

KAAVASELOSTUS

EURAJOEN KUNTA

KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS LÄNTEEN (8-TIEN SIIRTO)

TYÖNUMERO: 20602077

Turku 30.11.2021

Sweco Infra & Rail Oy

Sweco Ympäristö Oy

PL 88, 00521 **Helsinki**
Mäkelininkatu 17 A, 90100 **Oulu**
PL 453, 33101 **Tampere**
Uudenmaankatu 19A, 20701 **Turku**

www.sweco.fi
etunimi.sukunimi@sweco.fi
puh. 010 2414 000

Y-tunnus 0564810-5

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 4.6.2021 päivättyä ja 29.11.2021 tarkistettua asemakaavakarttaa.

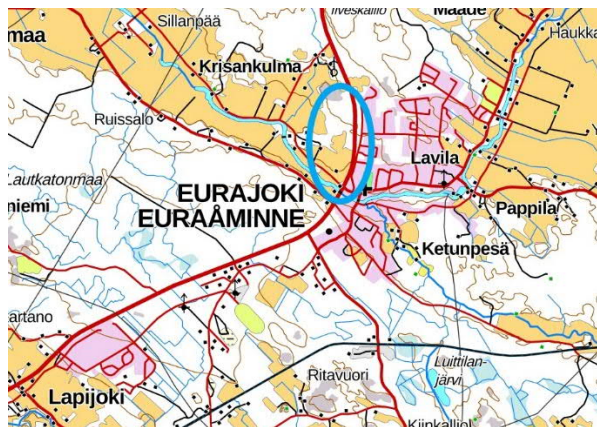
Asemakaavan muutos koskee:

- 23.1.1979 vahvistetun asemakaavan liikennealuetta
- 9.4.1986 vahvistetun asemakaavan liikenne- ja katualuetta
- 19.5.2008 hyväksytyyn asemakaavan katualuetta

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 413 - 415 sekä liikenne-, katu-, erityis-, virkistys- ja vesialuetta.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Eurajoen keskustan ja valtatie 8:n länsipuolella. Itäpuolella alue 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. Suunnittelualan pinta-ala on noin 32 hehtaaria.



Kuva: Alueen sijainti. Sijainti osoitettu sinisellä rajauksella.

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, 051-409-2-869, 051-409-2-51 ja 051-409-2-103 sekä tiealueista 051-895-0-2170 ja 051-895-1-2779 osa ja nykyistä valtatie 8 tiealuetta. Kaava-alueeseen sisältyy myös osa yhteistä vesialuetta 051-876-14-0.



Kuva: Alustavassa maankäytön ideoinnissa ja esisuunnitelmissa mukana ollut alue.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi: Keskustan asemakaavan muutos ja laajennus länteen (8 -tien siirto).

Kaavan päätarkoituksena on osoittaa kaupan ja liikerakentamisen tontteja laajentaen Eurajoen nykyistä keskusta-aluetta hyvien kulkuyhteyksien yhteyteen. Kaavan tarkoitus on kehittää Eurajoen keskustaa, jonka valtatie siirto ja siihen liittyvät liikennejärjestelyt mahdollistavat.

1.4 SELOSTUKSEN TAUSTA- JA LÄHDEMATERIAALIT

Kaavan laadinnassa on käytetty tausta-aineistona Eurajoen keskustan osayleiskaavan perusselvitysten aineistoja sekä tiesuunnitelmaa; Valtatie 8 parantaminen Eurajoen keskustan kohdalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Syys- lokakuussa 2018 tehtiin esisuunnittelu asemakaavoituksen ja alueen kehittämisen pohjaksi.
- Esisuunnitelman pohjalta käynnistettiin alustavan kaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta marraskuussa 2018.
- 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 jäätiin odottamaan valtatie 8:n tiesuunnitelmien etenemistä.
- Kaavan laadintaa jatkettiin syyskuussa 2020. Tällöin laajennettiin suunnittelualueita tiesuunnitelmien ja kunnan alustavien tavoitteiden pohjalta syksyllä 2018 tehdyn esisuunnitelman ja maankäyttöluonnoksen mukaiseksi.
- Kunnanhallitus päätti kaavan vireille tulosta 30.3.2021 § 83. Samalla kunta päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
- Valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) valmistui 4.6.2021.
- Valmisteluaineisto oli kunnanhallituksen käsittelyssä 22.6.2021 (§ 176)
- Asemakaavan valmisteluaineisto asetettiin nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 30.6.2021 - 13.7.2021 väliseksi ajaksi.
- Kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille tiedoksi. Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot.
- Lausuntoihin ja mielipiteisiin laadittiin vastineet ja palaute otettiin huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.
- Kaavaehdotus laaditaan luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä mahdollisten viranomaisneuvottelujen pohjalta.
- Kaavaehdotus valmistui marraskuussa 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.
- Kunnanhallitus esitti kunnanvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä.
- Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan.
- Kunta kuuluttaa kaavan voimaantulon.

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavalla laaditaan alueelle maankäyttösuunnitelma. Alueelle osoitetaan liikerakennusten kortteli, jonka tontille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Valtatie 8 parantamisen tiesuunnitelmat ja niiden toteutuminen liittyvät oleellisesti alueen asemakaavoitukseen. Em. vähittäiskaupan suuryksikön pohjoispuolelle osoitetaan kaavassa palvelu- liike- ja toimistotilojen rakentamista ko. alueella voimassa olevaa keskustan osayleiskaavan muutoksen mukaisesti ja sitä tarkentaen. Kaava mahdollistaa kunnan pitkäaikaisten tavoitteiden mukaisesti Eurajoen keskustan kehittämisen ja laajentamisen, jonka perustekijänä ja lähtökohtana on valtatie 8:n siirto Eurajoen keskustan kohdalla.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Liikerakennusten tonteille rakentaminen tapahtuu kunnan ja alueelle tulevien toimijoiden aikataulujen mukaisesti. Kaavan toteutumisen aikatauluun vaikuttavat mm. tiejärjestelyt ja kunnallistekniikan rakentaminen.

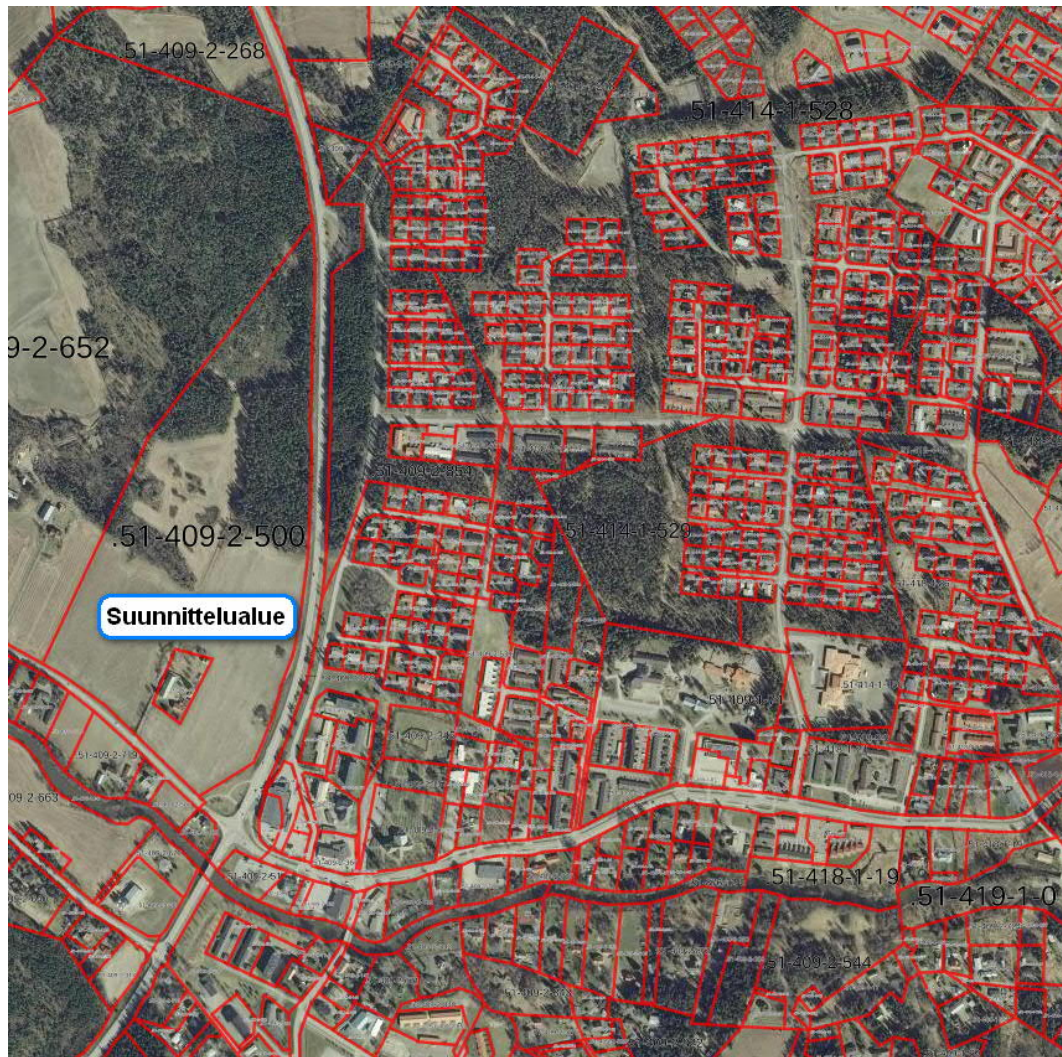
Valtatie 8 parantamishankkeeseen liittyen on tehty yleissuunnitelma, joka on hyväksytty 2016. Tiesuunnitelman laatiminen on käynnistynyt syksyllä 2018. Tiesuunnitelma on valmistunut ja se on hyväksytty 7.4.2021. Hankkeen rakentaminen tapahtuu vuosien 2021-22 aikana.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Eurajoen keskustan ja valtatie 8:n länsipuolella. Itäpuolella alue rajautuu valtatie 8:aan ja Eurajoen keskusta, etelässä maantiehen 12779 (Auvintie) sekä pohjoisessa valtatie 8:aan. Alueen länsipuolella on asemakaavoittamatonta haja-asutus- aluetta, peltoa ja metsää.



Kuva: Suunnittelualue ja sen sijainti Eurajoen keskustaan nähden.

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, 051-409-2-869, 051-409-2-51 ja 051-409-2-103 sekä tiealueista 051-895-0-2170 ja 051-895-1-2779 osa sekä nykyistä valtatie 8 tiealuetta. Kaava-alueeseen sisältyy myös osa yhteistä vesialuetta 051-876-14-0.

Valtatie 8 parantaminen Eurajoen kohdalla liittyy oleellisesti alueen asemakaavoitukseen. Uudet tiejärjestelyt mahdollistavat Eurajoen keskustarakenteen kehittämisen nykyisen valtatie varressa tien jäädessä osaksi alempaa tieverkkoa / katuverkkoa. Ko. asemakaava on osa tätä keskustarakenteen kehittämistä. Valtatie 8 parantamishankkeeseen liittyen on tehty yleissuunnitelma, joka on hyväksytty 2016. Tiesuunnitelman laatiminen on käynnistynyt syksyllä 2018. Tiesuunnitelma on valmistunut ja se on hyväksytty 7.4.2021. Hankkeen rakentaminen tapahtuu vuosien 2021-22 aikana.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Suunnittelualue sijaitsee välittömästi Eurajoen keskustan ja asemakaavoitetun alueen länsipuolella. Nykyinen keskusta rajautuu lännessä valtatie 8:aan. Valtatie 8:n tiesuunnitelmien mukaisesti valtatie siirtyy Eurajoen keskustan kohdalla noin 300 metriä länteen nykyisen valtatieen muuttuessa kaduksi keskustan kohdalla. Tiejärjestelyt antavat erittäin hyvät lähtökohdat keskustan laajentamissuunnitelmille kunnan tavoitteiden mukaisesti.

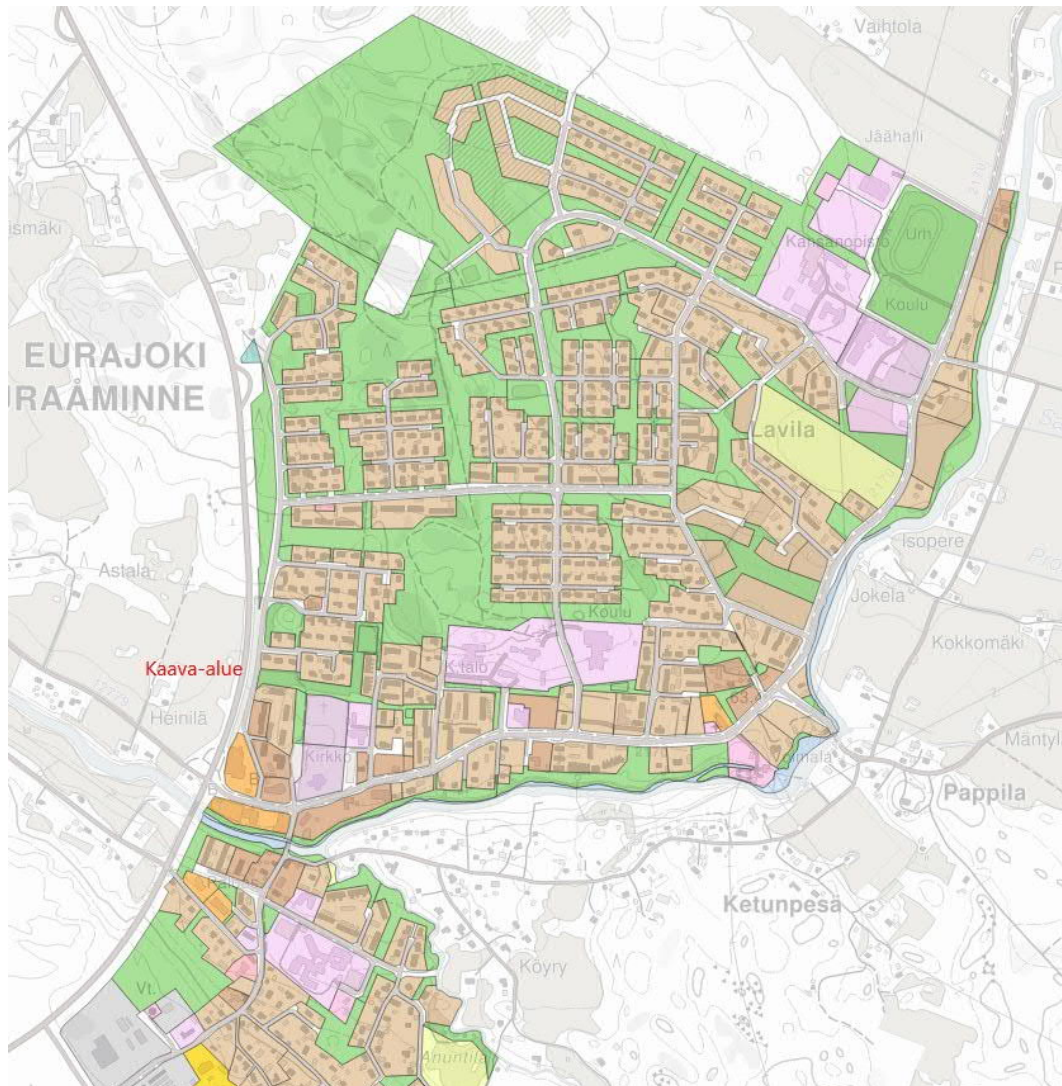


Kuva: Ilmakuva Eurajoen keskustasta.

Palvelut ja asuminen

Eurajoen keskustan palvelut sijoittuvat välittömästi suunnittelualueen itä- ja kaakkoispuolelle Kirkkotien läheisyyteen.

Suunnittelualueen itäpuolella keskustasta pohjoiseen on laajojen virkistysalueiden yhdistämiä pientaloalueita.



Kuva: Ote asemakaavayhdistelmästä.

Liikenne ja kunnallistekniikka

Suunnittelualueita sivuaa itäpuolella valtatie 8 (vt8). Eteläpuolella aluetta rajaa yhdystie 12779 (Auvintie). Alueen kaakkoisnurkasta alkaa keskustan suuntaan Kirkkotie. Kirkkotieltä lähtee Riikontie pitkin suunnittelualueen itäreunaa.

Alueella olevalle maatalon talouskeskukselle on liittymä Auvintieltä. Auvintieltä on myös liittymät Eurajoen ja Auvintien välissä oleville asemakaavoittamattomille rakennuspakoiille.

Linja-auton pysäkkejä on nykyisellään suunnittelualueen läheisyydessä valtatievarressa sekä keskustassa Kirkkotieltä.

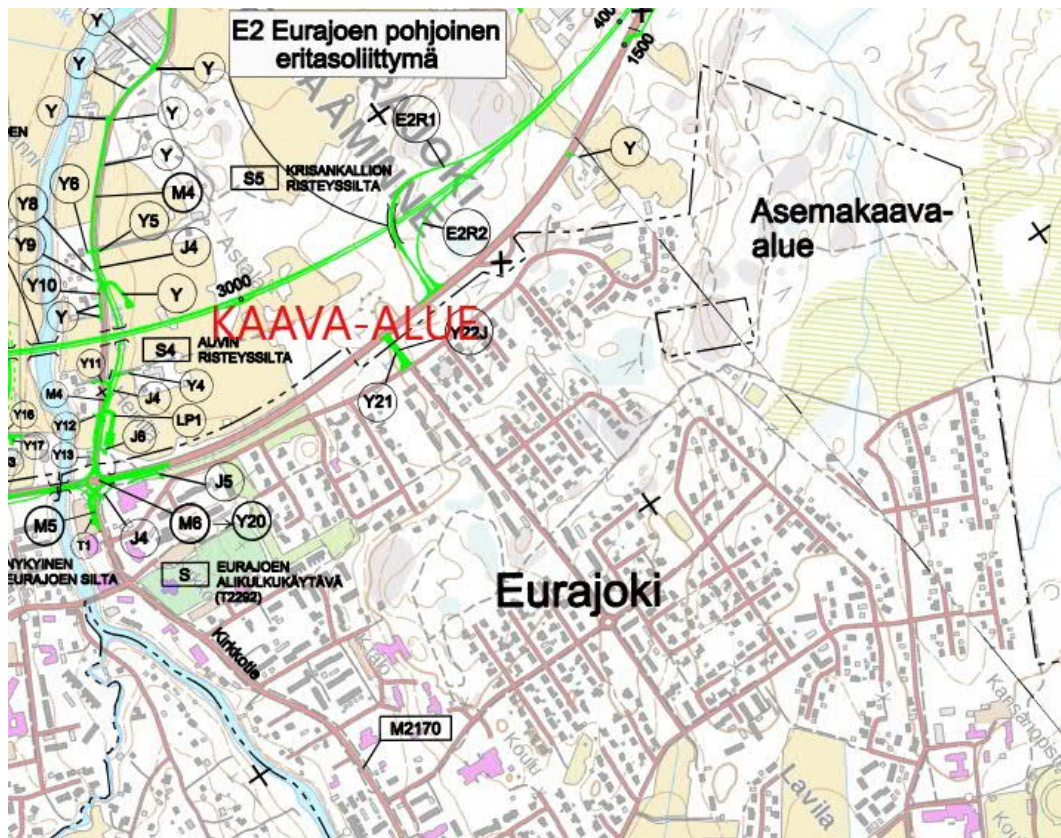
Alla olevassa kuvassa on kuvattu Eurajoen keskusta-alueen katu- ja tieverkko.



Kuva: Eurajoen keskusta-alueen katu- ja tieverkko. Valtatie 8 on punaisella viivalla. Pääkadut ja tiet on keltaisella viivalla

Valtatie 8 parantamishankkeeseen liittyen on tehty yleissuunnitelma, joka on hyväksytty 2017. Tiesuunnitelman laatiminen on käynnistynyt syksyllä 2018. Tiesuunnitelma on valmistunut ja se on hyväksytty 7.4.2021. Hankkeen rakentaminen tapahtuu vuosien 2021-22 aikana.

Tiesuunnitelman ja toteuttamisen myötä valtatie sekä siihen liittyvien teiden palvelutaso paranee eli nykyisen valtatie turvallisuus- ja sujuvuusongelmat vähenevät merkittävästi.



Kuva: Ote tiesuunnitelmasta Eurajoen keskustan kohdalla. (Valtatien 8 parantaminen Eurajoen keskustan kohdalla)

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

Kulttuuriympäristö ja maisema

Alueen eteläosa sijaitsee maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Alueella ja sen lähiympäristössä sijaitsee kaksi pihapiiriä, jotka ovat rakennusinventoinnin ns. b-kohteita (Heinilä, Jokirinne). Alueella ei ole arkeologisia kohteita.

Ympäristöhäiriöt

Tiesuunnitelman ja toteuttamisen myötä valtatien sekä siihen liittyvien teiden palvelutaso paranee eli nykyisen valtatien turvallisuus- ja sujuvuusongelmat vähenevät merkittävästi.

Alueella tai sen läheisyydessä sijaitsee valtatie. Tämän johdosta alueen ympäristöhäiriöitä on melu ja värinä. Valtatien siirron myötä nämä häiriöt keskustaan nähden vähenevät. Nämä asiat huomioidaan kaavan laadinnassa ja kaavaratkaisussa.

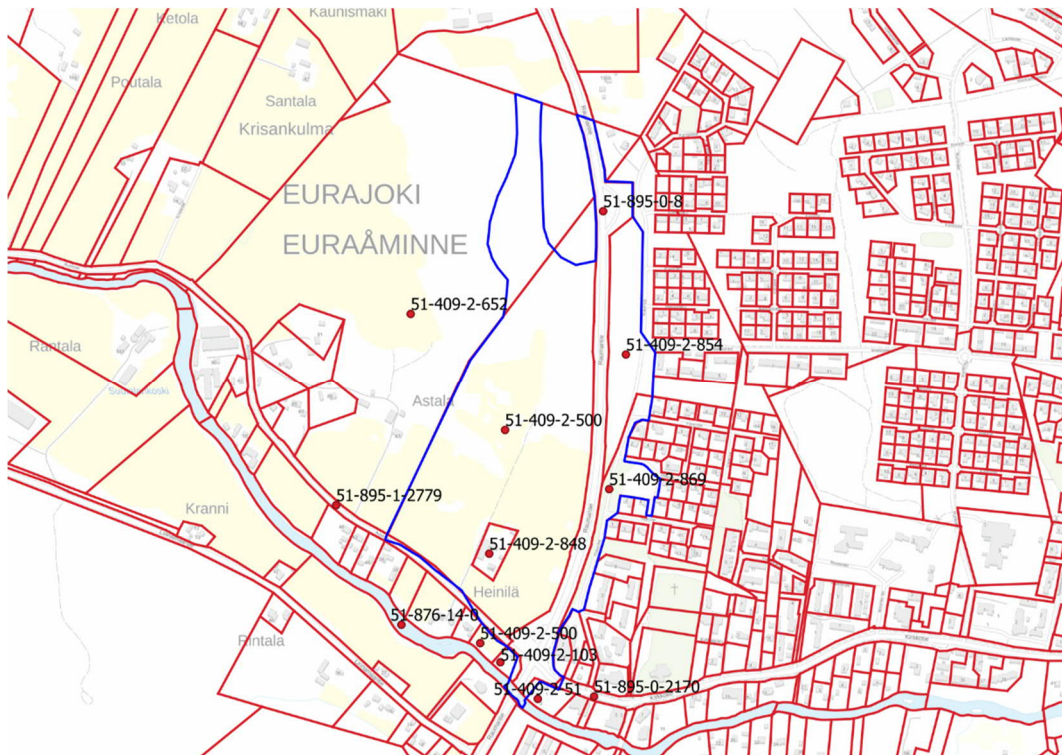
3.1.3 Luonnonympäristö

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.

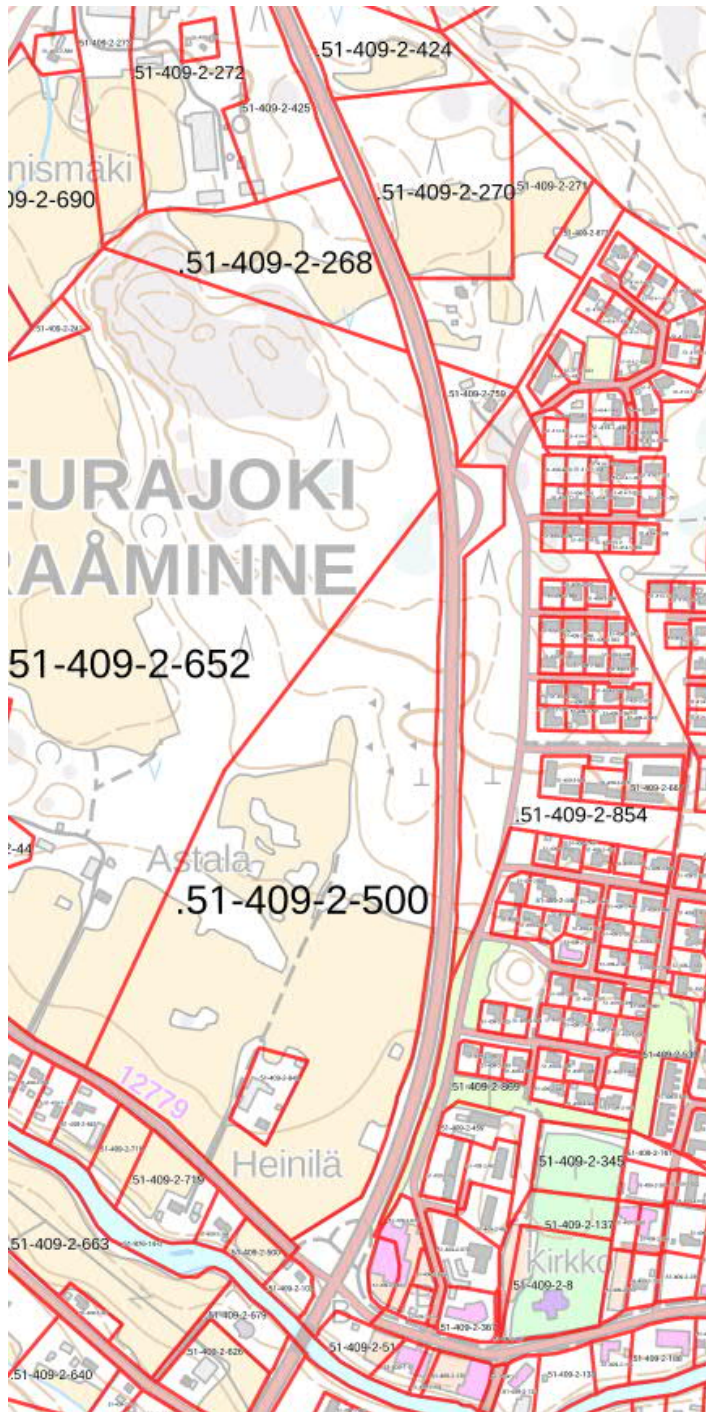
Alueelle on laadittu luontoselvitys (Valtatie 8 uuden linjauksen luontoarvojen perusselvitys Eurajoen taajaman länsipuolella, Suomen luontotieto Oy, Jyrki Oja, Satu Oja 41/2009) Sen mukaan alueella ei ole suojeltavia luontotyyppisiä eikä elintärkeitä elinympäristöjä, suojeltavia pienvesiä, vanhan metsän kuvioita, perinnemaisemia tai perinnebiotooppeja eikä myöskään uhanalaisia lintu- tai luontodirektiivin lajistoa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen 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, Kuivalahden pt 051-895-1-2779 ja Eurajoki-Nakkila mt 51-895-0-2170). Kiinteistön Heinilä 051-409-2-500 keskellä on yksityisessä omistuksessa oleva kiinteistö Vihervaara 051-409-2-848. Alueen pohjoisosassa 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. Alueen eteläosassa on kahdesta yksityisessä omistuksessa olevasta kiinteistöstä (051-409-2-51 ja 051-409-2-103) osa mukana kaava-alueessa sekä osa yhteisestä vesialueesta (51-876-14-0).



Kuva: Suunnittelualueen kiinteistöt. Suunnittelualue sinisellä.



Kuva: Suunnittelualueen ja sen ympäristön kiinteistöjako.

3.1.5 Pohjakartta

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

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaavoitustilanne

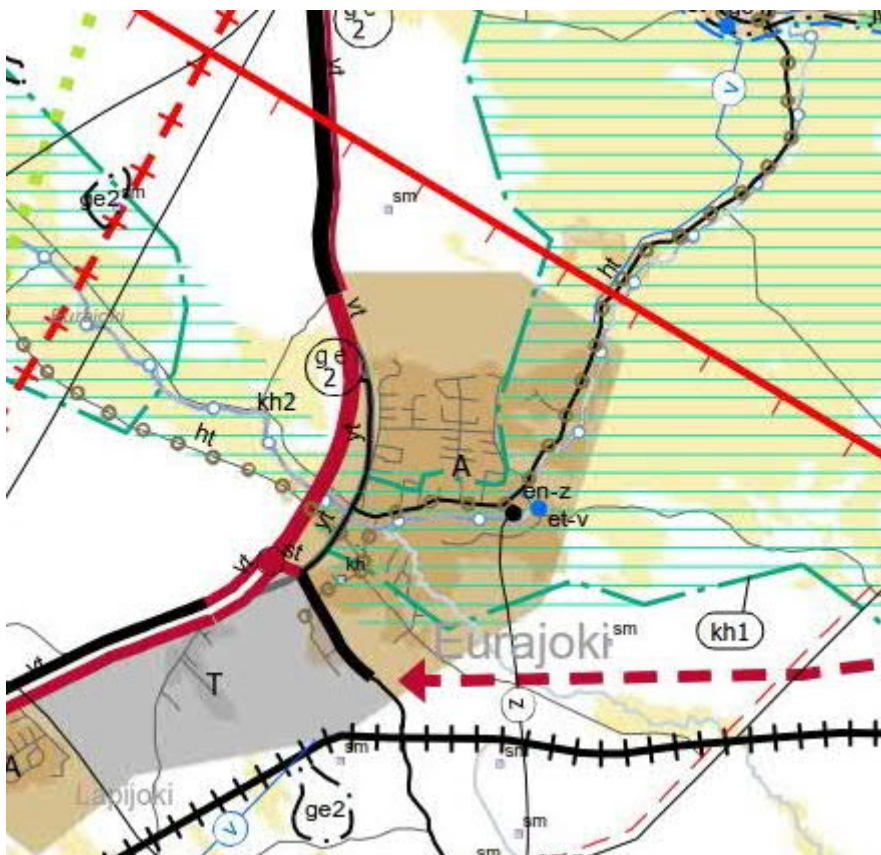
Maakuntakaavoitus

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

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

Maakuntakaavassa 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 tärkeän 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 vaihemaakunta-kaava 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) kaavamerkinnot ja määräykset.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 teemana on energiantuotanto; turve, bioenergia, tuulivoimatuotanto ja aurinkoenergia. Muita teemoja ovat soiden moninaiskäyttö (kasviturve, soiden suojele 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

A	<p>TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE</p>	<p><i>Suunnittelumääräys</i></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>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, korkeatasoisilla alueilla, 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 sieto 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):

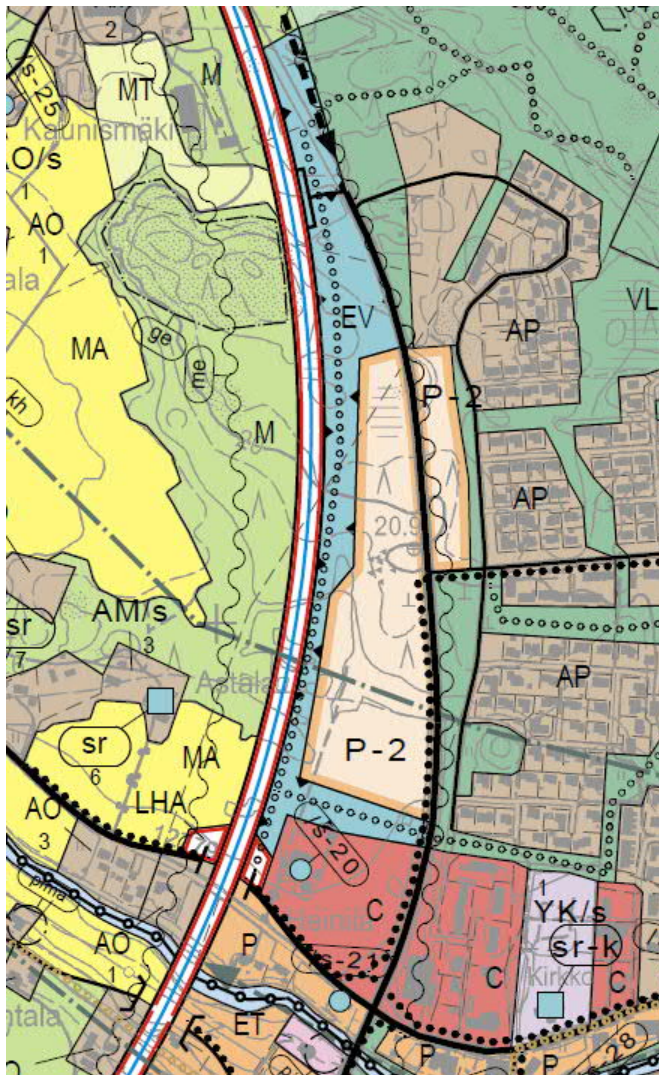
Porin kaupan alueet (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 280 000 k-m²
 Rauman kaupan alueet (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 113 000 k-m²
 Huittisten kaupan alueet (KM) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 58 000 k-m²
 Harjavallan tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke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

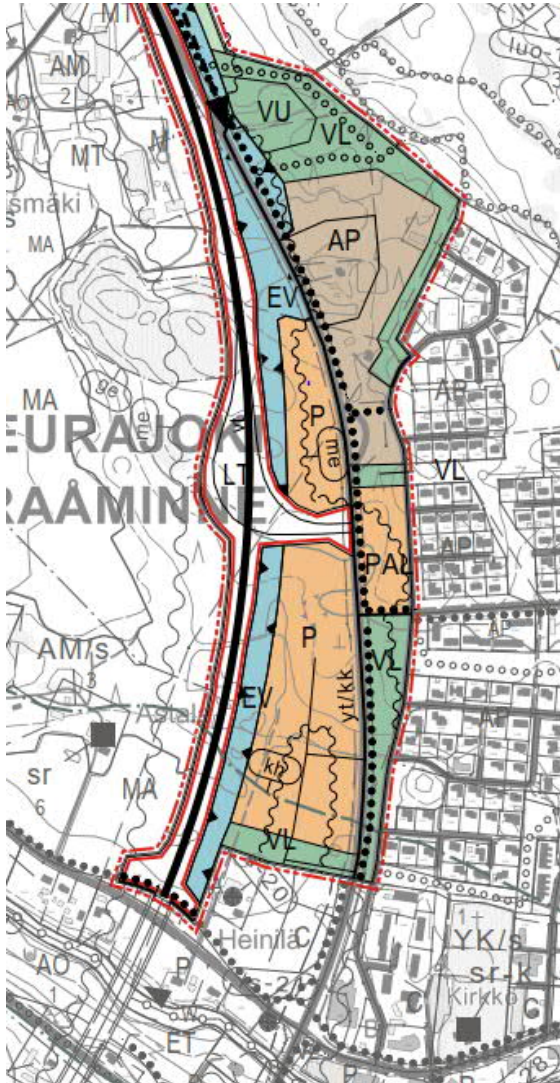
Yleiskaavan mukainen keskustan kevyen liikenteen reitistö ulottuu suunnittelualueelle.

Suunnittelualan 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**.

Suunnittelualan 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 yhdystienä / kokoojajatkuna. Yleiskaavassa on osoitettu valtatie 8:n melualue.

Valtatien tiesuunnitelman 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) suunnittelualan pohjoisosaan, keskiosaan palvelujen sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue (PAL). Eteläosa on lähivirkistysaluetta (VL).

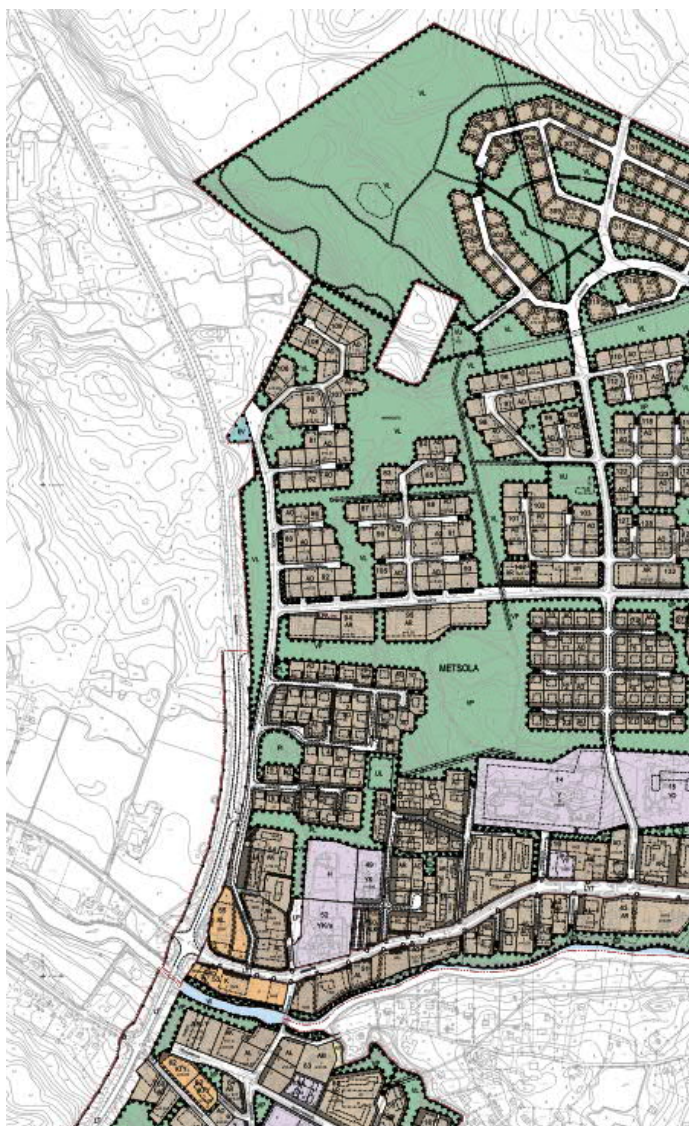
Yleiskaavan mukainen keskustan kevyen liikenteen reitistö ja ulkoilureitistö ulottuu suunnittelualueelle.

Suunnittelualan eteläosa kuuluu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueeseen (kh).

Asemakaavoitus

Suunnittelualue sijoittuu Eurajoen keskustan asemakaavoitetun alueen reunaan. Suunnittelualue liittyy osaksi keskustan asemaavoitettua 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.

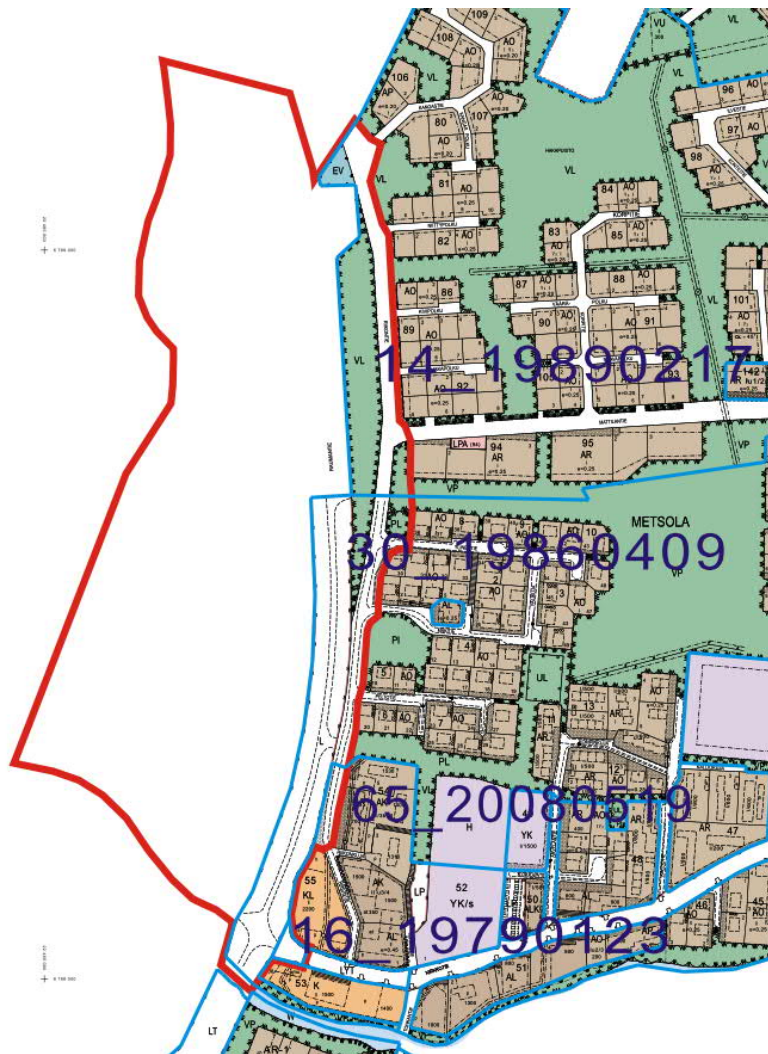
Alla olevissa kuvissa on esitetty voimassa olevien asemakaavojen tilanne sekä suunnittelualan alustava rajaus.



Kuva: Ote asemakaavayhdistelmästä.



Kuva: Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen alustava rajaus punaisella.



Kuva: Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen alustava rajaus punaisella. Sinisillä viivoilla voimassa olevien asemakaavojen alueet. Violetillä tekstillä voimassa olevien kaavojen kaavanumero ja hyväksymis- / vahvistuspäivämäärä.

3.2.2 Selvitykset

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 tiesuunniteluun 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.

Luontoselvitys

Eurajoen keskustan kohdalla on tehty luontoarvojen perusselvitys 2009 liittyen valtatie 8:n oikaisemiseen. (Valtatie 8 uuden linjauksen luontoarvojen perusselvitys Eurajoen taajaman länsipuolella, Suomen Luontotieto Oy, Jyrki Oja, Satu Oja, 41/2009)

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

Alueelle on voimassa olevan osayleiskaavan laadintaan liittyen tehty luontoselvitys vuonna 2009 (Eurajoen keskustan ja Lapijoen osayleiskaava-alueen luontoarvojen perusselvitys, Suomen Luontotieto Oy, Jyrki Oja, Satu Oja, 25/2009).

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)

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)

Kaupallinen selvitys

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 laadittaessa on tehty kaupan palveluverkkoselvitys sekä Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksen päivitys.

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. Toimijan tekemä kaupallinen selvitys laitetaan kaavaseostuksen liitteeksi viranomaisversioon.

Liite 7: Kaupallinen selvitys (viranomaisaineistossa)

Liikenneselvitys

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

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

Rakennettu ympäristö, maisema, muinaismuistot

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

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

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

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

3.2.3 Rakennusjärjestys

1.1.2017 tapahtuneen kuntaliitoksen vuoksi Luvian ja Eurajoen kuntien rakennusjärjestykset kumottiin. Eurajoen kunnanvaltuuston 6.3.2017 hyväksymä Eurajoen uusi rakennusjärjestys tuli voimaan 13.4.2017. Rakennusjärjestyksen sisältö perustuu maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntöön (MRL 14, 15 § ja MRA 6 §). Voimassa olevan rakennusjärjestyksen uudistus on tarkoitus toteuttaa vuonna 2021.

3.2.4 Rakennuskiellot

Suunnittelualueeseen ei kohdistu rakennuskielloja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

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.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Kunta on päättänyt kaavahankkeen valmistelun aloittamisesta kesällä 2018.

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).

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 yleiskaa-
van mukainen keskustatoimintojen alue (C).

Kaavan laadinnan osalta jäätin odottamaan valtatie 8:n tiesuunnitelmien etenemistä. Kaavan laadintaa jatkettiin syyskuussa 2020. Tällöin laajennettiin suunnittelualuetta tiesuunnitelmien ja kunnan alustavien tavoitteiden pohjalta syksyllä 2018 tehdyn esisuunnitelman ja maankäyttöluonnoksen mukaiseksi.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 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 viemäröinti
- Sähkö- ja puhelinyhtiöt

Yhteisöt ja yhdistykset

Osallisten luettelo täydennetään tarpeen mukaan.

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin kunnan ilmoitustaululla ja kunnan virallisissa ilmoituslehdissä sekä kunnan internet -sivuilla 7.4.2021.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kunnan viranomaisten kanssa käytyjen keskusteluiden ja neuvottelun perusteella on laadittu alueelle alustava maankäyttöluonnos. Ko. luonnoksen perusteella on keskusteltu kunnan viranomaisten kanssa. Tämän neuvottelun perusteella on laadittu alustava kaavaluonnos. Alustavan kaavaluonnoksen perusteella on keskusteltu liikennealueisiin ja liikennejärjestelyihin liittyen viranomaisten ja valtatie 8:n tiesuunnittelijan kanssa 17.12.2018 pidetyssä neuvottelussa (neuvottelu; Vt8 parantaminen Eurajoen keskustan kohdalla, tiesuunnitelma, Hankeryhmän kokous nro 2).

Kunnanjohtaja on käynyt neuvotteluita Eurajoelle sijoittumista harkitsevan yrityksen kanssa. Kunnanhallitus on käsitellyt asiaa syyskuussa 2018.

Kunnan ja ELY -keskuksen viranomaiset ovat keskustelleet kaavahankkeesta kunnan ja ELY -keskuksen välisessä kehittämiskeskustelussa joulukuussa 2018.

Aloituvaiheen 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 etenemistä. Kaavan laadintaa jatkettiin syyskuussa 2020. Tällöin laajennettiin suunnittelualueetta tiesuunnitelmien ja kunnan alustavien tavoitteiden pohjalta syksyllä 2018 tehdyn esisuunnitelman ja maankäyttöluonnoksen mukaiseksi.

Kunnanhallitus päätti kaavan vireille tulosta 30.3.2021 § 83. Samalla kunta päätti asettaa asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 30.6.2021 - 13.7.2021.

Kaavaehdotus laadittiin saatujen lausuntojen perusteella.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Alustavan kaavaluonnoksen perusteella on keskusteltu liikennealueisiin ja liikennejärjestelyihin liittyen viranomaisten ja valtatie 8:n tiesuunnittelijan kanssa 17.12.2018 pidetyssä neuvottelussa (neuvottelu; Vt8 parantaminen Eurajoen keskustan kohdalla, tiesuunnitelma, Hankeryhmän kokous nro 2).

Kunnan ja ELY -keskuksen viranomaiset ovat keskustelleet kaavahankkeesta kunnan ja ELY -keskuksen välisessä kehittämiskeskustelussa joulukuussa 2018.

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu (ELY -keskus, Satakuntaliitto, Satakunnan museo, kunta, kaavan laatija) pidettiin 27.2.2019. Tässä vaiheessa suunnittelualueena oli yleiskaavan mukainen keskustatoimintojen alue (C).

Liite 8: Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio.

Valtatie 8:n tiesuunnitelman mukaisten liikennealueiden hallinnollisia järjestelyitä on selvitetty sähköpostikirjeenvaihdolla toukokuussa 2021.

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

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

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot. Lausunnot käsitellään ja niihin laaditaan vastineet. Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu.

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

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat maankäytön 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 risteuksen luoteispuolelle. Kaavan tavoitteena on osoittaa Auvintien ja valtatie 8:n risteuksen 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 kaavara-
jausta laajemmin.

Kaavatyössä huomioidaan alueen sijainti maakunnallisesti merkittävässä
kulttuuriympäristössä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavoitus

Kaava tukeutuu voimassa olevaan Satakunnan maakuntakaavaan, jossa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A). Alue sisältyy myös aluerajaukseen: maakun-
nallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (kh2).

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:ssa 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 vaativan erikoistavaran kaupan sijainti. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 perustuu Satakunnan maakuntakaavan palveluverkkoon ja seudullisesti merkittävien paljon tilaa vaativien erikoistavaran kauppojen sijainti osoitetaan kehittämisperiaatmerkinnällä.

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):

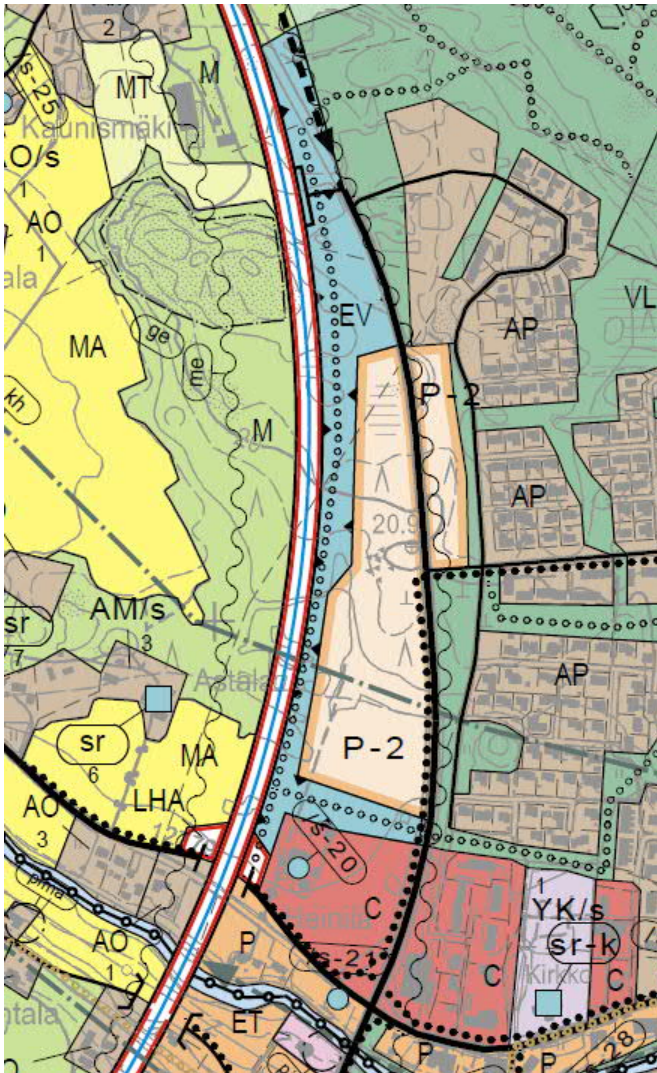
Porin kaupan alueet (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 280 000 k-m²
 Rauman kaupan alueet (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 113 000 k-m²
 Huittisten kaupan alueet (KM) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 58 000 k-m²
 Harjavallan tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke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

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

Yleiskaavoitus

Suunnittelualaue 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**.

Asemakaavoituksessa huomioitavia ko. yleiskaavan asioita ovat mm. seuraavat asiat:

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

Yleiskaavassa on osoitettu valtatie 8:n melualue.

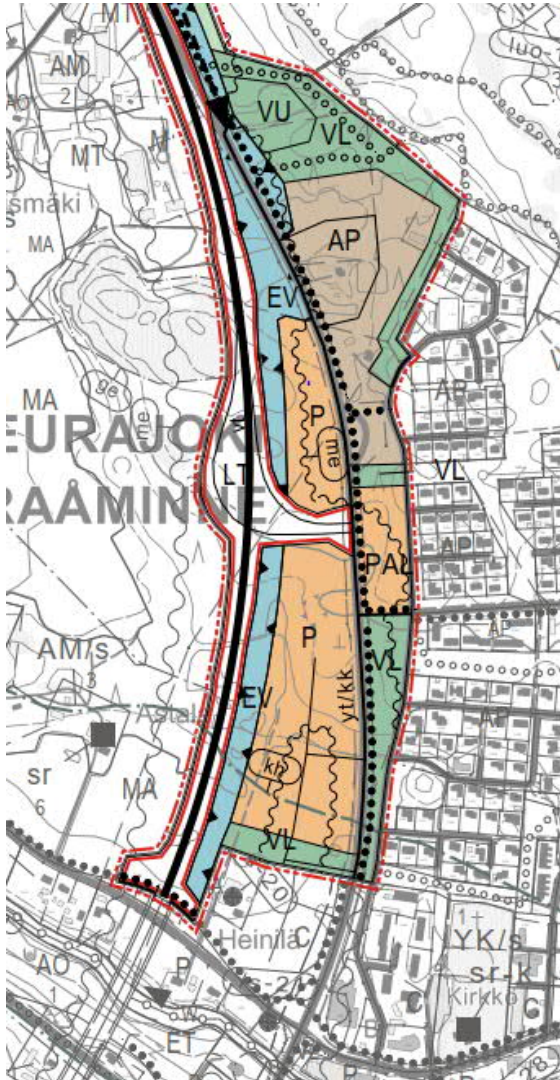
Yleiskaavan mukainen keskustan kevyen liikenteen reitistö ulottuu suunnittelualueelle.

Suunnittelualan 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).

Suunnitteluala kuuluu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueeseen (kh).

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



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

Asemakaavoituksessa huomioitavia ko. yleiskaavan asioita ovat mm. seuraavat asiat:

Suunnittelualan 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 yhdystienä / kokoojaka-tuna. 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) suunnittelualan pohjoisosaan, keskiosaan palvelujen sekä asuin-, liike- ja toimistora-kennusten 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 asemaavoitettua 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.

Valtatie 8 siirtäminen

Suunnitteluala sijaitsee Eurajoen keskustan ja valtatie 8:n länsipuolella. 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.

Valtatie 8 parantamishankkeeseen liittyen on tehty yleissuunnitelma, joka on hyväksytty 2016. Tiesuunnitelman laatiminen on käynnistynyt syksyllä 2018. Tiesuunnitelma on valmistunut ja se on hyväksytty 7.4.2021. Hankkeen rakentaminen tapahtuu vuosien 2021-22 aikana.

Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet

Suunnitteluala sijaitsee Eurajoen keskustan ja valtatie 8:n länsipuolella. 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.

Kaava-alueesta merkittävä osa on kunnan omistuksessa.

Liikenne

Itäpuolella alue rajautuu valtatie 8:aan ja Eurajoen keskustaan, etelässä maantiehen 12779 (Auvintie).

Valtatie 8 parantamishankkeeseen liittyen on tehty yleissuunnitelma, joka on hyväksytty 2016. Tiesuunnitelman laatiminen on käynnistynyt syksyllä 2018. Tiesuunnitelma on valmistunut ja se on hyväksytty 7.4.2021. Hankkeen rakentaminen tapahtuu vuosien 2021-22 aikana. Tiesuunnitelman mukaiset uudet tiejärjestelyt mahdollistavat Eurajoen keskustarakenteen kehittämisen nykyisen valtatievarressa.

Valtatie 8 tiesuunnitelman, olemassa olevan liikenneverkon muutosten, laadittavan asemakaavan mukaisen liikenneverkon sekä alustavan maankäyttöluonnoksen tuoman liikennemäärien ja liikennejärjestelyiden huomioiminen asemakaavan laadinnassa on merkittävä asia.

Alueen kaakkoisnurkasta alkaa keskustan suuntaan Kirkkotie. Kirkkotieltä lähtee Riikontie pitkin suunnittelualan itäreunaa. Nykyisen valtatie 8:n muutos tiesuunnitelmien mukaan

kaduksi mahdollistaa Riikontien ja sen varren asuinalueiden rauhoittamisen läpikulkevalta liikenteeltä.

Luonto ja maisema

Alueen eteläosan rakentamattomat osat ovat viljelyskäytössä olevaa peltoa. Pohjois-osassa aluetta on metsämaata. Luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot huomioidaan kaavan laadinnassa.

4.4.2 Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet

Kunta on päättänyt kaavahankkeen valmistelun aloittamisesta kesällä 2018.

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

Esisuunnitelman pohjalta käynnistettiin alustavan kaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta marraskuussa 2018.

Aloituvaiheen 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 etenemistä.

Kaavan laadintaa jatkettiin syyskuussa 2020. Tällöin laajennettiin suunnittelualueutta tiesuunnitelmien ja kunnan alustavien tavoitteiden pohjalta syksyllä 2018 tehdyn esisuunnitelman ja maankäyttöluonnoksen mukaiseksi.

Kaavaehdotusta laadittaessa tehtiin kaavan laadinnan tueksi kaupallinen selvitys KM - tontille tulevan toimijan toimesta. Selvityksen perusteella voidaan todeta yleisesti Eurajoen kaupan palveluihin liittyen, että Eurajoen keskustan palvelut ovat riittämättömät ja ostovoiman siirtymä on nykyiselläänkin iso. Kunnalla ei ole tarjota tontteja palveluiden kehittämiseen liittyvään tarpeeseen. Nyt laadittava kaava vastaa kunnan tavoitteeseen kehittää Eurajoen keskustan kaupallisia palveluita.

[Täydentyä kaavan laadinnan edetessä tarpeen mukaan.](#)

4.4.3 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.

Kaavaehdotusta laadittaessa tehtiin kaavan laadinnan tueksi kaupallinen selvitys KM -ton-tille tulevan toimijan toimesta. Sen perusteella voidaan arvioida, että kaavan mukaisilla kaupan palveluilla ei ole seudullista merkitystä.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kunta on päättänyt kaavahankkeen valmistelun aloittamisesta kesällä 2018.

Syys- lokakuussa 2018 tehtiin esisuunnittelu asemakaavoituksen ja alueen kehittämisen pohjaksi. Maankäyttöluonnos pohjautui voimassa olevaan yleiskaavaan ja sen hetkiseen valtatie tiesuunnitelmaan.



Kuva: Maankäyttöluonnos ja valtatie 8:n parantamisen suunnitelmakartta.

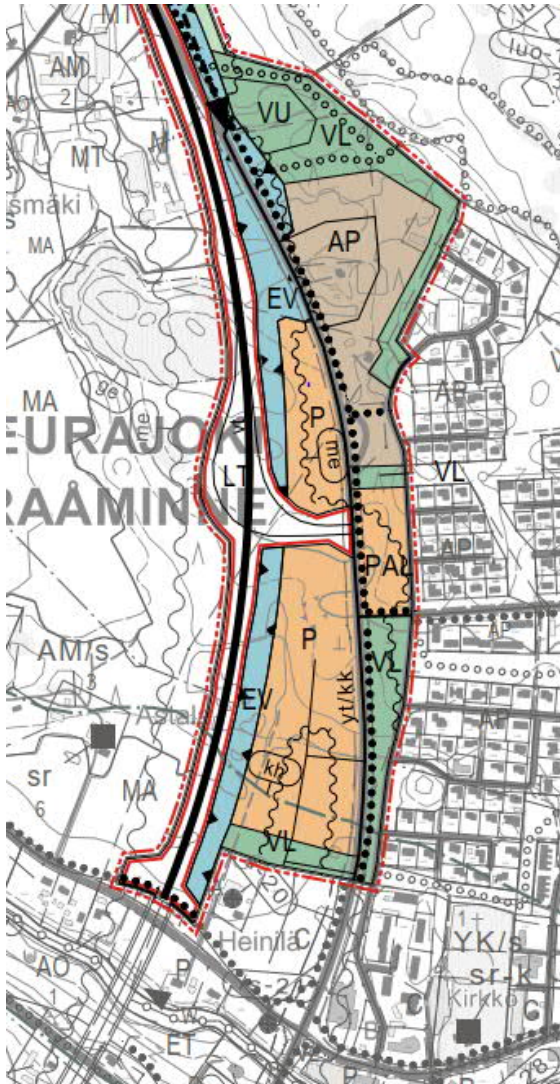
Kaavan laadinta on lähtenyt liikkeelle niin, että tavoitteena oli laatia tarve ja aikataulu sekä valtatie 8:n suunnittelun tilanne huomioiden asemakaava kiinteistön Heinilä 051-409-2-500 eteläosaan Auvintien ja valtatie 8:n risteuksen luoteispuolelle. Kaavan tavoitteena oli osoittaa Auvintien ja valtatie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



Kuva: Kaavaluonnos, joka laadittiin voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle keskustatointojen alueelle.

Em. kaavaluonnoksen perusteella pidettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (ELY - keskus, Satakuntaliitto, Satakunnan museo, kunta, kaavan laatija) 27.2.2019. Neuvottelun jälkeen kaavan laadinnan osalta jäätin odottamaan valtatie 8:n tiesuunnitelmien etenemistä.

Tiesuunnitelmaan ja sen hyväksymiseen liittyen tuli tarpeelliseksi muuttaa alueella voimassa olevaa yleiskaavaa. Tiesuunnitelmien lisäksi yleiskaavan muutoksessa otettiin huomioon kunnan asettamat tavoitteet keskustan kehittämiseksi.



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

Em. yleiskaavaratkaisun, tiesuunnitelman mukaisten tie- ja katujärjestelyiden, suunnittelualueen sijainnin sekä kunnan keskustan kehittämistavoitteiden pohjalta on muodostunut tavoitteeksi osoittaa suunnittelualueelle liikerakennusten tontteja kuten kaavan tavoitteissa on kuvattu.

4.6 MIELIPITEIDEN HUOMIOIMINEN

4.6.1 Valmisteluvaihe

27.2.2019 pidetyssä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa todettiin mm. seuraavia kaavaluonnoksen laadinnassa huomioituja asioita:

Vaihemaakuntakaava 2:n ehdotuksessa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan koon alaraja on nostettu 4000 kem²:iin. Tämä koko perustuu maankäyttö- ja rakennuslain muutokseen, jonka mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ehdotuksessa asemakaavan suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräyksen mukaan uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä saa sijoittaa taajamatoimintojen alueelle silloin kun yksiköt ovat merkityksellään paikallisia.

Kaavatyössä pitää miettiä, onko tarve kaupan palveluverkon tarkastelulle. Kaavassa tulee arvioida vaikutuksia kaupan ostovoiman siirtymiselle sekä ylikunnalliset vaikutukset.

Kaavatyössä tulee huomioida alueen sijainti maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Alueen näkymiseen ja rakentamisen vaikutuksiin laajassa maisemakuvassa tulee kiinnittää huomiota. Vaikutusten arvioimiseksi on tehtävä maisemallinen tarkastelu. Kirkon sijainti maisemassa on keskeinen.

Kaavassa tulee ohjata toimintojen sijoittelua (pihat, pysäköinti, rakennukset) maisemaseikat huomioiden. Kaavamerkinnoin tai määräyksin tulisi ohjata rakentamisen tapaa ja mm. mainostornien toteuttamista.

Liikenteen meluennusteet tulee huomioida alueiden käytössä ja arvioida niiden vaikutukset.

Alueen luontoa koskeva lähtötilanne on hyvä tarkastella. Viheralueiden ja suojaviheralueiden suhde sekä kevyen liikenteen toimivuus tulee ottaa huomioon.

Alueen liikenneverkosto ja kevyen liikenteen reitit tulee miettiä kaavarajausta hieman laajemmin. Nykyinen valtatie 8 voidaan osoittaa LT-alueeksi ohikulkutien pohjoisen eritasoliittymän risteysjärjestelyjen ja liityntäväylien tarkentuessa.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan Auvintien tiealue tulisi kaavoittaa kaduksi, koska se ei palvele pitkämatkaista liikennettä. Vt 8:n risteykseen tulee tällöin osoittaa liittymänuoli Auvintielle. Vapautuva tiealue voidaan liittää katualueen lisäksi esim. viereisiin okt-tontteihin tai osoittaa muuhun kunnalle siirtyvään käyttöön.

Liikenteen meluvaikutuksissa tulee huomioida tulevaisuuden ennustetilanne.

Valmisteluvaiheen aineistosta (kaavaluonnos) pyydettiin viranomaislausunnot. Lausuntoihin on laadittu kaavan laatijan vastineet.

Liite 9: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)

4.6.2 Ehdotusvaihe

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

Kaavaehdotusta laadittaessa tehtiin kaupan palveluihin liittyvä selvitys alueelle tulevan toimijan toimesta.

[Täydentyä kaavan laadinnan edetessä.](#)

Liite __: Ehdotusvaiheen kaavan laatijan vastine.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA SEN PERUSTELUT

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaava-alue sijoittuu Eurajoen keskustan asemakaavoitetun alueen reunaan. Asemakaavaa liittyy osaksi keskustan asemaavoitettua aluetta laajentaen sitä.

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 keskeinen osa tätä keskustarakenteen kehittämistä.

Valtatie 8 parantamishankkeeseen liittyen on tehty yleissuunnitelma, joka on hyväksytty 2016. Tiesuunnitelman laatiminen on käynnistynyt syksyllä 2018. Tiesuunnitelma on valmistunut ja se on hyväksytty 7.4.2021. Hankkeen rakentaminen tapahtuu vuosien 2021-22 aikana. Asemakaava on laadittu tiesuunnitelmat huomioiden.

Kaava-alue sijoittuu suurimmaksi osaksi Eurajoen kunnan omistuksessa olevalle kiinteistölle Heinilä 051-409-2-500. Kiinteistö ulottuu Auvintiestä pohjoiseen pitkin valtatievarrtta. Kiinteistön osalta kaava perustuu kunnan tavoitteisiin liittyen keskustan kehittämiseksi. Keskustan asemakaavan muutoksen ja laajentamisen länteen mahdollistaa valtatievarrtta siirtoa länteen Eurajoen keskustan kohdalla sekä siirtoon liittyvät muut tiejärjestelyt.

Kunnan asettamien yleisten tulevaisuuden tavoitteiden ja kaavallisten tavoitteiden perusteella kaavalla osoitetaan nykyisen keskustan ja valtatie 8:n viereen sekä tiesuunnitelman mukaisen tulevan valtatie 8:n eritasoliittymän läheisyyteen liikerakennusten kortteli, jolle saa sijoittaa enintään 5 000 k-m²:n vähittäiskaupan suuryksikön. Lähtökohtana on, että em. suuruinen kauppa ei ole MRL:n mukainen merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kaavaratkaisu perustuu alueelle tulevan toimijan suunnitelmiin.

Vähittäiskaupan tontin pohjoispuolelle ja tiesuunnitelman mukaisen Eurajoen keskustan pohjoisen eritasoliittymän väliin on osoitettu kaavassa liikerakennusten korttelialue, joka osaltaan mahdollistaa Eurajoen palveluiden lisääntymisen ja kehittämisen.

Alueen koillisosaan nykyisen valtatievarrtta ja omakotitaloalueen väliin on osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialue. Tämän korttelin rakennukset toimivat em. omakotitaloalueen suojaan uuden valtatievarrtta eritasoliittymään nähden.

Nykyinen valtatie 8:n on osoitettu tiesuunnitelman mukaisten järjestelyiden perusteella katuna Kirkkotiestä pohjoiseen. Tämän johdosta liittymät kaavan mukaisille liikerakennusten tonteille on osoitettu nykyiseltä valtatievarrtta.

Alueen liittyminen tie- ja katuverkkoon perustuu valtatie 8:n tiesuunnitelmaan ja saatuihin viranomaiskommenteihin sekä -lausuntoihin. Maantienä on osoitettu tiesuunnitelman mukaisesti tuleva valtatie 8:n alue sekä nykyisen valtatievarrtta, Kirkkotien ja Auvintien risteysalue. Kaava-alueen nykyinen valtatie 8:n alue on osoitettu katualueena, josta tulee tulevaisuudessa yksi keskusta-alueen kokoojakatu. Tämän ratkaisun johdosta on nykyinen keskustan kokoojakatuna toimiva Riikontie katkaistu. Nykyistä Mattilantietä on jatkettu nykyiselle valtatievarrtta. Lisäksi Auvintie on soitettu katuna, joka alittaa uuden valtatievarrtta.

Alueen etelä- ja kaakkoisosaan rakennetaan kevyenliikenteen verkostoa valtatie 8:n tiesuunnitelman mukaisesti niin, että ne liittyvät nykyiseen Auvintien, Kirkkotien ja Riikontien kevyenliikenteen verkkoon. Lisäksi tiesuunnitelmassa on suunniteltu kevyenliikenteen

väylä Mattilantien jatkeelle Riikontien ja nykyisen valtatieväliin. Nykyisen valtatieväliin muuttaminen kaduksi mahdollistaa kevyenliikenteen väylän rakentamisen kaavan mukaisille liikekorttelin tonteille.

Kaava-alueen itäosaan on soitettu lähivirkistysaluetta, jotka liittyvät keskustan alueen kaavoituksen mukaisiin oleviin lähivirkistysalueisiin. Liiketonttien ja Heinilän tilan väliin on osoitettu kapea lähivirkistysvyöhyke.

Kulttuurihistoriallisesti arvokas Heinilän tila on osoitettu maatilatalouskeskuksena, niin että sen kulttuurihistoriallinen arvo on huomioitu kaavamerkinnöin. Uuden valtatieväliin vierialueille on osoitettu suojaviheralueet.

KM – ja KL -tonttien rakennusalat on osoitettu niin, että rakentaminen tapahtuisi tonttien uuden valtatieväliin puoleiseen reunaan. Kaavamääräyksissä todetaan, että alueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota laadukkaan julkiskuvan toteuttamiseen ympäröivien teiden ja väylien suuntaan niin, että ne sopivat ympäristön rakentamiseen. Ko. tonttien paikoitukset tulevat nykyisen valtatieväliin puoleisiin tonttien reunoihin. Kunnan ja tonttien toimijoiden huolellisella katualueiden ja tonttien suunnittelulla sekä toteutuksella saadaan hyvin nykyiseen keskustaan liittyvä ja vetovoimainen alue, jolle on hyvät ja turvalliset liikenneyhteydet.

5.1.1 Mitoitus

KM -liikerakennusten tontin mitoitus perustuu alueelle tulossa olevan toimijan tarpeisiin ja suunnitelmiin sekä selvityksiin tontille tulevasta liikerakentamisen koosta ja rakennusoi-keuden tarpeesta. Tontin osalta kaavaratkaisu perustuu kaavan laadinnan aikana ko. toi-mijan kanssa käytyihin neuvotteluihin.

KL -liikerakennusten tontin mitoituksen lähtökohtana on ollut kunnan tavoite keskustan laajentamiselle ja kehittämiselle, jonka valtatieväliin siirto ja parantaminen mahdollistaa. Li-säksi lähtökohtana on ollut pyrkiä tonttitarjonnalla vastaamaan kunnan asukkaiden osto-voiman ja nykyisen ostovoiman siirtymisen osoittavaan kaupan ja palveluiden lisätilan tar-peeseen Eurojoella.

AL -tontin osoittamisen lähtökohtana on ollut, että nykyisen valtatieväliin muuttuessa kaduksi, siitä tulee osa keskustan kokoojakatuverkkoa, jolloin sen varteen on osoitettu kunnan ta-voitteiden mukaisesti rakentamista, jolla mahdollistetaan keskusta-asuminen ja liiketo-i-minta. Uusia asukkaita alueelle tulee joihinkin kymmeniä.

Liite 8: Asemakaavan seurantalomake

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTTAMINEN

Kaava-alue liittyy Eurajoen keskustaan. Kaava mahdollistaa toteutuessaan palveluiden ja työpaikkojen muodostumisen keskustaan ja näin ollen alue mahdollistaa keskustan kehit-tämisen. Kaava tiivistää yhdyskuntarakennetta sijoittamalla osaksi keskustaa.

Kaavan laadinta, sen ajoitus ja tavoitteet perustuvat valtatieväliin siirtoon, joka tehdään tie-suunnitelmien mukaisesti. Tiesuunnitelman ratkaisut parantavat liikenteen osalta keskus-tan ympäristön laatua. Valtatieväliin liikennejärjestelyiden myötä voidaan kehittää myös ra-kentamisen ja katuverkoston osalta keskustaa ja tähän vastataan tällä asemakaavalla. Kaava mahdollistaa mm nykyisen valtatieväliin muuttamisen kaduksi. Tämä mahdollistaa ny-kyisen valtatieväliin liittäminen osaksi keskustan katuverkkoa.

Kaavaratkaisu osaltaan mahdollistaa kevyen liikenteen verkoston rakentamisen niin, että kaavan toteutumisen myötä alueelle tuleville kauppa- ja työpaikoille pääsee sujuvasti ja turvallisesti kävellen tai pyörällä. Kaava mahdollistaa myös kevyen liikenteen väylän rakentamisen nykyisen valtatie varteen.

Kaava mahdollistaa kaupan alan palveluiden parantumisen Eurajoelle. Tämä tarkoittaa, että kuntalaisten ei tarvitse hakea ko. palveluita muualta kunnan ulkopuolelta. Näin ollen liikenne ympäristökuntiin vähenee tältä osin. Kaavan toteutumisen myötä tulevilla kaupallisilla palveluilla ei ole seudullista merkitystä. Näin ollen alueelle ei suuntaudu lisää liikennettä ympäristökunnista. Jos Eurajoen keskustan kaupallisia palveluita ei kehitetä, kuntalaisten ostovoiman ja palveluiden tarpeen kasvaessa, kasvaa nykyiselläänkin suuri ostovoiman siirtymä edelleen. Tämä lisää liikennettä Eurajoelta naapurikuntiin asiointimatkojen muodossa.

Kaava sijoittuu alueelle, jossa ei ole erityisiä luontoarvoja.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialueena (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön on osoitettu yksi kortteli, jossa on yksi (1) tontti. Liikerakennusten korttelialuetta on yhteensä 2.5717ha, joka on 27,5 % kaava-alueen pinta-alasta. Tonttitehokkuus on 0,19.

Tontin suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennusoikeus on 5 000 k-m².

Korttelialueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 3 900 k-m².

Kaavaratkaisu perustuu alueelle tulevan toimijan suunnitelmiin ja selvityksiin mm. rakennusoikeuden, rakennusalan osoittamisen, paikoitusalueen, huoltoliikenteen ja tonttiliittymien suhteen. Rakennusoikeuden jakaantuminen eri kaupan alan palveluihin tapahtuu alueelle tulevan toimijan suunnitelmien mukaisesti.

Korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä yleiselle jalankululle varattuja valokatteisia tiloja ja niihin liittyviä yhdyskäytäviä, pysäköintitiloja, väestönsuojia, varastotiloja, teknisiä tiloja, huoltoliikenneväyliä sekä yhdyskuntateknisen huollon tiloja.

Korttelin rakennuksiin saa sijoittaa sähkönjakelumuuntamon ja tietoliikennekeskuksen.

Liikerakennusten korttelialueena (KL) on osoitettu yhteen kortteliin yksi (1) tontti. Liikerakennuksen tontin koko on yhteensä 6.7959 hehtaaria, joka on 72,6 % kaava-alueen pinta-alasta.

Tontin suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku (e) on 0,20. Näin ollen rakennusoikeutta on yhteensä 13 592 k-m².

Korttelin muodostamisen periaatteena on kunnan tavoitteiden mukaisesti osoittaa keskustan alueelle rakentamisen aluetta kaupan toimijoille. Tontin muodostus tapahtuu toimijoiden tarpeiden mukaisesti.

Korttelialueen saa jakaa rakennuspaikoiksi. Tällöin on huolehdittava ja sallittava rakennuspaikkojen yhteisjärjestely asemakaavassa osoitettujen huoltoajoyhteyksien järjestämiseksi. Rakennuspaikan rajalla voi jättää palomuurin rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävien järjestelyin. Korttelin rakennuksiin saa sijoittaa sähköjakelumuuntamon ja tietoliikennekeskuksen.

Korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä yleiselle jalankululle varattuja valokatteisia tiloja ja niihin liittyviä yhdyskäytäviä, pysäköintitiloja, väestönsuojia, varastotiloja, teknisiä tiloja, huoltoliikenneväyliä sekä yhdyskuntateknisen huollon tiloja.

Korttelin rakennuksiin saa sijoittaa sähköjakelumuuntamon ja tietoliikennekeskuksen.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL) on osoitettu yhteen kortteliin yksi (1) tontti. Tontin koko on yhteensä 1.3182 hehtaaria, joka on 3,8 % kaava-alueen pinta-alasta.

Tontin suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku (e) on 0,20. Näin ollen rakennusoikeutta on yhteensä 2 636 k-m².

Maatilan talouskeskusten korttelialueena (AM) on osoitettu yhteen kortteliin yksi (1) tontti. Tontin suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku (e) on 0,25 Tontin koko on yhteensä 0.6047 hehtaaria, joka on 1,8 % kaava-alueen pinta-alasta. Rakennusoikeutta ontilla on em. perustein 1 512 k-m².

5.3.2 Erityisalueet

Suojaviheralueena (EV) on osoitettu alue uuden valtatie varteen tiesuunnitelman ja yleiskaavan perusteella. Erityisalueen pinta-ala on 2.2332 hehtaaria, joka on noin 7.1 % kaava-alueen pinta-alasta.

Alueelle saa sijoittaa valtatie melua estäviä rakenteita tai maavalleja.

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

5.3.3 Virkistysalueet

Lähevirkistysalueena (VL) on osoitettu yhteensä 4.3378 hehtaaria, joka on 13,8 % kaava-alueen pinta-alasta.

Virkistysalueet sijoittuvat suojavyöhykkeeksi Heinilä maatilan talouskeskuksen ympärille sekä nykyisen valtatie varteen liittyen keskustan laajoihin asemaakojen mukaisiin virkistysalueisiin.

5.3.4 Liikenne

Kadut

Katualuetta on osoitettu yhteensä 5.6042 hehtaaria, joka on 17.8 % kaava-alueen pinta-alasta. Katualueiden pituus on yhteensä noin 1300 metriä.

Tiesuunnitelman mukaisesti nykyinen valtatie tiealue on osoitettu katualueena lukuunottamatta tiesuunnitelman mukaista liikenneympyrää (nykyisen valtatie, Auvitie ja Kirkkotien risteys) ja sen ympäristöä. Tämän johdosta kaavan mukaisille liiketonteille saadaan

hyvät kulkuyhteydet. Liittymät voidaan osoittaa suoraan nykyiseltä valtatieltä joka toimii tulevaisuudessa yhtenä tärkeänä keskustan kokoojakatuna. Liittymien paikat ratkaistaan tontille tulevien toimijoiden tarpeiden mukaan. Liittymien paikat tulee kaavamäärysten mukaan esittää ensimmäistä rakennuslupaa haettaessa.

Auvintie on osoitettu katualueena.

Alueen kaakkoisnurkasta alkaa keskustan suuntaan Kirkkotie. Kirkkotieltä lähtee Riikontie pitkin suunnittelualan itäreunaa. Nykyisen valtatie 8:n muutos tiesuunnitelmien mukaan kaduksi mahdollistaa Riikontien ja sen varren asuinalueiden rauhoittamisen läpikulkevalta liikenteeltä. Tämän johdosta vanha Riikontien katualue on jaettu kahteen osaan ja väliin on osoitettu lähivirkistysaluetta, jolla on kevyenliikenteenväylä. **Osa vanhasta Riikontiestä on osoitettu kaavassa uudella kadunnimellä "XX".**

Mattilantien on osoitettu jatkuvan Mattilantien ja Riikontien risteyksestä nykyiselle valtatielle tiesuunnitelman mukaisesti.

Heinilän maatalouskeskukselle on osoitettu katuyhteys Auvintieltä tiesuunnitelman mukaisesti. Kadulta on myös mahdollista järjestää yhteys huoltoliikennettä varten liikerakennusten (KL) tonteille. Tätä kautta ei kuitenkaan ole tarkoitus järjestetä em. liiketonteilla asiakasliikennettä.

Auvintien katualueen ja KM-liikekorttelin välissä olevan liittymäpysäköintialueen (LP) liittymästä on tarkoitus mahdollistaa liittymä KM-korttelin huoltoajoa varten.

Liikennealueet

Maantien alueena (LT) on osoitettu yhteensä 7.8062 hehtaaria, joka on 24,8 % kaava-alueen pinta-alasta. Maantien alueena on osoitettu tiesuunnitelman mukaisesti Kirkkotien, nykyisen valtatie ja Auvintien nykyiseen risteykseen tulevan liikenneympyrän alue ja uusi tiesuunnitelman mukainen valtatie tiealue.

Yleisenä pysäköintialueena (LP) on osoitettu tiesuunnitelman mukaisesti liittymäpysäköintialueeksi varattu alue Auvintien varressa. Alueen pinta-ala on 0.1650 hehtaaria.

Liittyminen tieverkkoon

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

Kaava-alue liittyy olemassa olevaan tieverkkoon nykyisen valtatie kautta. Valtatie siirtymisen ja uusien eritasoliittymien myötä Eurajoen keskusta on hyvin saavutettavissa valtatieltä katsottuna. Keskustasta päin katsottuna alueelle voidaan tulla nykyisten keskustan kokoojakatujen kautta alueen pohjois- ja eteläosaan Mattilantietä ja Kirkkotietä pitkin. Länneestä päin saavuttaessa alueelle tullaan Auvintietä pitkin. Valtatie tiesuunnitelmien toteuttamisen lisäksi ei tarvita isoja liikennejärjestelyitä alueen liittämiseksi Eurajoen nykyisen keskustan tieverkkoon eikä myöskään ko. keskustan tieverkkoon tarvitse tehdä suuria muutoksia.

Nykyisen valtatie katualueelta liikerakennusten korttelialueelle voidaan tehdä liittymät niin, että ne kaikille tonteille ei tarvita omia liittymiä, vaan vähemmällä liittymillä voidaan palvella kaikkia tontteja.

Kevyenliikenteen verkon osalta alue voidaan liittää keskustan liikenneverkkoon Riikontien ja Kirkkotien väylien kautta rakentamalla nykyisen valtatiealueen katualueelle kevyenliikenteen väylä.

Pysäköinti

Liikerakennusten tonttien rakennusalojen ja paikoitusalueen sijoittamisen periaatteena on, että alueella on yhtenäiset paikoitusalueet tonttien nykyisen valtatiealueen puoleisessa reunassa.

KM- ja KL -kortelin rakennuspaikalle ensimmäistä rakennuslupaa haettaessa on esitettävä asemapiirroksella kokonaissuunnitelma rakennuspaikan käyttämisestä. Suunnitelmassa tulee olla esitettynä rakennukset, varastoalueet, autopaikat, ajoliittymät, pihajärjestelyt 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 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 melutasojen 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 melulaskentojen perusteella on kaavassa todettu suojattavaa aluetta koskevat kaavamääräykset. Korttelin 415 asumiseen liittyen on todettu kaavassa valtatiealueen puoleiselle rajalle meluesteen rakentamisen kaavamerkintä. Korttelin 414 melusuojaus on otettu huomioon tiesuunnitelmassa, jonka melusuojauksen rakennelmat on todettu kaavakartalla. Liikerakentamista varten on kaavassa todettu sisämelua koskeva ohjearvo. Lisäksi kaava mahdollistaa tarpeen vaatiessa meluesteiden rakentamisen valtatiealueen varrella olevalle EV -alueelle.

Kevyt liikenne

Kaava-alue sijoittuu välittömästi Eurajoen nykyisen keskustan länsipuolelle. Näin ollen alueelle on luonnollista saapua keskustasta ja sen läheisiltä asuinalueilta kävellen tai pyöräillen.

Kevyenliikenteen verkon osalta alue voidaan liittää keskustan liikenneverkkoon Riikontien ja Kirkkotien väylien kautta rakentamalla nykyisen valtatiealueen katualueelle kevyenliikenteen väylä.

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

Joukkoliikenne

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

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

Kaava-alueen kaakkoisosassa on linja-autopysäkki Kirkkotiellä ja nykyisellä valtatiellä ja nämä pysäkit on todettu myös valtatieen tiesuunnitelmassa. Näiden lisäksi tiesuunnitelmassa on todettu liityntäpysäkki kaava-alueen eteläosaan Auvintielle.

5.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavan laadinnan alussa on käynnistetty myös suunnittelu alueen liittämiseksi olemassa olevaan kunnallistekniseen verkkoon. Tämän perusteella kaavassa on huomioitu, että liikerakennusten tonteille tuodaan kunnallistekniikka kaava-alueen eteläpuolelta Auvintien alta.

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 maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL luku 13 a) sekä vesihuoltolaissa (luku 3 a). Kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään tarvittaessa toimenpiteisiin kunnan hulevesijärjestelmän ja vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkoston toteuttamiseksi tai hulevesien hallitsemiseksi muulla tavoin.

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

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

5.3.6 Suojelu

Kulttuurihistoriallisesti arvokas Heinilän maatilakeskus on todettu kaavassa /s -kaavamerkinällä ja sitä koskevalla kaavamääräyksellä.

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

5.3.7 Muut kaavamääräykset

Tonttijako on ohjeellinen.

KM- ja KL -kortelin rakennuspaikalle ensimmäistä rakennuslupaa haettaessa on esitettävä asemapiirroksella kokonaissuunnitelma rakennuspaikan käyttämisestä. Suunnitelmassa tulee olla esitettynä rakennukset, varastoalueet, autopaikat, ajoliittymät, pihajärjestelyt sekä rakennuspaikan liittyminen kunnallistekniseen verkostoon. Em. alueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota laadukkaan julkiskuvan toteuttamiseen ympäröivien teiden ja väylien suuntaan, jotka sopivat ympäristön rakentamiseen.

KM- ja KL -korttelien 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.

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

KM ja KL -korttelissa mahdolliset ulkovarastointialueet ja ulkomyymälätilat tulee rajata seinillä, aidoilla tai katoksilla, jotka sopivat materiaalien ja värityksen osalta myymälärakennuksen julkisivuun. Aidat tai katokset on rakennettava ennen varastoinnin aloittamista.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

- KM- ja KL -rakennuspaikalla 1 ap/50 liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliometriä kohti.
- AL -rakennuspaikalla vähintään 1 ap jokaista 70 asuintilojen kerrosalaneliometriä kohti.
- AL -rakennuspaikalla vähintään 1 ap jokaista 50 liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliometriä kohti.

Autopaikat tulee sijoittaa KM- ja KL -korttelissa ensisijaisesti Raumantien puoleiselle osalle tonttia.

KM-, KL- ja AL- 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:

- AL -rakennuspaikalla vähintään 1 kpl jokaista 30 asuintilojen kerrosalaneliometriä kohti.
- KM- ja KL -rakennuspaikalla 2,5 kpl/100 liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliometriä kohti.

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 SUHDEN 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:

- Mm. valtatieparantamissuunnitelmien toteutumisen kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan tiestöön ja liitetään kohtuullisin kustannuksin olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon.
- Toteutuessaan kaava lisää työllisyyttä ja parantaa kunnan kaupallisten palvelujen elinvoimaisuutta.
- Alue on Eurajoen nykyisen keskustan välittömässä läheisyydessä ja kaavan sekä valtatieparantamissuunnitelmien toteutumisen myötä merkittävä osa Eurajoen keskustaa.
- Kaava eheyttää yhdyskuntarakennetta myös kaupallisen verkon osalta kytkeytyessään osaksi Eurajoen nykyistä keskustaa.
- Alueella ei ole merkittävää virkistysarvoa. Elinvoimaisen luonnon säilyttäminen on yksi valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite.

5.4.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Kaava tukeutuu voimassa olevaan Satakunnan maakuntakaavaan ja Satakunnan maakuntakaava 2:een. Satakunnan maakuntakaavassa suunnittelualaue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A). Alue sisältyy myös aluerajaukseen: maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (kh2). Satakunnan maakuntakaava 2:ssa käsitellään Satakunnan maakuntakaavassa suunniteltuja kaupan palveluverkkokokysymyksiä 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 kehittämisperiaatemerkinä.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:n kauppaa koskeva suunnittelumääräys ja merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi on todettu, että jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan yksikön koon alaraja on Satakunnan kaikkien kaupan laatujen osalta 4 000 k-m².

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 laadittaessa on tehty kaupan palveluverkkoselvitys sekä Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksen päivitys.

Kaavan tavoitteena on vähittäistavarakaupan palveluverkon parantaminen Eurajoen keskustassa. Em. kaupallisen selvityksen mukaan päivittäistavarakaupan osalta Eurajoella kaksi pientä supermarketia (400-999 k-m²). Tämä tarkoittaa 2977 asukasta / myymälä. Luku on maakunnan korkein. Muita myymälöitä ei ole.

Erikoiskaupan osalta voidaan todeta, että Eurajoella on yhteensä kuusi erikoiskauppaa, joka tarkoittaa 741 asukasta / myymälä. Luku on maakunnan tasolla korkea.

Selvityksen mukaisten vähittäiskaupan myyntilukujen (maakunnan myynti / maakunnan väestö) perusteella Eurajoen asukkaat asioivat muualla. Vähittäiskaupan ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli kunnan palvelutarjonta ei vastaa kysyntää.

KM -tontin toimijan kaupallisessa selvityksessä todetaan päivittäistavarakauppaan ja erikoistavarakauppaan liittyen Eurajoen kunnan asukkaiden ostovoima ja sen kehittyminen tulevaisuudessa. Selvityksessä on myös selvitetty ostovoiman siirtymää. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että kaava vastaa vaihemaakuntakaava 2:n alla todettuihin suunnittelumääräyksiin.

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.

Liite 7: Kaupallinen selvitys (viranomaisaineistossa)

5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavoitukseen

Suunnittelualue sijoittuu kahden osayleiskaavan alueelle. Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen keskustan osayleiskaava (kvalt 1.12.2014) ja oikeusvaikutteinen keskustan osayleiskaavan muutos (kvalt 4.2.2020 §2), joka on tullut voimaan 2.12.2020.

1.12.2014 hyväksytyssä osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu suunnittelualueen eteläosa on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C).

4.2.2020 hyväksytyssä osayleiskaavan muutoksessa kaava-alueen länsipuolella on yleiskaavassa osoitettu valtatie 8:n liikennealueet ja eritasoliittymä ja -risteys sekä henkilöliikenteen terminaalialueiden tilavaraukset merkinnällä LT. Itäpuolella kulkeva valtatie 8 on osoitettu yleiskaavassa yhdystienä / kokoojakatuna. Valtatien tiesuunnitelman 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).

5.4.4 Kaavan suhde muihin asemakaava-alueisiin

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

Valtatien tiesuunnitelmien toteutumisen myötä kaava-alue on merkittävä osa Eurajoen keskustaa. Kaavalla tiivistetään yhdyskuntarakennetta.

Kaava-alue liittyy keskustan katu- ja kevyenliikenteen verkkoon ja kaavan tarjoamat palvelut on helposti saavutettavissa.

Eurajoen liiketonttien tarjonta kasvaa ja monipuolistuu. Kunnan alueella ei ole tarjolla muualla vastaavia liiketontteja. Keskustan kaupallisten palveluiden kehittämisen kannalta katsottuna liiketonttien tarve on merkittävä.

5.4.5 Kaavan suhde muuhun suunnitteluun

Kaavalla muodostuu merkittävä määrä liikerakentamisen 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. Uudet tiejärjestelyt mahdollistavat Eurajoen keskustarakenteen kehittämisen nykyisen valtatie varressa tien jäädessä osaksi alemmaa tieverkkoa tai katuverkkoa. Ko. asemakaava on osa tätä keskustarakenteen kehittämistä.

Nykyisen valtatie muuttuessa kaduksi tulee kunnalle mahdollisuus kehittää vanhasta valtatiestä kunnan ”sisääntuloportti”, joka palvelee katukuvallaan koko kuntaa yhdessä kadunvarren tonttien palveluilla.

5.4.6 Kaavan suhde lainsäädäntöön

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

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.

Tehdyn kaupallisen selvityksen perusteella voidaan todeta, että Eurajoen kunnan asukkaiden ostovoiman, nykyisten keskustan kaupan palveluiden ja ostovoiman siirtymän kannalta katsottuna kaava toteuttaa yleiskaavalle asetettuja em. erityisiä sisältövaatimuksia tarkentaen niitä.

5.5 KAAVAN VAIKUTUKSET

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 palvelurakenteeseen

Vaikutuksista kaupan palveluverkkoon voidaan todeta seuraavaa:

- Kaupan palveluverkon toimivuuden kannalta sijainti on hyvä kaupan sijoituessa osaksi ydinkeskustan palveluita laajentaen keskustan palvelutarjontaa. Kaavan mukainen rakentaminen sijoittuu kehittyvien liikennejärjestelyiden ja olemassa olevan keskustan liikenneverkon yhteyteen.
- Hankkeen toteutuessa Eurajoen kunnan kaupallinen painopiste keskittyy nykyisen valtatie varteen, josta on hyvät yhteydet nykyiseen ydinkeskustaan. Nykyisen valtatie muuttuessa kaduksi sen merkitys kasvaa nykyistä keskustaa ja suunnittelualueetta yhdistävänä linkkinä.
- Kaava-alue kuuluu alueella voimassa olevien oikeusvaikutteisten yleiskaavojen keskustan ja liikerakentamisen alueisiin. Kaavan mukaisten liikerakennusten tonttitarjonnalla vastataan tähän tavoitteeseen tarjoamalla tontteja uusille toimijoille tai olemassa oleville toimijoille.

Kaavaratkaisu perustuu liikerakentamisen osalta siihen, että kaavalla ei muodostu päivittäistavarakaupan tai muun erikoiskaupan keskittymää, jolla olisi seudullista merkitystä. Kaavan osoittama kaupanalan rakentamisen osoittaminen perustuu kunnan asettamiin tavoitteisiin keskustan kehittämiseksi sekä maakuntakaava 2 kaupallisen selvityksen tuloksiin. Selvityksen mukaan Eurajoella on negatiivista ostovoiman siirtymää eli kunnan palvelutarjonta ei vastaa kysyntää. Kaava osaltaan mahdollistaisi vähittäiskaupan (päivittäistavaran kauppa ja erikoiskauppa) palvelutarjonnan laajentamisen ja parantamisen. Näin kuntalaiset ostaisivat enemmän omasta kunnasta. Lisäksi kunnassa on huomattava määrä loma-asukkaita, jotka ostavat palveluita enemmän Eurajoelta kaavan myötä paranevien palveluiden johdosta. Kaavan tuomalla vähittäiskaupalla ei ole vaikutuksia Porin ja

Rauman kaupan kokonaismäärään eikä em. vähittäiskauppa ole sellaista, että sinne tul-taisiin muualta. Näin ollen kaavan mukaisella kaupalla ei ole seudullista merkitystä.

Kunnalla ei ole keskustassa tarjolla tontteja kaupallisen selvityksen osoittamaan tarpee-seen. Esimerkiksi KM -kortteliin tulevalle toimijalle ei ole tarjolla tällä hetkellä tonttia kes-kustasta.

5.5.2 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Valtatien siirtyminen noin 300 metriä länteen antaa toisaalta keskustalle laajentumistilaa, mutta samalla se mahdollistaa nykyisen ydinkeskustan kehittämisen ilman maantieliiken-teen aiheuttamaa häiriötä nykyisellä valtatie linjauksella.

Yhdyskuntarakenne laajenee länteen valtatie siirtymisen myötä. Laajentumisvyöhyke kytkeytyy suoraan nykyiseen keskustaajaman rakenteeseen siten, että nykyinen valtatie toimii sisäisenä pääliikenneväylänä uuden valtatie eritasoliittymään sekä taajaman poh-joisien asuin-, viher- ja ulkoilualueille. Asumisen ja palvelujen sekä vihervestoston laa-jentumissuunnat tukevat nykyistä yhdyskuntarakennetta ja liittyvät siihen hyvin.

Kaava mahdollistaa uusien työpaikkojen muodostumisen lähelle asumista ja muita palve-luita.

Kaava-alue on isolta osaltaan rakentamatonta peltoaluetta. Alue jää valtatie siirron myötä nykyisen valtatie eli tulevan kadun ja tulevan valtatie väliin. Toteutuessaan alue tiivistää yhdyskuntarakennetta, jonka rajana lännessä toimii uusi valtatie. Alue toimii näin ollen erittäin hyvänä ja luonnollisena keskustan kasvusuuntana kunnan tavoitteiden mu-kaisesti.

5.5.3 Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon

Liikenne

Valtatie 8:n siirtyminen länteen noin 300 metriä nykyiseltä linjaukselta sekä pohjoisen eri-tasoliittymän toteutuminen muuttavat liikennejärjestelyjä huomattavasti keskustan länsi- ja luoteisosassa. Uudet valtatie tiejärjestelyt mahdollistavat Eurajoen keskustarakenteen kehittämisen nykyisen valtatie varressa tien jäädessä osaksi alemmaa tieverkkoa tai ka-tuverkkoa.

Valtatie liikennejärjestelyt muuttavat valtatie ja Eurajoen keskustan suhdetta. Valtatie siirtyy keskusta etäämmälle. Valtatieltä tullaan keskustaan kahden eritasoliittymän kautta. Nykyinen valtatie muuttuu kaduksi, jolloin sen nopeudet laskevat ja sitä voidaan kehittää osana Eurajoen keskustaa.

Valtatie tiesuunnitelman mukainen pohjoisen eritasoliittymän myönteisenä vaikutuksena on se, että keskustan palvelujen ja toimintojen sijoitus ei lähitulevaisuudessa painotu lii-aksi joen eteläpuolisen eritasoliittymän suuntaan. Uudet keskustan tuntumaan sopivat toi-minnot voidaan nyt kytkeä helpommin ja nopeammalla aikataululla olemassa olevaan keskustaajamaan aluerakenteeseen ja liikenneverkostoon. Toinen myönteinen vaikutus on se, että kunnan keskustasta Porin suuntaan muodostuu suorempi liikenneyhteys kuin joen eteläpuolisen eritasoliittymän kautta kiertämällä. Tämä vähentää erityisesti työmat-kaliikenteestä aiheutuvaa läpiajoa ydinkeskustan kaduilla ja asuinalueilla.

Alueen ympäristössä on olemassa kevyenliikenteen verkosto. Tätä kehitetään valtatie tiesuunnitelman mukaisesti. Nykyisen valtatie muuttuminen kaduksi mahdollistaa hyvien kevyenliikenteen yhteyksien kehittämisen kaava-alueen ja nykyisen keskustan alueelle.

Alueelle tulee valtatieen tiesuunnitelman mukaisesti joukkoliikenteen pysäkit, jotka osaltaan palvelevat kaava-aluetta.

Kaavamerkinnot ja -määräykset osaltaan tukevat kevyenliikenteen kehittymistä.

Tekninen huolto

Kunnallistekninen suunnittelu on aloitettu kaavan laadinnan alussa. Alue on liitettävissä olemassa olevaan kunnallsitekniiikan verkostoon.

5.5.4 Vaikutukset elinympäristön laatuun ja asumiseen

Valtatie 8:n tiesuunnitelmien yhteydessä tehtyjen meluselvitysten mukaan valtatieen liikennemäärät kasvavat tulevaisuudessa. Tämä lisää liikenteen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä tulevaisuudessa Eurajoen keskustassa, jos valtatie pysyy paikallaan. Valtatieen siirtymisellä etäämmälle on iso vaikutus keskustan ympäristön laatuun liikennemelun pidentyessä. Kaavan mukainen rakentaminen toimii esteenä tulevan valtatieen liikennemelun leviämiseksi keskustan suuntaan. Nykyisen valtatieen muuttuessa kaduksi, voidaan sen ympäristöä kehittää osana viihtyisää keskusta-aluetta.

Alue sijaitsee nykyisen Eurajoen keskustan vieressä. Hyvällä kevyenliikenteen verkostolla voidaan vähentää henkilöautolla liikkumisen määrää keskusta-alueella. Alueen sijainti, tuleva liikennevaerikko ja kaavaratkaisu antavat tähän hyvät lähtökohdat. Kaikkiaan voidaan todeta, että liikenteen aiheuttamat päästöt muodostuvat mahdollisimman vähäiseksi, koska alue sijaitsee nykyisen keskustan läheisyydessä ja toteutuessaan on osa Eurajoen keskustaa sekä sen kaupallisia palveluita. Kaava mahdollistaa osaltaan hyvät edellytykset kevyen liikenteen järjestämiselle ja liikkumiselle.

Alue sijaitsee nykyisen keskustan ja tulevan valtatieen välissä. Näin ollen alue täydentää ja tiivistää tältä osin rakennettua lähiympäristöä.

Kaavalla osoitetaan uutta asuinrakentamista vähäisesti. Liiketonttien rakentaminen suojaaa nykyisiä keskustan lähialueita liikennemelulta ja luo samalla näkemästeen valtatieen ja asuinalueiden väliin.

5.5.5 Vaikutukset kuluttajiin

Kaava-alueen tonttitarjonta mahdollistaa kaupan palveluiden laajenemisen ja monipuolistumisen Eurajoella. Tämä vähentää kuluttajan tarvetta asioida Eurajoen ulkopuolella. Näin ollen ostosmatkat lyhenevät. Kaavan mahdollistavalla kaupalla ei kuitenkaan ole seudullista merkitystä, joten kaavan myötä esim. liikenne muualta Eurajoelle ei lisäänty.

Kaavan myötä Eurajoen keskustan alueelle tulee tonttitarjontaa monipuoliselle kaupalle. Tämä mahdollistaa uusien toimijoiden tulemisen Eurajoelle tai nykyisten toimijoiden siirtymisen uudelle paikalle. Kaava mahdollistaa Eurajoen keskustan palveluiden kehittämisen niin, että kuluttajien palvelut monipuolistuvat ja paranevat.

5.5.6 Vaikutukset kauppaan

Kaava-alueen toteutumisen myötä Eurajoen keskustan kaupalliset palvelut paranevat. Ostovoiman siirtymä Eurajoelta muualle on nykyisin iso. Tätä siirtymää on mahdollista pienentää kaavan toteutumisen myötä. Vaikutus olisi kuitenkin paikallinen. Kaavalla ei ole seudullista merkitystä, vaan sen mahdollistamat kaupalliset palvelut palvelevat kuntalaisia ja loma-asukkaita.

Kaava mahdollistaa uusien liikeyritysten toimijoiden tulemisen Eurajoelle. Tämä saattaa listä myös kilpailua. Toisaalta uudet toimijat saattavat myös tuoda uusi palveluita, jolloin kilpailutilanteessa ei tapahdu välttämättä muutoksia verrattuna nykyiseen. On myös huomattava, että palveluiden mahdollisen paranemisen ja laajentumisen myötä ostovoiman siirtymän vähenemisen myötä kauppaan käytettävää rahaa kunnan alueella on enemmän.

Kaavan toteutumisen seurauksena kaupanalalle tulee uusia työpaikkoja uusien toimijoiden tuottamana, mutta myös olemassa olevien yritysten laajenemisen myötä esim. ostovoiman siirtymien vähenemisen vaikutuksesta.

5.5.7 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Tonttien tarjonta kunnan alueella

Kaavan myötä kunnan liiketonttien tarjonta hyvien yhteyksien välittömässä läheisyydessä paranee merkittävästi.

Työpaikat

Kaavan mahdollistaa osaltaan uusien yritysten tulemisen kuntaan sekä nykyisten toimijoiden kaupan palveluiden laajentamisen. Tämä tukee kunnan taloutta. Kaavan toteutumisen myötä alueelle tulee parhaimmillaan merkittävä määrä työpaikkoja, kun mm. Eurajoen kunnan asukkaiden ostovoiman siirtymä merkittävästi pienenee.

Kaava-alueen rakentamisvaiheessa alueen toteuttaminen lisää osaltaan kysyntää rakennusalan työpaikoille.

Tulot ja kustannukset

Kunta saa tuloja tonttien myynnistä, kunnallistekniikan liittymismaksuista ja kiinteistöveroista sekä alueelle tulevien yritysten kunnalle maksamista yhteisöveroista.

Kustannuksia muodostuu alueen suunnittelusta, katujen ja kunnallistekniikan toteuttamisesta ja tonttien muodostamisesta. Alueen hyvä sijainti, tonttien määrä ja yhtenäinen kokonaisuus vaikuttavat siihen, että alueeseen tehdyt investoinnit on mahdollista saada takaisin nopeasti.

5.5.8 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja taajamakuvaan

Taajamakuva

Suunnittelualue sijaitsee välittömästi Eurajoen keskustan ja asemakaavoitetun alueen länsipuolella. Nykyinen keskusta rajautuu lännessä valtatie 8:aan. Valtatie 8:n tiesuunnitelmien mukaisesti valtatie siirtyy Eurajoen keskustan kohdalla noin 300 metriä länteen nykyisen valtatie muuttuessa kaduksi keskustan kohdalla. Tiejärjestelyt antavat erittäin hyvät lähtökohdat keskustan laajentamissuunnitelmille kunnan tavoitteiden mukaisesti.

Kaava-alue on isolta osaltaan rakentamatonta peltoaluetta. Alue jää valtatie siirron myötä nykyisen valtatie eli tulevan kadun ja tulevan valtatie väliin. Nykyinen avoin peltomaisema uuden ja nykyisen valtatielinjauksen välissä tulee huomattavasti muuttumaan alueelle osoitettavan rakentamisen ja uusien liikenneväylien vuoksi. Taajamakuvaan katsottuna valtatie siirron myötä suunnittelualue ei enää kuulu isoon maisemakuvaan, vaan se jää reiäksi rakennetun ympäristön taajamakuvaan. Tämä reikä otetaan

asemakaavalla osaksi Eurajoen keskustan taajamakuva. Maisemallisesti katsottuna oleellisin muutos on tehty jo tiesuunnitelman yhteydessä, jolla valtatie siirretään länteen päin.

Kaavamääräysten mukaan KM – ja KL -korttelialueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota laadukkaan julkiskuvan toteuttamiseen ympäröivien teiden ja väylien suuntaan niin, että liikerakennusten julkisivut sopivat ympäristön rakentamiseen. Tällä edistetään osaltaan yhteinäisen keskustan taajam kuvan muodostumista. Alueen kaupallisten palveluiden muodostumisella on myös merkitystä nykyisen valtatie muuttumiseksi osaksi kunnan ka-
tuverkkoa taajam kuvan kannalta katsottuna.

Kaavan mukaisten tonttien rakentamiskorkeus on osoitettu keskustan lähiympäristön voi-
massa olevien asemakaavojen ja nykyisten rakennusten korkeudet huomoiden niin, että
uusi rakentaminen sopeutuu olemassa olevaan keskusta ja taajam kuvaan.

Kulttuurihistoroallisesti arvokas maatila on osoitettu kaavassa maatilatalouskeskuksena.
Talouskeskus sijaitsee liiketonttien ja valtatie liikennealueen ympäröimänä niin, että ra-
kennettavan ympäristön ja maatilaa väliin on kaavassa oostettu viheraluetta suojaamaan
maatilaa talouskeskusta.

Maisema

Suunnittelualueen etelä- ja keskiosa (peltoalue) kuuluu länteen päin laajenevaan ja avau-
tuvaan Irjanne-Eurajoki-Linnamaa kulttuurimaisema-alueeseen. Tähän maisemakuvaan
tulee muutos valtatie siirron myötä. Maisemallisesti lännestä päin katsottuna Eurajoen
keskusta kuva laajenee tulevan valtatie reunaan asti yhtenäisenä taajamana ja kes-
kusta-alueena, josta alkaa edelleen yhtenäinen arvokas maisema-alue.

Kaavan mukaisten tonttien rakentamiskorkeus on osoitettu keskustan lähiympäristön voi-
massa olevien asemakaavojen ja nykyisten rakennusten korkeudet huomoiden niin, että
uusi rakentaminen sopeutuu olemassa olevaan keskustan mudostamaan maisemaku-
vaan.

Kaava-alueen eteläosa kuuluu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön aluee-
seen, johon kuuluu koko Eurajoen keskustan eteläosa. Em. kulttuuriympäristön alue voi-
daan jakaa maisemallisesti katsoen kolmeen osaan; lännessä Linnamaan kylän peltoalu-
eeseen ja idässä Irjanteen kylän peltoalueeseen sekä niiden välissä olevaan Eurajoen
keskusta. Linnamaan -alueen ja keskustan rajalla kulkee poikittain nykyinen valtatie.
Valtatie siirtyy uuden tiesuunnitelman mukaisesti noin 300 metriä länteen nykyiseen paik-
kaan nähden. Valtatie siirtymisen jälkeen nyt asemakaavoitettava alue ei enää kuulu
yhtenäiseen em. Linnamaan alueeseen, vaan se jää valtatie uuden linjauksen taakse
lännestä katsottuna. Alueen sijainti nykyiseen keskusta nähden ja alueen uudet liiken-
nejärjestelyt puoltavat liittämistä osaksi Eurajoen keskustaa sen kehittämiseksi ja kaup-
allisten palveluiden parantamiseksi. Maakunnallisesti merkittävän maiseman ja kaavan mu-
kaisen 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 raken-
nusten korkeuksia on rajoitettu osoittamalla rakennusten suurimmaksi kerrosluvaksi II.
Tämä kerrosluku on yhteneväinen lähialueen keskustan liike- ja asuinrakennusten tont-
tien kanssa.

Luonto

Tiedossa olevien aineistojen mukaan alueella ei ole luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia arvokkaita elinympäristöjä, eikä myöskään uhanalaista tai lintu- tai luontodirektiivin lajistoa.

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta peltoa ja metsää sekä valtatie ja siihen liittyvien teiden alueita. Eteläosan peltoalue on alavaa ja tasaista Eurajoen vartta myötäilevää viljelymaata. Metsämaa on pohjoiseen nousevaa, osittain kallioista kangasta. Koillisosassa-alueetta sijaitsee pienialaisia peltokuvioita Kangastien pientaloalueeseen rajautuen. Pohjoisessa maasto kohoaa voimakkaasti valtatieltä kohti Ilveskallion metsiä ja virkistysalueita.

Maa- ja kallioperä

GTK:n Maankamara karttapalvelun mukaan kaava-alueen peltomaa on pohja- ja pinta-maan osalta savea. Heinilän tilakeskus ja ihan sen länsipuoli on hiekkamoreenia samoin kuin peltoalueen pohjoispuolen metsämaa. Savimaa on huomioitava alueen rakkennus-suunnittelussa.

Vesiolosuhteet

Kaava-alueella ei ole pohjavesialuetta, pohjaveden muodostumisaluetta eikä vedenottamon suoja-alueita.

Kaikki uudet rakennettavat alueet voidaan vesihuoltoverkoston laajentamisen myötä liittää vesihuollon piiriin.

Rakentamisen myötä veden luonnollinen kiertokulku muuttuu. Vettä pidättävän ja haihduntaa lisäävän kasvillisuuden sekä maan pintakerroksen poistaminen, maanpinnan muotoilu sekä vettä läpäisemättömien pintojen rakentaminen vähentävät veden imeytymistä maaperään. Tämän seurauksena pintavalunta kasvaa ja nopeutuu. Ilmaston muutoksen myötä on myös otaksuttu myös sateiden määrän ja yksittäisten sateiden vesimäärien kasvavan.

Hulevedet ovat katoilta, pihoilta ja kaduilta valuvia pintavesiä. Rakennetuilta alueilta muodostuvat hulevedet myös huuhtovat valumapinnoilta mukaansa erilaisia epäpuhtauksia. Sadevesiviemäröinti on osa hulevesien käsittelytekniikkaa, mutta ei yksinään riittävä tapa. Mitä lähempänä syntypaikkaa vedet voidaan saada hallintaan sitä parempi. Yritysalueiden pulmana ovat laajat kattopinnat ja asfaltoidut piha-alueet, joille satava vesi saa aikaan suuria hetkellisiä virtaamia. Ensimmäinen keino on pyrkiä imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä tonteilla. Tämä on vaikeata, koska luonnontilaista aluetta jää vähän. Yksi osaratkaisu ovat edellä mainitut sadevesiviemärit. Niiden kapasiteetin ylittyessä ovat menettelyinä avo-ojat sekä viivytys- ja laskeutusaltaiden rakentaminen ja/tai pintavalutus luonnontilaista metsämaata pitkin. Alueen kaakkoiskulman vesiallasta voidaan käyttää tasausaltaana, jonka tarkoituksena on tasata hetkelliset suuret virtaamat. Imeytystä on tietenkin mahdollisuus tehostaa myös muissa pisteissä rakentamalla kivi- tai sorakenttiä. Imeytysjärjestelyjen suunnittelu liittyy aluetekniseen toteutussuunnitteluun.

5.5.9 Muut vaikutukset

Kaavalla ei voida todeta olevan olennaisia vaikutuksia eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.

5.5.10 Ympäristön häiriötekijät

Tiesuunnitelman ja toteuttamisen myötä valtatie sekä siihen liittyvien teiden palvelutaso paranee eli nykyisen valtatie turvallisuus- ja sujuvuusongelmat vähenevät merkittävästi.

Alueella tai sen läheisyydessä sijaitsee valtatie. Tämän johdosta alueen ympäristöhäiriöitä on melu ja värinä. Valtatie siirron myötä nämä häiriöt keskustaan nähden vähenevät. Nämä asiat huomioidaan kaavan laadinnassa ja kaavaratkaisussa.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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

5.7 NIMISTÖ

Kaava-alueen nimistö perustuvat alueen nimistöön ja kunnalta saatuihin tietoihin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjat rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Alueen toteutumiseen vaikuttaa Eurajoen kunnan ja alueelle tulevan toimijan aikataulu sekä alueen liikennejärjestelyihin liittyvien muutosten toteuttamisen aikataulu.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Kunta seuraa kaavan toteutusta rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Turussa 17.6.2021, 30.11.2021

Sweco Infra & Rail Oy

Petri Hautala
Maanmittausinsinööri

7 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 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: Kaupallinen selvitys (viranomaisaineistossa)

Liite 8: Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio

Liite 9: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)