



**AURAN KUNTA**

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

## **KORTTELIN 70**

## **ASEMAKAAVAN MUUTOS**

**asemakaavan muutoksen selostus**



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 TUNNISTETIEDOT

Auran kunta, Asemanseudun taajama-alue, kortteli 70  
Asemanseudun taajama, korttelin 70 asemakaavan muutos

Selostus koskee 28.1.2011 päivättyä asemakaavakarttaa.

### **Asemakaavan vireilletulosta ilmoittaminen**

Asemakaavan muutostyön aloittamisesta on kuulutettu 3.9.2010.

### **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

Asemakaavan muutos laaditaan Auran asemanseudun taajaman pohjoisosassa olevaan teollisuuskortteliin 70, joka rajoittuu valtatiehen numero 9.

Suunnittelualueeseen sisältyy lisäksi Kuuskoskentietä. Asemakaavaa kumotaan valtatiehen risteyksialueelle jäävältä osalta. Pinta-alaltaan koko alue on noin 2,8 hehtaaria.

## 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi tulee muutettavan teollisuuskorttelin numeroinnista. Tavoitteena on mahdollistaa tiesuunnitelman mukaisen Kuuskosken liittymän rakentaminen asemakaavalla. Nykyistä risteystä aiotaan porrastaa siirtämällä Kuuskoskentien liittymää lännemmäksi. Asemakaavan muutostyön yhteydessä selvitetään myös mahdollisuus sijoittaa kaukolämpölaitos kortteliin 70.

## 1.4 SISÄLLYSLUETTELO

<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	6
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	6
3.2.1	Kaava-alueita 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	9
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
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>11</b>
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	12
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>13</b>
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	13
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	13
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	13

## **1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

Liite 1	osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	asemakaavamerkinnot ja asemakaavamääräykset
Liite 3	asemakaavan seurantalomake
Liite 4	kooste luonnoksesta saaduista lausunnoista

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

Selvitys 1	Kuuskosken liittymän tiesuunnitelma, Destia
------------	---

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET**

Auran kunnanhallitus päätti asemakaavahankkeen aloittamisesta 23.8.2010.

Valmisteluvaiheen luonnos oli MRL 62 §:n mukaisessa tarkoituksessa julkisesti nähtävänä 3.-17.9.2010. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli saatavilla koko kaavoitustyön ajan.

Asemakaavan muutoksen ehdotus pidettiin julkisesti nähtävänä \_\_.\_\_.2011.

Auran kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen \_\_.\_\_.2011. Asemakaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan Auranmaan Viikkolehdessä.

### **2.2 ASEMAKAAVA**

Asemakaavan muutosalueella on yksi kortteli sekä erityis- ja katualuetta. Korttelissa 70 on kuusi tonttia, joista kolme toimitilarakennuksille (KTY), kaksi teollisuusrakennuksille (TY) sekä yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille (ET).

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA**

#### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Valtatie 9:n ja Kuuskoskentien kulmauksessa oleva suunnittelualue muodostaa Auran asemanseudun taajaman pohjoisimman osan. Alue on osa laajempaa teollisuustoimintojen aluetta, johon on sekoittunut myös jonkin verran kaupallisia palveluja ja asutusta. Kortteli 70 ja valtatie ovat kontrastisia pohjoisen puolella aukeavan peltoaukean ja viereisen Aurajoen maisemakuvan kanssa.

#### **3.1.2 Luonnonympäristö**

Alueella ei ole luonnontilaisena säilynyttä ympäristöä.



Näkymä alueelle valtatieltä 9

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### **Yhdyskuntarakenne**

Nykyisen asemakaavan kortteli 70 on osa Auran asemanseudun taajaman pohjoisosassa olevaa teollisuusaluetta. Tonttikoko on pienehkö ja soveltuu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalle teollisuustoiminnalle. Alue on liikenteellisesti edullisesti valtatie numero 9 varrella.

#### **Taajamakuva**

Teollisuusalue on ilmiänsultaan melko tyypillinen viime vuosikymmenien tuote. Rakennuskannaltaan epäyhtenäinen, lähinnä yksikerroksisista teollisuushalleista koostuva alue vaikuttaa merkittävästi taajamakuvan muodostumiseen valtatie suuntaan, jossa se on avoimesti esillä ohikulkuliikenteelle.

#### **Työpaikat**

Alueella sijaitsevilla yrityksillä on useita työpaikkoja.

#### **Virkistys**

Virkistykseen tarkoitettuja alueita ei ole.

#### **Palvelut**

Alue tukeutuu läheisiin Auran asemanseudun palveluihin. Suunnittelualueella sijaitsee myös kaupallista palvelutoimintaa (Auran palvelutuote Oy).

#### **Liikenne**

Tonttiliikenne ohjautuu Huuskantieltä itäpuolelta Vanhalle Tampereentielle (Kuuskoskentie) ja länsipuolelta Tarvasjoentielle, joilta on yhteys valtatielle numero 9.

#### **Tekninen huolto**

Alue on jo liitetty Auran kunnan yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

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

Suunnittelualueella ei ole iäkkäitä rakennuksia. Alue sisältyy maiseman ja rakennetun ympäristön kannalta tärkeään Aurajokilaakson kulttuurimaisemaan. Vanhan Tampereentien (Kuuskoskentie) osuus on osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta Varkaantietä.

### 3.1.4 Maanomistus

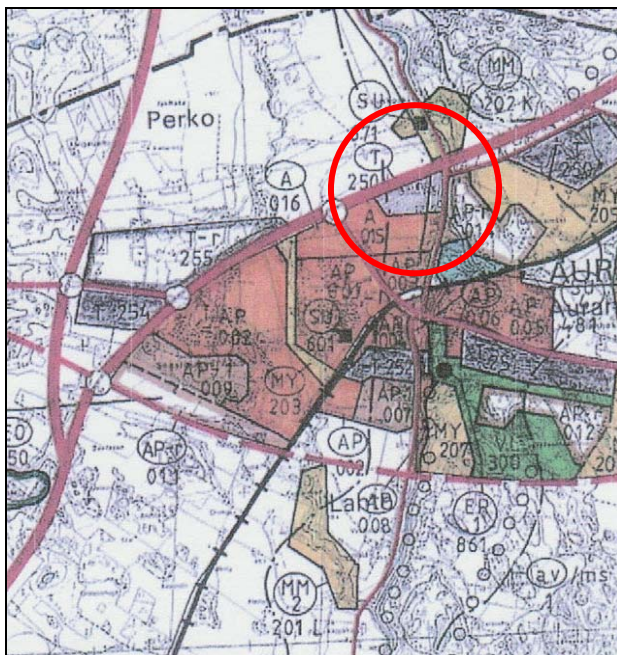
Alue on Auran kunnan, Suomen valtion ja yksityisomistuksessa.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

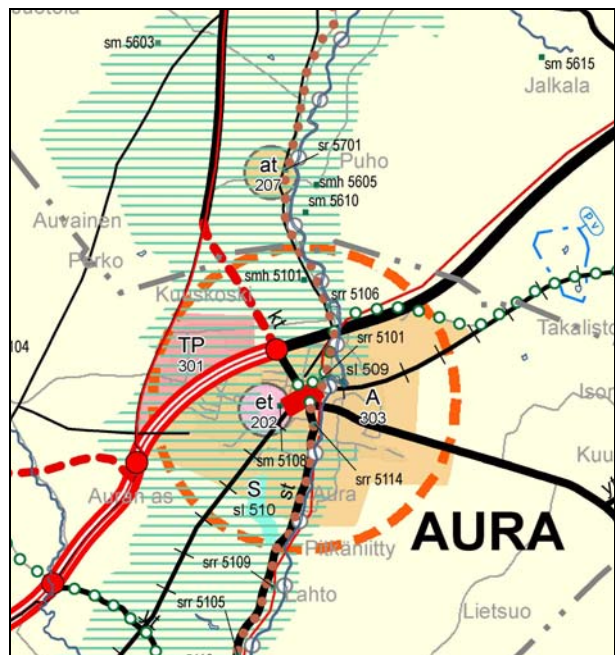
### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Suunnittelualue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaksi määriteltyyn Aurajokilaakson maisema-alueeseen. Varkaantie (Vanha Turuntie, Kuuskoskentie) on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.



ote seutukaavasta



ote maakuntakaavasta (13.12.2010)

#### Maakuntakaava (seutukaava)

Varsinais-Suomen taajamaseutukaavassa (vahvistettu 7.10.1988) alueella on teollisuustoimintojen aluetta (T) sekä taajamatoimintojen aluetta (AP-r). VT 9 on luokiteltu valtatieksi ja Kuuskoskentie yhdystieksi. Alue sisältyy Aurajokilaaksoon rajattuun, kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään maisemakokonaisuuteen. Seutukaava on voimassa MRL:n mukaisena maakuntakaavana vuoden 2010 alusta lähtien.

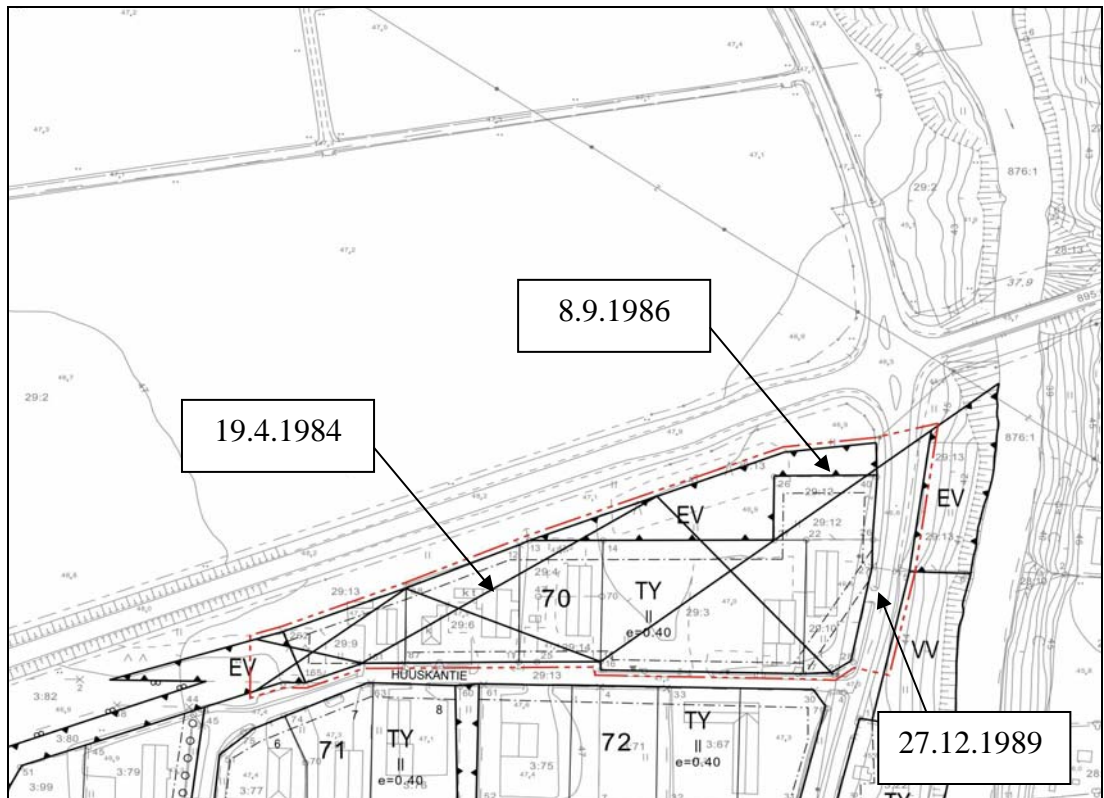
Vireillä olevassa maakuntakaavassa (hyväksytty Maakuntavaltuustossa 13.12.2010) alue on taajamatoimintojen alueella sekä samalla kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeällä alueella.



ote osayleiskaavasta

### Yleiskaava

Auran taajamien osayleiskaavassa (kv 10.5.1993) alueella on erityisviheraluetta (EV) sekä teollisuusaluetta (TY). Alueen pohjoislaidalla kulkee valtatie. Riihikoskentie-Kuuskoskentie on merkitty kokoojatieksi, joka alittaa valtatie. Entisen rakennuslain aikana laadittu yleiskaava on oikeusvaikutukseton.



ote asemakaavayhdistelmästä

### Asemakaava

Muutosalue koostuu kolmesta eri-ikäisestä asemakaavasta. Korttelin 70 asemakaava (entinen rakennuskaava) on vahvistettu 19.4.1984. Suunnittelualueella on erityisviheraluetta (EV) ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten aluetta (TY). Vanhan Tampereentien asemakaava on vahvistettu 27.12.1989. Pohjoisimpana oleva EV-alue ja katualuetta sisältävä asemakaava vahvistettiin 8.9.1986.

### **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**

Aluetta reunustavat vuosina 1984, 1986 ja 1989 vahvistetut asemakaavat. Pohjoispuoli on edelleen asemakaavoittamaton.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE**

Tavoitteena on mahdollistaa tiesuunnitelman mukaisen Kuuskosken liittymän rakentaminen asemakaavalla. Nykyistä risteystä aiotaan porrastaa siirtämällä Kuuskoskentien liittymää lännemmäksi. Asemakaavan muutostyön yhteydessä selvitetään myös mahdollisuus sijoittaa kaukolämpölaitos kortteliin 70. 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 23.8.2010.

### **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 3.9.2010.

#### **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 3.-17.9.2010.

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 luoda asemakaavallinen valmius Kuuskosken risteysjärjestelyiden toteuttamiselle. Maankäytön suunnittelussa tulee huomioida valtakunnallisesti arvokkaat alueidenkäyttötavoitteet. Kaavoitushankkeen tavoitteet soveltuvat ylempiin kaavatasoihin.

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

-

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

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

Asemakaavan muutoksen lähtökohtana oli muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että se soveltuu VT 9:n parantamissuunnitelmaan, jossa Kuuskosken liittymä porrastetaan. Vaihtoehtoisia suunnitelmia ei laadittu.

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

Kuuskosken risteysmuutoksella ei todettu olevan merkittäviä vaikutuksia taajamarakenteeseen. Asemakaavassa teollisuudelle osoitettu kortteli 70 pieneni pohjoisosastaan, jossa oli yksi rakentamaton tontti. Uutena toimintona alueelle sijoitettiin aluevaraus (ET) kaukolämpölaitokselle. Laitokselle varattua aluetta pidetään taajamarakenteen kannalta hyvänä. Etäisyys kaukolämpölaitokselta käyttäjiin on lyhyt, mikä vähentää rakennettavan johtoverkoston pituutta. Laitoksen huoltoajo voidaan toteuttaa VT 9:n ja Kuuskoskentien liittymästä, tarvitsematta kulkea taajaman kautta.

#### **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**

3.-17.9.2010 julkisesti esillä olleesta asemakaavan luonnoksesta saatiin neljä lausuntoa. Näiden kooste on selostuksen liitteenä.

### **Asemakaavan luonnoksen kehittäminen**

- Johtovaroituksen reittejä on tarkistettu ja lisätty varaus puistomuuntajalle.
- Kaavamääräyksiin lisättiin ET-alueen rakentamista koskeva kappale, jossa määritellään kaukolämpölaitoksen enimmäisteho ja savupiipun korkeus.

### **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 23.8.2010
- 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 yhdestä korttelista (70), suojaviheralueesta (EV) ja kadusta. Korttelissa 70 on kuusi tonttia.

#### **5.1.1 Mitoitus**

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,8 hehtaaria. Tästä muutettavaa asemakaavaa on noin 2,1 hehtaaria ja kumottavaa asemakaavaa noin 0,7 hehtaaria. Yksityiskohdattaiset mitoitus tiedot esitetään asemakaavan seurantalomakkeella.

#### **5.1.2 Palvelut**

Alue tukeutuu ja täydentää Auran Asemanseudun taajaman palveluja.

### **5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN**

Asemakaavahankkeella pyritään mahdollistamaan toimiva taajamarakenne. Rakentamista ohjataan asemakaavamääräyksillä niin, että arvokkaan kulttuurimaiseman arvoja ei vaaranneta.

### **5.3 ALUEVARAUKSET**

#### **5.3.1 Korttelialueet**

Asemakaavan muutosalueella on yksi kortteli, joka jakaantuu toimitilarakennusten korttelialueeseen (KTY), teollisuusrakennusten korttelialueeseen, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeseen (ET).

##### **Kortteli 70, tontit 1 ja 2**

Teollisuusrakennusten korttelialueelle, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, saa tehdä enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku korttelialueella on 0.40.

##### **Kortteli 70, tontti 3**

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle (ET) saa tehdä enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku korttelissa on 0.40.

##### **Kortteli 70, tontit 4, 5 ja 6**

Toimitilarakennusten korttelialueelle saa tehdä enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku korttelialueella on 0.40. Myymälätilojen osuus sallitusta kerrosalasta on enintään 50%. Rakennusten valtatie puoleiset sivut tulee äänieristää liikennemelua vastaan vähintään 33 dBA.

#### **5.3.2 Muut alueet**

##### **Katualueet**

Alueella on yksi katu (Kuuskoskentie).

##### **Erityisalueet**

Suunnittelualueen länsiosassa on suojaviheraluetta (EV).

## **5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET**

### **5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

#### **Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva**

Kuuskoskentien ja valtatie 9:n risteuksen porrastaminen ei merkittävästi muuta alueen yhdyskuntarakennetta, myös vaikutusta taajamakuvaan voidaan pitää vähäisenä. Korttelialueet ovat pääosiltaan rakentuneet, ja asemakaavan muutoksen aluemerkinnät on sovitettu nykyisiin käyttötarkoituksiin. ET-alueelle sijoitettavasta kaukolämpölaitoksesta voi muodostua merkittävä pistemäinen maisematekijä. Vaikutusta on pyritty rajaamaan rakentamista ohjaavilla asemakaavamääräyksillä.

#### **Virkistys**

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

#### **Liikenne**

Porrastettu risteys on nykyistä turvallisempi. Kevyen liikenteen reitti voi kulkea edelleen Aurajoen rantaa seuraten, sillä tiesuunnitelmassa väylä alittaa valtatie.

#### **Tekninen huolto**

Alue on jo liitetty Auran kunnan vesihuoltoverkoston.

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

Merkittäviä seurausvaikutuksia ei ole tiedossa.

### **5.4.3 Muut vaikutukset**

-

## **5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT**

Suunnittelualueelle tulee liikennemelua valtatieltä. Tiehallinto on luokittelussaan arvioinut melualueen (55 dB) leveydeksi 81-160 metriä tien keskilinjasta. Meluhaittoja vähennetään siten, että kaavamääräysten mukaan toimitilarakennusten korttelialueella rakennusten valtatie puoleiset sivut tulee äänieristää liikennemelua vastaan vähintään 33 dBA.

Kaukolämpölaitoksen rakentamisesta aiheutuvat merkittävimmät ympäristövaikutukset ovat pienhiukkaspäästöt ilmaan ja lähialueelle leviävä melu. Savua saattaa joissakin olosuhteissa kulkeutua valtatielle. Haittoja vähennetään rakentamista ja käyttöä ohjaavilla asemakaavamääräyksillä. Nimellisteholtaan enintään 2,5 MW olevan kaukolämpölaitoksen pienhiukkaspäästöt ovat koko taajaman päästöihin nähden hyvin vähäiset. Laskeuma on suurin lähialueella, 15-20 metrin piippukorkeudella arvioiden noin 300 metrin päässä laitoksesta. ET-alueella ei ole varastointitiloja kiinteälle polttoaineelle, joten täydentävää huoltoajoa tarvittaneen päivittäin. Huoltoliikenteen melu ei kuitenkaan nosta alueen melutasoa merkittävästi. Kaukolämpölaitoksen käytöstä ei arvioida olevan merkittävää haittaa lähialueen ympäristölle ja asu- tukselle.

## **5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**

Esitetään selostuksen liitteessä.

## **5.7 NIMISTÖ**

Kuuskoskentie on jo osoitekäytössä oleva nimi.





**AURAN KUNTA**

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

## **KORTTELIN 70**

## **ASEMAKAAVAN MUUTOS**

**asemakaavan muutoksen selostuksen liitteet**

- 1. osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
- 2. asemakaavamerkinnot ja -määräykset**
- 3. asemakaavan seurantalomake**
- 4. kooste luonnoksesta saaduista lausunnoista**



## A SEMANSEUDUN TAAJAMA KORTTELIN 70 ASEMAKAAVAN MUUTOS

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma



### SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutos laaditaan Auran asemanseudun taajaman pohjoisosassa olevaan teollisuuskortteliin 70, joka rajoittuu valtatiehen numero 9. Suunnittelualueeseen sisältyy lisäksi Kuuskoskentietä. Asemakaavaa kumotaan valtatiehen risteysalueelle jäävältä osalta. Pinta-alaltaan koko muutosalue on noin 2,8 hehtaaria.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA ALUSTAVAT TAVOITTEET

Tavoitteena on mahdollistaa tiesuunnitelman mukaisen Kuuskosken liittymän rakentaminen asemakaavalla. Nykyistä risteystä aiotaan porrastaa siirtämällä Kuuskoskentien liittymää lännemmäksi. Asemakaavan muutostyön yhteydessä selvitetään myös mahdollisuus sijoittaa kaukolämpökeskus kortteliin 70.

## OSALLISET

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat ainakin seuraavat.

### Maanomistajat, asukkaat ja yrittäjät

- alueen maanomistajat, asukkaat ja yrittäjät
- lähiympäristön maanomistajat ja yrittäjät

### Auran kunnan luottamuselimet ja hallintokunnat

#### Yhdyskuntatekniikka

- Auran kunnan vesi- ja viemärilaitos
- puhelinyhtiöt
- Fortum Sähkön siirto Oy

#### Viranomaiset

- Varsinais-Suomen ELY-keskus (liikenne ja ympäristö)
- Liedon ympäristöterveydenhuollon yksikkö
- Turun museokeskus
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Varsinais-Suomen liitto

## ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

### Ympäristövaikutukset

Arvioidaan asemakaavan muutoksen vaikutuksia Auran asemanseudun kulttuurimaisemaan, taajamarakenteeseen ja liikenneturvallisuuteen.



*näkymä teollisuusalueelle valtatieltä*

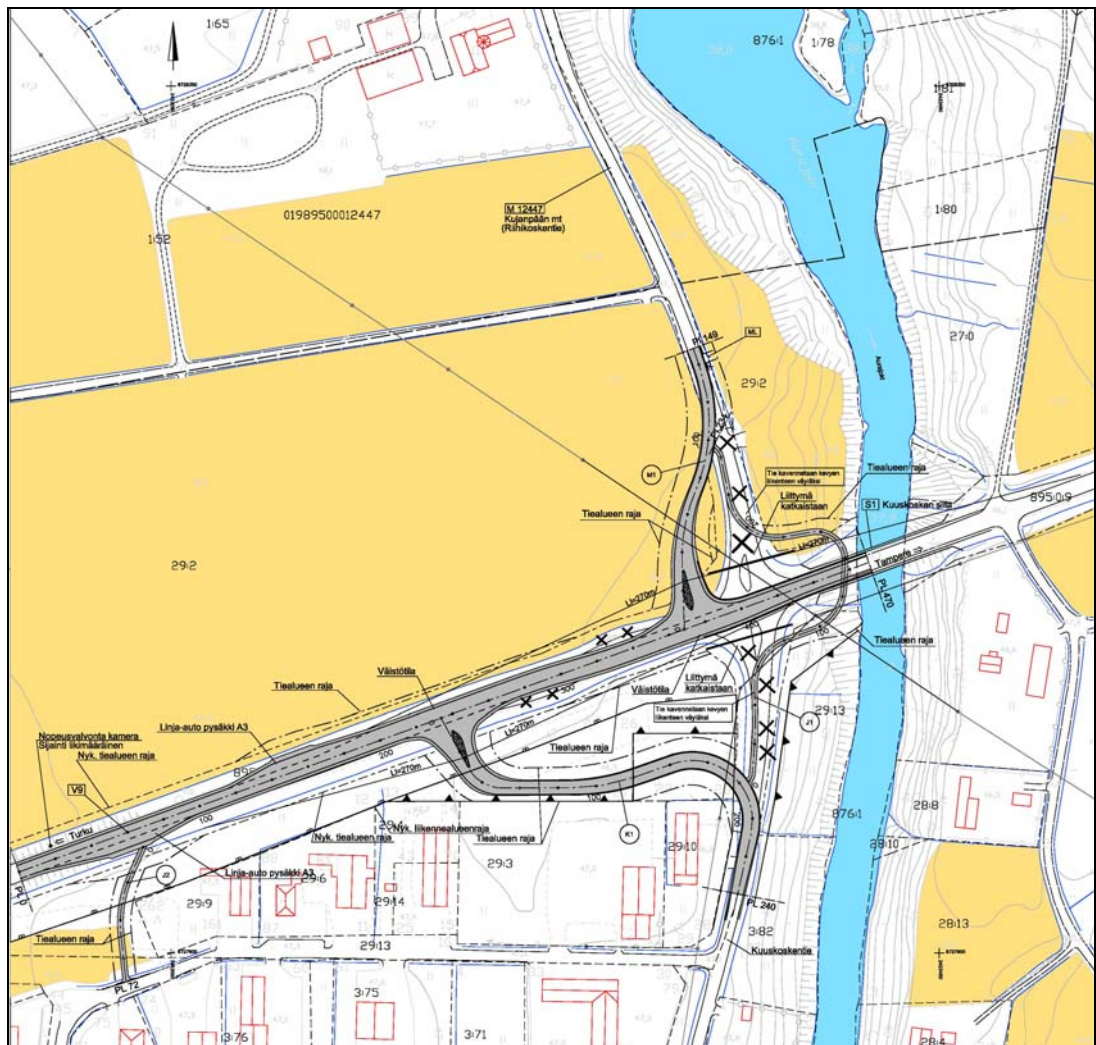
## ALUEEN NYKYTILA

Alueen pohjoispuolella kulkee valtatie 9, josta on avoin näkymä teollisuusalueelle. Tonttiliikenne alueelle ohjautuu eteläpuolelta, Puistokadulta. Itäosassa on pieni osuus vanhaa Turuntietä (Kuuskoskentie), joka jatkuu risteuksen yli Pöytyälle.

Kortteli 70 on pääosiltaan rakentunut, ja sinne on sijoittunut ilmiasultaan kirjava teollisuusrakennusten ja -toimintojen ryhmä. Alueella on myös kaupallista toimintaa (Auran Palvituote Oy) ja yksi omakotitalo.

## MAANOMISTUS JA KIINTEISTÖREKISTERI

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



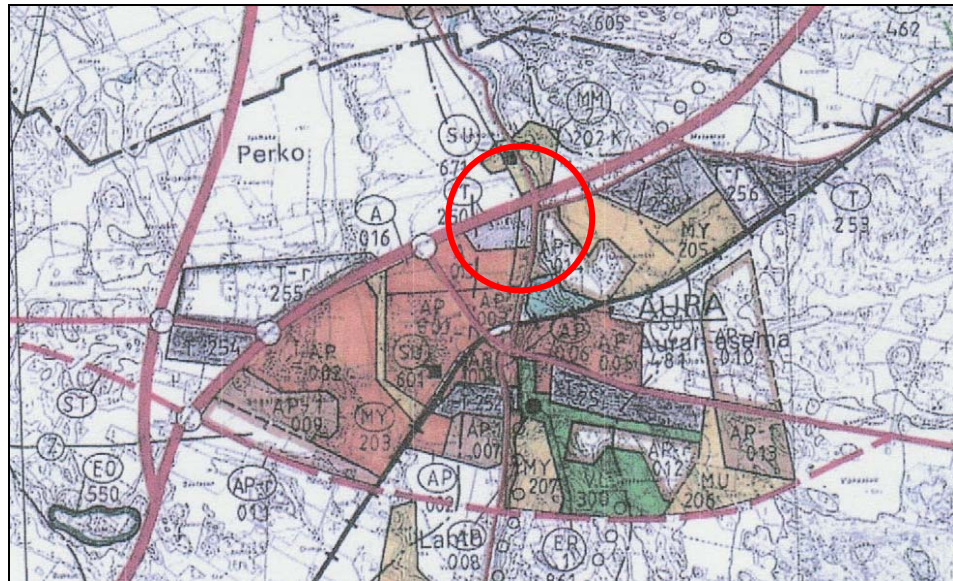
ote tiesuunnitelmasta

## LAADITUT JA LAADITTAVAT SELVITYKSET

Kuuskosken liittymään on jo laadittu tiesuunnitelma (Destia). Suunnitelma on osa valtatie 9:n parantamishanketta. Suunnitelman mukaan risteys porrastetaan ja siirretään lännemmäksi. Valtatien alitse rakennetaan kevyen liikenteen reitti Aurajoen rantaan.

Muiden erillisten asemakaavaselvitysten laadinnalle ei katsota olevan tarvetta.

## KAAVOITUSTILANNE



ote seutukaavasta

### Maakuntakaava (seutukaava)

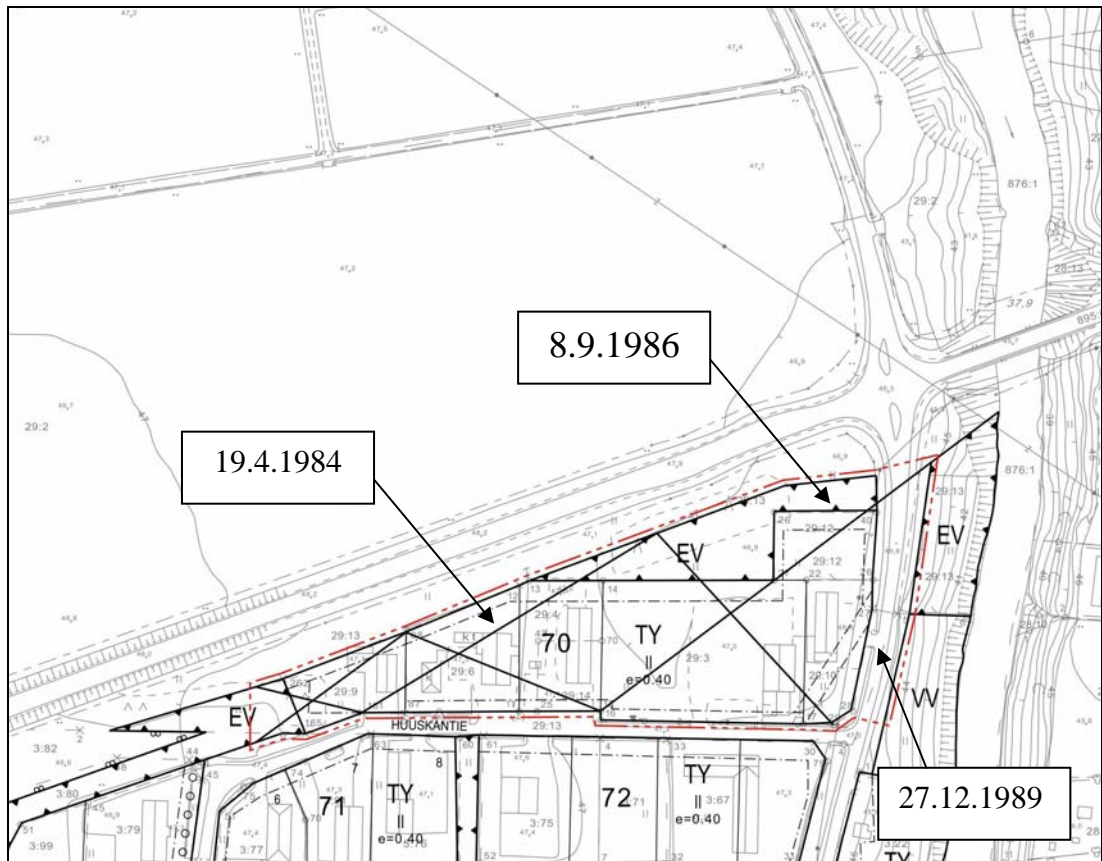
Varsinais-Suomen taajamaseutukaavassa (vahvistettu 7.10.1988) alueella on teollisuustoimintojen aluetta (T) sekä taajamatoimintojen aluetta (AP-r). VT 9 on luokiteltu valtatieksi ja Kuuskoskentie yhdystieksi. Alue sisältyy Aurajokilaaksoon rajattuun, kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään maisemakokonaisuuteen. Vireillä olevassa maakuntakaavassa (ehdotus 24.5.2010) alue on taajamatoimintojen alueella sekä samalla kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeällä alueella. Seutukaava on voimassa MRL:n mukaisena maakuntakaavana vuoden 2010 alusta lähtien.



ote osayleiskaavasta

### Yleiskaava

Auran taajamien osayleiskaavassa (kv 10.5.1993) alueella on erityisviheraluetta (EV) sekä teollisuusaluetta (TY). Alueen pohjoislaidalla kulkee valtatie. Riihikoskentie-Kuuskoskentie on merkitty kokoojatieksi, joka alittaa valtatie. Entisen rakennuslain aikana laadittu yleiskaava on oikeusvaikutukseton.



ote asemakaavayhdistelmästä

### Asemakaava

Muutosalue koostuu kolmesta eri-ikäisestä asemakaavasta. Korttelin 70 asemakaava (entinen rakennuskaava) on vahvistettu 19.4.1984. Suunnittelualueella on erityisviheraluetta (EV) ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten aluetta (TY). Vanhan Tampereentien asemakaava on vahvistettu 27.12.1989. Pohjoisimpänä oleva EV-alue ja katualuetta sisältävä asemakaava vahvistettiin 8.9.1986.

## 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
- lausuntopyyntö 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 arviointisuunnitelmas- ta koko kaavatyön ajan.

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

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

## **KAAVOITUSAIKATAULU**

### **kesä 2010**

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

### **syksy 2010**

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

### **talvi 2010-2011**

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








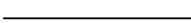


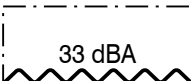

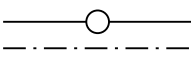
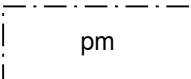
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täsmennetään ja täydennetään suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.

## **LISÄTIEDOT**

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

15.7.2010/28.10.2010 aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

	Toimitilarakennusten korttelialue.
	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Suojaviheralue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
<b>70</b>	Korttelin numero.
<b>1</b>	Ohjeellisen tontin numero.
<b>KUUSKOSKEN</b>	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
<b>m 50%</b>	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.
<b> </b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>e=0.40</b>	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään <b>33 dBA</b>
	Istutettava alueen osa.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.

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

ET-alueelle sijoitettavan kaukolämpölaitoksen nimellisteho saa olla enintään 2,5 MW. Laitoksen savupiipun korkeus on 15-25 metriä.

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- liiketilat ja toimistot, 1 autopaikka / 100 kerrosalaneliömetriä.
- tuotantotilat, 1 autopaikka / työvuoron työntekijä.

Rakentamattomat korttelinosat on pidettävä hoidettuina ja istutettuina. Tonteilla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niitä on vähintään yksi jokaista rakennuspaikan 300 m<sup>2</sup> kohti.

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	019 Aura Täyttämispvm	28.01.2011
Kaavan nimi	Korttelin 70 asemakaavan muutos	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	03.09.2010
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0834	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 2,8209

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,0834</b>	<b>100,0</b>	<b>7544</b>	<b>0,36</b>	<b>-0,7375</b>	<b>2075</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8456	40,6	3382	0,40	0,8456	3382
T yhteensä	0,7056	33,9	2822	0,40	-1,3673	-2647
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1394	6,7			-0,1510	
E yhteensä	0,3928	18,9	1340	0,34	-0,0648	1340
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,0834</b>	<b>100,0</b>	<b>7544</b>	<b>0,36</b>	<b>-0,7375</b>	<b>2075</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8456	40,6	3382	0,40	0,8456	3382
KTY	0,8456	100,0	3382	0,40	0,8456	3382
T yhteensä	0,7056	33,9	2822	0,40	-1,3673	-2647
TY	0,7056	100,0	2822	0,40	-1,3673	-2647
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1394	6,7			-0,1510	
Kadut	0,1394	100,0			-0,1510	
E yhteensä	0,3928	18,9	1340	0,34	-0,0648	1340
ET	0,3350	85,3	1340	0,40	0,3350	1340
EV	0,0578	14,7			-0,3998	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



# AURAN KUNTA

## KORTTELIN 70 ASEMAKAAVAN MUUTOS KOOSTE LUONNOKSESTA SAADUISTA LAUSUNNOISTA

Asemakaavan muutoksen luonnos pidettiin julkisesti nähtävänä 3.-17.9.2010. Ehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa. Kaavaa koskevia mielipiteitä ei jätetty.

### **Varsinais-Suomen maakuntamuseo (16.9.2010)**

Lausunnon antajalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen luonnoksesta.

### **Fortum Sähkösiirto Oy (20.9.2010)**

Lausunnossa todetaan, että sähköverkkostoon liittyviä kehityshankkeita on kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Tarkoituksena on parantaa verkoston luotettavuutta rakentamalla kauko-ohjattu erotinasema sekä maakaapeloida keskijänniteverkostoa. Kaava-alueella sijaitseva pylväsmuuntamo korvautuu puistomuuntamolla, ja nykyinen ilmajohtoverkosto tullaan maakaapeloimaan. Pylväsmuuntamon korvaavalle uudelle puistomuuntamolle tarvitaan kaavassa sijoitusedellytykset. Esitetään, että paikka varataan ET-tontilta. Lisäksi esitetään kaavaan merkittäväksi johtovaroja korttelin tonteille 1-3.

#### **Kaavan laatijan vastine**

Esitetyt täydennykset ovat lähinnä teknisiä tarkistuksia, ja ne voidaan ottaa huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

### **Varsinais-Suomen liitto (28.9.2010)**

*"Maakunnan liitto katsoo, että kaavaselostukseen tulee lisätä tieto Loimaan seudun maakuntakaavatilanteesta ja siinä olevista varauksista ja määräyksistä.*

*Varsinais-Suomen liitto pitää hyvänä suunnitelmia parantaa risteyksen liikenneturvallisuutta ja kevytliikenneväylän toteuttamista Aurajokirantaan. Teollisuusympäristö muodostaa Asemanseudun taajamakuvan kannalta merkittävän alueen ja rakentamista tulee ohjata siten, että teollisuus- ja toimitilarakennukset muodostavat mahdollisimman yhtenäisen ja toteutukseltaan korkealaatuisen kokonaisuuden."*

#### **Kaavan laatijan vastine**

Kaavaselostukseen lisätään tiedot Loimaan seudun maakuntakaavasta suunnittelutilanteen etenemisen tahdissa. Asemakaavamääräyksiä täydennetään kaukolämpökeskuksen rakentamisen ohjeistuksen osalta.

## Liedon kunta, Ympäristöterveydenhuolto (25.10.2010)

*”Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) ei ole sopiva kaukolämpökeskuksen sijoituspaikaksi. Kaukolämpökeskus saattaa aiheuttaa läheisen asuinalueen asukkaille terveydensuojelulain tarkoittamaa terveyshaittaa savun ja lisääntyvän liikenteen johdosta syntyvien pienhiukkaspäästöjen vuoksi. Lisäksi tontti on liian pieni kiinteän polttoaineen kattilalaitokselle.”*

### **Kaavan laatijan vastine**

Kaukolämpökeskukselle ehdotettu sijaintipaikka Auran Asemanseudun taajaman laidalla on johtoverkoston rakentamisen kannalta edullinen. Asemakaavassa kaukolämpökeskusta lähinnä on teollisuustontteja ja erityisviheraluetta. Lähimpiin asuntoihin on matkaa noin sata metriä. Polttoainekuljetukset tontille ovat ohjattavissa Kuuskoskentien ja valtatie 9:n risteyksen kautta, jolloin ei synny haitallista läpikulkuliikennettä taajaman asuntoalueiden kautta. Tontti on mitoitettu lämpökeskukselle ajopihoineen, mutta ei kiinteän polttoaineen varastointitiloille. Isojen kaukolämpölaitosten (nimellisteholtaan yli 5 MW) vaatimissa ympäristöluvista tarkastellaan kaavoitusta tarkemmin toiminnasta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä. Näin suurta laitosta paikalle ei aiota sijoittaa, joten toiminnasta aiheutuvien savukaasupäästöjen epäpuhtauspitoisuuksien ja meluhaittojen arvioidaan jäävän pieniksi. Haitallisia pienhiukkaspäästöjä voidaan ehkäistä määrittämällä kaukolämpökeskukselle enimmäisteho (ehdotus 2,5 MW). Asemakaavamääräyksissä myös piipun korkeudelle voidaan määritellä vaihteluväli (15-20 metriä).

23.12.2010 aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu