

Euran kunta, Mannilan osayleiskaavan laatiminen

Euran kunta pyytää tarjoustanne MRL 42 § mukaisen oikeusvaikutteisen Mannilan osayleiskaavan laatimiseksi. Yleiskaava laaditaan alustavien tavoitteiden mukaan osittain myös MRL 44 § mukaisena suoraan rakentamista ohjaavana yleiskaavana.

1 Osayleiskaavan laadinnan lähtökohdat

OYK-alue muodostuu Mannilan kylästä, jossa asuu yhteensä noin 200 asukasta. Mannilan kylä sijoittuu Pyhäjärven länsirannalle.

Osayleiskaavalla on tarkoitus osoittaa alueen tulevan maankäytön tarkemman suunnittelun periaatteet: asemakaavoitettavat alueet, alueet, joilla yleiskaavan on tarkoitus toimia suoraan rakentamisluvan perusteena MRL 44 § mukaisesti, sekä mahdolliset alueellisilla tai yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuilla tiivistettävät kyläalueet. Tavoitteena on luoda edellytykset maatalouden elinvoimaisuuden, sekä elinkeinojen ja palveluiden kehittämiseksi ja monipuolisen, pääasiassa pientaloihin keskittyvän asumisen ja palveluasumisen sijoittumiseen yhdyskuntarakenteen kannalta edullisella tavalla. Erityistä huomiota on kiinnitettävä täydennysrakentamisen sovittamisessa osaksi alueen maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä sekä maiseman ja luonnon arvoja. Osayleiskaavalla huomioidaan myös alueen liikenneverkon toimivuus ja turvallisuus niin ajoneuvo- kuin kevyen liikenteen näkökulmasta.

Osayleiskaava-alueen alustavan rajauksen mukainen pinta-ala on n. 2,5 km².

Kaavatilanne ja muut suunnitelmat kaava-alueella koskien

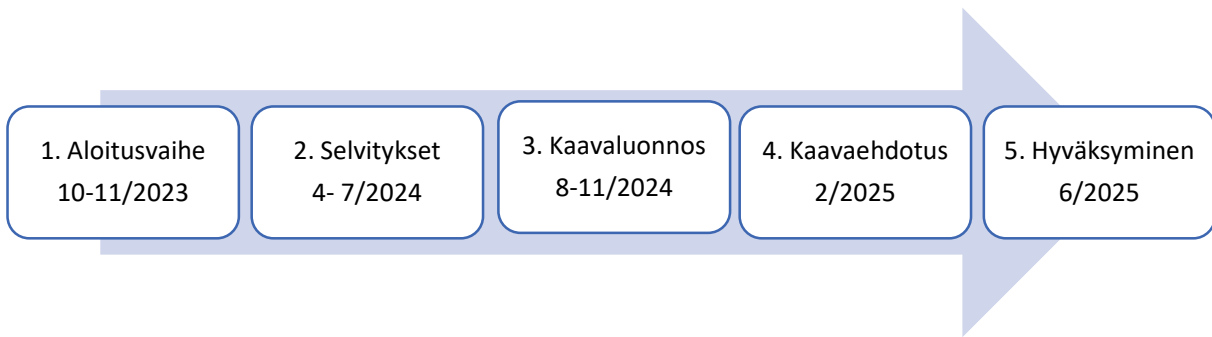
Suunnittelualueella on voimassa Satakuntaliiton laatima Satakunnan maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.11.2011 ja se on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä 13.3.2013. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.12.2014. Ensimmäisessä vaihemaakuntakaavassa osoitetaan tuulivoimatuotantoon parhaiten soveltuvat alueet. Toinen, pääasiassa energiantuotantoa käsittelevä vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 teemana ovat myös soiden moninaiskäyttö, kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt.

Euran kunnanvaltuusto on tehnyt päätöksen Mannilan osayleiskaavan laadinnasta ja se on mainittu vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa.

Tarkistettu Pyhäjärvisuodun rakennusjärjestys on hyväksytty MRL 15 §:n mukaisesti 12.12.2011 toimialueen kuntien valtuustoissa: Euran kunnanvaltuusto §57; Köyliön kunnanvaltuusto §53 ja Säskylän kunnanvaltuusto §63. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 17.1.2012.

2 Alustava työohjelma ja aikataulu

Osayleiskaavatyön laadinnan aikataulutavoitteena on, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville loka-marraskuussa 2023, kaavaluonnos asetetaan nähtäville vuoden 2024 elokuussa ja kaavaehdotus joulukuussa 2024.



VAIHE 1: Työn aloitus, 10-11/2023

Aloituspalaveri

Konsulttisopimus allekirjoitetaan heti kun hankintapäätös on lainvoimainen, tavoitteen mukaan lokakuussa 2023. Työ alkaa aloituskokouksella Euran kunnassa tilaajan ja konsultin kesken. Aloituskokouksessa käydään läpi työohjelma ja aikataulu sekä kaavatyön rajaus ja alustavat tavoitteet. Sovitaan vuorovaikutuksesta tilaajan ja konsultin välillä, osallisten kuulemisessa käytettävät menetelmät, tiedonsiirto ja työnjako.

Tilaaja luovuttaa konsultille hallussaan olevan suunnittelutyön kannalta oleellisen lähtöaineiston.

Aloituspalaverin yhteydessä tilaaja ja konsultin edustajat käyvät yhteisellä maastokäynnillä. Konsultti tekee suunnittelualueelle tämän lisäksi työn kannalta riittävän määrän maastokäyntejä tutustuen kaava-alueen erityispiirteisiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta

Konsultti laatii aloituspalaverin jälkeen osayleiskaavatyötä koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavatyön tavoitteet esitellään kaavatyötä ohjaavalle Euran kunnan kaavatoimikunnalle, joka päättää suunnitelman nähtävillöpanosta. Suunnitelma asetetaan nähtävillä koko kaavaprosessin ajaksi ja konsultin tehtävänä on päivittää sitä tarpeen mukaan osayleiskaavan ehdotusvaiheen nähtävillä oloon asti. Konsultti kokoaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen tiivistelmäksi kaavaselostukseen.

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu

Konsultti laatii kutsut viranomaisneuvottelun järjestämiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaava-alueita koskevat aiemmat selvitykset lähetetään kutsutuille. Konsultin tehtäviin kuuluu kokouksen asialistan, esittelyaineiston ja kokousmuistion laadinta. Neuvottelussa käydään läpi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, osayleiskaavan mittakaava, tavoitevuosi sekä muut osayleiskaavan laadinnan tavoitteet sekä selvitystarpeet.

Lähtötietojen koonti

Konsultti laatii aiemmin laadittujen selvitysten, paikkatiedon, sekä kartta- ja maastotarkastelujen pohjalta kaavatyön taustaksi suunnittelualueita käsittelevän lähtötietoraportin. Lähtötietoja käydään läpi osallisille järjestettävässä tavoitetyöpajassa. Työpajassa kerätään osallisten tavoitteita ja tehdään tarpeen mukaan pieniä perusteltuja tarkistuksia kaava-alueen rajaukseen.

VAIHE 2: Selvitykset, 4-7/2024

Laadittavat selvitykset

Viranomaistyöpalaverin yhteydessä sovitaan kaavan suunnittelua ja vaikutusten arviointia varten laadittavista MRL 9 § mukaisista selvityksistä. Tilaajan toimesta ja päätöksellä tilataan tarvittavat selvitykset. Luontoa koskevat selvitykset laaditaan kevään ja kesän 2024 aikana konsultin toimesta. Konsultin tehtävänä on tarjousvaiheessa arvioida asiantuntemuksensa perusteella mahdolliset muut selvitystarpeet. Konsultilta pitää löytyä sopiva asiantuntemus ja henkilöstö selvitysten laadintaan. Selvitykset tehdään yhteistyössä asianomaisten viranomaisten kanssa. Mahdollisten alikonsulttien käyttö tulee esittää tarjouksen yhteydessä. Konsultti vastaa alikonsultin työstä kuin omastaan.

Osayleiskaava-alueen analyysi

Osayleiskaava-alueen eri osa-alueiden kehittämismahdollisuudet, ominaispiirteet ja olosuhteet tulee selvittää lähtötietojen analyysin ja esimerkiksi paikkatietoanalyysiin pohjautuvan vyöhykejaon perusteella. Konsultti voi tarjouksessaan esittää myös muun hyväksi kokemansa työtavan osoittaa asemakaavoitettavaksi osoitettavat alueet, ne alueet, joilla rakentaminen voidaan ratkaista MRL 44 § mukaisesti tai joilla täydennysrakentaminen perustuu erilaisiin suunnittelutarveratkaisuihin. Kriteereinä tarkemman suunnittelutyökalun valitsemiseen toimivat mm. ympäristöstä tunnistetut arvot, etäisyys vesi- ja viemäriverkostoon, liikenneturvallisuus, sekä joukkoliikenteen ja palveluiden saavutettavuus.

Kantatilaselvitys ja mitoitusperiaatteet

Tarjouksessa ei esitetä osayleiskaavatyön yhteydessä tehtäväksi ns. kuivanmaan mitoitusta ja siihen liittyvää kantatilaselvitystä ja mitoitusperiaatteita. Mikäli viranomaisneuvottelun yhteydessä nähdään tarpeelliseksi kantatilaselvityksen ja mitoituksen laatiminen maanomistajien tasapuolisen kohtelun saavuttamiseksi sovitaan sen laadinnasta erikseen tilaajan kanssa lisätyönä.

VAIHE 3: Kaavaluonnos, 8-11/2024

Kaavaluonnoksen laadinta

Konsultti laatii kaavaluonnosaineiston lähtötietoanalyysin, kunnan ja osallisten tavoitteiden, selvitysten ja maastokäyntien pohjalta. Osayleiskaava laaditaan mittakaavaan 1:5000/ 1: 10 000, tarkkuus määritellään viranomaisneuvottelun yhteydessä. Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen numeerista maastotietokantaa täydennettynä kiinteistökartalla (NKRK).

Osayleiskaavassa osoitetaan alueen tulevan maankäytön tarkemman suunnittelun periaatteet: asemakaavoitettavat alueet, alueet, joilla yleiskaavan on tarkoitus toimia suoraan rakentamisluvan perusteena MRL 44 § mukaisesti, sekä mahdolliset alueellisilla tai yksittäisillä suunnittelutarveratkaisulla tiivistettävät kyläalueet. Merkittävässä roolissa on myös selvitysten perusteella osoitettavat maiseman, rakennetun ympäristön, arkeologisen perinnön ja luonnon arvojen huomioiminen.

Kaavakartan lisäksi konsultti laatii kaavamerkinnot ja –määräykset sekä suomenkielisen kaavaselostuksen liitteineen, jotka toimitetaan tilaajalle tutustuttavaksi.

Viranomaistyöneuvottelu

Kaava-alueelta vuoden 2024 aikana laaditut selvitykset yhdessä alustavan kaavaluonnosaineiston kanssa lähetetään viranomaisille tutustuttavaksi. Viranomaisten kanssa neuvotellaan laadittujen selvitysten riittävydestä ja alustavasta kaavaluonnoksesta. Viranomaiset antavat näkemyksensä selvitysten riittävydestä sekä mielipiteensä siitä, miten alustavaa kaavaluonnosta tulisi vielä kehittää ennen nähtävälle panoa.

Nähtävällepano

Konsultti tekee viranomaiskokouksen perusteella tarkistukset kaava-aineistoon ja toimittaa sen tilaajalle. Kunnanhallitus päättää kaavaluonnoksen nähtävällepanosta. Kunnanhallitus asettaa kaavaluonnosaineiston valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävälle (MRL 62 §; MRA 30 §). Nähtävillä olon yhteydessä järjestetään yleisötilaisuus Honkilahdella. Konsultti vastaa tilaisuuden sisällöstä ja esittelyistä. Tilaajan tehtävänä on laatia kutsut, tiedottaa tapahtumasta ja huolehtia mahdolliset tilakustannukset ja tarjoilut.

VAIHE 4: Kaavaehdotus, 2/2025

Konsultti kokoaa luonnosvaiheesta saadun palautteen ja laatii alustavat vastineet. Tarjoukseen pitää sisältyä 20 kpl vastineita/nähtävilläolo. Kaavaluonnoksesta saatua palautetta käsitellään tilaajan kanssa työpalaverissa ja sovitaan vastineista sekä niiden perusteella tehtävistä muutoksista kaava-aineistoon.

Konsultti laatii kaavaehdotuksen luonnosvaiheesta saadun palautteen ja tilaajan esittämien lähtökohtien pohjalta. Valmis kaavaehdotusmateriaali esitellään kaavatoimikunnalle. Kaavatoimikunta käsittelee kaavaehdotuksen. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtävälle 30 päivän ajaksi ja siitä pyydetään lausunnot (MRL 65 §, MRA 27 §).

VAIHE 5: Hyväksyminen, 6/2025

Konsultti laatii alustavat vastineet ehdotusvaiheen nähtävilläolon yhteydessä saatuun palautteeseen. Tarjoukseen pitää sisältyä 20 kpl vastineita/nähtävilläolo. Kaavaehdotuksesta saatua palautetta käsitellään tilaajan kanssa työpalaverissa ja sovitaan vastineista sekä niiden perusteella tehtävistä vähäisistä muutoksista kaava-aineistoon. Kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtävälle, mikäli saadun palautteen perusteella tehtävät muutokset ovat merkittäviä. Tarvittaessa sovitaan tästä työvaiheesta erikseen tilaajan ja konsultin kesken lisätyönä. Tarpeen mukaan järjestetään viranomaisneuvottelu.

Konsultti tekee saadun palautteen perusteella vähäiset tarkistukset yleiskaava-aineistoon ja toimittaa aineiston tilaajalle. Kaavatoimikunta käsittelee kaava-aineiston ja esittää sen kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi. Kunnanvaltuusto hyväksyy osayleiskaavan. Kunta tiedottaa kaavan hyväksymisestä. Kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi, jos kaavan hyväksymispäätökseen ei haeta muutosta valituksella hallinto-oikeuteen. Konsultti toimittaa tilaajalle kaava-asiakirjojen arkisto- ja viranomaiskappaleet sekä tarjouspyynnössä ja tarjouksessa eriteltyt muut aineistot. Konsultin työ päättyy.

Vuorovaikutus ja kokoukset

Tarjouksen pitää sisältää yhteensä 6 kokouspäivää, joihin sisältyy 2 yleisötilaisuutta Eurassa ja 2 viranomaisneuvottelua Porissa tai Eurassa. Kokous- ja esittelypäivän palkka-, matka-, päiväraha- ja muut kulut pitää sisältyä kokonaishintaan.

Raportointi

Yleiskaavan on vastattava maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (10.9.1999/895) vaatimuksia (kaavan laatijan pätevyys, valmistelu, sisältövaatimukset, esitystapa ym.). Yleiskaavoitukseen liittyvät lakisääteiset vaikutusten arvioinnit on laadittava maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti.

Asiakirjat tulee toimittaa kunnalle seuraavasti: Käsittelyvaiheessa asiakirjat on toimitettava pdf-muodossa. Lopulliset hyväksytyt asiakirjat on toimitettava 5 kappaleena, ja yleiskaavakartasta on toimitettava yksi arkistointikelpoinen kappale sekä dwg-muoto. Kaavaselostus ja muut tekstitiedostot tulee toimittaa pdf-muodon lisäksi word-muodossa. Jättäessään tarjouksen tarjoaja hyväksyy, että kunta saa tuotetut asiakirjat vapaasti käytettäväksi, hyödynnettäväksi, muutettaviksi ja edelleen luovutettaviksi.

Tarjoajaa koskevat erityiset vaatimukset

Tarjoajalla on oltava riittävät ammatilliset, tekniset ja taloudelliset edellytykset toimeksiannon suorittamiseen. Tarjoukseen tulee liittää selvitys siitä, että kaavan laatijalla on maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 3. §:n mukainen pätevyys. Tarjoajalla tulee olla laaja kokemus ja asiantuntemus vastaavanlaisten prosessien suunnittelusta sekä riittävät resurssit työn suorittamiseksi. Tarjoaja vahvistaa kelpoisuutensa esittämällä selvityksen tähän hankkeeseen osallistuvista henkilöistä ja heidän tärkeimmistä referensseistään vastaavista prosesseista. Projektipäälliköllä ja pääsuunnittelijalla tulee olla kokemusta vähintään kolmen yleiskaavan laadinnasta. Pääsuunnittelijalla tulee olla arkkitehdin tutkinto tai vastaava ylempi korkeakoulututkinto. Työryhmässä tulee olla liikennettä, maisemaa, luontoa ja rakennettua kulttuuriympäristöä koskevaa erityisasiantuntemusta sekä kokemusta MRL 44 § mukaisesta yleiskaavan laadinnasta. Tarjoukseen on sisällytettävä tilajaavastuulain mukaiset selvitykset.