



E U R A

**EURAN KIPERIN ALUEEN ASEMAKAAVA JA PYHÄJÄRVEN
LÄNSIRANNAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS**

KAAVASELOSTUS

KAVAEHDOTUS

9.10.2024

(5.11.2010, 7.3.2024)

(Hyväksytty XX.XX.XXXX)

SISÄLLYSLUETTELO:

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	4
1.1	Tunnistetiedot.....	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
1.3	Kaavan tarkoitus.....	6
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista (erilliset liitteet)	7
2	Tiivistelmä	8
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	8
2.2	Asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos	9
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	9
3	Kaavoituksen lähtökohdat.....	10
3.1	Alueen yleiskuvaus.....	10
3.2	Luonnonympäristö	10
3.3	Rakennettu ympäristö.....	12
3.4	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	13
3.5	Palvelut	13
3.6	Liikenne	14
3.7	Tekninen huolto.....	14
3.8	Maanomistus	14
3.9	Rakennettavuus	15
3.10	Maaperän likaantuneisuus.....	16
4	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	16
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
4.2	Maakuntakaava	17
4.3	Yleiskaava.....	21
4.4	Ranta-asemakaava	24
4.5	Pohjakartta	24
4.6	Tehdyt inventoinnit ja muut selvitykset.....	24
5	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	26
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	26
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	27
5.3	Vireilletulo.....	27
5.4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	27
5.5	Osalliset	27
5.6	Viranomaisyhteistyö	28
5.7	Kaavan tavoitteet.....	28
5.8	Kaavaluonnos.....	29
5.9	Kaavaehdotus	30
5.10	Kaavan hyväksyminen.....	30
5.11	Voimaantulokuulutus	31
5.12	Kaavan tavoitteet ja vaihtoehtojen karsinta.....	31
6	Asemakaavan kuvaus	32
6.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	32
6.2	Yhteneväisyydet ja poikkeavuudet osayleiskaavaan.....	32
6.3	Aluevaraukset.....	32
6.4	Yhteenveto aluevarauksista.....	34
6.5	Katuverkko	34
6.6	Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet	34
6.7	Bussipysäkit	35
6.8	Nimistö	35
6.9	Kaavamerkinnot ja -määräykset	35

7	Kaavan vaikutukset	39
7.1	Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäytön tavoitteisiin	39
7.2	Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön	40
7.3	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin	41
7.4	Vaikutukset luonnonsuojeluarvoihin	41
7.5	Vaikutukset ekologisiin yhteyksiin	42
7.6	Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen	42
7.7	Vaikutukset luonto- ja virkistysarvoihin	42
7.8	Vaikutukset ilmastoon ja hiilijalanjälkeen	43
7.9	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	45
7.10	Vaikutukset luonnonvaroihin	45
7.11	Vaikutukset maaperään	45
7.12	Vaikutukset pohjavesiin	45
7.13	Vaikutukset hulevesiin	46
7.14	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	46
7.15	Kunnallistaloudelliset vaikutukset	46
7.16	Yksityistaloudelliset vaikutukset	47
7.17	Työllisyys	47
7.18	Elinkeinoelämä	47
7.19	Energiatalous	47
7.20	Sosiaaliset vaikutukset	48
7.21	Liikenteelliset vaikutukset	48
7.22	Teollisuuden kuljetusten vaikutukset	48
7.23	Vaikutukset kävelyn, pyöräilyn ja virkistysreittien yhteyksiin	48
7.24	Ympäristön häiriötekijät	49
7.25	Vaikutuksen palveluihin	49
7.26	Ranta-asemakaavan muutoksen suhde Satakunnan maakuntakaavan tavoitteisiin	50
8	Alueen toteuttaminen	53
8.1	Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	53
8.2	Toteuttamisen vaiheistus	53
8.3	Toteutuksen seuranta	54

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVAN SELOSTUS JOKA KOSKEE 9.10.2024 PÄIVÄTTYÄ

ASEMAKAAVAKARTTAA

Kunta: Eura

Kaavatunnus: 141

Kaavan nimi: Euran Kiperin alueen asemakaava ja Pyhäjärven länsirannan ranta-
asemakaavan muutos

Asemakaavan laatiminen ja ranta-asemakaavan tarkistaminen tapahtuu Euran kunnan omistamalla maa-alueella tilalla 3:11 (vanha leirintäalue) sekä Ahlström Oy:n omistamalla maa-alueella tilalla 2:712, kantatien 43 välittömässä läheisyydessä. Uusi asemakaava koskee asemakaavoittamatonta aluetta Euran kunnan tiloilla 2:712 ja 3:11. Pyhäjärven länsirannan ranta-asemakaavan Telttailu- ja leirintäaluetta (RT) ja Urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Asemakaavalla ja ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu Euran kunnan korttelit 048 - 054.

Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 15,5 ha.

Kaavakonsultti: Arkkitehtitoimisto AJAK Oy, Helsinki / Adalbert Aapola, arkkitehti



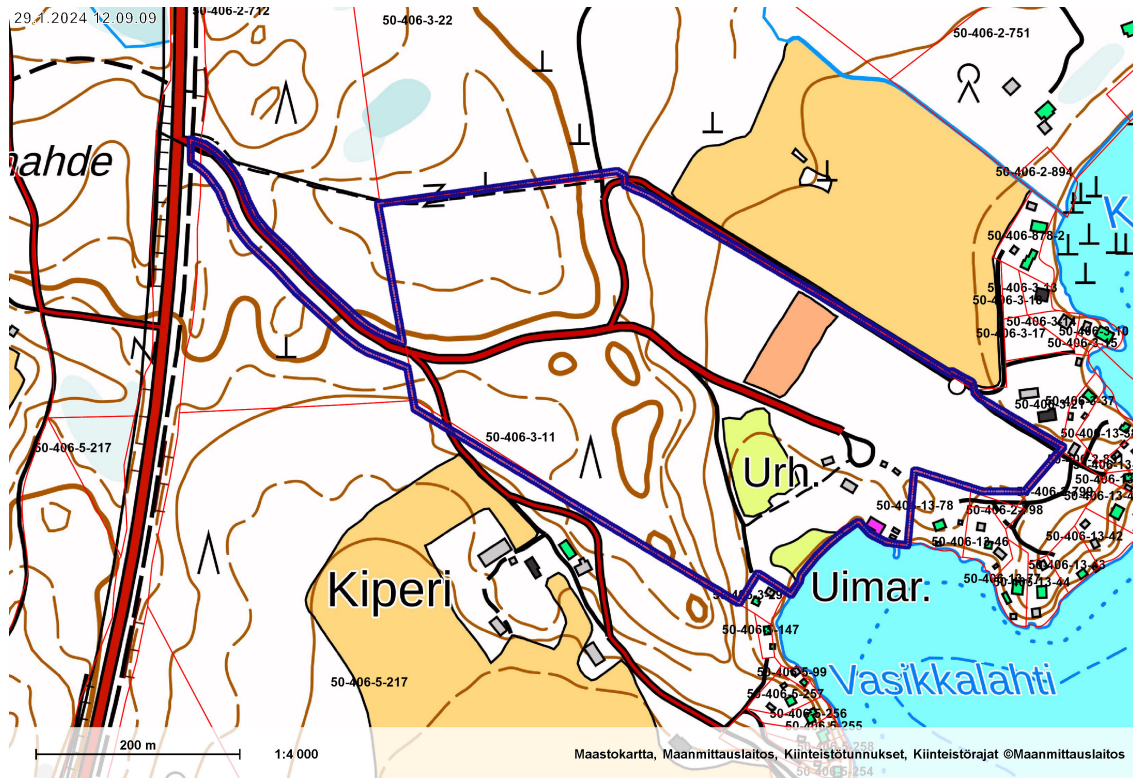
Kuva 1: Ilmakuva Pyhäjärven suunnasta kohti Kiperin aluetta

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Euran keskustasta noin 6,5 km etelään kantatien 43 itäpuolella Pyhäjärven läntisellä ranta-alueella. Alueen sijainti ja rajaus on esitetty kuvissa 2 ja 3.



Kuva 2: Alueen sijainti



Kuva 3: Alueen rajaus

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavatyössä laaditaan uusi kaava Kiperin alueelle ja samalla tarkistetaan alueella olevaa ranta-asemakaavaa. Laadittavalla asemakaavalla on tarkoitus muodostaa uusia pientalotontteja. Alueen nykyinen palvelutarjonta, mm. uimaranta-alue, talviuintipaikka, sauna ja viheralueet palvelevat jatkossa sekä alueen ulkopuolelta tulevia että uusia asukkaita. Tavoitteena on saada alueelle pysyvää asutusta, nostaa nykyisten palvelujen käyttöastetta ja luoda edellytyksiä uusille alueelle tuleville palveluille.

Laadittavalla asemakaavalla ja ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää valtakunnallista vaikutusta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Asemakaavan seurantalomake
- Liite 3: Luonnosvaiheen lausunnot ja muistutukset ja kaavanlaatijan vastineet
Kaavatoimikunta 9.10.2024
- (Liite 4: Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset ja kaavanlaatijan vastineet

Kaavatoimikunta xx.xx.xxxx, liite lisätään myöhemmin)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista (erilliset liitteet)

Toimielinpäätökset:

Euran Kiperin alueen asemakaava ja Pyhäjärven länsirannan ranta-asetmakaavan muutos, päätös virelleasettamisesta, kaavatoimikunta 18.2.2010 § 5

Euran Kiperin alueen asemakaava ja Pyhäjärven länsirannan ranta-asetmakaavan muutos, päätös kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta, kaavatoimikunta 16.12.2010 § 62

(Euran Kiperin alueen asemakaava ja Pyhäjärven länsirannan ranta-asetmakaavan muutos, päätös kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta uudelleen, kaavatoimikunta 24.04.2024 § 52

Euran Kiperin alueen asemakaava ja Pyhäjärven länsirannan ranta-asetmakaavan muutos, päätös kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta, kunnanhallitus xx.xx.xxxx § xxx

Euran Kiperin alueen asemakaava ja Pyhäjärven länsirannan ranta-asetmakaavan muutos, päätös kaavaehdotuksen hyväksymisestä, kunnanvaltuusto xx.xx.xxxx § xxx)

Selvitykset ja muut suunnitelmat:

- Satakuntaliiton laatiman Satakunnan maakuntakaavan (30.11.2011) taustaselvitykset
- Euran keskustan osayleiskaavan (23.5.2016) selvitykset.
- Liikennemeluserveys 8.3.2011, FCG Oy
- Kiperin alueen luontoselvitys ja luontoselvityksen täydennys Nina Tuikka (2009 ja 2011)
- Kiperin kaava-alueen luontoselvitys, Envibio Oy (2024)
- Meluserveys Kiperin asuinalueella, Sweco Oy (2024)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoituspäätös on tehty Euran kunnan kaavatoimikunnassa 18.2.2010 § 5, ja siitä on tiedotettu Alasatakunta-lehdessä 4.3.2010. Kaavoituksen tavoitteet hyväksyttiin kaavatoimikunnan toimesta 18.12.2006. Kaavoittajakonsultiksi on valittu tarjouksen perusteella Arkkitehtitoimisto AJAK Oy Helsingistä.

Asemakaava oli luonnoksena nähtävillä 28.12.2010 – 27.1.2011 ja siitä kerättiin lausunnot ja mielipiteet, joihin valmisteltiin kaavanlaatijan vastineet. Luonnosvaiheen jälkeen kaavatyö keskeytettiin mm. keskustan osayleiskaavan valmistumisen ajaksi ja sitä jatkettiin vasta vuonna 2023 muuttuneella aluerajauksella, pienemmällä tonttimäärällä ja osayleiskaavan reunaehtojen huomioimisella, mm. viherysteyden toteutumisen huomioimisella. Suurin osa Ahlström Oy:n omistamasta alueesta jätettiin vuonna 2023 pois asemakaavasta.

Asemakaavahankkeesta pidetään tarvittaessa viranomaisneuvotteluja.

Asemakaavan aluerajaukseltaan muutettu ja kehitetty luonnos on ollut kaavatoimikunnan päätöksellä 24.04.2024 § 52 nähtävillä; nähtävillä oloaika oli 24.04.2024 – 24.5.2024.

Asemakaavaluonnokseen tehtiin palautteen perusteella muutoksia. Lomarakennustontit RA päätettiin jättää pois kaavasta, mm. koska niiden kaavoittaminen olisi vaatinut ranta-asemakaavan muutosta koskevan kantatilaselvityksen. Kaavaselistukseen tehtiin täydennyksiä mm. ilmastovaikutusten arvioinnin osalta ja Kiperin tulevilla asuinalueella teetettiin meluselvitys koskien läheisen ampumaradan aiheuttamaa melua.

(Asemakaava on ollut kaavatoimikunnan päätöksellä xx.xx.xxxx §xxx ehdotuksena nähtävillä; nähtävillä oloaika oli xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx.)

(Asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuuston päätöksellä xx.xx.xxxx §xx.)

2.2 Asemakaava ja ranta-asetemakaavan muutos

Alueen länsiosaan suunnitellaan alueen ensimmäinen asemakaava. Alueen itäosassa on voimassa oleva Pyhäjärven länsirannan ranta-asetemakaava, jolta osin kyseessä on ranta-asetemakaavan muutos.

Kaavoitettavalle alueella suunnitellaan uusia pientalotontteja. Alueelle johtava Kiperintie kaavoitetaan katualueeksi. Rakentamattomat alueet osoitetaan lähivirkistysalueeksi ja alueelle osoitetaan huoltoajo- ja tontilleajoyhteyksiä sekä pysäköintipaikkoja. Nykyinen suurehko pysäköintiin käytetty alue osoitetaan pysäköintialueeksi. Uimaranta-alue säilytetään yleisenä uimarantana. Alueen nykyiselle rakennuskannalle uimarannan läheisyydessä osoitetaan rakennusoikeutta nykytilannetta ja mahdollista alueelle tulevia uusia palveluja ja tapahtumia huomioiden.

Asemakaavan muutos laaditaan siten, että se on sopusoinnussa keskustan osayleiskaavan kanssa, ottaen huomioon kaavamuutosalueelle asetetut tavoitteet.

Alue on suurelta osin rakentamatonta metsäaluetta sekä lähempänä Pyhäjärven rantaa myös hoidetumpaa viheraluetta. Alueelle on rakennettu 18-väyläinen frisbeegolfrata. Frisbeegolfrataa ei voida mm. uusien pientalotonttien rakentamisesta johtuvista syistä ainakaan kokonaisuudessaan säilyttää.

Liikenteellisesti alue liittyy kaduksi kaavoitettavan Kiperintien kautta kantatie 43:een. Kolakoskentien alkuosa kaavoitetaan asemakaava-alueella kaduksi ja sen kautta voidaan ohjata myös keskustan osayleiskaavaan merkityn, mahdollisesti tulevaisuudessa kaavoitettavan alueen pohjoispuolelle sijoittuvan pientaloasutuksen synnyttämä liikennetarve. Alueelta on Kantatie 43 varren kevyen liikenteen väylää pitkin sujuvat ja turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet Euran keskustaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava tullaan toteuttamaan rakennushankekohtaisesti. Kaavamuutosalueen teknisten verkostojen rakentaminen ja niiden muutokset suunnitellaan ja toteutetaan rakentamishankkeet ja niiden aikataulut huomioiden. Alueen toteuttaminen aloitetaan todennäköisesti nykyisten katujen varteen sijoituvilta tonteilta.

3 KAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu kiinteistöistä 50-406-2-712 (Ahlström Oy) ja 50-406-3-11 (Euran kunta).

Alue on ollut leirintäalueena vuodesta 1970. Leirintäaluetoiminta on lopetettu kunnan toimesta 31.12.2006 ja ranta-alueella on edelleen käytöstä poistettu leirintäalueen huoltorakennus. Alueella on edelleen toiminnassa oleva uimaranta ja siihen liittyvä lasten leikkipaikka, lentopallokenttä ja 18-väyläinen frisbeegolfrata, talviuintipaikka ja yleisessä käytössä ympärivuotisesti oleva rantasauna. Rantaa lähempänä olevat osat alueesta ovat puistomaista avoimempaa viheraluetta ja kauempana rannasta olevat osat enimmäkseen metsäistä rinnemaastoa, jossa on paikoitellen myös suurikokoista puustoa.

3.2 Luonnonympäristö

Alueen länsiosa on metsäistä rinnemaastoa ja itäosa avoimempaa viheraluetta sekä uimarannan aluetta. Ranta-alueella on hitaasti syvenevä matala hiekkaranta. Alueen koillisosassa, Kiperintien pohjoispuolella on tasaisempaa ja harvempaa metsää, jossa on suuria yksittäisiä puita. Kiperintien pohjoispuolella on myös suurikokoinen kuusien rivistö ja alueella on paikoitellen muuallakin suurikokoista vanhempaa puustoa.

Alueen luontoarvot on selvitetty keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä, vuonna 2013 ja uudelleen Envibio Oy:n toimesta vuonna 2024. Kaavamuutosalueella on osayleiskaavan yhteydessä tehtyjen selvityste perusteella todettu yksi paikallisesti arvokas luontoalue, Kiperin kaava-alueen lehto. Keskustan osayleiskaavassa alueen halki on merkitty lounas-koillinen –suunnassa kulkeva viheryhteystarve, mikä mahdollistaa myös liito-oravan liikkumisen alueen poikki.

Vuonna 2024 tehty luontoselvitys kuitenkin toteaa Kiperin lehtoalueen osalta, että alueen puusto on käsiteltyä ja sillä on frisbeegolfradan väylä, joten kyseessä ei ole metsälain erityisen tärkeä elinympäristö. Erityistä suojeluperustetta ei näin muodostu. Luontoselvitys toteaa koko kaava-alueen koskevana yhteenvetona, alueelta ei löytynyt sellaisia luontoarvoja, joilla olisi vaikutusta maankäyttöön. Kiperintien molemmin puolin kasvaa kuitenkin liito-oravalle sopivaa metsää ja suosituksena on, että näitä metsiköitä pyrittäisiin maankäytössä säästämään.



Kuva 4: Metsäistä rinnettä suunnittelualueen länsiosasta



Kuva 5: Suurikokoista puustoa Kiperintien itäpäässä



Kuva 6: Puistomaista ympäristöä ranta-alueella

3.3 Rakennettu ympäristö



Kuva 7: Alueen rakennuskantaa

Kaavamuutosalueella on kaksi yksikerroksista vanhempaa uimaranta-alueelle sijoittuvaa rakennusta: ei akviivisessa käytössä oleva leirintäalueen huoltorakennus ja ympärivuotisessa

käytössä oleva sauna-pukuhuonerakennus. Lisäksi saunarakennuksen takana on puuvaja, uimarannalla pukuhuone ja leirintäaluerakennuksen tuntumassa wc-rakennus. Alueella aiemmin sijainnut leirintäalueen hoitajan asuinrakennus on purettu ja sen tilalle on rakennettu grillikatos ja kota. Kodan läheisyydessä on lisäksi puuvaja ja pieni varastorakennus. Rakennukset ovat tyypillisiä harjakattoisia 1970-luvun rakennuksia. Saunarakennusta on kunnostettu 2010-luvulla.

Alueen koilliskulmassa sijaitsee pienpumppaamo ja muuntaja. Muulta osin alue on rakentamatonta. Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsee pääasiassa loma-asutusta.

3.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavoitettavalla alueella ei sijaitse tai ei ole löydetty merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä tai kiinteitä muinaismuistoja.

3.5 Palvelut



Kuva 8: Näkymä uimarannalta Pyhäjärvelle

Kaavoitettavalla alueella on yleinen uimaranta, leikkipaikka, lentopallokenttä, frisbeegolfkenttä ja yleisessä ympärivuotisessa käytössä oleva sauna, pesutilat sekä talviuintipaikka.

Euran keskustan palvelut sijaitsevat noin 7 kilometriä pohjoiseen alueelta. Euran urheilutalo sijaitsee hieman lähempänä, kantatie 43 varressa noin 6 kilometriä pohjoiseen. Pyhäjärvi reunustaa aluetta idässä. Lännessä ja etelässä ei ole merkittäviä palveluita lähietäisyydellä. Kantatie 43 varressa, eteläsuunnassa noin kilometrin päässä, on tienvarsikahvila Pyhäjärven rannassa.

3.6 Liikenne

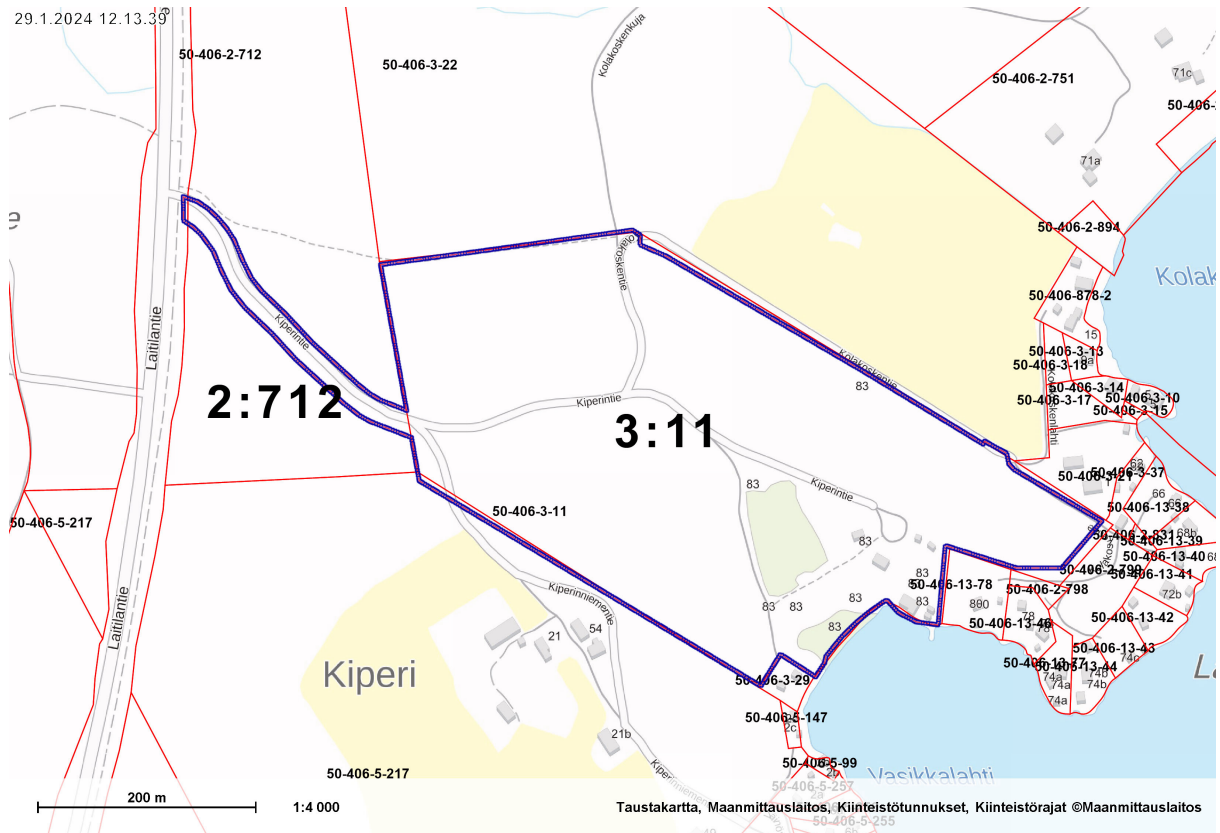
Alue on kantatien 43 välittömässä tuntumassa ja alueelle johtaa kantatieltä noin 800 m pituinen kestopäällystetty yksityistie, Kiperintie. Kolakoskentie ja Kiperinniementie ovat sorapintaisia ja erkanevat Kiperintieltä alueen pohjois- ja eteläpuolille. Alueen liikennemäärät ovat nykyisellään vähäisiä. Jalankulun ja pyöräilyn väylä kulkee kantatie 43 itäpuolella Euran keskustaan asti.

3.7 Tekninen huolto

Alueen nykyiset rakennukset on liitetty vesijohto- ja viemäriverkkoon. Vesi- ja viemäriverkon laajentaminen uusia tontteja varten sekä nykyiseen verkostoon mahdollisesti tarvittavat muutokset suunnitellaan kaavaratkaisun mukaiseksi. Alueen koilliskulmassa sijaisevat nykyiset pienpumppaamo ja muuntamo.

3.8 Maanomistus

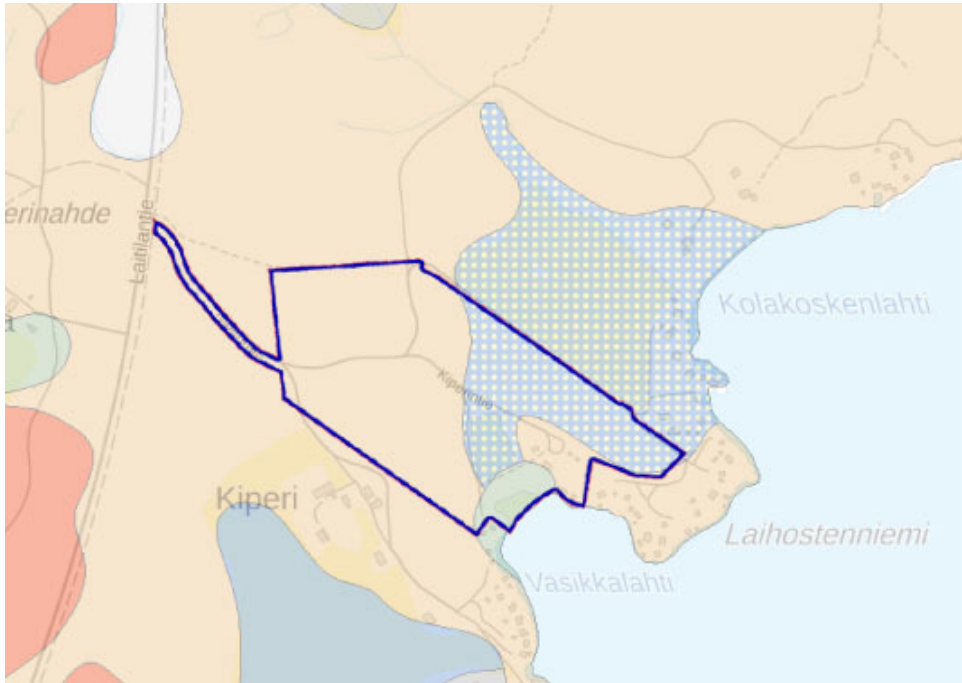
Kaavamuutosalue (tila 3:11) on lähes kokonaan Euran kunnan omistuksessa. Tilasta 2:712 (Ahlström Oy) kaavoitetaan Kiperintien katualueeksi tarvittava alue.



Kuva 9: Maanomistus alueella

3.9 Rakennettavuus

Alueella ei ole tehty rakennettavuusselvitystä. GTK:n maaperäkartan mukaan alueen maaperä on kaavoitettujen pientalotonttien kohdalla hiekkamoreenia. Ranta-alueelle, VL-3-alueelle osoitettavan vähäisen lisärakentamisen kohdalla maaperä on ”rantakerrostumaa” (”littoral deposit”), ilmeisesti etupäässä hiekkaa, hienoa hiekkaa ja/tai soraa. Käytettävät perustustavat ja -ratkaisut on arvioitava hanke- ja rakennuspaikkakohtaisesti sekä teetettävä tarvittaessa tarkempia selvityksiä.



Kuva 10: Maaperäkarta (GTK)

3.10 Maaperän likaantuneisuus

Kaava-alueella ei ole käytettävissä olevien tietojen mukaan pilaantunutta maaperää.

4 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

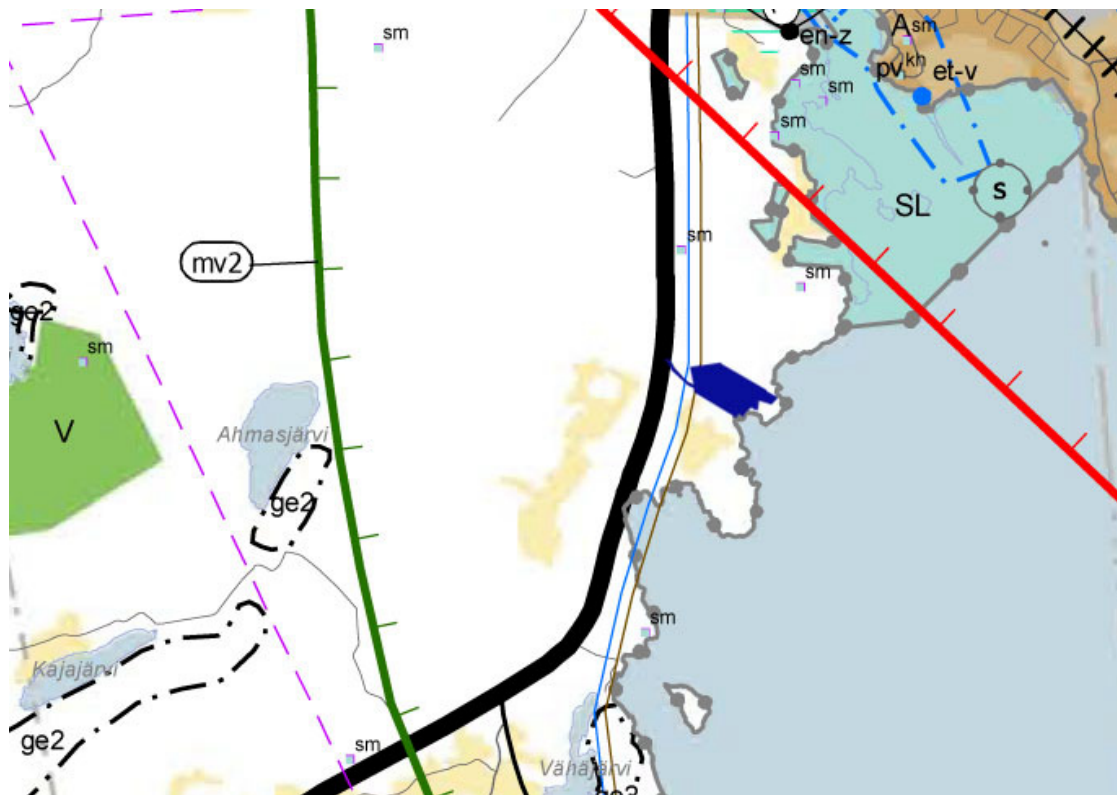
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ja päätös tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta tuli voimaan 1.3.2009. Valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita on tarkistettu Valtioneuvoston päätöksellä 14.12.2017 korvaten aiemmat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Euran Kiperin alueen asemakaavaa ja Läntisen Pyhjärven ranta-asemakaavan muutosta koskevat seuraavat alueidenkäyttötavoitteiden tavoiteryhvät:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

4.2 Maakuntakaava



Kuva 11: Ote 30.11.2011 vahvistetusta maakuntakaavasta. Tarkasteltava alue on merkitty sinisellä.

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistama Satakunnan maakuntakaava, joka on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Vahvistetussa maakuntakaavassa tarkasteltava alueelle ei kohdistu aluevarausmerkintöjä. Alue kuuluu Euran keskustan ja koko Pyhäjärven ranta-alueen tavoin Matkailun kehittämissuunnitelmaan (mv-2, vihreä rajausviiva), jonka määräyksen mukaan merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristön ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet. Alueella toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toimenpiteiden yhtensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoin ja asutukseen. Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

Alueen läpi, kantatie 43 itäpuolen vartta pitkin, on merkitty kulkemaan yhdysvesijohto (sininen viiva, v) ja siirtoviemäri (ruskea viiva, j). Maankäytön suunnittelulla on turvattava yhdysvesijohdon ja siirtoviemärin yhteystarpeen toteuttamismahdollisuudet. Yhteystarpeiden toteuttamiseksi on vesihuoltoverkon ja siirtoviemäriverkon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa selvitettävä alueen käytön kannalta tarkoituksenmukaisimmat ja ympäristön kannalta vähiten haitalliset vaihtoehdot.

Suunnittelualue rajautuu Pyhäjärveen. Pyhäjärvi kuuluu Natura 2000 verkostoon.

Tarkemmat maakuntakaavan merkintöjen selostukset ja suunnittelumääräykset on luettavissa Satakuntaliiton verkkosivuilta asiakirjasta "Merkinnät ja määräykset" (<http://www.satakuntaliitto.fi/vahvistetut-ja-lainvoimaiset-asiakirjat>).

Koko maakuntakaava-alueella koskevat suunnittelumääräykset:

Vesien tila

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen alueidenkäytön suunnittelun oltava alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien toteuttamista edistävää. Vesien suojeleminen erityisen herkillä, kaltevilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä vesistöjen rannoilla tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueidenkäyttö suunnitella siten, että estetään tai vähennetään ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Rantarakentaminen

Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyllään kestäville ranta-alueille, turvaten kullakin vesistöalueella riittävät yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet ja yhtenäisen vapaan ranta-alueen varaaminen rannan suunnittelussa. Suunnittelussa on turvattava myös maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen. Omarantaisen loma-asutuksen mitoitus tulee sijoittua välille 0-8 loma-asuntoa mitoitusrantaviivakilometriä kohti. Yhteisrantaaisena loma-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi.

Tieliikenne

Niitä alueita, joiden käyttöönotto edellyttää liikenneturvallisuus- tai muista syistä päätien siirtämistä tai poikittaisyhteyksien parantamista, ei pääsääntöisesti tule ottaa käyttöön ennen kuin kyseiset liikenneverkon parantamistoimenpiteet on suoritettu. Tulvasuojelu Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Suunniteltaessa alueelle tulville herkkiä toimintoja, tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Vaihemaakuntakaava 1 ja 2

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 13.12.2013 ja ympäristöministeriö vahvisti kaavan 3.12.2014. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016. Vaihemaakuntakaavassa 1 teemana ovat Satakunnan merkittävät tuulivoimatuotannon alueet.

Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ja maakuntavaltuuston päätös sai lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavan voimaantulosta kuulutettiin 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavan 2 teemoina ovat mm. energiantuotanto, soiden

moninaiskäyttö (mm. suojelu ja virkistys), kauppa, maisema-alueet sekä rakennetut kulttuuriympäristöt. Vaihemaakuntakaava 2 yhdessä Satakunnan maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan 1 kanssa ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa, asemakaavaa muutettaessa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Lisäksi viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon. Suunnittelualueeseen ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavoissa.

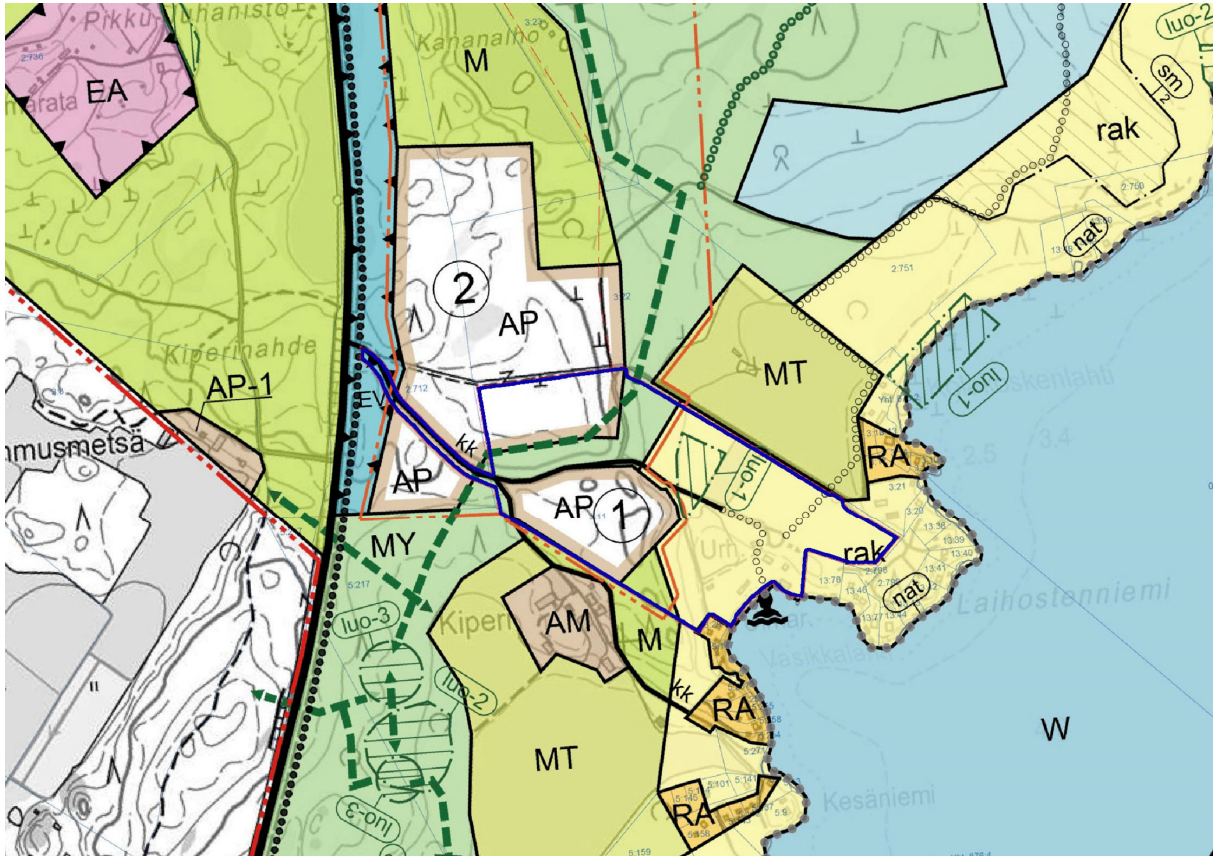
Satakunnan maakuntakaava 2050

Satakuntaliiton maakuntahallitus päätti 20.12.2021 §185 käynnistää Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatimisen. Satakunnan maakuntakaava 2050 laaditaan kokonaismaakuntakaavana, jolloin käsitellään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet koko maakunnan alueella. Satakunnan maakuntakaavan 2050 osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.4.-13.5.2022 välisen ajan.

Satakunnan viherrakenneselvitys 2021

Satakunnan alueelle on laadittu viherrakenneselvitys vuonna 2021. Selvitystyö on osa maankäyttö- ja rakennuslain velvoittamaa maakunnallista suunnittelutyötä ja toimii Satakunnan kokonaismaakuntakaavan laadintaa koskevan suunnittelun tausta-aineistona. Kaavamuutosalue kuuluu selvityksen ydinalueeseen numero 17, Pyhäjärvi. Suunnittelualueen tuntumaan kulkeva on osoitettu viherkäytävä P, joka kattaa arvokkaita lintualueita, suojeluohjelman alueita sekä metsä- ja suoelinympäristöjä. Oliviniidiabaasin vaikutus on luontotyypeille keskeistä.

4.3 Yleiskaava



Kuva 12: Ote Euran keskustan osayleiskaavasta. Tarkasteltava alue on rajattu sinisellä viivalla.

Alueella on voimassa Euran keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty Euran kunnanvaltuustossa 23.5.2016 (§43) ja kuulutettu lainvoimaiseksi 1.2.2018.

Osayleiskaavassa tarkasteltavalle alueelle sijoittuu uutta pientalovaltaista asuinalueita (AP), Suojaviheraluetta (EV), Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) ja Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Lisäksi alueelle sijoittuu kellertävällä värillä merkittyä Ranta-asemakaava-alueita (rak), jolla maankäyttö ratkaistaan ranta-asemakaavalla. AP-alueille on merkitty toteutusjärjestys siten, että asemakaavoitettavalle alueelle sijoittuvasta kahdesta AP-alueesta eteläisempi (1) on tarkoitettu toteutettavaksi ennen pohjoisempaa AP-aluetta (2). Maanhankinnallisista syistä toteutusjärjestyksestä voidaan kuitenkin poiketa.

Alueen poikki on osayleiskaavassa osoitettu lounas-koillinen –suunnassa kulkeva viheryhteystarve sekä luo-1 merkinnällä rajattu Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (paikallisesti arvokas luontokohde Kiperin kaava-alueen lehto). Kaava-

alue rajautuu etelässä Pyhäjärven rantaviivan osalta Pyhäjärven Natura 2000 verkostoon kuuluvaan alueeseen (nat).

Mustalla viivalla on merkitty alueen nykyiset tiet ja mustalla pisteviivalla nykyinen kevyen liikenteen reitti Kantatie 43 varressa. Kiperintie on merkitty kokoojakaduksi (kk). Kiperintien itäpäästä on merkitty lähteväksi kaksi ohjeellista ulkoilureittiä, toinen uimaranta-alueelle ja toinen pohjoiseen päin. Kiperin uimaranta on merkitty osayleiskaavaan.

Kiperin aluetta koskevat Euran keskustan osayleiskaavan kaavamerkinnot ja määräykset:



VIHERYHTEYSTARVE.

Merkinnällä on osoitettu yhteystarpeet, jotka yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa huomioidaan ekologisina käytävinä tai hulevesien hallinnan ja ulkoilun ohjaamisen kannalta merkittävänä viheryhteyksinä. Metsänhoidon ja maankäytön suunnittelun yhteydessä tulee huomioida ekologisten yhteystarpeiden kannalta riittävä puuston leveys.

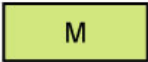


PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Uudisrakennukset on sovittava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia.



SUOJAVIHERALUE.



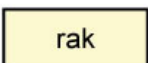
MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

merkinnällä osoitetaan pääasiassa tavanomaiset maa- ja metsätalousalueet. Alueella sallitaan vain maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Rakennuksen sijaintipaikastaan, kooltaan, materiaaleiltaan ja ulkomuodoltaan sopeutua ympäristöönsä.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.

Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, joilla erityisiin ympäristöarvoihin ja ympäristönhoitoon tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Alueella sijaitsee ekologistia yhteystarpeita ja liito-oravan kulkuyhteyksiä. Alueella on sallittua vain maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Metsänhakuu edellyttää maisematyölupaa (MRL 128 §), jonka yhteydessä huomioidaan ekologisten yhteystarpeiden ja liito-oravan kulkuyhteyksien säilyminen.



RANTA-ASEMAKAAVA-ALUE.

Alueet on ranta-asemakaavoitettu. Alueen maankäyttö ratkaistaan ranta-asemakaavoituksella.



TÄRKEÄ TAI VEDEN HANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE.

Pohjavesialueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat ympäristönsuojelulain 8 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto ja vesilain 3 luvun 2 §:n mukainen pohjavesiesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentämistä koskeva vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus. Lisäksi on noudatettava mitä kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä pohjavesialueista määrätään.



Merkinnällä on osoitettu Kauttuan ja Vaaniin pohjavesialueet.

NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA TAI EHDOTETTU ALUE.

Merkinnällä on osoitettu Pyhäjärven ja Harolanlahden Natura 2000 -alueet.



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti tärkeä elinympäristö. Alueelle ei suositella rakentamista. Alueen hoidossa huomioidaan luontoarvot.



UIMARANTA.

Merkinnällä on osoitettu Raumanmöljän ja Kiperin uimarannat.



VALTATIE/KANTATIE.

Valtatien ja kantatien varren maankäyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on varauduttava tiealueen levenemiseen ja liittymien poistamiseen.



KOKOOJAKATU.



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.



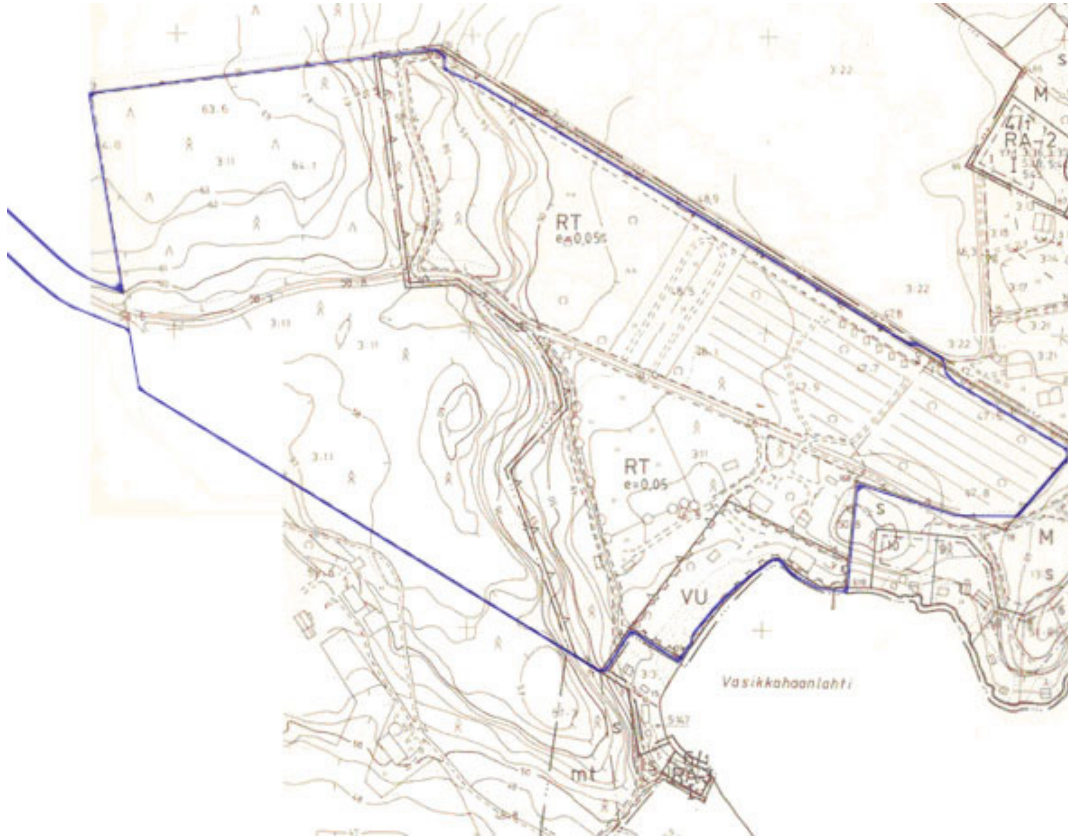
KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.



TOTEUTUSJÄRJESTYS.

Ympyröity numero osoittaa alueiden tavoitellun toteutusjärjestyksen. Alueet tulee toteuttaa numerojärjestyksessä siten, että kauempana olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta sijaitseva alue ei voi toteutua, ennen kuin edeltävät alueet ovat pääosin toteutuneet. Alueita voidaan kuitenkin toteuttaa toisessa järjestyksessä, mikäli edellä mainittu ei ole mahdollista kunnan maanhankinnallisista syistä johtuen.

4.4 Ranta-asemakaava



Kuva 12. Ote 29.1.1990 hyväksytystä Pyhäjärven länsirannan ranta-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu ranta-asemakaavaan sinisellä viivalla.

Tarkasteltavalla alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Tarkasteltavan alueen länsiosassa on voimassa Pyhäjärven länsirannan ranta-asemakaava, hyväksytty 29.1.1990, lääninhallituksen vahvistama 26.2.1991. Suunnittelualue on osoitettu ranta-asemakaavassa Telttailu- ja leirintäalueeksi (RT) ja Urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU).

4.5 Pohjakartta

Alueella on kunnan laatima digitaalinen kaavoituksen pohjakartta. Korkeusjärjestelmä on N60 ja koordinaatisto KKJ.

4.6 Tehdyt inventoinnit ja muut selvitykset

Satakunnan maakuntakaavan (30.11.2011) taustaselvitykset:

Euran keskustan osayleiskaavaa (23.5.2016) varten laaditut selvitykset:

- Meluselvitys
- Liikenneverkko
- Arkeologinen inventointi 2013
- Rakennuskannan inventointi 2013
- Liikenneselvitys 2013
- Luontoselvitys 2013
- Kaupallinen selvitys 2014
- Maisemaselvitys 2014
- Viherverkkoselvitys 2014
- Hulevesiselvitys 2014
- Natura-tarvearvio 2014

Emätilaselvitys

Emätilaselvitystä ei ole tarpeen laatia, sillä suunnittelualueelle ei osoiteta uusia rantaan rajautuvia tai rannan läheisyyteen sijoittuvia rakennuspaikkoja.

Liikennemeluselvitys 8.3.2011, FCG Oy

Kantatie 43 aiheuttamaa liikennemelua on selvitetty 8.3.2011 (FCG Oy). Melualue ylittää noin 50-100 metrin etäisyydelle kantatien reunasta. Kantatien läheisyyteen ei ole esitetty rakentamista.

Euran kunnan Kiperin alueen luontoselvitys, Niina Tuikka 2009

Niina Tuikka on Euran kunnan inventoinut kunnan omistaman Kiperin alueen 3:11 vuonna 2009. Inventoinnin mukaan alueella ei ole luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain tai EU:n luontodirektiivin mukaisia esteitä maankäytön suunnitteluun. Vanhan leirintäalueen parkkipaikan länsipuolella sijaitsee kuitenkin tuore lehto, jossa pesii tilitatti (v. 2009 tehty havainto). Lehtoalue on todettu myös osayleiskaavassa.

Euran kunnan Kiperin alueen luontoselvityksen täydennys, Niina Tuikka 2011

Luontoselvityksen täydennys koskee kantatie 43:n itäpuolta Ahlström Oy:n omistamien maiden osalta. Myöhemmin alue on jätetty pois asemakaavasta lukuun ottamatta Kiperintietä.

Kiperin kaava-alueen luontoselvitys, 2024, Envibio Oy

Luontoselvitys toteaa yhteenvetona, että kaava-alueelta ei löytynyt sellaisia luontoarvoja, joilla olisi vaikutusta maankäyttöön. Kiperintien molemmin puolin kasvaa kuitenkin liito-oravalle sopivaa metsää ja suosituksena on, että näitä metsiköitä pyrittäisiin maankäytössä säästämään.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole todettu erityisen arvokasta vanhaa rakennuskantaa, jota tulisi ottaa huomioon suunnittelussa. Suunnitelma ei edellytä nykyisten rakennusten purkamista.

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu Euran vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Suunnittelualueen pohjois- ja koillisreunassa kulkee sähkölinja ilmajohtona sekä alueen koillisreunassa muuntamo ja pienpumppaamo. Nykyiset jäte- ja talousvesijärjestelmien runkoputkistot sijaitsevat Pyhäjärven ranta-alueen tuntumassa.

Meluselvitys Kiperin asuinalueella 28.6.2024, Sweco Oy

Työssä on selvitetty läheisen ampuradan meluvaikutusta Kiperin asemakaavoitettavalle, vielä rakentamattomalle alueelle. Mittaustulosten perusteella Kiperin alueen yleinen melutaso pysyy valtakunnallisten ohjearvojen alapuolella, mutta ampumaradalta tuleva melu ylittää valtakunnallisen ampumaratojen aiheuttamaa melua koskevan ohjearvon Kiperin alueella. Ampumaradan alueelle rakennetaan parhaillaan täyttömaasta suojavalleja, jotka oletettavasti vähentävät ampumaradan tuottamaa häiriötä ympäristölle. Ampumaradan aiheuttama äänitasoa selvitetään mittaamalla meluarvoja Kiperin alueella uudestaan suojavallien valmistumisen jälkeen.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavahanke on käynnistynyt vuonna 2010 Euran kunnan aloitteesta. Kaavamuutoksella halutaan edesauttaa alueen rakentumista sekä vastata alueelle kohdistuviin uusiin tavoitteisiin. Alueeseen on kohdistunut jonkin verran kyselyitä pientalotonttien ostajilta / rakentajilta.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäätös on tehty Euran kunnan kaavatoimikunnassa 18.2.2010 § 5, ja siitä on tiedotettu Alasatakunta-lehdessä 4.3.2010 . Kaavoituksen tavoitteet hyväksyttiin kaavatoimikunnan toimesta 18.12.2006. Kaavoittajakonsultiksi on valittu tarjouksen perusteella Arkkitehtitoimisto AJAK Helsingistä.

5.3 Vireilletulo

Kaavahankkeen virallisesta vireilletulosta on tehnyt päätöksen kaavatoimikunta 18.2.2010 § 5. Vireille tulosta on tiedotettu ilmoitustaululla ja kunnan kotisivuilla.

5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavahankkeesta on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on asetettu nähtäville 28.12.2010. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavaprosessin ajan ja sitä pidetään nähtävillä koko kaavahankkeen keston ajan Euran kunnan kaavoituksessa.

5.5 Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

Suunnittelualueen maanomistajat:

Euran kunta, Ahlström Oy

Kaava-alueen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat

Viranomaiset:

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Museovirasto / Satakunnan museo

Satakuntaliitto

Etelä-Satakunnan ympäristölautakunta

Satakunnan pelastuslaitos

Euran kunnan hallintokunnat ja yhdyskuntatekniikasta vastaavat

Alueella toimivat yritykset:

DNA Oyj

Vakka-Suomen Voima Oy

Alueella toimivat yhteisöt:

Euran pallo (sauna), Pyhäjärvisseutu Disc Golf ry (frisbeegolf)

Lisäksi osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

5.6 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on toteutunut kaavamuutoksesta sen luonnos- ja ehdotusvaiheen aikana annettujen lausuntojen sekä niihin annettujen perusteltujen vastineiden kautta. Lisäksi kaavaprosessin aikana on esitetty kysymyksiä ja pidetty tavanomaista yhteydenpitoa eri viranomaistahoihin. Kaavatyössä pidetään tarvittaessa viranomaisneuvotteluja.

5.7 Kaavan tavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteena on kehittää aluetta edelleen kuntalaisten yleisenä virkistys- ja uimaranta-alueena sekä tutkia mahdollisuutta sijoittaa alueelle pientaloasutusta.

Alue on nykyisellään suurimmaksi osin rakentamatonta ja sen palvelut melko vähällä käytöllä. Alueen rakentaminen tulee vastaamaan houkuttelevien pientalotonttien kysyntään Eurassa. Tavoitteena on lisäksi alueen nykyisten palvelujen (mm. uimaranta, rantasauna, leikki-, pelialueet ja yleinen virkistystoiminta) käytön tehostuminen sekä mahdollisten uusien palvelujen ja tapahtumien tulo alueelle. Alueen läheisyydessä on jo valmiiksi infraa ja sieltä johtaa vuonna 2008 valmistunut jalankulun ja pyöräilyn väylä Euran keskustan suuntaan.

Kaavatyö on edennyt luonnosteluvaiheen jälkeen kunnan ja muiden viranomaisten, kaavakonsultin ja osallisten vuorovaikutuksen kautta kaavaluonnoksiksi ja kaavaehdotukseksi.

Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteet ovat tulleet esiin kaavasta sen luonnos- ja ehdotusvaiheen aikana tehtyjen muistutusten ja huomautusten kautta. Myös Osallistumis- ja arvoitus suunnitelmasta voi esittää mielipiteitä ja muistutuksia koko kaavatyön ajan.

5.8 Kaavaluonnos

Euran kaavatoimikunta on asettanut asemakaavan luonnoksena nähtäville päätöksellään 16.12.2010 § 62. Kaavaluonnosaineisto on asetettu julkisesti nähtäville 28.12.2010 – 27.1.2011 ajaksi. Nähtävilläoloaikana kaavaluonnoksesta on voitu jättää mielipiteitä ja siitä pyydettiin viranomaislausunnot.

Luonnosvaiheessa erillisiä lausuntoja ja mielipiteitä kirjattiin eri viranomaisilta 10 kpl sekä yhteisöiltä, yrityksiltä ja yksityisiltä 3 kpl. Lausuntojen tiivistelmät ja kaavanlaatijan vastineet kirjattiin ylös, mutta niitä ei julkistettu, koska kaavaprosessin eteenpäin vieminen keskeytyi ja sitä jatkettiin vasta vuonna 2023.

Vuonna 2024 valmistuneeseen toiseen kaavaluonnokseen on ensimmäisen luonnosvaiheen jälkeen tehty seuraavia keskeisiä muutoksia:

- a. Aluerajaus on pienentynyt koskemaan vain Euran kunnan omistamaa maa-aluetta sekä Ahlström Oy:n omistamaa maa-aluetta ainoastaan Kiperintien kohdalla.
- b. Tonttimäärää on pudotettu 17 pientalotonttiin ja neljään loma-asuntotonttiin. Tontit sijoittuvat pelkästään Euran kunnan omistamalle maalle.
- c. Suunnitelmaan on varattu osayleiskaavan mukainen viheryhteys lounas-koillinen suunnassa.
- d. Osayleiskaavan luontoselvityksessä alueelta löydetty paikallisesti arvokas luontokohde on merkitty kaavaluonnokseen.

Euran kaavatoimikunta on asettanut kehitetyn kaavaluonnoksen nähtäville päätöksellään 24.04.2024 § 52. Kaavaluonnosaineisto on asetettu julkisesti nähtäville 24.04.2024 – 24.5.2024 ajaksi. Nähtävilläoloaikana kaavaluonnoksesta on voitu jättää mielipiteitä ja siitä pyydettiin viranomaislausunnot.

(Luonnosvaiheessa erillisiä lausuntoja ja mielipiteitä kirjattiin eri viranomaisilta 3 kpl sekä yhteisöiltä ja yksityisiltä 3 kpl. Lausuntojen tiivistelmät ja kaavanlaatijan vastineet niihin on esitetty erillisessä vastineessa (kaavaselostuksen liite).

Kaavaehdotukseen on luonnosvaiheen toisen nähtävilläolon jälkeen tehty seuraavia keskeisiä muutoksia:

- a. Suunnitelmasta on jätetty pois loma-asuntotontit (RA-korttelialue).
- b. Osayleiskaavan esittämä lounas-koillinen –suuntaista viheryhteyttä on levennetty.
- c. Kaavaselostukseen on tehty täydennyksiä mm. vaikutusten arvioinnin osalta.
- d. Osayleiskaavaan liittyvissä luontoinventoinneissa (2011) arvokkaaksi luontoalueeksi merkityn Kiperin lehdon suojelumerkintä (luo) on jätetty pois kaavasta vuonna 2024 tehdyn koko alueen luontoinventoinnin tulosten perusteella.

5.9 Kaavaehdotus

(Euran kaavatoimikunta on asettanut päätöksellään xx.xx.xxxx §xx kaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi aikavälille xx.xx.xxxx- xx.xx.xxxx.

Ehdotusvaiheessa erillisiä lausuntoja ja mielipiteitä kirjattiin eri viranomaisilta x kpl sekä yhteisöiltä ja yksityisiltä x kpl. Lausunnoista ja muistutuksista on annettu perustellut vastineet, jotka ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä. Niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat antaneet osoitetietonsa, postitetaan kunnan perustellut vastineet muistutuksiin.)

5.10 Kaavan hyväksyminen

Euran kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle kaavan hyväksymistä. Kaavan hyväksymistä koskeva päätös saatetaan yleisesti tiedoksi niin kuin kunnalliset ilmoitukset Euran kunnassa julkaistaan. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan viipymättä niille kunnan jäsenille, muistutuksen tekijöille sekä viranomaisille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

(Asemakaava hyväksytään kunnanvaltuuston päätöksellä xx.xx.xxxx §xxx.)

5.11 Voimaantulokuulutus

Kaava tulee voimaan, kun lainvoiman saaneesta kaavan hyväksymispäätöksestä on kuulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

5.12 Kaavan tavoitteet ja vaihtoehtojen karsinta

Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa alueen kaavoitusta niin, että laadittava asemakaava vastaa paremmin alueelle kohdistuvia uusia tarpeita ja toiveita. Tavoitteena on erityisesti alueen rakentumisen edistäminen ja alueen nykyisten virkistyspalvelujen tehostunut käyttö. Lisäksi tavoitteena on houkutella alueelle uusia pysyviä asukkaita sekä mahdollisia uusia virkistyspalveluja.

Alueen kaavoitus aloitettiin vuonna 2010. Vuonna 2011 se keskeytettiin ja sitä jatkettiin vasta vuonna 2023. Vaihtoehtojen karsinta toteutui asemakaavatyössä siten, että ensimmäisessä kaavoitusvaiheessa suunniteltua vaihtoehtoa muutettiin ja kehitettiin vahvistuneen yleiskaavan asettamien reunaehtojen mukaisesti sekä aiempaa pienemmällä aluerajauksella. Ahlström Oy:n omistamasta maasta suurin osa jäi pois asemakaavasta ja uudet tontit sijoittuvat nyt laadittavassa asemakaavassa vain Euran kunnan omistamalle maalle. Nykyinen alueelle johtava Kiperintie laajennusalueineen kaavoitetaan kaduksi ja se sijoittuu osittain Ahlström Oy:n omistamalle maalle.

Kaavaluonnosvaiheessa suunnitelmasta jätettiin pois neljän uuden lomarakennustontin sijoittaminen alueelle, mikä olisi mm. vaatinut ranta-asetmakaavan muutokseen liittyvää emätilatarkastelua.

Kaavatyö on edennyt kunnan ja muiden viranomaisten, kaavakonsultin ja osallisten vuorovaikutuksen kautta (kahdessa suunnitteluvaiheessa) kaavaluonnokseksi ja myöhemmine kaavaehdotukseksi.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavalla mahdollistetaan 17 erillispientalotontin rakentaminen, mikä tarkoittaa yhteensä noin 50 asukkaan (1 erillispientalo=3 asukasta) sijoittumista alueelle. Lisäksi kaavalla mahdollistetaan virkistystoimintaan liittyvien huolto-, varasto, ja palvelurakennusten /-rakennelmien sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten/laitosten rakentaminen alueella. Kaavassa muodostuu rakennusoikeutta asumiseen (AO) enintään 5 550 kerrosneliometriä. Erilaisille virkistystoimintaan liittyville palvelu-, varasto- ja huoltorakennuksille muodostuu yhteensä enintään 1000 kerrosneliometriä (sisältäen alueella olevat nykyiset rakennukset). Asuintonteilla (AO) sallitaan varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi autokatoksia, autotalleja, piha- ja varastorakennuksia yhteensä enintään 130 kem²/tontti = 2210 kerrosneliometriä. Yhteensä rakennusoikeutta muodostuu 8 760 kerrosneliometriä.

6.2 Yhteneväisyydet ja poikkeavuudet osayleiskaavaan

Asemakaavan muutos noudattelee ratkaisuiltaan pääpiirteissään lainvoimaiseksi 1.2.2018 kuulutettua Euran keskustan osayleiskaavaa. Asuinkorttelit ja rakentamattomaksi jäävät lähivirkistysalueet sijoittuvat osayleiskaavaa vastaaville sijainneille.

Osayleiskaavan esittämä lounas-koillinen –suuntainen viheryhteys toteutuu metsäisenä säilytettävällä lähivirkistysalueen (VL-2) avulla. Osayleiskaavassa arvokkaaksi luontokohteeksi merkitty Kiperin lehtoalue on inventoitu vuonna 2024 koko alueen luontoselvityksen yhteydessä (Envibio Oy) ja todettu, että suojeluperustetta ei enää ole.

6.3 Aluevaraukset

AO - Erillispientalojen korttelialue.

- Käsittää yhteensä 17 erillispientalotonttia kuudessa korttelissa.
- Tonttikoko on keskimäärin noin 2000 m².
- Esitetty tonttijako on ohjeellinen.

VL-1- Puistomaisena hoidettava lähivirkistysalue.

- Uimaranta-alue ja tapahtumien alue.

- Alueelle voidaan sijoittaa virkistystoimintaan liittyviä palvelu-, huolto- ja varastorakennuksia sekä rakennelmia.

VL-2– Metsäisenä hoidettava lähivirkistysalue.

- Alueella oleva korkeampi puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

VL-3 – Kevyesti hoidettava lähivirkistysalue.

- Alueelle voidaan sijoittaa virkistystoimintaa palvelevia rakennelmia ja rakennuksia, joiden koko on enintään 100 m² yhteenlaskettu enimmäispinta-ala on 400 m².
- Aluetta hoidetaan vain kevyin hoitotoimenpitein, avoimena, ei puustoisena alueena.

LP – Yleinen pysäköintialue.

- Nykyinen hiekkakenttä, jota on käytetty pysäköintiin mm. alueella pidettyjen suurempien tapahtumien yhteydessä.

ET – Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

- Merkintä kohdistuu alueelle, joka käsittää nykyisen pienpumppaamon ja sähkölinjaan kuuluvan muuntajan.

Kaavoitettavalla alueella on lisäksi katualuetta ja jalankululle ja pyöräilylle varattua katua/tietä sekä alueen sisäisellä huoltoliikenteelle varattua aluetta.

6.4 Yhteenveto aluevarauksista

Alue	Pinta-ala yht. (ha)	Pinta-ala (%)	Kerrosala (ke-m ²)	Tehokkuus (e)
A-yhteensä	3,37	21,7	7 760	0.21
V-yhteensä	9,32	60,1	1 000	
L-yhteensä	0,50	3,2		
E-yhteensä	0,06	0,3		
Katualueet	2,25	14,5		
Yhteensä	15,50	100,0	8 760	

6.5 Katuverkko

Kiperintiestä muodostuu alueen sisäinen kokoojakatu, johon Kolakoskentie ja kaksi uutta kaavoitettavaa katua liittyvät. Kiperintien itäpää on kaavoitettu pihakatuna, joka mahdollistaa turvallisen jalankulun ja pyöräilyn, mutta myös huolto- ja hidasajon ranta-alueen palveluille. Suurena pysäköintialueena, mm tapahtumia varten toimii nykyinen hiekkakenttä, joka on kaavoitettu LP-alueeksi. Ranta-alueella on lisäksi varauduttu pienemmin pysäköintialuein alueen nykyisten ja tulevien palvelujen tarpeen mukaan. Alueen katuverkkoa toteutetaan vaiheittain siten, että ensimmäiset toteutuvat tontit tukeutuvat nykyiseen olemassa olevaan katuverkkoon.

6.6 Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet

Alueelta johtaa ajokaistoista erotettu jalankulun ja pyöräilyn väylä Euran keskustaan kantatie 43 itäpuolella. Alueen sisälle syntyy uusia kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä alueen katuverkon ja jalankulun ja pyöräilyn reittien rakentumisen myötä. Alueen sisäisessä katuverkossa varaudutaan soveltuvilla osin katujen varsien jalkakäytävien rakentamiseen. Mm. uimaranta-

alueella ja sen läheisyydessä olevaa ympäristöä voidaan käyttää monipuolisesti kävely-ympäristönä ja alueelta johtaa metsäisiä virkistysreittejä eri suuntiin alueen lähiympäristön tiestöä ja polkuverkostoa käyttäen.

6.7 Bussipysäkit

Kantatie 43 varressa Kiperintien risteyksen kohdalla on nykyiset bussipysäkit, joihin suunnitelma ei vaikuta.

6.8 Nimistö

Alueella käytetään nykyistä nimistöä (Kiperintie, Kolakoskentie ja Kiperinniementie) ja uusille kaduille on ehdotettu luontoaiheista nimistöä, joka voisi liittyä kaavan alkuperäiseen ideaan käärmeeen lailla kiemurtelevasta rakennettujen alueiden sommitelmasta (Vaskitsatie ja Rantakäärmeentie). Nimistöä voidaan muokata asemakaavan ehdotusvaiheessa.

6.9 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset



Erillispientalojen korttelialue.

Kullakin tontilla saa asuinrakennusten lisäksi rakentaa enintään 30 ke-m² talousrakennuksen.



Puistomaisena hoidettava lähivirkistysalue.

Uimaranta-alue / tapahtuma-alue. Alueelle voidaan sijoittaa virkistystoimintaan liittyviä palvelu- huolto- ja varistorakennuksia sekä rakennelmia.



Metsäisenä hoidettava lähivirkistysalue.

Alueella oleva kookkaampi puusto tulee säilyttää.



Kevyesti hoidettava lähivirkistysalue.

Alueen puistomaisuus ja maisematilan avoimuus tulee säilyttää. Alueelle voidaan sijoittaa virkistystoimintaa palvelevia rakennelmia ja talousrakennuksia, jonka koko on enintään 100 m² ja yhteenlaskettu pinta-ala enintään 400 m².



Yleinen pysäköintialue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Alueelle voidaan sijoittaa muuntaja ja pumppaamo.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.

048

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin / rakennuspaikan numero.

KIPERINTIE

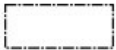
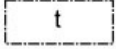
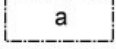

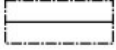

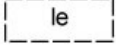

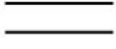
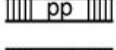
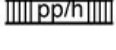
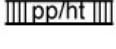
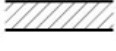
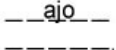
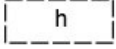

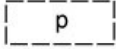


Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2k II

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

	Rakenusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa autotallin tai autokatoksen.
	Merkintä osoittaa autotallin/autokatoksen sivun, jolle ajoneuvojen sisäänkäynnit on sijoitettava.
	Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/tie.
	Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
	Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu.
	Pihakatu.
	Ajoyhteys.
	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Pysäköimispaikka.
	Johtoa varten varattu alueen osa. z = sähköjohto
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

AO-alueilla saa kullakin tontilla merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa enintään 30 ke-m² talousrakennuksen.

Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +47.50 m (korkeusjärjestelmä N2000) / +47.20 m (korkeusjärjestelmä N60).

Uusi asemakaava koskee:

Asemakaavoittamatonta aluetta Euran kunnan tiloilla 2:712 ja 3:11. Pyhäjärven länsirannan ranta-asetakaavan Telttailu- ja leirintäaluetta (RT) ja Urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU).

Asemakaavalla ja ranta-asetakaavan muutoksella muodostuu:

Euran kunnan korttelit 048 - 053.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jota otsakkeessa mainittu kaavamuutos koskee ja jolta aiemmat kaavamerkinntät ja -määräykset poistuvat.

72a
26.2.1991

Poistuvan kaavan tunnus ja voimaantulopäivä.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäytön tavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen mahdollistama uusi rakentaminen sijoittuu nykyisen tieverkon yhteyteen ja alueelta johtaa kävelyn ja pyöräilyn väylä Euran keskustaan. Alue on suunniteltu niin, että sinne muodostuu sujuvat alueen sisäiset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet, jotka liittyvät kohtuullisen sujuvasti myös ympäröiviin yhteyksiin. Alueelle tulevat kaksi kokonaan uutta katua voidaan rakentaa vasta myöhemmin aloittaen rakentaminen nykyisten (kaduksi muutettavien) teitten varsilta. Alueen läheisyydessä on mm. sen tuntumassa sijaitsevasta nykyisestä loma-asutuksesta johtuen myös vesijohto- ja jätevesihuoltojärjestelmiä, vaikkakin alueen rakentuminen vaatii sen laajentamista alueelle. Alueen pohjoispuolelle, kantatie 43 varteen on maakuntakaavaan merkitty yhdysvesijohto ja siirtoviemäri. Alueen uudisrakentaminen on mahdollista liittää olemassa oleviin jäte-talousvesijärjestelmien runkoputkistoihin, jotka sijaitsevat lähempänä Pyhäjärven ranta-alueita VL-alueilla. Alue rakentuu siis pitkälti nykyisen infraverkon tuntumaan, eikä vaadi poikkeuksellisen suuria investointeja kunnallistekniikkaan.

Tehokas liikennejärjestelmä

Asemakaavoitettavalla alueella käytetään hyväksi nykyistä tieverkkoa. Kiperintiestä tulee alueen sisäinen kokoojakatu, joka johtaa kantatie 43:lle. Kolakoskentie ja Kiperinniementie, samoin kuin alueelle suunnitellut uudet tonttikadut liittyvät Kiperintiehen. Liikennejärjestelmä on tehokas ja metsämaastoon (ilman nykyistä tienpohjaa) rakennettavien katujen määrä melko pieni verrattuna alueen pinta-alaan. Kantatien varressa Kiperintien risteyksen molemmin puolin on myös bussipysäkit joukkoliikennettä varten. Kantatie 43 pitkin pääsee sujuvasti Euran keskustaan ja toisaalta Uudenkaupungin ja Turun suuntaan.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Alue tulee tulevaisuudessakin olemaan metsäinen ja luonnonläheinen. Sen pienilmasto on hyvä, eikä alueella tai sen läheisyydessä ole alueen luoteispuolella ja kantatie 43:n länsipuolella olevan ampumaradan lisäksi muita tiedossa olevia merkittäviä ympäristön

häiriötekijöitä. Metsäinen asuinympäristö on myös terveellinen ja turvallinen asuinympäristö. Pyhäjärven ranta-alue on tälläkin alueella hyvin matalaa ja hitaasti syvenevää, mikä tekee uimarannasta suhteellisen turvallisen myös uimataidottomille, kuten pienille lapsille.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Alueen suunnittelussa otetaan huomioon siellä todetut yleiset luonto- ja maisema-arvot, kuten keskustan osayleiskaavan edellyttämä viherkäytävä, mm. liito-oravien liikkumista varten. Suurin osa alueen ympäristöstä jää nykyiselleen tai luonnontilaan, VL-alueet käsittävät noin 60% koko alueen pinta-alasta. Keskustan osayleiskaavaan Natura-alueeksi merkitty Säskylän Pyhäjärven alue rajautuu Pyhäjärven rantaviivaan, eikä asemakaavalla arvioida olevan vaikutuksia Natura-alueeseen. Rannan tuntumassa olevalla lähivirkistysalueella asemakaava sallii yhteensä enintään 400 kem² uudisrakentamista mahdollisten uusien virkistyspalvelujen tarpeisiin ja uimarannan alueella asemakaava toteaa nykyisen rakentamisen sekä tuo hieman lisärakentamisvaraa rakennuskohtaisesti nykyisten rakennusten mahdollisia tulevia laajennustarpeita varten. Ranta-alueella ei tapahdu uusien asuintonttien rakentamisen johdosta maisemallisia muutoksia, sillä ne sijaitsevat kauempana ranta-alueesta ja sankan puuston takana. Alueella ei ole tiedossa olevia luonnonvaroja, alueen nykyisen metsäalueen lisäksi, josta suurin osa säilyy. Alueelta ei ole todettu selvitysten perusteella erityisiä luonto- tai kulttuuriarvoja.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Alueen läheisyydessä on jo olemassa infrastruktuuri ja siihen liittyminen käy uusienkin tonttien osalta taloudellisesti ja tehokkaasti. Alueen energiahuolto on niin ikään mahdollista toteuttaa nykyisiä rerursseja ja verkostoja tehokkaasti hyväksi käyttäen. Alueen infrastruktuurin ja energiahuollon suunnittelussa kiinnitetään huomiota maastonmuotoihin, jotta mm. pienpumppaamojen määrä saadaan minimoitua. Alueelle on kaavoitettu pieni Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) nykyisiä ja mahdollisia tulevia tarpeita varten.

7.2 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Uusi rakentaminen tulee muuttamaan maisemaa uusien pientalotonttien ja uusien katujen osalta merkittävästi. Muutos koskee kuitenkin melko pientä osuutta koko kaava-alueesta sillä uudet pientalotontit ja kokonaan uudet katualueet muodostavat pinta-alaltaan yhteensä vain

noin neljäsosan koko alueen pinta-alasta. Nykyisen metsäalueen sisään ja nykyisten katujen/teiden varsille tulee yhteensä 17 pientalotonttia. Alue tulee kokonaisuudessaan muuttumaan jonkin verran kaupunkimaisemmaksi nykyisen lähes luonnontilaisen harvan olemuksen sijaan. Kuitenkin noin 60% alueesta jää käytännössä lähes täysin nykyiselleen Lähivirkistysalueiksi kaavoitettuina viheralueina. Rakentamisen maisemallisia vaikutuksia pehmentävät myös asuinkortteleiden väleihin ja ympärille ulottuvat viheralueet ja -käytävät. Ranta-alueelle sallittu lisä- ja täydennysrakentaminen muuttaisi toteutuessaan rannan olemusta jonkin verran, mutta sillä olisi samalla suotuisa vaikutus alueen virkistyspalvelujen tarjontaan. Lisärakentaminen kohdistuu VL-3 alueelle, mikä sijaitsee metsäiseksi jätettävän mäen takana, hieman sivussa ja loitompana rannasta ja uimaranta-alueesta. VL-3 alueelle osoitettu virkistyspalvelujen käyttöön tarkoitettu uudisrakentaminen, enintään 400 kerrosneliometriä, ei siten sijoitu aivan rantaan.

7.3 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin

Alueella ei ole todettu rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaismuistoja.

7.4 Vaikutukset luonnonsuojeluarvoihin

Alueella on osayleiskaavan luontoselvityksessä todettu paikallisesti arvokas Kiperin kaava-alueen lehto on vuonna 2024 inventoitu uudelleen ja todettu, että suojeluperustetta ei enää ole. Osayleiskaavan edellyttämä maakunnallisesti merkittävä viherkäytävä alueen poikki on sijoitettu likimäärin osayleiskaavan edellyttämällä sijainnilla ja leveydellä asemakaavaan. Luontoselvitys toteaa yhteenvedona, että kaava-alueelta ei löytynyt sellaisia luontoarvoja, joilla olisi vaikutusta maankäyttöön. Kiperintien molemmin puolin kasvaa kuitenkin liito-oravalle sopivaa metsää ja suosituksena on, että näitä metsiköitä pyrittäisiin maankäytössä säästämään. Kyseiset alueet on merkitty asemakaavassa Metsäisenä hoidettavana lähivirkistysalueena (VL-2), jonka kaavamääräyksen mukaan alueella oleva kookkaampi puusto tulee säilyttää.

Asemakaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia Säkylän Pyhjärven Natura-alueeseen, joka rajautuu Pyhjärven rantaan. Asemakaava sivuaa Natura-aluetta vain uimarannan rantaviivan osalta.

7.5 Vaikutukset ekologisiin yhteyksiin

Asemakaava huomioi maakunnallisesti merkittävän, Euran keskustan osayleiskaavaan merkityn, lounas-koillinen suuntaisen ekologisen yhteyden likimäärin osayleiskaavaan merkityllä sijainnilla ja leveydellä. Yhteys syntyy osoittamalla asemakavassa Asuinpientalojen korttelialueiden väleistä noin 25-50 metrin kaistale Metsäisenä hoidettavaa lähivirkistysaluetta (VL-2), jolla kaavamääräyksen mukaisesti oleva kookkaampi puusto tulee säilyttää. Käytännössä kaikilla kaavan VL-2 -alueilla alueen nykyinen metsämaasto säilytetään. VL-2 -alueet ympäröivät uutta pientalorakentamista sen kaikilla puolilla.

Kaavoitettavalle alueelle syntyy myös vaihtoehtoinen alueen läpi kulkeva lounas-koillinen -suuntainen ekologinen yhteys kortteleiden 051-053 etelä- ja itäpuolelta käyttäen hyväksi ranta-alueen laajahkoja rakentamattomia metsä- ja viheralueita ja kytkien suojellun Kiperin lehdon osaksi ekologista reitistöä. Myös kaavoitettavan alueen länsipuolinen, kantatie 43:n itäpuolinen noin 200 metriä leveä rakentamaton viheralue toimii tässä vaiheessa merkittävänä ekologisen yhteytenä.

Suunnitelma pyrkii huomioimaan toimivan viher- ja virkistysverkon säilymisen alueella mm. rakentamisen määrän, mittakaavan ja sijoittelun kautta. Korttelirakenteen muotoilu ”pehmeäreunaisina” tukee ekologisten yhteyksien ja viher- ja virkistysreittien muodostumista luontevina, korttelirakennetta jäsentävinä viherkatkoina.

7.6 Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen

Uudisrakentamisella on merkittävää vaikutusta rakennettavien tonttien ja uusien katujen osalta luontoon. Koska suurin osa alueen pinta-alasta jää kuitenkin alueen täyden rakentamisen jälkeenkin nykyiselleen, käytännössä luonnontilaan, ja uusien asuintonttien ja katujen muodostama pinta-ala on vain noin neljäsosan koko alueen pinta-alasta, ei rakentamisella ole kokonaisuudessaan merkittävää vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen alueella.

7.7 Vaikutukset luonto- ja virkistysarvoihin

Kaava-alueelta ei vuonna 2024 tehdyn luontoselvityksen perusteella löytynyt sellaisia luontoarvoja, joilla olisi vaikutusta maankäyttöön. Kiperintien molemmin puolin kasvaa

kuitenkin liito-oravalle sopivaa metsää ja suosituksena on, että näitä metsiköitä pyrittäisiin maankäytössä säästämään, kuten kaavasuunnitelmassa on tehty.

Asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutos vaikuttaa alueen yleisiin luonto- ja virkistysarvoihin erityisesti rakennettavien pientalotonttien (AP-korttelialueet) sekä rakennettavien uusien katujen osalta. AP-alueiden yhteenlaskettu pinta-ala muodostaa 22% koko kaava-alueen pinta-alasta. Uusien katujen (Rantakäärmeentie ja Vaskitsatie) muodostama pinta-ala muodostaa noin 4% kaavoitettavan alueen pinta-alasta (poislukien nykyisten teiden levennykset yms kaduiksi muuttamisen yhteydessä). Vastaavasti rakentamattoman lähivirkistysalueen osuus koko kaava-alueen pinta-alasta on yli 60%. Tämän tarkastelun perusteella rakentamisen vaikutuksia alueen luontoarvoihin voidaan pitää vähäisinä, ottaen huomioon myös sen, että rakennettavien tonttien pinta-alasta kohtuullinen osuus jää joka tapauksessa vehreäksi, jopa metsäiseksi tonttimaaksi. Lisäksi koko alueen rakentamisen aikataulu on todennäköisesti pitkä, jolloin myös rakentamisen vaikutukset luontoarvoihin jakautuvat pitkälle aikajänteelle.

Ranta-asemakaavan muutosalueelle ei esitetä uusia korttelialueita. Virkistyspalvelujen kehittymisen vuoksi ranta-asemakaavan muutoksen alueella sallitaan yhteensä enintään 1000 kerrosneliometriä rakentamista sijoittuen ranta-alueiden läheisyydessä oleville lähivirkistysalueille. Tästä suurin osa koostuu nykyisten rakennusten rakennusoikeuden toteamisesta sekä varautumisesta näiden kohtuullisiin laajennuksiin ja pienempi osa kohdistuu mahdollisten uusien virkistyspalvelujen käyttöön. Rakentamisen maltillisesta kokonaismäärästä johtuen suhteessa alueen pinta-alaan, mahdollisen lisärakentamisen ei arvioida vaikuttavan merkittävästi alueen luonto- ja virkistysarvoihin. Virkistysarvojen osalta vaikutus on kuitenkin kaksijakoinen: joku voi kokea maltillisenkin lisärakentamisen (ja mahdollisen lisääntyneen palvelujen käyttöasteen) häiritsevän ranta-alueen luonnonmaisemaa ja rauhaa. Toinen taas saattaa nauttia lisärakentamisen tuomista hyödyistä alueen virkistyspalvelujen tarjontaan.

7.8 Vaikutukset ilmastoon ja hiilijalanjälkeen

Kaavan ilmastovaikutuksia ja hiilijalanjälkeä arvioitaessa on ensimmäiseksi huomioitava, että kyseessä on pinta-alaltaan ja rakentamisen mittakaavaltaan hyvin pieni kaava, joka käsittää enimmilläänkin vain 17 pientalon ja niihin liittyvän kunnallistekniikan rakentamisen. Alueen arvioitu asukasmäärä koko alueen toteutumisen jälkeen on noin 50 asukasta. Koko alueen toteutumisen aikajänne voi myös olla pitkä. 50 asukasta on alle 5 promillea koko Euran

kunnan asukasluvusta. Kaavan ilmastovaikutukset, sekä positiiviset että negatiiviset, ovat siis kokonsa vuoksi joka tapauksessa hyvin pieniä.

Hiilijalanjälkeä arvioitaessa maankäytön kannalta edullista suunnitelmassa on se, että se säilyttää jopa 60% kaavoitettavan alueen pinta-alasta viheralueena ja käyttää hyväksi suurelta osin nykyisiä tiepohjia. Metsäiset viheralueet (VL-2) ympäröivät alueen jokaista pientalotonttia vähintään yhdellä tontin reunalla.

Alueella olevia vapaa-ajan rakennuksia voidaan säilyttää ja niiden käyttöastetta kohentaa uudisrakentamisen tuoman mahdollisen käyttäjämäärän lisäyksen myötä. Alueelta on olemassa oleva jalankulun ja pyöräilyn väylä Euran keskustaan, mikä parantaa pyöräilyn edellytyksiä ja kannustaa pyörän käyttöön. Alueella on myös olemassa jo valmiiksi kunnallistekniikkaa, jota voidaan osittain hyödyntää uusien pientalotonttien rakentamisessa. Alueella on uimaranta ja Pyhäjärven ranta mahdollistaa myös muita vesiliikuntamahdollisuuksia (mm. sublautailu, melonta yms). Alueella oleva frisbeegolfrata voidaan luultavasti ainakin osittain säilyttää, turvallisuusnäkökohdat huomioiden. Alueella olevat toiminnot ovat saavutettavissa kävellen tai polkupyörällä. Lisäksi alueelta on suorat yhteydet sitä ympäröiville laajoille viher- ja virkistysalueille.

Rakentamisen nykytrendien mukaisesti voidaan pitää todennäköisenä, että ainakin osa rakentamiseen liittyvistä ratkaisuista ja valinnoista tehdään hiilijalanjälkeen liittyvin perustein. Alueella on mahdollista tuottaa rakennusten lämmitys maalämpöä hyväksi käyttäen sekä liittää rakennuksiin aurinkoenergiaa kerääviä ratkaisuja. Alueelle tulevat pientalot sijaitsevat metsäisessä rinteessä, missä mm. hulevesien kertyminen ja tulvariskit ovat vähäisiä. Pientalotontteja ympäröivät metsäalueet toimivat myös kovia tuulia ja myrskyjä hillitseväinä ympäristötekijänä sekä suojaavat rakennuksia ylikuumenemiselta. Toisaalta metsäalueisiin liittyy väistämättä riski puiden kaatumisesta myrskyllä. Metsämaaston säilyminen suurelta osin muodostaa alueella hiiltä sitovan varaston myös tulevaisuudessa.

Pientalotontit sijoittuvat tarpeeksi etäälle kantatie 43:sta suojautuen siten liikenteen melu- ja pölyvaikutuksilta. Alueelle on suunniteltu sujuvat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet sekä alueen sisällä että liittyen ympäröiviin yhteyksiin. Suuri osa jalankulun ja pyöräilyn yhteyksistä voi käyttää hyväksi nykyisiä reittejä ja tiepohjia.

Negatiivisina vaikutuksina voidaan nähdä todennäköinen ajoneuvoliikenteen kasvu, johtuen työpaikka-, koulu-, harrastus- ja asiointiliikenteestä. Uusien pientalotonttien asukkaat

käyttävät todennäköisesti pääsääntöisesti Euran kunnan keskustan palveluja, mikä todennäköisesti lisää jonkin verran ajoneuvoliikennettä. Joukkoliikennettä ei ole käytettävissä. Negatiivisia vaikutuksia arvioitaessa on kuitenkin huomioitava kaavan ja rakennettavaksi osoitetun alueen pieni koko, mittakaava ja asukasmäärä.

7.9 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Yhdyskuntarakenteen eheyden kannalta suunnitelman vaikutukset ovat kaksijakoiset. Toisaalta alue ei sijoitu Euran keskustarakenteen yhteyteen. Toisaalta alueella on jo jonkin verran asutusta, loma-asutusta, vapaa-ajan toimintoja ja huomattava määrä kunnallistekniikkaa ja uusi rakentaminen sijoittuu ympäröivää rakennetta tiivistäen nykyisten virkistyspalvelujen lähelle ja alueen nykyistä tiestöä ja kunnallistekniikkaa hyödyntäen.

7.10 Vaikutukset luonnonvaroihin

Alueella ei ole tiedossa olevia luonnonvaroja eikä kaavamuutoksella siten arvoida olevan vaikutusta luonnonvaroihin.

7.11 Vaikutukset maaperään

Alueelle ei ole tarkoitus sijoittaa toimintoja, jotka vaarantavat maaperää. Pientalorakentamiseen liittyvät vaikutuksen maaperään voivat olla lähinnä maalämpökaivojen poraamisen aiheuttamia vaikutuksia, mitä voidaan pitää melko vähäisinä.

Geologisen tutkimuskeskuksen (GTK) ylläpitämän valtakunnallisen maaperäkartan mukaan alue on rakennettavuudeltaan pääosin heikkamoreenia ja ranta-alueella myös rantakerrostumaa. Omakotitalotonttien alueella on GTK:n maaperäkartan mukaan todennäköistä, että rakennuksia ei tarvitse paaluttaa. Alueelle rakennettaessa on kuitenkin tehtävä tarkemmat maaperätutkimukset tonttikohtaisesti.

7.12 Vaikutukset pohjavesiin

Asemakaavan mahdollistavalla ja säädösten mukaisella rakentamisella ei ole vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään alueella. Tarkasteltava alue ei ole pohjavesialuetta.

7.13 Vaikutukset hulevesiin

Kaavamuutosalueen hulevedet syntyvät kattovesistä ja sadevettä läpäisemättömiltä pinnoilta kuten katualueilta ja asfaltoiduilta pysäköintialueilta. Alue viettää rantaa kohti ja on paikoitellen melko jyrkkäpiirteinen. Alueelle rakennettavien vettä läpäisemättömien (mm. asfaltti) pintojen määrä on todennäköisesti melko pieni ja toisaalta alueelle jäävä viheralueen ja metsäisen alueen määrä on huomattavan suuri, mikä antaa erinomaiset lähtökohdat hulevesien imeyttämiseen alueella. Hulevesijärjestelmien osalta kokonaisratkaisu on suunniteltava ja rakennettava erikseen. Vaikka alueelle muodostuvan huleveden määrä rakentamisen myötä kasvaa, on rakentamisen vaikutukset hulevesiin kuitenkin hallittavissa ja kokonaisvaikutukset hulevesiin todennäköisesti melko vähäisiä.

7.14 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Alueen toteutuminen tuo alueelle ensimmäiset asukkaat ja mahdollisesti myös lisää Euran kunnan asukasmäärää. Jos omakotitalotontille muuttaisi keskimäärin kolme ihmistä, koko alueen lisäys asukasmäärään olisi noin viitisenkymmentä, millä olisi jonkin verran myös yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia.

Alueen rakentuminen luo lisäksi työtä monille eri rakennusalan yrityksille. Alueen infran toteuttamisesta vastaa kunta. Alueen asuntorakentamisesta vastaavat tulevat tonttien ostajat tai vuokraajat, rakennuttajat ja rakennusliikkeet. Ranta-alueelle (VL-1 ja VL-3) sijoittuvasta virkistyspalveluihin liittyvästä täydennys- ja uudisrakentamisesta ja näiden palvelujen tuottamisesta voi vastata joko yksityinen tai julkinen taho.

7.15 Kunnallistaloudelliset vaikutukset

Kaavas suunnitelman toteuttaminen aiheuttaa katujen ja kunnallistekniikan ja muun infran rakentamisesta ja ylläpidosta johtuvia kustannuksia. Alueen kunnallisen uimarannan ja avoimena hoidettavan ranta-alueen ylläpito ja mm. uintipaikan vuosittainen syventäminen/ruoppaus aiheuttaa kustannuksia.

Tonttien rakentaminen ja uusien asukkaiden (yhteensä enintään noin 50) tuleminen alueelle tuo toisaalta kuntaan merkittäviä sekä pitkiä rakennusaikaisia ja pysyviä vuosittaisia verotuloja (yhteisö-, kiinteistö- ja kunnallisvero), joten kaavan toteutumisella on

kokonaisuudessaan myönteisiä kunnallistaloudellisia vaikutuksia. Lisäksi kunta saa tuloja rakennettavien tonttien myynnistä tai vuokraamisesta.

7.16 Yksityistaloudelliset vaikutukset

Lähialueen palvelut saavat alueen toteutumisen myötä lisää käyttäjiä. Uudet käyttäjät luovat potentiaalia alueelle sijoittuville uusille virkistyspalveluille ja kaupallisille palveluille.

7.17 Työllisyys

Alueella ei ole työpaikkoja uimaranta-alueen ja ranta-saunan huoltoa lukuun ottamatta. Alueelle mahdollisesti tulevat uudet palvelut luovat uusia työpaikkoja, vaikkakin näiden määrä ja toteutumisen todennäköisyys ovat luultavasti matala.

Alueella toteutuvilla asuinrakentamishankkeilla sekä alueen infrastruktuurin rakentamishankkeilla on väliaikainen positiivinen vaikutus alueen työllisyyteen.

Alueelle voi syntyä myös pieniä yksityisiä palveluntuottajia kotiyrittöistään (kampaamot, tms.). Alueen toteutumisella on joka tapauksessa pienehkö työllistävä vaikutus lähialueen palveluntarjoajille.

7.18 Elinkeinoelämä

Lähialueen palveluiden käyttö tehostuu uusien asukkaiden myötä. Alueen toteutuminen luo käyttäjäpotentiaalia uusille virkistyspalveluille Kiperin alueella.

7.19 Energiatalous

Alueen rakennukset voitaneen kytkeä kunnalliseen kaukolämpöverkkoon. Paikallista energiaa voidaan kerätä myös maalämpö- ja aurinkoenergiaratkaisulla.

Uusien tonttien osalta alueen kunnallistekniikka tulee liittymään kantatie 43:n suunnasta sekä Pyhäjärven ranta-alueen suunnasta (Kolakoskentie). Kunnallistekninen pääverkosto kulkee alueella vt 43 seurailleen, sen itäpuolella.

7.20 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla muodostuu uusi pientaloalue, joka käyttää luontevasti hyväkseen alueen nykyisiä virkistyspalveluja sekä läheisiä viheralueita mm. uimaranta, rantasauna, leikkikenttä, lentopallokenttä ja frisbeegolf-rata. Asumisen lisäksi nykyiset ja uudet pienpalvelut voivat osaltaan nostaa alueen sosiaalista vuorovaikutusta.

7.21 Liikenteelliset vaikutukset

Liikennemäärät lisääntyvät alueella sen toteutumisen myötä. Liikenteen määrän kasvua hillitsevät hyvät pyöräilyn yhteydet keskustaan. Toisaalta julkisen liikenteen puuttuessa suuri osa liikennesuoritteista tulee tapahtumaan yksityisautoilun kautta. Kantatie 43 varressa on joukkoliikennepysäkit, mutta tällä hetkellä ei säännöllistä joukkoliikennettä, lukuun ottamatta koulukuljetuksia.

Liikennemäärien lisäys kasvattaa onnettomuusriskiä. Uusien katujen liittyminen Kiperintiehen ja Kiperintien liittyminen kantatie 43:een on suunniteltava mm. näkymien osalta huolellisesti, jotta niistä saadaan turvallisia ja liikenteellisesti toimivia. Liikenteen arvioitu kasvu perustuu työmatka-, koulu-, päiväkotij- ja vapaa-ajan liikenteeseen.

Euran keskustan osayleiskaavassa esitetty uutta pientaloaluetta tarkasteltavan alueen pohjoispuolelle. Tämän alueen liikenne johdettaisiin todennäköisesti nyt tarkasteltavan alueen läpi sen kokoojakatuverkkoa hyödyntäen. Kokoojakatujen mitoituksessa on varauduttu erillisten jalankulun ja pyöräilyn väylien rakentamiseen sekä mahdollisesti myöhemmin kasvaviin liikennemääriin.

7.22 Teollisuuden kuljetusten vaikutukset

Alueelle ei kohdistu raskaan teollisuuden kuljetuksia.

7.23 Vaikutukset kävelyn, pyöräilyn ja virkistysreittien yhteyksiin

Alueelta johtaa kantatie 43 vartta pitkin kulkeva kävelyn ja pyöräilyn väylä Euran keskustaan. Alueen sisälle syntyy sujuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet nykyisiä ja uusia rakennettavia yhteyksiä pitkin ja uusien reittien rakentaminen parantaa jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä alueella. Alue myös liittyy sitä ympäröiviin kävelyn, pyöräilyn ja virkistysreittien yhteyksiin,

jotka kulkevat alueen läheisyydessä lähinnä nykyisiä teitä pitkin (Kolakoskentie, Kolakoskenlahti, Kolakoskenkuja, Kiperintie ja Kiperinniementie). Alueen nykyistä polkuverkostoa on asemakaavassa merkitty kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiksi ja niiden toteuttamisen taso jää myöhempään harkintaa. Alueen katuverkoston rakentumisessa on varaututtu tilavarauksin jalkakäytävien ja kokoojakatujen yhteydessä myös erillisten kävelyn ja pyöräilyn väylien rakentamiseen. Metsäalueella polkuverkosto säilyy pääosin nykyisellään.

7.24 Ympäristön häiriötekijät

Uimaranta-alueelta voi kuulua jonkin verran käyttäjien ääniä ja vesiliikenteestä voi syntyä jonkin verran meluhaittaa (esim vesijetit). Mahdollisten yleisötapauksien sijoittuminen alueelle voi aiheuttaa kertaluontoisesti kohonnutta melutasoa ja liikennettä, esimerkiksi konserttien tai liikuntatapahtumien muodossa.

Ajoneuvoliikenteen määrät kasvavat jonkin verran alueella uudisrakentamisen toteutuessa. Kantatie 43 liikenteeseen ei ole odotettavissa tiedossa olevaa merkittävää isäystä tulevaisuudessa. Kaavoitettavalle alueelle tuleva uudisrakentaminen sijoittuu yli 200 metrin päähän kantatiestä. Meluselvityksen mukaan kantatien aiheuttama melualue ulottuu noin 50-100 metrin etäisyydelle kantatien reunasta, joten uusilla asuintonteilla ei ole melusuojaustarvetta.

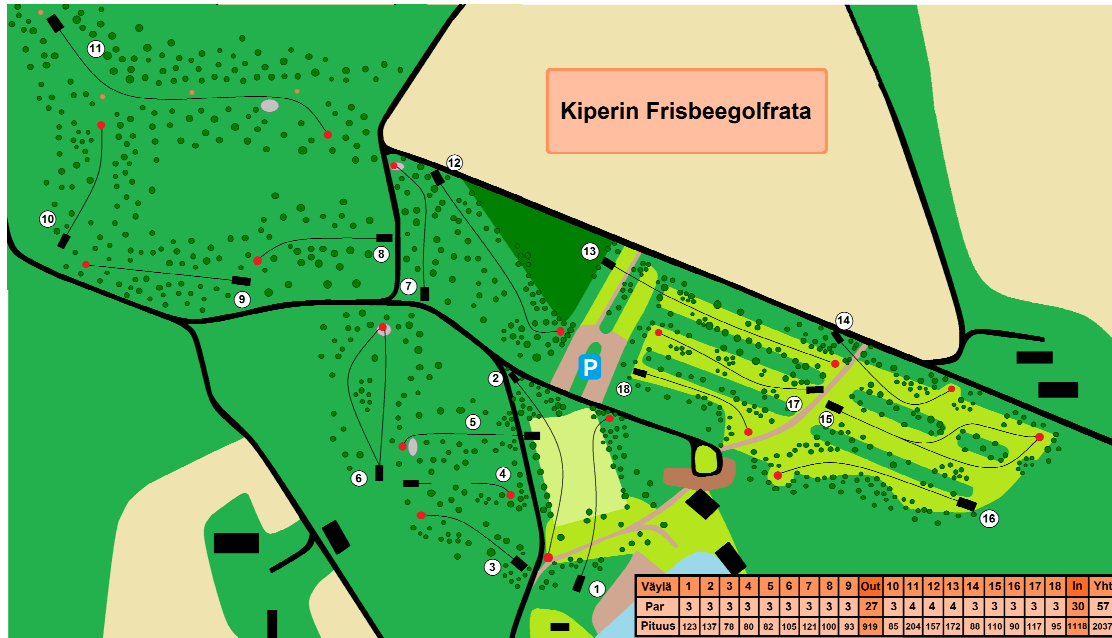
Alueen läheisyydessä, kantatie 43:n luoteispuolella on käytössä oleva ampumarata, jonka äänet kantautuvat satunnaisesti myös Kiperin alueelle. Ampumaradan alueelle rakennetaan parhaillaan täyttömaasta suojavalleja, jotka oletettavasti vähentävät ampumaradan tuottamaa häiriötä ympäristölle.

7.25 Vaikutuksen palveluihin

Kaavamuutosalueella säilyvät nykyiset julkiset palvelut: uimaranta, leikkikenttä, lentopallokenttä, rantsauna ja grillikatol. Alueella on jatkossa edelleen mahdollista järjestää suuriakin ulkotapahtumia sillä nykyinen pysäköintialue ja suurehko avoin puistomainen alue uimarannan luoteispuolella säilyvät ennallaan.

Pientalotonttien rakentaminen tulee vaikuttamaan frisbeegolf-rataan merkittävästi. Alueen pientalotonttien rakentamisen jälkeen kaava-alueella ei käytännössä voi säilyä

nykymuotoinen 18-väyläinen frisbeegolf-rata. Rakennettavien alueiden kohdalle sijoittuvien väylien siirtämistä kaavoitettavan alueen ulkopuolelle tulee harkita.



Kuva 13. Kiperin frisbeegolfrata (frisbeegolfradat.fi)

Tavoitteena on, että alueelle syntyisi uudisrakentamisen ja käyttäjämäärän kasvun myötä myös uutta palvelutarjontaa, esimerkiksi virkistyspalveluja tai kaupallisia palveluja.

7.26 Ranta-asemakaavan muutoksen suhde Satakunnan maakuntakaavan tavoitteisiin

Kiperin kaava koostuu uudesta asemakaavoitettavasta alueesta ja kaavamuutosalueesta, joka sijoittuu nykyisen ranta-asemakaavan alueelle. Ranta-asemakaavan muutoalueella kaava toteaa ja säilyttää nykyisen maankäytön. Uusia asuin- tai loma-asuntokortteleita ei osoiteta ranta-asemakaavan alueelle. Kaavan mahdollistamat muutokset ympäristöön ovat kokonaisuutena vähäisiä ja hienovaraisia.

Ranta-asemakaavan muutosalue osoitetaan lähes kokonaan lähivirkistysalueeksi (VL 1, VL-2 ja VL-3 -alueet). Lisäksi alueelle osoitetaan yleinen pysäköintialue (LP) vanhan leirintäalueen pysäköintialueen kohdalle ja pienikokoinen Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) nykyisen pumppaamon kohdalle. Uimarannan alueella oleville nykyisille rakennuksille osoitetaan nykyinen määrä rakennusoikeutta sekä

lisäksi kohtuullinen määrä lisärakennusoikeutta. VL-3 alueelle sallitaan yhteensä enintään 400 m² ja enintään 100 m² laajuisten virkistystoimintaa palvelevien talousrakennusten ja rakennelmien rakentaminen, esimerkiksi kanoottisuoja tms. Ranta-asemakaava-alueella nykyinen rantaan johtava tie muutetaan pihakaduksi ja lähinnä nykyiset kulkureitit jalankulun ja pyöräilyn reiteiksi huoltoajon sallien. Lähivirkistysalueilla kiinnitetään kaavamääräyksiin huomiota mm. kookkaan puuston säilymiseen.

Ranta-asemakaavan muutoksen tarkoituksena ja tavoitteena on säilyttää nykyinen ympäristö sekä luoda mahdollisuuksia kehittää mittakaavaltaan kohtuullisin toimenpitein alueen virkistystoimintaa.

Satakunnan maakuntakaavassa Kiperin aluetta koskee matkailun kehittämisvyöhyke (mv2, jonka kaavamääräyksen mukaan:

Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen. Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

Satakunnan maakuntakaavan matkailun kehittämisvyöhykkeen (mv2) merkintään liittyvät maakuntakaavan määräykset on otettu huomioon Kiperin kaavaluonnoksessa. Kaavan yhtenä tarkoituksena on turvata ja luoda parempia toimintaedellytyksiä matkailu- ja virkistyspalvelujen käyttöön Kiperin alueen nykyisiä toimintoja ylläpitämällä ja niitä kehittämällä sekä luoda mahdollisuuksia uusien virkistyspalvelujen toiminnoille Kiperin ranta-alueella. Suunnittelussa on otettu huomioon toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen mm. toimintojen mitoittamisen ja sijoittamisen kautta. Erityistä huomiota on kiinnitetty Kiperin alueen erityisominaisuuksiin ja niiden ominaispiirteiden säilyttämiseen mm. uudisrakentamisen mitoituksen ja sijoittumisen kautta sekä nykyisen rakennetun ympäristön ja luontoympäristön hyödyntämisellä ja säilyttämisellä. Toisaalta mm. Satakunnan museon lausunnon (14.5.2024) mukaan kaava ei sijoitu mihinkään merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön tai maisema-alueelle.

Tulvasuojelusta, rantarakentamisesta ja vesien tilasta määrätään Satakunnan maakuntakaavassa seuraavasti:

Tulvasuojelu:

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaaraalueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Suunniteltaessa alueelle tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Tulvasuojelun osalta Kiperin kaavan yleismääräyksissä määrätään lattiarakenteiden alapinnan riittävästä korkeusasemasta eikä ranta-asemakaavan muutoksen alueelle muutenkaan osoiteta asuinrakentamista.

Rantarakentaminen:

Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyltään kestäville ranta-alueille, turvaten kullakin vesistöalueella riittävät yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet ja yhtenäisen vapaan ranta-alueen varaaminen rannan suunnittelussa. Suunnittelussa on turvattava myös maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen. Omarantaisen loma-asutuksen mitoitus tulee sijoittua välille 0-8 loma-asuntoa mitoitusranta viivakilometriä kohti. Yhteisranta-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi.

Kiperin kaavasuunnitelmaan ei sisälly uutta rantarakentamista uimaranta-alueelle sijoittuvien vanhan leirintäalueen rakennusten ja nykyisen rantasaunan laajennusmahdollisuuksien lisäksi. Koko maakuntakaava-alueella koskevat rantarakentamisen ja vesien tilaan liittyvät suunnittelumääräykset on otettu huomioon mm. varaamalla ranta-alue yhtenäisenä ja yhteiskäyttöisenä alueena. Suuruudeltaan vähäiseksi katsottavissa oleva, virkistyspalveluja tukevien rakennelmien ja talousrakennusten rakentamisoikeus on ohjattu etäämmäksi rannasta, sietokyvyltään kestäväälle ranta-alueelle. (VL-3 -alue). Uimaranta-alueelle, rantaviivan tuntumaan, on osoitettu vain nykyisten rakennusten rakennuspaikat ja niihin liittyen kohtuullinen määrä lisärakentamisoikeutta virkistyspalvelujen käyttöön.

Vesien suojelu:

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen alueidenkäytön suunnittelun oltava alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien toteuttamista edistävää. Vesien suojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä vesistöjen rannoilla tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueidenkäyttö suunnitella siten, että estetään tai vähennetään ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Vesien suojelun osalta ranta-asemakaavan alueella sallitaan vain nykyisiin rakennuksiin liittyvää virkistyspalvelujen käyttöön ja kehittämiseen liittyvää rakennusoikeutta sekä etäämpänä rannasta (VL-3 –alueella) virkistyspalvelujen kehittämiseen liittyvien uusien talousrakennusten ja rakennelmien käyttöön osoitettavaa rakennusoikeutta kohtuullisessa määrin. Edellä mainittua rakentamista ei osoiteta erityisen herkälle alueelle eikä riski ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumisesta vesistöön kaavan johdosta merkittävästi lisäänty. Virkistyspalvelujen käyttöön tarkoitettu, kaavan mahdollistama lisä- tai laajennusrakentaminen tulee toteuttaa hyvän rakennustavan mukaisesti ja Euran kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä noudattaen.

8 ALUEEN TOTEUTTAMINEN

8.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

8.2 Toteuttamisen vaiheistus

Alueen rakentaminen voi alkaa heti, kun kaavaehdotus on hyväksytty. Alue toteutetaan rakennushankekohtaisesti ja toteuttaminen on tarkoitus aloittaa lähtökohtaisesti tonteilta, jotka rajautuvat nykyisiin (kaduiksi muutettaviin) teihin, Kiperintie ja Kolakoskentie. Erityistä vaiheistussuunnitelmaa ei alueen pienen koon vuoksi ole tarvetta laatia. Alueen uusien katujen infrastruktuurin suunnittelussa ja toteuttamisessa otetaan huomioon tiedossa olevien, mahdollisten nopeasti kaavoituksen hyväksymisen jälkeen käynnistyvien, rakennushankkeiden aikataulu. Alueen toteuttamisaikatauluun vaikuttaa tuleva tonttien kysyntätilanne ja yleiset muut suhdanteet.

8.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavaan toteutuksessa tulee seurata rakennusten ja yleisten alueiden toteutuksen laatua sekä muodostuvan rakennetun ympäristön ja lähivirkistysalueiden viihtyisyyttä.

Toteutuksen seurannasta vastaa Euran kunta.

Helsingissä 9.10.2024 (5.11.2010, 7.3.2024)



Adalbert Aapola
Arkkitehti, Arkkitehtitoimisto AJAK Oy