

 **LIETO**
KIRKONSEUTU



**1.28 HUOLTOMIEHENTIEN
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS**

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS
25.5.2023**

1.3 Kaavan tarkoitus

Liedon kunnanvaltuuston 11.11.2019 hyväksymässä kaavoitusohjelmassa 2020-2022 Huoltomiehentien asemakaava ja asemakaavan muutos oli aikataulutettu tehtäväksi vuoden 2020 aikana. Kaavatyö oli keskeytetty mm. selvitystöiden vuoksi, mutta myös muiden työkiireiden johdosta työn eteneminen on siirtynyt. Kaupunginvaltuuston 14.11.2022 hyväksymässä kaavoitusohjelma 2023-2025:ssä työ on aikataulutettu tehtäväksi alkuvuoden 2023 aikana.

Kaupunki on kaavan laajennusalueella keskeisin maanomistaja, alueen maakauppa tehtiin joulukuussa 2021.

Kaavatyön tavoitteena on voimassa olevan yleiskaavan mukaisen työpaikka-alueen kaavoittaminen sekä tutkia yleiskaavan mukaisen pientaloalueen sijoittamista alueelle. Yhtenä keskeisenä tavoitteena on ratkaista nykyinen liikenteellisesti haasteellinen 10-tien risteysalue, niin Huoltomiehentien puolelta, kuin Vanhan Tyllintien liittymästä. Alueen sijainti Savijoen maisema-alueen läheisyydessä edellyttää myös maiseman ja rakentamisen yhteensovittamista. Samalla haetaan ratkaisua kaupungin ja maanomistajan väliselle kesällä 2018 allekirjoitetulle aiesopimukselle. Vanhan Tyllintien osalta selvitetään kaavatyössä mahdollisuus läpiajon katkaisemiseen, koska yleiskaavan mukainen kokoojaku on avattu 10-tielle, jolloin Tyllin sekä Talviniityn alueen liikenne voidaan purkaa myös sitä kautta. Lisäksi kaupunki on tekemässä merkittäviä katuverkon parannuksia Kaunistontielle, jolla siirtyvä liikenne voi osin siirtyä.

Yleiskaavassa alueen nykyiset korttelialueet ovat työpaikka-alue (TP) ja pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Huoltomiehentien itäpuolella on uutta työpaikka-alue (TP). TP-alueen eteläpuolella on uusi pientalovaltainen asuinalue (AP). Kaava-alueen itäisin osa on maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA). Lisäksi alueen läpi kulkee Hämeen tien (Vt10) aluevaraus yleisen tien alueena (LT), maanalainen johto merkinnällä siirtoviemäri sekä melualue-merkintä. Nuolemon puoleisella alueella on kokoojaku-aluevarauksia. Yleiskaavaote on esitetty liitteessä 2.

Luontoselvitysten mukaan alueella ei ole maankäyttöön vaikuttavia arvoja.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Maanomistus	7
3.2	Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1	Maakuntakaava	7
3.2.2	Yleiskaava.....	8
3.2.3	Asemakaava	8
3.2.4	Muut kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset:.....	8

4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1-2	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1	Osalliset.....	9
4.3.2	Vireille tulo	9
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	9
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	9
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	10
5.1	Kaavan rakenne	10
5.1.1	Mitoitus	10
5.1.2	Palvelut.....	10
5.2	Aluevaraukset.....	11
5.2.1	Korttelialueet.....	11
5.2.2	Muut alueet	11
6	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	11
6.1	Yleispiirteisiin kaavoihin	11
6.1.1	Maakuntakaava	11
6.1.2	Yleiskaava.....	11
6.2	Rakennettuun ympäristöön.....	12
6.3	Liikenteeseen.....	12
6.4	Maisemaan ja Luontoon	13
6.5	Kuntatalouteen.....	16
6.6	Sosiaaliset vaikutukset	16
6.7	Yritysvaikutukset.....	16
6.8	Ilmastovaikutukset.....	16
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	17

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- | | |
|----------|---|
| Liite 1. | Sijainti opaskartalla |
| Liite 2. | Ote Liedon yleiskaavasta 2020 |
| Liite 3. | Ote ajantasa-asemakaavasta |
| Liite 4. | Asemakaavakartta |
| Liite 5. | Asemakaavamerkinnot ja -määräykset |
| Liite 6. | Maanomistus |
| Liite 7. | Savijokilaakso: Kulttuuri ja luonnonarvot |
| Liite 8. | Saatujen palautteiden tiivistelmät vastineineen |
| Liite 9. | Seurantalomake |

Erillisliitteitä ovat:

- Liedon Huoltomiehentien kaava-alueen luontoselvitys 2015, Ympäristökonsultointi Jynx Oy
- Liedon Maismäen luontoselvitys 2021, Ympäristökonsultointi Jynx Oy
- Tontin 423-444-8-12 rakennettavuusselvitys 13.4.2018, Sweco Ympäristö Oy
- Vt10 Huoltomiehentie / Tyllintien liittymäalue, esisuunnitelma, Destia 2020

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi alueen kaavaluonnoksen 23.9.2020. Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin maanomistajille ja naapureille ja ne olivat nähtävänä 01.10. - 30.10.2020. Lausunnot saatiin Carunalta, teknisesti toimelta, ympäristönsuojelulta ja ELY-keskukselta. Huomautuksia tuli seitsemän, joista yksi oli suullinen. Luonnoksesta saadun palautteen tiivistelmät vastineineen ovat asemakaavaselostuksen liitteenä.

27.9.2021 saapui kuntaan lautakunnalle ja kunnanhallitukselle osoitettu adressi kaava-alueen ympäristön asukkailta, adressin oli allekirjoittanut 32 asukasta.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa on alueelle osoitettu uusia toimitilarakennusten korttelialueita (KTY) peltoalueelle, olevat työpaikka-alueet on osoitettu nykykaavan mukaisina joko teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (T) tai teollisuusrakennusten korttelialueena, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Maismän pohjoispuolelle on osoitettu neljä erillispientalojen korttelialuetta (AO), joista yksi on toteutunut. Osa tonteista on muodostunut aiemmin haettujen suunnittelutarveratkaisujen pohjalta, jotka ovat jo rauenneet. Korttelialueiden välille ja aivan kaava-alueen itäreunaan on osoitettu lähivirkistysalueita (VL ja VL-6) ja ohjeellisia ulkoilupolkuja. Lähivirkistysalueelle (VL-6) on annettu erillismääräys alueen maisemoinnista sekä istuttamisesta. Myös pellolle sijoittuville muille VL-alueille on annettu istuttamisvelvoite. Vanhan Tyllintien liittymää on siirretty hieman ja suoristettu 10-tiehen nähden. Huoltomiehentien liittymä on siirretty n. 240 metriä idemmäksi, jolloin liittymät eivät ole enää vastakkain. Kaavaan on osoitettu uudesta valtatie liittymästä etelään päin varaus tiealueelle, joka 2-vaiheen toteutuksessa voisi olla suunniteltua Raukkalantien kääntöä. Kaavaan on osoitettu VT10:n liittävälle jalankulku- ja pyöräilyväylälle tilavaraus. Huoltomiehentien katualuetta ei kavenneta, vaan siihen jätetään varaus mahdolliselle kiveyksellä erotettavalle jalankulku- ja pyöräilyväylälle samoin myös uudelle Riikiläntielle. Alueen jatkoakaavoituksessa länteen selvitetään väylän mahdollinen jatkuvuus valtatie eteläpuolta.

Vanha Tyllintie on jätetty kaavasta pois saadun palautteen perusteella, lisäksi asiaan liittyy laajempaa selvitystarvetta osana alueen kokonaisliikennesuunnittelua ja ratkaistaan myöhemmässä yhteydessä. Kaunistontien perusparannus on käynnissä ja samassa yhteydessä alueelle rakennetaan jalankulku- ja pyöräilyväylä.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 23,2 ha, josta korttelialuetta on n. 13,7 ha, virkistysaluetta n. 2,8 ha, liikennealuetta n. 3,2 ha, erityisaluetta n. 0,2 ha ja katualuetta n. 3,3 ha. Tehokkuusluku korttelialueilla vaihtelee työpaikka-alueilla välillä 0.30-0.50, omakotitonteilla se on 0.20 ja neljälle tontille on osoitettu kiinteä rakennusoikeus. Rakennusoikeus koko kaava-alueella on n. 48 150 k-m², josta työpaikkarakentamista on 45 300 k-m² ja asumista 2 800 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa toteutetaan kysynnän mukaan. Tavoitteena on kaavan valmistuminen vuoden 2023 aikana. Kaavan liikenteelliset ratkaisut edellyttävät tiesuunnitelman laatimista ja suunnittelutyö aloitettaneen jo kaavaehdotusvaiheessa. Tiesuunnitelman aikataulu määrittää alueen toteutuksen ja muun kunnallistekniikan suunnittelun aikajänteen. Itse toteutus sijoittunee aikajänteelle 2024-25.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

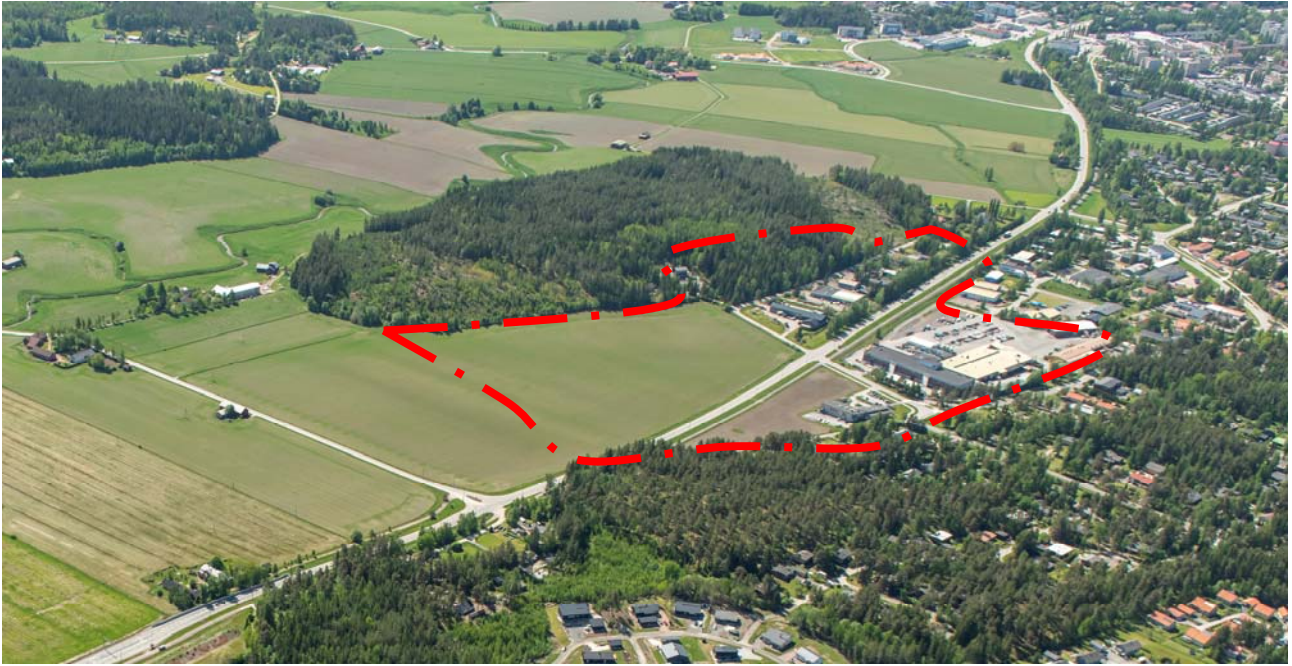
Alueen keskeisimmän rakennuskannan muodostavat suurehko linja-autonkoreja valmistava tuotantolaitos Hämeentien pohjoispuolella sekä Hämeentien eteläpuolelle rakentunut 1970-luvun työpaikka-alue, jossa on yhdistettyjä työpaikka- ja asuntorakennuksia. Alueen ympäristökuva kaipaisi kohennusta. 2019 valmistui alueelle, aivan linja-autoliikenteen päätepysäkin läheisyyteen Liedon toimintakeskus. Maismän rinteessä on vuosina 1996 ja 2021 valmistuneet omakotitalot. Rakentamaton osa alueesta on viljelykäytössä olevaa peltoa.

Alueen läpi kulkee Hämeentie (VT10), joka välittää valtakunnallista liikennettä. Nuolemontie ja Vanha Tyllintie ovat vanhoja kokoojakatuja, jotka eivät profiililtaan ja rakenteeltaan kuitenkaan vastaa nykypäivän kokoojakatun mitoitus. Nuolemontien varrella ei ole kevyen liikenteenväyliä. Nuolemontien varteen on suunnitteilla jalankulku ja pyöräilyväylä. Huoltomiehentie on tonttikatu, jonka katu ympäristö on hieman jäsenymätön.

Hämeentien keskimääräinen vuorokausiliikenne vuonna 2021 on ollut n. 7250 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta n. 570 raskasta liikennettä.



Kuva 1. Suunnittelualue kuvattuna ilmastä kesäkuussa 2022. Kuvaussuunta idästä. Aluerajaus viitteellinen.



Kuva 2. Suunnittelualue kuvattuna ilmasta kesäkuussa 2022. Kuvaussuunta koillisesta. Aluerajaus viitteellinen. Maismäki on keskellä ja taustalla näkyy Savijokilaaksoa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Huoltomiehentien alueelle on tehty luontoselvitys 2015 ja kaavaluonnoksen nähtävilläolon ja saadun palautteen perusteella laajempi Maismäen selvitys tehtiin 2021. Hämeentien pohjoispuolinen alue on suurimmilta osin jo rakennettua ympäristöä, pieni peltolaikku toimintakeskuksen etelä-itäpuolella on toistaiseksi viljelykäytössä. Alueella on voimassa oleva tonttikaava.

Kaava-alueen laajennusosa on pääsääntöisesti peltoaluetta ja siellä ei juurikaan luontoarvoja ollut. Muutama tavanomainen lintulaji pesiytyi pellolla. Merkittävimmät alueelliset lintulajihavainnot sijaitsevat Savijoen lähiympäristössä ja jokeen tukeutuvilla peltolohkoilla. Nämä eivät kuulu kaava-alueeseen. Kaava-alue ei ulotu Savijoen notkoon eikä Äyräksen kotojen ja niittyjen läheisyyteen.

Vuoden 2021 selvitysalue ei sinällään osu nyt kaavoitettavalle alueelle, mutta kokonaisuus huomioiden, saatu palaute huomioiden ja kaavan vaikutusten arvioinnin tueksi laadittiin selvitys laajemmalta alueelta. Selvitysten (2015 ja 2021) pohjalta voidaan todeta, että kaava-alueen, Maismäen ja Savijoen välisellä alueella on laajempaakin merkitystä linnuston kannalta, mutta nämä kohteet sijoittuvat sen verran kauemmaksi kaava-alueesta, jotta sillä olisi sellaista kielteistä vaikutusta, että kaavaa ei voisi alueelle laatia. Myös muut luonto-arvot sijoittuvat Savijoen puolelle Maismäkeä. Selvityksessä 2015 todettu monipuolisempi metsä on avohakattu 2016, joten sen säilyvyyteen ei ole voitu vaikuttaa, huolimatta yleiskaavan VL-merkinnästä.

Maismäki on kalliainen, havupuuvaltainen talousmetsä, jolta löytyi kaksi metsälain mukaista pientä suolaikkuja. Nämä eivät sijaitse kaava-alueella. Muut huomionarvoiset luontoarvot sijaitsevat toisella puolella Maismäkeä, eikä siten kaavalla ole juuri vaikutusta niihin. Alueella oleva Metso II-luokan kangasmetsäkohde sijaitsee lähes kauttaaltaan yksityisen maalla. Yleiskaavassa alue on VL-merkinnällä, mutta huomioiden Maismäen alueen muu metsänkäsittely, ei yleiskaava juurikaan turvaa näiden kohteiden säilyvyyttä.

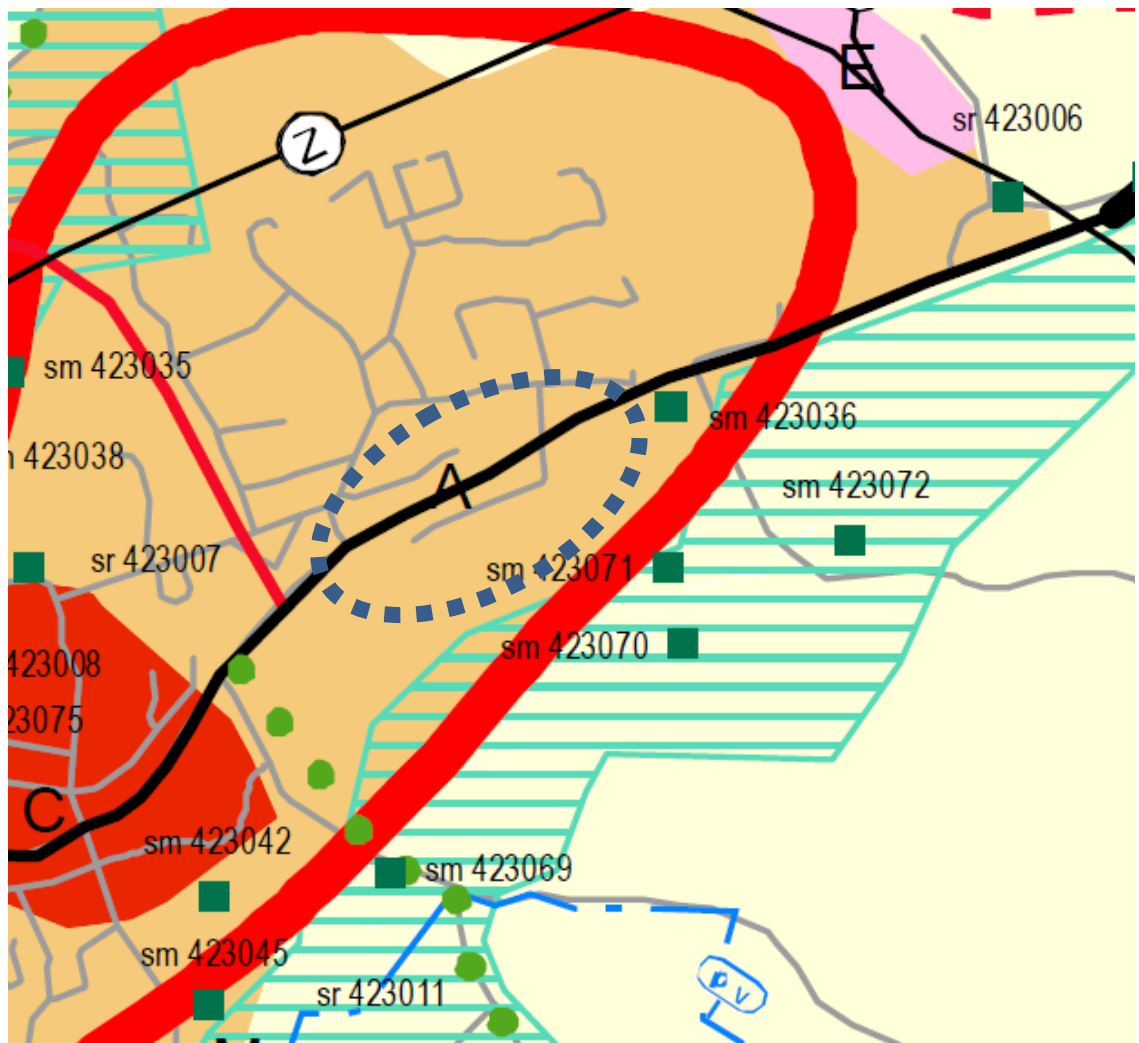
3.1.3 Maanomistus

Rakentamattoman alueen merkittävin maanomistaja on Liedon kaupunki. Olemassa olevat yritys- ja asuintontit ovat yksityisomistuksessa. Maantien alue on valtion omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistama Turun kaupunki-seudun maakuntakaava sekä maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymä Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Hämeentie (VT10) on merkattu seututieksi (st). Kaava-alue sisältyy kaupunkikehittämisen kohdealue rajauksen sisälle.



Kuva 3. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä, ei mittakaavassa.

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto on hyväksynyt Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Kaavassa ei ole tätä kaava- aluetta koskevia merkintöjä.

3.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa 22.8.2006 lainvoimaiseksi tullut Liedon yleiskaava 2020. Yleiskaavassa alueen nykyiset korttelialueet ovat työpaikka-alueetta (TP) ja Huoltomiehentien itäpuolella on uutta työpaikka-alueetta (TP) ja pieni alue maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA). TP-alueen eteläpuolella on uusi pientalovaltainen asuinalue (AP). Lisäksi alueen läpi kulkee Hämeentien (Vt10) aluevaraus yleisen tien alueena (LT), maanalainen johto merkinnällä siirtoviemäri sekä melualue-merkintä Hämeentien molemmilla puolilla. Nuolemon puoleisella alueella on kokoojakatu-aluevarauksia. Ote yleiskaavasta on selostuksen liitteenä 2.

Alueella on vireillä yleiskaavan tarkistus ns. Kanta-Liedon osayleiskaava 2035. Osayleiskaava oli alustavana luonnoksena nähtävänä 2016. Osayleiskaavaa on sen jälkeen valmisteltu siten eteenpäin, että on voitu huomioida niin rakennemalli 2035:n sisältö kuin myös 2018 valmistunut maakuntakaava. Nähtävillä olleessa alustavassa luonnoksessa alueen maankäyttöalueet olivat yhteneväiset voimassa olevan kanssa; uusina merkintöinä kaavassa oli ohjeellinen ulkoilureitti Maismäen laella sekä vaihtoehdotiset tielinjaukset Raukkalantien käännölle.

3.2.3 Asemakaava

Alueesta noin puolet on asemakaavoittamatonta. Valtatien eteläpuolisella alueella on voimassa vuonna 1973 vahvistettu rakennuskaava. Tien pohjoispuolisen alueen ensimmäinen kaava on samaa 1973 vahvistettua kaavaa, jota on sittemmin muutettu useammankin kerran. Voimassa olevat kaavamuutokset ovat vuosilta 2008, 2015 ja 2021. Ote ajantasa-asemakaavasta on liitteenä 3.

3.2.4 Muut kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset:

- Tontin 423-444-8-12 rakennettavuusselvitys 13.4.2018, Sweco Ympäristö Oy
- Vt10 Huoltomiehentie / Tyllintien liittymäalue, esisuunnitelma, Destia 2020
- Liedon Huoltomiehentien kaava-alueen luontoselvitys, Ympäristökonsultointi Jynx Oy 2015
- Liedon Maismäen luontoselvitys 2021, Ympäristökonsultointi Jynx Oy
- Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet: Satakunnan ja Varsinais-Suomen arvokkaiden maisema-alueiden päivytysinventoinnit 2012 – 2014, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Raportteja 75 | 2014
- Alueelle laaditut aiemmat asemakaavat selostuksineen
- Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 2.4.2012
- Liedon kunnan rakennusjärjestys, kv 15.2.2016

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1-2 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Liedon kunnanvaltuuston 11.11.2019 hyväksymässä kaavoitusohjelmassa 2020-2022 Huoltomiehentien asemakaava ja asemakaavan muutos on aikataulutettu tehtäväksi vuoden 2020 aikana. Kaavatyo oli keskeytettyä mm. selvitystöiden vuoksi, mutta myös muiden työkiireiden johdosta työn eteneminen on siirtynyt. Kaupunginvaltuuston 14.11.2022 hyväksymässä kaavoitusohjelma 2023-2025:ssä työ on aikataulutettu tehtäväksi alkuvuoden 2023 aikana.

Kaupunki on kaavan laajennusalueella keskeisin maanomistaja, alueen maakauppa tehtiin joulukuussa 2021.

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi alueen kaavaluonnoksen 23.09.2020.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Liedon kaupunki

Maanomistajat ja naapurit

Viranomaiset ja lausunnonantajat:

- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Caruna Oy
- Liedon kunta
 - tekninen toimi
 - ympäristötoimi
 - rakennusvalvonta
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Ympäristöterveydenhuolto

4.3.2 Vireille tulo

Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu Turun Tienoossa kaavoituskatsauksessa 27.2.2020.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi alueen kaavaluonnoksen 23.9.2020. Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin maanomistajille ja naapureille ja ne olivat nähtävänä 01.10. - 30.10.2020. Lausunnot saatiin Carunalta, tekniseltä toimelta, ympäristönsuojelulta ja ELY-keskukselta. Huomautuksia tuli seitsemän, joista yksi oli suullinen. Luonnoksesta saadun palautteen tiivistelmät vastineineen ovat asemakaavaselostuksen liitteenä.

27.9.2021 saapui kuntaan lautakunnalle ja kunnanhallitukselle osoitettu adressi kaava-alueen ympäristön asukkailta, adressin oli allekirjoittanut 32 asukasta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on voimassa olevan yleiskaavan mukaisen työpaikka-alueen kaavoittaminen sekä tutkia yleiskaavan mukaisen pientaloalueen sijoittamista alueelle. Yhtenä keskeisenä tavoitteena on ratkaista nykyinen liikenteellisesti haasteellinen 10-tien risteysalue, niin Huoltomiehentien puolelta, kuin Vanhan Tyllintien liittymästä. Alueen sijainti Savijoen maisema-alueen läheisyydessä edellyttää myös maiseman ja rakentamisen yhteensovittamista. Samalla haetaan ratkaisua kaupungin ja maanomistajan väliselle kesällä 2018 allekirjoitetulle aiesopimukselle. Vanhan Tyllintien osalta selvitetään kaavatyössä mahdollisuus läpiajon katkaisemiseen, koska yleiskaavan mukainen kokoojakatu on avattu 10-tielle, jolloin Tyllin sekä Talviniityn alueen liikenne voidaan purkaa myös sitä kautta. Lisäksi kaupunki on tekemässä merkittäviä katuverkon parannuksia Kaunistontielle, jolla siirtyvä liikenne voi osin siirtyä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa on alueelle osoitettu uusia toimitilarakennusten korttelialueita (KTY) peltoalueelle, olevat työpaikka-alueet on osoitettu nykykaavan mukaisina joko teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (T) tai teollisuusrakennusten korttelialueena, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Maismän alarinteesen on osoitettu neljä erillispientalojen korttelialuetta (AO), joista yksi on toteutunut. Läntisimmän korttelialueen tontit ovat muodostuneet aiemmin haettujen suunnittelutarveratkaisujen pohjalta, jotka ovat jo rauenneet. Korttelialueiden välille ja aivan kaava-alueen itäreunaan on osoitettu lähivirkistysalueita (VL ja VL-6) ja ohjeellisia ulkoilupolkuja. Lähivirkistysalueelle (VL-6) on annettu erillismääräys alueen maisemoinnista sekä istuttamisesta. Myös pellolle sijoittuville muille VL-alueille on annettu istuttamisvelvoite. Vanhan Tyllintien liittymää on siirretty hieman ja suoritettu 10-tiehen nähden. Huoltomiehentien liittymä on siirretty n. 240 metriä idemmäksi, jolloin liittymät eivät ole enää vastakkain. Kaavaan on osoitettu uudesta valtatie liittymästä etelään päin varaus tie-alueelle, joka 2-vaiheen toteutuksessa voisi olla suunniteltua Raukkalantien kääntöä. Kaavaan on osoitettu VT10:n alittavalle jalankulku- ja pyöräilyväylälle tilavaraus. Huoltomiehentien katualuetta ei kavenneta, vaan siihen jätetään varaus mahdolliselle kiveyksellä erotettavalle jalankulku- ja pyöräilyväylälle samoin myös uudelle Riikiläntielle. Alueen jatkoakaavoituksessa länteen selvitetään väylän mahdollinen jatkuvuus valtatie eteläpuolta.

Vanha Tyllintie on jätetty kaavasta pois saadun palautteen perusteella, lisäksi asiaan liittyy laajempaa selvitystarvetta osana alueen kokonaisliikennesuunnittelua ja ratkaistaan myöhemmässä yhteydessä. Kaunistontien perusparannus on käynnissä ja samassa yhteydessä alueelle rakennetaan jalankulku- ja pyöräilyväylä.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 23,2 ha, josta korttelialuetta on n. 13,7 ha, virkistysaluetta n. 2,8 ha, liikennealuetta n. 3,2 ha, erityisaluetta n. 0,2 ha ja katualuetta n. 3,3 ha. Tehokkuusluku korttelialueilla vaihtelee työpaikka-alueilla välillä 0.30-0.50, omakotitonteilla se on 0.20 ja neljälle tontille on osoitettu kiinteä rakennusoikeus. Rakennusoikeus koko kaava-alueella on n. 48 150 k-m², josta työpaikkarakentamista on 45 300 k-m² ja asumista 2 800 k-m².

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueella on kaupungin ylläpitämä Liedon toimintakeskus, jossa järjestetään kehitysvammaisille työ- ja päivätoimintaa. Lisäksi alueen sisällä on olevia toimintoja, jotka tuottavat erityyppisiä palveluita mm. autoiluun liittyen. Kaava-alueella on Nuolemontien ja Vanha Tyllintien risteysalueella joukkoliikenteen päätepysäkki ja vieraisen toimintakeskuksen vieressä on liityntäpysäkki. Lisäksi Hämeentien varrella risteysalueella on joukkoliikennepysäkit. Alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on hyvä, mutta jossain määrin turvaton, koska kevyelle liikenteelle ei ole turvallista ylityspaikkaa Hämeentien yli. Asemakaavassa varataan tila mahdolliselle alikululle.

Lähimmät palvelut ovat Liedon keskustaajamassa 1-2 kilometrin päässä, jossa on pienkaupunkitason palvelut.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialuetta (AO) on n. 2,4 ha ja rakennusoikeutta n. 2 800 k-m². Toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) on n. 3,3 ha ja rakennusoikeutta noin 9 800 k-m². Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T/TY) on n. 8,0 ha ja rakennusoikeutta noin 35 500 k-m².

Tehokkuusluku korttelialueilla vaihtelee työpaikka-alueilla välillä 0.30-0.50, omakotitonteilla se on 0.20 ja neljälle tontille on osoitettu kiinteä rakennusoikeus. Rakennusoikeus koko kaava-alueella on n. 48 150 k-m², josta työpaikkarakentamista on 45 300 k-m² ja asumista 2 800 k-m². Kerrosluku vaihtelee I-II ja rinteeseen osoitetut omakotitontit voidaan toteuttaa rinneratkaisuina.

5.2.2 Muut alueet

Hämeentie on maantien aluetta (LT) ja sitä on n. 3,0 ha. Katualueita on n. 2,4 ha. Kävely- ja pyörätiealueita on n. 0,9 ha. Lähivirkistysalueita (VL) on n. 2,8 ha ja suojaviheralueita (EV) n. 0,2 ha.

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

6.1 Yleispiirteisiin kaavoihin

6.1.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Hämeentie (VT10) on merkattu seututieksi (st). Kaava-alue sisältyy kaupunkikehittämisen kohdealue rajauksen sisälle. Taajamatoimintojen (A) aluevarauksen määritelmässä on seuraava tarkennus: Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Annettu suunnittelumääräys on seuraava: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Nuolemon teollisuusalue on tyypiltään pienehkö teollisuusalue, jota ei ole erikseen ollut tarkoituksenmukaista osoittaa T-alueena maakuntakaavatason työssä. Asemakaavalla täydennetään alueen yhdyskuntarakennetta ja parannetaan samalla liikenteellistä toimivuutta. Taajamakuvan eheyteen ja maisemaan sopivuuteen on annettu erillisiä maankäyttömerkintöjä sekä määräyksiä mm. maisemointi- ja istutusvelvoittein. Asemakaavassa esitetty maankäyttö voidaan katsoa olevan maakuntakaavan mukaista ja siten se ei vaikeuta yleispiirteisen kaavan toteuttamista.

6.1.2 Yleiskaava

Asemakaava on pääsääntöisesti yleiskaavan mukainen. Maisemoitava VL-6-alue sijoittuu MA-alueelle, toisaalta juuri se muodostaa toteutuessaan maisemalle uuden reunan. Kaksi pientalokorttelia sijoittuu TP-alueelle. Ratkaisulla siirretään osa yleiskaavan AP-alueesta, joka sijoittuu Maismäen lakialueelle, pellon puolelle, jolloin rakentamista ei tule maisemallisesti herkälle lakialueelle. Pientalokorttelit rajautuvat

kaikki etelästä Maismäen virkistysalueeseen, lisäksi eri käyttötarkoituserkintöjen välissä on virkistysalueita.

6.2 Rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla muodostetaan täydentyvä työpaikka-alue, joka tukeutuu hyviin liikenne yhteyksiin. Näin ollen ei synny hajautunutta yhdyskuntarakennetta, vaan liikenteellisesti toimiva kokonaisuus. Kaavalla laajennetaan olevaa teollisuusaluetta huomioiden oleva rakenne. Kaavan sisällössä on huomioitu maakuntakaavan sekä yleiskaavan tavoitteet.

Hämeentien pohjoispuoliselle alueelle ei juurikaan tule muutosta; kaavan vaikutukset ovat lähinnä liikenteellisiä: Vanhan Tyllintien risteysaluetta siirretään hieman ja risteys muutetaan suuremmaksi. Tien pohjoispuolen tontteja pienennetään, jotta saadaan riittävä tila kevyen liikenteen alikululle. Jäävälle, rakentamattomalle tontille, annetaan rakentamista tarkemmin ohjaavia määräyksiä, jolloin alueen toteutuessa se muodostaisi yhdenmukaisen sisääntulon kaupunkiin eteläpuolisten korttelien kanssa.

Hämeentien eteläpuolisen alueen toteutus tuo rakennetun ympäristön lähemmäs Savijoen maisema-alueita. Kaavamääräyksillä on annettu tarkempia ohjeita toteutuksen laadusta ja värimaailmasta, jotta uudisrakentaminen istuisi alueelle paremmin. Lisäksi uuden työpaikka-alueen ja avoimena säilyvän peltoalueen väliin on kaavoitettu lähivirkistysalue merkinnällä VL-6, jolle tulee toteuttaa maa-aineksista maavalli, joka korkeimmillaan on n. 2 metriä nykyisestä maanpinnasta ja joka tulee istuttaa kattavasti.

Kaavassa on kiinnitetty huomiota viherympäristön kehittämiseen siten, että pellolle sijoittuvat alueet maisemoitaisiin ja istutettaisiin. Alueen ainoa puustoinen kohta on Maismäki, mutta se ei sisälly kaava-alueeseen. Toisaalta Maismäkeä on yleiskaavan VL-statuksesta huolimatta käsitelty lähinnä metsätalousalueena ja siten siellä on isojakoin aukkokohtia. Onnistuneella puuston säilyttämisellä ja istutustoimenpiteillä Maismäen ja koko kaava-alueen maisemakuva kohenee.

6.3 Liikenteeseen

Vanhan Tyllintien liittymän turvallisuus paranee hieman, mutta tehtävän muutoksen johdosta ei oleteta muutosta liikennemääriin. Liikenne sujuvoituu kokonaisuudessaan koska vastakkainen viisto liittymä poistuu. Tämä pätee molempiin suuntiin. Täten myös liikenneturvallisuus paranee.

Riikiläntien varren toteutus on laajuudeltaan n. 3,3 ha, alueelle sijoittunee 10 yritystä sekä uudet omakotitalot ja olevien kiinteistöjen liikenne. Täten liikennemäärät mahdollisesti tuplaantuvat nykyiseen Huoltomiehentien alueeseen nähden. Toisaalta alueen liittymäjärjestelyt parannetaan ja siten liikenneturvallisuus alueella paranee.

Pitkällä aikajänteellä, Raukkalantien käynnön toteuduttua, liikenne kasvaa merkittävästi liittymässä. Määrällisesti se ei kuitenkaan oleellisesti kasva, koska nykyinen Raukkalantien liikenne siirtyy tälle uudelle väylälle. Raukkalantien liikennemäärä vuonna 2021 oli n. 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kyseisen tien liikennemäärä on ollut loivasti laskussa, vuonna 2012 se oli 434. Kaavan ei oleteta tuovan lisää liikennettä Raukkalan suuntaan.

Jalankulun ja pyöräilyn osalta kaavassa on varauduttu kahteen ratkaisuun, toinen on aluevaraus uudelle alikululle Hämeentien ali, vaihtoehtoinen toteutus voisi olla reuna-

kivellinen jalankulku- ja pyöräilyväylä Riikiläntien-Huoltomiehentien varteen, josta väylä voisi jatkua länteen Hämeentien suuntaisesti seuraavassa suunnitteluvaiheessa.

Joukkoliikenteen runkolinjan päätepysäkki sijaitsee lähimmillään n. 150 metrin päässä Huoltomiehentien uusista alueista, mutta ongelma on Hämeentien turvallinen ylittäminen. Lisäksi Hämeentiellä kulkee seutulinja, jota varten Hämeentien varressa on pysäkit. Tosin tämänkin linjan hyödyntämistä rajoittaa Hämeentien ylittäminen.

6.4 Maisemaan ja Luontoon

Alue sijaitsee Savijoen paikallisesti merkittävän maisema-alueen vaikutusalueeseen, joten rakentaminen avoimelle peltoalueelle muuttaa maisemaa merkittävästi. Kaavassa osoitetaan rakentamisen ja avoimeksi jätettävän peltoaukean välille lähivirkistysaluevyöhyke, johon annetaan maisemointi- ja viihteyttäminen. Kyseiselle vyöhykkeelle tulee toteuttaa noin kaksi metriä korkea pilaantumattomista, alueen toteuttamisesta syntyvistä maa-aineksista, koostuva maavalli, joka tulee istuttaa osin ainavihannalla puustolla. Samalla kyseinen VL-alue muodostaa ajan saatossa uuden reunan maisemalle ja rakentamisen vaikutukset maisemaan lievenevät. Hämeentien suunnasta tonteille on annettu rakentamisen laatuvaatimuksia, joilla alueen yleisilmeestä pyritään saamaan yhteneväinen ja ympäristön kannalta korkeatasoinen.

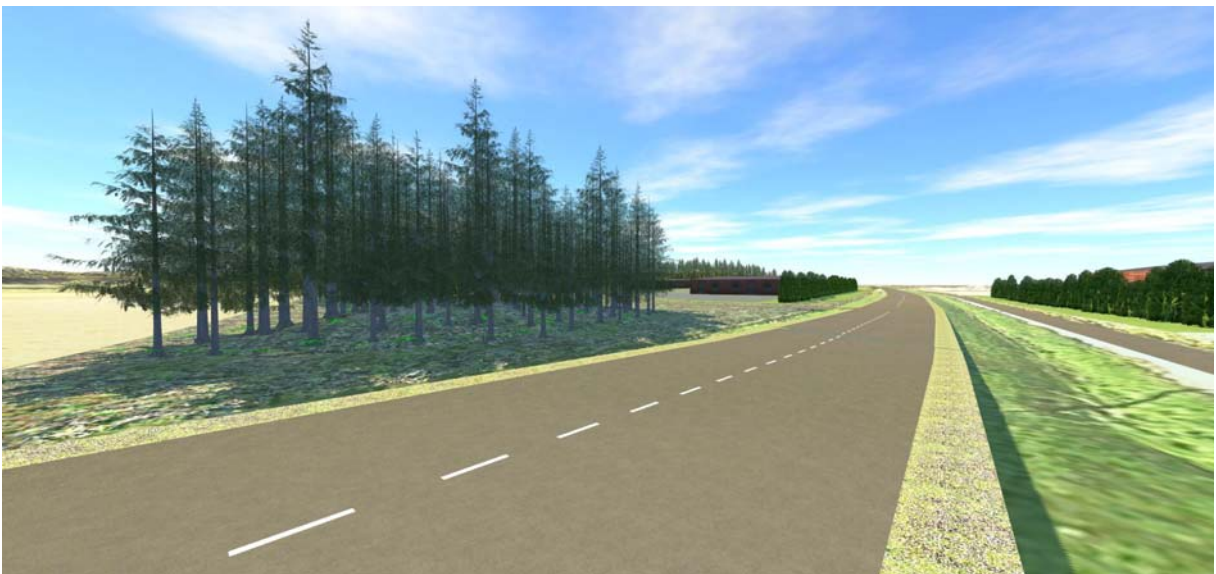
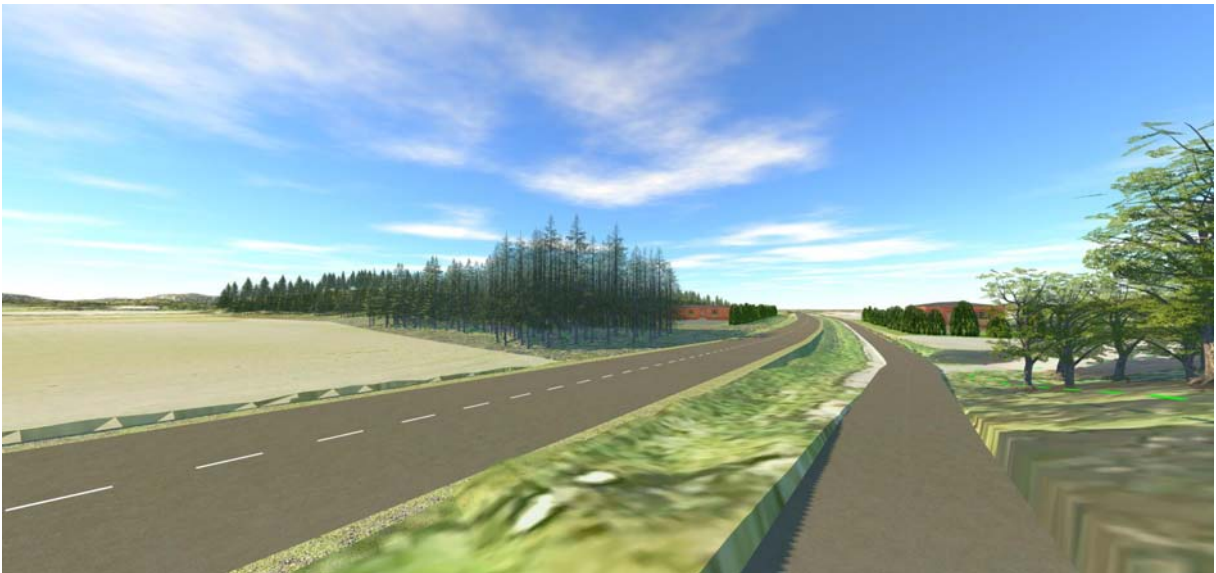
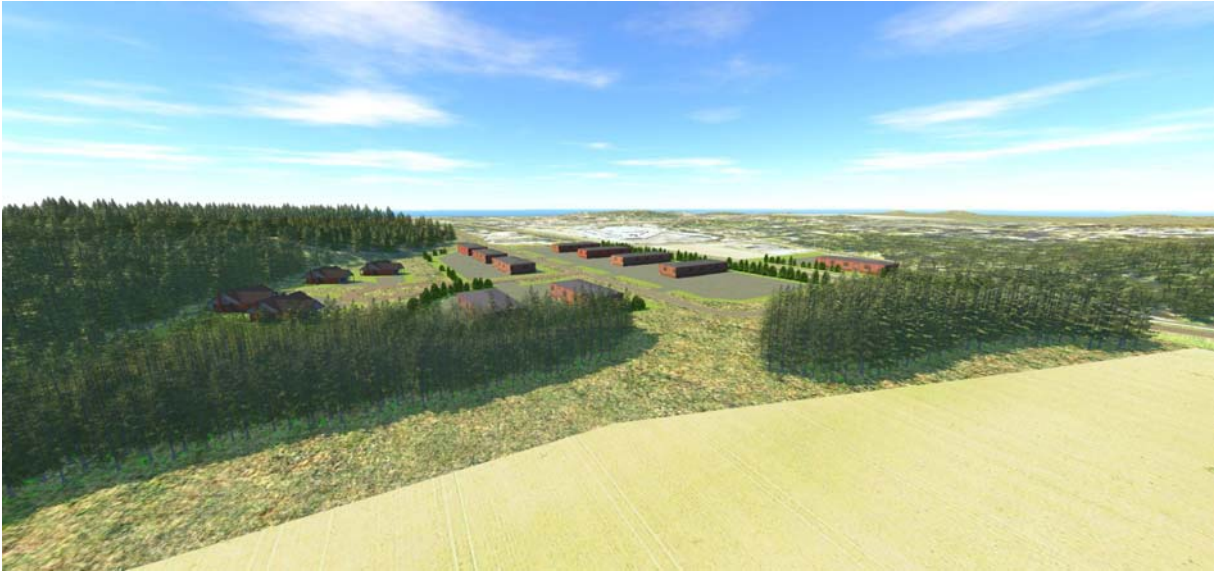


Kuva 4. Visualisointi maisemoinnin toteuduttua Raukkalantien ja Hämeentien risteysalueelta.

Alueella ei ole todettuja luontoarvoja luontoselvityksien mukaan. Merkittävin muutos lienee metsäalueelle sijoittuvan korttelin toteutuksessa, mutta sille on annettu rakennusala siten, että ylös rinteeseen ei voida rakentaa. Lisäksi ko. korttelialueen rinteeseen on annettu määräys olevan puuston säilyttämisestä, jolloin ei pääse Maismäen rinteeseen syntymään yksittäisiä aukkopaiikkoja maisemanreunaan varomattoman metsänkäsittelyn johdosta.



Kuva 5 ja 6. Visualisointi Raukkalantien suunnasta.



Kuva 7, 8 ja 9. Ylin visualisointi Raukkalan suunnalta. Alemmat kuvat Hämeentieltä.

6.5 Kuntatalouteen

Alueelle rakennetaan kaksi uutta valtatie liittymää risteysjärjestelyineen sekä alueen sisäistä uutta katua n. 350 m. sekä pienempi tonttikatu (Taalerikuja) n. 100 m. Lisäksi uuden alueen kunnallistekniikka. Käytännössä em. järjestelyt täytyy tehdä kerralla kokonaan ja huomioiden maaperän laatu, kyseessä on mittava kertainvestointi.

Kunnallistekniikan toteutus on kokonaiskustannus, kun taasen tontinluovutustulot tulevat osissa, tontti kerrallaan, niin kuin myös kiinteistövero tuotot. Näin ollen sijoitetut eurot kotiutuvat huomattavasti pidemmän ajan kuluttua. Uudet kadut tuovat myös lisää ylläpitotöitä. Nykyisessä epävarmassa tilanteessa on vaikea arvioida infran rakentamisen kustannuksia, joten voi olla haasteellista saada tontinmyyntituloilla niin maapohja kuin infran rakentaminenkin katettua. Pidemmällä aikajänteellä kaupunki saa verotuottoja niin kiinteistöistä kuin toimijoiltakin sekä liittymismaksuista.

Hankkeen keskeisin taloudellinen tavoite onkin vahvistaa alueellista työpaikkapääomaa. Lisääntyvä työpaikkamäärä tuo taajamaan elinvoimaa, mahdollisesti työn perässä muuttavia asukkaita ja siten vireyttä taajamaan. Osa työvoimasta saattaa tulla kauempaa, jolloin hyvin saatavilla oleva joukkoliikenne palvelee tätä tavoitetta kuin myös yritysten työvoiman saavutettavuutta. Tämä vahvistaa myös joukkoliikenteen kannattavuutta.

6.6 Sosiaaliset vaikutukset

Ei merkittäviä vaikutuksia. Alueen rakentaminen aiheuttaa häiriötä lähinnä kahdelle rinteessä olevalle omakotitalolle. Lisäksi infran toteutus ei juurikaan häiritse nykyisiä toimintoja, koska liittymää Hämeentielle voidaan käyttää nykyisen mukaisena siihen asti, kunnes uusi avataan. Raukkalan puolella oleville vanhoille kantatiloille tulee maisemaan muutosta, tosin tilat ovat sen verran kaukana, että muutosta ei voi pitää merkittävänä. Uusien omakotitonttien osalta keskeisintä on KTY-tonttien toteutuksen laatutaso sekä yleinen siisteys. Jos alue toteutuu laadullisesti toivotun mukaisena, ei pitäisi ristiriitaa käyttäjien välille syntyä. Alueelta omakotitontin ostavien ja rakentavien voidaan olettaa ymmärtävän muutoin alueen tuleva ympäristö ja siten valitsevan paikkansa harkitusti.

6.7 Yritysvaikutukset

Kaavalla on positiivisia yritysvaikutuksia. Kaava mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen alueelle, tuo yrityksille työtä ja lisääntyvä työpaikkamäärä lisää palvelujen kysyntää. Lisäksi alueelta voi useampi yrittäjä saada seudullisesti kilpailukykyisen tontin toiminnalleen. Hyvällä sijainnilla seudullisen joukkoliikenteen runkolinjan päätepysäkin läheisyydessä oleva alue mahdollistaa työntekijöiden saavutettavuuden.

6.8 Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutuksien arvioinnissa on hyödynnetty Ilmastokestävä kaavoitus – tarkistuslistaa osoitteessa: <https://www.ymparisto.fi/KILVA>.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että ilmaston kannalta kaavan vahvuuksia on suunnitellut maisemointi- ja istutusvelvoitteet sekä olemassa olevan infrastruktuurin hyödynnettävyys.

Tarkistuslistan mukaisia heikkouksia listan mukaan on liikkumiseen liittyvät tarpeet sekä energiatehokkuuskysymykset. Myös äärevoityviin sääolosuhteisiin tulisi kiinnittää huomiota.

Kestävän liikkumisen osalta kaavassa ongelmallisinta on se, että joukkoliikenne on hyvin saavutettavissa, mutta nykytilanteessa hyvinkin turvatonta, koska joudutaan ylittämään valtatie, jossa ei ole turvallista ylityskohtaa. Kaavassa on tehty varaus jalankulun ja pyöräilyn alikululle, mutta riskinä on sen saaminen toteutuksen piiriin. Jalankululle ja pyöräilylle varataan tila myös alueen keskeisen kadun varteen, mutta siinä riskinä on väylän jatkuvuus valtatie eteläpuolelle länteen. Asia voidaan ratkaista alueen jatkokaavoituksessa, mutta toistaiseksi se ei ole ohjelmassa. Kaava-alueella, aivan alueen vieressä, on Hämeentien varressa joukkoliikennepysäkkejä, johon pyssähtyy seutulinjat. Nykytilanteessa tähänkin liittyy tien ylitykseen liittyvät turvallisuusasiat.

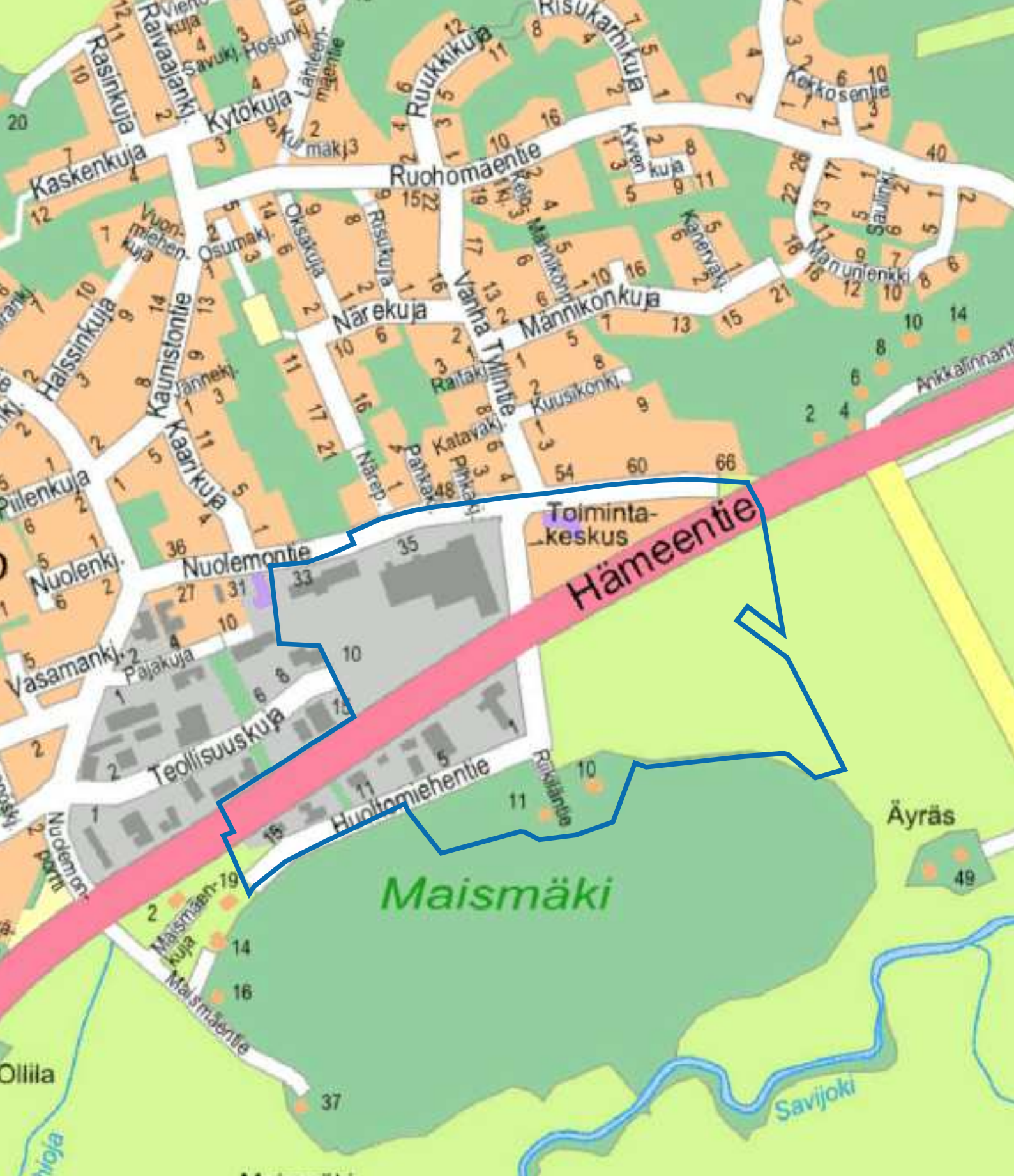
Kaavaan on annettu runsaasti määräyksiä istutusvelvoitteista, niin tonteille kuin yleisille alueille. Lisäksi rakentamisen laatuun ja muuntojoustavuuteen on annettu määräykset sekä rakentamisen vähähiilisyteen. Sääolosuhteisiin on varauduttu antamalla määräyksiä hulevesien käsittelystä tonteilla. Uusiutuvan energiatuotannon hyödynnettävyyteen tontikohtaisissa ratkaisuissa on annettu erillinen määräys.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaa toteutetaan kysynnän mukaan. Tavoitteena on kaavan valmistuminen vuoden 2023 aikana. Kaavan liikenteelliset ratkaisut edellyttävät tiesuunnitelman laatimista ja suunnittelutyö aloitettaneen jo kaavaehdotusvaiheessa. Tiesuunnitelman aikataulu määrittää alueen toteutuksen ja muun kunnallistekniikan suunnittelun aikajänteen. Itse toteutus sijoittunee aikajänteele 2024-25.

Liedossa 25.5.2023

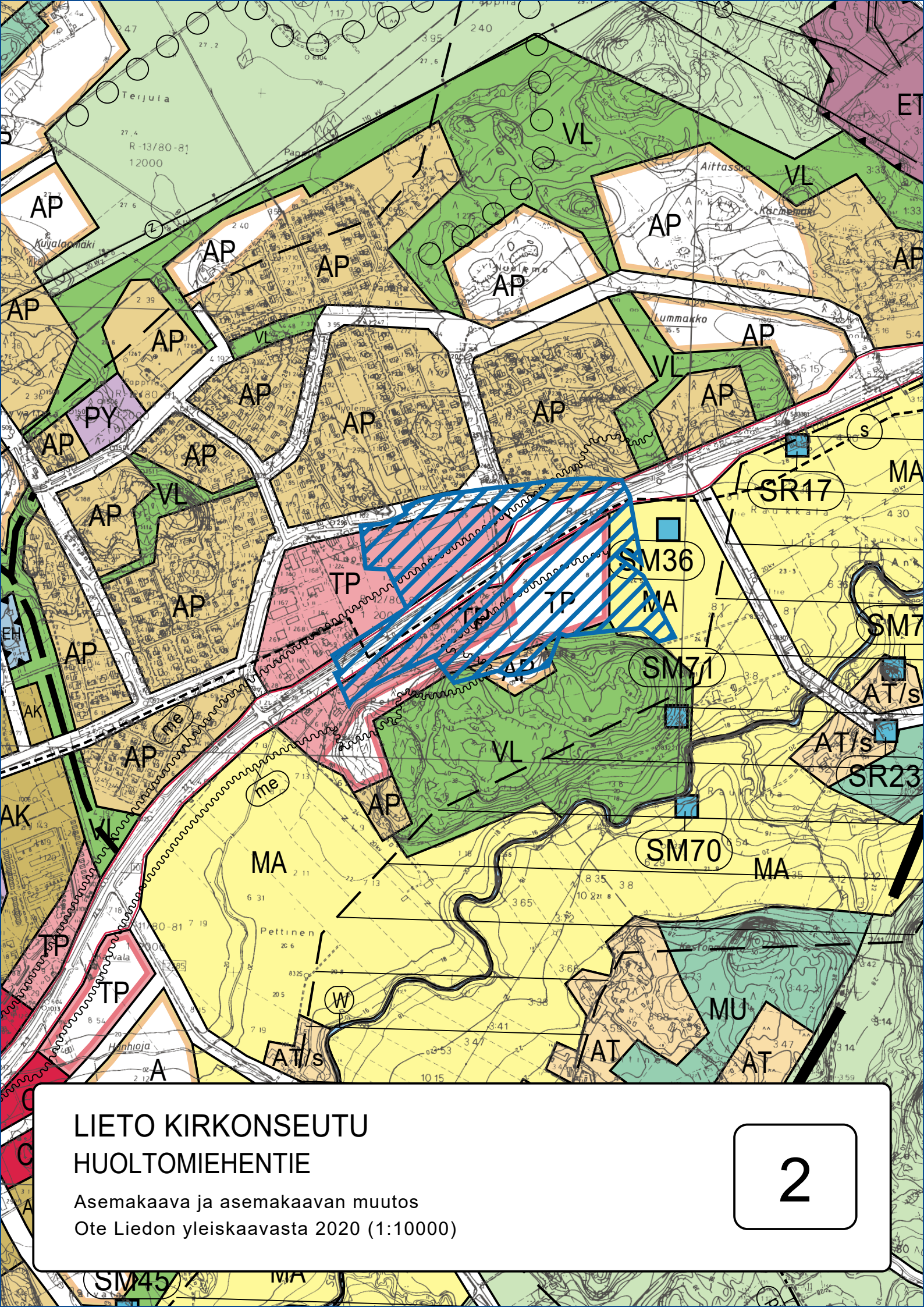
Juha Mäki
Kaavoituspäällikkö



LIETO KIRKONSEUTU HUOLTOMIEHENTIE

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Sijainti opaskartalla 1:6000

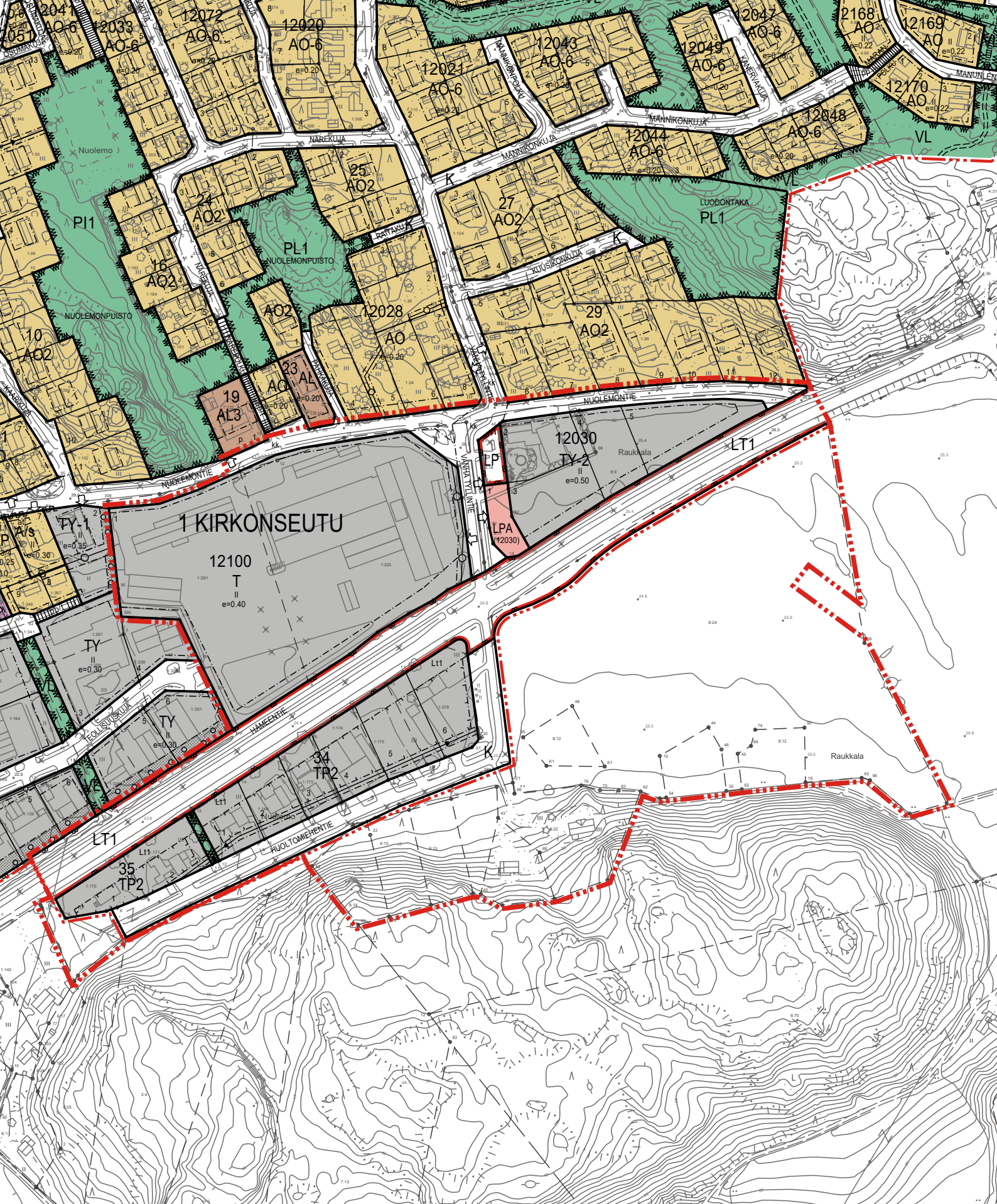
1



LIETO KIRKONSEUTU HUOLTOMIEHENTIE

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Ote Liedon yleiskaavasta 2020 (1:10000)

2
























LIETO KIRKONSEUTU HUOLTOMIEHEN TIE

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Ote ajantasaa-asetuksesta 1:4000

3

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

AO	Erillispientalojen korttelialue.
AO-7	Erillispientalojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa toteuttaa yhden enintään kaksiasuntoisen erillispientalon sekä asuntoja palvelevia talousrakennuksia. Alueella sallitaan vain rakentamisen kannalta välttämätön puuston poisto.
KTY-6	Toimitilarakennusten korttelialue. - Korttelialueelle saa rakentaa toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja sekä niiden toimintaan liittyvää liiketila. - Rakennusten Hämeentien puoleisten julkisivujen ilmeeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. - Julkisivujen ja kattojen tulee olla värisävyiltään tummia, esim. tiilenpuunaisia tai grafiittiharmaita, julkisivuissa myös niiden yhdistelmiä. Julkisivuja tulee elävöittää esim. laajoilla, alas asti ulottuvilla ikkunapinoilla, ritiöillä ja säleiköillä ja/tai tehosteväreillä. - Mainoskyltit ja -kirjaimet tulee kiinnittää rakennusten julkisivuihin, ei katoille.
T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
TY	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia - Rakennusten Hämeentien puoleisten julkisivujen ilmeeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. - Julkisivujen ja kattojen tulee olla värisävyiltään tummia, esim. tiilenpuunaisia tai grafiittiharmaita, julkisivuissa myös niiden yhdistelmiä. - Mainoskyltit ja -kirjaimet tulee kiinnittää rakennusten julkisivuihin, ei katoille. - Tontille saa rakentaa kiinteistön hallinnoinnin kannalta välttämättömän asunnon, joka ei voi sijaita teollisuustilan ala- tai yläpuolella.
TY-2	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa sijoittaa erityisryhmille tarkoitettua työkeskuksen ja kierrätyksen. - Rakennusten Hämeentien puoleisten julkisivujen ilmeeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. - Julkisivujen ja kattojen tulee olla värisävyiltään tummia, esim. tiilenpuunaisia tai grafiittiharmaita, julkisivuissa myös niiden yhdistelmiä. - Mainoskyltit ja -kirjaimet tulee kiinnittää rakennusten julkisivuihin, ei katoille.
	Lähivirkistysalue.
	Istutettava lähivirkistysalue. Alue metsitetään.
	Lähivirkistysalue. Alueelle tulee toteuttaa istutuksilla maisemoitava maavalli, jolle voidaan sijoittaa kaava-alueen toteutuksessa syntyviä pilaantumattomia pintamaita suunnitelmallisesti. Syntyvän maavallin laen korkeusaseman on oltava vähintään +26.0 mpy, mutta enintään +27.0 mpy. Pintamaiden sijoituksen loputtua maavalli on maisemoitava istutuksilla siten, että syntyy monikerroksinen ja peittävä suojakasviillisuus Savijoen maisema-alueen suuntaan. Ainavihantien puiden osuuden on oltava vähintään 50%. Maavalli tulee toteuttaa samanaikaisesti alueen kunnallistekniikan toteutuksen kanssa. Jos alueella rakentamisessa syntyvät pintamaat eivät riitä, niin alue voidaan rakentaa valmiiksi muualta tuotavilla vastaavanlaatuisilla maa-aineksilla. Alueelle voidaan sijoittaa hulevesien käsittelyjärjestelmiä.
	Maantien alue.
	Suojaviheralue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
1	Kaupunginosan numero.
KIRK	Kaupunginosan nimi.
12199	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
HUOLTO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostaluvuuden.
1/2kl	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Iu1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
300+70t	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuinrakennusten suurimman sallitun kerrosalaneliömetrimäärän ja jäljimmäinen luku talousrakennusten suurimman sallitun kerrosalaneliömetrimäärän.

	Rakennusala.
	Katu.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie.
	Puilla ja pensailla istutettava alue. Istutussuunnitelma esitettävä rakennusluvan yhteydessä.
	Istutettava alueen osa.
	Tontin osa, joka tulee säilyttää metsäisenä.
	Joukkoliikenteelle varattu katu.
	Hidaskatu.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Kadun tai liikennealueen allittava kevyen liikenteen yhteys.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

1 ap/ 50 m2/ toimisto- ja liikekerrosalaa kohti

1 ap/ 80 m2/ tuotantokerrosalaa kohti

1 ap/ 150 m2/ varastotilojen kerrosalaa kohti

kuitenkin vähintään 1 autopaikka kahta työtekijää kohti.

AO- korttelialueet:

Vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

Pysäköintipaikkoja polkupyöriä varten tulee järjestää vähintään sama määrä kun autopaikkoja. Polkupyöräpaikat tulee olla katettuja runkolokitusmahdollisuudella

KTY, TY ja T-korttelialueille saa rakentaa alueen sähköjakelun vaatimat muuntamot.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintialueina, on istutettava ja pidettävä puistomaisessa kunnossa. Piha-alueella mahdollisesti tapahtuva tavaroiden varastointi ja jätehuolto tulee toteuttaa huolitellulla tavalla esim. katosten ja aitausten avulla. Alueella ei sallita ulkovarastointia, joka ei ole aitaamalla näkösuojattu..

Korttelialueilla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 tontin 100 m2/ kohti.

Korttelialueella on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen ja rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja uusiutuvan energian tuottamiseen.

KTY-6 ja TY-2 tonteille on laadittava hulevesien hallinta- ja viivytysuunnitelma, joka esitetään rakennusluvan yhteydessä. Suunnitelmassa esitetään hulevesien johtamisreitit sekä hulevesien viivytysalueet. Tontin alueelle muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa ensisijaisesti viivytyspainanteilla, altailla tai kosteikoilla. Viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on 1 m3/100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysjärjestelmän tulee tyhjäntyä noin 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestäään. Hulevedet johdetaan viivytyksen jälkeen ensisijaisesti hulevesiverkostoon. Perustusten kuivatusvedet saa johtaa suoraan hulevesiverkostoon.

Rakennukset tulee suunnitella muuntojoustaviksi.

Rakennusten vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 4 metriä.

Alueella tulee kierrättää kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia kierrätysmateriaaleja ja käyttää ekologisja ja kestävä kehityksen mukaisia laadukkaita materiaaleja. Rakentaminen tulee olla vaikutukseltaan vähähiilistä.

VL-alueilla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

LIETO KIRKONSEUTU
HUOLTOMIEHENTIE
 Asemakaava ja asemakaavan muutos
 Asemakaavamerkinntät ja -määräykset

5

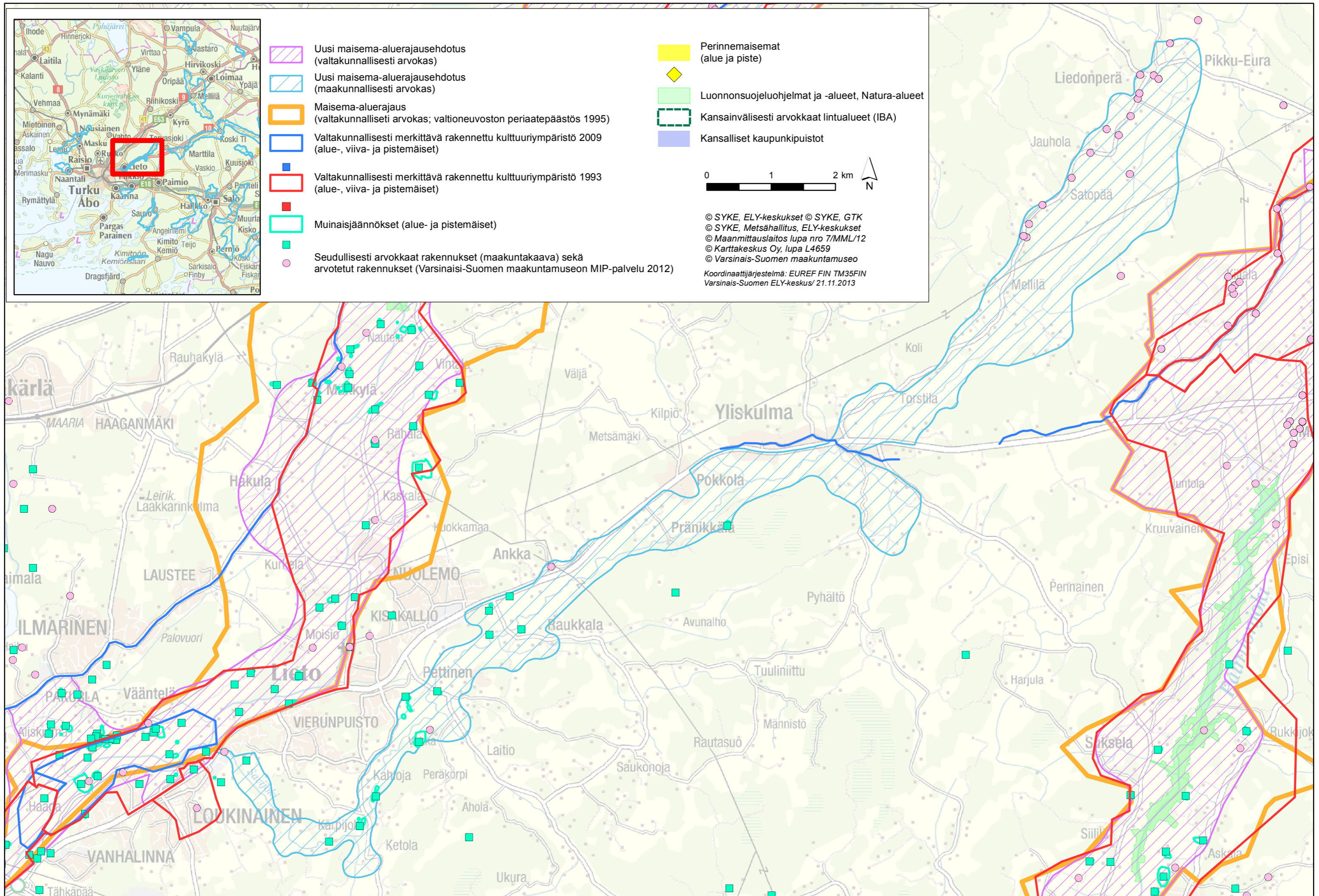


LIETO KIRKONSEUTU HUOLTOMIEHENTIE

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Ote Maanomistus (kaupunki=harmaa) 1:4000

6

Savijoki L1: Kulttuuri- ja luonnonarvot



1.28 Huoltomiehentie asemakaava ja asemakaavan muutos

Liite 8: Saatujen palautteiden tiivistelmät vastineineen

KAAVALUONNOS		
Lausunnon jättäjä	Lausunnon sisältö	Vastine
Caruna Oy	Pyydetään varaamaan maa-alueet nykyisille puistomuuntamoille, sekä lisäämään merkintä, jonka mukaan asemakaavassa sallitaan puistomuuntamoiden rakentaminen teollisuusrakennusten TY-2 alueelle. Rakennusten ja muuntamoiden välinen etäisyys tulisi olla palomääräysten mukainen 8 m.	Nykyiset puistomuuntamot on merkitty kaavaan, yksi on kaava-alueen ulkopuolella. TY-2 korttelialueelle on annettu esitetty määräys.
Liedon kunta / rakennusvalvonta	Ei lausuntoa.	-
Liedon kunta / tekninen toimi	<ul style="list-style-type: none"> - Kaavassa pitää varata tilaa vt10 liittymän kanavointiin/tilavaraus melusteille. - jk+pp-tieyhteys tulee osoittaa kaavassa tai varata tila valtatie alikululle. 	<ul style="list-style-type: none"> - Alueelle on teetetty esisuunnitelma 2020 liittymän liikenne-erä- kaisista ja tilavaraus on tehty sen pohjalta. - Huoltomiehentie palautetaan alkuperäiseen leveyteen, jolloin tien varteen on mahdollista toteuttaa reunakivellinen jk+pp-väylä ja uudelle Riikiläntielle varataan myös varaus reunakivelliselle väylälle. Yhteys lännen suuntaan rakennetun alueen läpi on hankala, mutta kaavassa jätetään valmius kulku-yhteyden järjestämiselle myöhemmin muun alueen tullessa kaavoituksen piiriin. Kaavaan varataan tila valtatie alikululle, näin ollen kevyen liikenteen turvalliselle yhteydelle on ole-massa kaksi vaihtoehtoisia ratkaisua
Liedon kunta / ympäristöterveys	Ei lausuntoa.	-
Liedon kunta / ympäristönsuojelu	<ul style="list-style-type: none"> - VL-kaistat tulisi pitää riittävän leveinä, vähintään 20-30 metriä tuulihuojen vähentämiseksi. - Maismän koillisalueen AO-tontit tulisi sijoittaa avohakatuille 	<ul style="list-style-type: none"> - Kaava-alueella ei ole kuin yksi metsäinen VL-kaista ja se on kapeimmassa kohdassa n. 16 metriä. Kyseisessä kohdassa viereiselle tontille on annettu määräys, joka velvoittaa pitämään alueen

	<p>alueelle, näin ollen olevaa puustoa ei tarvitsisi poistaa.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Luontoselvitys on vuodelta 2015, jos aluetta ei toteuteta lähivuosina, tulisi se tarkistaa metsäisten kuvioiden ja peltolinnuston osalta. - VL-6 merkinnässä tulisi käyttää sanamuotoa ´pilaantumattomat pintamaat´. 	<p>puustoisena, jotta mainittua tuulivaikutusta ei pääse syntymään.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maismäen tontit on siirretty kokonaan pellolle. - Maismäen osalta on laadittu uusi luontoselvitys vuonna 2021, joka osaltaan osoittaa, että linnuston kannalta keskeisin alue on Savijoen ympäristö ja se sijaitsee Maismäen toisella puolella kaava-alueella. Myös vuoden 2015 selvityksessä merkittävimmät havainnot ovat kaava-alueen ulkopuolelta. - Sanamuoto on korjattu.
Varsinais-Suomen ELY-keskus	<ul style="list-style-type: none"> - Kaavan vaikutukset maisemaan tulee arvioida. - Rakentamisen sopivuus ympäristöönsä tulee ohjata sopivilla kaavamääräyksillä. - Toimitilarakennusten alueen sijoittamista maisemallisesti arvokkaalle pellolle tulee harkita. - TY-2 alueen rakennusalan rajauksen ulottuvuutta tulisi arvioida ja maiseman puustoisien reunan jättämistä näkyviin. - VL-6 alueiden suunnittelu on kesken. Sijoittaminen ja muotoilu vaatii suunnittelua. - Rakentamista tulee ohjata riittäväillä kaavamääräyksillä huomioiden maisemaan sopeuttaminen. - Hulevesien käsittely tulee ratkaista. - Pientaloalueen sijoittaminen yleiskaavasta poiketen ei ole hyvä ratkaisu. Ratkaisu heikentää Maismäen virkistyskäyttöä, mutta asiaa tulee harkita myös asumisviihtyisyyden näkökulmasta. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maisema-arviointia on tehty kuvasovitteilla sekä sanallisesti kaavaselostukseen. - Rakentamisen sopivuudesta on annettu määräyksiä. - Toimitilarakennukset sijoittuvat yleiskaavan mukaiselle työpaikka-alueelle ja siten huomioiden Savijoen maisema-alue on asia ratkaistu jo yleiskaavassa, jossa asiaa on tarkasteltu kokonaisuutena. - TY-2-alueen rakennusala on pienennetty ja siirretty lännemmäksi. - VL-6-alueella on jatkosuunniteltu ja alueen muotoa sekä määräyksiä on tarkennettu. Toteutusta on havainnollistettu kuvasovitteilla selostukseen. - Rakentamisen laadulle on annettu määräyksiä. - Hulevesien käsittelystä on annettu uusien alueiden osalta määräyksiä hulevesien käsittelystä tonteilla. - Pientaloalue ei enää sijoitu Maismäen rinteeseen ja pientaloalueiden väliin on osoitettu virkistysalueyhteydet, joiden kautta

	<ul style="list-style-type: none"> - Kaavamuutoksen yhteydessä on syytä ajanmukaistaa merkin- nät- ja määräykset. - Valtatien uuden liittymän osalta on laadittava tiesuunnitelma, jossa ratkaistaan tiealueen tilatarpeet. Tiesuunnitelmasta tulee tehdä suunnittelu-sopimus ELY-keskuksen kanssa. - Uusia eteläpuolisia alueita ei voida ottaa käyttöön ennen kuin riittävän turvalliset liikennejärjestelyt on toteutettu. Jos alueelle sallitaan runsaasti liikennettä aiheuttavia kaupallisia toimintoja, tulisi valtatielle toteuttaa kevyen liikenteen alikulku. Alikulun varaus tulisi joka tapauksessa osoittaa valtatiejakson osalle. - Raukkalantien nykyinen liittymä on liian lähellä uuttaa Huoltomiehentien liittymää, joten esim. yleiskaavatyön yhteydessä tulee pyrkiä kaavoittamaan ns. Raukkalantien kääntö nyt kaavoitettavaan uuteen maantien liittymään. - Liikenteelliset vaikutukset tulee arvioida kattavasti. - Maantien alue tulee merkitä punaisella reunaviivalla sekä liittymäpaikat tulee merkitä nuolella. - Näkemäaluevaraukset tulee osoittaa. Vanhan Tyllintien katualueen eteläpähän tulee lisätä liittymäkieltomerkinä. 	<p>mäki on saavutettavissa. Lisäksi kaava-alueen ulkopuolelta on maatalousyhteys mäelle. Viereiselle toimitilarakennusten korttelialueelle ei saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa. Lisäksi tonteille sekä alueiden välille on annettu istutusmääräyksiä.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kaavamerkinnot on tarkistettu. - Tiesuunnitelman laatiminen aloitetaan ja asiasta tehdään asianmukainen sopimus. Alueelle on teetetty esisuunnitelma 2020 liittymän liikenne-ratkaisuista ja kaavan tilavaraus on tehty sen pohjalta. - Kaavaan on tehty varaus valtatie alikululle. Toisaalta myös uudella Riikiläntiellä sekä olevalla Huoltomiehentiellä on varaus reunakivelliselle jalankulku ja pyöräilyväylälle, jonka jatkuvuus lännen suuntaan valtatie eteläpuolella voidaan selvittää alueen jatkokaavoituksessa. - Raukkalantien kääntöä on selvitetty alustavassa yleiskaava-luonnoksessa ja asemakaavatyötä on tehty tämä asia huomioiden. - Arviointia on tehty kaavaselostukseen. - Maantie on merkitty asianmukaisesti. - Näkemäalueet sisältyvät maantien aluevaraukseen. Vanhaa Tyllintietä ei katkaista, joten sinne ei laiteta liittymäkieltä.
Varsinais-Suomen Pelastuslaitos	Ei lausuntoa.	-
Huomautuksen jättäjä	Mielipiteen sisältö/lyhennelmä	Vastine
1. Huomautus 1 (kaava-alueen naapuri)	Toteaa että kaava voidaan tarkentaa joidenkin seikkojen osalta, jotta toteutus voitaisiin	- Maisemarajaus liitetään kaavaselostuksen liitteeksi. Kyseinen v. 2013 maisemarajaus on jossain määrin keinotekoinen, eikä pe-

	<p>sovittaa paremmin Savijokilaakson merkittävään maisema-alueeseen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kaavoituksessa tulisi soveltaa päivitettyä maisemarajausta - yleiskaavan MA-alueen ja uuden rakentamisen raja tulee huomioida asemakaavoituksessa - VL-6 alueelle sijoitettava maisemoitava maavalli on hyvä ajatus, hyvällä suunnittelulla ja toteutuksella rakentamisen hallitsevuutta maisemassa voidaan lieventää. VL-6 merkinnän soveltuvuutta kaikilla VL-alueilla tulee miettiä. - Tarkennusehdotuksia merkintöihin- ja määräyksiin: VL-6 alueen muotoiluun ja sijoittamiseen liittyviä kannanottoja - kaavamääräyksen tulee olla velvoittava, jotta valli ei jää toteutumatta - toteutus voidaan kytkeä kunnallistekniikan rakentamisen yhteyteen, tällöin työ saataisiin kerralla valmiiksi - maksimikorkeuden lisäksi tulee miettiä vallin minimikorkeus - vallin maisemointimääräyksen esitetään tarkennusta - Työpaikka-alueilla toteutuksen tulee tähdätä korkeatasoiseen ja maisemaan sopivaan toteutukseen. Huomautuksessa tuodaan esiin erilaisia toimenpiteitä, joilla rakentaminen istuisi paremmin alueelle. 	<p>rustu tosiasialliseen maisematar- kasteluun, vaan olevaan ti- lan- teeseen, jossa on koko avoin pel- toalue osoitettu rajauksen si- sään. Asemakaavaratkaisu poh- jautuu Liedon yleiskaavaan, jossa on alueen maisemarajausta tar- kasteltu maankäytön näkökul- masta kokonaisuutena.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Työpaikka-alueen ja avoimena säilytettävän pellon väliin on osoitettu lähivirkistysalue, jolle tulee toteuttaa maa-aineksista valli, joka maisemoitaisiin seka- puustolla. Toteutusta on havain- nollistettu selostukseen kuvilla. Tavoitteena on, että maisemoi- tava valli muodostaisi uuden maisemanreunan Maismäen kanssa ja liittyisi luontevasti val- tatien toisella puolella olevaan puustoiseen mäkeen ja siten muodostaisi metsäisen, valtatie- n molemmilla puolilla jatkuvan, maisemanreunan. - VL-6-alueelle sijoittuvan maa- vallin muotoon on haettu c-kirjai- men muotoa ja kaarevuutta ja si- jainnilla kytkeytyvyyttä oleviin maastonmuotoihin. Muiden VL- alueiden merkinnät on tarkis- tettu. - VL-6-alueen kaavamääräys on tarkennettu velvoittavaksi ja määräystä on tarkennettu esite- tyn mukaiseksi. - Korttelialueille on annettu to- teutusta ohjaavia määräyksiä mm. värimaailman ja materiaa- lien osalta. Hämeentien varren kortteleissa on rakennusten si- joittumista ohjattu siten, että ra- kentaminen sijoittuu Hämeen- tien puolelle ja pihat kadun puo- lelle. Rakennusten suuntaa ei ole määritelty.
--	--	--

<p>2. Huomautus 2 (kaava-alueen naapuri):</p>	<p>On huolissaan liikenneturvallisuudesta, jos Vanha tyllintie katkaistaan läpiajolta, koska silloin liikenne lisääntyisi Ruohomäentien. Tällä hetkellä tieosuudella ei ole kaikkialla kävelytiä. Toivotaan kävelytien rakentamista Kaunistontielle. Kysyvät myös tien katkaisukohdan perustelua ja esittävät omaa näkemystä.</p>	<p>Tässä vaiheessa Vanhaa Tyllintietä ei katkaista, vaan asia kytkeytyy laajempaan selvitystarpeeseen osana alueen kokonaisliikennesuunnittelua ja ratkaistaan myöhemmässä yhteydessä. Kaunistontien perusparannus on käynnissä ja samassa yhteydessä alueelle rakennetaan jalankulku ja pyöräilyväylä.</p>
<p>3. Huomautus 3 (alueella toimiva yhdistys)</p>	<p>Toteaa että Kaunistontielle tulee tehdä perusparannus sekä kevyenliikenteenväylä ennen kuin Vanhaa Tyllintietä voidaan katkaista. Kaavassa tulee arvioida liikennejärjestelyistä johtuva muutospainne myös Nuolemonportin alueella, jonne oletettavasti siirtyy se liikenne, joka kulki Vanhan Tyllintien kautta.</p>	<p>Tässä vaiheessa Vanhaa Tyllintietä ei katkaista, vaan asia kytkeytyy laajempaan selvitystarpeeseen osana alueen kokonaisliikennesuunnittelua ja ratkaistaan myöhemmässä yhteydessä. Kaunistontien perusparannus on käynnissä ja samassa yhteydessä alueelle rakennetaan jalankulku ja pyöräilyväylä.</p>
<p>4. Huomautus 4 (kaava-alueen naapuri)</p>	<p>Toteaa että liikenneturvallisuus 10-tien ja Vanhan Tyllintien risteyksessä heikkenee esitetyllä muutoksella koska tiessä ei ole kyseisessä kohdassa levennyksiä.</p>	<p>Liittymäjärjestelyt ja niiden vaatimat tilaratkaisut selvitetään alueelle laadittavassa tiesuunnitelmassa, jonka lähtökohtana on liikenteellisen toimivuuden parantaminen ja liikenneturvallisuus. Kaikkeen sellaiseen liikenneturvallisuuteen liittyvään ratkaisuun, mikä tapahtuu penkin ja ratin välissä, ei yksittäinen suunnitelmakaan voi vaikuttaa.</p>
<p>5. Huomautus 5 (kaava-alueen naapuri)</p>	<p>Toteaa että Maismäkeen esitetyt omakotitontit ovat luontoarvojen kannalta ongelmalliset. Luontoselvitys on vanha sekä puutteellinen Maismäen osalta. Esitetään omia havaintoja Maismäen alueelta mm. liito-oravasta sekä linnustosta (mm. peltosirkku) listattuna sekä kartta-liitteillä. Myös mahdollinen Raukkalantien käänkö koetaan ongelmalliseksi useista eri näkökulmista mm. melu, maaperän savisuus, maisema, viljelykelpoisen maa-alan pieneneminen.</p>	<p>Maismäen rinteeseen esitetyt tontit Äyräksen puolelta on siirretty pellolle, joten niiden toteutuksella ei ole suoranaista vaikutusta Maismäkeen. Mäki on alueen käyttäjien näkökulmasta tulevaa virkistyskäyttöaluetta, joten kulutus lisääntyy hieman nykyisestä, mutta kokoluokka huomioiden ei ole isosta kulutuksesta. Maismäkeen teetettiin luontoselvitys 2021, jonka perusteella luontoarvot sijoittuvat erityisesti Savijoen puolelle mäkeä. Liito-oravaa alueelta ei havaittu. Raukkalantien maastokäytävää</p>

		<p>on tarkennettu, eikä tässä versiossa osu huomauttajan kiinteistölle. Kaava-työ ei lisää liikennettä kyseisellä tiellä ja uuden maastokäytävän myötä myöskään tie ei tule nykyistä linjausta lähemmäksi mainittua rakennusta. Tässä kaavassa ei toteuteta kyseistä tienpätkää, vaan toteutus on ensisijaisesti kaava-alueen toteutusta. Kaava-alue itsessään vie n. 7 hehtaaria peltoalaa, joten tien, jonka toteutus on tällä hetkellä auki, vaikutus siihen verrattuna on marginaalinen. Kaavan maankäyttö sijoittuu yleiskaavan työpaikka-aluevaraukselle, eikä osu Savijoen maisema-aluealueen alueelle. Kaavassa esitetty maisemoitava lähivirkistysalue osuu yleiskaavan maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle, toisaalta maankäyttöön vaikuttaa myös uuden Riikiläntien liittymäkohta valtatielle ja maisemoitava alue muodostaa maisemalle uuden reunan. Nykytilanteessa ei vastaavaa metsäistä maiseman-reunaa ole, vaan oleva Huoltomiehentien teollisuusalue avautuu suorana näkymänä.</p>
<p>6. Huomautus 6 (kaava-alueen naapuri)</p>	<p>Toteaa että nykyinen 10-tien liittymä ei ole vaarallinen eikä liittymän sulkeminen ratkaise mitään, vaan siirtää liikennettä haasteellisempiin paikkoihin. Esittää että Vanhan Tyllintien voisi katkaista esim. Vanhan Tyllintie 17 kohdasta, tällöin liikenne Huoltomiehentien nykyiseen liittymään pysyisi kohtuullisena.</p>	<p>Asemakaavaluonnoksessa ei esitetty Valtatien liittymän katkaisua, vaan Vanhan Tyllintien läpiajon. Asemakaavaehdotuksessa ei enää esitetä Vanhan Tyllintien läpiajon katkaisemista. Valtatien liittymäjärjestelyihin tehdään kevyitä parannuksia Vanhan Tyllintien puolelta.</p>
<p>7. Huomautus 7 (kaava-alueen maanomistaja)</p>	<p>Suullisessa huomautuksessa todetaan, että AO-tonttien välistä tulisi jäädä ajoyhteys Maismäkeen huoltoajoa varten esim.</p>	<p>AO-tontit eivät enää nouse Maismäen rinteeseen, vaan rinteeseen ja tonttien väliin jää kaava-alueen</p>

	metsänhoidollisia toimenpiteitä varten.	ulkopuoliselle alueelle maatalouden ajoyhteys, jota voidaan hyödyntää metsätalousliittymänä.
KAAVAEHDOTUS		
Lausunnon jättäjä	Lausunnon sisältö	Vastine
Muistutuksen jättäjä	Muistutuksen sisältö/lyhenne- nelmä	Vastine