



AURAN KUNTA

ASEMANSUUDUN TAAJAMA METSÄ-HALAVAN ALUEEN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS JA MUUTOS

asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Auran kunta, Asemanseudun taajama-alue,
korttelit 4007, 4008, 4009 ja 4010

Asemanseudun taajama,
Metsä-Halavan alueen asemakaavan laajennus ja muutos

Selostus koskee 1.8.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan vireilletulosta ilmoittaminen

Asemakaavahankkeen aloittamisesta on kuulutettu 7.3.2022.

Asemakaavan hyväksyminen

Auran kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan __.__.201__.

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

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Auran keskustaajaman itäosassa, Tarvasjoentien läheisyydessä. Asemakaavaa laajennetaan jo kokonaan rakentuneen Metsä-Halavan pientaloalueen eteläpuolelle. Pinta-alaltaan suunnittelualue on yhteensä noin 5,3 hehtaaria. Asemakaavan muutos kohdistuu korttelien 4002 ja 4003 välissä olevaan lähivirkistysalueeseen. Muutoksen ala on noin 180 m².

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan nimi tulee suunnittelualueen viereisestä Metsä-Halavan asuntoluueesta, jota tällä hankkeella laajennetaan.

Auran kunta osti vuonna 2018 Metsä-Halavan asuntoluueen eteläpuolelta Vähisuon tilasta noin viiden hehtaarin laajuisen määräalan, jolle aiotaan kaavoittaa pientalojen kortteleita. Käyttötarkoitus on sekä voimassa olevan maakuntakaavan että kunnanvaltuuston tammikuussa 2022 hyväksymän osayleiskaavan mukainen. Maankäyttösuunnitelmat laaditaan vielä pääosiltaan rakentumattomalle alueelle, mutta kaavoitustyössä on myös joitakin täydennysrakentamisen piirteitä. Tarkoitus on hyödyntää lähistöllä jo olevaa kunnallistekniikkaa ja katuverkostoa. Alueelle tehtävällä asemakaavalla turvataan Auran keskustaajaman pientalotonttien riittävää varantoa lähivuosien ajaksi.

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	5
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.1.4	Maanomistus	10
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	10
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	13
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	13
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	13
4.3.1	Osalliset	13
4.3.2	Vireilletulo	13
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	13
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	14
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	14
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	12
4.5	ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	14
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	14
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	15
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	16
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	16
4.5.5	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 TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN	17
5.3	ALUEVARAUKSET	17
5.3.1	Korttelialueet	17
5.3.2	Muut alueet	17
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	18
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	19
5.4.3	Muut vaikutukset	19
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	19
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	19
5.7	NIMISTÖ	19
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	20
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	20
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	20

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1	osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	kooste luonnoksesta saadusta palautteesta
Liite 3	kooste ehdotuksesta saadusta palautteesta
Liite 4	havainnekuva
Liite 5	rakennustapaohjeet
Liite 6	asemakaavamerkinnot ja asemakaavamääräykset
Liite 7	asemakaavan seurantalomake

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Selvitys 1	Mallinnusraportti, Auran osayleiskaava-alueen meluselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 2020
Selvitys 2	Auran Asemanseudun taajaman, valtatie 9 liikennealueen sekä Aurajokilaakson osayleiskaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2019, Suomen Luontotieto Oy, 2019
Selvitys 3	Auran Asemanseudun taajaman, valtatie 9 liikennealueen sekä Aurajokilaakson osayleiskaava-alueen maisemaselvitys 2019, Suomen Luontotieto Oy, 2020

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Auran kunnanhallitus päätti asemakaavahankkeen aloittamisesta 13.12.2021. Päätös vireilletulosta ja OAS:in nähtävilläolosta tehtiin 21.2.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli saatavilla koko kaavoitustyön ajan.

Valmisteluvaiheen luonnos oli MRL 62 §:n mukaisessa tarkoituksessa julkisesti nähtävänä 17.5.-16.6.2022.

Asemakaavan muutoksen ehdotus pidettiin julkisesti nähtävänä __.__.2022.

Auran kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.202__.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavalla muodostetaan neljä erillispientalojen korttelia Metsä-Halavan nykyisen asuntoalueen eteläpuolelle.

Asemakaavoitettavalla alueella ovat erillispientalojen (AO) korttelit 4007, 4008, 4009 ja 4010. Suunnittelualueella on kaksi katua (Aurinkorinteentie ja Kuunkuja). Lisäksi on lähivirkistysalueita (VL), suojaviheraluetta (EV), maa- ja metsätalousaluetta (M). Asemakaavan muutosalueella on jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tällä hetkellä kiinteistö Siilinpelto (19-423-2-346) on rakentamaton, ja se koostuu peltopalstoista ja kumpareisesta metsälöystä. Alueen keskellä sijaitsee yksityisomistuksessa oleva Vähissuon (19-423-2-320) pihapiiri, josta kunnan ostama kiinteistö erotettiin. Pihassa on vuonna 1990 valmistunut omakotitalo.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualan kasvustossa näkyy selkeästi pitkään jatkuneen maatalouden vaikutus, eikä täysin luonnontilaisena säilynyttä ympäristöä juurikaan ole. Suunnittelualueesta on viljeltynä peltona noin 2,7 hehtaaria. Isoimman metsikön laajuus on noin 1,3 hehtaaria. Rinteeseen rakentuneen pihapiirin (Vähissuo) ympärillä kasvaa talousmetsää. Metsikkö koostuu eri ikäisistä puista, pääosin koivuisista, kuusista ja mänyistä. Korkeimmilla maastonkohdilla on nähtävissä kalliopaljastumia. Itärajalla virtaava pelto-oja on eteläosastaan putkitettu.

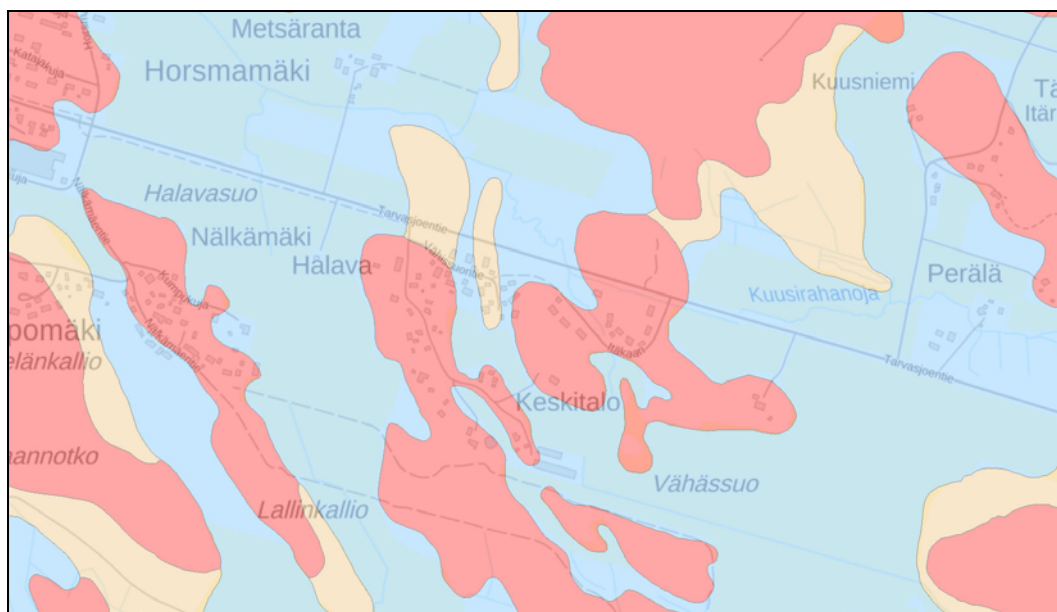
Alue sisältyy vuonna 2019 osayleiskaavaa varten teetettyyn luontoarvojen perusselvitykseen (Suomen Luontotieto Oy). Selvityksessä on kartoitettu muun muassa suojeltavia luontotyyppisiä, pesimälinnuston, liito-oravien, viitasammakoiden ja lepakoiden elinpiirejä. Yleispiirteisen selvityksen perusteella ei ole oletettavissa, että suunnittelualueella esiintyisi merkittäviä luontoarvoja.



Maanmittauslaitoksen ilmakuva suunnittelualan ympäristöstä. Alueella on rajoiltaan monimuotoisia peltolohkoja ja metsiköitä. Kuvallähde: www.kiinteistotietopalvelu.maanmittauslaitos.fi

Maaperä suunnittelualueella

Pintamuodoltaan varsin tasaiset peltopalstat ovat savikoilla, puustoinen mäki on kalliomaata.



Maaperäkartta suunnittelualueen ympäristöstä. Savikot esitetään sinisellä, kalliomaat punaisella ja moreenit keltaisella. Kuvalähde: www.gtkdata.gtk.fi/maankamara/

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualaue sisältyy Auran asemanseudun taajamaan, ollen sen itäisin osa. Tarvasjoentien kautta kulkee lyhyt ja sujuva yhteys keskusta, mikä on mahdollistanut taajamarakenteen laajentumisen tien läheisyydessä. Taajamarakenne on vanhastaan ollut varsin sekoittunutta eri toimintojen kesken, mutta uusi osayleiskaava painottaa taajaman itäosan käyttöä aiempaa yhtenäisempänä ja laajempaa asuntoalueena.

Taajamakuva

Tarvasjoentien läheisyydessä olevan suunnittelualueen rakentamisen maisemalliset vaikutukset ovat lähinnä paikallisia. Metsä-Halavan nykyinen ja tuleva pientaloalue muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Alue on taajaman ja haja-asutusalueen vaihettumisvyöhykkeellä.



Vähissuon kiinteistöllä on omakotitalo, joka sijaitsee rinteessä maisemallisesti näyttävällä paikalla.



Suunnittelualan itärajan ojannetta ja Metsä-Halavan rakennettua asuntoaluetta (kortteli 4005)



Suunnittelualueen länsiosan tasaista peltopalstaa. Taustalla näkyy korttelien 4002 ja 4003 rakennuksia



Näkymä suunnittelualueen keskiosasta itään jatkuvan peltoaukean suuntaan.



Suunnittelualueella kasvaa metsikkö, jonka sijainti on tyypillinen pelloksi raivaamattomalla maaston kohoumalla.

Työpaikat

Alueella ei ole työpaikkoja. Pellot ovat hoidettuja ja viljelyksessä.

Virkistys

Suunnittelualueen pohjoispuolisella asemakaavoitetulla Metsä-Halavan alueella on lähivirkistysalueita (VL), jotka kasvavat talousmetsää. Kaava mahdollistaa näiden alueiden laajentamiseen etelän suuntaan.

Palvelut

Alueella ei ole palvelutarjontaa. Alue tukeutuu Auran asemanseudun taajaman julkisiin ja yksityisiin palveluihin, jotka ovat noin 2,5-3 kilometrin etäisyydellä.

Liikenne

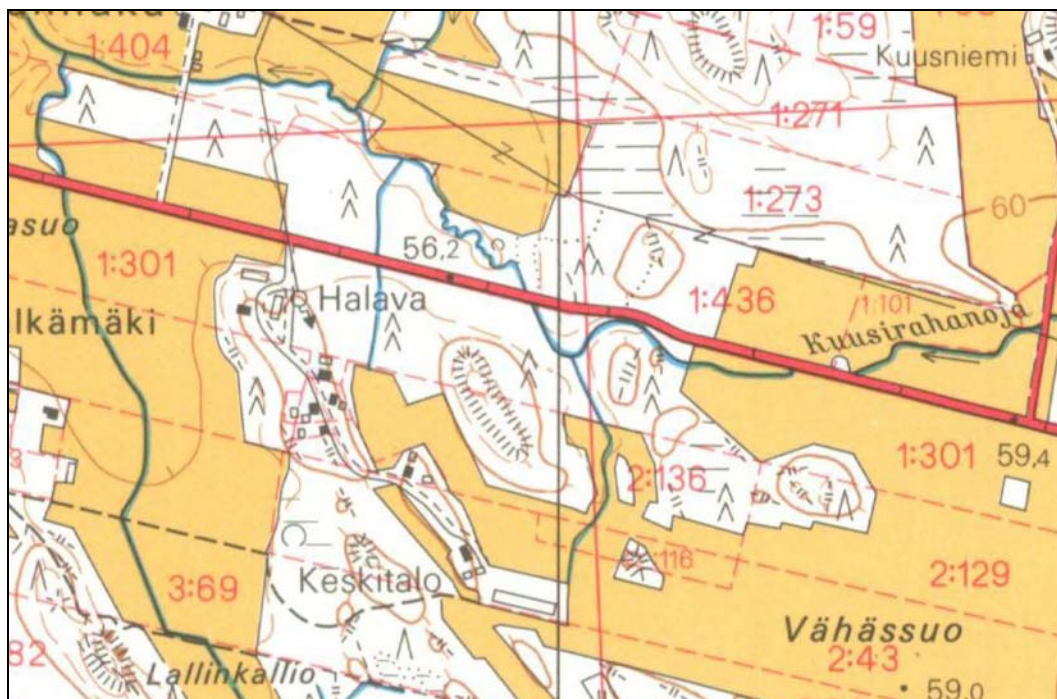
Maantie 224 (Tarvasjoentie) on sekä seudullinen tie että taajaman pääkatu. Suunnittelualueita sivuava Itäkaari toimii tällä hetkellä Metsä-Halavan asuntoalueen tonttikatuna. Asemakaavassa sen mitoituksessa on varauduttu myös käytön laajemman alueen kokoojakatuna.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä Auran kunnan yhdyskuntatekniseen verkostoon. Suunnittelualueen pohjoisosan kautta kulkee jo vesi- ja viemärijohtoja, jotka ovat Ollilantien asutuksen käytössä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue on pääosiltaan viljelysmaata ja metsikköä, jotka eivät sisällä merkittäviä näkymäalueita tai maisemallisesti merkittäviä kohteita (osayleiskaavan maisemaselvitys 2019). Asemakaavan muutosalueella ei ole vanhaa kyläpaikkaa, eikä sillä tiedetä olevan muinaismuistoja.



Vuoden 1983 peruskartalla suunnittelualue oli vielä kokonaan rakentamaton, kuten sen pohjoispuolinen Metsä-Halavan asuntoaluekin. Vanhan Ojasentien varrella muutokset ovat viime vuosikymmeninä olleet vähäisiä. Kuvälähde: www.vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi Auran kunnan omistuksessa. Rakennettu kiinteistö (19-423-2-320) on yksityisomistuksessa, samoin pieni maakaistale (19-423-2-321) Itäkaaren eteläpuolella.

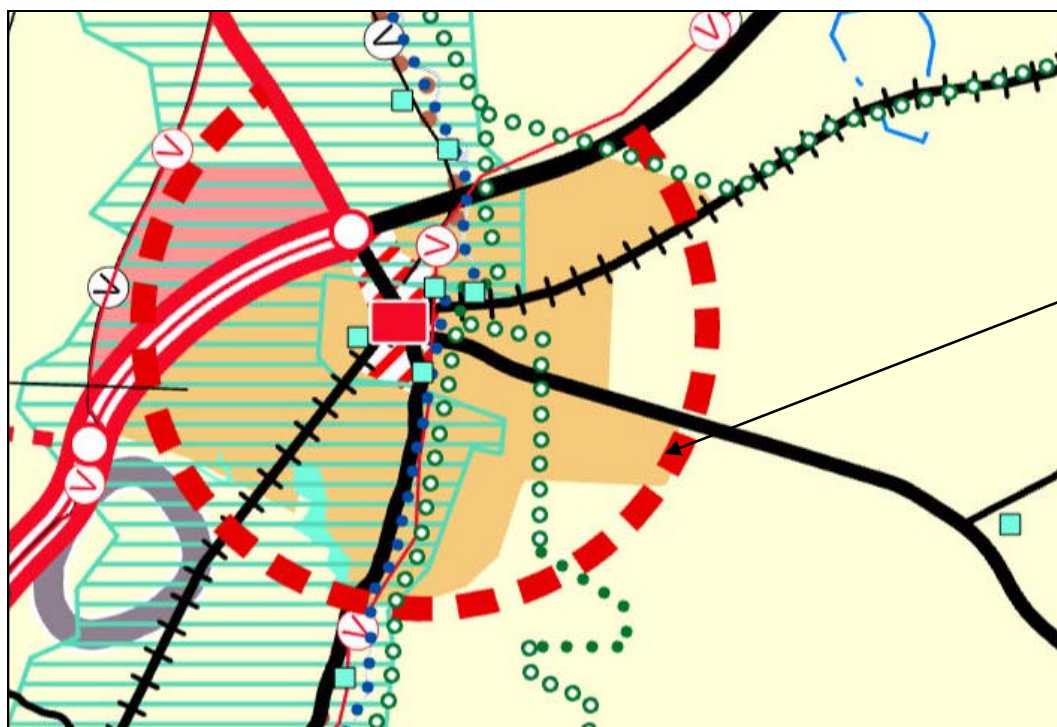
3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat alueen suunnittelua yleisesti. Suunnittelualueella koskee erityisesti tavoitteiden seuraava kohta:

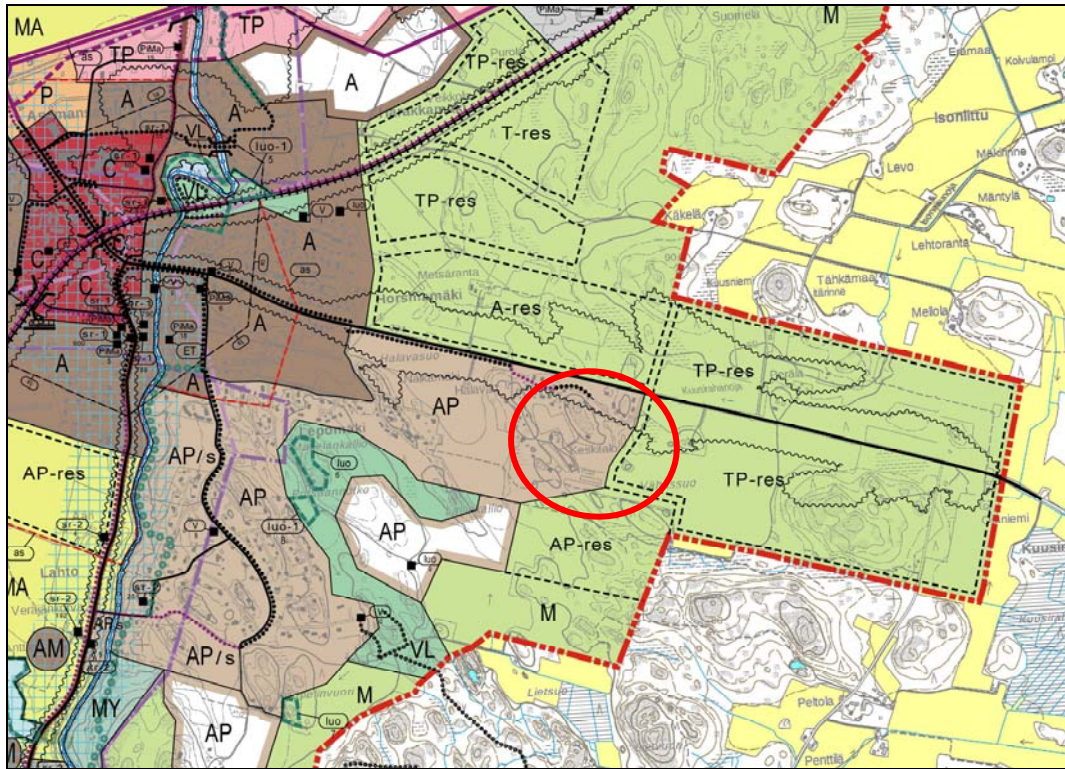
”Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.”



ote maakuntakaavojen yhdistelmästä

Maakuntakaava

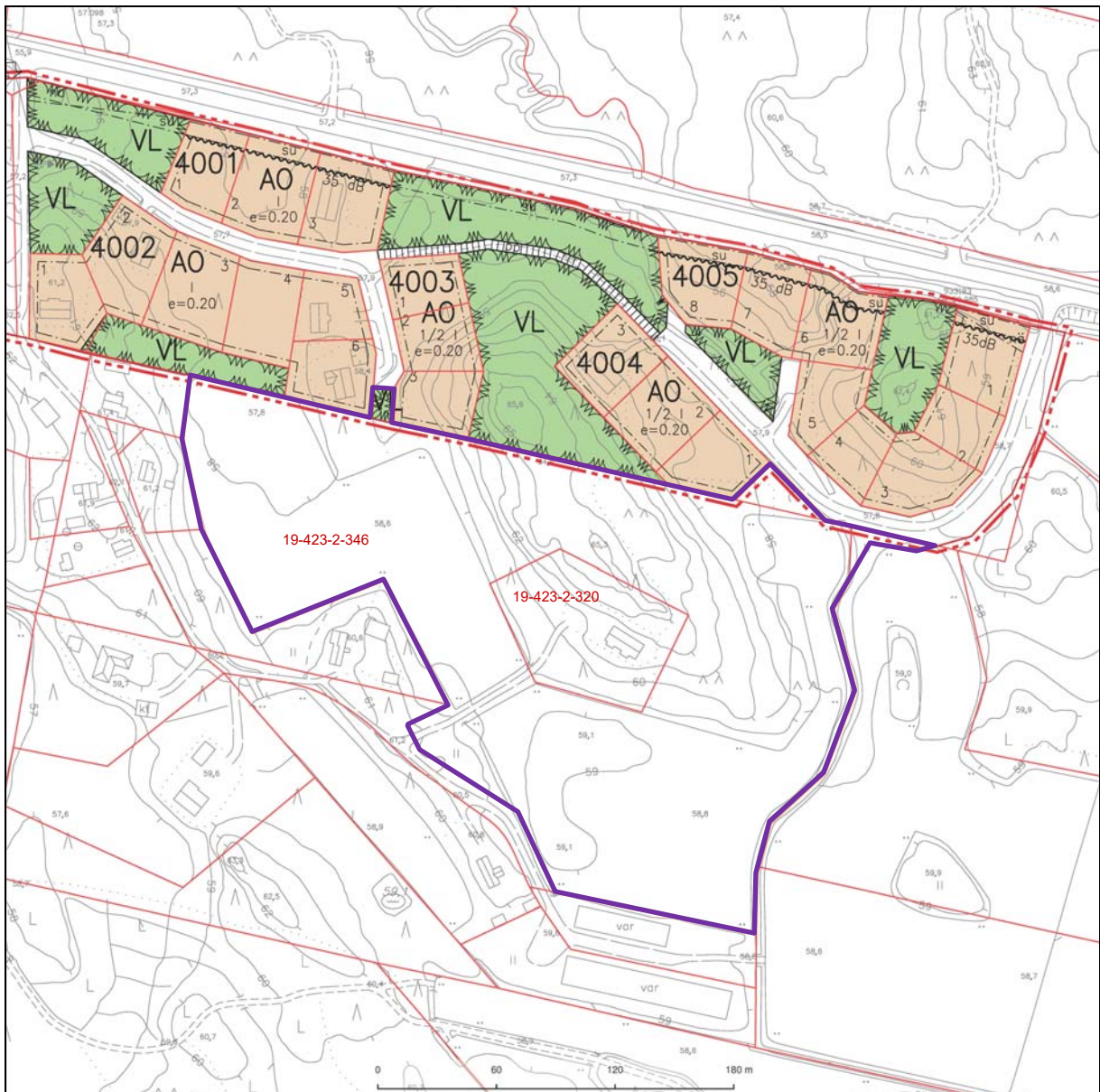
Loimaan seudun maakuntakaavassa (hyväksytty 13.12.2010, vahvistettu Ympäristöministeriössä 20.3.2013) suunnittelualue on taajamatoimintojen alueen (tumma keltainen) ja maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (vaalea keltainen) rajavyöhykkeellä. Koko taajama sisältyy raideliikenteeseen tukeutuvaan taajamatoimintojen 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

Yleiskaava

Kunnanvaltuuston 17.1.2022 hyväksymässä Auran Asemansedun taajaman, valtatie 9 liikennealueen ja Aurajokilaakson oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa alueelle sijoittuu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alueen itäpuolella on maa- ja metsätalousaluetta (M), joka voidaan tulevaisuudessa käyttää myös pientalovaltaisen asuntoalueen (AP) ja työpaikka-alueen (TP) mahdollisen laajentumisen reservinä (/res). Suunnittelualue ei ulotu maantieliikenteen melualueelle (aaltoviiva). Osayleiskaava on tullut voimaan kuulutuksella 20.4.2022.



ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen alustava raja (violetti viiva)

Asemakaava

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisivultaan 30.12.1994 vahvistettuun asemakaavaan. Lähes kokonaan rakentuneella alueella on erillispientalojen korttelialueita (AO), lähivirkistysalueita (VL) ja katuja. Korttelialueiden 4003 ja 4004 välissä on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp).

30.12.1994 vahvistettua asemakaavaa muutetaan pieneltä osalta, jolle on merkitty lähivirkistysaluetta (VL).

Pohjakartta

Destia Oy:n laatima pohjakartta on hyväksytty Maanmittauslaitoksessa 26.2.2013 tunnuksella MML/8/621/2013.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

Rakennuskiellot

Alueelle ei ole asetettu rakennuskielloja.

Lähiympäristön kaavatilanne

Suunnittelualueen pohjoispuolella on vuonna 1994 asemakaavoitettua aluetta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Metsä-Halavan asuntoalueen laajennuksella Auran kunta pyrkii turvaamaan pientalotonttien varannon riittävyyttä lähivuosien ajaksi. Tällä hetkellä tonttireservi on vähäinen, sillä kaikki Asemanseudun taajamaan kaavoitetut pientaloalueet ovat jo käyttöön otettuja.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Auran kunnanhallitus teki päätöksen asemakaavahankkeen aloittamisesta kokouksessaan 13.12.2021.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Osalliset mainitaan selostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavahankkeen vireilletulosta kuulutettiin 7.3.2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut saatavissa Auran kunnanvirastossa koko kaavoitustyön ajan. OAS:ista pyydettiin mielipiteitä 8.4.2022 mennessä. Osallisilla oli kaavaa valmisteltaessa mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta sen nähtävilläolon aikana 17.5.-16.6.2022.

Saadun palautteen pohjalta laadittu asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 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 kehittää Asemanseudun taajamaa lisäämällä asuntorakentamisen mahdollisuuksia. Kunnan ostaman alueen on todettu soveltuvan pientaloalueeksi. Osayleiskaavassa sen käyttötarkoituksena esiintyy pientalovaltainen asuntoalue (AP).

Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, mikä sopii kunnan asemakaavoitukselle antamiin tavoitteisiin.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

-

4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

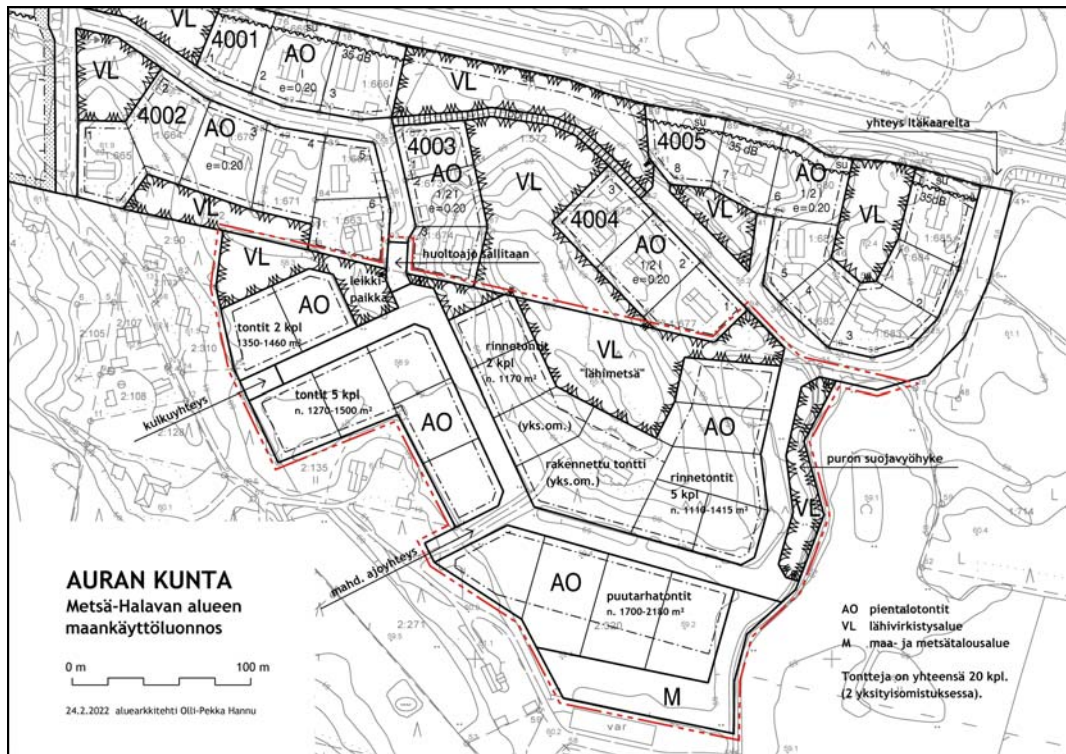
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Metsä-Halavan asuntoalueen maankäytöllisinä lähtökohtina pidettiin maakuntakaavassa ja sitä yksityiskohtaisemmassa osayleiskaavassa (valtuuston 17.1.2022 hyväksymä) osoitettuja käyttötarkoituksia. Suunnittelualue soveltuu kokonaisuudessaan taajamatoimintoihin, joihin sisältyvät muun muassa asumiseen ja virkistykseen käytettävät alueet. Erityisiä rajoitteita kaavoitukselle, kuten liikennemelua, ei alustavassa tarkastelussa havaittu. Kunnan ostaman maa-alueen katsottiin muodostavan tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden laadittavalle asemakaavalle.

Suunnittelualueelle tuleva asutus koostuu kokonaisuudessaan pientaloista. Korttelirakenteessa otetaan huomioon suunnittelualueen vaihtelevat maastonmuodot, jotka vaikuttavat katujen sijaintiin, tonttien määrään ja kokoon. Huomioitava on myös alueen keskellä sijaitseva yksityisessä omistuksessa oleva rakennettu kiinteistö. Yhteensä alueelle voi sijoittaa noin 20 asuntotonttia.

Liikenteellisesti alue tukeutuu vahvasti Tarvasjoentiehen, mikä hyödyttää sekä lähi- että kaukoliikennettä. Ajoneuvoliikenne ohjataan tielle Itäkaaren kautta, sillä Ojasentie ei sovellu kulkuväyläksi maastonmuotojen ja tietä lähellä olevan vanhan asutuksen vuoksi. Kevyt liikenne voi hyödyntää keskustan suuntaan rakennettua pyörätietä ja jo rakentuneen Metsä-Halavan asuntoalueen kautta kulkevia reittejä.

Lähivirkistysalueet pyritään sijoittamaan siten, että ne muodostavat yhtenäisen ja toiminnallisen kokonaisuuden jo olemassa olevien alueiden kanssa. Samalla huomioidaan myös luontevat kulkumahdollisuudet alueille katuverkostosta ja tonteilta.



maankäyttöluonnos 24.2.2022, aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Metsä-Halavan asuntoalueen laajennuksen rakentaminen vahvistaa Auran asemanseudun taajaman itäosan pientalopainotteisuutta. Laajennus sijoittuu luontevasti jo olemassa olevan asemakaavoitetun erillispientalojen alueen ja Ojasentien varren vanhan asutuksen yhteyteen.

Asemakaavan luonnoksessa pientalotontteja (AO) on 20, jotka jakaantuvat neljään kortteliin. Kortteleittain tavoitellaan yhtenäistä rakennustapaa, sillä yksi kortteleista sijoittuu metsäiseen rinnemaastoon ja kolme tasamaalle pellolle. Kookkaimilla peltotonteilla on tilaa myös puutarhalle tai kasvimaalle. Tonttijako on ohjeellinen, mikä mahdollistaa tarvittaessa myös tonttien jakamisen tai yhdistämisen, joskaan tätä ei suositella.

Liikennemelusta ei aiheudu merkittävää haittaa, sillä etäisyyttä Tarvasjoentiehen on melumallinnuksen perusteella riittävästi kaikille tonteille.

Palvelujen saavutettavuus on alueelta varsin hyvä. Etäisyyttä esimerkiksi koulu-keskukseen on noin 3 kilometriä. Alueen lähistöllä kulkee päätiestöön kuuluva Tarvasjoentie sekä kevyen liikenteen väylä sen vierellä.

Suunnittelualueen sisäisenä tonttikatuna käytetään Kuunkujaa ja Aurinkorinteen-tietä, joilta on kulku Itäkaarelle ja edelleen Tarvasjoentielle. Kevyt liikenne voi kulkea korttelien 4002 ja 4003 väliin avattavalla jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla kadulla, joka lyhentää matkaa taajaman keskusta. Väylä on käytettävissä myös huoltoajoihin.

Asemakaavan laajennuksen pohjoisosaan merkityt lähivirkistysalueet (VL) liittyvät aiemmin kaavoitettuihin vastaaviin alueisiin, jolloin ne muodostavat laajempia kokonaisuuksia. Alueille päästään viereisiltä kaduilta.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa pidettiin julkisesti esillä 11.4.2022 päivätty luonnos.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

-

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja -arvioinnin tulokset

Asemakaavan sisältöä on arvioitu Auran kunnassa teknisen toimen ja hallinto-toimen kanssa käydyissä keskusteluissa.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallisten mielipiteet on pyritty ottamaan huomioon valintoja tehtäessä ja asema-kaavaratkaisua kehitettäessä.

Vireilletulovaiheessa saadut mielipiteet

Asemakaavahankkeesta saatiin 8.4.2022 mennessä yksi osallisen mielipide, jos-sa pyydettiin kiinnittämään huomiota lähivirkistysalueiden riittävyteen ja lisään-tyvän liikenteen vaikutuksiin.

Asemakaavan luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet

Yleisesti nähtävillä olleesta luonnoksesta saatiin yksi lausunto ja kolme mieli-pidettä, joiden kooste ja kaavan laatijan antama vastine ovat selostuksen liitteenä.

Asemakaavan luonnoksen kehittäminen

-

Asemakaavan ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset

-

Asemakaavan ehdotuksen kehittäminen

-

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Auran kunnanhallituksen päätökset

- asemakaavan laadinnan aloittaminen 13.12.2021
- vireilletulon kuuluttaminen ja OAS:n hyväksyminen 21.2.2022
- asemakaavan luonnos julkisesti nähtäville 9.5.2022
- asemakaavan ehdotus julkisesti nähtäville __.__.2022
- esitys kunnanvaltuustolle asemakaavan hyväksymisestä __.__.202__

Auran kunnanvaltuuston päätökset

- asemakaavan hyväksyminen __.__.202__ (KV __ §).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaava-alue koostuu neljästä korttelista (4007-2010), kaduista (Aurinkorinteentie, Kuunkuja), lähivirkistysalueista (VL), suojaviheralueesta (EV), maa- ja metsätalousalueesta (M). Erillispientalojen korttelialueilla (AO) on kaksikymmentä tonttia.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 5,3142 hehtaaria. Tästä uutta asemakaavaa on 52 961 m² ja muutettavaa asemakaavaa 181 m². Yksityiskohtaiset mitoitus tiedot esitetään asemakaavan seurantalomakkeella.

5.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu Auran Asemaseudun taajaman kaupallisiin ja julkisiin palveluihin.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavahankkeella mahdollistetaan laadukkaasti taajamarakenteen muodostuminen.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavoitettavaan alueeseen sisältyy neljä kortteliä, joissa on erillispientalojen (AO) korttelialueita.

Kortteli 4007, tontit 1-9

Erillispientalojen korttelialueella (AO) on yhdeksän tonttia. Näille saa tehdä enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Rakennusoikeus esitetään tonteittain kerrosalaneliömetreinä (350-400). Tonteista yksi on jo rakentunut.

Kortteli 4008, tontit 1 ja 2

Erillispientalojen korttelialueella (AO) on kaksi tonttia. Rakennusten sallittu kerros-luku on enintään I u ³/₄. Tehokkuusluku alueella on 0.20.

Kortteli 4009, tontit 1-5

Erillispientalojen korttelialueella (AO) on viisi tonttia. Rakennusten sallittu kerros-luku on enintään I u ³/₄. Tehokkuusluku alueella on 0.20.

Kortteli 4010, tontit 1-4

Erillispientalojen korttelialueella (AO) on neljä tonttia. Rakennusten sallittu kerros-luku on enintään I u ³/₄. Rakennusoikeus esitetään tonteittain kerrosalaneliömetreinä (400). Tonteilla 1-3 sallitaan pihasaunan (sa) rakentaminen erilliselle rakennusalalle.

5.3.2 Muut alueet

Erityisalueet

Alueella on yksi suojaviheralue (EV), jonka eteläisin osa on varattu yhdyskuntateknistä huoltoa (et) varten.

Katualueet

Alueella on kaksi katua (Aurinkorinteentie, Kuunkuja). Lisäksi on yksi jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp), sekä yksi jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

Virkistysalueet

Alueella on kolme lähivirkistysaluetta (VL), jotka ovat erityisesti lähikorttelien asukkaiden käytettävissä. Osa yhdestä lähivirkistysalueesta on merkitty leikki- ja oleskelualueeksi (le).

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen on eheyttävä ja täydentävä. Pientaloalueen rakentumisella voidaan edistää Auran Asemanseudun taajaman ja sen itäisimmän osan kokonaisvaltaista kehitystä. Metsä-Halavan asuntoalueen laajennukselle arvioidaan tulevan noin 80 uutta asukasta, jolloin koko alueen painoarvo kasvaa merkittävästi.

Taajamakuva

Vaikutus taajamakuvaan on lähinnä paikallinen, sillä uudet asutokorttelit sijoittuvat suojaisaan pienmaisemaan. Yhdessä jo rakentuneen Metsä-Halavan asuntoalueen ja Ojasentien varren asutuksen kanssa alueesta muodostuu aiempaa yhtenäisempi ja laajempi kokonaisuus. Väljätkö tonttikoko mahdollistaa ilmiäsuul-taan vehreistä istutuksista ja puutarhoista koostuvan, viihtyisän korttelirakenteen.

Virkistys

Asutokorttelien väliset lähivirkistysalueet (VL) on tarkoitettu alueen korttelien käyttöön. Kuunkujan viereiselle virkistysalueelle merkitty leikkipaikka (le) on koko asuntoalueen kannalta keskeinen ja helposti saavutettavissa. Lähivirkistysalueille voidaan kulkea useista kohdista korttelien välistä.

Liikenne

Koko suunnittelualueen liikenne ohjautuu Itäkaaren kautta Tarvasjoentielle, joka on sekä taajaman sisäinen pääliikenneväylä että seudullinen tie. Ajoneuvoliikenteen määrä kasvaa Itäkaaren alkuosalla asuntoalueen laajennuksen vuoksi. Mahdollisesti myös Ojasentien nykyiset käyttäjät tulevat hyödyntämään uutta reittiä. Itäkaaren asemakaavaan merkitty leveys mahdollistaa kokoojakadun, mutta sen rakenteelliset edellytykset tulee selvittää ja toteuttaa ennen Aurinkorinteentien käyttöönottoa.

Ojasentielle johtaa nimeämätön lyhyt katu, jonka käyttö ei ole asemakaavoitettavan alueen rakentamisen kannalta välttämätöntä. Toteutettuna katuyhteydellä on monia vaikutuksia. Se mahdollistaa toiminnallisesti yhtenäisemmän asuntoalueen muodostumisen. Kaksi toisistaan erillistä kulkuyhteyttä edistävät Tarvasjoentieltä etäämpänä olevien asuntojen turvallisuutta ja lyhentävät joissakin tapauksissa myös kulkumatkoja. Koska Ojasentie on pääosin asemakaavoittamattomalla alueella sijaitseva yksityistie, tulee tien mahdollisesta hyödyntämisestä sopia, mikäli tien käyttöoikeus annetaan myös asemakaava-alueelta tulevalle liikenteelle.

Kevyen liikenteen yhteydet suunnittelualueelta keskustan suuntaan muodostuvat varsin hyviksi, sillä Tarvasjoentien vierelle rakennettu kevyen liikenteen väylä ulottuu Ojasentielle asti. Metsä-Halavan asuntoalueella kevyelle liikenteelle on osoitettu kulkumatkoja lyhentäviä reittejä (pp, pp/h) tonttikatujen välille.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä läheiseen Auran kunnan vesihuoltoverkoston.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutuksia alueen luonnonympäristöön pidetään vähäisinä. Asemakaavaan merkitty noin 0,5 hehtaarin laajuinen lähivirkistysalue (VL) sijoittuu suunnittelualueen korkeimpaan kohtaan. Metsäinen kalliomäki liittyy pohjoisempana olevaan alueeseen, muodostaen näin aiempaa laajemman kokonaisuuden. Asemakaavan eteläosaan jää edelleen vähäinen peltoalue (M). Viljelyksillä ei ole katsottu olevan erityisiä luonnonarvoja. Suunnittelualueen itälaidalle merkitään pelto-ohjalle suojavyöhyke (EV), jolle voidaan istuttaa puita ja pensaita.

5.4.3 Muut vaikutukset

Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavan muutoksella edistetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti taajamarakenteen toimivuutta, sekä eheytetään yhdyskuntarakennetta.

Suhde ylempiin kaavatasoihin

Metsä-Halavan asuntoalueen asemakaavan laajennus noudattaa sekä maakuntakaavassa että osayleiskaavassa osoitettuja käyttötarkoituksia.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueelle ei kohdistu erityisiä häiriöitä. Tarvasjoentien liikenteen melualue ei osayleiskaavan perusteella ulotu suunnittelualueen asuntokortteleihin asti.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Esitetään selostuksen liitteessä.

5.7 NIMISTÖ

Asemakaavoitettavalle alueelle nimetään kaksi uutta katua. Aurinkorinteentie kuvaa viereisen asuntokorttelin ominaisuuksia. Useimmat pientalojen tontit ovat etelän suuntaan avautuvassa loivassa rinteessä. Valitun teeman pohjalta on päättävä tonttikatu nimetty Kuunkujaksi. Sen viereiset tontit rakentuvat tasaiselle pellolle.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Selostuksen liitteenä on havainnekuva, jossa esitetään alueen mahdollinen rakentuminen. Rakennustapaohjeissa esitetään tonttikohtaisesti ehdotukset muun muassa julkisivumateriaaleista, kattomuodoista ja käytettävistä väreistä. Tavoitteena on korttelialueittain yhtenäinen ilmiasu.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavan toteuttamiseen voidaan ryhtyä sen saatua lainvoiman.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Asemakaavan ajanmukaisuutta tulee arvioida viimeistään kolmentoista vuoden kuluttua (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

METSÄ-HALAVAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

asemakaavan selostuksen liitteet

- 1. osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
- 2. kooste luonnoksesta saadusta palautteesta**
- 3. kooste ehdotuksesta saadusta palautteesta**
- 4. havainnekuva**
- 5. rakennustapaohjeet**
- 6. asemakaavamerkinnot ja -määräykset**
- 7. asemakaavan seurantalomake**



AURAN KUNTA

A SEMANSEUDUN TAAJAMA

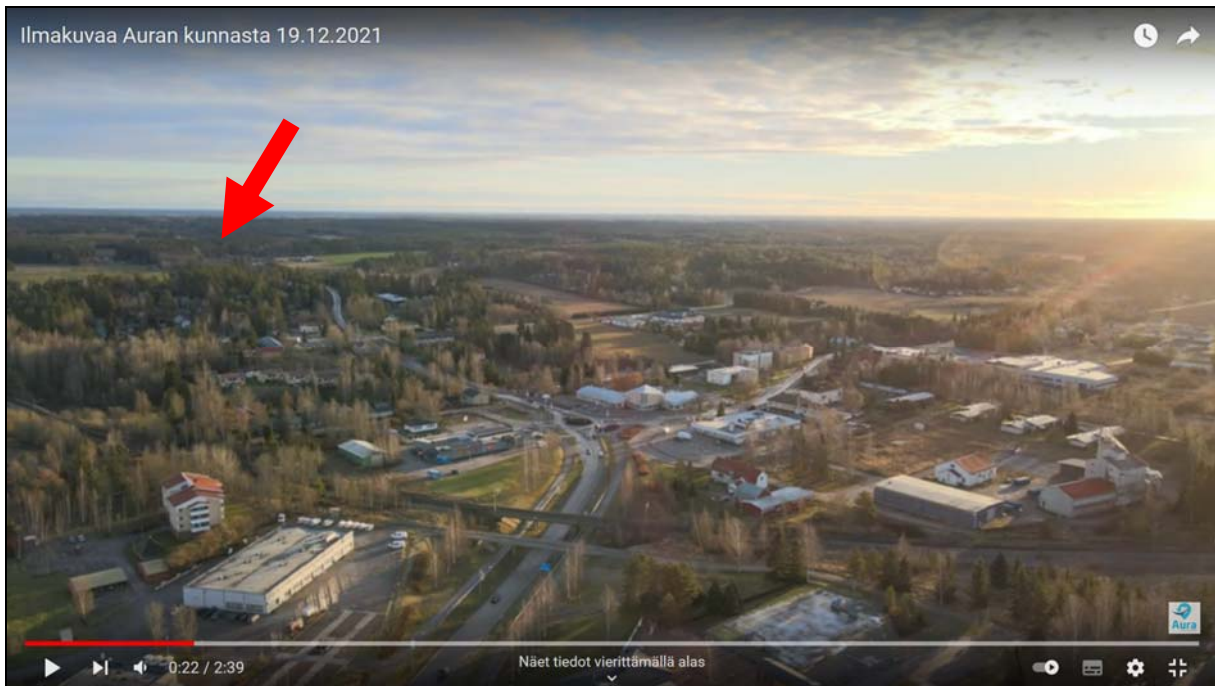
METSÄ-HALAVAN ALUEEN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS JA MUUTOS

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma



SUUNNITTELUALUE

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Auran keskustaajaman itäosassa, Tarvasjoentien läheisyydessä. Asemakaavaa laajennetaan jo kokonaan rakentuneen Metsä-Halavan pientaloalueen eteläpuolelle. Pinta-alaltaan suunnittelualue on yhteensä noin 5,3 hehtaaria.



Metsä-Halavan asuntoalue sijaitsee hieman erillään Auran keskustaajamasta, mutta kulkuyhteydet sinne ovat hyvät Tarvasjoentien kautta. Kuvakaappaus Auran kunnan YouTube-videosta, kuvaaja Jorma Peltoniemi

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA ALUSTAVAT TAVOITTEET

Auran kunta osti vuonna 2018 Metsä-Halavan asuntoalueen eteläpuolelta Vähissuon tilasta noin viiden hehtaarin laajuisen määräalan, jolle aiotaan kaavoittaa pientalojen kortteleita. Käyttötarkoitus on sekä voimassa olevan maakuntakaavan että kunnanvaltuuston tammikuussa 2022 hyväksymän osayleiskaavan mukainen. Maankäyttösuunnitelmat laaditaan vielä pääosiltaan rakentumattomalle alueelle, mutta kaavoitustyössä on myös joitakin täydennysrakentamisen piirteitä. Tarkoitus on hyödyntää lähistöllä jo olevaa kunnallistekniikkaa ja katuverkostoa. Alueelle tehtävällä asemakaavalla turvataan Auran keskustaajaman pientalotonttien riittävää varantoa lähivuosien ajaksi. Metsä-Halavan jatkoalueen asemakaavoitus on aloitettu kunnanhallituksen päätöksellä 13.12.2021 (§251).

ALUEEN NYKYTILA

Tällä hetkellä kiinteistö Siilinpelto (19-423-2-346) on rakentamaton, ja se koostuu peltopalstoista ja kumpareisesta metsälöystä. Alueen keskellä sijaitsee yksityisomistuksessa oleva Vähissuon (19-423-2-320) pihapiiri, josta kunnan ostama kiinteistö erotettiin. Pihassa on vuonna 1990 valmistunut omakotitalo.

OSALLISET

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat ainakin seuraavat.

Maanomistajat, asukkaat ja yrittäjät

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

Auran kunnan luottamuselimet ja hallintokunnat

Yhdyskuntatekniikka

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

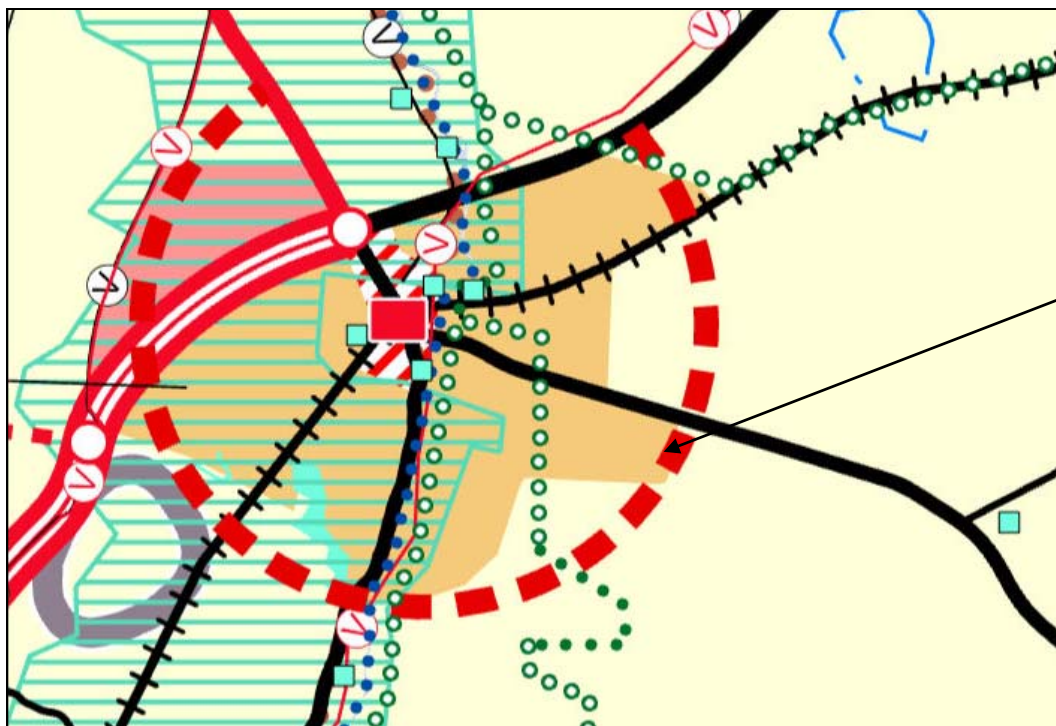
Viranomaiset

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

MAANOMISTUS JA KIINTEISTÖREKISTERI

Suunnittelualue on Auran kunnan sekä yksityisten omistuksessa. Alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

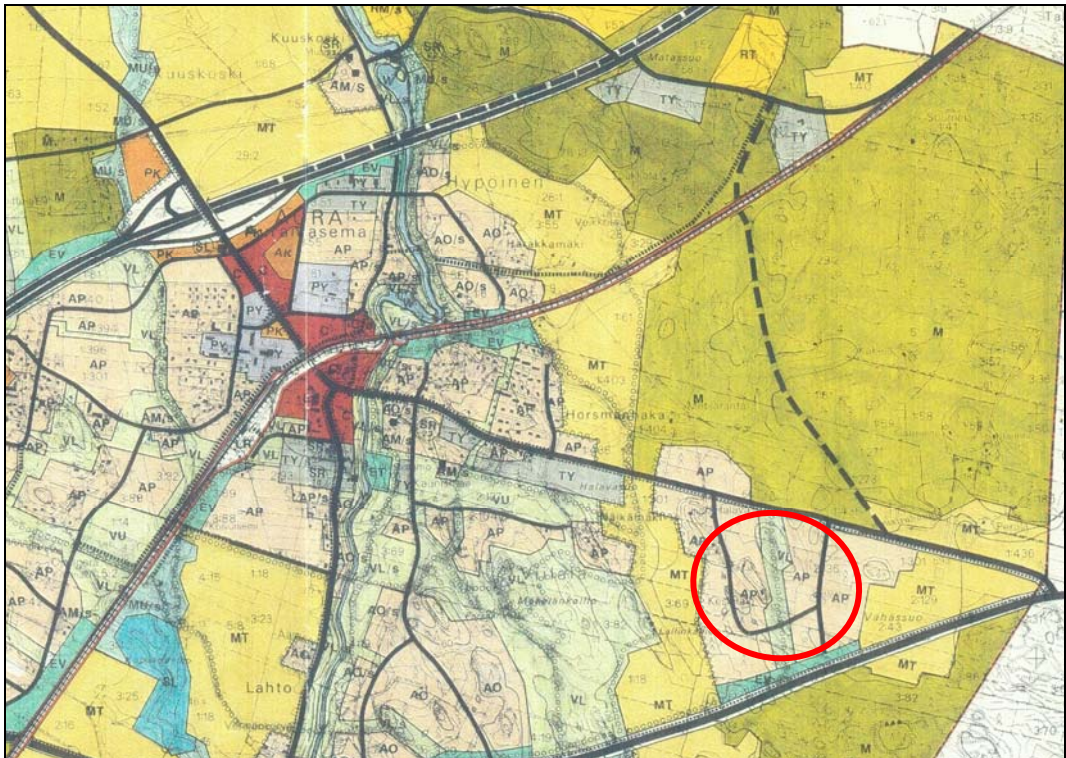
KAAVOITUSTILANNE



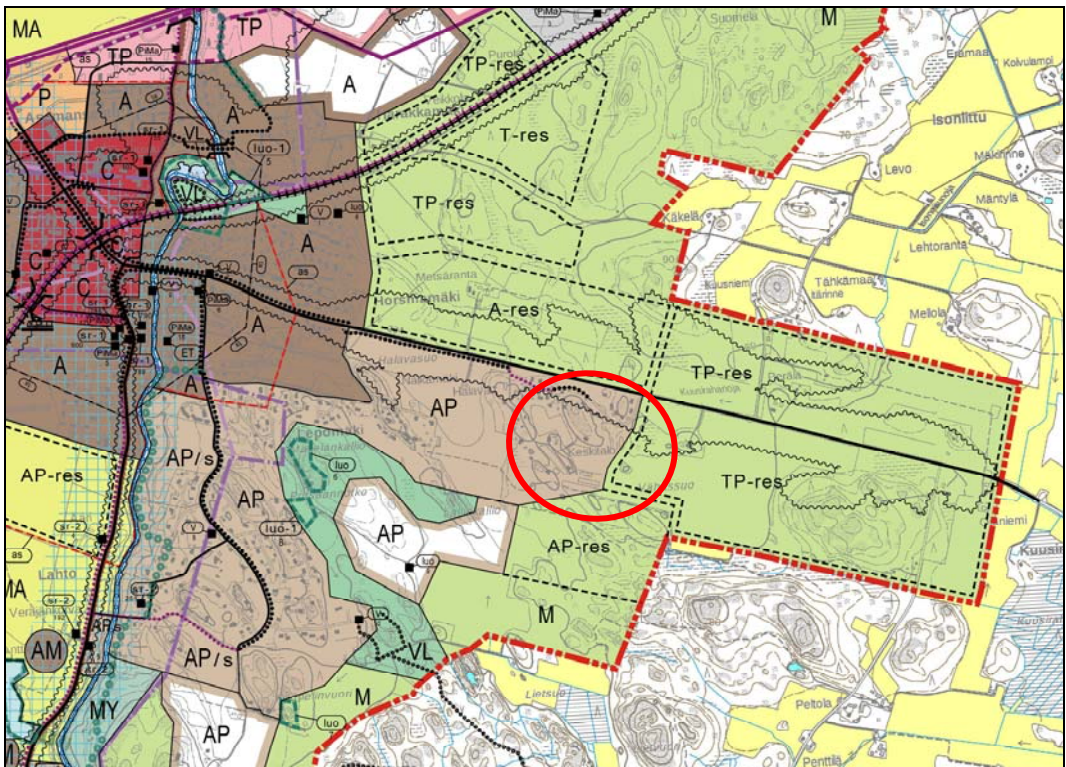
ote maakuntakaavojen yhdistelmästä

Maakuntakaava

Loimaan seudun maakuntakaavassa (hyväksytty 13.12.2010, vahvistettu Ympäristöministeriössä 20.3.2013) suunnittelualue on taajamatoimintojen alueen (tumma keltainen) ja maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (vaalea keltainen) rajavyöhykkeellä. Koko taajama sisältyy raideliikenteeseen tukeutuvaan taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueeseen (oranssi ympyrä). Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11.6.2018.



ote oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta



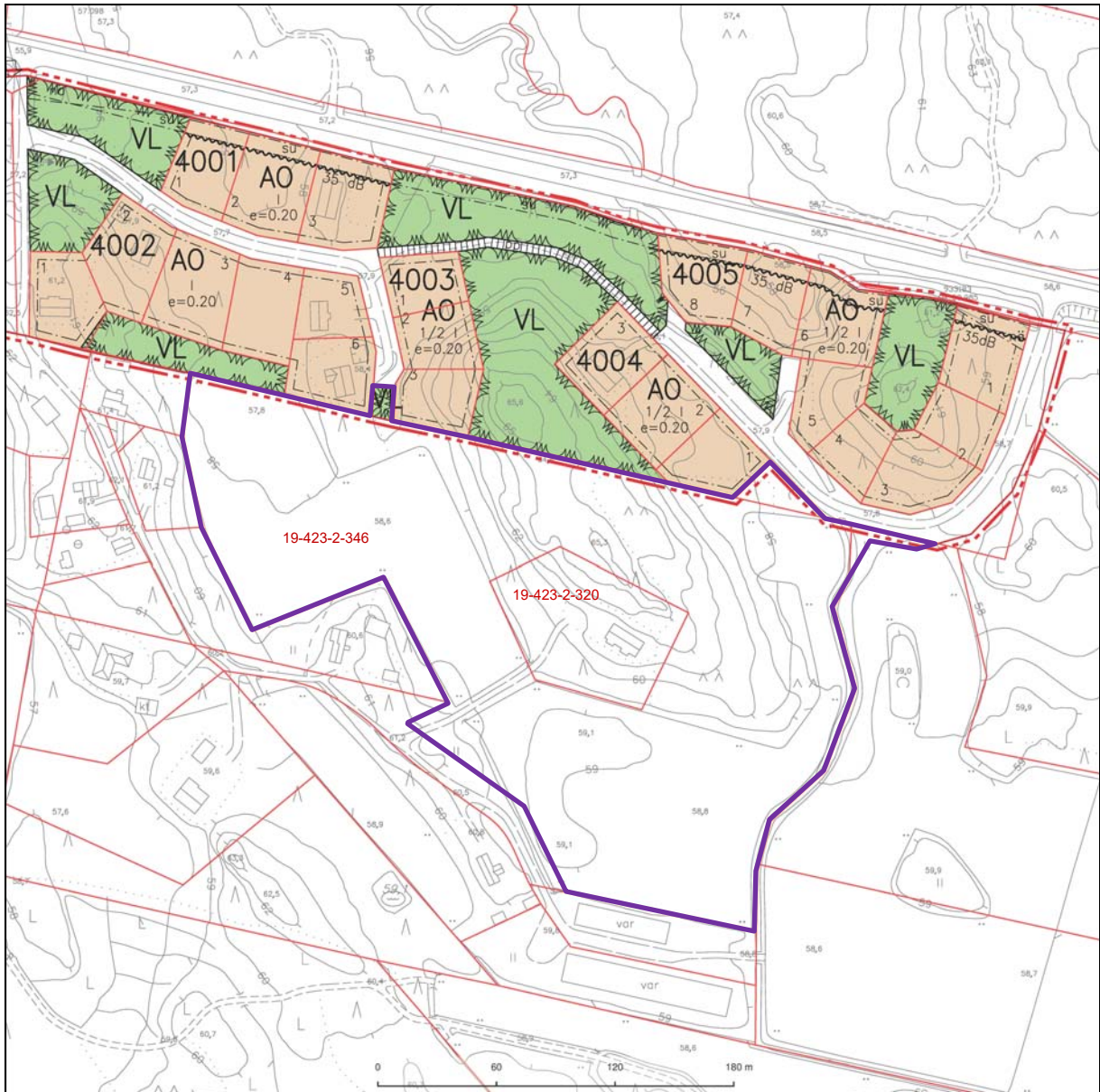
ote osayleiskaavasta

Yleiskaava

Auran taajamien osayleiskaavassa (kv 10.5.1993) alueella on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Entisen rakennuslain aikana laadittu osayleiskaava on oikeusvaikutukseton.

Kunnanvaltuuston 17.1.2022 hyväksymässä Auran Asemaseudun taajaman, valtatie 9 liikennealueen ja Aurajokilaakson osayleiskaavan ehdotuksessa alueel-

le sijoittuu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alueen itäpuolella on maa- ja metsätalousaluetta (M), joka voidaan tulevaisuudessa käyttää myös pientalovaltaisen asuntoalueen (AP) ja työpaikka-alueen (TP) mahdollisen laajentumisen reservinä (/res). Suunnittelualue ei ulotu maantieliikenteen melualueelle (aaltoviiva). Kaavasta tulee kunnanvaltuuston hyväksymisen ja lainvoimaisuuden kuuluttamisen jälkeen MRL 42 §:n mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava.



ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen alustava raja (violetti viiva)

Asemakaava

Suunnittelualue rajoittuu pohjoissivultaan 30.12.1994 vahvistettuun asemakaavaan. Lähes kokonaan rakentuneella alueella on erillispientalojen korttelialueita (AO), lähivirkistysalueita (VL) ja katuja. Korttelialueiden 4003 ja 4004 välissä on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp).

30.12.1994 vahvistettua asemakaavaa muutetaan pieneltä osalta, jolle on merkitty lähivirkistysaluetta (VL).

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 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 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.

LAADITUT JA LAADITTAVAT SELVITYKSET

Suunnittelualue sisältyy osayleiskaavan laadinnan aikana vuosina 2019-2021 laadittuihin selvityksiin, joista merkityksellisiä tässä asemakaavatyössä ovat ainakin luontoarvojen perusselvitys, liito-oravaselvitys ja meluselvitys.

KAAVOITUSAIKATAULU

talvi 2021 – kevät 2022

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

kevät 2022 - kesä 2022

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

kesä 2022 - syksy 2022

- 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.

4.2.2022 aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu



AURAN KUNTA

METSÄ-HALAVAN ALUEEN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS JA MUUTOS

Kooste luonnoksesta saadusta palautteesta

YLEISTÄ PALAUTTEESTA

Asemakaavahankkeen luonnosaineisto (11.4.2022) pidettiin julkisesti nähtävänä 17.5.-16.6.2022. Luonnoksesta saatiin yksi lausunto ja kolme mielipidettä. Varsinais-Suomen ELY-keskuksesta ja Varsinais-Suomen liitosta ilmoitettiin, että lausunnon antoon ei ole aiheetta.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos toi lausunnossaan esiin kääntöpaikan tarpeen Kuunkujalla.

Ojasentien tiehoitokunta pyysi huomioimaan, että suunnitelman mukaan alueelle muodostuu rengastie, joka lisää liikennettä myös yksityistiellä. Tiehoitokunta on valmis keskustelemaan tilanteen ratkaisemisesta.

Kahdessa Metsä-Halavan asuntoalueen asukkaiden jättämässä mielipiteessä tuodaan esille, että Itäkaari on nykyisellään kapea ja näkemät ovat lyhyitä. Huolta aiheuttaa liikenteen määrän lisääntyminen, mikä vähentää turvallisuutta.

LAUSUNNOT

Varsinais-Suomen pelastuslaitos

johtava palotarkastaja Aki Toivanen
25.5.2022

Pelastusviranomainen toteaa lausunnossaan, että kaava-alueen kunnallistekni-
sessä suunnittelussa tulee huomioida pelastuslaitoksen sammutusveden ottopai-
kat. Kuunkujan päähän tulisi suunnitella kääntöpaikka.

Kaavan laatijan vastine

Kääntöpaikka on luonnoksessa suunniteltu Kuunkujan ja Vähissuontien (pp/h)
risteykseen. Toista kääntöpaikkaa Kuunkujan päähän ei pidetä tarpeellisena, sillä
etäisyys katujen risteykseen on varsin lyhyt.

MIELIPITEET

Ojasentien tiehoitokunta

Ville Ojanen
14.6.2022

*Olemme keskustelleet yhdessä Ojasentien asukkaiden/hoitokunnan jäsenien
kanssa Auran kunnan Metsä-Halavan alueen asemakaavan jatkokaavoituksen
tulevista tiejärjestelyistä.*

*Pyydämme huomiomaan, että suunnitelman mukaan tiestä tulee rengastie, joka
lisää väistämättä liikennettä myös meidän yksityistiellämme.*

Miten kunta ottaa tämän huomioon?

*Tietä ei voi katkaistakkaan, kun tulevalla alueella on jo rakennettu kiinteistö, jon-
ne kulku on Ojasentien kautta.*

*Asukkaat/Tienhoitokunnan jäsenet ovat valmiita keskustelemaan mahdollisista
vaihtoehtoista.*

Kaavan laatijan vastine

Suunnitelmassa Metsä-Halavan asuntoalueen laajennuksen liikenne suuntautuu
Aurinkorinteentien ja Itäkaaren kautta Tarvasjoentielle, eikä Ojasentie ole lähtö-
kohtaisesti tarpeen uuden asuntoalueen liikennöintiin. Koska Ojasentien ympäris-
töä ei ole asemakaavoitettu, kyse on lähinnä asemakaavaan tehtävästä katuver-
kon laajennuksen varauksesta. Mikäli Ojasentien ja Aurinkorinteentien välinen
vielä nimeämätön katuvaraus otetaan käyttöön, mahdollistaa se rajoittamattoman
kulun molempiin suuntiin.

Yleisesti voidaan todeta, että pitkien päätyvien katujen/teiden yhdistäminen lisää
reittien kulkuvarmuutta ja turvallisuutta eri tilanteissa. Tonttikohtaisesti vaihtoehtoi-
set reitit voivat säästää ajomatkoissa ja helpottaa huoltoliikenteen järjestämistä.

Vaihtoehtoja erilaisiin järjestelyihin on olemassa. Asemakaavan merkinnän lisäksi kadun rakentamisesta ja käyttöönnotosta tehdään kunnassa erilliset päätökset. Laadittavassa katusuunnitelmassa esitetään yksityiskohtaisesti katurakenteet, liikennemerkkit yms.

Asemakaavan toteuttamisen myötä nykyinen kulkuyhteys Ojasentielle ei ole enää tarpeen kaavoitettavalle alueelle jo rakennetulle kiinteistölle. Vanhoja rasiitteita voidaan poistaa asemakaavan perusteella. Mikäli ajo Aurinkorinteentieltä Ojasentielle sallitaan, tulee yksityistielle aiheutuva rasitus huomioida uudella yksiköinnillä, jossa kunta on osallisena. Vastaavasti kulkua toiseenkin suuntaan voidaan rajoittaa ajokiellolla, joskin kadut ovat muutoin vapaasti kaikkien käytettävissä.

Asukasosallisten mielipide 1

sähköposti 15.6.2022

Tässä olisi muutamia huomiota asemakaavaan liittyen:

- *Uuden alueen liikenne on suunnitelmassa ohjattu kokonaan Itäkaaren kautta, mikä kolminkertaistaa sen liikenteen. Alueelle voisi olla kulkuyhteys autoille myös Vähissuontien kautta, joka tasaisi kasvavaa liikennemäärää.*
- *Itäkaaren liittymä Tarvasjoentielle on kapea, eikä siinä tällä hetkellä mahdu kohtaamaan esimerkiksi alueella liikkuvia kuorma-autoja. Myös henkilöautojen kohdatessa risteys on ahdas. Talvella risteys kapenee entisestään, jolloin henkilöautoakaan ei mahdu kohtaamaan. Tämä ja suunniteltu liikennemäärän kasvu huolestuttaa. Lisäksi risteys on valaisematon, sillä katuvalot loppuvat jo paljon ennen risteystä sekä Itäkaarella että Tarvasjoentiellä.*
- *Itäkaari on kapea, eikä autojen kohtaaminen ole tällä hetkellä sujuvaa. Liikennemäärän kasvaessa tämä korostuu.*
- *Itäkaaren tekemä loiva kurvi aiheuttaa näköesteen ja vastaantuleva auto sekä alueella liikkuvat lapset saattavat yllättää aiheuttaen vaaratilanteita. Nämä riskit lisääntyvät, jos kadulla liikkuvien ajoneuvojen määrä lisääntyy ja ajonopeudet alkavat kohota. Tielle olisi hyvä sijoittaa hidaste turvallisuuden lisäämiseksi.*
- *Muutamien talojen pihalta tullaan tielle näköesteen takaa. Tällä hetkellä kun liikennemäärä on pieni, tämä ei ole haitannut. Jos liikennemäärä kolminkertaistuu, vaaratilanteet lisääntyvät.*

Toiveena alueella nyt asuvilla lapsiperheillä olisi, että alueelle suunniteltu leikkipuisto rakennettaisiin mahdollisimman nopeasti. Nyt lähin kunnallinen leikkipuisto on Pikku-Lahdossa.

Kaavan laatijan vastine

Itäkaaren leveys asemakaavassa mahdollistaa sen käytön kokoojakatuna. Vähissuontie on mitoitettu tonttikaduksi, joten sen kautta ei voi ohjata merkittävästi uutta liikennettä. Kaavaluonnoksessa esitetään kuitenkin läpiajon mahdollistamista huoltoliikenteelle sekä käyttöä kevyen liikenteen reittinä.

Aurinkorinteentien ja Tarvasjoentien välisen Itäkaaren osuuden käytettävyys lisääntyvällä liikennemäärällä tulee selvittää katusuunnitelman laadinnan yhteydessä. Aurinkorinteentien rakentaminen edellyttää, että samalla tehdään myös mahdolliset Itäkaarta koskevat parannustoimet.

Aurinkorinteentien ja Itäkaaren risteyksen rakentamisella on ajonopeuksia laskeva vaikutus käytettävistä ratkaisuksista riippuen, kuten katujen etuajo-oikeudet, hidasteet yms.

Itäkaaren katualue on varsin leveä, noin 16-18 metriä. Jotta näköesteitä ei muodostuisi, tulee etenkin sisäkaaren puolella huolehtia, että katualueelle ei ulotu tonttien puustoa tai pensaita.

Asukasosallisten mielipide 2

sähköposti 1.6.2022

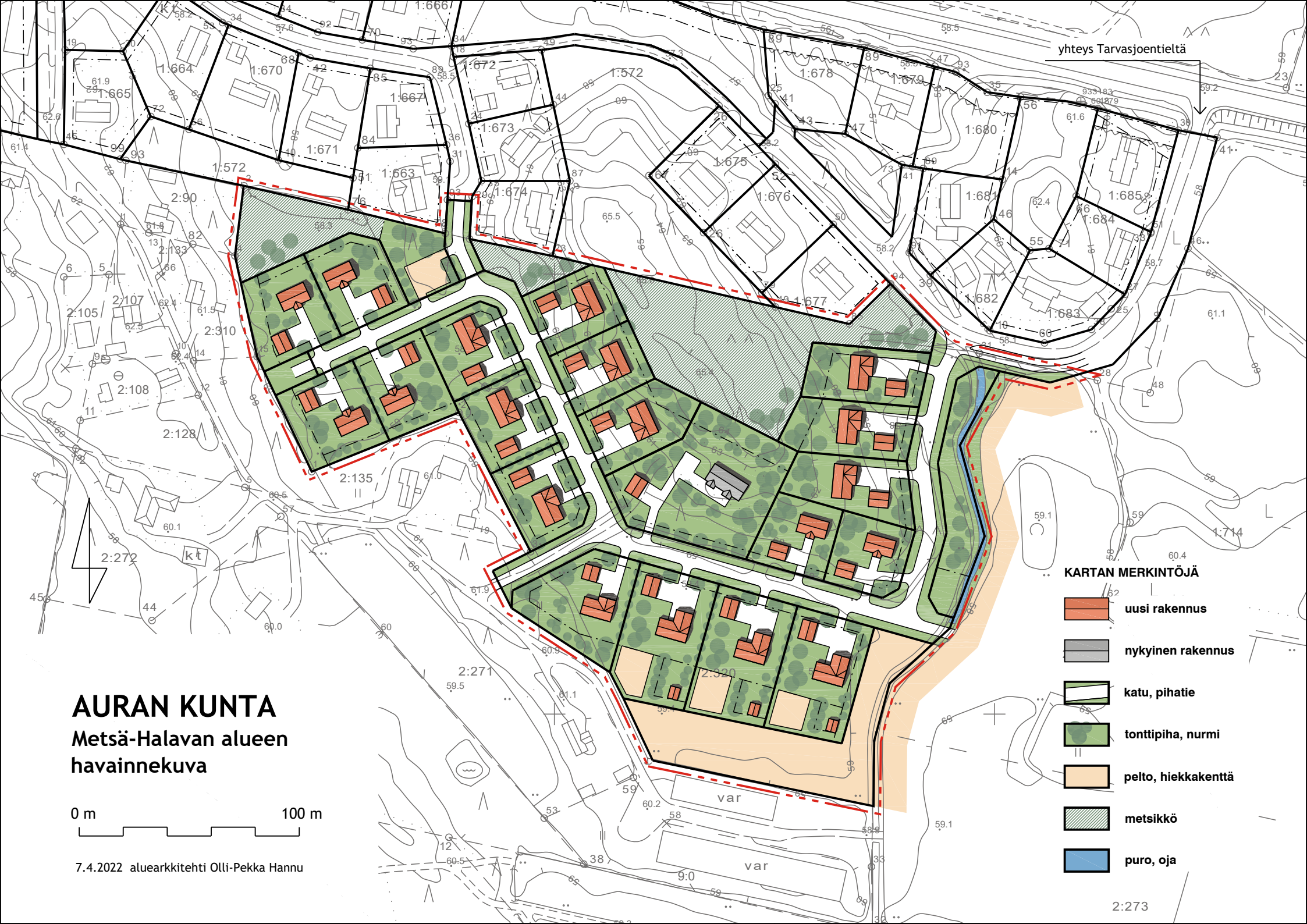
Onko mahdollista saada tiehen hidastetöyssi (punaisella merkitty)? Nyt kun uudelle asutusalueelle rakennetaan tie juuri tuosta meidän taloliittymän kohdalta niin liikenne lisääntyy siinä kohtaa nykyisestä.

Nykyään siinä ajetaan jo melko kovalla vauhdilla. Sekä roskakatos ja kuusiaita peittää täysin näkyvyyden pihalle. Meilläkin on pieniä lapsia. Tämä lisäisi turvallisuutta ja varsinkin tuolla kohtaa, mistä tuo uusi ajotie on tulossa.

Kaavan laatijan vastine

Laadittavassa katusuunnitelmassa otetaan huomioon myös Itäkaaren ja Aurinkorinteentien risteysalueen liikenneturvallisuus. Ajonopeuksia laskevia ratkaisuja ovat esimerkiksi erilaiset hidasteet. Alueen sallittu ajonopeus tulee sovittaa näkemään. Istutukset ja muut rakenteet on sijoitettava tontin puolelle, eivätkä ne saa ulottua katualueelle.

28.6.2022 aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu



yhteys Tarvasjoentietä

AURAN KUNTA

Metsä-Halavan alueen havainnekuva



7.4.2022 aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu

- KARTAN MERKINTÖJÄ**
-  uusi rakennus
 -  nykyinen rakennus
 -  katu, pihatie
 -  tonttipiha, nurmi
 -  pelto, hiekkakenttä
 -  metsikkö
 -  puro, oja

2:273



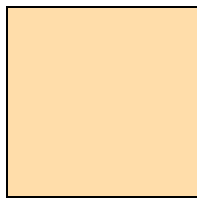
Metsä-Halavan alueen rakennustapaohjeet

Kortteli 4007

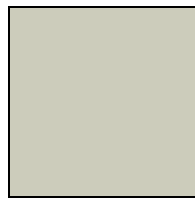
Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on peittomaalattu puu, rappaus tai tiili. Katteen tulee olla betonitiiltä, savitiiltä tai konesaumattua/suoraprofiilista peltiä. Rakennuksissa käytettävän harjakaton kaltevuuden vaihteluväli on 1:3-1:2. Runkoleveys saa olla enintään 10 metriä, rakennuksissa voi kuitenkin olla lisäksi siipiosia ja poikkipäätyjä. Sokkelin enimmäiskorkeus ylimmästä maanpinnan tasosta on 1 metri.

Julkisivujen pääväri on vaalea keltainen tai harmaa, myös muut korttelissa käytettyä tummusastetta vastaavat värit sallitaan. Listoitusten väriksi suositellaan sävytettyä valkoista. Vesikatteen väri on punainen tai tumma harmaa. Sokkelin tulee olla seinäväriä tummempi.

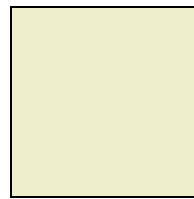
esimerkkivärejä ja materiaaleja



*seinäväri
(Tikkurila 505X)*



*seinäväri
(Tikkurila 555X)*



*listoitusten väri
(Tikkurila 595X)*



*tiilenpunainen
kattotiili*



*tummanharmaa
kattotiili*

Korttelialueella tavoiteltavan yhtenäisen ilmeen vuoksi pihalle toivotaan istutettavan tai säilytetettävän koivuja. Ylärinteen puolelle suositellaan havupuita.

Raja-aitoina sallitaan vapaasti kasvavat tai leikatut pensasaidat, peittomaalattut puuaidat ja läpinäkyvät metalliaidat. Suositus rakennettujen aitojen korkeudeksi on 120 cm. Vapaasti kasvavien pensasaitojen enimmäiskorkeus on 300 cm ja muiden aitojen 200 cm. Aidan saa pystyttää rajalinjalle naapurin suostumuksella. Tontin rajoille mahdollisesti tehtävien pengerrysten ja kiviaineisten tukimuurien korkeus on enintään 70 cm.



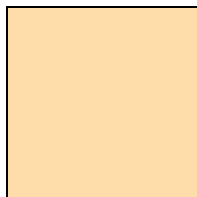
Metsä-Halavan alueen rakennustapaohjeet

Korttelit 4008 ja 4009

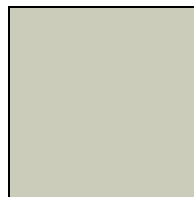
Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on peittomaalattu puu tai rappaus. Katteen tulee olla betonitiiltä, savitiiltä tai konesaumattua /suoraprofiilista peltiä. Rakennuksissa käytettävän harjakaton kaltevuuden vaihteluväli on 1:3-1:1:2, myös pulpetti- ja kaksoispulpettikatto sallitaan. Runkoleveys saa olla enintään 10 metriä, rakennuksissa voi kuitenkin olla lisäksi siipiosia ja poikkipäätyjä. Sokkelin enimmäiskorkeus ylimmästä maanpinnan tasosta on 1 metri.

Julkisivujen pääväri on vaalea keltainen tai harmaa, myös muut korttelissa käytettyä tummusastetta vastaavat värit sallitaan. Listoitusten väriksi suositellaan sävytettyä valkoista. Vesikatteen väri on punainen tai tumma harmaa. Sokkelin tulee olla seinäväriä tummempi.

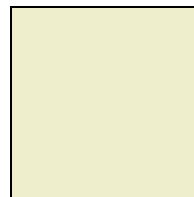
esimerkkivärejä ja materiaaleja



*seinäväri
(Tikkurila 505X)*



*seinäväri
(Tikkurila 555X)*



*listoitusten väri
(Tikkurila 595X)*



*tiilenpunainen
kattotiili*



*tummanharmaa
kattotiili*

Korttelialueella tavoiteltavan yhtenäisen ilmeen vuoksi pihalle toivotaan istutettavan koivuja.

Raja-aitoina sallitaan vapaasti kasvavat tai leikatut pensasaidat, peittomaalattuja puuaitoja ja läpinäkyvät metalliaidat. Suositus rakennettujen aitojen korkeudeksi on 120 cm. Vapaasti kasvavien pensasaitojen enimmäiskorkeus on 300 cm ja muiden aitojen 200 cm. Aidan saa pystyttää rajalinjalle naapurin suostumuksella.



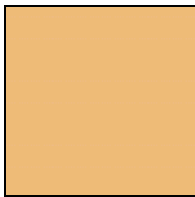
Metsä-Halavan alueen rakennustapaohjeet

Kortteli 4010

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on peittomaalattu puu tai rappaus. Katteen tulee olla betonitiiltä, savitiiltä tai konesaumattua/suoraprofiillista peltiä. Rakennuksissa käytettävän harjakaton kaltevuuden vaihteluväli on 1:2-1:1,5. Runkoleveys saa olla enintään 11 metriä, rakennuksissa voi kuitenkin olla lisäksi siipiosia ja poikkipäätyjä. Sokkelin enimmäiskorkeus ylimmästä maanpinnan tasosta on 1 metri.

Julkisivujen pääväri on keskitumma keltainen tai harmaa, joiden lisäksi myös muut korttelissa käytettyä tummusastetta vastaavat värit sallitaan. Talousrakennukset voivat olla myös punamullan punaisia. Listoitusten väriksi suositellaan sävytettyä valkoista. Vesikatteen väri on punainen, tumma harmaa tai musta.

esimerkkivärejä ja materiaaleja



seinäväri
(Tikkurila 511X)



seinäväri
(Tikkurila 569X)



seinäväri
(Uula 40 Italianpunainen)



tiilenpunainen
kattotiili



tummanharmaa
kattotiili

Korttelialueella tavoiteltavan yhtenäisen ilmeen vuoksi pihalle toivotaan istutettavan koivuja.

Raja-aitoina sallitaan vapaasti kasvavat tai leikatut pensasaidat, peittomaalattut puuaidat ja läpinäkyvät metalliaidat. Suositus rakennettujen aitojen korkeudeksi on 120 cm. Vapaasti kasvavien pensasaitojen enimmäiskorkeus on 300 cm ja muiden aitojen 200 cm. Aidan saa pystyttää rajalinjalle naapurin suostumuksella.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT



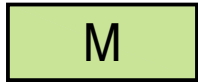
Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Suojaviheralue.



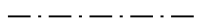
Maa- ja metsätalousalue.



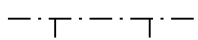
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



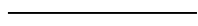
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



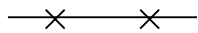
Osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

4010

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

AURINKORINTEEN

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

400

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

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

I u 3/4

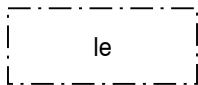
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0.20

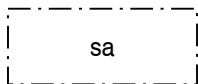
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



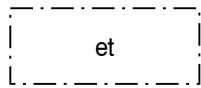
Rakennusala.



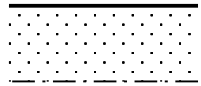
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



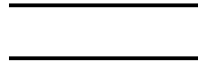
Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.



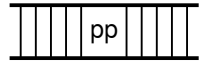
Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.



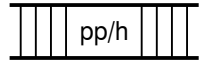
Istutettava alueen osa.



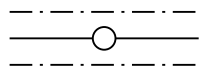
Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



Johtoa varten varattu alueen osa.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

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

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

asunnot: omakotitaloissa ja paritaloissa 2 autopaikkaa / asunto

Rakentamattomat tontin osat on pidettävä huolitellussa kunnossa ja istutettava soveltuvin osin.

Puita tulee säilyttää tai istuttaa niin, että niitä on vähintään yksi jokaista rakennuspaikan 300 m² kohti (AO-korttelit). Tonteilla on oltava lisäksi pensasistutuksia.

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

Korttelia 4007 koskevat rakennustapaohjeet ovat seuraavilta osin velvoittavia:

julkisivut: peittomaalattu puu, rappaus tai tiili

kattomuoto: harjakatto 1:3-1:2

kate: kattotiili, konesaumattu / suoraprofiilinen pelti

Kortteleita 4008 ja 4009 koskevat rakennustapaohjeet ovat seuraavilta osin velvoittavia:

julkisivut: peittomaalattu puu tai rappaus

kattomuoto: harjakatto, pulpettikatto tai kaksoispulpettikatto 1:3-1:2

kate: kattotiili, konesaumattu / suoraprofiilinen pelti

Korttelia 4010 koskevat rakennustapaohjeet ovat seuraavilta osin velvoittavia:

julkisivut: peittomaalattu puu tai rappaus

kattomuoto: harjakatto 1:2-1:1,5

kate: kattotiili, konesaumattu / suoraprofiilinen pelti

Tällä asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	019 Aura	Täyttämispvm	22.06.2022
Kaavan nimi	Metsä-Halavan alueen asemakaavan laajennus ja muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.03.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,3142	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	5,2961
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0181

Ranta-asemakaava	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	5,3142	100,0	6156	0,12	5,2961	6156
A yhteensä	3,1619	59,5	6156	0,19	3,1619	6156
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,8122	15,3			0,7941	
R yhteensä						
L yhteensä	0,8191	15,4			0,8191	
E yhteensä	0,1573	3,0			0,1573	
S yhteensä						
M yhteensä	0,3637	6,8			0,3637	
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	5,3142	100,0	6156	0,12	5,2961	6156
A yhteensä	3,1619	59,5	6156	0,19	3,1619	6156
AO	3,1619	100,0	6156	0,19	3,1619	6156
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,8122	15,3			0,7941	
VL	0,8122	100,0			0,7941	
R yhteensä						
L yhteensä	0,8191	15,4			0,8191	
Kadut	0,7520	91,8			0,7520	
Kev.liik.kadut	0,0671	8,2			0,0671	
E yhteensä	0,1573	3,0			0,1573	
EV	0,1573	100,0			0,1573	
S yhteensä						
M yhteensä	0,3637	6,8			0,3637	
M	0,3637	100,0			0,3637	
W yhteensä						