



AURAN KUNTA

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

AURAJOEN RANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

asemakaavan muutoksen selostus



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Auran kunta, Asemanseudun taajama-alue,
lähivirkistysalue

Asemanseudun taajama,
Aurajoen rannan asemakaavan muutos

Selostus koskee 13.9.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan vireilletulosta ilmoittaminen

Asemakaavahankkeen aloittamisesta on kuulutettu 25.10.2022.

Asemakaavan hyväksyminen

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

Lainvoimaisuus

Asemakaavan muutos 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 muutosalue on Auran Asemanseudun taajaman keskustassa, korttelin 6b ja Aurajoen välisellä lähivirkistysalueella. Sen keskiosassa sijaitsee kuntoilu- ja tapahtumapaikka, joka on nimetty Sisupuistoksi. Pinta-alaltaan suunniteltava alue on noin 0,6 hehtaaria.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan nimi tulee suunnittelualueen sijainnista Aurajoen varrella.

Aurajoen rannassa olevalle lähivirkistysalueelle valmistui vuonna 2021 Sisupuiston rakennuskokonaisuus, joka koostuu kuntoportaista, esiintymislavasta ja penkkikatsomosta. Kunnan omistaman alueen aktiviteetteja halutaan edelleen lisätä, mikä edellyttää alueen käyttötarkoitusten aiempaa tarkempaa asemakaavallista määrittelyä.

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	8
3.1.4	Maanomistus	13
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	13
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	17
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	17
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	17
4.3.1	Osalliset	17
4.3.2	Vireilletulo	17
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	17
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	18
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	12
4.5	ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	18
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	18
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	19
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	19
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	19
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	21
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1	KAAVAN RAKENNE	22
5.1.1	Mitoitus	22
5.1.2	Palvelut	22
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN	22
5.3	ALUEVARAUKSET	22
5.3.1	Korttelialueet	22
5.3.2	Muut alueet	22
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	22
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
5.4.3	Muut vaikutukset	24
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	24
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	24
5.7	NIMISTÖ	24
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	24
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	24
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	24

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1	osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Aurajoen rannan maankäyttöluonnos
Liite 3	kooste luonnoksesta saadusta palautteesta
Liite 4	kooste ehdotuksesta saadusta palautteesta
Liite 5	asemakaavamerkinnot ja asemakaavamääräykset
Liite 6	asemakaavan seurantalomake

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSIÄ 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
Selvitys 4	Rakennettavuusselvitys, Maanpää Geo Oy, 2023

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Auran kunnanhallitus päätti laittaa asemakaavan muutoksen laadinnan vireille ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 17.10.2022.

Asemakaavan muutoksen luonnos pidettiin MRL 62 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 25.10.-2.12.2022.

Asemakaavan muutoksen ehdotus pidettiin MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 24.1.-3.3.2023 ja tarkistettu ehdotus __.__.202__.

Auran kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen __.__.202__.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutoksella tarkennetaan lähivirkistysalueen käyttötarkoituksia ja niiden sijoittumista alueelle.

Asemakaavan muutosalueella on lähivirkistysaluetta (VL). Lisäksi on jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t-1).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Vuonna 2021 valmistuneen Sisupuiston rakennuskokonaisuus koostuu jyrkkään rinteeseen sijoitetuista kuntoportaista, esiintymislavasta ja penkkikatsomosta, jossa on noin 130 istumapaikkaa. Hankkeen toteuttajana oli Lions Club Aura / Si-su. Kaikkien kuntalaisten käytettävissä olevalla alueella voidaan järjestää esimerkiksi erilaisia musiikkitapahtumia ja puhetilaisuuksia. Ylätasanteella on pieni palvelurakennus, joka sisältää kioskin ja WC:n. Lisäksi jokirantaan on tehty uusi veneily- ja suppailulaituri. Tapahtumissa hyödynnettävä ylätasanne ja Turuntien puolella oleva pysäköintialue ovat rakentamattomalla tontilla (AL), joka ei sisälly muutettavaan asemakaavaan.

Etelän suuntaan jatkuva Aurajoen rantarinne on tällä hetkellä luonnonmukaisena puistona, jolla kasvaa niittykasvillisuutta ja muutamia puita. Suunnittelualueen etelärajalla on nimeämätön tie, jolta kuljetaan viereisen kerrostalon pihaan ja Aurajoen rantaan.

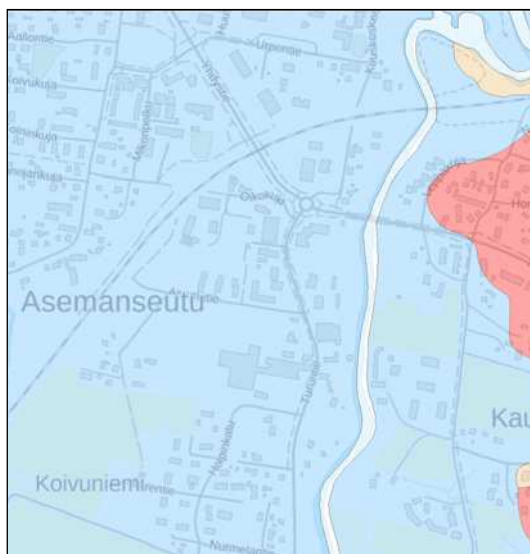
3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin jyrkähköä rinnettä, joka viettää Aurajokeen. Niittämättömällä rantaniityllä kasvaa muutamia yksittäispuita. Aurajoki on näillä kodin matala ja paikoin lähes umpeen kasvanut.

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

Selvityksessä todetaan, että Aurajokivarren jokireunuksen avoimet alueet ovat nykyisin vankan ja lajistoltaan niukan suurruohoston peittämiä, mikä voidaan todeta suunnittelualueen kasvistostakin.

Aurajoen rannat ovat suunnittelualueen ympäristössä maaperältään savikoita.



Maaperäkarta suunnittelualueen ympäristöstä. Savikot esitetään sinisellä, kalliomaat punaisella ja moreenit keltaisella.

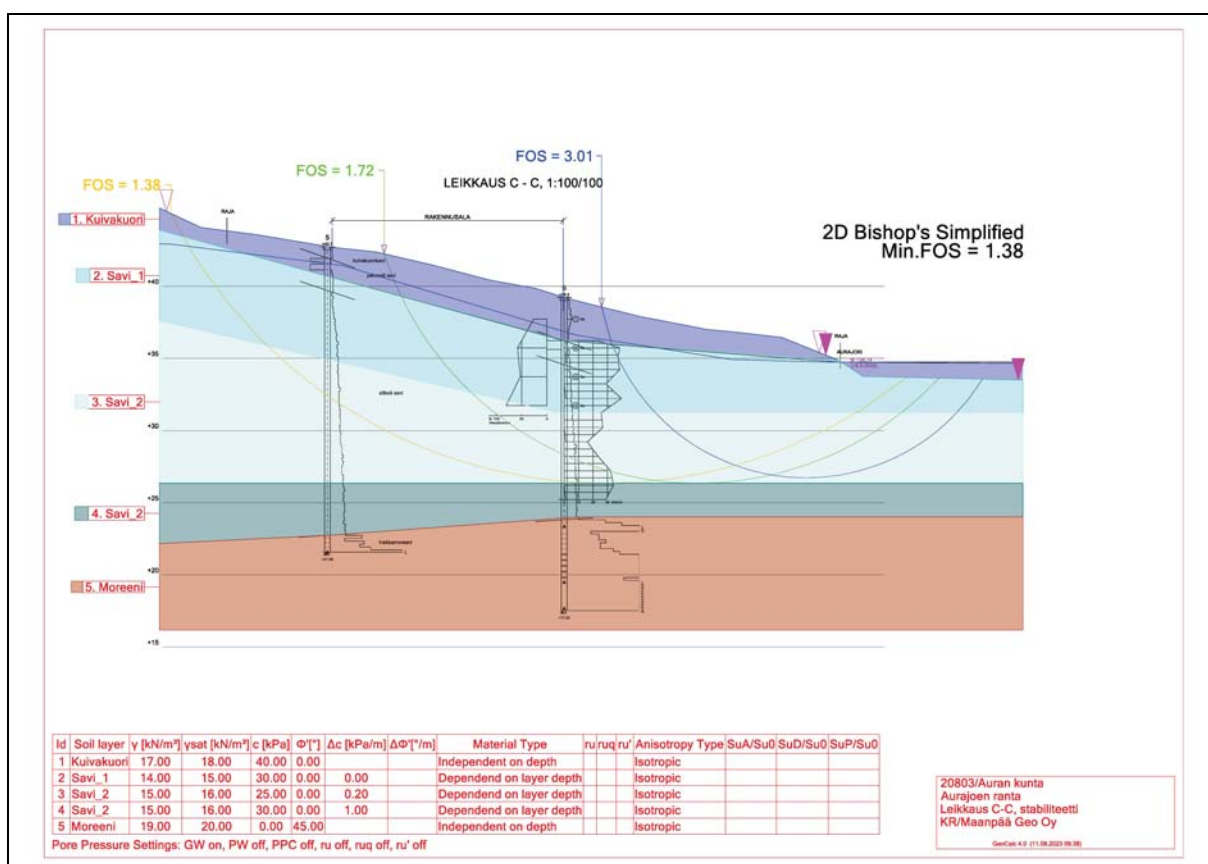
Kuvalähde: www.gtkdata.gtk.fi/maankamara/

Vuonna 2023 laaditussa rakennettavuusselvityksessä (Maanpää Geo Oy) on tarkasteltu yksityiskohtaisemmin Aurajoen rannan ominaisuuksia. Maaperän kerrosrakennetta selvitetiin painokairauksin ja leikkauslujuutta siipikairauksin. Savikerrostumasta on lisäksi otettu häiriintyneitä näytteitä pehmeikkökerrosten ominaisuuksien selvittämiseksi. Selvityksessä mainitaan maaperästä seuraavaa.

Rakennusalueen maaperä on pintahumuksen alla savea. Savikerrostuman pintaan on muodostunut kuivakuorikerrostuma, jonka paksuus kairauksissa on ollut vaihtelevasti 1...3 metriä. Kuivakuoren alla on ohuelti pehmeää savea noin 2...4 metriä ennen sitkeän saven kerrostumaa. Sitkeää savea on kairauspisteissä ollut noin 9...17 metriä. Savikerrostumien alla on paksu kitkamaakerrostuma ennen pohjamoreenia ja kalliota. Kairaukset ovat jääneet moreenin kiviin tai kallioon 16.8...26.0 metriä nykyisestä maanpinnasta. Kallionpintoja ei ole varmistettu poraamalla.

Pehmeän savikerrostuman alin mitattu redusoimaton leikkauslujuus on 20 kPa ja vesipitoisuus 80%. Savi on lujittunut pintaosiltaan jyrkästä luiskasta johtuen, mutta kuivakuoren alapuolella savi on pehmeää, kerroksellista ja herkästi häiriintyvää.

Maaperä on routivaa ja pohjavesi on kuivakuorikerroksen alarajassa sitoutuneena saven huokosiin.



Aurajoen rannan stabiilitetilaskelma korttelin 6b eteläisimmän tontin kohdalta. Kokonaisvarmuusluvun (FOS) perusteella maaperän vakavuus luokitellaan hyväksi, kun sen arvo on vähintään 1.8, kohtalaiseksi välillä 1.5-1.8 ja heikoksi arvon ollessa alle 1.5.



Jokirannan niittyä. Kuvassa oikealla näkyy asuinkerrostalon pihaa ja autokatos.

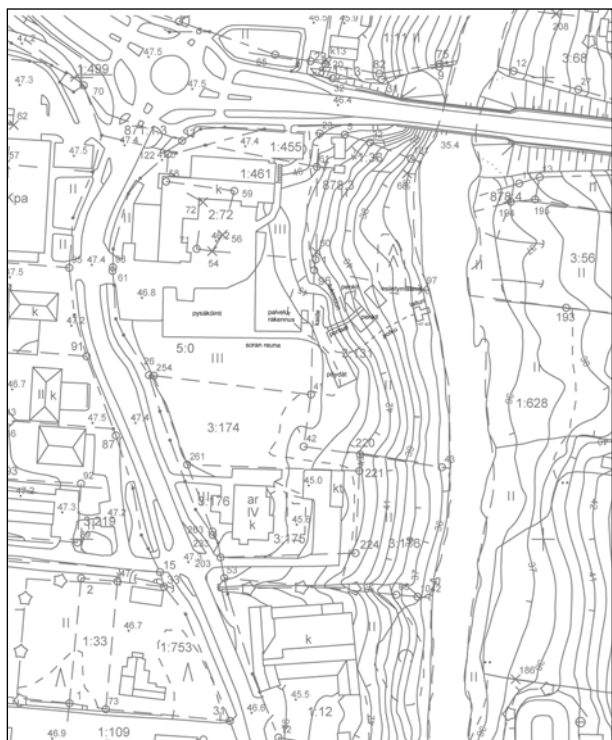


Aurajoki on paikalla matala ja suurten ruohomättäiden täplittämä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on ylärinteeseen linjattu Aurajoen ylittävä silta.



3.1.3 Rakennettu ympäristö



Pohjakarttaote, jota on täydennetty Sisupuistolla.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Auran asemanseudun taajamassa, jossa se sijaitsee välittömästi liikekeskustan itäpuolella. Aurajoen ylittävän sillan rannat ovat asemakaavassa lähivirkistysalueita. Näiden käyttö ei kuinkaan ole yhtenäistä.

Taajamakuva

Suunnittelualue on merkittävä osa taajamassa keskeistä Aurajokivarren maisemaa. Aurajoen ylittävän sillan molemmin puolin avautuu näkymä jyrkkien rinteiden reunustamaan jokeen. Turuntien puolelta ranta on sen sijaan varsin näkymättömissä, sillä väliin jäävät korttelin 6b rakennukset.

Työpaikat

Alueella ei ole työpaikkoja, mutta sen läheisyydessä on suurin osa taajaman julkisista ja kaupallisista palveluista.

Lentokuva Vallas Oy, 2022



Aurajoen rannat muodostavat vihreän vyöhykkeen taajaman keskusta.



Jyrkkään rinteeseen sijoitetut kuntoportaat toimivat myös kulkuväylänä katsomoon.

Sisupuisto on moniosainen kokonaisuus, jonka keskeisin elementti on kuusten katveeseen pystytetty näyttämö. Kuvassa etualalla näkyvä polku johtaa laiturille.



Virkistys

Suunnittelualue on lähivirkistysaluetta (VL), joka on osaksi rakentunut. Asemakaava mahdollistaa alueen laajentumisen pohjoisen suuntaan, minkä lisäksi myös Aurajoen itäranta on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL-1).

Palvelut

Alueella on virkistykseen liittyviä palveluja ja toimintoja, jotka painottuvat erityisesti kesäkauteen (Sisupuisto). Alue tukeutuu Auran asemanseudun taajaman läheisiin julkisiin ja yksityisiin palveluihin.

Liikenne

Alueella ei ole tiestöä. Tällä hetkellä rantaan kuljetaan Turuntieltä joko korttelin 6b liikekiinteistön pysäköintipaikan kautta tai suunnittelualueen etelärajalla olevalta pihatieltä.

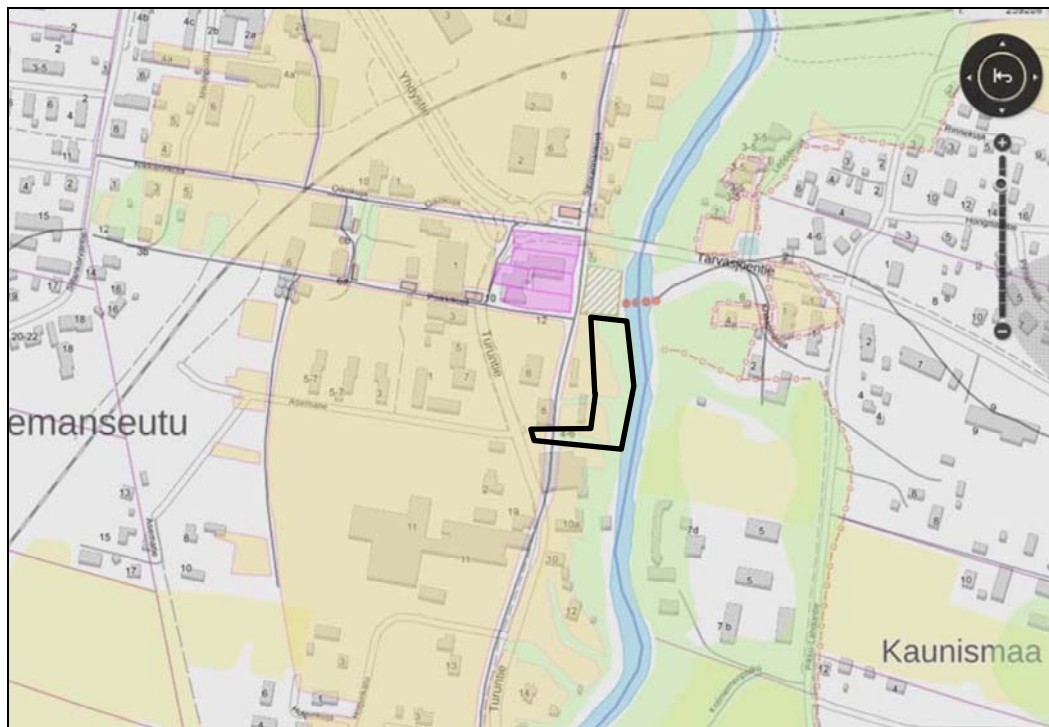
Aurajokeen on merkitty melontareitti, jolle pääsee suunnittelualueen rannassa olevalta laiturilta.

Tekninen huolto

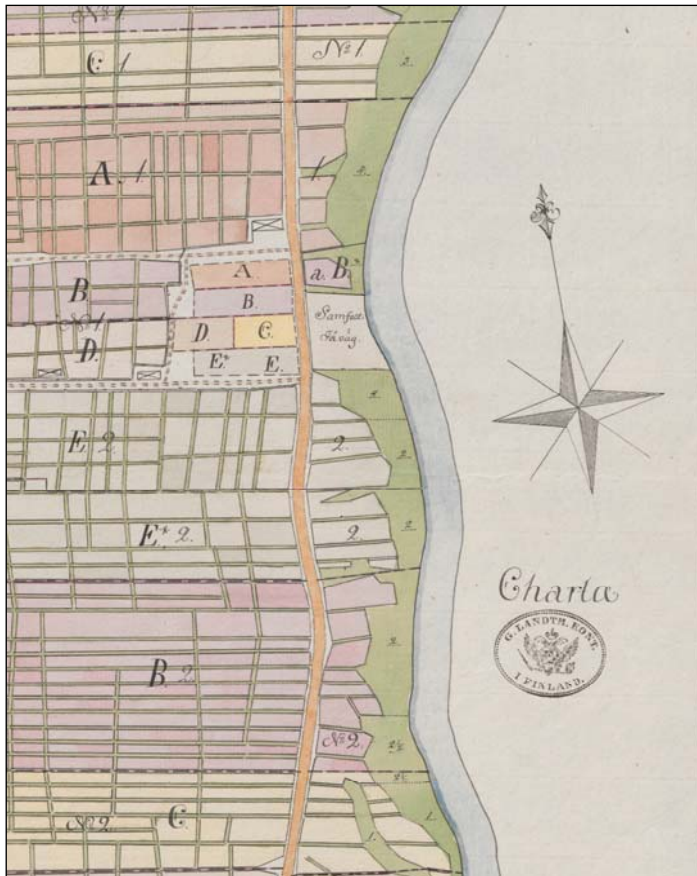
Alue on liitettävissä Auran kunnan yhdyskuntatekniseen verkostoon. Ympäristöä alempana oleva maasto edellyttäneer erillisen pumppaamon käyttöä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti arvokasta Aurajokilaakson kulttuurimaisemaa. Asemakaavan muutosalueella ei ole vanhaa kyläpaikkaa, eikä sillä tiedetä olevan muinaismuistoja. Pienialaisen suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevia kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita ovat entinen nahkatehdas ja Aurajoen ylittävä silta. Välittömästi suunnittelualueen pohjoispuolella on ollut Viilalan vanha kyläpaikka ja sen yhteismaa. Aiemmin Aurajoki ylitettiin nykyistä siltaa etelämpää.



Tulkinta historiallisista kartoista taustakartalle piirrettynä. Vanha Viilalan kyläpaikka esitetään violetilla, pellot keltaisella ja niityt vihreällä värillä. Suunnittelualue on rajattu kartalle mustalla viivalla. Kuvälähde: www.karttapalvelu.lounaistieto.fi.



Ote vuoden 1781 isojakokartasta, jonka laati maanmittari Johan Tillberg. Villalan kylän viisi taloa (A-E) olivat tuolloin tiiviinä ryhmänä Aurajoen rannan läheisyydessä. Tie kulki kylän vieritse joen puolella. Rannassa oli kylän talojen yhteismaa (Samfelt).

Kuvalähde:

Charta öfver Wilala bys åkrar, Johan Tillberg, 1781

www.astia.narc.fi/maanmittauslaitoksen_uudistusarkisto



Vuonna 1893 laaditussa Viialan kylän isojakokartassa oli Auran asemalle merkitty laaja maa-alue. Maatilojen pihapiirit olivat osin jo erillään ryhmäkylästä, mutta muuta rakennuskantaa ei esiinny vielä merkittävästi kartalla. Suunnittelualue sijoittuu Urpon tilojen entisille maille.

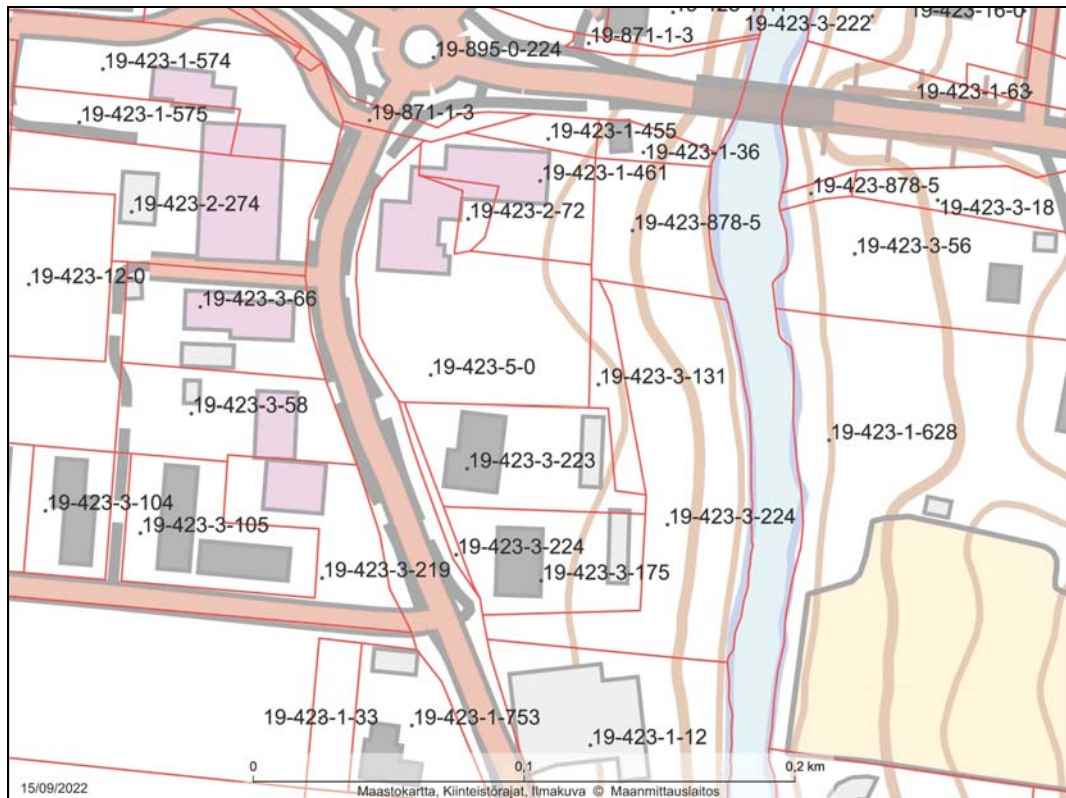
Kuvalähde:

Kartta Viialan kylän isojakokartasta, varamaanmittari Otto Wennerström, 1893

www.kiinteistotietopalvelu.maanmittauslaitos.fi

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue (19-423-3-224) on Auran kunnan omistuksessa.



Kiinteistörajat suunnittelualueella. Kuvalähde: <https://kartat.sweco.fi/aura/>

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

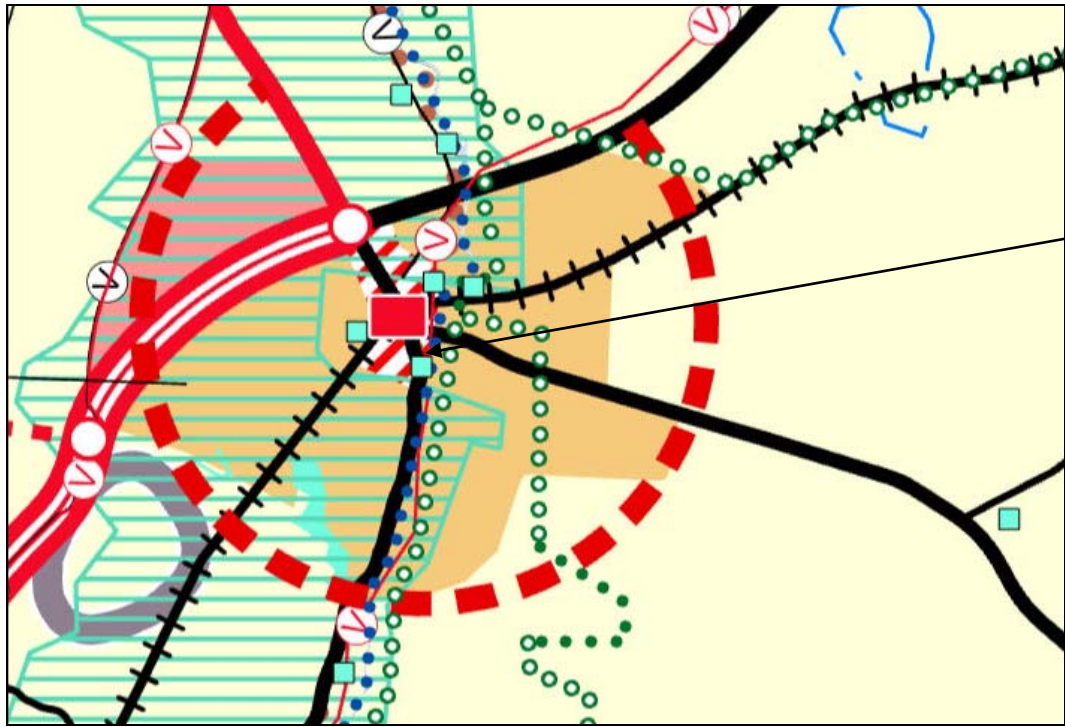
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat alueen suunnittelua yleisesti. Asemakaavaa muutettaessa on merkityksellistä huolehtia virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Lisäksi turvataan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen säilymistä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat suunnittelualueita erityisesti niiltä osin, jotka liittyvät valtakunnallisesti arvokkaan Aurajokilaakson viljelymaiseman käyttöön. Asemakaavan muutos laaditaan kokonaisuudessaan alueelle, joka sisältyy valtioneuvoston päätöksellä 18.11.2021 (VAMA 2021) vahvistettuun uuteen aluerajaukseen.

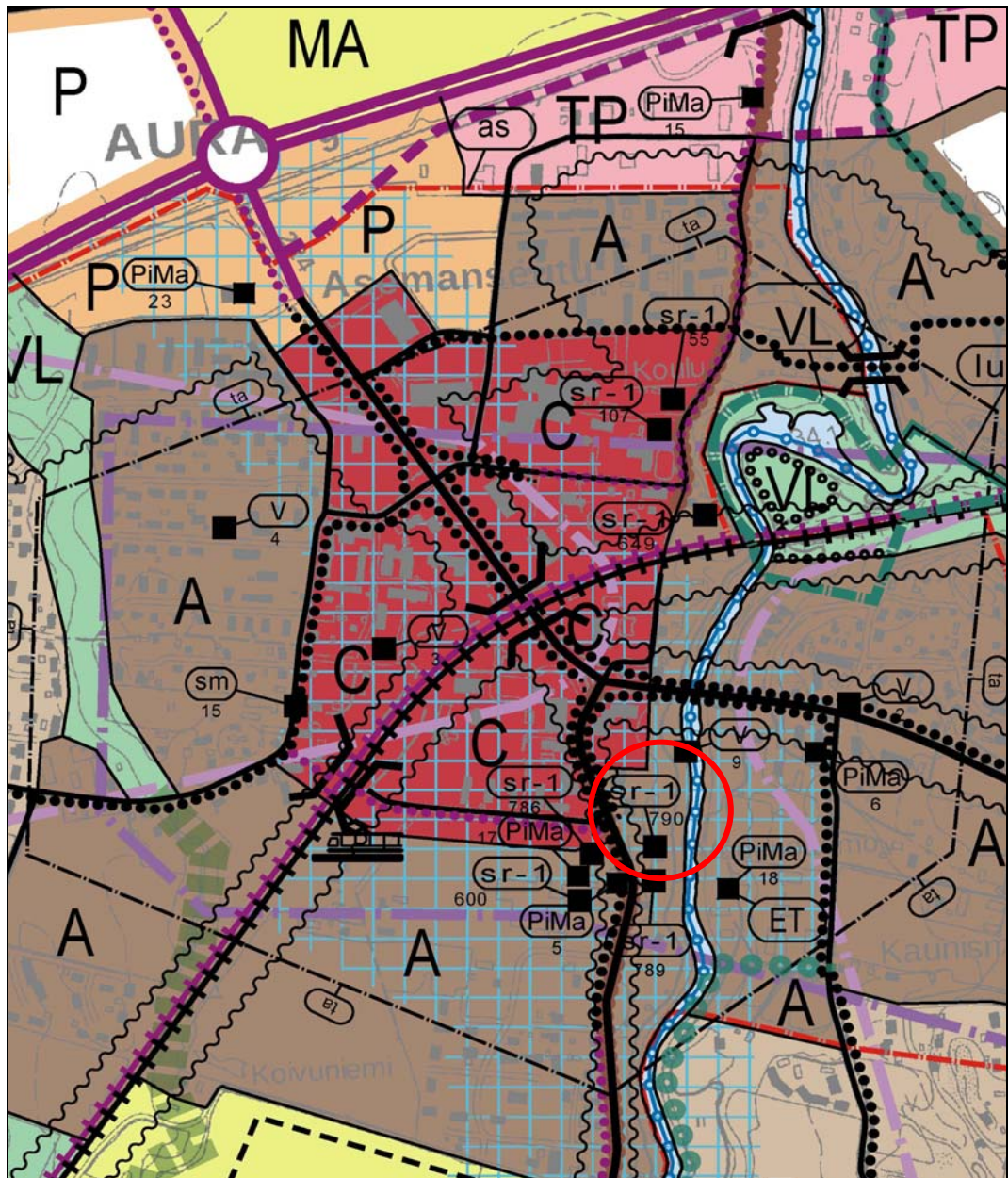
Maisema-alueiden arvioinnissa mainitaan, että Aurajokilaakson viljelymaisema on yksi Suomen vanhimpia kulttuurimaisemia, jonka vanhimmat pellot ovat olleet viljelyksessä jo rautakaudella. Aurajokilaakson maaseutumaiseman arvotekijöinä pidetään muun muassa vanhat reittinsä säilyttäneitä keskiaikaisperäisiä tielinjoja, avoimina pidettyjä jokilaaksonäkymiä sekä vanhoille laidunmaille muodostuneita arvokkaita perinnebiotooppeja. Nykyisin jokilaakson maisemaan kuuluvat myös maisemaa jaksottavat kuntakeskukset sekä taajamien ympäristöön ja liikenneväylien varteen syntyneet asuinalueet, liiketilat ja varastorakennukset.



ote maakuntakaavojen yhdistelmästä

Maakuntakaava

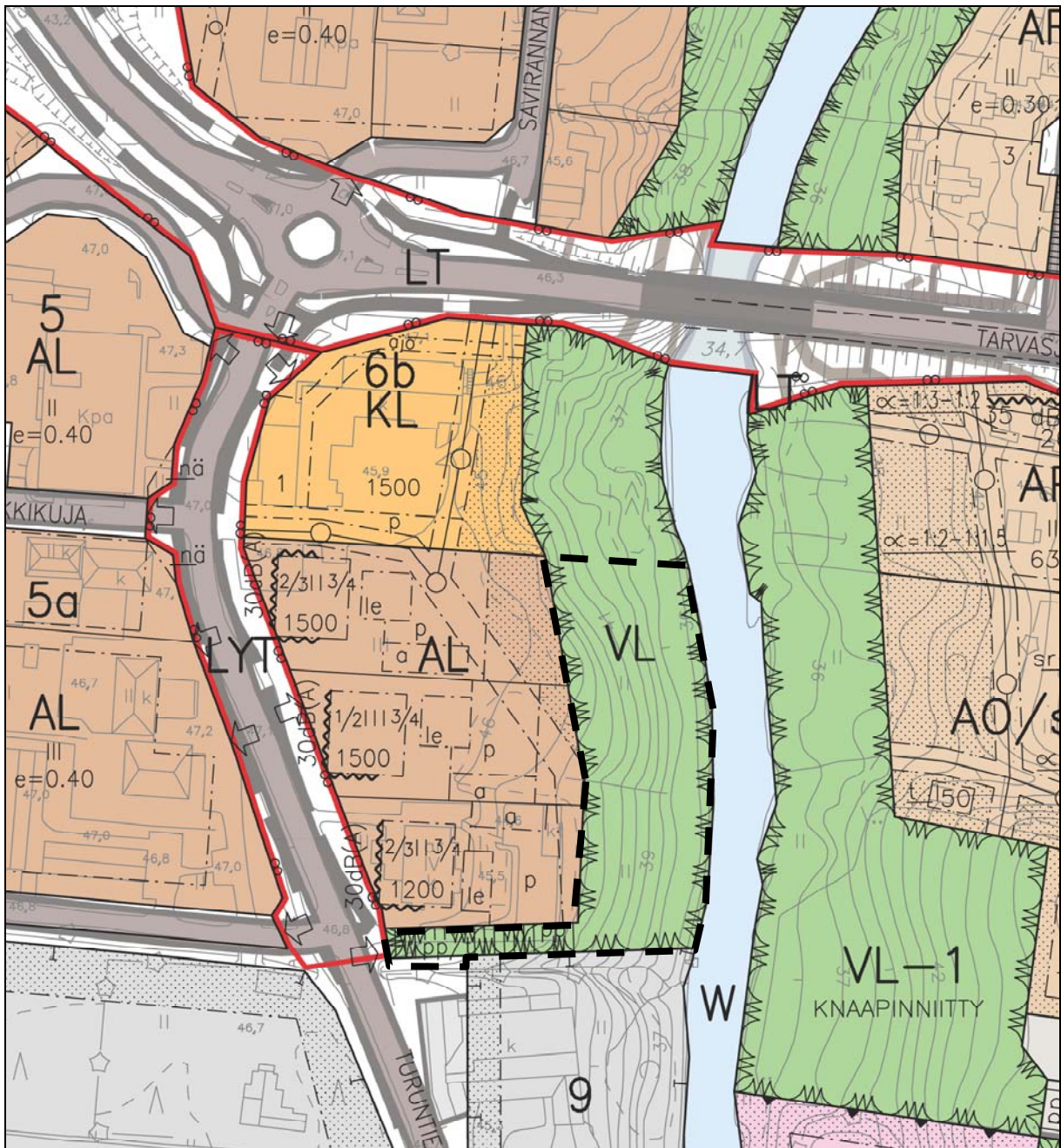
Loimaan seudun maakuntakaavassa (hyväksytty 13.12.2010, vahvistettu Ympäristöministeriössä 20.3.2013) suunnittelualue on merkitty osaksi tulevaa keskustatoimintojen aluetta (punavalkoinen vinoviivitus). Se sisältää maankäytöltään muuttuvaa, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen aluetta sekä siihen liittyviä liikennealueita ja puistoja. Sisältää myös keskusta-asumisen. Suunnittelualueen eteläpuolella on maakuntakaavan suojelukohde, entinen nahkatehdas (srr5114). Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue, valtakunnallisesti arvokas Aurajokilaakson viljelymaisema (vihreä viivitus) ei käsitä koko keskustaa. Aurajoessa kulkee melonta- tai vesiretkeilyreitti (sininen palloviiva). 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, jolle suunnittelualue on ympyröity.

Yleiskaava

Kunnanvaltuuston 17.1.2022 hyväksymässä Auran Asemaseudun taajaman, valtatie 9 liikennealueen ja Aurajokilaakson osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty taajama-alueeksi (A). Jokirantaan on merkitty leikki- ja virkistyspalvelujen kohde (V9), jolle osoitetaan kehitettävät leikki- ja virkistyspuistot sekä vapaa-ajan ja kuntoilun kohteet. Kohteessa ovat kuntoportaat ja esiintymislava. Alue sisältyy Aurajoentie-matkailutien joukkoliikenteen kehityskäytävään (sininen ruudutus). Väylää kehitettäessä tulee ottaa huomioon joukkoliikenteen ja matkailun toimintaedellytykset. Asemaseudun aluerajaus (as/punainen pistekatkoviiva) osoittaa yleispiirteisesti paikallisjunaliikenteeseen tukeutuvan vyöhykkeen. Alueelle tulee varata toimintoja, jotka edistävät seudullisten joukkoliikennetavoitteiden toteutumista. Suunnittelualue rajautuu Aurajoen vesialueeseen, jolla kulkee melontareitti. Suunnittelualue ei ulotu maantieliikenteen melualueelle (aaltoviiva). Alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen Aurajokilaakson viljelymaisemaan (vaalean violetti katkoviiva). Oikeusvaikutteisena osayleiskaava ohjaa asemakaavan muutosta. Osayleiskaava on tullut voimaan kuulutuksella 20.4.2022.



ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen alustava raja (musta katkoviiva)

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 8.8.1991 vahvistama asemakaava. Käyttötarkoitukseksi on merkitty lähivirkistysalue (VL). Osalla aluetta kulkee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla rakennuspai- kalle ajo on sallittu (pp/t) sekä pelkästään jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie (pp). Eteläsvuonella on noin 100 m²:n laajuinen Turuntien alue, joka sisältyy lääninhallituksessa 28.3.1969 vahvistettuun asemakaavaan.

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

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavan ympäröimä. Vuonna 1991 laadittuun asemakaavaan sisältyy myös viereinen kortteli 6b ja teitä. Muut viereiset asemakaavat ovat vuosilta 1969 ja 2013.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Taajamassa keskeisen Auran kunnan omistaman lähivirkistysalueen toimintoja halutaan kehittää. Aurajoen rannassa olevalle alueelle on jo sijoitettu muun muassa kuntoportaat, näyttämö katsomoineen ja rantalaituri. Toiminta-alue on nimetty Sisupuistoksi.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Auran kunnanhallitus teki päätöksen asemakaavahankkeen aloittamisesta kokouksessaan 17.10.2022.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Osalliset mainitaan selostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavahankkeen vireilletulosta kuulutettiin 25.10.2022.

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.

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 Aurajoen rannassa olevan lähivirkistysalueen käyttömahdollisuuksia. Alueella voimassa olevassa asemakaavassa esitettyä käyttötarkoitusta (VL) ei ole tarkoitus muuttaa. Osayleiskaavassa suunnittelualue on taajama-alue (A), johon myös virkistysalueet sisältyvät.

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

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavan muutoksen ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen teetettiin lähivirkistysaluetta (VL) koskeva rakennettavuusselvitys, jonka laatijana toimi Maanpää Geo Oy / DI Kustaa Raitamäki Turusta. Selvityksen tarkoituksena oli arvioida alueen ja rantapenkereen nykyistä stabiiliteettia sekä arvioida rakentamisen vaikutuksia alueen vakavuuteen ja perustamistapoja.

Rakennettavuusselvityksessä esitettyjen laskelmien perusteella VL-alueen vakavuus sortumaa vastaan on tällä hetkellä välttävä. Alueen todetaan olevan stabiilissa tilassa, mutta muutokset kuivatuksessa (maan vettyminen), joen vedenpinnan tasossa (vastapaino) tai maanpinnan tasoissa (täyttöjen tekeminen) alentavat stabiiliteetin alle määritellyn rajan, ja edellä mainittujen asioiden tapahtuminen samanaikaisesti saattaisi jo aiheuttaa alueella liukusortuman.

Alustavasti suoritetuista pohjatutkimuksista ja laskelmista pääteltynä rakennettavuusselvityksen laatija toteaa, ettei tarkastelualue ole rakentamiseen soveltuvaa. Suosituksena esitetään, että alueelle suunnitellut toiminnot tulee tehdä ilman pengertämistä tai täyttöjä. Mahdolliset kulkuväylät mitoitetaan vain jalankulun käyttöön. Täyttökerrosten tulee olla matalia, nykyistä maanpintaa mukailevia.

Mikäli alueelle halutaan tehdä raskaita rakennuksia tai rakenteita, ne on perustettava tukipaaluilla kovaan pohjaan asti. Rantatörmä pitää lisäksi tukea ponttiseinin ja kallioankkurein.

Selvityksen perusteella asemakaavan muutosalue soveltuu lähivirkistysalueeksi, mutta sille ehdotuksessa (11.1.2023) esitettyjä rakentamismahdollisuuksia pitää tarkastella kriittisemmin. Kerrosalaa muodostavien rakennusten ja raskaiden rakennelmien sijoittaminen alueelle edellyttäisi toimenpiteitä, jotka vaikuttavat merkittävästi hankkeen taloudelliseen kannattavuuteen. Mittakaavaltaan pientenkin rakennusten kohdalla on pystytuennan lisäksi otettava huomioon rannan maaperän suojaus sivusortumaa vastaan. Asemakaavan muutosta kehitettäessä lähivirkistysalueelle etsitään toimintoja, jotka eivät aiheuta merkittäviä muutoksia rannan maaperään.

4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Lähivirkistysalueen kehittämisen lähtökohtana pidetään sille jo rakentuneita toimintoja (Sisupuisto), jotka vahvistetaan asemakaavassa. Rantavyöhykkeelle mahdollistetaan myös muiden toimintojen sijoittuminen siten, että niille osoitetaan lähivirkistysalueelta rakennusalat ja rakennusoikeudet.

Alueen pääkäyttötarkoitusta (VL) tukevien toimintojen rakennuksia/rakenteita ovat esimerkiksi rantakahvila, sauna ja kylpyaltaat, joiden ylläpito voi olla kaupallista toimintaa. Rakennusoikeudet määritellään maltillisiksi, jolloin erillistä käyttötarkoituserkintää ei ole tarpeen käyttää.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Lähivirkistysalueen lisääntyvät käyttömahdollisuudet mahdollistavat alueen kehittymisen nykyistä laajemmaksi virkistykseen painottuvaksi toimintakeskukseksi.

Sijainti Auran Asemanseudun taajaman keskustassa on ihanteellinen tapahtumille, joihin voidaan tulla lähistöltä jalan. Sen sijaan autopysäköintiä ei kapealle ja viettävälle ranta-alueelle ole mahdollista sijoittaa, vaan tarvittavat pysäköintitilat tulee osoittaa muualta. Nykyisin autoja on pysäköity viereisen korttelin 6b rakentamattomalle tontille tehdylle pysäköintialueelle. Ratkaisu on ollut ilmeisen toimiva, mutta mikäli tontti rakennetaan, ei se ole enää käytettävissä. Lähistöltä löytyy kuitenkin muualtakin pysäköintipaikkoja, esimerkiksi Auran kunnan omistaman Auraamon pihasta korttelissa 5.

Luonnonympäristön kannalta muutokset ovat vähäisiä, sillä alueella ei ole todettu olevan merkittäviä luontoarvoja. Lähivirkistysalueesta ei aiota tehdä rakennettua puistoa, mutta uusien rakenteiden myötä kiinnitettäneen enemmän huomiota myös alueen vehreään ilmiäsuun kokonaisuutena.

Asemakaavan mukainen kulku rantaan tapahtuu lähivirkistysalueen etelälaidalta. Kevyen liikenteen lisäksi katu palvelee myös viereisen tontin liikennettä, sekä toimii pelastus- ja huoltotienä rantaan. Mahdollisesti tulevat palvelut eivät saa katkaista vapaata kulkua jokirannassa pohjoisen suuntaan. Parhaimmillaan asemakaavan toteuttamisen myötä muodostuu uusi kävelyreitti Aurajoen rantaan, joka tekee lenkin korttelin 6b pysäköintialueen kautta.

Auran Asemanseudun taajaman keskusta on kehittynyt ja muuntunut suuresti aikojen kuluessa. Tältä pohjalta sallitaan muutoksia myös siihen sisältyvässä Aurajoen kulttuurimaisemassa. Lähivirkistysalueelle esitetyt rakennukset ja rakenteet ovat pieniä ja maisemaan sopeutuvia, eikä yhtä kerrosta korkeampia rakennuksia sallita. Toiminnot sijoitetaan Aurajokivarren näkymiä hyödyntäen.

Aurajokeen laskeva rinne on savikkoa, ja siten haasteellinen rakennettava. Asemakaavan luonnoksessa esitetään, että tehtävät rakennukset ovat mahdollisimman kevytrakenteisia. Yksittäisen rakennuksen enimmäiskooksi on määritelty 70 kerrosneliömetriä ja leveydeksi enintään 7 metriä. Rakennukset ja rakennelmat tulee perustaa niin, että maaperän vakavuus ei vaarannu.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa pidettiin julkisesti esillä 29.9.2022 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 asemakaavaratkaisua kehitettäessä.

Asemakaavan luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet

Yleisesti nähtävillä olleesta luonnoksesta saatiin kaksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä, joiden kooste ja kaavan laatijan antama vastine ovat selostuksen liitteenä.

Asemakaavan luonnoksen kehittäminen

- Asemakaavamääräys tarkennettiin muotoon: "VL-alueen istutusten ja kulkuväylien suunnittelussa sekä kasvillisuuden hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys osana Aurajokilaakson kulttuurimaisemaa."
- Asemakaavamääräys tarkennettiin muotoon: "Alueella on rakennettava rakennusryhmittäin mahdollisimman yhtenäisellä tavalla massoittelun, rakennustyyppien, kattomuodon, julkisivujen ja rakennusmateriaalin suhteen. Huomiota on kiinnitettävä väritykseen ja detaljeihin. Rakentamisen tulee perustua yhtenäiseen kokonaissuunnitelmaan."
- Lisättiin seuraava asemakaavamääräys: "Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita on +40,30 korkeusjärjestelmässä N2000."
- Lisättiin pysäköintiä koskeva asemakaavamääräys: "VL-alueella on varattava polkupyöräpaikkoja vähintään seuraavasti: 1 polkupyöräpaikka / 50 kerrosalaneliömetriä. Vaaditut pysäköimispaikat voidaan osoittaa myös VL-alueen ulkopuolelta."
- Merkintä pp/t muutettiin muotoon pp/t-1 (Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Autojen ja polkupyörien pysäköimispaikkojen sijoittaminen sallitaan katualueelle.).
- Asemakaavan muutosalueen eteläsivulle tehtiin vähäinen laajennus, jonka käyttötarkoitukseksi merkittiin pp/t-1.

Asemakaavan ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset

Julkisesti nähtävillä 24.1.-3.3.2023 olleesta ehdotuksesta (11.1.2023) saatiin kaksi lausuntoa ja kaksi muistutusta, joiden kooste ja kaavan laatijan antama vastine ovat selostuksen liitteenä.

Asemakaavan ehdotuksen kehittäminen

- Rakennusala ja rakennusoikeutta osoittavat merkinnät poistettiin VL-alueelta.
- Kadun (pp/t-1) kääntöpaikka liitettiin VL-alueeseen.
- Asemakaavamääräyksistä poistettiin rakentamiseen ja paikoitukseen liittyvät kappaleet.
- Asemakaavamääräyksiin tehtiin seuraava täydennys: "VL-alue tulee säilyttää pintamuodoiltaan luonnonmukaisena, eikä rantarinnettä saa merkittävässä määrin pengertää tai kaivaa. Maaperän kantavuutta heikentävät muutokset uudella kiviaineksella, maamassojen siirrolla tai muullakaan tavalla kielletään."
- Asemakaavamääräyksiin tehtiin seuraava täydennys: "VL-alueelle sijoitettavien rakennelmien on oltava mahdollisimman kevytrakenteisia, eivätkä ne saa vaarantaa maaperän vakavuutta."

Asemakaavan tarkistetusta ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset

-

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaava-alue koostuu lähivirkistysalueesta (VL) ja kadusta, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t-1).

5.1.1 Mitoitus

Muutettavan asemakaavan pinta-ala on noin 0,6 hehtaaria. Yksityiskohtaiset mitoitustiedot esitetään asemakaavan seurantalomakkeella.

5.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu Auran Asemanseudun taajaman kaupallisiin ja julkisiin palveluihin. VL-alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta tukevia palveluja.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavahankkeella edistetään laadukkaan taajamarakenteen muodostumista. Alueen käytössä huomioidaan valtakunnallisesti arvokkaan Aurajokilaakson viljelymaiseman arvot.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavan muutos ei sisällä korttelialueita.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Alueella on yksi jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Autojen ja polkupyörien pysäköimispaikkojen sijoittaminen sallitaan katualueella (pp/t-1). Kadun käytöstä tonttien autopaikkoina tulee sopia erikseen.

Virkistysalueet

Alueella on lähivirkistysalue (VL), jonka käyttäjät tulevat taajamasta ja laajemmaltakin alueelta. VL-alueelle sijoitettavien rakennelmien on oltava mahdollisimman kevytrakenteisia, eivätkä ne saa vaarantaa maaperän vakavuutta.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Lähivirkistysalue (VL) on osa taajaman keskustan toimintoja. Taajaman halki virtaa Aurajoki, jonka rannat osoitetaan asemakaavassa pääosin virkistyskäyttöön. Lähivirkistysalueen keskeinen sijainti kannustaa aktivoimaan sen käyttöä toiminnoilla, jotka tukevat pääkäyttötarkoitusta. Asemakaavan muutos säilyttää nykyiset aluekokonaisuudet yhdyskuntarakenteessa.

Taajamakuva

Vaikutus taajamakuvaan on lähinnä paikallinen, sillä Turuntien puolella suunnittelualue jää lähes näkymättömiin rakennettujen korttelien taakse. Läheiseltä Aurajoen ylittävältä sillalta avautuu kuitenkin näkymä jokilaaksoon, jossa alue on merkittävästi esillä. Suunnittelualue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen Aurajokilaakson viljelymaisemaan, mutta asemakaavoitetussa taajamassa korostuu kuitenkin peltojen sijaan rantavyöhyke. Rakennetussa ympäristössä on pidetty luontevana, että rantaa voidaan hyödyntää, kunhan se tehdään maiseman arvoja kunnioittaen. Lähivirkistysalue on tärkeä taajamakuvan muodostaja myös vihermaisemassa. Asemakaavamääräyksen mukaan VL-alueen istutusten ja kulkuväylien suunnittelussa sekä kasvillisuuden hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys osana Aurajokilaakson kulttuurimaisemaa.

Virkistys

Taajaman keskustassa Aurajoen rannassa sijaitseva lähivirkistysalue (VL) on pienestä koostaan huolimatta erityisen merkittävä. Lähivirkistysalue ei liity asemakaavassa laajempaan verkostoon, mutta sille sijoittuvat toiminnot nostavat käyttöastetta huomattavasti. Alueen uusien palveluiden ja sinne jo rakentuneen Sisupuiston käyttäjät tulevat koko kunnasta ja laajemmaltikin. Alueen kulkureitit soveltuvat hyvin taajaman sisällä harrastettavaan kuntoiluun. Jokirannan laituria voidaan käyttää osana Aurajoen melontareittiä. Uinti joessa on myös mahdollista, joskin uimarantaa ei paikalle aiota perustaa.

Liikenne

Asemakaavan mukainen kulku Turuntieltä VL-alueelle tapahtuu suunnittelualueen etelälaidalla olevan katuyhteyden (pp/t-1) kautta. Jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla kadulla sallitaan myös tontille ajo. Lisäksi on sallittua sijoittaa autojen ja polkupyörien pysäköimispaikkoja katualueelle. Nimeämätön katu on jo rakennettu. Asemakaavan muutoksen myötä arvioidaan kevyen liikenteen määrän lisääntyvän kadulla. Kulkua jokirantaan tapahtuu myös korttelin 16 rakentumattoman tontin kautta, mutta tilanne saattaa muuttua, mikäli tontille tehdään uudisrakennuksia.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä läheiseen Auran kunnan vesihuoltoverkostoon. Jätevesien johtamiseen tarvittaneen kiinteistökohtainen pumppaamo.

Maaperän rakennettavuus

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia Aurajoen rannan ja lähikorttelien maaperän vakavuuteen pidetään vähäisinä. Lähivirkistysalueella ei ole rakennusoikeutta. Maaperän kantavuutta heikentävät muutokset uudella kiviaineksella, maamassojen siirrolla tai muullakaan tavalla kielletään. Katso myös selostuksen kohta 4.4.2.

5.4.2

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia alueen luonnonympäristön arvoihin pidetään vähäisinä. Luontoarvojen perusselvityksen mukaan suunnittelualueella ei esiinny merkittäviä luontoarvoja. Lähivirkistysalue voi koostua kasvustoltaan erilaisista osista, kuten hoidetusta nurmikosta ja luonnonniitystä. Puut ja pensaat ovat merkityksellisiä muun muassa suojaistutuksina.

5.4.3 Muut vaikutukset

Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Todetaan, että virkistyskäyttöön soveltuvia alueita on riittävästi, ja ne ovat osa toimivaa taajamarakennetta. Asemakaavan muutoksessa huomioidaan alueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä niin, että uudet toiminnot sovitetaan maisemalliseen kokonaisuuteen.

Suhde ylempiin kaavatasoihin

Asemakaavan luonnos noudattaa sekä maakuntakaavassa että osayleiskaavassa osoitettuja käyttötarkoituksia.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueelle ei kohdistu erityisiä häiriöitä. Tarvasjoentien ja Turuntien liikenteen melualueet eivät osayleiskaavan perusteella ulotu suunnittelualueelle asti.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Esitetään selostuksen liitteessä.

5.7 NIMISTÖ

Asemakaavan muutosalueella ei ole nimettäviä kohteita. Käytettävä katuosoite ja sen numerointi määritellään Turuntien mukaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Selostuksen liitteenä on havainnekuva, jossa esitetään alueen mahdollinen rakentuminen.

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

AURAJOEN RANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

asemakaavan selostuksen liitteet

- 1. osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
- 2. Aurajoen rannan maankäyttöluonnos**
- 3. kooste luonnoksesta saadusta palautteesta**
- 4. kooste ehdotuksesta saadusta palautteesta**
- 5. asemakaavamerkinnot ja -määräykset**
- 6. asemakaavan seurantalomake**



AURAN KUNTA

A SEMANSEUDUN TAAJAMA

AURAJOEN RANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma



SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutosalue on Auran Asemaseudun taajaman keskustassa, korttelin 6b ja Aurajoen välisellä lähivirkistysalueella. Sen keskellä sijaitsee kuntoilu- ja tapahtumapaikka, joka on nimetty Sisupuistoksi. Pinta-alaltaan suunniteltava alue on noin 0,6 hehtaaria.



Aurajoen rantarinteessä sijaitsevassa Sisupuistossa on muun muassa näyttämö ja katsomo. Alueelle kuljetaan Turuntieltä viereisen korttelin pysäköintialueen kautta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA ALUSTAVAT TAVOITTEET

Osa Aurajoen länsirannasta on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL) taajaman keskustassa. Käyttötarkoituksiltaan monipuolisen Sisupuiston rakentamisen myötä kunnan omistaman alueen aktiviteetteja halutaan edelleen lisätä. Yhtenä mahdollisuutena on tuotu esille spa-kylpylän sijoittaminen jokirannan läheisyyteen. Toimenpiteet kohdistuisivat nykyiselle lähivirkistysalueelle, eikä sen laajuutta ole tarpeen merkittävästi muuttaa. Julkisten käyttötarkoitusten lisääntyessä, etenkin silloin kun ne edellyttävät rakentamista, tarvitaan tarkempaa asemakaavallista maankäytön ohjausta. Alueen käytössä ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon Aurajokilaakson merkittävät kulttuuriset ja maisemalliset arvot.

ALUEEN NYKYTILA

Vuonna 2021 valmistuneen Sisupuiston rakennuskokonaisuus koostuu jyrkkään rinteeseen sijoitetuista kuntoportaista, esiintymislavasta ja penkkikatsomosta, jossa on noin 130 istumapaikkaa. Kaikkien kuntalaisten käytettävissä olevalla alueella voidaan järjestää esimerkiksi erilaisia musiikkitapahtumia ja puhetilaisuuksia. Ylätasanteella on pieni palvelurakennus, joka sisältää kioskin ja WC:n. Lisäksi jokirantaan on tehty uusi veneily- ja suppailulaituri. Etelän suuntaan jatkuva rantarinne on tällä hetkellä luonnonmukaisena puistona, jolla kasvaa niittykasvillisuutta ja muutamia puita.

OSALLISET

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat ainakin seuraavat.

Maanomistajat, asukkaat ja yrittäjät

- alueen maanomistajat
- lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yrittäjät

Auran kunnan luottamuselimet ja hallintokunnat

Yhdyskuntatekniikka

- Auran kunnan vesi- ja viemärlaitos
- Caruna Oy

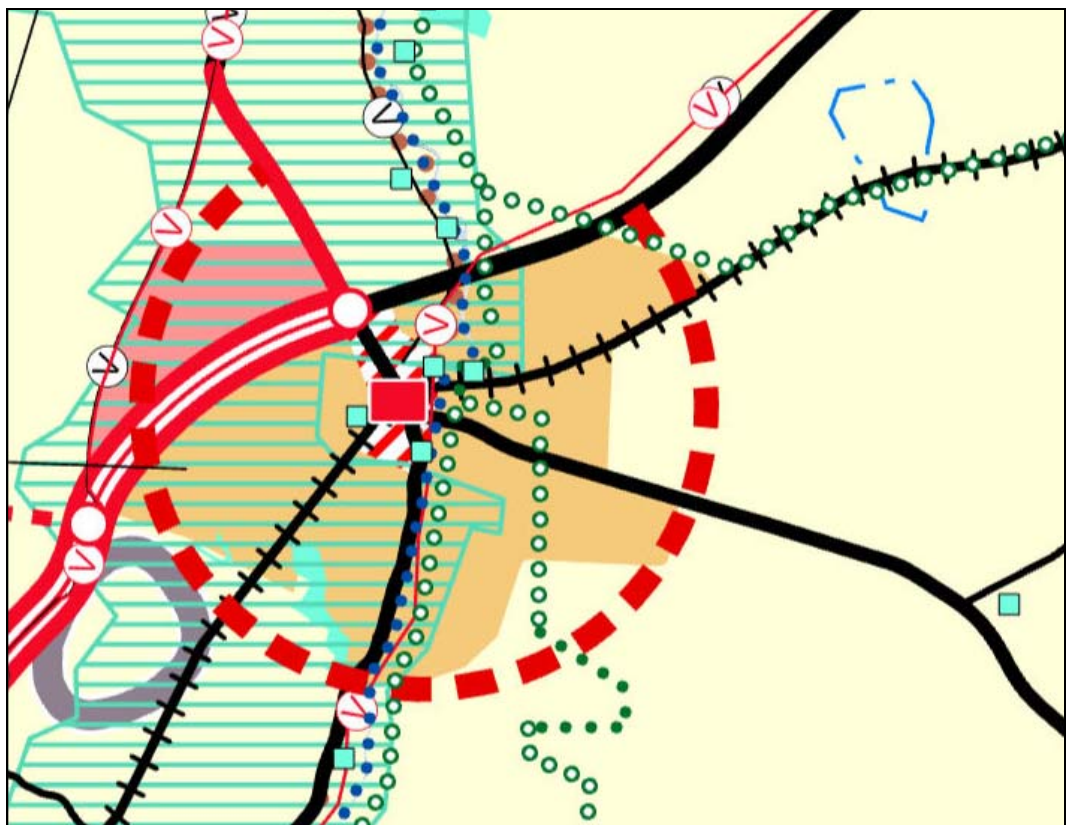
Viranomaiset

- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo / Turun museokeskus
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Liedon ympäristöterveydenhuollon yksikkö
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Varsinais-Suomen liitto

MAANOMISTUS JA KIINTEISTÖREKISTERI

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

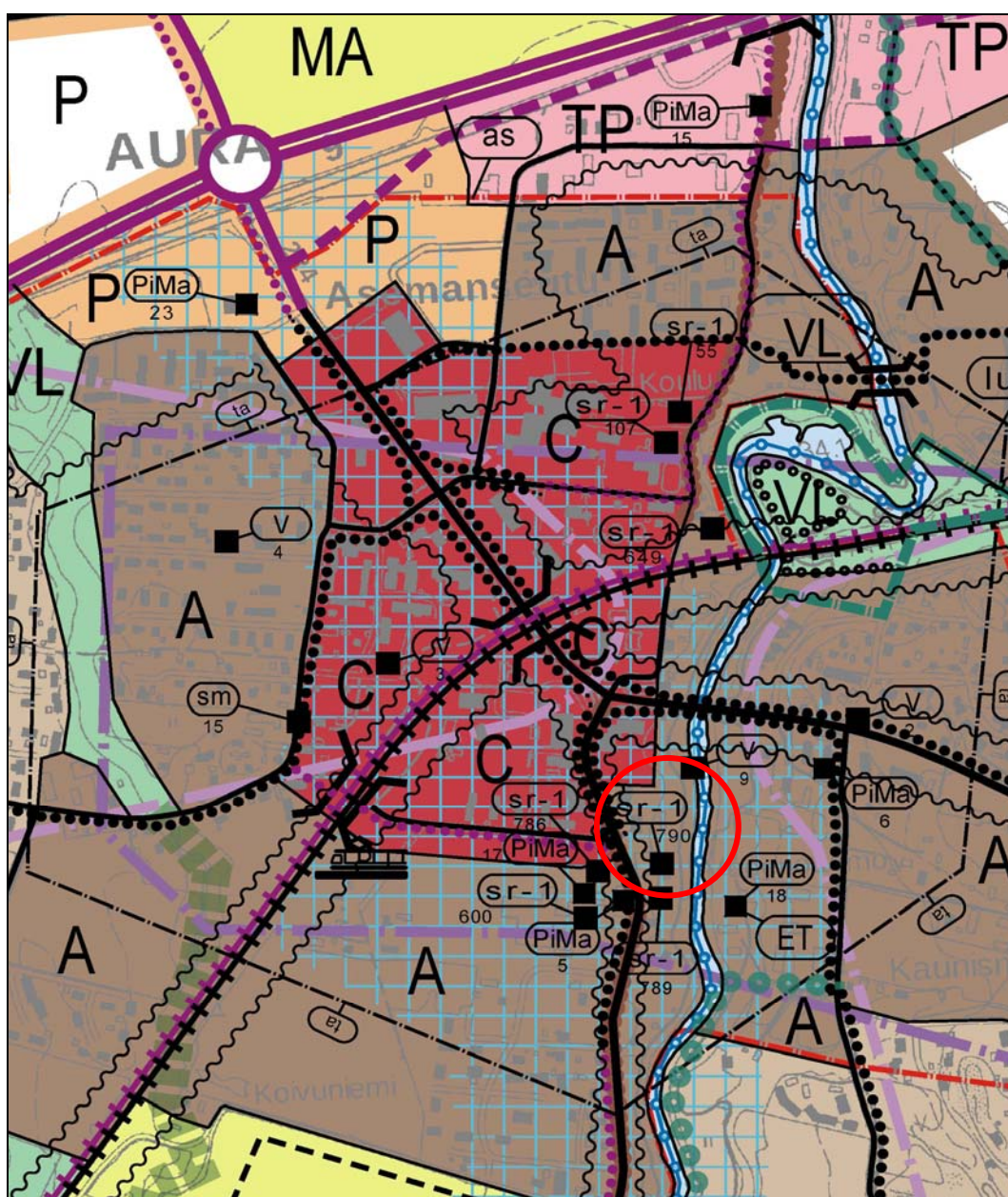
KAAVOITUSTILANNE



ote maakuntakaavojen yhdistelmästä

Maakuntakaava

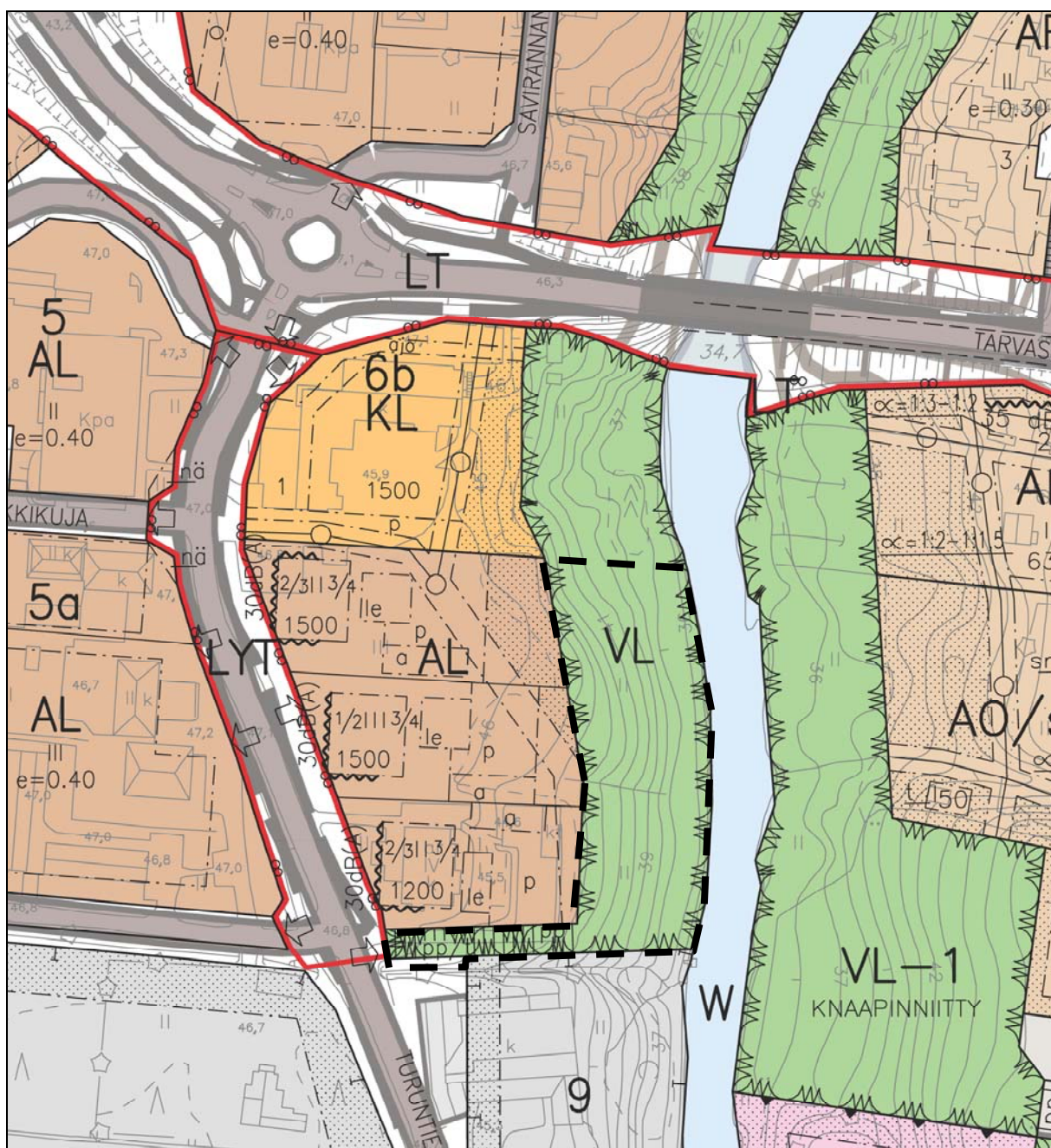
Loimaan seudun maakuntakaavassa (hyväksytty 13.12.2010, vahvistettu Ympäristöministeriössä 20.3.2013) suunnittelualue on merkitty osaksi tulevaa keskustatoimintojen aluetta (punavalkoinen vinoviivoitus). Se sisältää maankäytöltään muuttuvaa, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen aluetta sekä siihen liittyviä liikennealueita ja puistoja. Sisältää myös keskusta-asumisen. Suunnittelualueen eteläpuolella on maakuntakaavan suojelukohde, entinen nahkatehdas (srr5114). Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue, valtakunnallisesti arvokas Aurajokilaakson viljelymaisema (vihreä viivoitus) ei käsitä koko keskustaa. Aurajoessa kulkee melonta- tai vesiretkelyreitti (sininen palloviiva). 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, jolle suunnittelualue on ympyröity.

Yleiskaava

Kunnanvaltuuston 17.1.2022 hyväksymässä Auran Asemanseudun taajaman, valtatie 9 liikennealueen ja Aurajokilaakson osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty taajama-alueeksi (A). Jokirantaan on merkitty leikki- ja virkistyspalvelujen kohde (V9), jolle osoitetaan kehitettävät leikki- ja virkistyspuistot sekä vapaa-ajan ja kuntoiluun kohteet. Kohteessa ovat kuntoportaat ja esiintymislava. Alue sisältyy Aurajoentie-matkailutien joukkoliikenteen kehityskäytävään (sininen ruudutus). Väylää kehitettäessä tulee ottaa huomioon joukkoliikenteen ja matkailun toimintaedellytykset. Asemanseudun aluerajaus (as/punainen pistekatkoviiva) osoittaa yleispiirteisesti paikallisjunaliikenteeseen tukeutuvan vyöhykkeen. Alueelle tulee varata toimintoja, jotka edistävät seudullisten joukkoliikennetavoitteiden toteutumista. Suunnittelualue rajautuu Aurajoen vesialueeseen, jolla kulkee melontareitti. Suunnittelualue ei ulotu maantieliikenteen melualueelle (aaltoviiva). Oikeusvaikutteisena osayleiskaava ohjaa asemakaavan muutosta.



ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen alustava rajaus (musta katkoviiva)

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 8.8.1991 vahvistama asemakaava. Käyttötarkoitukseksi on merkitty lähivirkistysalue (VL). Osalla aluetta kulkee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla rakennuspaikealle ajo on sallittu (pp/t) sekä pelkästään jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie (pp). Eteläsivulla on noin 100 m²:n laajuinen Turuntien alue, joka sisältyy lääninhallituksessa 28.3.1969 vahvistettuun asemakaavaan.

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 maisemaselvitys ja meluselvitys. Alustavan tarkastelun perusteella lisäselvitykset eivät ole tarpeellisia.

KAAVOITUSAIKATAULU

syksy 2022 – talvi 2022

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

talvi 2023 - kevät 2023

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

kevät 2023 - talvi 2023

- 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.

15.9.2022 / 13.9.2023 aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu

KARTAN MERKINTÖJÄ

- 1 näyttämö
- 2 penkit, kuntoportaat
- 3 laituri
- 4 kiosk
- 5 rantaniitty
- 6 piknik-paikka
- 7 polku
- 8 pysäköinti

AURAN KUNTA

Aurajoen rannan maankäyttöluonnos

0 m 50 m

13.9.2023 aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu





AURAN KUNTA

AURAJOEN RANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kooste luonnoksesta saadusta palautteesta

YLEISTÄ PALAUTTEESTA

Asemakaavahankkeen luonnosaineisto (29.9.2022) pidettiin julkisesti nähtävänä 25.10.-2.12.2022. Luonnoksesta saatiin kaksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen pelastuslaitos ilmoittivat, että lausunnon antoon ei ole aihetta.

Varsinais-Suomen ELY-keskus painottaa lausunnossaan, että alueen käytössä tulee huomioida valtakunnallisesti arvokas Aurajokilaakson viljelysmaisema, johon suunnittelualue sisältyy (VAMA 2021). ELY-keskus suosittelee ranta-alueen rakentamisen ohjaamista vielä tarkemmin kaavamääräyksillä, jotka koskevat muun muassa rakennusten massoitteita ja väritystä. Koska suunnittelualue on pääosiltaan Aurajokeen päin viettävää jyrkähköä savikkorinnettä, tulee rakentamiskelpoisuus selvittää ja Aurajoen tulviminen huomioida rakentamiskorkeuksien osalta. Kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteiden parantamiseen ja houkuttelevuuteen on hyvä kiinnittää erityistä huomiota.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo katsoo, että näin arvokkaalla maisema-alueella rakentamista tulisi ohjata vielä siten, että rakentamisessa noudatettaisiin yhtenäistä kokonaissuunnitelmaa ja rakennusten ulkomuodot ja materiaalit olisivat yhteneväiset.

As Oy Auran Jokilaakso tuo tiedoksi, että jokirantaan johtava tie on taloyhtiön rakennuttama ja ylläpitämä. Mielipiteessä todetaan suunnitelman olevan EU:n biodiversiteettistrategian vastainen.

As Oy Auran Jokihoivi vastustaa asemakaavan muutosta. Perusteluna mainitaan yleiset häiriötekijät taloyhtiölle. Lisäksi huolena on, että rannan toiminnot aiheuttavat luvaton liikumista tontilla.

LAUSUNNOT

Varsinais-Suomen ELY-keskus

yksikönpäällikkö Risto Rauhala
ylitarkastaja Reetta Katila
2.12.2022

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Maisema ja rakentaminen

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti arvokkaaksi määriteltyä maisema-aluetta, jolloin maisemavaikutuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaavaselostuksen maisemavaikutusten arviointia tulee siten vielä täydentää. Arvioinnissa voi käyttää esimerkiksi VAMA 2021 -raportin kuvausta. Aurajokilaakson osalta on laadittu myös Aurajokilaakson maisemanhoitosuunnitelma (Heidi Saaristo, Turun Ammattikorkeakoulun julkaisuja 37, 2005). Maisemanhoitosuunnitelma on yleispiirteinen suunnitelma, jossa maiseman- ja luonnonhoidon ohjeistus ja suositukset on laadittu siten, että jokilaakson luonne ja kulttuurihistoriallinen arvo säilyvät.

Suunnitellun rakentamisen tulee sopeutua valtakunnallisesti arvokkaaksi määriteltyyn maisemaan. Kaavaluonnoksen kaavakartalla esitetyjä asemakaavamääräyksiä olisi hyvä vielä tarkentaa esimerkiksi seuraavasti:

"VL-alueen istutuksissa ja kasvillisuuden sekä **kulkuväylien suunnittelussa** ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys osana Aurajokilaakson kulttuuri-maisemaa." ja "Alueella on rakennettava rakennusryhmittäin mahdollisimman yhtenäisellä tavalla **massoittelun**, rakennustyyppin, kattomuodon, julkisivujen ja rakennusmateriaalin suhteen. **Huomiota on kiinnitettävä väriytykseen ja detaljeihin.**"

Rakentamiskorkeus

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin jyrkähköä savikkorinnettä, joka viettää Aurajokeen päin ja on haasteellinen rakennettava. Rakentamiskelpoisuus on selvitettävä ja Aurajoen tulviminen huomioitava rakentamiskorkeuksien osalta. Korkeustasot olisi hyvä tarkistaa ELY-keskuksen Hypöistenkosken mittausaseman tuloksista, joka sijaitsee suunnittelualueen vieressä. Kerran sadassa vuodessa toistuva tulva on noin +40,30 N2000.

Liikenne

Kestävemmän liikkumisen edistämiseksi maankäytön suunnittelussa on hyvä kiinnittää erityistä huomiota kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteiden parantamiseen ja houkuttelevuuteen. Pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitteesta ja pyöräpysäköinnin sijoittamisesta on hyvä antaa määräyksiä kaavassa tapahtumien järjestämiseen osoitetulle alueelle. Määräykset pyöräpysäköinnin toteutuksesta asemakaavassa johtavat todennäköisemmin laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen toteutukseen ja edelleen siistiin ja jäsentyneeseen pysäköintiin. Määräyksessä pyöräpysäköinnistä on mahdollista antaa laadullisia määräyksiä sääsuojan lisäksi myös runkolukittavuudesta.

Ohjeita ja esimerkkejä pyöräpysäköintivelvoitteen määrittämiseksi määrällisesti ja laadullisesti löytyy mm. Väyläviraston ohjeita 18/2020: Pyöräliikenteen suunnittelu, s. 194

(https://julkaisut.vayla.fi/pdf11/vo_2020-18_pyoral liikenteen_suunnittelu_web.pdf)
tai pyöräliikenteen suunnitteluohjeesta
(<https://pyoral liikenne.fi/pyorapysakoinninsuunnitteluohje/#pysakointitarpeen-maarittely>).

Lausunto on laadittu yhteistyössä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen vesiyksikön ja Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa.

ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muuta lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

Kaavan laatijan vastine

Kaavaselostusta tarkennetaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden osalta siten, että todetaan suunnittelualueen sisältyvän valtakunnallisesti arvokkaaseen Aurajokilaakson viljelymaisemaan, jonka uusi aluerajaus on vahvistettu valtioneuvoston päätöksellä 18.11.2021 (VAMA 2021).

Suunnittelun rakentamisen sopeutuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön otetaan huomioon luonnosvaihetta tarkemmin. ELY-keskuksen lausunnossaan esittämät asemakaavamääräyksiä koskevat täydennykset sopivat hyvin lisättäväksi luonnoksessa jo esitettyjen määräysten yhteyteen.

Kerran sadassa vuodessa toteutuvaksi arvioidun tulvan korkeustaso +40,30 N2000 ulottuu osin lähivirkistysalueelle (VL) merkityille rakennusaloille. Asemakaavassa tulvariskiін voidaan varautua siten, että määrätään kosteudelle alttiit rakenteet sijoitettavaksi kyseisen korkeustason yläpuolelle. Korkeustason alapuolelle sallitaan tehtävän kosteusaroista materiaaleista vain vähäarvoisia rakennelmia. Kaavamääräyksenä on esimerkiksi: "Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita on +40,30 korkeusjärjestelmässä N2000."

Suunnittelualue sijaitsee Aurajokeen viettävässä rinteessä, joten mahdollisuudet polkupyöräpysäköinnin laajamittaiseen järjestämiseen ovat varsin vähäiset. Rantakaista on kyllä kevyen liikenteen saavutettavissa muutosalueen etelälaidalla kulkevan nimeämättömän kadun (pp/t) kautta. Asemakaavassa osoitettavan polkupyöräpysäköimispaikan sijaan voidaan antaa esimerkiksi kaavamääräys, jolla veloitetaan varaamaan lähivirkistysalueelta 1 polkupyöräpaikka/50 kerrosalaneliömetriä. Tällöin jää enemmän mahdollisuuksia polkupyöräpaikkojen luontevaan sijoittamiseen rakennussuunnittelun yhteydessä. Rantaan johtavan kadun (pp/t) käyttömahdollisuuksia voi laajentaa sallimalla autojen ja polkupyöräpysäköinti. Laajemmissa yleisötapauksissa on silti hyödynnettävä laajemmin lähikorttelien ja katuvarsien pysäköintimahdollisuuksia.

Turun museokeskus / Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

museopalvelujohtaja Juhani Ruohonen
vastuualuepäälikkö Maarit Talamo-Kemiläinen
8.12.2022

*Valmistelijat: Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo/kulttuuriperintöyksikkö/
tutkija Sanna Saunaluoma ja intendentti Paula Saarento:*

Auran kunta on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa 29.9.2022 päiväystä Auran kunnan Asemaseudun taajaman asemakaavan muutosluonnoksesta. Noin 0,6 hehtaarin kokoinen suunnittelualue sijaitsee Auran Asemaseudun taajaman keskustassa, korttelin 6b ja Aurajoen välisellä lähivirkistysalueella. Se on maastoltaan pääosin jyrkähköä niittämätöntä rinnettä, joka viettää Aurajokeen, ja sen keskiosassa on kuntoilu- ja tapahtumapaikka.

Suunnittelualue on osa Aurajokilaakson kulttuurimaisemaa. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on lähivirkistysaluetta, ja sinne vuonna 2021 rakennettu ulkoilmakatsomo, näyttämö ja kuntoportaat. Toimintoja halutaan kehittää mahdollistamalla virkistystoimintoja palveleva pienimuotoinen rakentaminen alueella. Kaavaluonnoksen mukaisesti alueella on rakennusoikeutta 200 kerrosalaneliömetriä ja yksittäisen rakennuksen pinta-ala saa olla enintään 70 m² ja leveys 7 metriä.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo katsoo, että näin arvokkaalla maisema-alueella rakentamista tulisi ohjata vielä siten, että rakentamisessa noudatettaisiin yhtenäistä kokonaissuunnitelmaa ja rakennusten ulkomuodot ja materiaalit olisivat yhteneväiset.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa.

Kaavan laatijan vastine

Rakentamista arvokkaalla maisema-alueella ohjataan monin tavoin. Rakennuksille ja rakennelmille on asemakaavan muutoksen luonnoksessa osoitettu rakennusalat ja käytettävissä olevat rakennusoikeudet. Lisäksi rakennuksille on määriteltävyt enimmäispinta-ala ja leveys. Asemakaavakartan yhteydessä esitettävien yleisten määräysten mukaan alueella on rakennettava rakennusryhmittäin mahdollisimman yhtenäisellä tavalla rakennustyyppin, kattomuodon, julkisivujen ja rakennusmateriaalin mukaan. Käytännössä määräys tarkoittaa, että yhtenäisyyden vaatimusta tulee noudattaa erillisten rakennusalojen sisällä.

Asemakaavan selostuksen liitteenä on havainnekuva, jota voidaan pitää esimerkinomaisena alueen kokonaissuunnitelmana. Se noudattaa asemakaavakartassa esitettyjä rajoja ja määräyksiä. Yksittäisen rakennuksen enimmäiskoko 70 m² ohjaa jo varsin vahvasti alueella käytettävän massoittelemittakaavaa. Suositeltavaa on, että yksittäistenkin rakennusten lupahakemusten yhteydessä vaaditaan myös laajemman alueen käyttösuunnitelma. Yhtenäinen kokonaissuunnitelma on luonteva esittää rakennuslupa-asiakirjoihin sisältyvässä asemapiirustuksessa.

Yhtenäistä rakennustapaa koskevaa asemakaavamääräystä on mahdollista vielä tarkentaa. Määräystä jonka mukaan rakennusten ulkomuodot ja materiaalit olisivat yhtenäiset (vertaa mahdollisimman), pidetään kuitenkin liian rajaavana. Tavoitteen yhteensopivuutta tarkoittavasta yhteneväisyydestä tulkitaan sisältyvän määräykseen.

MIELIPITEET

Asukasosallisten mielipide 1

As Oy Auran Jokilaakso
kirje 29.11.2022

As Oy Auran Jokilaakson vastine Aurajoen rannan asemakaavan muutokselle.

Kulku kyseiselle alueelle on kaavailtu tielle, jonka rakennuttaja on perustanut talon rakentamisen yhteydessä. Olemme hoitaneet ja ylläpitäneet tietä nyt 20 vuoden ajan. Tie on meille välttämätön, huollon ja kulkemisen vuoksi. Kriteerien tulisi täyttyä, jotta kunta ei voi lunastaa, tai ottaa haltuun kyseistä tietä. Tämän voi tehdä vain välttämättömässä tai pakottavassa tilanteessa. Tässä tuskin on kyseessä sellainen.

Eu:n biodiversiteettistrategia edellyttää toimia vesistöjen tilan ennallistamiseksi, ja kaupunkiympäristöjen viherpeitteisyyden säilyttämiseksi ja lisäämiseksi. Vaikka elämme maaseudulla, sama laki tulee koskemaan meitä. Täten luvan saaminen tähän suunnitelmaan tulee olemaan erittäin vaikeaa, todennäköisesti mahdotonta.

Kaavan laatijan vastine

Kyseinen taloyhtiö sijaitsee korttelin 6b eteläisimmällä tontilla, jolle on voimassa olevan asemakaavan mukaan kulku Turuntieltä lähivirkistysalueelle merkityltä pp/t-yhteydeltä (Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.). Samaa reittiä käytetään kulkuyhteytenä Aurajoen rantaan.

Tontille toteutettu kulkuyhteys on nykyisen asemakaavan ja kaavaluonnoksen mukainen. Alue on Auran kunnan omistuksessa, eikä katualueen lunastaminen ole siksi tarpeen. Sen sijaan on mahdollista, että kadun ylläpito siirtyy tulevaisuudessa kunnan hoidettavaksi, etenkin jos rannan käyttö lisääntyy.

Asemakaavan muutoksen luonnoksessa ei ole muutettu lähivirkistysalueen ja korttelin 6b välistä rajaa. Selvyiden vuoksi kulku rantaan ja tontille osoitetaan pp/t-yhteyden kautta, eikä voimassa olevaan asemakaavaan merkityillä pp/t ja pp-yhteyksillä, jotka sisältyvät lähivirkistysalueeseen (VL).

Asemakaavan muutoksen luonnoksessa lähivirkistysalueelle osoitetun rakennus-oikeuden määrä on niin vähäinen (245 m²), että se ei edellytä erillisten tonttien muodostamista. Alueelle sijoittuvat rakennukset ja rakennelmat tukevat alueen pääkäyttötarkoitusta, joten lähivirkistysalueen määrä säilyy ennallaan. Lähivirkistysalueet toimivat myös viheralueina keskustassa. Taajaman virkistysalueiden sijoittelua ja määrää tulee tarkastella kokonaisuutena, jolloin muutokset yksittäisellä alueella ovat mahdollisia, mikäli niillä ei ole nähtävissä merkittäviä vaikutuksia virkistyskäytön tai biodiversiteetin kannalta. Asemakaavaan tehtävä muutos, jolla pp/t-alue irrotetaan lähivirkistysalueesta, on lähinnä tekninen.

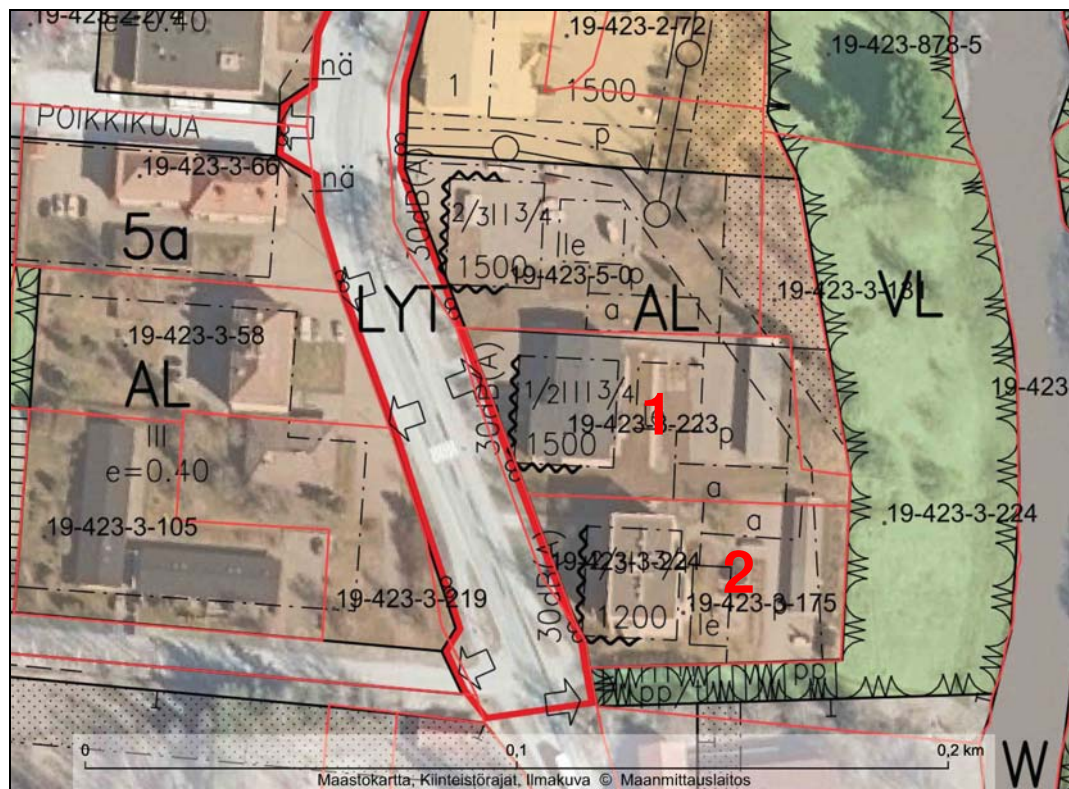
Asukasosallisten mielipide 2

As Oy Auran Jokihovi
kirje 29.11.2022

As Oy Auran Jokihovin osakkeenomistajat kokoontuivat 28.11.2022 keräämään as oy:mme mielipidettä Aurajokirannan asemakaavamuutoksesta.

Yhtiömme enemmistö vastustaa asemakaavamuutosta. Perusteluna yleiset häiriötekijät taloyhtiöllemme.

Jos kaikesta huolimatta kaavamuutos toteutuu niin vaadimme, että Auran kunnan on rakennettava suoja-aita kunnan ja taloyhtiömme rajalle sekä järjestettävä toiminta niin, ettei kulku alueelle hiljalleen siirry piha-alueemme kautta eikä parkkipaikkamme muodostu alueen parkkipaikaksi. Lisäksi kunnan tulee huolehtia alueen järjestyksenvalvonnasta. Jo nyt on ollut havaittavissa taloyhtiöllemme häiriötä esiintymislavan suunnalta.



Ote kunnan karttapalvelimen eri karttatasojen yhdistelmästä (<https://kartat.sweco.fi/aura>). Alueen asuntoyhtiöitä ovat As Oy Auran Jokihovi (1) ja As Oy Auran Jokilaakso (2).

Kaavan laatijan vastine

Kyseinen taloyhtiö sijaitsee korttelin 6b toiseksi eteläisimmällä tontilla, jolle on rakennettu pienkerrostalo ja autokatos. Kiinteistö on voimassa olevan asemakaavan ohjeellista tonttia pienempi, sillä siihen ei ole liitetty kapeaa maakaistaletta Aurajoen puolelta. Ajo tontille tapahtuu asemakaavan mukaisesti Turuntieltä. Auran kunnalla ja As Oy Auran Jokihovilla on yhteistä rajaa noin seitsemän metriä. Rakentunut Sisupuisto hyödyntää osin toiminnoissaan (autopysäköinti, kiosk) korttelin 6b vielä rakentumatonta tonttia.

Asemakaavan muutoksen luonnoksessa ei ole muutettu lähivirkistysalueen ja korttelin 6b välistä rajaa. Lähivirkistysalueelle osoitettujen rakennusten ja rakennelmien rakennusala on lähimmillään noin neljän metrin etäisyydellä korttelin rajasta. Lähivirkistysalueen käyttäjien toiminta-alueita ei asemakaavassa ole rajoitettu.

Lähtökohtaisesti lähivirkistysalue on tarkoitettu yleiseen käyttöön, joten se on paljon muutakin kuin taajaman vihermaisemaa. Luonnoksessa esitetyllä ja jo toteutuneilla toiminnoilla aktivoidaan ranta-alueen käyttöä. Lähiympäristölle mahdollisesti aiheutuvia häiriöitä pidetään toimintojen pienimuotoisuuden vuoksi siinä määrin vähäisinä, että ne eivät edellytä kaavallista ohjausta, vaan niihin tulee tarvittaessa puuttua muilla tavoin. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 6b Aurajoen puoleiselle sivulle on merkitty johtovaraus ja istutettava alueen osa, jolle voidaan istuttaa esimerkiksi näkösuojaa antavia pensaita. Taloyhtiöiden rakennuttamat pitkät autokatokset myös rajaavat ja suojaavat sisäpihoja tehokkaasti.

9.12.2022 aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu



AURAN KUNTA

AURAJOEN RANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kooste ehdotuksesta saadusta palautteesta

YLEISTÄ PALAUTTEESTA

Asemakaavahankkeen 11.1.2023 päivätty ehdotusaineisto pidettiin julkisesti nähtävänä 24.1.-3.3.2023. Ehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa ja kaksi muistutusta. Varsinais-Suomen liitosta ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksesta ilmoitettiin, että lausunnon antoon ei ole aihetta.

Varsinais-Suomen pelastuslaitoksella (lausunto 14.2.2023) ja Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla (14.3.2023) ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

As Oy Auran Jokilaakson muistutuksessa (27.2.2023) tuodaan muun muassa esille tarpeita selvittää luontovaikutuksia, rakentamiskestävyyttä ja vastuukysymyksiä. Erityisesti on selvitettävä rannan maaperän muutosten vaikutuksia. Taloyhtiön kerrotaan huolehtineen asemakaavan ajoyhteydelle merkityn tien rakentamisesta ja sen ylläpidosta 22 vuoden ajan. Tien ottamista yleiseen virkistyskäyttöön ei pidetä välttämättömänä.

As Oy Auran Jokihovi (23.2.2023) ei hyväksy asemakaavan muutosta, sillä suunnittelualueelle ei ole teetetty maaperätutkimusta. Maaperän kantavan kerroksen todetaan olevan rannassa liian ohut esitettyihin rakennussuunnitelmiin nähden. Maaperätutkimuksella voidaan osoittaa tarvittavat toimet, jotta alueelle voidaan turvallisesti rakentaa. Taloyhtiö tuo myös huolena esille, että virkistysalueen rakentamisella on vaikutusta tontin rakennuksille, aiheuttaen niihin todennäköisiä rakennevarioita.

LAUSUNNOT

Varsinais-Suomen pelastuslaitos

johtava palotarkastaja Aki Toivanen
14.2.2023

Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen pelastusviranomainen toteaa lausunnoissaan, ettei kaavaehdotuksesta ole huomautettavaa.

Turun museokeskus / Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

museopalvelujohtaja Juhani Ruohonen
vastuualuepäällikkö Maarit Talamo-Kemiläinen
14.3.2022

*Valmistelija: Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo/Kulttuuriperintö/
intendentti Paula Saarento:*

Auran kunta on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa 11.1.2023 päivätyistä Auran kunnan Asemaseudun taajaman asemakaavan muutoslunnoksesta. Noin 0,6 hehtaarin kokoinen suunnittelualue sijaitsee Auran Asemaseudun taajaman keskustassa, korttelin 6b ja Aurajoen välisellä lähivirkistysalueella. Se on maastoltaan pääosin jyrkähköä niittämätöntä rinnettä, joka viettää Aurajokeen, ja sen keskiosassa on kuntoilu- ja tapahtumapaikka. Suunnittelualue on osa Aurajokilaakson kulttuurimaisemaa. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on lähivirkistysaluetta, ja sinne vuonna 2021 rakennettu ulkoilmakatsomo, näyttämö ja kuntoportaat. Toimintoja halutaan kehittää mahdollistamalla virkistystoimintoja palveleva pienimuotoinen rakentaminen alueella. Kaavaluonnoksen mukaisesti alueella on rakennusoikeutta 200 kerrosalaneliömetriä ja yksittäisen rakennuksen pinta-ala saa olla enintään 70 m² ja leveys 7 metriä.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo lausui luonnosvaiheessa, että näin arvokkaalla maisema-alueella rakentamista tulisi ohjata vielä siten, että rakentamisessa noudatettaisiin yhtenäistä kokonaissuunnitelmaa ja rakennusten ulkomuodot ja materiaalit olisivat yhteneväiset.

Asemakaavassa on nyt määräys, jossa sanotaan, että rakentamisen tulee perustua yhtenäiseen kokonaissuunnitelmaan: ”Alueella on rakennettava rakennusryhmittäin mahdollisimman yhtenäisellä tavalla massoittelemalla, rakennustyyppien, katotuodon, julkisivujen ja rakennusmateriaalin suhteen. Huomiota on kiinnitettävä väriyteen ja detaljeihin. Rakentamisen tulee perustua yhtenäiseen kokonaissuunnitelmaan.”

Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Kaavan laatijan vastine

Lausunnon perusteella asemakaavan ehdotusta ei ole tarpeen muuttaa.

MUISTUTUKSET

Asukasosallisten muistutus 1

As Oy Auran Jokihovi
kirje 23.2.2023

Emme tule hyväksymään kaavaa, koska:

- *kaava-alueen maaperätutkimus on tekemättä ELY -keskuksen ohjeistuksesta huolimatta*
- *maaperätutkimus kertoo, mitä toimia tarvitaan, että alueelle voidaan turvallisesti rakentaa*
- *maaperätutkimus ei ole edes kallis (muutamia tonneja)*
- *kaava-alueen maaperä on tällä hetkellä rakennuskelvotonta, koska maan kantava kerros, (mikä pitää rakennelmat maan pinnalla). On rakennussuunnitelmiin nähden liian ohut (pintamaa ohut kerros kuivaa savea, 30-40 m vetelää savea). Tämä asia on jo ollut kunnan viranhaltioiden (kunnanjohtaja, tekninen johtaja ja kaavoittaja) tiedossa jo suunnittelun alkuvaiheessa (keskustelutilaisuudessa taloyhtiöiden As. Oy Jokilaakso ja As. Oy Jokihovin 20.02.2023 hallitusten edustajien kanssa) He kertoivat niin tilaisuudessa*
- *uima-allas yksinään painaa (vesi+rakenteet) yli kaksisataatuhatta kiloa*
- *mutta ELY -keskus on ohjeistanut kuntaa, ettei mitään raskasrakenteista saa Aurajoen rantaan rakentaa. Jos ympäristölakia halutaan noudattaa, uima-allasta ei voida rakentaa ollenkaan*
- *ei ole kummankaan (kunnan päättäjien tai kuntalaisten) edun mukaista tehdä kaavaa, jota ei voida turvallisesti toteuttaa ja kunta säästyy suurilta korvauksilta*
- *on yleisessä tiedossa, että Aurajoenranta Aurasta Turkuun saakka on erittäin maavyöryherkkää esim. Vanhan Tampereentien maan vyöryminen Aurajokeen ennen Antikaisen sikalaa on jouduttu tekemään kiertotie maavyöryn johdosta. Myöskin naapurikerrostaloon ja keskustan alueen rakennuksiin on tullut murtumia paalutuksista huolimatta*
- *ei myöskään ole kummankaan (kunnan päättäjien tai kuntalaisten) edun mukaista, jos asioita ei selvitetä kunnolla, mitä voidaan tai ei voida tehdä alueelle. Jos näin ei tehdä, valuvat kunnan päättäjien työ, kunnan rahallinen panostus esim. kunnallistekniikka ja kuntalaisten haave uima ja saunomismahdollisuudesta hukkaan*
- *olemme huolissamme omaisuudestamme ja pelkäämme todennäköisiä taloomme ja autotalleihimme tulevia rakennevarioita ja arvon alenemista, mikäli virkistysaluehanke toteutetaan*
- **KUN MAAPERÄTUTKIMUS JA MUUT ELYN SUOSITTELEMAT TUTKIMUKSET JA SELVITYKSET ON TEHTY, HALUAMME MYÖS SAADA PEREHTYÄ TULOKSIIN**

Kaavan laatijan vastine

Maaperätutkimus helpottaisi lähivirkistysalueen rakennettavuuden etukäteisarviointia, ja olisi näin eduksi myös toiminnanharjoittajille. Selvitys teetetään VL-alueelle merkityn rakennusalan osalta, ja se liitetään selostuksen liiteaineistoon. Maaperätutkimuksen tulokset otetaan huomioon asemakaavan muutosta kehitettäessä.

Asemakaavamääräyksen mukaan VL-alueelle tehtävien rakennusten ja rakennelmien on oltava mahdollisimman kevytrakenteisia, minkä lisäksi perustukset tulee tehdä niin, että maaperän vakavuus ei vaarannu. Velvoite molempien määräysten huomioinnista ohjaa muun muassa rakennusten ja rakennelmien kokoa, materiaalien käyttöä ja perustamistavan valintaa. Havainnekuvassa esitetään alueen mahdollisia käyttötarkoituksia, joita ei ole tarkoitus tulkita sellaisenaan toteutussuunnitelmina. Esimerkiksi lastenallas, jonka vesitilavuus on noin 25 m², voidaan sijoittaa pääosin maanpinnalle.

Asukasosallisten muistutus 2

As Oy Auran Jokilaakso
kirje 27.2.2023

As.Oy Auran Jokilaakson muistutus Aurajoen rannan asemakaavan muutokselle.

- *Luontovaikutukset maapohjaan ja vesistöön*
- *Rakentamiskestävyys, maanmuokkaus ja infra.*
- *Vastuukysymykset, sortumat ja maan liikkuminen.*
- *Täyttääkö tämä kuntalaisten tarpeen uimapaikasta. Käyttö maksullista, joka on kerrottava kuntalaisille.*
- *Miksi kulkua ei voida ohjata Sisupuiston kautta? Siellä on jo valmis kulku.*
- *Auran Jokilaakson rakentama tie on meille elintärkeä -kulku ja huoltotie. Tien ottaminen yleiseen virkistyskäyttöön ei ole välttämätön. Tämä tulisi oleellisesti vaikeuttamaan meidän toimintaan.*
- *Olemme 22 vuoden ajan hoitaneet ja maksaneet kaikki tiehen liittyvät huoltokulut (valaistus, hiekoitus ja auraus ym.) Käsityksemme mukaan tässä tilanteessa kuuluisi soveltaa ns. hiljaista sopimusta. Käyttöoikeus, joka on muodostunut yli kymmenen vuoden yhtäjaksoisen käytön kautta, tulisi kirjata rasitteen omaiseksi käyttöoikeudeksi. Jokihovin rakennusluvat hyväksyessään, kunnan olisi pitänyt huomioida Jokilaaksolle korvaava kulkutie piha-alueelle.*

Asiaa olemme selvittäneet Maanmittauslaitoksen, Elyn ja tuomarin kautta. Tämän perusteella asialle pitäisi olla vahvaa näyttöä!

Kaavan laatijan vastine

Kaavamuutoksen vireilletulovaiheesta lähtien esillä olleessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kerrotaan arvioitavista ympäristövaikutuksista. Suunnittelualueen todetaan sisältyvän vuosina 2019-2021 laadittuihin selvityksiin, joista merkityksellisiä ovat tässä hankkeessa ainakin maisemaselvitys ja meluselvitys. Lisäselvitysten laadintaa ei ole pidetty tarpeellisena. Osallisilla ei ole ollut huomautettavaa OAS:in sisällöstä. Varsinais-Suomen ELY-keskus on tuonut luonnoksesta lausuessaan esille rakentamiskelpoisuuden selvityksen tarpeen. Maaperän rakentamiskelpoisuuden selvittämisvelvollisuus on rakennushankkeeseen ryhtyvällä. Kyseessä olevalla alueella voi maaperän heikon rakennettavuuden vuoksi olla merkittävää vaikutusta rakennusten ja rakennelmien kokoon, ja sen myötä toiminnallisuuteenkin. Tämän vuoksi on suositeltavaa, että VL-alueelle merkitylle rakennusalueelle teetetään maaperätutkimus, ja se liitetään selostuksen liiteaineistoon. Maaperätutkimuksen tulokset huomioidaan kaavamuutosta kehitettäessä.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan kulkua VL-alueelta ei voi ohjata Sisupuiston vierellä olevan korttelin 6b tontin kautta. Nykyisen kulkureitin ja pysäköintialueen käyttö perustuu maanomistajan antamaan suostumukseen.

Korttelin 6b asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) tonttien- ja lähivirkistysalueen (VL) voimassa oleva asemakaava on laadittu samanaikaisesti vuonna 1991. Kaavassa on myös jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu. As Oy Auran Jokilaakson kerrostalo on valmistunut vuonna 2001, jolloin noudatettavia ovat olleet edellä mainitun asemakaavan määräykset.

Kunnan omistamalle katualueelle ei perusteta rasiteoikeuksia tiehen, vaan kulkuoikeus tonteilta perustuu asemakaavaan. Kadun (pp/t-1) rakentamisesta laaditaan erillinen katusuunnitelma, jossa huomioidaan sen soveltuminen eri käyttäjäryhmille. Voimassa olevan asemakaavan mukaan kadulle sallitaan liittymät myös korttelin 9 (entinen nahkatehdas) puolelta. Tämä käyttämätön mahdollisuus voidaan kaavamuutoksen yhteydessä tarpeettomana poistaa.

28.3.2023 aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu

ASEMAKAAVAMERKINNÄT



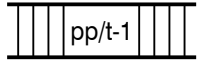
Lähivirkistysalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
Autojen ja polkupyörien pysäköimispaikkojen sijoittaminen sallitaan katualueelle.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

VL-alue tulee säilyttää pintamuodoltaan luonnonmukaisena, eikä rantarinnettä saa merkittävässä määrin pengertää tai kaivaa. Maaperän kantavuutta heikentävät muutokset uudella kiviaineksella, maamassojen siirrolla tai muullakaan tavalla kielletään.

VL-alueelle sijoitettavien rakennelmien on oltava mahdollisimman kevytrakenteisia, eivätkä ne saa vaarantaa maaperän vakavuutta.

VL-alueen istutusten ja kulkuväylien suunnittelussa sekä kasvillisuuden hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys osana Aurajokilaakson kulttuurimaisemaa.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita on +40,30 korkeusjärjestelmässä N2000.

Tällä asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	019 Aura	Täyttämispvm	13.09.2023
Kaavan nimi	Aurajoen rannan asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.10.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5768	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5768

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	0,5768	100,0			0,0000	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5148	89,3			-0,0518	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0620	10,7			0,0518	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Yhteensä				
----------	--	--	--	--

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5768	100,0			0,0000	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5148	89,3			-0,0518	
VL	0,5148	100,0			-0,0518	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0620	10,7			0,0518	
Kadut					-0,0102	
Kev.liik.kadut	0,0620	100,0			0,0620	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						