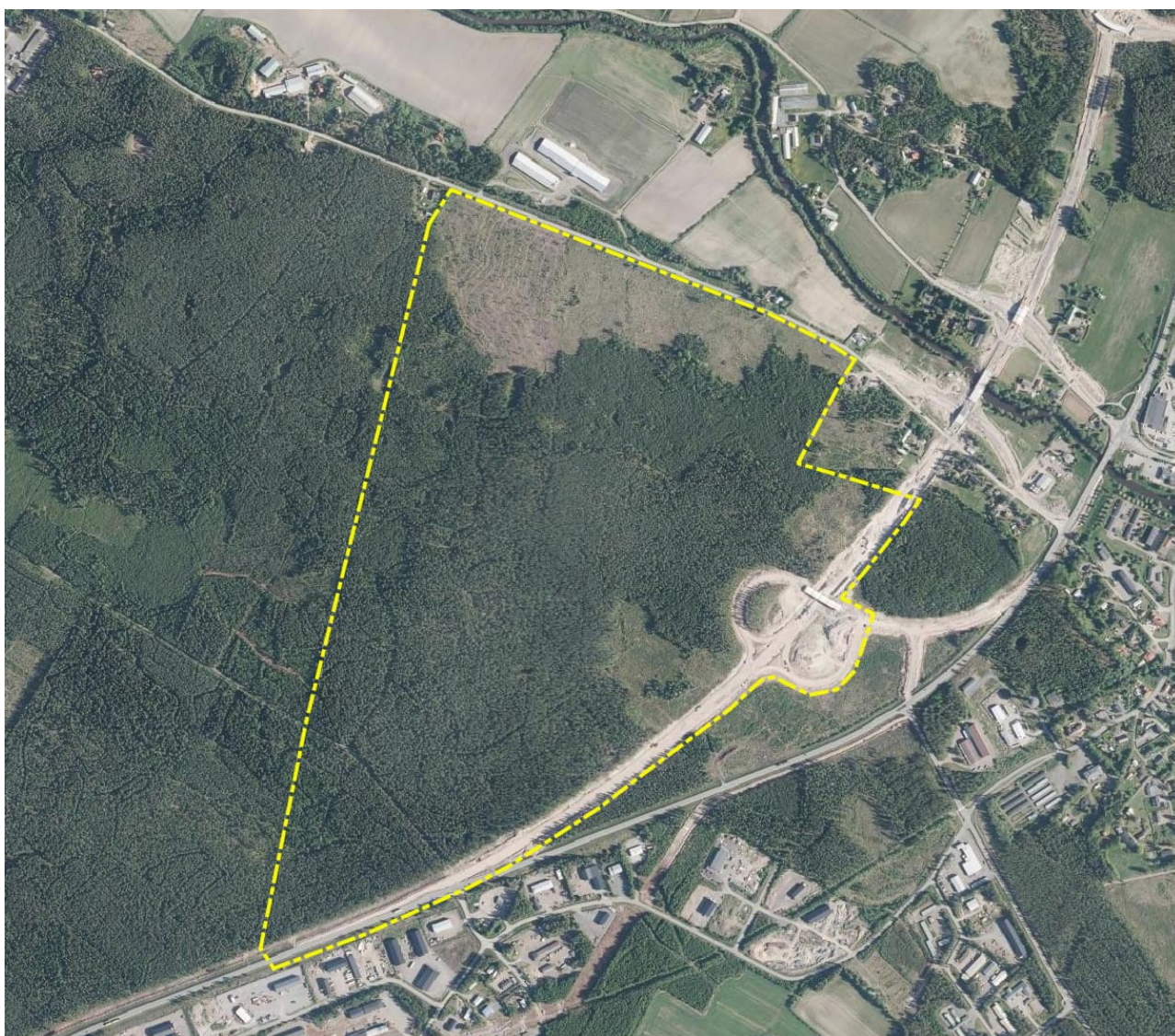


Kaavaselostus

Eurajoen kunta
Teknologiapuiston asemakaava



Päiväys
Tekijä
Versio

26.5.2025
Petri Hautala, Miska Muikkula
Kaavaluonnos

Sisältö

Kaavakartta	5
Liitteet.....	5
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	6
1.1 Tunnistetiedot	6
1.2 Kaava-alueen sijainti	6
1.3 Kaavan tarkoitus	8
2. Tiivistelmä.....	8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	9
2.1.1 Aloitus.....	9
2.1.2 Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)	9
2.1.3 Ehotusvaihe	9
2.1.4 Hyväksyminen	9
2.1.5 Voimaantulo.....	10
2.2 Asemakaava.....	10
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	10
3. Lähtökohdat	11
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	11
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	11
3.1.2 Luonnonympäristö ja maasto	12
3.1.3 Kulttuuriympäristö ja maisema.....	13
3.1.4 Rakennettu ympäristö	15
3.1.5 Maanomistus	19
3.2 Suunnittelutilanne	20
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	20
3.2.2 Maakuntakaava.....	21
3.2.3 Yleiskaava	30
3.2.4 Asemakaavat	32
3.2.5 Viitesuunnitelmat, hankesuunnitelmat.....	32
3.2.6 Selvitykset ja inventoinnit	33
3.2.7 Rakennusjärjestys.....	34
3.2.8 Pohjakartta	34
3.2.9 Rakennuskiellot.....	34
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	35
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	35
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja päätökset.....	35
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	35

4.3.1	Osalliset.....	35
4.3.2	Vireilletulo	36
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	36
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	36
4.3.5	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	36
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	37
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	37
4.4.2	Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	38
4.4.3	Lainsäädännön asettamat tavoitteet	38
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	38
4.6	Mielipiteiden huomioiminen	41
4.6.1	Valmisteluvaihe.....	41
4.6.2	Ehdotusvaihe	42
5.	Asemakaavan kuvaus ja sen perustelut.....	42
5.1	Kaavan rakenne.....	42
5.1.1	Mitoitus	43
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	43
5.3	Aluevaraukset	44
5.3.1	Korttelialueet.....	44
5.3.2	Erityisalueet	45
5.3.3	Liikenne	45
5.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	46
5.3.5	Muut asemakaavamääräykset.....	47
5.4	Kaavan suhde muihin suunnitelmiin	48
5.4.1	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	48
5.4.2	Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen	48
5.4.3	Kaavan suhde yleiskaavoitukseen.....	49
5.4.4	Kaavan suhde muihin asemakaava-alueisiin	52
5.4.5	Kaavan suhde muuhun suunnitteluun.....	52
5.4.6	Kaavan suhde lainsäädäntöön	52
5.5	Kaavan vaikutukset	52
5.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	53
5.5.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	54
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	56
5.7	Nimistö	56
6.	Asemakaavan toteutus.....	57
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	57
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	57
6.3	Toteutuksen seuranta	57

Kaavakartta

Asemakaavakartta, luonnos 1:2000

23.5.2025

Liitteet

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

17.1.2025

Liite 2a: Luontoselvitys (Valtatie 8 uuden linjauksen luontoarvojen perusselvitys Eurajoen taajaman länsipuolella)

Liite 2b: Luontoselvitys (Eurajoen keskustan ja Lapijoen osayleiskaava-alueen luontoarvojen perusselvitys)

Liite 2c: Luontoselvitys (Eurajoen ohitustie, luonnonympäristön nykytila, Muistio 1.8.2019, Satu Laitinen / Ramboll)

Liite 2d: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan luontoarvojen perusselvitys 2025.

Liite 3: Meluselvitys (Valtatien 8 parantaminen Eurajoen keskustan kohdalla, Eurajoki tiesuunnitelma, raportti 28.11.2019)

Liite 4: Maisemaselvitys (Alueella voimassa olevan 1.12.2014 hyväksytyn yleiskaavan laadinnan yhteydessä tehty maisemaselvitys).

Liite 5: Arkeologinen inventointi (Alueella voimassa olevan 1.12.2014 hyväksytyn yleiskaavan laadinnan yhteydessä tehty arkeologinen inventointi).

Liite 6: Rakennusinventointi (Alueella voimassa olevan 1.12.2014 hyväksytyn yleiskaavan laadinnan yhteydessä tehty rakennusinventointi).

Liite x: Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 23.5.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi: Teknologiaapuiston asemakaava

Asemakaavan muutos koskee:

- 24.11.1995 vahvistetun Eteläosan teollisuusalueen rakennuskaavan ja rakennuskaavan muutoksen mukaista liikennealuetta.
- 4.2.2020 hyväksytyn Köyken teollisuusalueen ja kirkonseudun asemakaavan muutoksen, laajennuksen ja kumoamisen mukaista liikennealuetta.

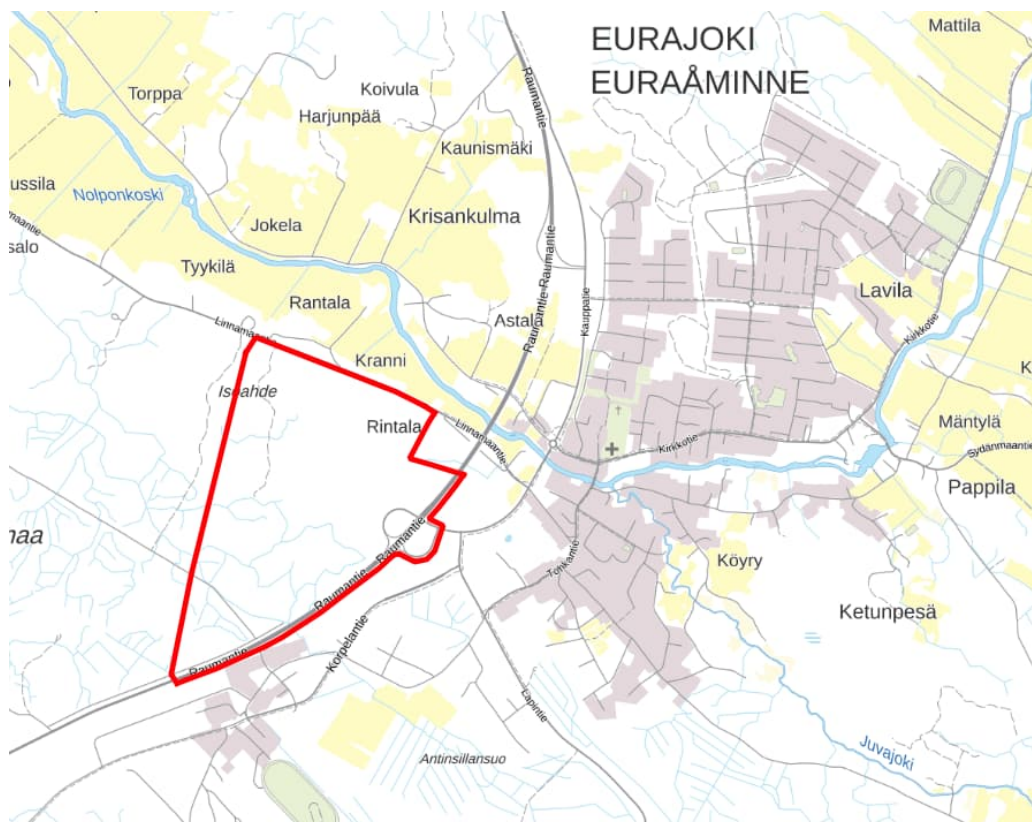
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 530 - 533 sekä liikenne-, katu- ja erityisaluetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Eurajoen keskustan lounaispuolella valtatie 8:n ja Eurajoen eteläisen eritasoliittymän länsipuolella. Kaava-alueelta on matkaa Eurajoen keskustaan noin kilometri.

Kaava-alue rajautuu idässä ja etelässä valtatiehen sekä pohjoisessa maantiehen 12773 (Linnamaantie). Kaava-alue sekä sen länsi- ja lounaispuoli on talousmetsää.

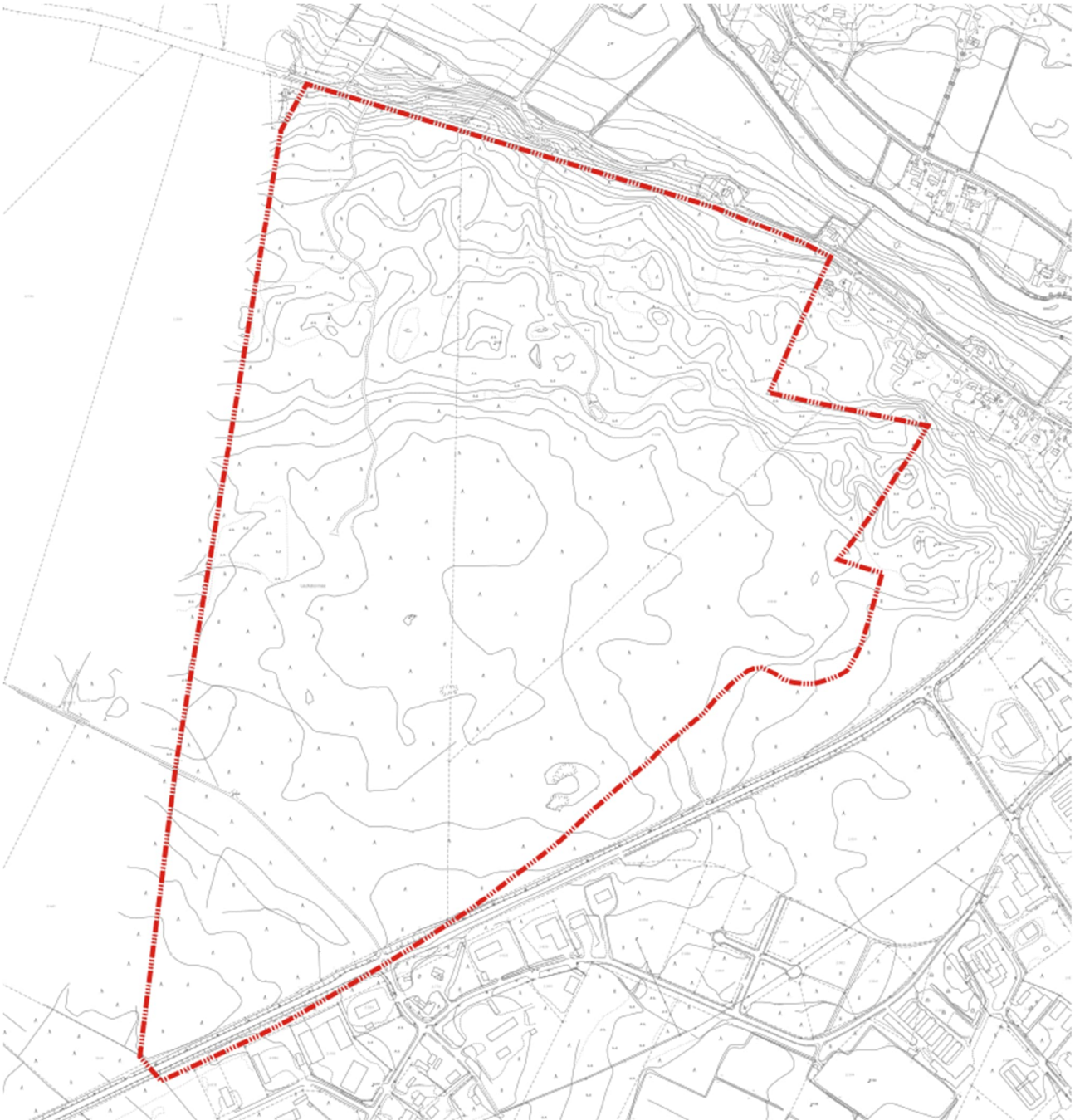
Alueen koko on noin 118 hehtaaria. Varsinaisen asemakaavan aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.



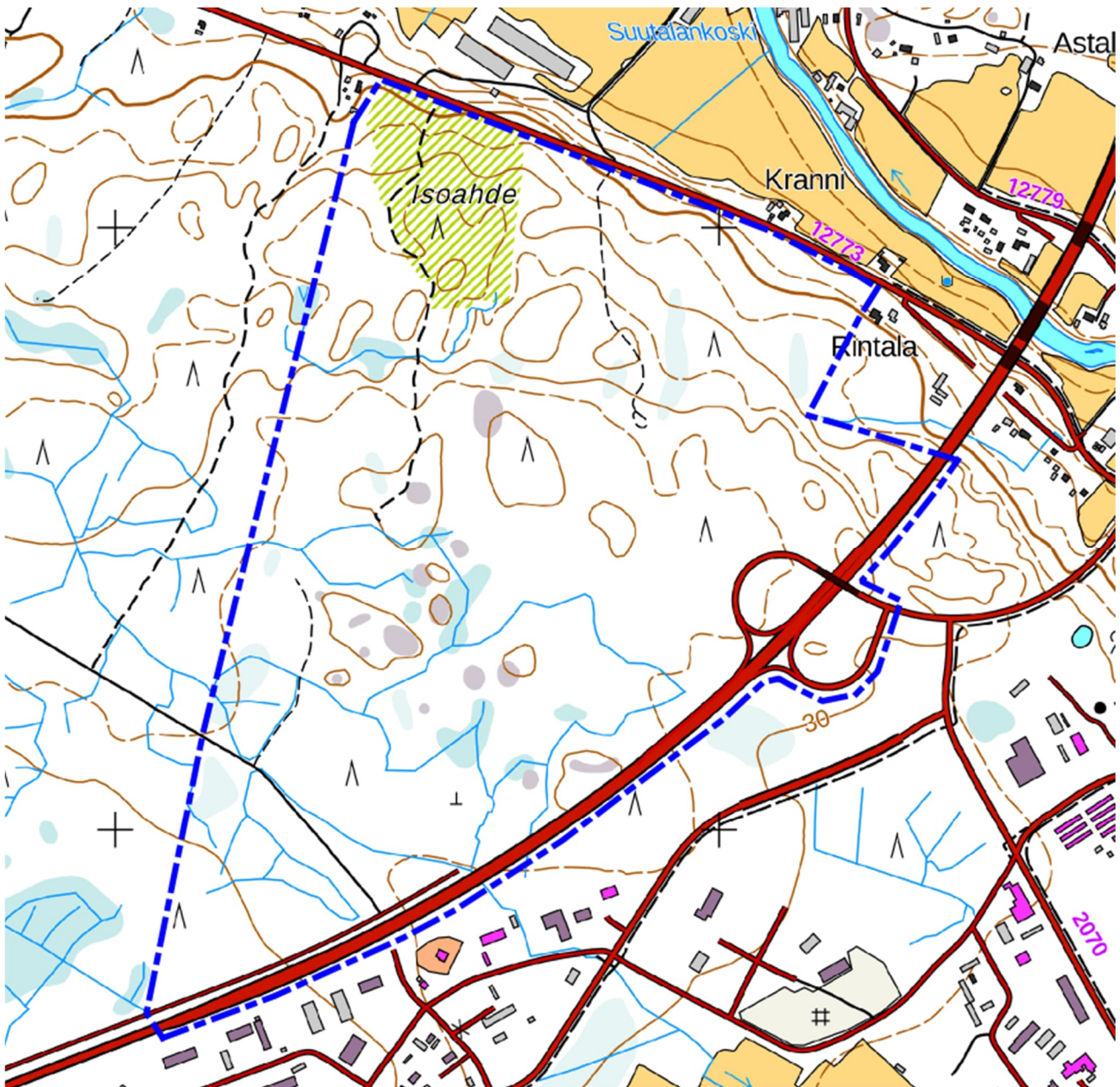
Kuva: Alueen sijainti. Sijainti osoitettu punaisella rajauksella. (Taustakartta © Maanmittauslaitos 2023)

Suunnittelualue (kaava-alue tarkentuu kaavan laadinnan edetessä) sijoittuu seuraavien kiinteistöjen alueelle:

- 51-409-2-493 Karimäki
- 51-409-2-638 Opistola
- 51-409-2-639 Pistola
- 51-409-2-854 Riikonperä
- 51-895-0-8 (Turku-Oulu valtatie 08)



Kuva: Aluerajaus kunnan pohjakartalla.



Kuva: Kaava-alueen rajausta Maanmittauslaitoksen maastokartalla.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavalla on tarkoitus kaavoittaa 2022 valmistuneen Eurajoen ohituksen eteläisen eritasoliittymän yhteyteen teknologiapuistoa uuden tielinjauksen länsipuolelle.

2. Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena alueidenkäyttölain (AKL) 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.1.1 Aloitus

Kaavahanke on todettu kunnan kaavoituskatsauksessa 2023 vuoden aikana aloitettavaksi hankkeeksi. Kaavahanketta on käsitelty kunnanhallituksen maankäyttöseminaarissa 2023.

Kunta on tehnyt alueella maanhankintaa.

Aloitusvaiheessa on valmisteltu kaavan laadintaa kokoamalla selvityksiä ja valmistelemalla alueen asemakaavan pohjakartan laadintaan liittyviä tehtäviä.

Aloitusvaiheen tehtävien ja alustavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) perusteella pidettiin MRL:n (1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki) mukainen viranomaisneuvottelu 31.10.2024.

2.1.2 Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 17.1.2025 ja sitä täydennetään kaavan laadinnan edetessä.
- Kaavaluonnos valmistui 23.5.2025. Kunnanhallitus päätti kaavan vireilletulosta __.__.____ § __. Samalla päätettiin asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnosvaiheen kaava-asiakirjat (kaavakartta ja kaavaselostus) nähtäville. OAS:aan voi tutustua koko kaavan laadinnan ajan.
- Kaavan vireille tulosta on kuulutettu __.__.____ kunnan internet -sivuilla ja sanomalehdessä __.__.____ ja kunnan ilmoitustaululla __.__.____.
- Kaavaluonnos lähetetään viranomaisille tiedoksi. Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Kirjallisen mielipiteen esittämistä varten valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetettiin nähtäville (AKL 62 §; MRA 30 §) __.__. - __.__.2025 väliseksi ajaksi.
- Lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditaan vastineet ja palaute huomioidaan kaavaehdotusta laadittaessa.
- Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

Täydentyä kaavan laadinnan edetessä.

2.1.3 Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus laaditaan selvitysten, suunnitelmien, luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä mahdollisten viranomaisneuvottelujen pohjalta.
- Kaavaehdotus valmistui __.__.____.
- Kunnanhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (AKL 65 §; MRA 27 §). Kaavaehdotus oli nähtävillä __.__.____ – __.__.____ välisen ajan.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.
- Lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet.
- Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.
- Kaavaehdotusta tarkennetaan tarpeen mukaan.

Täydentyä kaavan laadinnan edetessä.

2.1.4 Hyväksyminen

- Kunnanhallitus esitti kunnanvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä __.__.____ § __.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.____ § __.
- Kunta kuulutti kaavan voimaantulon __.__.____.

Täydentyä kaavan laadinnan edetessä.

2.1.5 Voimaantulo

- Kaavan voimaantulo on kuulutettu __.__.____.

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla laaditaan alueelle maankäyttösuunnitelma, jolla osoitetaan ja suunnitellaan Eurajoen keskustan tuntumaan hyvien liikenneyhteyksien varten teknologiapuisto. Alueelle osoitetaan teollisuus- ja varastointialuetta sekä toimitilarakennusten aluetta.

Asemakaavalla osoitetaan myös Valtatie 8:n liikennealueet sekä katualueet kaavan sisäistä liikennettä varten.

Kaava mahdollistaa kunnan pitkäaikaisten tavoitteiden mukaisesti Eurajoen keskustan kehittämisen ja laajentamisen sekä yritystonttien laajan tarjonnan, jonka perustekijänä ja lähtökohtana on valtatie 8:n sijainti Eurajoen keskustan kohdalla.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Tonteille rakentaminen tapahtuu kunnan ja alueelle tulevien toimijoiden aikataulujen mukaisesti. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Eurajoen keskustan lounaispuolella valtatie 8:n ja Eurajoen eteläisen eritasoliittymän länsipuolella. Kaava-alueelta on matkaa Eurajoen keskustaan noin kilometri.

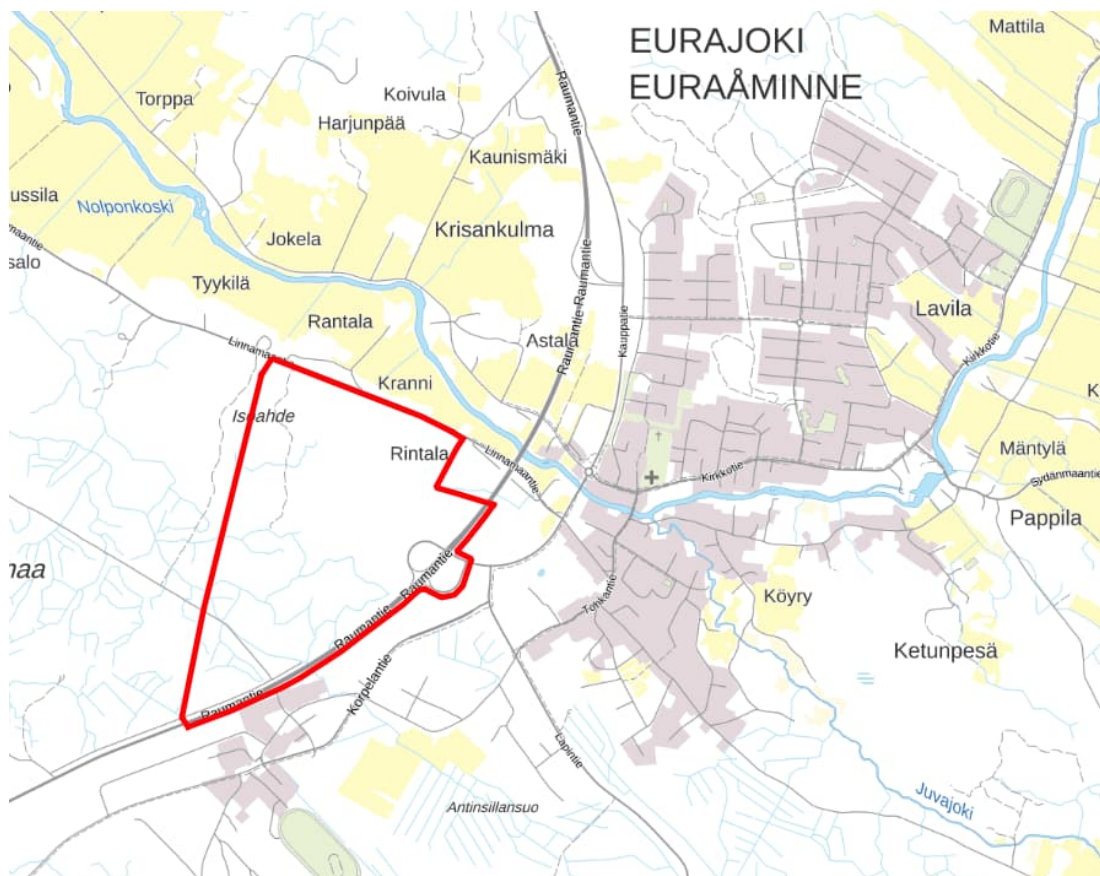
Kaava-alue rajautuu idässä ja etelässä valtatiehen sekä pohjoisessa maantiehen 12773 (Linnamaantie). Kaava-alue sekä sen länsi- ja lounaispuoli on talousmetsää.

Alueen koko on noin 118 hehtaaria.

Suunnittelualueen eteläpuolella noin kahden kilometrin päässä sijaitsee Fingridin kantaverkko. Olkiluodon ydinvoimalaitokselle on matkaa noin 15 kilometriä.

Alustava suunnittelualue (kaava-alue tarkentuu kaavan laadinnan edetessä) sijoittuu seuraavien kiinteistöjen alueelle:

- 51-409-2-493 Karimäki
- 51-409-2-638 Opistola
- 51-409-2-639 Pistola
- 51-409-2-854 Riikonperä
- 51-895-0-8 (Turku-Oulu valtatie 08)

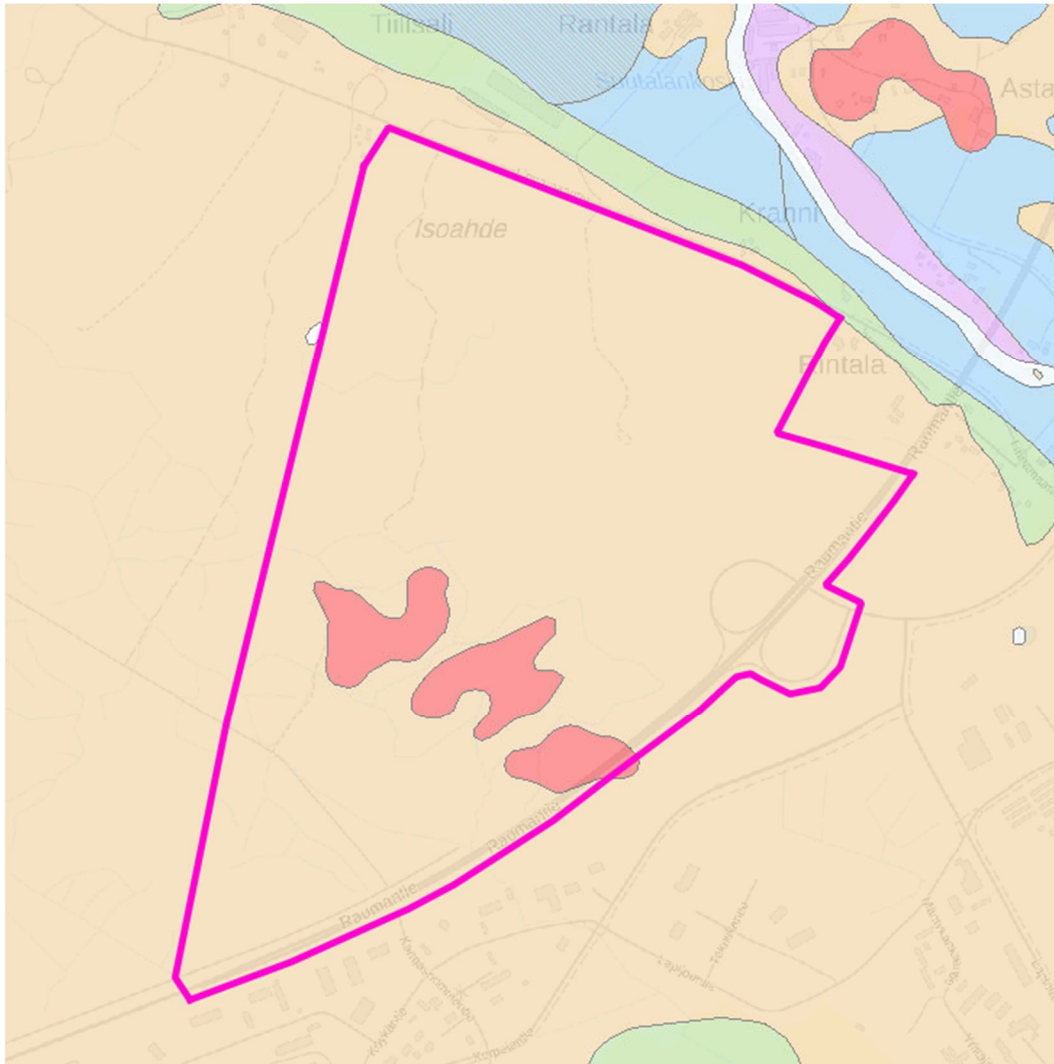


Kuva: Suunnittelualue ja sen sijainti Eurajoen keskustaan nähden.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maasto

Kaava-alue kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen. Alue sijaitsee lähellä Satakunnan rannikkoa. Meren lauhduttava vaikutus ulottuu alueelle vaikuttaen mm. talvisen lumipeitteen määrään.

Alueen maaperä on pääasiassa hiekka-/soramoreenia. Alueen keskiosassa on muutamia puustoisia kalliopaljastumia, mutta laajempia avokallioita ei alueella ole.



 Kalliomaat, maanpinnan enintään 1 m (yleensä moreenia) (Ka)

 Hiekkamoreeni (Mr), Soramoreeni (SrMr)

Kuva: Kaava-alueen maaperä (lähde: GTK).

Koko alue on metsäistä aluetta, jota on hoidettu talousmetsänä kymmeniä vuosia. Metsä on pääasiassa kuusikkoa ja männikköä. Alueella kasvaa sekapuuna myös koivua. Osalla alueesta on aiemmin ollut korpimaisia notkelmia. Alueen itä- ja pohjoisosassa on hakkuuaukkoja ja aluetta on ojitettu. Maasto on tasaista lukuun ottamatta pohjoisosan rinnealuetta. Alueen maanpinnan korkeustaso vaihtelee noin 20 - 30 metriä merenpinnan yläpuolella.

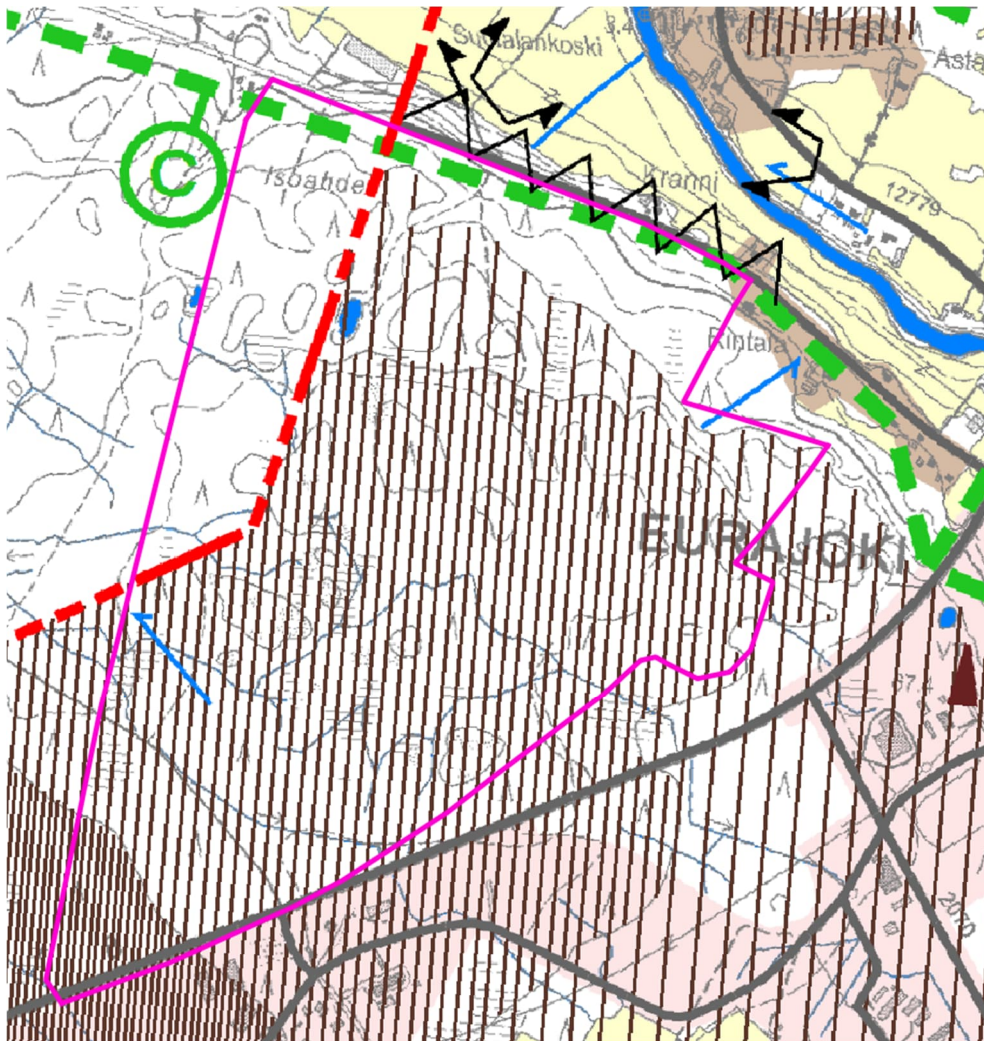
Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto -palvelun karttapalvelu KARPALOn tietojen mukaan suunnittelualueella on kalliometsiä (M03.04), jotka ovat silmälläpidettävä metsäluontotyyppi.

Laji.fi-sivuston avoimen aineiston mukaan alueen eteläosassa on havaittu erittäin uhanalainen hömötiainen, vaarantuneiksi luokitellut töyhtötiainen ja haarapääsky sekä kiuru, joka on silmälläpidettävä.

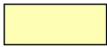
3.1.3 Kulttuuriympäristö ja maisema

Alueella ei ole tiedossa olevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita muinaismuistoja tai muita suojeltuja kohteita tai rakennuksia, eikä Satakunnan maakuntakaavassa ole osoitettu alueelle kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita tai kohteita tai suojelualueita.

Eurajoen keskustan osayleiskaavan selostuksen liitteenä olevan maisemaselvityksen mukaan iso osa alueesta on selännealuetta ja alueen eteläkulma on lakialuetta. Alueen pohjoisrajalla kulkee Irjanne-Eurajoki-Linnamaan kulttuurimaiseman raja; maisema-alue aukeaa joen molemmin puolin.

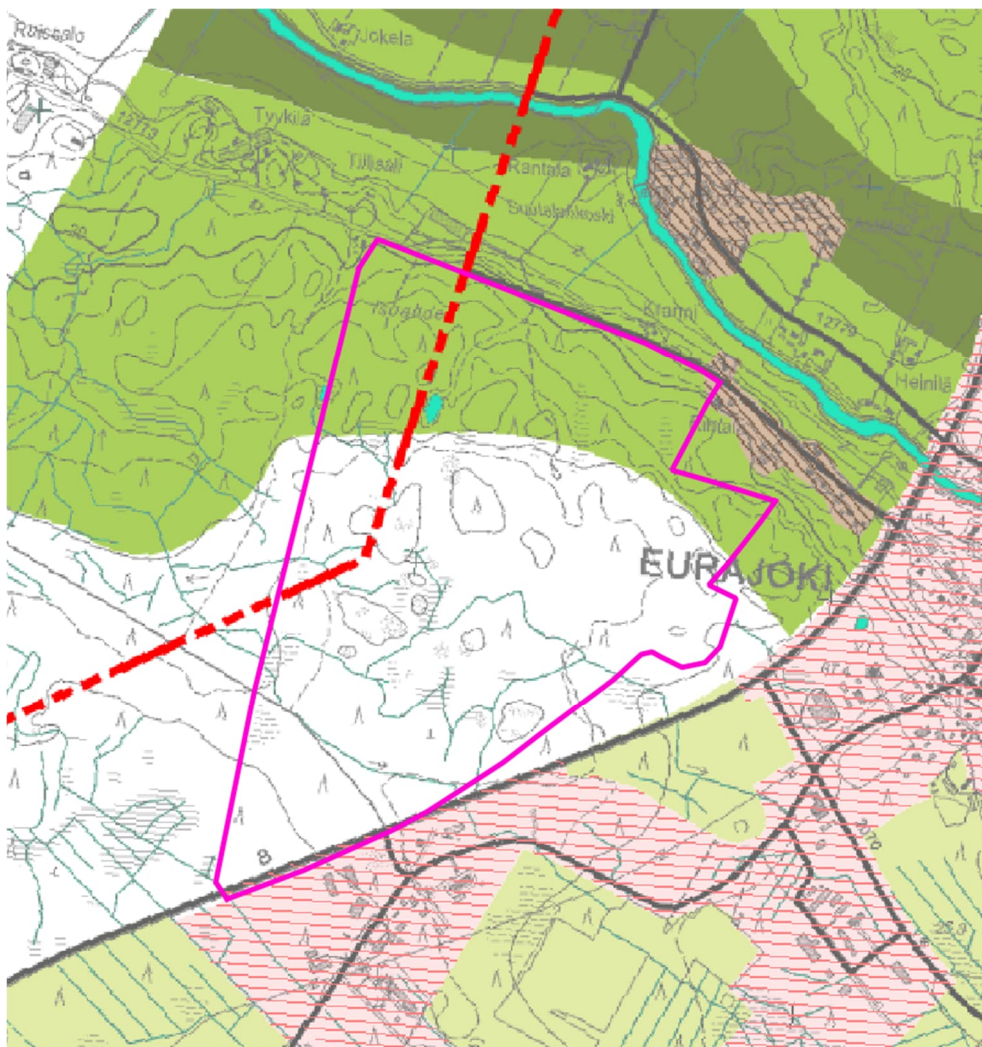


Kuva: Ote keskustan osayleiskaavan maisemaselvityksen maisema-analyysikartasta. Hankealue violetilla.

	Metsä, peitteinen alue
	Pelto, avoin alue
	Oja, joki, vesistö ja virtaussuunta
	Lakialue
	Selännealue, paikallinen
	Selännealue

Kuva: Eurajoen keskustan osayleiskaavan maisemaselvityksen maisema-analyysikartan selitteet.

Maisema-analyysin perusteella maisemaselvityksessä on laadittu suositukset alueen maankäytöstä. sekä osittain alueeksi, jolla on maisema- tai suojeluarvoja ja jonka rakentaminen vaatii huolellista suunnittelua.



Kuva: Ote keskustan osayleiskaavan maisemaselvityksen liitekartasta (suositus maankäytöstä). Hankealue violetilla.

	Asemakaavoitettu alue, taajama
	Rakennettu alue, kyläalue
	Alueella on maisema- tai suojeluarvoja. Alue ei sovellu uudisrakentamiseen.
	Alueella on maisema- tai suojeluarvoja. Rakentaminen vaatii huolellista suunnittelua.
	Alue soveltuu uudisrakentamiseen. Rakentamista tulee ohjata ensisijaisesti nykyisten teiden ja rakentamisalueiden tuntumaan.
	Maisema- tai suojeluarvot eivät rajoita alueen rakentamista.
	Tarkastelualueen raja

Kuva: Ote keskustan osayleiskaavan maisemaselvityksen liitekartan (suositus maankäytöstä) merkinnöistä

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita muinaismuistoja tai muita suojeltuja kohteita.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Alue rajautuu valtatie 8:aan ja maantiehen 12773 (Linnamaantie). Suunnittelualue sijaitsee välittömästi Eurajoen keskustan ja asemakaavoitetun alueen länsi- ja lounaispuolella. Nykyinen keskusta rajautuu valtatie 8:aan.

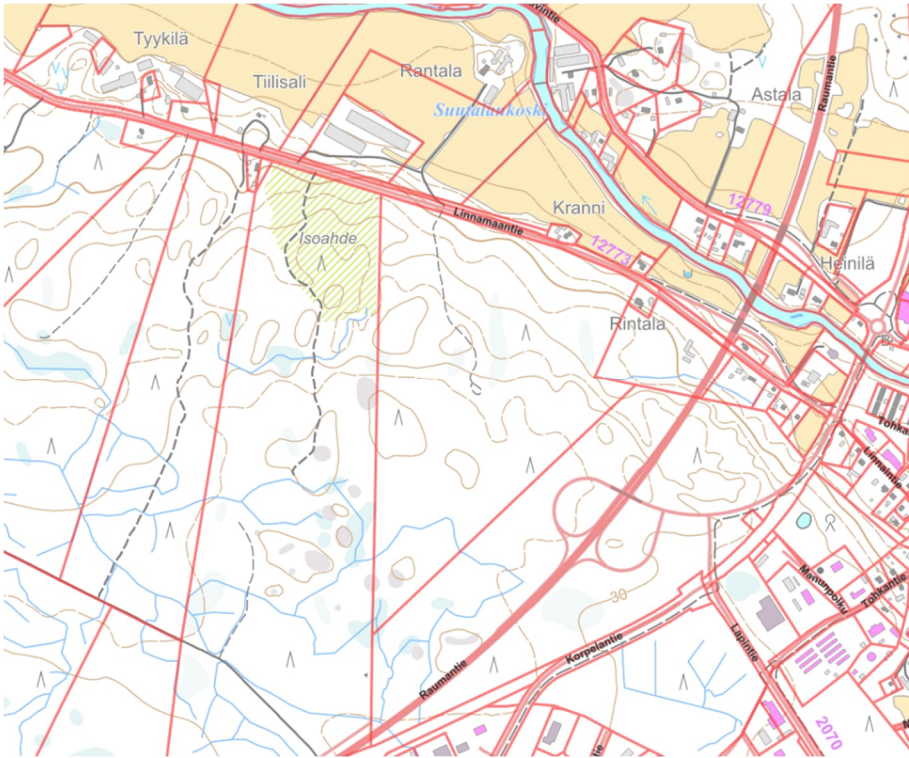
Kaava-alueella ei sijaitse palveluja eikä työpaikkoja. Alueen koillis- ja itäpuolella sijaitsee Eurajoen keskusta, jonne on matkaa noin kilometri. Alueen kaakkois- ja eteläpuolella valtatie 8:an varrella on teollisuus- ja yritystoiminnan aluetta.



Kuva: Ilmakuva Eurajoen keskustasta.

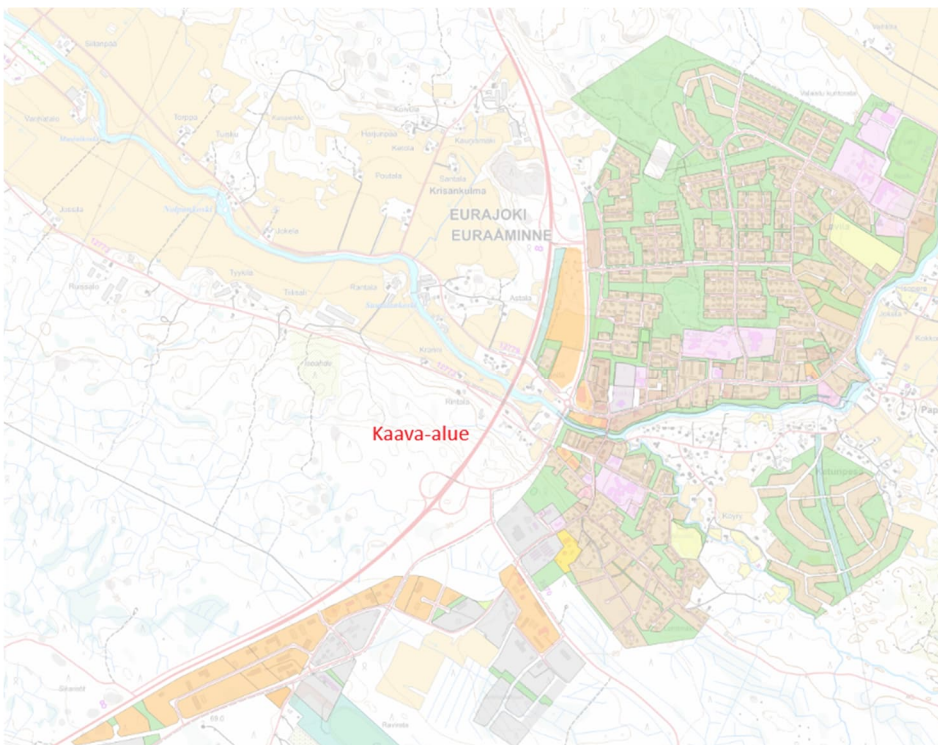
Palvelut, asuminen, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei ole asutusta. Lähiympäristössä on muutama haja-alueen asuinrakennus Linnamaantien varressa.



Kuva: Linnamaantien asutus kaava-alueen pohjoispuolella.

Kaava-alueella ei sijaitse palveluja eikä työpaikkoja. Alue sijaitsee Eurajoen keskustan palveluiden läheisyydessä sekä alue liittyy keskustan eteläpuolen työpaikka-alueisiin.



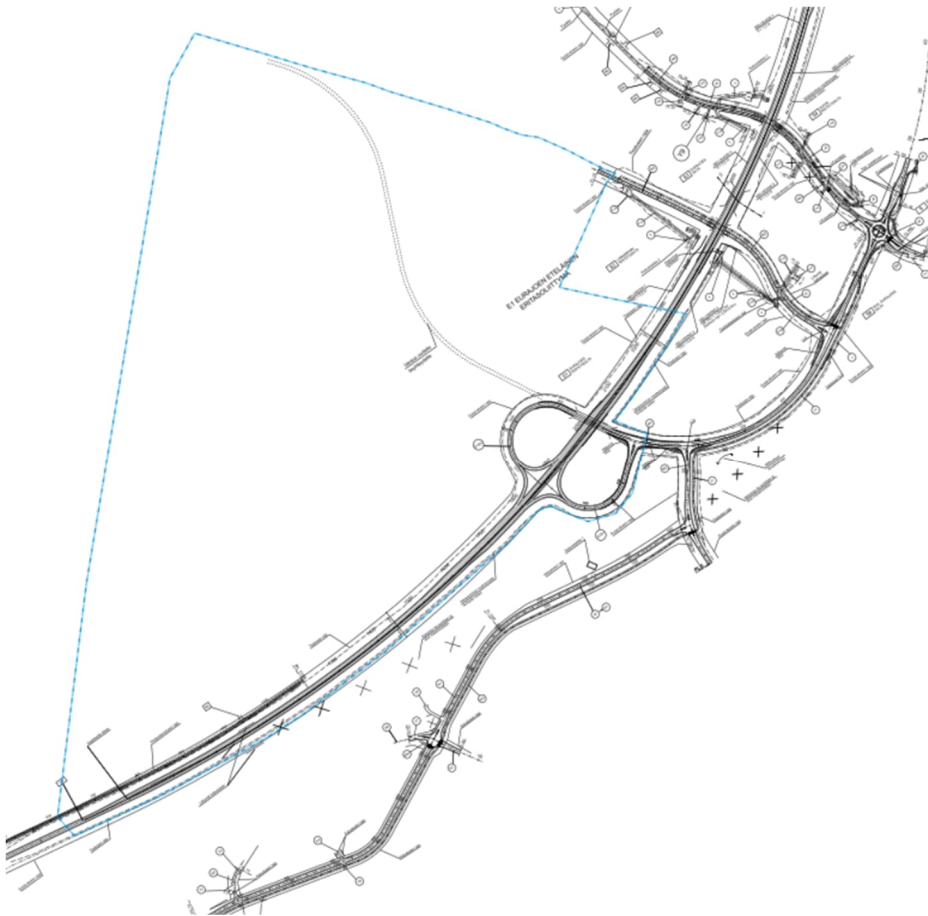
Kuva: Ote asemakaavayhdistelmästä.

Virkistys

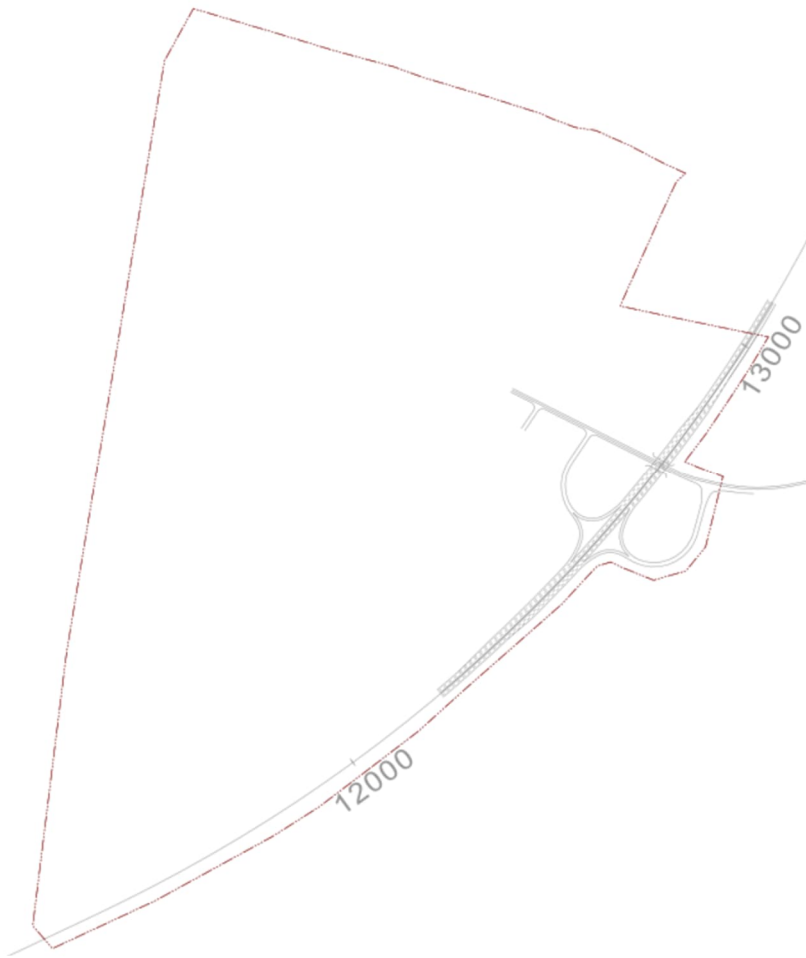
Alueella ei ole virkistyskäyttöä eikä alueelta ole yhteyttä keskustan virkistysalueisiin valtatie 8:n johdosta.

Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualueetta sivuaa itäpuolella valtatie 8:n Eurajoen ohitus sekä sen eteläinen eritasoliittymä Eurajoen keskustaan. Valtatien parantamishankeen suunnitteluvaiheessa kunta esitti tavoitteensa huomioon ottamista Eurajoen eteläisen eritasoliittymän suunnittelussa niin, että eritasoliittymästä voidaan tehdä liittyminen nyt kaavoitettavalle teollisuusalueelle.



Kuva: Ote tiesuunnitelmasta. Kaavarajaus osoitettu sinisellä.



Kuva: Ote liittymätarkastelusta. Kaavarajaus osoitettu punaisella.

Valtatien parantamiseen liittyvät selvitykset ja suunnitelmat selvitetään ja otetaan huomioon kaavan laadinnassa. Voimassa olevan yleiskaavan selvitykset ja kaavaratkaisu otetaan huomioon asemakaavan laadinnassa.

Kaavan laadinnan edetessä tehdään tarpeelliset liikenneselvitykset ja yleissuunnitelmat.

Alueen liittäminen kunnallistekniikan verkostoon selvitetään kaavan laadinnan aikana. Kaavan laadinnan edetessä tehdään tarpeelliset selvitykset ja yleissuunnitelmat. Kunnallisteknisen huollon osalta alueen tulevaan kaavoittamiseen on varauduttu valtatie parantamisen aikaisen suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä.

Alueen sähköntarpeeseen (johdot, sähköasemat) liittyviä selvityksiä ja suunnitelmia tehdään tarpeen mukaan.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

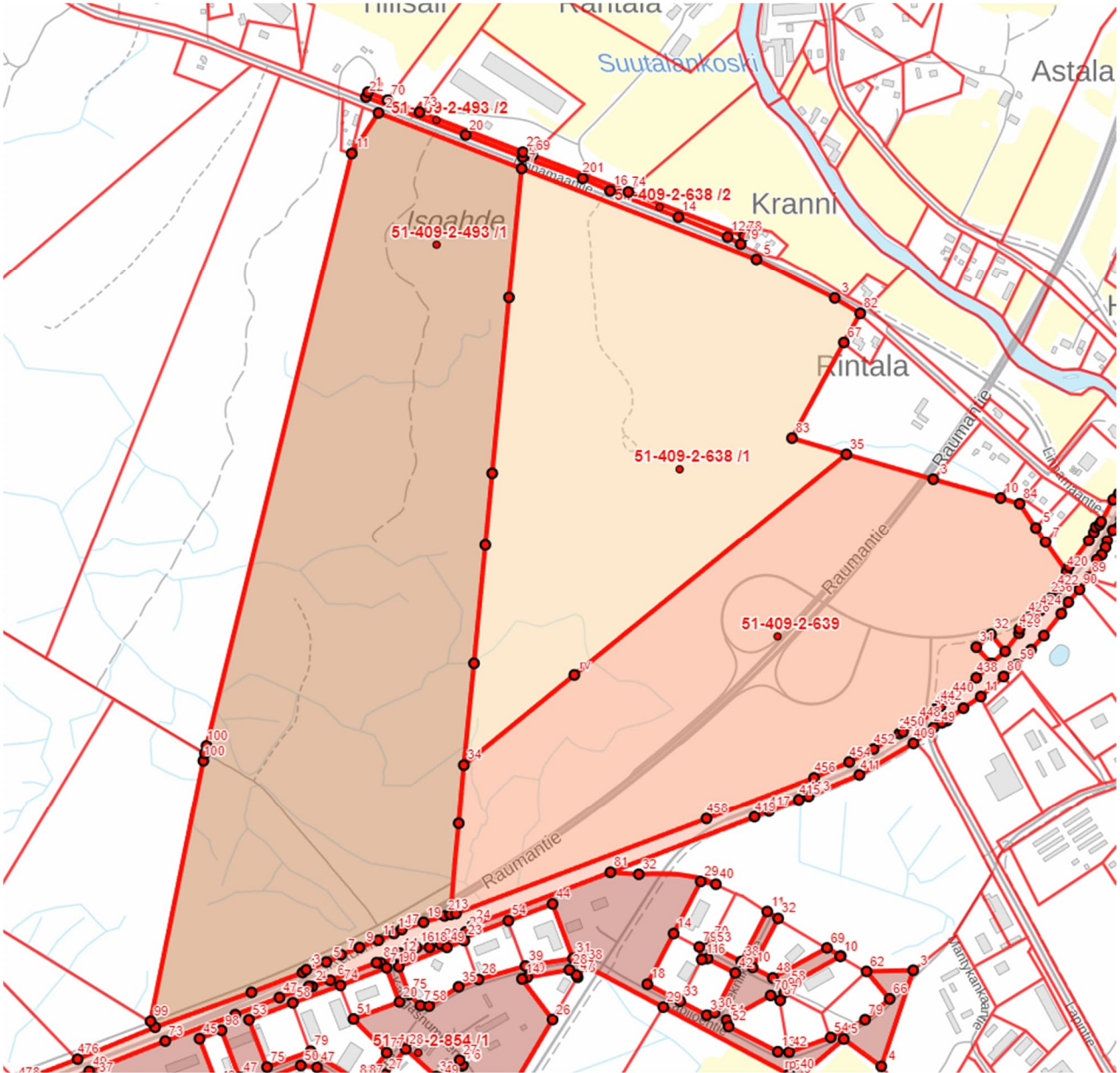
Alueella tai sen läheisyydessä sijaitsee valtatie. Tämän takia alueen ympäristöhäiriöitä on melu ja värinä.

3.1.5 Maanomistus

Alustava suunnittelualue (kaava-alue tarkentuu kaavan laadinnan edetessä) sijoittuu seuraavien kiinteistöjen alueelle:

- 51-409-2-493 Karimäki (kunnan omistus)

- 51-409-2-638 Opistola (kunnan omistus)
- 51-409-2-639 Pistola (yksityinen omistus)
- 51-409-2-854 Riikonperä (kunnan omistus)
- 51-895-0-8 (Turku-Oulu valtatie 08) (lunastusyksikkö)



Kuva: Suunnittelualan kiinteistöt Maanmittauslaitoksen karttapohjalla.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain (AKL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu 2008. Alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

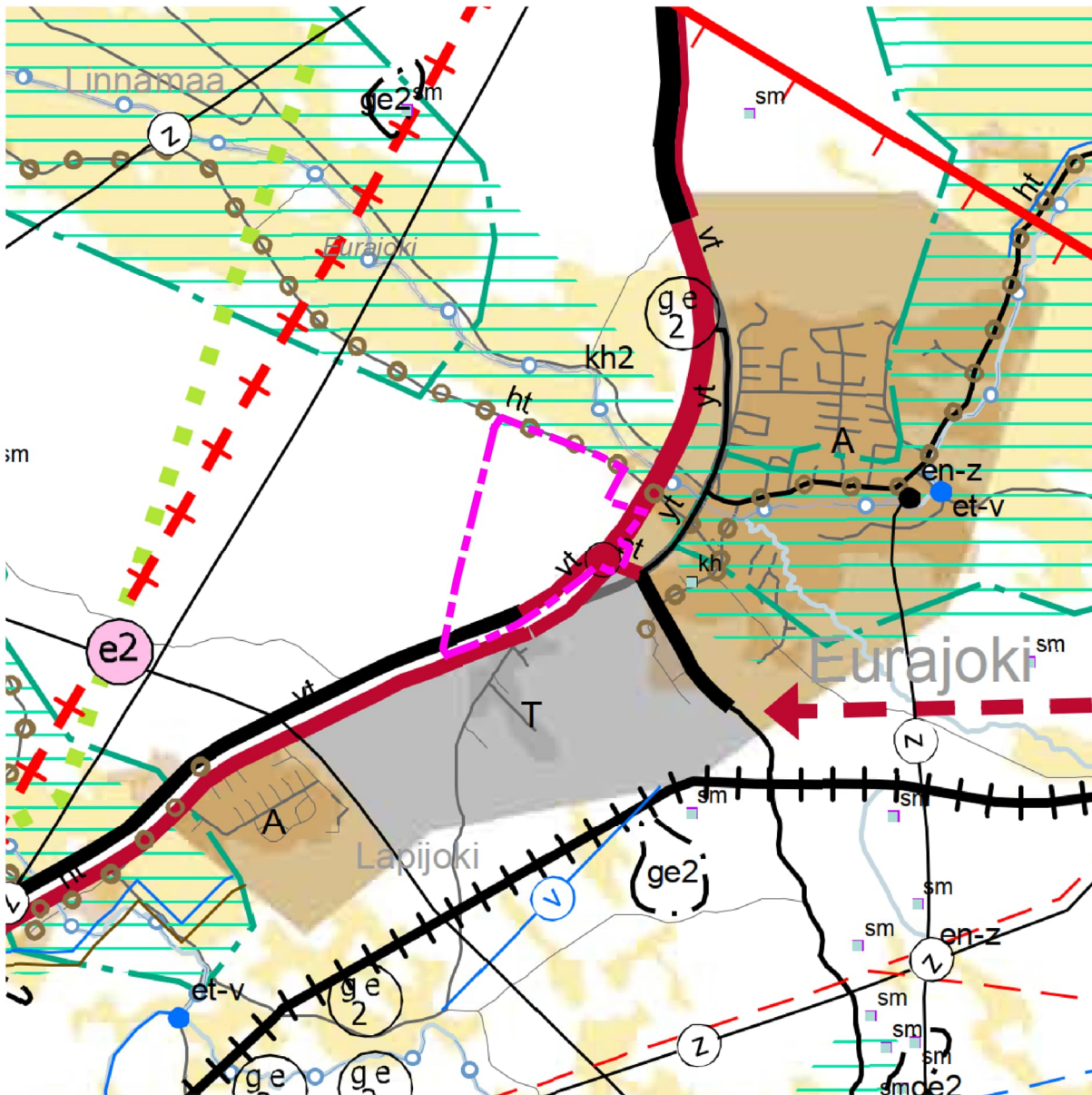
Em. asiat ovat kaavan laadinnan yhtenä lähtökohtana ja ne huomioidaan kaavan laadinnassa.

3.2.2 Maakuntakaava

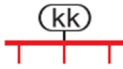
Eurajoen kunnan alueen maakuntakaavan laatimisesta vastaa Satakunnan liitto. Asemakaavoitettavalla alueella on voimassa *Satakunnan maakuntakaava*, *Satakunnan vaihemaakuntakaava 1* sekä *Satakunnan vaihemaakuntakaava 2*.

Satakunnan maakuntakaava on hyväksytty Ympäristöministeriössä 30.11.2011, ja se on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013.

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintää. Alue liittyy maakuntakaavassa osoitettuun uuteen valtatiehen sekä uuteen eritasoliittymään. Alueen pohjoisrajalla kulkee historiallinen tie (Linnamaantie).



Kuva: Ote Satakunnan maakuntakaavasta, suunnittelualue violetilla katkoviivalla.

	KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE Merkinnällä osoitetaan kaupunki-seutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämiss politiikan alueidenkäytöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita.	Suunnittelumääräys <i>Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus.</i> <i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä.</i> <i>Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.</i> Kehittämissuositus <i>Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.</i>
vt, kt 	UUSI VALTATIE / KANTATIE Merkinnällä osoitetaan uudet valta- ja kantatiet. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.	
st 	UUSI SEUTUTIE / PÄÄKATU Merkinnällä osoitetaan uudet seututiet ja vastaavat pääkadut. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.	
vt 	KAKSIAJORATAISEKSI PARANNETTAVA PÄÄTIE Merkinnällä osoitetaan ne päätiet, joiden nykyisen ajoradan viereen rakennetaan toinen ajorata. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.	Suunnittelumääräys <i>Maankäytön suunnittelussa tulee varautua siihen, että pääsy kaksiajorataiseksi parannettavalle päätielle tapahtuu pääasiassa eritasoliitymien kautta ja paikalliselle sekä kevyelle liikenteelle on osoitettu erillinen väylä.</i>

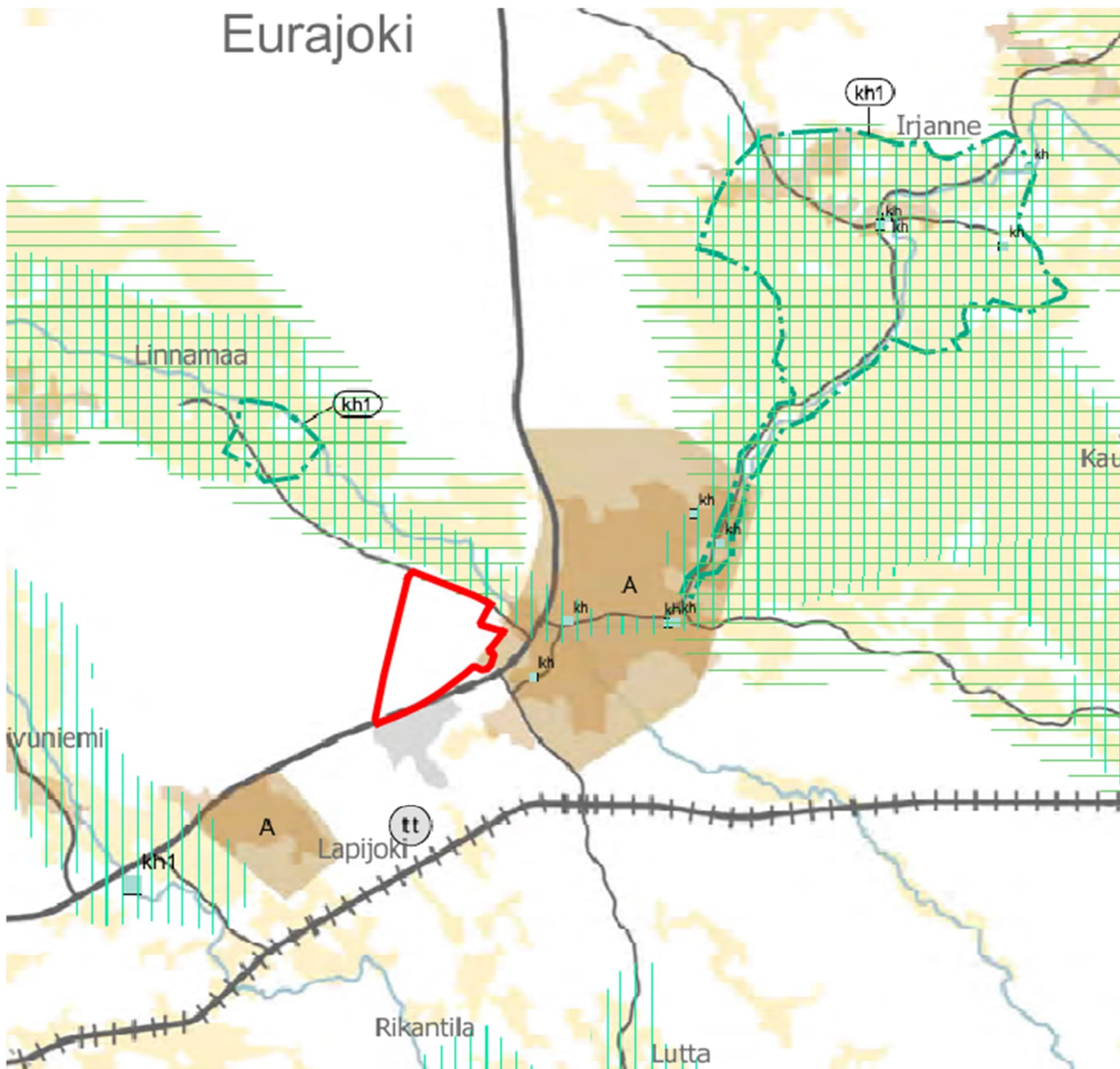
ht ○○○○○○○	HISTORIALLINEN TIE Merkinnällä osoitetaan arvokas historiallinen tie.	Suunnittelumääräys <i>Kaikista niistä tien linjaukseen tai muuhun muuttamiseen liittyvistä suunnitelmista tai toimenpiteistä, jotka koskevat asemakaavoittamattomia tien osia, tulee varata museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen.</i>
	UUSI ERITASOLIITTYMÄ Merkinnällä osoitetaan uudet eritasoliittymät. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.	Suunnittelumääräys <i>Uuden eritasoliittymän alueella on suunnittelussa varauduttava liittymän toteuttamiseen. Liittymä voidaan ensivaiheessa toteuttaa myös tasoliittymänä, mikäli se liikennemäärien perusteella on mahdollista.</i> <i>Tasoliittymän toteuttamisella eikä muullakaan maankäytön suunnittelulla saa vaarantaa eritasoliittymän myöhempää toteuttamismahdollisuutta.</i>

Kuva: Ote maakuntakaavan kaavamerkinnoista ja -määräyksistä.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on vahvistettu Ympäristöministeriössä 3.12.2014 ja se on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016.

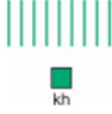
Satakuntaliiton maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019 **Satakunnan vaihemaakuntakaava 2**. Kaava on kuulutettu voimaan Eurajoella 20.9.2019. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan se kumoaa Satakunnan maakuntakaavan (2013) vastaavat merkinnät ja määräykset.

Vaihemaakuntakaava 2:ssa suunnittelualueen pohjoispuolelle on osoitettu maisemallisesti tärkeä alue, Vuojoji-Linnamaan kulttuurimaisema sekä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, Irjanne-Eurajoki-Linnamaan kulttuurimaisema.



Kuva: Ote Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:sta. Aluerajaus punaisella.

	MAISEMALLISESTI TÄRKEÄ ALUE Merkinnällä osoitetaan maakunnan erityisominaisuuksiin perustuvat maisemallisesti tärkeät alueet.	<i>Suunnittelumääräys</i> <i>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä.</i>
---	--	--

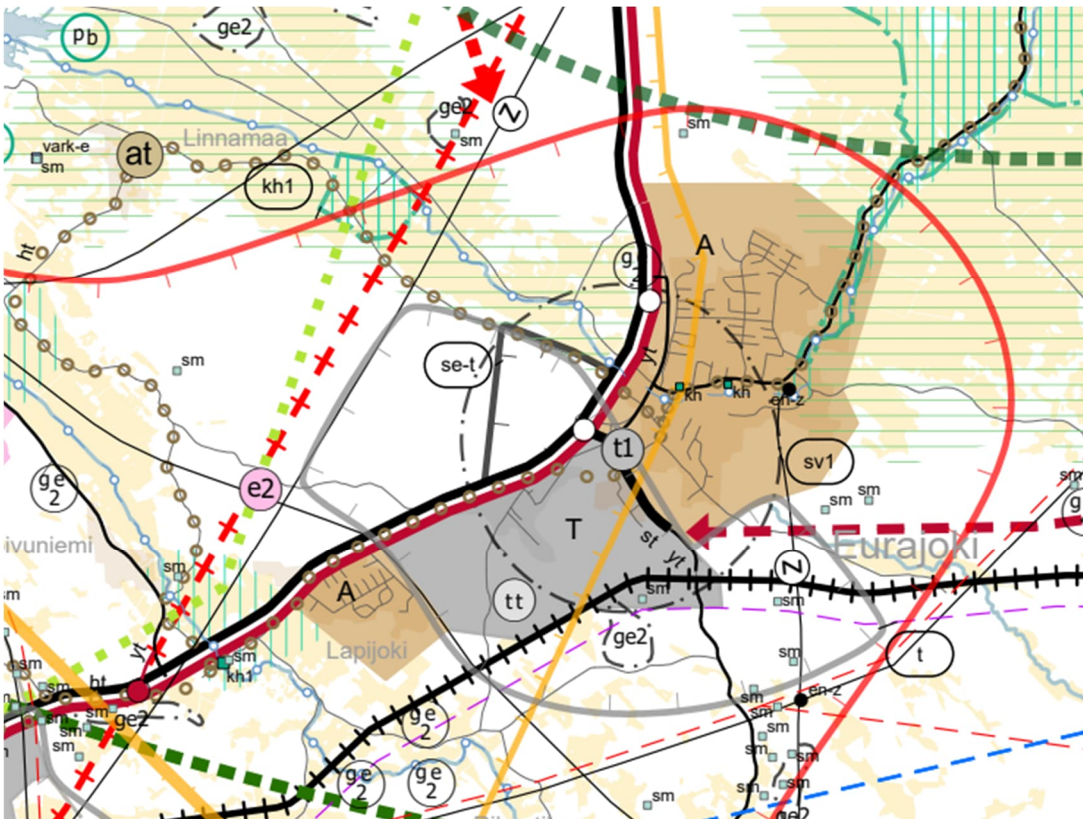
	MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ Merkinillä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet. Karttateknisistä syistä kaavakartassa on esitetty keskusta-alueiden kulttuuriympäristöt mittakaavassa 1:20 000.	<i>Suunnittelumääräys</i> <i>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisuudet siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.</i> <i>Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.</i> <i>Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.</i>
---	---	---

Kuva: Ote vaihemaakuntakaava 2:n kaavamerkinnoista ja -määräyksistä.

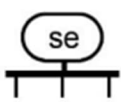
Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatiminen on käynnissä. Tarkoituksena on laatia kokonaismaakuntakaava, jonka on tarkoitus voimaan tullessaan kumota Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat. Kaava etenee alustavan aikataulun mukaan valmisteluvaiheeseen vuonna 2023, ehdotusvaiheeseen vuonna 2024 ja hyväksymisvaiheeseen 2025–2026.

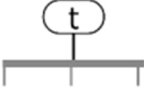
Satakuntaliiton ja Eurajoen kunnan maakuntaavan laadintaa koskevissa neuvotteluissa kunta on tuonut esille kunnan kaavoituskatsauksessa 2024 – 2025 todettuja teollisuuden maankäytön tavoitteita.

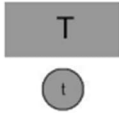
Satakuntaliiton maakuntahallitus päätti 14.10.2024 kokouksessaan asettaa Satakunnan maakuntakaavan 2050 valmisteluvaiheen aineiston julkisesti nähtäville ja pyytää aineistosta lausunnot. Aineisto on nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti 4.11.-5.12.2024 Satakunnan kunnanvirastoissa, Satakuntaliitossa sekä Satakuntaliiton verkkosivuilla.



Kuva: Ote Satakunnan maakuntakaava 2050 valmisteluvaiheen kaavakartasta.

	SELVITYSALUE Merkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden maankäyttöön kohdistuu muutospainetta eikä niiden maankäyttöä ole voitu ratkaista maakuntakaavaa laadittaessa. Merkittävyytensä vuoksi alueet katsotaan tarpeelliseksi osoittaa maakuntakaavassa. Alueidenkäytön ratkaiseminen edellyttää lisäselvityksiä ja jatkosuunnittelua.
-t	Merkinnällä osoitetaan teollisuus- ja varastotoimintojen selvitysalueet.

	TEOLLISUUSTOIMINTOJEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE Merkinnällä osoitetaan teollisuus- ja varastotoimintojen kehittämisen kohdealueet, joihin kohdistuu teollisuustoimintoihin liittyviä alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita.	<i>Suunnittelumääräys</i> <i>Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee turvata pitkän aikavälin teollisuus- ja varastotoimintojen kehittämisedellytykset ja aluevaraukset.</i> <i>Teollisuus- ja varastotoimintojen alueiden suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteelliset ja liikenteelliset edellytykset ja viher- ja virkistysyhteyksien jatkuvuus. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon vaikutukset maisemaan, kulttuuriympäristöön, asutukseen, loma-asutukseen, yleiseen virkistykseen, linnustoon ja muuhun eliöstöön.</i>
---	---	--

	TEOLLISUUS- JA VARASTOTOIMINTOJEN ALUE Merkinnällä osoitetaan merkittävät teollisuus- ja varastotoimintojen alueet.	<i>Suunnittelumääräys</i> <i>Alueen suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikenteellisten olosuhteiden järjestämiseen sekä huolehtia, että teollisuustuotannosta tai muusta toiminnasta viereisten alueiden ympäristölle ja asutukselle sekä mahdollisille pohjavesialueille aiheutuvat merkittävät haitalliset vaikutukset estetään. Suunnittelussa on lisäksi kiinnitettävä huomiota viher- ja virkistysverkon riittävyyteen ja jatkuvuuteen sekä hulevesien hallintaan.</i>
-1	Merkinnällä osoitetaan merkittävät teollisuus- ja varastoalueet, joille saa sijoittaa merkittäviä vaarallisia kemikaaleja valmistavia tai varastoivia laitoksia, ja joita koskee EU-direktiivi 2012/18/EU vaarallisista aineista aiheutuvien suuronnettomuusvaarojen torjunnasta (SEVESO III- direktiivi). Merkintään liittyy alueelle sijoittuvalle laitokselle sen toiminnan laajuuden mukaan Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) määrittämä konsultointivvyöhyke.	<i>Suunnittelumääräys</i> <i>Alueen suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta lähiympäristölle ja alueelle sijoittuville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit.</i> <i>Alueen suunnittelussa tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.</i>

	TERMINAALITOIMINTOJEN ALUE Merkinnällä osoitetaan merkittävät terminaalitoimintojen alueet.
---	--

Suunnittelumääräys

Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteellisten olosuhteiden järjestämiseen sekä huolehtia, että liikenteestä, varastoinnista tai muusta toiminnasta ei aiheudu viereisten alueiden ympäristölle, pohjavesialueille eikä asutukselle merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

	SUOJAVYÖHYKE Merkinnällä osoitetaan alueita, joilla alueiden käyttöä on läheisen alueen toiminnan tai muun ympäristöönsä käyttörajoituksia aiheuttavan luonteen vuoksi rajoitettava.	
---	---	--

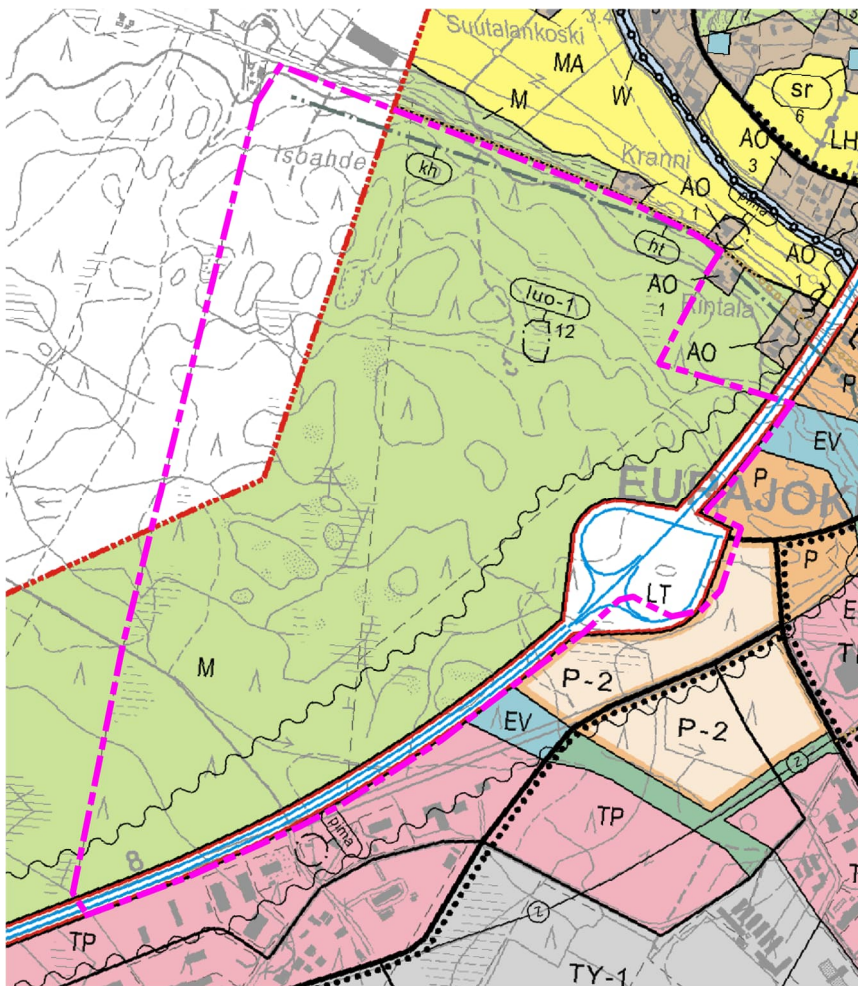
-1	Merkinnällä osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavien tai varastoivien Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) valvonnassa olevien turvallisuusselvitys- tai toimintaperiaateasiakirjavelvollisten laitosten vähintään 1 km laajuiset konsultointivyöhykkeet.	<i>Suunnittelumääräys</i> <i>Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoittuville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit.</i> <i>Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.</i>
------------------	---	--

	MAISEMALLISESTI TÄRKEÄ ALUE Merkinnällä osoitetaan maakunnan erityisominaisuuksiin perustuvat maisemallisesti tärkeät alueet.	<i>Suunnittelumääräys</i> <i>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä.</i>
---	--	--

Satakuntaliiton maakuntahallitus on päättänyt 17.3.2025 hyväksyä vastineet Satakunnan maakuntakaavan 2050 valmisteluvaiheen aineistoista annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin. Laadittujen vastineiden pohjalta Satakunnan maakuntakaavan 2050 aineistoa täydennetään ja päivitetään sekä kaavamerkintöihin ja -määräyksiin tehdään muutoksia ja korjauksia. Maakuntakaavaan tehtävistä muutoksista järjestetään 2025 kevään aikana työneuvotteluja viranomaisten, sidosryhmien ja kuntien kanssa.

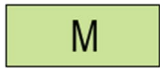
3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen **keskustan osayleiskaava** (kvalt 1.12.2014 § 63). Kuvassa 15 on ote ko. osayleiskaavasta.



Kuva: Ote 1.12.2014 hyväksytystä keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualue merkitty violetilla pistekatkoviivalla.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on suurimmaksi osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alue rajautuu maantien alueeseen (LT) ja sen ohjeelliseen melualueeseen (me). Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1). Kyseinen kohdenumero 12 on avosuo, joka on metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö. Alue rajautuu pohjoisessa maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (kh) sekä historialliseen tiehen (ht).



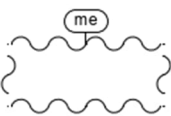
Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätaloustalouteen. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia tuotanto- ja talousrakennuksia.



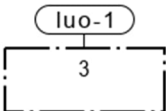
Maantien alue.

Valtatie 8:n ohjeelliset liikennealueet ja eritasoliittymän tilavaraukset.



Ohjeellinen melualue.

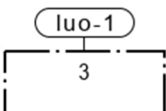
Valtatien ja rautatien melualueelle ei saa rakentaa uusia asuinrakennuksia ilman tarkempaa meluselvitystä. Nykyisiä asuinrakennuksia saa korjata tai korvata nykyisessä laajuudessaan. Rakennusten suunnittelussa ja sijoituksessa on huomioitava valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot ulko- ja sisätiloissa.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Alueella sijaitsee metsälain tai vesilain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö. Suojelun edellyttämät rajaukset vahvistetaan tarvittaessa erillisin päätösin. Alueen maisema- tai ympäristöarvoja heikentävää maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai istuttamista, maa-ainesten ottoa tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 43.2 §:n mukaista lupaa. Alueen suunnitelmalliset hoitotoimenpiteet ovat tämän estämättä sallittuja.

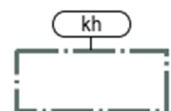
Numero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Alueella sijaitsee metsälain tai vesilain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö. Suojelun edellyttämät rajaukset vahvistetaan tarvittaessa erillisin päätösin. Alueen maisema- tai ympäristöarvoja heikentävää maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai istuttamista, maa-ainesten ottoa tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 43.2 §:n mukaista lupaa. Alueen suunnitelmalliset hoitotoimenpiteet ovat tämän estämättä sallittuja.

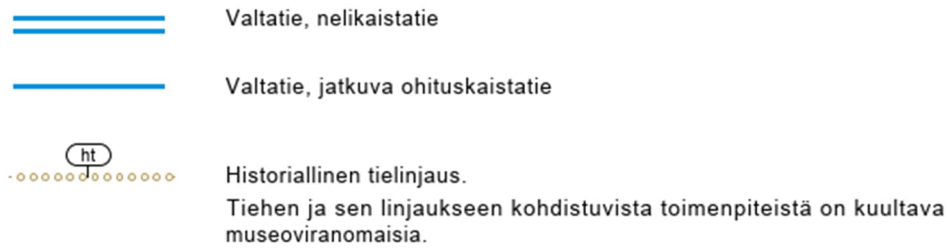
Numero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.



Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön rajaus.

Alueen kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet. Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

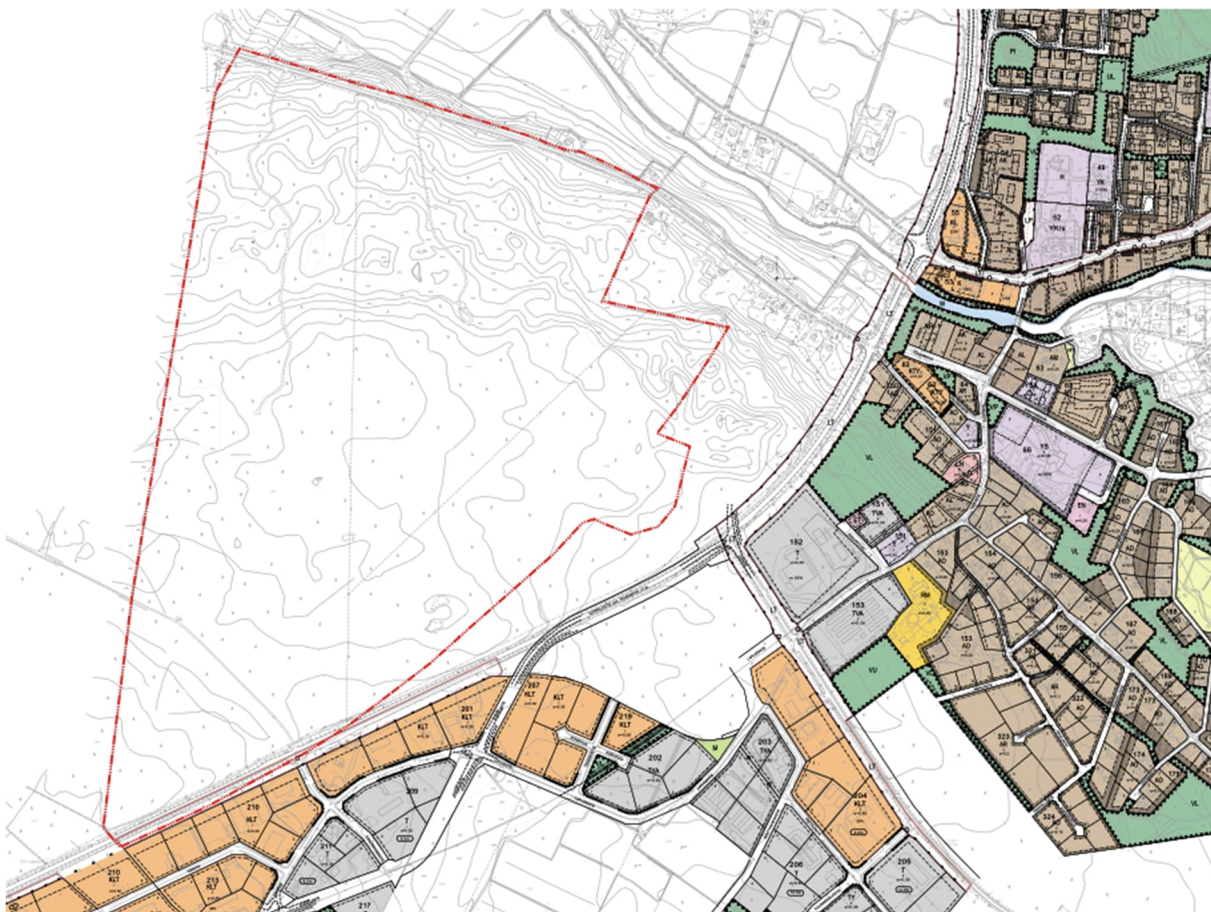


Kuva: Ote yleiskaavamerkinnöistä ja -määräyksistä.

3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualue sijoittuu Eurajoen keskustan asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle. Suunnittelualue liittyy osaksi keskustan asemaavoitettua aluetta laajentaen sitä.

Alla olevassa kuvassa on esitetty alueen ympärillä voimassa olevien asemakaavojen tilanne sekä suunnittelualueen alustava raja. Kaavan laadinnan valmisteluvaiheessa suunnittelualueen rajausta tarkistetaan mm. tiesuunnitelman, kaavaratkaisun, kaavan aikataulun ja maanomistuksen perusteella.



Kuva: Ote kaavayhdistelmä ja alustava kaava-alueen rajaus punaisella.

3.2.5 Viitesuunnitelmat, hankesuunnitelmat

Valtatien osoittaminen kaavassa perustuu toteutuneeseen Eurajoen ohituksen mukaiseen tiesuunnitelmaan.

Valtatien 8 parantaminen välillä Rauma-Eurajoki on yleissuunnitteluvaiheessa. Kaava-alue kuuluu ko. valtatieen suunnittelualueeseen.

3.2.6 Selvitykset ja inventoinnit

Satakunnan maakuntakaavan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet sekä suojelualueet todetaan ja huomioidaan kaavan laadittaessa.

Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatimiseen liittyvät selvitykset huomioidaan ja hyödynnetään asemakaavan laadinnassa.

Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto –palvelun karttapalvelu KARPALOn tietojen mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Museoviraston (Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna) palveluista saatavan tiedon mukaan alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita muinaismuistoja

Kaavan laadinnan alussa selvitetään Satakunnan museon tiedot kulttuuriympäristöstä.

Alueella voimassa olevan yleiskaavan selvitykset sekä muut aiemmin tietoon tulevat selvitykset huomioidaan kaavan laadinnassa. Mm. valtatie 8:n tiesuunnitteluun liittyvät aineistot selvitykset huomioidaan ja niitä tarkennetaan tarpeen mukaan kaavan laadintaa varten.

Kaavan laadinnan aikana tehdään tarvittavat perusselvitykset kaavan maankäytön tavoitteet huomioiden. Selvityksiä tehdään kaavan laadinnan aikana mm. tarkentuvan maankäytön ja valmisteluvaiheen viranomaislausuntojen perusteella.

Luontoselvitys

Alueella on laadittu vuonna 2009 kaksi luontoselvitystä: *Eurajoen keskustan ja Lapijoen osayleiskaava-alueen luontoarvojen perusselvitys* (Suomen Luontotieto Oy 25/2009) ja *Valtatie 8 uuden linjauksen luontoarvojen perusselvitys Eurajoen taajaman länsipuolella* (Suomen Luontotieto Oy 41/2009).

Liite 2a: Luontoselvitys (Valtatie 8 uuden linjauksen luontoarvojen perusselvitys Eurajoen taajaman länsipuolella)

Liite 2b: Luontoselvitys (Eurajoen keskustan ja Lapijoen osayleiskaava-alueen luontoarvojen perusselvitys)

Valtatie 8:n tiesuunnittelun selvityksiin liittyen on tehty kesällä 2019 Eurajoen ohitustien luonnonympäristön nykytilan selvitys. (Eurajoen ohitustie, luonnonympäristön nykytila, Muistio 1.8.2019, Satu Laitinen / Ramboll)

Liite 2c: Luontoselvitys (Eurajoen ohitustie, luonnonympäristön nykytila, Muistio 1.8.2019, Satu Laitinen / Ramboll)

Asemakaavan laadintaa varten alueelta on tehty luontoselvityksen maastotyöt 2024. Selvityksen raportti valmistui tammikuussa 2025.

Liite 2d: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan luontoarvojen perusselvitys 2025.

Meluselvitys

Valtatie 8:n tiesuunnittelun selvityksiin liittyen on tehty meluselvitys. (Valtatien 8 parantaminen Eurajoen keskustan kohdalla, Eurajoki tiesuunnitelma, raportti 28.11.2019)

Liite 3: Meluselvitys (Valtatien 8 parantaminen Eurajoen keskustan kohdalla, Eurajoki tiesuunnitelma, raportti 28.11.2019)

Liikenneselvitys

Valtatie 8:n tiesuunnittelun selvityksiin liittyen on tehty liikennelaskentoja liittymittäin.

Valtatie 8:n tiesuunnitelman toteutumisen vaikutuksia on selvitetty tiesuunnitelman laatimisen yhteydessä.

Rakennettu ympäristö, maisema, muinaismuistot

Alueella voimassa olevan 1.12.2014 hyväksytyn yleiskaavan laadinnan yhteydessä on tehty maisemaselvitys, arkeologinen inventointi sekä vanhan rakennuskannan inventointi.

Liite 4: Maisemaselvitys (Alueella voimassa olevan 1.12.2014 hyväksytyn yleiskaavan laadinnan yhteydessä tehty maisemaselvitys).

Liite 5: Arkeologinen inventointi (Alueella voimassa olevan 1.12.2014 hyväksytyn yleiskaavan laadinnan yhteydessä tehty arkeologinen inventointi).

Liite 6: Rakennusinventointi (Alueella voimassa olevan 1.12.2014 hyväksytyn yleiskaavan laadinnan yhteydessä tehty rakennusinventointi).

Alueella voimassa olevan Eurajoen osayleiskaavan laadinnan yhteydessä on tehty maisemaselvitys ja -analyysi, jotka huomioidaan asemakaavan laadinnassa. Näitä selvityksiä täydennetään kaavan laadinnan edetessä kaavan tarkentuessa.

3.2.7 Rakennusjärjestys

Eurajoen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2024.

3.2.8 Pohjakartta

Asemakaava laaditaan kaavoituksen pohjakartalle 1:2000. Pohjakartta on hyväksytty 17.6.2011. Pohjakarttaa tarkistetaan kaavan laadinnan aikana. Pohjakartan täydennys ja laajennus on tehty talvella 2025.

3.2.9 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielloja.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kunnan tavoitteena on kaavoittaa 2022 valmistuneen Eurajoen ohituksen eteläisen eritasoliittymän yhteyteen teknologiapuistoa uuden tielinjauksen länsipuolelle.

Valtatie 8:n tiejärjestelyjen muuttuminen ja paraneminen Eurajoen kohdalla liittyy oleellisesti alueen asemakaavoitukseen. Uudet tiejärjestelyt mahdollistavat Eurajoen teollisuus- ja työpaikka-alueiden kehittämisen valtatievarressa. Valtatien parantamishankkeen suunnitteluvaiheessa kunta esitti tavoitteensa huomioon ottamista Eurajoen eteläisen eritasoliittymän suunnittelussa niin, että eritasoliittymästä voidaan tehdä liittyminen nyt kaavoitettavalle teollisuusalueelle.

Kunnan kaavoituskatsauksessa 2024 – 2025 todetaan, että *Kunnan tavoitteena on lähteä kaavoittamaan 2022 valmistuneen Eurajoen ohituksen eteläisen eritasoliittymän yhteyteen suurteollisuuspuistoa uuden tielinjauksen länsipuolelle. Kaavahanketta on valmisteltu vuoden 2023 aikana. Alueen luontoarvot selvitetään vuoden 2024 kevään ja kesän aikana. Alueen asemakaavan pohjakartan laadinnan valmistelevat tehtävät on tehty talvella 2023.*

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja päätökset

Suunnittelu on käynnistetty kunnan aloitteesta. Kaavahanke on todettu kunnan kaavoituskatsauksessa 2023 vuoden aikana aloitettavaksi hankkeeksi. Kaavahanketta on käsitelty kunnanhallituksen maankäyttöseminaarissa 2023. Esisuunnittelu, kaavavaihtoehtotarkastelut ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta käynnistettiin toukokuussa 2023.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (ELY -keskus, Satakuntaliitto, Satakunnan museo, kunta, kaavan laatija) pidettiin 31.10.2024.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

Maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yritykset:

- alueen sekä naapurikiinteistöjen asukkaat ja maanomistajat
- kunnan alueella sijaitsevat yritykset ja yhdistykset
- muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat sekä kuntalaiset

Kunnan hallintokunnat:

- tekninen lautakunta
- ympäristölautakunta
- kunnanhallitus
- kunnanvaltuusto

Viranomaiset:

- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Satakunnan liitto
- Satakunnan pelastuslaitos
- Satakunnan museo

- Kunnanjohtaja
- Tekninen johtaja
- Rakennustarkastaja
- Ympäristöinsinööri
- Terveystarkastaja

Yhdyskuntatekniikka:

- Vesihuolto ja viemärointi
- Sähkö- ja puhelinyhtiöt

Naapurikunnat

Yhteisöt ja yhdistykset.

Osallisten luetteloa täydennetään tarpeen mukaan.

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin kunnan ilmoitustaululla ja kunnan virallisissa ilmoituslehdissä sekä kunnan internet-sivuilla __. __.2025.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kunnan viranomaisten kanssa käytyjen keskusteluiden ja neuvottelun perusteella on laadittu alueelle alustavia kaavavaihtoehtoja. Vaihtoehtojen perusteella on keskusteltu kunnan viranomaisten kanssa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu käytiin 31.10.2024. Viranomaisneuvottelussa esille tulleet viranomaismilpiteet huomoidaan kaavan laadiinassa. Neuvottelussa esille tulleista selvityksiä laaditaan / tarkennetaan tarpeen mukaan kaavan tavoittiden tarkentuessa ja luonnosvaiheessa saatavien viranomaislausuntojen perusteella.

Kaavan laadinnan valmisteluaineisto lähetetään viranomaisille tiedoksi ja lausunnoille. Saatuihin lausuntoihin on laaditaan kaavan laatijan vastine.

Kaavaehdotus laaditaan luonnosvaiheessa saatujen lausuntojen sekä kunnan ja kaavan laatijan kesken pidettyjen työneuvotteluiden ja käytyjen keskusteluiden perusteella.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot. Lausunnot käsiteltiin ja niihin laaditaan kaavan laatijan vastineet.

Kunnan ja kaavan laatijan kesken järjestetään työneuvotteluita ja käydään sähköpostikirjeenvaihtoa tarpeen mukaan.

Viranomaisneuvotteluita järjestetään tarpeen mukaan.

4.3.5 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat maankäytön tavoitteet

Kunnan tavoitteena on kaavoittaa 2022 valmistuneen Eurajoen ohituksen eteläisen eritasoliittymän yhteyteen teknologiapuistoa uuden tielinjauksen länsipuolelle.

Valtatie 8:n tiejärjestelyjen muuttuminen ja paraneminen Eurajoen kohdalla liittyy oleellisesti alueen asemakaavoitukseen. Uudet tiejärjestelyt mahdollistavat Eurajoen teollisuus- ja työpaikka-alueiden kehittämisen valtatievarressa. Valtatien parantamishankkeen suunnitteluvaiheessa kunta esitti tavoitteensa huomioon ottamista Eurajoen eteläisen eritasoliittymän suunnittelussa niin, että eritasoliittymästä voidaan tehdä liittyminen nyt kaavoitettavalle teollisuusalueelle.

Kunnan kaavoituskatsauksessa 2024 – 2025 todetaan, että *Kunnan tavoitteena on lähteä kaavoittamaan 2022 valmistuneen Eurajoen ohituksen eteläisen eritasoliittymän yhteyteen suurteollisuuspuistoa uuden tielinjauksen länsipuolelle. Kaavahanketta on valmisteltu vuoden 2023 aikana. Alueen luontoarvot selvitetään vuoden 2024 kevään ja kesän aikana. Alueen asemakaavan pohjakartan laadinnan valmistelevat tehtävät on tehty talvella 2023.*

Tavoitteena on asemakaavoittaa alue, jolle voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuuden toimintaa hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Em. teollisuus- ja varastorakentamisen mahdollistavan alueen lisäksi alueelle on tavoitteena osoittaa liike-, toimitila- ja teollisuustontteja valtatievarteen ja alueen eteläosaan.

Nykyinen valtatie osoitetaan asemakaavalla liikennealueeksi. Vanhan valtatiealue on voimassa olevassa asemakaavassa maantien aluetta. Tämä alue muutetaan vastaamaan nykyistä käyttöä ja tarvetta.

Suunnittelussa huomioidaan alueen sijainti maisemallisesti arvokkaana alueen lähellä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Makuntakaavoitus

Suunnittelualue kuuluu laajaan kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen. Maakuntakaavan mukaisia valtatieparantamistoimet on toteutettu Eurajoelta Poriin päin ja suunnitteluvaiheessa Eurajoelta Raumalle päin. Alue sijoittuu hyvien ja parantamistoimien kohteena olevien kulkuyhteyksien läheisyyteen.

Yleiskaavoitus

Yleiskaavan mukaiset rakentamattomat työpaikka- ja teollisuusalueet sijoittuvat valtatievarteen eteläpuolelle Lapinjoen ja keskustan väliin. Valtatieparantuneiden tiejärjestelyiden johdosta suunnittelualue soveltuu em. yleiskaava-alueita paremmin kunnan tavoitteiden mukaiselle ja kysyntää vastaavalle teollisuustoiminnalle.

Suunnittelualue sijoittuu valtatievarteen. Yleiskaavassa todettu eritasoliittymä on toteutettu samoin kuin valtatieparantaminen Eurajoen kohdalla Poriin päin. Valtatieparantaminen Eurajoelta Raumalle päin on suunnitteluvaiheessa. Yleiskaavassa mukaan tämä tienosa on osoitettu nelikaistaisena valtatievarteen.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Lähtökohtana suunnittelussa on, että kaavalla ei merkittävästi vähennetä metsäalueita Eurajoen alueella. Alueella voimassa oleva yleiskaava on hyväksytty 1.12.2014. Viimevuosina nousseen energiamurroksen, vihreän siirtymän ja uuden teknologian seurauksena voidaan todeta, että tämä yleiskaava on teollisuusalueiden maankäytön osalta vanhentunut. Tältä osin asemakaavan laadinnassa huomioidaan MRL 42§ 4 mom. säädetään.

Asemakaavoitus

Suunnittelualue sijoittuu Eurajoen keskustan asemakaavoitetun alueen reunaan. Suunnittelualue liittyy osaksi keskustan asemaavoitettua aluetta sekä valtatievarren ja Lapintien varren työpaikka- aluetta.

Valtatie 8:n yleissuunnitelma

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on käynnistänyt valtatie 8 suunnitteluhankkeen. Tavoitteena on kehittää valtatie sekä parantaa liikkumisen turvallisuutta ja sujuvuutta Rauman seudulla. Parannettavat tieosuudet sijoittuvat Rauman kaupungin ja Eurajoen kunnan alueille. Suunnitteluosuus alkaa valtateiden 8 ja 12 liittymästä ja päättyy Eurajoelle juuri valmistuneen ohitustien alkuun.

YVA-menettelyn pohjalta tutkituista vaihtoehdoista valittiin syksyllä 2023 yleissuunnitteluun vaihtoehto VE 2. Vaihtoehdossa valtatie levennetään 2+2-kaistaiseksi nykyiselle paikalleen.

Yleissuunnitelmassa suunnitellaan yleispiirteisesti liikenteelliset ja tekniset perusratkaisut. Sen sisältöön kuuluu myös ehdotus meluntorjunnasta ja muita toimia ympäristövaikutusten lieventämiseksi.

Yleissuunnitelma antaa hyvät valmiudet kehittävät tieratkaisuun tukeutuvaa maankäyttöä.

Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Eurajoen keskustan, valtatie 8:n ja Eurajoen työpaikka-alueen länsipuolella. Valtatie 8 parantaminen Eurajoen kohdalla liittyy oleellisesti alueen asemakaavoitukseen. Uudet tiejärjestelyt mahdollistavat Eurajoen keskusta- ja työpaikka-aluerakenteen kehittämisen valtatie varressa. Ko. asemakaava on osa tätä keskustarakenteen kehittämistä.

Kaava-alueesta merkittävä osa on kunnan omistuksessa.

4.4.2 Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

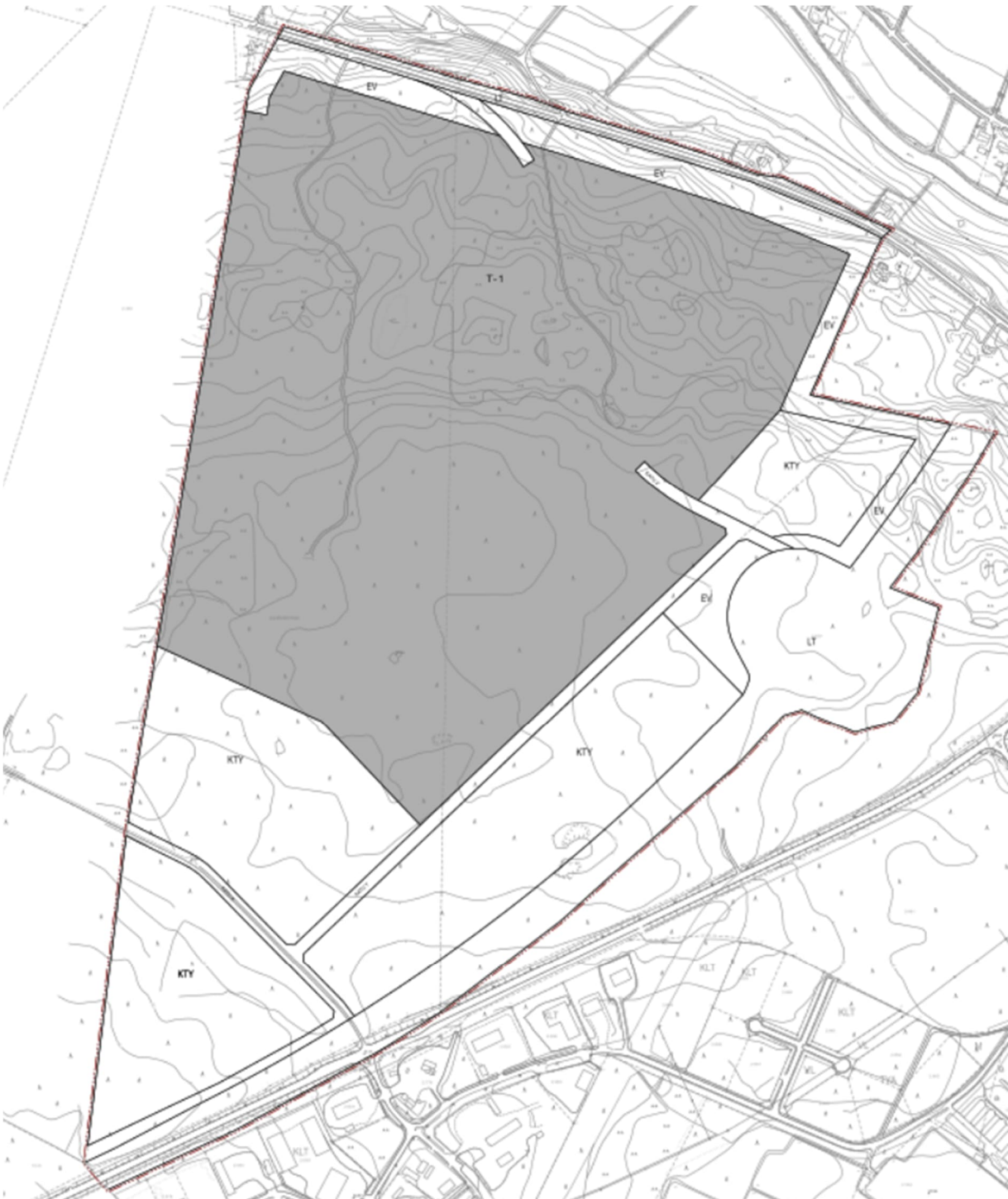
Täydentyä kaavan laadinnan aikana.

4.4.3 Lainsäädännön asettamat tavoitteet

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Lähtökohtana suunnittelussa on, että kaavalla ei merkittävästi vähennetä metsäalueita Eurajoen alueella. Alueella voimassa oleva yleiskaava on hyväksytty 1.12.2014. Viimevuosina nousseen energiamurroksen, vihreän siirtymän ja uuden teknologian seurauksena voidaan todeta, että tämä yleiskaava on teollisuusalueiden maankäytön osalta vanhentunut. Tältä osin asemakaavan laadinnassa huomioidaan MRL 42§ 4 mom. säädetään.

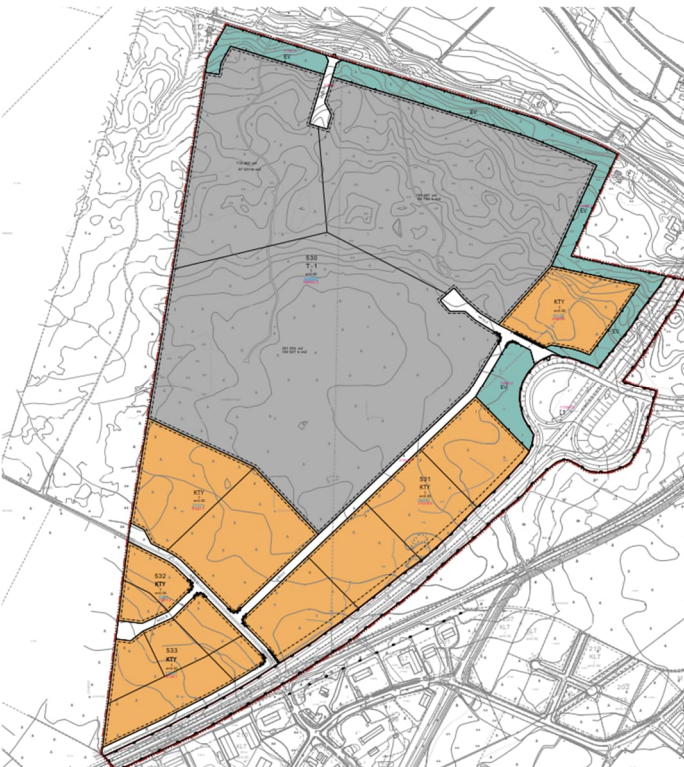
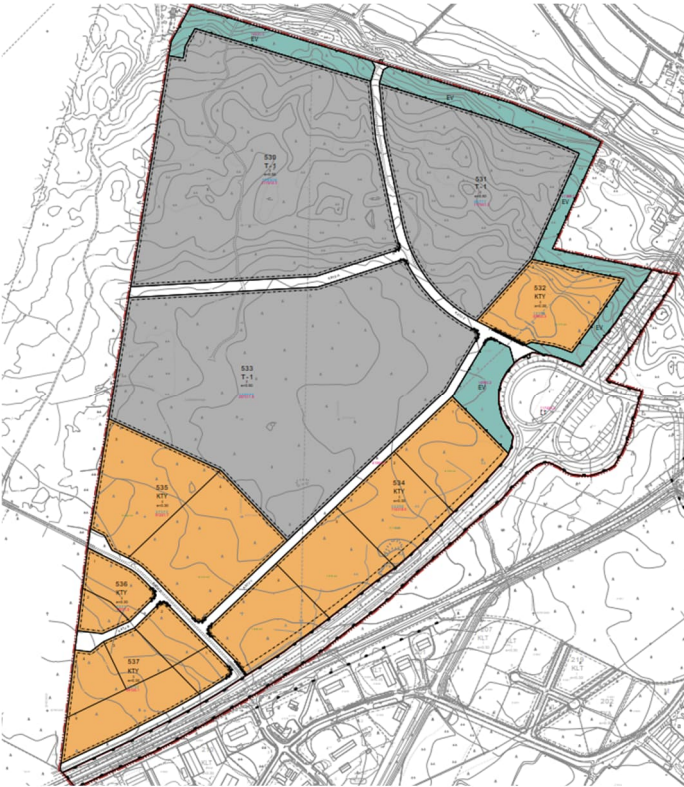
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

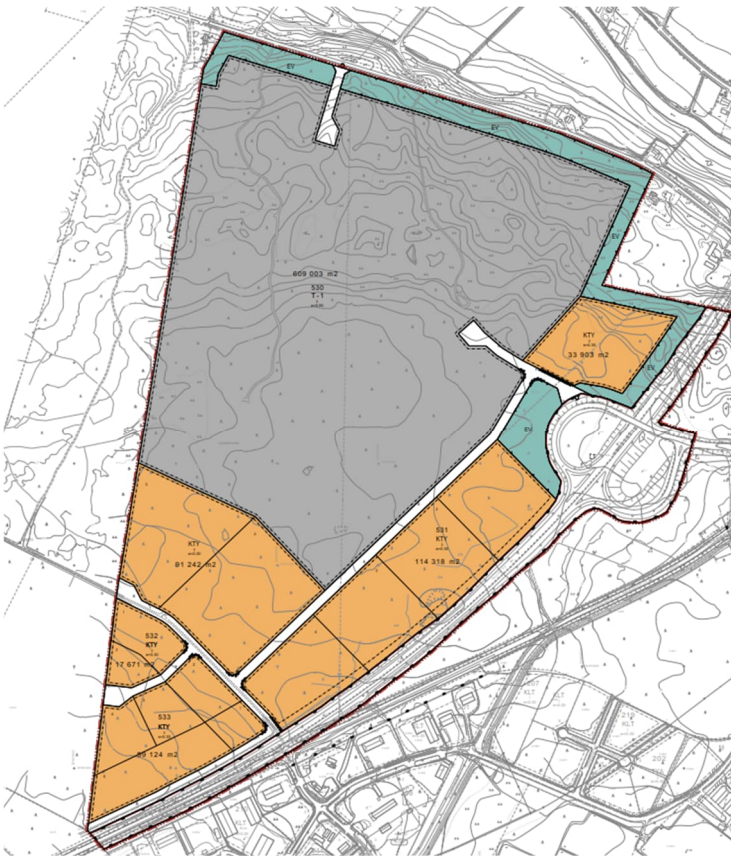
Kunta on määrittänyt tavoitteet alueen maankäytölle. Tämän tavoitteen pohjalta on tehty vaihtoehtotarkasteluja kaavan laadinnan aloitus- ja valmisteluvaiheessa. Vaihtoehtojen laadinnassa muodostui tärkeäksi tavoitteeksi osoittaa alue, jolle voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuuden toimintaa hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Alustava noin 60 hehtaarin teollisuustoiminnan alue on esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva: Maankäyttöluonnos. Alustava teollisuustoiminnan alue harmaalla (T-1).

Kaavaluonnosta laadittaessa tarkasteltiin kunta tavoitteiden ja kysynnän perusteella teollisuustoiminnan alueen katuverkkoa. Alla on kuvia tarkastelussa olleista vaihtoehdoista.





Vaihtoehtojen vertailussa ja kaavaratkaisun valinnassa kiinnitettiin huomio mm. siihen, että T -alueelle on mahdollista muodostaa tontti tai tontteja kysynnän mukaan. Tämä asia on vaikuttanut muun muassa katualueiden muodostamiseen.

4.6 Mielipiteiden huomioiminen

4.6.1 Valmisteluvaihe

31.10.2024 pidetyssä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa todettiin mm. seuraavia kaavaluonnoksen laadinnassa huomioituja asioita:

- alue on tuttu aiemmista keskusteluista
 - o yleiskaavan muutostarve todettu silloin
 - o nyt kaavoituksen tueksi yleiskaavan tarkastelu + laajempikin kokonaisuus
- tarve kattaville selvityksille / olemassa olevien selvitysten laajentamiselle
- Viheryhteydet ja maisema-arvot tärkeä ottaa huomioon kaavan laadinnassa.
- Vaikutusten arvioinnin kannalta merkittävä kysymys on, että jääkö metsää vai tuleeko avohakkuu ja kompensoidaanko kaadettua puustoa.
- Valtatien yleissuunnitelmaan (Rauma – Eurajoki) tulossa muutos rinnakkaistiejärjestelyiden osalta. Kuntaan tulossa kysely asiasta.
- Teollisuuden / vihreän teollisuuden kaavoituksessa huomioita, että se on ympäristöluvan vaatimaa toimintaa (kemikaalit, päästöt, melu, ilmanlaatu).
- Kaavoituksessa otettava toiminnan laadun suhde asutukseen (nykyiseen ja tulevaan)
- YVA -menettely koskee hankkeita ja niitä katsotaan hankekohtaisesti.
- Eritasoliittymän liikennejärjestelyistä tullaan järjestämään erillinen neuvottelu ja että tehtyä liittymätarkastelua tarkennetaan.
- liikenteen laadun ja määrän arviointi (suoritteet)

- Pelastuslaitoksen kanssa neuvottelu (miten päästään alueelle).
- Liikennemelu
 - o yleiskaavassa esitetty määräys
 - o melulle arat toiminnot huomioitava
- Todettiin maakuntakaavan luonnoksen tilanne
- Kaavan laadinta tehdään voimassa olevien kaavojen perusteella. suunnittelualue alue valkoista aluetta maakuntakaavassa. Asemakaavan suhdetta maakuntakaavaan on tarkasteltava tästä lähtökohdasta.
- Liitto tarkastellut aluetta maakuntakaavan laadinnan yhteydessä kunnan kanssa käytyjen keskusteluiden perusteella.
- maisema-alue sijoittuu maankäyttöluonnoksen EV -alueelle
- tehtävä kulttuuriympäristöselvitys
 - o maisemallisesti mennään kohti Vuojokea
- yleiskaavan laadinnan aikainen maisemaselvitys tekijätietoineen todettava kaava-aineistossa
- Maaluntakaavaluonnokset selvitykset huomioon ja käyttöön asemakaavan laadinnassa.

Kaavaluonnosta laadittaessa on huomioitu viranomaisneuvottelun kannanotot ja huomiot. Olemassa olevat selvitykset selvitetään ja niitä tarkennetaan sekä uusia selvityksiä tehdään kaavan laadinnan aikana neuvottelun ja viranomaislausuntojen perusteella.

Valmisteluvaiheen aineistosta (kaavaluonnos) pyydetään viranomaislausunnot. Lausuntoihin on laaditaan kaavan laatijan vastineet.

4.6.2 Ehdotusvaihe

Täydentyä kaavan laadinnan edetessä.

5. Asemakaavan kuvaus ja sen perustelut

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue sijaitsee Eurajoen keskustan lounaispuolella valtatie 8:n ja Eurajoen eteläisen eritasoliittymän länsipuolella. Suunnittelualueelta on matkaa Eurajoen keskustaan noin kilometri.

Kaavalla mahdollistetaan teollisuuden sijoittamista valtatie 8:n varteen.

Valtatie 8:n tiejärjestelyjen muuttuminen ja paraneminen Eurajoen kohdalla liittyy oleellisesti alueen asemakaavoitukseen. Uudet tiejärjestelyt mahdollistavat Eurajoen teollisuus- ja työpaikka-alueiden kehittämisen valtatievarressa. Valtatien parantamishankeen suunnitteluvaiheessa kunta esitti tavoitteensa huomioon ottamista Eurajoen eteläisen eritasoliittymän suunnittelussa niin, että eritasoliittymästä voidaan tehdä liittyminen nyt kaavoitettavalle teollisuusalueelle.

Valtatien siirto keskustan kohdalla toteutunut. Tämän johdosta kunta on kehittänyt keskustan kaupallisia palveluita laatimalla keskustan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen 2022. Kaavan mukaisille tonteille on rakennettu noin 6 000 neliötä.

Kunnassa on useita energian tuottajia. Tämän ja parantuneiden liikenneyhteyksien (vt8) johdosta kunta on kiinnostava kohde yrityksille niin, että nyt on vilkasta aikaa yritystoiminnassa. Kunnan teollisuustonttien tarjonnassa pieniä tontteja on riittävästi, mutta isoja tontteja ei ole tarjolla. Tulevaisuuden tavoitteilla ja suunnitelmilla kunnalla on halu kehittää maakuntaa. Kunnan tavoitteena on rakentaa yrityspuistojen avulla vahva brändi kunnan ja maakunnan kilpailueduksi. Tämän tavoitteen pohjana toimii kunnan kaavoituskatsauksessa 2024 – 2025 todettujen teollisuusalueiden asemakaavojen laatiminen. Kaavalla on tarkoitus vastata mm. vihreän siirtymän teollisuuden tarpeeseen. Tämän tarkoituksen ja kunnan tavoitteen toteuttamiseksi kaavassa on osoitettu kaava-alueen pohjois- ja keskiosaan lähelle eritasoliittymää noin 60 hehtaarin kortteli teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Kaavamääräysten mukaan alueelle saa

sijoittaa datakeskuksen. Kulkuyhteys kortteliin on osoitettu kahdesta suunnasta. Katuyhteydet ja ohjeellinen tonttijako on osoitettu niin, että alueelle on mahdollista muodostaa tontteja kysyntää vastaavaan tarpeeseen.

Kaava-alue rajoittuu pohjoisesta maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Tätä varten kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu suojaviheralue.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen ympärille kaava-alueen etelä osaan ja valtatie varteen on osoitettu ohjeellisella tonttijaolla erikokoisia tontteja toimitilarakennusten korttelialueena. Näille korttelialueille on kulkuyhteys eritasoliittymän kautta. Katujen osoittamisessa on huomioitu alueen liittyminen etelästä valtatie 8:n Rauma – Eurajoki yleissuunnitelman mukaiseen valtatie rinnakkaistiehen.

Valtatie 8:n on osoitettu liikennealueena. Liikennealue on osoitettu toteutuneen tiesuunnitelman (Eurajoen ohitus) mukaisesti.

5.1.1 Mitoitus

Kaavalla osoitetaan teollisuus-, varastointi- ja toimitilarakennusten korttelialuetta sekä yleisiä alueita. Kaavalla ei muodostu uusia asuinrakentamisen alueita.

Kunnan tavoitteiden mukaisesti kaavalla täydennetään kunnan teollisuus- ja toimitilarakennusten tonttien tarjontaa. Tonttien koolla pyritään myös mahdollistamaan kysyntää vastaavia teollisuustontteja.

Liite x: Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavalla osoitetaan valtatie 8:n varteen teollisuusalueita laajentaen teollisuustonttien tarjontaa valtatie länsipuolelle.

Kaava-alue tukeutuu Eurajoen keskustaan ja sen läheiseen sijaintiin. Kaava mahdollistaa toteutuessaan työpaikkojen kehittämisen aivan keskustan tuntumaan. Alue täydentää läheisyydessä olevia yritys- ja työpaikka-alueita.

Kaavan laadinta, sen ajoitus ja tavoitteet perustuvat valtatie siirtoon, joka on toteutunut tiesuunnitelmien mukaisesti 2022. Valtatie siirto on liikenteen osalta parantanut keskustan ympäristön laatua. Valtatie siirto ja Eurajoen keskustan eteläinen eritasoliittymä mahdollistavat Eurajoen keskustan ja sen lähialueen kehittämisen mm. keskustan palveluiden, työpaikka-alueiden ja viihtyisän elinympäristön kannalta katsottuna. Kunnalla on em. asioihin liittyen useita eri alueita koskevia pitkän aikavälin tavoitteita maankäytön suunnitteluun liittyen. Nyt laadittava kaava on yksi niistä. Tällä kaavalla mahdollistetaan esimerkiksi vihreän siirtymän teollisuuden muodostuminen hyvien liikenneyhteyksien lähelle. Kunnassa on lisäksi useita energian tuottajia. Näiden asioiden johdosta kunta on kiinnostava kohde yrityksille.

Kaava-alue sijaitsee rakentamattomalla metsätalousmaalla ja kaava-alue on pieni osa tätä metsäaluetta. Kaavan mukaisten tonttien rakentuessa puuston määrä vähenee. Kaavalla ei osoiteta tonttien ympäristöön virkistysalueita laajentamalla kaava-aluetta, vaan kaavalla osoitetaan tehokkaasti rakentamiseen käytettävät alueet, jolloin rakentamattomaksi metsämaaksi jää olemassa olevaa talousmetsää mahdollisimman paljon. Tällä menettelyllä pyritään hyvään maankäyttöön myös ilmaston ja hiilinielujen kannalta katsottuna.

Kaava-alue sijoittuu lähelle keskustan palveluita ja samalla lähelle Eurajoen asemakaavoitettuja rakennettuja asuinalueita sekä uusia rakentamattomia asuinalueita.

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon. Valtatie toteutuksessa on huomioitu liikenteen melu tulevaisuuden ennusteet huomioiden ja meneillään olevassa valtatie Rauma – Eurajoki yleissuunnitelmassa huomioitu kunnan maankäytön tulevaisuuden tavoitteet, johon tämä kaavan mukainen maankäyttö kuuluu.

Kaava-alue sijaitsee Vuojoki-Linnamaan kulttuurimaisema-alueen reunassa ja historiallisen tien varressa. Kaavaratkaisussa näiden alueiden ja kaavan mukaisen rakentamisen väliin jätetään suojaviheralue.

Kaava-alue on rakentamaton eikä alueen läheisyydessä ole erityisiä rakennushistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai alueita. Kaava-alue laajentaa ja monipuolistaa Eurajoen keskustan eteläpuolella ja valtatievarressa olemassa olevaa työpaikka-aluetta ja sen tonttitarjontaa. Kaava-alue sijaitsee lähellä Eurajoen keskustaa. Tämä asettaa ympäristön laadun kannalta katsottuna reunaehdot ja rajoitukset kaava-alueen tonttien toiminnan laadulle. Tonttien käyttöönotossa, rakentamisen suunnittelussa ja lupavaiheessa on tehtävä toiminnan laatuun liittyvät riittävät selvitykset, jotta alueen toiminnista ei muodostu ympäristöhaittoja olemassa olevalle ja tulevalle keskustan toiminnalle ja asutukselle.

Kaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Alueelta on matkaa meren rantaan noin kuusi kilometriä. Nykyisellään alue on osa laajaa talousmetsäaluetta. Kaavalla osoitetaan tiivis teollisuus- ja työpaikka-alue niin, että luonnotilassa olevaa talousmetsää jää mahdollisimman paljon. Metsäalueella ei ole erityisiä virkistysalueita, eikä alueella ole valtiesta johtuen olemassa olevia viheryhteyksiä keskustan asemakaavoitettuihin lähivirkistysalueisiin. Näin ollen kaavalla ei ole tarvetta osoittaa rakentamiseen tarkoitettujen alueiden lisäksi asemakaavalla osoitettuja virkistysalueita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastointirakennusten korttelialueena (T-1), on osoitettu yksi korttelialue, jossa on kolme tonttia. Teollisuus- ja varastointirakennusten korttelialuetta on yhteensä 60,75 ha, joka on 52 % kaava-alueen pinta-alasta. Tonttitehokkuus on 0,7. Tonttien suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennusoikeutta on yhteensä 425 260 k-m². Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

- Tontti 1; pinta-ala 114 462 m², rakennusoikeus 80 123 k-m².
- Tontti 2; pinta-ala 193 487 m², rakennusoikeus 135 441 k-m².
- Tontti 4; pinta-ala 299 565 m², rakennusoikeus 209 696 k-m².

Näillä tonteilla kunta tarjoaa vihreän siirtymän teollisuudelle kysyntää vastaavia tontteja. Ohjeellisen tonttijaon avulla voidaan alueelle muodostaa toimijan tarpeita vastaava tontti ja kiinteistöjako. Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa datakeskuksen sekä niiden energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Tontin rakentamisesta muodostuvat maamassat tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla.

Rakennusta tai sen osaa ei saa rakentaa 5 metriä lähemmäksi tontin rajaa ilman naapurin suostumusta. Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Istutettavat ja rakentamattomat korttelinosat tulee pitää siistinä ja hoidettuna.

Toimitilarakennusten korttelialueena (KTY), on osoitettu 5 korttelialuetta, joissa on yhteensä 14 tonttia. Toimitilarakennusten korttelialuetta on yhteensä 31,36 ha, joka on 27 % kaava-alueen pinta-alasta. Tonttitehokkuus on 0,5. Tonttien suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennusoikeutta on yhteensä 156 795 k-m². Tonttien koko vaihtelee välillä 6 038 – 49 579 m² ja rakennusoikeus välillä 3 019 – 24 790 k-m².

Alue on tarkoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantoa ja siihen liittyviä liike, varasto- ja toimistotiloja varten. Rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja toimistotiloja varten. Alueelle voidaan sijoittaa tuotantotilojen lisäksi palvelun toimitiloja, kuten kahvila, kampaamo tai vastaava, kuitenkin enintään 5 % kaavassa osoitetusta kerrosalasta. Rakennuspaikkaa ei saa käyttää avoimena varastoalueena.

Katualuetta vastaan on tontti aidattava kortteleittain yhtenäisesti.

Valtatieltä tarkastellessa alueen tulee muodostaa yhtenäinen työpaikka-alueen kokonaisuus rakennusten ja rakennelmien sijoittamisen sekä värityksen ja materiaalien osalta.

5.3.2 Erityisalueet

Suojaviheralueena (EV) on osoitettu yhteensä 7,78 hehtaaria, joka on 7 % kaava-alueen pinta-alasta.

Alueelle saa sijoittaa valtatie melua estäviä rakenteita tai maavalleja.

Alueita voidaan käyttää tarvittaessa kaava-alueen tonttien hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen ja johtamiseen.

Alue toimii suojajärven kaava-alueen korttelialueiden ja Irjanne-Eurajoki-Linnamaan kulttuurimaiseman sekä Linnamaantien nykyisen rakentamisen välillä.

5.3.3 Liikenne

Kadut

Katualue on osoitettu yhteensä 4,66 hehtaaria, joka on 4,0 % kaava-alueen pinta-alasta. Katualueiden pituus on yhteensä noin 2 200 metriä. Katualueiden osoittamisessa on huomioitu valtatie yleissuunnitelman mukainen mahdollinen rinnakkaistiejärjestely. Katua-alueet on osoitettu 20 metriä leveänä, jonka tarkoituksena on mahdollistaa koko alueelle turvallinen kevyen liikenteen verkoston rakentamisen mahdollisuus.

Liikennealueet

Maantien alueena (LT) on osoitettu yhteensä 11,75 hehtaaria, joka on 6,7 % kaava-alueen pinta-alasta. Liikennealueen osoittaminen ja sen ulottuvuus perustuu jo toteutuneisiin liikennesuunnitelmiin ja siinä osoitettuihin tiealueen aluevarauksiin. Tiealueen muodostamisen kiinteistötoimitusta ei ole vielä tehty eli kiinteistörekisterissä ei ole nykyisen valtatie mukaista tiealuetta.

Liittyminen tieverkkoon

Alueen liikenteellinen liittyminen olemassa olevaan tieverkkoon toteutuu Eurajoen eteläisen eritasoliittymän kautta toteutuneen valtatie liikennesuunnitelman mukaisesti. T-1 korttelialueelle on osoitettu katuyhteys kahdesta suunnasta. Em. eritasoliittymän lisäksi ko. alueelle on liittyminen toteutettu Linnamaantien kautta. Tämä ratkaisu perustuu valtatie liikennesuunnittelun aikana kunnan teettämään liittymätarkasteluun.

Pysäköinti

Tontille ensimmäistä rakennuslupaa haettaessa on esitettävä asemapiirroksella kokonaissuunnitelma rakennuspaikan käyttämisestä. Suunnitelmassa tulee olla esitettynä rakennukset, varastoalueet, autopaikat, ajoliittymät, pihajärjestelyt, hulevesien hallintasuunnitelma, tontin kasvillisuus sekä rakennuspaikan liittyminen kunnallistekniseen verkostoon. Tällä kaavamääräyksellä edistetään alueen laadukasta rakentamista ja toisaalta mahdollistetaan toimijoille suunnitella tontin laadukas ja turvallinen käyttö toiminnan tarpeita vastaavaksi.

Pyöräpysäköinnin suosituksilla pyritään osaltaan edistämään pyöräillen tehtävien matkojen lisääntymistä.

Liikennemelu

Valtatie 8 toteutuneen tiesuunnitelman laatimiseen liittyen on tehty meluselvitys. Selvityksen tarkoituksena on ollut selvittää melun laskentamallin avulla tieliikenteen aiheuttamat melutasot hankkeen tiesuunnitelmaa varten nykyliikenneverkolla sekä tiesuunnitelman mukaisessa ennustetilanteessa.

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista v. 1992 (VNp 993/92). Päätöksen mukaisia ohjearvoja sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä.

Em. selvityksen perusteella kaava-alueen maantien alueelle ei ole osoitettu melusuojauksia.

Kaava-alueen valtatie osuus sisältyy laadinnan olevaan valtatie 8 yleissuunnitelmaan. Yleissuunnitelmassa suunnitellaan yleispiirteisesti liikenteelliset ja tekniset perusratkaisut. Sen sisältöön kuuluu myös ehdotus meluntorjunnasta ja muita toimia ympäristövaikutusten lieventämiseksi. Kunta on saattanut yleissuunnittelun

tietoon ko. kaavan laadinnan, jolloin kaava-alueeseen liittyvä mahdollinen liikennemelu voidaan huomioida tiesuunnittelussa.

Jalankulku ja pyöräily

Kaava-alue sijoittuu Eurajoen keskustan läheisyyteen. Näin ollen alueelle on luonnollista saada esim. työpaikkaliikenteen osalta keskustasta ja sen läheisiltä asuinalueilta kävellen tai pyöräillen.

Jalankulku- ja pyöräilyverkon osalta alue voidaan liittää keskustan liikenneverkkoon.

Tonteilla on kiinnitettävä huomiota pyöräpysäkkien saavutettavuuteen, sijaintiin ja määrään. Tonteilla on toteutettava turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet, jotka liittyvät sekä katuverkkoon että johtavat sisäänkäynnille ja pyöräpysäköintipaikoille.

Joukkoliikenne

ELY-keskukset vastaavat maanteiden joukkoliikenneinfrastruktuurin kehittämisestä ja sen hoidosta. Pysäkkien parantamisella lisätään joukkoliikennepalveluiden houkuttelevuutta ja parannetaan palvelutarjonnan saavutettavuutta. Linja-autopysäkkien suunnittelun lähtökohtana ovat erityisesti matkustajien tarpeet ja liikenneturvallisuus. Lisäksi hyvällä pysäkkisuunnittelulla parannetaan linja-autoliikenteen olosuhteita ja houkuttelevuutta. Pysäkkijärjestelyiden tulee olla turvallisia ja liikenteellisesti sujuvia sekä taloudellisia rakentaa ja kunnossapitää.

ELY-keskukset ylläpitävät olemassa olevaa pysäkkiverkkoa ja rakentavat levikkeitä ja pystyttävät katoksia. Joukkoliikenneinfrastruktuurista tulee aloitteita eri tahoilta, esim. kunnilta, kouluilta ja yksittäisiltä joukkoliikenteen käyttäjiltä. Aloitteiden osalta arvioidaan pysäkin käyttäjämäärät, liikenteelliset olosuhteet ja pysäkin sijainti. Vapaa-muotoisen pysäkkialoitteen voi toimittaa siihen ELY-keskukseen, jonka toimialueelle pysäkkialoite kuuluu.

5.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Toteutuneen valtatie tiesuunnittelun yhteydessä kunta on varautunut em. suunnitelmissa alueen liittämisestä kunnallistekniseen verkostoon.

Kaava-alueen yhdyskuntarakentamisessa on huomioitava pelastustoimen edellyttämät vedenottopisteet.

Kaavan sallimat rakennusalat edellyttävät todennäköisesti rakennuksiin sammutuslaitteistojen asentamista. Sammutuslaitteistojen vaatimat vesijärjestelyt on huomioitava kunnallistekniikan rakentamisessa tai alueellisilla tai kiinteistökohtaisilla vesisäiliöjärjestelyillä.

Kaavamääräyksissä on maininta, että tonttien hulevesiä ei saa ilman tienpitäjän myöntämää erityistä lupaa ohjata maantien kuivatusjärjestelmiin.

Hulevesien hallinnasta säädetään alueidenkäyttölaissa (AKL luku 13 a) sekä vesihuoltolaissa (luku 3 a). Kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään tarvittaessa toimenpiteisiin kunnan hulevesijärjestelmän ja vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkoston toteuttamiseksi tai hulevesien hallitsemiseksi muulla tavoin.

Vastuu hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueilla kuuluu AKL:n 103 i §:n mukaan kunnalle. Kiinteistö vastaa lähtökohtaisesti kiinteistöllä muodostuvien hulevesien hallinnasta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa hulevesien hallinnoinnin imeyttämällä, viivyttämällä ja johtamalla kiinteistökohtaisesti sekä kaavan mukaisia katu- ja yleisiä alueita hyväksi käyttämällä tai hulevesiviemäroinnin rakentamisen alueelle. Kunta on kaavan laadinnan aikana aloittanut kunnallisteknisten suunnitelmien laadinnan, joissa on myös suunniteltu alueen hulevesiviemärointi.

5.3.5 Muut asemakaavamääräykset

Tonttijako on ohjeellinen.

Tontille ensimmäistä rakennuslupaa haettaessa on esitettävä asemapiirroksella kokonaissuunnitelma tontin käyttämisestä. Suunnitelmassa tulee olla esitettynä rakennukset, varastoalueet, autopaikat, ajoliittymät, pihajärjestelyt, hulevesien hallintasuunnitelma, tontin kasvillisuus sekä rakennuspaikan liittyminen kunnallistekniseen verkostoon. Em. alueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota laadukkaan julkisivun toteuttamiseen ympäröivien teiden ja väylien suuntaan niin, että ne sopivat ympäristön rakentamiseen.

Tonttien tekniset tilat tulee suunnitella rakennusten muun julkisivun kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä ja louhimista tarvitaan mahdollisimman vähän. Istutettavat ja rakentamattomat korttelinosat tulee pitää siistinä ja hoidettuna.

Alueen mainospylväiden ja -laitteiden on kohtuullisesti sopeuduttava ympäristöön, eivätkä ne saa aiheuttaa kohtuutonta valohaittaa asutukselle tai häiritä liikennettä.

Hulevesien viivytysaltaiden rakentamisessa tulee käyttää luontopohjaisia ratkaisuja.

Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen ja pyrkiä hiilineutraaliin rakentamiseen. Aurinkoenergiakeräimiä ja -paneeleja saa sijoittaa rakennusten vesikatoille ja julkisivuun. Rakennusten julkisivuilla aurinkopaneelien sijoittelu tulee suunnitella osana arkkitehtuuria. Aurinkoenergiakeräimet ja -paneelit eivät saa aiheuttaa häiritsevää heijastusta lähialueille ja liikenteelle.

Korttelialueilla rakentamattomilla tontin osilla olemassa oleva puusto on säilytettävä ja istutettava kerrokselliseksi, monilajiseksi ja monikokoiseksi puin ja pensain.

Korttelialueilla rakentamattomat osat on istutettava kerrokselliseksi, monilajiseksi ja monikokoiseksi puin ja pensain.

Liike- ja toimistohuoneet tulee sijoittaa ja rakentaa niin, että niissä sisämelu ei ylitä 45 dB(A):n ohjearvoa.

Rakennushankkeeseen ryhdyttäessä on lupamenettelyssä huomioitava kulloinkin voimassa olevat melutason ohjearvot.

Ulkovarastointialueet tulee rajata seinillä, aidoilla tai katoksilla, jotka sopivat materiaalien ja värityksen osalta rakennusten julkisivuun. Aidat tai katokset on rakennettava ennen varastoinnin aloittamista.

Autopaikat:

T-1 korttelialueen tonteilla autopaikkoja tulee olla vähintään seuraavasti:

- 1ap/1000 -k-m2/ suuria halleja, kuten datakeskuksia ja vastaavia tiloja kohden.
- 1ap/200 -k-m2/ varasto- ja teollisuustiloja kohden.
- 1ap/70 -k-m2/ liike- ja toimistotiloja kohden.

KTY-korttelialueen tonteilla autopaikkoja tulee olla vähintään seuraavasti:

- 1 ap/80 -k-m2/ toimisto- liike- ja myymäläkerrosalaa kohden.
- 1 ap/200 -k-m2/ varastokerrosalaa kohden.

Pysäköintialueet tulee jäsentää istutuksin.

Tonteilla on kiinnitettävä huomiota pyöräpysäkkien saavutettavuuteen, sijaintiin ja määrään. Tonteilla on toteutettava turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet, jotka liittyvät sekä katuverkkoon että johtavat sisäänkäynnille ja pyöräpysäköintipaikoille.

Suositukset pyöräpysäkkien määräksi ovat seuraavat:

- T-1 korttelialueen tonteilla 1 paikka/1000 -k-m2/ kohden.
- KTY korttelialueen tonteilla 1 paikka/100 -k-m2/ kohden.

Istutettavilla alueilla tulee olla puuvartisia kasveja vähintään:

- pensaat 1 kpl/20 m2 istutettavaa aluetta
- puut 1 kpl/40 m2 istutettavaa aluetta

Tonttien hulevesiä ei saa ilman tienpitäjän myöntämää erityistä lupaa ohjata maantien kuivatusjärjestelmiin.

Korttelialueille saa rakentaa tarvittavat puistomuuntamot.

Kaava-alueen yhdyskuntarakentamisessa on huomioitava pelastustoimen edellyttämät vedenottopisteet.

5.4 Kaavan suhde muihin suunnitelmiin

5.4.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

Alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista edistetään kaavoituksen ja valtion viranomaistoiminnan keinoin. Maakunta- ja kuntatason kaavoituksessa tavoitteet konkretisoidaan ottamalla huomioon kunkin alueen erityispiirteet ja huolehtimalla niiden yhteensovittamisesta alueellisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa.

Kaava vastaa näihin tavoitteisiin:

- Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan tiestöön ja liitetään kohtuullisin kustannuksin olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon.
- Toteutuessaan kaava lisää työllisyyttä.
- Alue on Eurajoen keskustan läheisyydessä.
- Kaava tiivistää yhdyskuntarakennetta.
- Alueella ei ole merkittävää virkistysarvoa. Elinvoimaisen luonnon säilyttäminen on yksi valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite.

5.4.2 Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen

Eurajoen kunnan alueen maakuntakaavan laatimisesta vastaa Satakunnan liitto. Asemakaavoitettavalla alueella on voimassa *Satakunnan maakuntakaava*, *Satakunnan vaihemaakuntakaava 1* sekä *Satakunnan vaihemaakuntakaava 2*.

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintää. Alue liittyy maakuntakaavassa osoitettuun uuteen valtatiehen sekä uuteen eritasoliittymään. Alueen pohjoisrajalla kulkee historiallinen tie (Linnamaantie).

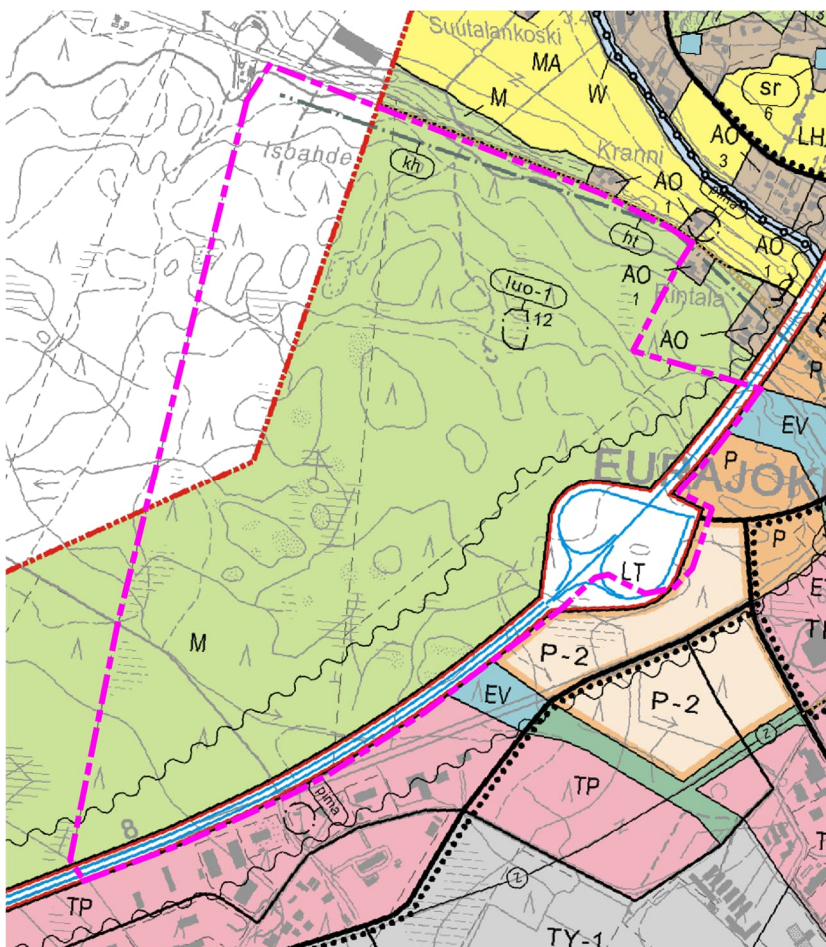
Vaihemaakuntakaava 2:ssa suunnittelualueen pohjoispuolelle on osoitettu maisemallisesti tärkeä alue, Vuojoki-Linnamaan kulttuurimaisema sekä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, Irjanne-Eurajoki-

Linnamaan kulttuurimaisema. Kulttuurimaisema on huomioitu asemakaavassa osoittamalla korttelialueiden ja maisema-alueen väliin maa- ja metsätalousalueesta koostuva suojaviheralue.

Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatiminen on käynnissä. Tarkoituksena on laatia kokonaismaakuntakaava, jonka on tarkoitus voimaan tullessaan kumota Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat. Kaava etenee alustavan aikataulun mukaan valmisteluvaiheeseen vuonna 2023, ehdotusvaiheeseen vuonna 2024 ja hyväksymisvaiheeseen 2025–2026. Kunta on keskustellut maakuntakaavan laadintaan liittyen kunnan tulevista maankäytön tarpeista. Nähtävillä olleessa maakuntakaavassa alueen kaavamerkinnot tukevat asemakaavan ratkaisua.

5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavoitukseen

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen **keskustan osayleiskaava** (kvalt 1.12.2014 § 63).



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Maantien osalta (LT) yleiskaava tukee asemakaavaratkaisua.

Yleiskaavassa on todettu valtatie varten ohjeellinen melualue. Valtatie aiheuttama melu on huomioitu valtatie toteutuneessa tiesuunnittelussa ja meluasioita voidaan tarpeen mukaan tarkentaa parhaallaan laadittavassa valtatie yleissuunnitelmassa, jossa laadittava asemakaava tulee huomioitavaksi.

Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on huomioitu kaavaratkaisussa.

2024 laaditun luontoselvityksen perusteella voidaan todeta, että alueella ei ole yleiskaavan mukaista luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo-1).

Suurin osa asemakaavoitettavasta alueesta on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Alueidenkäyttölain (AKL) 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. AKL 42 §:n 4 momentissa todetaan, että jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Yleiskaavan vanhentuneisuuteen liittyen voidaan todeta seuraavaa:

Yleiskaavan mukaiset rakentamattomat työpaikka- ja teollisuusalueet sijoittuvat valtatie eteläpuolelle Lapijoen ja keskustan väliin. Valtatie parantuneiden tiejärjestelyiden johdosta suunnittelualue soveltuu em. yleiskaava-alueita paremmin kunnan tavoitteiden mukaiselle ja kysyntää vastaavalle teollisuustoiminnalle.

Lähtökohtana suunnittelussa on, että kaavalla ei merkittävästi vähennetä metsäalueita Eurajoen alueella. Alueella voimassa oleva yleiskaava on hyväksytty 2014. Viimevuosina nousseen energiamurroksen, vihreän siirtymän ja uuden teknologian seurauksena voidaan todeta, että tämä yleiskaava on teollisuusalueiden maankäytön osalta vanhentunut. Tältä osin asemakaavan laadinnassa huomioidaan mitä AKL 42§ 4 mom. säädetään.

Seuraavassa asemakaavan suunnitteluratkaisuja on tarkasteltu suhteessa yleiskaavan sisältövaatimusten eri kohtiin:

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Alue sijaitsee Eurajoen keskustan läheisyydessä hyvien tieyhteyksien vieressä olemassa olevien teollisuus- ja työpaikka-alueiden lähellä.

Kaavan toteutumisen myötä valtatie varteen rakentuu teollisuus- ja työpaikka-alue, joka liittyy lähialueen työpaikka-alueisiin.

Kaava mahdollistaa uusien työpaikkojen muodostumisen lähelle asumista ja muita palveluita.

Kaavan myötä kunta pystyy vastaamaan energiamurroksen, vihreän siirtymän ja uuden teknologian tonttien kysyntään.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Alue sijaitsee Eurajoen keskustan läheisyydessä valtatie varressa Eurajoen eteläisen eritasoliittymän vieressä olemassa olevan teollisuus- ja työpaikka-alueiden tuntumassa.

Kaavan toteutumisen myötä valtatie varteen rakentuu teollisuus- ja työpaikka-alue, joka liittyy lähialueen työpaikka-alueisiin.

Kaavalla hyödynnetään valtatie parantuneiden tiejärjestelyitä.

Kaavan myötä kunta pystyy vastaamaan energiamurroksen, vihreän siirtymän ja uuden teknologian tonttien kysyntään, joka tukee myös lähialueen olemassa olevaa teollisuutta ja työpaikka-alueita.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Kaavalla ei osoiteta asumista. Kaava-alue sijaitsee lähellä asemakaavoitettuja asuinalueita. Kaava-alue sijaitsee lähellä keskustan palveluita. Kaavan toteutumisen myötä muodostuu keskustan lähelle uusia työpaikkoja. Tämä tuo mahdollisesti uusia asukkaita kuntaan. Kunnalla on tarjolla asuinrakentamisen tontteja lähellä kaava-aluetta.

Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
Kaava-alue sijaitsee valtatievarressa. Kaava-alue liitetään olemassa olevaan tieverkkoon Eurajoen eteläisestä eritasoliittymästä. Alueelta on matkaa Eurajoen keskustaan noin kilometri. Kaavaratkaisussa on huomioitu kevyen liikenteen väylien rakentaminen palvelemaan alueella liikkumista sekä keskustan ja kaava-alueen välillä.

Kaava osaltaan mahdollistaa joukkoliikenteen järjestämisen alueelle.

Kunta on huomionnut alueen liittämisen kunnallistekniseen verkkoon valtatievarressa tiesuunnitelman laadinnan yhteydessä.

Eurajoelle on useita energian tuottajia, jonka johdosta kunta on kiinnostava kohde yrityksille.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Kaava-alueen välittömässä ympäristössä on asuinrakentamista vähäisesti. Kaava-alueen sijainti keskustan läheisyydessä tulee huomioida, siten että alueelle tuleva toiminta ei aiheuta ympäristöhäiriöitä.

Kaava mahdollistaa työpaikkojen muodostumisen alueelle, joka on helposti saavutettava. Tämä osaltaan mahdollistaa turvallisen, tasapainoisen ja terveellisen elinympäristön eri väestöryhmille.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavan myötä kunnan teollisuus- ja työpaikkatonttien tarjonta keskustan ja hyvien yhteyksien välittömässä läheisyydessä paranee ja monipuolistuu merkittävästi. Tämä mahdollistaa osaltaan uusien yritysten tuleminen kuntaan. Isojen teollisuustonttien myötä pystyy vastaamaan energiamurroksen, vihreän siirtymän ja uuden teknologian tonttien kysyntään.

Kaavan toteutumisen myötä alueelle tulee parhaimmillaan merkittävä määrä uusia työpaikkoja, jolla on merkitystä myös kunnan väestökehitykseen. Aukkaiden määrän lisääntymisellä on myös positiivisia vaikutuksia kunnan elinkeinoelämään.

Ympäristöhaittojen vähentäminen

Alue sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varressa lähellä keskustaa ja asuinalueita. Alue on hyvin saavutettavissa. Alueelle tuleva liikenne siirtyy alueen katuverkolle suoraan valtatieltä. Näin ollen liikenne ei aiheuta ympäristöhaittoja liikennöimällä lähialueen katuverkolla.

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Alueella ei ole erityisiä rakennetun ympäristön arvoja. Alue on rakentamaton.

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö tulee huomioida asemakaavaa laadittaessa. Maisemallisesti arvokkaan alueen, Linnamaantien ja kaavan mukaisen rakentamisen väliin jää metsämaana säilytettävä suojaviihervyöhyke.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Alue on nykyisellään osa laajaa metsäaluetta. Alueella ei ole erityisiä virkistysarvoja. Alue ei myöskään mm. valtatievarressa liity keskustan asemakaava-alueen virkistysalueverkostoon.

Kaavan rakentamiseen tarkoitettujen kortteleiden käyttötarkoitus huomioiden ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa kaavassa alueita varsinaiseen virkistyskäyttöön. Tehokkaan rakentamisen mahdollistavan kaavan myötä kaava-alueen ympäristöön jää mahdollisimman paljon metsää mm. virkistyskäyttöä varten.

5.4.4 Kaavan suhde muihin asemakaava-alueisiin

Valtatie 8 parantaminen Eurajoen kohdalla liittyy oleellisesti alueen asemakaavoitukseen. Uudet tiejärjestelyt mahdollistavat Eurajoen teollisuus- ja työpaikka-alueiden kehittämisen valtatievarressa. Kunnassa on useita energian tuottajia. Tämän ja parantuneiden liikenneyhteyksien (vt8) johdosta kunta on kiinnostava kohde yrityksille niin, että nyt on vilkasta aikaa yritystoiminnassa. Kunnan teollisuustonttien tarjonnassa pieniä tontteja on riittävästi, mutta isoja tontteja ei ole tarjolla. Kaavan myötä ko. tonttien tarjonta lisääntyy ja tällä tarjonnalla pystytään vastaamaan kysyntään. Tontit sijoittuvat lähelle kunnan aiemmin kaavoitettuja rakennettuja ja rakentamattomia teollisuus- ja työpaikkatontteja.

5.4.5 Kaavan suhde muuhun suunnitteluun

Kaavalla muodostuu merkittävä määrä teollisuus- ja työpaikka-alueen tontteja. Tämä mahdollistaa kunnan suunnitelmallisen tonttien markkinoinnin. Kaava toteuttamisen myötä kunnan tulee rakentaa alueen kadut ja kunnallistekniikka.

Valtatie 8 parantaminen Eurajoen kohdalla liittyy oleellisesti alueen asemakaavoitukseen.

Kunnan tavoitteena on rakentaa yrityspuistojen avulla vahva brändi kunnan ja maakunnan kilpailueduksi. Tämän tavoitteen pohjana toimii kunnan kaavoituskatsauksessa 2024 – 2025 todettujen teollisuus- työpaikka- ja keskustan palvelualueiden asemakaavojen laatiminen.

5.4.6 Kaavan suhde lainsäädäntöön

Suurin osa asemakaavoitettavasta alueesta on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Alueidenkäyttölain (AKL) 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. AKL 42 §:n 4 momentissa todetaan, että jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen.

Yleiskaavan vanhentuneisuuteen liittyen voidaan todeta seuraavaa:

Yleiskaavan mukaiset rakentamattomat työpaikka- ja teollisuusalueet sijoittuvat valtatievarressa eteläpuolelle Lapijoen ja keskustan väliin. Valtatien parantuneiden tiejärjestelyiden johdosta suunnittelualue soveltuu em. yleiskaava-alueita paremmin kunnan tavoitteiden mukaiselle ja kysyntää vastaavalle teollisuustoiminnalle.

Lähtökohtana suunnittelussa on, että kaavalla ei merkittävästi vähennetä metsäalueita Eurajoen alueella. Alueella voimassa oleva yleiskaava on hyväksytty 2014. Viimevuosina nousseen energiamurroksen, vihreän siirtymän ja uuden teknologian seurauksena voidaan todeta, että tämä yleiskaava on teollisuusalueiden maankäytön osalta vanhentunut. Tältä osin asemakaavan laadinnassa huomioidaan mitä AKL 42§ 4 mom. säädetään.

5.5 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu siten, että nykyistä maankäytön tilannetta on verrattu tilanteeseen, jossa osayleiskaavan kaikki aluevaraukset ja liikenneverkosto ovat toteutuneet. Arviointi on tehty kunnan ja kaavakonsultin yhteistyönä. Arviointia tarkennetaan koko kaavaprosessin ajan.

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen ja väestö

Kaavalla ei osoiteta asuinrakentamisen alueita. Kaavalla mahdollistetaan työpaikkojen lisääntyminen Eurajoen keskustan läheisyyteen hyvien liikenneyhteyksien varrella. Syntyvillä työpaikoilla on positiivinen vaikutus koko kunnan väestörakenteeseen ja -kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne, taajamakuva ja virkistys

Alue sijoittuu valtatie 8:n varteen tien länsi- ja koillispuolella. Itä- ja kakkoispuolella valtatie 8:stä Köyken alueella sijaitsee asemakaavoitettua liike- ja teollisuusrakentamisen korttelialueita. Suunnitteilla oleva asemakaava laajentaa ja Köyken alueen ja koko kunnan teollisuusaluetta. Valtatien siirto ja parantuneet liikennejärjestelyt mahdollistavat Eurajoen keskustan kehittämisen valtatie 8:n varrella.

Alueen pohjoispuolelle sijoittuu joitain asuinrakennuksia Linnamaantien varteen.

Kunnan tavoitteena on kehittää keskustan palveluita sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta, mm. vihreän siirtymän teollisuutta valtatie 8:n varteen. Vuonna 2022 laadittiin keskustan laajennuksen asemakaava, jolla osoitettiin liikerakentamisen tontteja valtatie 8:n varteen ja aiemmin kaavoitetun keskustan väliin. Kaavalla osoitettiin vanha valtatie 8:stä katuna. Kaavan mukaisille tonteille on rakennettu liiketilaa noin 6 000 k-m². Tämä kaava oli ensimmäinen osa kunnan tavoitetta keskustan kehittämiseksi. Nyt laadittava Teknologiaapuiston asemakaava on toinen osa kehittämistavoitetta. Kunnan kaavoituskatsauksessa 2024 – 2025 on todettu tulevia kaavahankkeita joilla jatketaan kunnan tavoitteiden toteuttamista. Näin voidaan todeta, että kunta kehittää keskustan yhdyskuntarakennetta ja taajamakuva pitkäjänteisesti ja järjestelmällisesti.

Alue on nykyisellään osa laajaa metsätalousaluetta ja metsää. Alueella ei ole erityisiä virkistysarvoja eikä alue ole yhteydessä kunnan asemaavoitettuun virkistysalueverkostoon. Kaavalla on tarkoitus muodostaa tehokas teollisuus- ja toimitilarakentamisen kaava, jonka ympärille jää erittäin laaja maa- ja metsätalousalue mm. virkistyskäyttöön.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueen tulevilla toiminnoilla on aluetaloudellisia vaikutuksia. Alueen toiminnot mahdollistavat merkittävän työpaikkojen sijoittumisen. Yritystoiminnan epäsuorat vaikutukset näkyvät esimerkiksi erilaisten kunnalle tulevien verotulojen määrässä. Alueella on myös rakentamisen aikainen positiivinen työllisyysvaikutus.

T-1 -kortteliin on mahdollista rakentaa datakeskus sitä tukevine toimintoineen. Korttelin pinta-alan perusteella alue soveltuu myös muulle vihreän siirtymän teollisuudelle tai ympäristölle häiriöitä aiheuttamattomalle teollisuudelle. Myös KTY -korttelien pinta-ala huomioiden voidaan todeta, että Eurajoen kunnan liikerakentamisen ja teollisuuden tonttien tarjonta lisääntyy huomattavasti. Tämä antaa suuret mahdollisuudet kunnan elinkeinotoiminnalle. Alueelle ei osoiteta palveluiden rakentamista muuten kuin liikerakentamisen ja teollisuuden oheistoimintana. Alue tukeutuu Eurajoen keskustan palveluihin.

Liikenne ja tekninen huolto

Kaava-alue sijoittuu valtatie 8:n varteen Eurajoen eteläisen eritasoliittymän kohdalle. Valtatie 8:n parantuneet liikennejärjestelyt ovat tärkeä asia alueen kaavoituksen lähtökohtana.

Kokonaan rakennettuna kaava-alue tuottaa merkittävän määrän liikennettä. Tulevaisuuden liikennemääriin vaikuttavat alueelle sijoittuvien toimintojen määrä ja laatu. Erilaiset toiminnot tuottavat erilaisia liikennetuotoksia. Teollisuustoiminnot voivat myös laajentua vaihteittain pidemmän ajan kuluessa ja liikennetuotos muuttuu sen mukaisesti.

Alueelle on valtatie 8:n suunnittelussa osoitettu liikennejärjestelyt, joten alueen liikennejärjestelyt tukeutuvat jo olemassa olevaan suunnitelmaan. Kaavalla mahdollistetaan valtatie 8:n rinnakkaistien liittäminen olemassa olevaan tieverkostoon.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on käynnistänyt valtatie 8:n suunnitteluhankkeen. Tavoitteena on kehittää valtatie 8:stä sekä parantaa liikkumisen turvallisuutta ja sujuvuutta Rauman seudulla.

Parannettavat tieosuudet sijoittuvat Rauman kaupungin ja Eurajoen kunnan alueille. Suunnitteluosuus alkaa valtateiden 8 ja 12 liittymästä ja päättyy Eurajoelle juuri valmistuneen ohitustien alkuun. YVA-menettelyn pohjalta tutkituista vaihtoehdoista valittiin syksyllä 2023 yleissuunnitteluun vaihtoehto VE 2. Vaihtoehdossa valtatie levennetään 2+2-kaistaiseksi nykyiselle paikalleen. Yleissuunnitelmassa suunnitellaan yleispiirteisesti liikenteelliset ja tekniset perusratkaisut. Sen sisältöön kuuluu myös ehdotus meluntorjunnasta ja muita toimia ympäristövaikutusten lieventämiseksi. Yleissuunnitelma antaa hyvät valmiudet kehittävät tieratkaisuun tukeutuvaa maankäyttöä. Kunta on saattanut tulevat maankäytön tavoitteet tiedoksi yleissuunnitelman laatijalle. Kaavan laadinnan aikana yhteydenpitoa jatketaan ja liikenteeseen liittyviä selvityksiä tarkennetaan.

Kunnallistekniikan osalta kunta on huomionnut alueen kaavoituksen toteutuneen valtatie tiesuunnittelun yhteydessä. Kaavan laadinnan edetessä käynnistetään kunnallistekniikkaan liittyvät suunnitelmat.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alue rajoittuu pohjoisesta Linnamaantiehen, joka on voimassa olevassa yleiskaavassa todettu historiallisena tielinjauksena. T-1 kortteliin on osoitettu toinen liittymä Linnamaantieltä. Kaavan laadinnan edetessä tullaan arvioimaan Linnamaantien liikennemääriä ja sen vaikutuksia.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella tai sen läheisyydessä sijaitsee valtatie. Tämän johdosta alueen ympäristöhäiriöitä on melu ja tärinä. Nämä asiat on huomioitu toteutuneessa tiesuunnitelmassa. Lisäksi asiat tullaan ottamaan huomioon meneillään olevassa valtatie yleissuunnitelmassa.

Alue sijaitsee noin kilometrin päässä Eurajoen keskustasta. Tämän johdosta kunnan tavoitteena on kaavoittaa alueelle tontteja teollisuudelle, joka ei aiheuta ympäristöhäiriöitä. Tämä asia on huomioitu kaavamääräyksissä ja tämä tulee huomioida myös rakennuslupamenettelyssä.

5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Alue sijoittuu laajan metsätalousalueen reuna-alueelle valtatie 8:n varteen. Kaava-alue rajoittuu pohjoisesta maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Tätä varten kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu suojaviheralue, jonka leveys on 40 metriä.

Eurajoen keskustan osayleiskaavan selostuksen liitteenä olevan maisemaselvityksen mukaan iso osa alueesta on selännealuetta ja alueen eteläkulma on lakialuetta. Alueen pohjoisrajalla kulkee Irjanne-Eurajoki-Linnamaan kulttuurimaiseman raja; maisema-alue aukeaa joen molemmin puolin.

Kaavan laadinnan edetessä tehdään tarpeellisia selvityksiä maisema-arvojen huomioimiseksi kaavaratkaisussa, kaavamerkinnoissa ja -määräyksissä.

Luonto

Alue on rakentamattomalta osalta osa laajaa metsäaluetta, jota on hoidettu talousmetsänä. Osa tästä laajasta metsäalueesta otetaan kaavan mukaiseen rakentamisen käyttöön. Kaava-alueen tontit ovat isoja, jolla pyritään vastaamaan mm. vihreän siirtymän teollisuuden tarpeisiin. Kaavalla osoitetaan kysyntää vastaavia tontteja mahdollisimman yhtenäisinä kortteleina, jolloin kaava-alueen ympärille jää mahdollisimman laaja yhtenäisen metsäalue.

Alueella ei ole luontoselvityksen mukaan erityisiä luontoarvoja.

Kaavamääräyksillä ohjataan korttelialueiden rakentamattomien osien luonnontilassa pitämistä ja istuttamista.

Kaava-alueen läheisyydessä ei ole vesistöjä. Tontille rakennettaessa on esitettävä hulevesien hallintasuunnitelma. Kaavan laadinnan edetessä tehdään tarpeellisia selvityksiä hulevesien huomioimiseksi.

Ilmastovaikutukset

Eurajoen kuntaan on laadittu vuoden 2024 aikana ilmastosuunnitelma yhdessä kunnan henkilöstön, asukkaiden, yritysten ja päätöksentekijöiden kanssa. Suunnitelma hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 30.9.2024.

Ilmastosuunnitelman tavoitteena on HINKU-kuntien yhteinen ilmastotavoite, 80 %:n päästövähennys vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Eurajoella laskettu kokonaispäästövähennys on vuoteen 2022 mennessä 42 % vuodesta 2007, päästöt per asukas päästövähennemä on myös sama 42 %. Vuoden 2023 päästöjen ennakkotieto näyttää päästövähennemän säilyvän ennallaan. Nykykehityksellä 2030 vuoden ennuste on 52,8 % päästövähennys, ilman päästöhyvityksiä. Ilmastosuunnitelman avulla on tarkoitus lisätä päästövähennyksiä, niin että päästään selkeästi kohti HINKU-tavoitetta.

Eurajoen ilmastosuunnitelma pitää sisällään kahdeksan eri toimenpidekokonaisuutta, joilla päästövähennykset kunnan osalta pyritään saavuttamaan. Suunnitelmaan on kirjattu kaikkiaan 56 eri toimenpidettä, joiden avulla kunta pyrkii vähentämään omasta toiminnastaan aiheutuvia kasvihuonekaasupäästöjä ja edistämään ilmastoystävällisiä käytäntöjä. Toimenpiteet kohdentuvat kunnan eri toimialoille ja yksiköille.

Kunta pyrkii jatkossa viestittämään konkreettisista toimenpiteistä ilmastomuutoksen hillitsemiseksi entistä avoimemmin ja kannustaa myös asukkaita ja alueen yrityksiä kestävään toimintaan ilmaston kannalta.

Kaavan ilmastovaikutuksia tullaan selvittämään ja arvioimaan kaavaluonnoksen valmistuttua ja kaavaehdotusta laadittaessa niin, että selvitysten ja arviointien tuloksia voidaan hyödyntää kaavaratkaisussa.

Eurajoen kunnassa on useita energian tuottajia. Tämän ja parantuneiden liikenneyhteyksien (vt8) johdosta kunta on kiinnostava kohde yrityksille. Kunnan teollisuustonttien tarjonnassa pieniä tontteja on riittävästi, mutta isoja tontteja ei ole tarjolla. Kaavan laadinta on lähtenyt liikkeelle tästä lähtökohdasta. Mm. vihreän siirtymän teollisuuden tonttien tarpeeseen vastatakseen kunnan tulee osoittaa asemakaavalla riittävän isoja tontteja. Teknologiapuiston asemakaava on pinta-alaltaan ja toteutuessaan rakentamisen määrältään sellainen, että kaavalla on ilmastovaikutuksia. Rakennukset kaikkine elinkaaren vaiheineen, energiankäyttö ja liikenne ovat suurimpia yhdyskuntien kasvihuonekaasupäästöjen lähteitä yleisesti ottaen. Nämä päästöjen lähteet ovat kriittisimpiä ilmastohaasteiden kannalta myös Teknologiapuiston asemakaavan osalta:

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu valtatie varteen Eurajoen eteläisen eritasoliittymän kohdalle. Valtatie parantuneet liikennejärjestelyt ovat tärkeä asia alueen kaavoituksen lähtökohtana.

Kokonaan rakennettuna kaava-alue tuottaa merkittävän määrän liikennettä. Tulevaisuuden liikennemääriin vaikuttavat alueelle sijoittuvien toimintojen määrä ja laatu. Erilaiset toiminnot tuottavat erilaisia liikennetuotoksia. Teollisuustoiminnot voivat myös laajentua vaihteittain pidemmän ajan kuluessa ja liikennetuotos muuttuu sen mukaisesti.

Liikenneverkon kannalta katsottuna alue sijoittuu kestävän kuntarakenteen alueelle. Liikenteen päästöt muodostuvat pienemmiksi kuin, jos vastaava asemakaava sijoitettaisiin voimassa olevan yleiskaavan teollisuusalueille, jotka ovat rakentamattomia.

Rakennettavuus

Alueen rakennettavuus ei ole haastavaa olemassa olevien tietojen perusteella. Tällä on iso vaikutus kunnallistekniikan, maanrakentamisen ja rakennusten pohjarakentamisen päästöihin. Nämä päästöt muodostuvat pienemmiksi kuin, jos vastaava asemakaava sijoitettaisiin voimassa olevan yleiskaavan teollisuusalueille, jotka ovat rakentamattomia.

Rakennukset

Rakennusten vähähiilisyttä voidaan ohjata myös asemakaavalle ominaisella tarkkuustasolla. Rakennusten vähähiilisyttä tullaan kuitenkin pääosin ohjaamaan rakentamislaita ja -asetuksilla. Energiatehokkuuden

säädöksillä rakennuksia on ohjattu jo pitkään ja näkyvissä on myös määräysten kiristymistä esimerkiksi rakennusten energiatehokkuuden direktiivin päivityksen myötä. Rahoituksen taksonomia tulee myös suuntaamaan investointeja vähähiilisemmiksi.

Rakennusten vähähiilisestä rakennustavasta tai elinkaariominaisuuksista ei siis välttämättä kannata määrätä kovin yksityiskohtaisesti juuri hitaasti valmisteltavissa ja vuosikymmeniä voimassa olevissa asemakaavoissa, jollei siihen ole erityistä aikataulullista syytä, kuten kestävyuden painottaminen nopeassa hankekaavassa tms.

Kaava kaavamääräyksineen mahdollistaa energiatehokkaan rakentamisen. Kaavamääräysten mukaan alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen ja pyrkiä hiilineutraaliin rakentamiseen. Rakennusten elinkaaren hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen muodostumista tullaan seuraamaan rakennuslupavaiheessa toimitettavassa ilmastaselvityksessä.

Energian käyttö

Eurajoen kunnassa on useita energian tuottajia. Tämän ja parantuneiden liikenneyhteyksien (vt8) johdosta kunta on kiinnostava kohde yrityksille.

Toimitusvarmuuden ja kustannustehokkuuden lisäksi päästövaatimukset ohjaavat yrityksiä etsimään kestäviä energia- ja kiertotalousratkaisuja, jotka mahdollistavat resurssien tehokkaan hyödyntämisen sekä siirtymän uusiutuvaan energiaan.

Uusiutuvan energian käyttö pienentää kaava-alueen käyttövaiheen hiilijalanjälkeä. Asemakaavan yleisissä kaavamääräyksissä annetaan suosituksia kiinteistökohtaisen aurinkosähköjärjestelmän mahdollistamiseksi ja rakennuksen energiankäytön tehostamiseksi. Rakennusten hukkalämmön talteen ottoon ja kierrättämiseen rakennuksen lämmittämiseen tulee kiinnittää huomiota. Alueen toiminnan laajuudesta riippuen ylimääräisen lämmön syöttämistä kaukolämpöverkkoon tulee harkita.

Metsäkat

Kaava sijoittuu metsämaalle. Kaavalla osoitetaan tiiviisti ja tehokkaasti rakentamiseen tarkoitetut korttelit. Rakentamisen määrä tonteilla voi toteutua laajalla vaihteluvälillä. Kaavamääräyksillä edellytetään rakentamattomat tontinosat pidettäväksi luonnontilaisina tai istutettuina. Puuston määrän muutoksia tullaan selvittämään ja arvioimaan kaavaluonnoksen valmistuttua ja kaavaehdotusta laadittaessa niin, että selvitysten ja arviointien tuloksia voidaan hyödyntää kaavaratkaisussa.

Kaava-alue sijaitsee rakentamattomalla metsätalousmaalla ja kaava-alue on pieni osa tätä metsäaluetta. Kaavan mukaisten tonttien rakentuessa puuston määrä vähenee. Kaavalla ei osoiteta tonttien ympäristöön virkistysalueita laajentamalla kaava-aluetta, vaan kaavalla osoitetaan tehokkaasti rakentamiseen käytettävät alueet, jolloin rakentamattomaksi metsämaaksi jää olemassa olevaa talousmetsää mahdollisimman paljon. Tällä menettelyllä pyritään hyvään maankäyttöön myös ilmaston ja hiilinielujen kannalta katsottuna.

Hulevedet

Lähtötietojen perusteella hulevesien käsittely ei aiheuta alueella erityisiä ongelmia. Hulevesiä tullaan selvittämään ja arvioimaan kaavaluonnoksen valmistuttua ja kaavaehdotusta laadittaessa niin, että selvitysten ja arviointien tuloksia voidaan hyödyntää kaavaratkaisussa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä. Mitään tavanomaisesta poikkeavia merkintöjä ja määräyksiä ei ole käytetty.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen nimistö tullaan esittämään kaavan laadinnan ehdotusvaiheessa.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset. Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjat rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Petri Hautala, maanmittausinsinööri
Sweco Finland Oy
Turku, 26.5.2025