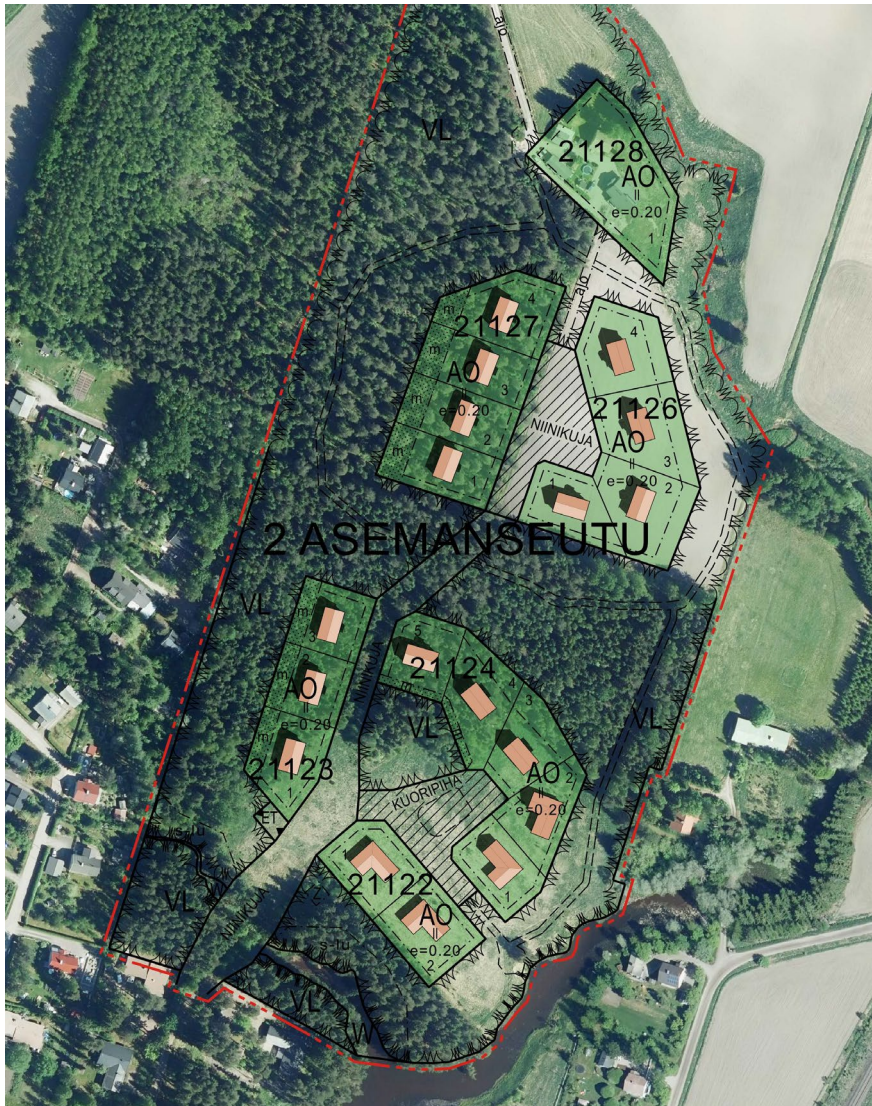




# LIETO ASEMANSEUTU

## POIKOJA 3

## ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

**KAAVAN LAATIJA: LIEDON KUNNAN KUNTAKEHITYSPALVELUT:**

Kaavoitusinsinööri Juha Mäki p. 050 315 0395

Kaavoitusarkkitehti Pekka Sillanpää p. 050 511 6902

## KAAVOITUKSEN ETENEMINEN:

- Vireille tulosta ilmoittaminen: 29.10.2020
- Maanomistajien kuuleminen: 29.10. – 25.11.2020
- Ehdotuksen hyväksyminen, kaavraklk: 24.2.2021
- kunnanhallitus: 8.3.2021
- Nähtävilläoloaika: 11.3. – 9.4.2021
- Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksynyt: 26.1.2022
- Kunnanhallitus hyväksynyt: 7.2.2022
- Kunnanvaltuusto hyväksynyt: §18 / 28.2.2022

## **1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

### **1.1 Tunnistetiedot**

Asemakaavan muutos koskee korttelia 21122 - 21125 ja katu-, virkistys-, erityis- ja vesialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 21122 - 21124 ja katu-, virkistys-, erityis- ja vesialuetta

Asemakaavalla muodostuu korttelit 21126 -21128 sekä katu- ja virkistysaluetta.

### **1.2 Kaava-alueen sijainti**

Suunnittelualue sijaitsee Asemanseudun taajaman pohjoisosassa.

### **1.3 Kaavan tarkoitus**

Kaavan päätarkoitus on asuinpientalotonttien tarjonnan lisääminen Asemanseudulla lähivuosille.

### **1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

1. Sijainti opaskartalla
2. Ote Liedon yleiskaavasta 2020
3. Ote Kanta-Liedon osayleiskaavan 2035 alustavasta luonnoksesta
4. Ote ajantasa-asemakaavasta
5. Asemakaavakartta
6. Asemakaavamerkinnät ja -määräykset
7. Maanomistus
8. Havainnekuva
9. Seurantalomake

## **2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET**

Poikoja 2 asemakaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 14.12.2009. Alue on kunnan omistamaa maata Poikojan vierellä. Alueelle kulku tapahtuu Niinikujan päästä ja alueen kadut muodostavat lenkin, jonka varrelle 17 omakotitonttia sijoittuvat. Keskelle jää myös leikki- ja oleskelualueeksi varattua virkistysaluetta.

Aluetta ei ole toteutettu mm. kunnallistekniikan haasteiden vuoksi. Poikojan ylittäminen vaatii sillan tai ison rummun ja kapea Niinikuja vaatii parantamista. Niinikujan asukkaat ovat olleet huolissaan lisääntyvästä liikenteestä ja sen aiheuttamista haitoista.

Kunta on ostanut alueen pohjoispuoleisen tilan, joka on rekisteröity 10.3.2020, tarkoituksena laajentaa Poikojan omakotialuetta suuremmilla, viihtyisimmillä tonteilla peltomaisemissa. Samalla Poikoja 2 aluetta on ollut tarkoitus muokata suurentamalla osaa tonteista ja säästämällä parhaat metsäalueet.

Yleiskaavassa alue on pääasiassa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Parhaillaan tehdään tiesuunnitelmaa Valtatie 9 parantaminen välillä Liedon asema ja Kantatie 41 liittymä. Luonnoksessa 30.4.2020 on esitetty kaava-alueen kohdalle valtatie vierelle kaksi metriä korkeata melukaidetta, joka on tarkoitus toteuttaa.

**Luontoselvitys**

Poikoja 2 alueen luontoselvitys valmistui v. 2009. Selvitysalueen lounaiskulmassa on metsälain 10§ ja vesilain (1 luku 15a§ ja 17a§) tarkoittama tärkeä elinympäristö, puro ja sen välitön lähiympäristö. Puro ja sen lähiympäristö osoitettiin merkinnällä s-lu: Alueen osa, jolla ei saa tehdä sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.

Poikoja 3 asemakaava-alueen ja sen muutoksen luontoselvitys valmistui 13.5.2019. Luontoselvityksen tulosten tarkastelussa todetaan, että asemakaavoitettavat tontit voidaan sijoittaa kaava-alueelle muuttamatta ympäristölainsäädännössä mainittuja tärkeitä elinympäristöjä ja vähentämättä uhanalaisten, vaatelaidien kasvi- tai eläinlajien luontaista levinneisyyttä. Poikojan puroalueella ympäristön säilyminen ylläpitää lajien soveliaat pesä- ja kasvupaikat.

Rakentamiseen soveltuvalla osa-alueella ei ole erityistä merkitystä virkistykseen suhteeseen.

**Kaavaluonnos**

Kaavaluonnoksessa 8.10.2020 tehdyn maastokäynnin perusteella muutettiin Poikoja 2 alueen pohjoisosan viisi tonttia lähivirkistysalueeksi, koska niiden kohdalla on alueen parasta puustoa. Uusia isoja tontteja osoitettiin pihakadun ympärille uudelle alueelle, joka on puoliksi peltoa ja puoliksi männyistä harvennettua metsää.

Lisäksi olevan talon pihapiiri osoitettiin omakotitontiksi, jonne on ajoyhteys nykyistä peltotietä pitkin luoteesta sekä uudelta kaava-alueelta etelästä. Näitä ajoyhteyksiä voi käyttää myös kevyen liikenteen yhteyksinä polkuverkoston lisäksi. Alueelle osoitettiin yhteensä 19 omakotitonttia.

**3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

Kaavaluonnos hyväksyttiin kaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 21.10.2020. Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin maanomistajille ja naapureille ja ne olivat nähtävänä 29.10. - 25.11.2020. Huomautuksia ei tullut.

**4 ASEMAKAAVAN KUVAUS****4.1 Asemakaava ja asemakaavan muutos**

Asemakaavaehdotus on pitkälti kaavaluonnoksen mukainen.

Carunan lausunnon johdosta on osoitettu paikka mahdolliselle uudelle muuntamolle Niinikujan varteen korttelin 21122 lounaispuolelle.

Asemakaavaa on muokattu siten, että hyvää puustoista aluetta säilyy enemmän. Osalla tonteista on määräys: tontinosa, joka tulee säilyttää metsäisenä.

Alueen pääkatu, Niinikuja on linjattu sujuvammaksi ja kadun päässä oleva pihakatu on kokonaan peltoalueella. Eteläosassa on Kuorikujan sijaan osoitettu pihakatu, Kuoripaha, jonka ympärille osa tonteista sijoittuu luontevasti.

Alueelle on osoitettu 18 kunnan omakotitonttia, joiden keskikoko on noin 1350 m<sup>2</sup>. Lisäksi kaavassa on yksi rakennettu yksityinen tontti.

**Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on n. 9,7 ha. Erillispientalojen korttelialuetta (AO) on n. 2,75 ha, jolla rakennusoikeutta on noin  $4900 \text{ m}^2 + 60 \text{ m}^2$  AO-tonttia kohden talousrakennuksille. Lähivirkistysaluetta (VL) on n. 6,0 ha ja vesialuetta (W) n. 1,0 ha. Katualueita on n. 0,85 ha, ja erityisaluetta (ET) n. 0,02 ha. Alueelle on tulossa noin 20 asuntoa ja noin 50 asukasta.

**Palvelut**

Kaava-alueella ei ole palveluja. Noin 1 kilometrin etäisyydellä on huoltoasema ja päiväkotia ja Zoolandia. Kouluun on noin kaksi kilometriä. Lähimmille joukkoliikenteen pysäkeille on matkaa noin 600 metriä.

**4.2****Ympäristö- ja muut vaikutukset****Ympäristövaikutukset**

Poikojä 3 asemakaava-alueen ja sen muutoksen luontoselvitys valmistui 13.5.2019. Luontoselvityksen tulosten tarkastelussa todetaan, että asemakaavoitettavat tontit voidaan sijoittaa kaava-alueelle muuttamatta ympäristölainsäädännössä mainittuja tärkeitä elinympäristöjä ja vähentämättä uhanalaisten, vaatelaidien kasvi- tai eläinlajien luontaista levinneisyyttä. Poikojan puroalueella ympäristön säilyminen ylläpitää lajien soveliaat pesä- ja kasvupaikat. Rakentamiseen soveltuvalla osa-alueella ei ole erityistä merkitystä virkistys-suhteen.

Tehdyn maastokäynnin perusteella muutettiin Poikojä 2 alueen pohjoisosan tontteja lähivirkistysalueeksi, koska niiden kohdalla on alueen parasta puustoa. Uusia isoja tontteja osoitettu peltoalueella olevan pihakadun ympärille uudelle alueelle, jossa metsä on harvennettu. Osalla tonteista on määräys: tontinosa, joka tulee säilyttää metsäisenä.

**Vaikutukset liikenteeseen**

Alueen liikenne tulee nykyistä kapeaa Niinikujaa pitkin ja rasittaa tietä ja asukkaita varsinkin rakennusaikana. Niinikuja ja sen vesihuolto parannetaan ennen Poikojan kaava-alueen toteuttamista. Tarkemmat Niinikujaa koskevat kunnallistekniikan ratkaisut selviävät vasta myöhemmin aloitettavan suunnittelun yhteydessä.

**Yritysvaikutukset**

Kaavalla on positiivisia yritysvaikutuksia. Kaavan toteuttaminen tuo yrityksille työtä ja lisääntyvä asukasluku lisää palvelujen kysyntää.

**5****TOTEUTUS**

Alue on valmis toteutettavaksi heti kaavan tultua lainvoimaiseksi arviolta kesällä 2021. Kunnallistekniikan suunnittelu on tarkoitus tehdä v. 2022 ja rakentaminen vuosina 2023 -24. Korttelialueet ovat kokonaan kunnan omistuksessa ja asuintontit on suunniteltu luovuttaa alkaen vuodesta 2024.

Niinikuja ja sen vesihuolto parannetaan ennen Poikojan kaava-alueen toteuttamista. Tarkemmat Niinikujaa koskevat kunnallistekniikan ratkaisut selviävät vasta myöhemmin aloitettavan suunnittelun yhteydessä. Kunnanvaltuuston vahvistaman talousarvion ja taloussuunnitelman mukaan Niinikujan perusparannuksen toteutus olisi vuonna 2023.

## **6 VIRALLISEN NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEEN TEHDYT MUUTOKSET**

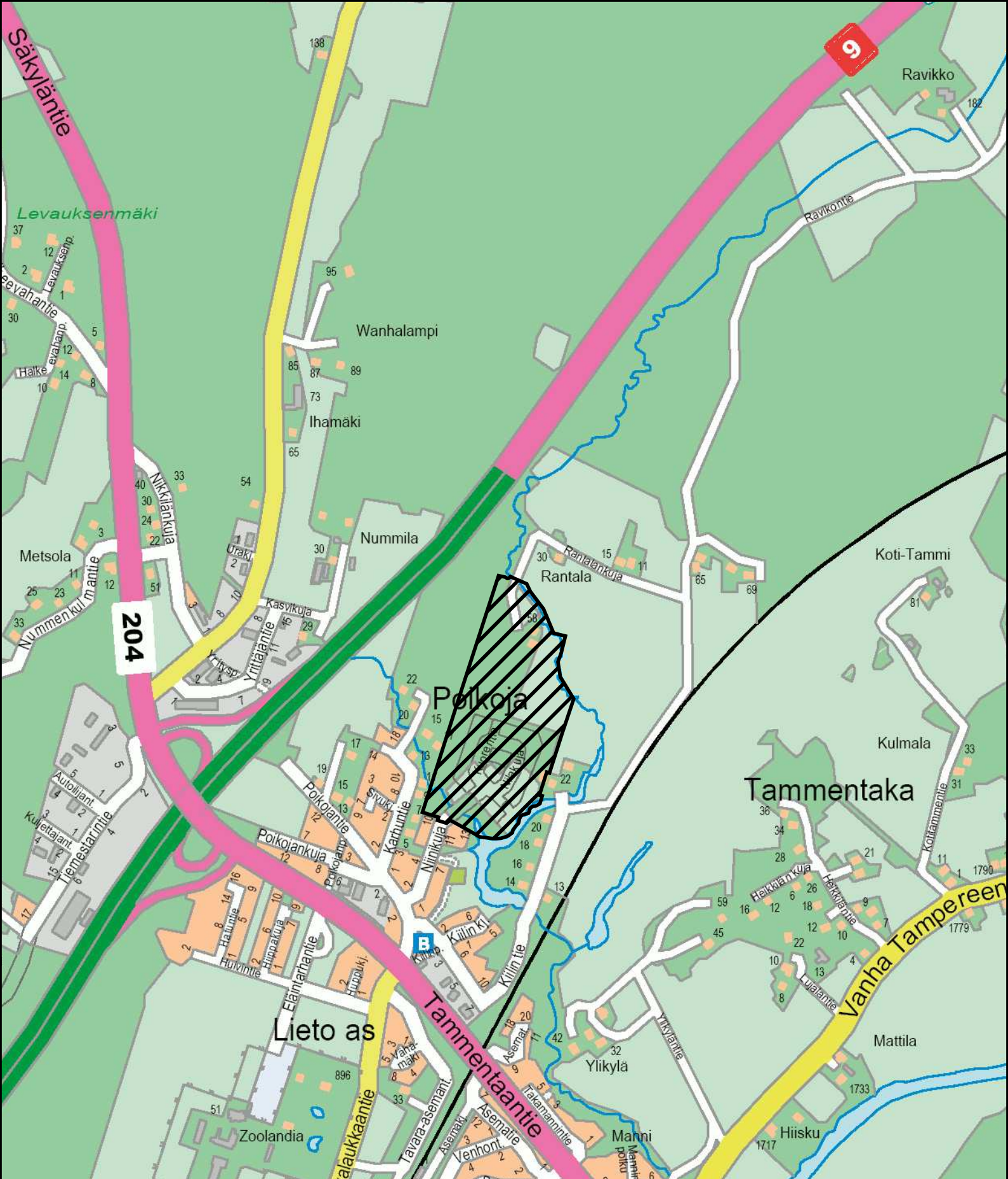
Korttelin 21124 tontin numerot on tarkistettu ja Niinikujan katualuetta Poikojan ylitksen kohdalla on hieman suurennettu, jotta jalankulkuväylä leikkikentän ja Kuoripihan välille on mahdollista tehdä ja tien luiskat mahtuvat katualueelle.

Liedossa 20.1.2022

Juha Mäki  
Kaavoitusinsinööri

Pekka Sillanpää  
Kaavoitusarkkitehti





# LIETO ASEMANSEUTU

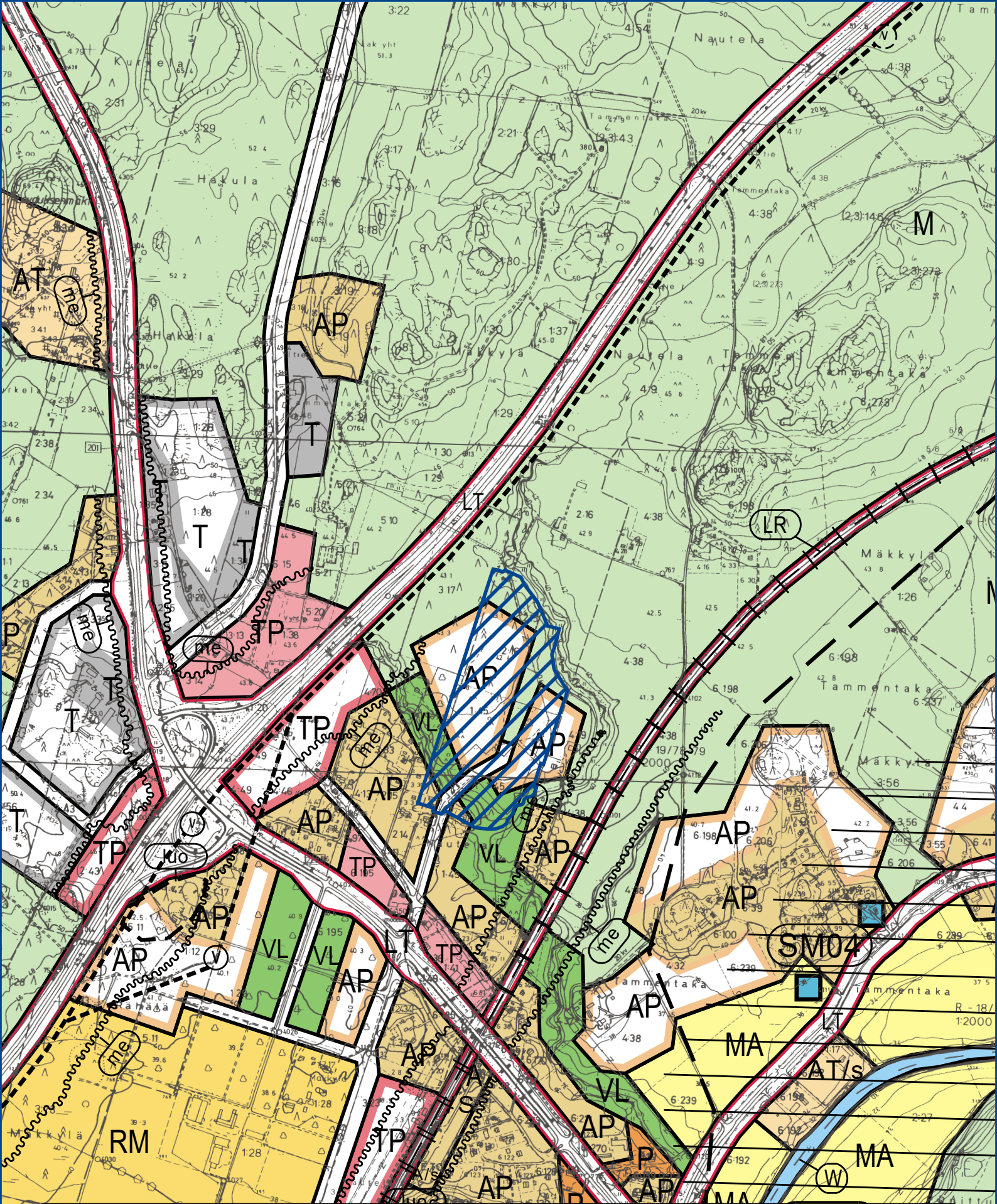
## POIKOJA 3

Asemakaava ja Asemakaavan muutos

Sijainti opaskartalla (1:10000)

1



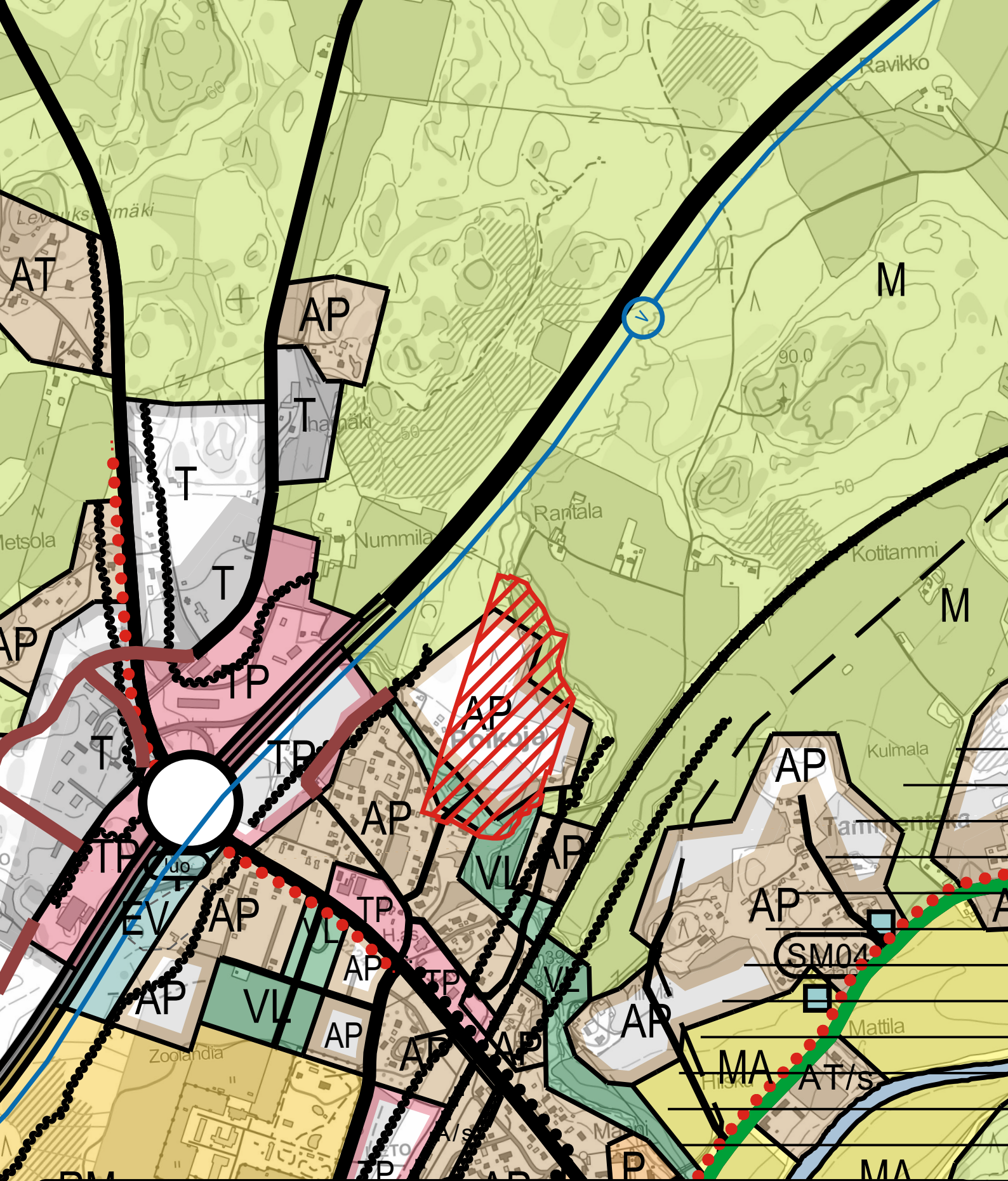


# LIETO ASEMANSEUTU POIKOJA 3

Asemakaava ja asemakaavan muutos  
Ote Liedon yleiskaavasta 2020, 1:10000

2





## LIETO ASEMANSEUTU

### POIKOJA 3

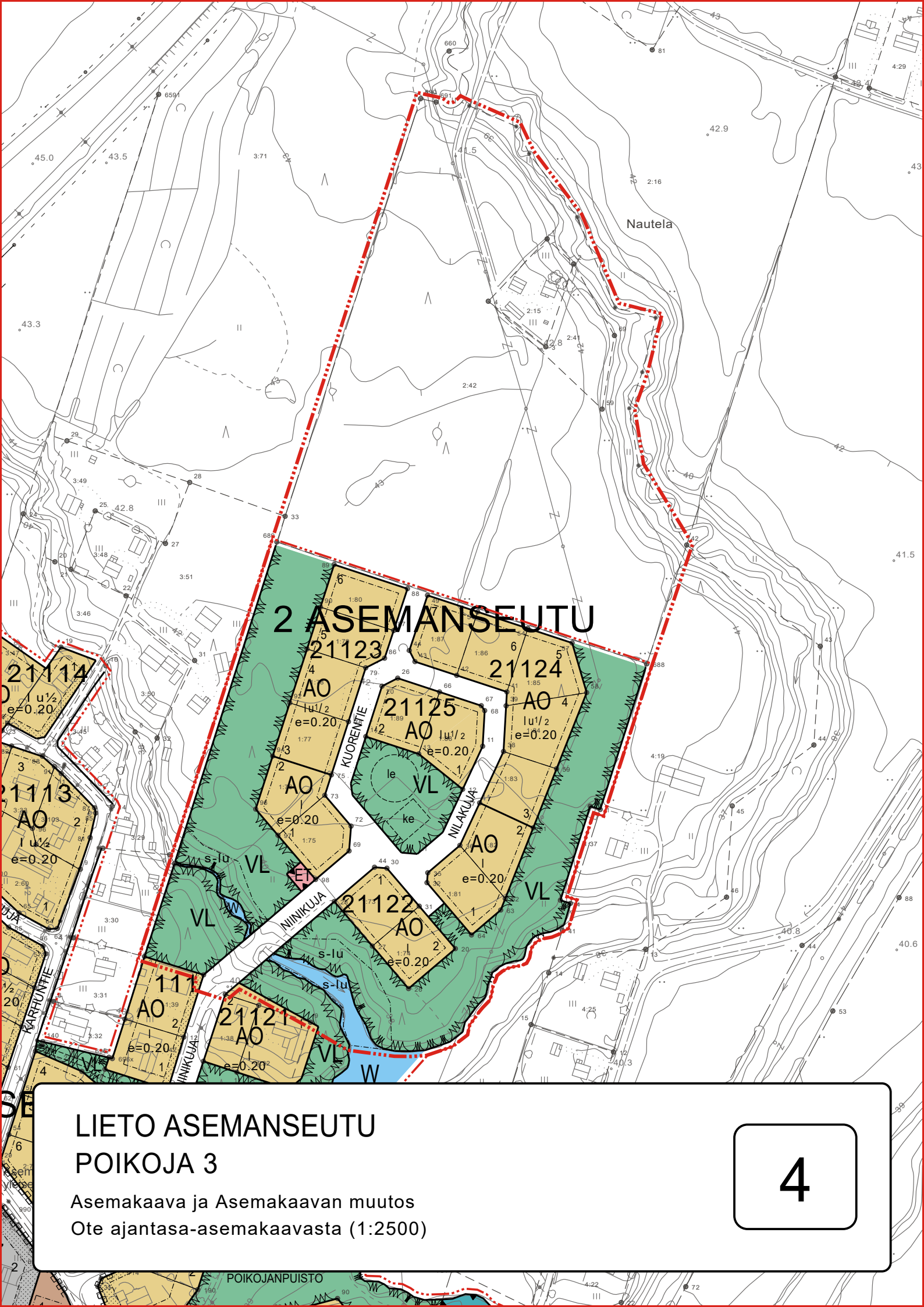
Asemakaava ja Asemakaavan muutos

Ote Kanta-Liedon osayleiskaavan 2025 alustavasta luonnoksesta

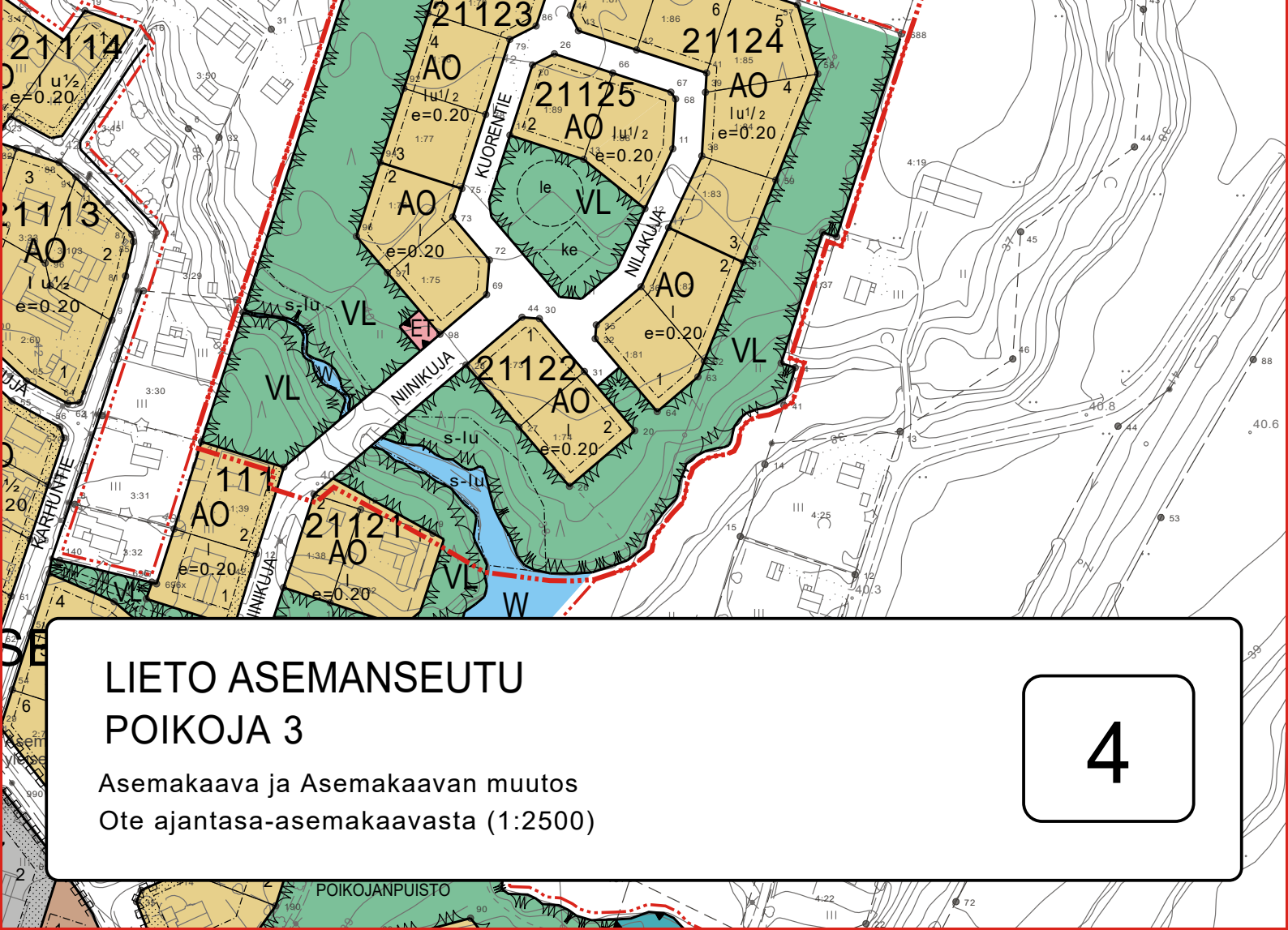
(1:10000)

3





## 2 ASEMANSEUTU

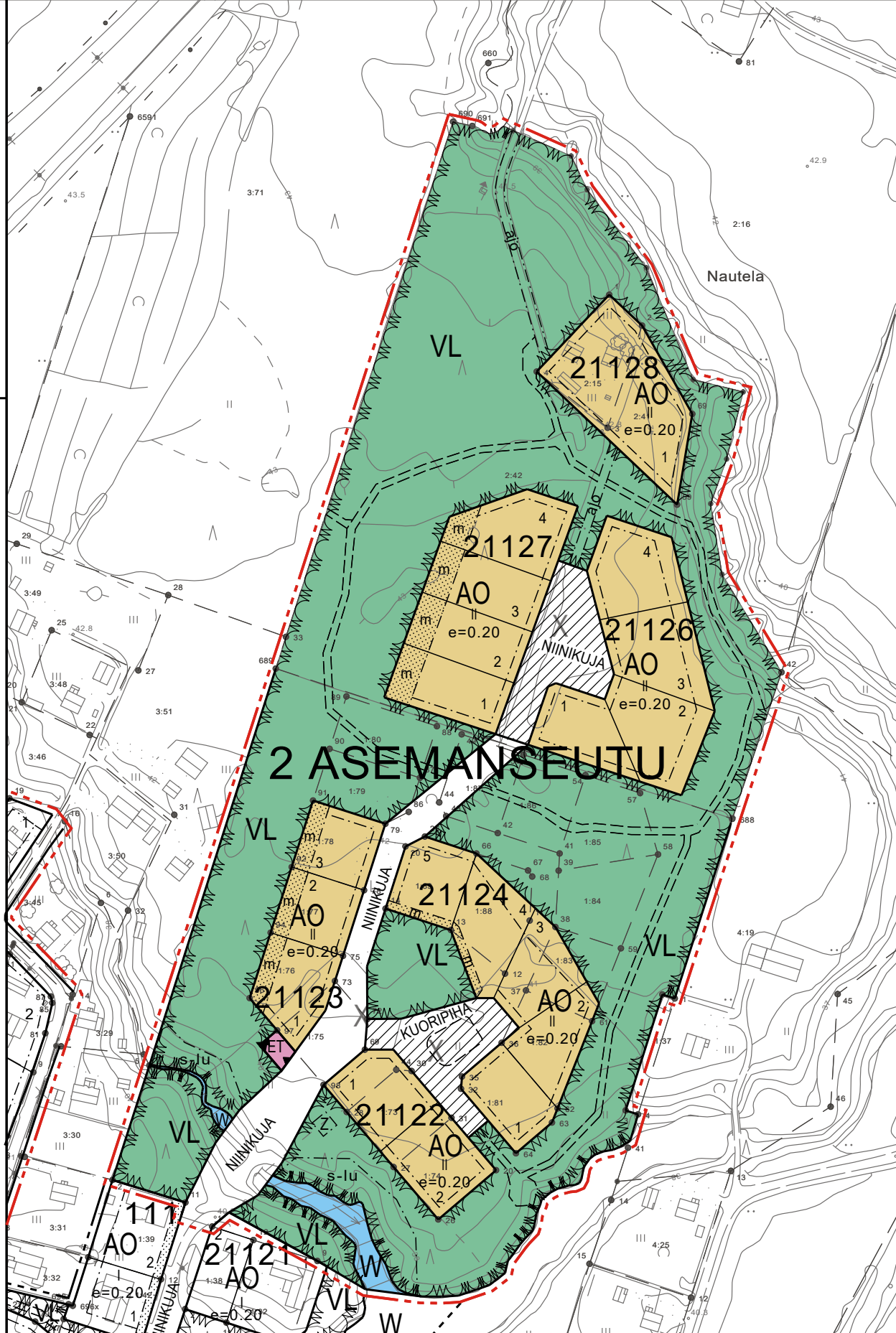


## LIETO ASEMANSEUTU

### POIKOJA 3

Asemakaava ja Asemakaavan muutos  
Ote ajantasa-asemakaavasta (1:2500)

4



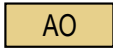
## LIETO ASEMANSEUTU

### POIKOJA 3

Asemakaava ja Asemakaavan muutos  
Asemakaavakartta (1:2500)

5





Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



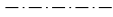
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



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.

2

Kunnanosan numero.

ASEM

Kunnanosan nimi.

21125

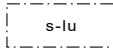
Korttelin numero.

NIINIK

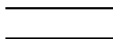
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.



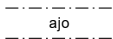
Rakennusala.



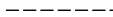
Alueen osa, jolla ei saa tehdä sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.



Katu.



Ajoyhteys.



Ohjeellinen polku



Tontinosa, joka tulee säilyttää metsäisenä.

## ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMÄISMÄÄRÄT: AO- ALUEET 2 AP / ASUNTO

AO-ALUEELLA KARTASSA ESITETYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA YHDELLE RAKENNUSPAIKALLE RAKENTAA ENINTÄÄN 60k-m2 TALOUSRAKENNUKSIA. TALOUSRAKENNUKSEN SUURIN KOKO ON 60m2 MUKAAN LUKIEN KATOKSET.

ASUINRAKENNUKSET ON SIOITETTAVA VÄHINTÄÄN 4 M:N PÄÄHÄN NAAPURIN RAJASTA. TALOUSRAKENNUKSET ON SIOITETTAVA VÄHINTÄÄN 2 M:N PÄÄHÄN NAAPURIN RAJASTA, KUITENKIN VÄHINTÄÄN 8 M:N PÄÄHÄN NAAPURIN RAKENNUKSESTA. NAAPURIN SUOSTUMUKSELLA VOIDAAN SALLIA RAKENTAMINEN LÄHEMMÄKSI. KUN RAKENNUS SIOITETAAN LÄHEMMÄKSI KUIN 4 M:N PÄÄHÄN NAAPURIN RAJASTA, EI TÄLLÄ JULKISIVUN OSALLA SAA OLLA LÄPINÄKYVIÄ OSIA ALLE 180cm:n KORKEUDELLA LATTIATASOSTA.

KUISTIT, LASITETUT PARVEKKEET, ERKKERIT JA TALOUSRAKENNUKSET SAAVAT ULOTTUA ENINTÄÄN 2 M RAKENNUSALAN ULKOPUOLELLE OTTAEN HUOMIOON SE MITÄ ON SANOTTU RAKENNUSPAIKAN RAJALLE RAKENTAMISESTA. AUTOSUOJAN OVISEINÄN TULEE SIAITA VÄHINTÄÄN 7 M KATUALUEEN REUNASTA.

KAIKILLA ASUNNOILLA ON OLTAVA OMA TARKOITUKSEN MUKAISESTI SUOJATTU ULKO- OLESKELUTILA.

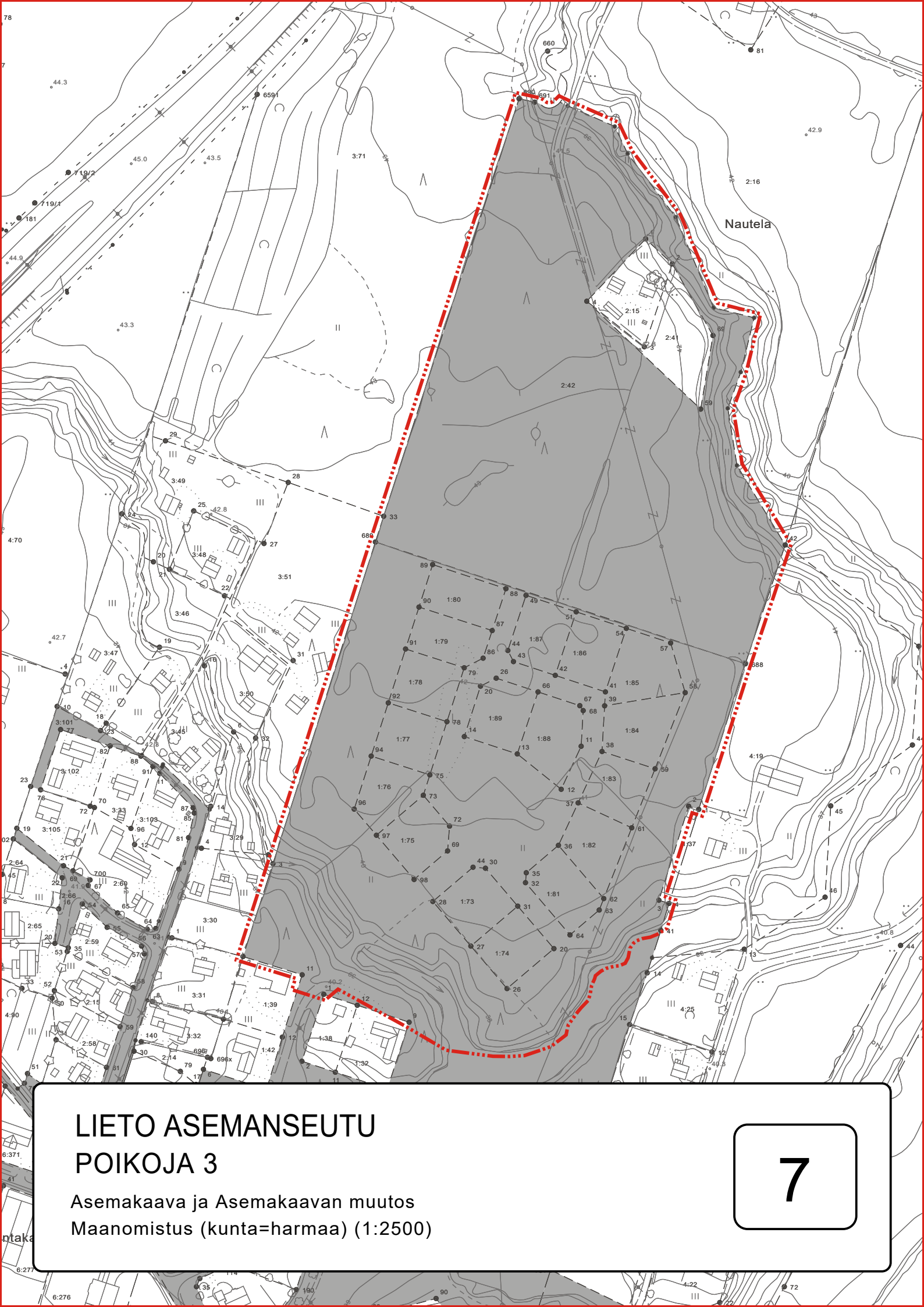
NE RAKENTAMATTA JÄÄVÄT TONTIN OSAT, JOITA EI KÄYTETÄ AJOTEINÄ EIKÄ PYSÄKÖINTIIN, ON PIDETTÄVÄ HOIDETTUINA JA ISTUTETTUINA. ALUEELLA EI SALLITA ULKOVARASTOINTIA, JOKA EI OLE AITAAMALLA NÄKÖSUOJATTU.

VL-ALUEELLE SAA SIOITTA PUISTOMUUNTAMON.

# LIETO ASEMANSEUTU POIKOJA 3

Asemakaava ja asemakaavan muutos  
Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

6

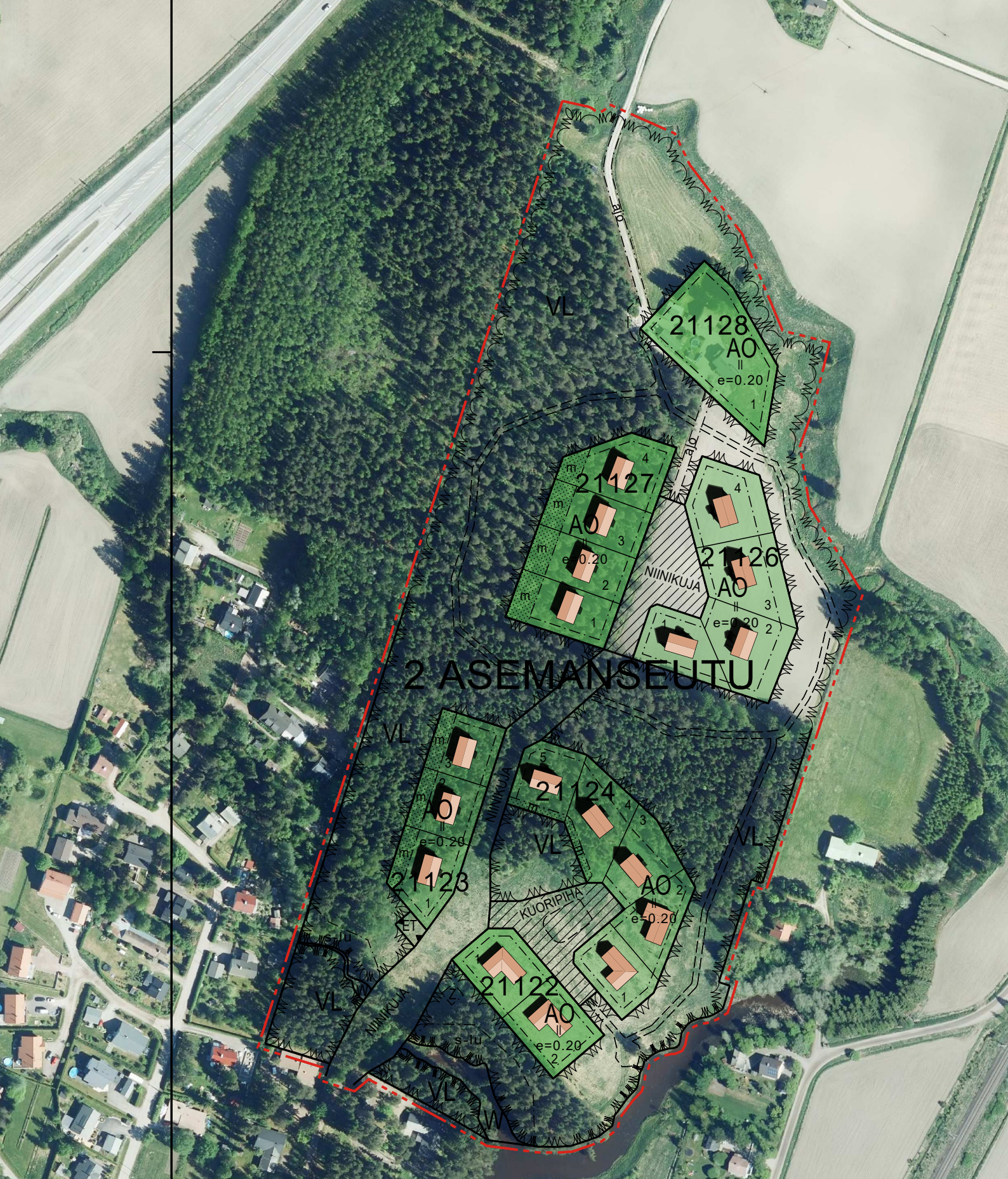


# LIETO ASEMANSEUTU POIKOJA 3

Asemakaava ja Asemakaavan muutos  
Maanomistus (kunta=harmaa) (1:2500)

7





## LIETO ASEMANSEUTU

### POIKOJA 3

Asemakaava ja Asemakaavan muutos  
Havainne kuva (1:2500)

8



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                                            |                                      |                 |
|-------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| Kunta                               | 423 Lieto                                  | Täyttämispvm                         | 03.03.2022      |
| Kaavan nimi                         | Poikoja 3 asemakaava ja asemakaavan muutos |                                      |                 |
| Hyväksymispvm                       | 28.02.2022                                 | Ehdotuspvm                           | 08.03.2021      |
| Hyväksyjä                           | V-kunnanvaltuusto                          | Vireilletulosta ilm. pvm             | 29.10.2020      |
| Hyväksymispykälä                    | 18                                         | Kunnan kaavatunnus                   | 423-20220228§18 |
| Generoitu kaavatunnus               | 423V280222A18                              |                                      |                 |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 9,7267                                     | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      | 4,5181          |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                                            | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 5,2086          |

### Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

### Rakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

### Lomarakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>9,7267</b>     | <b>100,0</b>     | <b>5535</b>                      | <b>0,06</b>      | <b>4,5181</b>                | <b>1582</b>                                |
| <b>A yhteensä</b> | 2,7673            | 28,5             | 5535                             | 0,20             | 0,7908                       | 1582                                       |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>V yhteensä</b> | 5,9316            | 61,0             |                                  |                  | 3,4799                       |                                            |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>L yhteensä</b> | 0,9188            | 9,4              |                                  |                  | 0,2513                       |                                            |
| <b>E yhteensä</b> | 0,0150            | 0,2              |                                  |                  | 0,0013                       |                                            |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>W yhteensä</b> | 0,0940            | 1,0              |                                  |                  | -0,0052                      |                                            |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   |                   |                  |                                  |                              |                                            |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> |                       |                     |                                |                        |

## Alamerkinnot



| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>9,7267</b>     | <b>100,0</b>     | <b>5535</b>                      | <b>0,06</b>      | <b>4,5181</b>                | <b>1582</b>                                |
| <b>A yhteensä</b> | 2,7673            | 28,5             | 5535                             | 0,20             | 0,7908                       | 1582                                       |
| AO                | 2,7673            | 100,0            | 5535                             | 0,20             | 0,7908                       | 1582                                       |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>V yhteensä</b> | 5,9316            | 61,0             |                                  |                  | 3,4799                       |                                            |
| VL                | 5,9316            | 100,0            |                                  |                  | 3,4799                       |                                            |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>L yhteensä</b> | 0,9188            | 9,4              |                                  |                  | 0,2513                       |                                            |
| Kadut             | 0,5003            | 54,5             |                                  |                  | -0,1672                      |                                            |
| Pihakadut         | 0,4185            | 45,5             |                                  |                  | 0,4185                       |                                            |
| <b>E yhteensä</b> | 0,0150            | 0,2              |                                  |                  | 0,0013                       |                                            |
| ET                | 0,0150            | 100,0            |                                  |                  | 0,0013                       |                                            |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>W yhteensä</b> | 0,0940            | 1,0              |                                  |                  | -0,0052                      |                                            |
| W                 | 0,0940            | 100,0            |                                  |                  | -0,0052                      |                                            |