



**AURAN KUNTA**

# **A S E M A N S E U D U N T A A J A M A**

## **KORTTELIEN 501 JA 503 ASEMAKAAVAN MUUTOS**

**asemakaavan muutoksen selostus**



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 TUNNISTETIEDOT

Auran kunta, Asemanseudun taajama-alue, korttelit 501 ja 503  
Asemanseudun taajama, korttelien 501 ja 503 asemakaavan muutos

Selostus koskee 11.3.2010 päivättyä asemakaavakarttaa.

### **Asemakaavan vireilletulosta ilmoittaminen**

Asemakaavan muutostyön aloittamisesta on kuulutettu 13.4.2010.

### **Asemakaavan hyväksyminen**

Auran kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan \_\_.\_\_.2010.

### **Lainvoimaisuus**

Asemakaava on tullut voimaan \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.

### **Asemakaavan laatija**

aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu

Pöytyän kunta

Riihikosken virastotalo, Yläneentie 11 b, 21870 RIIHIKOSKI

puhelin: 040 198 0801, sähköposti: olli-pekka.hannu@poytya.fi

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Auran asemanseudun taajaman länsiosassa Kuovin teollisuusalueella, kantatien 41 ja valtatie 9 välissä. Alueen pinta-ala on noin 4,6 hehtaaria.

## 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Tavoitteena on muuttaa korttelissa 503 sijaitseva rakentamaton virkistysalue teollisuusrakennusten tontiksi. Lisäksi ajantasaistetaan kaavamerkintöjä, sekä tarkistetaan asemakaavan aluevarauksia vastaamaan kiinteistörajoja nykyistä paremmin kortteleissa 501 ja 503.

<b>1.4</b>	<b>SISÄLLYSLUETTELO</b>	
<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>2</b>
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
1.6	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	4
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>4</b>
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2	ASEMAKAAVA	4
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>4</b>
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnonympäristö	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4	Maanomistus	5
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	6
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>8</b>
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	8
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	8
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	8
4.3.1	Osalliset	8
4.3.2	Vireilletulo	8
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	8
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	8
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	9
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	9
4.5	ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	9
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	9
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	9
4.5.3	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta	9
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	9
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	10
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>10</b>
5.1	KAAVAN RAKENNE	10
5.1.1	Mitoitus	10
5.1.2	Palvelut	10
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN	10
5.3	ALUEVARAUKSET	10
5.3.1	Korttelialueet	10
5.3.2	Muut alueet	11
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	11
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	11
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	11
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	11
5.7	NIMISTÖ	11
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>12</b>
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	12
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	12
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	12

## **1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

Liite 1	osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	asemakaavamerkinnot ja asemakaavamääräykset
Liite 4	asemakaavan seurantalomake

## **1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSIÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA**

-

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET**

Auran kunnanhallitus päätti asemakaavoitushankkeen aloittamisesta 29.3.2010.

Valmisteluvaiheen luonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) olivat MRL 62 §:n mukaisessa tarkoituksessa samanaikaisesti osallisten nähtävänä 13.-26.4.2010.

Asemakaavan muutoksen ehdotus pidettiin MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä \_\_.\_\_.201\_\_.

Auran kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen \_\_.\_\_.201\_\_. Asemakaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan Auranmaan Viikkolehdessä.

### **2.2 ASEMAKAAVA**

Asemakaavan muutosalueella ovat korttelit 501 ja 503 sekä katu ja virkistysaluetta. Kortteissa on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueita (T, T-1, TY-1).

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA**

#### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Korttelit 501 ja 503 sijaitsevat Kuovin teollisuusalueen keskiosassa. Korttelien kaikki rakennuspaikat ovat jo ainakin osaksi rakennettuja. Alueen yleisilme on kirjavahko, sillä rakennuskanta vaihtelee kooltaan ja iältään, sisältäen myös muutamia asuinrakennuksia. Pintamuodoltaan alue ja sen lähiympäristö on tasainen.

#### **3.1.2 Luonnonympäristö**

Alueella ei ole luonnontilaisena säilynyttä ympäristöä. Alue on ollut aikaisemmin peltona.



*Näkymä alueelle Karviaistentieltä*

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

#### **Yhdyskuntarakenne**

Korttelit ovat osa laajempaa Kuovin teollisuusaluetta. Alue on liikenteellisesti edullisesti KT 41:n ja VT 9:n välissä.

#### **Työpaikat**

Kuovin teollisuusalue on merkittävä teollisten työpaikkojen keskittymä.

#### **Virkistys**

Korttelin 503 keskellä on rakentamaton virkistysalue.

#### **Palvelut**

Alue tukeutuu läheisiin Auran asemanseudun palveluihin. Suunnittelualueella on lähinnä teolliseen toimintaan liittyviä palveluja.

#### **Liikenne**

Tonttiliikenne ohjautuu kortteleita reunustavien Pajakaaren, Pajatien ja Kuovinkujan kautta kokoojakatuna toimivalle Kuovintielle. Karviaistentieltä on lyhyt yhteys päätiestölle (VT 9, KT 41)

#### **Tekninen huolto**

Alue on liitetty Auran kunnan yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

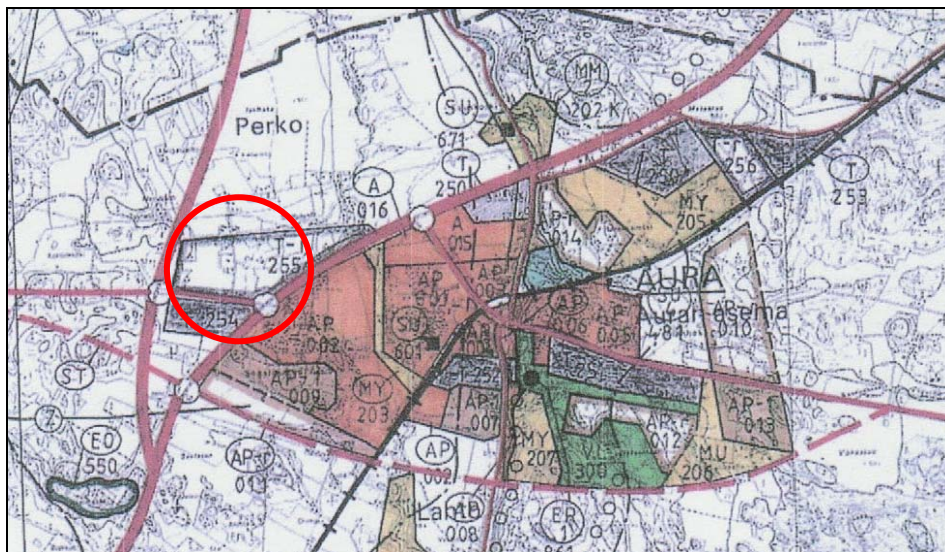
Suunnittelualueella ei ole todettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai muinaismuistoja. Kuovintie on vanha kylätie.

### **3.1.4 Maanomistus**

Alue on Auran kunnan ja yksityisten omistuksessa.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset



ote maakuntakaavasta (ent. seutukaavasta)

#### Maakuntakaava (seutukaava)

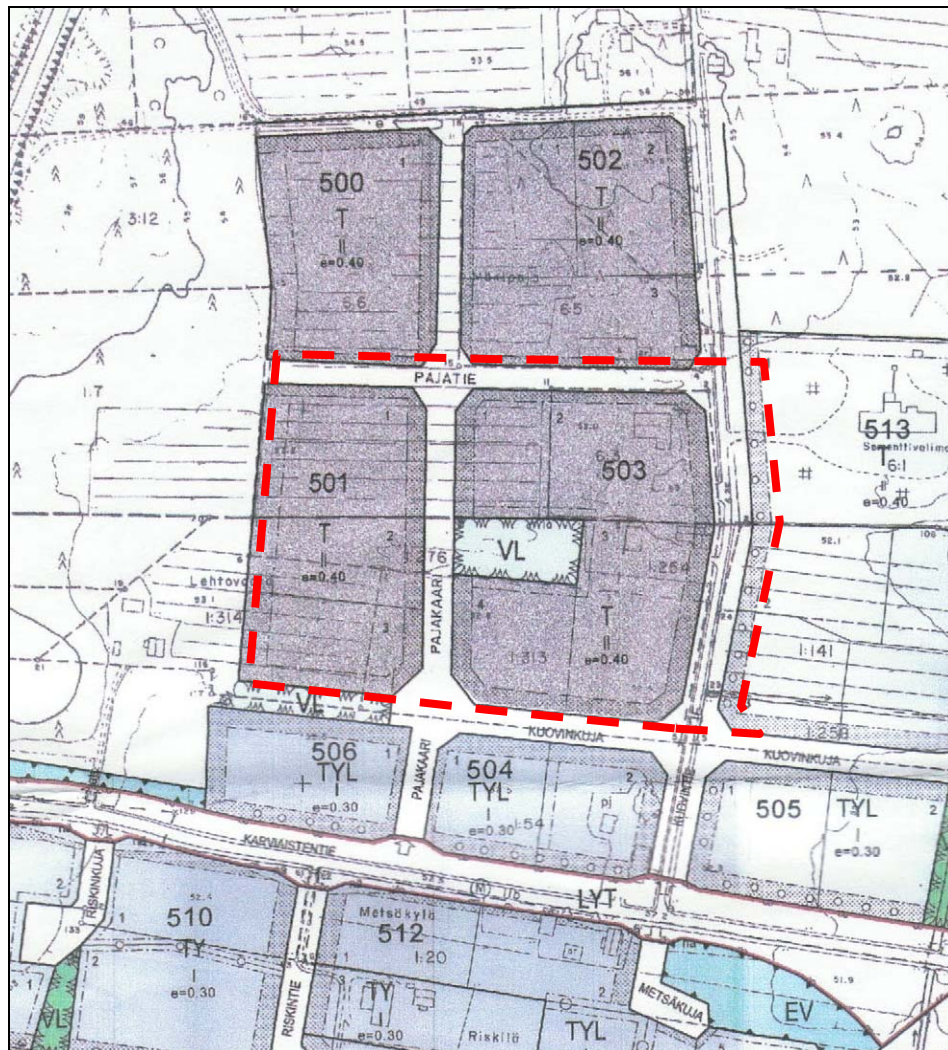
Varsinais-Suomen taajamaseutukaavassa (vahvistettu 7.10.1988) muutosalue on teollisuustoimintojen laajentamisaluetta (T-r). Vireillä olevassa maakuntakaavassa (ehdotus 23.2.2009) alue sisältyy työpaikka-alueeseen. Seutukaava on voimassa MRL:n mukaisena maakuntakaavana vuoden 2010 alusta lähtien.



ote osayleiskaavasta

#### Yleiskaava

Auran taajamien osayleiskaavassa (kv 10.5.1993) muutosalueella on teollisuusaluetta (T). Alueen itäsivua reunustaa kokoojakatu. Entisen rakennuslain aikana laadittu yleiskaava on oikeusvaikutukseton.



ote asemakaavayhdistelmästä 1:4000, suunnittelualue rajattu katkoviivalla

### Asemakaava

Suurin osa alueesta sisältyy 21.3.1990 vahvistettuun asemakaavaan (entiseen rakennuskaavaan). Alueella on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jossa rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon kiinteistönhoidolle tarpeellista henkilökuntaa varten. Lisäksi on katu- sekä lähivirkistysalueita. Pajakaaren eteläisin osa sisältyy 23.4.2007 hyväksytyyn asemakaavan muutokseen. Katuja ei ole nimetty vahvistetussa asemakaavassa.

### Rakennusjärjestys

Alueella noudatetaan Auran kunnan rakennusjärjestystä, joka on tullut voimaan 1.6.2007.

### Pohjakartta

Blom Kartta Oy:n vuonna laatima pohjakartta on hyväksytty Maanmittauslaitoksessa 19.8.2008 tunnuksella MML/41/621/2008.

### Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

### Rakennuskiellot

Alueelle ei ole asetettu rakennuskielloja.

## **Lähiympäristön kaavatilanne**

Suunnittelualue on kunnan asemakaavoitetun alueen länsilaidalla. Asemakaavan muutosalue liittyy osana 21.3.1990 vahvistettuun asemakaavaan sekä 23.4.2007 hyväksytyyn asemakaavan muutokseen.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE**

Asemakaavan muutoksen tarve on todettu vuoden 2010 kaavoituskatsauksessa. Auran kunnassa pidetään tarpeettomana alueelle kaavoitetun virkistysalueen toteuttamista.

### **4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET**

Auran kunnanhallitus teki päätöksen asemakaavan muutoksen laadinnan aloittamisesta kokouksessaan 29.3.2010.

### **4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ**

#### **4.3.1 Osalliset**

Osalliset mainitaan selostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta kuulutettiin Auranmaan Viikkolehdessä 13.4.2010.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut saatavissa Auran kunnanvirastossa koko kaavoitustyön ajan. Osallisilla oli kaavaa valmisteltaessa mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta sen nähtävilläolon aikana 13.-26.4.2010.

Saadun palautteen pohjalta laadittu asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtävälle ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus asemakaavasta sen nähtävilläolon aikana. (MRA 27 §).

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditaan vastineet ja asemakaavaa tarvittaessa tarkistetaan. Auran kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan, minkä jälkeen kaavaan tyytymätön voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen.

Katso myös kohta 4.5.4.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Viranomaisneuvotteluja järjestetään kaavatyön aikana valmisteluvaiheessa ja asemakaavan muutoksen ehdotuksen oltua julkisesti nähtävänä (MRA 26 §), mikäli neuvottelujen käyntiin katsotaan olevan tarvetta.

## **4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET**

### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Auran kunnan tavoitteena on osoittaa suunnittelualue asemakaavassa kokonaan teollisuuden käyttöön. Ylempien kaavatasojen perusteella alue soveltuu teollisuustoimintaan.

## **4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET**

### **4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Selkeästä lähtökohtatavoitteesta johtuen vaihtoehtoisia ratkaisumalleja kaavamuukselle ei lähdetty etsimään, vaan suunnittelualue päätettiin osoittaa pelkästään teollisuustoiminnoille. Lähemmässä tarkastelussa ilmeni pian tarve tarkistaa korttelirajoja nykyisten kiinteistörajoiden mukaan, mikä vaikutti korttelin 501 ottamiseen mukaan kaavamuukseseen.

### **4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu**

Valmisteluvaiheen aikana selvisi, että teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen perusmerkinnän (T) lisäksi tarvitaan yksityiskohtaisempaa, rakennuspaikkakohteista ohjausta.

### **4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta**

-

### **4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

#### **Vaikutusselvitysten ja -arvioinnin tulokset**

Asemakaavan sisältöä on arvioitu Auran kunnassa käydyissä keskusteluissa.

#### **Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen**

Osallisten mielipiteet on pyritty ottamaan huomioon valintoja tehtäessä ja asemakaavaratkaisua kehitettäessä.

#### **Asemakaavan luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet**

13-26.4.2010 julkisesti esillä olleesta asemakaavan luonnoksesta ei saatu lausuntoja tai kirjallisia mielipiteitä.

#### **Asemakaavan luonnokseen tehdyt muutokset**

-

#### **Asemakaavan ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset**

-

#### **Asemakaavan ehdotukseen tehdyt muutokset**

-

#### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

##### **Auran kunnanhallituksen päätökset**

- asemakaavan muutoksen laadinnan aloittaminen, OAS:n hyväksyminen ja asemakaavaluonnoksen hyväksyminen 29.3.2010
- asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtäville \_\_.\_\_.201\_\_
- esitys kunnanvaltuustolle asemakaavan hyväksymisestä \_\_.\_\_.201\_\_

##### **Auran kunnanvaltuuston päätökset**

- asemakaavan muutoksen hyväksyminen \_\_.\_\_.2010 (KV \_\_ §).

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutosalueella ovat teollisuustoiminnoille osoitetut korttelit 501 ja 503. Lisäksi on katualuetta.

#### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 4,6 hehtaaria. Yksityiskohtaiset mitoitustiedot esitetään asemakaavan seurantalomakkeella.

#### 5.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu Auran taajaman palveluihin. Osalle teollisuusaluetta voidaan sijoittaa tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälöitä (T-1).

### 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavan muutos edistää teollisuusalueen rakentumista, jolloin alueen taajamakuva siistiytyy.

### 5.3 ALUEVARAUKSET

#### 5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavan muutosalueella on kaksi teollisuuskorttelia, joissa on yhteensä yhdeksän tonttia.

##### **Kortteli 501**

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T) oleville neljälle tontille saa tehdä enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku korttelissa on 0.40.

##### **Kortteli 503**

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella olevilla kolmella tontilla saa tontin rakennetusta kerrosalasta käyttää enintään 50% tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyvää myymälää varten (T-1). Teollisuusrakennusten korttelialueella, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, saa rakentaa myös yhden asunnon (TY-1). Merkinnällä varustettuja rakennuspaikkoja on kaksi. Kerroslukuna on koko korttelissa II ja tehokkuutena 0.40.

### **5.3.2 Muut alueet**

#### **Katualueet**

Alueella on kolme katua (Pajakaari, Pajatie, Kuovintie).

## **5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET**

### **5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

#### **Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva**

Asemakaavan toteuttaminen lisää yritystoiminnan määrää Kuovin teollisuusalueella. Vaikutus taajamakuvaan on vähäinen.

#### **Virkistys**

Voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysalueeksi (VL) merkitty alue muuttuu teollisuustontiksi. Vaikutus ei ole merkittävä, sillä virkistysaluetta ei ole toteutettu, eikä se erillisenä ole ollut yhteydessä virkistysalueverkostoihin. Viheraluemerkinnän merkitystä voitaneen pitää lähinnä teollisuusalueen ilmasun kohottajana, eikä todelliseen käyttötärpeeseen perustuvana.

#### **Liikenne**

Liikennejärjestelyt säilyvät kaavamuutosalueella ennallaan.

#### **Tekninen huolto**

Alue on liitetty/liitettävissä Auran kunnan vesihuoltoverkoston.

### **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Merkittäviä seurausvaikutuksia ei ole tiedossa. Alueen lähiympäristö on rakennustoiminnan voimakkaasti muokkaamaa, eikä läheisyydessä ei ole laajoja luonnontilaisia ympäristöjä.

## **5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT**

Alueella ei ole erityisiä häiriöitä teollisuusalueen aiheuttaman toiminnan lisäksi.

## **5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**

Esitetään selostuksen liitteessä.

## **5.7 NIMISTÖ**

Alueella olevat kadut (Pajakaari, Pajatie, Kuovintie) on nimetty aiemmassa asemakaavassa.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT**

Ei laadittu kaavoitustyön yhteydessä.

### **6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS**

Asemakaavan toteuttamiseen voidaan ryhtyä sen saatua lainvoiman.

### **6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA**

Asemakaavan ajanmukaisuutta tulee arvioida viimeistään kolmentoista vuoden kulluttua (MRL 60 §).