



AURAN KUNTA

ASEMANSUUDUN TAAJAMA KORTTELIN 4000 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Auran kunta, Asemanseudun taajama-alue, korttelit 4000 ja 4006
Asemanseudun taajama, korttelin 4000 asemakaava ja asemakaavan muutos

Selostus koskee 14.6.2010 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, kaavoituspalvelut
Riihikosken virastotalo, Yläneentie 11 b, 21870 RIIHIKOSKI
puhelin: 040 198 0801, sähköposti: olli-pekka.hannu@poytya.fi

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Auran asemanseudun asemakaavan kortteli 4000 sijaitsee taajaman itäosassa Tarvasjoentien varrella, Metsä-Halavan asuntoalueen ja Leafin teollisuusalueen välissä. Asemakaavaa laajennetaan seututielle numero 224 (Tarvasjoentie). Pinta-alaltaan suunnittelualue on yhteensä noin 4,1 hehtaaria.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Tavoitteena on edistää korttelin 4000 rakentamista järjestelmällä toteutumattoman ja osin vanhentuneen asemakaavan kortteli- ja katurakennetta uudelleen nykyisen kiinteistöomistuksen pohjalta.

1.4 SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
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
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2	ASEMAKAAVA	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
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	SUUNNITTELUKILAILANNE	6
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
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
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	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	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	9
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	9
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	10
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1	KAAVAN RAKENNE	11
5.1.1	Mitoitus	11
5.1.2	Palvelut	11
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN	11
5.3	ALUEVARAUKSET	11
5.3.1	Korttelialueet	11
5.3.2	Muut alueet	11
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	12
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	12
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	12
5.4.3	Muut vaikutukset	12
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	12
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	12
5.7	NIMISTÖ	13
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	13
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	13
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	14

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1	osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	asemakaavamerkinnot ja asemakaavamääräykset
Liite 3	asemakaavan seurantalomake

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSIKSI JA LÄHDEMATERIAALISTA

-

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Auran kunnanhallitus päätti asemakaavahankkeen aloittamisesta 29.3.2010.

Valmisteluvaiheen luonnos oli MRL 62 §:n mukaisessa tarkoituksessa julkisesti nähtävänä 13.-26.4.2010. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli saatavilla koko kaavoitustyön ajan.

Asemakaavan muutoksen ehdotus pidettiin julkisesti nähtävänä __.__.201__.

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

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutosalueella on kaksi korttelia sekä erityis-, katu- ja liikennealuetta. Toimitilarakennusten korttelissa (4000) on kolme tonttia. Asuinpienalojen kortteli (4006) koostuu yhdestä tontista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Pääosa alueesta on viljelyssä olevaa tasaista peltomaata. Itäosassa olevalla mäellä on Varikon tilan entinen talouskeskus. Alueen pohjoisosassa kulkee seututie numero 224 (Tarvasjoentie) sekä sen vierellä uusi kevyen liikenteen väylä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö on viljelykulttuurin muokkaamaa. Puustoisella mäellä on Varikon tilan pihapiiri.



Näkymä alueelle Tarvasjoentieltä

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Nykyisen asemakaavan kortteli 4000 on taajaman itäosassa ns. Leafin teollisuusalueen ja Metsä-Halavan asuntoalueen välissä. Alue on liikenteellisesti edullisesti Tarvasjoentien (seututie 224) varrella.

Taajamakuva

Rakentamatonta peltoaluetta, johon sisältyy myös viereinen teollisuusaluevaraus, ei nykyisellään voi mieltää taajaman osaksi. Rakentuneena alueella tulee olemaan merkittävä vaikutus taajamakuvan muodostajana.

Työpaikat

Alueella ei ole työpaikkoja. Läheinen Leafin makeistehdas on Auran kunnan suurimpia yrityksiä runsaalla sadalla työntekijällään.

Virkistys

Virkistykseen tarkoitettuja alueita ei ole.

Palvelut

Alue tukeutuu läheisiin Auran asemanseudun palveluihin.

Liikenne

Tonttiliikenne ohjautuu seudulliselle Tarvasjoentielle (nopeusrajoitus 80 km/h). Sen vierellä kulkeva kevyen liikenteen väylä johtaa taajamaan läheiseltä Metsä-Halavan asuntoalueelta. Asemakaavaan merkittyä katua (Varikkotie) ei ole toteutettu. Itäosaa sivuva Ojasentie toimii myös Metsä-Halavan asuntoalueen kokoojakatuna.

Tekninen huolto

Alue on helposti liitettävissä Auran kunnan yhdyskuntateknisiin verkostoihin, joiden johtolinjoja kulkee Tarvasjoentien vierellä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

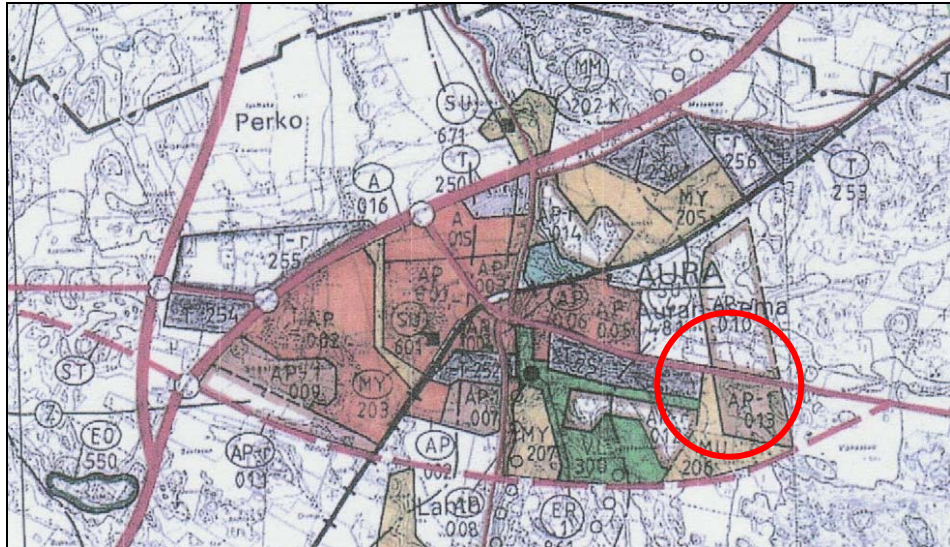
Suunnittelualueella ei ole todettu muinaismuistoja. Peltoalue ei sisälly valtakunnallisesti arvokkaiksi määriteltyihin kulttuurimaisemiin. Varikon tilan pihapiirissä on jäljellä kookas talousrakennus, puretun navetan perustusta ja pieni asuinrakennus.

3.1.4 Maanomistus

Alue on Auran kunnan, Suomen valtion ja yksityisomistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

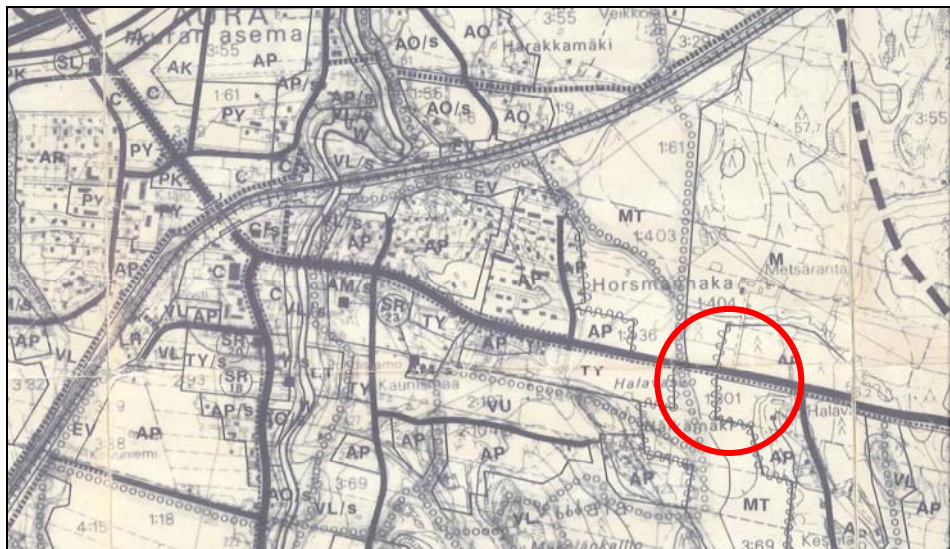
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset



ote maakuntakaavasta (ent. seutukaavasta)

Maakuntakaava (seutukaava)

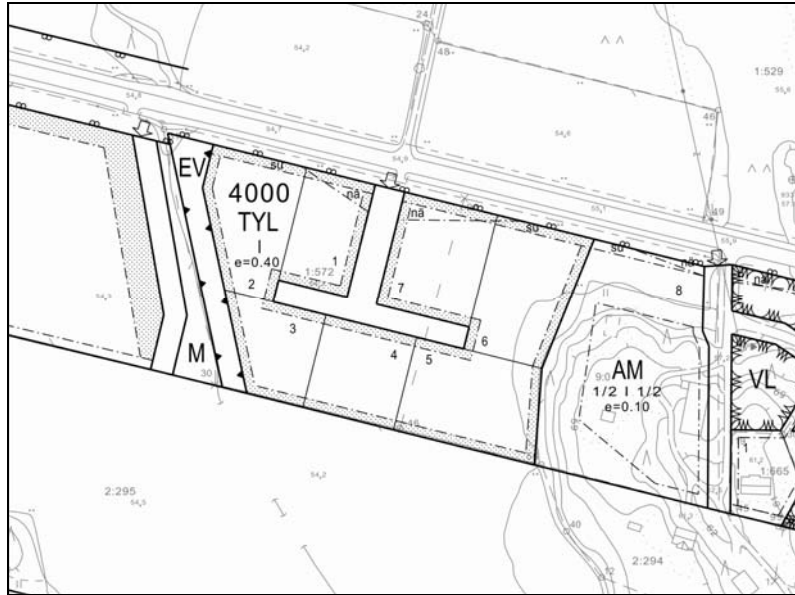
Varsinais-Suomen taajamaseutukaavassa (vahvistettu 7.10.1988) alueella on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (MU) sekä taajamatoimintojen aluetta (AP-1). Tarvasjoentie on luokiteltu seudulliseksi tieksi. Vireillä olevassa maakuntakaavassa (ehdotus 23.2.2009) alue sisältyy taajamatoimintojen alueeseen. Seutukaava on voimassa MRL:n mukaisena maakuntakaavana vuoden 2010 alusta lähtien.



ote osayleiskaavasta

Yleiskaava

Auran taajamien osayleiskaavassa (kv 10.5.1993) alueella on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (MT). Alueen pohjois-laidalla on seututie (Tarvasjoentie) ja kevyen liikenteen reitti. Entisen rakennuslain aikana laadittu yleiskaava on oikeusvaikutukseton.



ote asemakaavayhdistelmästä 1:4000

Asemakaava

Suurin osa suunnittelualueesta sisältyy 30.12.1994 vahvistettuun asemakaavaan (entiseen rakennuskaavaan). Alueella on ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja liikerakennusten korttelialuetta. Liikerakennusten osuus saa olla enintään 40% kokonaisrakennusoikeudesta. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon kiinteistönhoidolle tarpeellista henkilökuntaa varten (TYL). Itäosa on merkitty maatiilojen asuinrakennusten korttelialueeksi (AM). Katualuetta (osoitteistossa Varikkotie) ei ole nimetty kaavassa. Tarvasjoentie on asemakaavoittamattomalla alueella.

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 Auran asemanseudun taajaman asemakaavoitetun alueen itäosassa. Alue sisältyy osana vuonna 1994 laadittuun Ojasen alueen (Metsä-Halavan) asemakaavaan. Pohjois- ja eteläpuoli ovat edelleen asemakaavoittamattomia. Länkipuolella olevan teollisuusalueen asemakaava on 1980-luvulta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Auran kunnassa halutaan edistää alueen rakentumista. Alueen käytöstä on viime vuosina tehty useita luonnoksia, mutta näiden pohjalta ei ole edetty. Asemakaavan muutoksen tarve on todettu vuoden 2010 kaavoituskatsauksessa.

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

Asemakaavahankkeen 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 nähtävillä 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 edistää alueen rakentumista voimassa olevassa asemakaavassa mainittujen käyttötarkoitusten pohjalta. Ylempien kaavatasojen perusteella alue soveltuu asuntonalueeksi sekä maa- ja metsätalouskäyttöön.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Valmisteluvaiheen aikana saadun maanomistajapalautteen perusteella on tarkoituksenmukaista, että asemakaavan muutosalueeseen sisällytetään myös korttelin 4000 itäinen osa. Aluetta voidaan suunnitella näin yhtenä kokonaisuutena, ja siitä saadaan käyttötarkoituksiltaan yhtenäisempi.

4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan muutoksen lähtökohtana oli sopeuttaa korttelin 4000 tonttijako nykyisiin kiinteistörajoihin. Erityistä tarvetta kaavamerkintöjen, kuten kerrosluvun tai rakennustehokkuuden muutoksiin ei ollut. Suurin muutos kohdistuikin kadun sijaintiin ja pituuteen. Käyttötarkoituksimerkintä (TYL) ajantasaistettiin toimitilarakennusten alueeksi (KTY). Viereinen Tarvasjoentie liitettiin suunnittelualueeseen, jotta katuliit-
tymien paikat voidaan osoittaa liikennealueen molemmilla sivuilla. Vaihtoehtoisia suunnitelmia ei laadittu.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Valmisteluvaiheen luonnos (11.3.2010) on sisällöltään paljolti nykyisen asemakaavan kaltainen. Tonteiltaan yhtenäisemmällä maanomistuksella ja aiempaa suuremmalla tonttikoolla pyritään edistämään alueen rakentumista. Tarvasjoentietä kantautuva liikennemelusta ei ole haittaa yritystoiminnalle. Toisaalta alueelle saa sijoittaa vain ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta yritystoimintaa (KTY).

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. Suunnittelualueen laajennuksesta on valmisteluvaiheessa keskusteltu maanomistajan kanssa.

Asemakaavan luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet

13-26.4.2010 julkisesti esillä olleesta asemakaavan luonnoksesta ei saatu lausuntoja. Puhelimitse jätettiin yksi mielipide.

Matti Kuuskoski esitti alueen maanomistajana mielipiteen, että suurin osa luonnoksessa kortteliin 4000 merkittyjen tonttien 1 ja 2 pinta-alasta tulee muuttaa asuinkäyttöön. Tarvasjoentien varrelle voi jättää tontin toimitilarakennuksille.

(Vastine) Toiminnoiltaan sekarakenteinen kortteli on altis häiriöille, joita saattaa tulla toimitilarakennusten liikenteestä ja toiminnasta. Ongelma korostuu, kun esitetyt asuntojen rakentamiskaavat olisivat alueen takaosassa. Merkittävästi erikokoisten, käyttötarkoituksiltaan erilaisten rakennusten sijoittuminen lähekkäin tulisi ehkäistä alueiden käyttötarkoituksivalinnoilla, rakennusoikeutta rajoittamalla ja rakennusaloja säättämällä. Tarvasjoentien melualue ei ulotu korttelin 4000 eteläosaan, joten sikäli alue soveltuu asuinkäyttöön. Ylemmät kaavatasot sallivat korttelin itäosan käytön pientaloalueena. Suunnittelualueen laajentamista AM-kortteliin tulee harkita.

Asemakaavan luonnoksen kehittäminen

- Asemakaavan muutosalue on laajennettu AM-korttelialueella.
- Suunnittelualueen itäosa muutettiin suojaviheralueeksi (EV) ja asuinpienalojen korttelialueeksi (AP).
- Asemakaavamääräyksiin lisättiin korttelien rakentamistapaa ja liikennemelulta suojautumista koskevat kappaleet.

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

Asemakaava-alue koostuu kahdesta korttelista (4000 ja 4006), suojaviheralueesta (EV), kadusta ja maantien alueesta (LT). Toimitilarakennusten (KTY) korttelialueella on kolme tonttia ja asuinpienalojen (AP) korttelialueella yksi tontti.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on noin 4,1 hehtaaria. Tästä muutettavaa asemakaavaa on noin 3,26 hehtaaria ja uutta asemakaavaa noin 0,84 hehtaaria. Yksityiskohtaiset mitoitus tiedot esitetään asemakaavan seurantalomakkeella.

5.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu Auran Asemaseudun taajaman palveluihin. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittua kaupallisia palveluja ja tuotantotoimintaan liittyviä myymälöitä. Myymälätilojen määrä on merkittävä, sillä niille on varattu enintään 50% sallitusta kerrosalasta.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavahankkeella pyritään mahdollistamaan toimivat ja ilmiänsultaan edustavat korttelialueet. Alueiden rakentumista ohjataan asemakaavamääräyksillä niin, että niille tulee rakennusten lisäksi myös vehreyttä.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavan muutosalueella on kaksi kortteliä, jotka jakaantuvat toimitilarakennusten korttelialueeseen ja erillispienalojen korttelialueeseen.

Kortteli 4000, tontit 1, 2 ja 3

Toimitilarakennusten korttelialueella (KTY) oleville kolmelle tontille saa tehdä enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku korttelissa on 0.40. Myymälätilojen osuus sallitusta kerrosalasta on enintään 50%.

Kortteli 4006, tontti 1

Asuinpienalojen korttelialueella (AP) oleville tontille saa tehdä enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku korttelissa on 0.20.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Alueella on yksi katu (Varikkotie).

Liikennealueet

Alueella on maantien aluetta (LT, Tarvasjoentie).

Erityisalueet

Toimitilarakennusten korttelin ja asuinpienalojen korttelin väliin on merkitty kaista suojaviheraluetta (EV).

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Tarvasjoentien varrella olevan alueen rakentumisella on merkittävä vaikutus taajamakuvaan. Suunnittelualue toimii eräänlaisena välivyöhykkeenä läntisen teollisuusalueen (Leaf) ja itäisen asuntoalueen (Metsä-Halava) välillä. Pellolle sijoittuvalle toimitilarakennusten alueelle ei saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa. Puustoinen mäki ja sen reunamat osoitetaan asuntorakentamiselle, joka liittyy jatko-osaksi Metsä-Halavan asuntoalueeseen. Alueelle arvioidaan tulevan noin 30 asukasta.

Virkistys

Merkitys on vähäinen, sillä lähiympäristössä ei ole virkistykseen tarkoitettuja alueita.

Liikenne

Varikkotien liittymäkohtaa Tarvasjoentielle siirretään idemmäksi. Muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Liikennemäärä Ojasentielle kasvaa korttelin 4006 rakentamisen myötä. Merkitys arvioidaan vähäiseksi, sillä välimatka Tarvasjoentielle on lyhyt, minkä lisäksi tontilta tulevan ajoneuvoliikenteen määrää tasoiittaa ajoyhteys Varikkotielle.

Tekninen huolto

Alue on helposti liitettävissä Auran kunnan vesihuoltoverkostoon, jonka runkolinjoja kulkee Tarvasjoentien varrella.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Merkittäviä seurausvaikutuksia ei ole tiedossa. Pääosa alueesta on ollut peltona. Entisen maatilan pihapiiri muuntuu pientaloalueen pihaksi.

5.4.3 Muut vaikutukset

Suhde ylempiin kaavatasoihin

Maakuntakaavassa (entisessä seutukaavassa) alueelle on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (MT). Vähäisen kiilamaisen alueen käyttö maa- ja metsätaloudessa ei enää ole perusteltua, jolloin asemakaavan käyttötarkoitusten voidaan yleisellä tasolla katsoa olevan maakuntakaavan mukaisia.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueelle tulee liikennemelua Tarvasjoentieltä. Tiehallinto on luokittelussaan arvioinut melualueen (55 dB) leveydeksi 41-80 metriä tien keskilinjasta. Melulta suojaudutaan sallimalla Tarvasjoentien viereiselle, noin 30 metriä leveälle alueelle rakennettavan ainoastaan talousrakennuksia, joita voidaan käyttää myös asuntojen pihojen suojaamiseen liialliselta melulta. Kaavamääräyksissä kielletään suojaamattoman oleskelupihan sijoittaminen Tarvasjoentien puoleiselle sivulle. Toimitilarakennusten korttelin (4000) ja asuinpienalojen korttelin (4006) väliin on sijoitettu toiminnot toisistaan erottava suojaviheralue.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Esitetään selostuksen liitteessä.

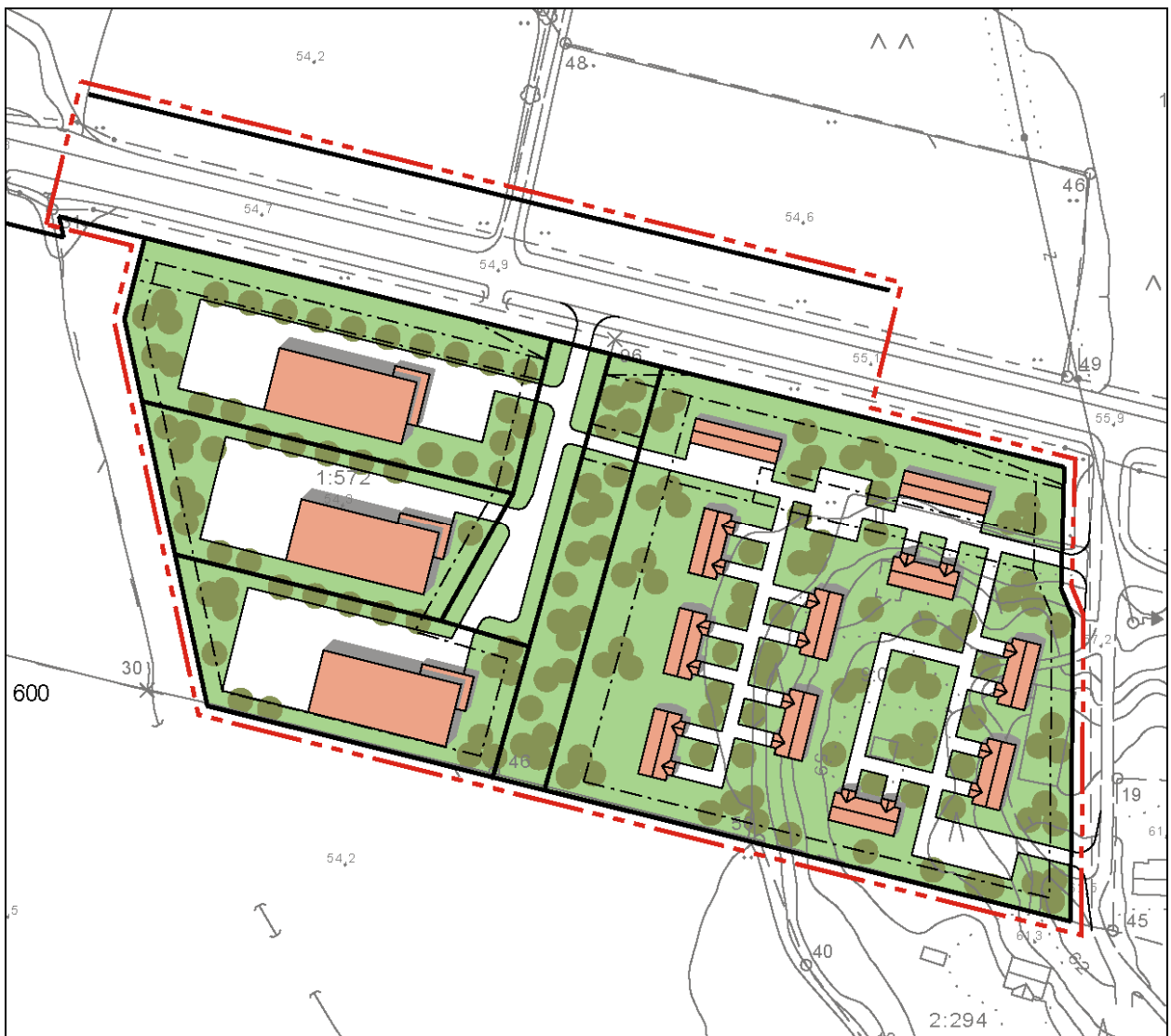
5.7 NIMISTÖ

Rakentamaton katu on nimetty osoitekartassa Varikkotieksi. Varikko-nimi on peräisin alueella sijainneelta maatilalta. Tarvasjoentie on jo osoitekäytössä oleva nimi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVATJA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Yksi alueelle mahdollinen rakentamisen malli esitetään oheisessa havainnekuvassa. Asuinpientalokorttelin merkinnöiltään ja määräyksiltään varsin väljä asemakaava korostaa kaavoitustyötä seuraavan rakennussuunnittelun merkitystä. Esimerkissä kortteliin on sijoitettu yhdeksän paritaloa. Pääosa tarvittavista autopaikoista voidaan sijoittaa keskitetysti korttelin Tarvasjoentien puoleiselle sivulle, jolloin asuntopihoista saadaan pienipiirteisempiä ja rauhaisempia.



havainnekuva 1:2000

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavan toteuttamiseen voidaan ryhtyä sen saatua lainvoiman.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu



AURAN KUNTA

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

KORTTELIN 4000 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

**asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen
liitteet**

- 1. osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
- 2. asemakaavamerkinnot ja -määräykset**
- 3. asemakaavan seurantalomake**



AURAN KUNTA

A SEMANSEUDUN TAAJAMA KORTTELIN 4000 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma



SUUNNITTELUALUE

Asemakaavoitettu, vielä rakentamaton kortteli 4000 sijaitsee Auran asemanseudun taa-jaman itäosassa Tarvasjoentien varrella, Metsä-Halavan asuntoalueen ja teollisuusalu-teen välissä. Asemakaavaa laajennetaan seututielle numero 224 (Tarvasjoentie). Pinta-alaltaan suunnittelualue on yhteensä noin 4,1 hehtaaria.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA ALUSTAVAT TAVOITTEET

Tavoitteena on edistää alueen rakentumista järjestelemällä toteutumattoman asemakaavan kortteli- ja katurakennetta uudelleen nykyisen kiinteistöömistuksen pohjalta.

OSALLISET

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat ainakin seuraavat.

Maanomistajat, asukkaat ja yrittäjät

- alueen maanomistajat
- lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yrittäjät

Auran kunnan luottamuselimet ja hallintokunnat

Yhdyskuntatekniikka

- Auran kunnan vesi- ja viemärlaitos
- puhelinyhtiöt
- Fortum Sähkönjakelu Oy

Viranomaiset

- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Liedon ympäristöterveydenhuollon yksikkö
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Varsinais-Suomen liitto

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Ympäristövaikutukset

Arvioidaan asemakaavan muutoksen vaikutuksia Auran asemanseudun taajamarakenteeseen.

LAADITTAVAT SELVITYKSET

Alueella ei katsota olevan tarvetta erillisten asemakaavaselvitysten laadinnalle.

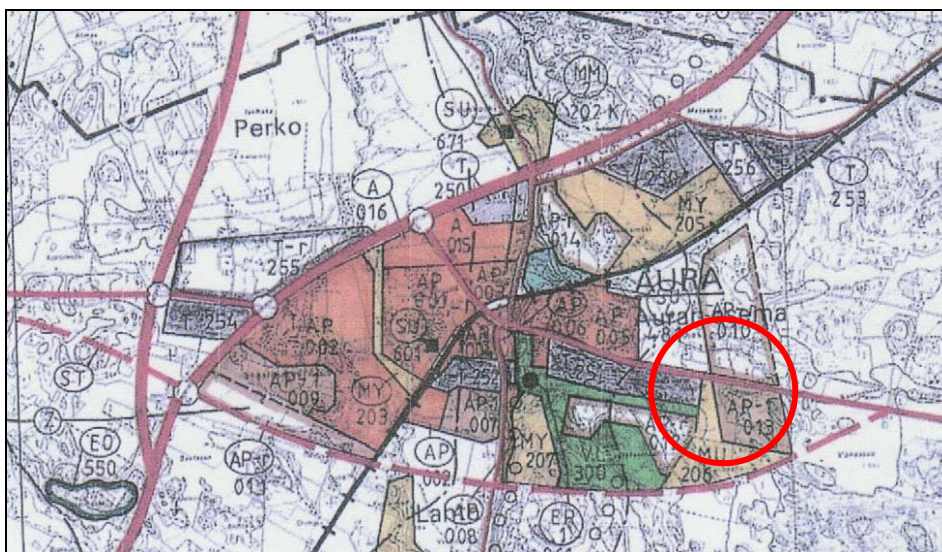
ALUEEN NYKYTILA

Pääosa alueesta on viljelyssä olevaa tasaista peltomaata. Alueen pohjoisosassa kulkee seututie numero 224 (Tarvasjoentie) ja kevyen liikenteen väylä. Alueen itäosassa olevalla mäellä on sijainnut Varikon maatilan talouskeskus.

MAANOMISTUS JA KIINTEISTÖREKISTERI

Alue on Auran kunnan, Suomen valtion sekä yksityisomistuksessa. Alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

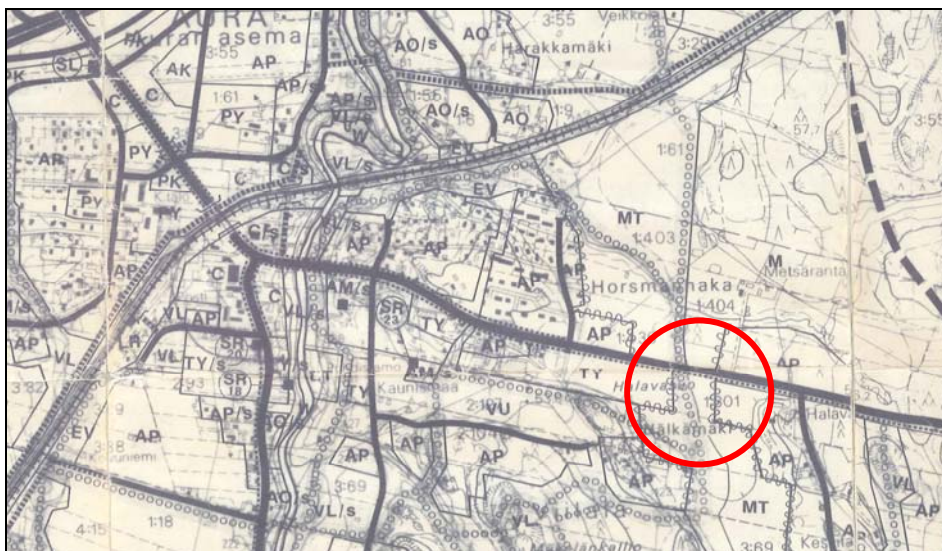
KAAVOITUSTILANNE



ote seutukaavasta

Maakuntakaava (seutukaava)

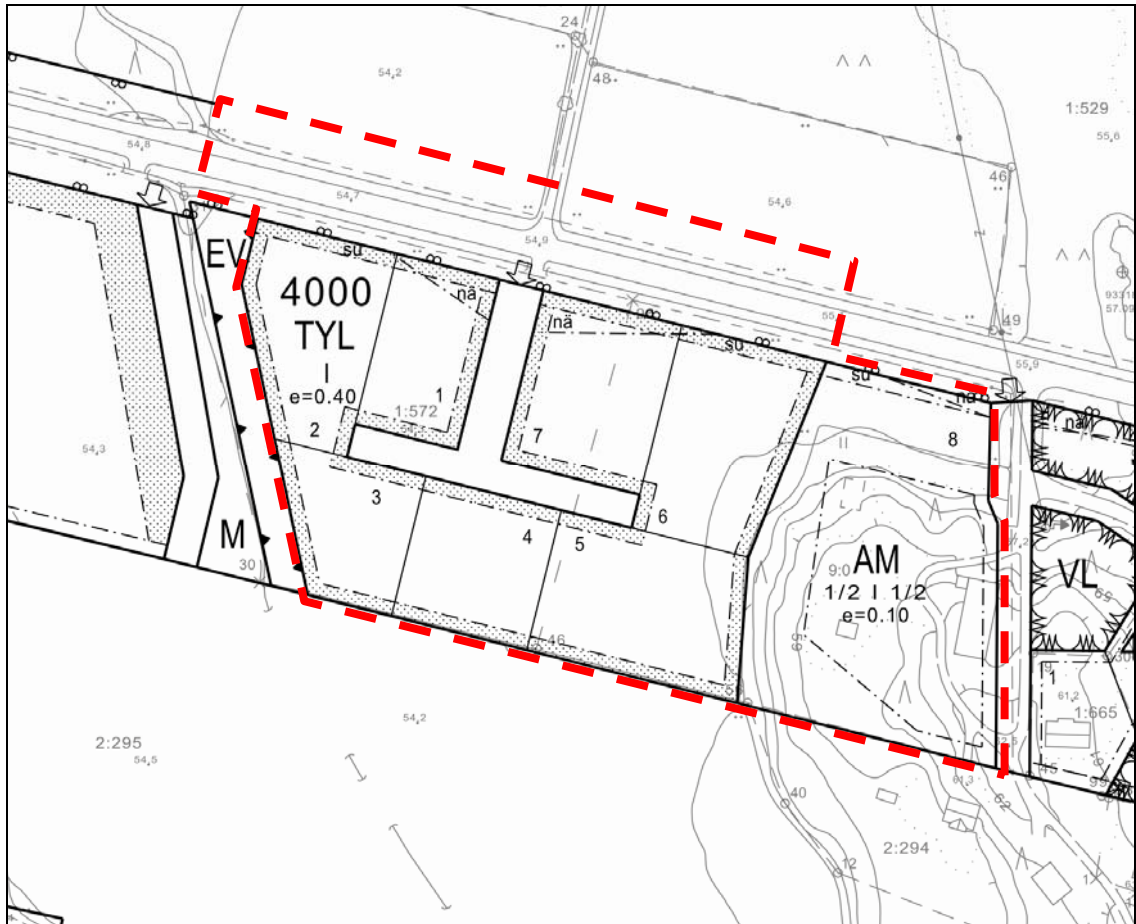
Varsinais-Suomen taajamaseutukaavassa (vahvistettu 7.10.1988) alueella on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (MU) sekä taajamatoimintojen aluetta (AP-1). Tarvasjoentie on luokiteltu seudulliseksi tieksi. Vireillä olevassa maakuntakaavassa (ehdotus 23.2.2009) alue sisältyy taajamatoimintojen alueeseen. Seutukaava on voimassa MRL:n mukaisena maakuntakaavana vuoden 2010 alusta lähtien.



ote osayleiskaavasta

Yleiskaava

Auran taajamien osayleiskaavassa (kv 10.5.1993) alueella on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (MT). Alueen pohjoislaidalla on seututie (Tarvasjoentie). Entisen rakennuslain aikana laadittu yleiskaava on oikeusvaiikutuksen.



ote asemakaavayhdistelmästä (ei mittakaavassa), alustava suunnittelualue rajattu katkoviivalla

Asemakaava

Suurin osa alueesta sisältyy 30.12.1994 vahvistettuun asemakaavaan (entiseen rakennuskaavaan). Alueella on ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja liikerrakennusten korttelialuetta. Liikerrakennusten osuus saa olla enintään 40% kokonaisrakennusoikeudesta. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon kiinteistönhoidolle tarpeellista henkilökuntaa varten (TYL). Itäosassa on varaus maatilan talouskeskukselle (AM). Katualuetta (osoitteistossa Varikkotie) ei ole nimetty kaavassa. Tarvasjoentie on asemakaavoittamattomalla alueella.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Yleinen tiedotus

- kuulutukset hankkeen vireilletulosta
- kuulutukset OAS:n ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta
- kuulutukset asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta
- muut asemakaavan käsittelyyn ja hyväksymiseen liittyvät kuulutukset

Maanomistajat

- osallistumis- ja arviointisuunnitelman postitus

Auran kunnan luottamuselimet ja hallintokunnat

- osallistumis- ja arviointisuunnitelman postitus
- luonnosvaiheessa sisäinen vuorovaikutus
- lausuntopyynnöt asemakaavaehdotuksesta

Yhdyskuntatekniikka

- osallistumis- ja arviointisuunnitelman postitus
- luonnosvaiheessa tarvittaessa työneuvottelu ja / tai lausunnot
- asemakaavaehdotuksen postitus tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten

Viranomaiset

- ilmoitus hankkeen vireilletulosta postitse
- aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu tarvittaessa (MRL 66§)
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman postitus
- asemakaavaluonnoksen postitus
- asemakaavaehdotuksen postitus tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten
- mahdollinen toinen viranomaisneuvottelu

Osallisilla on kaavaa valmisteltaessa mahdollisuus esittää mielipiteitään kaavaluonnoksesta sen ollessa julkisesti nähtävillä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koko kaavatyön ajan.

Saadun palautteen pohjalta laadittu asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kolmenkymmenen päivän ajaksi, ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Kuulutus julkaistaan Auran Viikkolehdessä. Kaavaa koskevia muistutuksia voivat tehdä kuntalaiset ja muut osalliset (MRA 27§).

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

KAAVOITUSAIKATAULU

kevät 2010

- ilmoitukset asemakaavatyön vireilletulosta
- mahdollinen viranomaisneuvottelu
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta
- asemakaavaluonnoksen laadinta ja asettaminen nähtäville

kevät-syky 2010

- asemakaavaluonnoksen kehittäminen asemakaavaehdotukseksi
- asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo
- osallisten ja viranomaisten lausunnot ja muistutukset

syky 2010

- toinen viranomaisneuvottelu tarvittaessa
- vastineet asemakaavaehdotukseen
- asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen
- asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyminen kunnanvaltuustossa

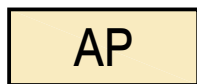
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täsmennetään ja täydennetään suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.

LISÄTIEDOT

Lisätietoja asemakaavatyöstä saa Auran kunnasta (puhelin: 486 430) sekä aluearkkitehdiltä (puhelin: 040 198 0801, sähköposti: olli-pekka.hannu@poytya.fi). Asemakaavaa koskevat mielipiteet ja muistutukset tulee lähettää Auran kunnanhallitukselle osoitteella Nikkarinkuja 8, 21380 AURA.

11.3.2010/15.7.2010 aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET



Asuinpienalojen korttelialue.



Toimitilarakennusten korttelialue.



Maantien alue.



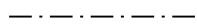
Suojaviheralue.



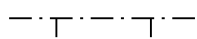
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



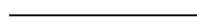
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



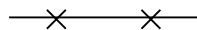
Osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

4000

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

TARVASJOEN

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

m 50%

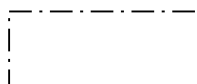
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.

II

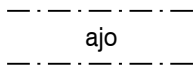
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.40

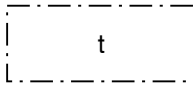
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



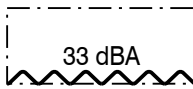
Rakennusala.



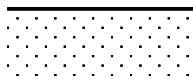
Ajoyhteys.



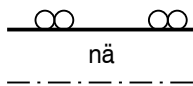
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



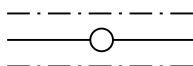
Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dBA.



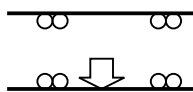
Istutettava alueen osa.



Maantien näkemäalueeksi varattu alueen osa.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Alueella on rakennettava kortteleittain tai rakennusryhmittäin mahdollisimman yhtenäisellä tavalla rakennustyypin, kattomuodon, julkisivujen ja rakennusmateriaalin suhteen.

Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään neljä metriä, ellei rakennusvalvontaviranomainen erityisestä syystä hyväksy rakennuksen sijoittamista lähemmäksi rajaa.

Korttelin 4006 tontilla 1 melulta suojaamatonta oleskelupihaa ei saa sijoittaa Tarvasjoentien puoleiselle sivulle.

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- liiketilat ja toimistot, 1 autopaikka / 100 kerrosalaneliometriä.
- tuotantotilat, 1 autopaikka / työvuoron työntekijä.
- asunnot, 2 autopaikkaa / huoneisto

Rakentamattomat tontinosat on pidettävä hoidettuina ja istutettuina. Tonteilla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niitä on vähintään yksi jokaista rakennuspaikan 300 m² kohti.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	019 Aura Täyttämispvm	23.06.2010
Kaavan nimi	Korttelin 4000 asemakaava ja asemakaavan muutos	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	13.04.2010
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,1253	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,8377
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

Ranta-ase maakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,1253	100,0	8396	0,20	0,8378	-792
A yhteensä	1,6840	40,8	3368	0,20	0,6615	2346
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,2572	30,5	5028	0,40	1,2572	5028
T yhteensä					-2,0417	-8166
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9977	24,2			0,7744	
E yhteensä	0,1864	4,5			0,1864	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,1253	100,0	8396	0,20	0,8378	-792
A yhteensä	1,6840	40,8	3368	0,20	0,6615	2346
AP	1,6840	100,0	3368	0,20	1,6840	3368
AM					-1,0225	-1022
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,2572	30,5	5028	0,40	1,2572	5028
KTY	1,2572	100,0	5028	0,40	1,2572	5028
T yhteensä					-2,0417	-8166
TYL					-2,0417	-8166
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9977	24,2			0,7744	
Kadut	0,1599	16,0			-0,0634	
LT	0,8378	84,0			0,8378	
E yhteensä	0,1864	4,5			0,1864	
EV	0,1864	100,0			0,1864	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						