
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

EURAJOEN KUNTA

KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS LÄNTEEN (8-TIENSIIRTO)

TYÖNUMERO: 20602077

PÄIVÄYS: 22.3.2021

Sweco Infra & Rail Oy

1 (23)

1 OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma esittelee Eurajoen keskustan asemakaavan laajennuksen laadinnan lähtökohtia, sisältöä ja tavoitteita sekä sisältää suunnitelman siitä, miten kaavan laadinnan aikana kuullaan maanomistajia, asukkaita ja muita osallisia. Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on myös selitetty suunnitelma siitä mitä kaavan vaikutuksia tullaan arvioimaan kaavatyön edetessä.

1.1 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Eurajoen keskustan ja valtatie 8:n länsipuolella. Itäpuolella alustava suunnittelualue rajautuu valtatie 8:aan ja Eurajoen keskustaan, etelässä maantiehen 12779 (Auvintie) sekä pohjoisessa valtatie 8:aan. Alueen länsipuolella on asemakaavoittamatonta haja-asutusaluetta, peltoa ja metsää.



Kuva: Alueen sijainti. Sijainti osoitettu sinisellä rajauksella.

Alustava suunnittelualue rajautuu Eurajoen kunnan omistuksessa olevaan kiinteistöön Heinilä 051-409-2-500 sekä tämän kiinteistön sisällä olevaan yksityisessä omistuksessa olevaan kiinteistöön Vihervaara 051-409-2-848. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu osat kiinteistöistä 051-409-2-652, 051-409-2-854 ja 051-409-2-869 sekä nykyistä valtatie 8 tiealuetta.

Suunnittelualueen rajausta tarkennetaan tiesuunnitelmien ja kaavaratkaisun perusteella tarpeen mukaan. Pohjoisosassa aluetta alueen rajaukseen vaikuttaa myös kaavan aikataulu ja maanomistussuhteet.



Kuva: Alustavassa maankäytön ideoinnissa ja esisuunnitelmissa mukana ollut alue.

2 SUUNNITTELUALUEEN LÄHTÖKOHDAT

2.1 KAAVOITUSTILANNE

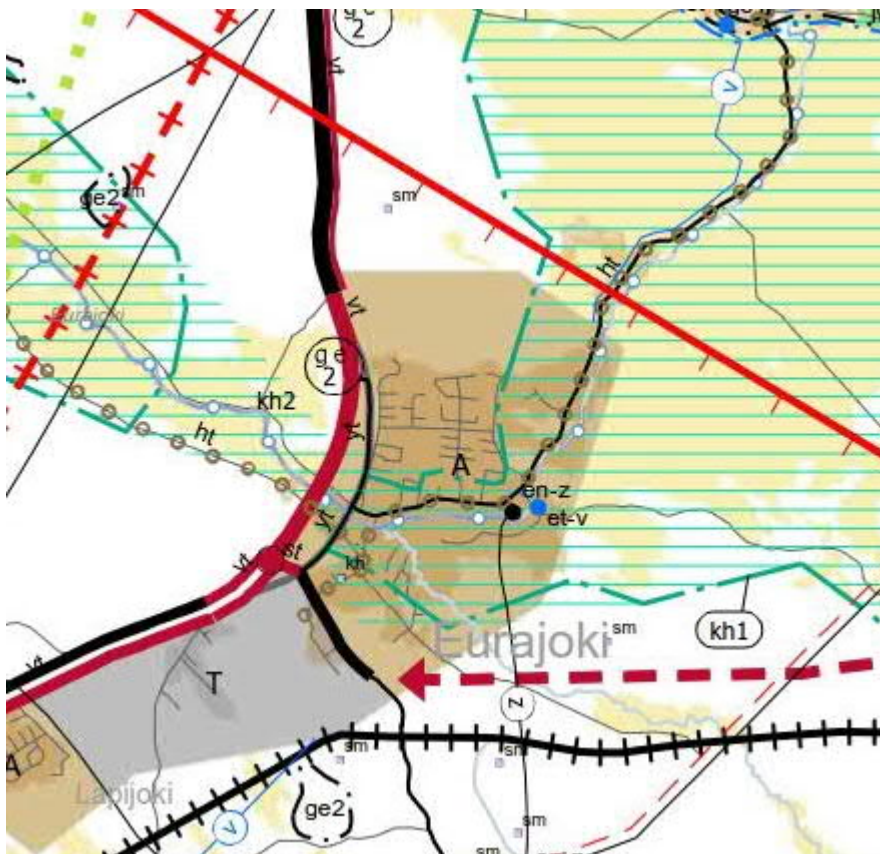
Maakuntakaavoitus

Eurajoen kunnan alueen maakuntakaavan laatimisesta vastaa Satakunnan liitto. Asemakaavoitettavalla alueella on voimassa *Satakunnan maakuntakaava*, *Satakunnan vaihe-
maakuntakaava 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 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A). Alue sisältyy myös aluerajaukseen: maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (kh2).

Suunnittelualue rajautuu lännessä uuden valtatie linjauksen merkintään vt ja idässä nykyisen valtatie kohdalla kulkevaan tärkeään yhdystien / kokoojakadun linjauksen merkintään yt.



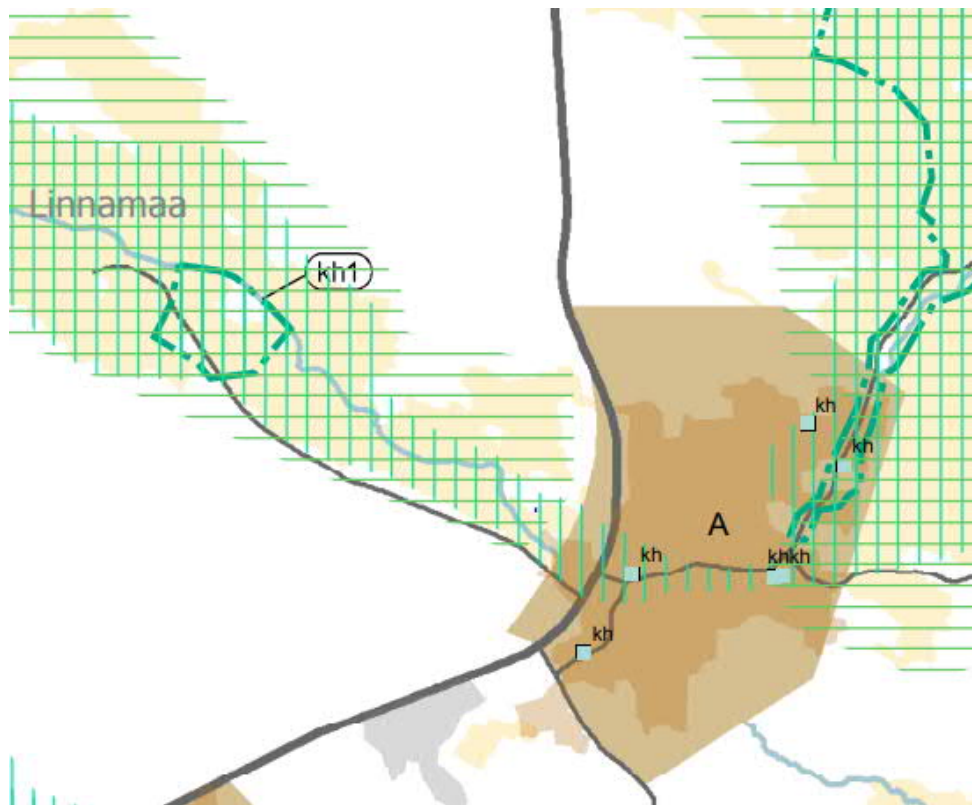
Kuva: Ote maakuntakaavasta.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on vahvistettu Ympäristöministeriössä 3.12.2014 ja se on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016. Ko. vaihemaakuntakaavassa ei ole merkintöjä suunnittelualueella.

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. Satakunnan maakuntakaavasta on kumottu taajamatoimintojen alueen (A), keskustatoimintojen alueen (C), vähittäiskaupan suuryksikköjen alueen (KM, km), palvelujen alueen (P), työpaikka-alueen (TP), valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden (vma) sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen (kh1, kh2, kh) kaavamerkinnät ja määräykset.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 teemana on energiantuotanto; turve, bioenergia, tuulivoimatuotanto ja aurinkoenergia. Muita teemoja ovat soiden moninaiskäyttö (kasvuturve, soiden suojelu ja virkistyskäyttö), kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Em. teemoihin liittyen suunnittelualueen eteläosa kuuluu vaihemaakuntakaava 2 kaavaehdotus 2:n mukaiseen maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Suunnittelualue kuuluu vaihemaakuntakaava 2:n taajamatoimintojen alueeseen (A).



Kuva: Ote vaihemaakuntakaava 2:sta

<p style="text-align: center;">A</p>	<p>TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE</p> <p>Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.</p>	<p><i>Suunnittelumääräys</i></p> <p><i>Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.</i></p> <p><i>Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.</i></p> <p><i>Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.</i></p> <p><i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.</i></p> <p><i>Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi.</i></p> <p><i>Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.</i></p>
---	--	---

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

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 käsitellään Satakunnan maakuntakaavassa suunniteltuja kaupan palveluverkkokysymyksiä maankäyttö- ja rakennuslakiin tulleiden muutosten vuoksi. Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 esitetään merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja kaupan saavutettavuus huomioiden sekä vähittäiskaupan suuryksikön määritelmään sovellettavien paljon tilaa vaativaan erikoistavaran kaupan sijainti. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 perustuu Satakunnan maakuntakaavan palveluverkkoon ja seudullisesti merkittävien paljon tilaa vaativien erikoistavaran kauppojen sijainti osoitetaan kehittämisperiaatemerkinällä.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:n kauppaa koskeva suunnittelumääräys ja merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat on todettu seuraavasti:

Kauppa

Suunnittelumääräys

Vähittäiskauppojen sijainnin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon tasapainoisen palveluverkon kehittäminen, olemassa olevien keskustatoimintojen alueiden kaupalliset palvelut ja niiden toiminta- ja kehitysedellytykset, yhdyskuntarakenteen muu kehitys sekä palveluiden saavutettavuus kaikki väestöryhmät huomioiden.

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota vähittäiskaupan sijoittumiseen ja palveluverkon kattavuuteen suhteessa asuin- ja työpaikka-alueisiin, ja varmistaa asiointitiheydeltään päivittäisasiointiin perustuvan kaupan alueiden kytkeytyneisyys asuin- ja työpaikka-alueisiin erityisesti kevyenliikenteen verkostolla ja mahdollisuuksien mukaan myös joukkoliikenteen kulkutavoilla.

Keskustatoimintojen alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ulkopuolelle sijoittuva kauppa ei saa heikentää keskustatoimintojen alueiden kaupan toimintaedellytyksiä ja sitä kautta palveluiden seudullista saavutettavuutta.

Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön mitoitus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.

Raumalla kaupan hankkeiden suunnittelussa ja toteuttamisessa otetaan huomioon Vanhan Rauman maailmanperintöarvot ja kaupan hankkeiden vaikutukset arvioidaan erityisesti Vanhan Rauman palvelutarjonnalle.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat

Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta 4000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia:

- päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 5000 k-m²,
- tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 10 000 k-m² sekä Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustaajamien alueilla 5000 k-m².

Mitoitus

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden vähittäiskaupan yhteenlasketun kerrosalan enimmäismitoitus vuonna 2035 (sisältäen alueen kaiken kaupan kerrosalan):

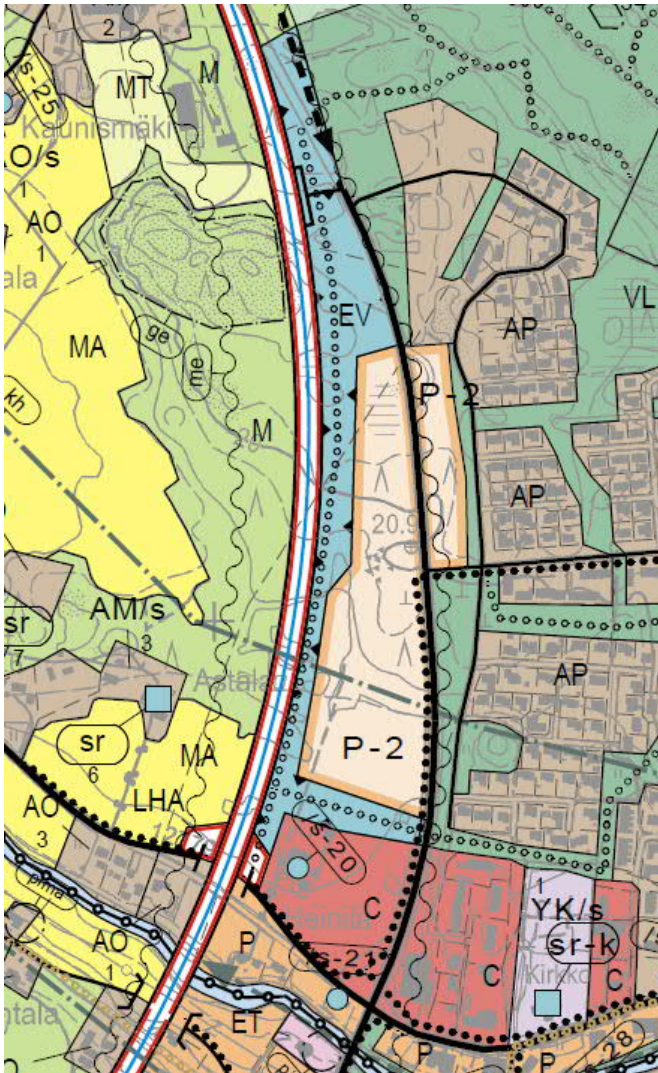
Porin kaupan alueet (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 280 000 k-m²
 Rauman kaupan alueet (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 113 000 k-m²
 Huittisten kaupan alueet (KM) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 58 000 k-m²
 Harjavallan tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 10 000 k-m²
 Kankaanpään tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 10 000 k-m²

Kuva: Ote vaihemaakuntakaava 2:n suunnittelumääräyksistä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan mitoituksesta.

Yleiskaavoitus

Suunnittelualue sijoittuu kahden osayleiskaavan alueelle.

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen **keskustan osayleiskaava** (kvalt 1.12.2014). Alla olevassa kuvassa on ote ko. osayleiskaavasta.



Kuva: Ote 1.12.2014 hyväksytystä **keskustan osayleiskaavasta**.

Osayleiskaavassa suunnittelualueen eteläosa on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Eteläpuolella kulkeva Auvintie ja itäpuolella kulkeva valtatie 8 on osoitettu yleiskaavassa yhdystienä.

Yleiskaavassa on osoitettu valtatie 8:n melualue.

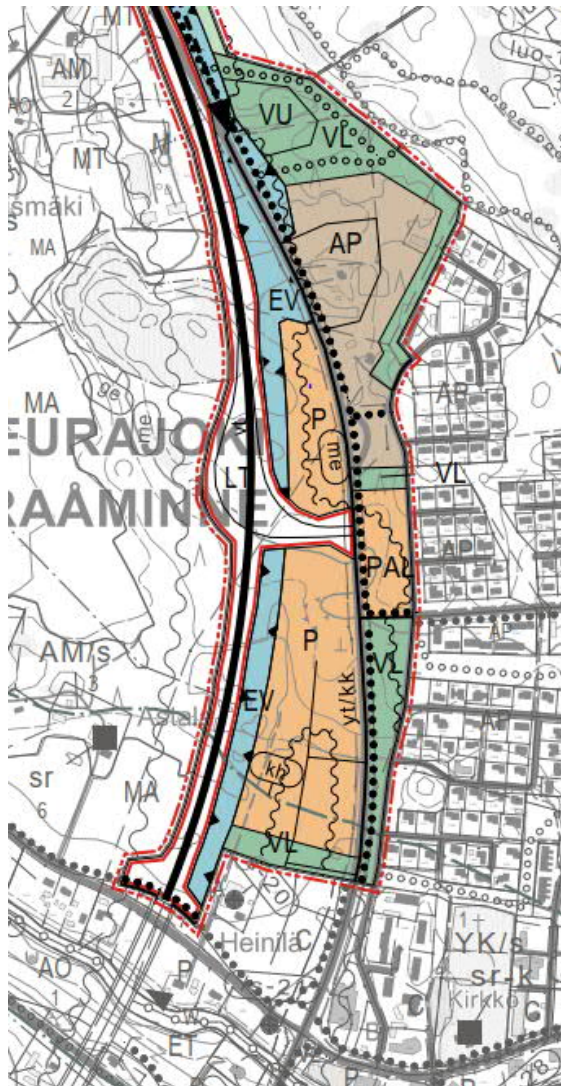
Yleiskaavan mukainen keskustan kevyen liikenteen reitistö ulottuu suunnittelualueelle.

Suunnittelualueen eteläpuolelle Auvintien varteen on yleiskaavassa osoitettu palvelujen alue (P).

Yleiskaavan mukaisella keskustatoimintojen alueella (C) on yleiskaavassa osoitettu maatalouden talouskeskuksen kulttuurihistoriallisesti arvokkaana kohteena (/s-20). Samalla /s -merkinnällä on osoitettu kohde (/s-21) Auvintien eteläpuolella palvelujen alueella (P).

Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueeseen (kh).

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen **keskustan osayleiskaavan muutos** (kvalt 4.2.2020 §2), joka on tullut voimaan 2.12.2020. Alla olevassa kuvassa on ote ko. osayleiskaavan muutoksesta.



Kuva: Ote 4.2.2020 hyväksytystä **keskustan osayleiskaavan muutoksesta.**

Suunnittelualueen länsipuolella on yleiskaavassa osoitettu valtatie 8:n liikennealueet ja eritasoliittymä ja -risteys sekä henkilöliikenteen terminaali-alueiden tilavaraukset merkinnällä LT. Itäpuolella kulkeva valtatie 8 on osoitettu yleiskaavassa yhdyntienä / kokoojakatuna. Yleiskaavassa on osoitettu valtatie 8:n melualue.

Suunnitelman mukaisen valtatie ja nykyisen valtatie väliselle alueelle on yleiskaavassa osoitettu palvelujen alueita (P), suojaviheraluetta (EV) ja lähivirkistysaluetta (VL).

Nykyisen valtatie itäpuolelle on yleiskaavassa osoitettu pientalovaltaista aluetta (AP) suunnittelualueen pohjoisosaan, keskiosaan palvelujen sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue (PAL). Eteläosa on lähivirkistysaluetta (VL).

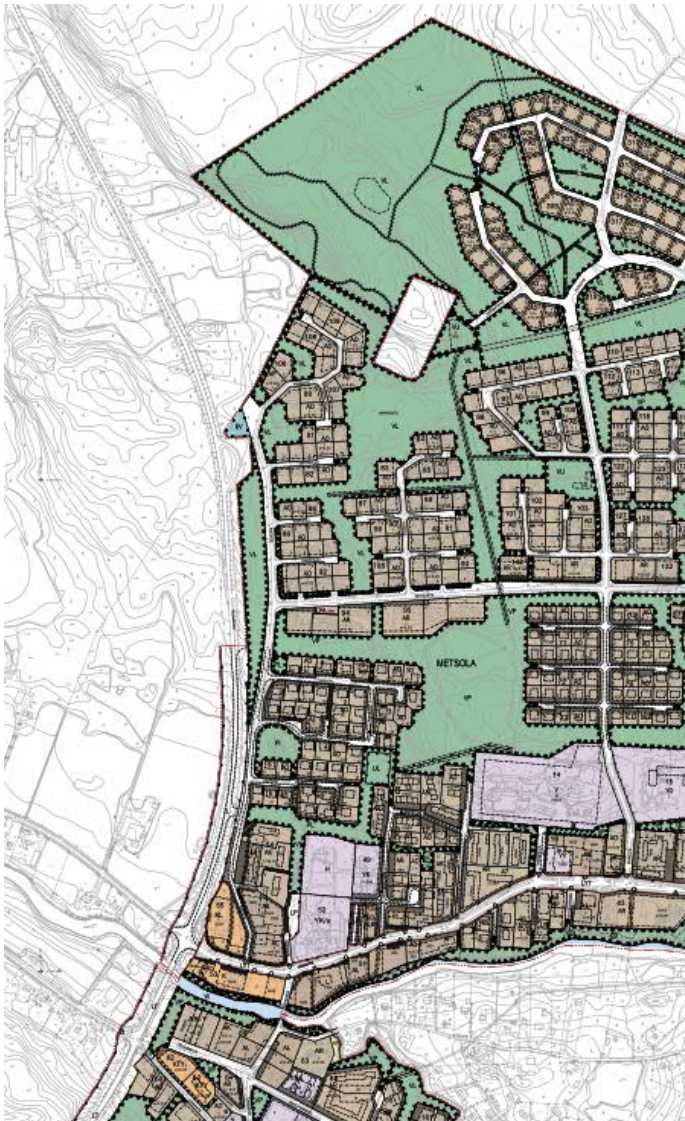
Yleiskaavan mukainen keskustan kevyen liikenteen reitistö ja ulkoilureitistö ulottuu suunnittelualueelle.

Suunnittelualan eteläosa kuuluu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueeseen (kh).

Asemakaavoitus

Suunnitteluala sijoittuu Eurajoen keskustan asemakaavoitetun alueen reunaan. Suunnitteluala liittyy osaksi keskustan asemakaavoitettua aluetta laajentaen sitä. Kaavan laadinnan edetessä otetaan voimassa olevia kaavoja tarpeellisilta osin mukaan kaavan muutoksen muodossa niin, että esim. liikenteeseen liittyvät asiat saadaan ratkaistua kokonaisuutena.

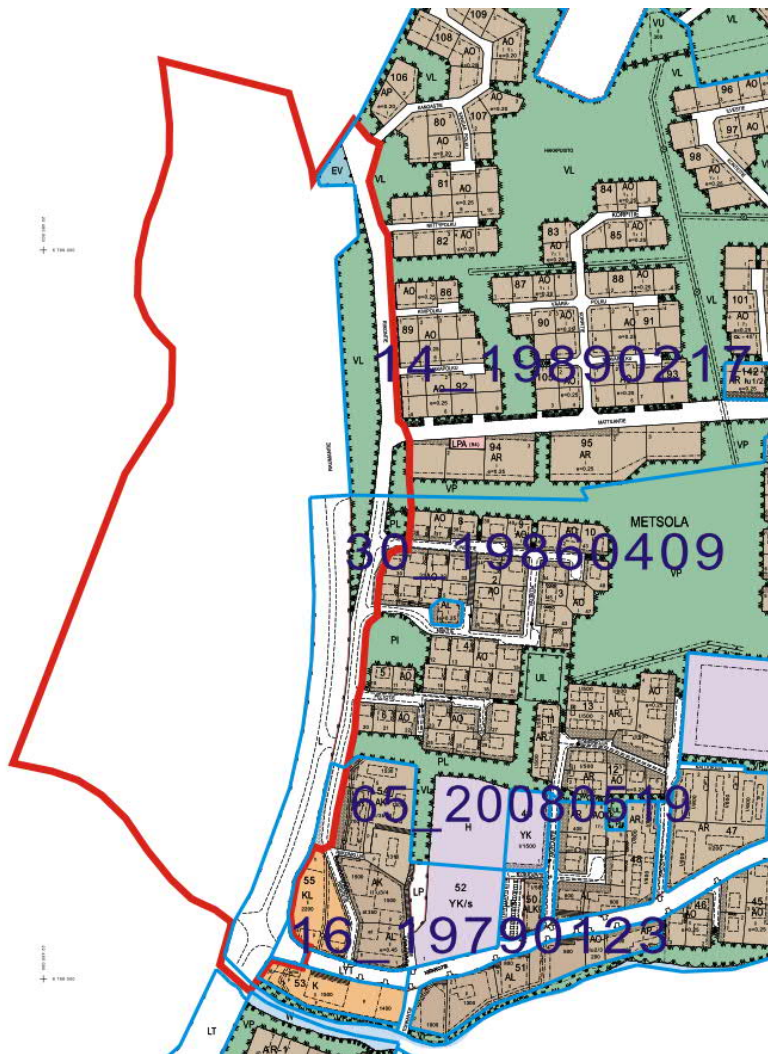
Alla olevissa kuvissa on esitetty voimassa olevien asemakaavojen tilanne sekä suunnittelualan alustava rajaus. Kaavan laadinnan valmisteluvaiheessa suunnittelualan rajasta pohjoisosassa tarkistetaan mm. tiesuunnitelman, kaavaratkaisun, kaavan aikataulun ja maanomistuksen perusteella.



Kuva: Ote asemakaavayhdistelmästä.



Kuva: Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen alustava rajaus punaisella.

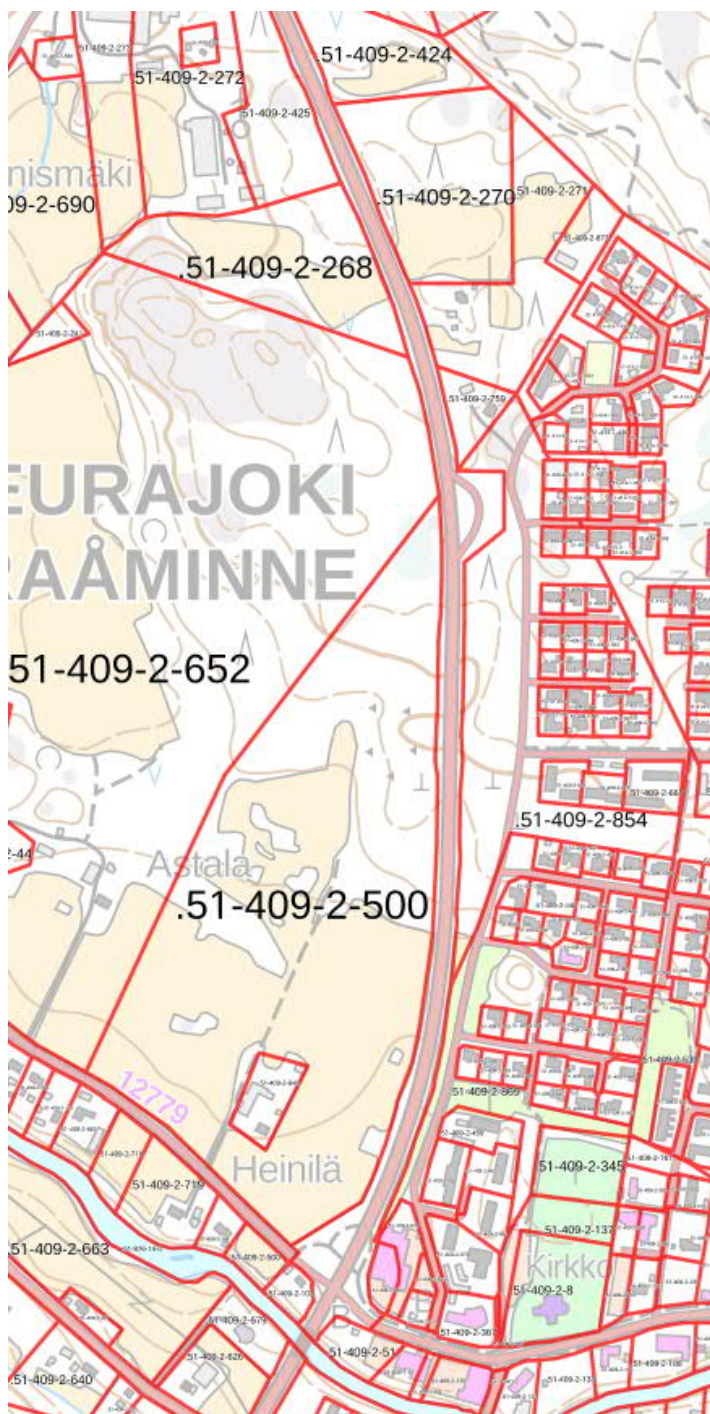


Kuva: Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualan alustava raja-
 punaisella. Sinisillä viivoilla voimassa olevien asemakaavojen alueet. Vio-
 letillä tekstillä voimassa olevien kaavojen kaavanumero ja hyväksymis- /
 vahvistuspäivämäärä.

2.2 MAANOMISTUS

Suunnittelualan suurin kiinteistö on Heinilä 051-409-2-500, jonka omistaa Eurajoen kunta. Tämän lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu tiealuetta (Turku-Oulu valtatie 08 051-895-0-8 ja Kuivalahden pt 051-895-1-2779). Kiinteistön Heinilä 051-409-2-500 keskellä on yksityisessä omistuksessa oleva kiinteistö Vihervaara 051-409-2-848. Alueen pohjois-
 osassa on yksityisessä maanomistuksessa oleva kiinteistö 051-409-2-652. Alustava suunnittelualue käsittää nykyisen valtatie itäpuolella osittain kiinteistöjä 051-409-2-854 ja 051-409-2-869, jotka omistaa Eurajoen kunta.

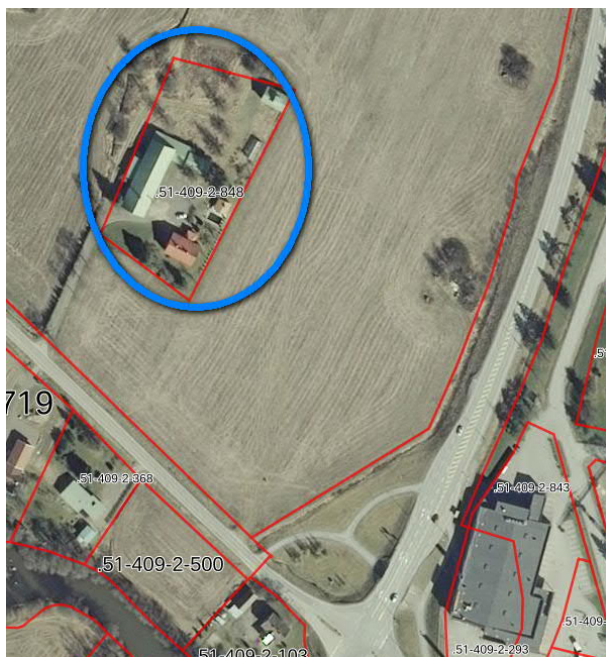
Kiinteistö- ja maanomistustietoja tarkennetaan kaava-alueen tarkentuessa.



Kuva: Suunnittelualueen ja sen ympäristön kiinteistöjako.

2.3 RAKENTAMISTILANNE

Kiinteistöllä Vihervaara 051-409-2-848 on maatilan talouskeskus. Kiinteistön pinta-ala on noin 0,6 hehtaaria.



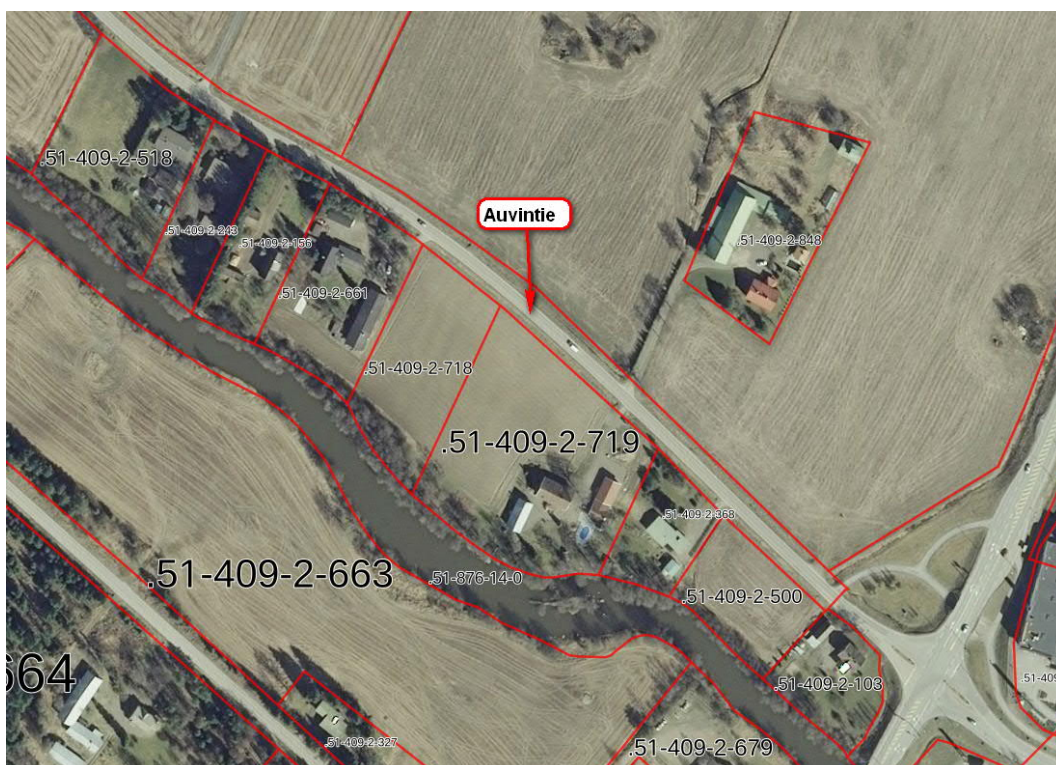
Kuva: Kiinteistön Vihervaara 051-409-2-848 maatilan talouskeskus (sininen ympyrä).

Kiinteistön Heinilä 051-409-2-500 eteläosa on nykyisellään peltoviljelykäytössä. Pohjoisosa kiinteistöstä on metsämaata. Kiinteistön pinta-ala on noin 23 hehtaaria.



Kuva: Kiinteistön Heinilä 051-409-2-500 eteläosan peltoalue.

Auvintien eteläpuolella on joitakin asuinrakennuksia.



Kuva: Rakentamistilanne ja kiinteistöjako Auvientien varressa.

Valtatie 8:n itäpuolella on Eurajoen keskustan alue.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti Eurajoen keskustaan nähden.

2.4 LUONTO JA MAASTO

Suunnittelualan rakentamaton maa-alue sijoittuu suunnittelualan pohjoisosaan. Suunnittelualan eteläosan rakentamattomat osat ovat peltoaluetta ja pohjoisosat metsämaata. Eteläosan peltoalue on alavaa ja tasaista. Metsämaa on pohjoiseen nousevaa mäntykangasta, josta osa on havutaimikkoalue. Maaston korkeusero metsämaan eteläosan ja alueen pohjoisosan välillä on yli kymmenen metriä.

2.5 KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MAISEMA

Alue sijaitsee maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä.

Alueella sijaitsee kaksi pihapiiriä, jotka ovat rakennusinventoinnin ns. b-kohteita (Heinilä, Jokirinne).

Alueella ei ole arkeologia kohteita.

2.6 LIIKENNE JA KUNNALLISTEKNIikka

Suunnittelualuetta sivuaa itäpuolella valtatie 8 (vt8), josta on liittymä keskustaan (Kirkkotie). Kirkkotieltä on liittymä Riikontielle, joka sijaitsee suunnittelualan itäreunassa. Eteläpuolella aluetta rajaa yhdystie 12779 (Auvintie).

Alueella olevalle maatilan talouskeskukselle on liittymä Auvintieltä.

Valtatie 8 parantamishankkeeseen liittyen on tehty yleissuunnitelma, joka on hyväksytty 2016. Tiesuunnitelman laatiminen on käynnistynyt syksyllä 2018. Tiesuunnitelma on valmistunut ja hyväksymiskäsittelyssä. Hankkeen rakentaminen tapahtuu vuosien 2021-22 aikana.

Alueella ei ole kunnallistekniikan verkostoa. Alue rajautuu asemakaavoitettuun Eurajoen keskustan alueeseen.

2.7 PERUSSELVITYKSET

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

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 tiesuunnitelmaan liittyvät aineistot selvitykset huomioidaan ja niitä tarkennetaan tarpeen mukaan kaavan laadintaa varten.

Kaavan laadinnan aikana tehdään tarvittavat perusselvitykset kaavan maankäytön tavoitteet huomioiden. Mm. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:n kaupan alan selvitykset huomioidaan ja selvityksiä tarkennetaan tarpeen mukaan.

2.8 MUUT LÄHTÖKOHDAT

Kunta on päättänyt kaavahankkeen valmistelun aloittamisesta kesällä 2018.

Valtatie 8 parantaminen Eurajoen kohdalla liittyy oleellisesti alueen asemakaavoitukseen. Uudet tiejärjestelyt mahdollistavat Eurajoen keskustarakenteen kehittämisen nykyisen valtatievarressa tien jäädessä osaksi alempaa tieverkkoa tai katuverkkoa. Ko. asemakaava on osa tätä keskustarakenteen kehittämistä.

Kunnan omistaman kiinteistön Heinilä 051-409-2-500 maankäyttöön liittyen on tehty Eurajoen keskustan kohdalla sijaitsevan, valtatie 8 länsipuolisen alueen maankäytön ja liikenneverkon ideointi ja esisuunnittelu sekä alustavan maankäyttöluonnoksen laatiminen asemakaavoituksen ja alueen kehittämisen pohjaksi.



Kuva: Maankäyttöluonnos ja valtatie parantamisen suunnitelmapaketti.

2.9 POHJAKARTTA

Asemakaava laaditaan kaavoituksen pohjakartalle 1:2000. Pohjakartta on hyväksytty 17.6.2011. Pohjakarttaa tarkistetaan kaavan laadinnan aikana.

3 ALUSTAVAT TAVOITTEET

3.1 KUNNAN ASETTAMAT TAVOITTEET

Kunta on päättänyt kaavahankkeen valmistelun aloittamisesta kesällä 2018.

Valtatie 8 parantaminen Eurajoen kohdalla liittyy oleellisesti alueen asemakaavoitukseen. Uudet tiejärjestelyt mahdollistavat Eurajoen keskustarakenteen kehittämisen nykyisen valtatievarressa tien jäädessä osaksi alemmaa tieverkkoa tai katuverkkoa. Ko. asemakaava on osa tätä keskustarakenteen kehittämistä.

Kunnan omistaman kiinteistön Heinilä 051-409-2-500 maankäyttöön liittyen on tehty Eurajoen keskustan kohdalla sijaitsevan, valtatie 8 länsipuolisen alueen maankäytön ja liikenneverkon ideointi ja esisuunnittelu sekä alustavan maankäyttöluonnoksen laatiminen asemakaavoituksen ja alueen kehittämisen pohjaksi. Tämän perusteella kunta on päättänyt jatkaa esisuunnittelua kaavaluonnoksen laatimisella.

Kaavan laadinta on lähtenyt liikkeelle niin, että tavoitteena oli laatia tarve ja aikataulu sekä valtatie 8:n suunnittelun tilanne huomioiden asemakaava kiinteistön Heinilä 051-409-2-500 eteläosaan Auvintien ja valtatie 8:n risteyksen luoteispuolelle. Kaavan tavoitteena on osoittaa Auvintien ja valtatie 8:n risteyksen luoteispuolelle voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle keskustatoimintojen alueella (C) liikerakennusten kortteli, jolle voidaan sijoittaa MRL:n mukainen vähittäiskaupan suuryksikkö.

Em. vähittäiskaupan suuryksikön pohjoispuolelle on tavoitteena osoittaa kaavassa palveluliike- ja toimistotilojen rakentamista ko. alueella voimassa olevaa keskustan osayleiskaavan muutoksen mukaisesti ja sitä tarkentaen. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa kunnan tavoitteiden mukaisesti Eurajoen keskustan kehittyminen ja laajentuminen, jonka valtatie 8:n muutos mahdollistaa.

Valtatie 8:n tiesuunnitelmien mukaiset aluevaraukset huomioidaan kaavassa ja tarpeen mukaan lähialueen voimassa olevia asemakaavoja muutetaan tällä kaavalla.

Kaavan laadinnan aikana täydennetään tehtyä Eurajoen keskustan kohdalla sijaitsevan valtatie 8 länsipuolisen alueen maankäytön ja liikenneverkon ideointia ja esisuunnittelua sekä alustavaa maankäyttöluonnosta.

Kaavan laadinnan aikana liikenneverkosto ja kevyen liikenteen reitit tulee miettiä kaavaraajausta laajemmin.

Kaavatyössä huomioidaan alueen sijainti maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä.

3.2 LAINSÄÄDÄNNÖN ASETTAMAT TAVOITTEET

Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset on kirjattu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) lukuun 9a. MRL:n 71 a §:n mukaan vähittäistavaran suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 b §:ssä on esitetty maakunta- ja yleiskaavalle kolme erityistä sisältövaatimusta koskien vähittäiskaupan suuryksiköitä. Näiden mukaan on katsottava, että:

- suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen
- alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä
- suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset

Edellä mainittujen erityistavoitteiden johdosta vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. (MRL 71 c §). Lisäksi merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. (MRL 71 d §.)

Kunnan tavoitteena on osoittaa kaava-alueelle yleiskaavan mukaiselle keskustatoimintojen alueelle (C) liikerakennusten kortteli, jolle voidaan sijoittaa enintään 5 000 k-m²:n vähittäiskauppa. Tavoitteen lähtökohtana on, että em. suuruinen kauppa ei ole MRL:n mukainen merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Muilta osin kaavan tavoitteet liikerakentamisen osoittamisen osalta perustuvat maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) luvun 9a säädöksiin.

3.3 SUUNNITTELUTILANTEESTA JOHDETUT TAVOITTEET

Valtatie 8 parantaminen Eurajoen kohdalla liittyy oleellisesti alueen asemakaavoitukseen. Uudet tiejärjestelyt mahdollistavat Eurajoen keskustarakenteen kehittämisen nykyisen valtatievarressa tien jäädessä osaksi alemmaa tieverkkoa. Ko. asemakaava on osa tätä keskustarakenteen kehittämistä.

Alue sijoittuu voimassa olevan oikeusvaikutteisen keskustan osayleiskaavan (kvalt 1.12.2014) keskustatoimintojen (C) alueelle. Alue sijoittuu myös 4.2.2020 hyväksytyyn keskustan osayleiskaavan muutoksen alueelle, jossa suunnittelualueelle on osoitettu palvelujen alueita (P).

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 esitetään merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja kaupan saavutettavuus huomioiden sekä vähittäiskaupan suuryksikön määritelmään sovellettavien paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijainti. Asemakaavan laadinnassa huomioidaan maakuntakaavan esitykset ja määräykset.

4 LAADITTAVAT VAIHTOEHDOT

Kunnan omistaman kiinteistön Heinilä 051-409-2-500 maankäyttöön liittyen on tehty Eurajoen keskustan kohdalla sijaitsevan, valtatie 8 länsipuolisen alueen maankäytön ja liikenneverkon ideointi ja esisuunnittelu sekä alustavan maankäyttöluonnoksen laatiminen asemakaavoituksen ja alueen kehittämisen pohjaksi.

Kaavan valmisteluvaiheessa tutkitaan erilaisia vaihtoehtoja. Valmisteluvaiheen aineisto asetetaan nähtäville mielipiteiden esittämistä varten (MRL 62 §; MRA 30 §).

Kaavaehdotus laaditaan valmisteluvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä mahdollisten viranomaisneuvottelujen pohjalta. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 §; MRA 27 §).

5 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan suunnitelmasta aiheutuvat ympäristövaikutukset rakennettuun ja luonnonympäristöön, maisemaan, yhdyskuntatalouteen ja liikenteeseen.

6 OSALLISET

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat

Maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yritykset:

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

Kunnan hallintokunnat:

- tekninen lautakunta
- ympäristölautakunta
- kunnanhallitus
- kunnanvaltuusto

Viranomaiset:

- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Satakunnan liitto
- Satakunnan pelastuslaitos
- Satakunnan museo
- Kunnanjohtaja
- Tekninen johtaja
- Rakennustarkastaja
- Ympäristöinsinööri
- Terveystarkastaja

Yhdyskuntatekniikka:

- Vesihuolto ja viemärointi
- Sähkö- ja puhelinyhtiöt

Yhteisöt ja yhdistykset.

Osallisten luetteloa täydennetään tarpeen mukaan.

7 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

7.1 ALOITUS

- Syys- lokakuussa 2018 tehtiin esisuunnittelu asemakaavoituksen ja alueen kehittämisen pohjaksi.

- Esisuunnitelman pohjalta käynnistettiin alustavan kaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta marraskuussa 2018. Tässä vaiheessa suunnittelualueena oli yleiskaavan mukainen keskustatoimintojen alue (C).
- Alustava kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui marrasjoulukuussa 2018.
- Alustavasta kaavaluonnoksesta keskusteltiin joulukuussa 2018 kunnan, ELY -keskuksen ja valtatie 8:n tiesuunnitelman laatijan kesken tiesuunnittelun neuvottelussa. Neuvottelussa todettiin tarpeelliseksi järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (ELY -keskus, Satakuntaliitto, Satakunnan museo, kunta, kaavan laatija) pidettiin 27.2.2019. Tässä vaiheessa suunnittelualueena oli yleiskaavan mukainen keskustatoimintojen alue (C).
- Kaavan laadinnan osalta jäätin odottamaan valtatie 8:n tiesuunnitelmien etene- mistä.
- Kaavan laadintaa jatkettiin syyskuussa 2020. Tällöin laajennettiin suunnittelu- aluetta tiesuunnitelmien ja kunnan alustavien tavoitteiden pohjalta syksyllä 2018 teh- dyn esisuunnitelman ja maankäyttöluonnoksen mukaiseksi.

7.2 VALMISTELUVAIHE (LUONNOSVAIHE)

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 22.3.2021. Kunta päätti kaa- van vireilletulosta __.__.2021. Samalla päätettiin asettaa osallistumis- ja arviointi- suunnitelma nähtäville. OAS:aan voi tutustua koko kaavan laadinnan ajan.
- Kaavaluonnos valmistuu arviolta ____kuussa 2021.
- Kaavaluonnos lähetetään viranomaisille tiedoksi. Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Kirjallisen mielipiteen esittämistä varten valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetee- taan nähtäville (MRL 62 §; MRA 30 §).
- Lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditaan vastineet ja palaute otetaan huomioon kaa- vaehdotusta laadittaessa.

7.3 EHDOTUSVAIHE

- Kaavaehdotus laaditaan luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä mahdollisten viranomaisneuvottelujen pohjalta.
- Kaavaehdotus valmistuu arviolta ____kuussa 2021.
- Kunnanhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §).
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.
- Lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet.
- Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.
- Kaavaa tarkennetaan tarvittaessa vastineiden perusteella.

7.4 HYVÄKSYMINEEN

- Kunnanhallitus esitti kunnanvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä.
- Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan.
- Kunta kuuluttaa kaavan voimaantulon.

8 LISÄTIEDOT

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antavat:

Eurajoen kunta:

Kunnanjohtaja Vesa Lakaniemi
puhelin: 044 431 2692

sähköposti: etunimi.sukunimi@eurajoki.fi
osoite: Eurajoen kunta, Kalliotie 5, 27100 Eurajoki

Kaavan laativa konsultti:

Sweco Ympäristö Oy
Petri Hautala
puhelin: 050 316 0078

sähköposti: etunimi.sukunimi@sweco.fi
osoite: Uudenmaankatu 19 A, 20700 Turku

Turussa 18.12.2018, 5.11.2020, 22.3.2021

Sweco Ympäristö Oy

Petri Hautala
maanmittausinsinööri