

VASTINE

EURAN KUNTA

PYHÄJÄRVEN LÄNSIRANNAN RANTA-ASEMAKAAVAN II MUUTOS 4

Pyhäjärven länsirannan ranta-asemakaavan II muutos 4 on ollut ehdotuksena nähtävillä 6.6.–7.7.2025. Kaavaluonnoksesta ei jätetty muistutuksia. Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä kuusi lausuntoa/kommenttia. Kaavan laatijana olen tehnyt näihin vastineet.

Lausunto / kommentti	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (23.6.2025): <u>Yleistä</u> Kaavassa osoitetaan rakennuspaikoille rakennusjärjestyksen mukainen maksimirakennusoikeus. ELY-keskus toteaa, että olisi edelleen hyvä harkita, onko rakennusjärjestyksen maksimirakennusoikeus tässä kohtaa maastonmuotoihin ja niemen kapeuteen nähden liian suuri. <u>Luonnonsuojelu</u> Koska luonnonsuojelulain 34 §:n mukaan Natura 2000-alueen suojeluperusteena olevien luontoarvojen merkittävä heikentäminen on kielletty, tulee kaavamääräyksiin lisätä, että kaava-alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, joilla voi olla haitallisia vaikutuksia Natura-alueen suojeluperusteisiin kuuluvaan vesistöön (Pyhäjärvi). Luontoselvitys on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan riittävä ja asianmukaisesti toteutettu. <u>Muuta</u> Rakentamiskorkeuksien osalta ei ole lausuttavaa.	Ranta-asemakaavan muutoksessa osoitettava rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on linjassa kunnan rakennusjärjestyksen mukaisen rakentamisen sekä muualle Pyhäjärven ranta-alueille viime vuosina laadittujen ranta-asemakaavojen kanssa. Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisten RA-rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeuden päivittäminen nykypäivään edistää maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteuttamista. Natura-aluetta koskevaa yleistä kaavamääräystä täydennetään muotoon ”Natura-alueen (Pyhäjärvi) arvot on huomioitava kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa (talonrakentaminen sekä maa- ja vesirakentaminen). Toimenpiteestä vastaavalla on luonnonsuojelulain (9/2023) 37 §:n nojalla velvollisuus ilmoittaa ELY-keskukselle, jos toimenpiteestä saattaa aiheutua Natura 2000-verkostoon kuuluvan alueen suojeluperusteena olevien luonnonarvojen merkittävä heikentäminen.” Merkitään tiedoksi.
Satakuntaliiton lausunto (24.6.2025): Alueidenkäyttölain 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellut alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevissa Satakunnan maakuntakaavoissa osoitettuja aluevarauksia, mutta Satakunnan maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset mm. rantarakentamista, vesien tilaa ja tulvasuojelua koskien tulee ottaa huomioon ranta-asemakaavan muutosta laadittaessa.	Satakunnan maakuntakaavan suunnittelumääräykset on huomioitu rantaa-asemakaavassa AKL 32 §:n tarkoittamassa laajuudessa.

Lausunto / kommentti	Kaavan laatijan vastine
Rakennuspaikkojen määrä ei muutu kaavamutoksessa, mutta rakennuspaikkojen sallittu rakennusoikeus kasvaa Euran kunnan rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle. Kaavaselostuksessa on arvioitu kaavamutoksen vaikutuksia ja sen mukaan muutos ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia. Satakuntaliitto on luonnosvaiheen lausunnossa kiinnittänyt huomiota rakennusoikeuden kasvuun ja pitänyt sitä merkittävänä suhteessa alueen kokoon ja maastonmuotoihin. Satakuntaliitto on todennut, 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 kaavamutoksissa. Luonnosvaiheen lausuntoihin laadituissa vastineissa kuvataan, miten ranta-asemakaavan muutoksessa osoitettu Euran kunnan rakennusjärjestyksen mukainen rakennuspaikkakohtainen maksimirakennusoikeus on linjassa muualle Pyhäjärven ranta-alueille laadituissa ranta-asemakaavan muutoksissa osoitettujen kokonaisrakennusoikeuksien kanssa ja miten kokonaisrakennusoikeuden päivittäminen nykypäivään edistää maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista. Satakuntaliitto katsoo, että perustelut rakennusoikeuden nostolle tulee kirjata myös kaavaselostukseen. Kaava-alueelta on laadittu ehdotusvaiheessa lausunto alueen luontoarvoista ja se on kaavaselostuksen liitteenä. Lausunnon yhteenvetona todetaan, että selvitysalueelta ei löytynyt sellaisia luontoarvoja, joilla olisi vaikutusta maankäyttöön. Satakuntaliitolla ei ole Euran kunnan Pyhäjärven länsirannan ranta-asemakaavan II muutoksesta 4 Satakunnan maakuntakaavojen nojalla muuta lausuttavaa.	AKL 74 §:n mukaan maanomistajalla on oikeus ranta-asemakaavan laadintaan. Kaavan laatijana minulla ei ole syytä epäillä, etteikö Euran kunta käsitteisi ranta-asemakaavojen maanomistajia yhdenvertaisesti. Ranta-asemakaavan muutoksessa osoitettava rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on linjassa kunnan rakennusjärjestyksen mukaisen rakentamisen sekä muualle Pyhäjärven ranta-alueille viime vuosina laadittujen ranta-asemakaavojen kanssa eikä kaavamutosalueen rakennuspaikkojen katsota olevan muihin voimassa olevan ranta-asemakaavan alueelle tai lähiympäristöön sijoittuviin rantarakennuspaikkoihin verrattuna erityisen poikkeavia. Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisten RA-rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeuden päivittäminen nykypäivään edistää maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista. Laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen yhteydessä ei katsota tarkoituksenmukaiseksi arvioida vaikutuksia koko voimassa olevan Pyhäjärven länsirannan ranta-asemakaavan 2 alueella mahdollisesti myöhemmin tulevaisuudessa ajankohtaiseksi tulevien kaavamutosten osalta. Kaavaselostuksen luvussa 4.1. Kaavan rakenne todetaan, että rakennuspaikoille on osoitettu kokonaisrakennusoikeutta voimassa olevan Pyhäjärvisuudun rakennusjärjestyksen mukaisesti 140 k-m². Kaavaselostukseen täydennetään perusteluja kohtaan 4.4. lausunnossa ehdotetun mukaisesti ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi
Satakunnan Museon lausunto (30.6.2025): Satakunnan Museo näkee, että sen kaavan luonnosvaiheessa esittämät kannat on huomioitu kaavan ehdotusvaiheessa, eikä museolla ole oman toimialansa puitteissa muuta huomautettavaa kaavamutoksesta.	Merkitään tiedoksi.
Teknisen lautakunnan lausunto (25.6.2025): <u>Vesihuoltolaitos</u> Kaava-alue on vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Vesi- ja viemäriverkosto on rakennettu alueelle ja vesilaitoksella on mahdollisuus ottaa uudet rakennettavat kiinteistöt asiakkaakseen.	Merkitään tiedoksi.

Lausunto / kommentti	Kaavan laatijan vastine
<u>Yhdyskuntatekniikka</u> Kaavaluonnoksessa esitetyllä alueella on nykyiset tieyh- teydet käytössä.	Merkitään tiedoksi.
Etelä-Satakunnan ympäristötoimiston kommentti (5.6.2025): Etelä-Satakunnan ympäristötoimiston rakennusvalvonta- viranomaisena lausun seuraavaa: sa-merkinnälle (saunan rakennusala) voisi tarkentaa, että se sisältyy tontin rakennusoikeuteen. Suuriman sallitun kerrosluvun merkintä tulee lisätä mer- kintöjen selityksiin. Uuden rakennusjärjestyksen mukainen alin rakentamis- korkeus on + 47.10 (N2000). Yhteneväisyyden vuoksi suositetaan käytettävän sitä.	Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on määriteltä yksiselitteisesti kaavassa. Puuttuva kerroslukua koskeva kaavamääräys lisätään kaavakartalle. Kaavamääräys muutetaan rakennusvalvontaviranomai- sen esittämään muotoon.
DNA oyj:n lausunto (5.6.2025): DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluon- noksen sisältöön. Alueella ei ole DNA:n omistamia tele- kaapeleita	Merkitään tiedoksi.

Turussa 19.9.2025

Nosto Consulting OyPasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742