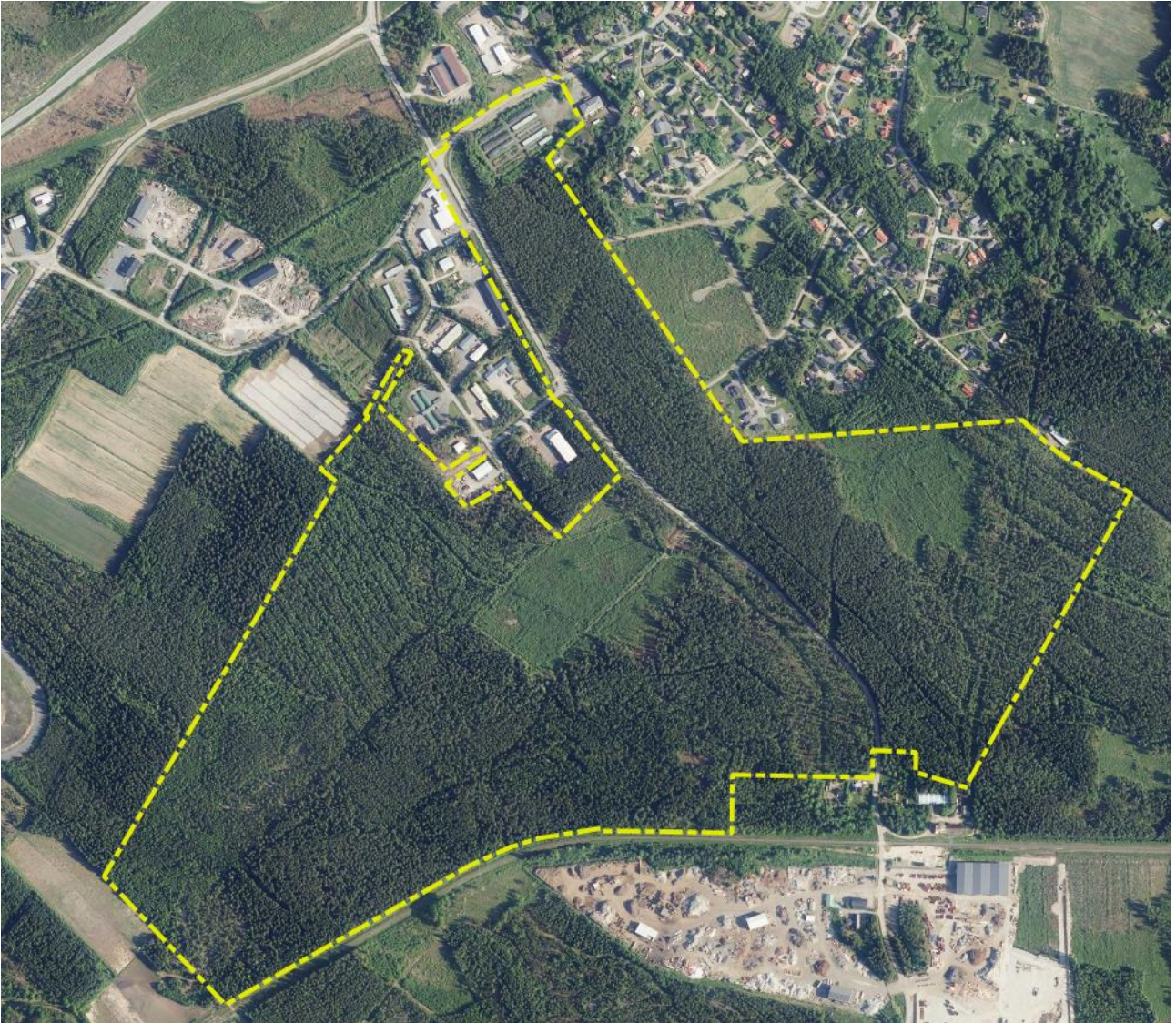


# Kaavaselostus

Eurajoen kunta  
Rantapere-Anuntila asemakaavan muutos sekä  
Eteläosa teollisuusalueen asemakaavan muu-  
tos ja laajennus



**Päiväys**  
**Tekijä**

25.11.2025  
Petri Hautala, Miska Muikkula,  
Hanna Töykkälä  
Kaavaluonnos

**Versio**



# Sisältö

Kaavakartta.....	5
Liitteet .....	5
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	6
1.1 Tunnistetiedot .....	6
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	6
1.3 Kaavan tarkoitus.....	8
2. Tiivistelmä.....	8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	8
2.1.1 Aloitus .....	8
2.1.2 Valmisteluvaihe (luonnosvaihe) .....	9
2.1.3 Ehdotusvaihe.....	9
2.1.4 Hyväksyminen .....	9
2.1.5 Voimaantulo.....	9
2.2 Asemakaava.....	9
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	10
3. Lähtökohdat.....	11
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	11
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	11
3.1.2 Luonnonympäristö.....	11
3.1.3 Kulttuuriympäristö ja maisema .....	12
3.1.4 Rakennettu ympäristö .....	14
3.1.5 Liikenne ja kunnallistekniikka .....	15
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt .....	16
3.1.7 Maanomistus .....	16
3.2 Suunnittelutilanne .....	17
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	17
3.2.2 Maakuntakaava .....	18
3.2.3 Yleiskaava .....	25
3.2.4 Asemakaavat.....	26
3.2.5 Rakennusjärjestys .....	27
3.2.6 Pohjakartta .....	27
3.2.7 Rakennuskiellot .....	27
3.2.8 Selvitykset ja inventoinnit .....	28
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	29
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	29
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo .....	29

4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	29
4.3.1	Osalliset .....	29
4.3.2	Vireilletulo .....	30
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	30
4.3.4	Viranomaisyhteistyö .....	30
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	30
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	30
4.4.2	Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	31
4.4.3	Lainsäädännön asettamat tavoitteet .....	31
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	32
4.6	Mielipiteiden huomioiminen .....	34
4.6.1	Valmisteluvaihe .....	34
4.6.2	Ehdotusvaihe .....	34
5.	Asemakaavan kuvaus .....	35
5.1	Kaavan rakenne .....	35
5.1.1	Mitoitus .....	35
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	35
5.3	Aluevaraukset .....	36
5.3.1	Korttelialueet .....	36
5.3.2	Erytisalueet .....	37
5.3.3	Virkistysalueet .....	37
5.3.4	Liikenne .....	37
5.3.5	Yhdyskuntatekninen huolto .....	38
5.3.6	Muut alueet .....	38
5.3.7	Muut asemakaavamääräykset .....	38
5.4	Kaavan suhde muihin suunnitelmiin .....	40
5.4.1	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	40
5.4.2	Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen .....	40
5.4.3	Kaavan suhde yleiskaavoitukseen .....	41
5.4.4	Kaavan suhde muihin asemakaava-alueisiin .....	43
5.4.5	Kaavan suhde lainsäädäntöön .....	46
5.5	Kaavan vaikutukset .....	46
5.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	47
5.5.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	48
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	50
5.7	Nimistö .....	50
6.	Asemakaavan toteutus .....	51
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	51
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	51
6.3	Toteutuksen seuranta .....	51

# Kaavakartta

Asemakaavakartta, kaavaluonnos 1:2000

24.11.2025

## Liitteet

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Luontoseelvitys

Liite 3: Seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 24.11.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi: Rantapere-Anuntila asemakaavan muutos sekä Eteläosa teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus

Asemakaava muutos koskee:

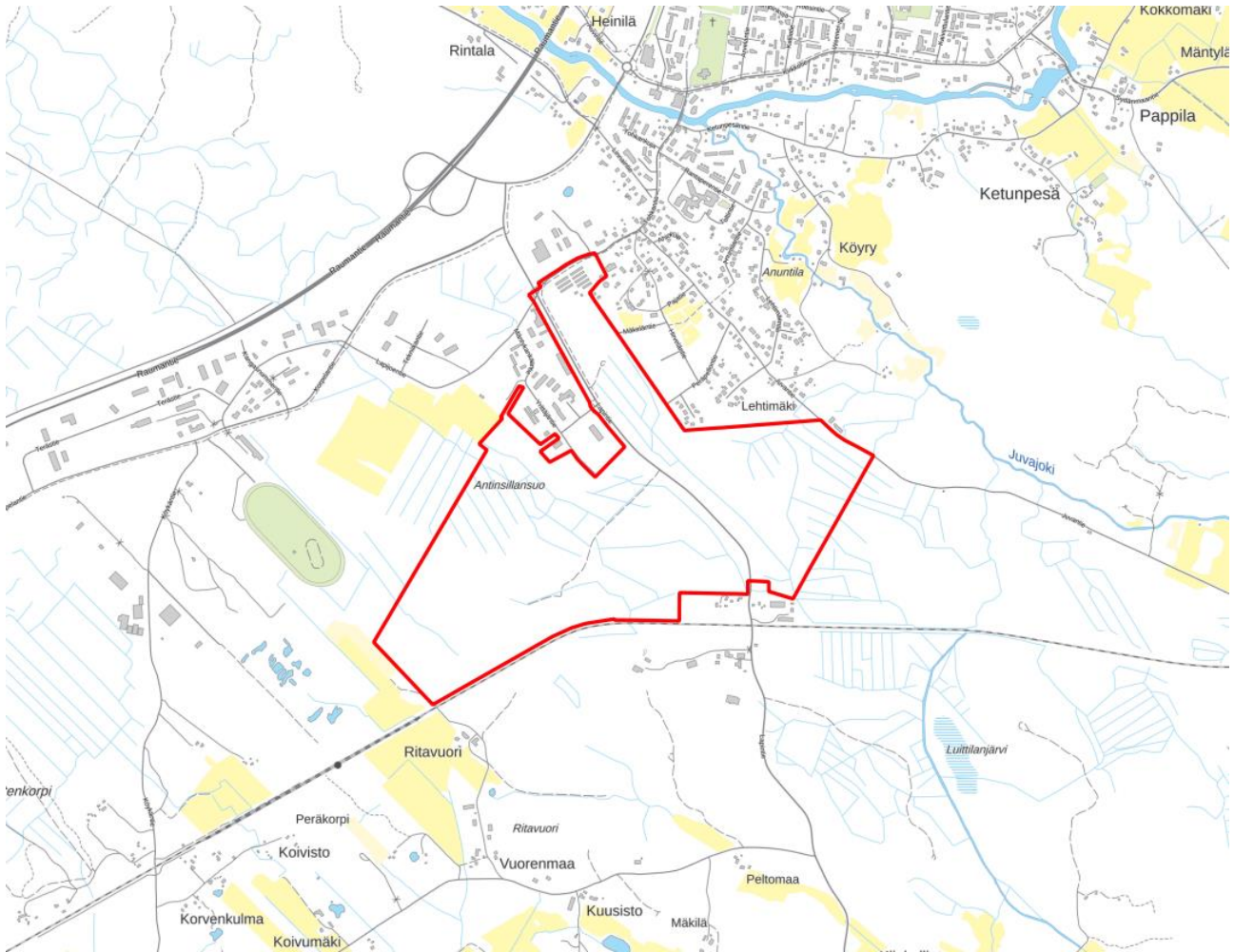
- 9.4.1986 vahvistetun Eurajoen eteläosan teollisuusalueen rakennuskaavan ja rakennuskaavan muutoksen virkistys- ja katu- ja liikennealuetta.
- 2.9.1991 vahvistetun Eurajoen eteläosan teollisuusalueen rakennuskaavan ja rakennuskaavan muutoksen osaa korttelista 206, kortteleita 208 ja 214-216 sekä virkistys- ja katualuetta.
- 2.9.1991 vahvistetun Eurajoen eteläosan teollisuusalueen rakennuskaavan ja rakennuskaavan muutoksen katualuetta.
- 13.7.2000 vahvistettun Rantapere-Anuntila rakennuskaava ja rakennuskaavan muutoksen katualuetta.
- 31.5.2010 hyväksytyn Teollisuusalueen asemakaavan muutoksen korttelia 153, osaa korttelista 217 sekä liikennealuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelista 153 ja 217, korttelit 535 - 538 sekä liikenne-, katu-, erityis- ja virkistysaluetta.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

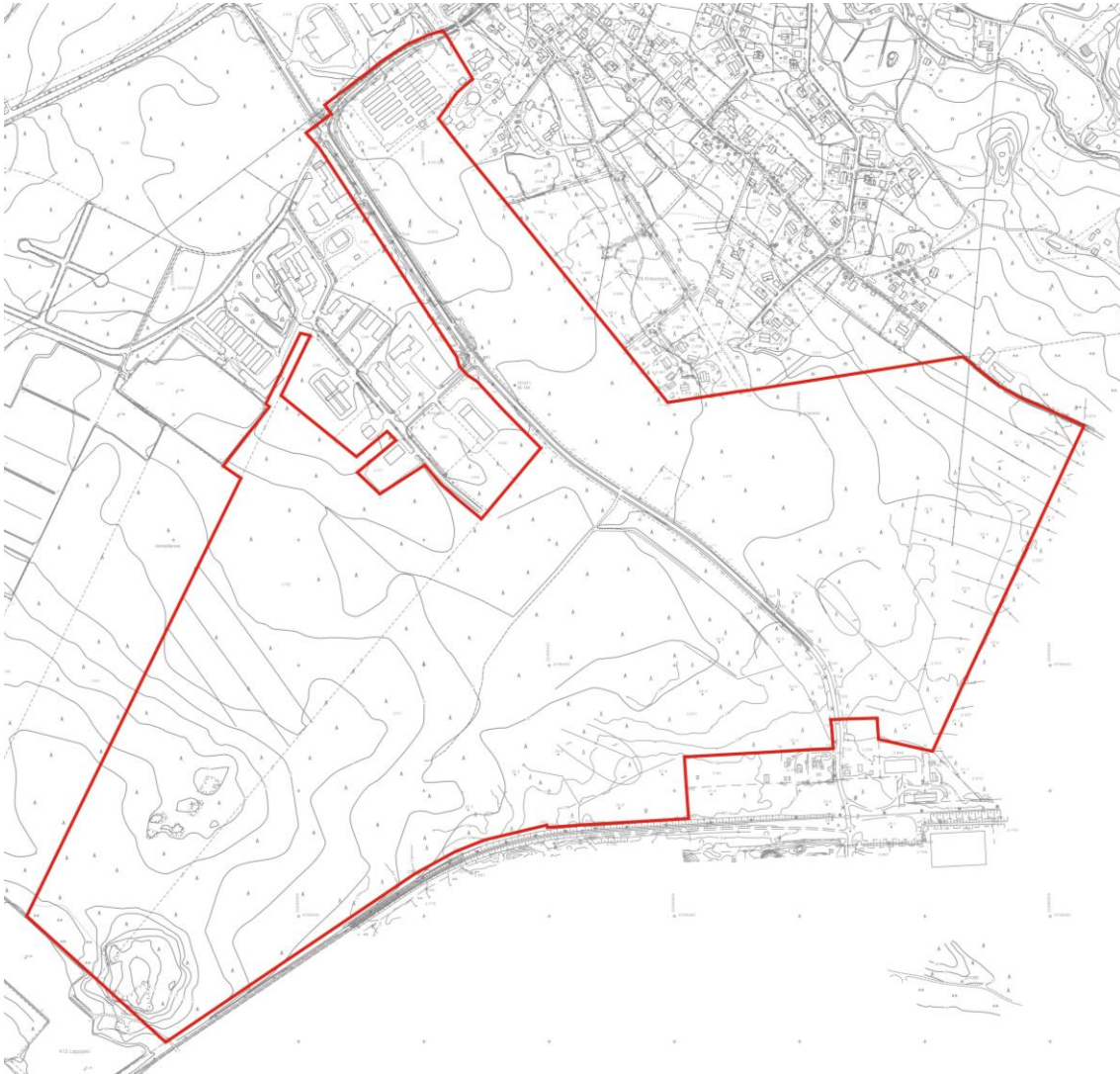
Kaava-alue sijaitsee Eurajoen keskustasta etelään n. 1,5–2 km. Alue rajautuu pohjoisessa Lehtimäen asuinalueeseen ja luoteessa eteläosan teollisuusalueeseen. Alueen eteläpuolella sijaitsee asemakaavoittamaton teollisuusalue sekä Rauma–Kokemäki-rata.

Kaava-alueen koko on noin 110 ha. Asemakaavan aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.



Kuva. Alueen sijainti. Sijainti osoitettu punaisella rajauksella. (Taustakartta © Maanmittauslaitos 2025.)

Kaava-alueella sijaitsee Eurajoen kunnan omistamat kiinteistöt 51-409-2-856 Urheilukenttä, 51-409-2-571 Ratamäkelä, 51-409-2-572 Mäkelä, 51-409-2-609 Teollisuusmetsä ja 51-409-2-726 Kuusimäkelä sekä UPM-Kymmene Oy:n omistuksessa oleva kiinteistö 51-409-2-355 Tunnelikuilu. Aluetta halkoo Eurajoki-Hinnerjoki-maantie 2070, lunastusyksikkö 51-895-0-2070 (Eurajoki-Hinnerjoki mt 02070).



Kuva. Kaava-alueen raja.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavalla on tarkoitus kaavoittaa Lehtimäen asuinalueen ja Rauma-Kokemäki-radan väliin kysyntää vastaavia teollisuusrakentamisen tontteja laajentaen Eurajoen eteläosan teollisuusaluetta.

## 2. Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena alueidenkäyttölain (AKL) 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

#### 2.1.1 Aloitus

Kaavahanke on todettu kunnan kaavoituskatsauksessa 2023 vuoden aikana aloitettavaksi hankkeeksi. Kaavahanketta on käsitelty kunnanhallituksen maankäyttöseminaarissa 2023.

Aloitusvaiheessa on valmisteltu kaavan laadintaa kokoamalla selvityksiä ja valmistelemalla alueen asemakaavan pohjakartan laadintaan liittyviä tehtäviä.

### 2.1.2 Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui xx.xx.2025 ja sitä täydennetään kaavan laadinnan edetessä.
- Kaavaluonnos valmistui 24.11.2025. Kunnanhallitus päätti kaavan vireilletulosta \_\_.\_\_.\_\_\_\_ § \_\_. Samalla päätettiin asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnosvaiheen kaava-asiakirjat (kaavakartta ja kaavaselostus) nähtäville. OAS:aan voi tutustua koko kaavan laadinnan ajan.
- Kaavan vireille tulosta on kuulutettu \_\_.\_\_.\_\_\_\_ kunnan internet-sivuilla ja sanomalehdessä \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ja kunnan ilmoitustaululla \_\_.\_\_.\_\_\_\_.
- Kaavaluonnos lähetetään viranomaisille tiedoksi. Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Kirjallisen mielipiteen esittämistä varten valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetettiin nähtäville (AKL 62 §; MRA 30 §) \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2025 väliseksi ajaksi.
- Lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditaan vastineet ja palaute huomioidaan kaavaehdotusta laadittaessa.
- Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

Täydenty kaavan laadinnan edetessä.

### 2.1.3 Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus laaditaan selvitysten, suunnitelmien, luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä mahdollisten viranomaisneuvottelujen pohjalta.
- Kaavaehdotus valmistui \_\_.\_\_.\_\_\_\_.
- Kunnanhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (AKL 65 §; MRA 27 §). Kaavaehdotus oli nähtävillä \_\_.\_\_.\_\_\_\_ – \_\_.\_\_.\_\_\_\_ välisen ajan.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.
- Lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet.
- Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.
- Kaavaehdotusta tarkennetaan tarpeen mukaan.

Täydenty kaavan laadinnan edetessä.

### 2.1.4 Hyväksyminen

- Kunnanhallitus esitti kunnanvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä \_\_.\_\_.\_\_\_\_ § \_\_.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_.\_\_.\_\_\_\_ § \_\_.
- Kunta kuulutti kaavan voimaantulon \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Täydenty kaavan laadinnan edetessä.

### 2.1.5 Voimaantulo

- Kaavan voimaantulo on kuulutettu \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

## Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavalla laaditaan alueelle maankäyttösuunnitelma, jolla osoitetaan ja suunnitellaan Eurajoen keskustan eteläpuolelle hyvien liikenneyhteyksien varten tontteja teollisuudelle laajentaen Eurajoen eteläosan

teollisuusaluetta. Alueelle osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Lisäksi kaavalla osoitetaan tontteja toimitila-, liike- ja toimistorakennuksille.

Asemakaavalla osoitetaan myös Eurajoki–Hinnerjoki-maantien (2070) liikennealuetta sekä katualueet kaavan sisäistä liikennettä varten.

Kaava mahdollistaa kunnan pitkäaikaisten tavoitteiden mukaisesti Eurajoen keskustan kehittämisen ja laajentamisen sekä yritystonttien laajan tarjonnan, jonka perustekijänä ja lähtökohtana on valtatie 8:n sijainti Eurajoen keskustan kohdalla.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

## 3. Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

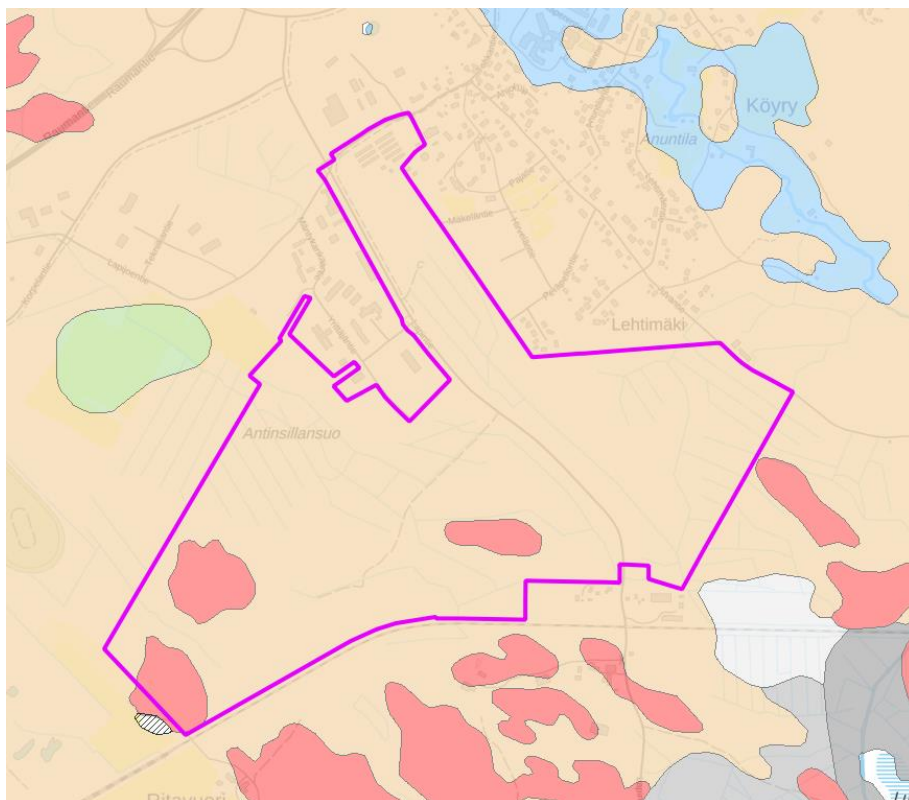
#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Eurajoen keskustasta etelään n. 1,5–2 km. Alue rajautuu pohjoisessa Lehtimäen asuin-alueeseen ja luoteessa teollisuusalueeseen, jotka ovat asemakaavoitettu. Alueen eteläpuolella sijaitsee asemakaavoittamaton teollisuusalue sekä Rauma–Kokemäki-rata. Itä- ja länsipuolilla on asemakaavoittamatonta metsätalousaluetta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 110 ha.

Kaava-alueella sijaitsee Eurajoen kunnan omistamat kiinteistöt 51-409-2-856 Urheilukenttä, 51-409-2-571 Ratamäkelä, 51-409-2-572 Mäkelä, 51-409-2-609 Teollisuusmetsä ja 51-409-2-726 Kuusimäkelä sekä UPM-Kymmene Oy:n omistuksessa oleva kiinteistö 51-409-2-355 Tunnelikuilu. Aluetta halkoo Eurajoki-Hinnerjoki-maantie 2070, lunastusyksikkö 51-895-0-2070 (Eurajoki-Hinnerjoki mt 02070).

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on hyvin tasaista lukuun ottamatta alueen lounaiskulman kalliokumpareita, joka nousee yli 30 metriin merenpinnasta. Alueen maaperä on pääasiassa hiekka-/soramoreenia. Paikoin esiintyy myös kalliomaata.



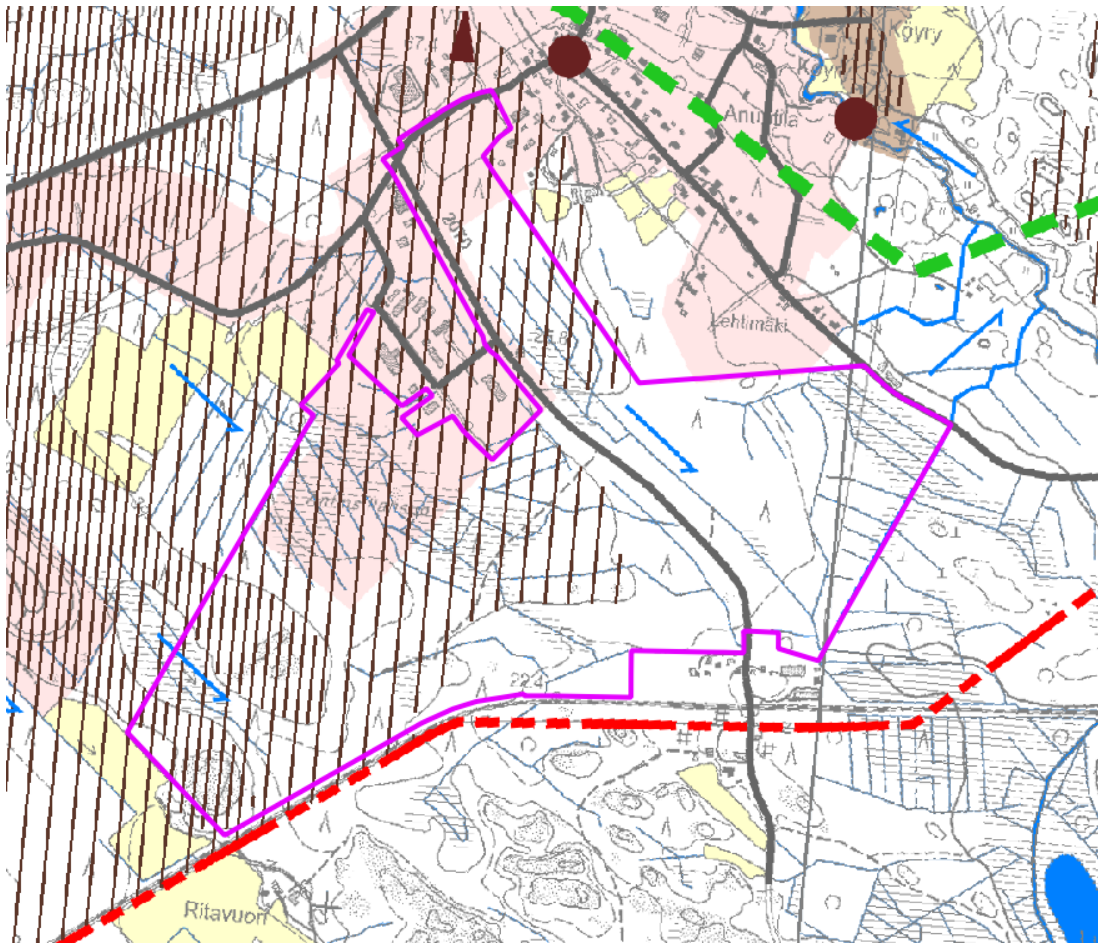
 Kalliomaata, maanpöytä enintään 1 m (yleensä moreenia) (Ka)






 Hiekka- ja soramoreeni (Mr), Soramoreeni (SrMr)

Kuva. Kaava-alueen maaperä (lähde: GTK).

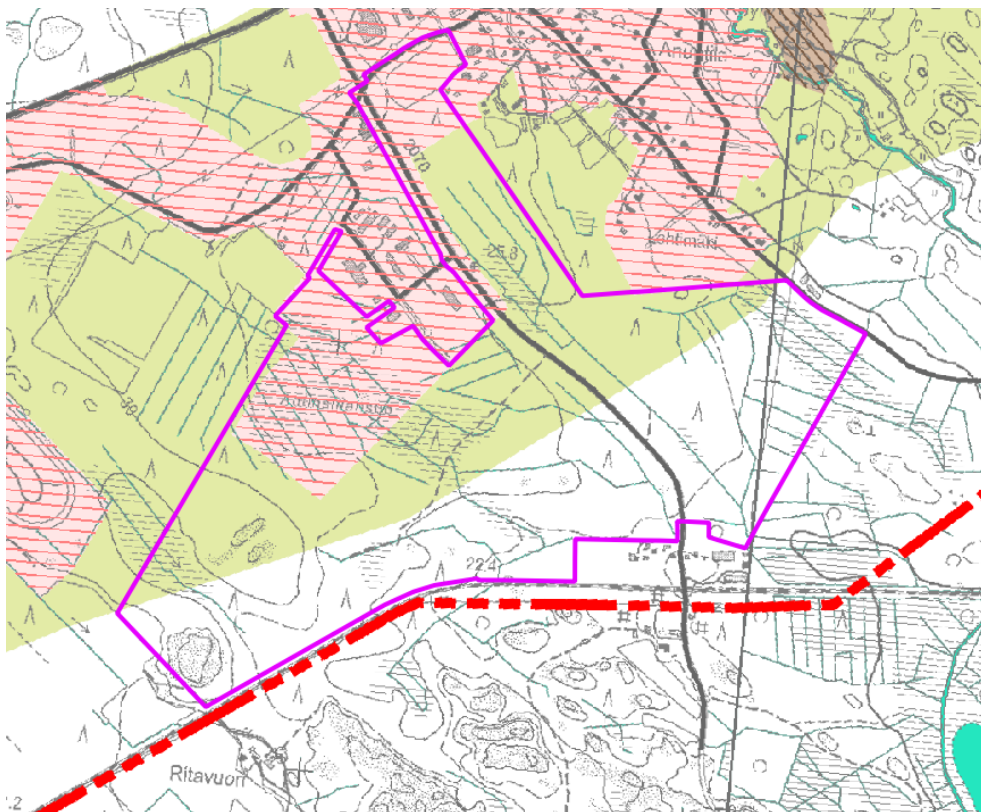
Suunnittelualue kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen. Alue on rakentamatonta, pääosin metsätaloustaloudessa olevaa aluetta. Metsä on havumetsää ja kuivaa, paikoin ojitettua kangasta. Keskustan osayleiskaavaa varten laaditussa luontoselvityksessä (2009) todetaan, että alueen lajisto on tyypillistä

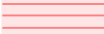
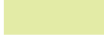






-  Asemakaavoitettu alue, taajama-alue
-  Metsä, peitteinen alue
-  Oja, joki, vesistö ja virtaussuunta
-  Selännealue, paikallinen
-  Selännealue

Kuva. Ote keskustan osayleiskaavan maisemaselvityksen maisema-analyysikartasta. Suunnittelualue violetilla.



-  Asemakaavoitettu alue, taajama
-  Alue soveltuu uudisrakentamiseen.  
Rakentamista tulee ohjata ensisijaisesti nykyisten teiden ja rakentamisalueiden tuntumaan.
-  Maisema- tai suojeluarvot eivät rajoita alueen rakentamista.
-  Tarkastelualueen raja

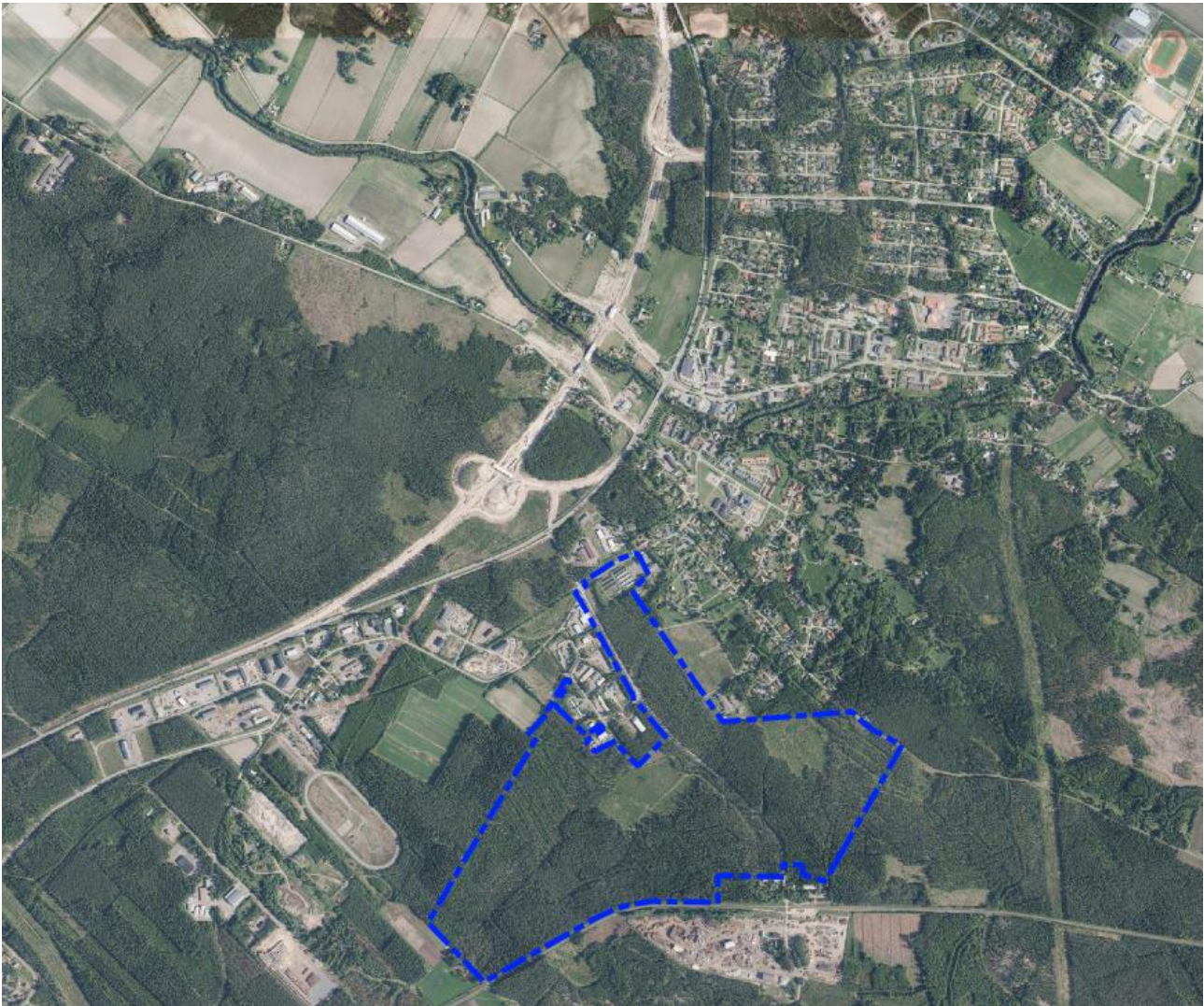
Kuva. Ote keskustan osayleiskaavan maisemaselvityksen liitekartasta (suositus maankäytöstä). Hankealue violetilla.

### 3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue sijaitsee Lehtimäen asuinalueen ja Eurajoen eteläosan teollisuusalueen välissä. Alueen eteläpuolella sijaitsee asemakaavoittamaton teollisuusalue. Alueen luoteisosassa ja alueen ulkopuolella on työpaikkarakentamista. Alueen pohjoisosassa sijaitsee väliaikaisia rakennuksia, jotka ovat toimineet väliaikaisina majoitustiloina.

Alueella ei ole virkistyskäyttöä. Alueen pohjoisosaan on asemakaavoitettu kapea viherverkosto.

Alueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäänneksiä tai muita kulttuuriperintökohteita eikä muita suojeltuja kohteita tai rakennuksia.

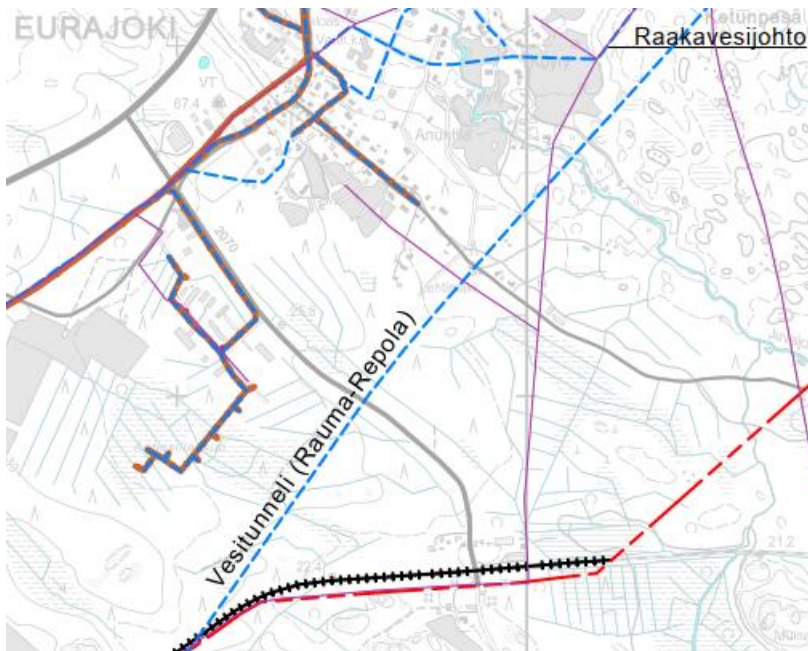


Kuva: Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä.

### 3.1.5 Liikenne ja kunnallistekniikka

Suunnittelualueetta halkoo Lapintie (Eurajoki–Hinnerjoki-maantie 2070), jolla kulkee Digiroadin avoimien aineistojen perusteella keskimääräisesti noin 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Etelässä kulkee Rauma–Kokemäki-rata, jolle on suunniteltu henkilöliikenteen käynnistämistä.

Keskustan osayleiskaavan liitteen 14 (aluetekninen verkosto) mukaan alueen läpi kulkee Rauma-Repola-vesitunneli ja pohjoisosassa raakavesijohto. Alueen itäosassa kulkee Caruna Oy:n 110 kV sähkölinja. Rauma-Repola-vesitunnelin tarkka sijainti tarkastetaan kaavan laadinnan edetessä.



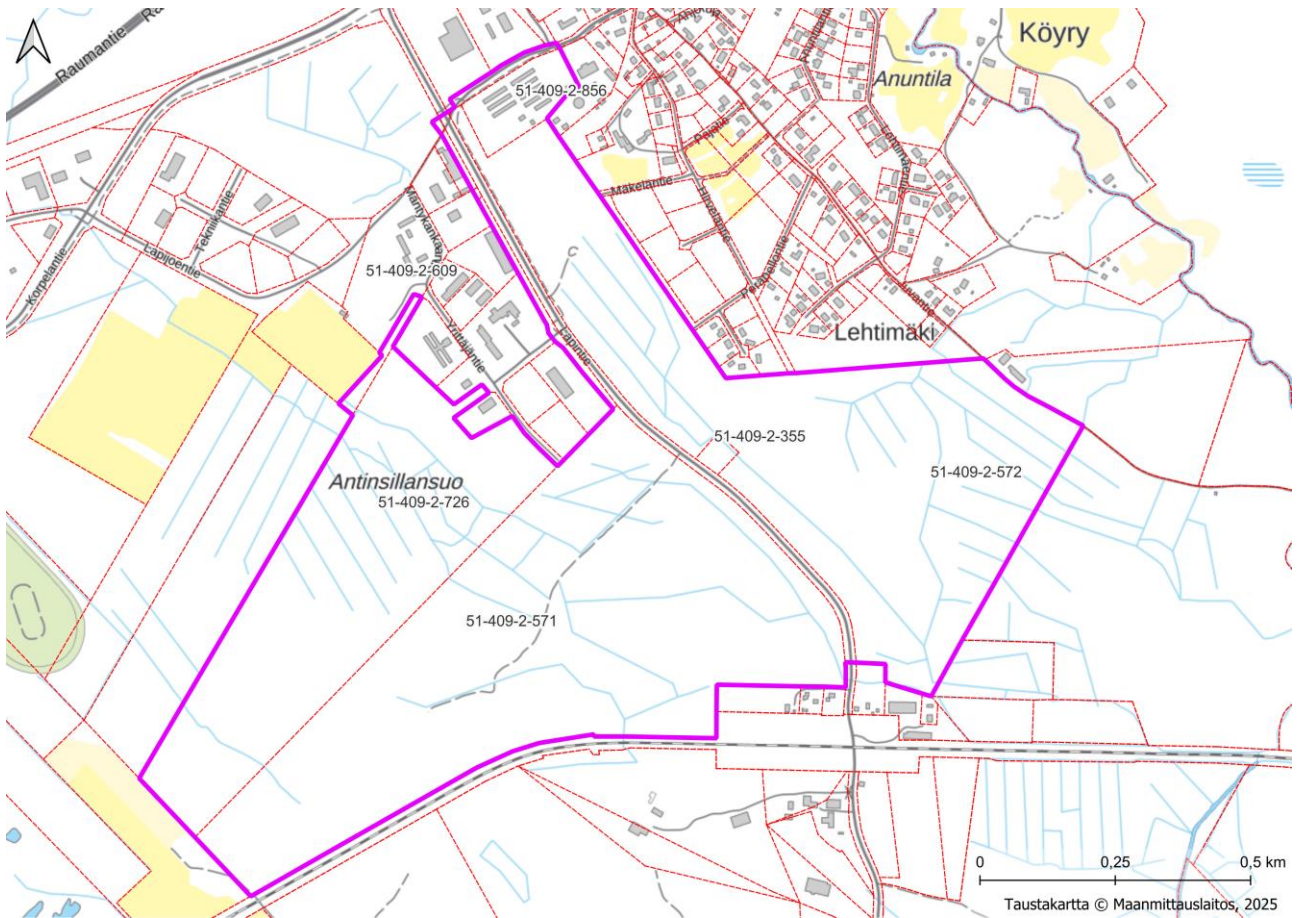
Kuva. Ote keskustan osayleiskaavan liitteestä 14, aluetekninen verkosto.

### 3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella aiheuttavat melua maantie- ja raideliikenne.

### 3.1.7 Maanomistus

Kaava-alueella sijaitsee Eurajoen kunnan omistamat kiinteistöt 51-409-2-856 Urheilukenttä, 51-409-2-571 Ratamäkelä, 51-409-2-572 Mäkelä 51-409-2-609 Teollisuusmetsä ja 51-409-2-726 Kuusimäkelä sekä UPM-Kymmene Oy:n omistuksessa oleva kiinteistö 51-409-2-355 Tunnelikuilu. Suunnittelualueen pohjoisosaan sijoittuu kunnan katualuetta kiinteistötunnuksella 51-1-9901-2 Tohkantie. Aluetta halkoo Eurajoki-Hinnerjoki-maantie 2070 (Lapintie), lunastusyksikkö 51-895-0-2070.



Kuva. Suunnittelualan kiinteistöt Maanmittauslaitoksen taustakarttapoljalla.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttölain (AKL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu 2008. Alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

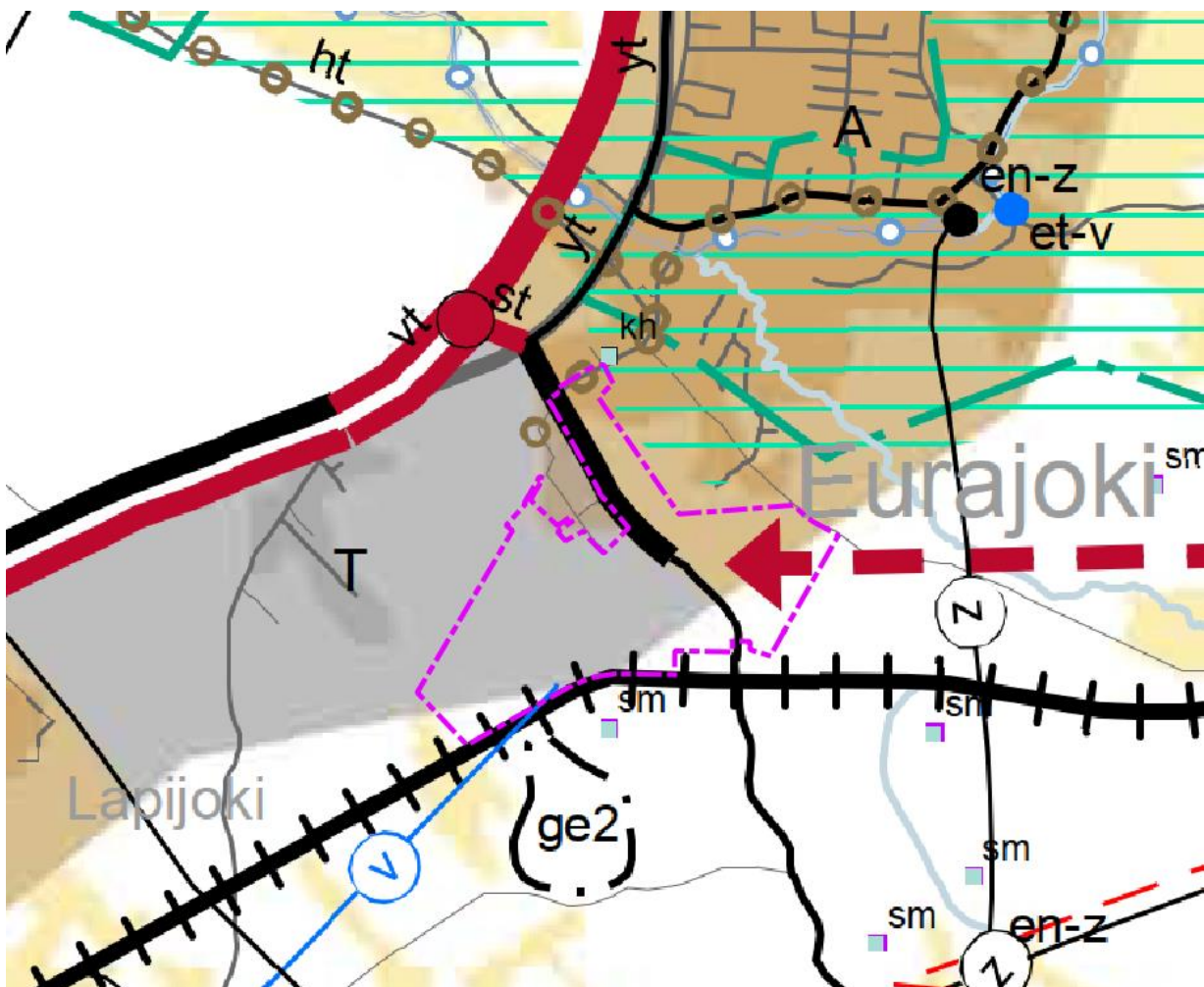
Em. asiat ovat kaavan laadinnan yhtenä lähtökohtana ja ne huomioidaan kaavan laadinnassa.

### 3.2.2 Maakuntakaava

Eurajoen kunnan 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 suunnittelualueen länsiosa on osoitettu teollisuus- ja varastotoimintojen alueena (T) ja itäosa taajamatoimintojen alueena (A). Alueen halki kulkee seututie (st), joka muuttuu yhdystieksi (yt). Alue rajautuu etelässä päärataan, ja eteläosaan sijoittuu lounaasta tuleva yhdysvesijohto. Suunnittelualueelta on osoitettu tieliikenteen yhteystarve itään Panelian taajamaan ja teollisuusalueelle, josta on edelleen yhteys kantatielle 43. Alueen pohjoispuolella kulkee historiallinen tie (ht) ja alueen ulkopuolella sen koilliskulmassa on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (kh; Kirkonkylän kansakoulu).



Kuva. Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Aluerajaus violetilla katkoviivalla.



liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

*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 taajamatoimintojen alueille palveluverkon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään paikallinen kaupan suuryksikkö on Porissa kooltaan alle 5000 k-m<sup>2</sup> ja muissa kunnissa alle 3000 k-m<sup>2</sup>.*

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

T

## TEOLLISUUS- JA VARASTOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan merkittävät teollisuus- ja varastotoimintojen alueet.

### Suunnittelumääräys

*Alueen suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikenteellisten olosuhteiden järjestämiseen sekä huolehtia, että teollisuustuotannosta tai muusta toiminnasta viereisten alueiden ympäristölle ja asutukselle sekä mahdollisille pohjavesialueille aiheutuvat merkittävät haitalliset vaikutukset estetään.*

vt, kt

## VALTATIE / KANTATIE

Merkinnällä osoitetaan valta- ja kantatiet. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

st

## SEUTUTIE / PÄÄKATU

Merkinnällä osoitetaan seututiet ja vastaavat pääkadut. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

st

## UUSI SEUTUTIE / PÄÄKATU

Merkinnällä osoitetaan uudet seututiet ja vastaavat pääkadut. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

yt

## TÄRKEÄ YHDYSTIE / KOKOOJAKATU

Merkinnällä osoitetaan yhdystiet ja vastaavat kokoojakadut. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

ht

○○○○○○○

## HISTORIALLINEN TIE

Merkinnällä osoitetaan arvokas historiallinen tie.

### Suunnittelumääräys

*Kaikista niistä tien linjaukseen tai muuhun muuttamiseen liittyvistä suunnitelmista tai toimenpiteistä, jotka koskevat asemakaavoittamattomia tien osia, tulee varata museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen.*

pr

+++++

## PÄÄRATA

Merkinnällä osoitetaan pääradat. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.



## YHDYSVESIJOHTO

Merkinnällä osoitetaan vesihuollon kannalta tärkeät yhdysvesijohdot. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.



kh

## MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt. Alueeseen sisältyvät merkittävät rakennusperintökohteet on osoitettu kaavaselostuksen liiteosassa B2 karttateknisistä ja mittakaavallisista syistä.

## 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 koskevasta 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.*

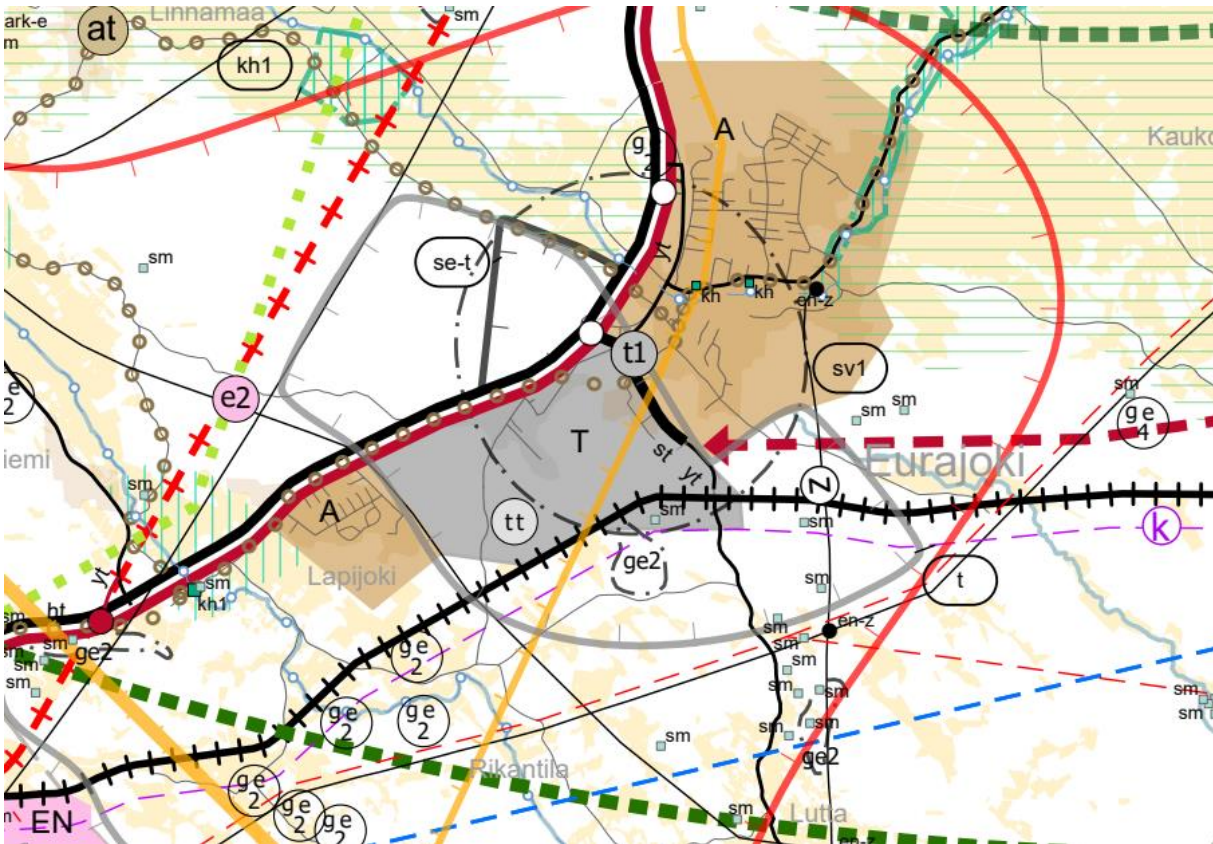
**Satakunnan vaihemaakuntakaava 1** on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.12.2014 ja se on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016.

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

Vaihemaakuntakaavoissa ei ole merkintöjä suunnittelualueella. Vaihemaakuntakaavalla 2 kumottiin maakuntakaavassa suunnittelualueen koillisrajaan rajautunut kh2-alue (vaaleansininen vaakaviivitus).

**Satakunnan maakuntakaavan 2050** laatiminen on käynnissä. Tarkoituksena on laatia kokonaismaakuntakaava, jonka on tarkoitus voimaan tullessaan kumota Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat. Valmisteluvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä 4.11.–5.12.2024. Kaava etenee alustavan aikataulun mukaan ehdotusvaiheeseen loppuvuonna 2025 ja hyväksymisvaiheeseen 2026–2027.

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



Kuva: Ote Satakunnan maakuntakaava 2050 valmisteluvaiheen kaavakartasta (14.10.2024, tark. 18.10.2024).

Satakunnan maakuntakaavan 2050 (luonnos 14.10.2024) kaavamerkinnyt ja -määräykset, jotka koskevat suunnittelualueita:

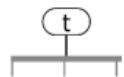


### SELVITYSALUE

Merkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden maankäyttöön kohdistuu muutospainetta eikä niiden maankäyttöä ole voitu ratkaista maakuntakaavaa laadittaessa. Merkittävyytensä vuoksi alueet katsotaan tarpeelliseksi osoittaa maakuntakaavassa. Alueidenkäytön ratkaiseminen edellyttää lisäselvityksiä ja jatkosuunnittelua.

-t

Merkinnällä osoitetaan teollisuus- ja varastotoimintojen selvitysalueet.



### TEOLLISUUSTOIMINTOJEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä osoitetaan teollisuus- ja varastotoimintojen kehittämisen kohdealueet, joihin kohdistuu teollisuustoimintoihin liittyviä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita.

#### Suunnittelumääräys

*Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee turvata pitkän aikavälin teollisuus- ja varastotoimintojen kehittämisedellytykset ja aluevaraukset.*

*Teollisuus- ja varastotoimintojen alueiden suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteelliset ja liikenteelliset edellytykset ja viher- ja virkistysyhteyksien jatkuvuus. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon vaikutukset maisemaan, kulttuuriympäristöön, asutukseen, loma-asutukseen, yleiseen virkistykseen, linnustoon ja muuhun eliöstöön.*

T

## TEOLLISUUS- JA VARASTO-TOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan merkittävät teollisuus- ja varastotoimintojen alueet.

### Suunnittelumääräys

*Alueen suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikenteellisten olosuhteiden järjestämiseen sekä huolehtia, että teollisuustuotannosta tai muusta toiminnasta viereisten alueiden ympäristölle ja asutukselle sekä mahdollisille pohjavesialueille aiheutuvat merkittävät haitalliset vaikutukset estetään. Suunnittelussa on lisäksi kiinnitettävä huomiota viher- ja virkistysverkon riittävyteen ja jatkuvuuteen sekä hulevesien hallintaan.*

A

## TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan rakentamisaalueita asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle, 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. Suunnittelussa on lisäksi kiinnitettävä huomiota viher- ja virkistysverkon riittävyteen ja jatkuvuuteen sekä hulevesien hallintaan.*

*Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.*

*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 määrittellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.*

### Suunnittelumääräys

*Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen ja kehittämismahdollisuuksien säilymiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.*

mv

## MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

Merkinnällä osoitetaan vyöhykeitä, joille sijoittuu merkittäviä matkailun ja virkistyskäytön kannalta vetovoimaisia alueita ja joihin kohdistuu matkailun ja

virikistyskäytön kehittämistarpeita.

*Matkailuun ja virikistyskäyttöön liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.*



### **KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEYÖHYKKEIDEN YHTEYSTARVE**

Merkinnällä osoitetaan kaupunkikehittämisen kohdeyöhykkeiden toiminnalliset yhteystarpeet.

*Kehittämissuositus*

*Maankäytön suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota kaupunkikehittämisen kohdeyöhykkeiden välisten alueiden toiminnallisiin kehittämistarpeisiin.*

st

### **SEUTUTIE / PÄÄKATU**

Merkinnällä osoitetaan seututiet ja vastaavat pääkadut. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

yt

### **YHDYSTIE / KOKOOJAKATU**

Merkinnällä osoitetaan merkittävät yhdystiet ja vastaavat kokoojakadut. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

pr

### **PÄÄRATA**

*Suunnittelumääräys*

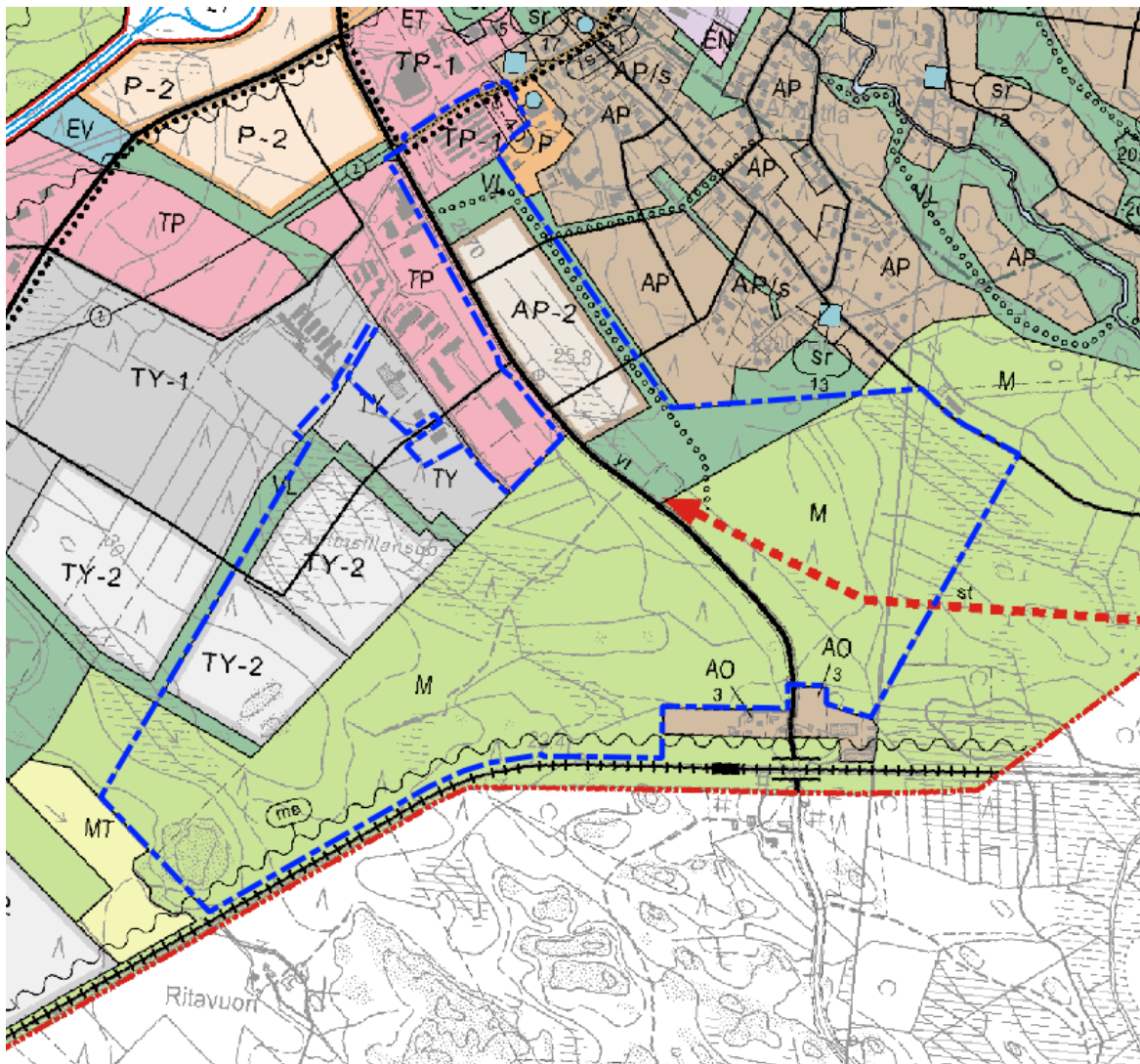
Merkinnällä osoitetaan pääradat. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

*Maankäytön suunnittelulla on turvattava pääradan kehittämismahdollisuudet.*

Satakuntaliiton maakuntahallitus on päättänyt 17.3.2025 hyväksyä vastineet Satakunnan maakuntakaavan 2050 valmisteluvaiheen aineistoista annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin. Laadittujen vastineiden pohjalta Satakunnan maakuntakaavan 2050 aineistoa täydennetään ja päivitetään sekä kaavamerkintöihin ja -määräyksiin tehdään muutoksia ja korjauksia. Maakuntakaavaan tehtävistä muutoksista järjestetään 2025 kevään aikana työneuvotteluja viranomaisten, sidosryhmien ja kuntien kanssa.

### 3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen **keskustan osayleiskaava** (kvalt 1.12.2014).



Kuva: Ote 1.12.2014 hyväksytystä keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualue merkitty sinisellä katkoviivalla.

Osayleiskaavassa suunnittelualueen eteläosa on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Lämpöteiden itäpuolelle on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL) sekä pientalovaltaisen asuntopuiston pitkän aikavälin laajentumisalue (AP-2). Alueen pohjoisosa on osoitettu työpaikka-alueena (TP-1). Suunnittelualueen länsiosaan on osoitettu teollisuusalueena, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Länsiosaan on myös osoitettu teollisuusalueen pitkän aikavälin laajentumisalue (TY-2).

Suunnittelualueen keskivaiheilta itään on osoitettu seututien yhteystarve (st), joka noudattaa Satakunnan maakuntakaavassa osoitettua tieliikenteen yhteystarvetta. AP-2-alueella kiertää lähivirkistysalueella kulkeva ulkoilureitti. Alueen pohjoiskärjessä kulkee historiallinen tie (ht), ja eteläosa kuuluu rautatien melualueeseen.

Suunnittelualueella koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset:



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

**TP-1**

Työpaikka-alue.

Alue on tarkoitettu pääasiassa liike-, tuotanto- ja toimitilojen rakentamista varten. Tuotanto tai siihen liittyvä varastointi eivät saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Vaihtoehtoisesti alueelle saa rakentaa tilapäiseen majoittumiseen tarkoitettuja asuntolarakennuksia apu- ja huoltotiloineen. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

**TY**

Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alue on tarkoitettu pääasiassa teollisuus-, korjaamo- ja varastotilojen rakentamista varten. Asuinalueisiin rajautuvat alueen osat eivät saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

**TY-2**

Teollisuusalueen pitkä aikavälin laajentumisalue,

jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia ja jonka saa ottaa käyttöön kun muut vastaavat TY-alueet on otettu käyttöön.

**VL**

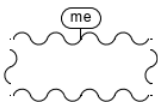
Lähivirkistysalue.

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.

**M**

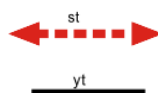
Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

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

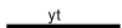


Ohjeellinen melualue.

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



Seututien yhteystarve.



Yhdystie.

### 3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Se sijoittuu Eurajoen keskustan asemakaavoitetun alueen reunaan laajentaen sitä. Kaavan laadinnan edetessä otetaan voimassa olevia kaavoja tarpeellisilta osin mukaan kaavan muutokseen niin, että esim. liikenteeseen liittyvät asiat saadaan ratkaistua kokonaisuutena.

Suunnittelualueelle sijoittuu neljä (4) asemakaavaa.

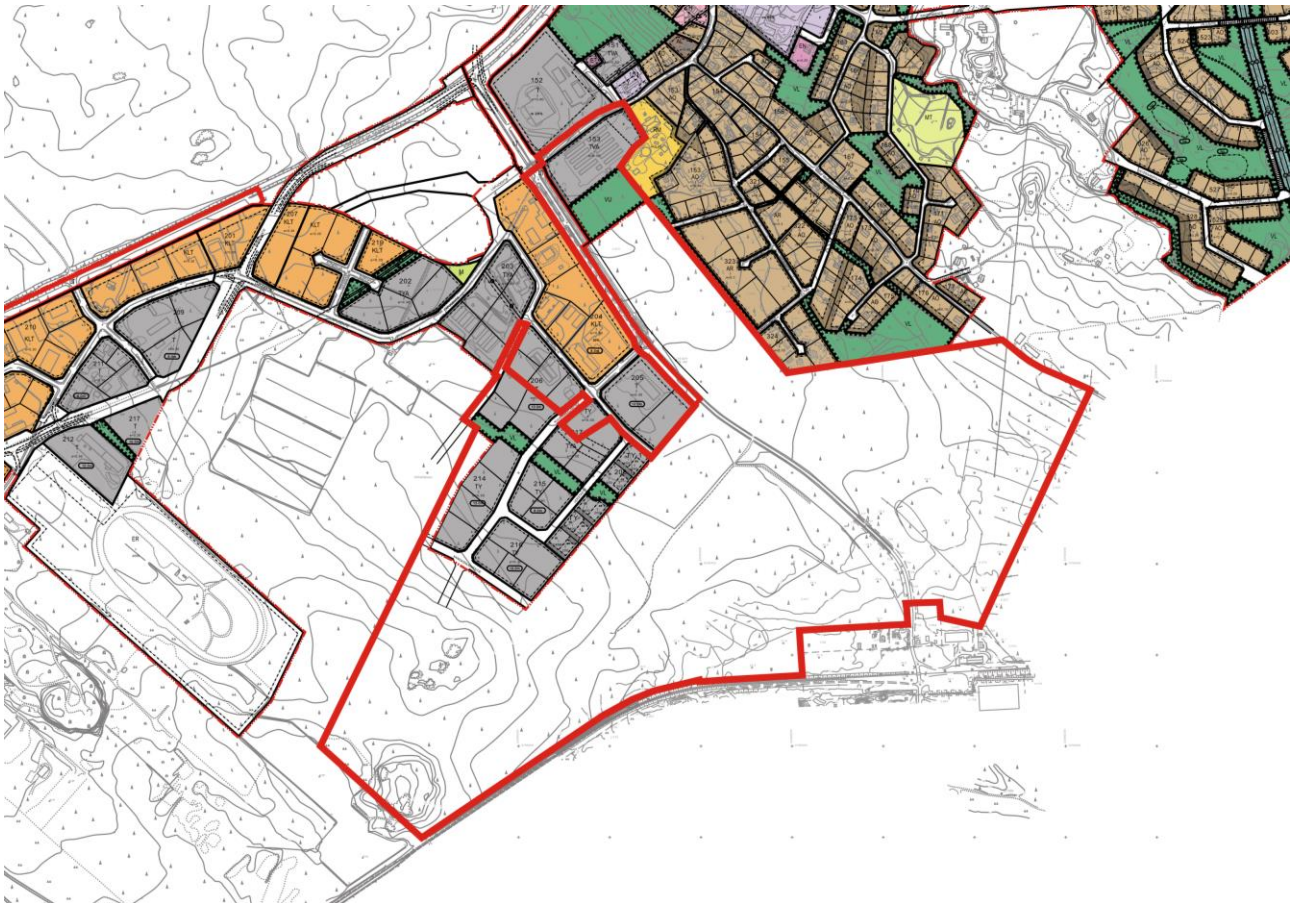
Eurajoen eteläosan rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos kohdistuu kiinteistöille 51-409-2-572 ja 51-1-9901-2. Kaava on hyväksytty 9.4.1986. Kaavassa kiinteistön 51-409-2-572 pohjoisosa on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelualueena (VU). Kiinteistö 51-1-9901-2 on kaavassa katualuetta.

Eurajoen eteläosan rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, joka on hyväksytty 2.9.1991 kohdistuu kiinteistöille 51-409-2-726. Em. kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuusaluetta (T), ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY ja TY-1), liikennealuetta (LT) ja lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta.

Rantapere-Anuntila rakennuskaava ja rakennuskaavan muutoksen sijoittuu suunnittelualan pohjoisosaan ja siinä osoitettu katualue on pienissä määrin nyt suunnitteilla olevan kaavamuutoksen alueelle. Kaava on saanut lainvoiman 13.7.2000.

Eurajoen teollisuusalueen asemakaavan muutos kohdistuu kiinteistöihin 51-409-2-856 ja 51-409-2-726. Se on hyväksytty 31.5.2010. Suunnitteilla olevat osat ovat kaavassa kortteli 153 on osoitettu varastorakennusten tai tilapäisten asuntolarakennusten korttelialueena sekä korttelin 217 osa, joka on kaavamuutoksessa mukana, on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten tai tilapäisten asuntolarakennusten korttelialueena (TYA).

Alla olevassa kuvassa on esitetty alueen ympärillä voimassa olevien asemakaavojen tilanne sekä suunnittelualan alustava rajaus. Kaavan laadinnan valmisteluvaiheessa suunnittelualan rajausta tarkistetaan mm. tiesuunnitelman, kaavaratkaisun, kaavan aikataulun ja maanomistuksen perusteella.



Kuva: Suunnittelualan alustava rajaus (punaisella) sekä voimassa olevat asemakaavat.

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

Eurajoen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2024.

### 3.2.6 Pohjakartta

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

### 3.2.7 Rakennuskiellot

Suunnittelalueeseen ei kohdistu rakennuskielloja.

### 3.2.8 Selvitykset ja inventoinnit

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

Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatimiseen liittyvät selvitykset huomioidaan ja hyödynnetään asemakaavan laadinnassa.

Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto -palvelun karttapalvelu KARPALOn tietojen mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Museoviraston palveluista (Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna) saatavan tiedon mukaan alueella ei ole kiinteitä muinaismuistoja tai muita kulttuuriperintökohteita.

Kaavan laadinnan alussa selvitetään Satakunnan museon tiedot kulttuuriympäristöstä.

Alueella voimassa olevan yleiskaavan selvitykset sekä muut aiemmin tietoon tulevat selvitykset huomioidaan kaavan laadinnassa.

Kaavan laadinnan aikana tehdään tarvittavat perusselvitykset (luontoselvitys, arkeologinen inventointi) kaavan maankäytön tavoitteet huomioiden. Selvityksiä tehdään kaavan laadinnan aikana mm. tarkentuvan maankäytön ja valmisteluvaiheen viranomaislausuntojen perusteella. Tässä yhteydessä tehdään myös hulevesiselvitys.

#### Luontoselvitys

Suunnittelualueelle on vuonna 2024 laadittu luontoarvojen perusselvitys (Suomen Luontotieto Oy 5/2025). Selvityksessä alueelta selvitettiin luonnonsuojelulain tarkoittamat suojeltavat luontotyytit (lsl 2023/9/64§), metsälain tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt (1996/1093, 10§) ja vesilain (587/2011) 2. luvun 11 § ja 3. luvun 2 § suojelemat pienvesikohteet, kuten lähteet ja purot. Selvitys sisälsi myös uhanalaisia tai silmäläpidettäviä luontotyyppisiä (Kontula ym. 2018) koskevan tarkastelun. Selvityksen tekemisen jälkeen suunnittelualue on laajentunut aiemmin asemaavoitetulle alueelle. Kaavan muutoksen alueet on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa rakentamisen käyttöön, mutta tontit ovat osittain rakentamattomia. Näille alueille tehdään ajantasaiset luontoselvitykset oikea-aikaisesti kaavan laadinnan aikana.

Lisäksi alueelta tehtiin jätöshavainnointiin perustuva liito-oravaselvitys maapeitteen ollessa luminen. Alueelta ei tehty viitasammakkoselvitystä, koska alueella ei ole lajille sopivia kutupaikkoja, kuten lampia tai koskeikoita. Alueen pesimälinnusto selvitettiin kahden käyntikerran kartoituslaskentamenetelmää käyttäen. Linnustoselvityksessä alueelta etsittiin lintudirektiivin liitteen I lajeja, sekä kansallisessa uhanalaisluokituksessa mainittuja lintulajeja.

#### **Liite 2:** Luontoselvitys

## 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kunnan tavoitteena on kaavoittaa lapintien varteen tontteja teollisuudelle sekä liike- ja toimistorakentamiselle vastaamaan nykyistä tonttien kysyntää.

Kunnan kaavoituskatsauksessa 2024–2025 todetaan, että *Kunnan tavoitteena on lähteä kaavoittamaan clean-tech -teknologialle asemakaava-alueita Lapintien varteen rautatien pohjoispuolelle. Kaavahanketta on valmisteltu vuoden 2023 aikana. Alueen luontoarvot selvitetään vuoden 2024 kevään ja kesän aikana. Alueen asemakaavan pohjakartan laadinnan valmistelevat tehtävät on tehty talvella 2023.*

Kaavan aloitus- ja valmisteluvaiheessa kunnan tavoitteet on tarkentunut niin, että kaava-alue ulottuu aiemmin kaavoitetuille alueille. Kaavan muutoksella muutetaan kunnan omistuksessa olevia aiemmin asemakaavoitettuja rakentamattomia tontteja vastaamaan tämän päivän kysyntää ja samalla laajennetaan asemakaavoitettua aluetta niin, että saadaan useampi iso teollisuusrakennusten tontti tiiviille alueelle.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kunta on päättänyt kaavahankkeen valmistelun aloittamisesta keväällä 2023.

Kaava on kuulutettu vireille \_\_. \_\_. 2025.

Alustavan kaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta käynnistettiin toukokuussa 2023.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

Maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yritykset:

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

Kunnan hallintokunnat ja viranomaiset.

Viranomaiset:

- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Satakunnan liitto
- Satakunnan pelastuslaitos
- Satakunnan museo

Yhdyskuntateknikka:

- vesihuolto ja viemäröinti
- sähkö- ja puhelinyhtiöt
- jätehuoltolaitos

Osallisten luetteloa 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 \_\_.\_\_.2025.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §) [pv.kk.–pv.kk.vvvv](#).

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §) [pv.kk.–pv.kk.vvvv](#).

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan laadinnan valmisteluaineisto lähetetään viranomaisille tiedoksi ja lausunnoille. Saatuihin lausuntoihin laaditaan kaavan laatijan vastine.

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

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot. Lausunnot käsitellään ja niihin laaditaan kaavan laatijan vastineet.

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

Viranomaisneuvotteluita järjestetään tarpeen mukaan.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### **Kunnan asettamat maankäytön tavoitteet**

Kunta on päättänyt kaavahankkeen valmistelun aloittamisesta keväällä 2023. Asemakaavalla laaditaan alueelle maankäyttösuunnitelma, jolla osoitetaan ja suunnitellaan Eurajoen keskustan eteläpuolelle hyvien liikenneyhteyksien varten tontteja teollisuudelle laajentaen Eurajoen eteläosan teollisuusaluetta. Alueelle osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Lisäksi alueelle osoitetaan toimitilarakennusten tontteja laajentaen lähialueen olemassa olevaa toimitila- ja pienteollisuusrakentamista sekä tukemaan kaavalla muodostettavien isojen teollisuustonttien toimintaa.

#### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

##### **Maakuntakaavoitus**

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa osoitettuun laajaan kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen, jonka suunnittelumääräyksen mukaisesti kuuluu keskusten ja taajamarakenteiden yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, viher- ja virkistysverkoston jatkuvuuden turvaaminen sekä palvelujen saatavuus. Elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta tulee edistää hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta ja edistämällä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytyksiä. Maakuntakaavan mukaisia valtatieparantamistoimet on toteutettu Eurajoelta Poriin päin ja suunnitteluvaiheessa Eurajoelta Raumalle päin. Alue sijoittuu hyvien ja parantamistoimien kohteena olevien kulkuyhteyksien läheisyyteen.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa aluetta halkovan Lapintien itäpuoli on osoitettu taajamatoimintojen ja länsipuoli teollisuus- ja varastotoimintojen alueena. Taajamatoimintojen aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen, ja uuden rakentamisen on sopeuduttava ympäristöönsä. Teollisuus- ja varastotoimintojen alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteellisten olosuhteiden järjestämiseen ja huolehtia, että toiminnasta ei aiheudu merkittäviä haitallisia vaikutuksia ympäristölle tai asutukselle.

Satakunnan maakuntakaavan 2050 luonnoksessa alue on merkitty teollisuustoimintojen kehittämisen kohdealueeksi, jolla teollisuus- ja varastotoimintojen kehittämisedellytykset ja aluevaraukset on turvattava. Alueen suunnittelussa tulee huomioida yhdyskuntarakenteelliset ja liikenteelliset edellytykset, viher- ja virkistysyhteisöjen jatkuvuus sekä vaikutukset muun muassa maisemaan, kulttuuriympäristöön, asutukseen, virkistykseen ja eliöstöön.

### **Yleiskaavoitus**

Yleiskaavan mukainen pientalovaltaisen asuntoalueen pitkän aikavälin laajentumisalue Lapintien varressa ei ole kunnan tavoitteiden mukainen, joten tällä asemakaavalla muutetaan alueen maankäyttö työpaikka-alueeksi huomioiden alueen sijainti asutukseen.

Osayleiskaavassa suunnittelun alueen eteläosa on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Lapintien itäpuolelle on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL) sekä pientalovaltaisen asuntoalueen pitkän aikavälin laajentumisalue (AP-2). Alueen pohjoisosa on osoitettu työpaikka-alueena (TP-1). Suunnittelun alueen länsiosa on osoitettu yleiskaavatasolla teollisuusalueena, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Länsiosaan on myös osoitettu teollisuusalueen pitkän aikavälin laajentumisalue (TY-2). Alueella voimassa oleva yleiskaava on hyväksytty 1.12.2014. Viime vuosina nousseen energiamurroksen, vihreän siirtymän ja uuden teknologian seurauksena voidaan todeta, että yleiskaava on teollisuusalueiden maankäytön osalta vanhentunut. Tältä osin asemakaavan laadinnassa huomioidaan, mitä AKL 42 § 4 mom. säädetään.

### **Asemakaavoitus**

Suunnittelun alueen pohjois- ja länsiosa on asemakaavoitettua aluetta, mutta suurimmalta osin suunnittelun alue on asemakaavoittamaton. Suunnittelun alueen pohjoisosassa oleva teollisuus- ja varstorakennusten kortteli-alue on nykyisessä käyttötarkoituksessa tarpeeton. Lapintien länsipuolella on asemakaavoitettu teollisuustontteja, jotka ovat suurelta osin rakentamattomia, eikä tontit vastaa tämän päivän vaatimuksia ja kysyntää. Asemakaavoitettu alue koostuu neljästä eri asemakaavasta.

### **Suunnittelun alueesta johdetut tavoitteet**

Osa alueesta on maisemaselvityksessä määritetty selännealueeksi, jolla rakentamista suositellaan ohjaamaan ensisijaisesti nykyisten teiden ja rakentamisalueiden tuntumaan.

Kaava-alueesta suurin osa on kunnan omistuksessa.

## **4.4.2 Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

**Täydenty kaavan laadinnan aikana.**

### **4.4.3 Lainsäädännön asettamat tavoitteet**

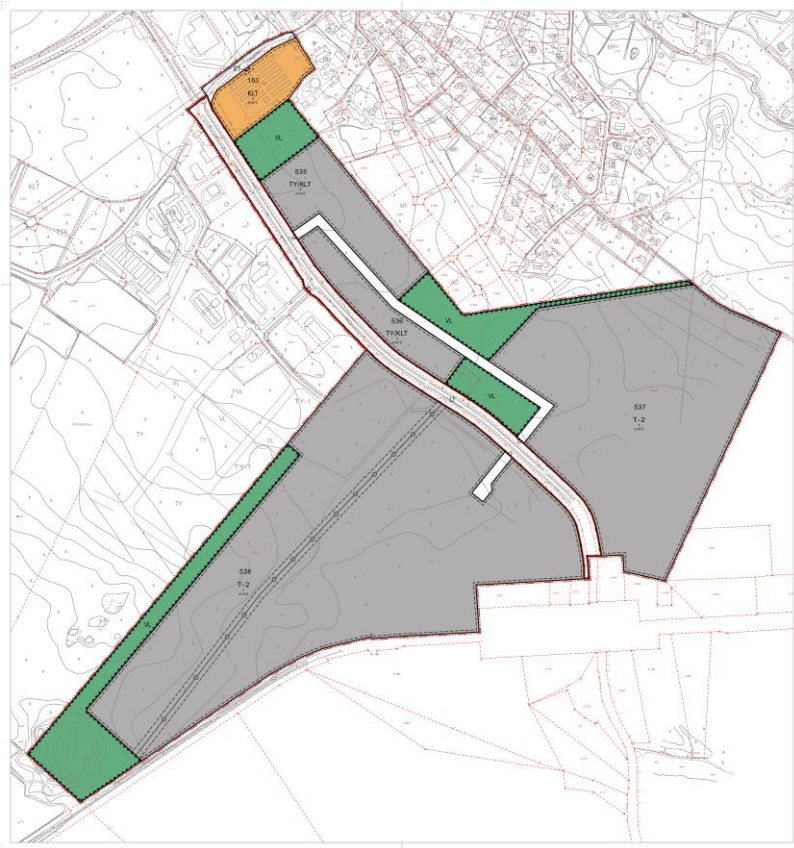
Osayleiskaavassa suunnittelun alueen eteläosa on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Lapintien itäpuolelle on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL) sekä pientalovaltaisen asuntoalueen pitkän aikavälin laajentumisalue (AP-2). Alueen pohjoisosa on osoitettu työpaikka-alueena (TP-1). Suunnittelun alueen länsiosa on osoitettu yleiskaavatasolla teollisuusalueena, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Länsiosaan on myös osoitettu teollisuusalueen pitkän aikavälin laajentumisalue (TY-2).

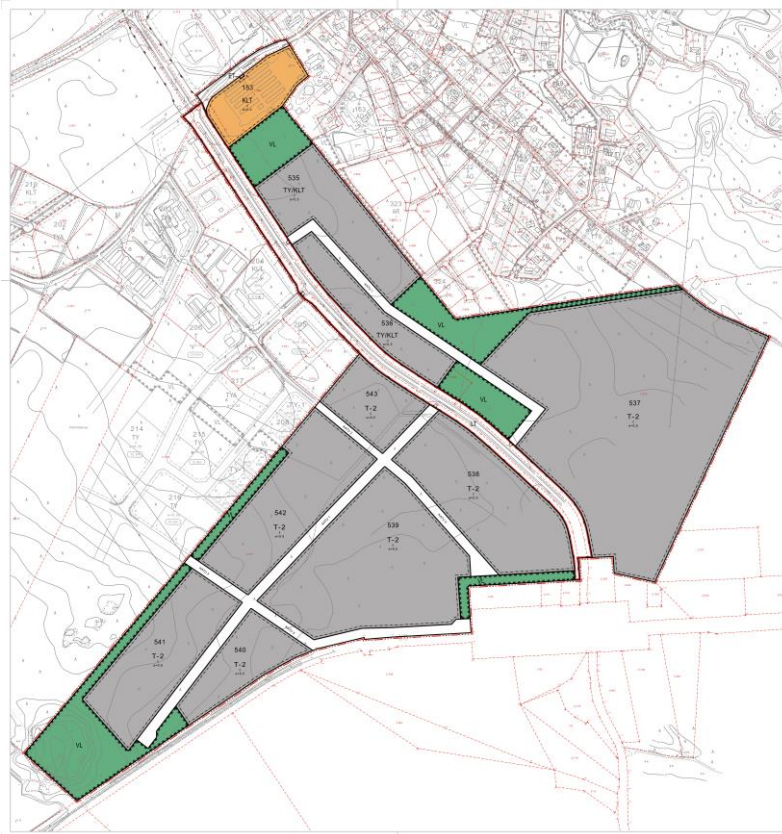
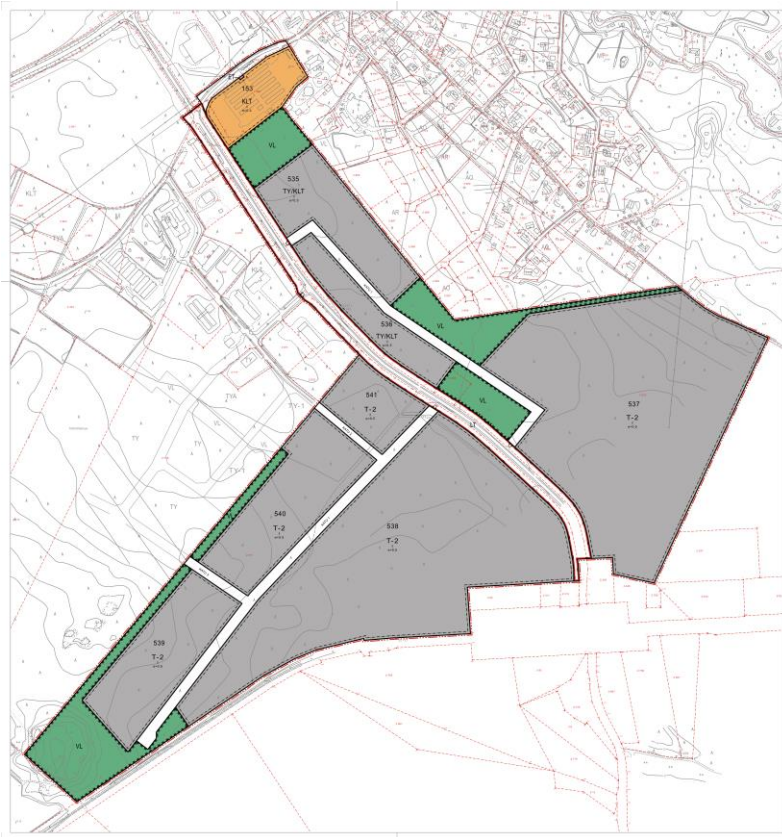
Lapintien itäpuolelle kaavoitettu pientalovaltaisen asuntoalueen pitkän aikavälin laajentumisalueen toteutuminen ei ole enää kunnan tavoitteiden mukaista. Alueella voimassa oleva yleiskaava on hyväksytty 1.12.2014. Viime vuosina nousseen energiamurroksen, vihreän siirtymän ja uuden teknologian rakentamistarpeen seurauksena voidaan todeta, että voimassa oleva yleiskaava on teollisuusalueiden maankäytön osalta vanhentunut. Tätä tukee vireillä oleva Satakunnan maakuntakaava 2050, jonka luonnoksessa suunnittelun alue on osoitettu teollisuus- ja varastotoimintojen selvitysalueena sekä teollisuustoimintojen kehittämisen kohdealueena. Tältä osin asemakaavan laadinnassa huomioidaan, mitä AKL 42 § 4 mom. säädetään.

Alueelta ei ole tiedossa kulttuurihistoriallisia tai luonnonympäristön suojelutarpeita. Pohjoisessa kaava-alue rajautuu historialliseen tiehen, johon kohdistuvista toimenpiteistä on kuultava museoviranomaista.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kunta on määrittänyt tavoitteet alueen maankäytölle. Näiden tavoitteiden pohjalta on tehty vaihtoehtotarkasteluita kaavan laadinnan aloitus- ja valmisteluvaiheessa. Alustavien vaihtoehtojen laadinnalla on haettu vaihtoehtoja teollisuuden korttelialueille ja tonteille. Vaihtoehdoissa on suunniteltu erilaisia katuverkkoja ja tonttien muodostamista viheryhteyksien muodostumisen huomioiden. Alla on kuvia tarkastelussa olleista ja tehdyistä vaihtoehdoista.







Vaihtoehtojen vertailussa ja kaavaratkaisun valinnassa kiinnitettiin huomio mm. siihen, että T-alueelle on mahdollista muodostaa tontti tai tontteja kysynnän mukaan. Tämä asia on vaikuttanut muun muassa katualueiden muodostamiseen. Viimeisimmässä vaihtoehdossa kaava-alueen rajausta tarkistettiin, jonka johdosta kaava-aluetta laajennettiin länteen aiemmin asemaavoitetulle alueelle, jossa on suhteellisen pieniä rakentamattomia teollisuustontteja.

## 4.6 Mielenpitojen huomioiminen

### 4.6.1 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos on laadittu kunnan tavoitteiden perusteella. Kunta on eri yhteyksissä ilmaissut viranomaisille tavoitteita mm. Satakunnan maakuntakaavauudistukseen liittyen.

Valmisteluvaiheen aineistosta (kaavaluonnos) pyydetään viranomaislausunnot. Lausuntoihin laaditaan kaavan laatijan vastineet.

### 4.6.2 Ehdotusvaihe

**Täydenty kaavan laadinnan edetessä.**



Kaava-alue sijaitsee rakentamattomalla metsätalousmaalla ja kaava-alue on pieni osa tätä metsäaluetta. Kaavan mukaisten tonttien rakentuessa puuston määrä vähenee. Kaavalla ei osoiteta tonttien ympäristöön isoja virkistysalueita laajentamalla kaava-aluetta, vaan kaavalla osoitetaan tehokkaasti rakentamiseen käytettävät alueet, jolloin rakentamattomaksi metsämaaksi jää olemassa olevaa talousmetsää mahdollisimman paljon. Tällä menettelyllä pyritään hyvään maankäyttöön myös ilmaston ja hiilinielujen kannalta katsottuna. Kaavan viherverkoston alueet on osoitettu nii, että niillä on yhteys aiemmin asemaavoitettuihin viheralueisiin ja yleiskaavan mukaisiin viheralueisiin sekä ympäristön laajaan metsäalueeseen.

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

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon valtatie, Lapintien ja rautatien osalta.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

**Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueina (T)**, on osoitettu yksi kortteli, jossa on yksi tontti. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta on yhteensä 2,0777 ha, joka on noin 2 % kaava-alueen pinta-alasta. Tonttitehokkuus on 0,3 ja tontin suurin sallittu kerrosluku on II. Tontilla on rakennusoikeutta 6 233 k-m<sup>2</sup>.

**Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueina (T-1)**, on osoitettu kolme korttelialuetta, joista muodostuu yhteensä kolme tonttia. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta on yhteensä 76,9040 ha, joka on noin 70 % kaava-alueen pinta-alasta. Tonttitehokkuus on 0,7 ja tonttien suurin sallittu kerrosluku on II. Tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 538 328 k-m<sup>2</sup>. Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

- Korttelin 537 tontti 1; pinta-ala 213 915 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 149 741 k-m<sup>2</sup>.
- Kortteli 538, tontti 1; pinta-ala 208 322 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 145 825 k-m<sup>2</sup>.
- Kortteli 217, tontti 2; pinta-ala 346 804 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 242 762 k-m<sup>2</sup>.

Näillä tonteilla kunta tarjoaa vihreän siirtymän teollisuudelle kysyntää vastaavia tontteja. Ohjeellisen tonttijaon avulla voidaan alueelle muodostaa toimijan tarpeita vastaava tontti ja kiinteistöjako. Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa datakeskuksen sekä niiden energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Tontin rakentamisesta muodostuvat maamassat tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla.

Rakennusta tai sen osaa ei saa rakentaa 5 metriä lähemmäksi tontin rajaa ilman naapurin suostumusta. Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Istutettavat ja rakentamattomat korttelinosat tulee pitää siistinä ja hoidettuna.

**Toimitilarakennusten korttelialueena (KTY)**, on osoitettu 2 korttelialuetta, joissa on yhteensä 8 tonttia. Toimitilarakennusten korttelialuetta on yhteensä 7,0087 ha, joka on 6,4 % kaava-alueen pinta-alasta. Tonttitehokkuus on 0,5. Tonttien suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennusoikeutta on yhteensä 35 044 k-m<sup>2</sup>. Tonttien koko vaihtelee välillä 5 883 – 20 324 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus välillä 29 42 – 10 162 k-m<sup>2</sup>.

Alue on tarkoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantoa ja siihen liittyviä liike, varasto- ja toimistotiloja varten. Rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja toimistotiloja varten. Alueelle voidaan sijoittaa tuotantotilojen lisäksi palvelun toimitiloja, kuten kahvila, kampaamo tai vastaava, kuitenkin enintään 5 % kaavassa osoitetusta kerrosalasta. Rakennuspaikkaa ei saa käyttää avoimena varastoalueena.

Katualuetta vastaan on tontti aidattava kortteleittain yhtenäisesti.

**Liike- ja toimistorakennusten korttelialueina (KLT)**, on osoitettu yksi korttelialue, jossa on kaksi tonttia. Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta on yhteensä 2,2358 ha, joka on noin 2 % kaava-alueen pinta-alasta. Tonttitehokkuus on 0.4 ja tonttien suurin sallittu kerrosluku on II. Tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 8 943 k-m<sup>2</sup>. Tontin 1 pinta-ala on 11 598 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta tontilla on 4 639 k-m<sup>2</sup>. Tontin 2 pinta-ala on 10 760 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta tontilla on 4 304 k-m<sup>2</sup>.

### 5.3.2 Erityisalueet

**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueena (ET)** on osoitettu yhteensä 0,0050 hehtaaria, joka on 0.01 % kaava-alueen pinta-alasta. Alueella sijaitsee sähkömuuntamo.

### 5.3.3 Virkistysalueet

**Lähevirkistysalueena** on osoitettu yhteensä 12,9922 ha, joka on noin 12 % kaava-alueen pinta-alasta.

Virkistysalueet muodostavat viheryhteyden ympäristön rakentamattomille luonnonmukaisille alueille, asema-kaavoitettuihin virkistysalueisiin sekä yleiskaavassa osoitettuihin viheralueisiin

### 5.3.4 Liikenne

#### Kadut

**Katualuetta** on osoitettu yhteensä 3,0995 hehtaaria, joka on noin 3 % kaava-alueen pinta-alasta. Katualueiden pituus on yhteensä noin 1475 metriä. Uudet katualueet on osoitettu 20 metriä leveänä, jonka tarkoituksena on mahdollistaa koko alueelle turvallinen kevyen liikenteen verkoston rakentamisen mahdollisuus.

#### Liikennealueet

**Maantien alueena (LT)** on osoitettu yhteensä 5,2290 hehtaaria, joka on noin 5 % kaava-alueen pinta-alasta.

#### Liittyminen tieverkkoon

Alueen liikenteellinen liittyminen olemassa olevaan tieverkkoon toteutuu Lapintien kautta, jota pitkin pääsee Eurajoen eteläisen eritasoliittymän kautta valtatielle.

#### Pysäköinti

Tontille ensimmäistä rakennuslupaa haettaessa on esitettävä asemapiirroksella kokonaissuunnitelma rakennuspaikan käyttämisestä. Suunnitelmassa tulee olla esitettynä rakennukset, varastoalueet, autopaikat, ajoliittymät, pihajärjestelyt, hulevesien hallintasuunnitelma, tontin kasvillisuus sekä rakennuspaikan liittyminen kunnallistekniseen verkostoon. Tällä kaavamääräyksellä edistetään alueen laadukasta rakentamista ja toisaalta mahdollistetaan toimijoille suunnitella tontin laadukas ja turvallinen käyttö toiminnan tarpeita vastaavaksi.

Pyöräpysäköinnin suosituksilla pyritään osaltaan edistämään pyöräillen tehtävien matkojen lisääntymistä.

#### Jalankulku ja pyöräily

Kaava-alue sijoittuu Eurajoen keskustan läheisyyteen. Näin ollen alueelle on luonnollista saapua esim. työpaikkaliikenteen osalta keskustasta ja sen läheisiltä asuinalueilta kävellen tai pyöräillen.

Jalankulku- ja pyöräilyverkon osalta alue voidaan liittää keskustan liikenneverkkoon.

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

## Joukkoliikenne

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

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

### 5.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Kunta suunnittelee kaavan laadinnan kanssa samanaikaisesti alueen liittämistä kunnallistekniseen verkostoon.

Kaava-alueen yhdyskuntarakentamisessa on huomioitava pelastustoimen edellyttämät vedenottopisteet.

Kaavan sallimat rakennusalat edellyttävät todennäköisesti rakennuksiin sammutuslaitteistojen asentamista. Sammutuslaitteistojen vaatimat vesijärjestelyt on huomioitava kunnallistekniikan rakentamisessa tai alueellisilla tai kiinteistökohtaisilla vesisäiliöjärjestelyillä.

Kaavamääräyksissä on maininta, että tonttien hulevesiä ei saa ilman tienpitäjän myöntämää erityistä lupaa ohjata maantien kuivatusjärjestelmiin.

Hulevesien hallinnasta säädetään alueidenkäyttölaissa (AKL luku 13 a) sekä vesihuoltolaissa (luku 3 a). Kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään tarvittaessa toimenpiteisiin kunnan hulevesijärjestelmän ja vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkoston toteuttamiseksi tai hulevesien hallitsemiseksi muulla tavoin.

Vastuu hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueilla kuuluu AKL: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 hulevesiviemäriin rakentamisen alueelle. Kunta on kaavan laadinnan aikana aloittanut kunnallisteknisten suunnitelmien laadinnan, joissa on myös suunniteltu alueen hulevesiviemäriä.

### 5.3.6 Muut alueet

Alueen läpi kulkee Rauma-Repola-vesitunneli. Vesitunneli on osoitettu kaavakartalla johtovaruksen osa-alueen merkinnällä virkistysalueelle. Tunnelin sijainti on epäselvä ja sen tarkka sijainto määritetään kaavan laadinnan aikana.

### 5.3.7 Muut asemakaavamääräykset

Tonttijako on ohjeellinen.

Tontille ensimmäistä rakennuslupaa haettaessa on esitettävä asemapiirroksella kokonaissuunnitelma tontin käyttämisestä. Suunnitelmassa tulee olla esitettynä rakennukset, varastoalueet, autopaikat, ajoliittymät, pihajärjestelyt, hulevesien hallintasuunnitelma, tontin kasvillisuus sekä rakennuspaikan liittyminen kunnallistekniseen verkostoon. Em. alueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota laadukkaan julkisivun toteuttamiseen ympäröivien teiden ja väylien suuntaan niin, että ne sopivat ympäristön rakentamiseen.

Tonttien tekniset tilat tulee suunnitella rakennusten muun julkisivun kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä ja louhimista tarvitaan mahdollisimman vähän. Istutettavat ja rakentamattomat korttelinosat tulee pitää siistinä ja hoidettuna.

Alueen mainospylväiden ja -laitteiden on kohtuullisesti sopeuduttava ympäristöön, eivätkä ne saa aiheuttaa kohtuutonta valohaittaa asutukselle tai häiritä liikennettä.

Hulevesien viivytysaltaiden rakentamisessa tulee käyttää luontopohjaisia ratkaisuja.

Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen ja pyrkiä hiilineutraaliin rakentamiseen. Aurinkoenergiakeräimiä ja -paneeleja saa sijoittaa rakennusten vesikatoille ja julkisivuun. Rakennusten julkisivuilla aurinkopaneelien sijoittelu tulee suunnitella osana arkkitehtuuria. Aurinkoenergiakeräimet ja -paneelit eivät saa aiheuttaa häiritsevää heijastusta lähialueille ja liikenteelle.

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

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

Rakennushankkeeseen ryhdyttäessä on lupamenettelyssä huomioitava kulloinkin voimassa olevat melutason ohjearvot.

Ulkovarastointialueet tulee rajata seinillä, aidoilla tai katoksilla, jotka sopivat materiaalien ja värityksen osalta rakennusten julkisivuun. Aidat tai katokset on rakennettava ennen varastoinnin aloittamista.

Pysäköintialueet tulee jäsentää istutuksin.

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

Suositukset pyöräpysäkkien määräksi ovat seuraavat:

T-1 ja T korttelialueen tonteilla autopaikkoja tulee olla vähintään seuraavasti:

- 1 ap/1000 -k-m2/ suuria halleja, kuten datakeskuksia ja vastaavia tiloja kohden.
- 1 ap/200 -k-m2/ varasto- ja teollisuustiloja kohden.
- 1 ap/70 -k-m2/ liike- ja toimistotiloja kohden.

KTY-korttelialueen tonteilla autopaikkoja tulee olla vähintään seuraavasti:

- 1 ap/80 -k-m2/ toimisto- liike- ja myymäläkerrosalaa kohden.
- 1 ap/200 -k-m2/ varastokerrosalaa kohden.
- 

KLT-korttelialueen tonteilla autopaikkoja tulee olla vähintään seuraavasti:

- vähintään 5 autopaikkaa sekä 1 ap/työpaikka

Istutettavilla alueilla tulee olla puuvartisia kasveja vähintään:

- pensaat 1 kpl/20 m<sup>2</sup> istutettavaa aluetta
- puut 1 kpl/40 m<sup>2</sup> istutettavaa aluetta

Tonttien hulevesiä ei saa ilman tienpitäjän myöntämää erityistä lupaa ohjata maantien kuivatusjärjestelmiin.

Korttelialueille saa rakentaa tarvittavat puistomuuntamot.

Kaava-alueen yhdyskuntarakentamisessa on huomioitava pelastustoimen edellyttämät vedenottopisteet.

## 5.4 Kaavan suhde muihin suunnitelmiin

### 5.4.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista edistetään kaavoituksen ja valtion viranomaistoiminnan keinoin. Maakunta- ja kuntatason kaavoituksessa tavoitteet konkretisoidaan ottamalla huomioon kunkin alueen erityispiirteet ja huolehtimalla niiden yhteensovittamisesta alueellisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa.

Kaava vastaa näihin tavoitteisiin:

- Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan tiestöön ja liitetään kohtuullisin kustannuksin olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon.
- Toteutuessaan kaava lisää työllisyyttä.
- Alue on Eurajoen keskustan läheisyydessä.
- Kaava tiivistää yhdyskuntarakennetta.
- Alueella ei ole merkittävää virkistysarvoa. Elinvoimaisen luonnon säilyttäminen on yksi valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite.

### 5.4.2 Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen

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

Maakuntakaavassa suunnittelualueen länsiosa on osoitettu teollisuus- ja varastotoimintojen alueena (T) ja itäosa taajamatoimintojen alueena (A). Teollisuustoimintojen alueen osalta asemakaava pohjautuu maakuntakaavaan. Lapintien itäpuolen osalta asemakaava tarkentaa teollisuusalueiden ja taajamatoimintojen alueiden rajausta liittäen radan varren nykyisen teollisuustoiminnan Lapintien alueen teollisuustontit yhteen. Alueen halki kulkee seututie (st), joka muuttuu yhdystieksi (yt). Alue rajautuu etelässä päärrataan, ja eteläosaan sijoittuu lounaasta tuleva yhdysvesijohto. Alue tukeutuu olemassa olevaan ja maakuntakaavassa todettun liikenneverkkoon. Suunnittelualueelta on osoitettu tieliikenteen yhteystarve itään Panelian taajamaan ja teollisuusalueelle, josta on edelleen yhteys kantatielle 43. Alueen pohjoispuolella kulkee historiallinen tie (ht) ja alueen ulkopuolella sen koilliskulmassa on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (kh; Kirkonkylän kansakoulu).

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

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

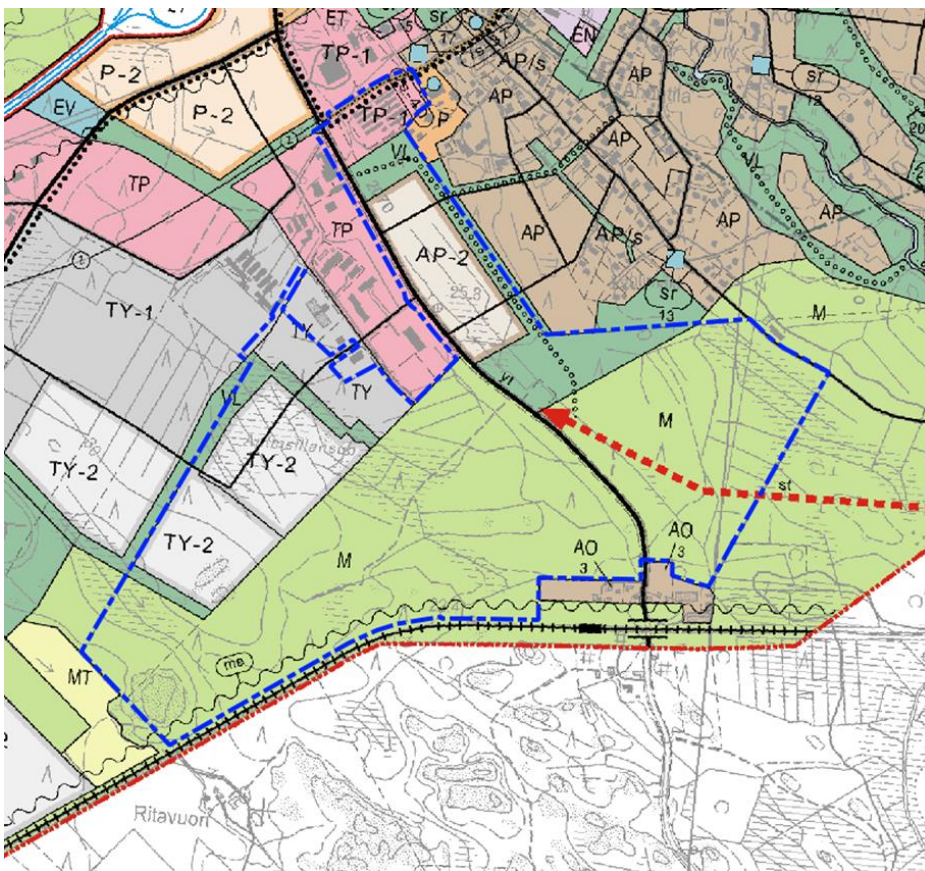
Vaihemaakuntakaavoissa ei ole merkintöjä suunnittelualueella. Vaihemaakuntakaavalla 2 kumottiin maakuntakaavassa suunnittelualueen koillisrajaan rajautunut kh2-alue (vaaleansininen vaakaviivitus).

**Satakunnan maakuntakaavan 2050** laatiminen on käynnissä. Tarkoituksena on laatia kokonaismaakuntakaava, jonka on tarkoitus voimaan tullessaan kumota Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat. Valmisteluvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä 4.11.–5.12.2024. Kaava etenee alustavan aikataulun mukaan ehdotusvaiheeseen loppuvuonna 2025 ja hyväksymisvaiheeseen 2026–2027.

Satakuntaliiton ja Eurajoen kunnan maakuntaavan laadintaa koskevissa neuvotteluissa kunta on tuonut esille kunnan kaavoituskatsauksessa 2024–2025 todettuja teollisuuden maankäytön tavoitteita. Nähtävillä olleessa maakuntakaavassa alueen kaavamerkinnot tukevat asemakaavan ratkaisua.

### 5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavoitukseen

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen **keskustan osayleiskaava** (kvalt 1.12.2014).



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Teollisuus- (TY), työpaikka- (TP-1) ja lähivirkistysalueiden (VL) sekä yhdyntien (yt) osalta yleiskaava tukee asemakaavaratkaisua.

Suurin osa asemakaavoitettavasta alueesta on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Alueidenkäyttölain (AKL) 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. AKL 42 §:n 4 momentissa todetaan, että jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Yleiskaavan vanhentuneisuuteen liittyen voidaan todeta seuraavaa:

Yleiskaavan mukaiset rakentamattomat työpaikka- ja teollisuusalueet sijoittuvat tämän kaavahankkeen länsipuolelle Köykän alueelle. Nämä em. työpaikka- ja teollisuusalueet eivät kooltaan ja sijainniltaan vastaa nyky-päivän kysyntää tai tarpeita.

Lähtökohtana suunnittelussa on, että kaavalla ei merkittävästi vähennetä metsäalueita Eurajoen alueella. Alueella voimassa oleva yleiskaava on hyväksytty 2014. Viimevuosina nousseen energiamurroksen, vihreän siirtymän ja uuden teknologian seurauksena voidaan todeta, että tämä yleiskaava on teollisuusalueiden maankäytön osalta vanhentunut. Tältä osin asemakaavan laadinnassa huomioidaan mitä AKL 42§ 4 mom. säädetään.

Yleiskaavassa osoitettu pientalovaltaisen asuntoalueen pitkän aikavälin laajentumisalue, jonka saa ottaa käyttöön, kun muut vastaavat AP-alueet on otettu käyttöön (AP-2) ei ole toteutunut alueelle, eikä se ole enää kunnan tavoitteiden mukainen alue asumiselle. Eurajoen kunnan alueella on useita asemakaavoitettuja asumiselle osoitettuja tontteja, jotka eivät ole vielä toteutuneet. Kunnan alueelle on muodostunut kysyntää työpaikka-, teollisuus-, liike- ja toimistorakentamisen korttelialueille, joten kunnan tavoitteena on mahdollistaa em. korttelialueita asemakaavoituksella.

Seuraavassa asemakaavan suunnitteluratkaisuja on tarkasteltu suhteessa yleiskaavan sisältövaatimusten eri kohtiin:

#### Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

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

Kaavan toteutumisen myötä hyvien kulkuyhteyksien varteen rakentuu teollisuus- ja työpaikka-alue, joka liittyy lähialueen työpaikka-alueisiin.

Kaava mahdollistaa uusien työpaikkojen muodostumisen lähelle asumista ja muita palveluita.

Kaavan myötä kunta pystyy vastaamaan energiamurroksen, vihreän siirtymän ja uuden teknologian tonttien kysyntään.

#### Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Alue sijaitsee Eurajoen keskustan läheisyydessä valtatie läheisyydessä olemassa olevan teollisuus- ja työpaikka-alueiden tuntumassa.

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

Kaavalla hyödynnetään valtatie parantuneiden tiejärjestelyitä.

Kaavan myötä kunta pystyy vastaamaan energiamurroksen, vihreän siirtymän ja uuden teknologian tonttien kysyntään, joka tukee myös lähialueen olemassa olevaa teollisuutta ja työpaikka-alueita.

#### Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Kaavalla ei osoiteta asumista. Kaava-alue sijaitsee lähellä asemakaavoitettuja asuinalueita. Kaava-alue sijaitsee lähellä keskustan palveluita. Kaavan toteutumisen myötä muodostuu keskustan lähelle uusia työpaikkoja. Tämä tuo mahdollisesti uusia asukkaita kuntaan. Kunnalla on tarjolla asuinrakentamisen tontteja lähellä kaava-aluetta.

#### Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Kaava-alue sijaitsee valtatie läheisyydessä. Kaava-alue liitetään olemassa olevaan tieverkkoon Eurajoen eteläisestä eritasoliittymästä lähtevä Lapintien kautta. Alueelta on Eurajoen keskustan läheisyydessä. Kaavaratkaisussa on huomioitu kevyen liikenteen väylien rakentaminen palvelemaan alueella liikkumista sekä keskustan ja kaava-alueen välillä.

Kaava osaltaan mahdollistaa joukkoliikenteen järjestämisen alueelle.

Eurajoelle on useita energian tuottajia, jonka johdosta kunta on kiinnostava kohde yrityksille.

#### Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Kaavan teollisuusrakentamisen välittömässä ympäristössä on asuinrakentamista vähäisesti. Kaava-alueen sijainti keskustan läheisyydessä tulee huomioida siten, että alueelle tuleva toiminta ei aiheuta ympäristöhäiriöitä.

Kaava mahdollistaa työpaikkojen muodostumisen alueelle, joka on helposti saavutettava. Tämä osaltaan mahdollistaa turvallisen, tasapainoisen ja terveellisen elinympäristön eri väestöryhmille.

#### Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavan myötä kunnan teollisuus- ja työpaikkatonttien tarjonta keskustan ja hyvien yhteyksien välittömässä läheisyydessä paranee ja monipuolistuu merkittävästi. Tämä mahdollistaa osaltaan uusien yritysten tuleminen kuntaan. Isojen teollisuustonttien myötä pystyy vastaamaan energiamurroksen, vihreän siirtymän ja uuden teknologian tonttien kysyntään.

Kaavan toteutumisen myötä alueelle tulee parhaimmillaan merkittävä määrä uusia työpaikkoja, jolla on merkitystä myös kunnan väestökehitykseen. Asukkaiden määrän lisääntymisellä on myös positiivisia vaikutuksia kunnan elinkeinoelämään.

#### Ympäristöhaittojen vähentäminen

Alue sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varressa lähellä keskustaa ja asuinalueita. Alue on hyvin saavutettavissa. Näin ollen liikenne ei aiheuta ympäristöhaittoja liikennöimällä lähialueen katuverkolla.

#### Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Alueella ei ole erityisiä rakennetun ympäristön arvoja. Alue on rakentamaton.

Alueella ei ole erityisiä luonto- tai maisema-arvoja eikä kulttuurihistoriallisia arvoja.

#### Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Alue on nykyisellään osa laajaa metsäaluetta. Alueella ei ole erityisiä virkistysarvoja. Alue ei myöskään mm. valtatie johdosta liity keskustan asemakaava-alueen virkistysalueverkostoon.

Kaavan rakentamiseen tarkoitettujen kortteleiden käyttötarkoitus huomioiden ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa kaavassa alueita varsinaiseen virkistyskäyttöön. Tehokkaan rakentamisen mahdollistavan kaavan myötä kaava-alueen ympäristöön jää mahdollisimman paljon metsää mm. virkistyskäyttöä varten. Kaavassa on osoitettu virkistysalueet, jotka ovat yhteydessä lähialueen asemaavoitettuihin virkistysalueisiin.

### 5.4.4 Kaavan suhde muihin asemakaava-alueisiin

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta. Se sijoittuu Eurajoen keskustan asemakaavoitetun alueen reunaan laajentaen sitä. Kaavan laadinnan edetessä otetaan voimassa olevia kaavoja tarpeellisilta osin mukaan kaavan muutokseen niin, että esim. liikenteeseen liittyvät asiat saadaan ratkaistua kokonaisuutena.

Suunnittelualueelle sijoittuu neljä (4) asemakaavaa.

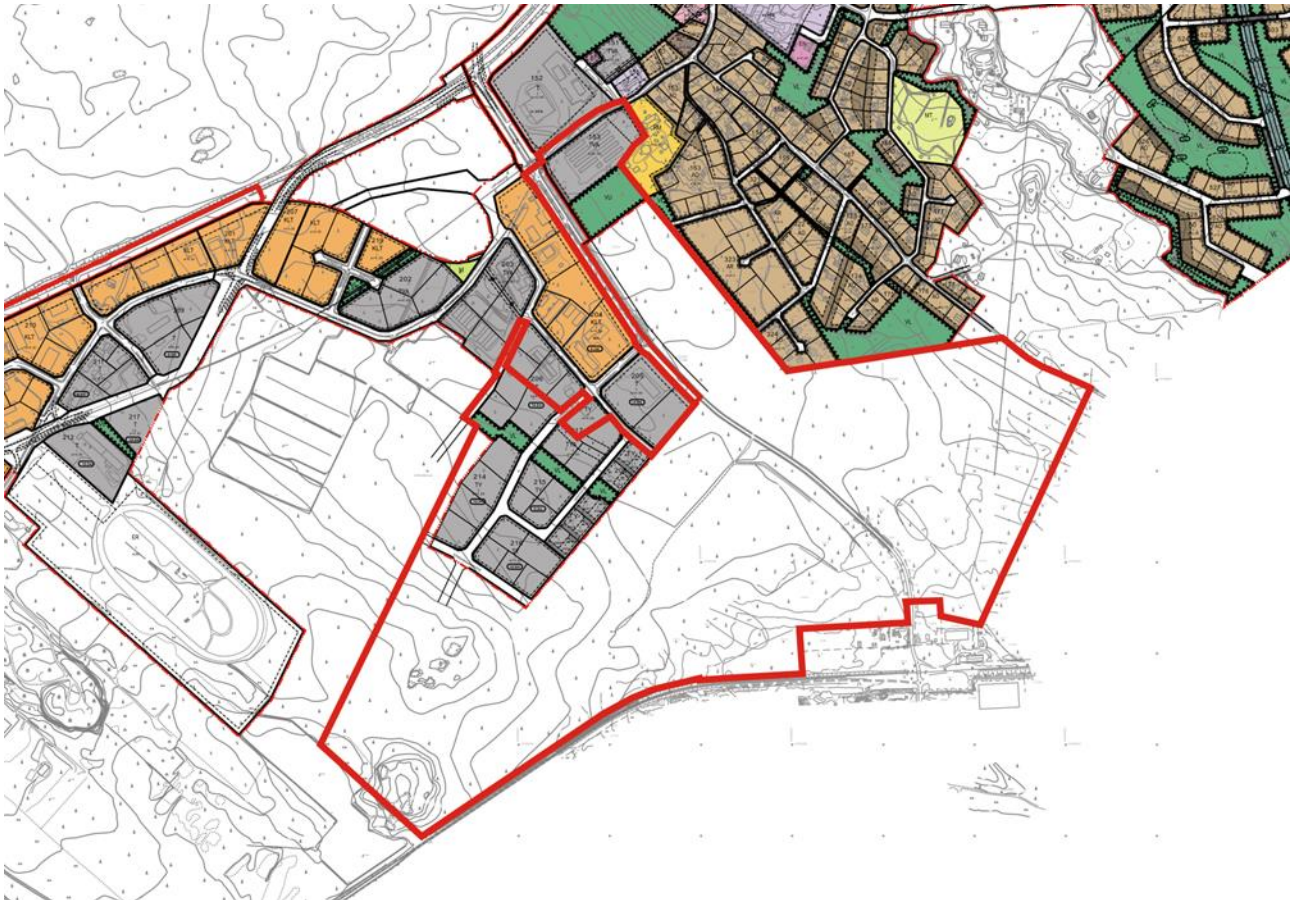
Eurajoen eteläosan rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos kohdistuu kiinteistöille 51-409-2-572 ja 51-1-9901-2. Kaava on hyväksytty 9.4.1986. Kaavassa kiinteistön 51-409-2-572 pohjoisosassa on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelualueena (VU). Kiinteistö 51-1-9901-2 on kaavassa katualuetta.

Eurajoen eteläosan rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, joka on hyväksytty 2.9.1991 kohdistuu kiinteistöille 51-409-2-726. Em. kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuusaluetta (T), ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY ja TY-1), liikennealuetta (LT) ja lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta.

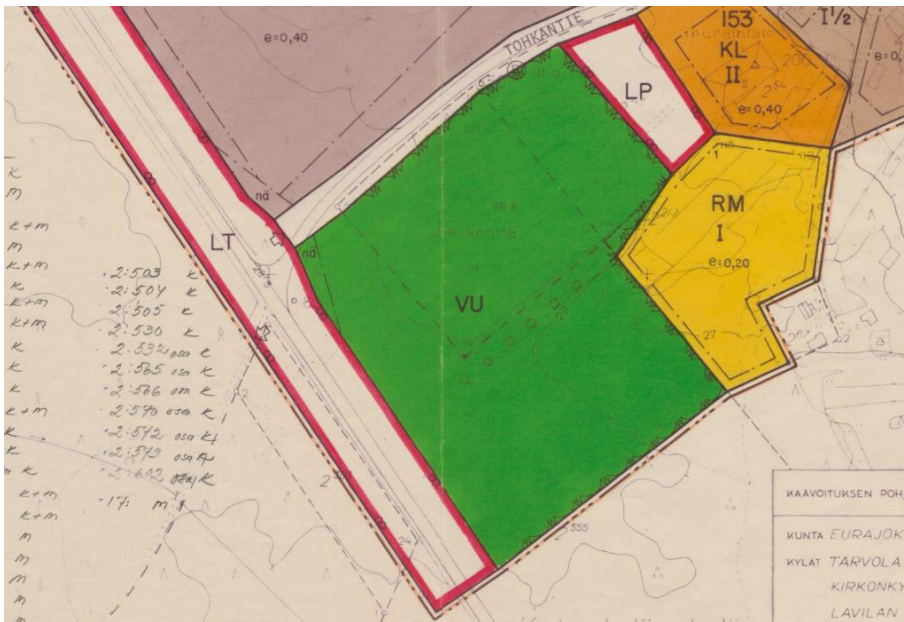
Rantapere-Anuntila rakennuskaava ja rakennuskaavan muutoksen sijoittuu suunnittelualan pohjoisosaan ja sillä on osoitettu Tohkantien katualuetta pienissä määrin nyt suunnitteilla olevan kaavamuutoksen alueelle. Kaava on saanut lainvoiman 13.7.2000.

Eurajoen teollisuusalueen asemakaavan muutos kohdistuu kiinteistöihin 51-409-2-856 ja 51-409-2-726. Se on hyväksytty 31.5.2010. Suunnitteilla olevat osat ovat kaavassa kortteli 153 on osoitettu varistorakennusten tai tilapäisten asuntolarakennusten korttelialueena sekä korttelin 217 osa, joka on kaavamuutoksessa mukana, on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten tai tilapäisten asuntolarakennusten korttelialueena (TYA).

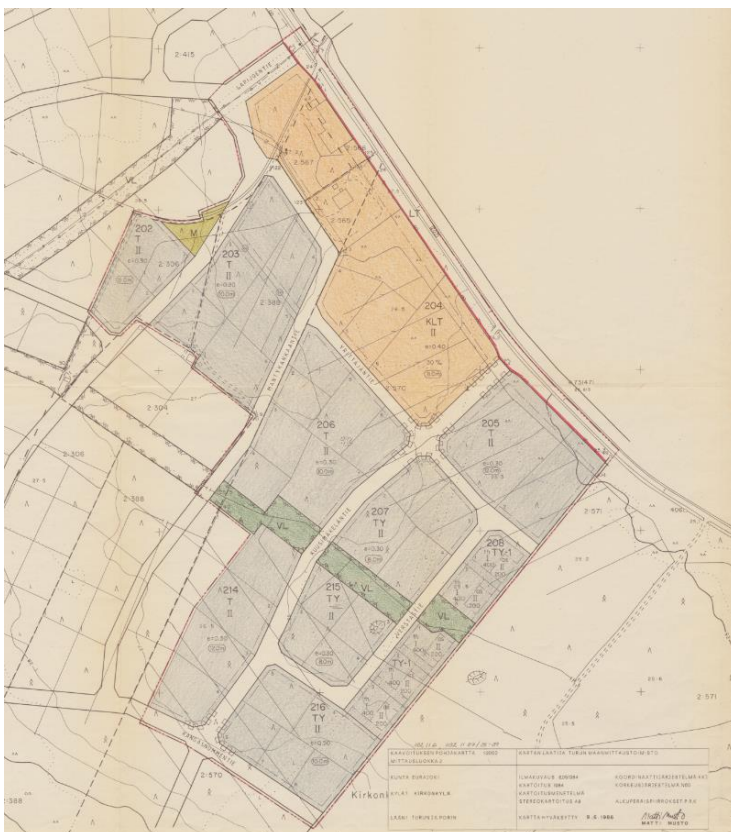
Alla olevassa kuvassa on esitetty alueen ympärillä voimassa olevien asemakaavojen tilanne sekä suunnittelualan alustava rajaus.



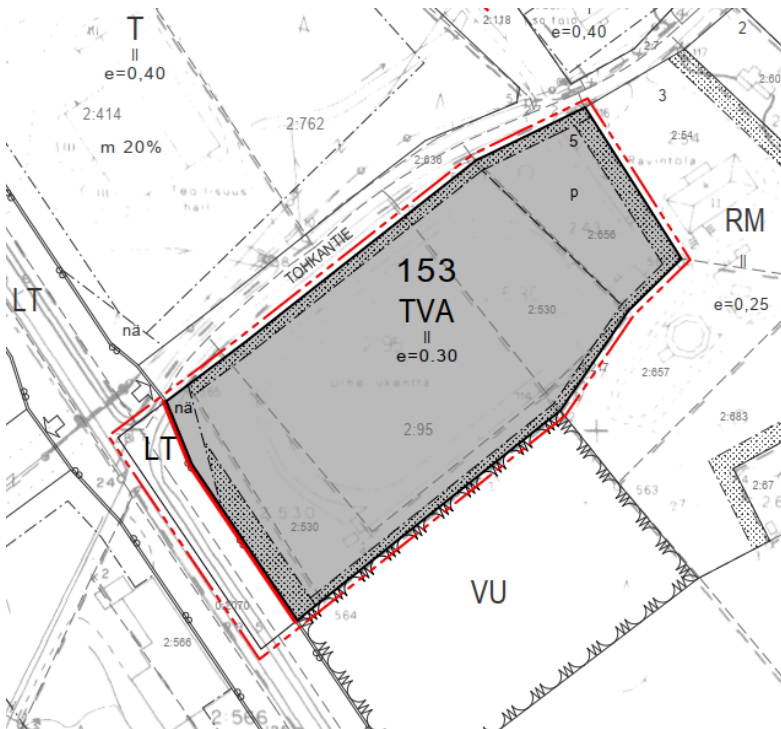
Kuva: Suunnittelualan alustava rajaus (punaisella) sekä voimassa olevat asemakaavat.



Kuva: Ote Eurajoen eteläosan rakennuskaavasta ja rakennuskaavan muutoksesta (9.4.1986).



Kuva: Ote Eurajoen eteläosan rakennuskaavasta ja rakennuskaavan muutoksesta (2.9.1991).



Kuva: Ote Eurajoen teollisuusalueen asemakaavan muutoksesta (31.5.2010).

Uudet tiejärjestelyt mahdollistavat Eurajoen teollisuus- ja työpaikka-alueiden kehittämisen valtatievarressa. Kunnassa on useita energian tuottajia. Tämän ja parantuneiden liikenneyhteyksien (vt8) johdosta kunta on kiinnostava kohde yrityksille niin, että nyt on vilkasta aikaa yritystoiminnassa. Kunnan teollisuustonttien tarjonnassa pieniä tontteja on riittävästi, mutta isoja tontteja ei ole tarjolla. Kaavan myötä ko. tonttien tarjonta lisääntyy ja tällä tarjonnalla pystytään vastaamaan kysyntään. Tontit sijoittuvat lähelle kunnan aiemmin kaavoitettuja rakennettuja ja rakentamattomia teollisuus- ja työpaikkatontteja.

#### 5.4.5 Kaavan suhde lainsäädäntöön

Suurin osa asemakaavoitettavasta alueesta on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Alueidenkäyttölain (AKL) 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. AKL 42 §:n 4 momentissa todetaan, että jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen.

Lähtökohtana suunnittelussa on, että kaavalla ei merkittävästi vähennetä metsäalueita Eurajoen alueella. Alueella voimassa oleva yleiskaava on hyväksytty 2014. Viimevuosina nousseen energiamurroksen, vihreän siirtymän ja uuden teknologian seurauksena voidaan todeta, että tämä yleiskaava on teollisuusalueiden maankäytön osalta vanhentunut. Tältä osin asemakaavan laadinnassa huomioidaan mitä AKL 42 § 4 mom. säädetään.

#### 5.5 Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (AKL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakoita. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

## 5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

### Asuminen ja väestö

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

### Yhdyskuntarakenne, taajamakuva ja virkistys

Alue sijoittuu valtatie 8:n läheisyyteen hyvien yhteyksien päähän tien eteläpuolella. Länsiosassa suunnittelu- aluetta sijaitsee Köykän alueen asemakaavoitettua liike- ja teollisuusrakentamisen korttelialueita. Suunnit- teilla oleva asemakaava laajentaa ja kehittää Köykän alueen sekä koko kunnan teollisuusalueiden tarjontaa. Valtatien siirto ja parantuneet liikennejärjestelyt mahdollistavat Eurajoen keskustan kehittämisen valtatie- varressa.

Alueen pohjoispuolelle sijoittuu joitain asuinrakennuksia Lehtimäen asuinalueelle. Suunnittelualueen etelä- puolella sijoittuvan rata-alueen varteen sijoittuu kaksi asuinrakennusta.

Kunnan tavoitteena on kehittää keskustan palveluita sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta, mm. vihreän siirtymän teollisuutta valtatie- läheisyyteen. Vuonna 2022 laadittiin keskustan laajennuksen asemakaava, jolla osoitettiin liikerakentamisen tontteja valtatie- ja aiemmin kaavoitetun keskustan väliin. Kaavalla osoitettiin vanha valtatie katuna. Kaavan mukaisille tonteille on rakennettu liiketilaa noin 6 000 k-m<sup>2</sup>. Tämä kaava oli ensimmäinen osa kunnan tavoitetta keskustan kehittämiseksi. Nyt laadittava asemakaava on osa kehittämis- tavoitetta. Kunnan kaavoituskatsauksessa 2024 – 2025 on todettu tulevia kaavahankkeita, joilla jatketaan kunnan tavoitteiden toteuttamista. Näin voidaan todeta, että kunta kehittää keskustan yhdyskuntarakennetta ja taajamakuva- pitkäjänteisesti ja järjestelmällisesti.

Alue on nykyisellään osa laajaa metsätalousaluetta ja metsää. Alueella ei ole erityisiä virkistysarvoja. Alue- eelle on osoitettu lähivirkistysalueita, jotka liittyvät ympäristön asemakaavojen virkistysalueisiin sekä ympä- ristön metsäalueeseen. Kaavalla on tarkoitus muodostaa tehokas teollisuus- ja toimitilarakentamisen kaava, jonka ympärille jää erittäin laaja maa- ja metsätalousalue mm. virkistyskäyttöön. Suunnittelualue sijoittuu ra- kennetun ympäristön ja rata-alueen väliin, joten alueen kehittäminen teollisuuskäyttöön ei katkaise viherver- kosta.

### Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueen tulevilla toiminnoilla on aluetaloudellisia vaikutuksia. Alueen toiminnot mahdollistavat merkittä- vän työpaikkojen sijoittumisen. Yritystoiminnan epäsuorat vaikutukset näkyvät esimerkiksi erilaisten kunnalle tulevien verotulojen määrässä. Alueella on myös rakentamisen aikainen positiivinen työllisyysvaikutus.

Teollisuuden korttelialueet mahdollistavat rakentaa alueelle teollisuus- ja varastointialueita, joilla on ympä- ristö asettaa erityisiä vaatimuksia. Nämä lisää Eurajoen kunnan työpaikkoja sekä kunnan teollisuustonttien tarjontaa. Liike-, toimitila- ja toimistorakennusten korttelit lisäävät myös Eurajoen kunnan liikerakentamisen ja tonttien tarjontaa. Tämä antaa suuret mahdollisuudet kunnan elinkeinotoiminnalle. Alueelle ei osoiteta pal- veluiden rakentamista muuten kuin liikerakentamisen ja teollisuuden oheistoimintana. Alue tukeutuu Eura- joen keskustan palveluihin tukien niitä.

### Liikenne ja tekninen huolto

Kaava-alue sijoittuu hyvien kulkuyhteyksien päähän valtatie- eteläpuolelle. Kaava-alueen läpi kulkee Lapin- tie, joka kulkee valtatieltä junaradan yli etelään. Lapintie kulkee noin 1000 henkilöautoa vuorokaudessa. Kaava-alue kulkuyhteydet liittyvät valtatie- Eurajoen eteläisen eritasoliittymän kohdalle. Valtatie- parantu- neet liikennejärjestelyt ovat tärkeä asia alueen kaavoituksen lähtökohtana.

Kokonaan rakennettuna kaava-alue tuottaa merkittävän määrän liikennettä. Tulevaisuuden liikennemääriin vaikuttavat alueelle sijoittuvien toimintojen määrä ja laatu. Erilaiset toiminnot tuottavat erilaisia liikennetuotok- sia. Teollisuustoiminnot voivat myös laajentua vaihteittain pidemmän ajan kuluessa ja liikennetuotos muuttuu sen mukaisesti.

Kaavan laadinnan edetessä käynnistetään kunnallistekniikkaan liittyvät suunnitelmat ja tehdään liikenteen osalta tarpeelliset selvitykset.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

### **Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt**

Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuu kiertotalousalue, joka aiheuttaa alueelle ympäristöhäiriöitä.

Alue sijaitsee lähellä Lehtimäen asuinalueita. Tämän takia kunnan tavoitteena on kaavoittaa alueelle tontteja teollisuudelle, joka ei aiheuta ympäristöhäiriöitä. Tämä asia on huomioitu kaavamääräyksissä ja tämä tulee huomioida myös rakennuslupamenettelyssä.

## **5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

### **Maisema**

Alue sijoittuu laajalle metsätalousalueelle teollisuus- ja asuinalueiden reunoille. Kaava-alueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu merkittävää kulttuuriympäristöä.

Eurajoen keskustan osayleiskaavan selostuksen liitteenä olevan maisemaselvityksen mukaan osa alueesta on selännealuetta. Alueen eteläosassa maisema- tai suojeluarvot eivät rajoita alueen rakentamista.

Kaavan laadinnan edetessä tehdään tarpeellisia selvityksiä maisema-arvojen huomioimiseksi kaavaratkaisussa, kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä.

### **Luonto**

Alue on rakentamattomalta osalta osa laajaa metsäaluetta, jota on hoidettu talousmetsänä. Osa tästä laajasta metsäalueesta otetaan kaavan mukaiseen rakentamisen käyttöön. Kaava-alueen tontit ovat isoja, jolla pyritään vastaamaan mm. vihreän siirtymän teollisuuden tarpeisiin. Kaavalla osoitetaan kysyntää vastaavia tontteja mahdollisimman yhtenäisinä kortteleina, jolloin kaava-alueen ympärille jää mahdollisimman laaja yhtenäisen metsäalue.

Alueella ei ole luontoselvityksen mukaan erityisiä luontoarvoja.

Kaavamääräyksillä ohjataan korttelialueiden rakentamattomien osien luonnontilassa pitämistä ja istuttamista.

Kaava-alueen läheisyydessä ei ole vesistöjä. Tontille rakennettaessa on esitettävä hulevesien hallintasuunnitelma. Kaavan laadinnan edetessä tehdään tarpeellisia selvityksiä hulevesien huomioimiseksi.

### **Ilmastovaikutukset**

Eurajoen kuntaan on laadittu vuoden 2024 aikana ilmastosuunnitelma yhdessä kunnan henkilöstön, asukkaiden, yritysten ja päätöksentekijöiden kanssa. Suunnitelma hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 30.9.2024.

Ilmastosuunnitelman tavoitteena on HINKU-kuntien yhteinen ilmastotavoite, 80 %:n päästövähennys vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Eurajoella laskettu kokonaispäästövähennys on vuoteen 2022 mennessä 42 % vuodesta 2007, päästöt per asukas päästövähennemä on myös sama 42 %. Vuoden 2023 päästöjen ennakkotieto näyttää päästövähennemän säilyvän ennallaan. Nykykehityksellä 2030 vuoden ennuste on 52,8 % päästövähennys, ilman päästöhyvityksiä. Ilmastosuunnitelman avulla on tarkoitus lisätä päästövähennyksiä, niin että päästään selkeästi kohti HINKU-tavoitetta.

Eurajoen ilmastosuunnitelma pitää sisällään kahdeksan eri toimenpidekokonaisuutta, joilla päästövähennykset kunnan osalta pyritään saavuttamaan. Suunnitelmaan on kirjattu kaikkiaan 56 eri toimenpidettä, joiden avulla kunta pyrkii vähentämään omasta toiminnastaan aiheutuvia kasvihuonekaasupäästöjä ja edistämään ilmastoystävällisiä käytäntöjä. Toimenpiteet kohdentuvat kunnan eri toimialoille ja yksiköille.

Kunta pyrkii jatkossa viestittämään konkreettisista toimenpiteistä ilmastomuutoksen hillitsemiseksi entistä avoimemmin ja kannustaa myös asukkaita ja alueen yrityksiä kestävään toimintaan ilmaston kannalta.

Kaavan ilmastovaikutuksia tullaan selvittämään ja arvioimaan kaavaluonnoksen valmistuttua ja kaavaehdotusta laadittaessa niin, että selvitysten ja arviointien tuloksia voidaan hyödyntää kaavaratkaisussa.

Eurajoen kunnassa on useita energian tuottajia. Tämän ja parantuneiden liikenneyhteyksien (vt8) johdosta kunta on kiinnostava kohde yrityksille. Kunnan teollisuustonttien tarjonnassa pieniä tontteja on riittävästi, mutta isoja tontteja ei ole tarjolla. Kaavan laadinta on lähtenyt liikkeelle tästä lähtökohdasta. Mm. vihreän siirtymän teollisuuden tonttien tarpeeseen vastatakseen kunnan tulee osoittaa asemakaavalla riittävän isoja tontteja. Nyt laadittavan asemakaavan on pinta-alaltaan ja toteutuessaan rakentamisen määrältään sellainen, että kaavalla on ilmastovaikutuksia. Rakennukset kaikkine elinkaaren vaiheineen, energiankäyttö ja liikenne ovat suurimpia yhdyskuntien kasvihuonekaasupäästöjen lähteitä yleisesti ottaen. Nämä päästöjen lähteet ovat kriittisimpiä ilmastohaasteiden kannalta myös tämän asemakaavan osalta. Kunta selvittää ilmastopäästöihin liittyviä kompensaaion mahdollisuuksia ja menetelmiä. Kaavan laadinnan edetessä tehdään ilmastaselvitys.

### Liikenne

Kaava-alue sijoittuu valtatie läheisyyteen Eurajoen eteläisen eritasoliittymän kohdalle. Valtatien parantuneet liikennejärjestelyt ovat tärkeä asia alueen kaavoituksen lähtökohdana.

Kokonaan rakennettuna kaava-alue tuottaa merkittävän määrän liikennettä. Tulevaisuuden liikennemääriin vaikuttavat alueelle sijoittuvien toimintojen määrä ja laatu. Erilaiset toiminnot tuottavat erilaisia liikennetuotoksia. Teollisuustoiminnot voivat myös laajentua vaiheittain pidemmän ajan kuluessa ja liikennetuotos muuttuu sen mukaisesti.

### Rakennettavuus

Alueen rakennettavuus ei ole haastavaa olemassa olevien tietojen perusteella. Tällä on iso vaikutus kunnallistekniikan, maanrakentamisen ja rakennusten pohjarakentamisen päästöihin.

### Rakennukset

Rakennusten vähähiilisyttä voidaan ohjata myös asemakaavalle ominaisella tarkkuustasolla. Rakennusten vähähiilisyttä tullaan kuitenkin pääosin ohjaamaan rakentamislailloilla ja -asetuksilla. Energiatehokkuuden säädöksillä rakennuksia on ohjattu jo pitkään ja näkyvässä on myös määräysten kiristymistä esimerkiksi rakennusten energiatehokkuuden direktiivin päivityksen myötä. Rahoituksen taksonomia tulee myös suuntaamaan investointeja vähähiilisemmiksi.

Rakennusten vähähiilisestä rakennustavasta tai elinkaariominaisuuksista ei siis välttämättä kannata määrätä kovin yksityiskohtaisesti juuri hitaasti valmisteltavissa ja vuosikymmeniä voimassa olevissa asemakaavoissa, jollei siihen ole erityistä aikataulullista syytä, kuten kestävyuden painottaminen nopeassa hankekaavassa tms.

Kaava kaavamääräyksineen mahdollistaa energiatehokkaan rakentamisen. Kaavamääräysten mukaan alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyteen ja pyrkiä hiilineutraaliin rakentamiseen. Rakennusten elinkaaren hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen muodostumista tullaan seuraamaan rakennuslupavaiheessa toimitettavassa ilmastaselvityksessä.

### Energian käyttö

Eurajoen kunnassa on useita energian tuottajia. Tämän ja parantuneiden liikenneyhteyksien (vt8) johdosta kunta on kiinnostava kohde yrityksille.

Toimitusvarmuuden ja kustannustehokkuuden lisäksi päästövaatimukset ohjaavat yrityksiä etsimään kestäviä energia- ja kiertotalousratkaisuja, jotka mahdollistavat resurssien tehokkaan hyödyntämisen sekä siirtymän uusiutuvaan energiaan.

Uusiutuvan energian käyttö pienentää kaava-alueen käyttövaiheen hiilijalanjälkeä. Asemakaavan yleisissä kaavamääräyksissä annetaan suosituksia kiinteistökohtaisen aurinkosähköjärjestelmän mahdollistamiseksi ja rakennuksen energiankäytön tehostamiseksi. Rakennusten hukkalämmön talteen ottoon ja

kierrättämiseen rakennuksen lämmittämiseen tulee kiinnittää huomiota. Alueen toiminnan laajuudesta riippuen ylimääräisen lämmön syöttämistä kaukolämpöverkkoon tulee harkita.

#### Metsäkatot

Kaava sijoittuu metsämaalle. Kaavalla osoitetaan tiiviisti ja tehokkaasti rakentamiseen tarkoitetut korttelit. Rakentamisen määrä tonteilla voi toteutua laajalla vaihteluvälillä. Kaavamääräyksillä edellytetään rakentamattomat tontinosat pidettäväksi luonnontilaisina tai istutettuina. Puuston määrän muutoksia tullaan selvittämään ja arvioimaan kaavaluonnoksen valmistuttua ja kaavaehdotusta laadittaessa niin, että selvitysten ja arviointien tuloksia voidaan hyödyntää kaavaratkaisussa.

Kaava-alue sijaitsee rakentamattomalla metsätalousmaalla ja kaava-alue on pieni osa tätä metsäaluetta. Kaavan mukaisten tonttien rakentuessa puuston määrä vähenee. Kaavalla ei osoiteta tonttien ympäristöön virkistysalueita laajentamalla kaava-aluetta, vaan kaavalla osoitetaan tehokkaasti rakentamiseen käytettävät alueet, jolloin rakentamattomaksi metsämaaksi jää olemassa olevaa talousmetsää mahdollisimman paljon. Tällä menettelyllä pyritään hyvään maankäyttöön myös ilmaston ja hiilinielujen kannalta katsottuna.

#### Hulevedet

Lähtötietojen perusteella hulevesien käsittely ei aiheuta alueella erityisiä ongelmia. Hulevesiä tullaan selvittämään ja arvioimaan kaavaluonnoksen valmistuttua ja kaavaehdotusta laadittaessa niin, että selvitysten ja arviointien tuloksia voidaan hyödyntää kaavaratkaisussa.

## 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

## 5.7 Nimistö

Kaava-alueen nimistö tullaan esittämään kaavan laadinnan ehdotusvaiheessa.

## 6. Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

---

Petri Hautala, maanmittausinsinööri  
Sweco Finland Oy  
Turku

---

Miska Muikkula, maanmittausinsinööri  
Sweco Finland Oy  
Turku