA LAHDENVAINION RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kaava-alue 1: Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista korttelia 8, yleistä uimaranta-aluetta, maa- ja metsätalousaluetta sekä kaavatietä.

Kaava-alue 2: Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista korttelia 3 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kaava-alue 1: Korttelit 8 ja 9, uimaranta-aluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Kaava-alue 2: Kortteli 3 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä.

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	___.___.2026
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	___.__.-___.___.2026
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__.-___.___.2026
Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan	___.___.2026

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue 1 sijaitsee Pyhärannan Kaljasjärven länsirannalla noin 12 kilometrin päässä (linnuntietä) Pyhärannan keskustasta ja noin 4 kilometrin päässä (linnuntietä) Ihoden kuntakeskuksesta koilliseen. Suunnittelualue 2 sijaitsee Pyhärannan Sannanjärven itärannalla noin 14 kilometrin päässä (linnuntietä) Pyhärannan keskustasta ja noin 5 kilometrin päässä (linnuntietä) Ihoden kuntakeskuksesta koilliseen.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tarkoituksena on muuttaa kaava-alueella 1 voimassa olevassa Kaljasjärven länsirannan ranta-asemakaavassa osoitettu maatilakeskusten korttelialue 8 erillispientalojen korttelialueeksi sekä osoittaa kaava-alueelle 1 toinen erillispientalojen korttelialue. Uimarannan alue on tarkoitus osoittaa toteutuneiden kiinteistörajojen mukaisesti. Muilta osin kaava-alueelle 1 osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta.

Kaavatyön tarkoituksena on osoittaa kaava-alueella 2 voimassa olevassa Lahdenvainion kylän ranta-asemakaavassa osoitetut loma-asuntojen korttelialueen kaksi rakennuspaikkaa yhdeksi rakennuspaikaksi ja siirtää poistuvan rakennuspaikan rakennusoikeus kaava-alueelle 1 (samaa kiinteistöä). Muilta osin kaava-alueelle 2 osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta.

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa

Ranta-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 suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualaue 1 koostuu osasta kiinteistöä 631-407-2-79 Alilaurila, osasta kiinteistöä 631-407-2-96 Palkaniemi ja kiinteöstä 631-407-2-42 KUNNANRANTA. Suunnittelualaue 1 on pinta-alaltaan noin 3,4 hehtaaria ja sillä on todellista rantaviivaa noin 235 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 195 metriä.

Suunnittelualaue 2 koostuu osasta kiinteistöä 631-407-2-79 Alilaurila ja on pinta-alaltaan noin 1,4 hehtaaria. Alueella on todellista rantaviivaa noin 183 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 164 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualaue 1 on pääosin metsäistä ja peltoista aluetta. Suunnittelualan koillisosassa on uimaranta sekä sen rakennettua ja hoidettua pihapiiriä. Suunnittelualan lounaisosassa on maatila-keskuksen hoidettu pihapiiri. Suunnittelualan 1 maalaji on osin kalliomaata, osin hienoainesmoreenia, osin savea ja osin liejua (<https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/>).

Suunnittelualaue 2 on pääosin metsämaastoa. Suunnittelualan 2 maalaji on osin hienoainesmoreenia, osin kalliomaata ja osin savea (<https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/>).

Suunnittelualueet eivät sijaitse pohjavesialueella. Suunnittelualueilta laaditaan luontoselvitys kevään/kesän 2026 aikana. Luontoselvityksen tulokset käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.



Suunnittelualan 1 maastoa.



Suunnittelualueen 1 maisemaa ja suojakasvillisuutta Kaljasjärven suuntaan.



Suunnittelualueella 1 oleva uimaranta.



Suunnittelualueen 2 maastoa ja rantamaisemaa.

Rakennettu ympäristö

Osa suunnittelualueesta 1 on jo rakentunut (uimaranta ja maatila-keskus), mutta pääasiassa suunnittelualueet ovat rakentamattomat. Suunnittelualueiden lähiympäristöissä sijaitsee vähäisesti vapaa-ajan asutusta sekä vakituista asutusta.



Suunnittelualueen 1 uimarannan alueen rakennuksia.



Suunnittelualueen 2 maatilakeskuksen päärakennus.

Muinaismuistot

Kaava-alueilta ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualueiden kiinteistöt ovat pääasiassa yksityisessä maanomistuksessa. Kiinteistö 631-407-2-42 KUNNANRANTA on Pyhärannan kunnan maanomistuksessa.

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:

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 *Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat*, jotka ovat osa samana päivänä hyväksyttyä *Varsinais-Suomen maakuntakaavaa*.

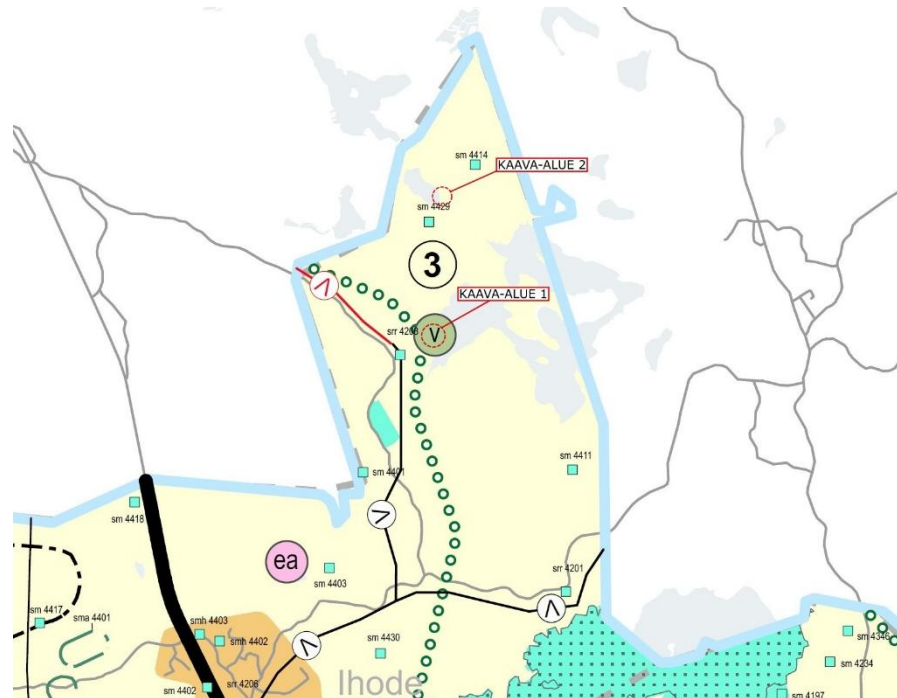
Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-maakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

Maakuntavaltuusto hyväksyi *Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan* 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 201 §:n nojalla. Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

Suunnittelualueet ovat voimassa olevissa maakuntakaavoissa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M). Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen. Suunnittelualueen 1 läpi kulkee ohjeellinen ulkoilu-reitti ja alueen koillisosaan on osoitettu virkistyskohde (V, 015), Lahdenvainion uimaranta ja sauna (Virma 12/2018, Pyhärannan kunnan sauna ja uimaranta).

Suunnittelualueet kuuluvat maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 3 eli 3–5 lay/km ja vapaan rannan osuus 50 % kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueiden sijainnit Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä:



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä.

- M** MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE (LAVMK)
Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.
- SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.
- V** VIRKISTYSALUE JA -KOHDE (LAVMK)
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet
- v**
- OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (LAVMK)**
Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa.
- SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**
Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.
- LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN (VSMK, SSMK, LAVMK)**
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta 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 vaihemaakuntakaava

Käynnistyneessä vaihemaakuntakaavatyössä on päätetty keskittyä vesiensuojelun ja energiahuollon aiheisiin. Maakuntahallitus päätti 27.1.2025, että vaihekaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan lakisääteisten käytäntöjen mukaan. Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan OAS kuulutettiin nähtäville 22.2.-23.3.2025. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 18.9.2025.

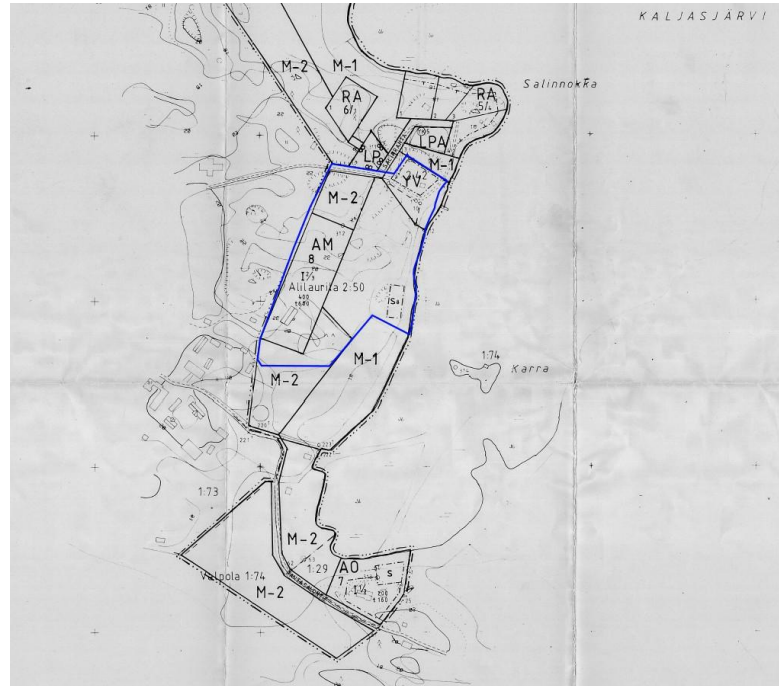
Yleiskaava

Suunnittelualueilla ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Ranta-asetemakaava

Suunnittelualueella 1 on voimassa 24.6.1992 hyväksytty Kaljasjärven länsirannan ranta-asetemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Suunnittelualue 1 on osoitettu voimassa olevassa ranta-asetemakaavassa maatilakeskuksen korttelialueeksi (AM), yleiseksi uimaranta-alueeksi (YV), maa- ja metsätalousalueeksi (M-1, M-2) sekä kaavatieksi. Maatilakeskuksen korttelialueelle on osoitettu asuinrakennusten enimmäiskerrosalaksi yhteensä 400 kerrosneliömetriä ja talousrakennusten enimmäiskerrosalaksi yhteensä 600 kerrosneliömetriä. Yleisellä uimaranta-alueella (YV) rakennusoikeus on vain merkityillä rakennusaloilla. Alueelle saa rakentaa yhteensä enintään 150 kerrosneliömetriä alueen käyttöä palvelevia rakennuksia. Maa- ja metsätalousalueella (M-1) rakennusoikeutta on vain merkityillä saunan rakennusaloilla. Alueelle on osoitettu kortteliin 8 liittyvä saunan rakennusala (s₈), jonka alalle saa rakentaa korkeintaan 25 kerrosneliömetrin kokoisen saunarakennuksen. Maa- ja metsätalousalueille (M-2) saa rakentaa vain maa- ja metsätaloustyöä palvelevia talousrakennuksia.

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelu-
alue 1 on rajattu sinisellä:



Ote voimassa olevasta Kaljasjärven länsirannan ranta-asemakaavasta.

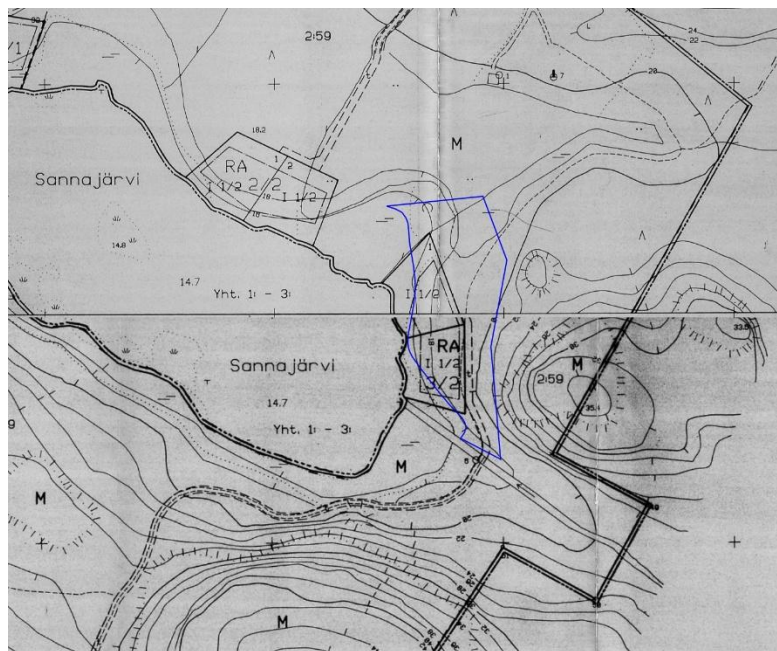
Voimassa olevat ranta-asemakaavamääräykset:

AM	Maatilakeskusten korttelialue.
M-1	Maa- ja metsätalousalue. Rakennusoikeus vain merkityillä saunan rakennusaloilla.
M-2	Maa- ja metsätalousalue. Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätalouskäyttöä palvelevia talousrakennuksia.
YV	Yleinen uimaranta-alue. Rakennusoikeus vain merkityillä rakennusaloilla. Alueelle saa rakentaa yhteensä enintään 150 kerrosneliömetriä alueen käyttöä palvelevia rakennuksia.
S9	Saunan rakennusala. Alalle saa rakentaa korkeintaan 25 kerrosneliömetrin kokoisen saunarakennuksen. Maa- ja metsätalousalueella merkinnän yhteydessä esiintyvä alaindeksi osoittaa sen maatilakeskusten korttelialueen, jonka käyttöön saunarakennus on osoitettu.
RANTA	Kaavatie ja sen nimi.
Rantamaisema tulee säilyttää luonnontilaisena. Rakennukset tulee rakentaa väritykseltään, muodoltaan ja sijainniltaan maastoon ja maisemaan hyvin sopeutuviksi. Lomarakennusten korttelialueelle ja yleiselle uimaranta-alueelle tulee rakentaa kuivakäymälät ja kompostit tai jätteet tulee kerätä umpisäiliöön ja kuljettaa pois. Lomarakennuksen alimman lattiatason tulee sijaita 0,7 metriä järven ylimmän vedenpinnan yläpuolella valtakunnalliseen N60-tasoon sidottuna. Saunavedet tulee imeyttää maahan vähintään 15 metrin etäisyydellä rannasta.	

Suunnittelualueella 2 on voimassa 7.11.1994 päivätty Lahdenvainion kylän ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Suunnittelualue 2 on osoitettu voimassa olevassa ranta-asemakaavassa loma-asuntojen korttelialue-

eksi (RA) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M). RA-alue on varattu erillisten loma-asuntojen korttelialueeksi. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunan sekä erillisen talousrakennuksen. Sauna ja talousrakennus saavat olla korkeintaan yksikerroksisia. Loma-asunnon ja talousrakennuksen etäisyyden rannasta tulee olla vähintään 20 m ja saunarakennuksen vähintään 10 m. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 110 krs-m². Maa- ja metsätalousalueella (M) ei ole rakennusoikeutta. Metsänhoitotyöt ja -hakkuut tulee suorittaa maisemaa suojaavasti.

Ote voimassa olevasta ranta-asetmakaavasta, jossa suunnittelualue 2 on rajattu sinisellä:



Ote voimassa olevasta Lahdenvainion kylän ranta-asetmakaavasta.

Voimassa olevat ranta-asetmakaavamääräykset:

RA	Loma-asuntojen korttelialue.
	Alue on varattu erillisten loma-asuntojen korttelialueeksi. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunan sekä erillisen talousrakennuksen. Sauna ja talousrakennus saavat olla korkeintaan yksikerroksisia. Loma-asunnon ja talousrakennuksen etäisyyden rannasta tulee olla vähintään 20 m ja saunarakennuksen vähintään 10 m. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 110 krs-m².
M	Maa- ja metsätalousalue.
	Alueella ei ole rakennusoikeutta. Metsänhoitotyöt ja -hakkuut tulee suorittaa maisemaa suojaavasti.

RANTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

KAAVASSA ESITETTYJEN RAKENNUSPAIKKOJEN MÄÄRÄÄ EI SAA YLITTÄÄ. RAKENNUSTEN ON SIJOITTELULTAAN, MUODOLTAAN JA VÄRITYKSELTÄÄN SOPEUDUTTAVA YMPÄRÖIVÄÄN LUONTOON JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN. VESIKATTEEN, SAVUPIIPPUJEN YMS. ON VÄRITYKSELTÄÄN OLTAVA TUMMIA JA MAASTOON SOPEUTUVIA. RAKENNUKSEN ALIMMAN LATTIATASON ON OLTAVA VÄHINTÄÄN +16,2 N 60 -KORKEUSJÄRJESTELMÄSSÄ (1,5 m KESKIVEDENKORKEUDEN YLÄPUOLELLA). LAITUREIDEN ON SIJOITTELULTAAN, VÄRITYKSELTÄÄN JA MUODOLTAAN SOPEUDUTTAVA RANTAMAISEMAAN. RAKENNUSPAIKKOJEN RAKENTAMATON OSA ON HOIDETTAVA LUONNONMUKAISENA. RAKENNUSTEN JA RANTAVIIIVAN VÄLINEN PUUSTO ON SÄILYTETTÄVÄ.

JÄTEVEDET TULEE JOHTAA TYHJENNETTÄVÄÄN LOKASÄILIÖÖN, MAASUODATTIMEEN TAI MUUHUN VESI- JA YMPÄRISTÖVIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄÄN PUHDISTUSJÄRJESTELMÄÄN.

ALUEELLE SUOSITELLAAN KUIVAKÄYMÄLÄRATKAISUA.

JÄTEVESIEN KÄSITTELY EI SAA KUORMITTAA ALUEEN VESISTÖÄ.

JÄTEHUOLTO TOTEUTETAAN KIINTEISTÖKOHTAISESTI. LAHOAVAT TALOUSJÄTTEET SAA KOMPOSTOIDA. LAHOAMATTOMAT JÄTTEET KULJETETAAN KAATOPAIKALLE.

Rakennusjärjestys

Pyhärannan kunnassa on voimassa 13.10.2014 voimaan tullut rakennusjärjestys.

- Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntainen loma-asunto ja mikäli tarkoituksenmukaista, vierasmaja enintään 25 k-m². Näiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 m². Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25m². Rakennuspaikalle on myös mahdollista rakentaa tarvittavia talousrakennuksia sekä venevajan, jonka kokonaisala saa olla enintään 30m². Yhteensä rakennusoikeutta rakennuspaikalla on 140m².
- Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksi asuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen.
- Rakennuspaikalle rakennettavan asuinrakennuksen kerrosala saa olla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 450 k-m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.
- Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.
- Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 20 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu.
- Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa

- rakentaa 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Etäisyyksistä voidaan poiketa, jos maasto-olosuhteet ja maisemalliset seikat niin edellyttävät.
- Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön, pation tai näihin rinnastettavan rakennelman etäisyyden tulee olla keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 15 metriä.
 - Puupintaisen ja lämpöeristämättömän venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön. Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa mantereen puolelle mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Venevajan leveys saa olla enintään 4 metriä ja vesikaton ylin korkeusasema enintään 3,5 metriä. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden. Rakentamisessa on pitäydyttävä perinteisissä rakentamistyyliissä ja rakennuksen sijoituksella ei saa rikkoa luonnonmaisemaa. Venevajan kokonaisala saa olla enintään 30 m². Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan talousrakennusten yhteenlaskettua kokonaisalaa laskettaessa.
 - Rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Veden vaikutukselle arat rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava mahdollisimman riskittömälle korkeudelle. Rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja vedenkestävyyden perusteella sijoittaa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan myös alemmaksi.
 - Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +2,21 metriä (N2000-järjestelmä), mikäli mahdollista (sopeuduttava ympäristöön). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.
 - Järvien ja jokien rannoilla rakennus tulee rakentaa siten, että alin lattiakorkeus on vähintään 1,3 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, alimman lattiakorkeuden on järvien ja jokien rannoilla oltava vähintään 1,8 metriä keskivedenpintaa korkeammalla.

1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki edellyttää, että kuntien tulee uudistaa rakennusjärjestykset uutta lakia vastaavaksi vuoden 2026 loppuun mennessä. Pyhärannan kunnassa on aloitettu Pyhä-

rannan kunnan rakennusjärjestyksen 2025 laadinta. Rakennusjärjestyksen uusimisen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 13.-27.11.2024.

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueille ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, sillä kaavamutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja ja kaava-alueiden rakennusoikeuden määrä vähenee voimassa oleviin ranta-asemakaavoihin verrattuna yhteensä 305 k-m².

Luontoselvitys

Suunnittelualueilta laaditaan luontoselvitys kevään/kesän 2026 aikana. Luontoinventoinnin tulokset käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueilta ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti ottaa huomioon kaavoituksessa.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueilta on laadittu kaavan pohjakartat (1:2000, mitausluokka 3). Pohjakartat täyttävät alueidenkäyttölain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelu on hyväksynyt ranta-asemakaavan pohjakartat 5.11.2025 (kaupungingeodeetti Leena Viljanen).

Rakennuskiellot

Suunnittelualueilla ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa viranomaisten lausunnot. Laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Pyhärannan kunnanhallitus on päättänyt ranta-asemakaavamuutoksen vireilletulosta __.__.2026 § __. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse sekä kuuluttamalla __.__.2026 kunnan verkkosivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 18.12.2025 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä __.__.2026.

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN EHDOTUSVAIHEESSA)

Pyhärannan kunnanhallitus on käsitellyt __.__.2026 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2026 §__. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.2026.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAN HYVÄKSYMISVAIHEESSA)

Pyhärannan kunnanhallitus on hyväksynyt __.__.2026 päivätyn Kaljasjärven länsirannan ja Lahdenvainion ranta-asemakaavan muutoksen kokouksessaan __.__.2026.

4. Ranta-asetmakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaava-alueelle 1 on osoitettu kaavamuutoksessa kaksi erillispientalojen korttelialuetta (AO), uimaranta-alue (VV) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Kaava-alueelle 2 on osoitettu kaavamuutoksessa loma-asuntojen korttelialue (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Kaavamuutoksen myötä AO-rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen, erillisen saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. RA-rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, vierasmajan, erillisen saunarakennuksen sekä tarvittavia talousrakennuksia. VV-alueelle saa rakentaa alueen käyttöä palvelevia rakennuksia erikseen osoitetulle rakennus- alalle.

Mitoitus

Kaava-alueen 1 pinta-ala on noin 3,4 hehtaaria ja kaava-alueen 2 pinta-ala on noin 1,4 hehtaaria.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1, toimitetaan kaavan ehdotusvaiheessa).

Kerrosalat

Erillispientalojen korttelialueen rakennuspaikoille on osoitettu 400 k-m² rakennusoikeutta rakennuspaikkaa kohden (asuinrakennus enintään 250 k-m² ja erillinen saunarakennus enintään 30 k-m²) ja loma-asuntojen korttelialueelle 140 k-m² rakennuspaikkaa kohden (loma-asunto ja enintään 30 k-m² vierasmaja yhteensä enintään 100 k-m² ja erillinen saunarakennus enintään 30 k-m²). Uimaranta-alueelle on osoitettu 150 k-m² rakennusoikeutta alueen käyttöä palvelevia rakennuksia varten.

Kaavamuutoksella rakennusoikeuden määrä vähenee voimassa oleviin ranta-asetmakaavoihin verrattuna yhteensä 305 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asetmakaavan muutos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai

kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Korttelin 8 rakennuspaikka 1 ja korttelin 9 rakennuspaikka 1



Erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen, erillisen saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 k-m² ja erillisen saunarakennuksen enintään 30 k-m². Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 400 k-m².

Korttelin 3 rakennuspaikka 1



Loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, vierasmajan, erillisen saunarakennuksen sekä tarvittavia talousrakennuksia. Loma-asunnon ja enintään 30 k-m² vierasmajan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 k-m². Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 140 k-m².

Maa- ja metsätalousalue



Maa- ja metsätalousalue.

Kaava-alueelle 1 on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys (ajo).

Virkistysalueet



Uimaranta-alue.

Alueelle saa rakentaa yhteensä enintään 150 k-m² alueen käyttöä palvelevia rakennuksia erikseen osoitetulle rakennusalueelle.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksessa muutetaan kaava-alueella 1 rakentunut maatilakeskusten korttelialue 8 erillispientalojen korttelialueeksi sekä osoitetaan kaava-alueelle 1 toinen erillispientalojen korttelialue. Kaava-alueen 2 loma-asuntojen korttelialueen kaksi rakentumattomaa rakennuspaikkaa osoitetaan yhdeksi rakennuspaikaksi ja poistuvan rakennuspaikan rakennusoikeus siirretään saman kiinteistön sisällä kaava-alueelle 1.

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee vähäisesti vapaa-ajan-asutusta sekä vakituista asutusta, joten kaavamuuotos ei varsinaisesti hajauta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavalla ei katsota olevan välittömiä vaikutuksia yhdyskuntatalouteen.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin, jotka sijaitsevat Pyhärannan keskustassa (Rohdainen) ja Ihoden kuntakeskuksessa.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueilta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta virkistysalueiden määrään. Kaava-alueella 1 vapaan rannan määrä vähäisesti vähenee, mutta kaava-alueella 2 vapaan rannan määrä puolestaan kasvaa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Kaava-alueilta laaditaan luontoselvitys kevään/kesän 2026 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä maisemavaikutuksia eikä kaava-alueet sijaitse maiseman arvoalueella. Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeuden määrä vähenee kaava-alueilla voimassa oleviin ranta-asetmakaavoihin verrattuna yhteensä 305 k-m², mikä selkeästi vähentää negatiivisia vaikutuksia alueiden maisemarakenteisiin ja luonnonoloihin. Lisäksi kaavamuutoksessa rakennusalat on osoitettu huomioiden maaston muodot ja

luonnonolosuhteet, uuden rakentamisen vaikutukset maisemallisesti sekä olemassa olevat rakennukset.

Yleisissä määräyksissä myös ohjataan rakentamista seuraavasti:

- Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen.
- Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.
- Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa.

Ranta-asemakaava-alueella on voimassa RakL 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavamuutoksella ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Kaava-alueiden rakennettavuudet ovat riittävät.

Ilmastovaikutukset

Kaavamuutoksella nähdään olevan positiivisia ilmastovaikutuksia. Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeuden määrä vähenee kaava-alueilla voimassa oleviin ranta-asemakaavoihin verrattuna yhteensä 305 k-m², mikä selkeästi vähentää ilmastovaikutuksia.

Rantaan sijoittuvat rakennuspaikat ovat alttiimmat esimerkiksi tulville. Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu kosteudelle aroille rakenteille alin suositeltu korkeustaso, jolla on varauduttu tulvaris-keihin ja muihin ilmastonmuutokseen liittyviin äärevöityviin sääolosuhteisiin. Lisäksi kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty rantavyöhykkeen kasvillisuuden säilyttämisestä sekä maisematyöluvan vaatimuksesta. Puuston säilyttämisellä on nähty positiivisia vaikutuksia ennen kaikkea maiseman ja luonnonympäristön, mutta myös hiilensidonnan kannalta.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Pyhärannan kunta.

Turussa __.__._____

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742