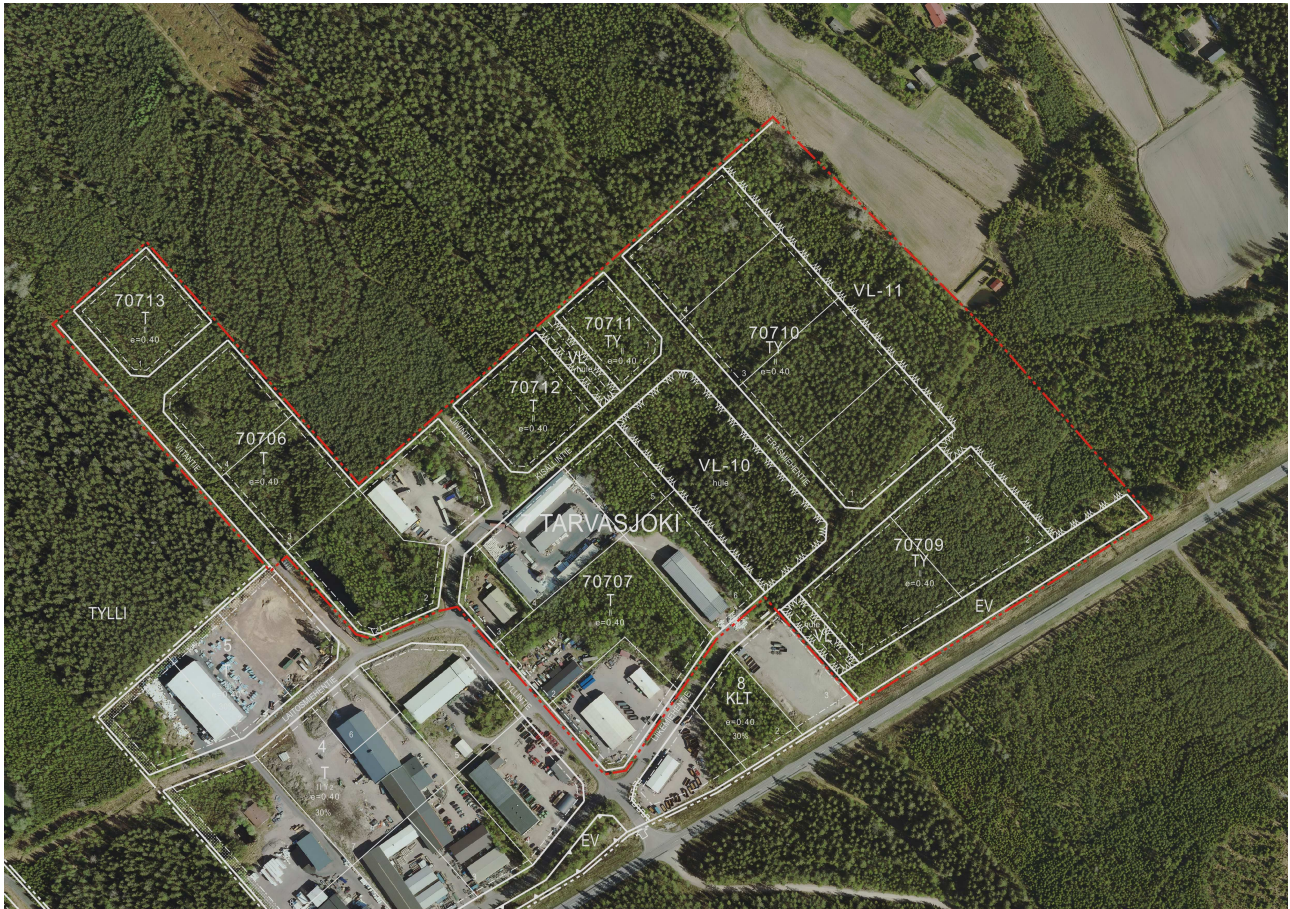




LIETO TARVASJOKI **TYLLIN ALUEEN** ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVAN LAATIJA:

LIEDON KAUPUNGIN KAUPUNKIKEHITYSPALVELUT:

Vs. kaavoituspäälikkö Pekka Sillanpää p. 050 511 6902

Kaavoitusarkkitehti Olli Arvola p. 040 184 8179

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN:

- Vireille tulosta ilmoittaminen: Liedon tiedotuslehti helmikuu 2022
- Luonnoksen hyväksyminen: 2.11.2022
- Maanomistajien kuuleminen: 10.11.- 9.12.2022
- Ehdotuksen hyväksyminen, kaavoitus- ja rakennuslautakunta: 25.1.2023
- kaupunginhallitus: 6.2.2023
- Nähtävilläoloaika: 16.2.-17.3. 2023
- Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksynyt: §105 / 25.10.2023
- Kaupunginhallitus hyväksynyt: §305 / 20.11.2023
- Kaupunginvaltuusto hyväksynyt: §139 / 11.12.2023

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 6 ja 7 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 70706 (osa), 70707 ja 70712 sekä katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 70706 (osa), 70709-70711 ja 70713 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tarvasjoen taajaman eteläpuolella, Tyllin teollisuusalueella, Valtatien 10 eli Hämeentien pohjoispuolella. Suunnittelualue muodostuu nykyisen teollisuusalueen osasta, jossa osin muutetaan asemakaavaa sekä teollisuusalueen koillis- ja luoteispuolelle laajentuvista alueista, jonne laaditaan uutta asemakaavaa. Suunnittelualueen koko on yhteensä 20,5 ha.

1.3 Kaavan tarkoitus

Tyllin alueen asemakaava ja asemakaavan muutos on kaavoitusohjelman 2022-2024 mukainen hanke, jonka on arvioitu valmistuvan vuoden 2023 aikana. Kaavatyö on kuulutettu viimeksi vireille vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa.

Suunnittelun tavoitteena on lisätä Tyllin teollisuusalueen tonttivarantoa teollisuus-, varasto- ja toimitilarakentamisen tarpeisiin. Hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitsevaa, pääosin jo rakentunutta teollisuusaluetta on tarkoitus laajentaa kahteen suuntaan pääasiassa kaupungin omistamille talousmetsäalueille. Laajennuskorttelit on mahdollista toteuttaa vaiheittain kysynnän mukaan.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijainti opaskartalla
2. Ote Tarvasjoen yleiskaavasta
3. Ote ajantasa-asetuksesta
4. Asemakaavakartta
5. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
6. Maanomistus
7. Seurantalomake

Erillisselvitykset:

- Tarvasjoen Tyllin itäosan asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2014
- Tyllin teollisuusalueen laajennus – kaavahankkeen luontoselvitys, 2022

2

LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET**Maakuntakaava**

Loimaan seudun maakuntakaavassa (vahvistettu 20.3.2013) suunnittelualue on merkitty teollisuustoimintojen kohteeksi (t 208), joka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (M) sisällä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella olevat metsäalueet rajautuvat kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi osoitettuun Paimionjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Alueen eteläpuolella kulkee valtakunnallisesti tärkeä Valtatie 10.

Yleiskaava

Alueelle on laadittu Tarvasjoen kunnanvaltuuston 20.12.2011 hyväksymä oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava. Suunnittelualue on merkitty siinä teollisuus- ja varastoalueeksi (T), teollisuus- ja varastoalueiden laajentumiseen tarkoitetuksi alueeksi (T-1) ja osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Alueen lounaispuolella oleva alue on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi. Idässä alue rajautuu maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen.

Alueen eteläisin nurkkaus ulottuu Valtatien 10 melualueelle.

Asemakaava

Nykyisellä teollisuusalueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 30.3.1990 vahvistama Tyllin rakennuskaava. 1.1.2000 maankäyttö- ja rakennuslain myötä vanhat rakennuskaavat tulivat voimaan asemakaavoina. Asemakaavoitettu alue on suurimmaksi osaksi rakentunut.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen suunnittelu on aloitettu entisessä Tarvasjoen kunnassa vuonna 2014, jolloin kaavoitus eteni ehdotusvaiheeseen asti. Kaavoitusta jatketaan aikaisempia suunnitelmia hyödyntäen kuitenkin uudelleen luonnosvaiheesta lähtien koska kaava-alue on laajennettu aikaisemmasta versiosta.

Maanomistus

Uudet asemakaavoitettavat alueet ovat suurimmalta osaltaan Liedon kaupungin omistuksessa. Asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluva, kaupungin maa-alueen ja Hämeentien väliin jäävä kiinteistö 838-406-7-4 on yksityisomistuksessa. Yksityisen maanomistajan kanssa solmitaan maankäyttösopimus. Kaupunki omistaa myös Tyllin työpaikka-alueen katualueet sekä asemakaavan muutosalueella sijaitsevan kiinteistön 838-422-6-10, joka käsittää Kisällintien katualueen ja kaksi rakentamatonta teollisuustonttia. Kaava-alueen kaikki rakennetut teollisuustontit ovat yksityisomistuksessa.

Alueen kuvaus

Suunnittelualueelle sijoittuu Tyllin alueen rakennettuja teollisuuskortteleita toimitilarakennuksineen ja niiden piha-alueineen sekä jonkin verran katualueita. Kaavoitettavat laajennusalueet ovat kokonaisuudessaan tehokkaasti hoidettua talousmetsää.

Maasto on hyvin tasaista ja metsiköt pääsoin hyvin nuoria. Puusto on tasaikäistä ja yleisilme on monotoninen, kasvilajisto on enimmäkseen melko yksipuolista. Alueen kasvillisuustyypinä on tuore tai kuivahko kangas.

Kaavoitusohjelma

Tyllin alueen asemakaava ja asemakaavan muutos on kaavoitusohjelman mukainen hanke, jonka on arvioitu valmistuvan vuoden 2023 aikana. Kaavatyö on kuulutettu viimeksi vireille vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa.

Selvitykset

Alueelta on laadittu kaksi luontoselvitystä: Tarvasjoen Tyllin itäosan asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2014 / Suomen Luontotieto Oy sekä Liedon Tarvasjoen Tyllin teollisuusalueen laajennushankkeen luontoselvitys / Ympäristökonsultointi Jynx Oy 2022.

Suunnittelun tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on lisätä Tyllin teollisuusalueen tonttivarantoa teollisuus-, varasto- ja toimitilarakentamisen tarpeisiin. Hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitsevaa, pääosin jo rakentunutta teollisuusaluetta on tarkoitus laajentaa kahteen suuntaan pääasiassa kaupungin omistamille talousmetsäalueille. Koilliseen suuntautuva laajennusalue on tarkoitus osoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jonka taakse säilytetään suojametsikkö osoittamalla se virkistysalueeksi. Teollisuusalueen luoteinen laajennusalue on tarkoitus kaavoittaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jota on myöhemmin tarvittaessa sujuvaa laajentaa edelleen. Laajennuskorttelit on mahdollista toteuttaa vaiheittain kysynnän mukaan.

3

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Alueen kaavoitushistoriaa Tarvasjoen kunnan ajalta 2014:

Tarvasjoen kunnanhallitus päätti asemakaavan vireilletulosta 31.3.2014 ja hyväksyi samalla asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaluonnoksen 19.5.2014.

Kunnanhallitus hyväksyi 11.8.2014 asemakaavaehdotuksen, joka oli virallisesti nähtävillä 19.8.2014 – 18.9.2014. Kaavaa ei tämän jälkeen viety päätöksentekovaiheeseen

Alueen asemakaavoitusta jatkettiin Liedon kaavoituksessa 2022.

Asemakaavaluonnos oli kaavoitus- ja rakennuslautakunnan hyväksyttävänä 2.11.2022. Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin maanomistajille ja naapureille ja ne olivat nähtävänä 10.11. – 9.12.2022. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Carunalta, Varsinais-Suomen Pelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen Ely -keskukselta. Mielipiteitä luonnoksesta ei esitetty.

Kaavaluonnoksen palaute ja vastineet löytyvät selostuksen kohdasta 6.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotus hyväksyttiin kaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 25.1.2023 ja kaupunginhallituksessa 6.2.2023. Ehdotus oli virallisesti nähtävänä 16.2.-17.3.2023. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Carunalta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta ja ELY-keskukselta. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Kaavaehdotuksen palaute ja vastineet löytyvät selostuksen kohdasta 7.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Asemakaava ja asemakaavan muutos

Tyllin teollisuusaluetta on laajennettu kahteen suuntaan. Koillisella laajennusalueella olemassa olevia Liikemiehentietä ja Kisällintietä on jatkettu siten, että ne muodostavat alueelle läpiajettavan lenkin. Olemassa olevat kadut yhdistävän uuden Teräsmiehen-tien varrelle muodostuu kaupungin omistamille maille yhteensä viisi uutta tonttia, joista neljä, kooltaan n. 8000 m², on mahdollista jakaa kahtia. Isoja tontteja voi luonnollisesti tarvittaessa myös yhdistää. Lisäksi lähimmäksi valtatieä on kaavoitettu yksityisen maanomistajan maalle n. 1,6 ha:n kokoinen korttelialue. Asemakaavan tonttijaot ovat ohjeellisia eli tonttien lopulliset koot määritellään tulevien toimijoiden tarpeiden mukaan. Valtatien viereen ja teollisuusalueen pohjoispuolelle haja-asutusalueen suuntaan sijoittuvat tontit on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jossa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

Olemassa olevan teollisuusalueen ja laajennuskortteleiden väliin on jätetty katujen ympäröimä viheralue VL, jolle sijoittuu luontoselvityksessä säilytettäväksi suositeltu kuivunut korpipainanne. Korpipainanteen vesitaloutta pyritään parantamaan ja luontoarvoja elvyttämään mm. ohjaamalla alueelle hulevesiä.

Asemakaavassa Tyllin alueen luoteispuolelle on kaavoitettu uusi katu, Viitantie, jonka varteen on osoitettu neljä tonttia merkinnällä T (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue). Edellä mainittua Teräsmiehentieä on mahdollista tulevaisuudessa jatkaa Viitantielle asti.

Kaava-alueen pinta-ala on 20,5 ha. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) on 8,0 ha. Teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) on 5,2 ha. Lähivirkistysalueita (VL) on 4,4 ha ja suojaviheralueita 0,7 ha. Katualueita muodostuu yhteensä 2,2 ha.

Uutta rakennusoikeutta muodostuu TY-kortteille 20 900 k-m² ja T-kortteille 8 200 k-m² eli yhteensä lähes 30 000 k-m².

4.2 Ympäristö- ja muut vaikutukset

Rakennettu ympäristö ja liikenne

Asemakaavalla laajennetaan olemassa olevaa teollisuusaluetta, jolloin alueen rakennettu ympäristö laajenee uudisrakentamisen edetessä. Alueen nykyinen rakennuskanta koostuu pääosin harjakattoisista tuotantorakennuksista ja joistain lapekattoisista varastorakennuksista. Uudisrakentaminen kohentaa alueen ilmettä, vaikkakaan uusien teollisuuskortteleiden rakentaminen ei suojapuuston takia tule näkymään kovin hyvin esim. Hämeentielle.

Teollisuusalueen laajentuessa asiointiliikenne alueelle lisääntyy. Alueen sijainti valtatie välittömässä läheisyydessä takaa hyvän saavutettavuuden ja sujuvan liittymisen suoraan päätieverkkoon. Laajentuvalle teollisuusalueelle ei tule uusia liittymiä Hämeentielle vaan nykyinen Tyllintien liittymä säilyy ainoana sisäänajotienä. Liittymästä avautuu erinomaiset näkemäalueet sekä etelän että pohjoisen suuntaan. Kevyenliikenteenverkosto ei ulotu Tyllin alueelle asti.

Asumisterveys ja -viihtyisyys

Asemakaava-alue rajoittuu pohjoisessa yhteen isoon Juvantien varren kiinteistöön. Kiinteistön keskeltä on lohkottu pienempi kiinteistö, jolle on 1980-luvulla rakennettu omakotitalo. Talo sijaitsee n. 400 m päässä nykyiseltä teollisuusalueelta ja n. 200 m päässä uudelta laajennusalueelta. Teollisuusalueen ja naapurikiinteistön väliin jäävä metsäalue kaavoitetaan lähivirkistysalueeksi. Kaava-alueen pohjoisosaan rakennettavat korttelit on määritelty teollisuusrakennusten korttelialueiksi, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, ts. teollisuustoiminnan tulee olla luonteeltaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta. Teollisuusalueen laajentamisella ei ole heikentävää vaikutusta lähimpien naapureiden tai muiden, kaukaisempien Juvantien varren kiinteistöjen asukkaiden asumisterveyteen tai -viihtyisyyteen.

Uuden Viitantien varteen laajentuva alue sijoittuu vähintään puolen kilometrin päähän lähimmästä asutuksesta. Teollisuuskorttelin ja asutuksen väliin, kaava-alueen ulkopuolelle, jää laaja metsäalue. Etelän suunnassa sijoittuvalle asutukselle laajennuskorttelin rakentumisella ei ole asumisterveyttä tai -viihtyisyyttä heikentävää vaikutusta.

Maisema ja luonto

Suomen Luontotieto Oy on laatinut kaava-alueelle luontoarvojen perusselvityksen 2014. Toisen kerran alueen luontoarvoja tutkittiin 2022, jolloin selvityksen laati Ympäristökonsultointi Jynx Oy. Selvitysalueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppejä eikä metsälain tai vesilain mukaan suojeltaviksi määriteltäviä kohteita. Alue on pääasiassa nuorta talousmetsää ja sopii kokonaisuudessaan teollisuusalueen laajentamiseen. Runsaslajisimpana ja rehevimpänä osa-alueena erottuu kuivunut korpinen painanne. Arvokkaana luontokohteena korpilaikku on asemakaavaehdotuksessa säästetty ja osoitettu virkistysalueeksi, jonka luonnonolosuhteita pyritään elvyttämään mm vesitaloutta parantamalla. Teollisuusalueen keskelle jää näin ollen alueen luonteseen nähden huomattavan suuri puustoinen ja luonnontilainen viheralue keskeiselle paikalle uusien ja vanhojen korttelialueiden väliin.

Kuntatalous ja elinkeinoelämä

Kaavamuutosalueella kaupungilla on vain kaksi rakentamatonta tonttia jäljellä. Tontit sijoittuvat Kisällintien varteen. Kaavoituksella kaupungin maille syntyy 8-12 uutta tonttia riippuen tonttien koosta. Kaavan tonttijaot ovat ohjeelliset ja lopulliset tonttikoot määritetään toimijoiden tarpeen mukaan. Lisäksi yksityiselle maalle muodostuu n. 1,8 ha kokoinen teollisuuskortteli, joka voidaan jakaa 1-4 tontiksi. Tyllin teollisuusalueen laajennuksella on positiivinen vaikutus yrityselämän kehittymiselle Tarvasjoella. Uudet yritykset tuovat kaupungille verotuloja, tarjoavat työpaikkoja ja monipuoliset palvelut alueen yrityspalvelujen tarjontaa.

Ilmasto

Ilmastovaikutusten arvioinnissa on käytetty apuna ELY:n suosituksen mukaisesti Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalua.

Teollisuusalueen laajentaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen jatkoksi säästää resursseja. Infrastruktuuri on alueella jo valmiina ja se on laajennettavissa uusille alueille. Uusien teollisuuskortteleiden alta häviää nykyinen nuori talousmetsä mutta luontoselvityksessä esiin nostettu kuivunut korpipainanne on kokonaisuudessaan esitetty

säilytettäväksi ja elvytettäväksi luontokohteeksi. Teollisuuskortteleiden laajentaminen kahteen suuntaan on perusteltua uusien kortteleiden erilaisen toiminnallisen luonteen vuoksi. Laajennusalueiden kaavoituksessa on myös huomioitu se, että korttelit voidaan tulevaisuudessa yhdistää katujen välityksellä toisiinsa. Yleiskaavassa osoitetun koko teollisuusaluevarauksen rakentumisen jälkeenkin Tyllin alueen kylkeen jää laaja yhtenäinen metsäalue hiilinieluksi.

Teollisuusalueella sekä työmatka- että asiointiliikenne tapahtuu autoilla. Alue on huonosti saavutettavissa joukkoliikenteellä koska Turun seudun joukkoliikenteen linja Liedosta Tarvasjoelle kulkee hyvin harvoin Tyllin alueen ohi Hämeentietä pitkin. Tyllin alue ei ole myöskään saavutettavissa erillisiä kevyenliikenteenväyliä pitkin. Tarvasjoelta tiealueiden viereistä kevyenliikenteen väylää puuttuu kolme kilometriä ja Yliskulmalta 10 kilometriä. Tyllin alueen liikenteellisesti hyvä sijainti valtatie 10:n eli Hämeentien varrella mahdollistaa alueen hyvän saavutettavuuden raskaalla liikenteellä ja edesauttaa sujuvaa autolla tapahtuvaa työmatka- ja asiointiliikennettä.

Kaavoituksen tavoitteena on olemassa olevan teollisuusalueen laajentaminen, jolloin olemassa olevaa katuverkkoa ja kunnallistekniikkaa voidaan hyödyntää. Teollisuusrakennusten lämmitysenergian lähteinä voidaan hyödyntää maalämpöä ja aurinkoenergiaa. Hallirakennusten laajat kattopinnat soveltuvat hyvin aurinkokeräimille. Tyllin alueen hulevesiä on mahdollista johtaa säilytettävään korpipainanteeseen hillitsemään sen kuivumista. Teollisuusalueella ei sallita toimintaa, mikä aiheuttaa lähialueen vesistöjen pilaantumista.

5 TOTEUTUS

Laajennusalueet ovat valmiita toteutettaviksi. kun kaava on tullut lainvoimaiseksi ja kunnallistekniikka on valmistunut. Alue tulee toteutumaan vaiheittain kysynnän mukaan.

6 KAAVALUONNOKSEN PALAUTE JA VASTINEET

Kaavaluonnos oli nähtävänä 10.11. – 9.12.2022.

Luonnoksesta saatiin lausunnot Carunalta, Varsinais-Suomen Pelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen Ely -keskukselta.

Caruna Oy:n 15.11.2022 päivätyn lausunnon sisältö:

- Kaavaa-alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan ja alueelle tarvitaan mahdollisesti uusia puistomuuntamoita. Toivomme, että kaavamääräyksiin lisätään teksti, että T-alueille saadaan sijoittaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamot. Otetaan tarkemmin kantaa vaikutuksista sähkönjakeluun kaavan tarkentuessa.
- Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävissä.

Vastine:

- Teollisuuskortteleiden asemakaavamääräyksiin lisätään teksti, jonka mukaan korttelialueille saa sijoittaa sähkönjakelun vaatimat muuntamot.

Varsinais-Suomen Pelastuslaitoksen 1.12.2022 päivätyn lausunnon sisältö:

- Tyllin alueen asemakaavamuutoksen kaava-alueen vieressä oleva Yrittäjätieksi nimetty tie on kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa nimetty Yritystieksi. Tämä lienee oikea tienimi, koska Liedossa on toisaalla jo Yrittäjätie.
- Kaavan käsittelyyn osalliseksi/lausunnonantajaksi tulee pyytää Tukes, koska kaava-alueen läheisyydessä (kiinteistö 838-417-3-14, Yritystie 7) on Tukesin valvonassa oleva nestekaasulaitos (toiminnanharjoittaja Bewi Insulation Oy), jonka konsultointivyyöhyke ulottuu kaava-alueelle.
- Kaava-alueen vesihuoltoverkostossa tulee huomioida pelastuslaitoksen sammutusvedenottoaikkojen riittävyys.

Vastine:

- Asemakaava-alueen sijainti on OAS:n kansilehdellä rajattu Liedon opaskartan päälle. Opaskartassa alueen kadunnimet ovat oikein merkitty. Liedon ja Tarvasjoen kuntaliitoksen jälkeen kadunnimistö tarkistettiin ja samannimiset kadut muutettiin. Nimistöä ollaan päivittämässä myös asemakaavayhdistelmään vastaamaan nykytilannetta.
- Tukesilta pyydetään lausunto asemakaavaehdotuksesta.
- Alueen sammutusvedenottoaikkojen riittävydestä huolehditaan asemakaavaatsoa tarkemmissa yhdyskuntateknisissä suunnitelmissa.

Varsinais-Suomen Ely -keskuksen 12.12.2022 päivätyn lausunnon sisältö:Kaavan vaikutusten arviointi

- Kaavan vaikutuksiin on mahdollista ottaa kantaa paremmin vasta, kun käytössä on kaavaselostus vaikutusarviointineen.
- OAS:ssa lueteltujen vaikutusten lisäksi kaavalla voi olla merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä vesistövaikutuksia. Hulevesien käsittely on hyvä suunnitella kaavassa. Uusiutuvan energian hyödyntämisen mahdollisuuksia voisi tutkia.
- Melko lähellä on asuinalue, joten vaikutukset asumisen terveellisyyteen ja viihtyisyyteen on tarpeen arvioida. Jotta metsä- ja suojaviheralueen toivotut suojavaikutukset toteutuvat, on metsän käsittelystä hyvä antaa määräyksiä.
- Osa teollisuusalueeksi asemakaavoitetusta alueesta on vielä rakentamatonta. Yleiskaavan T-alue on luoteen suunnassa laajempi kuin asemakaavoitettu teollisuusalue. Kaavatyössä voisi pohtia, onko tarpeellista laajentaa itään päin ja samalla luoteeseen M-alueelle saakka vai olisiko parempi pitää alue tiiviimpänä.

Luonnonsuojelu

- Luontoselvityksessä on osoitettu alueen kaakkoiskulmaan korpimainen osa, jota suositellaan säästettäväksi, jos mahdollista. Alue on ojitettua ja osin kuivunut eikä kuvauksen mukaan aluetta ole arvioitu nykytilassa uhanalaiseksi luontotyyppiä. Kuvauksen mukaan alue muistuttaa ruohokorpea. Tuoreimman luontotyyppien uhanalaisuusluokituksen mukaan ruohokorvet ovat uhanalaisia luontotyyppisiä ja niiden kehityssuunta on heikkenevä.
- Luonnon monimuotoisuuden väheneminen ja luontokato on yleisesti tunnistettu. Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Euroopan komissio julkaisi tänä vuonna ehdotuksen ennallistamisasetuksiksi eli niin kutsutuksi luonnon tilan parantamista koskevaksi

asetukseksi. EU:n ennallistamisasetus tähtää osaltaan EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteiden täyttämiseen. Biodiversiteettistrategia ja ennallistamisasetus tarkoittavat sitä, että luontoarvoja ja niiden mahdollista palauttamista on punnittava entistä painavammin maankäytön suunnittelussa.

- Kaavaluonnoksessa em. pienialainen osin kuivunut korpilaikku on osoitettu rakentamiseen, mikä hävittää paikan lopullisesti. Tällaisilla kohteilla olisi perusteltua arvioida myös kohteen luontoarvojen palauttamisen mahdollisuutta ja rakentamisen sijoittelua myös tällainen tavoite huomioon ottaen. Luontoarvojen säilyttämisen ja luontokadon pysäyttämisen kannalta ei ole riittävää tunnistaa ja arvioida ainoastaan lakisääteisten kohteiden säästäminen, vaan luontokadon pysäyttämisen on perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunniteltaessa. Arvioinnissa olisi perusteltua olla mukana myös punninta, missä määrin luontoarvot voivat olla palautumassa tai missä määrin ne voisivat olla kohtuullisesti palautettavissa.

Vastine:

- Kaavan vaikutukset arvioidaan ja esitetään kaavaselostuksessa.
- Kaavassa on varauduttu teollisuusalueen laajentumiseen kahteen suuntaan. Tämä on perusteltua, jotta alueelle voidaan luoda edellytyksiä erityyppiselle teollisuustoiminnalle kaupungin omistamille maa-alueille. Laajentuminen tapahtuu vaiheittain kysynnän mukaan.
- Luontoselvityksessä säilytettäväksi suositeltu kuivunut korpilaikku on kaavan luonnosvaiheen jälkeen jätetty rakentamatta ja osoitettu viheralueeksi, jolla on luontoarvoja. Korpilaikku jää tosin tulevaisuudessa katujen ja teollisuustonttien ympäröimäksi, jolloin olosuhteet lähiympäristössä muuttuvat huomattavasti ja laikku jää ikään kuin alueen sisäiseksi viherkortteliksi. Luontoselvityksen laatijoiden kanssa käydyin keskustelun perusteella hulevesien johtaminen korpisen pinnan alueelle voisi olla yksi keino yrittää parantaa sen vesitaloutta ja estää sen kuivumista loppukesäisin. Tämä saattaa luoda alueelle ehkä muita luontotyyppiin liittyviä luontoarvoja, vaikka alkuperäistä korpipainannetta siitä ei todennäköisesti enää saada aikaan. Luontoselvityksen tekijä tarkentaa, että tervaleppää, koivua ja kuusta kasvava korpisen alueen eteläosa on oma kuvionsa, jossa aluskasvillisuus on niukkaa ja ilmentää paremminkin lehtoa. Pohjoisempi osa on runsasruohoisempi ja se on lähempänä korpityyppejä. Luontoarvoja sisältävä alue esitetään säilytettäväksi kuitenkin kokonaisuutena luontoselvityksessä esitetyn rajauksen mukaisena.

7 KAAVA-EHDOTUKSEN PALAUTE JA VASTINEET

Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävänä 16.2.-17.3.2023.

Ehdotuksesta saatiin lausunnot Carunalta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta ja Ely -keskukselta. Tukes ei antanut lausuntoa. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Caruna Oy:n lausunto 20.2.2023:

- Alueen sähkönkulutus nousee runsaasti uuden kaavan myötä ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja ja puistomuuntamoita. Kaavamääräyksiin on lisätty teksti, että korttelialueisiin T ja TY saa rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamot.

- Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävässä.
- Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine:

- Lausunto merkitään tiedoksi.

Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen lausunto 20.2.2023:

- Kaavaselostuksen perusteella pelastuslaitoksen kaavaluonnosvaiheen lausunto otetaan huomioon kaavaehdotusvaiheessa ja kaavan toteutuksessa. Pelastusviranomaisella ei näin ollen ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Vastine:

- Lausunto merkitään tiedoksi.

Varsinais-Suomen Ely -keskuksen lausunto 31.3.2023:

Kaavan vaikutusarviointi

- Kaavan vaikutuksia on kaavaselostuksessa arvioitu rakennetun ympäristön ja liikenteen, asumisterveyden ja viihtyisyyden, maiseman ja luonnon, kuntatalouden ja elinkeinoelämän näkökulmasta sekä ilmaston näkökulmasta. Vaikutusten arvioinnissa on pyritty huomioimaan asumisviihtyvyyteen sekä asuminen terveellisyyteen liittyviä seikkoja mm. VL-11 lähivirkistysalueen erillismääräyksillä suojametsän säilyttämisen osalta sekä määrittelemällä teollisuusalue ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaksi teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi TY-merkinnällä. Ilmastovaikutuksia on selvitetty Ilmastonkestävä kaavoitus (KILVA) - työkalun avulla. Ilmastovaikutukset on arvioitu sanallisesti ja vaikutuksia on punnittu eri näkökulmista.

Hulevedet

- Maankäyttö- ja rakennuslain 103 c § hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueella. Ilmastomuutokseen sopeutumiseen liittyen kaavassa on huomioitu hulevesien johtaminen. Hulevesien ohjaamiseen sekä viivytys- ja imeytysratkaisuihin on mahdollista antaa myös tonttikohtaisia kaavamääräyksiä tai antaa erillisiä ohjeita rakentamistapaohjeissa.

Luonnonsuojelu

- Luonnonsuojelulla ei ole lausuttavaa. Kaavassa on määräyksellä säästetty korpipainanne, mistä luonnonsuojeluyksikkö on aiemmin kommentoinut.

Lopuksi

- Selostuksessa on esitetty perustelut yleiskaavan (T-1) alueen käyttöönotolle. Myös asutuksen läheisyys on pyritty huomiomaan. ELY-keskuksen liikenne -ja infrastruktuuri vastuualueella ei ole kaavaan lausuttavaa. Lausunto on laadittu yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön kanssa.

Vastine:

- Asemakaavakarttaan lisätään hulevesiä koskevia määräyksiä:
”T- ja TY-tonteille on laadittava hulevesien hallinta- ja viivytys suunnitelma, joka esitetään rakennusluvan yhteydessä. Hulevesien viivytyskapasiteettia tulee rakentaa $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Tontin sijainnista riippuen hulevesiä tulee pyrkiä johtamaan lähivirkistysalueelle VL-10.”

8 EHDOTUSVAIHEEN JÄLKEEN KAAVAAN TEHDYT MUUTOKSET

Ehdotusvaiheen jälkeen kaavaselostukseen on lisätty kaavaehdotuksesta saadut lausunnot sekä niihin annetut vastineet ja asemakaavakarttaan on lisätty hulevesien hallintaan liittyviä määräyksiä.

Liedossa 19.10.2023

Pekka Sillanpää
Vs. kaavoitus päällikkö

Olli Arvola
Kaavoitusarkkitehti

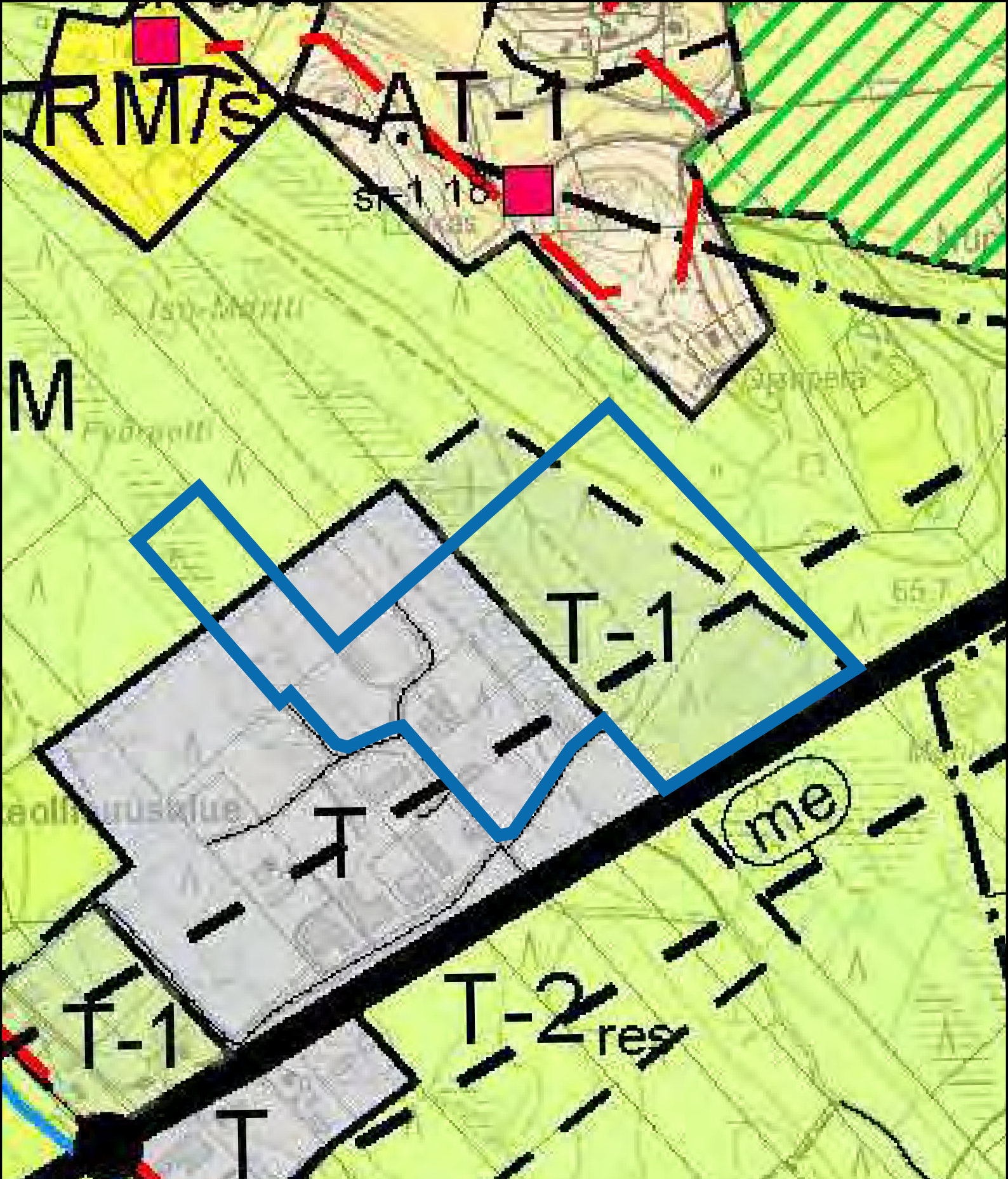


LIETO TARVASJOKI

TYLLI

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Sijainti opaskartalla 1:6000

1



LIETO TARVASJOKI

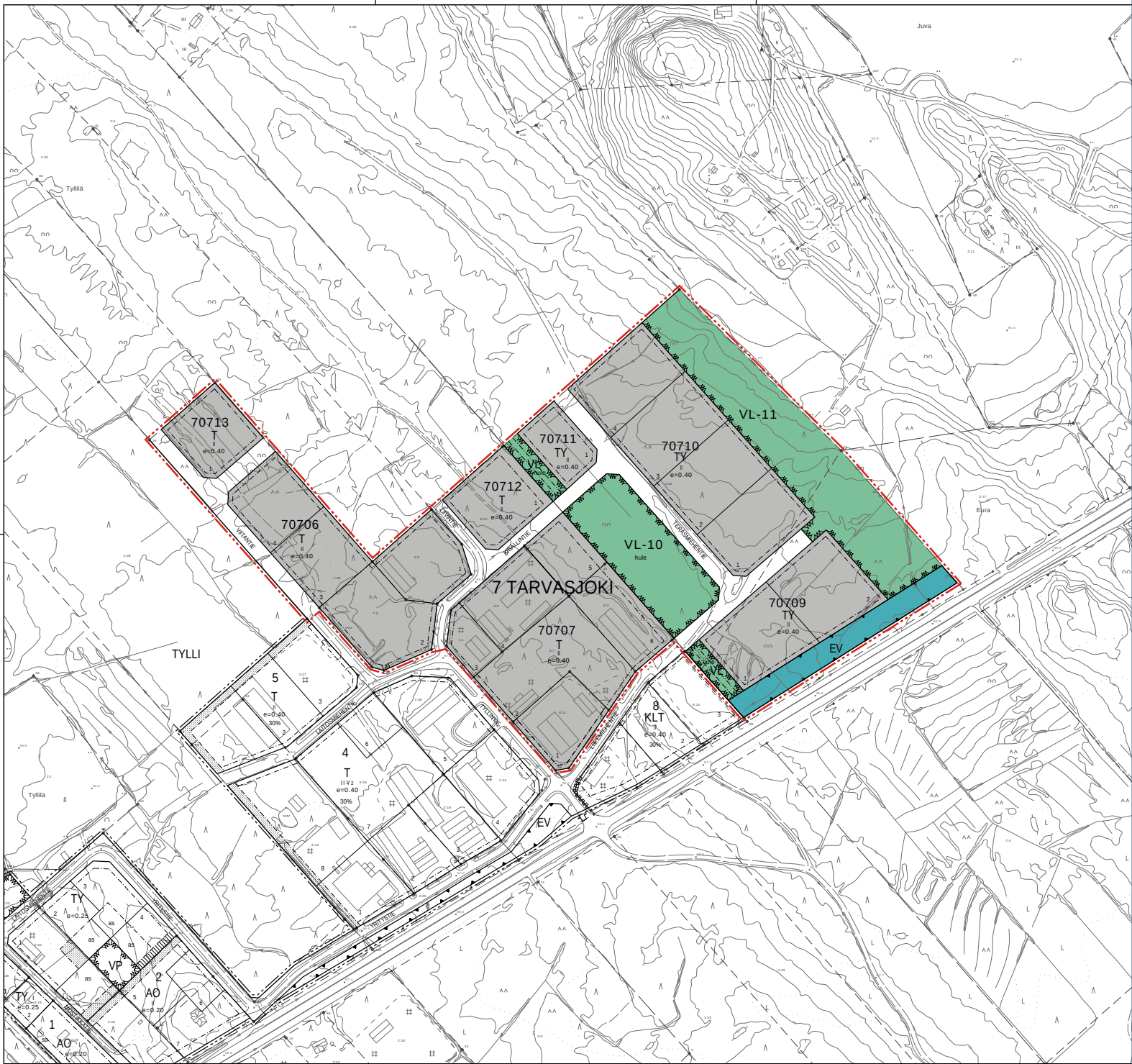
TYLLI

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Ote Tarvasjoen yleiskaavasta 1:6000

2





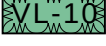
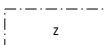
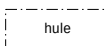
LIETO TARVASJOKI

TYLLI

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Asemakaavakartta 1:6000

4

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
	Suojaviheralue.
	Läshivirkistysalue.
	Läshivirkistysalue: Luonnontilaisena säilytettävä korpipainanne, jonka heikentyneitä luonnonolosuhteita tulee pyrkiä elvyttämään ja kuivumista estämään alueen vesitaloutta parantamalla mm. hulevesien avulla.
	Läshivirkistysalue: Metsäalueen luonne asutuksen ja teollisuusalueen välisenä suojametsänä tulee säilyttää mahdollisia metsänhoidollisia toimenpiteitä tehtäessä.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
7	Kaupunginosan numero.
TAR	Kaupunginosan nimi.
70711	Korttelin numero.
4	Ohjeellisen tontin numero.
KISÄLL	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Katu.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.
	Hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen ja/ tai johtamiseen varattu alue.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Autopaikkamitoitus:

T- ja TY-korttelialueilla vähintään 1 autopaikka 100 kerrosneliömetriä kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka kahta työntekijää kohti.

Korttelialueet:

T- ja TY-korttelialueille saa rakentaa alueen sähköjakelun vaatimat muuntamot. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 metrin päähän naapuritontin rajasta. Naapurin suostumuksella ja palomääräyksiä noudattaen voidaan sallia rakentaminen lähemmäksi rajaa tai rajaan kiinni.

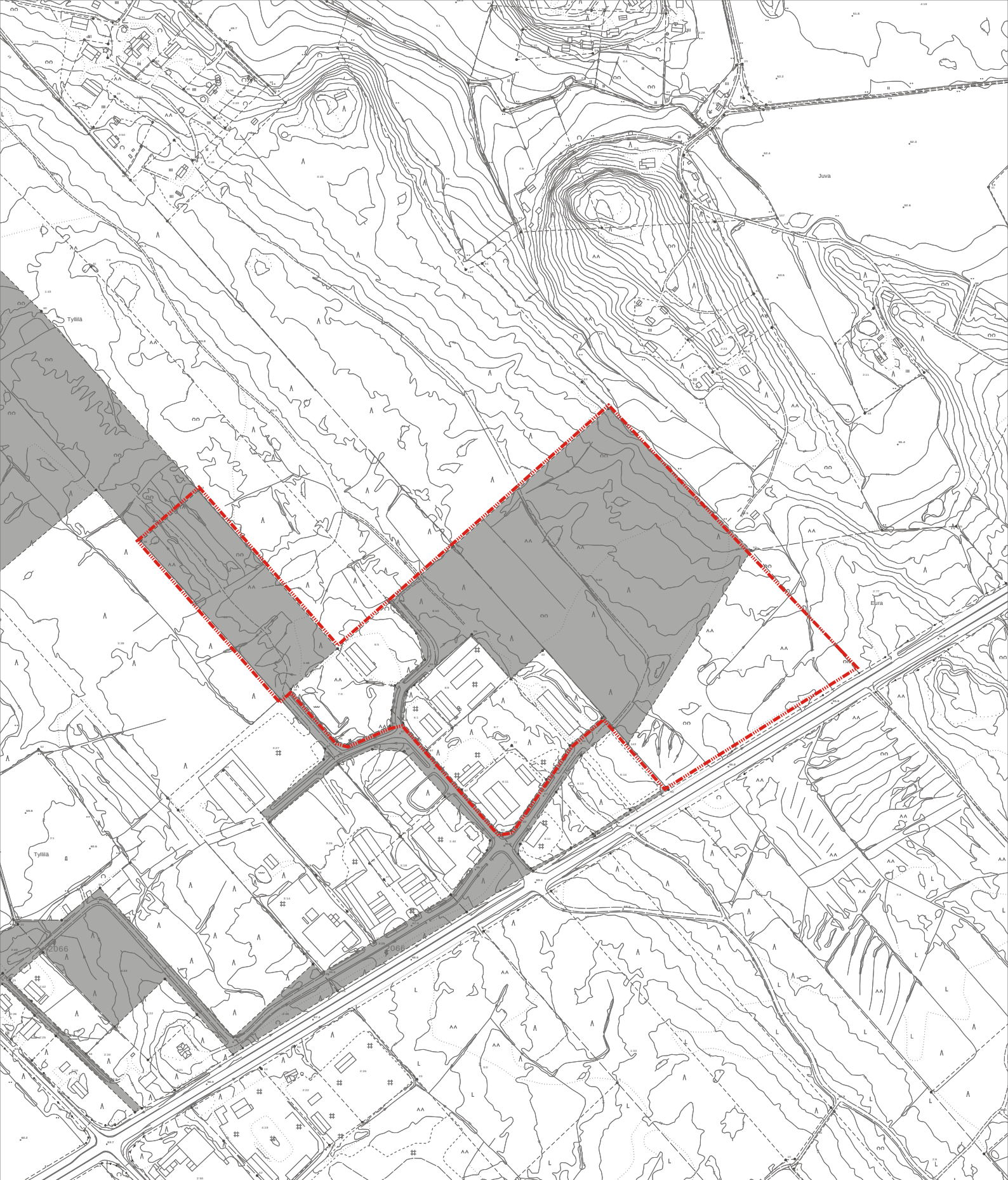
T- ja TY-tonteille on laadittava hulevesien hallinta- ja viivytyssuunnitelma, joka esitetään rakennusluvan yhteydessä. Hulevesien viivytyiskapasiteettia tulee rakentaa 1 m3/100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Tontin sijainnista riippuen hulevesiä tulee pyrkiä johtamaan läshivirkistysalueelle VL-10.

Piha-alueet:

Polkupyöriä varten tulee järjestää pysäköintipaikkoja vähintään sama määrä kuin autopaikkoja. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on pidettävä hoidettuina ja istutettuina. Pihalla tapahtuva ulkovarastointi on näkösuojattava aidalla.

LIETO TARVASJOKI
TYLLI

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Asemakaavamerkinntät



LIETO TARVASJOKI

TYLLI

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Maanomistus (Kaupunki = harmaa) 1:6000

6

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	423 Lieto	Täyttämispvm	13.12.2023
Kaavan nimi	Tyllin alueen asemakaava ja asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	11.12.2023	Ehdotuspvm	25.01.2023
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	10.11.2022
Hyväksymispykälä	139	Kunnan kaavatunnus	423-111223§139
Generoitu kaavatunnus	423V111223A139		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	20,5041	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	13,9245
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,5796

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	20,5041	100,0	52711	0,26	13,9245	27725
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	13,1777	64,3	52711	0,40	6,9312	27725
V yhteensä	4,4429	21,7			4,4429	
R yhteensä						
L yhteensä	2,1875	10,7			1,8544	
E yhteensä	0,6960	3,4			0,6960	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
---------------	----------------	---------------	------------------	---------------	---------------------------	-----------------------------

Yhteensä	20,5041	100,0	52711	0,26	13,9245	27725
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	13,1777	64,3	52711	0,40	6,9312	27725
T-1	0,0000		0		-6,2465	-24986
T	7,9522	60,3	31809	0,40	7,9522	31809
TY	5,2255	39,7	20902	0,40	5,2255	20902
V yhteensä	4,4429	21,7			4,4429	
VL-11	2,7528	62,0			2,7528	
VL-10	1,3793	31,0			1,3793	
VL	0,3108	7,0			0,3108	
R yhteensä						
L yhteensä	2,1875	10,7			1,8544	
Kadut	2,1875	100,0			1,8544	
E yhteensä	0,6960	3,4			0,6960	
EV	0,6960	100,0			0,6960	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						