

Mannilan osayleiskaava

Kaavtmk 27.09.2023 § 24

Valmistelija

Tekninen johtaja Kimmo Haapanen, puh.044 422 4870

Euran kunnanvaltuusto on kokouksessaan 12.6.2023 §25 hyväksynyt vuoden 2023 kaavoituskatsauksen.

Katsauksessa on tuotu esiin osayleiskaava työn käynnistäminen Etelä-Euraan Mannilan alueelle vuoden 2023 aikana. Tekninen johtaja on valmistellut asiaa laatimalla alustavan rajauksen osayleiskaavalle. Kaavoitustyö voidaan käynnistää perustuen ladittuun työohjelmaan. Työohjelmassa määritellään mm. eri työvaiheet, kaavoitustyön tavoitteet, ohjausryhmän kokoonpano, projektiorganisaatio, suunnittelualueen rajausta arvioidaan alustavasti osayleiskaavatyön yhteydessä laadittavia selvityksiä sekä alustava aikataulu.

Esityslistan oheismateriaalina on osayleiskaava-alueen alustava rajausta, Mannilan osayleiskaavatyön työohjelma ja tarjouspyynnön luonnos.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Juha Majalahti

Päätösehdotus

Kaavatoimikunta hyväksyy osayleiskaava-alueen rajauksen liitteen mukaisesti. Lisäksi kaavatoimikunta päättää, että tekninen johtaja voi yhteistyössä kunnanjohtajan kanssa päivittää työohjelman tarvittavilta osin ja käynnistää kilpailutuksen osayleiskaavan laatimiseksi konsulttityönä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavtmk 24.01.2024 § 4

Valmistelija

Tekninen johtaja Kimmo Haapanen, puh. 044 422 4870

Tekninen johtaja on 23.10.2023 tekemällään viranhaltijapäätöksellä valinnut kaavakonsultiksi FCG Oy:n. FCG:n projektipäällikkönä toimii arkkitehti Minttu Kervinen.

Konsultti on laatinut kaavatyön eteenpäin viemiseksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS).

OAS:ssa on määritelty tavoitteet kaavatyölle. Tavoitteina on mm. osoittaa alueet, joilla yleiskaava toimii suoran rakentamisluvan perusteena, luoda edellytykset maatalouden elinvoimaisuuden kehittämiseksi, luoda edellytykset elinkeinon ja palveluiden kehittämiseksi ja huomioimalla Pyhäjärven länsirannalla olevien vapaa-ajan asuntojen kiinteistöjen koon kasvattaminen. Lisäksi OAS:ssa on arvioitu kaavatyön yhteydessä laadittavat selvitykset.

Vuorovaikutus kaavaa laadittaessa järjestetään mm. järjestämällä 2 yleisötilaisuutta. Yleisötilaisuuksiin liittyy työpajatyöskentelyä.

Kaavan vaikutuksia arvioidaan mm. ympäristö-, yhteiskuntaloudellisten-, sosiaalisten- ja kulttuurillisten vaikutusten osalta.

Kaavan tavoiteaikataulun mukaan kaava on hyväksyttävissä syksyllä 2025.

Minttu Kervinen tulee kokoukseen esittelemään OAS:n luonnosta. Luonnos on myös esityslistan liitteenä.

Esittelijä	vs. kunnanjohtaja Kari Kankaanranta
Päätösehdotus	Kaavatoimikunta hyväksyy laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettaa sen nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Khall 15.09.2025 § 256

Valmistelu ja lisätiedot Kunnanjohtaja Kari Kankaanranta, puh. 044 422 4020

Mannilan osayleiskaavan laadinta on edennyt luonnosvaiheeseen.

Kaavoitustyön aikana on laadittu muun muassa seuraavat tarkemmat tutkimukset ja selvitykset:

- Luontoselvitys (kevät-kesä 2024)
- Arkeologinen selvitys (kevät-kesä 2024)
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (kevät-kesä 2024)
- Maisemaselvitys (kevät-kesä 2024)

Euran, Huittisten ja Säkylän rakennusjärjestyksen uudistaminen on ollut käynnissä kaavaluonnosta valmisteltaessa. Tavoitteena on ollut laatia uudistustyössä alueen kunnille yhteinen rakennusjärjestys. Rakentamista ohjaava uusi rakentamislaki (RakL) on tullut voimaan 1.1.2025 ja sen täytäntöönpanoon liittyen kuntien on uusittava rakennusjärjestyksensä uuden lain mukaiseksi. Rakennusjärjestys ehdotus on hyväksytty Etelä-Satakunnan ympäristölautakunnassa 10.12.2024 ja se oli nähtävillä 17.12.2024 – 15.1.2025 välisen ajan. Rakennusjärjestyksen alueen kuntien hyväksymispäätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi 17.6.2025 ja rakennusjärjestys on tullut voimaan 17.6.2025.

Mannilan osayleiskaavalla ohjataan kaava-alueen maankäyttöä, ja siinä osoitetaan asutukseen, maa- ja metsätalouteen, virkistykseen, kulttuuri- ja luonnonympäristöön sekä maisemaan liittyvät aluevaraukset määräyksineen ja suosituksineen.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ja maakunnan rakennetta ohjaavissa vahvistetuissa maakuntakaavoissa annetut maankäyttötavoitteet ovat ohjeena kaavan laadinnalle. Kaavaprosessin aikana kuullaan myös osallisia.

Osayleiskaavalla osoitetaan alueen tulevan maankäytön tarkemman suunnittelun periaatteet huomioiden seuraavat kunnan tavoitteet:

- Osoittaa alueet, joilla yleiskaava toimii suoraan rakentamisluvan perusteena MRL 44 § mukaisesti sekä mahdolliset alueellisilla tai yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuilla tiivistettävät kyläalueet rantavyöhykkeen ulkopuolella.
- Luoda edellytykset monipuolisen, pääasiassa pientaloihin keskittyvän asumisen ja palveluasumisen sijoittumiseen yhdyskuntarakenteen kannalta edullisella tavalla kaava-alueella, huomioiden myös kunnan maanomistus alueella.

- Luoda edellytykset maatalouden elinvoimaisuuden kehittämiseksi kaava-alueella. Olemassa olevien maatilojen toimintaedellytysten huomioiminen.
- Luoda edellytykset elinkeinojen ja palveluiden kehittämiseksi kaava-alueella.
- Täydennysrakentaminen sovitetaan osaksi alueen maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä sekä maiseman ja luonnon arvoja.
- Osayleiskaavalla huomioidaan myös alueen liikenneverkon toimivuus ja turvallisuus.
- Yleiskaavoitetaan myös Pyhäjärven rantavyöhyke. Tavoitteena on huomioida Pyhäjärven länsirannalla olevien vapaa-ajanasuntojen muuttamismahdollisuudet pysyvään asumiseen mahdollistamalla olemassa olevien vapaa-ajan asuntojen kiinteistöjen koon kasvattaminen. Rantavyöhykkeelle ei ole tavoitteena osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Ranta-asemakaavoitetut alueet osoitetaan kaavassa.
- Kaavassa osoitetaan ranta-asemakaavoitettavat alueet nykyisten ranta-asemakaavojen rajausten mukaisesti. Näillä alueilla voimassa olevat ranta-asemakaavat ohjaavat maankäyttöä (kunnes ranta-asemakaavoja muutetaan tai ne kumotaan). Yleiskaavaa ei laadita ranta-asemakaavoituilla alueilla MRL:n 72 § mukaisena suoraan rakentamista ohjaavana kaavana.
- Osayleiskaavan alueella on myös jonkin verran ranta-asemakaavoittamatonta rantavyöhykettä, jolla on olemassa olevia vapaa-ajan asuntoja. Näillä alueilla yleiskaava toimii MRL:n 72 § mukaisena suoraan rakentamista ohjaavana kaavana.

Osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) määräysten ja periaatteiden mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) korvaavat lait alueidenkäyttölaki (AKL 1999/132) ja rakentamislaki (RakL 751/2023) ovat tulleet voimaan 1.1.2025.

Rakentamislain säätämisen yhteydessä tehdyn maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen voimaantulosäännösten mukaan ennen 1.1.2025 vireille tulleeeseen kaavaan sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia.

Esityslistan oheismateriaalina on kaavakartta ja kaavaselostus.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Kari Kankaanranta
Päätösehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy laaditun kaavaluonnoksen ja asettaa sen 30 päivän ajaksi nähtäville ja pyytää siitä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti lausunnot.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirjamerkinnot: Asianatuntija Kervinen Minttu oli läsnä asian käsittelyn ajan kello 16:03-16:49.

Valmistelu ja lisätiedot Kunnanjohtaja Kari Kankaanranta puh. 044 422 4020.

Kaavan valmisteluvaiheen kaava-aineisto oli nähtävillä 24.9.-23.10.2025. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 15.9.2025 § 256 kaavaluonnoksen laittamisesta nähtäville. Yleisötilaisuus pidettiin 7.10.2025 Euran kunnanvirastolla.

Kaava-aineistoon on ehdotusvaiheessa tehty seuraavat tarkistukset ja muutokset valmisteluvaiheessa saadun palautteen perusteella.

Kaavakartalle tehdyt muutokset:

- Olemassa olevien ja uusien rakennuspaikkojen esitystapa muutetaan Katja-asetuksen mukaiseksi, ja rakennuspaikat erotellaan myös sen mukaan, perustuuko rakentamislupa MRL 44 §:ään vai 72 §:ään.
- Kaavaluonnoksen ARA-alueet muutetaan loma-asuntoalueiksi (RA) jotka osoitetaan lisäksi käyttötarkoituksen muutoksen vakituiseen asumiseen mahdollistavalla a-osa-aluemerkinnällä.
- Rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet ja -alueet numeroidaan; niiden esitystapaa selkiytetään.
- Rakennusinventoinnin B-luokan kohteet muutetaan sr-2-kohteista s/nro-kohteiksi.
- Arkeologisten kulttuuriperintökohteiden ja maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kaavamääräyksen ostikkoa ja merkinnässä käytettyä kirjainlyhennelmää tarkistetaan (kp -> ark ja ma -> mky) vastaamaan Katja-asetusta.
- AT-2-alueelta poistetaan kaksi rakennuspaikkaa kotieläintilan läheisyydestä, alueen rajausta supistetaan lännestä ja länsireunalle osoitetaan M-aluetta.
- Historiallinen rakennuspaikka Rantamaan eteläpuolella osoitetaan AM-alueena, Paavolantie 3:n kiinteistö kokonaisuudessaan AM-alueena ja sen viereinen kiinteistö osana AT-1-aluetta.
- Mannilan kyläalueen itäreunalla tarkistetaan rakennuspaikkojen lukumäärää kyläalueella.
- Kalasatama osoitetaan kohdemerkinnällä.
- Ranniituntien varrelle ehdotetun rakennuspaikan alue muutetaan MA-alueesta M-alueeksi.

Kaavamääräyksiin tehdyt muutokset:

- Viittauksiin maankäyttö- ja rakennuslakiin lisätään lain tunnus 132/1999 joka yksilöi lain nimimuutoksesta huolimatta, ja rakennuslupa-termi korjataan rakentamisluvaksi voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.
- Maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön lausuntovelvoite rajataan merkittäviin suunnitelmiin ja toimenpiteisiin; määräykseen lisätään rakennusten värityksen huomioon ottaminen.
- Loma-asuntoalueita (RA) varten muotoillaan oma kaavamääräys, jolla ohjataan lomarakentamista alueilla; käyttötarkoituksen muutoksen vakituiseen asumiseen mahdollistavalle osa-alueelle (a) muotoillaan oma kaavamääräyksensä.
- Ranta-asemakaavoitettavien alueiden määräystä täydennetään niin, että alueet voivat olla joko ranta-asemakaavoitettuja tai ranta-asemakaavoitettaviksi tarkoitettuja ja niiden maankäyttö ratkaistaan ranta-asemakaavoituksella.
- Rakennusinventoinnin B-luokan kohteet osoitetaan kohteina, joiden ympäristö säilytetään (s/nro) ja niille muotoillaan oma kaavamääräyksensä.
- Suojeltavien rakennusten tai rakennusryhmien (sr/nro) kaavamääräyksen kielto purkaa rakennukset kohdennetaan kohteessa oleviin

rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemallisesti merkittäviin rakennuksiin.

- Uimarantaa koskeva määräys muutetaan uimapaikkaa koskevaksi: merkinnällä osoitetaan Moisionsanta.
- AT-2-alueen määräykseen lisätään kotieläintilan haju- ja muiden ympäristövaikutusten sekä toimintaedellytysten huomioon ottaminen.
- Yleismääräyksiin lisätään hulevesien ehkäisyä, imeyttämistä ja johtamista koskeva määräys.
- Yleismääräyksiin lisätään Natura 2000 -alueen luontoarvojen heikentämiskielloa, ilmoitusvelvollisuutta ja linnuston häirinnän ehkäisyä koskeva määräys.
- Yleismääräyksiin lisätään Honkilahdentien 20 metrin suoja-aluetta ja rakennusten sijoittamista suoja-alueen ulkopuolelle koskeva määräys.
- Yleismääräyksiin lisätään Honkilahdentien liikennemelun huomioon ottamista koskeva määräys.

Kaavaselostukseen tehdyt muutokset:

- Kaavan rakenteen ja pinta-alojen kuvaus on päivitetty vastaamaan kaavaehdotusta.
- Lisätään maakuntakaavaan liittyvien ajantasaisten kulttuuriympäristöselvitysten Mannilan osayleiskaavaan vaikuttavat tulokset.
- Täydennetään sähköverkon nykytilan kuvausta ja käynnissä olevaa maakaapelointia koskevia tietoja.
- Täydennetään tieverkkoa koskevia lähtötietoja: kaikki kaava-alueen tiet ovat yksityisteitä ja niitä hoitavat tiekunnat; lisätään tieverkkokartta.
- Lisätään maininta Pyhäjärven pinnan laskusta ja paikoitellen näkyvästä vanhasta rantavallista.
- Tarkistetaan vaikutusten arviointia AT-2-alueen ja kotieläintilan osalta: eläintilan 250 metrin vaikutusvyöhykkeelle ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.
- Täydennetään liikennevaikutusten arviointia kuvaamalla rakentamisen vähäinen liikennelisäys ja liikenteen jakautuminen olemassa olevalle yksityistieverkolle.
- Täydennetään kaavan vaikutusten arviointia maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.
- Täydennetään Honkilahdentien liikennemelua koskevaa vaikutusten arviointia.
- Korjataan yhden rakennusinventointikohteen nimi kiinteistön nimen mukaiseksi.

Selvityksiin tehdyt muutokset:

- Luontoselvitysraporttiin lisätään kartta tärkeistä lintualueista ja lintujen havaintopisteistä.
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitykseen lisätään tieto Kalasataman käytöstä pyykinpesupaikkana.
- Rakennusinventointiin ja muuhun kaava-aineistoon korjataan yhden kohteen nimi kiinteistön nimen mukaiseksi.

Esityslistan oheismateriaalina osayleiskaavan ehdotusvaiheen aineisto.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Kari Kankaanranta

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet sekä osayleiskaavan ehdotusaineiston ja päättää laittaa osayleiskaavan ehdotuksena 30 päivän ajaksi nähtäville ja pyytää siitä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset lausunnot.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

