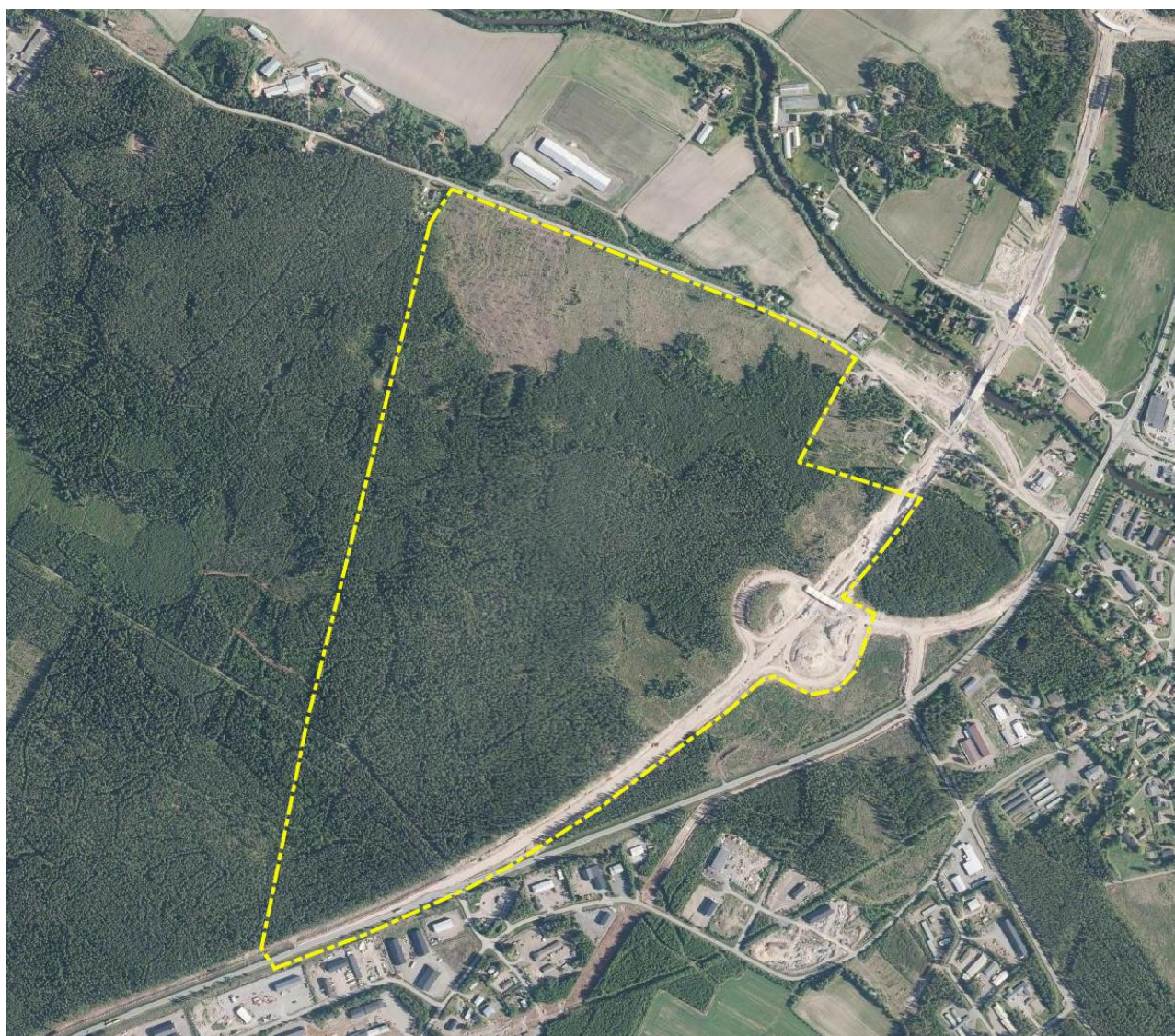


Kaavaselostus

Eurajoen kunta
Teknologiapuiston asemakaava



Päiväys
Tekijä
Versio

24.8.2026
Petri Hautala, Miska Muikkula
Hyväksymisvaihe

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 Ehdotusvaihe	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	20
3.1.5 Maanomistus	28
3.2 Suunnittelutilanne	29
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	29
3.2.2 Maakuntakaava	30
3.2.3 Yleiskaava	40
3.2.4 Asemakaavat.....	42
3.2.5 Viitesuunnitelmat, hankesuunnitelmat.....	42
3.2.6 Selvitykset ja inventoinnit	43
3.2.7 Rakennusjärjestys	44
3.2.8 Pohjakartta	44
3.2.9 Rakennuskiellot	44
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	45
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	45
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja päätökset	45
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	45
4.3.1 Osalliset.....	45

4.3.2	Vireilletulo	46
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	46
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	46
4.3.5	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	47
4.4	Asemakaavan tavoitteet	47
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	47
4.4.2	Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	49
4.4.3	Lainsäädännön asettamat tavoitteet	49
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	50
4.5.1	Aloitutus- ja valmisteluvaihe	50
4.5.2	Ehdotusvaihe	53
4.6	Mielipiteiden huomioiminen	55
4.6.1	Valmisteluvaihe	55
4.6.2	Ehdotusvaihe	56
5.	Asemakaavan kuvaus ja sen perustelut	57
5.1	Kaavan rakenne	57
5.1.1	Mitoitus	58
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	58
5.3	Aluevaraukset	59
5.3.1	Korttelialueet	59
5.3.2	Erityisalueet	60
5.3.3	Liikenne	60
5.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	62
5.3.5	Muut asemakaavamääräykset	63
5.4	Kaavan suhde muihin suunnitelmiin	64
5.4.1	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	64
5.4.2	Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen	65
5.4.3	Kaavan suhde yleiskaavoitukseen	68
5.4.4	Kaavan suhde muihin asemakaava-alueisiin	75
5.4.5	Kaavan suhde muuhun suunnitteluun	76
5.4.6	Kaavan suhde lainsäädäntöön	78
5.5	Kaavan vaikutukset	79
5.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	79
5.5.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	94
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	100
5.7	Nimistö	100
6.	Asemakaavan toteutus	100
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	100
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	100
6.3	Toteutuksen seuranta	100

Kaavakartta

Asemakaavakartta, ehdotus 1:2000

24.8.2026

Liitteet

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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 2e: Lausunto Eurajoen teknologiapuiston linnustوسelvityksen riittävydestä

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 7: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan ilmastovaikutusten arviointi, 28.11.2025

Liite 8: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan maisemaselvitys, 5.1.2026.

Liite 9: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan arkeologinen inventointi, 12.11.2025.

Liite 10: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan hulevesien nykytilakartta, 15.12.2025.

Liite 11: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan hulevesisuunnitelma, 15.12.2025.

Liite 12: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan hulevesiselvitys, 15.12.2025.

Liite 13: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)

Liite 14: Asemakaavan seurantalomake

Liite 15: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan maisemaan liittyvät havainnekuvat, 2026

Liite 16: Kaavan laatijan vastine (ehdotusvaihe)

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 23.5.2025 päivättyä sekä 20.3.2026 ja 24.8.2026 tarkistettua 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.

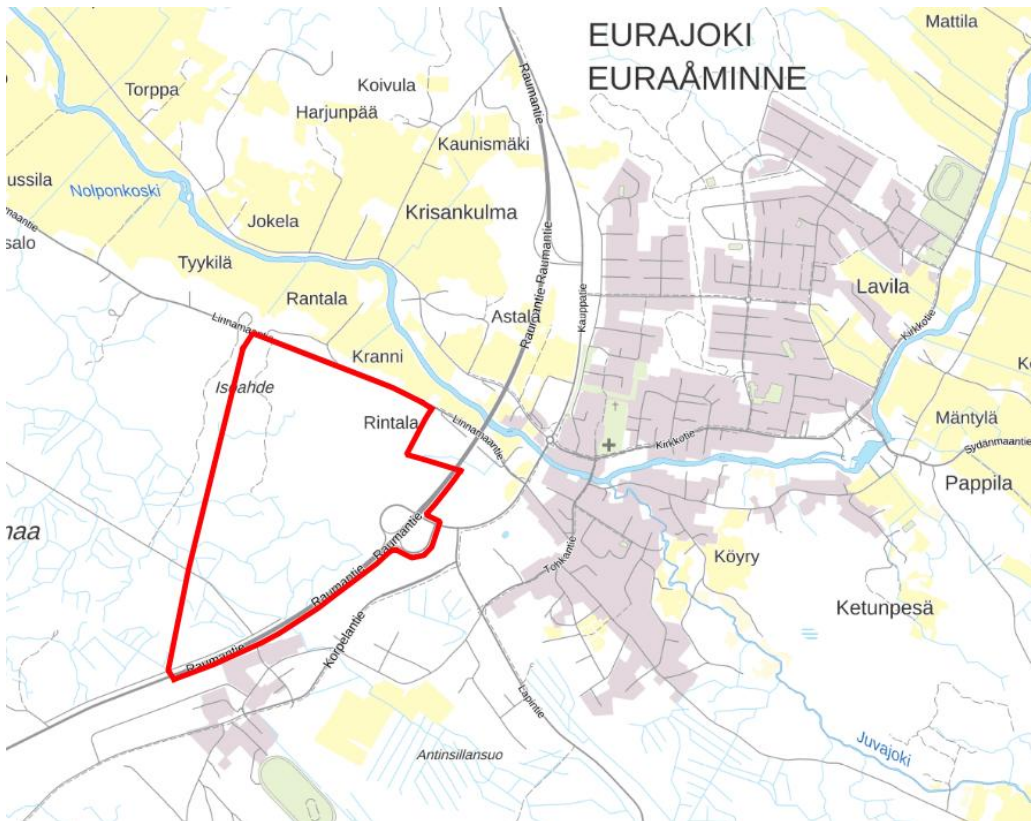
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 530 ja 531 sekä liikenne-, katu- ja erityisaluetta.

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.

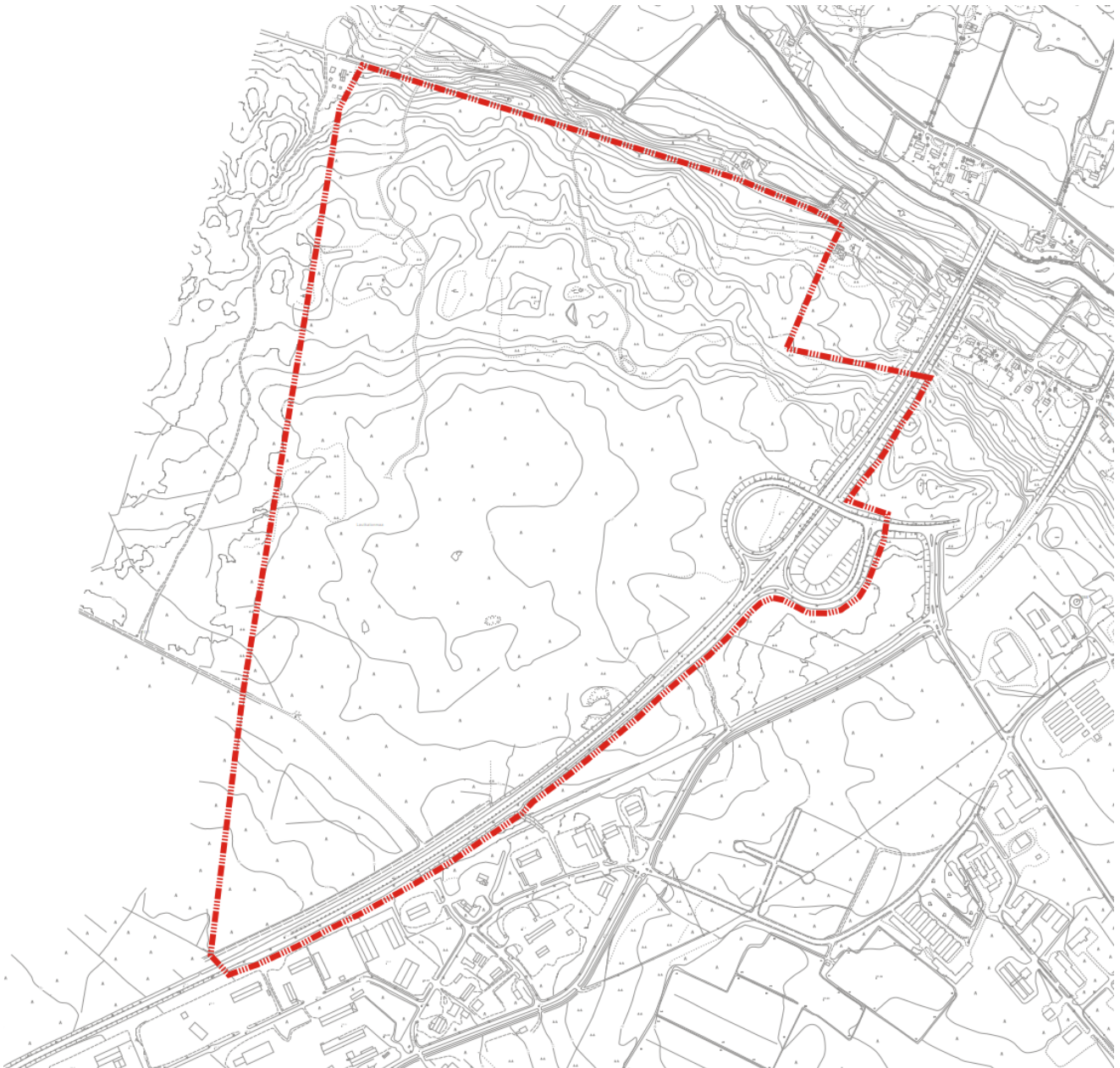
Alueen koko on noin 118 hehtaaria. Varsinaisen asemakaavan aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.



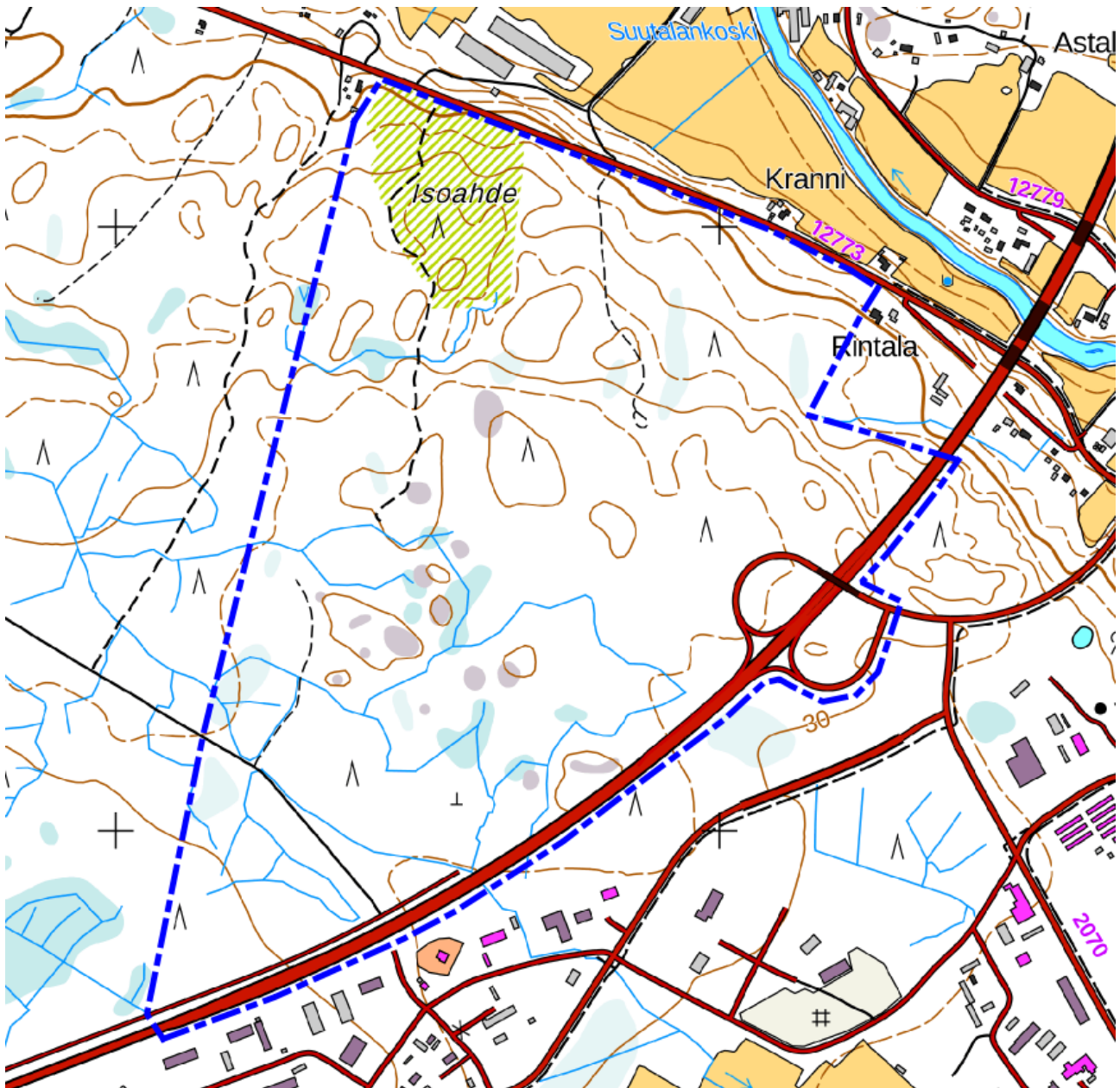
Kuva: Alueen sijainti. Sijainti osoitettu punaisella rajauksella. (Taustakartta © Maanmittauslaitos 2023)

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 rajaus 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 10.06.2025 § 109. 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 18.6.2025 kunnan internet -sivuilla ja sanomalehdessä 2.7.2025.
- Kaavaluonnoksesta on pyydetty viranomaislausunnot.
- Kirjallisen mielipiteen esittämistä varten valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetettiin nähtäville (AKL 62 §; MRA 30 §) 25.6. - 8.8.2025 väliseksi ajaksi.
- Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu kaavan laatijan vastineet ja palaute on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa.

Liite 13: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)

2.1.3 Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus on laadittu selvitysten, suunnitelmien, luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä kunnan kanssa käytyjen neuvotteluiden pohjalta.
- Kaavaehdotus valmistui 20.3.2026.
- 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 15.4. – 15.5.2026 välisen ajan.
- Kaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.
- Lausuntoihin on laadittu kaavan laatijan vastineet. Kaavaehdotusta on tarkistettu vähäisesti lausuntojen perusteella.
- Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana.
- Kunta on käynyt neuvotteluita Elinvoimakokeskuksen liikenneosaston kanssa Eurajoen eteläisen eritasoliittymän liikennejärjestelyihin liittyen.

Liite 16: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)

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 __.__._____.

Täydentyä kaavan laadinnan edetessä.

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.

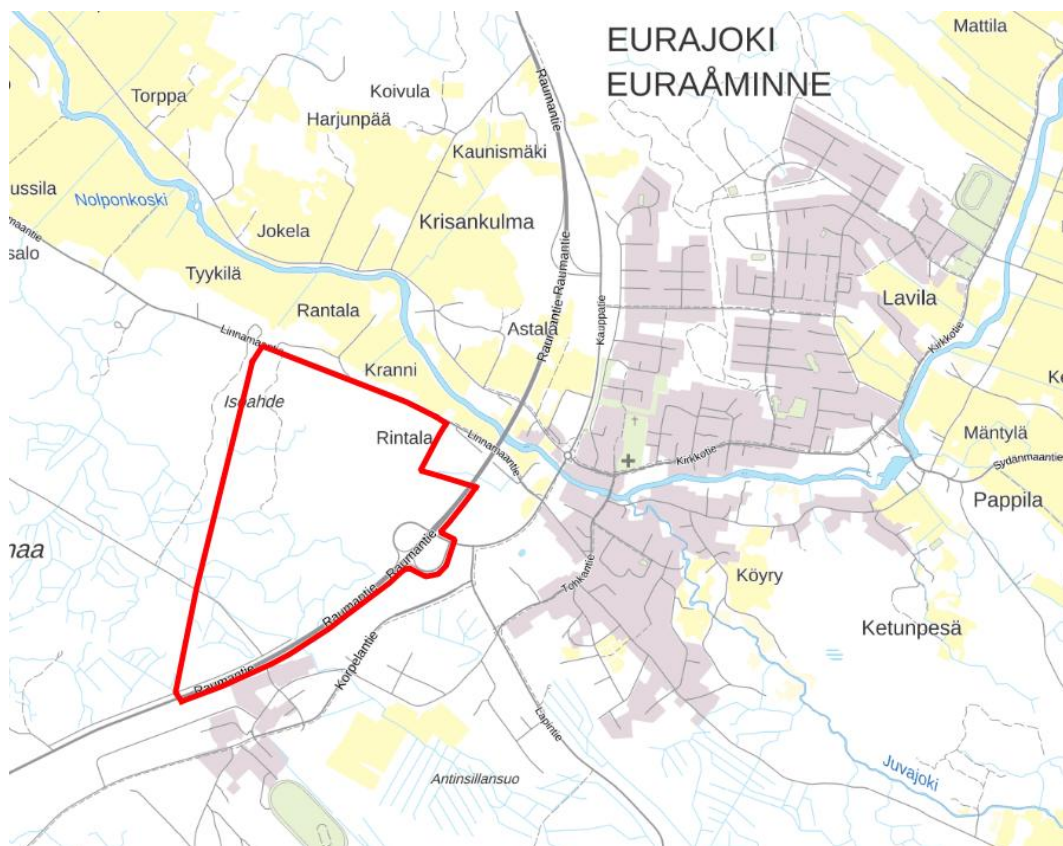
Kaava-alue rajautuu idässä ja etelässä valtatiehen sekä pohjoisessa maantiehen 12773 (Linnamaantie). Kaava-alue sekä sen länsi- ja lounaispuoli on talousmetsää.

Alueen koko on noin 118 hehtaaria.

Suunnittelualueen eteläpuolella noin kahden kilometrin päässä sijaitsee Fingridin kantaverkko. Alueen länsipuolella reilun kilometrin päässä kulkee 110 kV:n voimajohtolinja Rauma – Saarikko. 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)

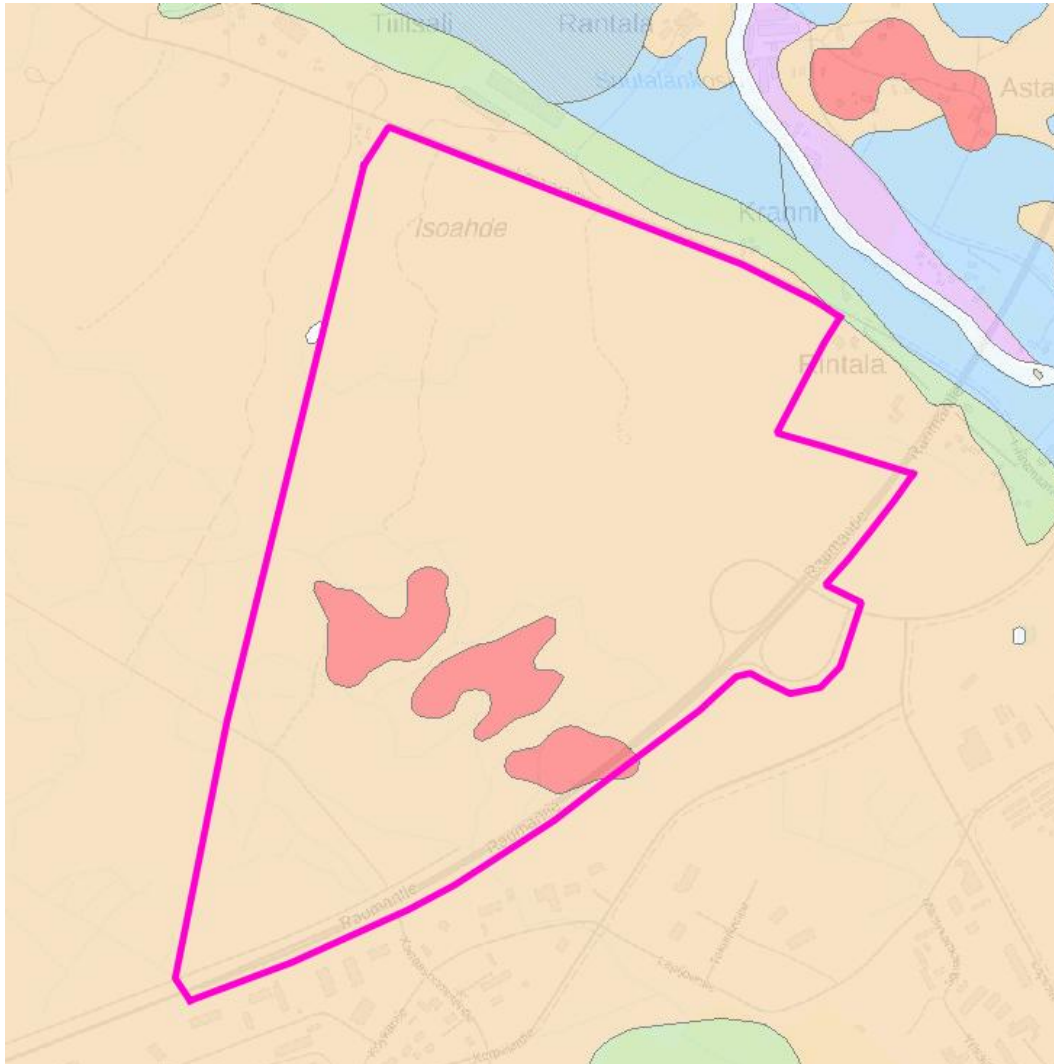


Kuva: Suunnittelualue ja sen sijainti Eurajoen keskustaan nähden.

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.



 Kalliomaa, maanpöytä 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.

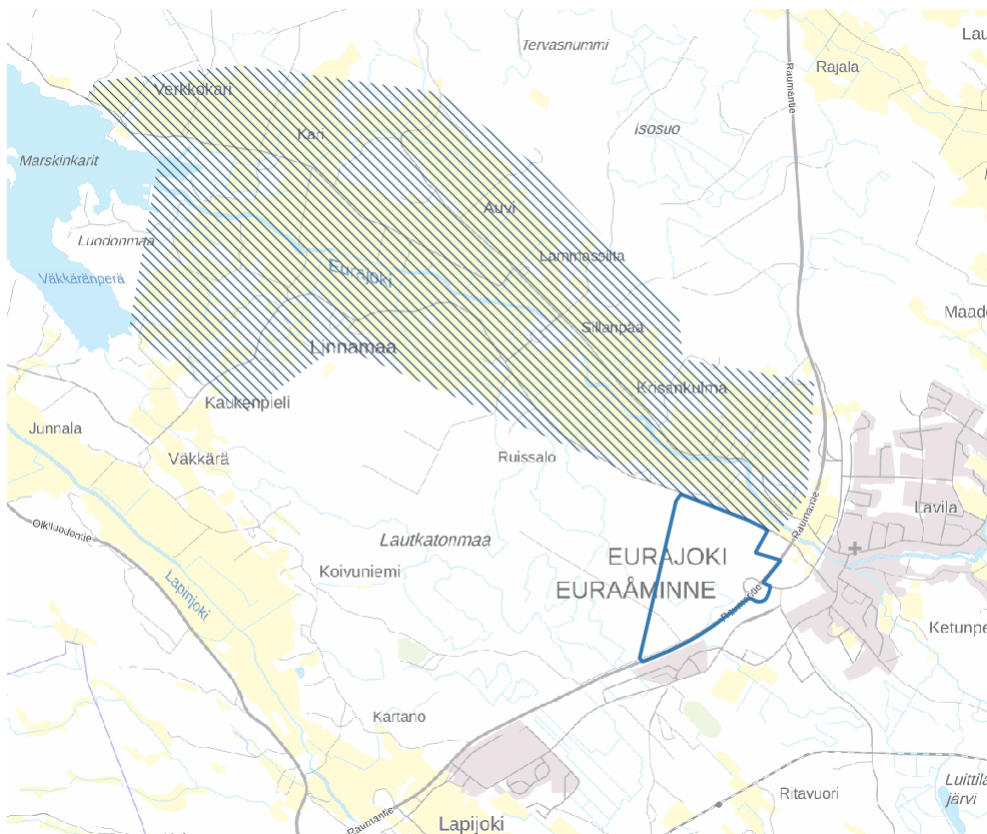
Kaava ehdotusta laadittaessa on tehty hulevesiselvityksen ja -suunnitelman yhteydessä hulevesien nykytilakartta. Tämä kartta on liitteenä 10.

Liite 10: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan hulevesien nykytilakartta, 15.12.2025.

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.

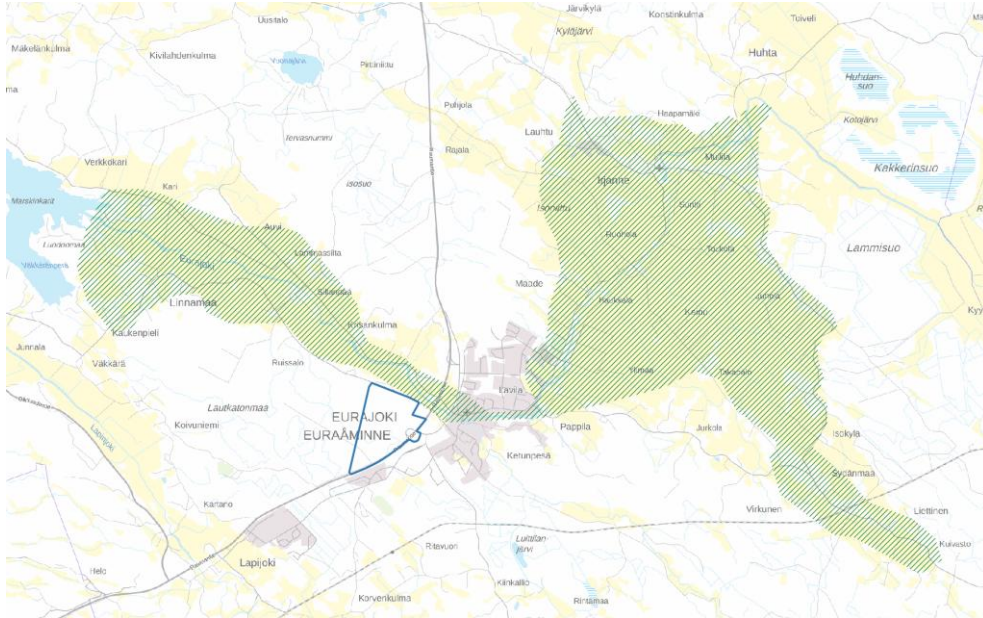
Asemakaavan laadinnan yhteydessä tehdyn maisemaselvityksen perusteella kaava-alueella ei ole tunnistettuja maisemallisia arvoja, mutta sen pohjoispuolella sijaitsee maankunnallisesti arvokas tielinjaus, rakennettu kulttuuriympäristö sekä maisema-alue.



Kuva: Maakunnallisesti arvokkaan Vuojoki-Linnamaan kulttuurimaiseman rajaus sinisellä vinorasterilla ja selvitysalueen rajaus sinisellä viivalla Maanmittauslaitoksen taustakartalla.

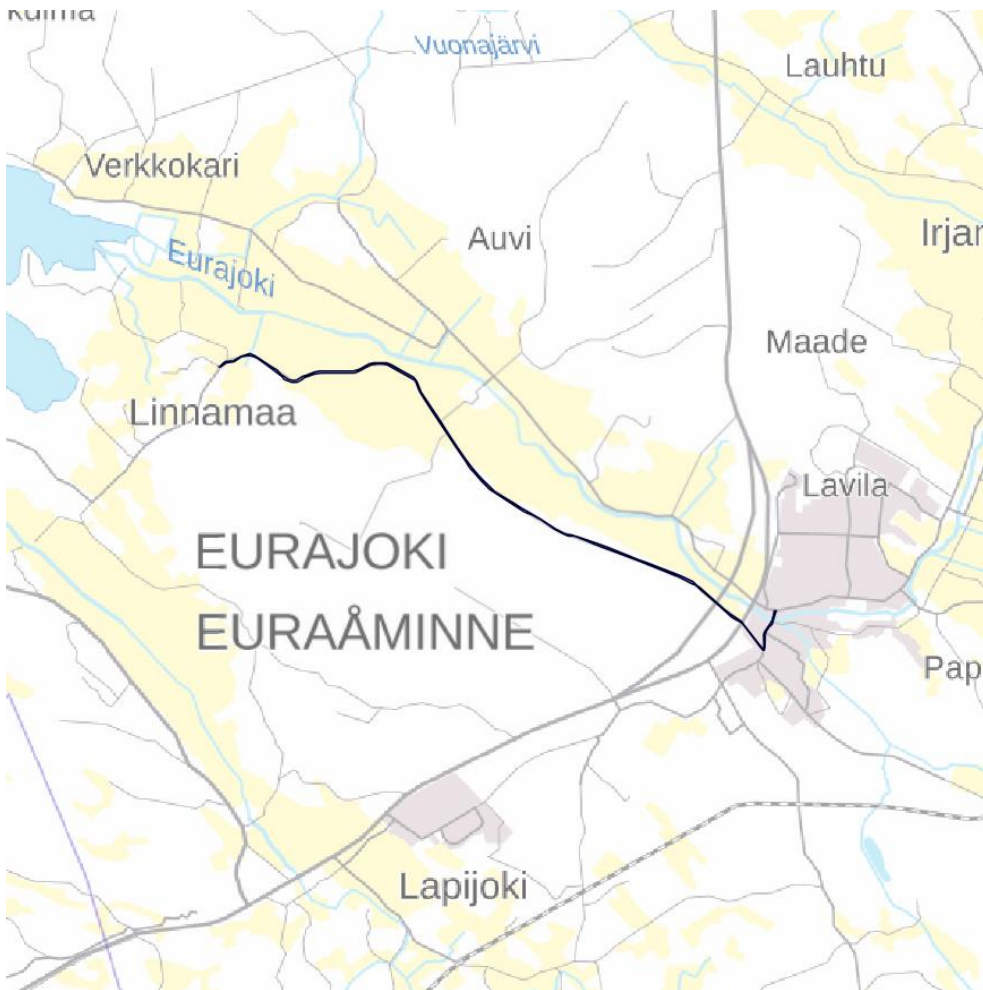
Eurajoensalmen suulta Eurajoen taajaman laidalle ulottuu maakunnallisesti arvokas maisema-alue: Vuojoki-Linnamaa kulttuurimaisema. Maakunnallisen inventoinnin kuvauksen mukaan: "Maisema-alue on laaja, melko tasainen laaksomainen peltoalue Eurajoen varrella, joka päättyy joen suistoalueeseen. Laakson keskellä virtaavan joen varsi on melko puustoinen, mikä estää yhtenäisten näkymien syntymisen laakson poikki. Laakson suuntaisesti avautuu paikoin erittäin pitkiä näkymiä. Pellot ovat aktiivisessa viljelyssä ja niiden reuna-alueet ovat hyvin hoidetut. Osaa peltoalueiden keskellä olevia tilakokonaisuuksia ympäröivät tiheet kuusaidat. Alueen poikki kulkee sähkölinja. Paikoin uudisrakentaminen on sijoittunut perinteisistä rakennuspaikoista poiketen pellolle."

Inventoinnin arviointitekstin mukaan: "Vuojoen kulttuurimaisema-alue edustaa Ala-Satakunnan viljelyseudun jokilaaksomaista viljelymaisemaa. Alueella on ollut varhaista asutusta ja Linnamaan alueella on ollut yksi Satakunnan muinaisista linnoista."



Kuva: Maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rajausta vihreällä vinorasterilla ja selvitysalueen rajausta Maanmittauslaitoksen taustakartalla.

Eurajoensalmen suulta alkaa myös maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Irjanne-Eurajoki-Linnamäki kulttuurimaisema, joka kulkee Eurajoen keskustaajaman lävitse leviten sen koillispuolelle ja itään pitkin Eurajokea ja Vähäjokea. Maakunnallisen inventoinnin kuvauksen mukaan: "Eurajoen juoksua seuraava laaja maisemakokonaisuus, jonka osasina ovat Irjanteen ja Kaukomäen kylät sekä näiden välinen laaja viljelysmäisema, Eurajoen kirkonkylän jokivarsiasutus, Vuojoen kartanomaisema sekä Linnamaan kylän pellot. Maiseman tarkasteluun suo parhaat mahdollisuudet Irjanteen-Eurajoen tie, Irjanne-Kaukomäki tie sekä kirkonkylästä Eurajoen molemmiin puoliin merenrantaa kulkevat tie."

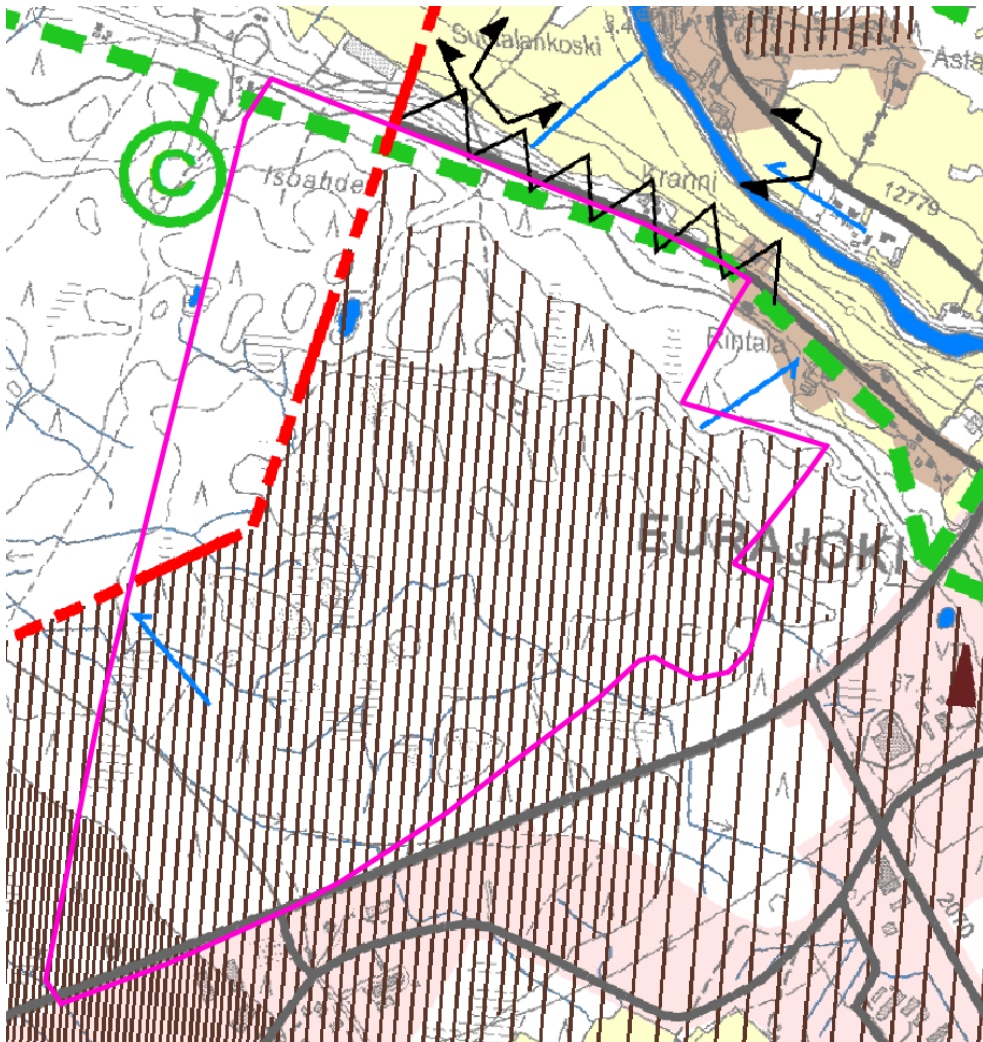


Kuva: Maakunnallisesti merkittävän Pohjanlahden rantatien, Linnamaa – Eurajoki kk, tielinjaus mustalla viivalla Maanmittauslaitoksen taustakartalla.

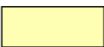
Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee maakunnallisesti merkittävä Pohjanlahden rantatie yhdistäen Linnamaan ja Eurajoen kirkonkylän. Kuvauksen mukaan: ”Maantie Linnamaalta Eurajoen kirkonkylään kulkee Vuojoen kartanon lähistöllä olevaa osuutta lukuun ottamatta kangasmaastossa hyväksi käyttäen harvahkon asutuksen lomassa. Näkymä avoimeen Euranjokisuistoon, jossa maasto kohoaa laajojen peltovainioiden kupeita kohti kangasmetsän reunaa, on yksi historiallisen tien näyttävimmistä. Jokilaaksoa ja sen peltovainioita korkeammalla kulkevalta tieltä katsoja voi hallita useiden neliökilometrien laajuista näkymää yhdellä katsomalla. Saavuttaessa Eurajoen keskustaan tie ylittää valtatie 8:n, kulkee Linnaintietä Eurajoen paloaseman ja uuden vanhustentalon vieritse, ylittää Tohkantien sillan ja Eurajoen saapuen Kirkkotielle. Tästä tie kääntyy kohti Irjannetta.

Linnamaalta Eurajoen kirkonkylään on isonjaon aikaan ollut useita eri teitä tai kulku-uria. Ei ole tiedossa, mitä väylistä on käytetty tuohon aikaan varsinaisena tienä. Tässä inventoinnissa linjauksena on käytetty Senaatinkartan (1904) ja peruskartan (1996) yhteneväistä linjausta.”

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.

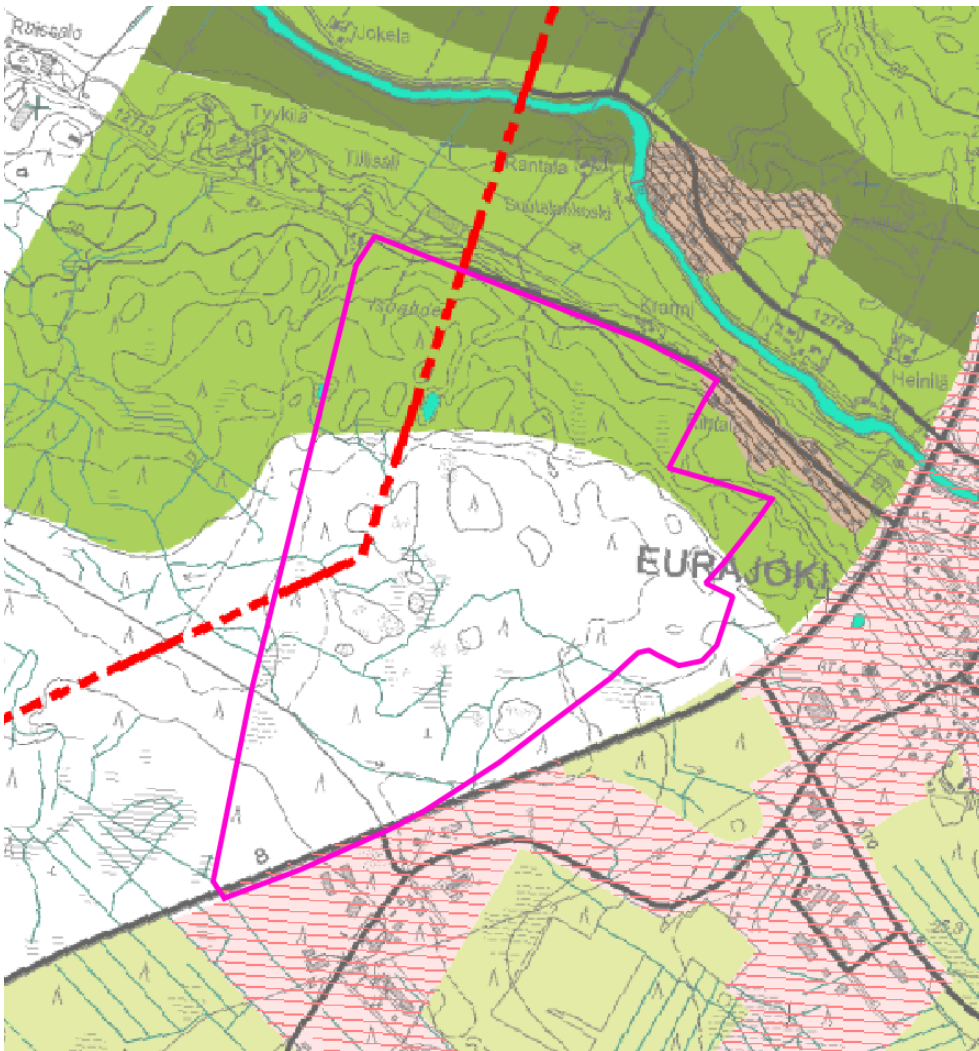


Kuva: Ote keskustan osayleiskaavan maisemaselvityksen maisema-analyysikartasta. Hankealue violetilla.

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

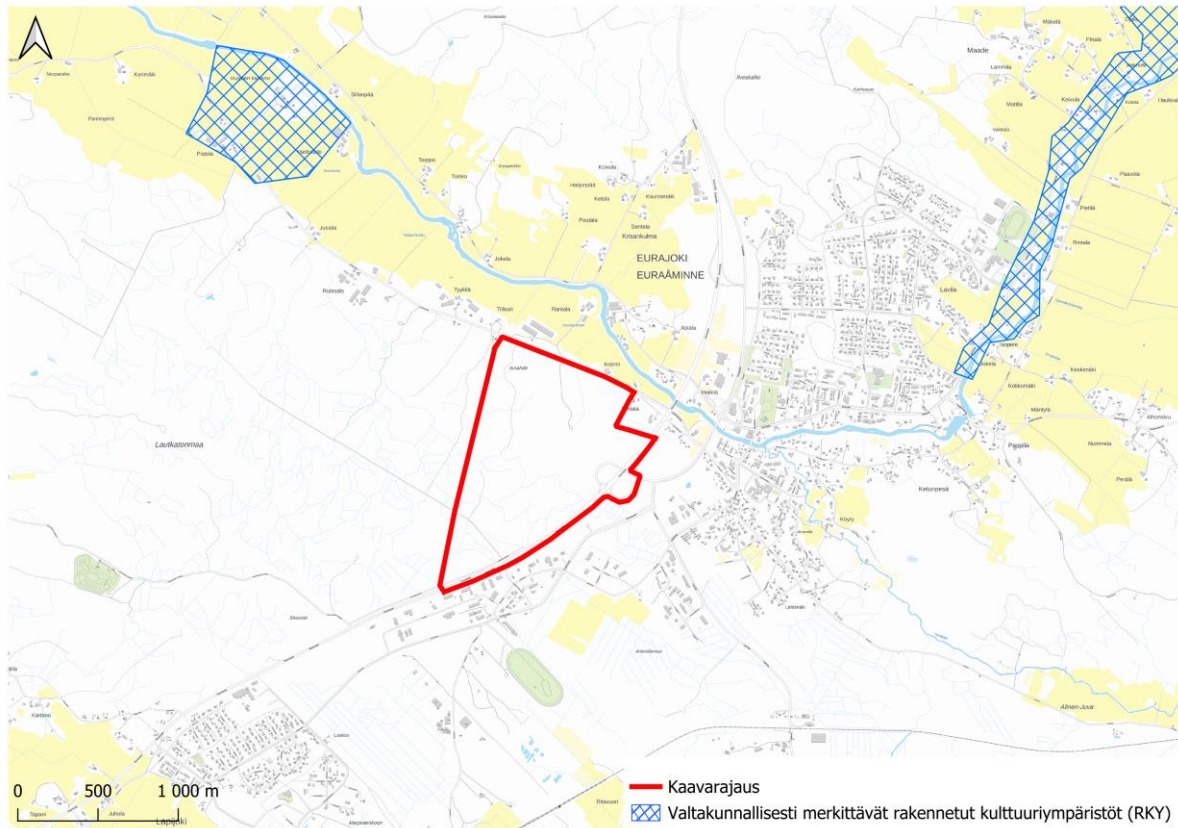


Kuva: Ote keskustan osayleiskaavan maisemaselvityksen liitekartasta (suositus maankäytöstä). Hankealue violetilla.

-  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.
-  Tarkastelualan raja

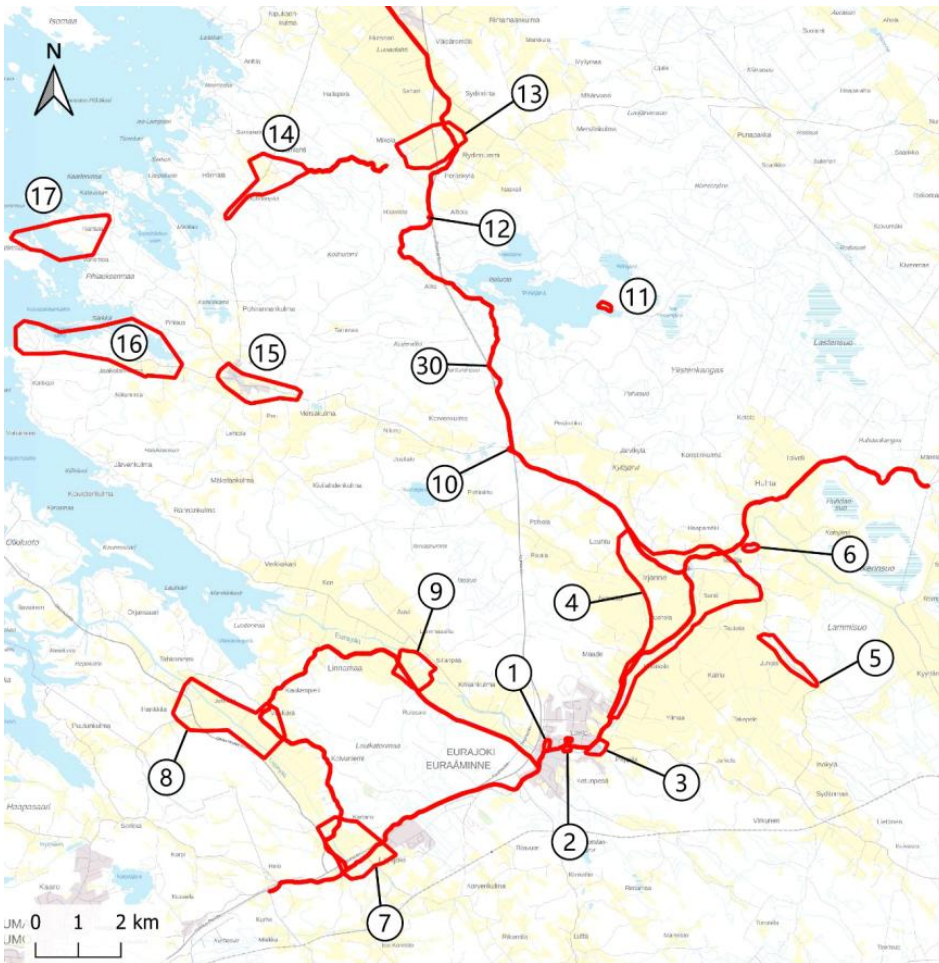
Kuva: Ote keskustan osayleiskaavan maisemaselvityksen liitekartan (suositus maankäytöstä) merkinnöistä

Kaava-alueen luoteispuolella noin 2,5 kilometrin päässä sijaitsee Vuojoen kartano, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Eurajoen keskustan kollispuolella noin kahden kilometrin päässä kaava-alueesta sijaitsee Irjanteen kylä, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.



Kuva: Vuojoen kartanon ja Irjanteen kyläalueen sijainti. Aluerajaukset Museoviraston avoimesta aineistosta.

Maakuntakaava 2050 laadintaa varten on tehty Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys ja täydennysinventointi. Alla olevassa kuvassa on todettu selvityksessä todetut kohteet. Kuvan kartassa olevat kohteet on lueteltu kuvan alla olevassa tekstissä



Kuva: Eurajoen eteläosan arvoalueet (kartta Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys ja täydennysinventointi (Ramboll 2023))

Kartalla näkyy seuraavat kohteet:

1. Eurajoen kirkko ja hautausmaa
2. Vanha kunnantalo ja lääkärintalo
3. Pappilankosken ympäristö
4. Irjanteen kylä ja kulttuurimaisema
5. Kaukomäen kylä
6. Saharinkoski
7. Lapijoen kylä
8. Hankkilan kylä
9. Vuojoen kartano
10. Etukämpä
11. Saukonpirtti
12. Peräkylän voima-asema
13. Peräkylä
14. Lemlahdenkylä
15. Kuivalahden kylä
16. Jaakkolankulma
17. Pihlauksen ja Uskalinmaan kalastajatilat

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.

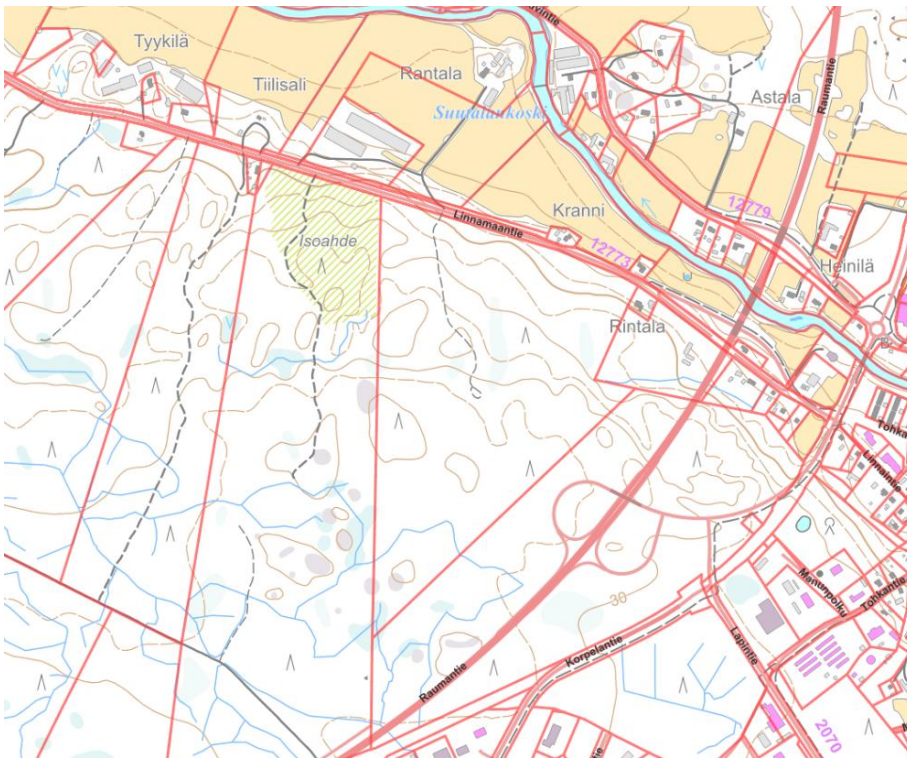
Kaava-alueella ei sijaitse palveluja eikä työpaikkoja. Alueen koillis- ja itäpuolella sijaitsee Eurajoen keskusta, jonne on matkaa noin kilometri. Alueen kaakkois- ja eteläpuolella valtatie 8:an varrella on teollisuus- ja yritystoiminnan aluetta.



Kuva: Ilmakuva Eurajoen keskustasta.

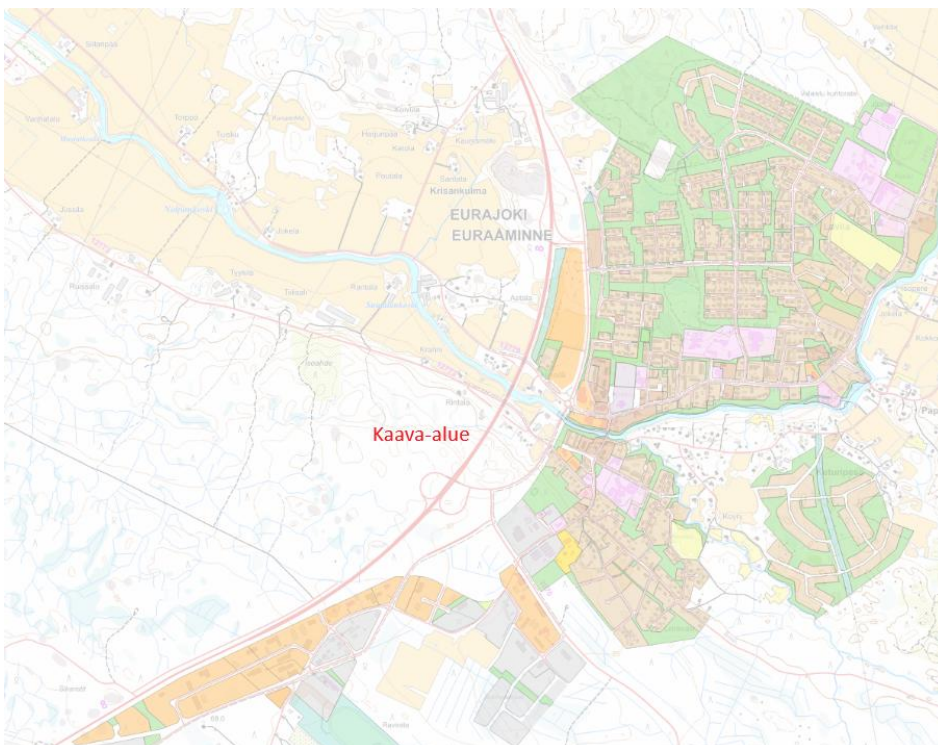
Palvelut, asuminen, työpaikat ja elinkeinotoiminta

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



Kuva: Linnamaantien asutus kaava-alueen pohjoispuolella.

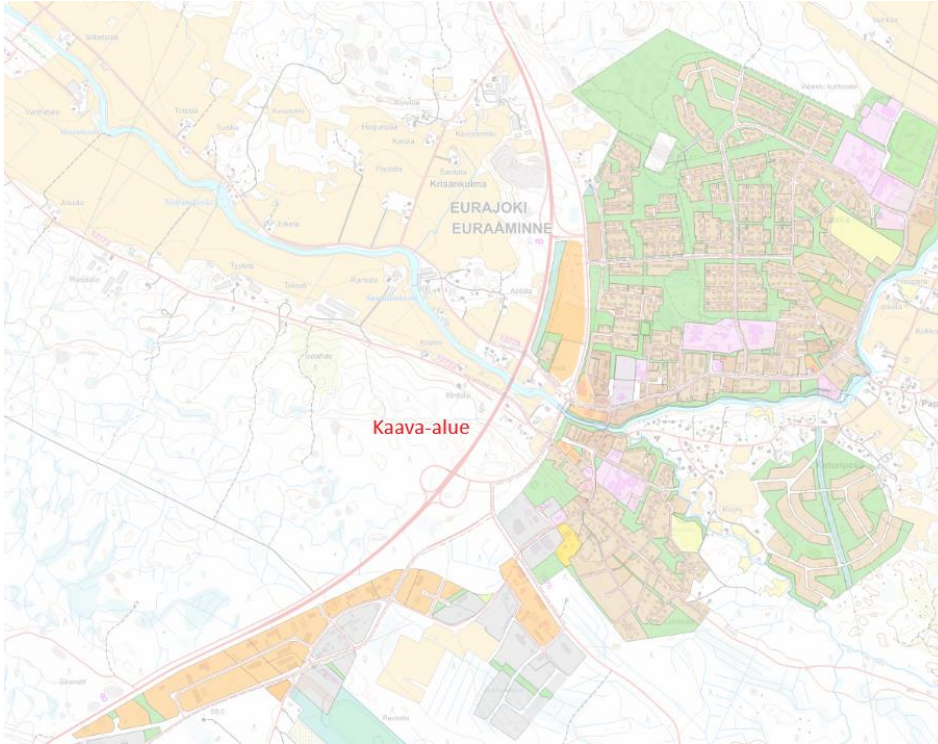
Kaava-alueella ei sijaitse palveluja eikä työpaikkoja. Alue sijaitsee Eurajoen keskustan palveluiden läheisyydessä sekä alue liittyy keskustan eteläpuolen työpaikka-alueisiin.



Kuva: Ote asemakaavayhdistelmästä.

Virkistys

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



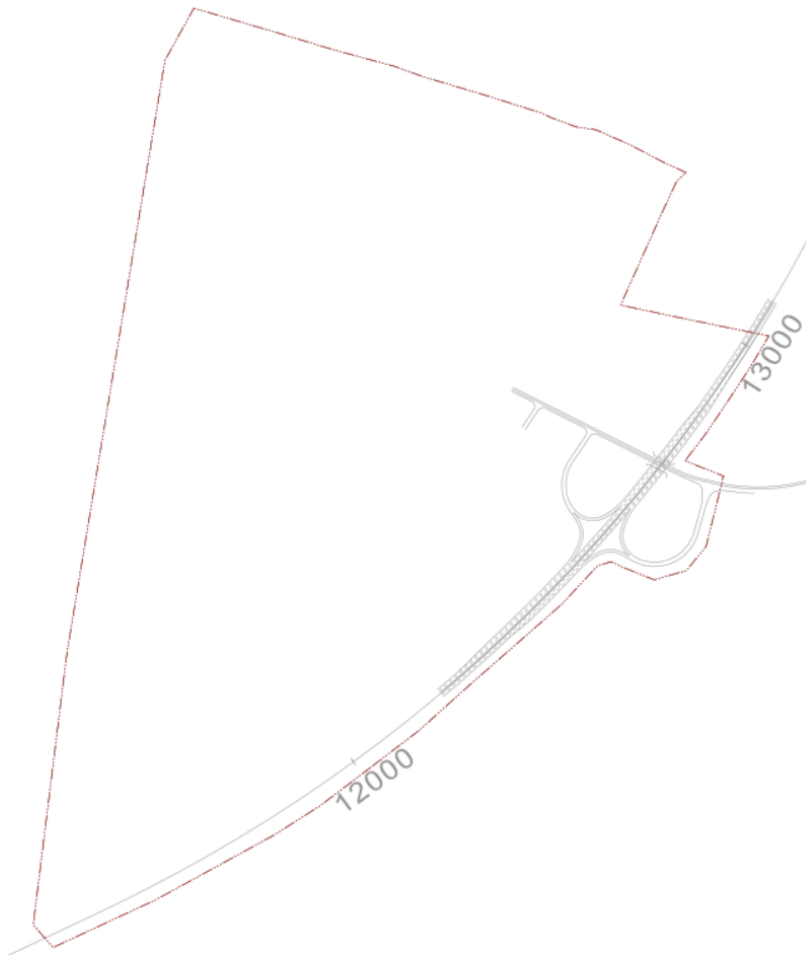
Kuva: Ote asemakaavayhdistelmästä. Asemaavoissa osoitetut taajaman virkistysalueet näkyvät kartassa vihreällä aluevärillä.

Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualuetta sivuaa itäpuolella valtatie 8:n Eurajoen ohitus sekä sen eteläinen eritasoliittymä Eurajoen keskustaan. Valtatie 8:n parantamishankkeen suunnitteluvaiheessa kunta esitti tavoitteensa huomioon ottamista Eurajoen eteläisen eritasoliittymän suunnittelussa niin, että eritasoliittymästä voidaan tehdä liittymä nyt kaavoitettavalle teollisuusalueelle. Tiesuunnitelma Valtatie 8:n parantaminen Eurajoen keskustan kohdalla on hyväksytty 7.4.2021. Suunnitelman mukainen hanke on valmistunut syksyllä 2022.



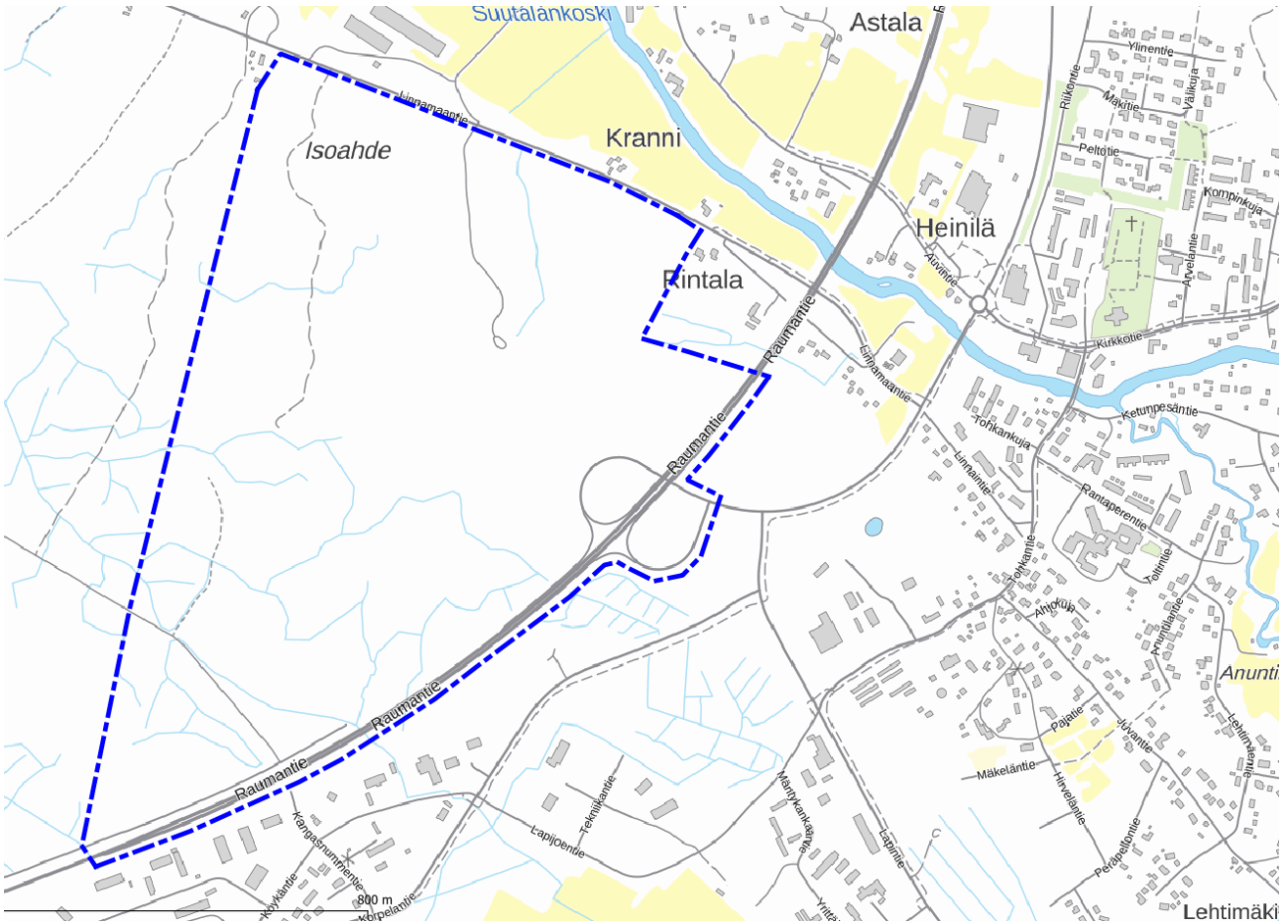
Kuva: Ote 2021 hyväksytystä tiesuunnitelmasta. Kaavarajaus osoitettu sinisellä.



Kuva: Ote liittymätarkastelusta. Kaavarajaus osoitettu punaisella.



Kuva: Kaava-alueen liittyminen valtatiehen.

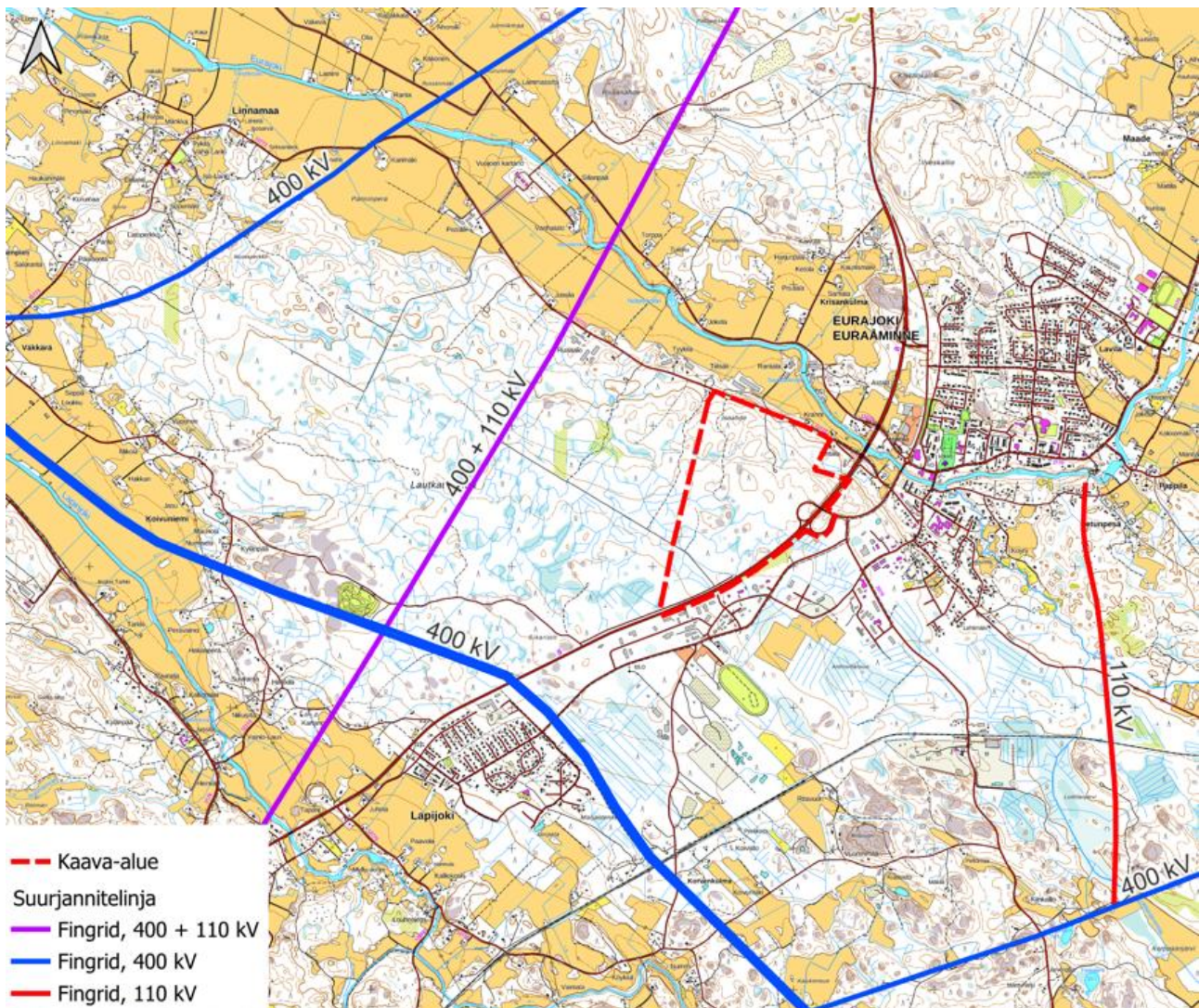


Kuva: Kaava-alueen keskustan liikenne ja katuverkkoon.

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Linnamaantie.

Kaava-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.

Suunnittelualue sijaitsee kantaverkon läheisyydessä. Alueen eteläpuolella noin kahden kilometrin päässä kulkee 400 kV:n voimajohtolinja Olkiluoto – Huittinen. Alueen länsipuolella reilun kilometrin päässä kulkee 110 kV:n voimajohtolinja Rauma – Saarikko. Molempien voimajohtojen omistaja on Fingrid Oyj.



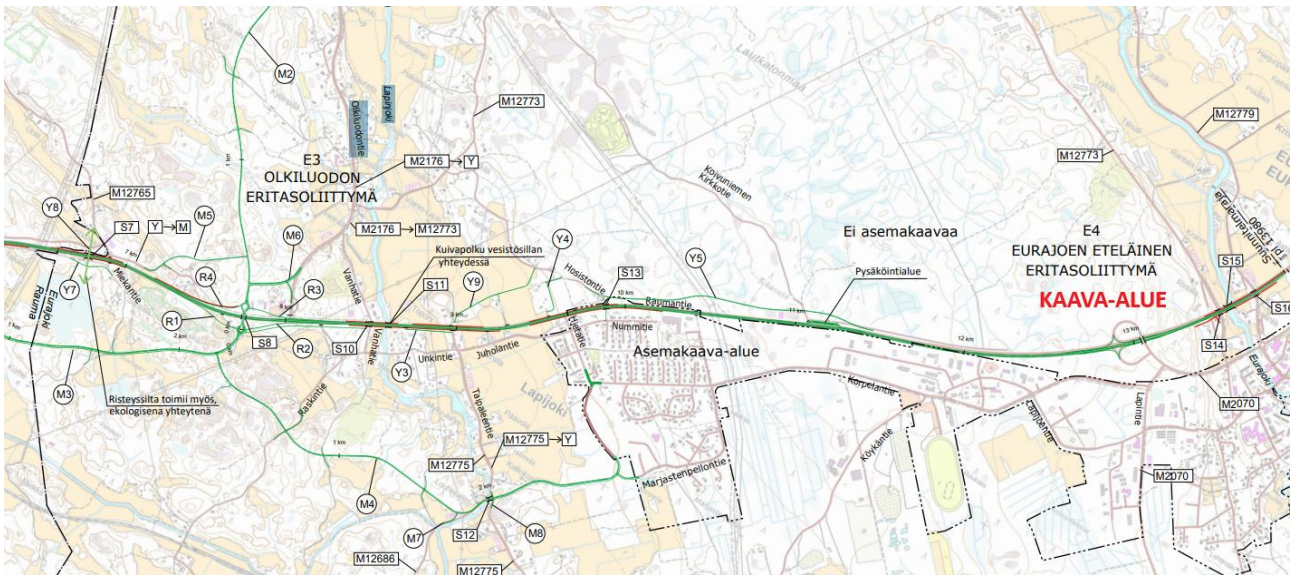
Kuva: Suunnittelualueen ympäristössä olevat voimajohtolinjat.

Valtatien 8 parantaminen välillä Rauma - Eurajoki

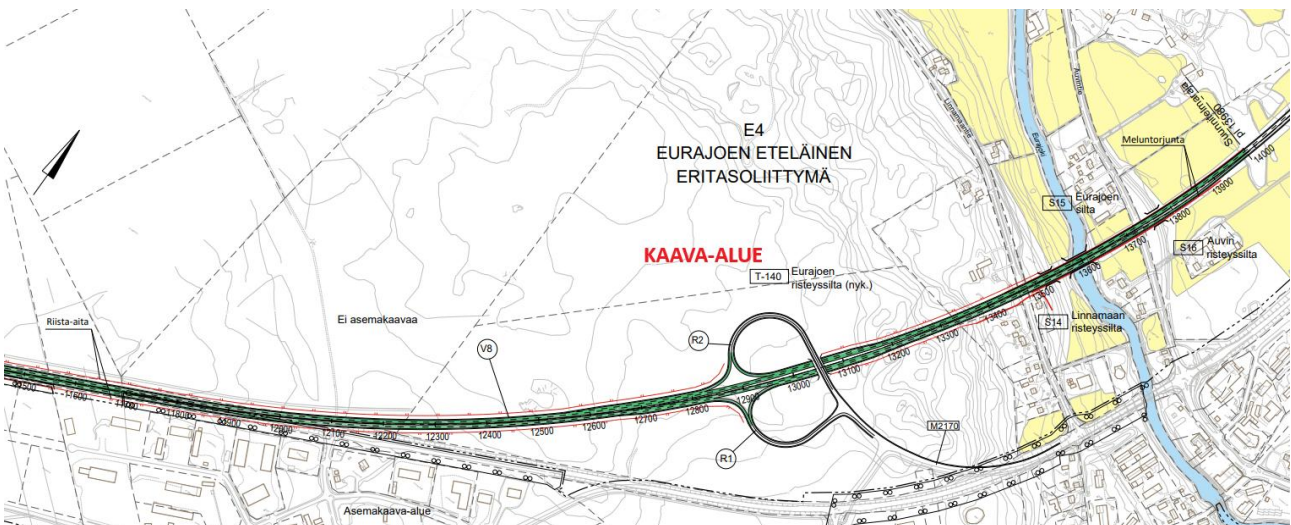
Lounais-Suomen elinvoimakeskusten hankkeen tavoitteena on kehittää valtatietä 8 sekä parantaa liikumisen turvallisuutta ja sujuvuutta Rauman seudulla. Suunnitteluun kuului YVA-menettely ja yleissuunnitelman laatiminen. Valmis yleissuunnitelma oli nähtävillä talvella 2025. Seuraavaksi valmistellaan yleissuunnitelman hyväksymisesitystä.

Ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA-menettely) ja yleissuunnitelman sisältänyt suunnitteluhanke on loppusuoralla. Valmis yleissuunnitelma oli nähtävillä 17.2-19.3.2025, jolloin siitä oli mahdollista jättää muistutuksia. Viranomaisilta on pyydetty lausunnot, joiden määräaika on toukokuussa 2025.

Yleissuunnitelma on liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen asiakirja, jonka hyväksyy Liikenne- ja viestintävirasto Traficom. Seuraavaksi Lounais-Suomen elinvoimakeskus käsittelee yleissuunnitelmasta saadun palautteen ja valmistelee hyväksymisesityksen Traficomille, joka antaa hyväksymispäätöksensä arviolta vuodenvaihteessa 2025-2026.



Kuva: Ote yleissuunnitelman yleiskartasta Eurajoen kunnan alueella. Kaava-alueen sijainti todettu kuvassa punaisella tekstillä.



Kuva: Ote yleissuunnitelman suunnitelmakartasta kaava-alueen kohdalta. Kaava-alueen sijainti todettu kuvassa punaisella tekstillä.

Eurajoen kunnan maankäytön tulevaisuuden tavoitteet, kuten nyt laadittava asemakaava on ollut tiedossa valtatie yleissuunnitelmaa laadittaessa. Tämä asia on todettu yleissuunnitelman raportissa.

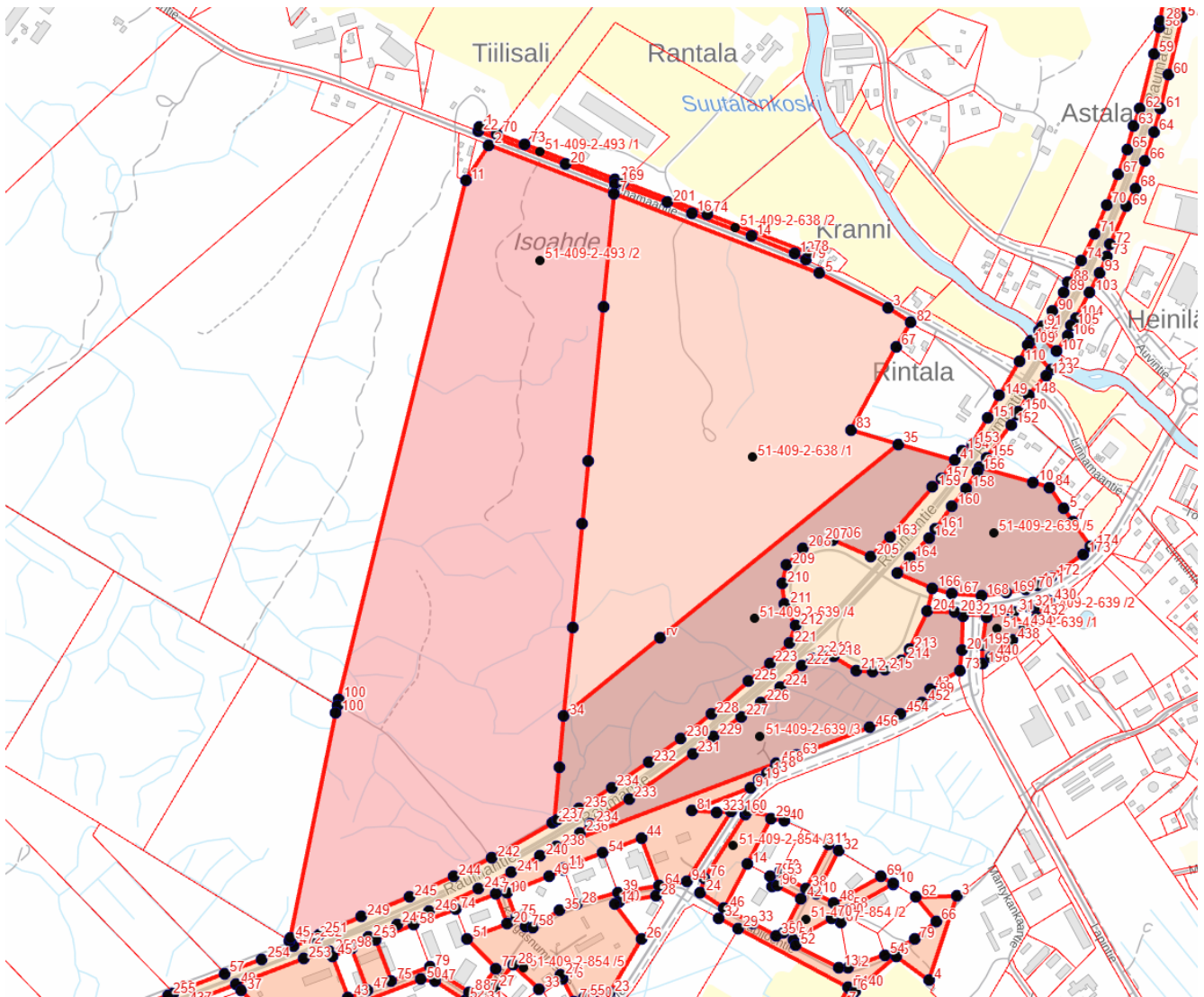
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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, kunta ostanut kiinteistön kaavan laadinnan aikana, kauppa 13.5.2026)
- 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

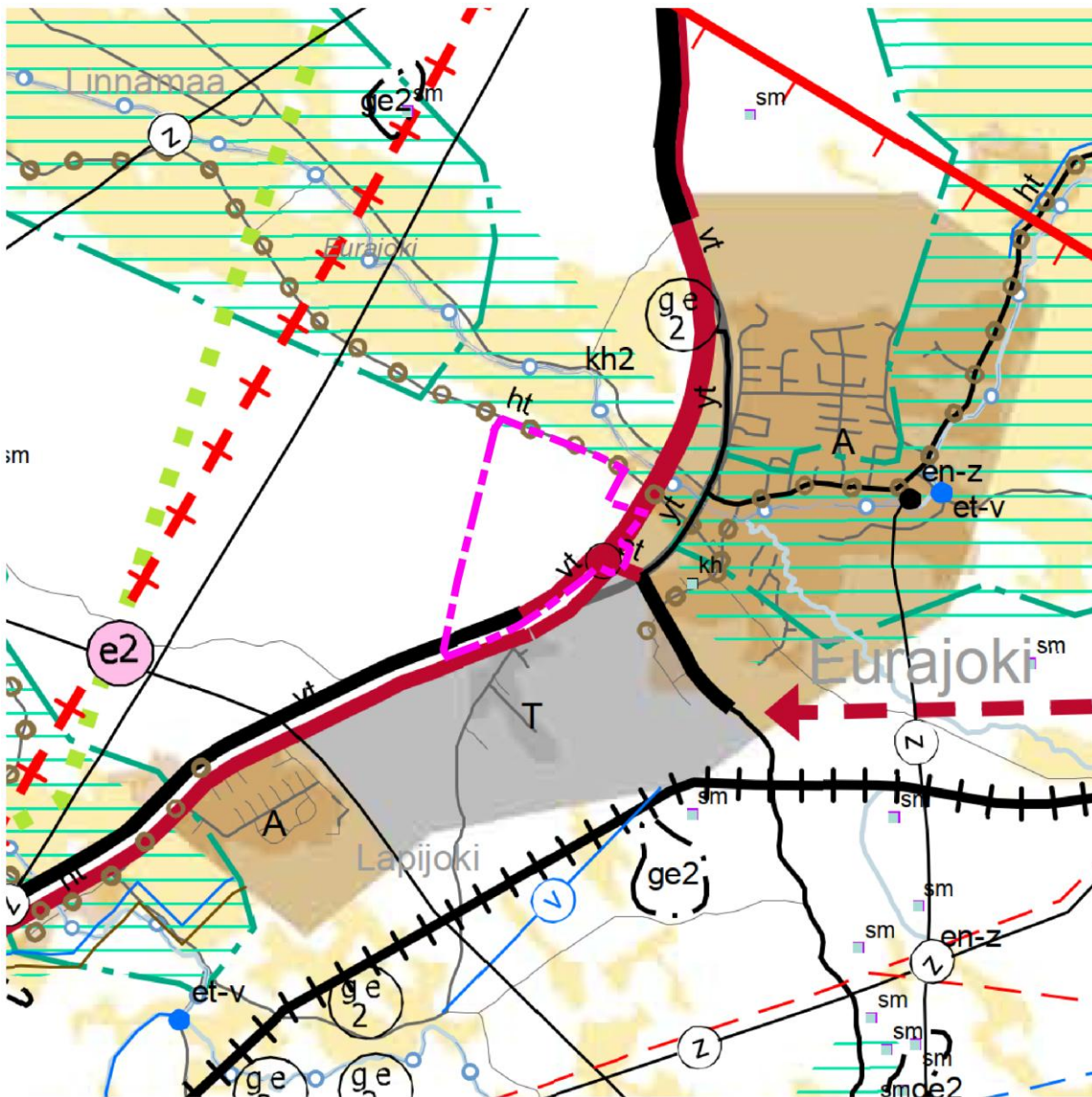
Em. asiat ovat kaavan laadinnan yhtenä lähtökohtana ja ne huomioidaan kaavan laadinnassa.

3.2.2 Maakuntakaava

Eurajoen kunnan alueella 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). Alueella tulee huomioida myös koko maankuntakaava-aluetta koskevat suunnittelumääräykset.



Kuva: Ote Satakunnan maakuntakaavasta, suunnittelualue violetilla katkoviivalla.

	KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE Merkinnällä osoitetaan kaupunki-seutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissuunnitelman alueidenkäyttöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä 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 eritasoliikenteen 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>

5. KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET

TULVASUOJELU

Suunnittelumääräys

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

TIELIIKENNE

Suunnittelumääräys

Niitä alueita, joiden käyttöönotto edellyttää liikenneturvallisuus- tai muista syistä päätien siirtämistä tai poikittaisyhteyksien parantamista, ei pääsääntöisesti tule ottaa käyttöön ennen kuin kyseiset liikenneverkon parantamistoimenpiteet on suoritettu.

RANTARAKENTAMINEN

Suunnittelumääräys

Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyltään kestäville ranta-alueille, turvaten kullakin vesistöalueella riittävät yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet ja yhtenäisen vapaan ranta-alueen varaaminen rannan suunnittelussa. Suunnittelussa on turvattava myös maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus.

Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen.

Omarantaisen loma-asutuksen mitoitus tulee sijoittua välille 0-8 loma-asuntoa mitoitusrantaviivakilometriä kohti. Yhteisrantaan loma-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi.

VESIEN TILA

Suunnittelumääräys

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen alueidenkäytön suunnittelun oltava alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien toteuttamista edistävää.

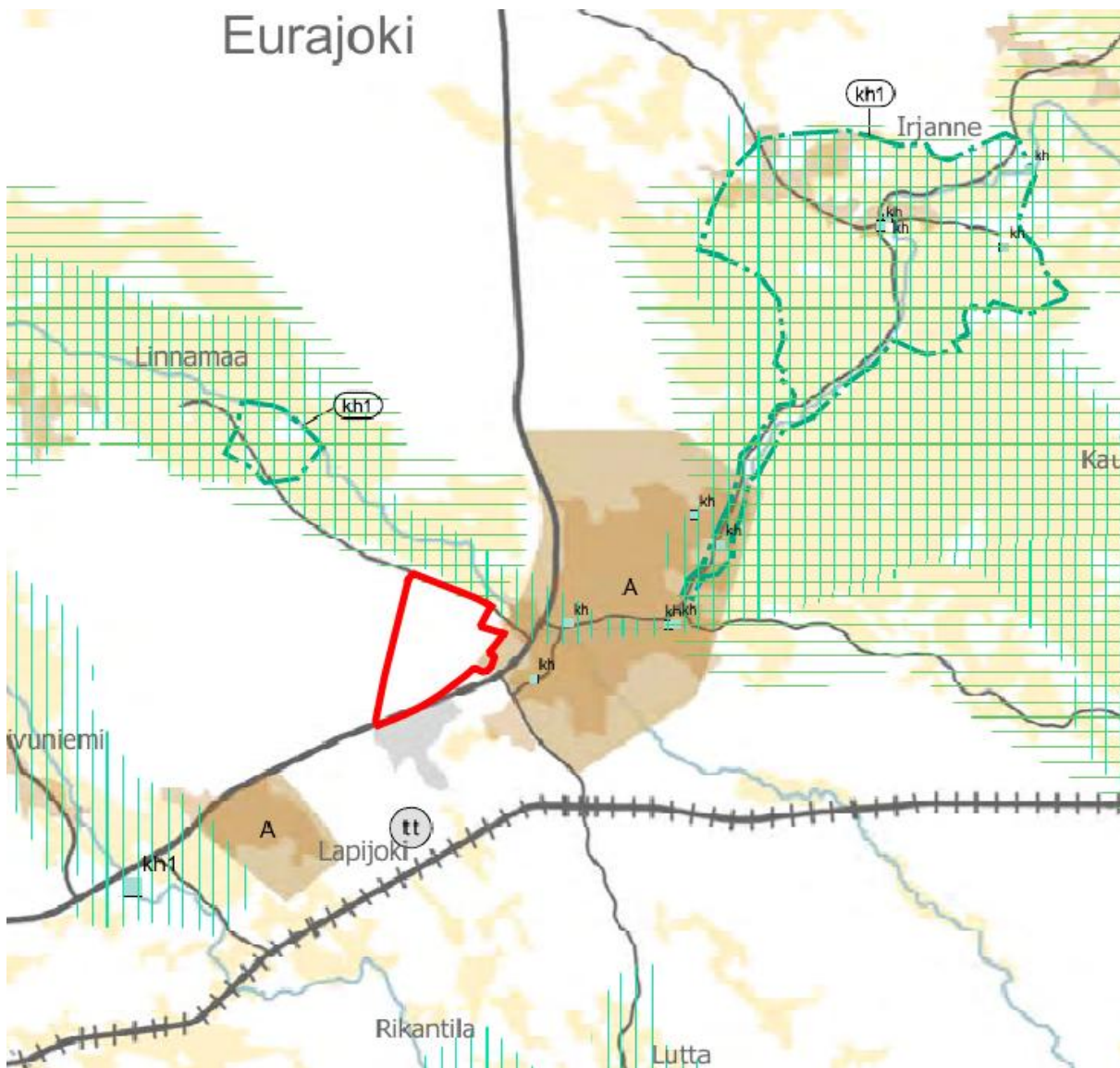
Vesien suojeleminen erityisen herkillä, kaltevilla sekä eroosio- ja tulva-herkillä vesistöjen rannoilla tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueidenkäyttö suunnitella siten, että estetään tai vähennetään ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Kuva: Ote maakuntakaavan kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä.

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

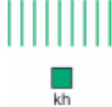
Satakuntaliiton maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019 **Satakunnan vaihemaakuntakaava 2**. Kaava on kuulutettu voimaan Eurajoella 20.9.2019. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan se kumoaa Satakunnan maakuntakaavan (2013) vastaavat merkinnät ja määräykset.

Vaihemaakuntakaava 2:ssa suunnittelualueen pohjoispuolelle on osoitettu maisemallisesti tärkeä alue, Vuojoki-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>
---	--	--

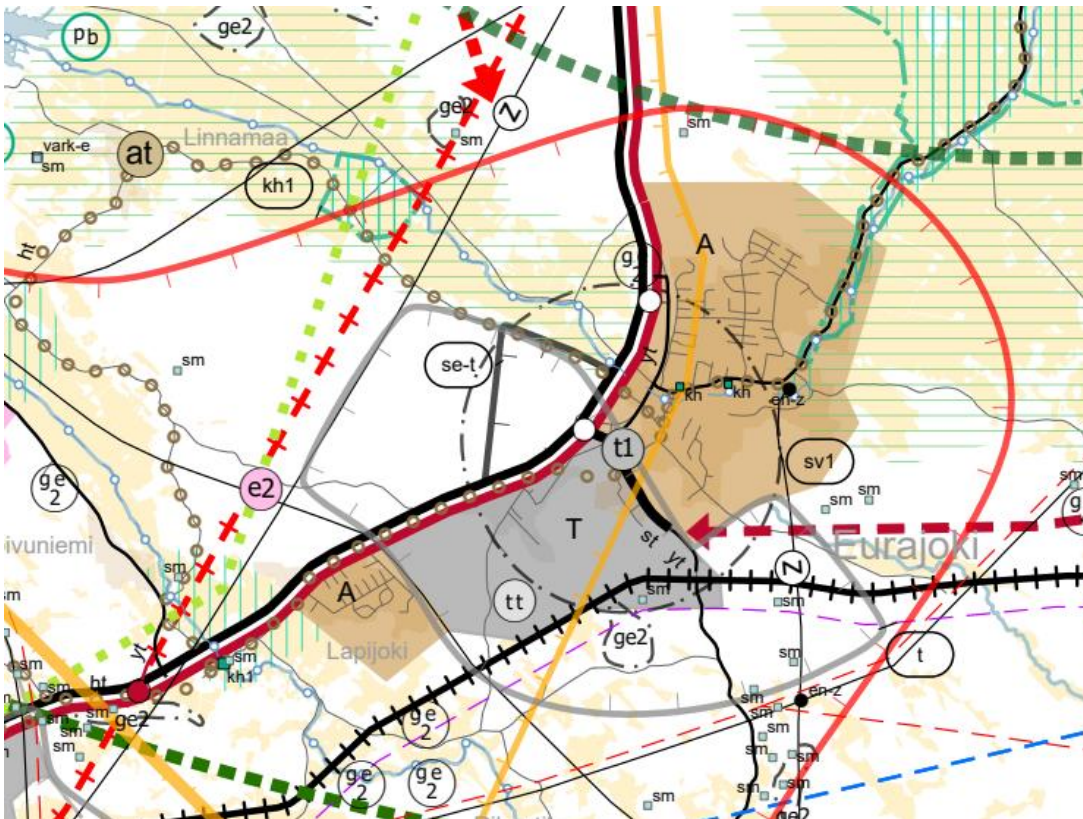
	MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ Merkinillä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet. Karttateknisistä syistä kaavakartassa on esitetty keskusta-alueiden kulttuuriympäristöt mittakaavassa 1:20 000.	<i>Suunnittelumääräys</i> <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.

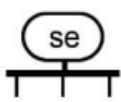
Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatiminen on käynnissä. Tarkoituksena on laatia kokonaismaakuntakaava, jonka on tarkoitus voimaan tullessaan kumota Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat. Kaava etenee alustavan aikataulun mukaan valmisteluvaiheeseen vuonna 2023, ehdotusvaiheeseen vuonna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

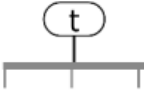
Satakuntaliiton ja Eurajoen kunnan maakuntaavan laadintaa koskevissa neuvotteluissa kunta on tuonut esille kunnan kaavoituskatsauksessa 2024 – 2025 todettuja teollisuuden maankäytön tavoitteita.

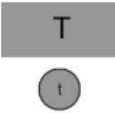
Satakuntaliiton maakuntahallitus päätti 14.10.2024 kokouksessaan asettaa Satakunnan maakuntakaavan 2050 valmisteluvaiheen aineiston julkisesti nähtäville ja pyytää aineistosta lausunnot. Aineisto on nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti 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 alueidenkäytöllisiä 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 konsultointivöhyke.	<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 ympäristönsä käyttörajoituksia aiheuttavan luonteen vuoksi rajoitettava.	
---	--	--

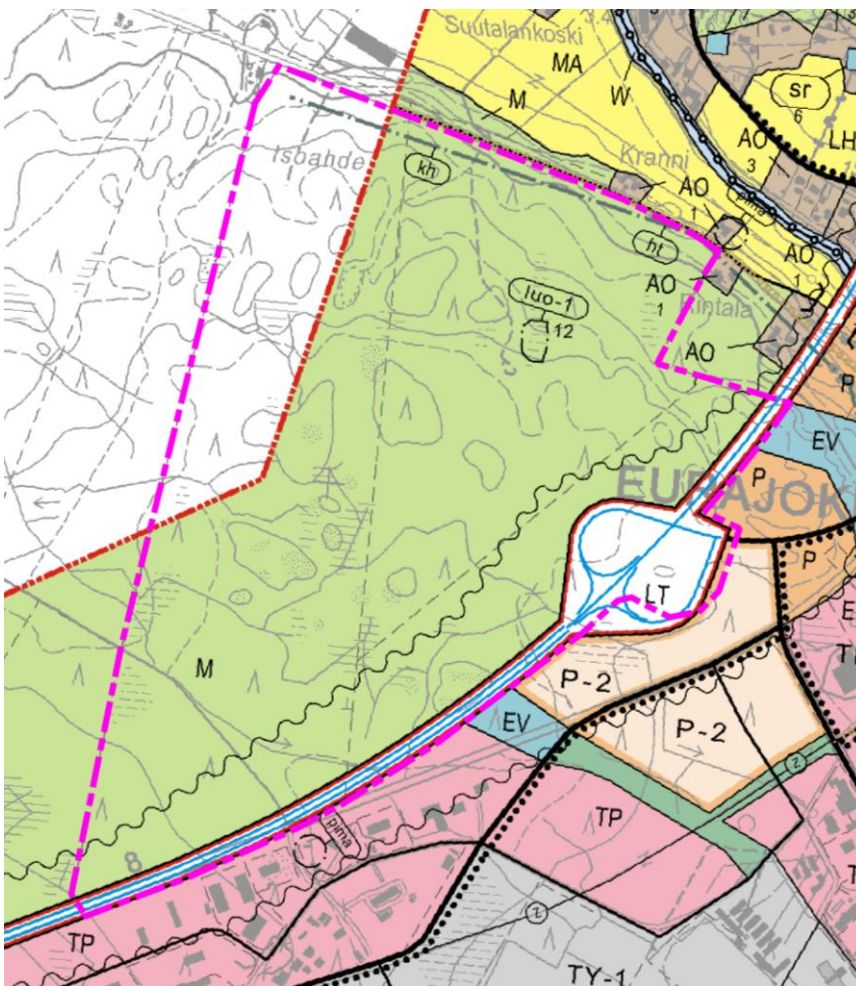
-1	Merkinnällä osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavien tai varastoivien Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) valvonnassa olevien turvallisuusselvitys- tai toimintaperiaateasiakirjavelvollisten laitosten vähintään 1 km laajuiset konsultointivyöhykkeet.	<i>Suunnittelumääräys</i> <i>Suunnittelussa 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.

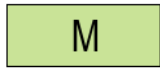
3.2.3 Yleiskaava

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).



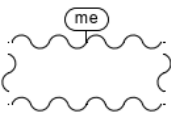
Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

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



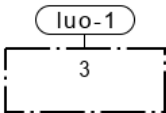
Maantien alue.

Valtatie 8:n ohjeelliset liikennealueet ja eritasoliittymän tilavaraukset.



Ohjeellinen melualue.

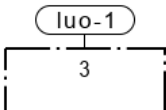
Valtatien ja rautatien melualueelle ei saa rakentaa uusia asuinrakennuksia ilman tarkempaa meluselvitystä. Nykyisiä asuinrakennuksia saa korjata tai korvata nykyisessä laajuudessaan. Rakennusten suunnittelussa ja sijoituksessa on huomioitava valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot ulko-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

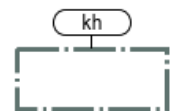
Numero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.



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.

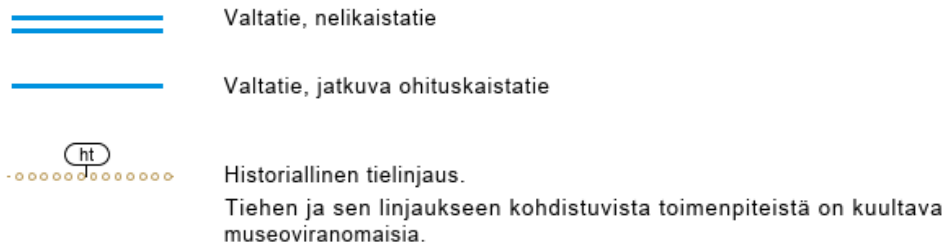
Numero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.



Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön raja.

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.

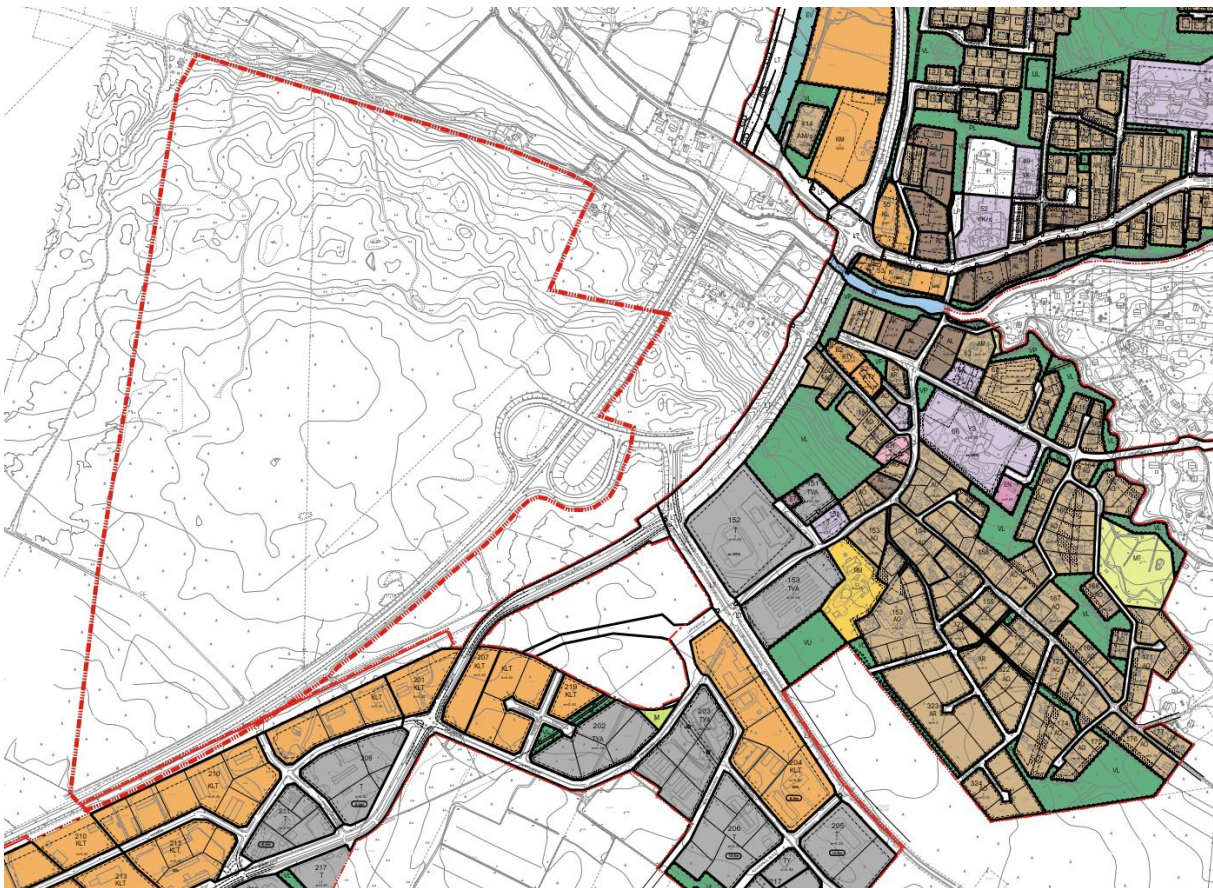


Kuva: Ote yleiskaavamerkinnöistä ja -määräyksistä.

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 raja punaisella.

3.2.5 Viitesuunnitelmat, hankesuunnitelmat

Valtatien osoittaminen kaavassa perustuu toteutuneeseen Eurajoen ohituksen mukaiseen tiesuunnitelmaan. Tiesuunnitelma Valtatie 8:n parantaminen Eurajoen keskustan kohdalla on hyväksytty 7.4.2021. Suunnitelman mukainen hanke on valmistunut syksyllä 2022.

Valtatien 8 parantaminen välillä Rauma-Eurajoki on yleissuunnitteluvaiheessa. Kaava-alue kuuluu ko. valtatieen suunnittelualueeseen. Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen hankkeen tavoitteena on kehittää valtatieä 8 sekä parantaa liikkumisen turvallisuutta ja sujuvuutta Rauman seudulla. Suunnitteluun kuului YVA-menettely ja yleissuunnitelman laatiminen. Valmis yleissuunnitelma oli nähtävillä talvella 2025. Seuraavaksi valmistellaan yleissuunnitelman hyväksymisesitystä.

Ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA-menettely) ja yleissuunnitelman sisältänyt suunnitteluhanke on loppusuoralla. Valmis yleissuunnitelma oli nähtävillä 17.2-19.3.2025, jolloin siitä oli mahdollista jättää muistutuksia. Viranomaisilta on pyydetty lausunnot, joiden määräaika on ollut toukokuussa 2025.

Yleissuunnitelma on liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen asiakirja, jonka hyväksyy Liikenne- ja viestintävirasto Traficom. Seuraavaksi Lounais-Suomen elinvoimakeskus käsittelee yleissuunnitelmasta saadun palautteen ja valmistelee hyväksymisesityksen Traficomille, joka antaa hyväksymispäätöksensä arviolta vuodenvaihteessa 2025-2026.

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.

Liite 2e: Lausunto Eurajoen teknologiapuiston linnustoselvityksen riittävydestä

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).

Liite 8: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan maisemaselvitys, 5.1.2026.

Liite 13: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan maisemaan liittyvät havainnekuvat, 2026

Liite 9: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan arkeologinen inventointi, 12.11.2025.

Alueella voimassa olevan Eurajoen osayleiskaavan laadinnan yhteydessä on tehty maisemaselvitys ja -analyysi, jotka huomioidaan asemakaavan laadinnassa.

Ilmastovaikutukset

Liite 7: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan ilmastovaikutusten arviointi, 28.11.2025

Hulevedet

Liite 10: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan hulevesien nykytilakartta, 15.12.2025.

Liite 11: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan hulevesisuunnitelma, 15.12.2025.

Liite 12: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan hulevesiselvitys, 15.12.2025.

3.2.7 Rakennusjärjestys

Eurajoen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2025.

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.

Aloituvaiheen 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, työntekoon 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 naapuri kiinteistöjen asukkaat ja maanomistajat
- kunnan alueella sijaitsevat yritykset ja yhdistykset
- muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat sekä kuntalaiset

Kunnan hallintokunnat:

- tekninen lautakunta
- ympäristölautakunta
- kunnanhallitus
- kunnanvaltuusto

Viranomaiset:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Elinvoimakeskus
- 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

Kaavan vireille tulosta on kuulutettu 18.6.2025 kunnan internet -sivuilla ja sanomalehdessä 2.7.2025.

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. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja tehtyjen selvitysten perusteella on keskusteltu kunnan viranomaisten kanssa ja laadittu kaavaehdotus. Kaavaehdotusta on tarkistettu vähäisesti kaavaehdotuksesta saatujen viranomaislausuntojen perusteella.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu käytiin 31.10.2024. Viranomaisneuvottelussa esille tulleet viranomaismielipiteet huomioidaan kaavan laadinnassa. Neuvottelussa esille tulleista selvityksiä laaditaan / tarkennetaan tarpeen mukaan kaavan tavoitteiden tarkentuessa ja luonnosvaiheessa saatavien viranomaislausuntojen perusteella.

Kaavan laadinnan valmisteluaineisto lähetettiin viranomaisille tiedoksi ja lausunnoille. Saatuihin lausuntoihin on laadittu kaavan laatijan vastine.

Liite 13: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)

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

Kaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot. Saatuihin lausuntoihin on laadittu kaavan laatijan vastine.

Liite 16: Kaavan laatijan vastine (ehdotusvaihe)

Kunta on käynyt neuvotteluita Elinvoimakeskusten liikenneosaston kanssa Eurajoen eteläisen eritasoliittymän liikennejärjestelyihin liittyen.

4.3.5 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §) 25.6.-8.8.2025.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §) 15.4. - 15.5.2026.

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.

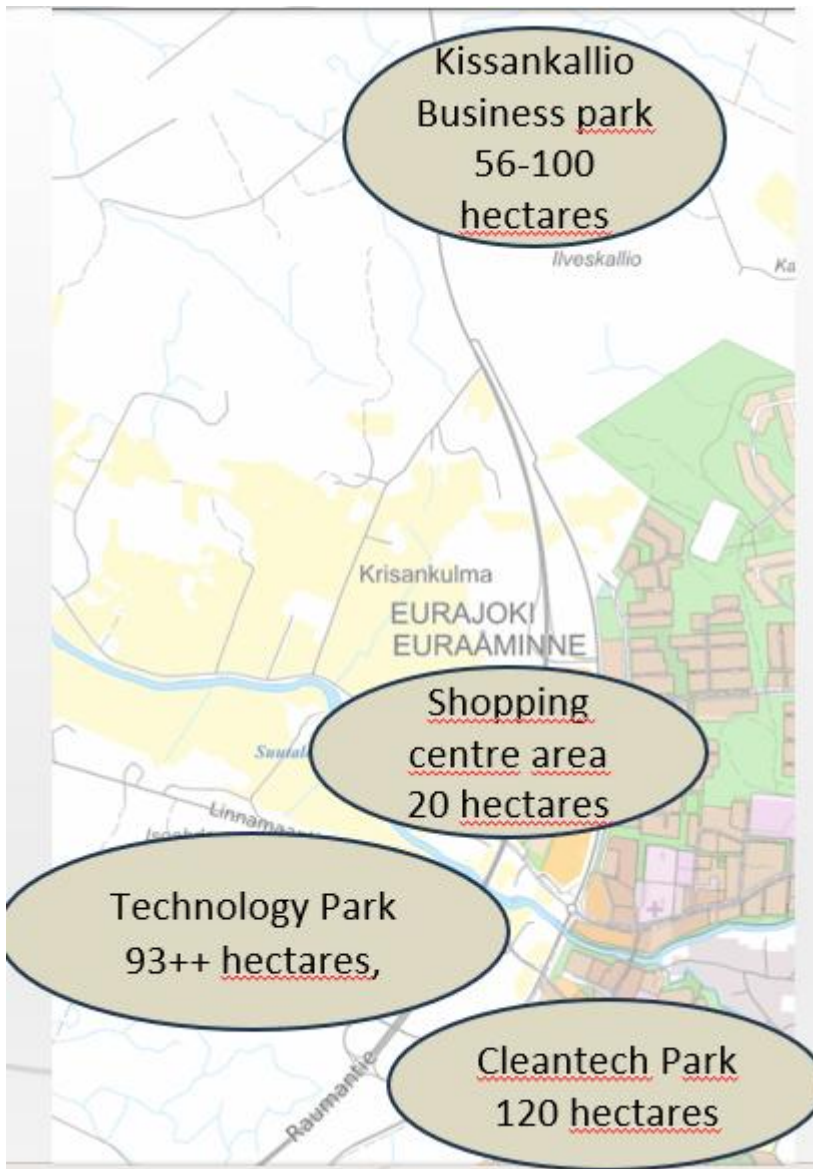
Kunnan kaavoituskatsauksessa 2024 – 2025 todetaan, että *Kunnan tavoitteena on lähteä kaavoittamaan 2022 valmistuneen Eurajoen ohituksen eteläisen eritasoliittymän yhteyteen suurteollisuuspuistoa uuden tielinjauksen länsipuolelle. Kaavahanketta on valmisteltu vuoden 2023 aikana. Alueen luontoarvot selvitetään 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 arvokkaan alueen lähellä.

Alueen kaavoittaminen on osa kunnan keskustan palveluiden ja työpaikka-alueiden kehittämistä.



Kuva: Ote kunnan markkinointimateriaalista. Kuvassa esitetty kunnan keskustan kehittämisalueet ja -kohteet.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavoitus

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 valtatieparantamisen eteläpuolelle Lapijoen ja keskustan väliin. Valtatieparantamisten tiejärjestelyiden johdosta suunnittelualue soveltuu em. yleiskaava-alueita paremmin kunnan tavoitteiden mukaiselle ja kysyntää vastaavalle teollisuustoiminnalle.

Suunnittelualue sijoittuu valtatieparanteen varteen. Yleiskaavassa todettu eritasoliittymä on toteutettu samoin kuin valtatieparantaminen Eurajoen kohdalta Poriin päin. Valtatieparantaminen Eurajoelta Raumalle päin on suunnitteluvaiheessa. Yleiskaavassa mukaan tämä tienosa on osoitettu nelikaistaisena valtatieparanteena.

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 valtatie 8:n ja Lapintien varren työpaikka-alueita.

Valtatie 8:n yleissuunnitelma

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on käynnistänyt valtatie 8:n suunnitteluhankkeen. Tavoitteena on kehittää valtatie 8:n sekä parantaa liikkuksen turvallisuutta ja sujuvuutta Rauman seudulla. Parannettavat tieosuudet sijoittuvat Rauman kaupungin ja Eurajoen kunnan alueille. Suunnitteluosuus alkaa valtatie 8:n ja 12:n 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 kehittää tieratkaisuun tukeutuvaa maankäyttöä. Ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA-menettely) ja yleissuunnitelman sisältänyt suunnitteluhanke on loppusuoralla. Valmis yleissuunnitelma oli nähtävillä 17.2-19.3.2025, jolloin siitä oli mahdollista jättää muistutuksia. Viranomaisilta on pyydetty lausunnot, joiden määräaika oli toukokuussa 2025.

Yleissuunnitelma on liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen asiakirja, jonka hyväksyy Liikenne- ja viestintävirasto Traficom. Seuraavaksi Lounais-Suomen elinvoimakeskus käsittelee yleissuunnitelmasta saadun palautteen ja valmistelee hyväksymisesityksen Traficomille, joka antaa hyväksymispäätöksensä arviolta vuodenvaihteessa 2025-2026. Eurajoen kunnan maankäytön tulevaisuuden tavoitteet kuten nyt laadittava asemakaava on ollut tiedossa valtatie 8:n yleissuunnitelmaa laadittaessa. Tämä asia on todettu yleissuunnitelman raportissa.

Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet

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

Kaava-alueesta merkittävä osa on kunnan omistuksessa.

4.4.2 Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaehdotusta laadittaessa on vähennetty KTY -tontteja verrattuna kaavaluonnokseen. Vastaavasti Teollisuusaluetta on laajennettu. Suojaviheraluetta on laajennettu ja katuverkon sijaintia tarkistettu ja muutettu.

Kunta on neuvotellut Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen kanssa kesä- elokuussa 2026 Eurajoen eteläisen eritasoliittymän muutostarpeista ja esille tulleet asiat on huomioitu kaavan laadinnassa.

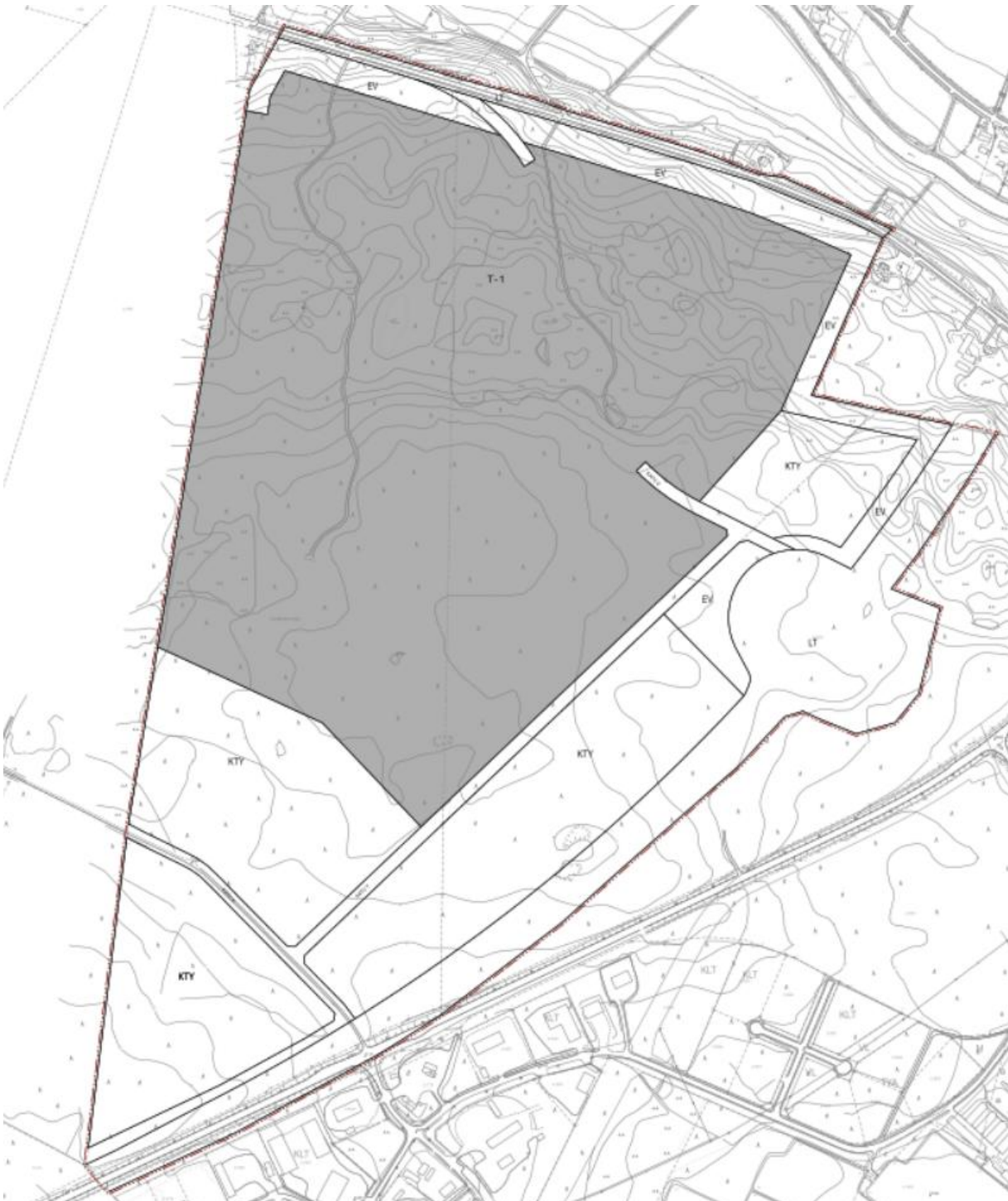
4.4.3 Lainsäädännön asettamat tavoitteet

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

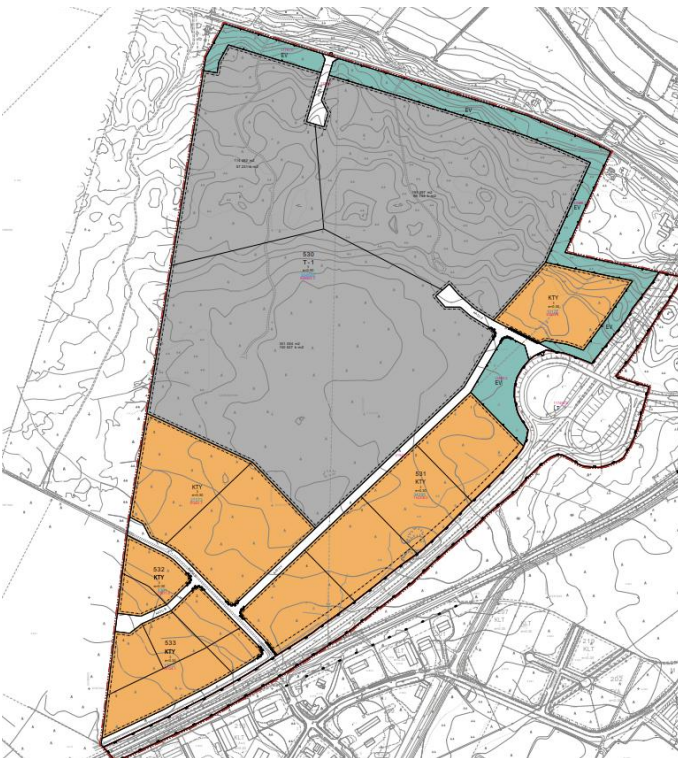
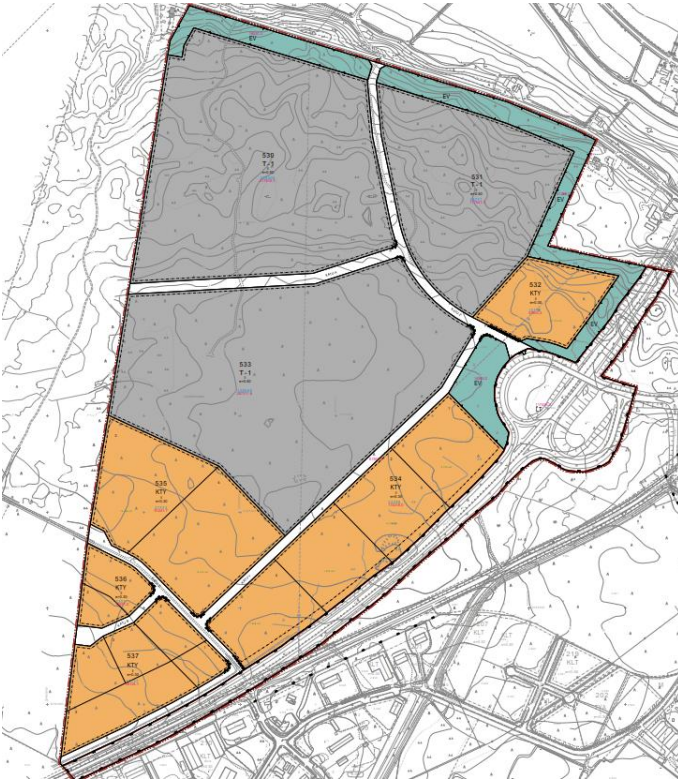
4.5.1 Aloitus- ja valmisteluvaihe

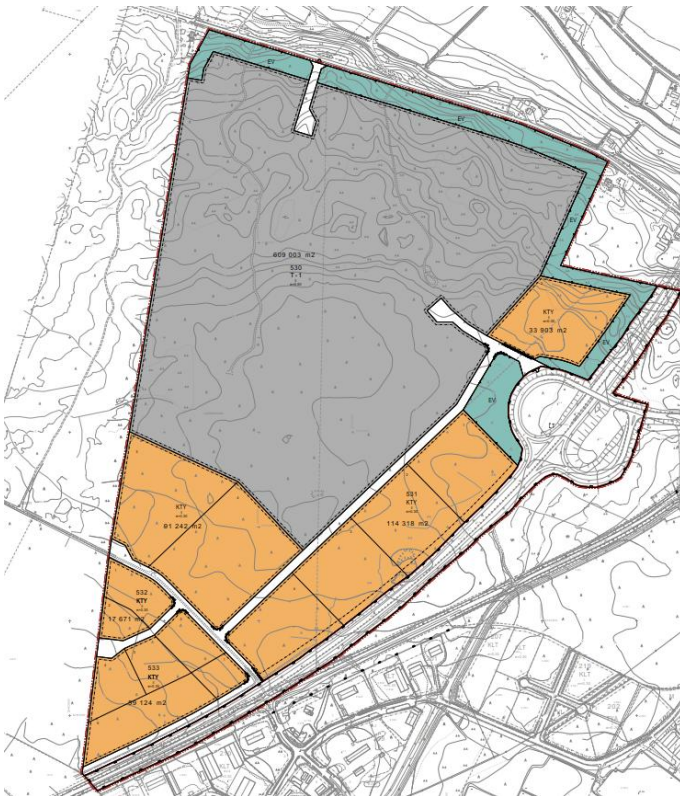
Kunta on määrittänyt tavoitteet alueen maankäytölle. Tämän tavoitteen pohjalta on tehty vaihtoehtotarkasteluita kaavan laadinnan aloitus- ja valmisteluvaiheessa. Vaihtoehtojen laadinnassa muodostui tärkeäksi tavoitteeksi osoittaa alue, jolle voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativaa ympäristöhäiriöitä 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).

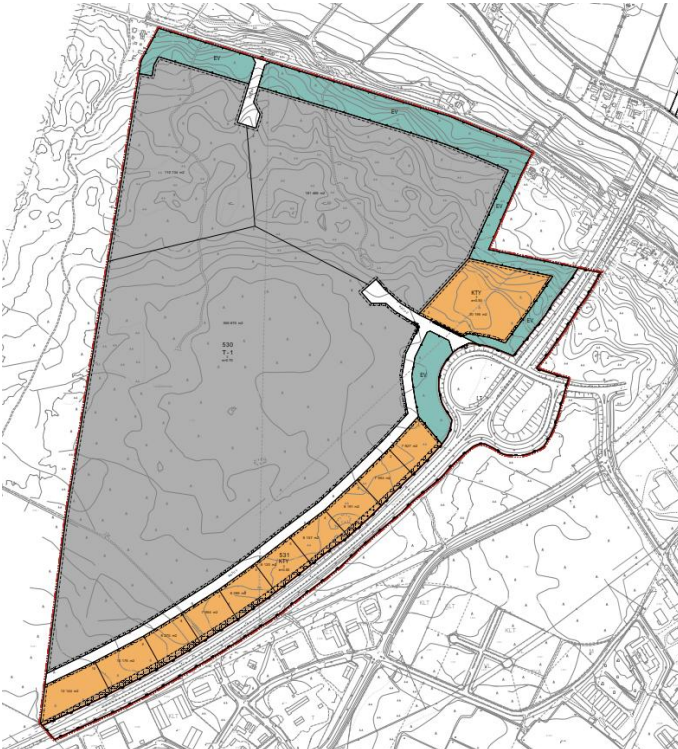
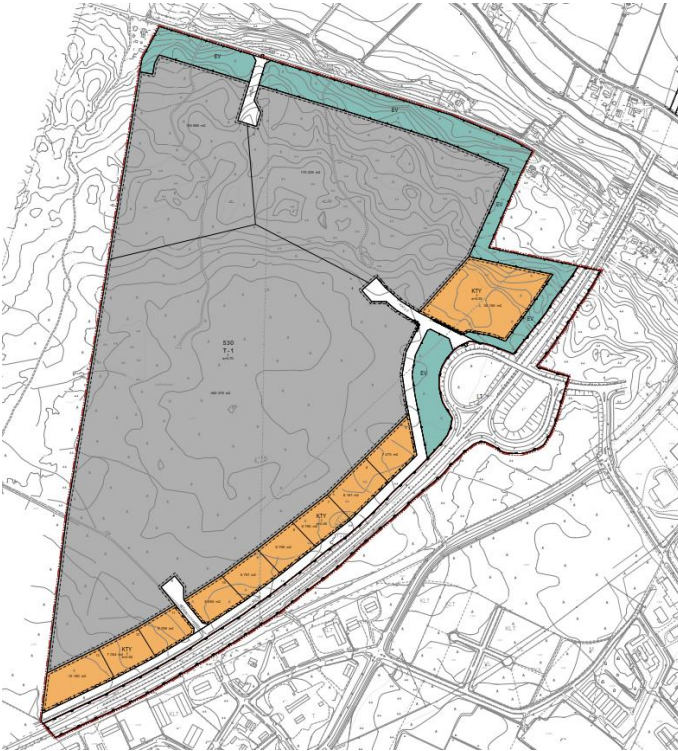
Kaavaluonnosta laadittaessa tarkasteltiin kunnan tavoitteiden ja kysynnän perusteella teollisuustoiminnan alueen katuverkkoa. Alla on kuvia tarkastelussa olleista vaihtoehdoista.

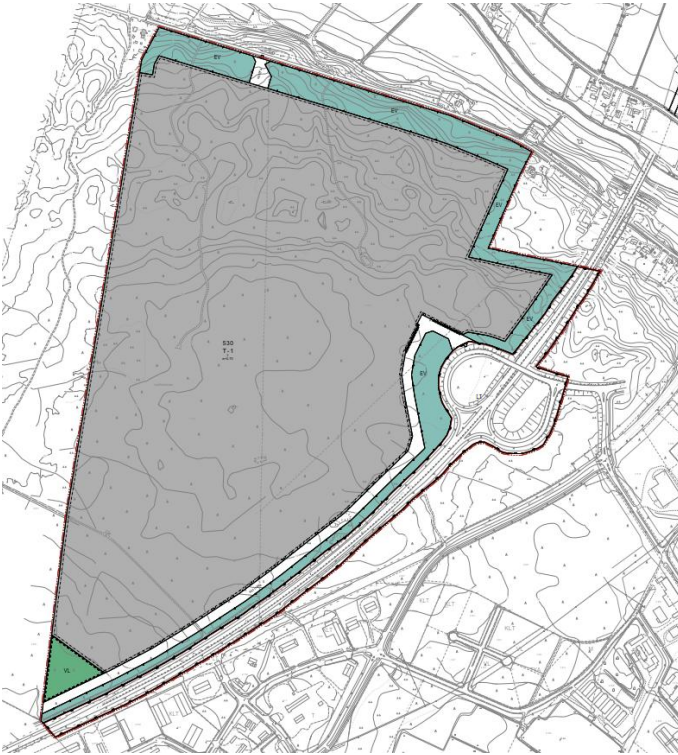




4.5.2 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa tehtiin kolme uutta vaihtoehtoa kysynnän tarkentumisen perusteella. Ehdotusvaiheen vaihtoehdossa teollisuustoiminnan aluetta laajennettiin ja katulinjauksia muutettiin. Toimitilarakennusten korttelialueita muutettiin määrältään, sijainniltaan ja kooltaan. Ehdotusvaiheessa teollisuustoiminnan alue on noin 80 hehtaaria. Vaihtoehdossa kolme on kaava-alueesta suurin osa osoitettu teollisuustoiminnan alueena, joka on pinta-alaltaan noin 89 hehtaaria. Alla olevissa kuvissa on esitetty eri vaihtoehdot.





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

- 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
 - 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) pyydettiin viranomaislausunnot. Lausuntoihin on laadittu kaavan laatijan vastineet.

Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana.

Liite 13: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)

4.6.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotuksen laadinnassa on otettu huomioon kaavaluonnoksesta saadut viranomaislausunnot kaavan laatijan vastineiden mukaisesti.

Kaavaehdotusta laadittaessa tehtiin kaava-alueelle lausunnoissa vaadittuja selvityksiä. Ehdotusta täydennettiin näiden selvitysten perusteella.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Lausuntoihin on laadittu kaavan laatijan vastineet. Viranomaislausuntojen perusteella kaavaehdotusta tarkistettiin muutokset todettu kaavan laatijan vastineessa) seuraavasti:

- Yleismääräysten termistöä korjattu Eurajoen ympäristölautakunnan lausunnon perusteella. "Rakennuslupa" muutettu "rakentamislupa".
- EV-merkinnän määräystä täydennetty ympäristölautakunnan, Museon ja Satakuntaliiton lausuntojen perusteella. Määräystä täydennetty: Alueen puusto ja kasvillisuus tulee säilyttää sekä täydentää uusien istutuksien hulevesijärjestelmät huomioiden.
- Ympäristölautakunnan lausunnon mukaisesti T-1 -korttelin tonteille 1 ja 2 lisätty ajoyhteys Teknologiakadulta.
- LVV:n lausunnon perusteella yleismääräykseen on lisätty rakentamiseen liittyen seuraavasti: T-1 - korttelialueella julkisivumateriaaleina voidaan käyttää teräskasetteja, profiilipeltiä, puuta ja lasia. Julkisivuissa ja vesikatteessa ei sallita materiaali- ja väri- ja värivaihtelun käyttöä, kuten tiiliprofiloitu peltikate. Julkisivuvärien tulee olla murrettuja, maanläheisiä sävyjä tai keskiharmasta mustaan. Pääjulkisivumateriaali tai -materiaalit eivät saa olla peilaavia. Päämateriaalin ja -värin lisäksi voidaan käyttää tehosteita. Vesikatteen tulee olla väriltään tumma. Julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä selkeään, rauhalliseen ja yhtenäiseen yleisilmeeseen. Isoja julkisivupintoja tulee jakaa pienempiin, selkeisiin osiin esim. aukotuksien, tai materiaali- / väri- ja värivaihteluin. Vaihtelua voidaan saada aikaan myös vaakasuunnasta poikkeavalla räystäslinjalla.
- LVV:n lausunnon perusteella T-1 -määräykseen on lisätty rakentamisen maksimi rakennuskorkeus. Kaavamääräykseen lisätty: Korttelialueen rakennusten korkeus saa olla enintään 38 metriä maanpinnantasosta.
- LVV: lausunnon perusteella T-1 -määräykseen on lisätty hulevesien ja työmaavesien hallintaan liittyen seuraava määräys: Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista, tulee

hankkeesta laatia hulevesien (hule- ja sammuksijätevedet) hallinta- ja johtamissuunnitelma sekä työmaavesien hallintasuunnitelma. Hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelmassa tulee turvata Eurajoen koskevien valuma-alueiden luonnolliset virtaamat ja vesitase.

Työmaavesien hallintasuunnitelmassa työmaavedet tulee viivyttää ja käsitellä tontilla siten, että tontilta purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua tai aiheuta ympäristön pilaantumisen vaaraa tai haittaa rakennetun ympäristön rakenteille. Suunnitelmassa tulee ottaa huomioon korttelialueen rakentamisen vaiheistus sekä alueen esirakentamiseen, välivarastointiin ja maanlajitykseen liittyvät vaikutukset hulevesien ohjautumiseen.

- Satakuntaliiton lausunnon perusteella T-1 -korttelin ympärille on osoitettu enemmän istutettavia alueita.

Liite 16: Kaavan laatijan vastine (ehdotusvaihe)

Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana.

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 liittymä nyt kaavoitettavalle teollisuusalueelle. Kunta on neuvotellut Lounais-Suomen elinvoimakeskusten kanssa kesä- elokuussa 2026 Eurajoen eteläisen eritasoliittymän muutostarpeista ja esille tulleet asiat huomioidaan kaavan laadinnassa.

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 80 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, jolle on annettu kaavamääräys puuston ja kasvillisuuden säilyttämiseksi.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen ympärille kaava-alueen itäosaan valtatie 8:n 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 8:n 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 14: Asemakaavan seurantalomake

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavalla osoitetaan valtatie 8:n varteen teollisuusalueita laajentaen teollisuustonttien tarjontaa valtatie 8:n 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 8:n siirtoon, joka on toteutunut tiesuunnitelmien mukaisesti 2022. Valtatie 8:n siirto on liikenteen osalta parantanut keskustan ympäristön laatua. Valtatie 8:n 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.

Liite 7: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan ilmastovaikutusten arviointi, 28.11.2025

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

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon. Valtatie 8:n toteutuksessa on huomioitu liikenteen melu tulevaisuuden ennusteet huomioiden ja meneillään olevassa valtatie 8:n 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, jolle on annettu kaavamääräys puuston ja kasvillisuuden säilyttämiseksi.

Kaava-alueelta on matkaa Vuojoen kartanolle noin 2,5 km. Vuojoen kartanon rakennukset sijaitsevat noin 10 metrin korkeudella merenpinnasta puustoisella piha-alueella. Kaava-alueen pohjoisosan ja kartanon väliin sijoittuu noin 500 metriä metsäistä maa-aluetta kaava-alueen reunassa. Kartanon ja kaava-alueen keskiosan väliin sijoittuu noin kilometrin mittainen metsäalue. Vuojoen kartanon alueelta kaava-alueen suuntaan näkymässä näkyy Eurajoen keskustan rakentaminen. Maisemaa rikkoo voimajohtolinjat, valtatie ja muu keskustan läheisyyden rakentaminen. Kaavan mahdollistava rakentaminen täydentää Eurajoen keskustan läheisyyden rakentamista.

Liite 8: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan maisemaselvitys, 5.1.2026.

Liite 15: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan maisemaan liittyvät havainnekuvat, 2026

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 toiminnoista ei muodostu ympäristöhaittoja olemassa olevalle ja tulevalle keskustan toiminnalle ja asutukselle.

Liite 9: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan arkeologinen inventointi, 12.11.2025.

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 luonnontilassa olevaa talousmetsää jää mahdollisimman paljon. Metsäalueella ei ole erityisiä virkistysalueita, eikä alueella ole valtiesta johtuen olemassa olevia viherysteyksiä keskustan asemakaavoitettuihin lähivirkistysalueisiin. Näin ollen kaavalla ei ole tarvetta osoittaa rakentamiseen tarkoitettujen alueiden lisäksi asemakaavalla osoitettuja virkistysalueita. Valtatiestä ja keskustan rakentamistilanteesta johtuen kaava-alueen kohdalla ei ole olemassa ekologia käytäviä. Kaava-alueen pohjoispuolella ekologisen käytävän muodostaa kaava-alueen ympärillä oleva laaja metsäalue ja joki peltoalueineen. Tämän käytävän varteen on kaavassa osoitettu suojaviheralue Auvintien ja valtatievarteen. Suojaviheralueelle on annettu kaavamääräys puuston ja kasvillisuuden säilyttämiseksi.

Liite 2d: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan luontoarvojen perusselvitys 2025.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastointirakennusten korttelialueena (T-1), on osoitettu yksi korttelialue, jossa on neljä tonttia. Teollisuus- ja varastointirakennusten korttelialuetta on yhteensä 79.7156 ha, joka on 68,6 % kaava-alueen pinta-alasta. Tonttitehokkuus on 0,7. Tonttien suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennusoikeutta on yhteensä 558 009 k-m². Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

- Tontti 1; pinta-ala 105 402 m², rakennusoikeus 73 781 k-m².
- Tontti 2; pinta-ala 179 461 m², rakennusoikeus 125 623 k-m².
- Tontti 3; pinta-ala 31 648 m², rakennusoikeus 23 153 k-m².
- Tontti 4; pinta-ala 480 645 m², rakennusoikeus 336 452 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.

Korttelialueella rakennusten korkeus saa olla enintään 38 metriä maanpinnantasosta.

Tontin rakentamisesta muodostuvat maamassat tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla.

Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista, tulee hankkeesta laatia hulevesien (hule- ja sammutusjätevedet) hallinta- ja johtamissuunnitelma sekä työmaavesien hallintasuunnitelma. Hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelmassa tulee turvata Eurajoen koskevien valuma-alueiden luonnolliset virtaamat ja vesitase.

Työmaavesien hallintasuunnitelmassa työmaavedet tulee viivyttää ja käsitellä tontilla siten, että tontilta purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua tai aiheuta ympäristön pilaantumisen vaaraa tai haittaa rakennetun ympäristön rakenteille. Suunnitelmassa tulee ottaa huomioon korttelialueen rakentamisen vaiheistus sekä alueen esirakentamiseen, välivarastointiin ja maanlajitykseen liittyvät vaikutukset hulevesien ohjautumiseen.

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. Korttelialueen piha-alueet tulee jäsennellä istutuksin.

Toimitilarakennusten korttelialueena (KTY), on osoitettu yksi korttelialue, jossa on yhteensä kymmenen tonttia. Toimitilarakennusten korttelialuetta on yhteensä 8,8521 ha, joka on 7,6 % kaava-alueen pinta-alasta. Tonttitehokkuus on 0,5. Tonttien suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennusoikeutta on yhteensä 44 260 k-m². Tonttien koko vaihtelee välillä 7 958 – 12 553 m² ja rakennusoikeus välillä 3 979 – 6 277 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 12,2945 hehtaaria, joka on 10,6 % kaava-alueen pinta-alasta.

Alueelle saa sijoittaa valtatie melua estäviä rakenteita tai maavalleja.

Alueita voidaan käyttää kaava-alueen tonttien hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen ja johtamiseen. Alueelle on osoitettu ohjeelliset hulevesien viivytyksrakenteiden sijoitusalueet hulevesiselvityksen ja -suunnitelman perusteella.

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

Alueen puusto ja kasvillisuus tulee säilyttää sekä täydentää uusin istutuksin hulevesijärjestelmät sekä melua estävät rakenteet ja meluvallit huomioiden.

5.3.3 Liikenne

Kadut

Katualuetta on osoitettu yhteensä 3,4690 hehtaaria, joka on 3,0 % kaava-alueen pinta-alasta. Katualueiden pituus on yhteensä noin 1 500 metriä. Katualueiden osoittamisessa on huomioitu valtatie yleissuunnitelman mukainen mahdollinen rinnakkaistiejärjestely. Katualueet on osoitettu 22 metriä leveänä, jonka tarkoituksena on mahdollistaa koko alueelle turvallinen kevyen liikenteen verkoston rakentamisen mahdollisuus. Kaavan myötä kuntaan tulee kaksi uutta katu. Alueen pohjoisosassa oleva lyhyt katu on nimeltään Digikatu ja Valtatie suuntaisesti kulkeva katu on Teknologikatku, jonka eteläpäässä on kääntopaikka.

Liikennealueet

Maantien alueena (LT) on osoitettu yhteensä 11,84 hehtaaria, joka on 10,2 % 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.

Maantien suoja-alue on osoitettu KTY -korttelialueelle osa-alueen merkinnällä (suoja-alueena, ev). Maantien suoja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakennelmia tai rakennuksia. Aluetta saa käyttää piha- ja liikennealueena.

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.

Kunta on neuvotellut Lounais-Suomen elinvoimakeskusten kanssa kesä- elokuussa 2026 Eurajoen eteläisen eritasoliittymän muutostarpeista ja esille tulleet asiat on huomioitu kaavan laadinnassa. LT -aluetta on laajennettu tehtyjen suunnitelmien perusteella.

T1 -korttelin ohjeellinen ajoyhteys

Kaavan tonttijako on ohjeellinen. Kaavan tarkoituksena on osoittaa T-1 korttelin alue mahdollisimman yhtenäisenä rakentamisen alueena. Ohjeellisen tonttijaon mukaisille tonteille 1 ja 2 on osoitettu kaavassa ohjeellinen ajoyhteys Teknologiakadulta tontin 4 alueelta.

Pysäköinti

Tontille ensimmäistä rakentamislupaa 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.

Valtatien suoja-alue on osoitettu kaavakartalla ev -osa-alueena. Tätä aluetta voi kaavamääräyksen mukaan käyttää piha- ja liikennealueena. Kaavamääräysten mukaan rakennushankkeeseen ryhtyessä on lupamenettelyssä huomioitava kulloinkin voimassa olevat melutason ohjearvot. Valtatie liikennesuunnittelu on parhaillaan menossa, jolloin tieliikenteen melu voidaan ottaa huomioon.

Jalankulku ja pyöräily

Kaava-alue sijoittuu Eurajoen keskustan läheisyyteen. Näin ollen alueelle on luonnollista saapua 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.

Kunta on neuvotellut Lounais-Suomen elinvoimakeskusten kanssa kesä- elokuussa 2026 Eurajoen eteläisen eritasoliittymän muutostarpeista ja esille tulleet asiat on huomioitu kaavan laadinnassa. Tämän perusteella kaavassa on osoitettu EV -alueelle ohjeellinen jalankululle ja polkupyörälle varattu osa-alue eritasoliittymästä Linnamaantien suuntaan.

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 suunnittelun yhteydessä kunta on varautunut em. suunnitelmissa alueen liittämistä 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 kuluu AKL:n 103 i §:n mukaan kunnalle. Kiinteistö vastaa lähtökohtaisesti kiinteistöllä muodostuvien hulevesien hallinnasta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa hulevesien hallinnoinnin imeyttämällä, viivytämällä ja johtamalla kiinteistökohtaisesti sekä kaavan mukaisia katua- ja yleisiä alueita hyväksi käyttämällä tai hulevesiviemäroinnin rakentamisen alueelle. Kaavan laadinnan aikana alueelle on tehty hulevesiselvitys ja -suunnitelma. Hulevesisuunnitelma on huomioitu kaavan laadinnassa osoittamalla suunnitelman mukaisesti hulevesien viivytysrakenteiden sijoitusalueet ohjeellisesti (hule-1 ja hule-2). Näille alueille on annettu myös kaavamääräykset.

Liite 10: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan hulevesien nykytilakartta, 15.12.2025.

Liite 11: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan hulevesisuunnitelma, 15.12.2025.

Liite 12: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan hulevesiselvitys, 15.12.2025.

5.3.5 Muut asemakaavamääräykset

Tonttijako on ohjeellinen.

Tontille ensimmäistä rakentamislupaa haettaessa on esitettävä asemapiirroksella kokonaissuunnitelma tontin käyttämisestä. Suunnitelmassa tulee olla esitettynä rakennukset, varastoalueet, autopaidat, 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.

T-1 -korttelialueella julkisivumateriaaleina voidaan käyttää teräskasetteja, profiilipeltiä, puuta ja lasia. Julkisivuissa ja vesikatteessa ei sallita materiaaliäijäljelmien käyttöä, kuten tiiliprofiloitu peltikate. Julkisivuvärien tulee olla murrettuja, maanläheisiä sävyjä tai keskiharmaasta mustaan. Pääjulkisivumateriaali tai -materiaalit eivät saa olla peilaavia. Päämateriaalin ja -värin lisäksi voidaan käyttää tehosteisia. Vesikatteen tulee olla väriltään tumma. Julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä selkeään, rauhalliseen ja yhtenäiseen yleisilmeeseen. Isoja julkisivupintoja tulee jakaa pienempiin, selkeisiin osiin esim. aukotuksin, tai materiaali- / väri vaihteluin. Vaihtelua voidaan saada aikaan myös vaakasuunnasta poikkeavalla räystäslinjalla.

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. Rakennusten ja tonttien valaistuksessa tulee välttää häikäisyä ja ympäristöön tarpeettomasti leviävää valoa.

Hulevesien viivytyslaitteiden rakentamisessa tulee käyttää luontopohjaisia ratkaisuja. Kiinteistön vettä läpäisemättömiltä pinnoilta syntyvät hulevedet tulee viivyttaa tontilla siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on 1 kuutio jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. T-1 -korttelin alueella on rakennustöiden aikana tarkkailtava valumavesien pH:ta ja varauduttava niiden neutralointiin. T-1 -korttelialueen oja vesien pH:ta on tarkkailtava vuoden ajan rakennustöiden päätyttyä. T-1 -korttelialueen tonttien rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisältyä maaperäselvitys.

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.

Rakentamislupaa haettaessa tai laajoja maarakennustöitä suunniteltaessa tulee tehdä laskelma maamassojen massatasapainosta. Alueen maarakentamisessa syntyviä ylijäämämassoja tulee pyrkiä hyödyntämään pihajärjestelyjen, maaston muotoilussa sekä mahdollisuuksien mukaan lähialueen maarakentamisessa. Korttelialueella tulee tonttia rakennettaessa syntyvää louhekiveä käyttää tontilla esimerkiksi kivimuureissa, maastonmuotoilussa tai kiveyksissä. Mikäli maamassoja jää runsaasti yli, tulee arvioida niiden mahdollista käyttöä lähialueella.

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

Korttelialueilla rakentamattomat osat on istutettava kerrokselliseksi, monilajiseksi ja monikokoiseksi puun 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. Alueen läheisyydessä on olemassa olevia sähkölinjoja. Uusia johtolinjoja ei ole tarpeen rakentaa metsämaille pikiä matkoja.

5.4.2 Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen

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

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.

Seuraavassa asemakaavan suunnitteluratkaisuja on tarkasteltu suhteessa maakuntakaavan sisältövaatimusten eri kohtiin:

Maakunnan tarkoituksenmukainen alue- ja yhdyskuntarakenne

Asemakaava-alue sijoittuu maakuntakaavan kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle. Em. merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissuunnitelman alueidenkäyttöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan lisäksi niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita. Alla olevassa kuvassa on esitetty ko. kaavamerkintä ja -määräys. Tällä asemakaavalla toteutetaan ja kehitetään em. merkinnän suunnittelumääräyksessä todettuja asioita.

	KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissuunnitelman alueidenkäyttöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä 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 verkkoja, 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 yksityiskohtaisemmallalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.</i>
---	--	---

Kuva: Ote maakuntakaavan kaavamerkinnoista ja -määräyksistä.

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

Kaavan toteutumisen myötä valtatievarteen rakentuu teollisuus- ja työpaikka-alue, joka liittyy lähialueen työpaikka-alueisiin. Kaavalla hyödynnetään valtatievaran 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.

Asemakaava-alue sijaitsee liikenteen ja yhdyskuntarakenteen kannalta katsottuna paremmassa paikassa kuin voimassa olevan maakuntaavan mukainen teollisuusalueeksi osoitettu alue. Tämä asia on huomioitu **Satakunnan maakuntakaavan 2050** kaavaluonnoksessa.

Alueiden käytön ekologinen kestävyys

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

Kaavan toteutumisen myötä valtatievarteen 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.

Asemakaava-alue sijaitsee liikenteen ja yhdyskuntarakenteen kannalta katsottuna paremmassa paikassa kuin voimassa olevan maakuntaavan mukainen teollisuusalueeksi osoitettu alue. Tämä asia on huomioitu **Satakunnan maakuntakaavan 2050** kaavaluonnoksessa.

Eurajoelle on useita energian tuottajia. Alueen läheisyydessä kulkee voimajohtolinjoja, jonka vuoksi alue on energiaverkon näkökulmasta alueella, jonka toimintaan liittyen ei ole tarvetta rakentaa pitkiä uusia johtolinjoja. Tällä on merkitystä ekologisessa mielessä.

Ympäristön ja talouden kannalta kestävät liikenteen ja teknisen huollon järjestelyt

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintää. Alue liittyy maakuntakaavassa osoitettuun uuteen valtatiehen sekä uuteen eritasoliittymään. Tältä osin asemakaava toteuttaa maakuntakaavaa tarkentaen sitä. Alueen pohjoisrajalla kulkee historiallinen tie (Linnamaantie).

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 valtatievaran tiesuunnitelman laadinnan yhteydessä.

Eurajoelle on useita energian tuottajia, jonka johdosta kunta on kiinnostava kohde yrityksille. Alueen läheisyydessä kulkee voimajohtolinjoja, jonka vuoksi alue on energiaverkon näkökulmasta hyvällä ja kustannustehokkaalla paikalla.

Asemakaava-alue sijaitsee liikenteen ja yhdyskuntarakenteen kannalta katsottuna paremmassa paikassa kuin voimassa olevan maakuntaavan mukainen teollisuusalueeksi osoitettu alue. Tämä asia on huomioitu **Satakunnan maakuntakaavan 2050** kaavaluonnoksessa.

Vesi- ja maa-ainesvarojen kestävä käyttö

Koko kaava-alue on metsäistä aluetta, jota on hoidettu talousmetsänä. Alue on pohjoisosan rinnealuetta lukuun ottamatta tasaista. Maaperä on alueella pääosin moreenia. Alueen keskiosassa on muutamia puustoisia kalliopaljastumia, mutta laajempia avokallioita ei alueella ole.

Satakunnan maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti kaavalla edistetään luonnonvarojen säästävää ja kestävää käyttöä siten, että luonnonvarojen saatavuus turvataan myös tuleville sukupolville. Pohja- ja pintavesien säilyminen käyttökelpoisena ja puhtaana turvataan maankäyttöä ohjaamalla. Pohjavesialueille ei osoiteta sellaista uutta toimintaa, joka aiheuttaa pohjavesille erityistä vaaraa. Pohjavesien suojelun ja kiviaineshuollon yhteen sovittamista edistetään maankäytön suunnittelun keinoin. Maaperän suojeluun sekä maisemaan ja luonnonarvoihin kiinnitetään huomiota osoittamalla arvokkaat alueet, joita koskevat merkinnät esitellään maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimisen yhteydessä.

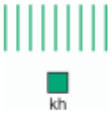
Asemakaava-alue ei sijoitu maakuntakaavan mukaisille pohjavesialueille eikä maa-aineksen kestävän käytön alueille. Asemakaavalla ohjataan hulevesien käsittelyä ja pintavesien muodostumista sekä massatasapainon huomioimista rakentamisessa.

Maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksillä tarkoitetaan sekä elinkeinoelämän toimintaympäristöjä että elinkeinoelämän välittömiä alueidenkäyttötarpeita. Tärkeitä toimintaympäristön osia ovat mm. maakunnan liikennejärjestelyt, energiahuollon ratkaisut sekä vesi- ja jätehuollon järjestelyt. Elinkeinoelämän toimintaympäristöön luetaan myös mm. koulutetun työvoiman saatavuus sekä vetovoimaiset asuin- ja vapaa-ajan ympäristöt, joiden kehittäminen on mahdollistettu maakuntakaavassa. Asemakaava-alue sijoittuu valtatie varteen kiinni Eurajoen keskustan yhdyskuntarakennetta. Alue on helposti saavutettavissa. Nämä asiat tukevat maakuntakaavan elinkeinoelämän tavoitteiden toteuttamista, vaikka voimassa olevassa maakuntakaavassa asemakaava-alueelle ei ole osoitettu aluevarauksia. Kunnan tavoitteet edistävät koko maakunnan elinkeinoelämää ja nämä tavoitteet on otettu huomioon **Satakunnan maakuntakaavan 2050 kaavaluonnoksessa**.

Maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaaliminen

Vaihemaakuntakaava 2:ssa suunnittelualueen pohjoispuolelle on osoitettu maisemallisesti tärkeä alue, Vuojoki-Linnamaan kulttuurimaisema sekä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, Irjanne-Eurajoki-Linnamaan kulttuurimaisema. Alla olevassa kuvassa on esitetty ko. kaavamerkintä ja -määräys.

	MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ Merkinnällä 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 ominaisluonne 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>
---	--	--

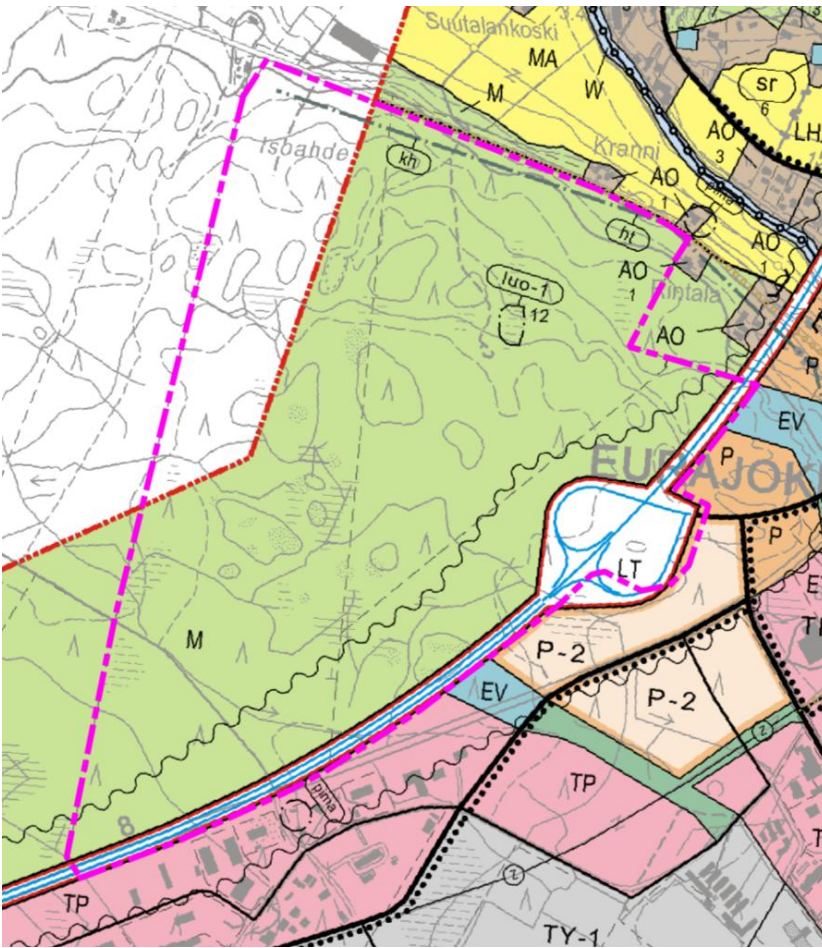
Kuva: Ote vaihemaakuntakaava 2:n kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä.

Asemakaavaratkaisussa otetaan huomioon maakuntakaavan kaavamerkintä ja sitä koskeva kaava- ja suunnittelumääräys. Kulttuurimaiseman sijoittuminen asemakaava-alueeseen on huomioitu asemakaavassa osoittamalla korttelialueiden ja maisema-alueen sekä historiallisen tien väliin puustoinen suojaviheralue, jolle on annettu kaavamääräys puuston ja kasvillisuuden säilyttämiseksi.

KTY -korttelit sijoittuvat valtatie varteen eikä niillä ole maisemallisia vaikutuksia arvokkaaseen maisema-alueeseen nähden. T-1 -korttelialueelle on kaavassa osoitettu ohjeellisena tonttijakona kolme tonttia käyttö, rakentaminen ja maasto huomioiden. Korttelin pohjoisosa suojaviheralueen lähellä on matalampaa maastoa, jolle on mahdollista rakentaa matalammalle korkeustasolle kuin korttelin keski- ja eteläosassa. Ohjeellisen tonttijaon mukaisilla itä-länsi suuntaisilla tontinrajojen kohdalla on maastossa jyrkempi maastonkohta, joka on mahdollista huomioida korttelin käytössä niin, että korttelin rakentaminen tapahtuu kahteen tasoon ja ko. tonttien rajoille jätetään olemassa olevaa puustoa suojaksi maisema-arvoihin nähden.

5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavoitukseen

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen **keskustan osayleiskaava** (kvalt 1.12.2014 § 63). Valtatien parantamisen johdosta em. yleiskaavaa on muutettu valtatie varressa suunnittelualan pohjoispuolella vuonna 2020 hyväksytyllä kaavan muutoksella. Kaavan muutoksella mahdollistettiin valtatie tiesuunnitelmien hyväksyminen. Tiesuunnitelma Valtatie 8:n parantaminen Eurajoen keskustan kohdalla on hyväksytty 7.4.2021. Suunnitelman mukainen hanke on valmistunut syksyllä 2022. Ennen valtatie parantamista ei ollut mahdollista kehittää Eurajoen keskustan palveluita ja työpaikka-alueita valtatie länsipuolelle. Valtatie siirron ja keskustan kohdalla olevan kahden eritasoliittymän johdosta on mahdollista kehittää Eurajoen maankäyttöä valtatie molemmin puolin lähellä keskustaa. Nyt laadittava asemakaava toteuttaa tältä osin yleiskaavaa ja kunnan pitkäaikaista tavoitetta.

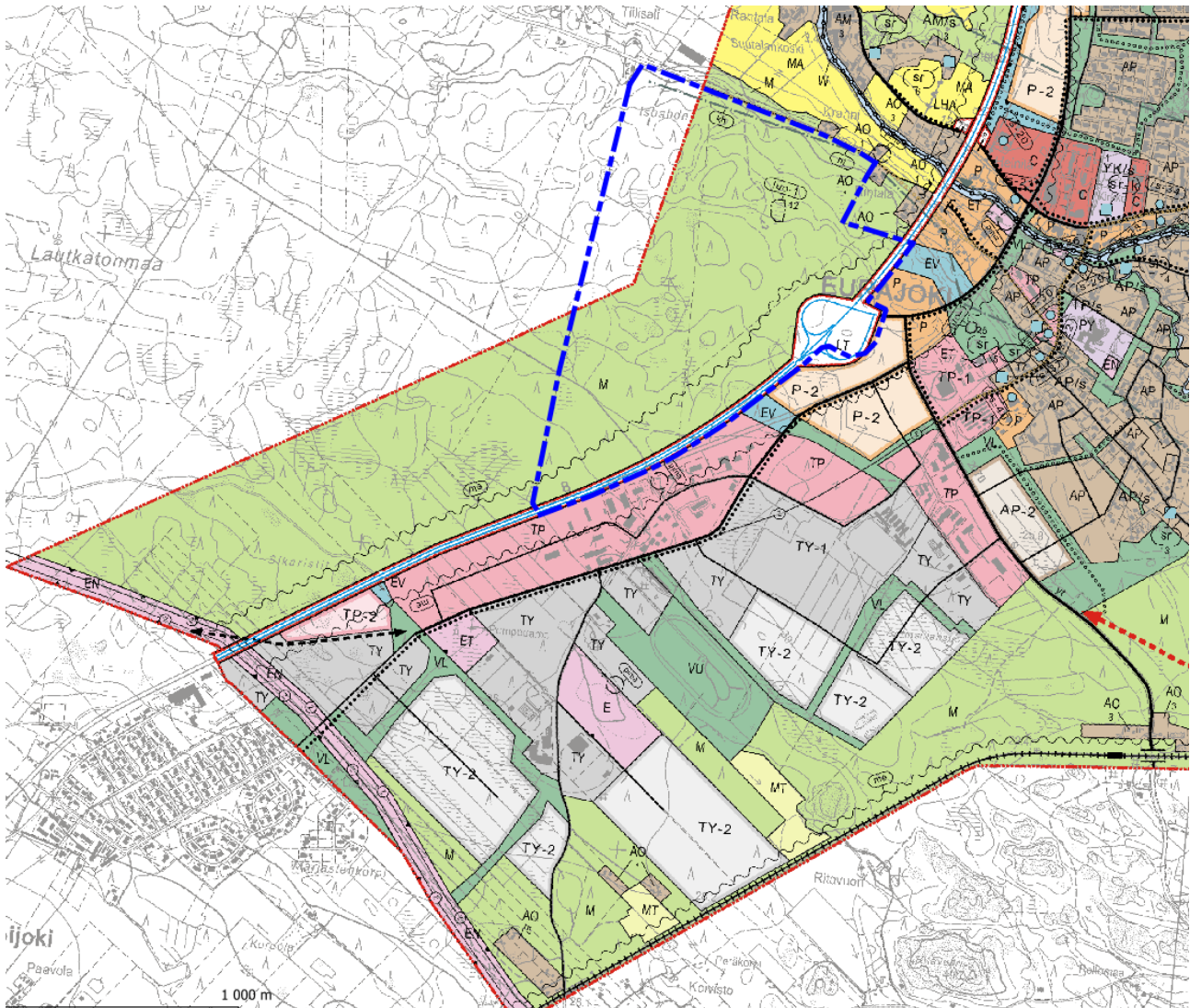


Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Kuvassa näkyy alueen keskeinen sijainti valtatie eteläiseen eritasoliittymään nähden.

Voimassa olevassa yleiskaavassa on Teollisuus- ja työpaikka-alueet sijoitettu valtatie eteläpuolelle Lapintien ja Lapijoen väliin. Suunnitteluala ei sijoitu etäälle tästä alueesta vaan em. yleiskaavan mukaisten alueiden välittömään läheisyyteen niin, että vain valtatie on näiden alueiden välissä. Näin ollen voidaan todeta, että alue tukee yleiskaavalla tavoiteltavaa yhdyskuntarakennetta.

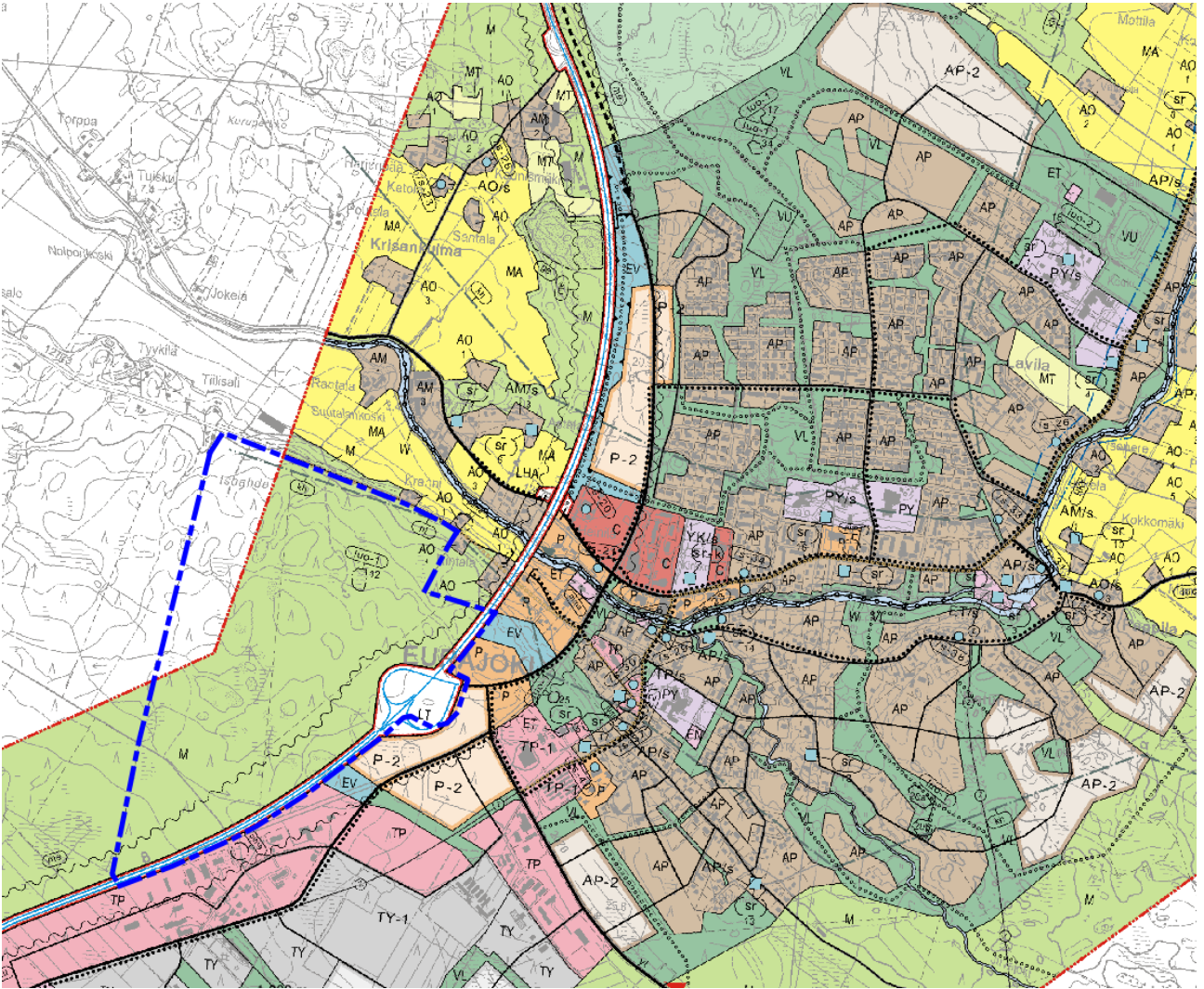
Yleiskaavassa on osoitettu teollisuus- ja työpaikka-alueen läpi Lapijoelta Lapintielle kulkeva katu kevyenliikenteen varauksella. Tämä katu (Korpelantie) on rakennettu ja tukee kunnan ja teollisuusalueen liikennettä myös suunnittelualueelle. Näin ollen suunnittelualue tukeutuu tältä osin valtatie liikenneverkon lisäksi yleiskaavassa osoitettuun liikenneverkkoon. Valtatien eritasoliittymän kautta rakennettu tieyhteydet keskustan suuntaan yleiskaavan mukaisesti. Suunnittelualue liittyy tähän liikenneverkkoon.

Korpelantien on todettu olevan suunnitteilla olevassa valtatie yleissuunnitelmassa osa valtatie rinnakkaistiejärjestelmää välillä Rauma – Eurajoki.

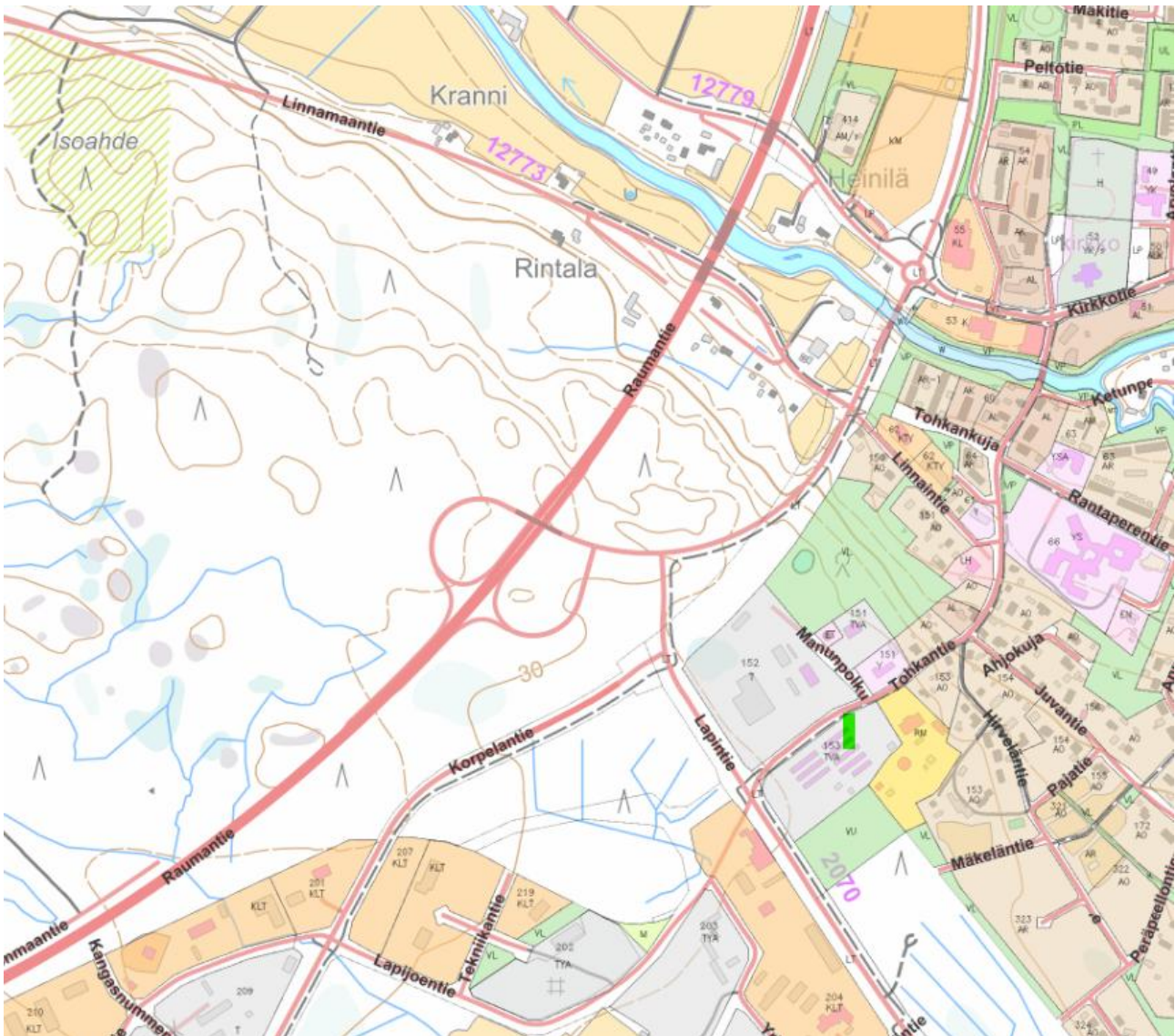


Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Kuvassa näkyy alueen liittyminen yleiskaavan mukaiseen teollisuus- ja työpaikka-alueeseen sijainniltaan ja liikenteellisesti.

Yleiskaavan teollisuus- ja työpaikka-alueet sijoittuvat keskustan ja sen ympäristön asuinalueiden eteläpuolelle kuten suunnittelualuekin. Tältä osin asemakaava tukeutuu yleiskaavaan. Yleiskaavassa on osoitettu valtatie eritasoliittymän ja keskustan väliin palvelujen aluetta. Nämä alueet eivät ole vielä asemakaavoitettuja tai rakennettuja alueita. Kunnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä laatia asemakaava ko. alueelle, jolla suunnittelualue liitetään keskustan yhdyskuntarakenteeseen yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Asuinalueilta on lyhyt matka suunnittelualueen työpaikka-alueille kuten yleiskaavan vastaavilta alueiltakin. Tältä osin asemakaava vastaa yleiskaavan periaatteisiin ja tavoitteisiin.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Kuvassa näkyy alueen liittyminen yleiskaavan mukaiseen keskustan palvelurakenteeseen ja asumiseen sijainniltaan sekä liikenteellisesti.



Kuva: Ote asemakaavayhdistelmästä. Kuvassa näkyy valtatie eritasoliittymän ympäristön asemakaavoittamattomat alueet.

Maantien osalta (LT) yleiskaava tukee asemakaavaratkaisua.

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

Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on huomioitu kaavaratkaisussa. KTY -korttelit sijoittuvat valtatie varteen eikä niillä ole maisemallisia vaikutuksia arvokkaaseen maisema-alueeseen nähden. T-1 -korttelialueelle on kaavassa osoitettu ohjeellisenä tonttijakona kolme tonttia käyttö, rakentaminen ja maasto huomioiden. Korttelin pohjoisosa suojaviheralueen lähellä on matalampaa maastoa, jolle on mahdollista rakentaa matalammalle korkeustasolle kuin korttelin keski- ja eteläosassa. Ohjeellisen tonttijaon mukaisilla itä-länsi suuntaisilla tontinrajojen kohdalla on maastossa jyrkempi maastonkohta, joka on mahdollista huomioida korttelin käytössä niin, että korttelin rakentaminen tapahtuu kahteen tasoon ja ko. tonttien rajoille jätetään olemassa olevaa puustoa suojaksi maisema-arvoihin nähden. Suunnitteluvuosi rajautuu pohjoisessa

(peltoalue) länteen päin laajenevaan ja avautuvaan Irjanne-Eurajoki-Linnamaa kulttuurimaisema-alueeseen. Tähän maisema-alueeseen kuuluu koko Eurajoen keskustan eteläosa. Em. kulttuuriympäristön alue voidaan jakaa maisemallisesti katsoen kolmeen osaan; lännessä Linnamaan kylän peltoalueeseen ja idässä Irjanteen kylän peltoalueeseen sekä niiden välissä olevaan Eurajoen keskustaan. Linnamaan -alueen ja keskustan rajalla kulkee poikittain valtatie. Maisema alue on pitkä itä-länsi suuntainen pituussuunnassa katsottuna ja kapea etelä-pohjoinen leveyssuunnassa katsottuna. Maisema-alue sijoittuu Eurajoen varteen. Lännestä päin maisema-alueelta katsottuna kaavoitettava alue rajautuu näkymään, jossa näkyy valtatie ja Eurajoen keskustan rakentaminen. Kaava-alue sijoittuu tässä näkymässä reuna-alueeseen niin, että näkymä Eurajoen keskustaan ei muutu. Maisema-alueen joen eteläpuolella kaukaa Linnamaan suunnasta katsottuna kaava-alue sijoittuu ison ja laajan metsäalueen taakse. Suurin vaikutus maisemaan syntyy, kun katsotaan joen pohjoispuolelta suoraan kaava-alueelta eli pohjoisesta tai luoteesta. Rakentaminen sijoittuu näistä suunnista katsottuna noin kilometrin matkalle liittyen näkymänä valtatiehen ja Eurajoen keskustaan. Rakentaminen ei näy maisemassa erillisenä rakentamisena vaan osana nykyistä keskustan rakentamista.

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 valtatiehen eteläpuolelle Lapijoen ja keskustan väliin. Valtatiehen 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 valtatiehen 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.

Alueen läheisyydessä kulkee voimajohtolinjoja, jonka vuoksi alue on energiaverkon näkökulmasta alueella, jonka toimintaan liittyen ei ole tarvetta rakentaa pitkiä uusia johtolinjoja. Tällä on merkitystä ekologisessa mielessä.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

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

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

Kaavalla hyödynnetään valtatievaran 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.

Alueen läheisyydessä kulkee voimajohtolinjoja, jonka vuoksi alue on energiaverkon näkökulmasta alueella, jonka toimintaan liittyen ei ole tarvetta rakentaa pitkiä uusia johtolinjoja.

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-alueita.

Kunnan yleiskaavan perusteella asemakaavoitetut rakentamattomat asuinrakentamisen alueet sijaitsevat Ketunpesän ja Lavilan metsän alueella. Lavilan metsän asemakaavoitettu rakentamaton asuinalue sijaitsee noin 2,5 kilometrin päässä kaava-alueesta. Ketunpesän alue sijaitsee noin kahden kilometrin päässä kaava-alueesta.

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 huomioinut alueen liittäminen kunnallistekniseen verkkoon valtatievaran tiesuunnitelman laadinnan yhteydessä.

Eurajoelle on useita energian tuottajia, jonka johdosta kunta on kiinnostava kohde yrityksille. Alueen läheisyydessä kulkee voimajohtolinjoja, jonka vuoksi alue on energiaverkon näkökulmasta alueella, jonka toimintaan liittyen ei ole tarvetta rakentaa pitkiä uusia johtolinjoja.

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. Asukkaiden 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 suojavihervyöhyke.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa (peltoalue) länteen päin laajenevaan ja avautuvaan Irjanne-Eurajoki-Linnamaa kulttuurimaisema-alueeseen. Tähän maisema-alueeseen kuuluu koko Eurajoen keskustan eteläosa. Em. kulttuuriympäristön alue voidaan jakaa maisemallisesti katsoen kolmeen osaan; lännessä Linnamaan kylän peltoalueeseen ja idässä Irjanteen kylän peltoalueeseen sekä niiden välissä olevaan Eurajoen keskustaan. Linnamaan -alueen ja keskustan rajalla kulkee poikittain valtatie. Maisema alue on pitkä itä-länsi suuntainen pituussuunnassa katsottuna ja kapea etelä-pohjoinen leveyssuunnassa katsottuna. Maisema-alue sijoittuu Eurajoen varteen. Lännessä päin maisema-alueelta katsottuna kaavoitettava alue rajautuu näkymään, jossa näkyy valtatie ja Eurajoen keskustan rakentaminen. Kaava-alue sijoittuu tässä näkymässä reuna-alueeseen niin, että näkymä Eurajoen keskustaan ei muutu. Maisema-alueen joen eteläpuolella kaukaa Linnamaan suunnasta katsottuna kaava-alue sijoittuu ison ja laajan metsäalueen taakse. Suurin vaikutus maisemaan syntyy, kun katsotaan joen pohjoispuolelta suoraan kaava-alueelta eli pohjoisesta tai luoteesta. Rakentaminen sijoittuu näistä suunnista katsottuna noin kilometrin matkalle liittyen näkymänä valtatiehen ja Eurajoen keskustaan. Rakentaminen ei näy maisemassa erillisenä rakentamisena vaan osana nykyistä keskustan rakentamista.

KTY -korttelit sijoittuvat valtatiehen varteen eikä niillä ole maisemallisia vaikutuksia arvokkaaseen maisema-alueeseen nähden. T-1 -korttelialueelle on kaavassa osoitettu ohjeellisenä tonttijakona kolme tonttia käyttö, rakentaminen ja maasto huomioiden. Korttelin pohjoisosa suojaviheralueen lähellä on matalampaa maastoa, jolle on mahdollista rakentaa matalammalle korkeustasolle kuin korttelin keski- ja eteläosassa. Ohjeellisen tonttijaon mukaisilla itä-länsi suuntaisilla tontinrajojen kohdalla on maastossa jyrkempi maastonkohta, joka on mahdollista huomioida korttelin käytössä niin, että korttelin rakentaminen tapahtuu kahteen tasoon ja ko. tonttien rajoille jätetään olemassa olevaa puustoa suojaksi maisema-arvoihin nähden.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Alue on nykyisellään osa laajaa metsäaluetta. Alueella ei ole erityisiä virkistysarvoja. Alue ei myöskään mm. valtatiehen johdosta 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 valtatiehen varressa. Kunnassa on useita

energian tuottajia. Tämän ja parantuneiden liikenneyhteysien (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.

5.4.5.1 Valtatien 8 parantaminen välillä Rauma – Eurajoki

Valtatien yleissuunnitelman suhde voimassa olevaan maakuntakaavaan

Valtatien yleissuunnitelma tukee maakuntakaavan päätieta koskevien merkintöjen ja suunnittelumääräyksien toteutumista (kaksiajorataiseksi parannettava päätie sekä eritasoliittymät). Maakuntakaavan keskeiset ratkaisut ja tavoitteet eivät vaarannu. Lapinjoen kulttuurimaiseman ominaispiirteisiin kohdistuva haitallinen vaikutus on kohtalainen, joten ristiriitoja aiheutuu Lapinjoen kulttuurimaiseman suojelumääräysten kanssa. Ne ovat kuitenkin vähäisiä ottaen huomioon myös maakuntakaavan tavoitteen valtatieyhteyden kehittämisestä. Muutoin valtatie 8 parantaminen ei ole ristiriidassa voimassa olevien merkintöjen kanssa, eikä muuta maakuntakaavan osoittamaa maankäyttöä. Valtatie 8 parantaminen tukee maakuntakaavan osoittamien maankäytön laajentumisalueiden toteutumista ja yhdyskuntarakenteen kehittämistä. Maakuntakaavan ohjausvaikutus alempaan tieverkkoon on vähäisempi, mutta Olkiluodontien parantamiseen tähtäävä yhteystarve tukee Olkiluodontien uutta oikaisua.

Valtatien yleissuunnitelman suhde Satakunnan maakuntakaava 2050

Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatiminen on käynnissä. Tarkoituksena on laatia kokonaismaakuntakaava, jonka on tarkoitus voimaan tullessaan kumota Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat.

Satakuntaliiton ja Eurajoen kunnan maakuntakaavan 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.

Rauman ja Eurajoen yhdyskuntarakenne on laajentunut jonkin verran Rauman kaupungin laidoilla ja Lakarissa nykyiseen maakuntakaavaan nähden. Lapijoella teollisuus- ja varastotoimintojen selvitysalue valtatie 8 luoteispuolella. Maakuntakaavaluonnoksessa esitetään valtatie 8 yleissuunnitelman suunnittelualueutta koskien kehittämisperiaatteista mm. kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke ja osalta matkailun ja virkistysalueen kehittämisvyöhyke ja teollisuustoimintojen kehittämisen kohdealue. Erityisarvoja kuvaavat merkinnät ovat uusimpaan inventointiin perustuvat kulttuuriympäristöt. Uutena merkintänä on ekologinen yhteystarve.

Valtatien yleissuunnitelman suhde Eurajoen keskustan osayleiskaavaan

Yleissuunnitelman liikennetarkaisu toteuttaa yleiskaavaa sen tarkkuustaso huomioiden. Hosistontien jatke toteuttaa yleiskaavan osoittamaa rinnakkaistieyhteyden tarvetta. Rinnakkaistien kehittämistä kuvaa

yhteystarvetta osoittava nuoli-katkoviiva-merkintä. Teollisuus-, työpaikka- ja palvelualueet voivat tukeutua sujuviin liikenneyhteyksiin.

Valtatien yleissuunnitelman suhde Eurajoen asemakaavoihin

Valtatie 8 sijoittuu 1060 metrin matkalla asemakaavoitetulle alueelle Eurajoella. Lapinjoen pohjoispuoleinen alue on asemakaavoitettua valtatie 8 suunnittelualueella, kattaen tiiviin asuinalueen ja Köykan teollisuusalueen. Vuonna 2022 on hyväksytty Lapinjoen asemakaavan laajennus. Asemakaavojen kaupan ja työpaikkojen alueet eivät ole toteutuneet. Valtatien yhteydelle Korpelantielle on suunniteltu asemakaavoissa Kuparitie-niminen katu. Asemakaavamuutoksia tarvitaan niin liikennealueen tilavarauksen, meluntorjunnan tai alemman tieverkon osalta.

Valtatien yleissuunnitelman suhde Teknologiaapuiston asemakaavaan

Valtatien yleissuunnitelman tavoitteena on kehittää valtatie sekä parantaa liikkumisen turvallisuutta ja sujuvuutta Rauman seudulla. Parannettavat tieosuudet sijoittuvat Rauman kaupungin ja Eurajoen kunnan alueille.

Valtatiehankkeen toteutus on Satakunnan maakuntakaavan tavoitteiden mukaista ja liikenneyhteyden parantaminen tukee maakuntakaavan osoittamien uusien ja kehittyvien maankäytön alueiden kehitystä. Hyvät ja toimivat liikenneyhteydet edistävät tasapainoisen, verkottuneen ja asukkaiden sekä elinkeinoelämän tarpeita palvelevan aluerakenteen kehittymistä myös maakunnallisella tasolla. Liikenteen verkostolliset vaikutukset heijastuvat monin tavoin maankäytön kehittämisen mahdollisuuksiin laajemmalla. Valtatien 8 parantaminen Rauman ja Eurajoen välillä muodostaa korkeatasoisen ja sujuvan päätieosuuden, ja se on luonnollinen jatke Eurajoen ohikulkutielle.

Rauma ja Eurajoki lähenevät toisiaan ja toimivat kaupunkiseutuna yhä tiiviimmin liikennejärjestelyn ja maankäytön kehittyessä valtatiehen tukeutuen. Hanke luo yhteyden kehittyvien Rauman ja Eurajoen työpaikka-alueiden välille ja edistää niiden keskinäistä vuorovaikutusta. Maankäytön kehittämisen painopistealueet ja valtatie merkittävimmät parantamistarpeet sijoittuvat Rauman ja Eurajoen väliselle osuudelle, jossa on nykyisin vilkas liikenne, paljon kuljetuksia ja jossa tapahtuu runsaasti onnettomuuksia. Eurajoen, Lapinjoen ja Rauman välillä kulkee paljon paikallista liikennettä, jolla on yhteyspuutteita rinnakkaistiestön osalta. Valtatien yleissuunnitelman mukaisten suunnitelmien luovat hyvän lähtökohdan nyt laadittavalle asemakaavalle kunnan tavoitteiden mukaisesti, jotka on ollut tiedossa valtatie yleissuunnitelmaa laadittaessa.

Valtatien parantaminen edistää tien vaikutuspiirissä olevien alueiden saavutettavuutta ja vetovoimaa monesta näkökulmasta. Uusilla väylillä ja eritasoliittymillä saattaa olla myös ei-toivottuja vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, sillä varsinkin uudet kaupan alueet saattavat pahimmillaan viedä pohjaa muilta kaupan alueilta, heikentää palveluja toisaalla ja alueen dynamiikkaa. Tällaista kehitystä ei ole tunnistettavissa tässä hankkeessa, sillä maankäytön painopisteet ovat selkeitä. Maankäytön kehittämistä ei kohdistu alueen ”keskelle” Rauman ja Eurajoen väliin eikä Olkiluodon uuden eritasoliittymän alueelle, nykyisen yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle. Uudet rinnakkaisväylät parantavat merkittävästi liikenneyhteyksiä ja kytkevät myös Rauman ja Eurajoen eteläosat toisiinsa uudella tavalla. Valtatien suuntaiset yhteydet paranevat, kun valtatie eteläpuolen rinnakkaistie muodostaa valtatie suuntaisen uuden jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyden Raumalta Luostarinkylän eritasoliittymästä Eurajoelle. Tämä parantaa saavutettavuutta palveluihin ja parantaa kaupunkialueen toimivuutta sekä asuinalueiden laatua. Vaikka molemmissa päissä rinnakkaisteita sekä Raumalla että Eurajoella kehitetään tuotannon ja teollisuuden alueita, rinnakkaisteita ei ole tarkoitettu kuljetuksille ja raskaalle liikenteelle, jotka ohjataan päätielle hyvien liittymien kautta.

Valtatien liikenteen sujuvoituminen parantaa alueen yritysten ja työpaikka-alueiden saavutettavuutta. Matka-ajan ennakoitavuuden parantuessa kuljetusten aikataulutus helpottuu ja toimitusvarmuus paranee niin paikallisissa kuin pitkämatkaisissa kuljetuksissa. Kulkuyhteydet alueen yrityksiin muuttuvat.

Valtatien 8 parantamisella on positiivinen vaikutus elinkeinoalueiden kehittämiseen ja palveluiden saavuttamiseen. Yhdessä toteutuneen Eurajoen ohikulkutien kanssa muodostuu hyvätasoinen valtatieosuus, joka vaikuttaa erityisesti valtatie ympäristöiden elinkeinoalueiden kehittämiseen positiivisesti. Toimenpiteet

parantavat liikenteen sujuvuutta valtatiellä ja alemmalla tieverkolla. Tämä vaikuttaa välillisesti valtatieitä ympäröivien alueiden kehittämiseen positiivisesti. Toimenpiteet parantavat liikenteen sujuvuutta valtatiellä ja alemmalla tieverkolla, mikä on nähty seudulla parantavan edellytyksiä kehittää Eurajoen maankäyttöä liikennejärjestelmän varaan etenkin tilaa vievien elinkeinojen näkökulmasta. Nyt laadittava asemakaava vastaa tähän kunnan tavoitteeseen.

Eurajoella valtatieyhteyden tason parannus on tuntuva nykyisten puutteiden vuoksi, jotka koetaan päivittäistä liikkumista häiritsevänä. Suuri parannus on myös uusi rinnakkaisväylä, joka edistää paikallisia liikkumistarpeita ja yhdistää Eurajokea Rauman Kaakkoisille alueille. Liikenneyhteyksistä hyötyviä toimintoja on Eurajoen Kirkonkylän ja Lapijoen välisillä työpaikka-alueilla Korpelantien ja Lapijoentien ympärillä sekä Köykän teollisuusalueella eli nyt laadittavan asemakaavan ympäristössä. Lisäksi valtatie parantaminen tukee maakuntakaavassa ja yleiskaavassa osoitettujen tuotanto- ja työpaikka-alueiden kehittämistä valtatie ja radan väliin sekä Eurajoen kunnan uutena maankäytön suuntana Teknologiapuistoa Eurajoen eteläiseen eritasoliittymään tukeutuen. Hietatien risteysilta yhdistää Lapijoen alueita toisiinsa molemmin puolin valtatieitä uudessa kohdassa: Maankäytön katuverkon laajentuessa valtatie luoteispuolelle nyt laadittavalla asemakaavalla poikittaisen yhteyden merkitys korostuu.

Saavutettavuus ja liikkuminen on laaja käsite, mutta se on tämän hankkeen merkittävä vaikutus ihmisten elinoloihin. Uusilla korkeatasoisilla väylillä voidaan edistää liikenneturvallisuutta ja lisätä liikkumisen mahdollisuuksia. Saavutettavuus ja liikenneturvallisuus paranevat, mikä on merkittävä myönteinen vaikutus ihmisten hyvinvointiin ja yhteyksiin. Päätieverkolla on paljon liikkujia, joten valtatie parannuksella on suurta merkitystä melko suuren ihmisjoukon jokapäiväisen elämän kannalta. Myös paikallisen liikkumisen näkökulmasta on arvioitu tapahtuvan paikoin myönteisiä muutoksia valtatielle liittymisen sujuvuuden parantuessa sekä jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien parantumisenä. Alueen kehitys kytkeytyy tieverkkoon, joten asukkaiden elinoloihin ja hyvinvointiin liittyy myös se, että kunnat voivat kehittää alueen työpaikkoja, palveluita ja asumista. Nyt laadittavan asemakaavan laadinta perustuu tähän kunnan asettamaan tavoitteeseen.

Valtatien rinnalle muodostuu yhtenäinen rinnakkaistie Rauman ja Eurajoen välille. Rinnakkaistie muodostaa 5930 metriä pitkän kokonaan uuden tieosuuden ja lisäksi se sijoittuu nykyiseen tieverkkoon valtatie ympärillä. Rinnakkaistie kokoa liikennettä ja ohjaa sen eritasoliittymien kautta turvallisesti valtatielle. Liikennemäärien pohjalta rinnakkaistiet ovat luonteeltaan paikallisteitä ja pääkatuja. Samalla niistä kehittyä alueen paikallinen runko ja niiden ympärillä nähdään tulevaisuudessa uusia työpaikkoja, asuinalueita ja palveluita varsinkin taajamien alueella. Näin ollen voidaan, että yleissuunnitelman suunnittelu toimii hyvänä liikenneverkko-suunnitelmana nyt laadittavalle asemakaavalle.

Rinnakkaisteista tulee asukkaille ja alueen muiden käyttäjille tärkeitä päivittäisiä kulkuväyliä. Rinnakkaistiestä tarjoaa yhteyksiä niin palveluihin, virkistysalueille kuin työpaikoille. Rinnakkaistie muodostaa valtatie suuntaisen uuden jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyden Raumalta Luostarinkylän eritasoliittymästä aina Eurajoelle. Järjestelyt kannustavat mahdollisesti pyöräilyyn ja kävelyyn. Tämä lisää valikoimaa päivittäisiin liikkumisen valintoihin. Em. jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys toimii myös nyt laadittavan asemakaavan suuntaan.

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 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.

5.5 Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (AKL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä 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.

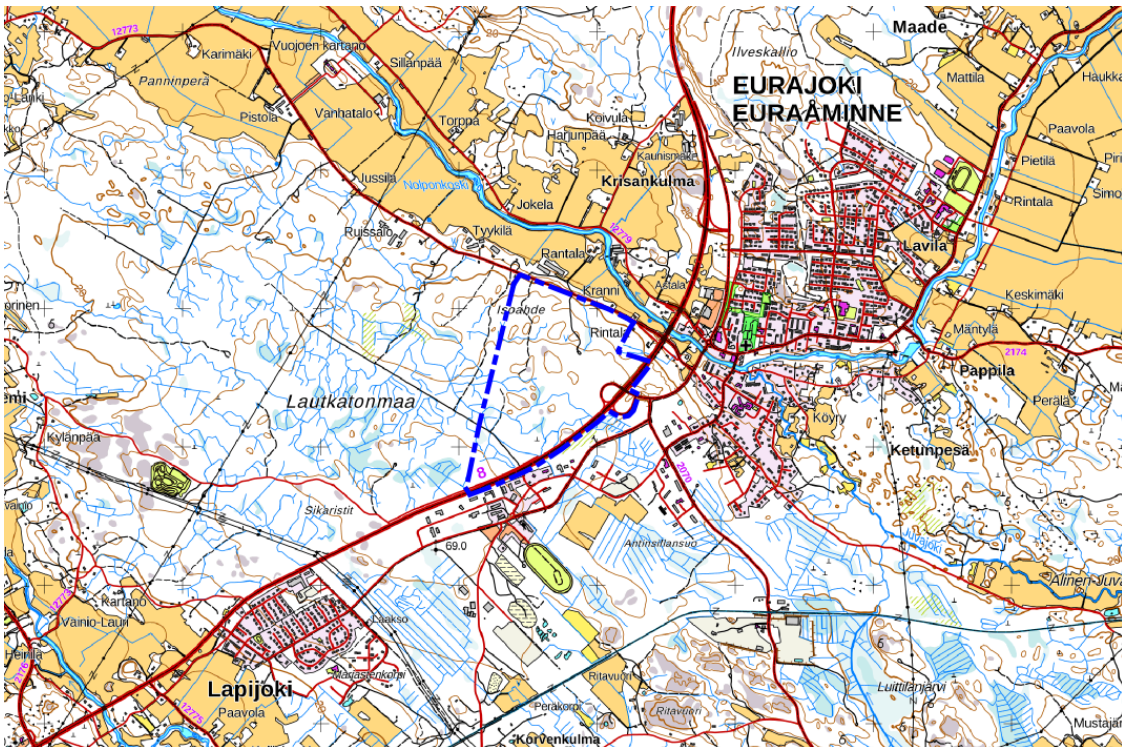
5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen ja väestö

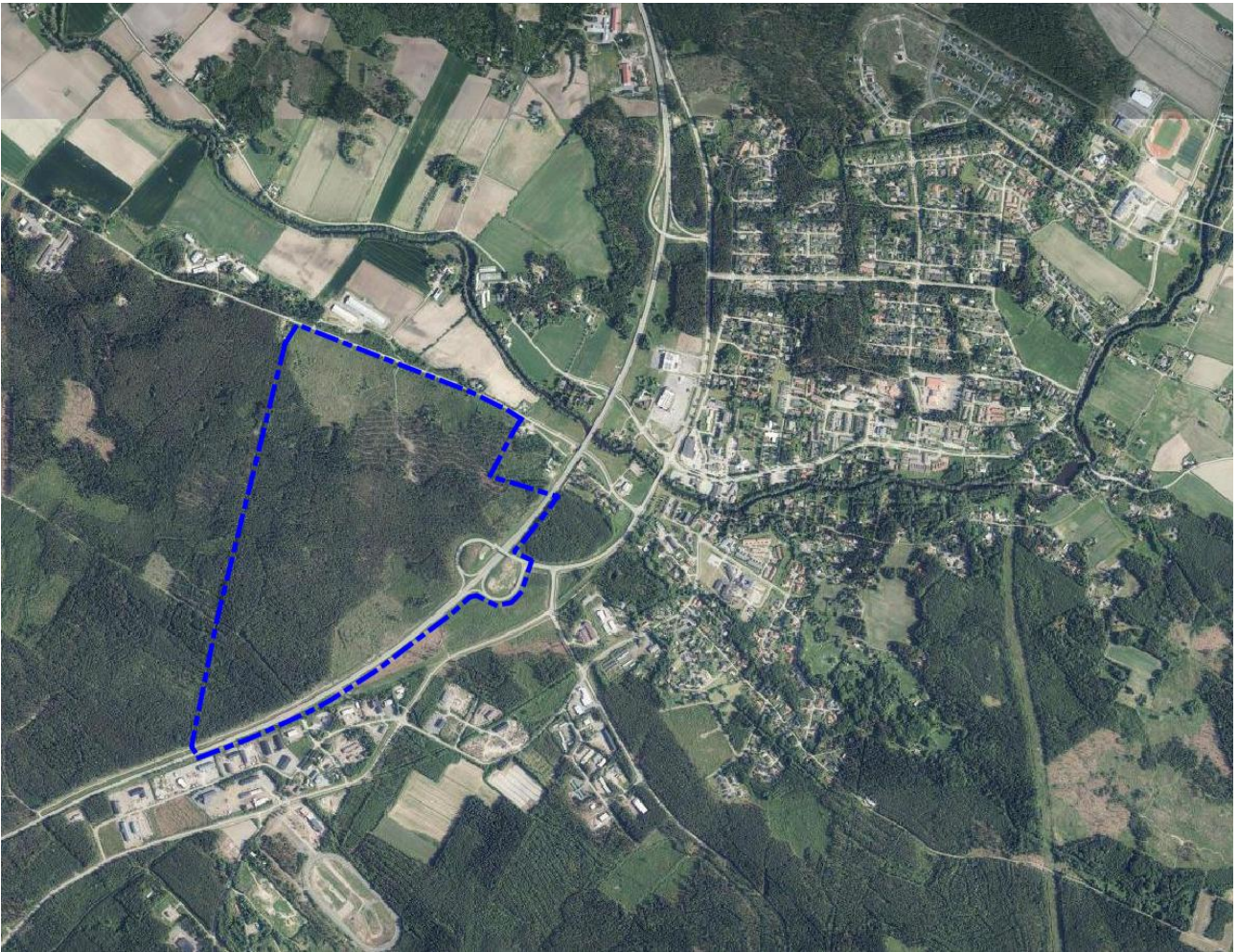
Kaavalla ei osoiteta asuinrakentamisen alueita. Kaavalla mahdollistetaan työpaikkojen lisääntyminen Eurajoen keskustan läheisyyteen hyvien liikenneyhteyksien varrella. Syntyvillä työpaikoilla on positiivinen vaikutus koko kunnan väestörakenteeseen ja -kehitykseen. Alueella ei sijaitse asutusta.

Alue sijoittuu valtatie 8:n varteen tien länsi- ja koillispuolella. Ennen valtatie siirtymistä nykyiseen paikkaan valtatie sijaitsi lähempänä keskustaa ja ympärillä olevaa asutusta. Valtatien parantamisen ja siirron myötä kunta voi kehittää kunnan palveluita sekä teollisuus- ja työpaikka-alueita valtatie varressa. Nämä alueet sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varressa.

Alueelta on suoraan matkaa Eurajoen keskustaan noin kilometri. Eurajoella asumiseen asemakaavoitetut alueet sijoittuvat keskustaan, keskustan pohjois- ja eteläpuolelle sekä Lapijoelle. Alueen läheisyydessä valtatie länsipuolella sijaitsee muutamia asuinrakennuksia alueen pohjoispuolella Linnamaantien varressa.



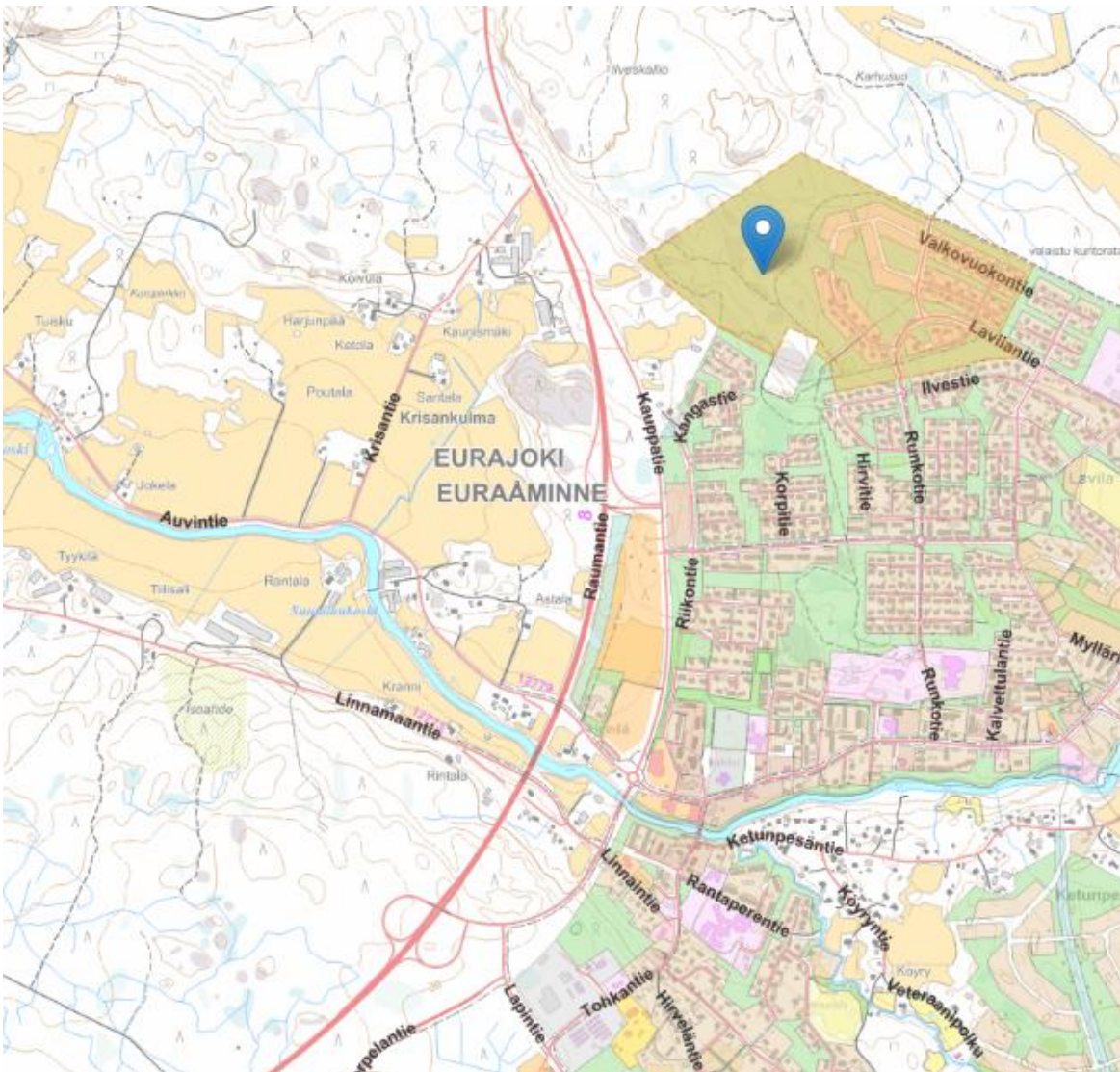
Kuva: Ote Maanmittauslaitoksen maastokartasta. Kuvassa näkyy Eurajoen keskusta ja asuinrakentamisen sijoittuminen kaava-alueeseen nähden.



Kuva: Ote Maanmittauslaitoksen ilmakuva-aineistosta. Kuvassa näkyy Eurajoen keskusta ja asuinrakentamisen sijoittuminen kaava-alueeseen nähden.

Yleis- ja asemakaavan teollisuus- ja työpaikka-alueet sijoittuvat keskustan ja sen ympäristön asuinalueiden eteläpuolelle kuten suunnittelualuekin. Tämän perusteella voidaan todeta, että tällä asemakaavalla laajennetaan kunnan työpaikka- ja teollisuusalueita keskustan läheisyydessä.

Kunnan asemakaavoitetut rakentamattomat asuinrakentamisen alueet sijaitsevat Ketunpesän ja Lamilanmetsän alueella.

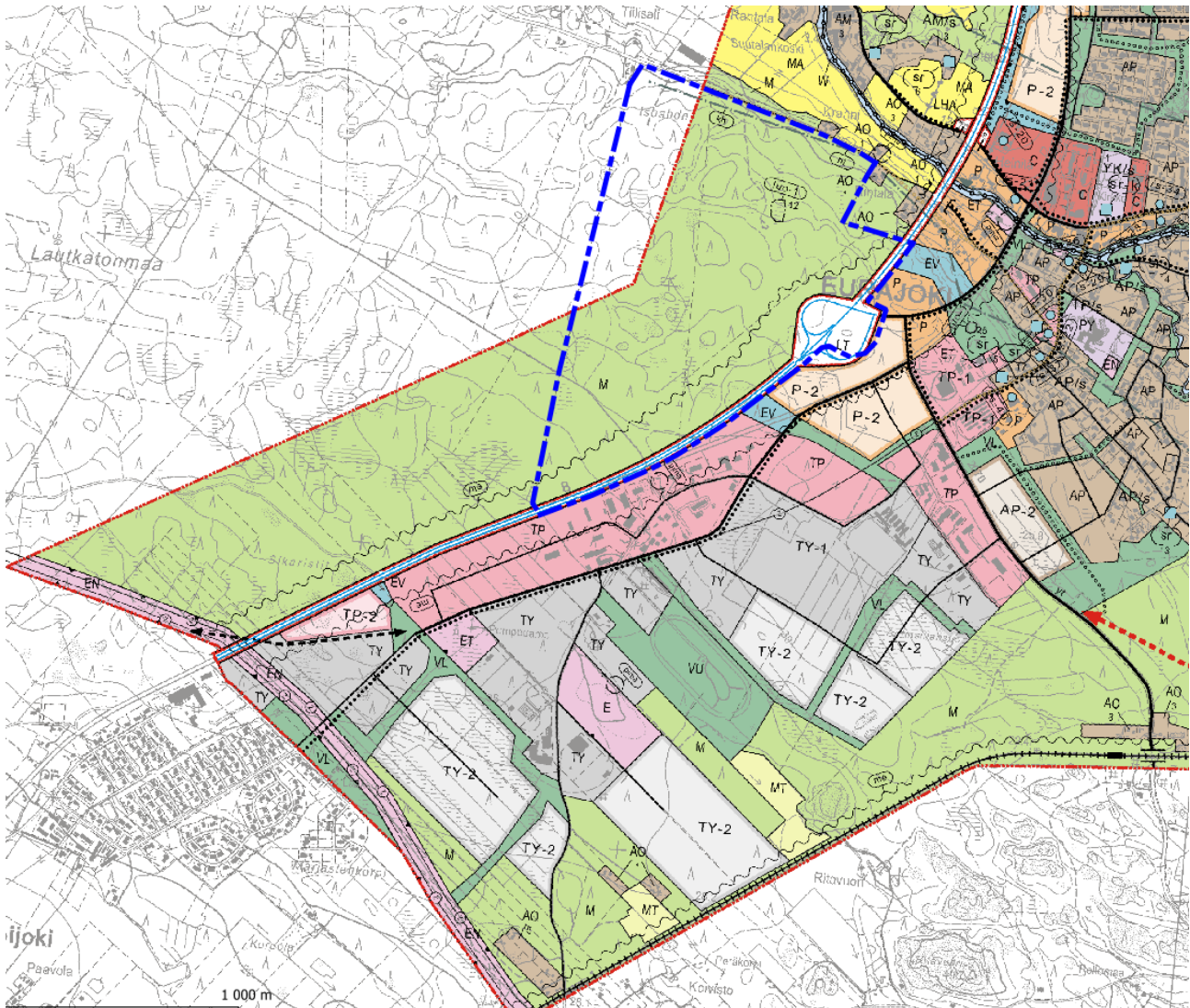


Kuva: Ote asemakaavayhdistelmästä. Kuvassa näkyy Lavilanmäen (sininen merkki ja vaalean oranssi aluerajaus) asemakaavoitettu rakentamaton asuinalue. Alue sijaitsee noin 2,5 kilometrin päässä kaava-alueesta.

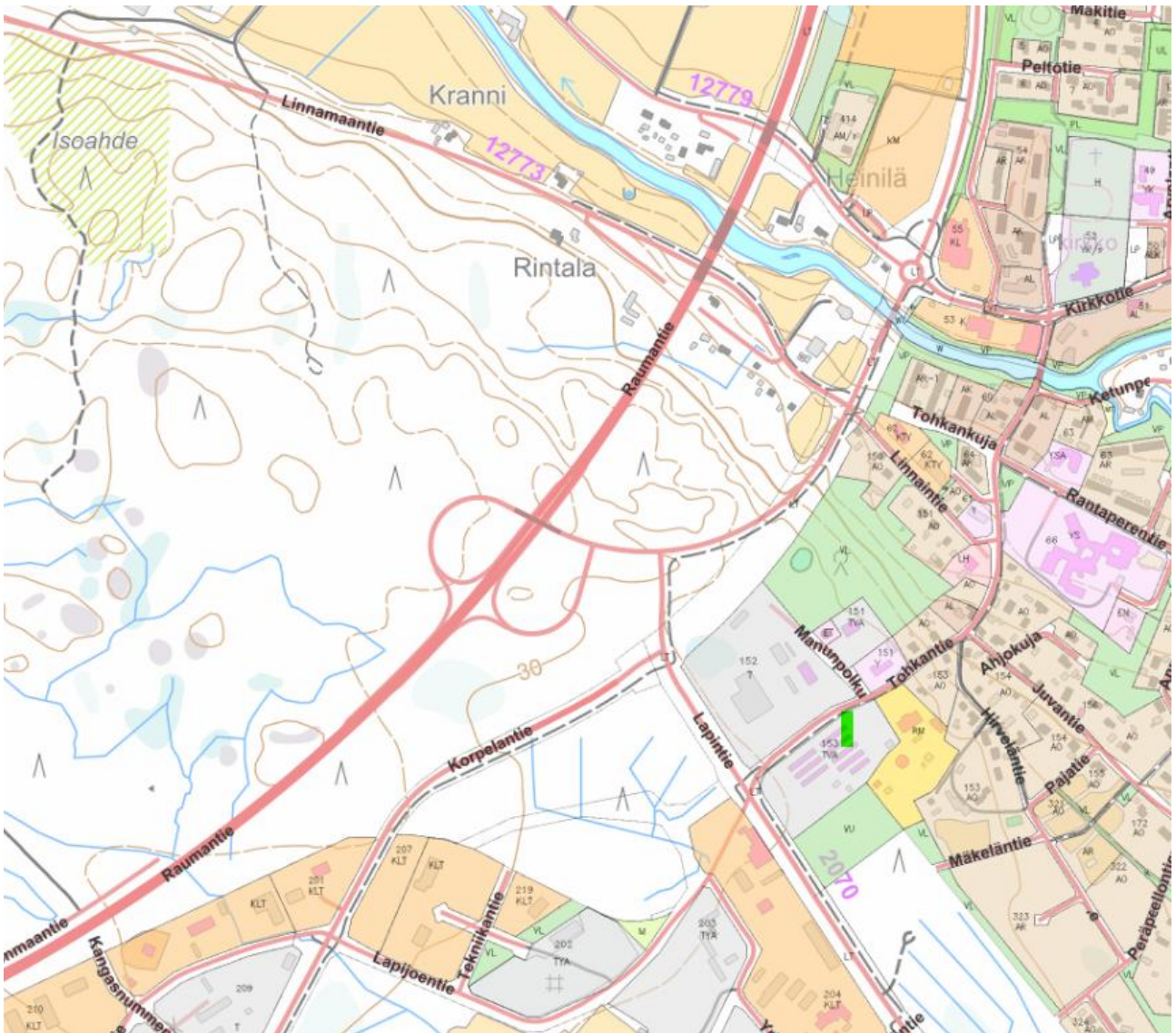


Kuva: Ote asemakaavayhdistelmästä. Kuvassa näkyy Ketunpesän (sininen merkki ja vaalean oranssi aluerajaus) asemakaavoitettu rakentamaton asuinalue. Alue sijaitsee noin kahden kilometrin päässä kaava-alueesta.

Kaavan läheisyys keskustaan ja sen ympäristössä oleviin asuinalueisiin on huomioitu kaavamääräyksin. Toimitilarakennusten korttelialue on tarkoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantoa ja siihen liittyviä liike, varasto- ja toimistotiloja varten. Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.



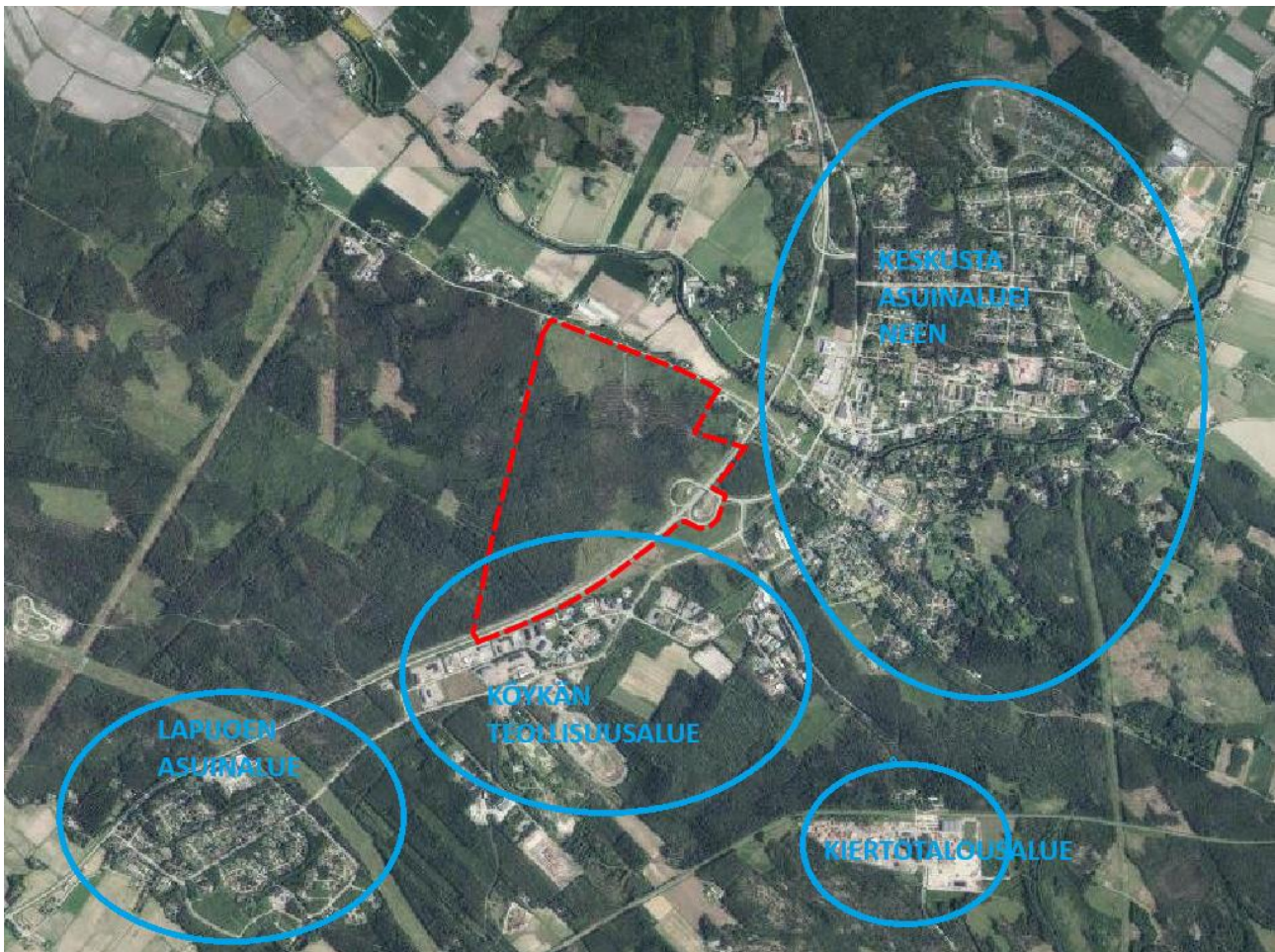
Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Kuvassa näkyy alueen liittyminen yleiskaavan mukaiseen teollisuus- ja työpaikka-alueeseen sijainniltaan ja liikenteellisesti.



Kuva: Ote asemakaavayhdistelmästä. Kuvassa näkyy valtatie eritasoliittymän ympäristön asemakaavoittamattomat alueet.

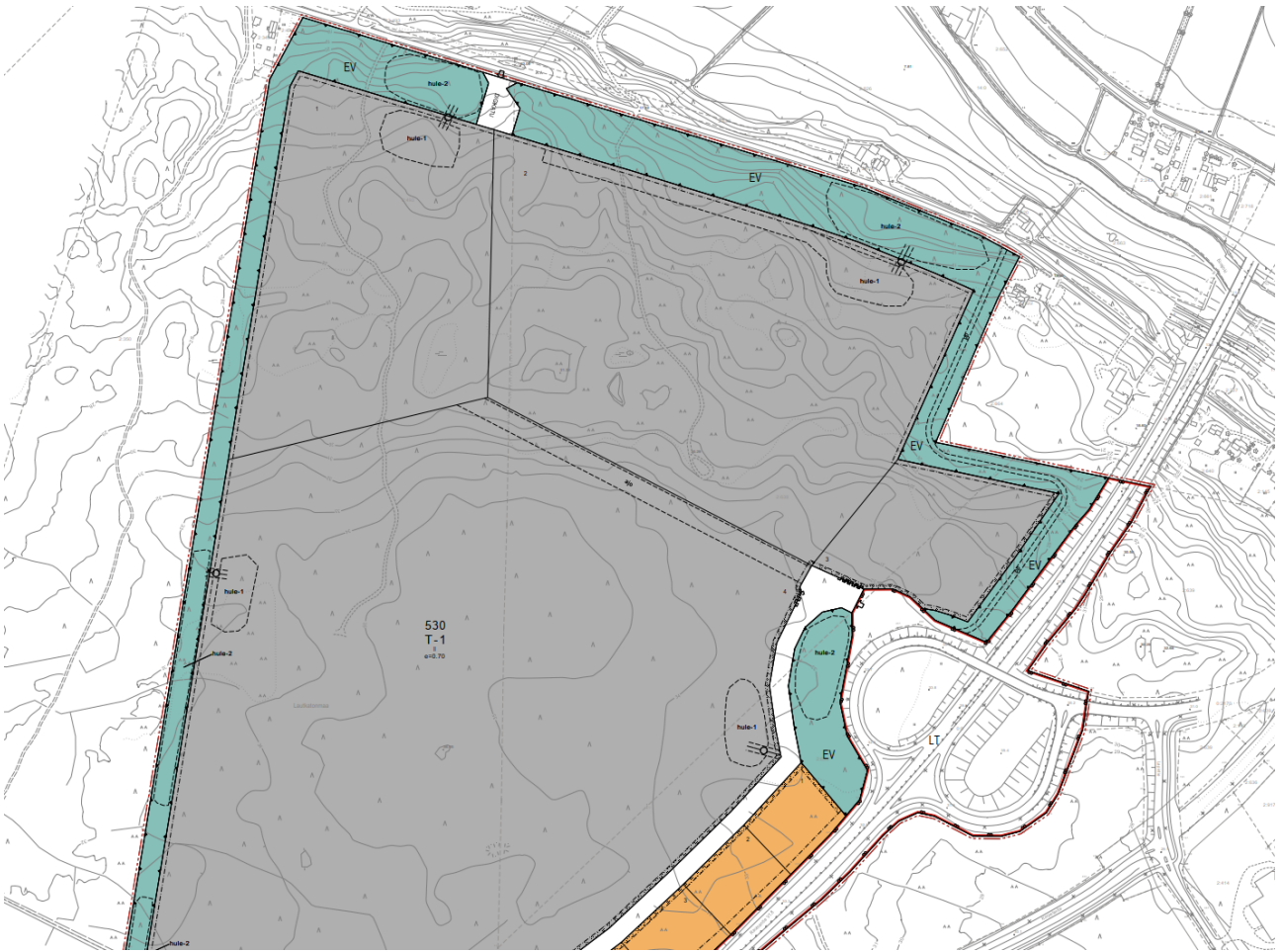
Yhdyskuntarakenne, taajamakuva ja virkistys

Alue sijoittuu valtatie 8:n varteen tien länsi- ja koillispuolella. Itä- ja kakkoispuolella valtatie 8:n 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 varressa.



Kuva: Alueen liittyminen yhdyskuntarakenteeseen.

Alueen pohjoispuolelle sijoittuu joitain asuinrakennuksia Linnamaantien varteen. Näiden asuinrakennusten ja kaavan mukaisen rakentamisen väliin on sijoitettu 60 metriä leveä suojaviheralue, jolle on annettu kaavamääräys puuston ja kasvillisuuden säilyttämiseksi.



Kuva: Ote kaavakartasta. Suojavirealueen ja tonttien sijainti suhteessa olemassa oleviin rakennuksiin.

Kunnan tavoitteena on kehittää keskustan palveluita sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta, mm. vihreän siirtymän teollisuutta valtatie varteen. Vuonna 2022 laadittiin keskustan laajennuksen asemakaava, jolla osoitettiin liikerakentamisen tontteja valtatie ja aiemmin kaavoitetun keskustan väliin. Kaavalla osoitettiin vanha valtatie katuna. Kaavan mukaisille tonteille on rakennettu liiketilaa noin 6 000 k-m². Tämä kaava oli ensimmäinen osa kunnan tavoitetta keskustan kehittämiseksi. Nyt laadittava Teknologiapuiston 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 taajamakuvaä pitkäjärjestyksellä ja järjestelmällisesti.

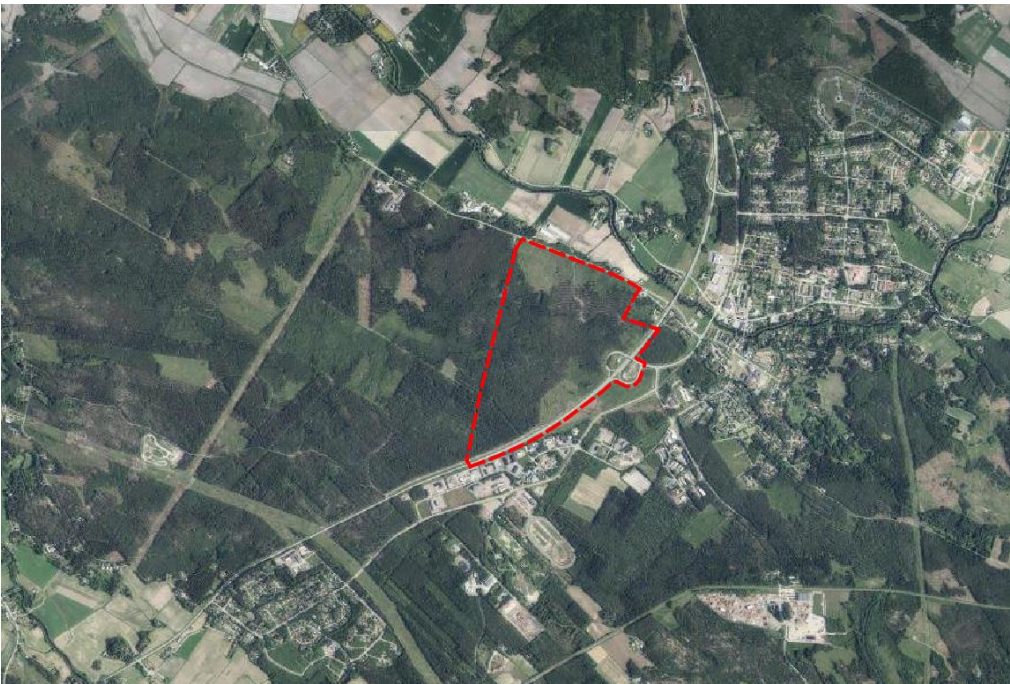


Kuva: Havainnekuva vuonna 2022 laaditun keskustan laajennuksen asemakaava-alueelta. Alueelta on matkaa Teknologiapuiston alueelle alle kilometri.



Kuva: Havainnekuva vuonna 2022 laaditun keskustan laajennuksen asemakaava-alueelta. Teknologiapuiston asemakaava on osa Eurajoen keskustan ja siihen liittyvien palveluiden kehittämistä.

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.



Kuva: Kaava-alueen länsipuolella on laaja metsäalue.

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.

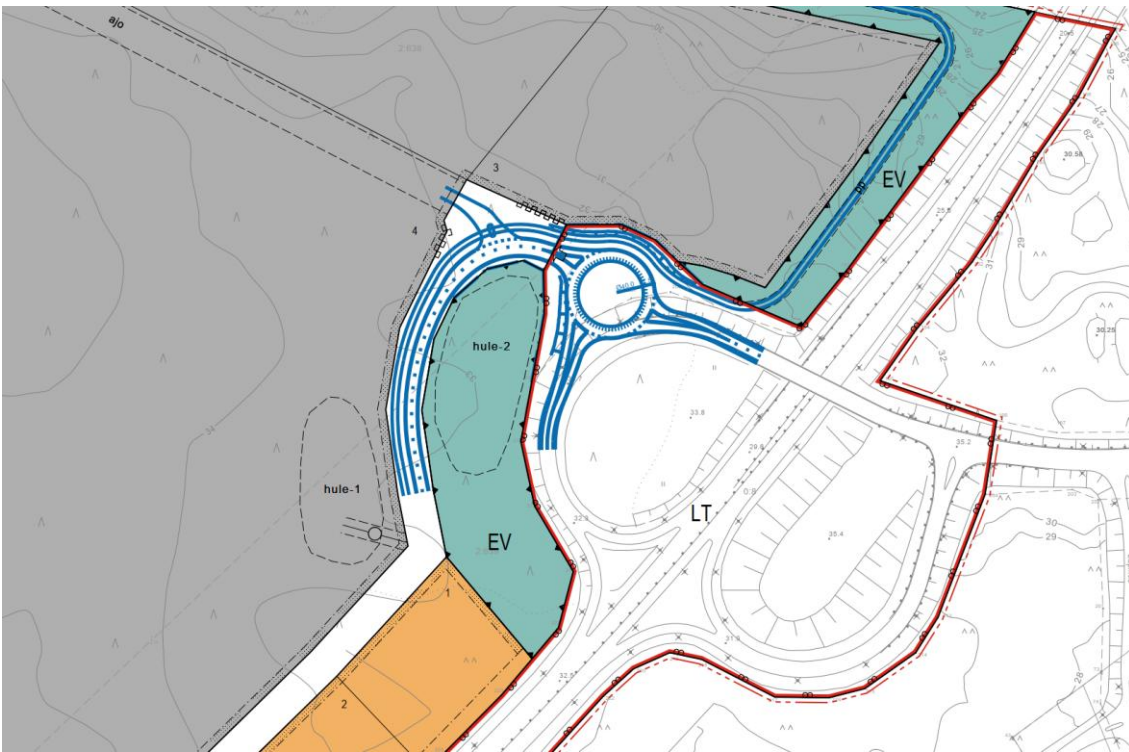
T-1 -kortteliin on mahdollista rakentaa datakeskus sitä tukevine toimintoineen. Korttelin pinta-alan perusteella alue soveltuu myös muulle vihreän siirtymän teollisuudelle tai ympäristölle häiriöitä aiheuttamattomalle teollisuudelle. Myös KTY -korttelien pinta-ala huomioiden voidaan todeta, että Eurajoen kunnan liikerakentamisen ja teollisuuden tonttien tarjonta lisääntyy huomattavasti. Tämä antaa hyvät 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 varteen Eurajoen eteläisen eritasoliittymän kohdalle. Valtatien parantuneet liikennejärjestelyt ovat tärkeä asia alueen kaavoituksen lähtökohtana.

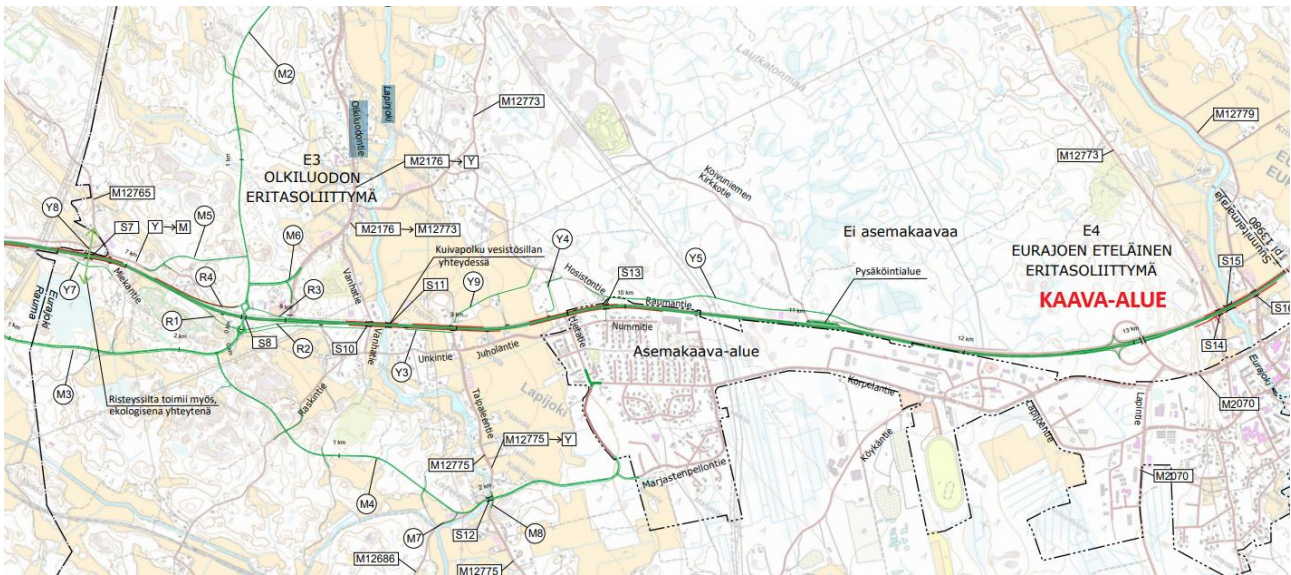
Kokonaan rakennettuna kaava-alue tuottaa merkittävän määrän liikennettä. Tulevaisuuden liikennemääriin vaikuttavat alueelle sijoittuvien toimintojen määrä ja laatu. Erilaiset toiminnot tuottavat erilaisia liikennetuotoksia. Teollisuustoiminnot voivat myös laajentua vaihteittain pidemmän ajan kuluessa 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. 2022 valmistuneen valtatie parantamisen yhteydessä suunniteltiin ja toteutettiin valtatie parannuksen yhteydessä myös liikenteen järjestelyt Eurajoen keskustan alueella. Toteutuneita järjestelyitä voidaan kehittää Eurajoen keskustan alueella kaava-alueen toteutumisen mukaan tarvittaessa. Kaava-alue tukeutuu valtatiehen eikä keskustan liikenneverkkoon. Kunta on neuvotellut Lounais-Suomen elinvoimakeskusten kanssa kesä- elokuussa 2026 Eurajoen eteläisen eritasoliittymän muutostarpeista ja esille tulleet asiat on huomioitu kaavan laadinnassa. Neuvotteluiden perusteella on tehty ko. liittymästä toimivuustarkastelu.

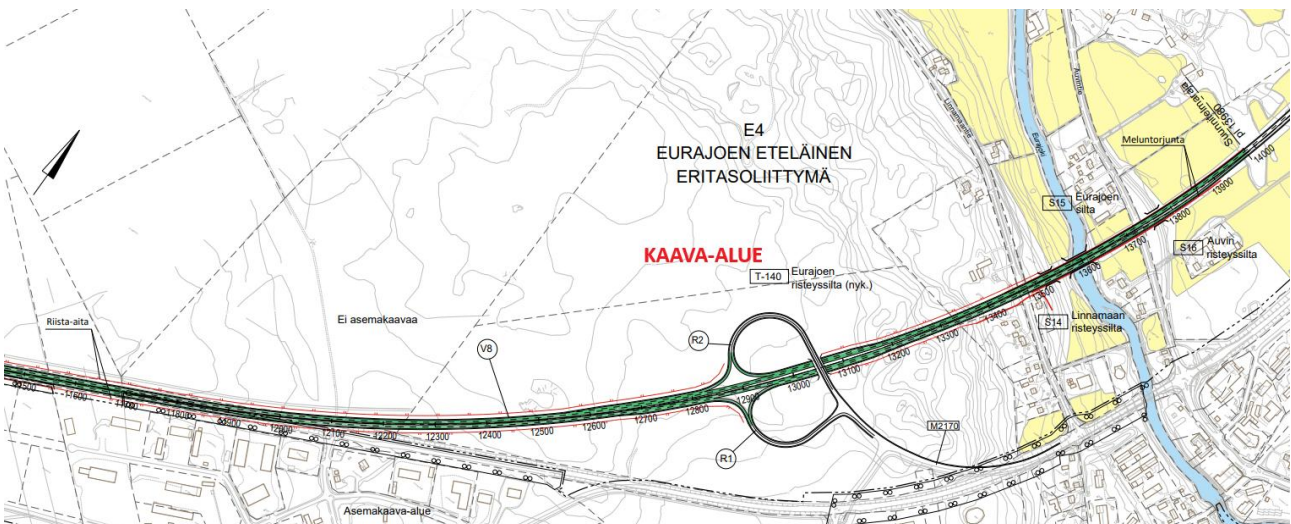


Kuva: Toimivuustarkastelu kaavakartalla.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on käynnistänyt valtatie 8 suunnitteluhankkeen. Tavoitteena on kehittää valtatietä 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 Eurajolle 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. Meneillään olevassa valtatie (Rauma – Eurajoki) tiesuunnittelussa voidaan ottaa huomioon nyt laadittava kaava.



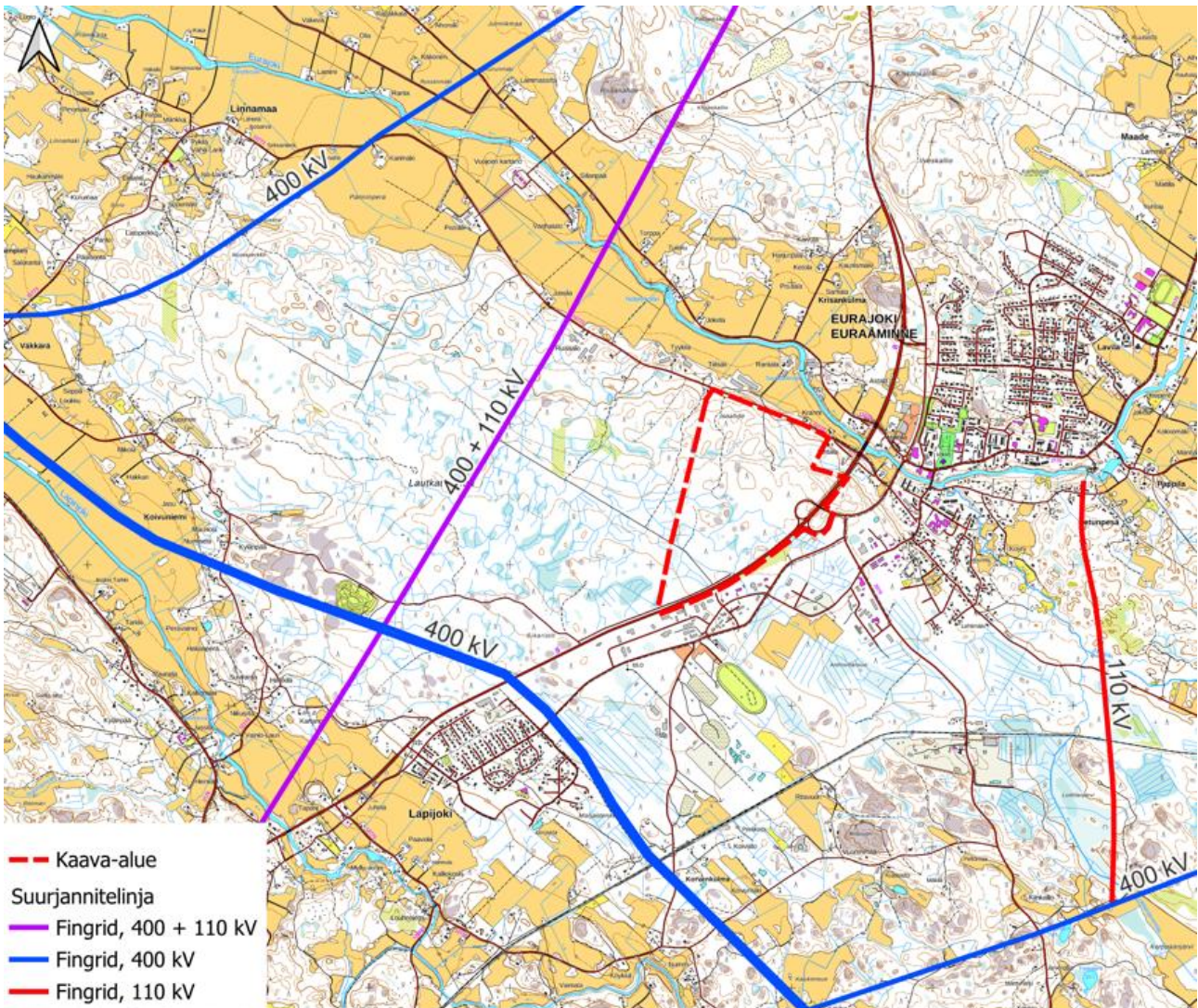
Kuva: Ote yleissuunnitelman yleiskartasta Eurajoen kunnan alueella. Kaava-alueen sijainti todettu kuvassa punaisella tekstillä.



Kuva: Ote yleissuunnitelman suunnitelmakartasta kaava-alueen kohdalta. Kaava-alueen sijainti todettu kuvassa punaisella tekstillä.

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

Suunnittelualue sijaitsee kantaverkon läheisyydessä. Alueen eteläpuolella noin kahden kilometrin päässä kulkee 400 kV:n voimajohtolinja Oikiluoto – Huittinen. Alueen länsipuolella reilun kilometrin päässä kulkee 110 kV:n voimajohtolinja Rauma – Saarikko. Näin ollen pitkien johtolinjojen rakentamiselle ei ole tarvetta.



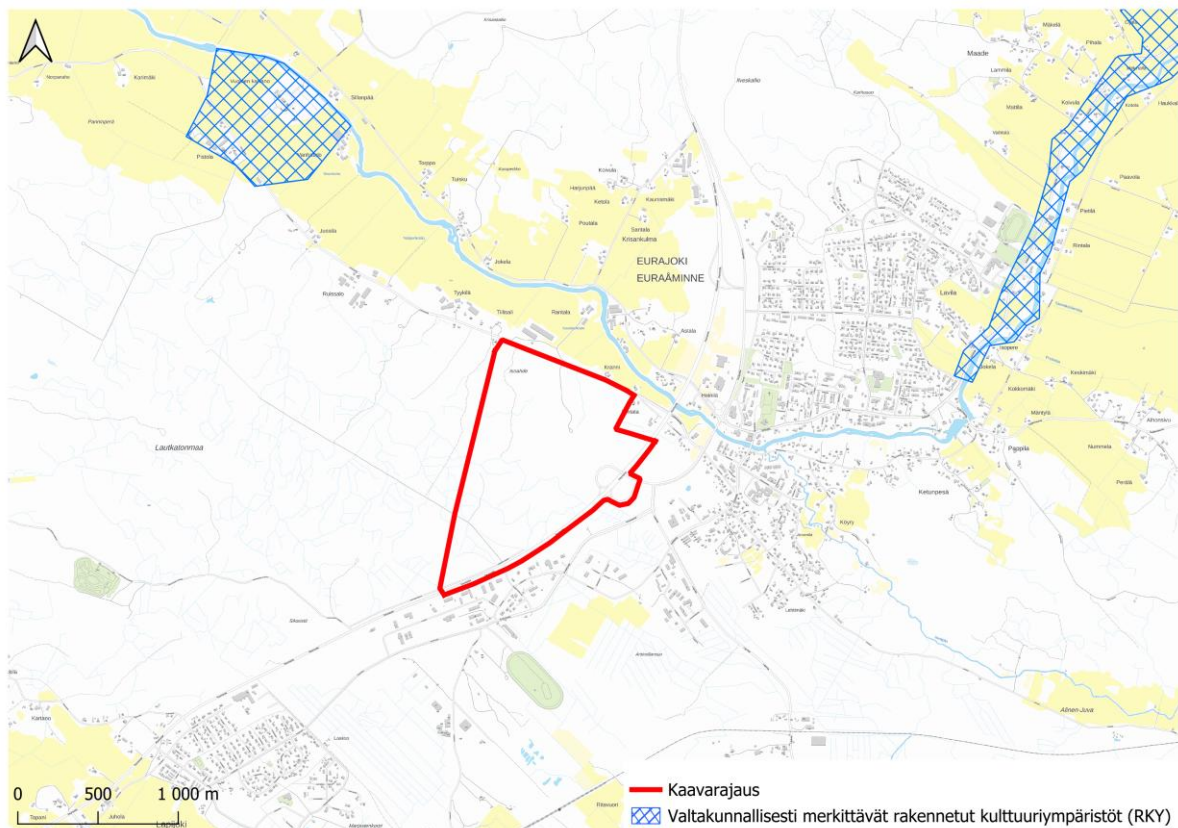
Kuva: Suunnittelualueen ympäristössä olevat voimajohtolinjat.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita.

Alue rajoittuu pohjoisesta Linnamaantiehen, joka on voimassa olevassa yleiskaavassa todettu historiallisena tielinjauksena. T-1 kortteliin on osoitettu toinen liittymä Linnamaantieltä. Pääasiallinen kulku kortteliin tapahtuu valtatie eritasoliittymän kautta. Linnamaantien liittymä toimii varaliittymänä tiesuunnitelmien mukaisesti. Kaavassa on osoitettu Linnamaantien ja T-1 -korttelin väliin suojaviheralue, joka toimii maiseman suoja-alueena Linnamaantieltä katsottuna.

Kaava-alueen luoteispuolella noin 2,5 kilometrin päässä sijaitsee Vuojoen kartano, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Eurajoen keskustan kollispuolella noin kahden kilometrin päässä kaava-alueesta sijaitsee Irjanteen kylä, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.



Kuva: Vuojoen kartanon ja Irjanteen kylän sijainti. Alerajaukset Museoviraston avoimesta aineistosta.

Kaava-alueelta on matkaa Vuojoen kartanolle noin 2,5 km. Vuojoen kartanon rakennukset sijaitsevat noin 10 metrin korkeudella merenpinnasta puustoisella piha-alueella. Kaava-alueen pohjoisosan ja kartanon väliin sijoittuu noin 500 metriä metsäistä maa-alueita kaava-alueen reunassa. Kartanon ja kaava-alueen keskiosan väliin sijoittuu noin kilometrin mittainen metsäalue. Vuojoen kartanon alueelta kaava-alueen suuntaan näkymässä näkyy Eurajoen keskustan rakentaminen. Maisemaa rikkoo voimajohtolinjat, valtatie ja muu keskustan läheisyyden rakentaminen. Kaavan mahdollistava rakentaminen täydentää Eurajoen keskustan läheisyyden rakentamista.

Ympäristön suojele 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 rakentamislupamenettelyssä.

5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa (peltoalue) länteen päin laajenevaan ja avautuvaan Irjanne-Eurajoki-Linnamaa kulttuurimaisema-alueeseen. Tähän maisemakuvaan on tullut muutos syksyllä 2022 valmistuneen valtatie siirron myötä. Maisemallisesti lännestä päin katsottuna Eurajoen keskustakuva laajeni uuden valtatie reunaan asti yhtenäisenä taajamana ja keskusta-alueena, josta alkaa edelleen yhtenäinen arvokas maisema-alue.

Valtatien muutoksen myötä valtatie siirtyi Eurajoen keskustan kohdalla 300 metriä länteen vanhaan tiehen verrattuna. Vanhasta valtatiestä tuli yksi Eurajoen pääkaduista, jonka varteen kaavoitettiin tontteja kaupan toiminnoille.

Kaava-alueen pohjoispuoli kuuluu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueeseen, johon kuuluu koko Eurajoen keskustan eteläosa. Em. kulttuuriympäristön alue voidaan jakaa maisemallisesti katsoen kolmeen osaan; lännessä Linnamaan kylän peltoalueeseen ja idässä Irjanteen kylän peltoalueeseen sekä niiden välissä olevaan Eurajoen keskustaan. Linnamaan -alueen ja keskustan rajalla kulkee poikittain valtatie. Teknologiapuiston asemakaava sijoittuu valtatie varteen heti arvokkaan maisemaa-alueen reunaan. Kaavan korttelialueiden ja maisema-alueen väliin, Linnamaantien varteen on osoitettu 60 metriä suojaviheralue. Tämän alueen puuston on tarkoitus olla rajaamassa näkymää maisema-alueelta kaava-alueen suuntaan.



Kuva: Havainnekuva 2022 laaditun asemakaavan aineistosta. Näkymä idästä. Etualalla Kauppatie ja Riikontie. Nykyinen VT8 liikerakennusten takana.



Kuva: Havainnekuva 2022 laaditun asemakaavan aineistosta. Näkymä Auvintieltä itään kohti keskustaa. VT8:n silta ylittää Auvintien. Taustalla oikealla Eurajoen kirkko. Vasemmalla uutta liikerakentamista. Teknologiapuiston asemakaava sijoittuu kuvan oikeasta reunasta katsottuna joen yli etelään.

Kaava-alueen maanpinnan korkeus kaava-alueen pohjoisosassa Linnamaantien reunassa noin 16 metriä merenpinnasta. Maanpinta nousee kaava-alueen suuntaan niin, että noin 450 metrin matkalla maanpinta nousee noin 35 metriin merenpinnasta, jonka jälkeen maanpinta on tasainen kaava-alueella etelään mentäessä. Linnamaantieltä joen rantaan peltomaa laskee tasaisesti noin viiden metrin korkeustasoon. Joen toisella puolella maanpinta nousee joen varren noin viidestä metristä Auvintien noin kymmenen metrin korkeustasoon. Valtatien korkeus kaava-alueen kohdalla vaihtelee noin 32 – 37 metrin välillä. Näiden tietojen perusteella voidaan arvioida kaava-alueen rakentamiskorkeutta. KTY -korttelit sijoittuvat valtatie varteen, eikä niillä ole maisemallisia vaikutuksia arvokkaaseen maisema-alueeseen nähden. T-1 -korttelialueelle on kaavassa osoitettu ohjeellisenä tonttijakona kolme tonttia käyttö, rakentaminen ja maasto huomioiden. Korttelin pohjoisosa suojaviheralueen lähellä on matalampaa maastoa, jolle on mahdollista rakentaa matalammalle korkeustasolle kuin korttelin keski- ja eteläosassa. Ohjeellisen tonttijakojen mukaisilla itä-länsi suuntaisilla tontinrajojen kohdalla on maastossa jyrkempi maastonkohta, joka on mahdollista huomioida korttelin käytössä niin, että korttelin rakentaminen tapahtuu kahteen tasoon ja ko. tonttien rajoille jätetään olemassa olevaa puustoa suojaksi maisema-arvoihin nähden.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa (peltoalue) länteen päin laajenevaan ja avautuvaan Irjanne-Eurajoki-Linnamaa kulttuurimaisema-alueeseen. Tähän maisema-alueeseen kuuluu koko Eurajoen keskustan eteläosa. Em. kulttuuriympäristön alue voidaan jakaa maisemallisesti katsoen kolmeen osaan; lännessä Linnamaan kylän peltoalueeseen ja idässä Irjanteen kylän peltoalueeseen sekä niiden välissä olevaan Eurajoen keskustaan. Linnamaan -alueen ja keskustan rajalla kulkee poikittain valtatie. Maisema alue on pitkä itä-länsi suuntainen pituussuunnassa katsottuna ja kapea etelä-pohjoinen leveysuunnassa katsottuna. Maisema-alue sijoittuu Eurajoen varteen. Lännessä päin maisema-alueelta katsottuna kaavoitettava alue rajautuu näkymään, jossa näkyy valtatie ja Eurajoen keskustan rakentaminen. Kaava-alue sijoittuu tässä näkymässä reuna-alueeseen niin, että näkymä Eurajoen keskustaan ei muutu. Maisema-alueen joen eteläpuolella kaukaa Linnamaan suunnasta katsottuna kaava-alue sijoittuu ison ja laajan metsäalueen taakse. Suurin vaikutus maisemaan syntyy, kun katsotaan joen pohjoispuolelta suoraan kaava-alueelle eli pohjoisesta tai luoteesta. Rakentaminen sijoittuu näistä suunnista katsottuna noin kilometrin matkalle liittyen

näkymänä valtatiehen ja Eurajoen keskustaan. Rakentaminen ei näy maisemassa erillisenä rakentamisena vaan osana nykyistä keskustan rakentamista.

T-1 korttelin tonttien rakennusten näkyvyyttä arvokkaan maisema-alueen suuntaan on selvitetty ja havainnollistettu kaavan laadinnan aikana laadituilla havainnekuvilla. Havainnollistamisaineisto on selostuksen liitteenä 15. Havainnollistamisaineiston perusteella voidaan todeta seuraavaa:

- Jokivarren puusto estää näkymää joen pohjoispuolelta Auvintieltä niin, että todetuilla rakennusten eri korkeuksilla tai rakentamiskorkeuksilla ei ole suurta vaikutusta näkymään toisiinsa verrattuna.
- Kaikissa mallinnetuissa vaihtoehdoissa maisemassa näkyy Linnamaantietä lähimpänä olevat tonttien 1 ja 2 rakennukset, jotka peittävät tontilla 4 olevat rakennukset.
- Mallinnetut rakennukset näkyvät merkittävimmin maisema-alueelta katsottuna silloin, kun joen varren puusto ei ole estämässä näkymää. Tällöinkin maisemassa näkyy lähimpänä Linnamaantietä olevat rakennukset eli kaksi rakennusta. Tontin 4 kolme mallinnettua rakennusta jäävät tonttien 1 ja 2 rakennusten taakse.
- Kaavan mukaisella suojaviheralueella oleva puusto estää rakennuksien näkymistä tulevaisuudessa huomattavasti nykytilannetta paremmin. Ko. alueen puusto on osittain nuorta metsää. Havainnekuvista voidaan todeta, että ko. alueen vanhempi puusto suojaa näkymää jo nyt merkittävästi enemmän kuin nuori metsä Linnamaantieltä katsottuna nuorikin metsä suojaa näkymää.

Liite 15: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan maisemaan liittyvät havainnekuvat, 2026

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.

Liite 2d: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan luontoarvojen perusselvitys 2025.

Kaavamääräyksillä ohjataan korttelialueiden rakentamattomien osien luonnontilassa pitämistä ja istuttamista.

Kaava-alueen läheisyydessä ei ole vesistöjä. Tontille rakennettaessa on esitettävä hulevesien hallintasuunnitelma. Kaavan laadinnan yhteydessä tehdyn hulevesiselvityksen ja -suunnitelman perusteella tulevan maankäytön myötä hulevesivirtaama kasvaa merkittävästi nykyisestä ja hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomioita. Hulevesien hallintaa tulee toteuttaa tonteilla sekä yleisillä alueilla. Tehdyssä suunnitelmassa ohjeistetaan riittävä määrä hulevesireittejä ja viivytysrakenteita. Tällä asemakaavalla osoitetaan suunnitelman mukaiset hulevesien hallintaan vaadittavat merkinnät ja varaukset.

Liite 10: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan hulevesien nykytilakartta, 15.12.2025.

Liite 11: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan hulevesisuunnitelma, 15.12.2025.

Liite 12: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan hulevesiselvitys, 15.12.2025.

Kaava-alue sijaitsee valtatie varressa eritasoliittymän kohdalla. Alue liittyy Eurajoen keskustan ja sen etelä puoleisen työpaikka ja teollisuusalueen rakentamiseen. Tämän rakentamisen johdosta alueella ei ole ekologisia käytäviä. Alue laajentaa Eurajoen keskustan ja sen ympäristön rakennettua ympäristöä valtatie varressa. Rakennetun ympäristön ulkopuolella on laajat luonnontilaiset alueet, joihin kaavalla ei ole vaikutuksia.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä on tehty alueelle arkeologinen inventointi.

Asemakaavaa varten laaditussa arkeologisessa inventoinnissa ei havaittu uusia kiinteitä muinaisjäänöksiä.

Liite 9: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan arkeologinen inventointi, 12.11.2025.

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.

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.

Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä on tehty erillinen asemakaavan ilmastovaikutusten arviointi. Arviointi on tämän kaavaselostuksen liitteenä 7. Ilmastovaikutusten arvioinnin tavoitteena on keskittyä olennaisiin vaikutuksiin ja tuoda esiin niiden merkittävyys. Ilmastovaikutusten arviointi perustuu oletukseen, että suunnittelualueen tuleva rakentuminen toteutuu kaavassa ehdotetun mukaisesti. Arviointi on toteutettu asiantuntija-arviointina. Arvioinnissa on käytetty apuna arviointiraportin kappaleessa 4 kuvattuja Hiilikarttatyökalun tuloksia sekä Ympäristöhallinnon kehittämää KILVA-työkalua. KILVA-työkalun avulla saadaan esille kaavan vahvuuksia ja heikkouksia.

Liite 7: Eurajoen Teknologiapuiston asemakaavan ilmastovaikutusten arviointi

Arvioinnissa merkittävimmiksi arvioitaviksi teemoiksi on valittu **rakentaminen, sini-viherrakenne, liikenne** sekä **energiantuotanto ja -kulutus**.

Liikenne

Asia todettu liitteenä 7 olevan ilmastovaikutusten arvioinnin luvussa 5.4.

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 kestävä kuntasuunnitelman alueelle. Liikenteen päästöt muodostuvat pienemmiksi kuin, jos vastaava asemakaava sijoitettaisiin voimassa olevan yleiskaavan rakentamattomille teollisuusalueille, koska tälle alueelle liikennöinti tapahtuu valtatie sijasta alemman tieverkon ja mutkikkaamman katuverkon kautta

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 rakentamattomille teollisuusalueille, koska tämän alueen maapohja on karttatarkastelun perusteella huomattavasti rakentamiseen soveltuva.

Rakentaminen

Asia todettu liitteenä 7 olevan ilmastovaikutusten arvioinnin luvussa 5.2.

Rakennukset

Rakennusten vähähiilisyttä voidaan ohjata myös asemakaavalle ominaisella tarkkuustasolla. Rakennusten vähähiilisyttä tullaan kuitenkin pääosin ohjaamaan rakentamislaita ja -asetuksilla. Energiatehokkuuden sääädöksillä 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 ilmastokestävyys ja pyrkiä hiilineutraaliin rakentamiseen. Rakennusten elinkaaren hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen muodostumista tullaan seuraamaan rakentamislupavaiheessa toimitettavassa ilmastaselvityksessä.

Energian tuotanto ja käyttö

Asia todettu liitteenä 7 olevan ilmastovaikutusten arvioinnin luvussa 5.5.

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. Tätä asiaa ei voida kuitenkaan ratkaista kaavassa tai kaavan laadinnan aikana.

Siniviherrakenne

Asia todettu liitteenä 7 olevan ilmastovaikutusten arvioinnin luvussa 5.3.

Metsäkato

Kaava sijoittuu metsämaalle. Kaavalla osoitetaan tiiviisti ja tehokkaasti rakentamiseen tarkoitettut 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

Tämän asemakaavan yhteydessä tehdyn hulevesiselvityksen ja -suunnitelman perusteella tulevan maankäytön myötä hulevesivirtaama kasvaa merkittävästi nykyisestä ja hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomioita. Hulevesien hallintaa tulee toteuttaa tonteilla sekä yleisillä alueilla.

Tehdyssä suunnitelmassa ohjeistetaan riittävä määrä hulevesireittejä ja viivytysrakenteita. Tällä asemakaavalla osoitetaan suunnitelman mukaiset hulevesien hallintaan vaadittavat merkinnät ja varaukset.

Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä on tehty erillinen asemakaavan ilmastovaikutusten arviointi.

Liite 10: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan hulevesien nykytilakartta, 15.12.2025.

Liite 11: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan hulevesisuunnitelma, 15.12.2025.

Liite 12: Eurajoen teknologiapuiston asemakaavan hulevesiselvitys, 15.12.2025.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

5.7 Nimistö

Kaavan myötä kuntaan tulee kaksi uutta katu. Alueen pohjoisosassa oleva lyhyt katu on nimeltään Digikatu ja Valtatien suuntaisesti kulkeva katu on Teknologiakatu, jonka eteläpäässä on kääntöpaikka.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

Miska Muikkula, maanmittausinsinööri AMK
Sweco Finland Oy

Turku, 26.5.2025, 23.3.2026, 24.8.2026