

L:\KAAVA\TEXT\KAAVASEL\2021\1_49_Taatilan_KTY_m.docx\PS



LIETO KIRKONSEUTU
TAATILAN KTY-KORTTELIN
ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVAN LAATIJA:

LIEDON KUNTA / KUNTAKEHITYSPALVELUT:

Kaavoitusinsinööri Juha Mäki p. 050 3150395

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN:

- | | | |
|--|--------------------|-------------------|
| - Vireille tulosta ilmoittaminen: | Liedon nettisivut: | 24.11.2020 |
| - Maanomistajien kuuleminen: | | 24.11.- 7.12.2020 |
| - Ehdotuksen hyväksyminen, | kaavraklk: | 17.3.2021 |
| - Ehdotuksen nähtävilläoloaika: | | 25.3. – 23.4.2021 |
| - Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksynyt: | § 62 | 15.6.2021 |

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee korttelia 14034 ja virkistysaluetta ja maa- ja metsätalousaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 14034 ja virkistysaluetta ja maa- ja metsätalousaluetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kirkonseudun kunnanosassa Taatilassa Ajurintien varrella.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan muutoksen päätarkoitus on mahdollistaa Taatilan Ajurintien varrelle KTY-kortteliin 14034 suunnitteilla oleva tuki- ja palveluasumishanke. Nykykaavassa korttelin kaavamerkintä on KTY: toimitilarakennusten korttelialue ja rakennusoikeutta on 1000.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijainti opaskartalla
2. Ote Liedon yleiskaavasta 2020
3. Ote Kanta-Liedon osayleiskaavan 2025 alustavasta luonnoksesta
4. Ote ajantasa-asemakaavasta
5. Asemakaavakartta
6. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
7. Maanomistus
8. Valokuvia laajennusalueelta
9. Seurantalomake

2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Taatilan Ajurintien varrelle KTY-kortteliin 14034 on suunnitteilla tuki- ja palveluasumishanke. Nykykaavassa korttelin kaavamerkintä on KTY: toimitilarakennusten korttelialue ja rakennusoikeutta on 1000.

Rakennus tulisi olemaan uuden rakennusluokituksen mukaisesti pääkäyttötarkoitukseltaan asuinrakennus (vähintäänkin osittain), ja kerrosalaa kohteeseen tulisi arviolta n. 1350.

Kortteli sijaitsee Valjasmäen lounaispuolella ”omassa rauhassaan”. Lähimmät asuinrakennukset ovat metsäisen Valjasmäen takana itäpuolella noin 55 – 80 metrin päässä ja pohjoispuolella noin sadan metrin päässä ja etelässä on Liedon lämpövoimala runsaan sadan metrin päässä. Muutoin etelään avautuu avoimet maalaismaisemat.

Kaavaluonnoksessa korttelin käyttötarkoitus oli muutettu merkinnäksi KTY-AS: Toimitilarakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa myös asuntolarakennuksia. Rakennusoikeus on 1500. Korttelin rajausta mahdollisesti tarkistetaan.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen, joten lopullisen hyväksynnän tekee kaavoitus- ja rakennuslautakunta.

3

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET / LAUSUNNOT

Kaavaluonnoksen hyväksyntä oli kaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 18.11.2020. Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin kaikille maanomistajille ja naapureille.

Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja lausunnot ja vastineet

Kaavaluonnos oli nähtävänä 24.11. – 7.12.2020. Kaavaluonnokseen tuli lausunto ympäristönsuojelulta ja yksi huomautus naapurilta.

Ympäristönsuojelun lausuntona todetaan, että luonnoksessa esitetyn Taatilan KTY-korttelin viereinen kalliomäki on Liedon voimassaolevan taajamametsäsuunnitelman mukainen kohde, jota työohjeessa luonnehditaan seuraavasti:

50 mäki: kalliainen sekapuustoinen mäki, jonka rakenteesta nähtävissä kulttuurivaikeuteisuutta. Eteläosa katajaketoa. Pysty- ja maalahopuuta.

51 perinnebiotooppi: Kallioketoa ja heinäniittyä. Kedolla noin 20 pylväskatajaa (LSL 29§) ja lajistoon kuuluu useita huomionarvoisia lajeja. Sopii Metso-ohjelman kohteeksi puustoinen perinnebiotooppi.

Kaikki perinnebiotoopit ovat uhanalaisia luontotyyppinä, kohde voi metsänreunojen ja tienvarsien niittyjen avulla kytkeytyä alueen perinnebiotooppiverkostoon.

Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen sijoittamisessa tulee huomioida kallion erityispiirteet eikä taajamametsäsuunnitelmassa määritellylle alueelle tule osoittaa maankäyttöä. Puusto on säilytettävä, mahdolliset hoitotoimet tehdään erillisen työohjeen mukaisesti. Kaava-alueen ja liitekartalla esitetyn alueen mahdollinen päällekkäisyys tulee tarkistaa maastossa ja tarvittaessa muuttaa kaava-alueen rajausta.

Vastine: Kaavaehdotuksessa KTY-AS-tontin osa, joka on kohteen 50 alueella, rajataan osittain rakennusalan ulkopuolelle. Kaavamääräyksiin lisätään: *KTY-AS-tontin rakentamisen sijoittamisessa tulee huomioida kallion erityispiirteet Liedon taajamametsäsuunnitelman mukaan. Puusto ja katajat on säilytettävä ja mahdolliset hoitotoimet tehdään erillisen työohjeen mukaisesti.*

Läheisen rivitaloyhtiön hallitus huomauttaa otsikon mukaisessa kaavamuutoksessa olevista puutteista ja asiavirheistä ja esittää kaavamuutoksen hylkäämistä vedoten kaavamuutoksen ympäristövaikutuksiin ja kaavaillun uudisrakennuksen sijaintiin.

Huomautuksessa otetaan kantaa mm. seuraaviin asioihin:

1. Lähimmän naapurin sijainti, karttaliite
2. Rakennusoikeus kortteliin on 1500m², jolloin tehokkuusluku on 0,55 ja muutos aiempaan +50%.
3. Tiedottaminen alueen kaavoituksesta kaavoitusohjelmassa, jossa se sisältyy Taatilan lämpölaite 2 asemakaavan alueeseen.
4. Vaikutuksiltaan vähäinen kaavan muutos, kevyen liikenteen yhteydet.
5. Valittu sanamuoto osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa koskien kaavan hyväksymistä.

6. Taatilan lämpövoimala, melu ja savuhaitat, kartta ja valokuvia.

Vapaat AS ja asuntotontit Ravunpuiston / Rapukujan lähistöllä.

Vastine:

1. Lähin naapurin asuinrakennus on 55 m päässä idässä. OAS on tarkistettu ja vaihdettu nettiin.

2. Alueelle on tulossa KTO - Kehitysvamma-alan tuki- ja osaamiskeskus Varsinais-Suomen erityishuoltopiiriin kehitysvammaisten asumishanke. Rakennusoikeuden muutos perustuu rakentamisen tarpeeseen.

3. Uusi kaavoitusohjelma kohdeselostuksineen on netissä Liedon karttasivulla ja esitellään 25.2 ilmestyvässä kaavoituskatsauksessa: 1.27 Taatilan lämpölaitos 2 asemakaava on vaihtoehtotarkastelua Liedon Lämmön uuden lämpölaitoksen sijainnille. Alueeseen sisältyvänä erillisenä kaavan muutoksena on aloitettu Valjasmäen eteläpuolelle Taatilan KTY-korttelin kaavan muutos, jossa tutkitaan tuki- ja palveluasumishankkeen sijoittamista alueelle. Kaavaluonnos oli nähtävänä 24.11. - 7.12.2020.

4. Asemakaavaa ei muuteta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla. Liedon kunnanvaltuuston hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa asemakaava-alue on asuinpientalovaltaista aluetta (AP), joten kaavan muutos on yleiskaavan mukainen ja pohjautuu yleiskaavan ohjausvaikutukseen. Korttelialue ei ulotu yleiskaavassa esitettyyn Savijoen maisema-alueeseen saakka.

Ajurintien toisella puolella kulkee kevyen liikenteen väylä. Alueelle on tehty Ajurintien suojatietarkastelu, jossa on esitetty vaihtoehdot suojatielle joko korttelin pohjois- tai eteläpuolelle.

5. OAS:ssa ja pöytäkirjoissa on käytetty vakiintuneita sanamuotoja. Lautakunta luonnollisesti hyväksyy kaavan tai ei hyväksy kaavaa ja lisäksi kunnanhallituksella on otto-oikeus.

6. Avantin alueelle on rakennettu uusi Lämpölaitos, joten Taatilan lämpölaitoksen käyttöä voidaan vähentää vuodesta 2022 alkaen. Tarvetta on lähinnä talvisin ja meluhaittaa aiheuttava seula voidaan sijoittaa sisälle, joten melu ja savuhaitat vähenevät.

Rapukujalla / Rapupihalla ei ole vapaana AS-tontteja, vapaana on AK-tontteja ja yksi AR-tontti. Alueella on jo hoiva-asumista, jota ei voi keskittää pienelle alueelle. Lisäksi alueelle tehdään tarkka muinaismuistotutkimus, joten tontit eivät ole nyt luovutettavina.

Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja lausunnot ja vastineet

Kaavaehdotus oli nähtävänä 25.3. – 23.4.2021. Kaavaehdotukseen tuli kolme muistutusta. Ohessa tiivistelmät vastineineen:

Yksityishenkilön muistutuksessa todetaan, että asianomainen vastustaa kaavamutosta ja on esittänyt 10 erikseen listattua näkökulmaa vastustamisensa tueksi. Näiden näkökulmien tarkempi asiasisältö kokonaisuudessaan ilmenee esityslistan liitteenä olevasta muistutuksesta. Esittää mielipiteenään, että kaavan valmistelu on perustunut virheellisiin tai valheellisiin tietoihin, eikä kaavan laatiminen ole ollut avointa. Viitataan myös siihen, että ei ole saatu lisätietoja pyydettyäessä useaan kertaan.

1. Viittaa puutteelliseen vuorovaikutukseen.
2. Viittaus osallistumis- ja arviointisuunnitelman puutteellisuuteen ja tietoihin kaavanmuutoksen hakijasta.
3. Pohdintaa tontin valintaan liittyen.
4. Pohdintaa tontin laajennukseen ja käyttöön liittyen.
5. Pohdintaa kaavamuutoksen vaikutukseen tontin arvonnousuun ja arviodaan kuntalaisten tasavertaisen kohtelun toteutumista.
6. Pohdintaa alueen kevyen liikenteen ratkaisusta.
7. Arviointia hankkeen työllistävästä vaikutuksesta sekä tulevista asukkaista sekä virheellisen tiedon saamisesta asiaa koskien.
8. Viittaus vuoden 2003 kaavaratkaisun perusteluihin sekä ilmaistaan huoli heikommassa asemassa olevien henkilöiden sijoittamisesta lämpölaitoksen vaikutusten alaiseksi. Lisäksi epäillään virheellisen tiedon jakelua koskien uuden Avantin lämpölaitoksen ja vanhan toimintaan liittyen.
9. Arviointia tontin valinnasta ja vaihtoehtoista.
10. Aluepoliittista arviointia.

Muistutuksessa pohditaan myös kaavatyön avoimuutta, tietojen ristiriitaisuutta ja pohditaan jopa tahallista harhaanjohtamista. Epäilee myös, onko lautakunta saanut kaikki faktat päätöksenteon tueksi.

Lopussa on myös tulkintaa hankkeesta ja kunnan käsittelytavasta yhteydenottoihin koskien sitä. Myös ollaan huolissaan siitä, että alueen päädyttyä yksityiselle yritykselle, voi yksityinen tehdä sille mitä haluaa.

Vastine: Muistuttajan tekstin asiasisältö on vahvasti olettamuksiin ja tulkintoihin perustuvaa, joten vastineessa keskitytään asiasisältöön siinä laajuudessa kuin on tarkoituksenmukaista. Kaavoitustoimi ei tunnista hankkeesta sellaista, mikä edellyttäisi muistutuksessa mainittua virheellisen tiedon jakelua, päätöksentekijöiden harhaanjohtamista tai valehtelua. Hankkeesta on myös tiedotettu kunnanhallitukselle lähete keskusteluna alusta asti. Päin vastoin, kaavoitustoimi on kertonut julki kaikki hanketta koskevat tiedot sitä mukaa kun niitä on saatu, vastausten ja yhteydenottojen puutteelliseen käsittelyyn liittyen asianomaisen kanssa on käyty julkisen kaavoitus@lieto.fi sähköpostin välityksellä esityslistan liitteenä oleva vuoropuhelu, josta käy ilmi että tahon kanssa on käyty vuoropuhelua ja asianomaisen kysymyksiin on vastattu. Se, että saatujen vastausten asiasisältö ei ole tyydyttänyt asianomaista ei viittaa puutteelliseen vuorovaikutukseen tai valehteluun.

1. Kuten ylläolevasta ja liitteestä ilmenee, on asianomaisen kanssa käyty vilkasta vuoropuhelua ja kysymyksiin on vastattu. Työtilanteesta johtuen kaikkiin kysymyksiin ei ole vastattu kahteen kertaan, vaan on viitattu aiempiin vastauksiin, joissa on ko. asioita käsitelty. Tosiasiallisesti vastauksen sisältö ei olisi muuttunut. Tulee myös huomioida kysymysten ja vastausten kytkeytyminen koskien muutoksen alaista asemakaavaa. Myös kysymysten asettelu asettaa reunaehdot vastausten sisällölle; esim. johdattelevat kysymykset, jotka ovat mielipiteitä.

2. Asiavirhe on korjattu useaan kertaan kaavadokumentaatioissa, joten asianomaista on kuultu ja huomioitu hyvin. Asiaan ei liity salaliittoa eikä valehtelua, vaan kyse on ollut asiavirheestä, joka kuulemisprosessin myötä on korjattu. Huomioiden asemakaavamuutoksen asiasältö ja naapureiden sijainti, kaavoitustoimi ei tunnista muistuttajan näkökulmaa siitä, minkälaisesta mahdollisesta haitasta ko. naapureille voisi edes olla kyse, jotta kaavoitustoimen olisi tahallaan jätettävä ko. naapuri huomioimatta. Kaavoitustyö on käynnistetty Varsinais-Suomen erityishuoltopiiriin / Kehitysvamma-alan tuki ja osaa-miskeskus KTO:n aloitteesta. KTO:n omistavat kaikki Varsinais-Suomen 27 kuntaa ja se tuottaa palveluja myös Liedon kunnalle.
3. Yhteistyössä toimijan kanssa on tämä vaihtoehto todettu parhaimmaksi heidän käytön kannalta. Muistuttaja ei tuo ilmi miksi toimintoa ei tähän paikkaan voisi tuoda. Se, että vaihtoehtoja on olemassa, ei ole syy olla viemättä kaavahanketta eteenpäin, etenkin kun osapuolet ovat samaa mieltä paikan soveltuvuudesta. Oikean tontin hakeminen tulijalle on kunnassa normaalia päivätyötä ja suoritetaan jokaisen hankkeen kanssa, jotta toimijat saisivat tarpeitaan vastaavan tontin toimintaympäristölleen. Tontille tulijan ja kolmannen osapuolen välinen aiesopimus ei ole tähän kaavaan liittyvä asia.
4. Alue on erotettu rakennusalueella, joten sallittu rakentamisalue ei ulotu laajennusalueelle, vaan sille sijoittuu toiminnon piha-alueita. Kaavalla ei ”kikkailla” tehokkuusluvulla vaan muutos perustuu tarkkaan ja huolelliseen tarkasteluun rakennuksen ja pihatilojen sopivuudesta alueelle siten, että maisema ja ympäristövaikutukset eivät merkittäväällä tavalla muutu verrattuna voimassa olevan kaavan II-kerrokseen toimitilahalliin. Selostukseen on lisätty liite 8, josta ilmenee laajennusalueen todellinen nykytilanne, pelkkä kaavamääräys MY saattaa antaa virheellisen käsityksen alueen arvoista.
5. Kaavassa ei oteta kantaa alueen myyntihintaan, mutta alueen pääkäyttötarkoituksmerkintä ei muutu, vaan sitä tarkennetaan siten että alueen toteutus voi olla väljempi. Yksityinen voi myydä tontin haluamallaan/neuvottelemallaan hinnalla. Tontin tosiasiallinen arvonnousu johtuu siitä, että se on jo esirakennettu tasaiseksi. Kaavatyössä ei sovelleta MRL§59, kaavatyön lähtökohtana on yleinen etu ja kunta on ollut aloitteellinen kaavan laadinnassa.
Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus on 1000 k-m². Uuden tontin kokonaispinta-ala on 3792 m² ja rakennusoikeus 1500 k-m², tällöin tehokkuusluvuksi tulee n. 0,40. Kunnan omistama alue on 1068 m² ja yksityisen 2724 m², joten kunnan alueen suhteellinen rakennusoikeus on 422 k-m² ja yksityisen 1078 k-m². Näin ollen yksityisen omistuksessa olevan rakennusoikeuden nousua ei voida pitää merkittävänä. Sähköpostikeskustelusta ilmenee arvioinnin tekijä.
6. Vuoden 2003 asemakaavassa alueelle varauduttiin tekemään kevyenliikenteenväylä alueen toteuttamiseksi, väylään varattiin 125 000 €, joten ei ole lainkaan tavatonta, että tapauskohtaista harkintaa turvallisten kevyenliikenteen ratkaisujen toteuttamiseksi käytetään. Tässä hankkeessa kyse on laajemmasta yleisestä hyödystä, joka on tarkastelun lähtökohta. Jos kunta investoi hieman, jotta heikommassa asemassa olevilla olisi turvallisemmat edellytykset liikkua, asiaa ei

voine pitää kovin pahana investointina. Kyseinen suojatietarkastelu on kaavan valmisteluun liittyvä asiakirja, jolla on selvitetty suojatien toteutettavuus. Suojatien toteutus liittyy teknisen lautakunnan toimivaltaan ja viedään eteenpäin ko. lautakunnan talousarvion kautta. Kaavoitustoimi ei ota kantaa toisen lautakunnan alaiseen talousarvioon. Suojatien toteuttaminen ei riko lainsäädäntöä. Viittaus toiseen tapaukseen ei tässä ole vertailukelpoinen koska siinä oli kyse yksityisistä taloyhtiöistä. Suojatien toteutuessa pääkäyttäjää olisivat tontin asukkaat, mutta kumpikin vaihtoehtoista parantaisi toteutuessaan myös Savijoen rannan sekä Valjasmäen virkistysalueiden saavutettavuutta.

7. Kaavatyöllä ei voi vaikuttaa siihen, mistä työntekijät tulevat, eikä se ole kaavan tarkoituksaan. Keskeistä on se, että työpaikat tulevat Liedon keskustaan ja siten vahvistavat alueellista työpaikkaomavaraisuutta. Varsinais-Suomen alueella pendelöinti kunnasta toiseen on hyvin yleistä, Liedosta käydään yhtä lailla kunnanrajojen ulkopuolella töissä. Sinällään tämä asia ei ole kaavallinen ja asia on myös paikasta riippumaton, joten muistutuksesta jää käymättä ilmi, että vastustetaanko työpaikkojen syntymistä vaiko niiden syntymistä tälle tontille. Tosin sekin on mahdoton ajatus, koska tontti on jo voimassa olevassa kaavassa työpaikkatontti, joten toteutuessaan sen mukaisena, syntyy työpaikkoja joissa ei ole kotikuntaehtoja.

Kyseinen kohta koskien asukasvalintaa pitää sisällään muistuttajan omaa tulkintaa. Näin ei ole sanottu, vaan oletus on hyvin vahvasti se, että jos tämäntapainen asuntola Lietoon toteutuu, niin on hyvin loogista, että myös kunnasta tulee siihen asukkaita. Toimija on seudullinen, joten kokonaisuudessaan myös asiakaskuntakin todennäköisesti tulee toiminta-alueelta. Hanke on käynnissä koska toimijalla on sille tarve, tuskin toimijallakaan on tässä vaiheessa nimelistaa olemassa. Se tosin ei edes ole kaavallinen asia, kaavalla ei voi määrätä asukkaiden kotikuntaa. Kaavamuutos palvelee kunnan etua, tämä käy ilmi myös liitteenä olevasta sähköpostista. Tässäkin kohdassa jää epäselväksi vastustetaanko koko hankkeen tulemistakin kunnan alueelle, vaiko juuri tälle nimenomaiselle tontille. Asiasisältö ei ole paikasta riippuvainen.

8. Tilanne on muuttunut melkoisesti vuodesta 2003 mm. laitoksella käytettävä tekniikka on muuttunut. Liedon lämmön uusi lämpölaite Tuulissuolla aloittaa toimintansa 2022 ja on päälämmönlähde kaikkina vuodenaikoina. Kaavoitustoimen saamien tarkistettujen tietojen mukaan nykyistä laitosta tullaan käyttämään vakioteholla, joka ei ole maksimiteho, vaan lisälämmön tarpeen ilmentyessä lisätehot otetaan Tuulissuon lämpökeskuksesta. Vakioteholla toimiessaan myöskään kuormanvaihtelut eivät tuota säätötarpeita, näin myös mahdolliset käyttöhäiriöt vähenevät. Kaavoitustoimi ei ole esittänyt missään yhteydessä, että laitos olisi jo nyt varalaitos. Ympäristösuojelusta saatujen seurantaraporttien mukaan nykyisestä laitoksesta ei tule päästöjä. Kaavatyössä ei puututa yhtiön toimintaan mitenkään eikä kaavaratkaisu vaikuta lämpölaitoksen nykykäyttöön.
9. Tätä tonttia kaavoitetaan, koska se on kunnan ja tulijan kanssa osoitautunut parhaaksi vaihtoehdoksi. Muistuttaja tuo ansiokkaasti ilmi

omia vaihtoehtoja, mutta ei sitä miksi valintaprosessi pitäisi aloittaa alusta, jos hänellä ei sinällään ole hanketta vastaan mitään. Tämä tontti valikoitui, koska muut vaihtoehtoiset paikat osoittautuivat huonoiksi. Ravunpihan alue ei sovi tälle toiminnolle koska sopivia tontteja ei ole vapaana ja koska alueella on jo hoiva-asumista ja tämän tyyppisiä toimintoja ei voi keskittää pienelle alueelle. Asia on mainittu myös kaavaselostuksessa. Arkeologisen selvityksen kokonaiskestosta ei ollut tarkkaa tietoa vielä silloin, kun vuoropuhelua muistuttajan kanssa käytiin, toisaalta muistuttajalle todettiin myös että ko. selvitys ei liity tähän asemakaavahankkeeseen aiemmin mainitusta syystä. Vaihtoehtotarkastelu on tehty tontinhakijan kanssa ja tämä tontti osoittautui parhaaksi. Kyseiseen tarkasteluun liittyy myös laajempi arviointi ja maankäytön soveltuvuus alueelle. Mitä tahansa tonttia ei voi kaavoittaa mille tahansa toiminnolle vain sen takia että se olisi mahdollista, vaan kaavatyön lähtökohdat huomioiden asiassa tulee aina olla laajempi ja perusteellisempi harkinta taustalla. Maapoliittisen ohjelman toteutumisen arviointi ei ole tähän liittyvä kaavallinen asia. Muistuttaja ei ole tuonut erityisiä syitä ilmi miksi hanke pitäisi siirtää Saukonon alueelle.

10. Kaavoitustoimella ei ole tiedossa, onko hakija hakenut tontteja laajemmaltakin alueelta Varsinais-Suomesta, mutta jos toimija on valinnut tietoisesti Liedon kunnan, niin se perustunee laajempaan arvioon toiminnon sijoittumisesta sekä heidän osaltaan tietoon alueellisesta asiakaskunnasta. Muistutuksen asiasisältö tämän kohdan osalta ei ole lainkaan kaavallinen asia.

Muistutuksessa viitattu epäselvyys voi johtua myös siitä, miten on haluttu tulkita saatua tietoa. Tämä käy ilmi mm. esityslistan liitteenä olevasta sähköpostikeskustelusta. Kaavoitustoimella ei ole tämän hankkeen osalta mitään syytä johdattaa kuntalaisia tai päätöksentekijöitä harhaan. Tässä hankkeessa tai tontille tulijoissa ei ole mitään kyseenalaista; tontille on tulossa Varsinais-Suomen erityishuoltopiiriin / Kehitysvammaalan tuki ja osaamiskeskuksen asuntola ja sitä suuremmalla syyllä hanketta pyritään edistämään suurella avoimuudella ja lakeja noudattamalla.

Muistuttaja ei tuo ilmi millä tavoin päätöksentekijät eivät olisi saaneet riittävästi tietoa tai mihin päätelmä tahallisesta harhaanjohtamisesta perustuu. Kunnanhallitusta on pidetty asiasta ajan tasalla hankkeen etene-
misen mukaan. Teksti on vahvasti spekulatiivista. Jos katsotaan lainsäädännön kautta, johon muistuttajakin viittaa, kaavatyötä on tehty MRL:n mukaisesti kaikki välivaiheet huomioiden, eikä mitään tietoa ole salattu. Alueelle tuleva toimija on ollut jo pitkään julkisesti tiedossa ja asiasta on kirjoitettu paikallislehdessäkin. Heti kun tieto toimijan julkisuudesta on saatu, on se ilmoitettu mm. taloyhtiölle, jonka sijainnista kohdassa 2 ollaan viitattu.

Muistutuksesta ei käy ilmi, miksi kunnassa näin toimittaisiin tahallisesti. Hankkeeseen ei sisälly sellaisia vaikutuksia, jolla olisi kielteisiä vaikutuksia ympäristöön, alueen naapureihin eikä liikennekään merkittävällä

tavalla lisäännä muutettavaan kaavaan nähden. Päinvastoin, kaavamuu-
tos mahdollistaa sen, että alueelle ei sijoitu teollista toimintaa, raskasta
liikennettä, varastointia tai muuta ympäristöön merkittävämmällä tavalla
vaikuttavaa toimintaa kuin siisti asuntolarakentaminen.

Viittaus viestintään kunnan/kaavoitustoimen kanssa on muistutuksen te-
kijän omaa tulkintaa, esityslistan liitteenä on muistutuksen tekijän kanssa
käyty koko sähköpostivuoropuhelu ja mitään muuta keskustelua ei hänen
kanssaan ole käyty kaavoitustoimen kanssa.

Viimeiseen kannanottoon liittyen tilanne ei alueen osalta muutu, koska
nykykaavan mukainen korttelialue on yksityisessä omistuksessa ja siten
maanomistaja voi hyödyntää tonttiaan haluamallaan tavalla kaavan oh-
jausvaikutus huomioiden. Myös se, että alue päätyy yksityiseen omistuk-
seen, on kunnan normaalia maapolitiikkaa ja sen takia kunta tontteja kaa-
voittaa ja luovuttaa.

**Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä asuvan kuntalaisen ja 9
muun muistutukseen listatun lähistön asukkaan** muistutuksessa vas-
tustetaan kaavamutosta ja vireillä olevaa hanketta. Kuntalainen on esit-
tänyt 12 erikseen listattua näkökulmaa vastustamisensa tueksi. Näiden
näkökulmien tarkempi asiasisältö kokonaisuudessaan ilmenee liitteenä
olevasta muistutuksesta.

1. Viittaa puutteelliseen tiedottamiseen ja osallistumisen rajoittamiseen.
Maanomistajan saama hyöty. Aiempi taloyhtiön jättämä huomautus.
2. Vaikutuksiltaan vähäinen kaavan muutos.
3. Viittaus osallistumis- ja arviointisuunnitelman puutteellisuuteen ja
valittu sanamuoto koskien kaavan hyväksymistä.
4. Viittaus puutteellisiin tietoihin kaavanmuutoksen hakijasta.
5. Viittaus kunnan tekemään maakauppaan.
6. Päätelmiä kunnan toiminnasta koskien vammaisten asuntoloita sekä
koronarokotuksia.
7. Varsinais-Suomen erityishuoltopiirin pöytäkirjojen analysointia.
8. Pohdintaa alueen kevyen liikenteen ratkaisusta.
9. Pohdintaa asian käsittelystä.
10. Pohdintaa tontin käytöstä.
11. Taatilan lämpövoimalan vaikutukset.
12. Maapoliittisen ohjelman arviointia.

Kaavamutoksella tuotetaan arvoa maanomistajalle. Kaavan asiasisältö
on sovittu ennen poliittista käsittelyä. Lähialueen asukkaiden mielipiteitä
ei kuunnella eikä välitetä asumisterveydestä eikä –viihtyisyydestä. Pää-
töksenteko ei ole läpinäkyvää eikä avointa. Mainitaan kaksi muuta kaa-
vahanketta, joissa kuntalaisia ei ole kuultu vaan tehty yritysten etuja pal-
vellen.

Vastine:

1. Kaavoitustoimi ei tunnista, että kaavatyötä olisi edistetty mainituilla tavoilla. Ensisijaisesti kunnalla ei ole mitään syytä tuottaa väärää tietoa eikä estää osallistumista. Kaavoitustoimella ei ole tämän hankkeen osalta mitään syytä johdattaa kuntalaisia tai päätöksentekijöitä harhaan. Tässä hankkeessa tai tontille tulijoissa ei ole mitään kyseenalaista; tontille on tulossa Varsinais-Suomen erityishuoltopiirin / Kehitysvamma-alan tuki ja osaamiskeskuksen asuntola ja sitä suuremmalla syyllä hanketta pyritään edistämään suurella avoimuudella ja lakeja noudattamalla.

Kyseisessä kaavassa muutetaan työpaikkatontti ympäristöä vähemmän rasittavaan asuntolatyypin toimintaan. Näin ollen alueen ympäristökuva kohenee ja ympäristöhäiriöiden mahdollisuus vähenee, joten väittämä siitä, että kaavoitustoimella olisi tarpeen valehdella tai yleensäkin estää osallistumista on outo. Kaavoitustoimi ihmetteleekin, mikä on muistuttajan motivaatio esittää tämän sisältöisiä väittämiä, kuitenkin osoittamatta niitä todeksi millään tavoin.

Hankkeesta on henkilökohtaisesti ilmoitettu asianomaiselle sähköpostilla 11.12.2020, johon on myös saatu vastaus 14.12.2020, joka osoittaa, että asianomainen on tiedon saanut. Kaavoitustoimen saamien tietojen mukaan asianomainen on ottanut yhteyttä useisiin valvonta/ympäristönsuojelu/ympäristöterveys-viranomaisiin ja saanut vastauksia kysymyksiinsä, joten tiedonsaannin osalta asianomaisella pitäisi olla kaikki saatavilla oleva tieto. Se, että saadut vastaukset eivät välttämättä ole tukeneet tämän kaavan vastustamista, ei ole sinällään valitusperuste.

Taloyhtiön huomautukseen on laadittu vastine ja se löytyy niin lautakunnan käsittelyn 17.3.2021 listatekstistä kuin myös asemakaavan selostuksesta. Molemmat ovat julkisia dokumentteja ja ovat olleet saatavilla yleisestä tietoverkosta.

2. Kunnanhallitus on käsitellyt kokouksessaan 209/24.5.2021 asiaa ja antanut seuraavan vastauksen:

”Kaavoitus- ja rakennuslautakunnan toimivallan määrittely

Kuntalain 91 §:n mukaan valtuusto voi hallintosäännössä siirtää toimivaltaansa kunnan muille toimielimille sekä luottamushenkilöille ja viranhaltijoille. Nämä delegointimääräykset voidaan lain estämättä kirjoittaa väljästi ja ne voivat sisältää myös toimivallan käyttämiselle asetettuja ehtoja.

Liedon kunnan hallintosäännön 35 §:n puheena oleva delegointimääräys sisältää edellä kuvatun ehdon toimivallan käyttämiselle siten, että päätöksentekovallan käyttäminen on mahdollista vain niissä asioissa, ”jotka eivät ole vaikutukseltaan merkittäviä”.

Lautakunnalla ei ole toimivaltaa päättää asioista, jotka ovat vaikutuksiltaan merkittäviä. Mikäli se näin menettelisi, kunnanhallitus voisi päättää käyttää asiassa otto-oikeuttaan. Päätöksiin on myös mahdollista hakea muutosta, mikäli asianomainen katsoisi lautakunnan käyttäneen päätösvaltaansa asiassa, jossa se ei asian vaikutusten merkittävyyden vuoksi ole ollut toimivaltainen tai päätös muuten olisi lainvastainen.

Toimivallan käyttämiselle asetetut ehdot Liedon kunnan hallintosäännössä ovat siten laillisia, eikä niiden tai niiden perusteella annettujen päätösten osalta ole tarvetta toimenpiteisiin.”

3. Kaavoitustoimi ei tunnista väittämää sellaisista laajemmista virheellisistä tiedoista johon viitataan, mutta jostain ilmeisesti sellaista on tullut, koska tämäkin muistutus sisältää runsaasti virheellisiä oletuksia. Asiavirhe on korjattu useaan kertaan kaavadokumentaatioissa, joten asianomaista on kuultu ja huomioitu hyvin. Asiaan ei liity salaliittoa eikä valehtelua, vaan kyse on ollut asiavirheestä, joka kuulemisprosessin myötä on korjattu. Kyse on yleistä etua palvelevasta hankkeesta, joten minkäänlaista salaista valmistelua tai päätöksen läpivientiä asia ei kunnan osalta edellytä. Kaavanmuutoksella ei tuoda alueelle sellaisia toimintoja, joilla vaikutukset lähiympäristöön olisivat merkittävästi laajempia verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Kunnalla on kaavoitusmonopoli alueellaan ja siten eri kunnissa on eri käytännöt. OAS:ssa ja pöytäkirjoissa on käytetty vakiintuneita sanamuotoja. Lautakunta luonnollisesti hyväksyy kaavan tai ei hyväksy kaavaa ja lisäksi kunnanhallituksella on otto-oikeus.
4. Kaavoitustyö on käynnistetty Varsinais-Suomen erityishuoltopiiriin / Kehitysvamma-alan tuki ja osaamiskeskus KTO:n aloitteesta. KTO:n omistavat kaikki Varsinais-Suomen 27 kuntaa ja se tuottaa palveluja myös Liedon kunnalle.
5. Ei ole lainvastaista hankkia maata kolmannelta osapuolelta, jotta tontti saataisiin yhdeksi kokonaisuudeksi. Lainsäädännön oletus on, että tontti muodostetaan yhdelle omistajalle. On huomioitava että ko. maa-alue tarvittaisiin joka tapauksessa tontin toteuttamiseksi ja kunnan ollessa maanomistaja helpottuu myös tontin myöhempi käyttö. Yksittäinen maakauppa ko. seikka huomioiden ei ole kaavan valitusperuste, vaan asiasta on olemassa muut valitustiet.
6. Kyseessä on muistutuksen tekijän omia johtopäätöksiä, eikä ole kaavallinen asia.
Yksikön toteuttamiselle kunnan alueelle on ilmeinen kysyntä, ei kai hanketta muutoin kuntaan suunniteltaisi. Hankkeen eteenpäin vieminen perustuu laajempaan harkintaan kuin yksittäiseen yritystoimintaan. Kaavoitus ja kaavoituksen vuoropuhelu perustuvat maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämään laajempaan keskusteluun, joten jää epäselväksi mitä ”laajemmalla keskustelulla” tässä yhteydessä tarkoitetaan.
7. Tonttivaihtoehdot on käyty tulijan kanssa läpi ja heidän käyttöönsä parhaiten soveltuva tontti on löytynyt. Kun kuntaan tulee hakemus hankkeelle, niin siitä lähdetään liikkeelle, missä on sopivimmat sijoituspaikat kyseiselle toiminnolle. Kunnassa tehdään arviointi toiminnon sijoittumisen soveltuvuudesta alueelle. Oikean paikan löydyttyä pohditaan voimassa olevan kaavan soveltuvuudesta hankkeelle ja sen jälkeen kaavamuutoksen edellytykset. Kaavatyötä ohjaavat lainsäädäntö sekä kunnan eri strategiset ohjelmat.
Muistutuksesta ei käy ilmi mihin ”kuntalaisten esittämiin kysymyksiin” tekstissä viitataan. Kaavoitustoimi on käynyt vuoropuhelua hankkeesta vain ensimmäisen muistutuksen tehneet tahon kanssa (esityslistan liitteenä kyseinen sähköpostivuoropuhelu, josta ilmenee,

että kysymyksiin on vastattu), joten väittämä on outo. Näin ollen jää hieman epäselväksi myös mihin perustuu väittämä, että kaavoitus ei olisi läpinäkyvää tai avointa.

8. Vuoden 2003 asemakaavassa alueelle varauduttiin tekemään kevyenliikenteenväylä alueen toteuttamiseksi, väylään varattiin 125 000 €, joten ei ole lainkaan tavatonta, että tapauskohtaista harkintaa turvallisten kevyenliikenteen ratkaisujen toteuttamiseksi käytetään. Tässä hankkeessa kyse on laajemmasta yleisestä hyödystä, joka on tarkastelun lähtökohta. Jos kunta investoi hieman, jotta heikommassa asemassa olevilla olisi turvallisemmat edellytykset liikkua, asiaa ei voine pitää kovin pahana investointina. Kyseinen suojatietarkastelu on kaavan valmisteluun liittyvä asiakirja, jolla on selvitetty suojatien toteutettavuus. Suojatien toteutus liittyy teknisen lautakunnan toimivaltaan ja viedään eteenpäin ko. lautakunnan talousarvion kautta. Kaavoitustoimi ei ota kantaa toisen lautakunnan alaiseen talousarvioon. Suojatien toteuttaminen ei riko lainsäädäntöä. Viittaus toiseen tapaukseen ei tässä ole vertailukelpoinen koska siinä oli kyse yksityisistä taloyhtiöistä. Suojatien toteutuessa pääkäyttäjät olisivat tontin asukkaat, mutta kumpikin vaihtoehtoista parantaisi toteutuessaan myös Savijoen rannan sekä Valjasmäen virkistysalueiden saavutettavuutta.

Kuntalaisia sekä maanomistajia ei aseteta eriarvoiseen asemaan ja tasapuolisen kohtelun velvoite täyttyy.

9. Asemakaavamuutos on ollut virallisesti nähtävillä ja sen on kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksynyt nähtävillöpantavaksi. On aivan tavanomaista, että kaava-alue sekä sisältö voivat muuttua kaavaprosessin aikana. Palautteen antamisen osalta jo tämä muistutus osoittaa, että on annettu mahdollisuus palautteen antamiselle. Ilman tiedottamista ja mahdollisuutta palautteen antamiselle tätäkään palautetta ei olisi saatu. Kaavoitus on noudattanut MRL:n edellytyksiä. Kaavoituskatsauksessa kohde aluerajauksena on ollut vuosittain alkaen vuodesta 2015 ja Valjasmäen kohde tuli mukaan vuonna 2019. Joten tiedottamista kaavahankkeen vireille tulosta voidaan pitää riittävänä.
10. Kaavamuutoksella pyritään tuomaan alueelle toimintaa, joka poistaa kyseisenkaltaisen toiminnon jatkuvuuden ja sijoittumisen tontilla. Kuten itsekkin toteavat ko. toiminto on heidän mielestään ollut häiriötä ja melua aiheuttavaa. Siten onkin erikoista, että muistuttaja vastustaa kaavanmuutosta.
11. Liedon Lämmön toiminta ja vuoropuhelu heidän kanssaan ei ole suoranaisesti tämän kaavan asia. Tilanne on muuttunut melkoisesti vuodesta 2003 mm. laitoksella käytettävä tekniikka on muuttunut. Liedon lämmön uusi lämpölaitos Tuulissuolla aloittaa toimintansa 2022 ja on päälämmönlähde kaikkina vuodenaikoina. Kaavoitustoimen saamien tarkistettujen tietojen mukaan nykyistä laitosta tullaan käyttämään vakioteholla, joka ei ole maksimiteho, vaan lisälämmön tarpeen ilmentyessä lisätehot otetaan Tuulissuon lämpökeskuksesta. Vakioteholla toimiessaan myöskään kuormanvaihtelut eivät tuota säätötarpeita, näin myös mahdolliset käyttöhäiriöt vähenevät. Ympäristösuojelusta saatujen seurantaraporttien mukaan nykyisestä laitoksesta

ei tule päästöjä. Kaavatyössä ei puututa yhtiön toimintaan mitenkään eikä kaavaratkaisu vaikuta lämpölaitoksen nykykäyttöön.

12. Muistuttaja on tulkinnut maapoliittista ohjelmaa virheellisesti. Maapoliittisessa ohjelmassa sanotaan: ”Asemakaavan mukaisia puisto-, virkistys- ja muita yleisiä alueita käytetään kaavan mukaisiin tarkoituksiin eikä niitä myydä tai muutoin luovuteta yksityisille lisäalueeksi tai muuhun tarkoitukseen kuin tarkoin harkituissa poikkeustapauksissa. Mikäli yleisen alueen luovuttamiseen on perustellut syyt, ratkaistaan käyttötarkoitus ensin kaavamuutoksella.” Kaavoitustoimen näkemyksen mukaan tässä kaavassa on nimenomaan toimittu ohjelman mukaisesti: On kyse tarkoin harkitusta poikkeustapauksesta ja asiaa ollaan ratkaisemassa kaavamuutoksella eli juuri niin kuin ohjelmassa on edellytetty. Ei ole ohjelman vastaista, jos naapuri valittaa kaavasta tai muutoin on eri mieltä asiasta.

Kaavassa ei oteta kantaa alueen myyntihintaan, mutta alueen pääkäyttötarkoitusmerkintä ei muutu, vaan sitä tarkennetaan siten että alueen toteutus voi olla väljempi. Yksityinen voi myydä tontin haluamallaan/neuvottelemallaan hinnalla. Tontin tosiasiallinen arvonnousu johtuu siitä, että se on jo esirakennettu tasaiseksi. Kaavatyössä ei sovelleta MRL§59, kaavatyön lähtökohtana on yleinen etu ja kunta on ollut aloitteellinen kaavan laadinnassa.

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus on 1000 k-m². Uuden tontin kokonaispinta-ala on 3792 m² ja rakennusoikeus 1500 k-m², tällöin tehokkuusluvuksi tulee n. 0,40. Kunnan omistama alue on 1068 m² ja yksityisen 2724 m², joten kunnan alueen suhteellinen rakennusoikeus on 422 k-m² ja yksityisen 1078 k-m². Näin ollen yksityisen omistuksessa olevan rakennusoikeuden nousua ei voida pitää merkittävänä. Kaavan sisällön ennalta päättäminen ei ole mahdollista, koska MRL:n mukaisesti siitä ei voi sopia ennakkoon. Se että ei saa mielipidettään haluamallaan tavalla huomioiduksi, ei tarkoita puutteellista tai välinpitämättömyyttä valmistelua. Välillä tulee hankkeita eteen, joissa yksityinen ja yleinen etu joutuu vastakkain, tällöin niin viranhaltijat kuin päättäjät tekevät valintansa kumman etu on tärkeämpi. Lopputuloksesta riippuen voi asianomaisille syntyä näkemys, että heitä ei ole kuultu, mutta toisaalta asioita pitää pohtia myös siltä kantilta, että voiko yksilö estää sellaisen hankkeen, jolla on kunnan kannalta merkitystä. Kuuleminen ei ole sanelua, vaan asiasisällöstä riippuen valintojen tekemistä. Kaavamuutoksella ei heikennetä asumisterveyteen eikä asumisviihtyvyyteen liittyviä asioita, päinvastoin esitetty muutos poistaisi riskin, että alueelle tulisi valituksen kohdassa 10 mainitunlaista toimintaa.

Muistutuksessa viitataan myös kahteen muuhun käynnissä olevaan kaavaan, Liedon kaavoitustoimi kuulisi mielellään lisää näistä.

Läheisen rivitaloyhtiön hallitus muistuttaa otsikon mukaisesta kaavamuutoksesta ja esittää kaavamuutoksen hylkäämistä vedoten kaavamuutoksen ympäristövaikutuksiin ja kaavaillun uudisrakennuksen sijaintiin.

Muistutuksessa on tuotu esille 4 erillistä kohtaa, jotka esitetään hylkäämisen perusteiksi:

1. Vaikutuksiltaan vähäinen kaavan muutos.
2. Eivät ole saaneet vastinetta kaavaluonnoksesta jätettyyn huomautukseen.
3. Tiedottaminen alueen kaavoituksesta kaavoitusohjelmassa, jossa se sisältyy Taatilan lämpölaitos 2 asemakaavan alueeseen.
4. Alkuperäinen asemakaava vuodelta 2003 ja Taatilan lämpövoimalan vaikutukset.

Vastine:

1. Kaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen: korttelin pääkäyttötarkoitusta tarkennetaan indeksimääräyksellä, joka asiasisällöltään vastaa paremmin voimassa olevan yleiskaavan ohjausvaikutusta. Yleiskaavassa alue sisältyy aluevarausmerkinnän AP (PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE: Alueen koko kerrosala on sijoitettava pientaloihin. Alueelle voidaan sijoittaa myös työpaikka- ja palvelutiloja, jotka sopivat käyttötarkoitukseltaan, sijainniltaan ja taajamakuvan kannalta asumisen yhteyteen.) sisälle. Yleiskaava on kunnanvaltuuston hyväksymä ja yleiskaavan esitystarkkuus huomioiden aluevarausta ei ylitetä (korttelialue ei myöskään ulotu Savijoen maisema-alueelle). Näin ollen kaavamuutos noudattaa kunnanvaltuuston tahtotilaa ja siten käyttötarkoituksen osalta kaavan vaikutukset eivät ole merkittäviä. Kaavamuutos noudattaa yleiskaavaa. MY-alueen muuttaminen korttelialueeksi pohjautuu paikallisiin olosuhteisiin ja selostuksen liitteeksi 8 on liitetty kuvasarja alueen nykytilanteesta. Kuvista voi suoraan päätellä, että alue ei luonnon olosuhteiltaan pidä sisällään sellaisia arvoja, että tosiasiallisia erityisiä ympäristöarvoja alueella olisi. Lisäksi kaavahankkeessa nimenomaan noudatetaan kunnan maapoliittista ohjelmaa, jonka mukaan: ”Asemakaavan mukaisia puisto-, virkistys- ja muita yleisiä alueita käytetään kaavan mukaisiin tarkoituksiin eikä niitä myydä tai muutoin luovuteta yksityisille lisäalueeksi tai muuhun tarkoitukseen kuin tarkoin harkituissa poikkeustapauksissa. Mikäli yleisen alueen luovuttamiseen on perustellut syyt, ratkaistaan käyttötarkoitus ensin kaavamuutoksella.” Tämä kyseinen tapaus on em. tarkoin harkittu poikkeustapaus. Kyse on yleistä etua palvelevasta kokonaisuudesta, joka jo itsellään täyttää tarkoin harkittavan poikkeustapauksen-kriteerit. Kun huomioidaan että muutoksella ei heikennetä luonnonympäristöä eikä maisemaa, eikä myöskään olevia muita yleisiä virkistyskäyttöalueita, päinvastoin parannetaan niiden saavutettavuutta suojatien mahdollistamisella Ajurintien yli, täyttyvät ne kriteerit, jotka maapoliittisessa ohjelmassa on edellytetty. Sen jälkeen, kun arviointi on suoritettu, voidaan kaavamuutoksen laatiminen aloittaa maapoliittisen ohjelman mukaisesti. Kaavaprosessissa on siten noudatettu maapoliittista ohjelmaa suorastaan orjallisesti.

Asiasta on keskusteltu myös ELY-keskuksen ylitarkastajan kanssa. Tämän tapaisen kaavamuutoksen päättävältä tulee arvioida kaavan vaikutusten kautta. Näin ollen kaavan asiasisältö suhteessa voimassa oleva yleiskaava ja se, että ympäristövaikutukset tosiasiallisesti ovat positiivisia lähiympäristön kannalta (tuleva toiminto verrattuna voimassa olevan kaavan yritystoimintaan), voidaan kaavaa pitää vaikutuksiltaan vähäisenä.

Kunnanhallitus on käsitellyt kokouksessaan 209/24.5.2021 asiaa ja antanut seuraavan vastauksen:

”Kaavoitus- ja rakennuslautakunnan toimivallan määrittely

Kuntalain 91 §:n mukaan valtuusto voi hallintosäännössä siirtää toimivaltaansa kunnan muille toimielimille sekä luottamushenkilöille ja viranhaltijoille. Nämä delegointimääräykset voidaan lain estämättä kirjoittaa väljästi ja ne voivat sisältää myös toimivallan käyttämiselle asetettuja ehtoja.

Liedon kunnan hallintosäännön 35 §:n puheena oleva delegointimääräys sisältää edellä kuvatun ehdon toimivallan käyttämiselle siten, että päätöksentekovallan käyttäminen on mahdollista vain niissä asioissa, ”jotka eivät ole vaikutukseltaan merkittäviä”.

Lautakunnalla ei ole toimivaltaa päättää asioista, jotka ovat vaikutuksiltaan merkittäviä. Mikäli se näin menettelisi, kunnanhallitus voisi päättää käyttää asiassa otto-oikeuttaan. Päätöksiin on myös mahdollista hakea muutosta, mikäli asianomainen katsoisi lautakunnan käyttäneen päätösvaltaansa asiassa, jossa se ei asian vaikutusten merkittävyyden vuoksi ole ollut toimivaltainen tai päätös muuten olisi lainvastainen.

Toimivallan käyttämiselle asetetut ehdot Liedon kunnan hallintosäännössä ovat siten laillisia, eikä niiden tai niiden perusteella annettujen päätösten osalta ole tarvetta toimenpiteisiin.”

Johtosäännössä viitattu MRL52§ on delegointipykälä ja kyseisen lakipykälän viittaus viittaa nimenomaan kunnanvaltuuston käyttämään päätösvallan delegointiin. Johtosäännössä ei oteta kantaa lakipykälän tekstin asiasisältöön, vaan kyse on tulkinnasta, joka on muotoiltu kuvaamaan, minkä laatuista kaavoja delegointi koskee. MRL52§:n tulkinnassa todetaan, että siirronsaaja itsenäisesti ratkaisee toimivallan osalta. Kunnanhallitus voi käyttää otto-oikeuttaan tarvittaessa.

2. Huomautukseen on laadittu vastine ja se löytyy niin lautakunnan käsitelyn 17.3.2021 listatekstistä kuin myös asemakaavan selostuksesta. Molemmat ovat julkisia dokumentteja ja ovat olleet saatavilla yleisestä tietoverkosta.

3. Kaavoituskatsaus on vuosittain julkaistava ja kuntalaisille jaettava asiakirja, jossa on esitetty kunnan kaavoitusohjelma seuraavalle kolmelle vuodelle. Asiakirja laaditaan vuosittain talousarvion yhteydessä ja sitä tarkistetaan tarpeen mukaan. Sinällään muutokset kaavoitusohjelmassa eivät ole valitusperuste. Tämän kaavan osalta asiasisältö ei ole muuttunut lainkaan, joten tulkinta vaihtelevasta sisällöstä on erikoinen. Vuoden 2020 ja 2021 kaavoituskatsauksien merkittävin ero on siinä, että Valjasmaen eteläpuolinen kaava oli ehtinyt olemaan luonnoksena nähtävillä ennen katsauksen jakoa, toisaalta vuoden 2020 katsauksessa nimenomaan todettiin, että kaavatyössä mietitään myös Valjasmaen eteläpuolen rakentamista eli tätä kyseistä kaava-aluetta.

Kaavoituksen kokonaisuuden hallinnassa ei ole mainittua ongelmaa: alueella on voimassa yleiskaava, jossa yleispiirteinen maankäyttö on jo

suunniteltu ja alueella on lisäksi voimassa myös asemakaava, joka noudattaa yleiskaavaa. Näin ollen yksittäisten korttelialueita tarkentavien asemakaavamuutosten laatiminen alueelliset olosuhteet ja ympäristöhuomioiden ei ole lainkaan ongelmallista.

Lähiseudun asukkaiden kuuleminen on ilmeisen onnistunutta jo tässä kaavassa, tästä kertoo saapuneiden kannanottojen ja yhteydenottojen määrä.

4. Liedon Lämmön toiminta ja vuoropuhelu heidän kanssaan ei ole suoranaisesti tämän kaavan asia. Tilanne on muuttunut melkoisesti vuodesta 2003 mm. laitoksella käytettävä tekniikka on muuttunut. Liedon lämmön uusi lämpölaitos Tuulissuolla aloittaa toimintansa 2022 ja on päälämmönlähde kaikkina vuodenaikoina. Kaavoitustoimen saamien tarkistettujen tietojen mukaan nykyistä laitosta tullaan käyttämään vakioteholla, joka ei ole maksimiteho, vaan lisälämmön tarpeen ilmentyessä lisätehot otetaan Tuulissuon lämpökeskuksesta. Vakioteholla toimiessaan myöskään kuormanvaihtelut eivät tuota säätötarpeita, näin myös mahdolliset käyttöhäiriöt vähenevät. Ympäristösuojelusta saatujen seurantaraporttien mukaan nykyisestä laitoksesta ei tule päästöjä. Kaavatyössä ei puututa yhtiön toimintaan mitenkään eikä kaavaratkaisu vaikuta lämpölaitoksen nykykäyttöön.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

4.1 Asemakaavan muutos

Alueelle on tulossa kehitysvammaisten asumishanke. Toimijan esityksestä on KTY-AS-korttelia laajennettu noin 700m² kaakkoon pellolle maa- ja metsätalousalueelle, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), jotta rakennus saadaan piha-alueineen toiminnallisesti hyvin mahtumaan paikalle. Laajennusalueelle ei osoiteta rakentamista eikä alue ulotu Savijoen maisema-alueeseen saakka.

Kaava-alueeseen otetaan mukaan myös osa lähivirkistysaluetta (VL) ja maa- ja metsätalousaluetta (MY), jotta ajantasakaavassa oleva ohjeellinen ulkoilupolku saadaan linjattua laajennetun tontin ulkopuolelle.

Mitoitus:

Kaava-alueen pinta-ala on n. 4600 m².

Kaavan muutoksella on muutettu toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) n. 3100 m² ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) n. 700 m² toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle voidaan sijoittaa myös asuntorakennuksia (KTY – AS). Uusi pinta-ala on n. 3800 m².

Rakennusoikeutta on 1500 k-m², jossa lisäystä on 500 k-m².

Tehokkuuslukuna rakennusoikeus kasvaa noin 0.32:sta 0.40:een.

Lähivirkistysaluetta (VL) on n. 400 m² ja Maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) on n. 400 m².

Liedon keskustan palvelut ovat noin kilometrin etäisyydellä.

4.2 Vaikutusten arviointi

Asemakaavaa ei muuteta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla. Liedon kunnanvaltuuston hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa asemakaava-alue on asuinpientalovaltaista aluetta (AP), joten kaavan muutos on yleiskaavan mukainen ja pohjautuu yleiskaavan ohjausvaikutukseen.

Avantin alueelle on rakennettu uusi Lämpölaitos, joten Taatilan lämpölaitoksen käyttöä voidaan vähentää vuodesta 2022 alkaen. Tarvetta on lähinnä talvisin ja meluhaittaa aiheuttava seula voidaan sijoittaa sisälle, joten melu ja savuhaitat vähenevät.

Myöskään yritysvaikutukset eivät ole merkittäviä.

5 TOTEUTUS

Toteutus on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman arviolta touko-kesäkuussa 2021.

6 VIRALLISEN NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEEN TEHDYT MUUTOKSET

Kaavaselistukseen on lisätty liite 8: Valokuvia laajennusalueelta.

Liedossa 11.3.2021, 10.6.2021

Juha Mäki
Kaavoitusinsinööri



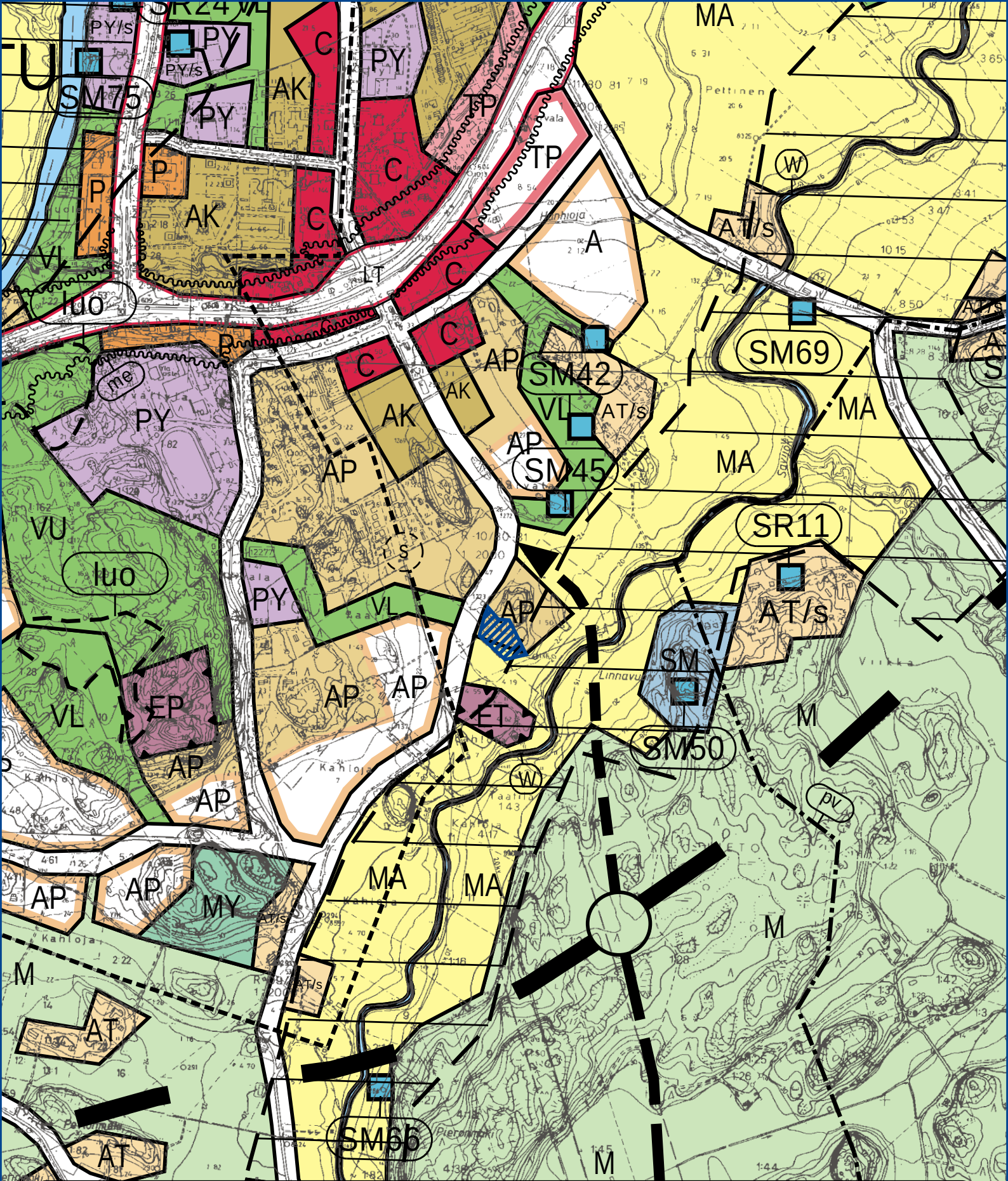
LIETO KIRKONSEUTU

TAATILAN KTY-KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos

Sijainti opaskartalla 1:6000

1



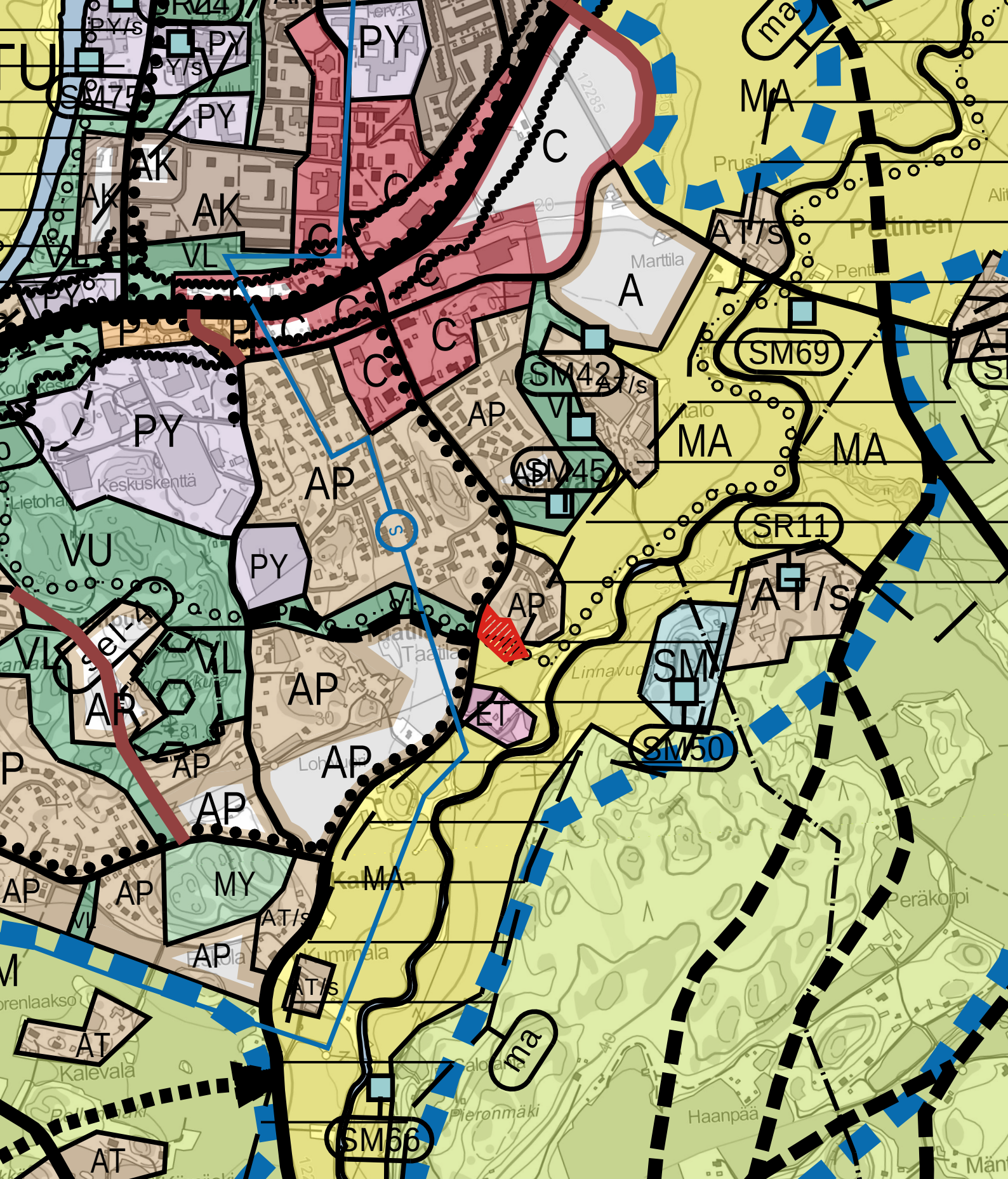
LIETO KIRKONSEUTU

TAATILAN KTY-KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos

Ote Liedon yleiskaavasta 2020 (1:10000)

2



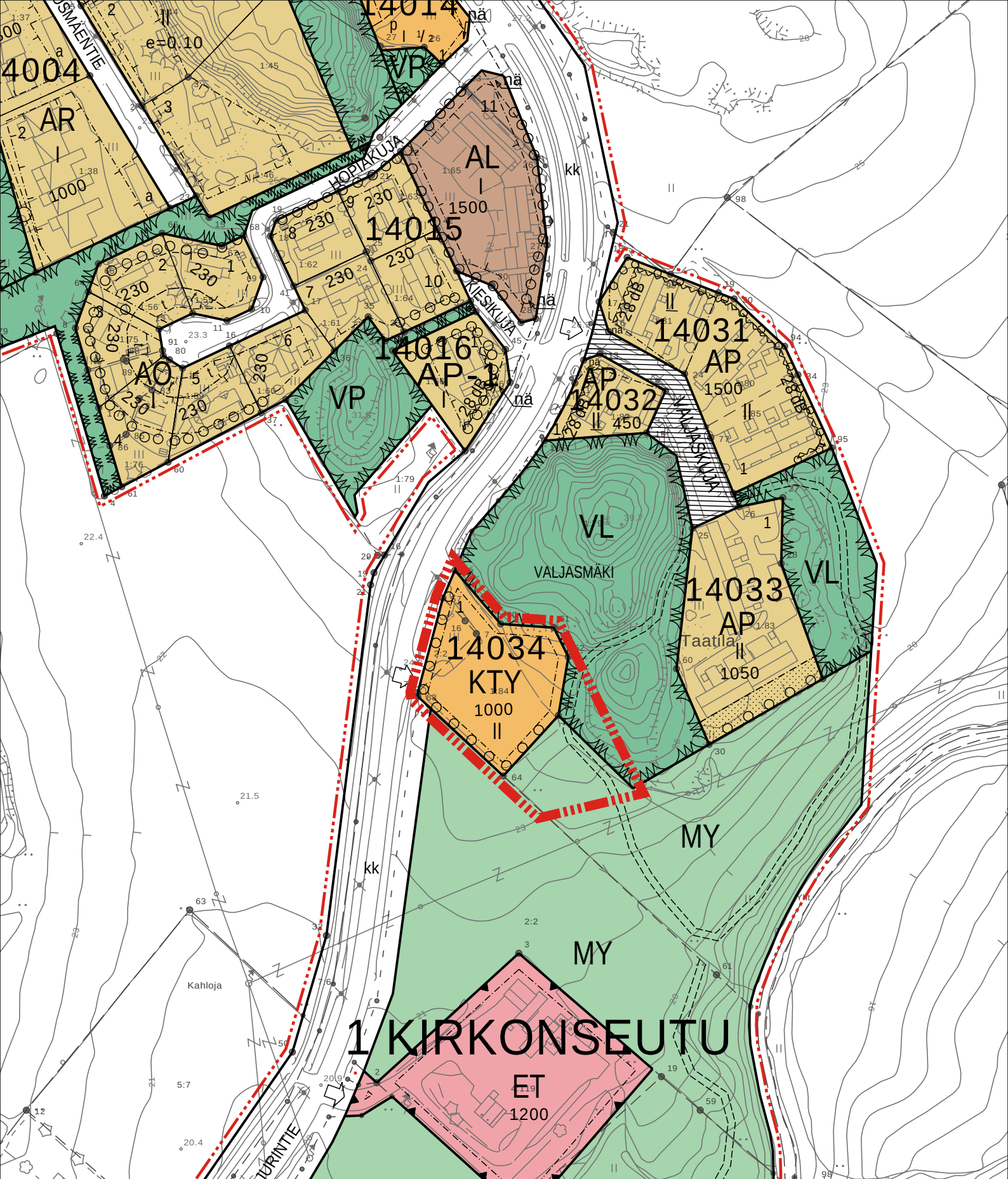
LIETO KIRKONSEUTU

TAATILAN KTY-KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos

Ote Kanta-Liedon osayleiskaavan 2025 alustavasta luonnoksesta
(1:10000)

3



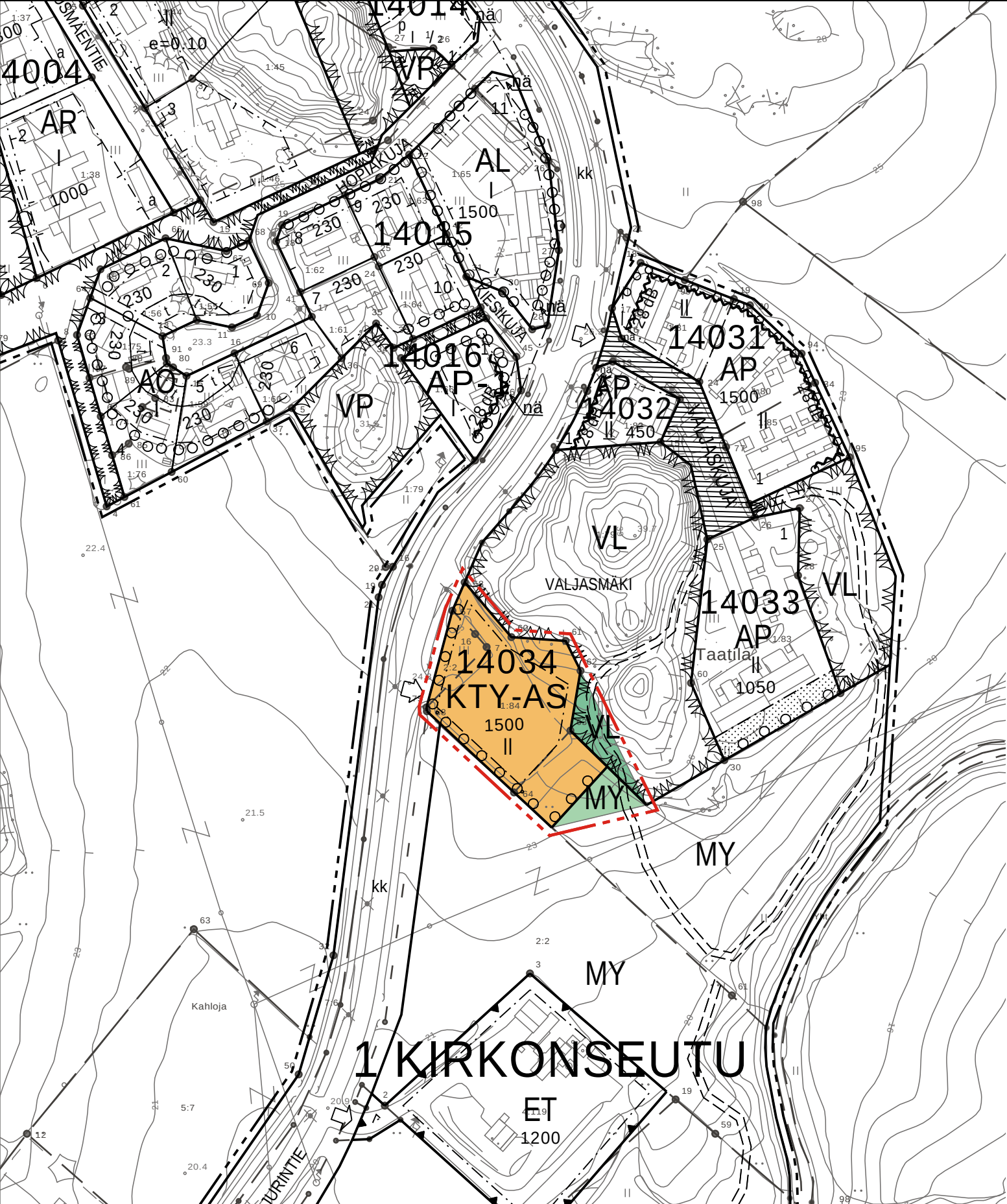
LIETO KIRKONSEUTU

TAATILAN KTY-KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos

Ote ajantasa-asemakaava (1:2000)

4



LIETO KIRKONSEUTU

TAATILAN KTY-KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos

Asemakaavakartta (1:2000)

5

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

KTY-AS	Toimitilarakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa myös asuntolarakennuksia.
VL	Lähivirkistysalue.
MY	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
14034	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
1500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Ohjeellinen ulkoilupolku.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET :

AUTOPAikkojen vähimmäismäärät ovat:

KTY-AS: 1 AP / 80m2 KERROSALAA

KORTTELIALUEET:

RAKENTAMATTOMAT KORTTELIALUEET ON PIDETTÄVÄ HOIDETTUINA JA ISTUTETTUINA. ALUEELLA EI SALLITA ULKOVARASTOINTIA, JOKA EI OLE AITAAMALLA NÄKÖSUOJATTU.

KAIKILLA ASUNNOILLA ON OLTAVA OMA TARKOITUKSENMUKAISESTI SUOJATTU ULKO-OLESKELUTILA. AJURINTIEHEN RAJAUTUVILLA RAKENNUSPAIKOILLA OLESKELUPIHAT ON SUOJATTAVA LIIKENNEMELULTA, KUN PIHA ON LÄHEMPÄNÄ KUIN 60m AJURINTIESTÄ . OLESKELUPIHA TULEE TÄLLÖIN SIOJTTAA RAKENNUKSEN MELULTA SUOJASSA OLEVALLE PUOLELLE TAI SUOJATA MUUTEN RAKENTEELLISESTI LIIKENNEMELUA VASTAAN.

KTY-AS-tontin rakentamisen sijoittamisessa tulee huomioida kallion erityispiirteet. Liedon taajametsäsuunnitelman mukaisesti. Puusto ja katajat on säilytettävä ja mahdolliset hoitotoimet tehdään erillisen työohjeen mukaisesti.

LIETO KIRKONSEUTU

TAATILAN KTY-KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos

Asemakaavamerkinntät ja -määräykset



LIETO KIRKONSEUTU

TAATILAN KTY-KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos

Maanomistus (kunta=harmaa) (1:2000)

7



LIETO KIRKONSEUTU

TAATILAN KTY-KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos

Valokuvia laajennusalueelta (rajaukset viitteellisiä)

8



LIETO KIRKONSEUTU

TAATILAN KTY-KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos

Valokuvia laajennusalueelta (rajaukset viitteellisiä)

8

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	423 Lieto	Täyttämispvm	16.06.2021
Kaavan nimi	Taatilan KTY-Korttelin AKM		
Hyväksymispvm	15.06.2021	Ehdotuspvm	17.03.2021
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	24.11.2020
Hyväksymispykälä	62	Kunnan kaavatunnus	423-150621§62
Generoitu kaavatunnus	423L150621A62		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4612	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4612

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	0,4612	100,0	1500	0,33	0,0000	500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3792	82,2	1500	0,40	0,0714	500
T yhteensä						
V yhteensä	0,0443	9,6				
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,0377	8,2			-0,0714	
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	0,4612	100,0	1500	0,33	0,0000	500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3792	82,2	1500	0,40	0,0714	500
KTY					-0,3078	-1000
KTY-AS	0,3792	100,0	1500	0,40	0,3792	1500
T yhteensä						
V yhteensä	0,0443	9,6				
VL	0,0443	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,0377	8,2			-0,0714	
MY	0,0377	100,0			-0,0714	
W yhteensä						