

VASTINE

EURAN KUNTA

## PYHÄJÄRVEN LÄNSIRANNAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Pyhjärven länsirannan ranta-asemakaavan muutos ja laajennus on ollut luonnoksena nähtävillä 16.10. – 18.11.2024. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide osallisilta sekä yhteensä neljä lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin ja mielipiteeseen vastineet.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p><b>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (18.11.2024):</b></p> <p><b>Kaavaratkaisu</b></p> <p>Suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamatonta aluetta. Kaavaselostuksessa todetaan, että esimerkiksi emätilaselvitystä ei tarvitse tehdä, koska rakentaminen ei sijoitu rantaan.</p> <p>Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa ei suunnittelualueella ole rakennuspaikkaa. Tiitisentien itäpuoleinen ranta on siinä merkitty alueeksi, joka on kaavamääräyksen mukaan säilytettävä rakentamattomana.</p> <p>Lähimmillään asuinrakennuksen voi luonnoksen mukaan sijoittaa noin 150 metrin päähän rannasta, ja saunan rakennusala on sijoitettu kaavassa osoitetulle metsätalousalueelle aivan rantaan. Koska asuinrakennuksen käyttöön on suunniteltu rantaan saunarakennus kulkuyhteyksiin, on luonnoksen mukaisen asuinrakennuksen katsottava tukeutuvan rantaan.</p> <p>Kaavaluonnoksen mahdollistama rakentaminen sijoittuu ranta-alueelle ja sauna sijoittuu rantavyöhykkeelle. Varsinkin saunan osoittaminen rantavyöhykkeelle varaa rantaa, eikä rannan voi katsoa olevan sen sijoittamisen osalta vapaassa käytössä kaavaluonnoksessa.</p> <p>Luonnoksen mukaisen rantaa varaavan rakentamisen tulee perustua emätilatarkasteluun. Asuinrakennuksen kaksiasuntoisuus tulee huomioitavaksi mitoituksessa.</p> <p>Ranta-asemakaavoitus on tarkoitettu pääasiassa loma-asutuksen suunnitteluun. Luonnos ei toteuta tätä käyttö-tarkoituksen osalta.</p>	<p>Käsillä olevassa kaavamuutoksessa osoitettu vakituisen asumisen rakennuspaikka ei sijaitse MRL 72 § 1 mukaisella rantavyöhykkeellä eikä rakennuspaikan rakennusoikeuden määrittelyyn tule sovellettaviksi sellaiset mitoituseriaatteet, joilla on tarkoituksenmukaista ratkaista rakennusoikeus rantaan sijoittuvilla tai rantavyöhykkeellä sijaitsevilla rakennuspaikoilla. Kaavamuutoksen mukainen AO-rakennuspaikka sijoittuu lisäksi Pyhjärven länsirannalla ja samalla kaava-alueen itäosassa voimassa olevan ranta-asemakaava-alueen ulkopuolelle. Kaava-alueella ei myöskään ole voimassa yleiskaavaa. Kaavamuutoksessa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle s-merkinnällä osoitetulle metsätalousalueen osalle osoitetun saunarakennuksen rakennusalan ei arvioida olevan sellainen rantavyöhykkeen ulkopuolella sijaitsevaa vakituista asumista tukeva seikka, joka vaatisi kaavamuutoksen yhteydessä laadittavaksi erillisen emätilatarkastelun. Saunarakennuksen rakennusalan pienennetään vähäisesti kaavamuutosalueen maa- ja metsätalousalueella.</p> <p>Koko kaava-alueella on voimassa määräys maisematyöluvasta. Kaava-alueella ei saa suorittaa esimerkiksi maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä tai puiden kaatamista ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Maisematyöluvan on katsottu turvaavan puuston säilyminen voimassa olevan kaavan s-merkintää vastaavalla tavalla.</p> <p>Lisätään vielä erikseen, että toisin kuin lausunnon esitetään, rakennuksen yksi- tai kaksiasuntoisuus ei vaikuta emätilatarkastelussa rakennuspaikan laskennallisen lomarakennusoikeuden määrittämiseen.</p> <p>Euran kunnassa vakiintunut käytäntö on ollut ratkaista ranta-asemakaava-alueella vakituisen asumiseen tarkoitettujen rakennusoikeudet kaavassa. Kaava-alue, varsinkin vakituisen asumiseen osoitettu AO-rakennuspaikka, sijaitsee kunnallisteknisesti sekä liikenteen ja palvelujen saavutettavuuden kannalta edullisella paikalla.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p><b>Luonnonsuojelu</b></p> <p>Pyhäjärvi on kokonaan Natura-aluetta, joten kaavalla on erityistä merkitystä järven ranta-alueella noudatettavien suunnitteluperiaatteiden kannalta. Kaavakarttaan olisi hyvä merkitä Natura-alueen rajaus. Osa alueesta yltää aivan Natura-alueen rajalle.</p> <p>Yleismääräyksissä todetaan, että mm. puiden kaataminen edellyttää maisematyölupaa, mikä on hyvä. Erityisesti rannan läheisyydessä kasvillisuuden ja puuston säilyttäminen on tärkeää.</p> <p>ELY-keskus voi ottaa kantaa Natura-alueen ja luonnonsuojelun osalta tarkemmin, kun luontoselvitys on saatavilla.</p> <p><b>Rakentamiskorkeus</b></p> <p>Kaavaan olisi hyvä lisätä tieto alimmasta rakentamiskorkeudesta. Pyhäjärven alin rakentamiskorkeus on N2000 + 47,60 m, jonka alle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.</p> <p><b>Ilmastokestävyys</b></p> <p>Hankkeessa ei ole toteutettu ilmastovaikutusten arviointia. Kaavassa tulisi arvioida ilmastovaikutuksia.</p>	<p>Kaavamutoksen laadinnassa huomioidaan kaava-alueen sijoittuminen Pyhäjärven Natura 2000-verkoston alueeseen. Kaavakarttaan lisätään yleinen määräys "Kaava-alue rajautuu Natura 2000-verkoston alueeseen Pyhäjärvi (SAC/SPA FI0200161). Natura-alueen arvot on huomioitava kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa (talonrakentaminen sekä maa- ja vesirakentaminen)." Kaavakarttaan ei ole kuitenkaan tarpeen täydentää Natura-alueen rajausta tai erillistä Natura-aluetta osoittavaa kaavamerkintää tai -määräystä, sillä Natura-alueen raja ei sijoitu kaava-alueen sisäpuolelle.</p> <p>Koko kaava-alueella on voimassa määräys maisematyöluvasta. Kaava-alueella ei saa suorittaa esimerkiksi maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä tai puiden kaatamista ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Luontoselvityksen tulokset käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.</p> <p>Kaavamutoksessa turvallinen alin rakentamiskorkeus on huomioitu rakennusalojen sijoittamisessa.</p> <p>Kaavaselostusta täydennetään kaavan ilmastovaikutusten arvioinnilla.</p>
<p><b>Satakuntaliiton lausunto (20.11.2024):</b></p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakunta-kaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Lisäksi viranomaisten on suunnitellussaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.</p> <p>Pyhäjärven länsirannan kaavamutoksen ja laajennuksen asiakirjoissa on todettu, että suunnittelualueelle kaavatyön tavoitteiden mukaisesti osoitettava erillispientalojen rakennuspaikka (AO) ei sijaitse MRL 72 § 1 momentin mukaisella rantavyöhykkeellä. Kaavatyössä ei tarkastella rakennusoikeuden jakautumista alueella emätilatarkastelun kautta. Suunniteltava rakennuspaikka on uusi pysyvän asumisen mahdollistava rakennuspaikka (AO).</p> <p>Satakuntaliiton näkemyksen mukaan tulee soveltaa MRL 72 § 2 momenttia, jossa todetaan, että mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan pain</p>	<p>Käsillä olevassa kaavamutoksessa osoitettu vakituisen asumisen rakennuspaikka ei sijaitse MRL 72 § 1 mukaisella rantavyöhykkeellä eikä rakennuspaikan rakennusoikeuden määrittelyyn tule sovellettaviksi sellaiset mitoituseriaaotteet, joilla on tarkoituksenmukaista ratkaista rakennusoikeus rantaan sijoittuvilla tai rantavyöhykkeellä</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan. Kaavamuutoksessa suunniteltava rakennuspaikka ulottuu rantaan asti ja rantaan mahdollistetaan myös saunan ja venevajan rakentaminen, jolloin voidaan katsoa uuden rakennuspaikan tosiasiallisesti tukeutuvan rantaan. Satakuntaliiton näkemyksen mukaan kaavamuutoksessa tulee tehdä emätilatarkastelu ja mitoituslaskelmat sekä ottaa huomioon Satakunnan maakuntakaavan rantarakentamista koskevat määräykset.</p> <p>Satakuntaliitto ei pidä hyvänä ratkaisuna uuden pysyvän asumisen suunnittelua ranta-asemakaavalla olemassa olevan, melko tiiviin rantarakentamisen taakse, ns. toiseen riviin. Satakunnan maakuntakaavan rantarakentamista ohjaavan suunnittelumääräyksen mukaan tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyllään kestäville ranta-alueille ja kullakin vesistöalueella turvataan riittävät yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet ja varataan myös yhteinäistä vapaata ranta-aluetta. Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen.</p> <p>Pysyvän asumisen rakennuspaikkojen suunnittelu yksittäisillä ranta-asemakaava-muutoksilla voi asettaa alueen maanomistajat eriarvoiseen asemaan. Satakuntaliitto kehottaa jatkosuunnittelussa pohtimaan kriteerejä pysyvän asumisen sijoittumiselle laajemmin ja ottamaan huomioon pysyvää asumista alueelle ja myös kunnalle aiheutuvat vaikutukset.</p> <p>Luontoselvitys ei ole vielä käytettävissä, joten luonnon arvoihin liittyviin kysymyksiin ei oteta tässä vaiheessa kantaa. Voimassa olemassa ranta-asemakaavassa on alueelle osoitettu merkintöjä, jotka kuvaavat suunnittelualueen metsän tärkeyttä maisemalle ja loma-asumiselle. Nämä lähtökohdat tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.</p>	<p>sijaitsevilla rakennuspaikoilla. Kaavamuutoksen mukainen AO-rakennuspaikka sijoittuu lisäksi Pyhäjärven länsirannalla ja samalla kaava-alueen itäosassa voimassa olevan ranta-asemakaava-alueen ulkopuolelle. Kaava-alueelle ei myöskään ole voimassa yleiskaavaa. Kaavamuutoksessa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle s-merkinnällä osoitetulle metsätalousalueen osalle osoitetun saunarakennuksen rakennusalan ei arvioida olevan sellainen rantavyöhykkeen ulkopuolella sijaitsevaa vakituista asumista tukeva seikka, joka vaatisi kaavamuutoksen yhteydessä laadittavaksi erillisen emätilatarkastelun. Saunarakennuksen rakennusalan pienenemään kaavamuutosalueen maa- ja metsätalousalueella, jolloin rantaviiva on helpommin hyödynnettävissä ja saavutettavissa jokaisenoikeuksin.</p> <p>Kaavamuutoksessa osoitetaan yleiseen virkistykseen soveltuvaa maa- ja metsätalousaluetta lähes 1,4 hehtaaria. Kaavamuutoksessa ei osoiteta yhteiskäyttöalueita eikä yleisiä alueita. Maakuntakaavaselostuksessa mainitaan (s. 152), että maakuntakaavassa on annettu koko maakuntakaava-aluetta koskeva suunnittelumääräys, jolla ohjataan rantojen suunnittelua sietokyvyllään kestäville ranta-alueille ja turvataan loma-asutuksen viihtyisyys rannan mitoitusmääräyksellä. Lausunnossa esiin tuodun rantarakentamista ohjaavan suunnittelumääräyksen voidaan edellä mainitun maakuntakaavaselostuksessa esitetyn tekstin perusteella katsoa koskevan pääsääntöisesti sellaisia ranta-alueita, joissa pääosin loma-asutuksen järjestäminen ja lomarakennusoikeuden määräytyminen perustuu alueelta laadittavaan emätilaselvitykseen mitoituseriaateineen. Lisäksi kaavamuutoksen laadinnan yhteydessä ei ole tullut esille sellaisia seikkoja, joiden perusteella kaavamuutosalue olisi muutoinkaan vakituiseen asumiseen sietokyvyllään poikkeuksellisen kestävä tontti tai sopimatonta.</p> <p>Euran kunnassa vakiintunut käytäntö on ollut ratkaista ranta-asemakaava-alueella vakituiseen asumiseen tarkoitetut rakennusoikeudet kaavassa. Kaava-alue, varsinkin vakituiseen asumiseen osoitettu AO-rakennuspaikka sijaitsee kunnallisteknisesti sekä liikenteen ja palvelujen saavutettavuuden kannalta edullisella paikalla.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Alueelta laaditun luontoselvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.</p>
<p><b>Teknisen lautakunnan lausunto (30.10.2024):</b></p> <p><u>Vesihuoltolaitos</u></p> <p>Pyhäjärven länsirannan ranta-asemakaavan muutos ja laajennusalue on vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p><u>Yhdyskuntatekniikka</u></p> <p>Tietyhteys kiinteistölle toteutuu Tiitisentien yksityistien kautta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>Etelä-Satakunnan ympäristötoimiston lausunto (18.11.2024):</b></p> <p>Rakennusoikeus 550 m2 AO-tontilla on suurempi kuin saman tyyppinen tontti kortteli 37a alueella 400 m2. Tässä kuitenkin tontti sijoittuu olevan kaavan ulkopuolelle, joten lienee hyväksyttävissä.</p> <p>M-alueella on vanhassa kaavassa -s ja -mt alueita, joissa puuston käsittelyä on rajoitettu. Tämä olisi hyvä huomioida jotenkin muutosalueessa, jottei tehdä avohakkuuta järvelle asti.</p> <p>Kaavaan merkityn venevajan sijainnille on rakennettu lähiaikoina ilman lupaa (ja ilman oikeutta rakentaa) venevaja. Koska venevaja on luvatta rakennettu ennen vuotta 2025, on sille haettava lupa, mikäli ranta-asemakaava tulee voimaan niin että venevajan rakennusala säilyy kaavassa. Mikäli venevajan oikeutta ei tule kaavaan, tullaan se määräämään poistettavaksi. Tässä vaiheessa sen poistaminen ei ole tarkoituksenmukaista, mikäli kaava tulisi sen sallimaan.</p> <p>Rantaan suunnitellun saunan rakennusala tulisi sijoittaa ranta-alueen eteläpuoleiseen reunaan, mikäli se sallitaan kaavassa</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Ranta-asemakaavan laajennusalueelle eli aiemmin kaavoittamattomalle alueelle sijoittuva vakituisen asumisen rakennuspaikka sekä rakennuspaikalle osoitettu rakennusoikeus ovat pääsääntöisesti Euran kunnassa voimassa olevan Pyhäjärvisuodun rakennusjärjestyksen tavoitteiden mukaisia.</p> <p>Ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, jonka mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.</p> <p>Venevajaa koskevan rakennusluvan tarve ja siihen liittyvät menettelytavat ratkaistaan kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.</p> <p>Saunarakennuksen rakennusala pienennetään kaavaehdotusvaiheessa vähäisesti pohjoisosastaan.</p>
<p><b>Mielipide A (14.11.2024):</b></p> <p>Euran kunnassa on vireillä hanke Pyhäjärven länsirannan ranta-asemakaavan muuttamiseksi ja laajentamiseksi. Olen alueen naapurina olevan tilan x omistaja, ja minulle on varattu mahdollisuus esittää mielipiteeni kaavoitus-hankkeesta. Rakennuspaikka on ollut perheeni käytössä jo 1950- luvulta asti. Ranta-asemakaavan laajennusalueelle kortteliin 55/1 on suunniteltu merkittävä 550 m2:n rakennusoikeus. Alueelle on mahdollista rakentaa kaksiasuntoinen asuinrakennus enintään 350 m2, saunarakennus sekä talousrakennuksia. Lisäksi voimassa olevaan ranta-asemakaavaan on ehdotettu lisättäväksi rakennusoikeus saunalle ja venevajalle. Tämä muutosalue rajoittuu omistamaani x nimiseen tilaan.</p> <p>Kaavan muutosehdotukseen merkityn venevajan osalta haluan kertoa, että se on rakennettu pari vuotta sitten. Minulle kerrottiin puhelimitse, että paikalle kunnostetaan lapsille uimapaikka ja muistaakseni kerrottiin, että vanhaa venevajaa jotenkin hankkeessa hyödynnetään. Vanha venevaja oli hyvin huonokuntoinen lautarakennus,</p>	

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>joka oli rakennettu varmaankin sodan jälkeen 1940-luvulla tai 1950 – luvun alussa. Yllätyksenä tuli sitten, että paikalle rakennettiin uudisrakennus. Voimassa olevassa ranta-asetuksessa alueella on s-merkintä (suojelualue) eli tuolle alueelle ei saa rakentaa. Hankkeelle ei ole haettu lupaa ja tuskin sitä olisi voitu edes myöntää. Nyt vireillä olevassa ranta-asetuksen muutoksessa s-merkintä ollaan poistamassa ja alueelle saisi rakentaa 15 m<sup>2</sup> suuruisen venevajan. Uusi rakentamislaki, joka ei vielä ole voimassa, käsittääkseni antaisi mahdollisuuden rakentaa ilman lupamenettelyä 30 m<sup>2</sup>:n rakennuksen. Kysynkin, tuleeko jo suojelualueelle luvatta rakennettu rakennus lailliseksi näiden muutosten jälkeen? Vaikka tästä rakennuksesta ja sen historiasta nyt kerroin, olen valmis hyväksymään ranta-asetusmuutokseen merkityn venevajan, mutta tietysti edellytän, että rakennusta käytetään nimenomaan tähän tarkoitukseen eli venevajana.</p> <p>M-alueelle on kaavaluonnoksessa merkitty myös rakennusalueen enintään 30 m<sup>2</sup>:n saunarakennus. Koska AO-alueellekin on merkitty oikeus saunarakennuksen rakentamiseen, olen sitä mieltä, että varaus saunarakennukselle M-alueella tulisi ensisijaisesti poistaa. Jos päättäjät kuitenkin haluavat saunarakennuksen alueelle hyväksyä, tulee rakentamisalue rajata kauemmaksi loma-asunnostani ja niin, että rakennuksesta ei ole suoraa näköyhteyttä loma-asuntooni. Tämä on toteutettavissa istutuksin, aidoin ja ikkunattomalla seinällä mökkini suuntaan. Saunan rakentamisaluetta voi mielestäni laajentaa tarvittaessa rannan suuntaan.</p> <p>Toivon, että kaavahankkeesta informoidaan myös Tiitisen yksityistien hoitokuntaa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi ja tarkennetaan, että kaava-alueella voimassa olevan ranta-asetuksen mukainen s-merkinnällä osoitettu alue on kaavamääräyksen mukaan "maiseman ja loma-asuntojen kannalta merkittävä metsätalousalueen osa, jolla maisema on säilytettävä" ei suojelualue. Käsillä olevassa ranta-asetuksen muutoksessa ja laajennuksessa kaava-alueella olemassa olevalle venevajalle on osoitettu erillinen rakennusala sekä rakennusoikeutta yhteensä 15 k-m<sup>2</sup>. Rakennusala ja -oikeus vahvistuvat, kun Euran kunnanvaltuusto päättää hyväksyä kaavan ja kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi. Ranta-asetuksessa osoitettu rakennusoikeus on voimassa toistaiseksi eli niin kauan, kuin kaavaa muutetaan tai kaava osittain tai kokonaan kumotaan.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Saunarakennuksen rakennusala pienennetään kaavaehdotusvaiheessa vähäisesti pohjoisosastaan</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Turussa 28.11.2024

**Nosto Consulting Oy**


Pasi Lappalainen  
dipl.ins.