

VASTINE

 EURAN KUNTA
 SIERAVUOREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Sieravuoren ranta-asemakaavan muutos 2 on ollut luonnoksena nähtävillä 9.11.-12.12.2022 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä kuusi lausuntoa. Kaavanlaatijana olen tehnyt vastineet lausuntoihin.

Lausunnot

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto 19.12.2022:</p> <p>Kaavan rakennuspaikat ovat olemassa olevia rakennuspaikkoja korotetuilla rakennusoikeuksilla. Luonnos, samoin kuin voimassa oleva ranta-asemakaava, mahdollistavat rakentamisen hyvin lähelle naapurikiinteistön loma-asuntoa. Jos koetaan tarpeelliseksi, sijoittelusta voi lisätä jonkin lausekkeen yleismääräyksiin.</p> <p>Rakennusoikeuden lisäämisen suhteen ELY-keskus toteaa, että rakennusoikeuden lisääminen kuuluu maanomistajien tasapuolisen kohtelun osalta kunnan harkittavaksi.</p> <p>Rannan kasvillisuutta ja puustoa on hyvä säilyttää alueella, sillä sen avulla voidaan torjua sekä eroosiota että ravinteiden valumista Pyhäjärveen, joka on Natura-alue.</p> <p>ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikkö katsoo, että kaavamuuotos ei todennäköisesti merkittävästi heikennä kohteen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja. Rakennuskorkeus on asianmukaisesti osoitettu.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Kaava-alueen lomarakennuspaikkojen rakennusalat noudattavat pääosin voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennusalarajauksia. Rakennusalarajojen osoittamisessa on huomioitu myös alueella jo voimassa oleva rakentaminen. Rakennusalarajaus on pääosin osoitettu 4 metrin etäisyydelle tontti- ja korttelirajoista, mikä on kunnan rakennusjärjestyksessäkin määrätty vähimmäisetäisyys naapurin rajasta asemakaava-alueella.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaavassa on annettu määräyksiä liittyen rantavyöhykkeen kasvillisuuden säilyttämiseen, ja lisäksi ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan MRL 128:n mukainen toimenpiderajoitus.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kaava-alueelta on laadittu luontoarvojen perusselvitys 15.11.2022, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.</p>
<p>Satakuntaliiton lausunto 19.12.2022</p> <p>Suunnittelua ohjaavina maakuntakaavojen merkintöinä ovat matkailun kehittämisvyöhyke, arvokkaan kallioalueen merkintä ja Satakunnan maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset mm. rantarakentamista, tulvasuojelua ja vesien suojelua koskien. Satakuntaliitto korostaa maanomistajien tasapuolista kohtelua ja sitä, että kaavamuuotuksessa tehtyjen ratkaisujen perustelut ovat selkeät ja johdonmukaiset.</p> <p>Sieravuoren ranta-asemakaavan muutoksen 2 luonnoksessa on rakennuspaikkojen rakennusalarajauksia tarkistettu toteutuneen rakentamisen mukaisesti. Satakuntaliiton näkemyksen mukaan kaavassa ei tule sijoittaa rakentamista alemmaksi kuin alin rakentamiskorkeus sallii. Kaavaluonnoksessa on osa rakennusaloista ulotettu hyvin lähelle rantaa ja alemmas kuin pohjakartalla</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Kaavamuuotoksella ei ole alueen maanomistajia eriarvoistavaa vaikutusta. Kaavamuuotuksessa rakennuspaikoille on osoitettu vähäisesti lisärakennusoikeutta Euran kunnassa yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaisesti suhteessa voimassa olevaan ranta-asemakaavan mukaisiin rakennusoikeuksiin sekä suhteessa rakennuspaikan pinta-alaan.</p> <p>Kaavamuuotuksessa rakennuspaikkojen rakennusalarajauksissa on huomioitu alueella tällä hetkellä voimassa oleva ranta-asemakaava sekä rakennuspaikoilla jo olemassa oleva rakentaminen. Toisin sanoen rakennuspaikoilla on tälläkin hetkellä mahdollista rakentaa voimassa olevan ranta-asemakaavan osoittaman rakennusalarajauksen mukaisesti. Niillä rakennuspaikoilla, joilla sijaitsee olemassa oleva saunarakennus voimassa olevassa</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>näkyvä korkeuskäyrä 47 osoittaa. Jatkosuunnittelussa tulee huolehtia rakentamisen riittävästä etäisyyksistä rantaviivaan tulvasuojelun ja maisemallisten vaikutusten näkökulmasta.</p> <p>Suunnittelualueelle on osoitettu maakuntakaavassa arvokkaan kallioalueen merkintä ge-2, ja mikäli alueelle osoitetaan uutta rakentamista, yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee huolehtia arvojen säilymisestä ja sovittaa uudisrakentaminen maiseman ja luonnonarvojen kanssa yhteen.</p> <p>Jatkosuunnittelussa tulee lisäksi kuvata perustelut rakennusoikeuden määrälle eri rakennuspaikoilla kaavaselostuksessa. Rakennusoikeus määräytyy suoraan rakennuspaikan koon mukaan.</p>	<p>ranta-asemakaavassa osoitetun rakennusalarajan ulkopuolella, on kaavamuutoksessa osoitettu erillinen saunarakennuksen rakennusala olemassa olevan rakentamisen mukaisesti.</p> <p>Kaavassa on annettu määräyksiä liittyen uudisrakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön ja maisemaan. Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että rakennus tulee sopeuttaa ranta-alueilla ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan niin, ettei maisemakuvaa rikota. Rakennuksen väristys tulee valita niin, ettei rakennus tarpeettomasti erotu ympäristöstään</p> <p>Kaavaselostuksessa on riittävällä tavalla perusteltu rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden määräytyminen. Kaavamuutoksessa rakennuspaikoille on osoitettu vähäisesti lisärakennusoikeutta Euran kunnassa yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaisesti suhteessa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisiin rakennusoikeuksiin sekä suhteessa rakennuspaikan pinta-alaan.</p>
<p>Perusturvalautakunnan lausunto 15.11.2022</p> <p>Perusturvalautakunnalla ei ole huomautettavaa Sieravuoren ranta-asemakaavan muutoksen luonnokseen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Sivistyslautakunnan lausunto: 24.11.2022:</p> <p>Sivistyslautakunnalla ei ole huomautettavaa Sieravuoren ranta-asemakaavan muutoksen 2 luonnokseen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Tekninen lautakunta 23.11.2022:</p> <p>VESIHUOLTOLAITOS:</p> <p>Alueella ei ole kunnallisia vesihuollon toiminta-alueita tai verkostoja.</p> <p>YHDYSKUNTATEKNISET PALVELUT:</p> <p>Kulku tonteille tapahtuu olemassa olevia tieyhteyksiä pitkin.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Ympäristötoimiston lausunto 8.12.2022:</p> <p>Saunan rakennusaloja voisi kenties harkita muillekin tonteille, kuin niille, joissa on jo sauna. Saunan kerrosala erillisellä rakennusalalla on hyvä merkitä kaavamääräykseen.</p>	<p>Kaavakartassa erillinen saunarakennuksen rakennusala (sa) on osoitettu ainoastaan niillä rakennuspaikoilla, joilla olemassa oleva erillinen saunarakennus sijaitsee voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitetun rakennusalarajan ulkopuolella. Kaavamuutoksessa RA-korttelialueiden kaavamääräyksissä on erikseen määrätty, että rakennuspaikalle saa rakentaa 25 k-m² saunarakennuksen kokonaisrakennusoikeuteen sisältyen.</p>

Turussa 27.1.2023

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins.