

VASTINE

EURAN KUNTA

PYHÄJÄRVEN LÄNSIRANNAN RANTA-ASEMAKAAVAN II MUUTOS 4

Pyhjärven länsirannan ranta-asemakaavan II muutos 4 on ollut luonnoksena nähtävillä 9.1. – 10.2.2025. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide osallisilta sekä yhteensä neljä lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin ja mielipiteeseen vastineet.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (10.2.2025): Kaavaratkaisu Kaavassa osoitetaan rakennuspaikoille rakennusjärjestyksen mukainen maksimirakennusoikeus. Rakentamisoikeutta määriteltäessä tulee ottaa huomioon suunnittelualueen maastonmuodot ja olosuhteet sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu alueella. On hyvä harkita, onko rakennusjärjestyksen maksimirakennusoikeus tässä kohdalla maastonmuotoihin ja niemen kapeuteen nähden liian suuri. Luonnonsuojelu Natura-alueen arvot on rannan läheisyydessä huomioitava kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa (talon rakentaminen sekä maa- ja vesirakentaminen). Nat-merkintä on hyvä olla merkittynä koko suunnittelualueella siltä osin, kun suunnittelualue rajautuu Pyhjärven. ELY-keskus ottaa luontoselvitykseen kantaa ehdotusvaiheessa, kun luontoselvitys on saatavilla.	Kun tarkastellaan lomarakennuspaikoille osoitettuja kokonaisrakennusoikeuksia, ranta-asemakaavan muutoksessa osoitettava rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on linjassa kunnan rakennusjärjestyksen mukaisen rakentamisen sekä muualle Pyhjärven ranta-alueille viime vuosina laadittujen ranta-asemakaavojen kanssa. Kaava-alueen maaston tai kaava-alueella sijaitsevien rakennuspaikkojen ei arvioida olevan muihin Pyhjärven rantarakennuspaikkoihin verrattuna niin poikkeavia, että kaava-alueelle tulisi rakentamiseen osoittaa kokonaisrakennusoikeudeksi jotakin muuta, kuin mitä muualle Euran kunnassa on Pyhjärven ranta-alueiden rakennuspaikoille osoitettu tai mitä kunnan rakennusjärjestyksessä määrätään ja mahdollistetaan. Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisten RA-rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeuden päivittäminen nykypäivään edistää maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista etenkin jo rakentuneilla rakennuspaikoilla, joilla on voimassa esimerkiksi 30 vuotta vanha ranta-asemakaava. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu konkretisoituu etenkin siinä vaiheessa, kun kaavoitetaan uusia lomarakennuspaikkoja. Kaavan yleisen määräyksen mukaan Natura-alueen arvot on huomioitava kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa (talonrakentaminen sekä maa- ja vesirakentaminen). Kaavakarttaan ei ole tarpeen täydentää Natura-alueen rajausta kattamaan kokonaisuudessaan Pyhjärven rajautuvaa rantaviivaa. Natura-alueiden rajaukset perustuvat Valtioneuvoston päätökseen, johon kuuluva kartta-aineisto on tuotettu Suomen ympäristökeskuksen Natura 2000 -tietokannan pohjalta, https://ckan.ymparisto.fi/dataset/natura2000-alueet. Merkitään tiedoksi. Kaava-alueelta on laadittu lausunto alueen luontoarvoista, joka liitetään kaavaehdotusaineistoon kaavaselostuksen liitteeksi 4.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Rakentamiskorkeus Pyhäjärven alin rakentamiskorkeus on N2000 +47,60 m, jonka alle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.	Kaavassa on huomioitu alin turvallinen rakentamiskorkeus. Kaavan yleisen määräyksen mukaan rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +47,50 m (korkeusjärjestelmä N2000).
Satakuntaliiton lausunto (31.1.2025): Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakunta-kaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Lisäksi viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakunta-kaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevissa Satakunnan maakunta-kaavassa osoitettuja aluevarauksia, mutta Satakunnan maakunta-kaavan yleiset suunnittelumääräykset mm. rantarakentamista, vesien tilaa ja tulvasuojelua koskien tulee ottaa huomioon ranta-asemakaavan muutosta laadittaessa. Rakennuspaikkojen määrä ei muutu kaavamuutoksessa, mutta rakennuspaikkojen sallittu rakennusoikeus kasvaa Euran kunnan rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle. Kaavaselostuksessa on arvioitu kaavamuutoksen vaikutuksia ja sen mukaan muutos ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia. Satakuntaliitto katsoo, että kaavaluonnoksessa esitetty rakennusoikeuden kasvu on kuitenkin merkittävä suhteessa alueen kokoon ja maastonmuotoihin. Voimassa olevan ranta-asemakaavan mitoituksen perusteet tulisi avata selostuksessa muutoksen taustatiedoiksi. Kaavaluonnoksessa kannaksella oleva rakennuspaikkojen määrä on varsin suuri suhteessa kannaksen leveyteen ja etäisyyteen vastarannasta. Rakennusoikeuden nostamiselle tulisi löytää perusteita emätilatarkastelun perusteella. Satakuntaliitto katsoo, että jatkosuunnittelun aikana tulee vielä tarkastella maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmaa ja arvioida, millaisia vaikutuksia rakennusoikeuden nosto myös muissa vastaavissa kohteissa Pyhäjärven rannalla aiheuttaisi. Rakennusoikeuden noston perustelut tulee olla sovellettavissa myös muissa vastaavissa kaavamuutoksissa.	Merkitään tiedoksi. Maakuntakaavan suunnittelumääräykset huomioidaan kaavatyössä. Kaava-alueelta ei ole tarpeen laatia erillistä emätilaselvitystä, sillä kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavamuutoksessa vahvistetaan voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiset olemassa olevat ja jo rakentuneet lomarakennuspaikat rakennuspaikkoja osin vähäisesti laajentamalla. Emätilaselvityksellä ei määritetä rakennuspaikalle osoitettavaa kerrosalaa. Selvityksen mitoitus ei ota myöskään kantaa rakennusten lukumäärään tai rakennuksen käyttötarkoitukseen rakennuspaikalla. Ranta-asemakaavan muutoksessa osoitettava rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on linjassa kunnan rakennusjärjestyksessä määrätyn rakentamisen määrän sekä muualle Pyhäjärven ranta-alueille laadituissa ranta-asemakaavan muutoksissa osoitettujen kokonaisrakennusoikeuksien kanssa. Kaava-alueen maaston tai kaava-alueella sijaitsevien rakennuspaikkojen ei arvioida olevan muihin Pyhäjärven rantarakennuspaikkoihin verrattuna niin poikkeavia, että kaava-alueelle tulisi rakentamiseen osoittaa kokonaisrakennusoikeudeksi jotakin muuta, kuin mitä muualle Euran kunnassa on Pyhäjärven ranta-alueiden rakennuspaikoille osoitettu tai mitä kunnan rakennusjärjestyksessä määrätään ja mahdollistetaan. Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisten RA-rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeuden päivittäminen nykypäivään edistää maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista, kun huomioidaan ero kaava-alueella voimassa olevan 30 vuotta vanhan ranta-asemakaavan sekä kunnan tämänhetkisen rakennusjärjestyksen sallimassa kokonaisrakennusoikeuden määrässä, joka konkretisoituu erityisesti siinä vaiheessa, kun asemakaavoitetaan uusia loma-rakennuspaikkoja.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Luontoselvitys ei ole vielä käytettävissä, joten luonnon arvoihin liittyviin kysymyksiin ei voida ottaa vielä tässä vaiheessa tarkemmin kantaa.	Merkitään tiedoksi. Kaava-alueelta on laadittu lausunto alueen luontoarvoista, joka liitetään kaavaehdotusaineistoon kaavaselostuksen liitteeksi 4.
Satakunnan Museon lausunto (20.1.2025): Satakunnan museo katsoo, että ranta-asemakaavan muutosalueella rakennusoikeuden lisääminen lomarakennuspaikoille on mahdollista, eikä sillä ole vaikutusta läheisen Mannilan kylän kulttuuriympäristöarvolle, tai Pyhäjärven vastarannalla sijaitseville kulttuuriympäristöalueille. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia tulee kuitenkin täydentää arviolla vaikutuksista kaavan muutosalueella sijaitsevalle s-kaavamerkinnällä merkitylle alueelle (maiseman ja loma-asuntojen kannalta merkittävä metsätalousalueen osa, jolla maisema on säilytettävä). Lisäksi sivulla 10 "Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö" -otsikon alla olevaa kappaletta tulee täydentää Mannilan kylän osalta.	Merkitään tiedoksi. Kaavaselostuksessa vaikutusten arviointia sekä rakennetun kulttuuriympäristön kuvausta täydennetään lausunnossa ehdotetun mukaisesti.
Teknisen lautakunnan lausunto (22.1.2025): <u>Vesihuoltolaitos</u> Kaava-alue on vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Vesi- ja viemäriverkosto on rakennettu alueelle ja vesilaitoksella on mahdollisuus ottaa uudet rakennettavat kiinteistöt asiakkaakseen. <u>Yhdyskuntatekniikka</u> Kaavaluonnoksessa esitetyllä alueella on nykyiset tiehyteytet käytössä.	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi.
DNA Oyj:n lausunto (4.2.2025): DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavamuutoksien sisältöön. Alueella ei ole DNA:n omistamia telekaapeleita.	Merkitään tiedoksi.
Satakunnan pelastuslaitoksen kommentti (13.2.2025) Olemme tutkineet aineiston ja toteamme, että muutoksessa ei ole sellaisia asioita, joihin pelastusviranomaisella olisi kommentoitavaa.	Merkitään tiedoksi.
Etelä-Satakunnan ympäristötoimiston kommentti (31.1.2025): Ympäristötoimistolla ei ole huomautettavaa tähän kaava-asiaan. Asiaa ei käsitellä ympäristölautakunnassa.	Merkitään tiedoksi.
Mielipide A (3.2.2025): Valitus ja kannanotto koskien Euran Pyhäjärven länsirannan ranta-asemakaavan 2 muutosta koskien kiinteistöä 50-416-6-101 KESÄRANTA. Kiinteistöveroilmoituksen mukaan kiinteistöllä on omistus- ja hallintaoikeus seuraavilla henkilöillä. xx 1/3, xx 1/3 ja xx 1/3. Kaavahanke edellä mainitulle kiinteistölle on käynnistetty ilman allekirjoittajan lupaa ja suostumusta. Emme hyväksy kaavan laatimista ja vaadimme sen lopettamista	Merkitään tiedoksi. Kaava-alueesta poistetaan kaavaehdotusvaiheessa kiinteistön 50-416-6-101 alueelle osoitettu korttelin 39 rakennuspaikka 3 sekä maa- ja metsätalousalue. Kaava etenee kaavaehdotusvaiheeseen siten, että kiinteistö 50-416-6-101 ei ole enää osa kaava-alueetta.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
ko. kiinteistön osalta. Kaavahankkeen kustannuksiin emme myöskään osallistu miltään osin.	

Turussa 5.5.2025

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742