

Auran kunta

**ASEMANSEUTU,
VAISTONKUJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS**

Selostus

312-D2543

26.5.2010



26.5.2010

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
2	TIIVISTELMÄ.....	2
3	LÄHTÖKOHDAT.....	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
4.2.1	Osalliset	9
4.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	9
4.2.3	Viranomaisyhteistyö.....	9
4.3	Asemakaavan tavoitteet	10
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	10
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	12
4.4.1	Kaavaluonnosvaihtoehdot	12
4.4.2	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne	17
5.1.1	Mitoitus	17
5.1.2	Palvelut.....	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3	Aluevaraukset	18
5.3.1	Korttelialueet	18
5.3.2	Muut alueet.....	18
5.4	Kaavan vaikutukset	19
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen.....	19
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	19
5.4.3	Muut vaikutukset	19
5.5	Nimistö	19
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	20
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	20
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	20

26.5.2010

LIITTEET

1. Seurantalomakkeet – luonnosvaiheessa vain pinta-alatiedot
2. Ote Varsinais-Suomen seutukaavojen yhdistelmästä
3. Ote Loimaan seudun maakuntakaavaehdotuksesta, 2009
4. Ote Auran taajamien osayleiskaavasta, 1993
5. Ote asemakaavayhdistelmästä
6. Muutettava asemakaava
7. Havainnekuva
8. Vesihuolto
9. Asemakaava, merkinnät ja määräykset
10. Maanomistus
11. Katualueen liikennetekninen mitoitus
12. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, TAUSTASELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALIT

Auran kunnan www-sivut: www.aura.fi, haettu 12.1.2009 ja 21.4.2010.

Auran kunta, Auran taajamien osayleiskaava, 1993.

Tilastokeskuksen www-sivut: www.tilastokeskus.fi, haettu 21.4.2010.

Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen vahvistettujen seutukaavojen yhdistelmä, 1993.

Kohdeinventointilomakkeet:

- Inkilä (2:46), Hurme, 2007
- Sillankorva (2:24), Vennervirta, 1994
- Suomela, Vaiston talo (2:102), Vennervirta, 1994
- Tuulensuu (2:47), Vennervirta, 1994
- Nummila II (1:178 ja 1:74), Vennervirta, 1994

AURAN KUNTA ASEMANSEUTU, VAISTONKUJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

**019 AURAN KUNTA
ASEMANSEUTU,
VAISTONKUJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS** **26.5.2010**

Asemakaavan muutos koskee: kortteleita 114,115,119 ja120 sekä virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: korttelit 114,115,119 ja120 sekä virkistys-, erityis- ja katualuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemanseudun asemakaavan muutoksen Vaistonkujan alueelle on vuosien 2008 – 2010 aikana laatinut FCG Finnish Consulting Group Oy. Auran kunnan edustajana työtä on valvonut kunnanjohtaja Jari Kesäniemi.

FCG

Kaavasuunnittelu:	Pasi Lappalainen, aluepäällikkö, DI Johanna Närhi, arkkitehti
Kunnallistekniikka:	Pasi Pekkala, ins. (AMK)
ATK-toteutus:	Johanna Närhi, arkkitehti Emma Toivonen, arkkitehti SAFA

Asemakaavan käsittelyt

Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu
Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä
Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä
Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemanseudun asemakaavan muutosalue Vaistonkujan ympäristössä sijaitsee noin puolen kilometrin päässä Auran keskustasta lounaaseen Sillankorvantien varressa. Kaava-alue on kooltaan noin 4,1 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Vaistonkujan asemakaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa katuyhteys kaava-alueen keskellä oleville rakentumattomille, voimassa olevassa asemakaavassa osoitetuille, rakennuspaikoille. Samalla tarkistetaan voimassa olevan asemakaavan korttelialueiden rajauksia nykytilannetta vastaavaksi.

2 TIIVISTELMÄ

Aloite Vaistonkujan asemakaavan muutoksen laatimiseen on tullut Auran kunnalta. Auran kunta omistaa maata suunnittelualan keskeltä (muutettavan asemakaavan korttelin 114 eteläosan rakennuspaikat). Kunnan omistamalle alueelle ei ole olemassa katuyhteyttä. Kyseisille, keskustan läheisille rakennuspaikoille on ollut kysyntää. Kunta on käynyt neuvotteluja yksityisen maanomistajan kanssa katuyhteyden osoittamiseksi alueelle.

Alueelle laadittiin asemakaavan muutoksen pohjaksi idealuonnos syksyllä 2008. Asemakaavan muutosluonnoksessa uusi katuyhteys on osoitettu paikalle, josta se luontevimmin olisi rakennettavissa. Kyseistä reittiä kuljetaan jo Lahnojan varressa olevalle pumppaamolle. Asemakaavan muutoksella tutkitaan myös korttelialueiden rajaukset nykytilannetta vastaavaksi. Pääosalla alueesta on voimassa 1960-luvun lopulla vahvistettu asemakaava. Tuolloin alueen taajamarakenteen on oletettu uudistuvan lähes kokonaisuudessaan, mutta näin ei kuitenkaan ole vuosikymmenten saatossa tapahtunut.

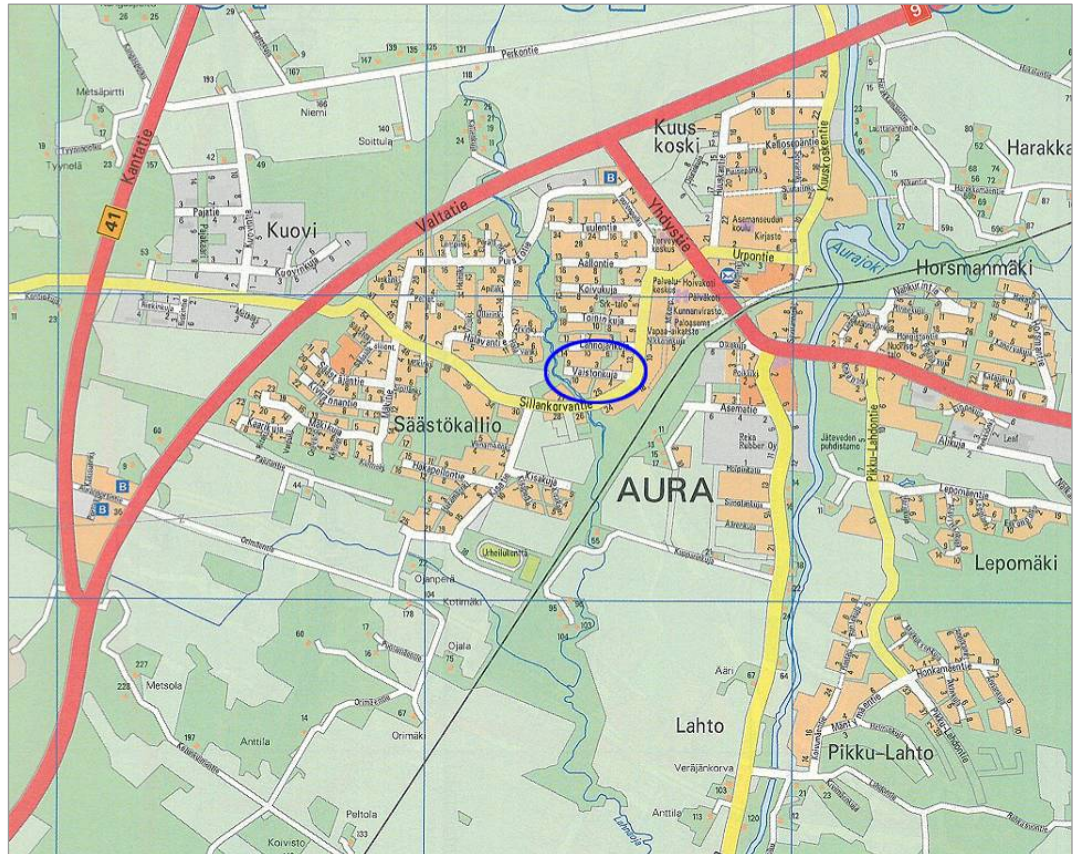
Alueen uudisrakentaminen lisäisi liikennettä Lahnojankujalla. Rakentamattomat rakennuspaikat ovat kuitenkin hyvien yhteyksien päässä kunnan keskustasta ja sen palveluista ja niiden rakentaminen osaltaan toteuttaisi keskustan täydennysrakentamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä Auran taajaman ydin-keskustasta. Aluetta rajaa pohjoisessa Lahnojankuja, etelässä Sillankorvantie ja lännessä Lahnoja. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,1 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla on osoitettu soikiolla (ei mittakaavassa).

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualue on olemassa olevan rakennuskannan ympäröimää rakentamaton joutomaata. Maasto laskee loivasti länteen kohti Lahnojaa.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueen luonnonympäristö on kulttuurivaikutteista ja pääosin ihmisen muokkaamaa pihamaata. Luonnonalaisimmat paikat sijoittuvat alueella olevien ojien varsille. Alueella ei ole luonnonympäristön kannalta merkittäviä kohteita.

Pienilmasto

Olemassa oleva rakentaminen suojaa suunnittelualueen kylmiltä pohjoistuultalta. Alue on mahdollista suunnitella siten, että uudisrakennusten oleskelupihat sijoittuvat lämpimään ilmansuuntaan.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueen länsipuolella on Lahnaoja ja alueen keskellä toinen pienempi oja, joihin alueen pintavedet laskevat. Pienempi oja laskee Lahnaojaan ja Lahnaoja edelleen Aurajokeen. Lahnaoja jakaa taajamarakennetta koko keskustan matkalla. Alueella ei ole pohjavesialuetta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue on vähitellen rakentunutta taajaman osaa ja rakennettu ympäristö siten vaihtelevaa. Rakennuksia ympäröivät vehreät puutarhat, mikä pehmentää erikäisten rakennusten sopeutuvuutta ympäristöönsä. Vanhempi rakennuskanta on pääosin 1920-luvun lopulta ja 1930-luvulta. Sillankorvan tilan (2:24) asuinrakennuksen vanhin osa on 1800-luvulta. Lahnojankujan päässä on kaksi 1980-luvulla rakennettua yksikerroksista omakotitaloa. Sillankorvantien varressa on yksi yritystontti, jolla sijaitsee entisen Auran Puuseppäin Yhtymän tuotanto- ja varstorakennuksia.



t

Kuvat 2 ja 3.

Näkymiä Lahnojankujalta (2009).

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Aura on voimakkaasti kasvava kunta Turun vaikutuspiirissä. Asukkaita kunnassa oli vuodenvaihteessa 2006/2007 yhteensä 3750 ja vuodenvaihteessa 2008/2009 yhteensä 3852. Asukasluvun on ennustettu olevan 4 400 asukasta vuonna 2020.

Suunnittelualueella asutaan 12 kiinteistössä ja alueen asukasluvun voidaan arvioida olevan noin 35 henkilöä.

Yhdyskuntarakenne, taajamakuva

Suunnittelualueen ja sen ympäristön asuinalueet ovat suhteellisen tiiviisti rakennettuja. Rakentaminen on matalaa, pääosin puolitoistakerroksista omakotirakentamista. Lahnaoja kasvillisuusvyöhykkeineen jakaa taajamarakennetta.

Suunnittelualueen rakentamisessa voidaan hyödyntää olemassa olevia vesihuoltoverkostoja niitä täydentäen. Lahnojan varressa on pumppaamo. Suunnittelualueen poikki kulkee vesijohto. Lahnojan varren kiinteistöjen etelärajalla kulkee sähkölinja. Alueen keskellä ojan varressa sijaitsee muuntamo.

Liite 8 Vesihuolto

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee kävelyetäisyydellä Auran keskustasta. Keskustassa sijaitsevat Auran julkiset ja kaupalliset palvelut.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Auran kunnan työpaikat painottuvat jalostuksen (44,3 %; 31.12.2006) ja palvelujen (47,3 %; 31.12.2006) alueille. Vuoden 2006 lopussa työllisen työvoiman määrä oli 1781 henkeä ja työpaikkoja oli 1238 kpl. Työpaikkaomavaraisuus oli tuolloin noin 70 %. Vuoden 2005 lopussa kunnassa oli 205 teollista työpaikkaa, joissa henkilöstöä yhteensä 732.

Auran keskustan ja Kuovin yritysalueen työpaikat ovat suunnittelualueelta helposti saavutettavissa. Suunnittelualueella sijaitsee yksittäisiä työpaikkoja asuinrakennuksissa.

Virkistys

Suunnittelualueelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu virkistysaluetta olemassa olevien ojien varsiin. Näillä kohdilla kulkee myös vesihuollon verkostoja.

Urheilukenttä sijaitsee reilun puolen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta lounaaseen.

Liikenne

Suunnittelualue tukeutuu liikenteellisesti Sillankorvantiehen, joka johtaa edelleen kunnan keskustaan ja toisaalta länteen valtatie 9:lle. Sillankorvantien varressa on kevyenliikenteen väylä. Sillankorvantie palvelee myös Säästökallion ja Ojalanpellon asuinalueita.

Suunnittelualueella sijaitsee Vaistonkuja.

Suunnittelualue sijaitsee noin 250 m etäisyydellä rautatieasemasta. Asema sijaitsee radan eteläpuolella, kun taas suunnittelualue sijaitsee radan pohjoispuolella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueen eteläosassa on joitakin 1920/30-luvulla rakennettuja tiloja, joiden rakennuksista osaa on myöhemmin laajennettu tai muuten muokattu. Vanhin alueelta tunnettu rakennuksen osa on 1800-luvulta (Sillankorva 2:24). Eteläosan tiloja on inventoitu vuosina 1994 ja 2007.

Vuonna 1994 toteutetun inventoinnin mukaan tila *Nummila II* (Viilala, 1:178 ja 1:74) on merkitty historiallisesti arvokkaaksi. Tila käsittää puutyöliikkeen ja useita varastotiloja 1920-luvulta. Puutyöliikkeen rakennusta on muuteltu 40- ja 80-luvuilla.

Tuulensuun tilan (Viilala, 2:47) hirsirunkoinen päärakennus on rakennettu 1932 ajanmukaiseen tyyliin. Myös tilan piharakennus on peräisin 1930-luvulta. Inventoinnissa (1994) kohde on arvoltaan arvotettu rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi.

Suomelan Vaiston talo (Viilala, 2:102) on rakennettu vuonna 1928 ja edustaa inventoinnin (1994) mukaan komeaa 1920-luvun lopun omakotisuunnittelua. Rakennuksen erikoisuutena on yläkerran reunamuodoltaan kaareva frontoni. Tilalla sijaitseva vaja on 1930-luvulta. Inventoinnissa kohde on arvotettu rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi.

Sillankorvan tilan (Viilala, 2:24) asuinrakennuksen vanhin osa, nykyinen keittiötila, on peräisin 1800-luvulta ja laajennusosa vuodelta 1938. Tilan vaja on myös vuodelta 1938. Inventoinnissa (1994) kohde on arvotettu rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi.

Inkilän tila (Viilala, 2:46) on inventoitu vuonna 2007. Asuinrakennus on rakennettu 1930-luvulla ja peruskorjattu ehkä 1960-70-luvuilla, jolloin mm. ikkunat on vaihdettu yksiruutuisiksi ja seinät vuorattu pellilä. Tilalla on lisäksi sauna-/vajarakenus, joka on toteutettu 1930-luvulla. Inventoinnissa rakennuksille ei ole osoitettu erityisiä arvotuksia.

Kaavatyön yhteydessä tutkitaan, onko alueella asemakaavassa suojeltavaa paikallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistokohteita.

Tekninen huolto

Alue on mahdollista liittää olemassa olevaan vesihuolto- ja sähköverkostoon. Vesijohto- ja viemäriinjoja kulkee alueen länsiosassa, Sillankorvantien varressa ja alueen keskellä ojan reunalla. Runkoviemäri sijaitsee Lahnaojan varressa. Olemassa oleva vesihuoltoverkko on esitetty liitteessä.

Liite 8 Vesihuolto

Erityistoiminnat, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole vaaraa aiheuttavia toimintoja tai laitteita eikä ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja. Sillankorvantien liikenne aiheuttaa alueella jonkin verran melua ja pölyä, mutta ajoneuvoliikenteen nopeusrajoitus on alueella 40 km/h.

Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueen lähistöllä on monenikäistä rakennuskantaa ja omakotitalojen lisäksi rivitaloja, joten lähiympäristön voidaan olettaa olevan sosiaaliselta rakenteeltaan suhteellisen monipuolinen. Suunnittelualue sijainti lähellä keskustaa vaikuttaa myös positiivisesti eri väestöryhmien mahdollisuuksiin asua ja toimia itsenäisesti alueella.

3.1.4 Maanomistus

Auran kunta omistaa osan maasta suunnittelualueen keskellä. Maanomistusolot on esitetty liitteessä.

Liite 10 Maanomistus

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Seutukaava ja maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Varsinais-Suomen seutukaava (seutukaavojen yhdistelmä Varsinais-Suomen liitto, 1993). Seutukaavat saivat 1.1.2010 maakuntakaavan statuksen. Alueelle on vahvistettu rakennuslain mukaisesti neljä vaiheseutukaavaa:

Seutukaava	Vahvistettu	Lainvoimainen
Vaiheseutukaava 1	21.2.1985	29.1.1986
Vaiheseutukaava 2	3.4.1986	3.5.1986
Vaiheseutukaava 3	7.10.1988	7.11.1988
Täydennysseutukaava	17.7.1991	

Seutukaavassa suunnittelualueelle ja siihen rajautuen on osoitettu seuraavia merkintöjä:

AP 001 taajamatoimintojen aluetta, joka on varattu pääasiassa olevan taajamarakenteen täydennysrakentamista varten

MY 203 taajamarakennetta jäsenöivä peltoalue

Lisäksi Auran taajama-alueita koskee suositus:

S 12: Taajama-alueen suunnittelussa tulisi erityistä huomiota kiinnittää rakennetun ympäristön laadun parantamiseen luomalla viihtyisyystekijöitä ja omaleimaisuutta.

Varsinais-Suomen maakuntakaavaa laaditaan kokonaismaakuntakaavana, jonka valmistelu etenee seutukunnittain. Maakuntakaavatyö käynnistyi Loimaan seudun (johon myös Auran kunta kuuluu), Turunmaan, Vakka-Suomen sekä Turun seudun kehyskuntien osalta maakuntavaltuuston 2.6.2003 tekemällä päätöksellä. Maakuntakaavalla korvataan alueelle aiemmin vahvistetut seutukaavat.

Varsinais-Suomen liiton maakuntahallitus hyväksyi kokouksessaan 23.2.2009 maakuntakaavaehdotukset ja ne olivat nähtävillä 16.3.-17.4.2009 välisen ajan. Ehdotuksista saatiin 190 muistutusta ja 44 lausuntoa, joiden vastineet ja joista aiheutuneet muutostarpeet hyväksyttiin maakuntahallituksen kokouksessa 23.11.2009.

Ehdotuksessa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen ja raide-liikenteeseen tukeutuvaan taajatoimintojen kohdealueeseen.

Otteet seutukaavojen yhdistelmästä ja maakuntakaavaehdotuksesta ovat liitteenä.

Liite 2 Ote Varsinais-Suomen seutukaavojen yhdistelmästä

Liite 3 Ote Loimaan seudun maakuntakaavaehdotuksesta, 2009

Yleiskaava

Suunnittelualueelle on laadittu Auran taajamien osayleiskaava 1993, joka on hyväksytty valtuustossa 10.5.1993. Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton. Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä:

AP pientalovaltainen alue

VL lähivirkistysalue

Lahnaojan varressa on ulkoilureitti.

Liite 4 Ote Auran taajamien osayleiskaavasta, 1993

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on pääosin asuinrakennusten korttelialueita. Sillankorvantien varressa on ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden korttelialuetta (TY). Virkistysaluetta on osoitettu olemassa olevien ojien varsille. Virkistysalueille sijoittuu pumppaamo ja muuntamo, joita ei asemakaavamerkinnoissa ole huomioitu. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu Vaistonkujan katualue. Suunnittelualueen keskiosaan osoitetuille rakennuspaikoille ei ole asemakaavassa osoitettu kulkua, mikä on viivästyttänyt näiden rakentumista.

Osakortteliin 119 on laadittu asemakaavan muutos vuonna 2005, jolloin alueelle on mahdollistettu paritalon rakentaminen. Myös kyseinen osakortteli otettiin mukaan asemakaavamuutosalueeseen kaava-alueen rajauksen selkeyden vuoksi, vaikka tältä osin asemakaavaa ei ole tarkoitus muuttaa.

Liite 5 Ote Auran asemakaavayhdistelmästä

Liite 6 Muutettava asemakaava

Rakennusjärjestys

Auran kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2007.

Pohjakartta

Alueelle on laadittu uusi pohjakartta, joka valmistui vuonna 2008. Alueella on suoritettu kartan laadintaa varten ilmakuvaus 2006.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite asemakaavan muutokseen on tullut Auran kunnasta. Kunnan tavoitteena on osoittaa katuyhteys vielä rakentamattomille rakennuspaikoille alueen keskiosaan. Samalla saatetaan korttelialueiden aluerajauksia ajan mukaisiksi.

Auran kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan __.__.2009 (§) hyväksyä Asemanseudun asemakaavan muutosta Vaistonkujan alueella koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen ja asettaa ne yleisesti nähtäville MRL:n 63 §:n mukaisesti.

Kaavatoimikunta käsitteli kokouksessaan 11.5.2010 kahta vaihtoehtoista katalinjausta ja hyväksyi vaihtoehdon 2 mukaisen vinon linjauksen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Liite 12 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitusta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Auran kunnantalolla koko kaavoitustyön ajan. Mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kuulutuksilla kaavamuutosluonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä. Kaavaa koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuutosluonnoksen nähtävilläolosta on kuulutettu paikallislehdessä (Auranmaan viikkolehti) sekä kunnan ilmoitustaululla __.__.2009 päivätyllä kuulutuksella.

Liite 12 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kunta lähettää kaavamuutosta ja sen luonnoksen nähtävilläoloa koskevan kirjeen maanomistajille ja naapureille sekä pyytää viranomaislausunnot kaavaluonnoksesta. Kaavamuutosehdotuksen nähtävilläolosta lähetetään kirjeet ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja tarvittaessa lausuntopyyntö viranomaisille.

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön alussa viranomaisille toimitettiin kaavatyötä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Koska kaavamuutoksella ei ole seudullista tai valtakunnallista merkitystä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei järjestetty. Viranomaislausunnot pyydetään asemakaavan muutosluonnoksesta ja tarvittaessa vielä asemakaavan muutosehdotuksesta. Viranomaisilla on lausuntoa antaessaan mahdollisuus pyytää viranomaisneuvottelun järjestämistä.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Auran kunta on voimakkaasti kasvava lähinnä Turun läheisyyden ja hyvien liikenneyhteyksien vaikutuksesta. Alue sijoittuu edullisesti muuhun yhdyskuntarakenteeseen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin nähden. Vaistonkujan asemakaavamuutoksella vastataan osaltaan Auran tonttikysyntään, alueelle mahtuu kolme uutta pientalotonttia.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti 30.11.2000 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista valtakunnallista alueidenkäyttötavoitteista. Tavoitteiden tarkoitus on edistää hyvän elinympäristön ja kestävä kehityksen toteutumista alueiden käyttöä koskevissa päätöksissä sekä turvata alueidenkäyttölliset edellytykset valtakunnallisten hankkeiden toteutumiselle. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu alueiden käyttöä ja alueidenkäytönsuunnittelua ohjaavien vaikutusten perusteella yleis- ja erityistavoitteisiin. Yleistavoitteet ovat alueiden käyttöä ja sen suunnittelua koskevia periaatteellisia linjauksia. Erityistavoitteet ovat alueidenkäyttöä ja sen suunnittelua koskevia velvoitteita.

Tavoitteet välittyvät kuntien kaavoitukseen pääsääntöisesti maakuntakaavan ohjausvaikutuksen kautta. Osa tavoitteista otetaan huomioon suoraan kunta-kaavoituksessa. Yleiskaava on keskeisin työväline valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamisessa kuntatasolla. Koska Auran keskustan alueella ei ole maakuntakaavaa ja oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on tämän asemakaavan muutostyön yhteydessä tarkasteltu myös valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin. Kokonaisuuksien alla on esitetty erityisesti suunnittelualan asemakaavan kannalta keskeisiä tavoitteita.

1. Toimiva aluerakenne

- aluerakenteen tasapainoinen kehittäminen hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita ja alueiden omia vahvuuksia
- elinkeinotoiminnan ja muun toimintapohjan monipuolistaminen

2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntäminen ja taajamien eheyttäminen
- palvelut ja työpaikat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa
- liikennetarpeen vähentäminen, joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantaminen
- rakennetun ympäristön ajallinen kerroksellisuus, alueiden omaleimaisuuden vahvistaminen, maisemakuvaan sopeuttaminen ja mittakaavan ihmisläheisyys edistävät viihtyisyyttä
- ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen poistaminen ja ennalta ehkäiseminen

Erityistavoitteet:

- maaseudun asutusta on suunnattava mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä
- alueidenkäytön suunnittelussa on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta

- alueidenkäytönsuunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa

3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- rakennusperinnön säilyttäminen
- luonnon virkistyskäytön edistäminen

4. Toimivat yhteysverkot ja energianhuolto

- liikennejärjestelmien kehittäminen eri liikennemuodot käsittävinä kokonaisuuksina
- liikennetarpeen vähentäminen ja liikenneturvallisuuden ja ympäristöstävällisten liikennemuotojen käyttöedellytysten parantaminen

5. Helsingin seudun erityiskysymykset

6. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Erityisiksi aluekokonaisuuksiksi on nimetty saaristomeri, maankohoamisrannikko, Lapin tunturialueet ja Vuoksen vesistöalue.

Yleiskaavataason tavoitteet

Koska alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, otetaan asemakaavan muutosta laadittaessa huomioon myös yleiskaavan sisältövaatimukset (Maankäyttö- ja rakennuslaki 39 §):

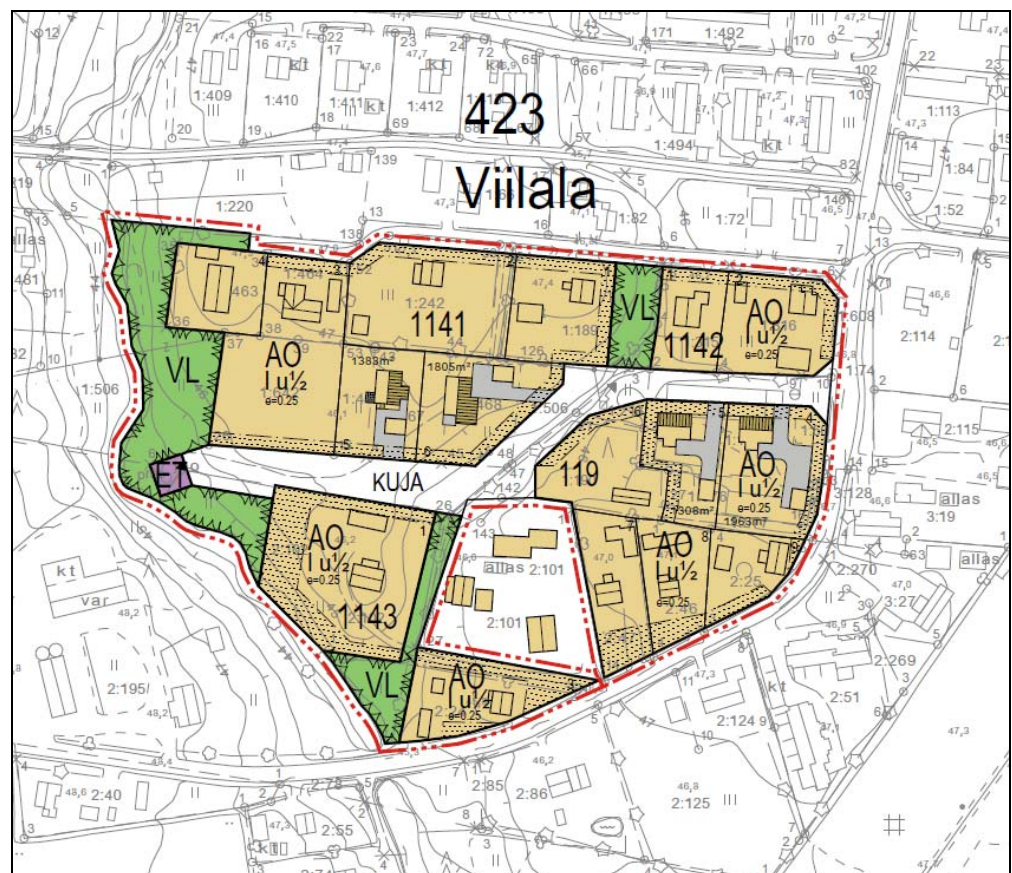
- 1. yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys*
- 2. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö*
- 3. asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus*
- 4. mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla*
- 5. mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön*
- 6. kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset*
- 7. ympäristöhaittojen vähentäminen*
- 8. rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen*
- 9. virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.*

Asemanseudun asemakaavan muutos Vaistonkujan alueella toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia yleiskaavataason tavoitteita yhdyskuntarakenteen täydennysrakentamisesta ja olemassa olevan kunnallistekniikan hyödyntämisestä sekä liikennetarpeen vähentämisestä. Tämä vähentää kunnallistekniikan rakentamis- ja ylläpitokustannuksia. Alueelle joudutaan rakentamaan uutta tonttikatua. Palvelut ja työpaikat ovat alueelta hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa. Taajaman täydennysrakentamisella tuetaan kunnan keskustan nykyisten palveluiden pysyvyyttä ja edelleen kehittämistä. Keskustan ja työpaikkojen läheisyys vähentää

asukkaiden liikennetarvetta ja mahdollistaa eri-ikäisten asukkaiden omatoimisen liikkumisen alueelta keskustaan. Kohtuullisen tonttikoon ja keskustan läheisyyden vuoksi alueen väestörakenteesta on mahdollista muodostua sosiaalisesti monipuolinen.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Alueesta on laadittu ennen asemakaavoitusta idealuonnos syksyllä 2008. Vuoden 2009 aikana laadittiin vaihtoehtoinen luonnos, siten, että yritystoiminnan oletettiin poistuvan alueelta ja uusi yhteys alueen keskiosaan on otettu nykyisen puusepäntiikkeen pohjoispuolelta. Kunta on neuvotellut alueen maanomistajien kanssa myös kulkuyhteydestä alueen keskellä oleville asemakaavoitetuille rakennuspaikoille.



Kuva 4. Vaihtoehtoinen luonnos, jossa yritystoiminnan tilalle on osoitettu asumista.

4.4.1 Kaavaluonnosvaihtoehdot

Keväällä 2010 laadittiin vielä kaksi vaihtoehtoista luonnosta rakentamattoman alueen korttelirakenteesta. Luonnosvaihtoehto 1 on päivätty 28.4.2010 ja vaihtoehto 2 5.5.2010. Näitä luonnoksia käsiteltiin kaavatoimikunnassa 11.5.2010. Kaavatoimikunta hyväksyi vaihtoehdon 2 mukaisen vinon katulinjauksen.

Kaava-alueen rajausta muutettiin keväällä 2010 siten, että myös 2005 laadittu asemakaavan mukainen asuinpienalojen korttelialue (AP) otettiin mukaan suunnittelualueeseen.

Vaihtoehtojen vertailu

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Molemmissa vaihtoehtoissa korttelialueiden käyttötarkoitukset ja rakennuspaikkojen määrä ovat samat, joten vaihtoehtoilla ei ole sinänsä toisistaan poikkeavia vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Molemmat vaihtoehdot täydentävät keskustan yhdyskuntarakennetta ja ovat siten kestävän kehityksen mukaisia. Uudet rakennuspaikat on liitettävissä olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon. Vaihtoehto 1 täydentää yhdyskuntarakennetta suunnittelualueen pohjoispuolisen alueen korttelirakenteen tapaan, vaihtoehdon 2 rakennuspaikkojen sijoittelu poikkeaa suunnaltaan olemassa olevasta pohjoispuolisesta asuinalueesta. Tosin alueen eteläpuolella vanhimman rakennuskannan sijoittelu on vapaampaa, koska rakennukset ovat rakentuneet ilman kaavoitusta.

Vaihtoehdossa 2 rakennettavaksi tulee hieman vähemmän katua kuin vaihtoehdossa 1, joten sen kustannusvaikutukset kunnan talouteen ovat vähäisemmät. Myös uudet rakennuspaikat ovat hieman suurempia vaihtoehdossa 2. Kerrosluvut ja tonttitehokkuus ovat samat molemmissa vaihtoehtoissa. Vaihtoehtojen pinta-alat on esitetty alla olevissa taulukoissa.

Pinta-ali tiedot

Vaistonkujan asemakaavan muutos

VE 1

Kortteli	Tontti	Käyttö-tarkoitus	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennus-oikeus
114	1	AO	2216	0,25	554
	2	AO	3153	0,25	788
	3	AO	1193	0,25	298
	4	AO	1151	0,25	288
	5	AO	1174	0,25	294
115	1	AO	1614	0,25	404
	2	AO	827	0,25	207
119	1	AP	1702	0,25	426
	2	AP	1971	0,25	493
	3	AO/s	1610	0,25	403
	4	AO	1020	0,25	255
	5	AO	1683	0,25	421
	6	TY	3782	0,3	1135
	7	AO	1539	0,25	385
	8	AO	1330	0,25	333
	9	AO	1150	0,25	288
	10	AO	928	0,25	232
120	1	AO/s	3431	0,25	858
yhteensä			31474		8058

VL	3511	3004	6515
ET	169		169
kadut	2652	369	3021
yhteensä			9705

KOKO KAAVA_ALUE

41179

VE2

Kortteli	Tontti	Käyttö-tarkoitus	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennus-oikeus
114	1	AO	2209	0,25	552
	2	AO	3153	0,25	788
	3	AO	1193	0,25	298
	4	AO	1341	0,25	335
119	1	AO	1020	0,25	255
	2	AO	1683	0,25	421
	3	TY	3776	0,3	1133
	4	AO	1539	0,25	385
	5	AO/s	931	0,25	233
	6	AO/s	1151	0,25	288
	7	AO/s	1330	0,25	333
	8	AP	3676	0,25	919
	9	AO	1607	0,25	402
120	1	AO	1614	0,25	404
	2	AO	1227	0,25	307
	3	AO	1187	0,25	297
	4	AO/s	3430	0,25	858
yhteensä			32067		8206

VL	3511	3071	6582
ET	169		169
kadut	1992	369	2361
yhteensä			9112

KOKO KAAVA_ALUE

41179

Vaikutukset liikenteeseen

Liikenteellinen perusratkaisu on molemmissa luonnosvaihtoehtoissa samankaltainen. Alueen keskiosaan johtava tonttikatu liittyy samassa kohtaa Lahnojankujaan. Vaistonkujan katualue muutetaan nykytilannetta vastaavaksi. Vaihtoehdossa kaksi katua tulee rakennettavaksi hieman vähemmän. Liikennemääriltään vaihtoehdot ovat toistensa kaltaiset, koska niissä on osoitettu yhtä monta uutta rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkojen huolto liikenne, kuten jätekuljetukset voidaan hoitaa uuden tonttikadun kautta. Kadun päähän on

rakennettavissa kääntöpaikka ja tonttiliittymiä voi tarvittaessa käyttää kääntymiseen. Pysäköinti tapahtuu korttelialueilla, eikä vaihtoehdoissa siinäkään suhteessa ole eroa toisiinsa nähden.

Uudisrakentamisen mahdollistaminen keskustan palveluiden läheisyydessä vähentää henkilöautolla liikkumisen tarvetta ja on siten luontoystävällistä. Alueelta on myös lyhyet yhteydet julkisen liikenteen pysäkeille, joten myös pitkiin työmatkoihin läheisille kaupunkiseuduille on mahdollista käyttää julkista liikennettä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin

Vaihtoehtoisten luonnosten vaikutukset luonnonoloihin on samankaltaiset. Kaavamuutoksella on vain vähän vaikutusta luonnonympäristöön. Jo voimassa oleva asemakaava sallisi keskialueen rakentamisen. Keskellä luonnontilassa oleva alue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi ja hoidetuiksi puutarhoiksi. Alueen luonnonarvot liittyvät lähinnä ojanpientareiden kasvillisuuteen ja pieneläimistöön. Molemmassa vaihtoehdoissa ojien varrelle on osoitettu lähivirkistysaluetta. Kaava-alueen virkistysalueilla ei ole merkitystä aktiivisen virkistystoiminnan tai kulkureittien kannalta.

Vaikutukset maisemaan, taajamakuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Luonnosvaihtoehto 1 jatkaa suunnittelualueen pohjoispuolisen alueen korttelirakennetta. Molemmassa vaihtoehdoissa on tarkoitus osoittaa Sillankorvantien läheisyydessä olemassa olevien rakennusten korttelialueille /s-merkintä, alue, jolla ympäristö säilytetään. Näiden pihapiirien puutarhojen säilyminen nykyisen kaltaisina on taajamakuvan kannalta tärkeää.

Molemmassa vaihtoehdoissa myös paikallisesti merkittävät rakennukset Vais-ton, Tuulensuun ja Sillankorvan päärakennukset, osoitetaan asemakaavassa suojeltaviksi (merkintä puuttuu kaavakartalta vaihtoehdossa 1). Nämä ovat taajamakuvan ja ympäristön ajallisen kerroksellisuuden kannalta merkittäviä ja rakennushistorian kannalta merkittäviä, siksi rakennukset tulee säilyttää.

Uudisrakentaminen sijoittuu alueen keskiosiin. Uudisrakentamista tullaan ohjaamaan olemassa olevaan ympäristöön soveltuvaksi ehdotusvaiheessa. Tältä osin vaihtoehdot eivät poikkea toisistaan. Korttelirakenteeltaan muusta ympäristöstä poikkeavassa vaihtoehdossa (2) rakennukset tulisi suunnata olemassa olevan rakenteen mukaisesti, jotta ne istuisivat paremmin ympäristönsä. Uudisrakentaminen on useimmiten suurimittakaavaisempaa kuin selvästi vanhempi, ennen sotia rakennettu rakennuskanta.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Molemmassa vaihtoehdoissa heikennetään korttelin 114 rakennuspaikan 1 pihaluuetta, ja hieman myös 115 korttelin rakennuspaikan 1 elinoloja, osoittamalla katuyhteys alueen keskiosiin rakennuspaikan itälaidasta. Tehtävä muutos korjaantuu ajan myötä kasvillisuuden kasvaessa. Merkittävänä haittaa ei voida pitää, koska ohiajava liikenne jää vähäiseksi, koska keskialueelle osoitetaan vain kolme rakennuspaikkaa.

Kujasta rakennetaan mahdollisimman pienimittakaavainen, jotta haitta jäisi mahdollisimman pieneksi ja ajonopeudet pysyvät alhaisina ja siten liikenteen aiheuttama melu- ja pölyhaitat vähäisinä. Nykyisin kyseiseltä kohdalta ajetaan pumppaamolle, joten kyse on nykyisen yhteyden parantamisesta.

Sosiaaliset vaikutukset

Vaihtoehdot eroavat toisistaan tonttien sijoittelulta siten, että vaihtoehdossa 2 uudet rakennuspaikat sijoittuvat keskelle ja niillä on vain lyhyt yhteinen raja olemassa olevien kiinteistöjen suuntaan. Vaihtoehdossa 1 kaksi uutta naapurua sijoittuu kaava-alueen pohjoisosan olemassa olevien kiinteistöjen rajanaapuriksi. Molempien vaihtoehtojes sosiaalinen kanssakäyminen perustuu naapuruuteen ja vapaaehtoisuuteen. Olemassa olevilla kiinteistöillä on suojaisat oleskelupihat, joten uudisrakentamisella ei vaikuteta piha-alueiden viihtyisyyteen muilla alueilla kuin kohdalla, johon uusi kulkuyhteys rakennetaan.

Suojakasvillisuuden istuttaminen kadun rakentamisen yhteydessä korjaa aiheutuneen haitan kiinteistön osalta myöhemmin.

Uudisrakennusten rakennuspaikat sijaitsevat suojaisasti alueen keskellä ja ovat keskustan läheisyytensä vuoksi haluttuja rakennuspaikkoja. Keskustanläheisen sijainnin vuoksi ne soveltuvat niin lapsiperheiden kuin iäkkäämpienkin rakennuspaikoiksi. Alueelta on hyvät kulkuyhteydet keskustaan, joten eri väestöryhmien omatoimisen liikkumisen mahdollisuudet ovat hyvät.



Kuva 5 (ylempi). Luonnos 28.4.2010, vaihtoehto 1.

Kuva 6 (alempi). Luonnos 5.5.2010, vaihtoehto 2.

4.4.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen

Auran kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan __.__.2009 (§) hyväksyä Asemanseudun asemakaavan muutosta Vaistonkujan alueella koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen ja asettaa ne yleisesti nähtäville MRL:n 63 §:n mukaisesti.

Asemakaavaluonnos

Kaavatoimikunta käsitteli kokouksessaan **11.5.2010** kahta vaihtoehtoista katulinjausta ja hyväksyi vaihtoehdon 2 (5.5.2010) mukaisen vinon linjauksen.

Asemakaavaehdotus

Kaavan hyväksyminen

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue tukeutuu liikenteellisesti Sillankorvantiehen, johon alueen tonttikatu, Vaistonkuja, liittyy suunnittelualueen itäosassa. Alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueita sekä katu-, erityis- ja virkistysaluetta.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutoksen ohjeellinen tonttijako mahdollistaa alueelle kolme uutta erillispientaloa kunnan omistamalle maalle. Erillispientalojen korttelialueiden tehokkuusluku on 0.25 ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden korttelialueen tehokkuusluku on 0.30. Kaavamuutosalueen tarkempi mitoitus on esitetty liitteessä.

Liite 1 Seurantalomakkeet (ehdotusvaiheessa)

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei sijoiteta julkisia tai kaupallisia palveluita, vaan alue tukeutuu kunnan keskustan palvelutarjontaan.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Koska kaava-alue on eteläosastaan hyvin säilynyttä vanhaa asuinalueita, ohjataan uudisrakentamista tarkemmilla kaavamerkinnöillä ja –määräyksillä uudisrakentamisen sijoittelun, suuntauksen ja mittakaavan sopeuttamiseksi olemassa olevaan ympäristöön. **TARKENTUVAT EHDOTUSVAIHEESSA!**

Rakentamistapaa ohjataan pääharjansuunnan osoittamisella, rakennusalojen rajaamisella sekä yleismääräyksillä, jotka koskevat rakennusmateriaaleja, mittasuhteita ja ulkomuotoa (kattomuoto ja likimääräinen kattokaltevuus). Lisäksi rakennuspaikoille osoitetaan istutettavia alueiden osia.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialueet

AO erillispientalojen korttelialueita on pääosa suunnittelualueesta. Korttelialueiden rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla (0.25) ja suurin sallittu kerrosluku on puolitoista (1u½).

AP erillispientalojen korttelialueita on pääosa suunnittelualueesta. Korttelialueiden rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla (0.25) ja suurin sallittu kerrosluku on puolitoista (1u½).

Pysäköinti tapahtuu korttelialueilla ja kaavamääräyksissä on annettu auto-paikkojen vähimmäismäärät.

Rakennusten sijoittelua korttelialueilla on rajattu rakennusalan merkitsemisellä. Kaavamääräyksissä on otettu kantaa rakennusten sijoitteluun ja pihajärjestelyihin. Korttelialueille tulevat vesijohtojen rasitteet puuttuvat vielä kaava-luonnoksesta.

Teollisuusrakennusten korttelialueet

Sillankorvantien varressa on jo rakennettu teollisuusrakennusten korttelialue, **TY**, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on puolitoista (1 u½) ja rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla (0.30). Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna teollisuusalueiden korttelialue vähenee, Lahnojankujan ja Sillankorventien kulmassa oleva tontti on asemakaavan muutoksella osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (AO).

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysaluetta on osoitettu Lahnojan varteen sekä olemassa olevan toisen pienemmän ojan varteen.

Liikennealueet käsittävät aluetta palvelevat tonttikadut.

Erityisaluetta on suunnittelualueen länsiosassa olemassa olevan pumppaamon kohdalla.

Liite 9 Asemakaava, merkinnät ja määräykset

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavoitettavan alueen laajuus ja merkittävyys sekä sijainti olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa huomioiden ei ole tarkoituksenmukaista laatia kaavamutoksen vaikutuksista erillistä vaikutusten arviointia.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen, koska jo voimassa olevassa asemakaavassa oleville rakennuspaikoille osoitetaan niiltä puuttuva kulkuyhteys. Alueen täydennysrakentaminen lisää liikennettä Lahnojankujalla. Kulkuyhteyden osoittamiseksi yhdestä yksityisen omistamasta rakennuspaikasta joudutaan lunastamaan katualuetta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue on luonnonympäristöltään kulttuurivaikutteista, eikä kaavalla olennaisesti vaikuteta luonnon elinoloihin. Alueen keskellä luonnontilassa oleva alue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi ja hoidetuiksi puutarhoiksi.

5.4.3 Muut vaikutukset

Kaava-alueen täydennysrakentamisella saadaan kolme uutta rakennuspaikkaa (tonttijako ohjeellinen) edullisesti keskustan palveluiden läheisyyteen. Kaava-alueen rakentumisella voi olla positiivista vaikutusta Auran kunnan talouteen kunnallisverojen muodossa. Auran kunnalle aiheutuu kustannuksia kadun rakentamisesta ja vesihuoltoverkon täydennysrakentamisesta. Vesihuoltoverkon rakentamisen kustannuksia katetaan liittymismaksuin. Uusi katu kulkee osittain yksityisen omistamalla maalla, joten kunta joutuu lunastamaan kyseisen maa-alueen.

5.5 Nimistö

Suunnittelualue käsittää yhden uuden kujan, joka nimetään Kunnonkujaksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava-alueesta on laadittu kaavatyön yhteydessä yksinkertaistettu havainnekuva, jossa esitetään kaava-alueen kadut ja tonttiliittymien suositeltavat paikat sekä rakennusten sijoittelu.

Liite 7 Havainnekuva (ehdotusvaiheessa)

Liite 8 Vesihuolto

Tarvittaessa kaava-alueelle voidaan laatia erilliset rakennustapaohjeet.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Auran kunnan tavoitteena on saada alueen tontit myyntiin mahdollisimman pian.

Toteutuksen seuranta on riippuvainen kunnan rakennusvalvonnan resursseista.

FCG Finnish Consulting Group Oy