



AURAN KUNTA

A SEMANSEUDUN TAAJAMA

A SEMANSEUDUN VANHAN KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma



SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Auran Asemaseudun taajaman keskustassa, sisältäen rautatien entisen asemapaikan ja kortteleita sen molemmin puolin. Alue rajautuu Sillankorvantiehen, Nikkarinkujaan, Yhdystiehen, Turuntiehen ja Asematiehen. Pinta-alaltaan suunniteltava alue on noin 9,7 hehtaaria.



Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisessä solmukohdassa, mutta rautatie on ollut pitkään hyödyntämätön, taajamaa jakava tekijä. Vanhojen asemapaikkojen tapaan lähiympäristöön sijoittui erilaisia toimintoja, kuten asutusta, teollisuutta ja kauppoja. Osa alueesta on rakentumatta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA ALUSTAVAT TAVOITTEET

Merkittävän osan Auran vanhasta kaupparaitista muodostavan alueen asemakaavat ovat iäkkäitä, eivätkä sisällöltään enää vastaa nykyisiä kehittämistarpeita. Vanhan keskustan palvelutarjonta on vähentynyt taajaman kaupallisen painopisteen siirtyessä paljolti rautatien pohjoispuolelle.

Asemakaavan muutoksella varaudutaan paikallisjunaliikenteen käynnistymiseen osoittamalla suunnittelualueelta Auran liikennepaikka. Laaditussa kehittämissuunnitelmassa pysäkin paikka on sijoitettu rautatien pohjoispuolelle, mikä edellyttää voimassa olevan asemakaavan muuttamista. Liikennepaikan käyttötarkoitusten ja kulkujärjestelyiden suunnittelu vaatii laajempaa tarkastelua, sillä aiempi asemapaikka aluevarauksineen sijaitsi rautatien eteläpuolella.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös yhdyskuntarakenteen tiivistäminen erityisesti asuntopainotteisella uudisrakentamisella, mihin muun muassa alueen keskeinen sijainti ja kehittyvät joukkoliikenneyhteydet taajamassa antavat hyvät lähtökohdat.

Kulttuurihistoriallisestikin suunnittelualue on merkittävä, sillä nykyisen Auran keskustaaajaman kehittyminen sai alkunsa rautatien asemapaikan perustamisesta 1870-luvulla. Alueen rakennuskanta on iältään vaihtelevaa, varsin kerroksellista ja siihen sisältyy osayleiskaavan mukaan useita paikallisesti arvokkaita rakennuksia. Asemakaavoitustyössä selvitetään rakennus- ja aluekohtaisten suojelumerkintöjen tarpeellisuus.

ALUEEN NYKYTILA

Suunnittelualueen taajamakuullinen kokonaisuus on kehittynyt nykyisellelleen vähitellen pitkän ajan kuluessa. Auran entisen asemapaikan vaikutus näkyy edelleen toimintojen ja liikennereittien sijoittelussa. Rautatieaseman purkamisen ja sivuraiteiden poistamisen jälkeen rautatien vierialueesta ja asemapuistosta muodostui joutomaata, jonka Auran kunta osti vuonna 2020.

Rautatien eteläpuolisen alueen vanhimpia rakennuksia ovat Kauniston kiinteistön asuinrakennus/kauppa (entinen Talouskauppa), joka pystytettiin noin vuonna 1910 ja tyvaentalo Aurantalo vuodelta 1938. Turuntien varrella on kaksi jälleenrakennuskauden kaksikerroksista asuin-/liikerakennusta (Osuuspankin ja Säästöpankin toimitalot) sekä tasakattoinen liikerakennus (Auran Osuuskauppa) vuodelta 1959. Kaikkiin rakennuksiin on tehty laajennusosa. Rautatien vierellä sijaitseva kookas viljavarasto pystytettiin vuonna 1952. Sen läheisyydessä on konehalli/myymälä 1960-luvulta. Uusin rakennusryhmä on Asematien varrella, minne tehtiin 1980-luvun alkupuolella viisi rivitaloa. Korttelialueen keskiosasta loyty vielä muutama rakentumaton tontti. Auran kunnan ostamasta entisestä Valintatalon myymälästä saneerattiin vuonna 2019 kuntalaisten monitoimitila, joka on nimetty Auraamoksi. Joulukuussa 2022 korttelialueiden rakennuksissa toimivia yrityksiä olivat ainakin ravintola, parturi-kampaamo ja hammaslaakariasema.

Rautatien pohjoispuolella on myös leveä nykyisellaan hyödyntämätön alue, jolle uusi paikallisjunaliikenteen pysäkki oheistoimintoiheen aiotaan sijoittaa. Sillankorvantien vierellä on pientalojen kortteli (3b), jonka useimmat rakennukset ovat iäkkäitä. Ahtimuksen ja Jaakolan kiinteistöillä sijaitsevat asuinrakennukset lukeutuvat koko taajaman vanhimpiin, sillä ne arvioidaan pystytetyn jo 1800-luvun puolella.

Olli-Pekka Hannu, 2010



Suunnittelualueen aumakattoiset rakennukset muodostavat pienen kokonaisuuden Turuntien varteen, mutta niiden merkitys taajaman liiketoiminnan kannalta on vähitellen hiipunut.

OSALLISET

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat ainakin seuraavat.

Maanomistajat, asukkaat ja yrittäjät

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

Auran kunnan luottamuselimet ja hallintokunnat

Yhdyskuntatekniikka

- Auran kunnan vesi- ja viemärlaitos
- puhelinyhtiöt
- Caruna Oy

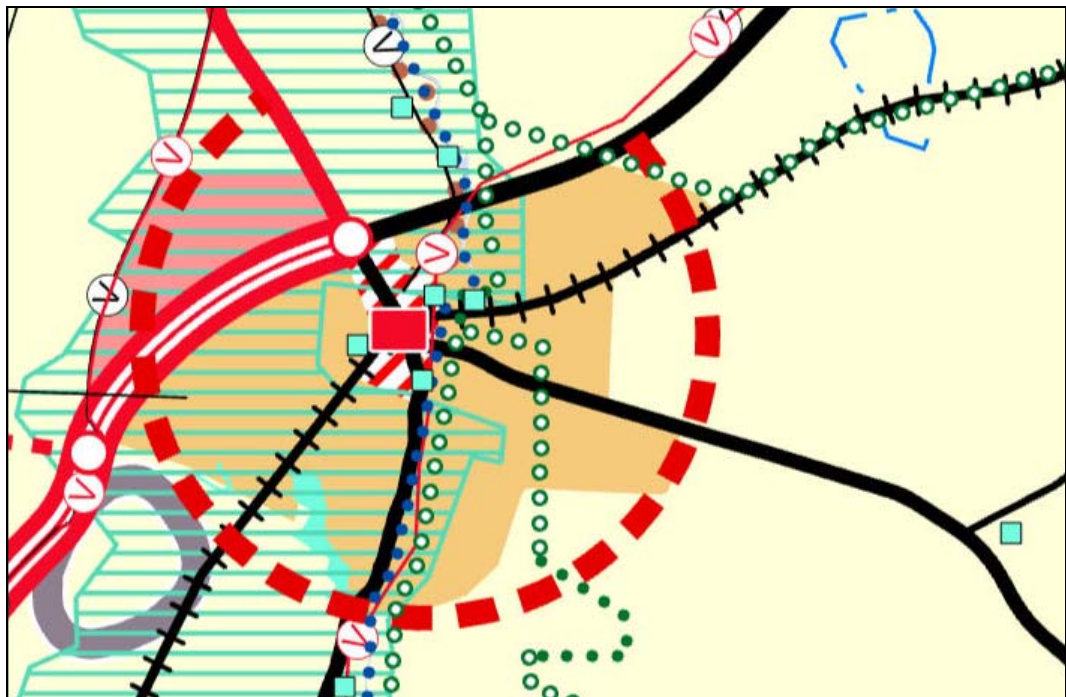
Viranomaiset

- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo / Turun museokeskus
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Kosken TI kunnan Ympäristönsuojelu
- Liedon ympäristöterveydenhuollon yksikkö
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Varsinais-Suomen liitto
- Väylävirasto

MAANOMISTUS JA KIIINTEISTÖREKISTERI

Suunnittelualueen kortteleissa sijaitsevat kiinteistöt ovat pääosin yksityisomistuksessa. Omistuksia on lisäksi Auran kunnalla ja Suomen valtiolla. Koko alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

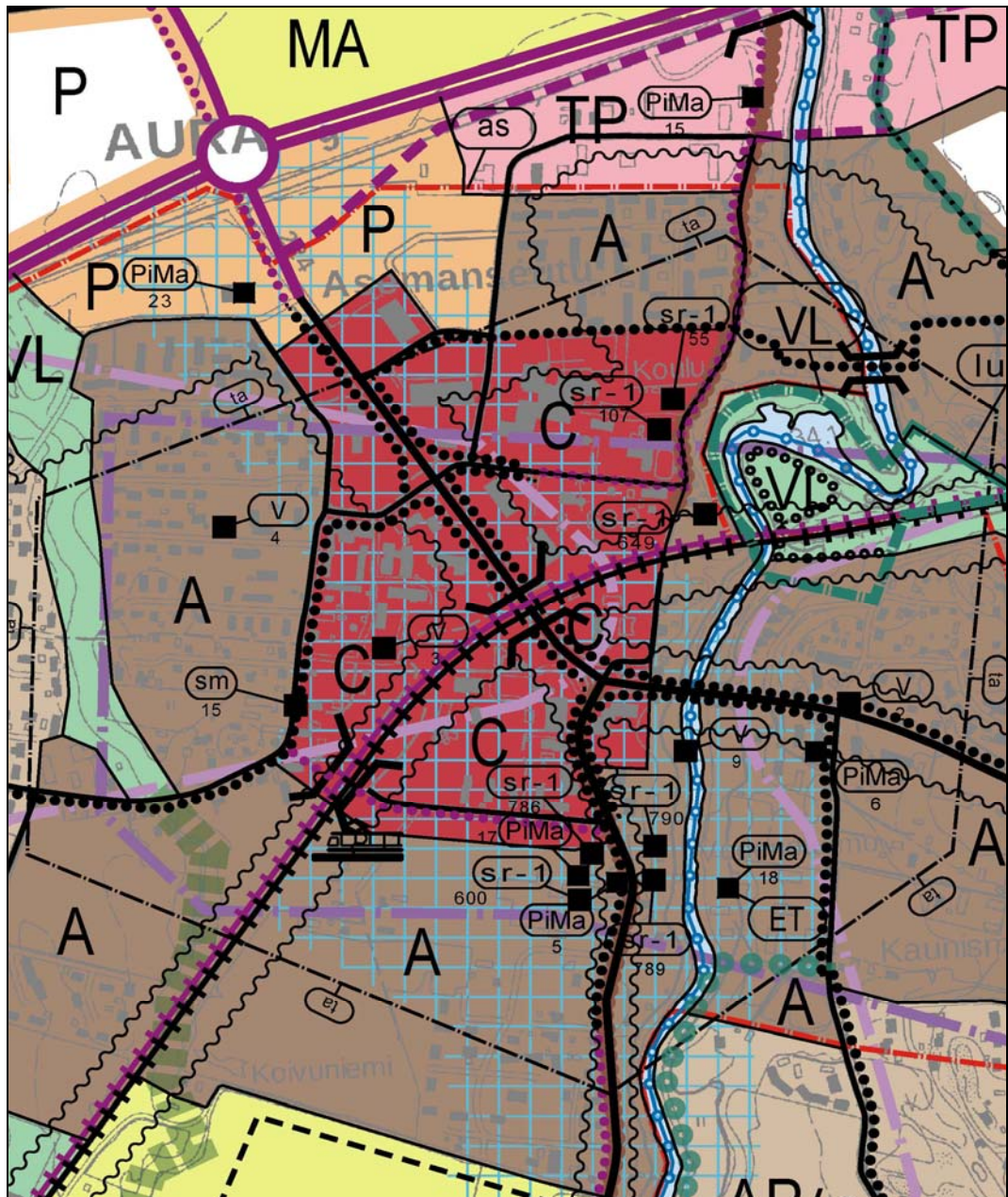
KAAVOITUSTILANNE



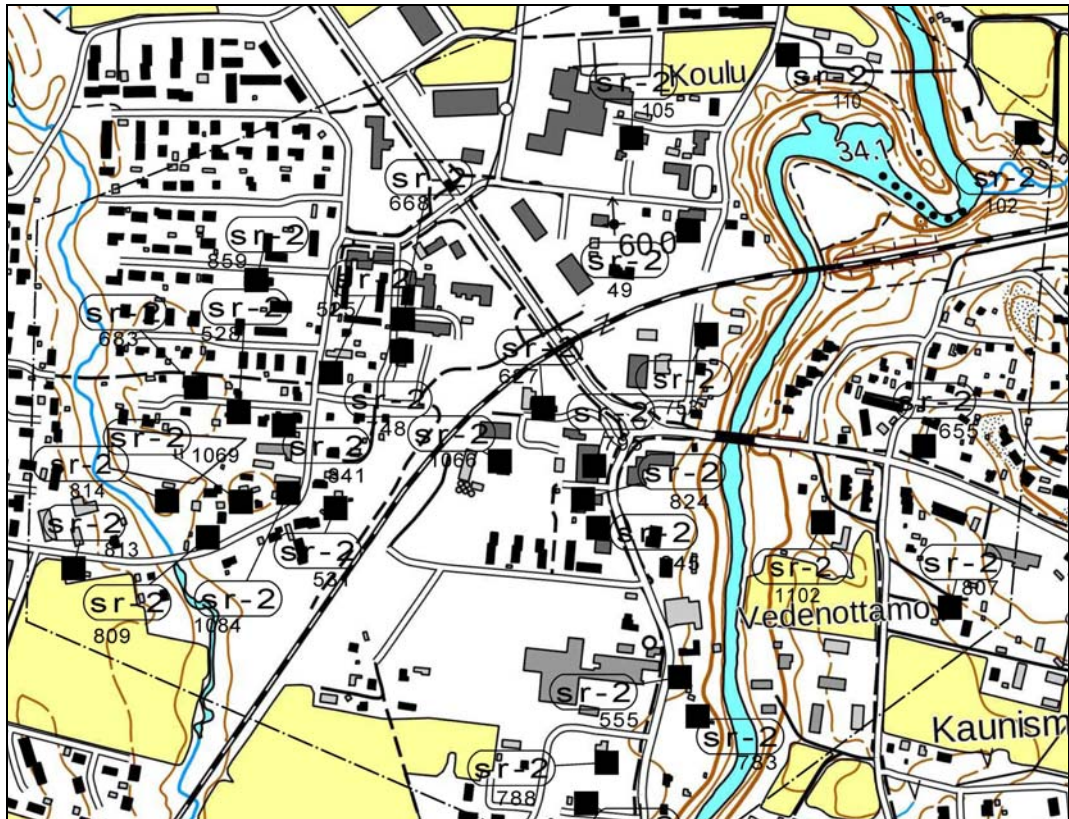
ote maakuntakaavojen yhdistelmästä

Maakuntakaava

Loimaan seudun maakuntakaavassa (hyväksytty 13.12.2010, vahvistettu Ympäristöministeriössä 20.3.2013) suunnittelualue on merkitty tulevaisuuden keskustatoimintojen alueeksi (punavalkoinen vinoviivitus). Se sisältää maankäytöltään muuttuvaa, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen aluetta sekä siihen liittyviä liikennealueita ja puistoja. Sisältää myös keskusta-asumisen. Alueen kautta kulkee rautatie, jolle on osoitettu uusi raideliikennepaikka (punainen suorakaide). Koko taajama sisältyy raideliikenteeseen tukeutuvaan taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueeseen (oranssi ympyrä). Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava hyväksyttiin 14.6.2021, ja se määrättiin tulemaan voimaan 13.9.2021.



ote osayleiskaavasta



Osayleiskaavan suurennos, jolla on esitetty Asemaseudun taajaman sr-kohteet.

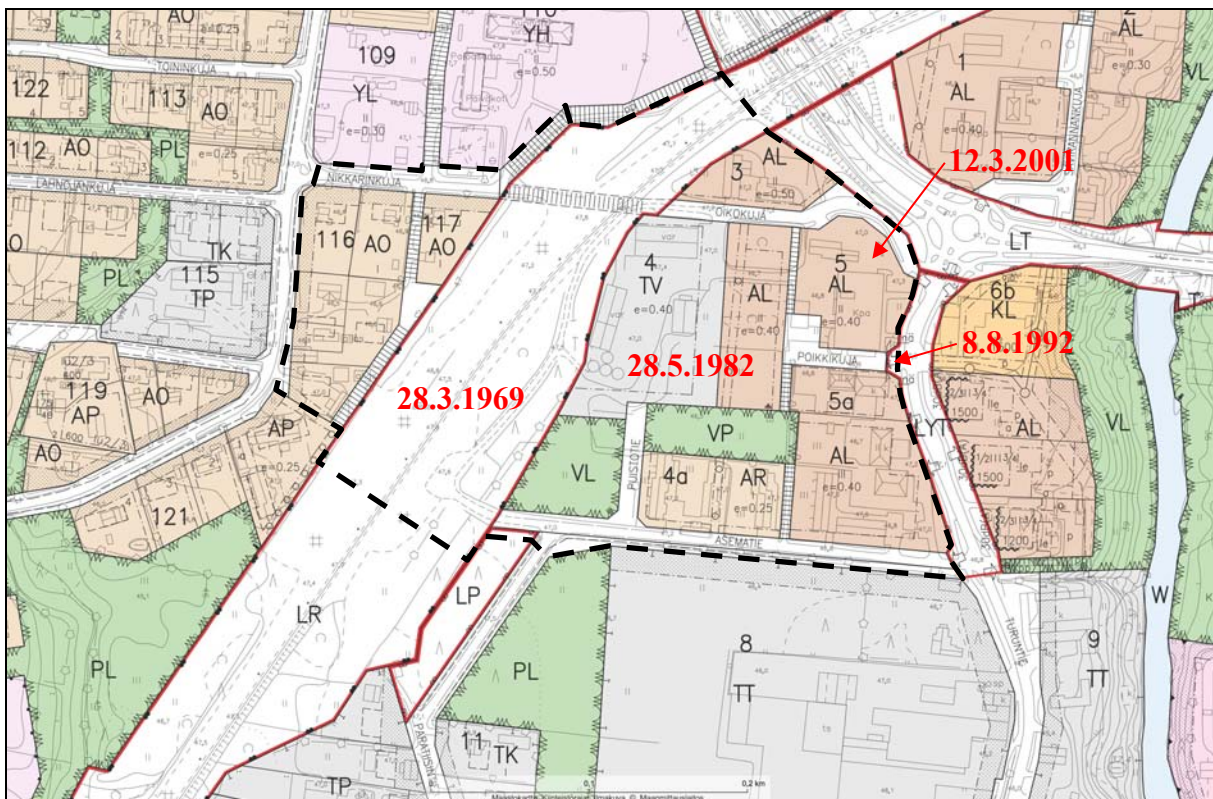
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 17.1.2022 hyväksymä Auran Asemaseudun taajaman, valtatie 9 liikennealueen ja Aurajokilaakson osayleiskaava, joka laadittiin oikeusvaikutteisena.

Käyttötarkoitusmerkintänä on keskustatoimintojen alue (C). Koko alue sisältyy Aurajoentie-matkailutien joukkoliikenteen kehityskäytävään (sininen ruudutus). Asemaseudun aluerajaus (as/punainen pistekatkoviiva) osoittaa yleispiirteisesti paikallisjunaliikenteeseen tukeutuvan vyöhykkeen. Alueelle tulee varata toimintoja, jotka edistävät seudullisten joukkoliikennetavoitteiden toteutumista. Suunnittelualueen halki kulkee rautatie (musta viiva), jonka vierellä on kaksoisraiteen ohjeellinen sijoitus (violetti viiva). Etelälaidalla on merkintä henkilöliikenteen terminaali-alueelle, jonka sijainti on ohjeellinen. Alueelle sijoitetaan paikallisjunaseisake. Alue tulee kehittää palvelemaan joukkoliikenteen matkaketjuja ja kevyen liikenteen saavutettavuus on varmistettava keskustatoimintojenalueella. Asemakaavoituksessa ja muussa tarkemmassa suunnittelussa tulee varata tilaa joukkoliikenteen liityntäpysäköinnille. Terminaalin lähellä on ohjeellinen sijainti yli/alikululle, jonka kautta kulkee yhdystie ja kehitettävä kevyen liikenteen/ulkoilureitin yhteys (violetti palloviiva). Rautatien ja seututeiden vierellä on melualue (musta aaltoviiva). Suunnittelualue ei sisälly vuoden 1995 mukaiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen Aurajokilaakson viljelymaisemaan (violetti pistekatkoviiva), mutta osa rautatien eteläpuolisesta alueesta on merkitty inventoituun muotosehdotukseen (vaalean violetti katkoviiva) kuuluvaksi. Osayleiskaavan suurennoskartalla esitetään taajaman rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet. Paikallisesti arvokkaiksi määritellyjä kohteita (sr-2) on kuusi.

Osayleiskaavan yleisistä määräyksistä osa on suunnittelualueella huomioon otettavia. Auran keskustan maakunnallisesti poikkeuksellisen pitkäikäinen ja monipuolinen kulttuuriympäristön vetovoima-alue voi uudistua ja sopeutua ajan tuomiin muutoksiin siten, että tarkemmalla suunnittelulla edistetään vetovoima-

alueen kulttuuriympäristön kestäväää käyttöä ja hoitoa sekä vahvistetaan alueen elinvoiman säilyttämistä ja mahdollistetaan uudenlaisten elinkeinotoimintojen syntymistä. Suojeltavan rakennuskannan läheisyyteen rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sijoitteluun ja rakennusten arkkitehtuuriin ja sovitettava se huolella ympäröivään taajamakuvaan ja maisemaan. Rakennetuilla ja rakennettavilla alueilla tulee ehkäistä hulevesien muodostumista ja niihin kohdistuvaa laatuhahtaa. Hulevedet on pyrittävä käsittelemään ja hyödyntämään syntypaikaltaan. Mikäli hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan, on järjestelmän oltava hulevesiä suodattava ja viivyttävä. Liikenneverkon toiminnallista rakennetta selkeytetään ja liikenneympäristöön liittyvää taajamakuvaä kehitetään. Tarkemmassa suunnittelussa tulee selvittää, onko kevyen liikenteen väylän toteuttamien mahdollista uuden/parannettavan tien/kadun yhteyteen. Suunnittelussa otetaan huomioon kaikki liikkumismuodot, liikenneturvallisuus ja esteettömyys. Erityistä huomiota kiinnitetään joukkoliikenteen, pyöräilyn, jalankulun, ympärivuotisen ulkoilun sekä veneilyn olosuhteiden kehittämiseen. Ydinkeskustan kaupallisten palvelujen menestymistä tuetaan kehittämällä toimivia pysäköintiratkaisuja. Rautatien, valtatieä ja muiden yleisten teiden mahdolliset melu- ja tärinävaikutukset ja suojaamistarpeet arvioidaan asemakaavoituksessa ja tarkemman suunnittelun yhteydessä, ennen alueiden ja/tai liikenneväylien parantamistoimien toteuttamista. Yleisten teiden ja pääkatujen tienvarsinäkyviä kehitetään taajaman edustusmaisemina. Liikenneväylien ja niiden lähiympäristöjen suunnittelussa otetaan huomioon soveltuminen arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin ja maisemiin. Rakennuspaikalle tulee olla hyväksytty kulkuyhteys. Jos kulkuyhteys järjestetään maantieltä, on rakennuslupan myöntämisen edellytyksenä voimassa oleva tieviranomaisen myöntämä liittymälupa.



ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualan alustava rajaä (musta katkoviiva)

Asemakaava

Kortteleissa 116 ja 117 on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 28.3.1969 vahvistama asemakaava (ent. rakennuskaava), jossa on seuraavat käyttötarkoituserkinnät.

- AO Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue.
- LR Rautatiealue.

Asemakaavassa on lisäksi rakennuskaavateitä (katuja), yleiselle jalankululle ja huoltoajolle varattuja tiealueita.

Kortteleissa 3, 4, 4a ja 5a on voimassa asemakaava, jonka Turun ja Porin lääninhallituksen vahvisti 28.5.1982. Asemakaavassa on seuraavat käyttötarkoituserkinnät.

- AL Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue. Maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen on kielletty.
- TV Varastorakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.
- AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- VP Puisto.
- VL Lähivirkistysalue.

Asemakaavassa on lisäksi rakennuskaavateitä (katuja) ja jalankululle varattuja teitä.

Turun ja Porin lääninhallituksen 8.8.1991 vahvistamassa asemakaavassa on yleistä tietä vierialueineen (LYT). Liikennealueille ei ole pääsyä rakennuspaikoilta eikä kaavateiltä paitsi erityisesti osoitetuissa liittymiskohdissa.

Korttelissa 5 on voimassa Auran kunnanhallituksen 12.3.2001 hyväksymä asemakaava. Alueella on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) sekä katua.

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 (alueen omistajat ja rajanaapurit)
- tiedottaminen asemakaavan luonnoksen nähtävilläolosta
- tiedottaminen asemakaavan ehdotuksen nähtävilläolosta (vain ulkopaikkakuntalaiset osalliset)

Auran kunnan luottamuselimet ja hallintokunnat

- tiedottaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
- luonnosvaiheessa sisäinen vuorovaikutus
- lausuntopyynnöt asemakaavaehdotuksesta

Yhdyskuntatekniikka

- tiedottaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
- luonnosvaiheessa tarvittaessa työneuvottelu ja / tai lausunnot
- asemakaavan ehdotuksen lähetys mahdollista lausuntoa varten

Viranomaiset

- ilmoitus hankkeen vireilletulosta sähköpostilla
- aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu osallisten sitä pyytäessä (MRL 66§)
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähetys sähköpostilla
- asemakaavan luonnoksen lähetys tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten
- asemakaavan ehdotuksen lähetys tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten
- mahdollinen toinen viranomaisneuvottelu

Osallisilla on kaavaa valmisteltaessa mahdollisuus esittää mielipiteitään kaava-luonnoksesta 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 Auranmaan 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.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Ympäristövaikutukset

Arvioidaan asemakaavoituksen vaikutuksia Auran Asemanseudun taajaman yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja liikennejärjestelyihin.

Kulttuuriset vaikutukset

Arvioidaan asemakaavan muutoksen vaikutuksia kulttuurihistoriallisten, rakennushistoriallisten ja miljööön arvojen kannalta.

Yritysvaikutukset

Arvioidaan asemakaavan muutoksen vaikutuksia yritystoiminnan kannalta.

LAADITUT JA LAADITTAVAT SELVITYKSET

Suunnittelualue sisältyy osayleiskaavan laadinnan aikana vuosina 2019-2021 laadittuihin selvityksiin, joista merkityksellisiä tässä asemakaavatyössä ovat ainakin maisema-, melu-, tärinä- ja rakennetun kulttuuriympäristön selvitys.

Alueen vanhasta rakennuskannasta ovat käytettävissä Museoviraston kohdeinventoinnit sekä Varsinais-Suomen maakuntamuseon informaatioportaaliin (MIP) tallennetut aineistot.

Varsinais-Suomen paikallisjunaliikenteen asemapaikkojen kehittämissuunnitelma, joka on vuodelta 2021.

Kaavoitushanke ei alustavan tarkastelun perusteella edellytä muiden erillisten selvitysten laadintaa. Osa-alueittain voidaan tarvita tarkentavia selvityksiä.

KAAVOITUSAIKATAULU

talvi 2023 – kevät 2023

- ilmoitukset asemakaavahankkeen vireilletulosta
- viranomaisneuvottelu, mikäli osalliset sitä esittävät
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta
- asemakaavaluonnoksen laadinta ja asettaminen nähtäville

kesä 2023 - syksy 2023

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

talvi 2023 - talvi 2024

- 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: 02 486 430) sekä aluearkkitehdiltä (puhelin: 040 198 0801, sähköposti: olli-pekka.hannu@poytya.fi). Asemakaavaa koskevat mielipiteet ja muistutukset tulee lähettää Auran kunnanhallitukselle osoitteella PL 24, 21381 Aura tai sähköpostiin kunta@aura.fi.

12.1.2023 aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu