

**Eurajoen kunta**  
**Keskustan asemakaavan muutos ja laajennus länteen (8-tien siirto)**

**KAAVAN LAATIJAN VASTINE (25.11.2021)**

Kaavan laatijana annan vastineen Eurajoen Keskustan asemakaavan muutos ja laajennus länteen (8-tien siirto) 4.6.2021 päivätystä kaavaluonnoksesta (valmisteluvaihe) annettuihin lausuntoihin ja saatuihin mielipiteisiin. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 30.6.2021 - 13.7.2021.

**LAUSUNNOT**

**Satakuntaliitto, 16.8.2021**

1. Satakunnan maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.
2. Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettujen kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.
3. Satakuntaliitto kiittää lausuntopyyntöä ja toteaa, että Keskustan asemakaavan muutos ja laajennus on perusratkaisultaan pääpiirteissään Satakunnan maakuntakaavan, Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ja Eurajoen Keskustan osayleiskaavojen tavoitteiden mukainen. Satakuntaliitto kiinnittää lausunnossaan huomiota asemakaavan ratkaisuihin, jotka poikkeavat maakuntakaavoituksen ja yleiskaavoituksen tavoitteista.
4. Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on osoitettu osayleiskaavan keskustatoimintojen alueelle liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Korttelialueen mahdollistama vähittäiskaupan suuryksikön koko ylittää Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 määritellyt seudullisen yksikön koon alarajan. Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 on määrätty seuraavaa: Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta 4000 k-m<sup>2</sup>.
5. Keskustan asemakaavan muutos ja laajennus sijoittuu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 taajamatoimintojen alueelle, jonka suunnittelumääräyksen mukaan 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. Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi. Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.
6. Keskustan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ratkaisu rakennusoikeuden suhteen on myös Eurajoen kunnan Keskustan osayleiskaavan ratkaisun vastainen. Keskustan osayleiskaavan keskustatoimintojen alueen määräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa vain paikallista tarvetta palvelevaa kauppaa.
7. Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen jatkosuunnittelussa vähittäiskaupan suuryksikön koko tulee rajata paikallisesti merkittäväksi (4000 krs-m<sup>2</sup>) Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ja Eurajoen Keskustan osayleiskaavan mukaisesti.

8. Suunnittelualueen keski- ja pohjoisosiin on osoitettu myös liikerakennusten korttelialuetta (KL), jonka tehokkuusluvulla  $e=0.20$  osoitettu rakennusoikeus on n. 13 600 krs-m<sup>2</sup>. Keskustan asemakaavan muutos ja laajennus sisältää kokonaisuudessaan merkittävän määrän kaupan rakennusoikeutta. Kaavaratkaisu ja kaavan vaikutusten arviointi tulee perustua riittäviin selvityksiin. Ennen ehdotusvaihetta tulee laatia kaupallinen selvitys, johon pohjautuen voidaan ratkaista kaupan alueiden mitoitus ja ajoitus.
9. Valtatien 8 siirtyminen länteen mahdollistaa Eurajoen kunnan keskustan laajentamisen ja kehittymisen. Asemakaavan muutoksessa ja laajentumisessa tulee kiinnittää huomiota taajamakuulliseen muutokseen ja korkeatasoisen uuden taajaman reunan muodostamiseen. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen sijoittumiseen maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön ja maisemallisesti tärkeän alueen reunalle. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon Keskustan osayleiskaavan maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä koskeva määräys, jonka mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisuusluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä.
10. Asemakaavan jatkosuunnittelussa rakentamisen sijoittamista, massoittelua ja laatua tulee asemakaavassa ohjata tarkemmin, jotta voidaan varmistua alueen soveltuvuudesta maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Vaikutusten arvioinnin tueksi Satakuntaliitto ehdottaa laadittavaksi rakentamista havainnollistavaa aineistoa.
11. Satakuntaliitto kiinnittää huomiota myös asemakaavan ratkaisun poikkeamiseen Keskustan osayleiskaavan muutoksesta lähivirkistysalueen osalta. Osayleiskaavan muutoksessa on osoitettu palvelujen alueen eteläpuolelle lähivirkistysaluetta. Virkistysalue jatkuu idän suuntaan ja yhtyy laajempaan asuinalueen sisällä kulkevaan verkostoon. Lisäksi Keskustan osayleiskaavan keskustatoimintojen alueen määräyksen mukaan alueella tulee olla riittävästi puistoja sekä virkistäytymiseen liittyviä alueita. Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota viher- ja virkistysalueiden riittävyyteen ja jatkuvuuteen.
12. Keskustan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen liikenteelliset ratkaisut ovat pääosin hyväksytyin tiesuunnitelman mukaiset. Maantien alueella (LT) tulee tarkistaa eritaso- ja siltamerkinnot ja tarvittaessa lisätä ne kaavaan. Lisäksi Auvintien osalta puuttuu maantien alueen kaavamerkintä.
13. Keskustan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toteuttamisajankohtaan liittyen tulee ottaa huomioon vähittäiskaupan suuryksikön korttelialuetta koskeva Keskustan osayleiskaavan yleinen suunnittelumääräys, jonka mukaan yhdyskuntarakenteen merkittävä laajentaminen nykyisen valtatie 8 linjauksen länsipuolelle edellyttää, että valtatie on siirtynyt uudelle linjaukselle. Ennen siirtoa nykyisen valtatie varteen sijoittuvat kaupalliset palvelut ja merkittävästi liikennettä aiheuttavat toiminnot ovat kiellettyjä tien länsipuolella. Muulla keskustan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen osalla on voimassa Keskustan osayleiskaavan muutoksen yleinen suunnittelumääräys, jonka mukaan nykyisen valtatie 8 länsipuolelle sijoittuvat ja merkittävästi liikennettä aiheuttavat toiminnot eivät saa vaarantaa valtatie poikittaisliikenteen toimivuutta ja turvallisuutta. Ennen valtatie liikenteen siirtymistä uudelle tielinjaukselle, nykyisen valtatie länsipuolelta aluetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista tulee tieviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen, mikäli ne voivat aiheuttaa valtatie liikenneturvallisuu- den ja toimivuuden vaarantumista.

#### Kaavan laatija:

1. Ei kommentoitavaa.
2. Ei kommentoitavaa.
3. Ei kommentoitavaa.
4. Kaavan laadinnan tavoitteena KM -korttelin osalta on osoittaa rakennusoikeutta ko. tontille tulevan toimijan tavoitteiden mukaisesti. Toimijan tavoitteet perustuvat toimijan omiin kaupallisiin selvityksiin, joissa on huomioitu Eurajoen ja seudullinen vähittäiskaupan palveluverkosto. Näin ollen voidaan todeta, että KM -tontin osalta kaavan mukainen

rakennusoikeuden määrä perustuu toimijan hankekohtaiseen selvitykseen ja että kaavan osoittamalla rakentamisella ei ole seudullista merkitystä. Toimijan tekemä kaupallinen selvitys laitetaan kaavaseostuksen liitteeksi viranomaisversioon.

5. KM -tontin rakentamiseen määrään liittyvää asiaa on kommentoitu edellä kohdassa neljä (4).

Kaavaselostuksessa on perusteltu kaavaratkaisua kaupan saavutettavuuteen liittyen ja sijoittumista olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Kaava-alue sijoittuu Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 mukaiselle taajamatoimintojen alueelle, jolle voimassa olevissa yleiskaavoissa on osoitettu keskustatoimintojen (C) aluetta sekä palvelujen (P) aluetta. Maakuntakaavan 2 mukainen taajamatoimintojen (A) kaavamääräys huomioiden voidaan todeta, että yleiskaavat toteuttavat maakunta-kaavaa sitä tarkentaen. Nyt laadittava asemakaava toteuttaa yleiskaavoja niitä tarkentaen. Asemakaavan laadinta ajoittuu valtatie 8:n siirron toteuttamiseen ja on antaa näin ollen hyvät mahdollisuudet Eurajoen keskustan palveluiden kehittämiseksi liikennejärjestelmien kannalta katsottuna.

KM -tontin toimijan kaupallisessa selvityksessä todetaan päivittäistavarakauppaan ja erikoistavarakauppaan liittyen Eurajoen kunnan asukkaiden ostovoima ja sen kehittymisen tulevaisuudessa. Selvityksessä on myös selvitetty ostovoiman siirtymää. Toimijan tekemä kaupallinen selvitys laitetaan kaavaseostuksen liitteeksi viranomaisversioon.

6. Asiaa on käsitelty edellä kohdissa neljä (4) ja viisi (5).
7. Asiaa on käsitelty edellä kohdissa neljä (4) ja viisi (5).
8. Alueella on voimassa 4.2.2020 hyväksytty yleiskaava, jossa alue on osoitettu kunnan pitkän tähtäimen suunnitelman mukaisesti palvelujen alueena. Kunnalla ei ole liiketontteja vapaana keskustan alueella. Valtatien siirto mahdollistaa alueen suunnittelun kunnan tavoitteiden mukaisesti. Ajoitukseen liittyen voidaan todeta, että valtatie siirtämisen rakennustyöt ovat käynnissä. Tien valmistumisen aikataulu on huomioitu kaavan laadinnan ja sen toteuttamisen tavoiteaikataulussa.

KM -tontille tulevan toimijan tekemä kaupallinen selvitys laitetaan kaavaseostuksen liitteeksi viranomaisversioon.

9. Valtatien siirtyminen keskusta länteen päin on kaavan laadinnan tärkein lähtökohta. Lisäksi nykyisen valtatie muuttuminen tiesuunnitelman mukaisesti kaduksi on tärkeä kaavan laadinnan ja alueen kehittämisen lähtökohta. Näin kunta voi toteuttaa ja kehittää nykyistä valtatieä ja sen ympäristöä osana tulevaa taajamaa vetovoimaisena ”sisääntulon” valtatieltä keskustaan sekä osana viihtyisää ja palvelevaa keskustaa.

Maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön ja maisemallisesti tärkeään alueeseen liittyen on tärkeää huomata, että jo valtatie siirto länteen päin muuttaa em. ympäristöä ja aluetta. Kaavalla suunnitellaan uuden valtatie ja nykyisen keskustan väliin jäävä alue osaksi Eurajoen keskustaa ja yhtenäiseksi rakennetuksi ympäristöksi. Valtatie siirron myötä asemakaavan mukainen peltoalue ei ole enää tulevaisuudessa rakentamattomanakaan ehjä osa laajaa maisema-aluetta. Kaavalla on tarkoitus muodostaa liikerakennusten tonteista ja nykyisen valtatie kadusta korkeatasoinen osa-alue liittyen Eurajoen keskustaan.

Kaavan mukaisen rakentamisen kerrosluku on osoitettu lähialueen kaavojen ja rakentamisen mukaisesti, jolloin uusi rakentamisen sopeutuu olemassa olevaan rakennuskantaan. Kaavamääräyksillä ohjataan, että liikerakentamisen alueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota laadukkaan julkiskuvan toteuttamiseen ympäröivien teiden ja väylien suuntaan, jotka sopivat ympäristön rakentamiseen.

10. Maakunnallisesti merkittävän maiseman ja kaavan mukaisen rakentamisen väliin sijoittuu valtatie. Kaava ohjaa rakentamista uuden valtatieen varteen tien suuntaisesti ja alueen paikoitusalueet tulevat nykyisen valtatieen eli tulevan kadun varteen. Kaavalla ohjataan rakentamisen korkeutta ja edellytetään kiinnittämään erityistä huomiota julkisivujen laadukkaaseen toteuttamiseen. Kaavaluonnoksessa rakennusten korkeuksia on rajoitettu osoittamalla rakennusten suurimmaksi kerrosluvuksi II. Tämä kerrosluku on yhteneväinen lähialueen keskustan liike- ja asuinrakennusten tonttien kanssa.
11. Kokonaisuutena katsottuna asemakaava tarkentaa yleiskaavaa. Todettu yleiskaavan virkistysalueen osa palvelujen- ja keskusta-alueen välissä ei yleiskaavassakaan johda yhtenäisille virkistys- tai asuinalueille lännen suuntaan. Asemakaavassa ko. alue on jätetty pois yhdistämällä liikerakennusten tontit. Näin saadaan mahdollistettua liikkuminen tonttien liikerakennusten välillä mahdollisimman hyvin. Kaava-alue liittyy Eurajoen keskustan ja sen ympäristön viheralueisiin nykyisen valtatieen itäpuolella olevan viheralueen ja katualueille tulevien ja olevien kevyenliikenteen väylien johdosta. Auvintielle tulevan kevyenliikenteenväylän johdosta alue liittyy myös uuden valtatieen länsipuolisiin alueisiin.
12. Kaavan laadinnan edetessä liikenneverkkoon kuuluvia asioita tarkistetaan ja täydennetään.
13. Yleiskaavan laadinnan aikana ei ole ollut tietoa valtatieen parantamisen suunnitelmien toteutumisen ajankohdasta, jolloin kaavaan on tullut ko. kaavamääräys. Nykytilanteessa voidaan toeta, että valtatieen parantamisen rakennustyöt Eurajoen keskustan kohdalla on käynnissä. Kun huomioidaan tien rakentamisen / valmistumisen aikataulu, kaavan laadinnan aikataulu, kaava-alueen kunnallistekniikan rakentamisen aikataulu sekä hallinnolliset muutokset vanhan valtatieen tiealueissa katualueiksi, voidaan todeta, että asemakaavassa ei vastaavaa kaavamääräystä tarvita.

## **Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 16.8.2021**

### Yleistä

1. Kaavahankkeesta pidetyn viranomaisneuvottelun jälkeen suunnittelutilanne on monilta osin muuttunut ja lisäksi suunnittelualue on laajentunut. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavahankkeesta olisi hyvä pitää neuvottelu ennen kaavan etenemistä ehdotusvaiheeseen.

### Liikerakentaminen

2. Liikerakentamisen laatua ja sijoittumista ei ole kaikilta osin ohjattu kovin tarkasti.
3. Vähittäiskaupan suuryksikölle osoitettu rakennusoikeus ylittää Satakunnan vaihemaa-kuntakaavan seudullisen yksikön koon alarajan. Eurajoen keskustan osayleiskaavan keskustatoimintojen alueen kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa vain paikallista tarvetta palvelevaa kauppaa. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaratkaisua ei näiltä osin ole riittävästi perusteltu.
4. ELY-keskus on jo vuonna 2019 käydyssä viranomaisneuvottelussa esittänyt kaupan palveluverkkoselvityksen laadintaa. Suunnittelualueen laajentamisen ja liikerakentamisen alueiden lisäämisen myötä selvitystarve on entisestään kasvanut ja ELY-keskus näkeekin kaupan palveluverkkoselvityksen laadinnan tämän asemakaavahankkeen yhteydessä tarpeellisena. Selvityksessä tulisi ottaa kantaa paitsi rakentamisen volyyymiin myös toteutusjärjestykseen, jotta Eurajoen kaupan palvelurakenne ei tarpeettomasti hajoa.
5. ELY-keskus toteaa, että se ei pidä hyvänä kaavamääräyksiä, joilla KL- ja KM-alueille saisi rakentaa asemakaavassa osoitetun enimmäisrakentamisoikeuden estämättä mm. erilaisia teknisiä tiloja ja varastotiloja, jolloin rakentamisen kokonaismäärä jää epäselväksi.
6. ELY-keskus esittää myös tarkempaa ohjausta ajoneuvoliittymien osalta KM-alueelle.

### Kulttuurihistoria, maisema ja viheralueet

7. Suunnittelualue sijoittuu suurelta osin maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja rakentamisella on merkitystä myös maisemalliselta kannalta. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan esitetty kaavaratkaisu ei etenäkään vähittäiskaupan suuryksikön osalta täytä osayleiskaavassa rakentamiselle esitettyjä edellytyksiä kulttuuriympäristön ja maiseman huomioon ottamisesta. ELY-keskus esittää ratkaisua näiltä osin vielä tarkemmin selvitettäväksi rakentamisen volyymin ja sijoittelun osalta sekä myös ratkaisun vaikutusten arviointia.
8. KL-alueen osalta ELY-keskus näkee, että rakentamista tulisi ohjata tarkemmin sekä arvioida vaikutuksia myös kaupunkikuvan kannalta.
9. Viheralueiden osalta ELY-keskus toteaa, että yleiskaavassa esitetty keskustatoimintojen pohjoispuolella oleva viheryhteys katkeaa ja että ELY-keskuksen näkemyksen yhteys on tarpeen säilyttää.
10. Korttelialueiden istutusmääräyksiä ja leikki- ja oleskelualueita koskevia määräyksiä olisi tarpeen lisätä.

#### Luonnonsuojelu

11. Laadittujen selvitysten perusteella voidaan todeta, että luontoarvot on selvitetty eikä ELY-keskuksella ole huomautettavaa tältä osin kaavaluonnoksesta.

#### Liikenne

12. Auvintien ja Kirkkotien kiertoliittymän LT-alueen muotoilua tulee vielä tarkastaa. Koska LT-alueeseen kuuluvat jatkossa Kirkkotie sekä kiertoliittymästä etelään lähtevä maantie, myös jalankulku- ja pyörätiet näiden teiden varsilla kuuluvat LT-alueeseen. Auvintien ja vanhan valtatie 8 osalta niiden suuntaiset jalankulku- ja pyörätiet kuuluvat katualueisiin. Näin ollen LT-alue tulisi idässä ja pohjoisessa rajata hyvin läheltä kiertotilaa. Koillis-kulmassa LT-alueeseen kuuluvat Kirkkotien jalankulku- ja pyörätie Kirkkotien ylittävälle suojatielle saakka, mutta ei vanhan valtatie alikulkuun johtavaa osuutta suojatieyhteyden pohjoispuolella.
13. LT-alueessa on aina liittymäkielto, joten sitä ei merkitä erikseen. Sen sijaan LT-alueeseen tulee merkitä katu- ja tonttiliittymien paikat nuolimerkinnöin. Teihin liittyvissä risteyksissä myös näkemäalueet tulisi osoittaa kaavamerkinnöin nä-merkinnällä niiltä osin, kun näkemäalue ei kuulu maantien alueeseen.
14. KL-kortteliin tulisi suoja-alueelle merkitä istutettava alueen osa LT-alueen puolelle. Teihin rajoittuvien tonttien reunoilla istutettavan alueen osoittaminen on tärkeää, jotta tien ja tontin rakennusten väliin jää sekä näkösuojaa että suojaa melulta ja epäpuhtauksilta. Istutettavaa aluetta on hyvä varata riittävästi aina 10 metriin asti, kuitenkin aina tilanteen mukaan. Tällä vältetään mm. pihojen asfaltoinnin ja pysäköinnin sijoittuminen ihan tiealueen reunaan. Istutettavan alueen osan merkintää kannattanee harkita myös katualueen puolella.
15. Vanhan valtatie 8 viereen on osoitettu asutusta sekä lähivirkistysalue, joita molempia koskee valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Meluselvityksen mukaan nämä alueet sijaitsevat yli 55dB melualueella. Näillä alueilla ohjearvon tulisi alittaa ulkotiloissa ja sen toteutuminen edellyttäneen jonkinlaisen melusuojauksen toteuttamista, joka olisi hyvä näkyä myös asemakaavassa. Asemakaavassa voidaan esittää myös tie-suunnitelman yhteydessä toteutettavat melusteet. Rakennusten ulkoseiniä koskevat melumääräykset merkitään tavanomaisesti rakennusalan sivuihin. "Melukäppyrän" esittäminen asemakaavassa on melko harvinaista ja sen merkitystä on hieman hankala tulkita yksittäisen tontin tai rakennusalan osalta. Melua koskevia määräyksiä on hyvä tämentää, jotta ne ovat yksiselitteisiä ja helposti tulkittavissa.
16. LT-aluetta ei esitetä vesialueiden yli meneville silloille. Asemakaavassa LT-alue esitetään vain maa-alueelle ja sillan linjaukselle merkitään vesialue (W). Asemakaavasta tulisi kuitenkin väärinymmärrysten välttämiseksi käydä ilmi, että vesialueen yli voidaan rakentaa silta. Sillan paikka voidaan esittää vesialueelle esimerkiksi y-merkinnällä ja alueen rajauksella tai vesialuumerkinnän selityksen tarkennuksella, esimerkiksi "vesialue, jonka yli voidaan rakentaa silta". Kartalle merkitty y-merkintä on usein

havainnollisin. Uuden valtatie 8 sillalle Auvintien kohdalle tulisi myös osoittaa eritasotai alikulkumerkintä LT-alueen poikki. Molempien eritasomerkintöjen tulee olla riittävän leveitä, jotta koko eritasoratkaisun rakenne mahtuu merkinnän sisään.

17. Nykyisten valtakunnallisten, seudullisten että paikallisten linjausten ja strategioiden mukaisesti tulee maankäytön suunnittelussa kuitenkin kiinnittää erityistä huomiota kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteiden parantamiseen ja houkuttelevuuteen erilaisien tavoitteiden saavuttamiseksi. Tavoitteiden valossa kannattanee vielä pohtia kävelyn ja pyöräilyn reittejä AL-, KM- ja KL-kortteleihin. Lisäksi kortteleita koskeviin yleismääräyksiin on hyvä kirjata, että myös tontilla on toteutettava turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet, jotka liittyvät sekä katuverkkoon että johtavat sisäänkäynnille ja pyöräpysäköintipaikalle.
18. Asemakaavassa tai kaavaselostuksessa ei ole esitetty pyöräpysäköinnin toteutusveloitetta. Laadukkaalla pyöräpysäköinnillä tuetaan kuitenkin pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä. Pyöräpysäköinnin toteutuksesta määrääminen määrällisesti ja laadullisesti jo asemakaavavaiheessa johtaa todennäköisemmin laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen toteutukseen ja edelleen siistiin ja jäsentyneeseen pysäköintiin ja toisaalta kulkutapamuutokseen. Pyöräpysäköinnin toteutusveloite laadullisine vaatimuksineen on suositeltavaa lisätä KM-, KL- ja AL-kortteleihin autopaikkavelvoitteen rinnalle.
19. Teknisinä huomioina ELY-keskus toteaa, että asemakaavan VL-alueelle osoitettu pp-merkintä on merkintöjen selityksissä vain jalankululle varattu katu ja että osa katujen nimistä näyttäisi puuttuvan.

#### Hulevedet

20. Hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä on tarpeen täydentää.

#### Kaavan laatija:

1. Kaavaluonnoksesta on pyydetty viranomaislausunnot. Lausunnot otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot.
2. Kunnan tavoitteena on tarjota liikerakentamisen tontteja niin, että tonttitarjonnalla on tarkoitus vastata kysyntään mahdollisimman laajasti. KM -tontille tuleva toimija on kunnan tiedossa ja kaavan laadinnassa otetaan ko. toimijan tavoitteet, selvitykset ja tarve huomioon. Kaava ohjaa rakentamista uuden valtatie varteen tien suuntaisesti ja alueen paikoitusalueet tulevat nykyisen valtatie eli tulevan kadun varteen. Kaavalla ohjataan rakentamisen korkeutta ja edellytetään kiinnittämään erityistä huomiota julkisivujen laadukkaaseen toteuttamiseen.
3. Asiaan on vastattu edellä Satakuntaliton lausuntoa koskevissa kaavan laatijan vastineiden kohdissa neljä (4) ja viisi (5).
4. Kaavan laadinnan tavoitteena KM -korttelin osalta on osoittaa rakennusoikeutta ko. tontille tulevan toimijan tavoitteiden mukaisesti. Toimijan tavoitteet perustuvat toimijan omiin kaupallisiin selvityksiin, joissa on huomioitu Eurajoen ja seudullinen vähittäiskaupan palveluverkosto. Näin ollen voidaan todeta, että KM -tontin osalta kaavan mukainen rakennusoikeuden määrä perustuu toimijan hankekohtaiseen selvitykseen ja että kaavan osoittamalla rakentamisella ei ole seudullista merkitystä. Toimijan tekemä kaupallinen selvitys laitetaan kaavaseostuksen liitteeksi viranomaisversioon.

Kaava-alue on nykyisen Eurajoen keskustan välittömässä läheisyydessä. Tämän hetken tiedon mukaan kaava-alueen tonteista ensimmäisenä toteutuu KM -tontti. Tämä tontti sijaitsee nykyisen valtatie ja Kirkkotien risteyksen luoteispuolella. Valtatie tiejärjestelyiden myötä ko. nykyiseen risteykseen tulee liikenneympyrä ja nykyinen valtatie muuttuu kaduksi keskustan kohdalla em. liikenneympyrästä pohjoiseen. Nykyisen Eurajoen keskustan palvelut ko. risteyksen lähialueella huomioon ottaen voidaan todeta, että tontin rakentaminen ja uudet liikennejärjestelyt eivät hajauta kaupan palvelurakennetta, vaan tarjoaa mahdollisuuden niiden kehittymisen pienellä alueella. Kaavan mukaisen KL -tontin toteutumisen aikataulu riippuu siitä, miten alueelle tulee toimija. Valtatie

uusien tie- ja katujärjestelyiden toteutumisen jälkeen keskustan kehittämisen ja taajamakuivan kannalta olisi tärkeää saada kaavan toteutus käyntiin mahdollisimman nopeasti. Alue liittyy tiejärjestelyiden jälkeen keskeisesti kunnan keskustan yhdyskuntarakenteeseen keskustan palveluita laajentaen. Myös kaupallisen selvityksen mukainen osto-voiman siirtymä nykyisellään ja tulevaisuudessa puoltaa alueen nopeaa rakentumista.

5. Kunnan tavoitteena on tarjota liikerakentamisen tontteja niin, että tonttitarjonnalla on tarkoitus vastata kysyntään mahdollisimman laajasti. Alueelle tulevien toimijoiden tarpeet eivät ole tiedossa. Näin ollen mainittujen asioiden kokonaismäärän rajaaminen on epävarmaa. Varastotilojen rakentamista on ohjattu kaavamääräyksin. Teknisten tilojen rakentamiseen liittyen on annettu myös kaavamääräys.
6. Liittymän / Liittymien paikat varmistuvat toimijan kaavan laadinnan jälkeen toimijan pyrkimyksiä suunnitelmien mukaisesti. Kaava ohjaa liittymäkiellolla niin, että liittymä ei voi tulla liian lähelle kiertoliittymää tai nykyisten kevyenliikenteen väylien yli.
7. Alue on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueena. Alueella voimassa olevissa yleiskaavoissa alue on osoitettu mm. keskustatoimintojen ja palvelujen alueena. Kaava-alueen eteläosa kuuluu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueeseen, johon kuuluu koko Eurajoen keskustan eteläosa. Em. kulttuuriympäristön alue voidaan jakaa maisemallisesti kolmeen osaan; lännessä Linnamaan kylän peltoalueeseen ja idässä Irjanteen kylän peltoalueeseen sekä niiden välissä olevaan Eurajoen keskustaan. Linnamaan -alueen ja keskustan rajalla kulkee poikittain nykyinen valtatie. Valtatie siirtyy uuden tiesuunnitelman mukaisesti noin 300 metriä länteen nykyiseen paikkaan nähden. Valtatien siirtymisen jälkeen nyt asemakaavoitettava alue ei enää kuulu yhtenäiseen em. Linnamaan alueeseen, vaan se jää valtatie uuden linjauksen taakse lännessä katsottuna. Alueen sijainti nykyiseen keskustaan nähden ja alueen uudet liikennejärjestelyt puoltavat liittämistä osaksi Eurajoen keskustaa sen kehittämiseksi ja kaupallisten palveluiden parantamiseksi. Maakunnallisesti merkittävän maiseman ja kaavan mukaisen rakentamisen väliin sijoittuu valtatie. Kaava ohjaa rakentamista uuden valtatie varteen tien suuntaisesti ja alueen paikoitusalueet tulevat nykyisen valtatie eli tulevan kadun varteen. Kaavalla ohjataan rakentamisen korkeutta ja edellytetään kiinnittämään erityistä huomiota julkisivujen laadukkaaseen toteuttamiseen. Kaavaluonnoksessa rakennusten korkeuksia on rajoitettu osoittamalla rakennusten suurimmaksi kerrosluvuksi II. Tämä kerrosluku on yhteneväinen lähialueen keskustan liike- ja asuinrakennusten tonttien kanssa.

Kaupallinen selvitys osoittaa Eurajoen keskustan kaupallisten palveluiden kehittämisen tarpeen. Kunnalla ei ole nykyisellään osoittaa liikerakentamisen tontteja selvityksen mukaiseen tarpeeseen. Valtatie siirto mahdollistaa keskustan kehittämisen tältä osin.

8. Kunnan tavoitteena on tarjota liikerakentamisen tontteja niin, että tonttitarjonnalla on tarkoitus vastata kysyntään mahdollisimman laajasti. KM -tontille tuleva toimija on kunnan tiedossa ja kaavan laadinnassa otetaan ko. toimijan tavoitteet, selvitykset ja tarve huomioon. KL -tontin tulevista toimijoista ei ole tietoa. Kaava ohjaa rakentamista uuden valtatie varteen tien suuntaisesti ja alueen paikoitusalueet tulevat nykyisen valtatie eli tulevan kadun varteen. Kaavalla ohjataan rakentamisen korkeutta ja edellytetään kiinnittämään erityistä huomiota julkisivujen laadukkaaseen toteuttamiseen ympäröivien teiden ja väylien suuntaan sekä rakennuslupavaiheessa tulee esittää kokonaissuunnitelma rakennuspaikan käyttämisestä.

Kaupallinen selvitys toteaa liikerakentamisen tonttien tarpeen. Valtatie siirto mahdollistaa keskustan kehittämisen tältä osin.

9. Kokonaisuutena katsottuna asemakaava tarkoittaa yleiskaavaa. Todettu yleiskaavan virkistysalueen osa palvelujen- ja keskusta-alueen välissä ei yleiskaavassakaan johda yhtenäisille virkistys- tai asuinalueille lännen suuntaan. Asemakaavassa ko. alue on jätetty pois yhdistämällä liikerakennusten tontit. Näin saadaan mahdollistettua liikkuminen tonttien liikerakennusten välillä mahdollisimman hyvin. Kaava-alue liittyy Eurajoen keskustan ja sen ympäristön viheralueisiin nykyisen valtatie itäpuolella olevan viheralueen

- ja katualueille tulevien ja olevien kevyenliikenteen väylien johdosta. Auvintielle tulevan kevyenliikenteenväylän johdosta alue liittyy myös uuden valtatie länsipuolisiin alueisiin.
10. **Kaavakarttaa täydennetään liikennealueiden ja tontin sekä kadun ja tontin välillä istutusalueilla. Korttelin 415 tontille osoitetaan leikki- ja oleskelualue.**
  11. Ei kommentoitavaa.
  12. **LT- ja katualueiden rajaukset tarkistetaan lausunnossa esitetyn mukaisesti.**
  13. **Liittymäkiellot poistetaan LT -alueilta. Katuliittymien paikat LT-alueeseen merkitään.** Teihin liittyvien katujen näkemäalueiden kuuluminen maantien alueeseen tarkistetaan.
  14. **KL -korttelinosaan korttelin pohjoisosassa osoitetaan istutusalue. Istutusalueet osoitetaan myös katualueiden rajoille.** Katualueen istutuksia suunnitellaan osana katusuunnitelmia.
  15. **Vanhan valtatie varteen osoitetaan kaavassa meluste AL -tontin ja VL -alueen kohdalle. Määräyksiä tarkistetaan.**
  16. **Kaavaa tarkistetaan vesialueen (joen ylitys) osalta kaavaehdotusta laadittaessa. Auvintien alitus maantien kohdalla merkitään kaavakarttaan.**
  17. Keskustan olemassa olevat kevyenliikenteen väylät ulottuvat kaava-alueen itäreunaan. Valtatie tiesuunnitelmissa on osoitettu näiden olemassa olevien väylien jatkuminen. Nämä tiesuunnitelman väylät kaava-alueella on otettu huomioon kaavan laadinnassa. Nykyisen valtatie muuttuessa kaduksi, kunta voi rakentaa nykyisen valtatie varteen kevyenliikenteen väylän, joka liittyy keskustan olemassa olevaan väylästäön. Nämä asiat on otettu huomioon tiesuunnitelmassa ja kaavassa. **Kaavamääräyksiin todetaan määräys, jolla ohjataan kävely- ja pyöräily-yhteyksien turvallisuuden huomioimiseen.**
  18. **Kaavamääräyksiin annetaan pyöräpysäköintiä koskeva kaavamääräys.**
  19. **Merkintää tarkistetaan. Katujen nimet täydentyvät ehdotusvaiheessa.**
  20. Kunta on tehnyt kaavaluonnoksen laatimisen kanssa samaan aikaan kunnallistekniikan yleissuunnitelman, joka sisältää suunnitelman hulevesien johtamisesta. Tämä asia lisätään kaavaselostukseen.

## Satakunnan museo, 2.7.2021

Satakunnan museo esittää lausunnossaan seuraavaa:

1. Esillä olevassa asemakaavaluonnoksessa Heinilän pihapiiri on osoitettu suojelumääräys tulee korjata vastaamaan asemakaavan ohjeena olevan osayleiskaavan muotoilua.
2. Satakunnan Museo katsoo, että maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, Eurajoen vuonna 1803 rakennetun kirkon maisemaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Heinilän pihapiiriin välittömään läheisyyteen ei tule osoittaa rakentamista, eikä varsinkaan mahdollisuutta kaupan suuryksikön rakentamiselle.
3. Pohjoisemman liikerakennusten korttelialueen (KL) osalta Satakunnan Museo on ottanut kantaa samaa aluetta koskevasta osayleiskaavan muutosehdotuksesta 13.1.2020 antamassaan lausunnossa seuraavasti: Palvelujen alueen (P) osalta (asemakaavaluonnoksessa KL) Satakunnan Museo pitää valitettavana, ettei varausta haluttu palauttaa pidemmälle tulevaisuuteen tähtääväksi P-2 -varaukseksi. Merkittävä osa Eurajoen nykyisestä keskustasta kuuluu laajaan Irjanne-Eurajoki-Linnamaa -kulttuurimaisemaan, missä myös kulttuurimaiseman arvojen kannalta olisi tärkeää keskustan säilyminen elinvoimaisena nykyisellä paikallaan ja olemassa olevien liikerakennusten tyhjenemisen pysähtyminen sekä vastaavasti kulttuurimaiseman tällä hetkellä avoimien osien säilyminen edelleen rakentamattomana. Eurajoen risteysalueen muutokset tulevat joka tapauksessa näkymään laajalti ja vaikuttamaan kulttuurimaisemaan myös osayleiskaavan muutosalueen ulkopuolella. Museo toistaa asemakaavan osalta aiemman kannanottonsa. Lisäksi museo katsoo, että rakentamisen ohjausta tulee ehdotusvaiheessa koko kaavan osalta kehittää ja esim. rakennusaloja ja tonttien jäsenystä suunnitella tarkemmin.



Kaavan laatija:

**1. Tarkistetaan.**

2. Alue on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueena. Alueella voimassa olevissa yleiskaavoissa alue on osoitettu mm. keskustatoimintojen ja palvelujen alueena. Kaava-alueen eteläosa 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 nykyinen valtatie. Valtatie siirtyy uuden tiesuunnitelman mukaisesti noin 300 metriä länteen nykyiseen paikkaan nähden. Valtatien siirtymisen jälkeen nyt asemakaavoitettava alue ei enää kuulu yhtenäiseen em. Linnamaan alueeseen, vaan se jää valtatie uuden linjauksen taakse lännessä katsottuna. Alueen sijainti nykyiseen keskustaan nähden ja alueen uudet liikennejärjestelyt puoltavat liittämistä osaksi Eurajoen keskustaa sen kehittämiseksi ja kaupallisten palveluiden parantamiseksi. Kaupallinen selvitys toteaa liikerakentamisen tonttien tarpeen. Valtatien siirto mahdollistaa keskustan kehittämisen tältä osin.
3. Asiaa on käsitelty kohdassa 2. Lisäksi voidaan todeta, että kaavan on tarkoitus toimia osaltaan keskustan elinvoimaisuuden säilyttäjänä ja kehittäjänä. Nyt kaavoitettava alue tulee olemaan yhtenäinen osa nykyistä keskustaa niin, että nykyisen keskustan liikerakennukset eivät tyhjene, vaan koko keskustaa kehitetään kulttuuriarvot huomioiden. Ajallisesti katsottuna kaava-alueen kehittäminen on nyt mahdollista, kun tiedetään valtatie parantamiseen liittyvien toimien aikataulu. Aiempien kaavojen mukainen alueen tulevaisuuteen tähtäävät kaavamääräykset ovat kunnan tavoitteiden kannalta katsottuna johtuneet tiejärjestelyiden toteuttamisen ajallisesta epävarmuudesta. Tähän tilanteeseen on nyt tullut muutos ja aiemmat tavoitteet ovat nyt aikataulutettavissa.

Kunnan tavoitteena on tarjota liikerakentamisen tontteja niin, että tonttitarjonnalla on tarkoitus vastata kysyntään mahdollisimman laajasti. KM -tontille tuleva toimija on kunnan tiedossa ja kaavan laadinnassa otetaan ko. toimijan tavoitteet, selvitykset ja tarve huomioon. KL -tontin tulevista toimijoista ei ole tietoa. Kaava ohjaa rakentamista uuden valtatie varteen tien suuntaisesti ja alueen paikoitusalueet tulevat nykyisen valtatie eli tulevan kadun varteen. Kaavalla ohjataan rakentamisen korkeutta ja edellytetään kiinnittämään erityistä huomiota julkisivujen laadukkaaseen toteuttamiseen ympäröivien teiden ja väylien suuntaan sekä rakennuslupavaiheessa tulee esittää kokonaissuunnitelma rakennuspaikan käyttämisestä.

## MIELIPITEET

### Mielipide 1

Heinilänpolku tulee muuttaa Vihervaaranpoluksi kadunvarressa olevan asuinkäytössä olevan tilan nimen mukaan.

Kaavan laatija:

**Mielipiteen perusteluiden mukaan kadun nimi muutetaan Vihervaaranpoluksi, mikäli ko. nimi ei ole Eurajoella käytössä.**

Turku 25.11.2021

Sweco Infra & Rail Oy