

KAAVASELOSTUS

**EURAJOKI
KÖYRYN - KETUNPESÄN ALUEEN ASEMAKAAVA**



TYÖNUMERO: 20602220

PÄIVÄYS: 10.3.2023, TARK 31.5.2023

Sweco Finland Oy

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	TUNNISTETIEDOT	1
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	1
2	TIIVISTELMÄ	1
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	1
2.2	ASEMAKAAVA	2
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	2
3	LÄHTÖKOHDAT	2
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	2
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	3
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	7
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET	8
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	8
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	9
4.5	MIELIPITEIDEN HUOMIOIMINEN	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1	KAAVAN RAKENNE	13
5.2	KAAVAN ALUEVARAUKSET, MERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	14
5.3	NIMISTÖ	17
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	18
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	19
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	19
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	19
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	19
7	LIITTEET	19

KAAVASELOSTUS
PÄIVÄYS: 10.3.2023, TARK 31.5.2023

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 20.3.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 501-530, katu-, lähivirkistys- ja suojaviheraluetta sekä yhdyskuntateknisen huollon aluetta.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Eurajoen eteläpuolella ja rajautuu lännessä sekä etelässä Juvajokeen ja idässä Haapastentiehen. Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 110 hehtaaria.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Köyryn – Ketunpesän alueen asemakaava on tullut vireille 2012.

- OAS 2013, päivitetty viimeksi 10.3.2023
- luonnos laatimisvaiheen kuulemiseksi valmistui marraskuussa 2015.
- Luonnos oli nähtävillä 4.1.-2.2.2016 ja aineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 1.11.2016
- 20.6.2016 pidettiin mielipiteensä jättäneiden kesken neuvottelu. Tilaisuuden tarkoituksena oli kuulla syvemmin maanomistajia, jotta osallisten näkemykset saatiin selvitettyä syvällisemmin
- Kunnanhallitus keskusteli laatimisvaiheessa saadusta palautteesta ja ohjeisti ehdotuksen valmistamiseen.
- Säteilyturvakeskukselta pyydettiin lausunto turvallisen ja terveellisen asumisen sijoittamisesta aluetta halkovan voimalinjan äärelle.
- Ensimmäinen asemakaavaehdotus valmistui lokakuussa 2017, jota ei kuitenkaan asetettu nähtäville, sillä turvallisen ja terveellisen asuinalueen varmistamiseksi kunta pyrki tutkimaan raakavesitunnelin sijaintia.
- Varsinainen asemakaavaehdotus valmistui toukokuussa 2018.
- Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotusaineiston 19.6.2018 ja tarkennuksien jälkeen asetti ehdotusaineiston nähtäville 1.8.-30.9.2018
- Ehdotusaineistosta saatiin 7 lausuntoa ja 20 muistutusta
- Kunnassa ei ollut 2019-22 resurssia Ketunpesän asemakaava prosessin edistämiseksi. Valtatie 8:n liikenteelliset uudelleen järjestelyt vaativat Eurajoen keskustan osayleiskaavan muutosta. Eurajoki on osallistanut myös itse tiesuunnitelman laatimisen prosessiin. Lisäksi on laadittu Eurajoen sekä Luvian rantaosayleiskaavojen muutoksia sekä Lapijoen asemakaavan laajennus.
- Alustava vastine saatuun palautteeseen käsiteltiin hallituksen iltakoulussa 28.2.2023, jonka perusteella laadittiin 2. ehdotus nähtäville asetettavaksi
- Hallitus käsitteli 2. ehdotusaineiston 28.3.2022 ja se asetettiin nähtäville 5.4. – 5.5.2023 väliseksi ajaksi mahdollisten muistutusten jättämistä varten
- Saatuun palautteeseen laadittiin vastine, jonka kunta käsitteli 6.6.2023.
- Kunnanhallitus esitti valtuustolle asemakaavan hyväksymistä ja valtuusto hyväksyi sen xx.x.2023
- Asemakaava sai lainvoiman kuulutuksella xx.x.2023]

2.2 ASEMAKAAVA

Kaava mahdollistaa monipuolista erillispientalojen tonttitarjontaa aivan Eurajoen keskustaaajaman välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualueen merkinnöillä ja määräyksillä varjellaan kulttuurihistoriallista ympäristöä ja turvataan luonnon monimuotoisuus. Asemakaavalla osoitetaan 69 jo rakennettua ja 113 uutta asuintonttia.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kunnan omistamalle maalle osoitetut 80 erillispientalotonttia on mahdollista myydä ja toteuttaa vaiheistaen usean vuoden aikana kysynnän mukaan. Yksityisten maanomistajien maille osoitettujen ohjeellisten tonttien (29 kpl) toteutuminen on epävarmempaa ja riippuu yksityisten halukkuudesta myydä kiinteistöjä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Luonnonympäristö

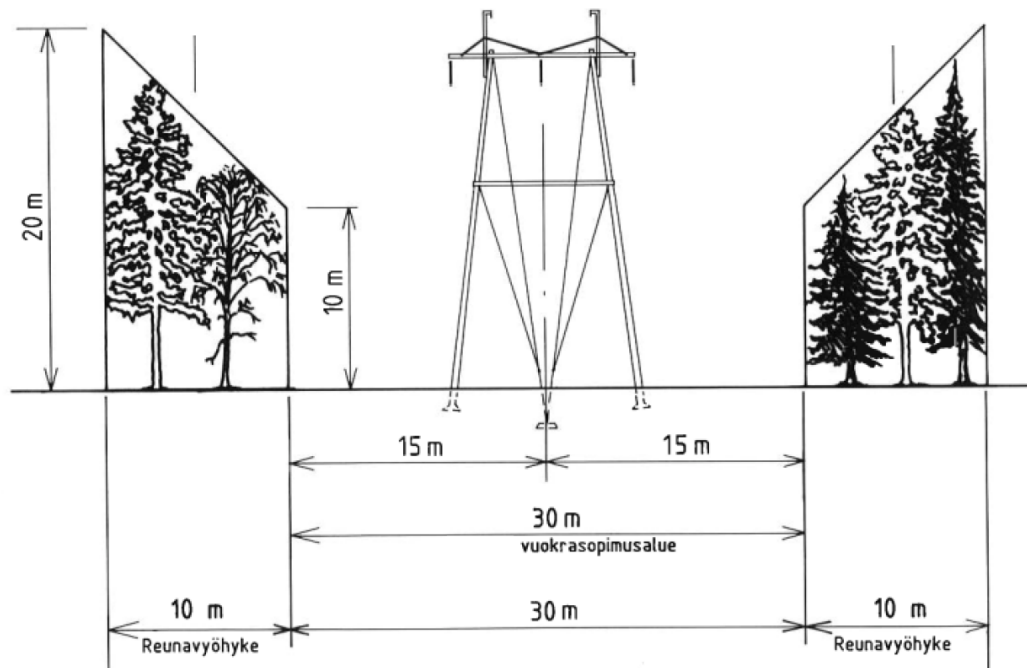
Kaava-alue on maastoltaan vaihteleva ja pääosin rakentamatonta maa- ja metsätalousaluetta. Alueen luontoarvot selvitettiin jo osayleiskaavatyötä varten ja niitä tarkennettiin asemakaavoitusta vastaavaksi. Laaditun luontoselvityksen raportti karttoineen on tämän selostuksen liitteenä 2. Luontokohteet tarkistettiin 2020. Selvityksen kohteet ja alueet on huomioitu kaavakartalla merkinnöin ja määräyksin.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Asemakaavoitettava alue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaaseen Eurajoen-Irjanteen kulttuurimaisemaan ja alueen ominaispiirre on Eurajokea seuraileva jokivarsiasutus. Alueella sijaitsee yhteensä 68 omakotitaloa talousrakennuksineen. Erillispientalot sijoittuvat Ketunpesän-, Köyryn- ja Suvannontien varsille. Suunnittelualueen länsiosassa on useita kiinteistöjä, joilla pidetään hevosia ja avoimella alueella on aidattuna hevosten laidunmaita.

Satakunnan museo totesi 27.6.2013 antamassa lausunnossaan, että osayleiskaavatyössä tehty rakennusinventointi luo riittävän selvityspohjan alueen asemakaavan laatimiselle. Jokiniemen asuinrakennus ja Köyryn aittarakennus ovat inventoinnin perusteella huomioitava suojeltavina rakennuksina. Säilytettävänä pihapiireinä tulee osoittaa Niemenranta ja Tuulensuu.

Kaava-alueen läpi pohjois-eteläsuunnassa kulkee 110 kV voimajohto Luittila-Eurajoki. Voimajohtoalueen leveys vaihtelee voimajohdon rakenteesta ja jännitetasosta riippuen, kuten myös rakentamista rajoittavan rakennusrajoitusalueen leveys. Ketunpesän alueen johtoalue sisältää 30 metrin johtaukean ja sen molemminpuoliset 10 metrin reunavyöhykkeet. Puiden kasvukorkeus on reunavyöhykkeillä rajoitettu, jotta puut eivät mahdollisesti kaatuessaan ulotu voimajohtoon. Rakennusrajoitusalue on lunastusluvassa määritettyjen rakennusrajojen välinen alue, johon ei saa rakentaa rakennuksia. Myös erilaisten rakenteiden sijoittaminen rakennusrajoitusalueelle edellyttää voimajohdon omistajan lupaa.



Ohje Luittila-Eurajoki 110 kV:n voimajohdon huomioon ottamiseen asemakaavoituksessa.

Vuodesta 2011 Säteilyturvakeskus on suositellut välttämään pysyvään oleskeluun tarkoitettua rakentamista alueilla, joissa magneettivuon tiheys ylittää jatkuvasti noin 0,4 μ T tason. Kotien lisäksi erityisesti lasten oleskeluun tarkoitettut tilat, kuten päiväkodit ja koulut, on syytä rakentaa riittävän matkan päähän voimajohdoista. Säteilyturvakeskukselle toimitettiin Luittila-Eurajoki linjaa koskevat tarpeelliset tiedot, jotta asemakaavaehdotukseen voitiin osoittaa voimalinjan riittävä suoja-alue.

Liite 5: STUK Lausunto

3.1.3 Maanomistus

Asemakaavavoitettavan alueen (n.110 ha) omistaa pääosin yksityiset maanomistajat. Eurajoen kunta omistaa runsas 36 hehtaaria.

3.1.4 Pohjakartta

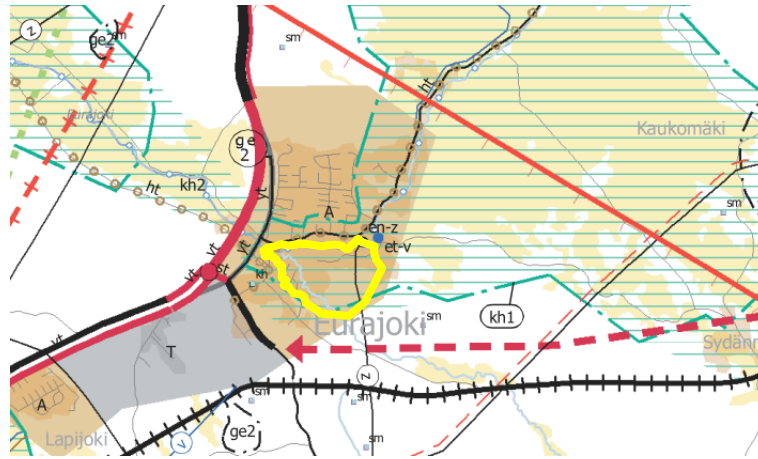
Asemakaava on laadittu kaavoituksen pohjakartalle 1:2000. Pohjakartta on hyväksytty 17.6.2011 (MML/23/621/2011).

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaavoitustilanne

Maakuntakaavoitus

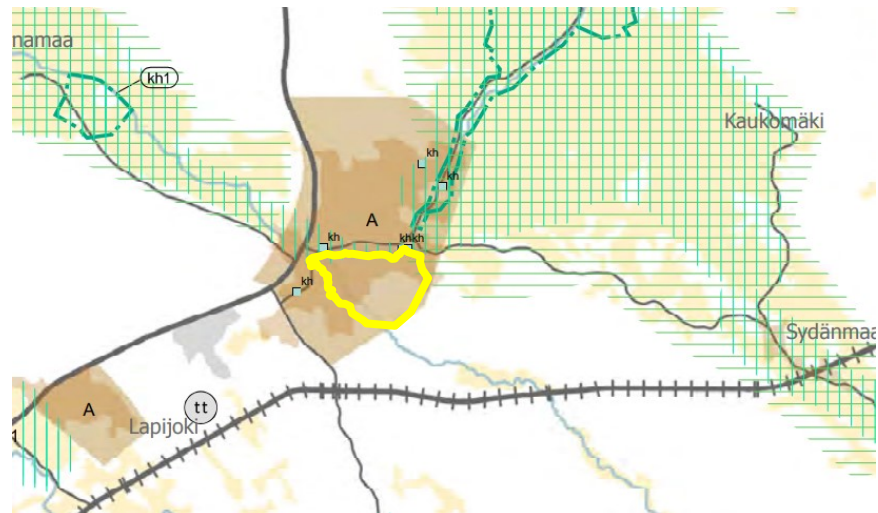
Ympäristöministeriö on 30.11.2011 vahvistanut maakuntavaltuuston 17.12.2009 (§ 20) hyväksymän Satakunnan maakuntakaavan. Kyseessä on kokonaismaakuntakaava, joka kumosi maakunnan alueella voimassa olleet seutukaavat. Maakuntakaava on saanut lainvoiman 13.3.2013.



Ote Satakunnan maakuntakaavasta, alustava suunnittelualue on merkitty keltaisella.

Satakunnan maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Lisäksi alue sijoittuu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi rajatulle alueelle (kh-1).

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1, jossa määriteltiin maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet (8 -10 kpl tai enemmän) sekä niihin liittyvä energiahuolto, sai lainvoiman 6.5.2016. Vaihemaakuntakaavassa 1 ei alueelle kohdistu merkintöjä.



Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2., alustava suunnittelualue on merkitty keltaisella.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2, jossa käsitellään uusia teemoja kuten aurinkoenergian tuotantoa ja terminaali-alueita, täydennetään maakuntakaavassa osoitettuja aluevarauksia kuten turvetuotannon alueita ja päivitetään kokonaismaakuntakaavan kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden merkintöjä sekä kaupan teemaa, hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 17.5.2019. Asemakaava-alue on kokonaisuudessaan ruskealla taajamatoimintojen alueella (A), jolla on osoitettu yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten

keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelumääräys

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. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko. Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäviltä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää. Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi. Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.

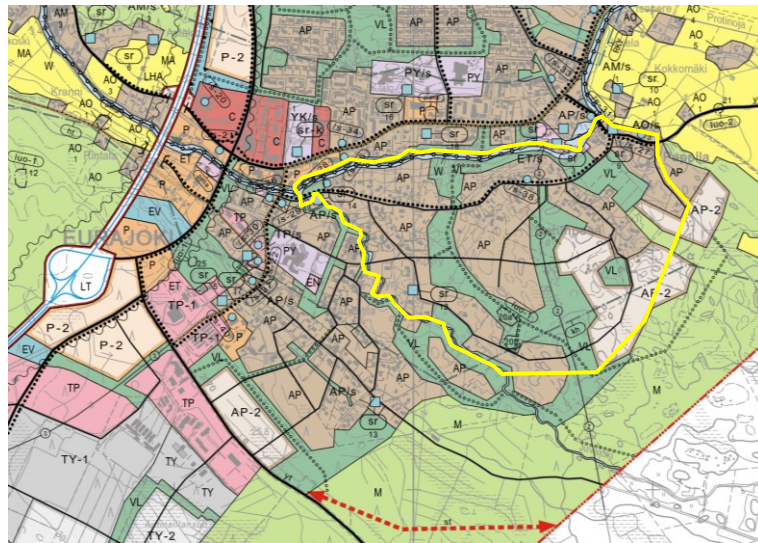
Pystyraidoitettu maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristön erityisominaisuusmerkintä on asemakaavan kohdalla kaventunut koskemaan vain jo rakennettua jokiympäristöä.

Suunnittelumääräys

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

Yleiskaavoitus

Vuonna 2009 aloitettiin oikeusvaikutteisen Keskustan-Lapijoen osayleiskaavan laatiminen. Valmisteluvaiheessa suunnittelualueen lounaisosa poistettiin. Poistettava osa käsitti Lapijoen taajaman ja kyläalueen voimajohtoalueen lounaisreunasta Rauman rajalle saakka. Kaavan nimeksi tuli tällöin Keskustan osayleiskaava, joka on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Asemakaavatyössä on huomioitu valtuuston 1.12.2014 (§ 63) hyväksymä ja lainvoiman saanut osayleiskaava.



Ote osayleiskaavasta, suunnittelualue on merkitty keltaisella.

Asemakaavoitusta ohjaavan yleiskaavan merkinnät ja määräykset ovat seuraavat:

AP Pientalovaltainen asuntoalue.

Alue on tarkoitettu pääasiassa asuinrakentamista varten. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja sekä pienimuotoisia liike-, palvelu- ja työtiloja. Alueen toiminnasta ei saa aiheutua ympäristöön melua, tärinää, ilman tai veden pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Alueella tulee olla riittävästi puistoja sekä urheiluun, leikkiin ja ulkoiluun soveltuvia alueita. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus ennen asemakaavan voimaan tuloa.

AP-2 Pientalovaltaisen asuntoalueen pitkän aikavälin laajentumisalue, jonka saa ottaa käyttöön kun muut vastaavat AP-alueet on otettu käyttöön.

Kokoojakatuina on osoitettu Ketunpesäntie, Köyryntie, Veteraanipolku ja Suvannontie sekä niitä yhdistävä uusi tieosuus, Rantaperentien uusi jatke itään Suvannontielle, uusi yhteys Ketunpesäntieltä noin voimalinjan kohdalta etelään sekä Haapastentie.

VL Lähivirkistysalue.

Alue on tarkoitettu ulkoilua, luonnossa liikkumista ja leikkiä varten rakennettujen alueiden läheisyydessä. Alueelle saa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Osayleiskaavassa ulkoilureittejä on osoitettu asuintoimialueiden välisille lähivirkistysalueille.

luo 20a ja 20b (metsälaki kohteet)

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

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

sr 12 ja 14 (Köyryn aittarakennus ja Jokiniemen asuinrakennus)

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä säilytettävä rakennus tai alue.

Rakennustaiteellisesti tai maiseman ja kyläkuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että kohteen historiallinen, rakennustaiteellinen tai kyläkuvallinen arvo säilyvät. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.

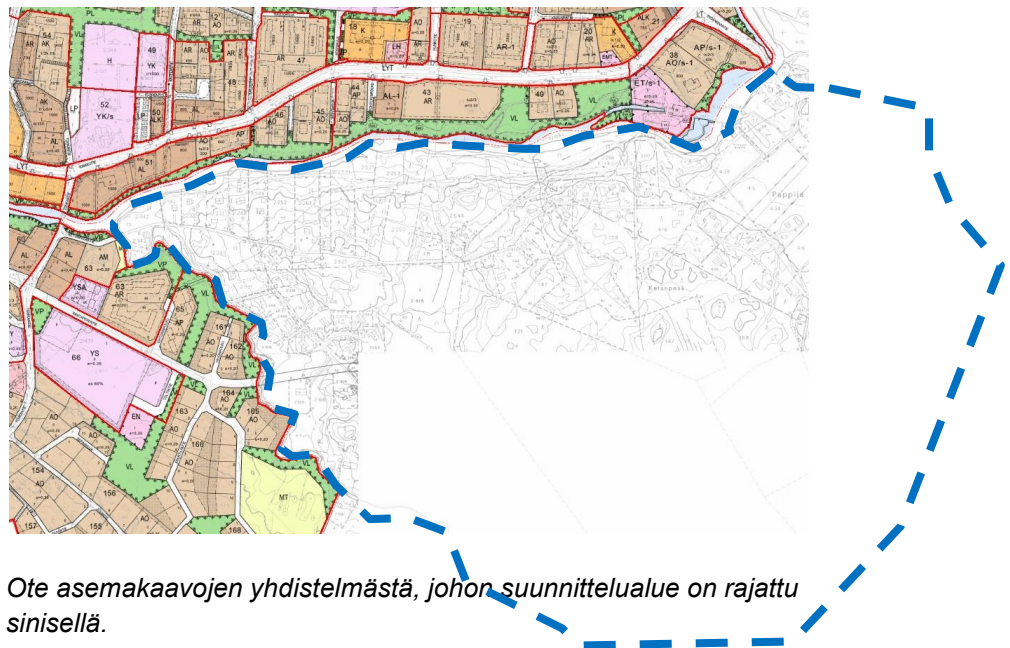
/s-28 ja 38 (Niemenranta ja Tuulensuu)

Kohde, jonka ympäristö säilytetään.

Kohteen kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas luonne tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostöiden toimenpiteet sekä muut lähiympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että kohteen kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemallisesti arvokas luonne säilyy. Ennen rakennusta tai sen ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Asemakaavoitus

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta, mutta rajautuu asemakaavoitettuihin alueisiin länsireunaltaan.



Ote asemakaavojen yhdistelmästä, johon suunnittelualue on rajattu sinisellä.

Suunnittelualueen lännen puolella olevassa asemakaavassa on varauduttu Rantaperentien jatkumiseen Juvajoen yli.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Köyryn-Ketunpesän -alue sijoittuu Eurajoen eteläpuolelle ja keskustaaajan välittömään läheisyyteen, joten sen asemakaavoittaminen on luonnollinen tapa järjestää alueen maankäyttöä.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Alueen kaavoitus on todettu jo vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa (KHall 11.12.2012 § 302). Katsauksessa on todettu asemakaavatarve pientaloja varten.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaikki, jotka kokevat olevansa osallisia. Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat ainakin alueen maanomistajat, asukkaat, yhdistykset ja yritykset sekä naapurikiinteistöjen asukkaat ja maanomistajat.

Eurajoen kunnan toimielimistä tärkeimmät ovat tekninen lautakunta ja ympäristölautakunta. Kunnanhallitus ohjaa kaavaprosessia ja valmistelee kaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Viranomaisista osallisia ovat olleet Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (VARELY), Satakuntaliitto, Museovirasto, Satakunnan museo ja Satakunnan pelastuslaitos ennen yleiskaavan voimaan tuloa.

Osallisina yhdyskuntatekniikan eri osa-alueiden kannalta ovat; kunta (vesihuolto ja viemärointi), DNA Lounais-Suomi Oy (puhelinlinjat, kaapelointi), Paneliankosken Voima Oy (sähkö) sekä Eurajoen puhelin.

4.3.2 Vireilletulo

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu maaliskuussa 2013 ja sitä tarkennetaan kaavanlaadinnan ajan, viimeksi 10.3.2023.

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Luonnos laatimisvaiheen kuulemiseksi valmistui marraskuussa 2015. Kaikille kiinnostuneille avoin yleisötilaisuus järjestettiin 11.1.2016 ja luonnosaineisto oli nähtävillä tammikuun 2016 ajan. Mielipiteitä aineistosta jätettiin 17 kappaletta. Kaavanlaatija esitti hallitukselle ehdotuksen vastineisiin ja luonnoksesta mielipiteensä jättäneiden kesken pidettiin yhteinen neuvottelu kesäkuussa 2016. Tilaisuuden tarkoituksena oli kuulla syvemmin maanomistajia, jotta osallisten näkemykset saatiin selvitettyä syvällisemmin. Viranomaisista ELY-keskus ja Satakunnan museo antoivat lausuntonsa luonnoksesta. Kunnanhallitus keskusteli laatimisvaiheessa saadusta palautteesta ja ohjeisti ehdotuksen valmistamiseen (Liite4). Säteilyturvakeskukselta pyydettiin lausunto turvallisen ja terveellisen asumisen sijoittamisesta aluetta halkovan voimalinjan äärelle (Liite 5).

Kaavaehdotusta ennen kunta halusi varmistaa turvallisen ja terveellisen asuinalueen ja pyrki tutkimaan Eurajoki-Lapinjoki raakavesitunnelin sijaintia. Sijainnin määrittelyn vuoksi asemakaavan katualuevarauksia sekä rakennuspaikkojen rajoja tarkistettiin. Kaavaehdotus valmistui toukokuussa 2018. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla oli oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §). Aineistosta annettiin 7 lausuntoa ja 20 muistutusta.

Hallitus käsitteli alustavaa vastinetta iltakoulussa 28.2.2023 ja päätyi työstämään sen perusteella toisen ehdotuksen. Vastine liitteenä 8.

Toinen ehdotusaineisto valmistui maaliskuussa 2023 ja se käsiteltiin hallituksessa 28.3. [täydentyy..Ehdotusaineisto asetettiin MRL 65 §; MRA 27 § mukaisesti nähtäville xx-xx.x.2023 väliseksi ajaksi. ...]

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty viranomaisille tiedoksi. Kaavaluonnos lähetettiin ELY-keskukselle tiedoksi, koska yleiskaava ei tuolloin ollut vielä vahva. Luonnoksesta annetut lausunnot käsiteltiin kunnanhallituksessa. Kaavatyön tueksi laadittiin lausunnon perusteella hulevesiselvitys ja tarkistettiin kaava-aineistoa muuten lausuntojen perusteella. Viranomaisneuvottelulle ei nähty tarvetta. Asemakaavaehdotus perustuu voimassa olevaan yleiskaavaan, eikä lausuntopyynnöille ollut siten tarvetta toista ehdotusta laadittaessa.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Kunnan tavoitteet

Köyryn-Ketunpesän -alue Eurajoen eteläpuolella on toistaiseksi ollut kaavoittamatonta. Alueen sijainti erittäin lähellä kuntakeskuksen palveluita asettaa alueelle ensimmäiseksi tavoitteeksi asumisen osoittamisen. Alueella jo olevien pientalojen lisäksi osoitettavat täydennysrakentamisen omakotitalotontit tiivistäisivät Eurajoen taajamarakennetta.

4.4.2 Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet

Alueen halki länneestä itään kulkee kapea Ketunpesäntie aina Sydänmaantielle (mt 2174) asti. Ketunpesäntien varsi on pitkälti rakentunut ja sen vuoksi riittävän leveän katualueen varaaminen koko aluetta palvelevaksi kokoojakaduksi on haasteellista. Asemakaavoitettavan alueen pääsisääntuloina kehitetään länneestä voimassa olevan asemakaavan mukaista Rantaperentien jatketta ja idästä väljempää Ketunpesäntien yhteyttä.

4.4.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulevat voimaan 1.4.2018. Asemakaavan laadinnan aikana on voimassa ollut 13.11.2008 tarkastetut tavoitteet.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden kautta valtioneuvosto linjaa koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Alueidenkäyttötavoitteiden perusajatus ei ole uudistuksessa muuttunut niin merkittävästi, että uudistuksella olisi ollut kaavasisältöä muuttavia vaikutuksia. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Asemakaavalla pyritään edistämään mm. seuraavia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita:

1. Toimiva aluerakenne;
 - Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueen omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin
 - Huomioidaan yhdyskuntarakenteen, elinympäristön laadun ja ympäristöarvojen asettamat vaatimukset
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
 - Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään taajamaa
 - Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.
 - Alueiden suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen.
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
 - Alueidenkäytöllä edistetään kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.
 - Alueidenkäytöllä edistetään luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä
4. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
 - Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja verkostoja.
 - Alueidenkäytössä turvataan energiahuollon valtakunnalliset tarpeet

Asemakaavan muutos toteuttaa maakuntakaavan aluevarauksia (A taajamatoimintojen aluetta). Sijainti kulttuuriympäristön ja -maiseman osana otetaan huomioon kaavamääräyksissä.

Yleiskaavoitus

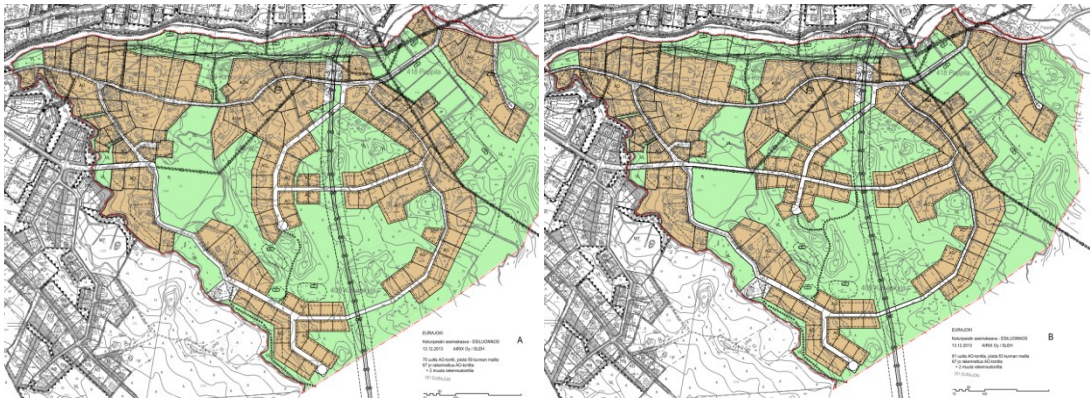
Asemakaavatyössä huomioidaan valtuuston 1.12.2014 (§ 63) hyväksymän osayleiskaavan ohjausvaikutus erityisesti käyttötarkoitusten (AP), kulku- ja ajoyhteyksien osalta. Asuinalueille liikennöinti perustuu Rantaperentien jatkeeksi suunniteltuun itä-länsisuuntaiseen kokoojakatuun. Yleiskaavaehdotuksen aluevarauksia vain tarkennetaan ja täsmennetään asemakaavan mittakaavaan.

Asemakaavoitus

Suunnittelualueen pohjoispuolella ja lännessä rajaavan asemakaavojen hengessä pyritään Eurajoen ja Juvajoen ranta-alueet jättämään rakentamisen ulkopuolelle.

4.4.4 Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet

Laatimistyön aikana on tehty esiluonnosvaihtoehtoja. Kaavanlaatijan ja kunnan viranomaisten yhteistyönä on pohdittu erilaisia ratkaisuja.



Luonnoksen pohjaksi valittiin syksyllä 2014 yhdistelmä kahdesta vaihtoehtoisesta suunnitelmasta. Valintaperusteena oli kaavatalous, luontevat ajoyhteydet sekä riittävä tarjonta monipuolisista rakentamispaikeista.

Luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden myötä on kaavaa kehitetty edelleen osallisten ja maanomistajien esityksiin mahdollisuuksien mukaan vastaamalla.

4.5 MIELIPITEIDEN HUOMIOIMINEN

4.5.1 Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole jätetty yhtään mielipidettä.

Satakunnan museon antamassa lausunnossa todetaan, että osayleiskaava perusselvityksineen luon hyvän pohjan asemakaavan laatimiselle. Luonnosta laadittaessa on huomioitu alueen kuuluminen kulttuurimaisemaan, suojeltavat kohteet ja säilytettävät pihapiirit Satakunnan museon lausunnon mukaisesti.

Alueen hulevesiselvitys ja siihen liittyvä tarkastelukartta ovat tämän selostuksen liitteinä 3.

Kaavaluonnoksesta ehdotusta on tarkennettu ja muovattu jätettyjen maanomistaja toiveiden ja niiden vastineen perusteella. Korttelialueiden rajoja tarkistettuun yleiskaavan mahdollistamissa rajoissa ja alueen katuverkkoa jäsenneltiin kevyelle liikenteelle tarkoitettuja katuosuuksia esittämällä. Taulukko on selostuksen liitteenä 4.

Kaavaehdotuksen viimeistelyä varten kunta pyrki tutkimaan Eurajoki-Lapijoki raakavesitunnelin sijaintia. Sijainnin määrittelyn vuoksi asemakaavan katualuevarauksia sekä rakennuspaikkojen rajoja tarkistettiin. Raakavesitunnelin pituusleikkaus on tämän selostuksen liitteenä 6.

4.5.2 Ehdotusvaihe 1.

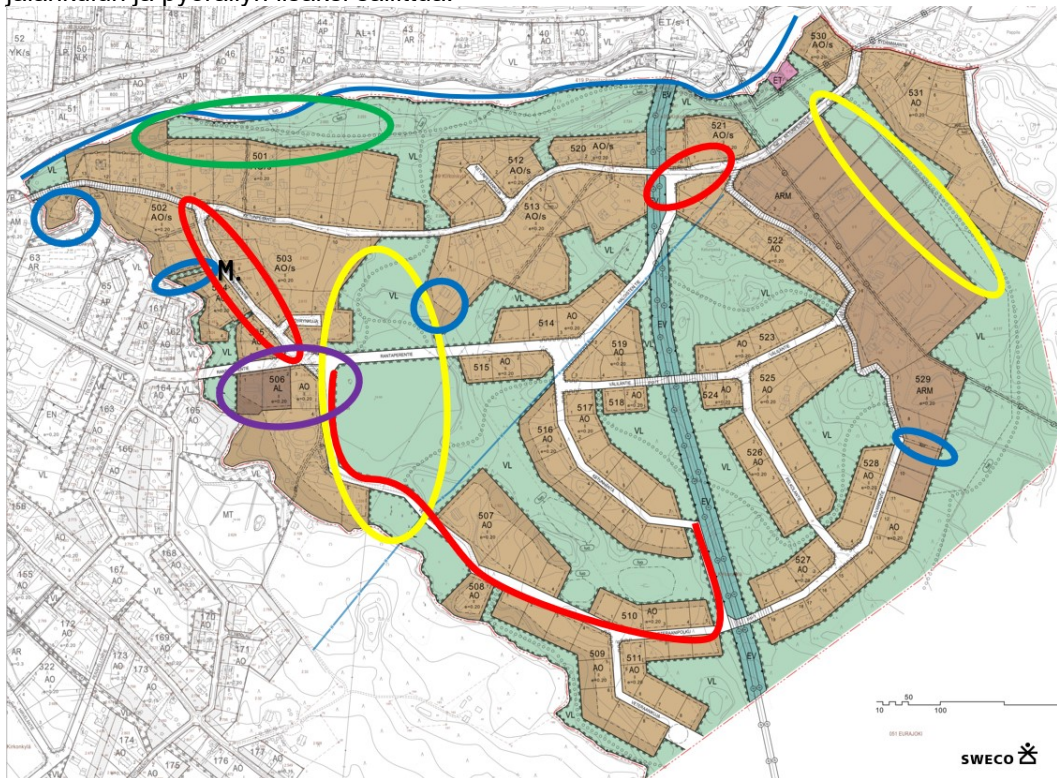
Ensimmäinen asemakaavaehdotus valmistui toukokuussa 2018 ja se pidettiin nähtävillä 1.8.-30.9.2018. Ehdotusaineistosta saatiin viranomaisilta 7 lausuntoa ja osallisilta 20 muistutusta.

Alustavasta vastine-ehdotuksesta keskusteltiin kunnan työpalaverissa huhtikuussa 2019, mutta kunnassa ei ollut vuosina 2019-22 resurssia Ketunpesän asemakaava prosessin edistämiseksi lukuisten muiden maankäytön suunnitelmien vuoksi. Kun Ketunpesän kaavoituksella ei ollut kiire, todettiin merkittävimpien hankkeiden, kuten valtatie 8 muutossuunnitelmien menevän edelle.

Lausunnoissa nostettiin esille jokirannan kulttuuriympäristön arvokkuus sekä pyydettiin tarkentamaan suojeltaviksi tarkoitettujen rakennusten määräystä. Kuntaa kehoitettiin myös julkisen viheryhteyden ja kulun osoittamiseen jokirannassa. Tämän perusteella määräyksiä tarkennettiin, mutta rantayhteyttä ei avattu saatujen muistutusten sekä yleiskaavan vuoksi. Lausunnossa esitettiin ARM-alueen pienentämistä, jotta yleiskaavan mukainen virkistysalue jäisi Haapastentien ja Suvannontien rakennusalueiden väliin. Muutamassa muistutuksessa esitettiin päinvastoin, ARM- alueen laajentamista ja VL-alueen poistamista, joten muutoksia ei kumpaankaan suuntaan nähty tarpeellisina tehdä.

Muistutuksista valtaosa käsitteli kaava alueen luoteisosan käyttötarkoitusta – jo rakennettujen erillispientalojen kiinteistöt tulisi osoittaa AO-alueena eikä lähivirkistykseen ulkoilureitteineen. Tältä osalta kunta päätti osoittaa kiinteistöjen maankäytön yleiskaavan mukaisesti jokirantaan asti. Muutaman muistutuksen perusteella tarkennettiin rakennusalueen rajoja.

Joissain muistutuksista kommentointiin katualueiden leveyksiä ja ajoyhteyksiä. Katualueiden rajauksiin ei nähty muutosmahdollisuuksia, mutta yhteysväliille Veteraaninpolulta Ketunhännälle lisättiin merkintä, että osuudella on vain tontille ajo jalankulun ja pyöräilyn lisäksi sallittua.



Karttaesitys mielipiteiden kohdistumisesta ensimmäisellä kaavaehdotuskartalla.

Alustava vastine saatuun palautteeseen käsiteltiin hallituksen iltakoulussa 28.2.2023, joka on tämän selostuksen liitteenä 8. Vastineen perusteella laadittiin 2. ehdotus nähtäville asetettavaksi.

4.5.3 Ehdotusvaihe 2.

Kaavaehdotus pidettiin toisen kerran nähtävillä 5.4. – 5.5.2023 ja siitä jätettiin 13 muistutusta. Valtaosa muistutusten jättäjistä oli jättänyt vastaavan sisältöisen palautteen

jo edellisestä ehdotuksesta tai jo luonnosvaiheesta. Muistutusten joukossa oli vain muutama uusi seikka, joiden perusteella ehdotusta tarkennettiin vähäisesti. Pienillä tarkennuksilla ei ollut merkitystä kaavaratkaisuun ja niiden sisältö koski vain ko. maanomistajaa. Jätettyihin muistutuksiin laadittiin toukokuussa 2023 vastine-ehdotus hallituksen käsittelyä varten ja se on tämän selostuksen liitteenä 9. Mikäli hallitus hyväksyy esitetyn vastineen kunnan vastineeksi kannanottoihin, etenee asemakaava hyväksymismenettelyyn kesäkuussa 2023.

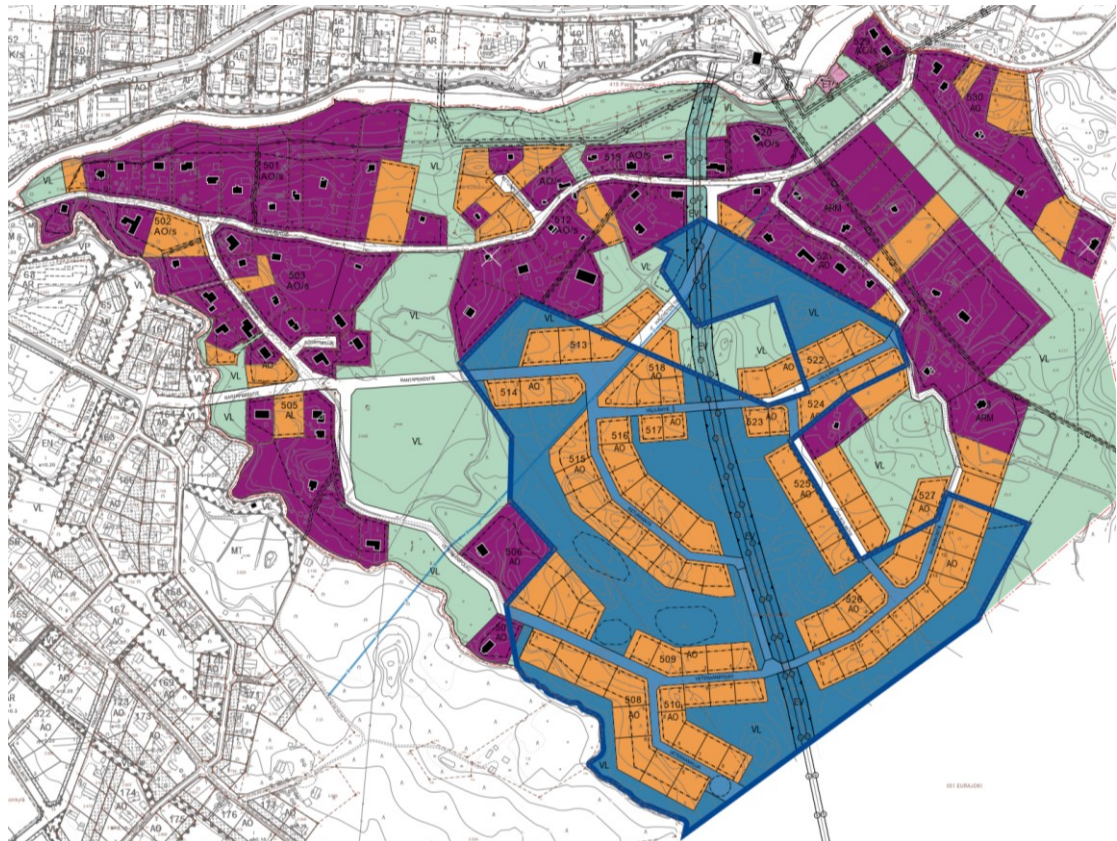
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaava osoittaa pääasiassa erillispientalojen korttelialueita ja lähivirkistysalueita. Kaavan osoittamista erillispientalojen korttelialueista noin puolet on rakennettu ja nämä sijaitsevat kaava-alueen pohjoisosassa. Noin puolet kortteleista mahdollistaa uutta rakentamista alueen keski- ja eteläosaan.

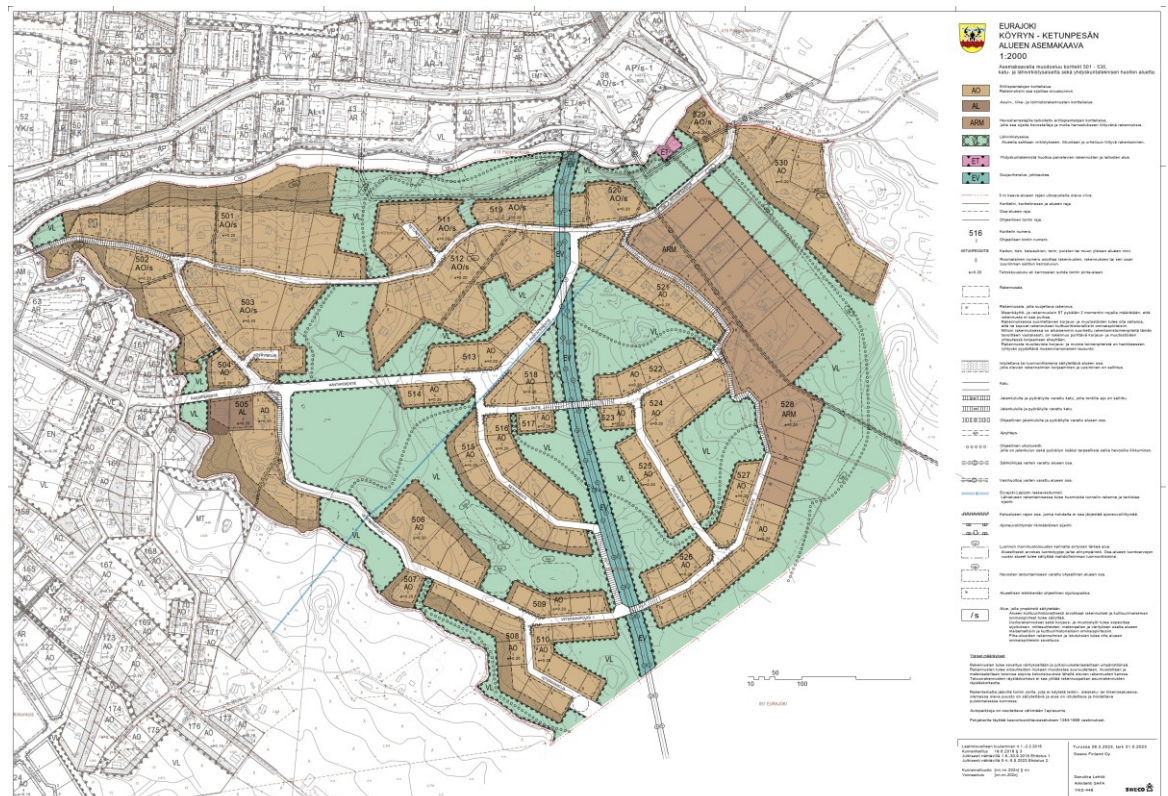
Käyttötarkoitus	Kaavamerkintä	Pinta-ala (ha)	Pinta-ala (%)
Asuminen	AO, AO/s	48,6 ha	
	AL, ARM	8,9 ha	
	A yht.	57,5 ha	52,3 %
Virkistys	VL	40,8 ha	37,1 %
Yhdyskuntatekniikka	ET, EV	2,9 ha	2,6 %
Liikenne	Kadut	7,7 ha	8,0 %
	pp, pp/t	1,1 ha	
	Yht.	109,9 ha	

Köyryn – Ketunpesän alueen asemakaavalla osoitettavat ohjeelliset asumisen tontit ovat pinta-alajakaumaltaan monipuolisia. Alueen 181 tontista vain muutama on reilun tuhat neliötä, valtaosan ollessa 1 500-2 500 m² ja lisäksi muutamat jo rakennetut kiinteistöt ovat laajoja jopa hehtaarin kokoisia.



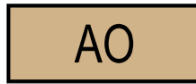
Ehdotuskartalla rakennetut tontit purppuralla ja uudet rakentamattomat tontit oranssilla sekä kunnan nykyinen maanomistus näiden alla sinisellä.

5.2 KAAVAN ALUEVARAUKSET, KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Toinen kaavaehdotus 20.3.2023, vähäisin tarkennuksin 31.5.2023.

Aluevaraukset:



Erillispientalojen korttelialueina (AO) on osoitettu yhteensä 53,2 hehtaaria. Kortteleissa 501-528osa ja 529-530 on yhteensä osoitettu 169 ohjeellista omakotitalotonttia. Tonteista rakentamattomia on 109 ja näistä 80 on kunnan omistamilla kiinteistöillä.



Asumisen ja liiketoiminnan yhdistävää maankäyttöä (AL) on osoitettu laatimisvaiheen mielipiteiden perusteella korttelin 505 kahdelle tontille.



Hevosharrastajille tarkoitettuna erillispientalojen korttelialueena, jolla saa sijaita hevostalleja ja muita harrastukseen liittyvänä rakennuksia (ARM), on osoitettu 11 tonttia korttelissa 528. Alue on lähes kokonaan yksityisomistuksessa ja neljä ohjeellisista tonteista on rakentamattomia, joista yksi kunnan maalla.



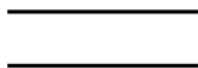
Vihreällä värillä, Lähivirkistysalueina (VL), on osoitettu korttelialueiden väliset alueet yli 40 hehtaaria.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).



Suojaviheralueena (EV) on osoitettu suurjännitelinjan johtoaukea.



Katualueena varataan riittävästi tilaa liikkumisen turvalliselle järjestämiselle.

Alueen läpi länneestä itään ja pääkokoojakatuna toimiva Rantaperentie ja Ketunpesäntien itäosan katualue on osoitettu 16 metriä leveänä. Eteläisimpien korttelien kulua palveleva Veteraaninpolku on myös osoitettu 16 m leveänä. Ketunpesäntien ja Rantaperentien yhdistävän uuden kokoojakadun Ketunpesäntieltä alkavan osan leveys on 16 metriä ja keskiosa raakavesitunnelin kohdalta on osoitettu 19 metriä leveänä. Muut uudet kadut on osoitettu 12 metriä leveinä katualueina.

Olemassa oleville Ketunpesäntielle ja Suvannontielle on katualue osoitettu mahdollisimman kapeana, vain 10 ja 8 m, koska näiden teiden varret ovat jo rakennettu. Neljälle ohjeelliselle tontille on ajo osoitettu ajoyhteys -osa-aluemerkinnällä. Kaavassa on liikenneturvallisuuden vuoksi risteysalueille osoitettu myös ne korttelialueen rajojen osat, joiden kohdalta ei ajoneuvoliittymää saa järjestää.

Liikenteen rauhoittamiseksi on kaavassa esitetty katuosuuksia, jotka on tarkoitettu vain kevyen liikenteen käyttöön, joilla on tonteille ajo sallittu (pp/t). Olevan asutuksen vuoksi Ketunpesäntien länsiosa Köyryntien risteykseen ja valtaosa Suvannontiestä nykyisten asuntojen kohdalta, väylät ovat siis jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettuja katuja, jolla vain ajo tonteille on sallittu. Myös uudisalueen läpiajoa estämään on Väiläntien keskiosa ja Veteraaninpolun Suvannontiehen sekä Ketunhääntään yhdistävät katuosuudet ovat myös osoitettu samalla merkinnällä.

Osa-alueet:



Rakennusala.

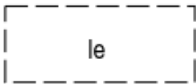


Rakennusala, jolla on suojeltava rakennus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 pykälän 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että ne sopivat rakennuksen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.

Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus pyrittävä korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjaamaan eheyttään.

Rakennusta muuttavista korjaus- ja muista toimenpiteistä on hankkeeseen ryhtyvän pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



Ketunpesän alueen leikkipaikka on esitetty ohjeellisena katkoviivoin.

Asemakaavassa on sr -osa-alueella osoitettu seuraavat kohteet:

Niemenranta

Pihapiirinsä ja arkkitehtuurinsa suhteen hyvin säilynyt ja ylläpidetty asuinkiinteistö. Asuinrakennuksen lisäksi Niemenrantaan kuuluu saman ikäinen talousrakennus. Asuinrakennus edustaa tyyliltään puhdasta 1920-luvun klassismia, vaikka suunnitteluvuosi onkin rakennuspiirustusten mukaan vasta 1938.

Tuulensuu

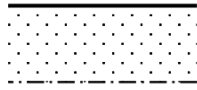
Pappilan talon vanhasta mäkituvasta muodostettu asuin- ja pienteollisuuskiinteistö Ketunpesäntien varrella. Kiinteistöön kuuluu kaikkiaan viisi rakennusta: vanhat pää- ja saunarakennukset sekä uudemmat suuli-, verstaas- ja autotallirakennukset. Lisäksi pihapiiriin kuuluu vanha kivirakenteinen maakellari. Vuodelta 1850 oleva päärakennus on säilyttänyt vanhan paritupaan pohjautuvan perushahmonsans varsinkin hyvin.

Jokiniemi

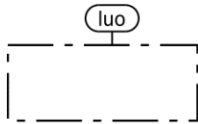
Kiinteistö muodostaa rakennuksineen ja pihapiireineen miltei alkuperäisenä säilyneen asuinmiljöön, joka edustaa hyvin 1900-luvun alun tyyliyrkimyksiä. Asuinrakennus on edustava, huvilatyylinen yhdenperheentalo, joka on mainiosti säilyttänyt tyylipiirteensä vesikatetta lukuun ottamatta. Sen epäsäännöllisyydessä ja tietyissä yksityiskohdissa voi havaita myös jugendin vaikutusta.

Köyry

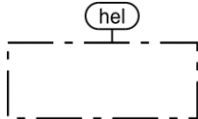
Köyryn taloon isojaon päivästä kuulunut kaksikerroksinen hirsiaitta. Aittoja on vielä 1900-luvun alussa ollut kaksi vierekkäin. Vesikate on pärettä, jonka nykyinen omistaja on kattanut savitiilillä. Sisäpuolella seinähirteen on kaiverrettu vuosiluvut 1775 ja 1921. Aitassa on mm. maatalon vanhoja käyttöesineitä, joista osan nykyinen omistaja on jo antanut paikalliseen kotiseutumuseoon.



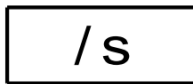
Istutettava tai luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Kaavassa rakentamisen ulkopuolelle luo-alueina on osoitettu liitteen 2 mukaiset alueellisesti arvokkaat luontotyypit ja/tai elinympäristöt. Osa-alueen luontoarvojen vuoksi alueet tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina.



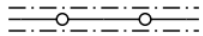
Hevosten laiduntamiseen varattu alueen osa.



Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman ominaispiirteet tulee säilyttää (Korttelit 501-503, 511, 512, 519, 520, 529). Eurajokea seurailevan joenvarsiasutuksen rakennusten julkisivukorjauksia sekä uudisrakennuksia tehtäessä tulee huolehtia raitti- ja jokimaiseman vaalimisesta. Piha-alueiden rakennelmien ja istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

Viivamerkinnot:



Johtoa varten varattu alueen osa –merkinnällä on osoitettu alueen vesijohtolinjat ja jätevesilinjat (v) sekä sähköjohtolinjat (z). Pistekatkoviiva osoittaa rakentamisesta vapaana pidettävän suoja-alueen.



Eurajoki-Lapijoki raakavesitunnelin lähialueen rakentamisessa huomioitava tunnelin rakenne ja tarkistaa sijainti.

Asemakaavassa on esitetty ohjeellisena mahdolliset ulkoilureitit VL-alueilla. Reittien tarkoituksena on luoda helpon pääsyn lähiverkosto arkiulkoiluun asuinalueella.

Yleiset määräykset:

Rakennusten tulee soveltua väritykseltään ja julkisivumateriaaleiltaan ympäristöönsä. Rakennusten tulee olosuhteiden mukaan muodostaa suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan toisiinsa sopivia kokonaisuuksia lähellä olevien rakennusten kanssa. Talousrakennusten räystäskorkeus ei saa ylittää rakennuspaikan asuinrakennusten räystäskorkeutta. Rakentamatta jäävillä tontin osilla, jota ei käytetä leikki-, oleskelu- tai liikennealueena, olemassa oleva puusto on säilytettävä ja alue on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Autopaikkoja on osoitettava vähintään 1ap/asunto.

5.3 NIMISTÖ

Asemakaavalla varataan alueen sisäistä ajoneuvoliikennettä varten katualueita. Kaavan nimistönä esitetään jo alueella käytössä olevat nimet Ketunpesäntie, Köyryntie,

Rantapereentie, Veteraanipolku, Suvannontie ja Haapastentie. Uusina niminä kaavassa osoitetaan Ketunpesänkuja, Ketunhätä ja Veteraanikuja sekä vanhoja paikan nimiä arvostaen Välliläntie ja Pelkolantie.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaava vastaa hyvin sille asetettuihin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Eurajoen keskustan välittömässä läheisyydessä olevat uudet asuinkorttelit eheyttävät kestävän kehityksen periaatteen mukaisesti yhdyskuntarakennetta. Rakentamattomana olevaan alueen käyttöönotto hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Rakennetun ympäristön asemakaavoittaminen vahvistaa alueen arvoa ja toisaalta turvaa miljöön pysyvyyttä.

Alueen kaavoittamisella saavutetaan Eurajoen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja vahvuuksiin tukeutuvaa rakentamista. Asemakaavan merkintöjen ja määräysten avulla vaalitaan kulttuuriympäristöä ja saavutetaan viihtyisän ja turvallisen elinympäristön laatuvaatimukset.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan ja luontoon

Asemakaavan vaikutukset Eurajoen jokimaisemaan ovat vähäiset. Eurajoen ja Juvajoen ranta-alueet, jotka ovat tulvariskialuetta ja joilla sijaitsee mm. luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita sekä vesi- ja viemärijohtoja, eivät sovellu rakentamiselle. Nämä alueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi tai istutettavaksi alueeksi. Alueen sisäiset näkymät ovat lyhyitä, eikä uudisrakentaminen vaikuta maisemaan korttelitasoa kauemmaksi.

Määräyksillä turvataan luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä, eikä selvitysten mukaisille alueille olekaan sijoitettu rakentamista. Metsäalueiden määrä luonnollisesti vähenee rakentamiselle ja kaduiksi otettavien alueiden myötä. Pientalojen lähiympäristöön jää edelleen riittävän laajoja viheralueita.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon

Kaava-alueen kymmenien asuintonttien toteutuminen lisää liikkumistarvetta alueella. Kaavassa on osoitettu hyvä katuverkkoratkaisu uusien alueiden ajoyhteyksille, jolla lisääntyvän liikenteen haitat oleville asukkaille on minimoitu. Ketunpesän keskeinen sijainti Eurajoen keskustaaajamassa kannustaa kevyen liikenteen suosimiseen ja katualueiden riittävät leveydet ja ulkoilureitistö parantavat kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä.

Energiahuollon tarpeet on huomioitu siten, että 110kV voimalinjan johtoaukea on osoitettu suoja-alueeksi (EV).

Eurajoki-Lapijoki -raakavesitunneli on huomioitu kaavamerkinnöin rajaamalla rakennusalat noin 15 metrin etäisyydelle tunnelin seinämästä ja osoittamalla tunneli katualueen reunaan. Määräyksellä on vielä varmistettu, että uudisrakentamisen tulee huomioida tunnelin rakenne ja tarkistaa sen sijainti.

5.4.4 Muut vaikutukset

Köyryn – Ketunpesän alueen asemakaavoittaminen vaikuttaa myös kuntatalouteen, sillä pääosin kunnan omistamalle raakamaalle on asemakaavassa osoitettu 80 pientalotonttia. Alue- ja yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannukset on katettavissa myymällä kaavan

monipuolista tonttitarjontaa. Eurajoen keskustan läheisyys ja silti oma rauha luonnon helmassa on erinomainen yhdistelmä uusien perheiden houkuttelemiseksi kuntaan. Taloudelliset vaikutukset yksityisille maanomistajille on myönteiset raakamaan muuttuessa asemakaava-alueeksi.

Kaavan toteutumisen vaikutukset sosiaalisiin oloihin on vaikeampi ennustaa. Oletettavasti nykyisen kulttuurihistoriallisesti merkittävän jokiasutuksen arvostus nousee kaavan tuoman julkisuuden myötä. Suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen osoittamalla riittävän turvalliset etäisyydet asuinrakentamiselle voimalinjoista.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavan toteutuminen ei lisää alueen ympäristön häiriötekijöitä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjojen lisäksi kunnan rakennusjärjestys ja rakennusvalvontaviranomainen.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Alueen toteuttamisesta vastaa Eurajoen kunta ja yksityiset rakentajat.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Kunnan tulee seurata alueen toteutumista ja tarvittaessa harkita muutoksia ja tarkennuksia kaavaan. Rakentamista tulee ohjata riittävästi, jotta alueesta muodostuu toimivaa ja turvallista ympäristöä.

Turussa 20.3.2023
Sweco Finland Oy

Sanukka Lehtiö
Kaavoitusarkkitehti SAFA, YKS-446

7 LIITTEET

- Liite 1:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2:** Luontoselvitys
- Liite 3:** A Hulevesiselvitys ja B Tarkastelukartta
- Liite 4:** Luonnosvaiheen kuuleminen ja kaavanlaatijan vastine
- Liite 5:** STUK:n lausunto
- Liite 6:** Raakavesitunnelin pituusleikkaus
- Liite 7:** Seurantalomake
- Liite 8:** Ehdotusvaiheen kuuleminen ja kaavanlaatijan vastine
- Liite 9:** Toisen ehdotusvaiheen kuuleminen ja kaavanlaatijan vastine