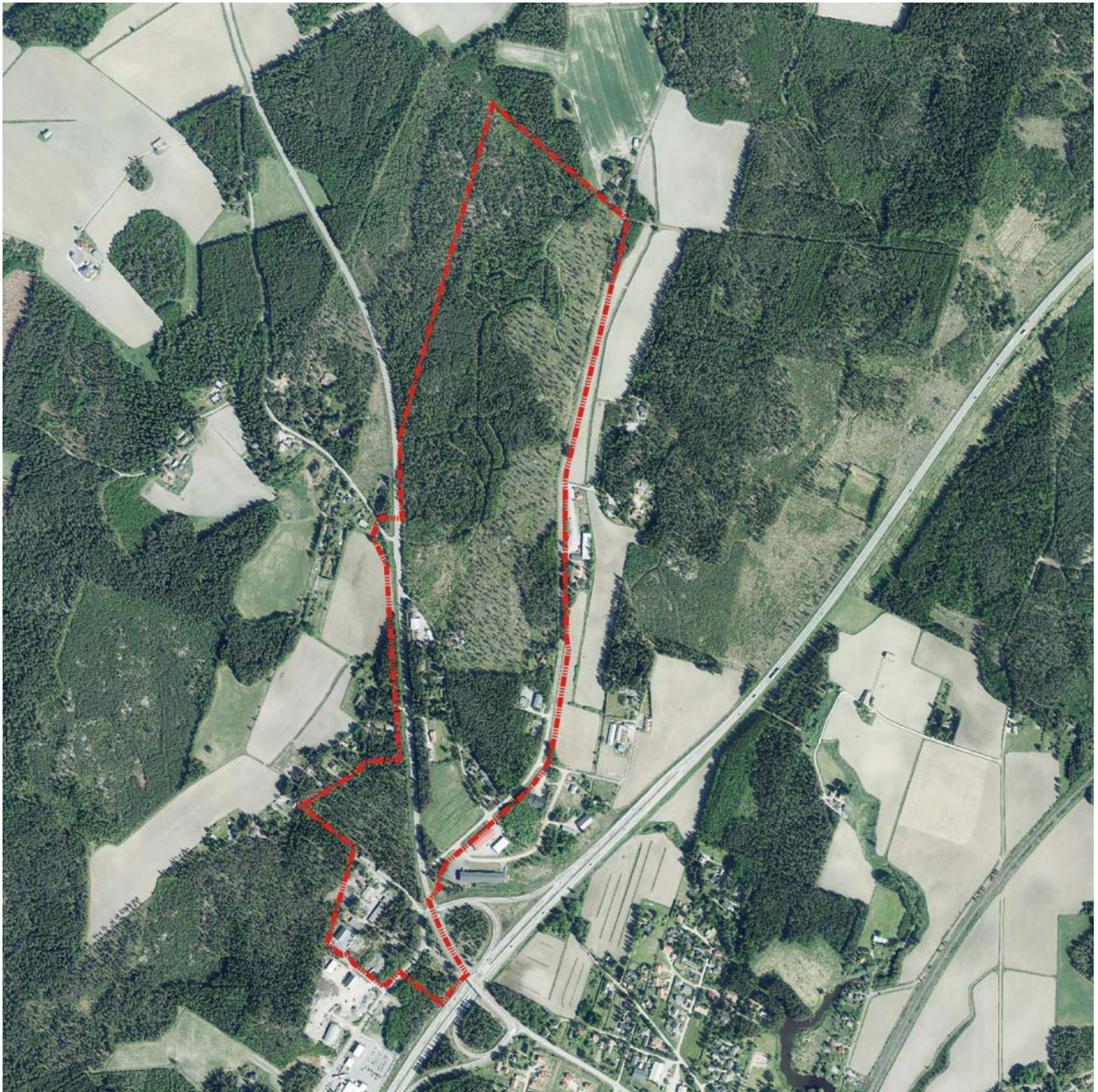




ASEMANSEUTU



2.18 SÄKYLÄNTIEN - AROSUONTIEN TYÖPAIKKA-ALUE

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS
22.9.2022**

KAAVAN LAATIJA:

LIEDON KAUPUNKI / KAUPUNKIKEHITYSPALVELUT:

Kaavoituspäällikkö: Juha Mäki p. 050 3150395

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN:

Vireille tulosta ilmoittaminen:.....Kaavoituskatsaus 2021 / 25.02.2021

Luonnoksen hyväksyminen, kaavoitus- ja rakennuslautakunta:.....24.02.2021

Maanomistajien kuuleminen:.....04.03. - 06.04.2021

Ehdotuksen hyväksyminen, kaavoitus- ja rakennuslautakunta:.....___.20__

kaupunginhallitus:.....___.20__

Nähtävilläoloaika:.....___. - ___.20__

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksynyt:.....\$ / ___.20__

Kaupunginhallitus hyväksynyt:.....\$ / ___.20__

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt:.....\$ / ___.20__

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**1.1 Tunnistetiedot**

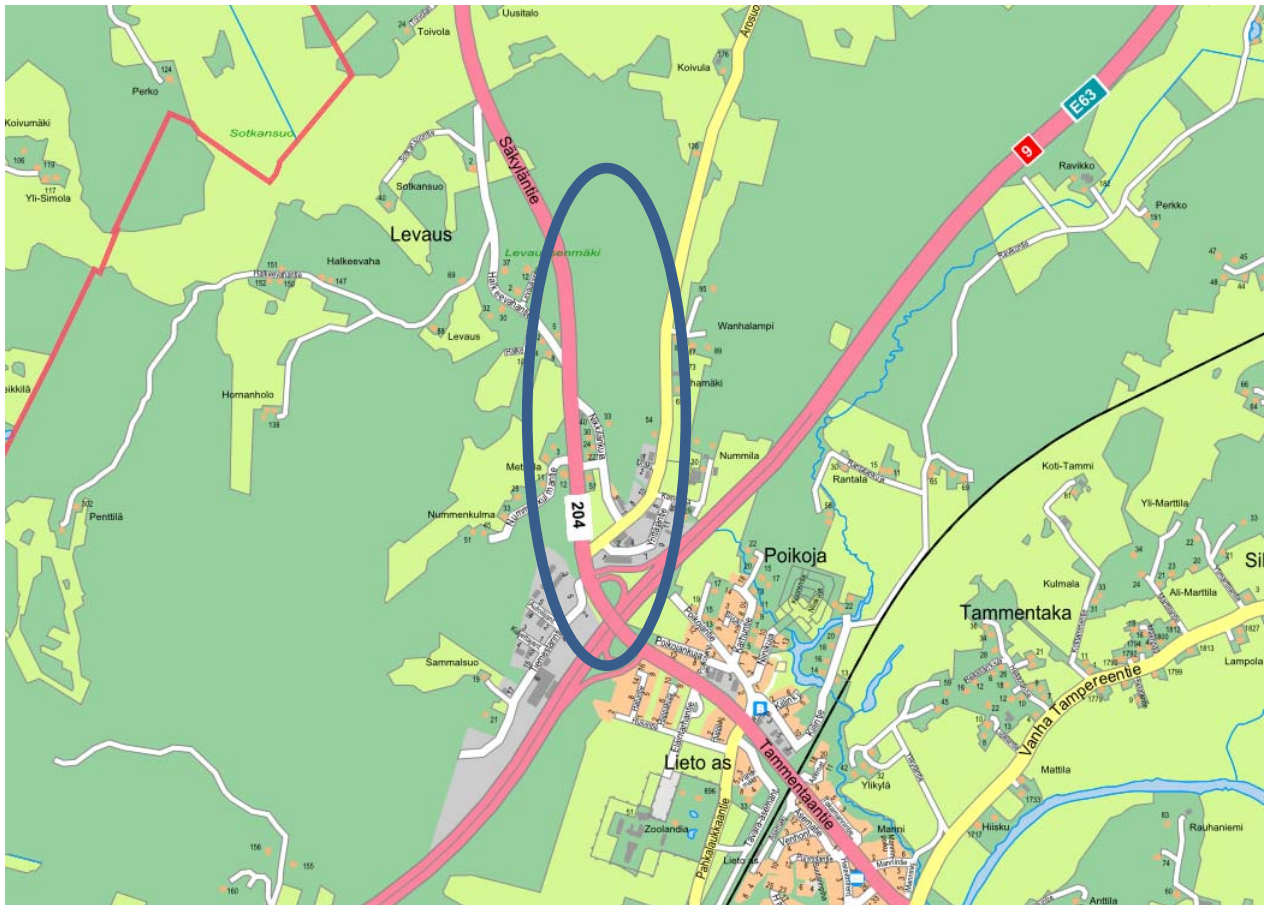
Asemakaavan muutos koskee kortteleita 25001 (osa), 25002 ja 26001-3 sekä virkistys-, liikenne- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 25001 (osa), 25002 (osa), 26001 (osa) ja 26002-3 sekä virkistys-, liikenne- ja katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 25002 (osa), 26001 (osa), 26004 ja 26008-14 sekä virkistys-, liikenne-, katu- ja erityisaluetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Asemanseudun kunnanosassa Tampereen valtatie (VT9) ja Säkyläntien (MT204) liittymän pohjoispuolella. Alue sijoittuu osin Säkyläntien länsipuolelle olevan yritysalueen sekä pientaloalueen väliselle alueelle sekä pääosin Säkyläntien ja Arosuontien (MT12433) väliselle alueelle. Alue sijaitsee noin 1-2 km Asemanseudun taajamasta pohjoiseen. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 48,8 ha. Suunnittelualue on esitetty kansilehdellä. Suunnittelualue tarkentuu työn kuluessa.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

1.3 Kaavan tarkoitus

Hanke on kunnanvaltuuston 9.11.2020 hyväksymän talousarvion mukaisen kaavoitusohjelman 2021-2023 mukainen hanke, jonka on arvioitu valmistuvan vuoden 2021 aikana. Muiden työkiireiden johdosta työn eteneminen on siirtynyt ja viimeksi työstä on kuulutettu kaavoituskatsauksessa 24.2.2022. Kaavoitus- ja rakennuslautakunnan 24.8.2022 käsittelemässä kaavoitusohjelma 2023-2025 kaavatyö on aikataulutettu valmistuvaksi alkuvuonna 2023.

Asemanseudun työpaikkatonttivaranto on käymässä vähiin, joten kaavatyöllä kaavoitetaan yleiskaavan sekä maakuntakaavan hengessä työpaikkatontteja lisäämään alueen yritystonttitarjontaa. Kaavatyössä selvitetään myös kevyen liikenteen järjestämistä näiden uusien alueiden saavuttamiseksi sekä Säkyläntien varteen kuin myös Arosuontien varteen. Lisäksi kaavatyössä selvitetään alueen sisäisiä kevyen liikenteen yhteyksiä.

Alueelta on haettu biomassaterminaaliksi soveltuvaa tonttia. Kaavatyön aikana selvitetään toiminnon soveltuvuus alueelle huomioiden yleispiirteisten kaavojen (maakuntakaava ja yleiskaava) ohjaavuus, liikenteellinen saavutettavuus sekä etäisyydet häiriölle alttiista kohteista.

Kaavan laajennus korttelissa 25002 perustuu Tiemestarintien käynnön yhteydessä tehtyyn maanvaihtoon ja samalla kaavoitetaan korttelin pohjoispuolinen alue vuoden 2014 luonnoksen pohjalta. Korttelin 25001 tontin muutos perustuu tontin kulman kautta toteutetun kävely- ja pyöräilytien huomioimiseen kaavassa. Arosuontie otetaan mukaan ELY-keskuksen lausunnon perusteella ja muutetaan kaduksi.

Kaavaan otetaan mukaan rakennettu Nikkilänkujan alue sekä Arosuontien varressa oleva omakotikiinteistö, jonka maankäyttöä sovitetaan maanomistuksen mukaisesti.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Maanomistus	7
3.2	Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1	Maakuntakaava	7
3.2.2	Yleiskaava.....	7
3.2.3	Asemakaava	9
3.2.4	Muut kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1-2	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1	Osalliset.....	12
4.3.2	Vireille tulo	13
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
5.1	Kaavan rakenne	14
5.1.1	Mitoitus	14
5.1.2	Palvelut.....	14
5.2	Aluevaraukset.....	14
5.2.1	Korttelialueet.....	14
5.2.2	Muut alueet	15
6	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	15
6.1	Yleispiirteisiin kaavoihin	15
6.1.1	Maakuntakaava	15
6.1.2	Yleiskaava.....	15
6.2	Rakennettuun ympäristöön.....	15
6.3	Liikenteeseen.....	16
6.4	Maisemaan ja Luontoon	17
6.5	Kuntatalouteen.....	17
6.6	Sosiaaliset vaikutukset	18
6.7	Yritysvaikutukset.....	18
6.8	Ilmastovaikutukset.....	18
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	19

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1.	Sijainti opaskartalla
Liite 2.	Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä
Liite 3.	Ote Liedon yleiskaavasta 2020
Liite 4.	Ajantasakaava
Liite 5.	Asemakaavakartta
Liite 6.	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
Liite 7.	Maanomistus
Liite 8.	Saatujen palautteiden tiivistelmät vastineineen
Liite 9.	Seurantalomake

Erillisliitteitä ovat:

- Liedon Säkyläntien-Arosuontien työpaikka-alueen luontoselvitys 2021
- Liedonportin lisäalue, luontoselvitys 2008

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoituslautakunta hyväksyi alueen kaavaluonnoksen 24.2.2021. Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin maanomistajille ja naapureille ja ne olivat nähtävänä 04.03. - 06.04.2021. Lausunnot saatiin Carunalta, ympäristötoimelta ja Ely-keskukselta. Huomautuksia tuli viisi, joista yksi saatiin suullisesti. Luonnoksesta saadun palautteen tiivistelmät vastineineen ovat asemakaavaselostuksen liitteenä.

2.2 Asemakaava

Kaava-alue muodostuu Säkyläntie ja Arosuontien välisen alueen maankäytöstä. Lisäksi kaavassa on mukana Säkyläntien länsipuolisia alueita. Säkyläntien ja Arosuontien liittymäalueelle osoitetaan yksi uusi tontti ja muilta osin alue on olevaa, Nikkilänkujan varren, yhdyskuntarakennetta. Näille tonteille annetaan kaavamerkintä AOT, joka mahdollistaa alueiden kehittämisen ympäristöön sopivammaksi työpaikka-alueeksi. Säkyläntien varteen varataan tila kävely- ja pyörätielle ja tien toinen puoli osoitetaan suojaviheralueena, mainittujen AOT-tonttien suojaksi. Kaava-alueen pohjoispuolelle osoitetaan maantiet yhdistävä katu, jonka varrelle osoitetaan työpaikkakortteleita. Aivan kaava-alueen pohjoisosaan osoitetaan korttelialue puuainestermiinaalille (T/biom). Kaava-alueelle osoitetaan laajahko etelä-pohjoissuuntainen, ka-peimmillaan n. 50 metriä leveä, lähivirkistysaluevyöhyke, joka laajuudessaan on n. 20 ha. Säkyläntien länsipuolelle osoitetaan uusi kokoojakadun alku, jonka varteen osoitetaan uusi toimitilarakennusten korttelialue. Kokoojakadun pohjoispuoli osoitetaan kokonaan lähivirkistysalueena. Lisäksi alueella tehdään pieniä korttelirajatarkistuksia toteutuneen mukaan.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 48,8 ha, josta korttelialuetta on n. 17,3 ha, virkistysaluetta n. 22,1 ha, liikennealuetta n. 3,0 ha, erityisaluetta n. 0,8 ha ja katualuetta n. 5,6 ha. Tehokkuusluku korttelialueilla vaihtelee välillä 0.20-0.35, yhdelle tontille on osoitettu kiinteä rakennusoikeus. Rakennusoikeus koko kaava-alueella on n. 40 300 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa toteutetaan kysynnän mukaan. Tavoitteena on kaavan valmistuminen alkuvuonna 2023 ja kunnallistekniikan suunnittelu 2023. Uuden, maantiet yhdistävän, kadun toteutus sijoittunee ajalle 2024-25. Puuainestermiinaali voidaan ottaa käyttöön kaavan vahvistumisen myötä, alueelle on ajoyhteys eikä itse toiminta edellytä kunnal-

listeknistä valmiutta. Arosuontien varren alkupään uusi tontti on myös otettavissa heti käyttöön.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

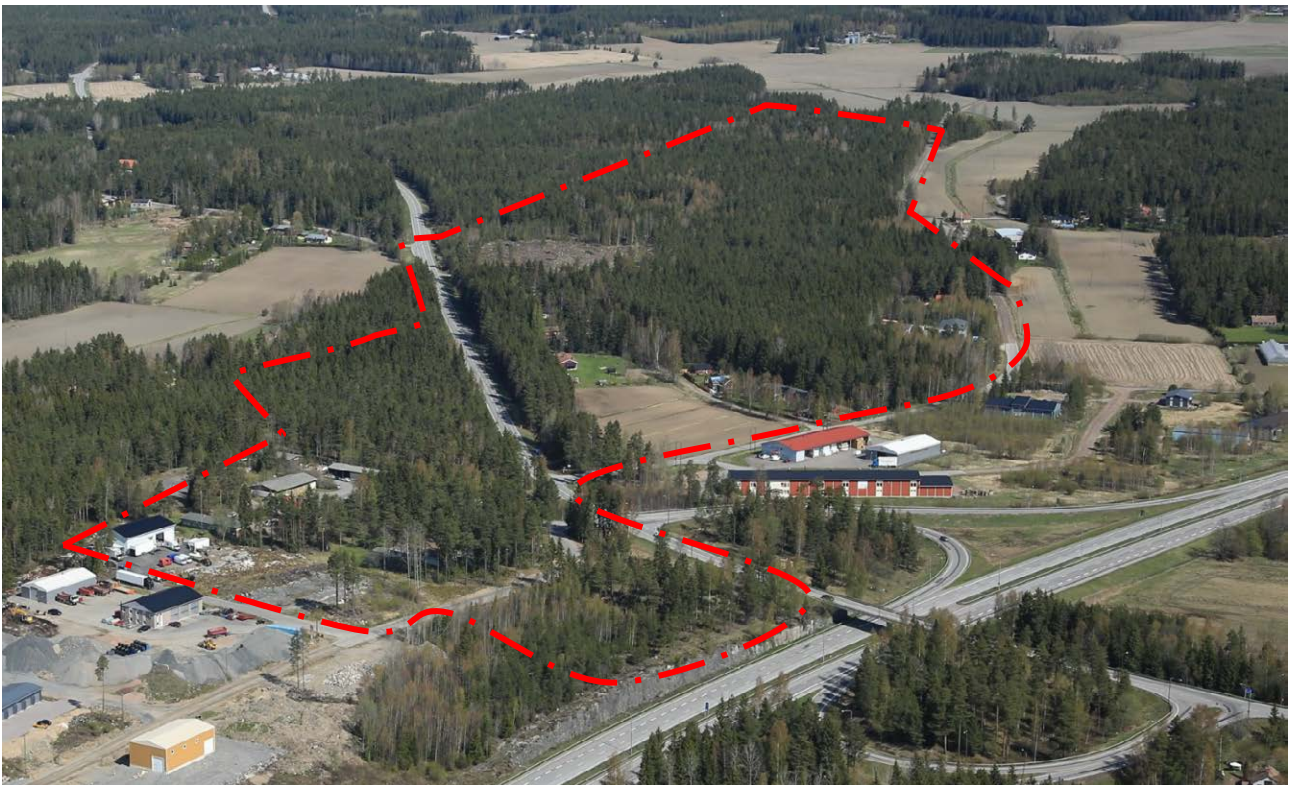
Alueella on Säkyläntien länsipuoleisella osuudella yksi toteutunut korttelialue ja sen pohjoispuolella talouskäytössä ollutta kosteapohjaista kuusimetsää, alueen viimeisin metsänkäyttöilmoitus on vuodelta 2011. Aivan kaava-alueen länsipuolella on liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka.

Säkyläntien ja Nikkilänkujan välissä on olevaa rakennuskantaa, pääosin omakotitaloja ja Nikkilänkujan pohjoisessa päässä tuotantolaitos. Säkyläntien ja rakennetun ympäristön välissä on n. 20 metriä leveä sekapuustoinen metsä. Nikkilänkujan länsipuolella Arosuontien alkupäässä on viljeltyä peltoa.

Säkyläntien ja Arosuontien välinen alue on voimakkaasti hyödynnettyä metsätalousmaata, joka on siemenpuuhakkuun jäljiltä taimikoitumassa. Alueen eteläkärjessä, olevan rakennuskannan läheisyydessä, on hyvin säilynyt monimuotoinen metsä. Lisäksi alueen pohjoisosan Säkyläntien puolisella alueella on laajahko, säilynyt puusto. Alueen sisällä kulkee syviä avo-ojia pohjois-eteläsuuntaisesti.

Arosuontien varrella länsipuolella on yksi teollisuushalli sekä yksi omakotikiinteistö.

Säkyläntie välittää seudullista liikennettä, Arosuontie on paikallisliikennettä välittävä maantie. Säkyläntien keskimääräinen vuorokausiliikenne vuonna 2021 on ollut n. 3650 ajoneuvoa vuorokaudessa, Arosuontiellä vastaava luku on n. 100.



Kuva 2. Suunnittelualue kuvattuna ilmasta toukokuussa 2014. Aluerajaus viitteellinen. Kuvan ottamisen jälkeen alueen pohjoisosassa on suoritettu ns. siemenpuuhakkuu. Hakkuualue erottuu hyvin kansilehden ilmakuvasta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Säkyläntien länsipuolelle on tehty luontoselvitys ensimmäisen kerran 2008. Tällöin kaava-alueelta ei löytynyt merkittäviä arvoja, sen sijaan kaava-alueen länsipuolelta löytyi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka sekä vedenottamona toiminut lähde.

Kaava-alueelle laadittiin luontoselvityksen päivitys 2021. Selvityksen yhteenvedossa todetaan: Selvitysalueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppejä eikä metsälain tai vesilain kohteita. Selvitysalueella ei tavattu eikä siltä ole myöskään ennestään tietoa uhanalaisista kasvilajeista. Uhanalaisia luontotyyppejä kohteella ovat metsäluontotyypeistä etenkin tuoret kankaat ja suoluontotyypeistä kangaskorvet. Koska kohteen metsiköt ovat olleet normaalissa metsätalouskäytössä, luontotyyppien laatu on selvitysalueella kuitenkin heikentynyt. Selvitysalueella tavattiin muutamia uhanalaisia (mutta ei kovin harvinaisia) lintulajeja, mutta erityisiä linnuston kannalta arvokkaita kohteita ei tavattu. Alueen metsien ja puuston ja harvojen lahopuiden ja kelojen säilyttäminen on kuitenkin suositeltavaa esimerkiksi kolopesijöiden ja mahdollisen liito-oravien esiintymisen mahdollistamiseksi. Kuvion 6. heikentynyt kangaskorpi ja lähteen ympäristö olisi mahdollisuuksien mukaan suositeltavaa turvata.

Luontoselvityksen pohjalta voidaan arvioida keskeisimpien alueellisten luontoarvojen liittyvän vaarantuneisiin metsätyyppeihin.

Kaava-alueen eteläpuolella VT9:n toisella puolella on liito-oravan reviiri. Myös kaava-alueen länsipuolella on todettu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Maastokäynnillä keväällä 2020 havaittiin kaava-alueen keskellä olevalta kolmionmuotoiselta säilyneeltä metsäalueelta liito-oravan papanoita. Nykytilanteessa näiden alueiden välillä on puustoinen yhteys, joka saattaa kytkeä nämä alueet keskenään.



Kuvat 3 ja 4. Urakujan läheisyydessä aivan kiinteistörajan tuntumassa olevan ison haavan juurelta löytyneitä papanoita, maastokäynti 28.4.2020.

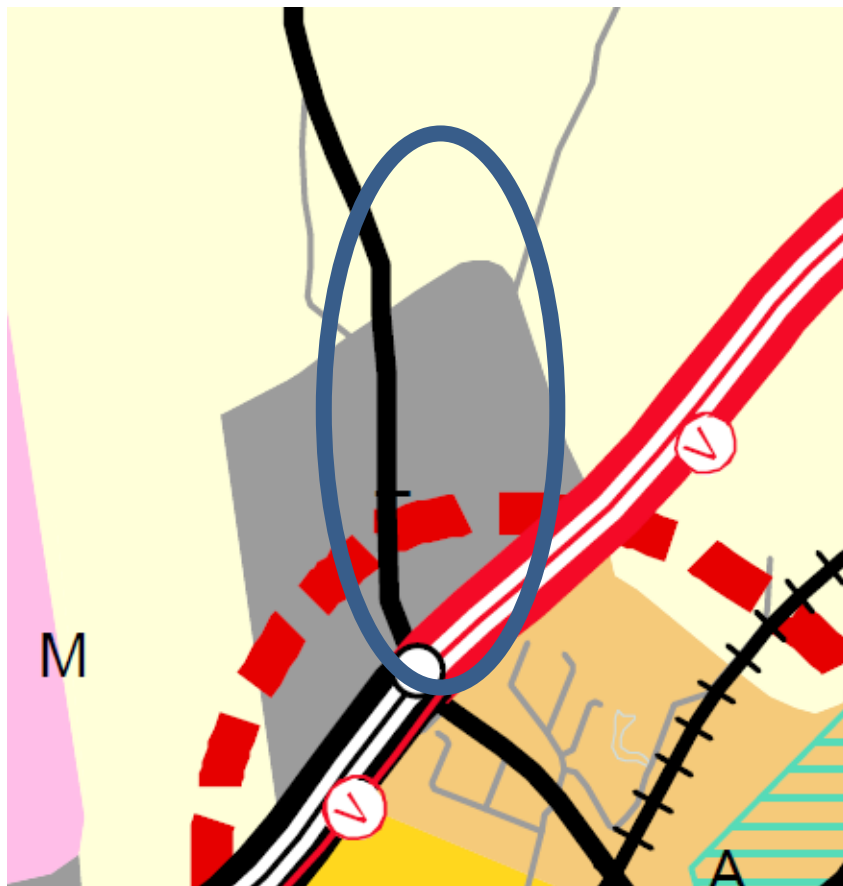
3.1.3 Maanomistus

Alueen merkittävin maanomistaja on Liedon kunta. Olemassa olevat asuintontit sekä yritystontit ovat yksityisomistuksessa. Maantiet ovat valtion omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistama Turun kaupunki-seudun maakuntakaava sekä maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymä Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on teollisuustoimintojen aluetta (T) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Säkyläntie on merkattu seututieksi (st). Kaava-alueen eteläisin kärki osuu taajama-toimintojen kehittämisen kohdealue merkinnän alueelle.

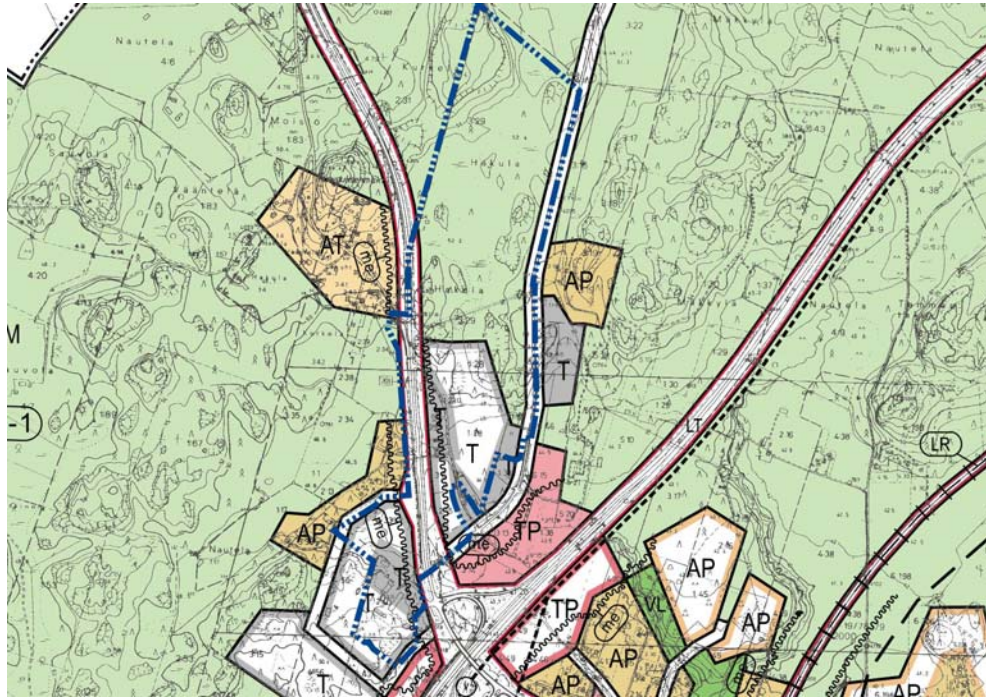


Kuva 5. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä, ei mittakaavassa.

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

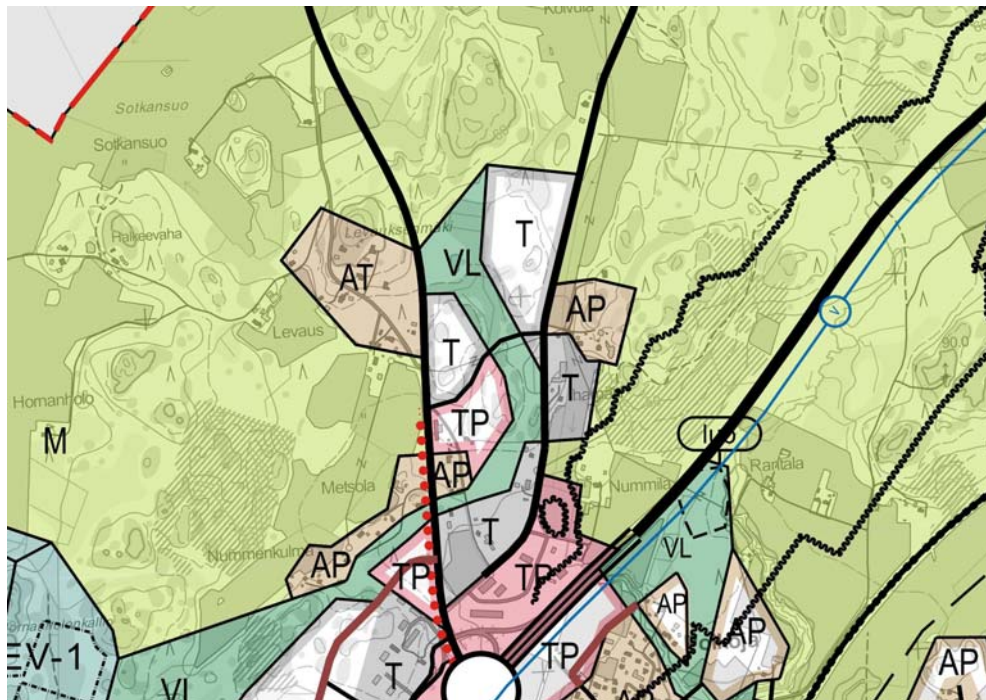
3.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa 22.8.2006 lainvoimaiseksi tullut Liedon yleiskaava 2020. Yleiskaavassa alueella on aluevarauksia merkinnöillä teollisuus- ja varastoalue (T), maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), yleisen tien alue (LT) ja katualue. Säkyläntien varressa on melualuemerkintä tien molemmilla puolilla. Teollisuus- ja varastoalueet ovat uusia ja olennaisesti muuttuvia alueita.



Kuva 6. Ote yleiskaavasta, ei mittakaavassa. Aluerajaus kaavaluonnoksen mukainen.

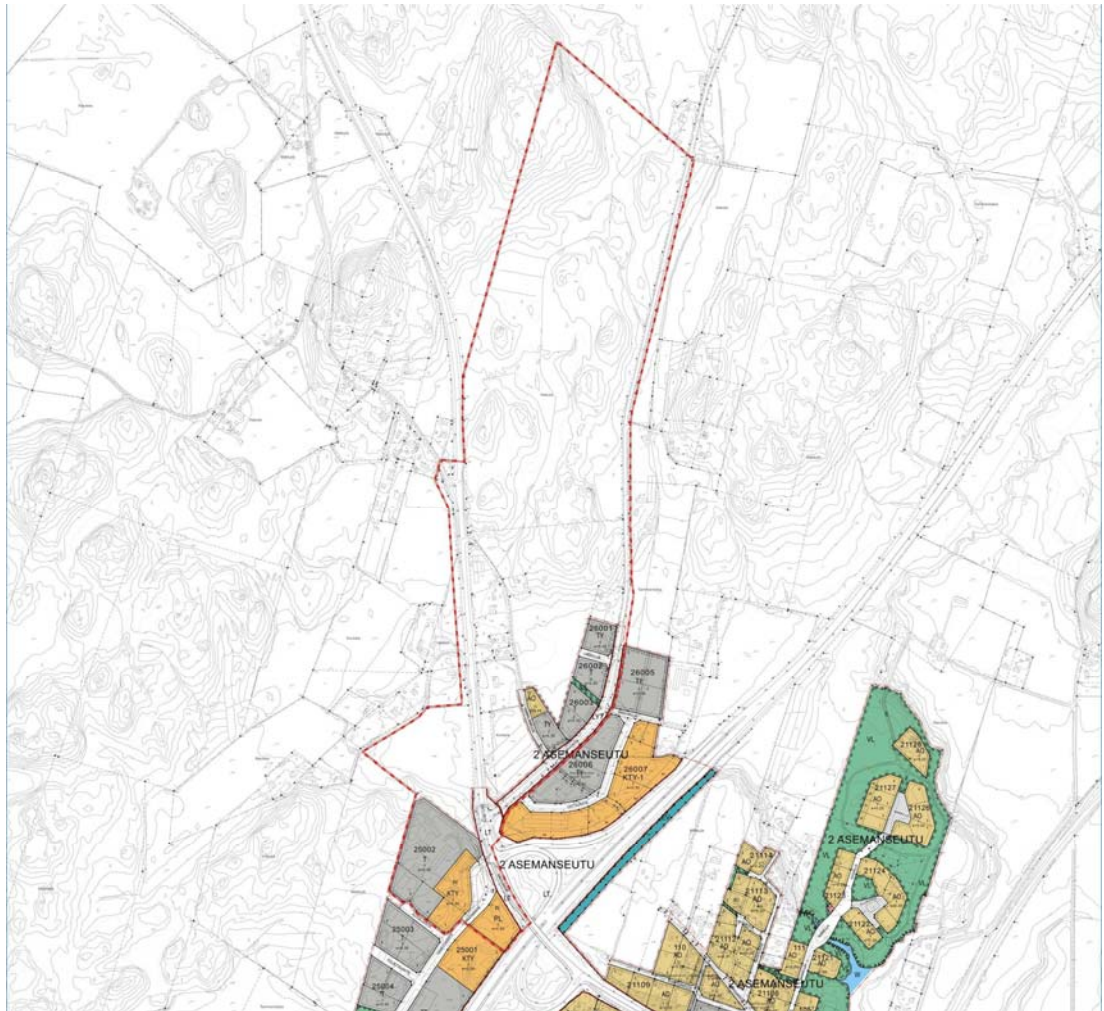
Alueella on vireillä yleiskaavan tarkistus ns. Kanta-Liedon osayleiskaava 2035. Osayleiskaava oli alustavana luonnoksena nähtävänä 2016. Osayleiskaavaa on sen jälkeen valmisteltu siten eteenpäin, että on voitu huomioida niin rakennemalli 2035:n sisältö kuin myös 2018 valmistunut maakuntakaava. Osayleiskaavaa ei ole käsitelty kunnassa. Kaavaluonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuusaluetta (T), työpaikka-aluetta (TP), pientalovaltaista aluetta (AP) sekä lähivirkistysaluetta (VL), joka muodostaa laajemman virkistysalueyhteyden länsi-itä-pohjoinen suuntaisesti huomioiden oleva puustoinen ympäristö.



Kuva 7. Ote Kanta-Liedon osayleiskaavaluonnoksesta (ei käsitelty kunnassa).

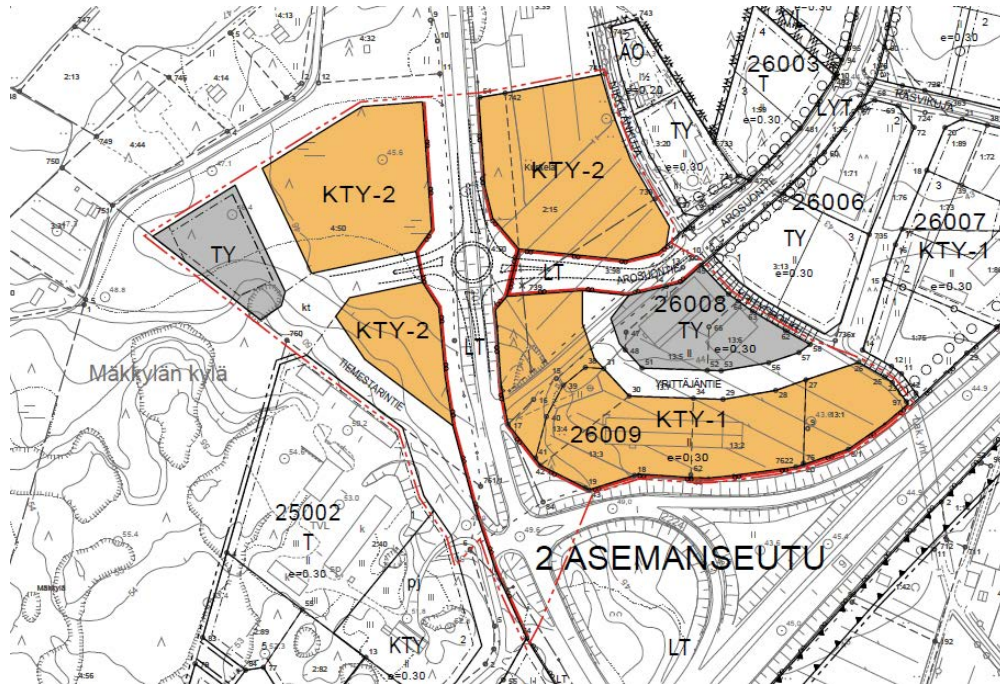
3.2.3 Asemakaava

Alueesta suurin osa on asemakaavoittamatonta. Alueen eteläkärjessä on korttelit 25001 ja 25002, joiden ensimmäinen asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.11.2007 ja kaavamuutos korttelin 25002 osalta 16.6.2020 kaavoitus- ja rakennuslautakunnassa. Arosuontien varressa on kaavamuutoksena mukana korttelit 26001-3, joilla on voimassa 15.12.1997 vahvistettu rakennuskaava. Laadittava asemakaava on muun alueen osalta ensimmäinen.



Kuva 8. Ote kaavayhdistelmästä, ei mittakaavassa.

Alueelle on laadittu asemakaavaluonnos jo aiemmin Säkyläntien ja Arosuontien liittymän läheisyyteen osana Tiemestarintien jatkon asemakaavaa 12.12.2014. Tällöin risteysalueelle suunniteltiin kiertoliittymää, jonka ympäristöön sijoittuisi liike-, toimisto- ja ympäristöystävällisiä, korkeita ympäristövaatimuksia täyttäviä, rakennuksia. Alue rajattiin tuolloin pois kaavaehdotuksesta, koska tiesuunnittelu ei ollut edennyt. Nykyään kiertoliittymästä on luovuttu ja sen suunnittelua ei ole jatkettu.

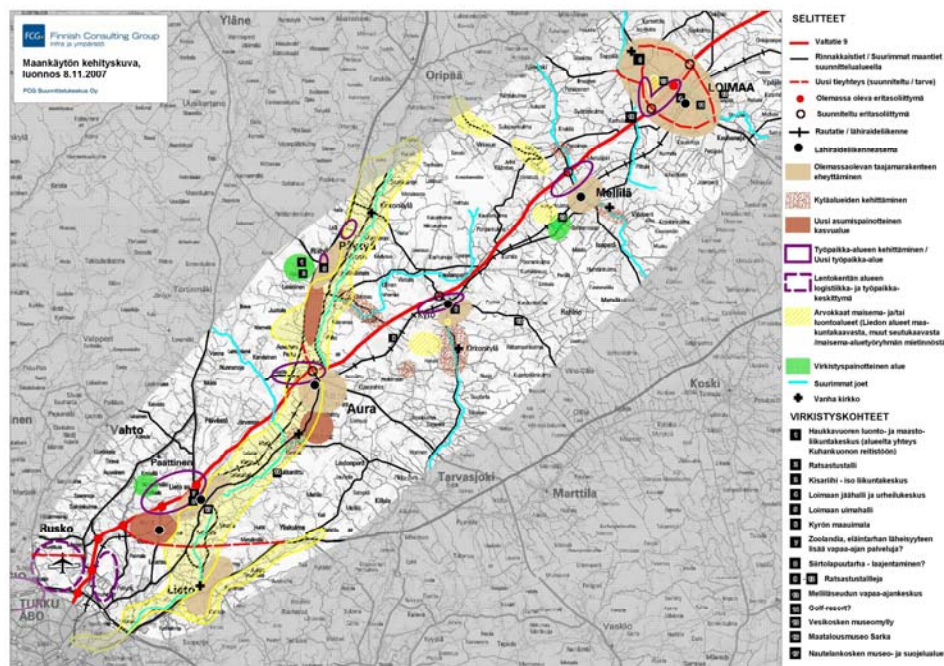


Kuva 9. Ote Tiemestartien jatko asemakaava-alueen 12.12.2014

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

- Turku-Loimaa-Tampere kehityskäytävä 2007

Vuonna 2007 laadittiin Turku-Loimaa-Tampere välille Euroopan Unionin (Euroopan Aluekehitysrahaston (EAKR) kautta Baltic Sea Region Interreg III B Neighbourhood – ohjelma) osin rahoittama Loimaan seudun kehittämiskeskuksen vetämänä hanke, jossa tavoitteena oli selvittää mm. 9-tien vaikutukset, mahdollisuudet, haasteet ja kehitystrendit maankäytön, elinkeinotoiminnan ja asumisen näkökulmista välillä Turku Loimaa.



Kuva 10. Maankäytön kehityskuva Turku-Loimaa-Tampere 2007

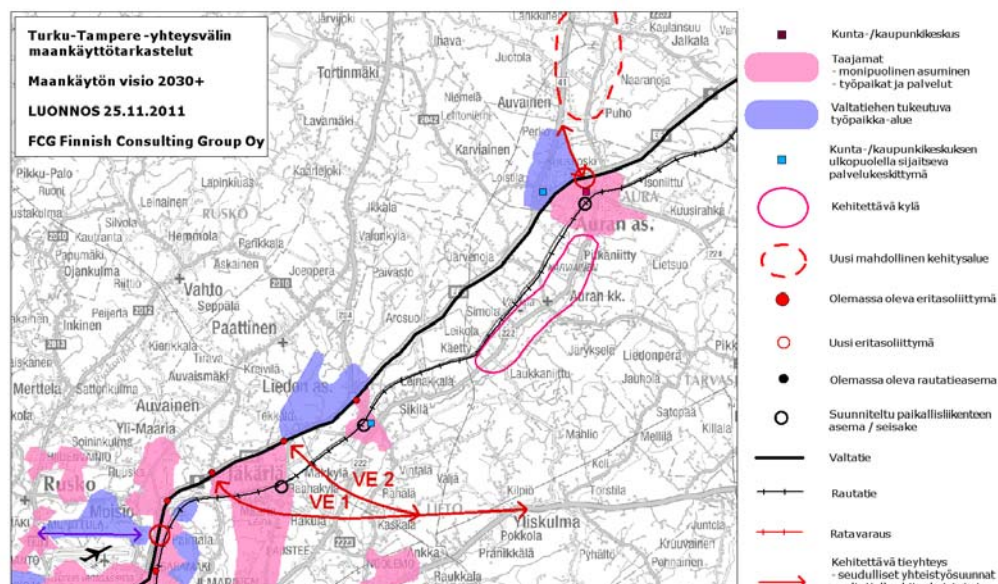
Hankkeessa käsiteltiin tien varrella olevien kaupunkien/kuntien/kunnanosien pelkistettyä maankäytön kehitystä ja Liedon osalta mukana oli Asemanseudun taajama, johon kehityskuvassa oli osoitettu Aseman Portin ja Rauhakylän alueet kehitettävänä työpaikka-alueina tai uusina työpaikka-alueina.

Hankkeeseen sisältyi tien varren taajamien tarkempi kohdesuunnittelu. Asemanseudulle osoitettiin uusi, Rauhakylän ja Asemanseudun yhdistävä kokoojakatu, johon tukeutuen ympäristöön esitettiin täydentyvää työpaikkarakentamista.



Kuva 11. Asemanseutu-Rauhakylä kohdesuunnitelma 2007

Vuonna 2011 em. työn pohjalta laadittiin jatkotyönä kehityskuva, jossa alueelle tehtiin maankäytön visio 2030+. Visiossa esitettiin maakunta-tasoisesti alueelle valtatiehen tukeutuva työpaikka-alue. Alueen kokonaistyöpaikkamääräksi arvioitiin 500-1000 työpaikkaa.



Kuva 12. Turku-Tampere-yhteysvälin maankäytön visio 2030+

Muut selvitykset:

- Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 2.4.2012
- Liedon Portti rakennuskaava, LoSYKE 15.12.1997
- Liedon Portin laajennus, kv 12.11.2007
- Asemanseudun eritasoliittymän asemakaavan muutos, kaaraklk 28.2.2017
- Liedon Portin asemakaavan muutos ja laajennus, kaaraklk 16.6.2020
- Liedon kunnan rakennusjärjestys, kv 15.2.2016
- Liedon Säkyläntien-Arosuontien työpaikka-alueen luontoselvitys 2021
- Liedonportin lisäalue, luontoselvitys 2008

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1-2 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Hanke on kunnanvaltuuston 9.11.2020 hyväksymän talousarvion mukaisen kaavoitusohjelman 2021-2023 mukainen hanke, jonka on arvioitu valmistuvan vuoden 2021 aikana. Muiden työkiireiden johdosta työn eteneminen on siirtynyt ja viimeksi työstä on kuulutettu kaavoituskatsauksessa 24.2.2022. Kaavoitus- ja rakennuslautakunnan 24.8.2022 käsittelemässä kaavoitusohjelma 2023-2025 kaavatyo on aikataulutettu valmistuvaksi alkuvuonna 2023.

Asemanseudun työpaikkatonttivaranto on käymässä vähiin, joten kaavatyöllä kaavoitetaan yleiskaavan sekä maakuntakaavan hengessä työpaikkatontteja lisäämään alueen yritystonttitarjontaa. Kaavatyössä selvitetään myös kevyen liikenteen järjestämistä näiden uusien alueiden saavuttamiseksi sekä Säkyläntien varteen kuin myös Arosuontien varteen. Lisäksi kaavatyössä selvitetään alueen sisäisiä kevyen liikenteen yhteyksiä.

Alueelta on haettu biomassaterminaaliksi soveltuvaa tonttia. Kaavatyön aikana selvitetään toiminnon soveltuvuus alueelle huomioiden yleispiirteisten kaavojen (maakuntakaava ja yleiskaava) ohjaavuus, liikenteellinen saavutettavuus sekä etäisyydet häiriölle alttiista kohteista.

Kaavan laajennus korttelissa 25002 perustuu Tiemestarintien käännön yhteydessä tehtyyn maanvaihtoon ja samalla kaavoitetaan korttelin pohjoispuolinen alue vuoden 2014 luonnoksen pohjalta. Korttelin 25001 tontin muutos perustuu tontin kulman kautta toteutetun kävely- ja pyöräilytien huomioimiseen kaavassa. Arosuontie otetaan mukaan ELY-keskuksen lausunnon perusteella ja muutetaan kaduksi.

Kaavaan otetaan mukaan rakennettu Nikkilänkujan alue sekä Arosuontien varressa oleva omakotikiinteistö, jonka maankäyttöä sovitetaan maanomistuksen mukaisesti.

Kaavoituslautakunta hyväksyi alueen kaavaluonnoksen 24.2.2021.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Liedon kunta
- Maanomistajat ja naapurit
- Alueen asukkaat
- Alueen käyttäjät

- Alueen yrittäjät
- Liedon kuntalaiset
- Alueella vaikuttavat yhdistykset
- Yksityisteiden hoitokunnat

Viranomaiset ja lausunnonantajat:

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

4.3.2 Vireille tulo

Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 25.2.2021.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin maanomistajille ja naapureille ja ne olivat nähtävänä 4.3. – 6.4.2021. Lausunnot saatiin Carunalta, ympäristötoimelta ja Ely-keskukselta. Huomautuksia tuli viisi, joista yksi saatiin suullisesti.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemanseudun työpaikkatonttivaranto on käymässä vähiin, joten kaavatyöllä kaavoitetaan yleiskaavan sekä maakuntakaavan hengessä työpaikkatontteja lisäämään alueen yritystonttitarjontaa. Kaavatyössä selvitetään myös kevyen liikenteen järjestämistä näiden uusien alueiden saavuttamiseksi sekä Säkyläntien varteen kuin myös Arosuontien varteen. Lisäksi kaavatyössä selvitetään alueen sisäisiä kevyen liikenteen yhteyksiä.

Alueelta on haettu biomassaterminaaliksi soveltuvaa tonttia. Kaavatyön aikana selvitetään toiminnon soveltuvuus alueelle huomioiden yleispiirteisten kaavojen (maakunta-kaava ja yleiskaava) ohjaavuus, liikenteellinen saavutettavuus sekä etäisyydet häiriölle alttiista kohteista.

Kaavan laajennus korttelissa 25002 perustuu Tiemestarintien käännön yhteydessä tehtyyn maanvaihtoon ja samalla kaavoitetaan korttelin pohjoispuolinen alue vuoden 2014 luonnoksen pohjalta. Korttelin 25001 tontin muutos perustuu tontin kulman kautta toteutetun kävely- ja pyöräilytien huomioimiseen kaavassa. Arosuontie otetaan mukaan ELY-keskuksen lausunnon perusteella ja muutetaan kaduksi.

Kaavaan otetaan mukaan rakennettu Nikkilänkujan alue sekä Arosuontien varressa oleva omakotikiinteistö, jonka maankäyttöä sovitetaan maanomistuksen mukaisesti.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue muodostuu Säkyläntie ja Arosuontien välisen alueen maankäytöstä. Lisäksi kaavassa on mukana Säkyläntien länsipuolisia alueita. Säkyläntien ja Arosuontien liittymäalueelle osoitetaan yksi uusi tontti ja muilta osin alue on olevaa, Nikkilänkujan varren, yhdyskuntarakennetta. Näille tonteille annetaan kaavamerkintä AOT, joka mahdollistaa alueiden kehittämisen ympäristöön sopivammaksi työpaikka-alueeksi. Säkyläntien varteen varataan tila kävely- ja pyörätielle ja tien toinen puoli osoitetaan suojaviheralueena, mainittujen AOT-tonttien suojaksi. Kaava-alueen pohjoispuolelle osoitetaan maantiet yhdistävä katu, jonka varrelle osoitetaan työpaikkakortteleita. Aivan kaava-alueen pohjoisosaan osoitetaan korttelialue puuainestermiinaalille (T/biom). Kaava-alueelle osoitetaan laajahko etelä-pohjoissuuntainen, kaapeimmillaan n. 50 metriä leveä, lähivirkistysaluevyöhyke, joka laajuudessaan on n. 20 ha. Säkyläntien länsipuolelle osoitetaan uusi kokoojakadun alku, jonka varteen osoitetaan uusi toimitilarakennusten korttelialue. Kokoojakadun pohjoispuoli osoitetaan kokonaan lähivirkistysalueena. Lisäksi alueella tehdään pieniä korttelirajatarkistuksia toteutuneen mukaan.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 48,8 ha, josta korttelialuetta on n. 17,3 ha, virkistysaluetta n. 22,1 ha, liikennealuetta n. 3,0 ha, erityisaluetta n. 0,8 ha ja katualuetta n. 5,6 ha. Tehokkuusluku korttelialueilla vaihtelee välillä 0.20-0.35, yhdelle tontille on osoitettu kiinteä rakennusoikeus. Rakennusoikeus koko kaava-alueella on n. 40 300 k-m².

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluita. Kaava mahdollistaa polttoaineenjakeluaseman toteuttamisen alueelle kuin myös lähipalveluita esim. kauppa. Lähimmät palvelut mm. huoltoasema, kahvila-ravintola, koulu, päiväkotit ovat Asemanseudun keskustassa muutaman kilometrin päässä. Lisäksi taajamassa on huvipuisto. Taajamassa ei ole päivittäistavarakauppaa. Liedon keskusta on noin 10 kilometrin päässä. Aivan kaava-alueen eteläpuolella on lounasravintola.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialuetta (AO) on n. 0,14 ha ja rakennusoikeutta n. 300 k-m². Yhdistettyjen erillispientalojen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (AOT) on n. 2,60 ha ja rakennusoikeutta n. 5200 k-m², rakennusoikeuden jakautumista toiminnoille ei ole eritelty. Lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) on n. 0,51 ha ja rakennusoikeutta noin 1 500 k-m². Toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) on n. 3,09 ha ja rakennusoikeutta noin 9 750 k-m². Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T/TY) on n. 7,52 ha ja rakennusoikeutta noin 22 600 k-m². Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle on mahdollista sijoittaa puuainestermiinaali (T/biom) on n. 3,5 ha ja rakennusoikeutta 1 000 k-m². Tehokkuusluku korttelialueilla vaihtelee välillä 0.20-0.35, yhdelle tontille on osoitettu kiinteä rakennusoikeus 1000 k-m². Kerrosluku on kauttaaltaan II, T/biom-korttelialueella se on I. Rakennusten sijoitusta ei ole kaavalla tarkemmin määrätty.

5.2.2 Muut alueet

Säkyläntie on maantien aluetta (LT) ja sitä on n. 3,0 ha. Katualueita on n. 5,2 ha. Kävely- ja pyörätiealueita on n. 0,4 ha. Lähivirkistysalueita (VL) on n. 22,1 ha ja suojavieraalalueita (EV) n. 0,8 ha. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen aluetta on n. 0,02 ha.

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

6.1 Yleispiirteisiin kaavoihin

6.1.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on osoitettu teollisuustoimintojen alueena sekä maa- ja metsätalousvaltaisena alueena. Asemakaavan pohjoisin korttelialue osuu molempien maankäyttömerkintöjen alueelle osin. Asemakaavassa esitetty maankäyttö voidaan katsoa olevan maakuntakaavan mukaista ja siten se ei vaikeuta yleispiirteisen kaavan toteuttamista.

6.1.2 Yleiskaava

Asemakaavan eteläisin osa sijoittuu yleiskaavan T-alueelle. Yleiskaavan sisältöä peilattaessa tulee kiinnittää huomioita myös olevaan tilanteeseen ja ympäristöön. Tosiassiallisesti alueella on seitsemän asuttua omakotitaloa, näin ollen yleiskaavamerkintää ei asemakaavaan voida suoraan linkittää sisällöllisesti. Alueella on myös hyvin säilynyt monimuotoinen metsä, johon mainitut omakotitalot kytkeytyvät. Näin ollen metsällä on merkitystä niin suoja-alueena kuin virkistykseenkin kannalta. Metsästä on löytynyt myös liito-oravan papanoita (kuvat 3-4). Asemakaavaratkaisu perustuukin siihen, että teollisuusrakentaminen on siirretty pohjoisemmaksi ja siten säästetty puustoinen alue lähivirkistysalueena. Kaavatyössä olisi voitu osoittaa rakentaminen esim. Urakujan jatkeelle, jolloin pohjoisimmista tonteista olisi voitu luopua. Maankäytön ja ympäristön näkökulmasta se ei olisi ollut mielekäs ratkaisu, joten teollisuusalue siirrettiin pohjoisemmaksi yleiskaavan M-alueelle ja nämä puustoiset alueet säästettiin. Ovat asuinrakennukset osoitetaan yhdistettyjen erillispientalojen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueena, joten sukupolven joskus vaihtuessa, tontteja voidaan kehittää työpaikka-alueen suuntaan.

Alueelle on tehty yleiskaavallista tarkastelua (kuva 7), jota ei ole käsitelty kunnassa. Yleiskaavaluonnos tarkentaa maakuntakaavaa ja siinä on huomioitu yleispiirteisellä tasolla viheryhteys sekä olevat asuinrakennukset.

6.2 Rakennettuun ympäristöön

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

Erillisenä yhdyskuntarakenteesta osoitetaan puuainestermiinalin alue. Kyseinen toiminto on luonteeltaan sellainen, että sen sijaintipaikan suhteen on syytä olla tarkka. Toiminnon vaatima tila, luonne sekä toiminnosta aiheutuvat melu eivät välttämättä

sovi ihan mihin tahansa teollisuusalueelle. Kaavassa puunmurskaamiselle osoitettu alue sijaitsee vähintään 300 metrin päässä lähimmästä asutuksesta, joten vaikka vastaavia alueita on sijoitettu lähemmäksikin asutusta, haluttiin toiminto etäisyyden puolesta mahdollisimman kauas asutuksesta kuitenkin siten, että liikenneyhteydet ovat hyvät.

Kaavassa on kiinnitetty huomiota myös olevan viherympäristön säilyvyyteen siten, että keskeisimmät metsäiset alueet säilyvät, mutta myös ekologisia yhteyksiä on pyritty säilyttämään erillisillä määräyksillä. Näillä on myös merkitystä alueen ympäristökuvan kannalta. Onnistuneella puuston säilyttämisellä ja istutustoimenpiteillä Säkyläntien varren tieympäristön maisemakuva kohenee.

6.3 Liikenteeseen

Kaavan liikenne osoitetaan pääosin Säkyläntielle, hieman lisäliikennettä voidaan olettaa myös Arosuontielle. Merkittävien liikenteen lisääntyminen tapahtuu kuitenkin Ajokkitien ja Säkyläntien liittymässä. Tosin tämän asemakaava pohjalta ei merkittävää muutosta tapahdu ja kaava onkin siltä osin voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Pidemmässä juoksussa kun huomioidaan alueen suunnittelutilanne (2007-2011 maankäytön yleissuunnitelmat) tilanne muuttunee.

Pitkäojantien varren toteutus on laajuudeltaan n. 4-5 ha, alueelle sijoittunee 10 yritystä sekä olevien kiinteistöjen liikenne. Täten liikennemäärät eivät merkittävällä tavalla kasva Säkyläntielle. Toisaalta kyseisen tien liittymä parannetaan ja siten liikenneturvallisuus alueella paranee. Säkyläntien ajonopeuskin korjattaneen vastaamaan taa-jamanopeuksia kaava-alueen reunalla.

Puuainestermiinalin liikenne osoitetaan Arosuontielle ja se on keskeisimmiltä osin raskasta liikennettä; puumurskaimen kuljetus alueelle, puutavaran kuljetukset ja murskatun aineksen poisvienti tapahtuvat raskaammilla kulkuvälineillä. Toisaalta toiminto on kausittaista eikä jatkuvaa, joten vaikutukset liikenteeseenkin ovat satunnaisia.

Ajokkitien osalta arvioiminen on haasteellisempaa. Vuoden 2011 maankäytön visio 2030+ alueen kokonaistyöpaikkamääräksi arvioitiin 500-1000 työpaikkaa. Tämä tarkoittaa koko yhdysväliä Rauhakylän ETL – Asemanseudun (Poikojan) ETL. Yleiskaavaluonnoksessa, jota ei ole käsitelty kunnassa, alueelle on osoitettu Vt9:n suuntainen kokoojakatu (rinnakkaistie), jonka varteen on osoitettu yhteensä n. 115 ha teollisuus- aluetta, josta n. 30 ha tukeutuu suoraan Säkyläntien puolelle. Lisäksi alueen keskivaiheilla on maakuntakaavan kohdevarausmerkintä kiviaines- ja materiaalitermiinalille, jonka todellista laajuutta ja kokoluokkaa ei tässä vaiheessa voida määrittää, kuten ei myöskään kohteeseen liittyvän liikenteen suuntautuvuutta. Alueelta mahdollisesti otettavaa kiviainesta vietäneen kaikkialle Varsinais-Suomeen.

Kaikkienensa alueen toimijoiden laatua, määrää ja suuntautuvuutta ei luotettavasti voida arvioida. Yleiskaavan asiasisältökin voinee vielä muuttua työn edetessä. Lisäksi yksi tekijä, joka vaikuttaa liikennemääriin on mahdollinen joukkoliikenteen hyödyntäminen alueen työssäkävijöillä. Nykyisellään lähin pysäkki on 600 metrin päässä, josta on suora kävely- ja pyöräily-yhteys. Alueen jatkoakaavoissa pyritään mahdollistamaan joukkoliikenteen saavutettavuus koko laajentuvalla alueella. Lähijunaseisakki sijoittunee n. 1,2 km:n päähän Ajokkitien liittymästä.

Kävely- ja pyöräilyteiden osalta alue tukeutuu hyvin olemassa olevaan reitistöön. Asemanseudun keskustasta ja erityisesti joukkoliikenteen pysäkillä on suora yhteys alueelle. Kaavalla mahdollistetaan Säkyläntien varren jatkototeutus, jolloin myös Pit-

käojantien varren tonteille olisi yhteys. Kyseisen kadun varteen varataan tila kävely- ja pyöräilytielle. Myös Arosuontien varteen varataan tila väylälle, mutta sitä ei toteuteta tämän kaavan yhteydessä. Ajokkitien varteen varataan myös kävely- ja pyöräilytievaraus. Vanha Nikkilänkuja osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle varattavana katuna, jolla tontille ajo sallittu. Tällä poistetaan läpiajoliikenne ja mahdollistetaan ympäristön säilyminen nykyisenä kapeana hiekkatienä. Myös Tiemestarintien alkuun toteutettu kävely- ja pyöräilytie huomioidaan kaavassa.

Säkyläntien varressa on joukkoliikenteen pysäkkejä. Tällä hetkellä niissä ei kuitenkaan kulje lähivuorot. Kaava-alue sijaitsee 1-2 kilometrin päässä mahdollisesta lähijunaseisakista, joten sen kehittyessä kaava-aluekin on saavutettavissa. Kaavaan on osoitettu joukkoliikenteen kääntöpaikka Pitkäojantielle siten, että kaava-alue olisi lähes kokonaan saavutettavissa linja-autolla. Näiden joukkoliikennemuotojen toteuttaminen ei kuitenkaan ole kaavallinen asia, mutta kaavalla mahdollistetaan sen suuntainen kehitys. Edellä mainittua joukkoliikenteen hyödynnettävyyttä palvelee sujuva kävely- ja pyöräilyten verkosto, joka alueelle myös osoitetaan.

6.4 Maisemaan ja Luontoon

Alue ei sisälly lähtökohtaisesti maisemallisesti merkityksellisiin alueisiin, joten merkittäviä maisemallisia vaikutuksia kaavalla ei ole. Paikallisesti kaavan toteuttaminen tuo maisemallista muutosta lähiympäristön mm. Säkyläntien länsipuolen kyläalue, näkökulmasta, mutta tätä vaikutusta on pyritty lieventämään istutusvelvotteilla.

Alueella ei ole todettuja luontoarvoja luontoselvityksen mukaan, mutta se kytkeytyy välillisesti alueelliseen liito-oravakantaan. Selvityksen mukaan alueen keskeisimmät luontoarvot ovat metsätyypeissä. Metsätyypit on huomioitu kaavassa siten, että keskeisin maankäyttö on osoitettu jo pääosin siemenpuuasentoon hakatulle alueelle. Säkyläntien länsipuolen kangaskorpea pienennetään vain hieman, jotta saadaan kadun liittymä riittävän kauas maantien muista liittymistä. Samoin kutistetaan hieman pohjoista tuoretta kangasta, jotta saadaan puuainesterminalille riittävän kokoinen tontti. Kokonaisuutena kaavan n. 49 hehtaaria lähivirkistysalueita on n. 22 hehtaaria, lisäksi alueen sisäisiä ekologisia yhteyksiä on huomioitu erilaisilla määräyksillä. Liito-oravien osalta on pyritty säilyttämään leveitä puustoisia yhteyksiä sekä olevasta puustosta koostuva alueen sisäinen ekologinen käytävä, joka toteutuessaan mahdollistaisi liikkumisen alueen sisällä. Tällä rajauksella hankkeella ei ole muita merkittäviä ympäristövaikutuksia.

6.5 Kuntatalouteen

Alueelle rakennetaan uutta kokoojakatutasoista (Pitkäojantie) katu n. 450 m. sekä pienempi tonttikatu (Lintumetsänkuja) n. 150 m. Lisäksi alueen kunnallistekniikka puuttuu ja se rakennetaan Nikkilänkujalta saakka. Ajokkitien alkupätkä toteutettaneen vasta kun katu jatkuu pidemmälle ja saadaan aikaiseksi laajempi toteutushanke. Kunnallistekniikan toteutus on kokonaiskustannus, kun taas tontinluovutustulot tulevat osissa, tontti kerrallaan, niin kuin myös kiinteistöverotulot. Näin ollen sijoitetut eurot kotiutuvat huomattavasti pidemmän ajan kuluttua. Uudet kadut tuovat myös lisää ylläpitotöitä. Nykyisessä epävarmassa tilanteessa on vaikea arvioida infran rakentamisen kustannuksia, mutta karkeana arviona tontinmyyntituloilla saadaan niin maapohja kuin infran rakentaminenkin katettua. Pidemmällä aikajänteellä kaupunki saa verotuottoja niin kiinteistöistä kuin toimijoiltakin sekä liittymismaksuista.

Hankkeen keskeisin taloudellinen tavoite onkin vahvistaa alueellista työpaikkapääomaa. Lisääntyvä työpaikkamäärä tuo taajamaan elinvoimaa, mahdollisesti työn perässä muuttavia asukkaita ja siten vireyttä taajamaan. Lisääntyvä työntekijä ja asu-

kasmäärä tuovat lisäpotentiaalia sille, että kaupalliset toimijat saattavat kiinnostua alueesta, jolloin alueen palvelutaso paranee.

6.6 Sosiaaliset vaikutukset

Ei merkittäviä vaikutuksia. Jonkin verran lisääntyvä raskas liikenne saattaa aiheuttaa häiriötä. Lisäksi Pitkäojantien varteen sijoittuvat toiminnot luonteesta riippuen, voivat aiheuttaa muutosta äänimaailmaan Säkyläntien ja Arosuontien viereisillä kylä- ja pientaloalueilla.

6.7 Yritysvaikutukset

Kaavalla on positiivisia yritysvaikutuksia. Kaava mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen alueelle, tuo yrityksille työtä ja lisääntyvä työpaikkamäärä lisää palvelujen kysyntää. Lisäksi alueelta voi useampi yrittäjä saada seudullisesti kilpailukykyisen tontin toiminnalleen. Olevia asuinkiinteistöjä voidaan kehittää työpaikka-tontteina, joten kaava mahdollistaa asumisen ja työnteon yhdistämisen ja sen tapaisen toimijan sijoittumisen alueelle.

6.8 Ilmastovaikutukset

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

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että ilmaston kannalta kaavan vahvuuksia on varsinkin laajojen metsäalueiden säilyvyys ja olemassa olevan infrastruktuurin hyödynnettävyys.

Tarkistuslistan mukaisia heikkouksia listan mukaan on liikkumiseen liittyvät tarpeet sekä energiatehokkuuskysymykset. Myös äärevöityviin sääolosuhteisiin tulisi kiinnittää huomiota sekä uusiutuvan energiatuotannon mahdollistamiseen.

Kestävän liikkumisen osalta kaavassa on huomioitu niin joukkoliikenne kuin kevytkin. Kaavaan on annettu tilavaraus mahdolliselle joukkoliikenteen kääntöpaikalle ja kaava-alueelle on osoitettu kauttaaltaan varauksia kävely- ja pyöräteille. Tilavarauksissa on huomioitu linja-auton kääntösäde. Kaava-alueella on Säkyläntien varressa joukkoliikennepysäkkejä, jotka tosin eivät ole lähiliikenteen käytössä. Kaupunkiseudun sisäisen joukkoliikenteen lähimmältä pysäkiltä on kaava-alueen eteläkärkeen matkaa n. 600 metriä. Koko kaava-alue sijaitsee alle 2 kilometrin päässä mahdollisesta lähijunaseisakista ja seisakilta on toteutettavissa yhtenäinen kävely- ja pyöräilytie kaava-alueelle. Näiden joukkoliikennemuotojen toteuttaminen ei kuitenkaan ole kaavallinen asia, mutta kaavalla mahdollistetaan sen suuntainen kehitys.

Sääolosuhteisiin on varauduttu antamalla määräyksiä hulevesien käsittelystä tontilla, kuin myös erillisillä hulevesien viivytyslaitteilla.

Uusiutuvan energiatuotannon hyödynnettävyyteen tonttikohtaisissa ratkaisuissa ei kaavassa oteta kantaa, mutta lienee tätä päivää, että toteutusvaiheessa toimijatkin asiaa pohtivat.

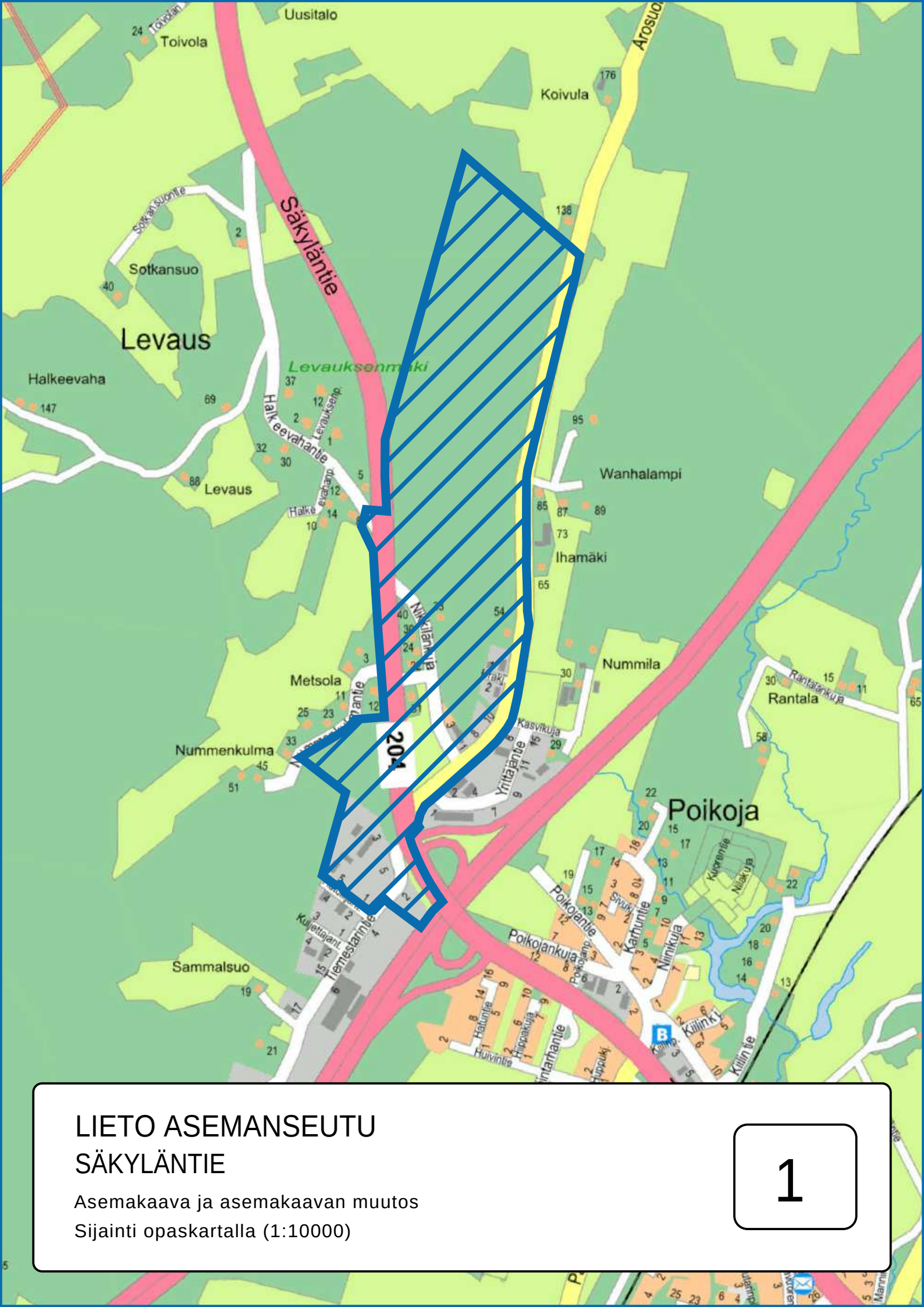
Kaavalla mahdollistetaan energiapuun tuotanto alueella. Uusiutuvien energiamuotojen hyödyntäminen ja koko prosessin sujuvuus ja materiaalivirtojen sujuva saavutettavuus seudullisesti ovat ilmastovaikutusten näkökulmasta merkityksellisiä. Toiminnon sijoittuminen seudullisesti hyvin saavutettavaan paikkaan, mahdollistaa materiaalin hyvän saatavuuden kuin myös logistisesti edullisen kuljetuksen niin taloudellisesti kuin ilmastollisesti.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaa toteutetaan kysynnän mukaan. Tavoitteena on kaavan valmistuminen alkuvuonna 2023 ja kunnallistekniikan suunnittelu 2023. Uuden, maantiet yhdistävän, kadun toteutus sijoittunee ajalle 2024-25. Puuainestermiinaali voidaan ottaa käyttöön kaavan vahvistumisen myötä, alueelle on ajoyhteys eikä itse toiminta edellytä kunnallisteknistä valmiutta. Arosuontien varren alkupään uusi tontti on myös otettavissa heti käyttöön.

Liedossa 22.9.2022

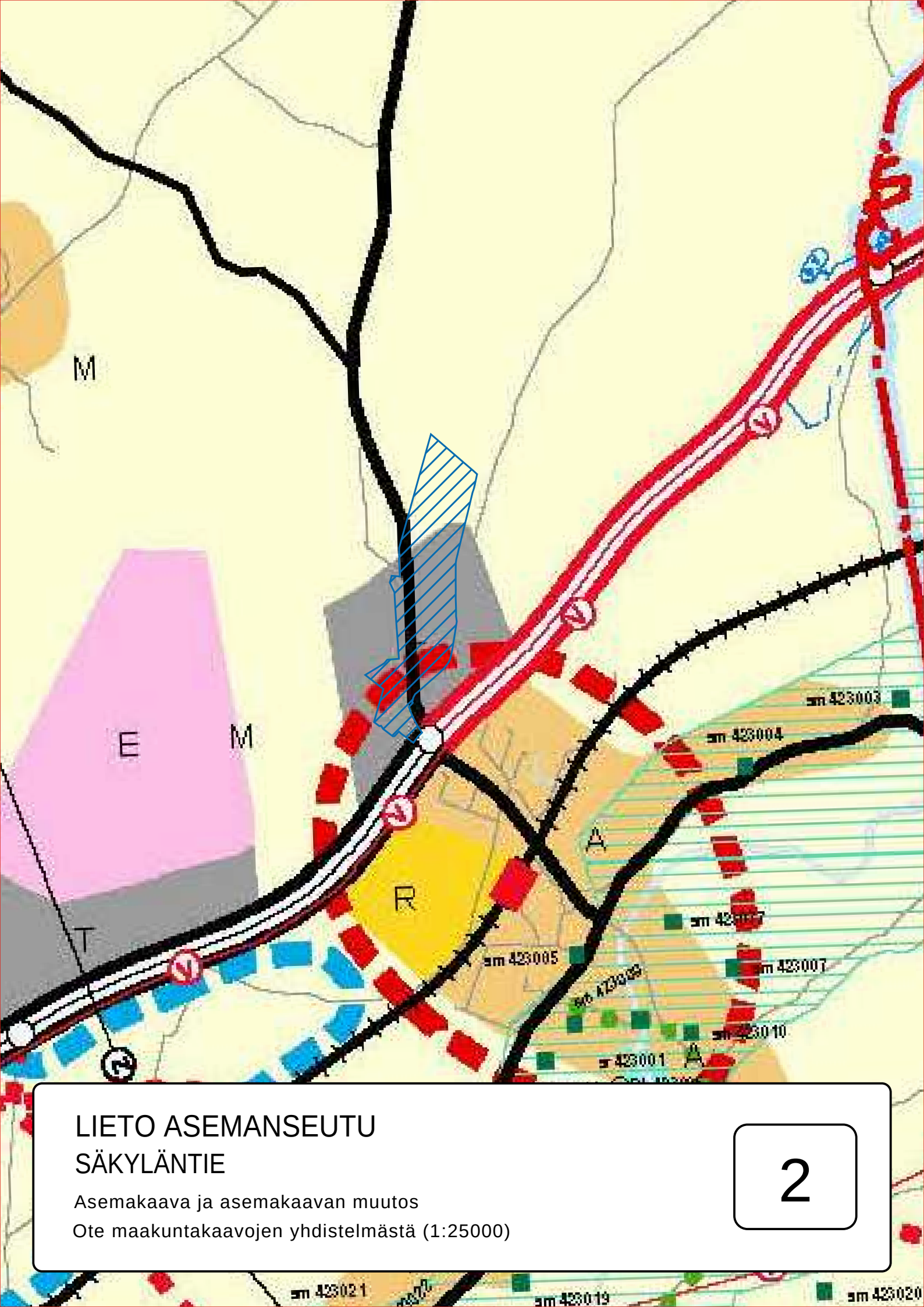
Juha Mäki
Kaavoituspäällikkö



LIETO ASEMANSEUTU SÄKYLÄNTIE

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Sijainti opaskartalla (1:10000)

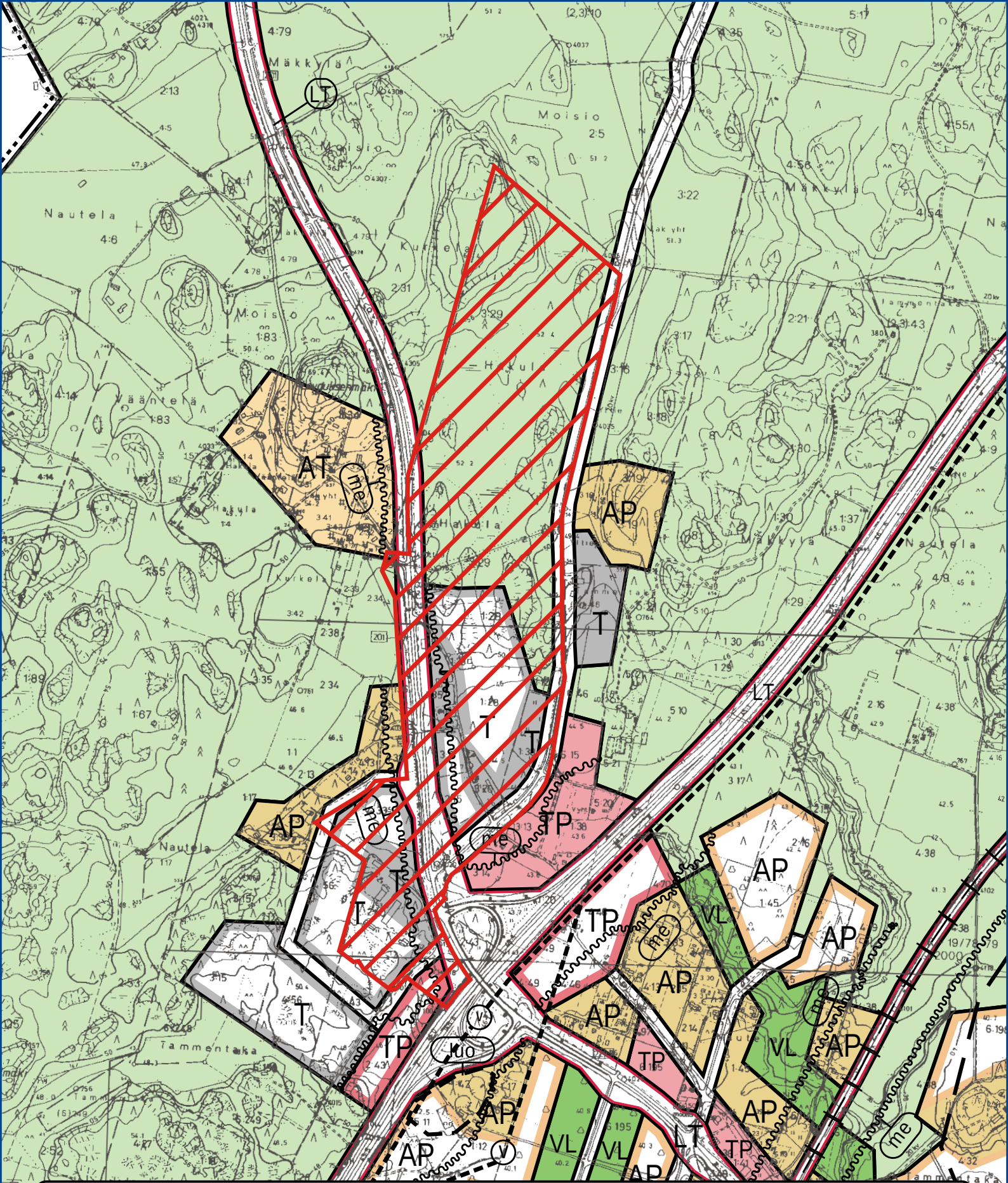
1



LIETO ASEMANSEUTU SÄKYLÄNTIE

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä (1:25000)

2



Asemakaavan muutos

Ote Liedon yleiskaavasta 2020 (1:10000)

3

4

**SÄKYLÄNTIEN-AROSUONTIEN TYÖPAIKKA-ALUEEN
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
ASEMAKAAVAN ALUEMÄÄRITTELY:**

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
KORTTELIT: 25001 (OSA), 25002 JA 26001-3
MUU ALUE: VIRKISTYS-, LIKENNE- JA KATUALUETTA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
KORTTELIT: 26001 (OSA), 26002 (OSA), 26003 (OSA) JA 26002-3
MUU ALUE: VIRKISTYS-, LIKENNE- JA KATUALUETTA

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU:
KORTTELIT: 25002 (osa), 26001 (osa), 26004 JA 26009-14
MUU ALUE: VIRKISTYS-, LIKENNE-, KATU- JA ERITYISALUETTA

KAUPUNGINOSA:
ASEMANSEUTU

ALUEEN SIAINTI:



MITTAKAAVA 1:2000

TIEDOSTOPOLKU:
1_kavavaaristo_38_SäkyLäntien
2_18_SäkyLäntie_5.dwg

MAANOMSTAJIEN KULLEMINEN: 4.3.2023-6.4.2023

NÄHTÄVÄLÄOIKKA:

KAVAHDOTUKSEN HYVÄKSYMINEN:

KAIVOTUS- JA RAENUSLUTAKUNTA:

KAUPUNGINVALTUS:

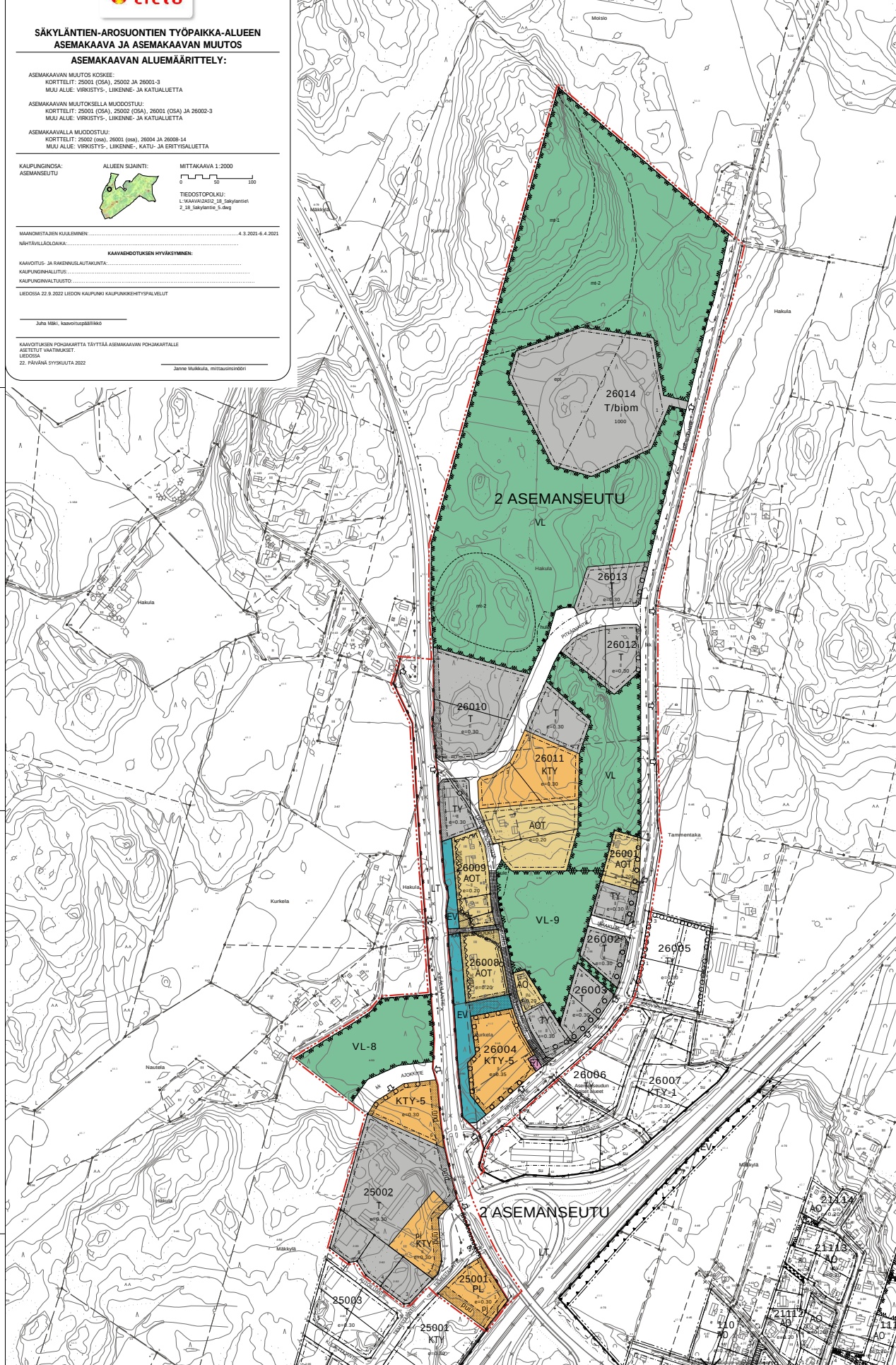
KAUPUNGINVALTUSTO:

LIEDOSSA 22.9.2022 LIEDON KAUPUNKI KAUPUNKITEHTYSPALVELUT

Juha Mäki, kaavatuspallin

KAIVOTUKSEN POHAKARTTA TÄYTÄÄ ASEMAKAAVAN POHAKARTALLE
KÄYTETTY VÄRIT: 18
LIEDOSSA
22. PÄIVÄNÄ SYYSKÜÄ 2022

Janne Mäkelä, mittausmies



ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

AO	Erillispientalojen korttelialue.
AOT	Yhdistettyjen erillispientalojen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.
PL	Lähipalvelurakennusten korttelialue.
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue.
KTY-5	Liike-, toimisto- ja ympäristöystävällisen työpaikkarakennusten korttelialue. Alueelle tehtävien rakennusten tulee täyttää korkeat ympäristövaatimukset. Alueelle ei saa sijoittaa ympäristöhaittoja aiheuttavia toimintoja.
T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
TY	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
T/biom	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle on mahdollista sijoittaa puuainestermiinali. Terminiinalissa saa käsitellä puuaineksia energiatuotantoa varten. Tontilla käsiteltävää puuainesta saa hakettaa/murskata vain erikseen osoitetulla alueella. Tontilla syntyvät ja käsiteltävät hulevedet tulee ohjata lounas-eteläpuolella oleviin hulevesiojiin.
VL	Lähivirkistysalue.
VL-8	Lähivirkistysalue. Alueella sijaitsee kangaskorpi, joka on erittäin uhanalainen suoluontotyyppi. Alueen käyttö- ja hoitotoimenpiteillä tulee varmistaa luontotyypin säilyminen. Alueella sallitaan vain välttämättömät metsänhoitotyöt.
VL-9	Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään luonnontilaisena. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemahoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alueelle voidaan sijoittaa hulevesijärjestelyjä kaavassa osoitetulle alueelle. Alueen läpi saa johtaa polkuja.
LT	Maantien alue.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
EV	Suojaviheralue.
---	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
---	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
---	Osa-alueen raja.
---	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
---	Ohjeellinen tontin raja.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

AUTOPAikkojen vähimmäismäärät:
AO- ja AOT -alueilla on varattava 2 autopaikka/asunto.
AOT-alueilla on lisäksi varattava 1 autopaikka/50 työtilakerrosneliometriä.
PL- ja KTY-alueilla 1 ap/50 k-m² kohti. Kuitenkin vähintään 1 ap/työntekijää kohti.
T-alueilla 1 ap/100 k-m2 kohti. Kuitenkin vähintään 1 ap/kahta työntekijää kohti.

KTY-korttelialueilla avoimet autojen säilytyspaikat tulee jakaa istutuksiin pienemmiksi osiksi siten, ettei synny kuutta autopaikkaa suurempia yhtenäisiä paikoitusalueita.

RAKENNUKSET:
Kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevia kellarikerroksia ei saa rakentaa.
KTY- ja T-korttelialueilla rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikenne- ja teollisuusmelua vastaan oltava asuntojen, kokoustilojen ja vastaavien osalta vähintään 32 dBA ja työtilojen osalta vähintään 23 dBA.

Korttelin 25002 tontti 1 T-aluetta koskee seuraava määräys:
Maaperän terveellisyys ja turvallisuus on varmistettava ennen alueen rakentamista.

PIHA-ALUEET:
Ulkovarastointia ei sallita KTY-korttelialueilla. Muissa kortteleissa mahdolliset ulkovarastot on näkösuojattava aidalla. Ne rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on pidettävä hoidettuina ja istutettuina.
Asuntojen, kokous- ja vastaavien tilojen ulko-oleskelualueet on suojattava seututie 204:n liikennemelulta.

Korttelialueille saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamot ja kaapeloinnit.

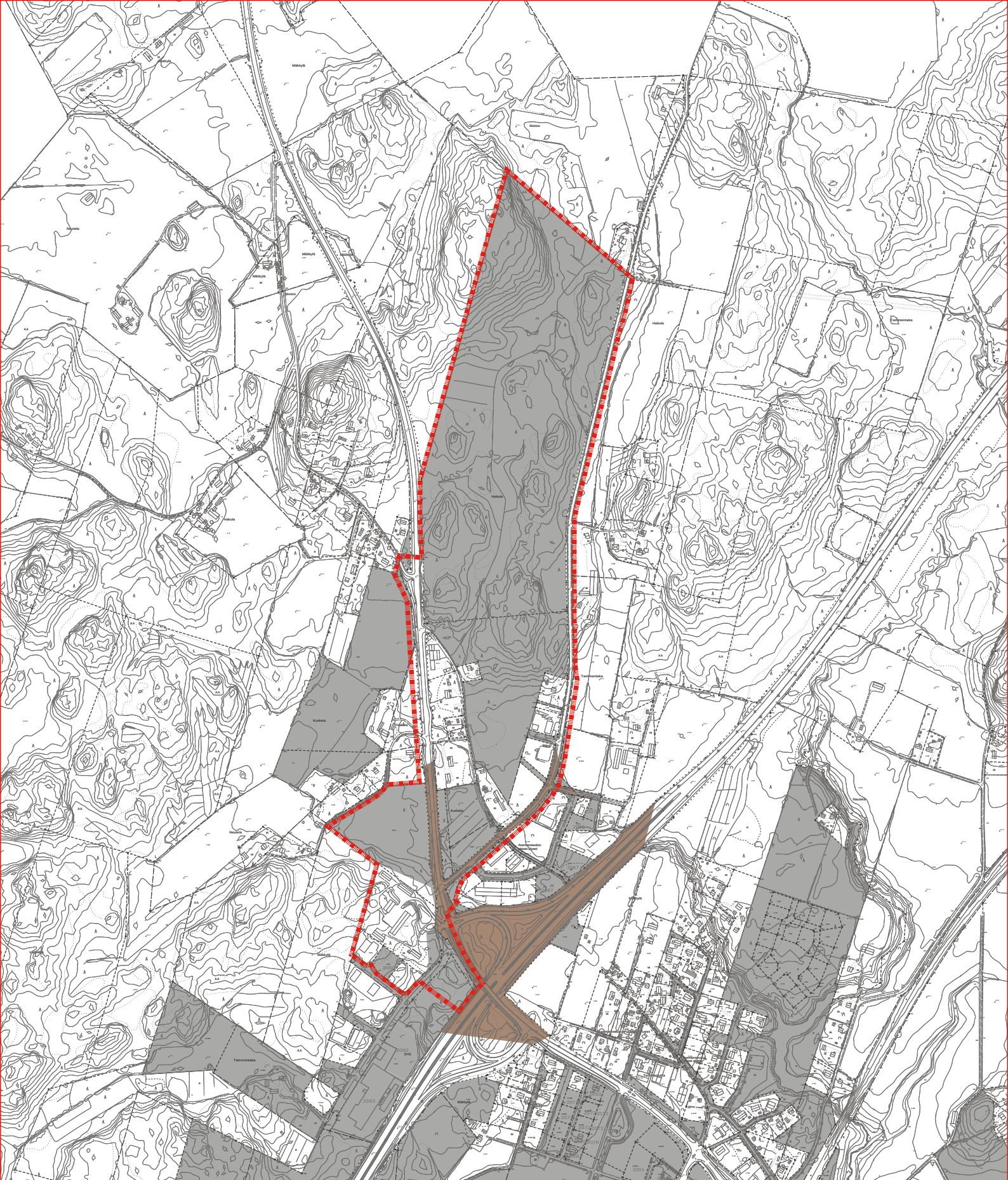
HULEVEDET:
Tontille on laadittava hulevesien hallinta- ja viivytys suunnitelma, joka esitetään rakennusluvan yhteydessä. Suunnitelmassa esitetään hulevesien johtamisreitit sekä hulevesien viivytysalueet.
Tontin alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa esimerkiksi viivytysainanteilla, altailla, kaivoilla tai säiliöillä. Viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysjärjestelmän tulee tyhjentyä noin 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestäään. Hulevedet johdetaan viivytyksen jälkeen katualueen ojiin, painanteisiin tai hulevesiverkostoon. Perustusten kuivatusvedet saa johtaa suoraan hulevesiverkostoon.

2
ASEM
26004

4	Kaupunginosan numero.
URAKUJ	Kaupunginosan nimi.
1000	Korttelin numero.
II	Ohjeellisen tontin numero.
e=0.30	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Rakennuspaikan osa, jolla saa suorittaa puuaineksen haketusta/murskausta.
	Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
	Hulevesien viivytysallas.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
	Istutettava alueen osa. Olemassa oleva kasvillisuus tulee säilyttää ja tapauskohtaisesti täydennysistuttaa.
	Puustoisena säilytettävä alueen osa. Alue on pidettävä puustoisena siten, että olevasta puustosta muodostuu puuryhmiä, jotka muodostavat pohjois-eteläsuuntaisen ekologisen käytävän. Säilytettävien puuryhmien minimietäisyyden tulee olla vähintään 7 metriä. Tarvittaessa alueella tulee tehdä täydennysistutuksia minimietäisyyden saavuttamiseksi. Alueen läpi voidaan sallia tonttiliittymiä, tontin sisäisiä liikennejärjestelyjä sekä pihajärjestelyjä asemakaavan niin muutoin sallieissa. Säilytettävä puusto ja istutusjärjestelyt tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.
	Istutettava puurivi, johon tulee istuttaa puita enintään seitsemän metrin välein. Istutussuunnitelma tulee esittää rakennusluvan yhteydessä. Istutuksia suunniteltaessa tulee pyrkiä olemassa olevan puuston säilymiseen.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo sallittu. Katuympäristö tulee säilyttää.
	Kokoojakatualue, jolle ajoneuvoliittymän tekeminen on sallittu ainoastaan muuhun tiealueeseen liittyvissä kohdissa tai kun se on kaavassa erikseen osoitettu.
	Maantien näkemäalueeksi varattu alueen osa.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Alue, jolle saa sijoittaa riista-aidan.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Alueen osa, jolla sijaitsee uhanalainen metsätyyppi: kuiva kangas. Metsätyyppin säilyvyys tulee turvata alueen hoito- ja käyttösuunnitelmissa.
	Alueen osa, jolla sijaitsee vaaraantuneeksi luokiteltu metsätyyppi: tuore kangas. Metsätyyppin säilyvyys tulee turvata alueen hoito- ja käyttösuunnitelmissa.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.

LIETO ASEMANSEUTU
SÄKYLÄNTIE

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Asemakaavamerkinntät ja -määräykset



LIETO ASEMANSEUTU SÄKYLÄNTIE

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Maanomistus (kunta = harmaa) 1:10000

7

2.18 Säkyläntien-Arosuontien työpaikka-alueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Liite 8: Saatujen palautteiden tiivistelmät vastineineen

KAAVALUONNOS		
Lausunnon jättäjä	Lausunnon sisältö	Vastine
Caruna Oy	Kaavaan pyydetään kirjaamaan määräyksiin teksti, jonka mukaan asemakaavassa saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa alueen sähköjakelun vaatimat muuntamot.	Teksti on lisätty yleisiin määräyksiin.
Liedon kunta / rakennusvalvonta	Ei lausuntoa.	-
Liedon kunta / tekninen toimi	Ei lausuntoa.	-
Liedon kunta / ympäristöterveys	Ei lausuntoa.	-
Liedon kunta / ympäristötoimi	Kaava-alueen tonttien osoittaminen pääasiallisesti jo avohakatuille alueille on perusteltua ja turvaa osaltaan metsäisten kohtien säilymistä. Nummenkulmantiehen rajoittuva metsäalue tulisi myös säilyttää kokonaan VL-alueena ja poistaa TY- ja pohjoisempi KTY-5 –tontit asutuksen suojaamiseksi ympäröivien teollisuusalueiden aiheuttamalta rasitukselta. Alueelta on tunnistettu liito-oravan elinympäristöjä, joiden väliset kulkuyhteydet tulee turvata. Säkyläntien itäpuolelta Nikkilänkujan ja Urakujan väliseltä kolmiomaiselta, hakkaamattomalta VL-alueelta on löydetty liito-oravan jätöksiä vuonna 2020, joten on todennäköistä, että liito-orava pääsee liikkumaan Säkyläntien ylitsekin.	Säkyläntien länsipuolelta mainittu tontti on poistettu ja alueen kaavamerkinnäksi on muutettu VL-8, jonka sisällössä on huomioitu alueella oleva kangaskorpi. Kaavassa on huomioitu VL-alueen jatkuvuus alueen länsipuolella 2008 tunnistetulle liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikalle. Puustoisien yhteyden säilymiseksi on Säkyläntien molemmille puolille osoitettu EV- ja VL-alueita ja rakennetuille tonteille istutettavia alueen osia. Mainittu puustoinen kolmio on muutettu merkinnäksi VL-9: Lähivirkistys-alue, jolla ympäristö säilytetään luonnontilaisena. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maise-mahoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alueelle voidaan

	Kaava-alueella tulee säilyttää metsäiset alueet ja niiden kytkeytyvyys muille metsäisille elinympäristöille. Tarvittaessa kaavassa tulisi osoittaa täydennysistutuksia viheralueiden kytkeytymisen varmistamiseksi. Luontoselvitys (2008) on tarpeen päivittää.	sijoittaa hulevesijärjestelyjä kaavassa osoitetulle alueelle. Alueen läpi saa johtaa polkuja. Lisäksi Säkyläntien länsipuoleisille kortteli-alueille on merkitty erillinen rakennusala, jolla oleva puusto on säilytettävä tai täydennysistutettava. Metsäisinä säilyneet alueet on pääosin osoitettu VL-alueina ja joitain metsätyyppijä on osoitettu erillisillä rajauksilla. Metsäkeskuksen ylläpitämän metsänkäyttöilmoitukset-karttasovelluksen perusteella alueen ympärillä olevat metsät ovat aktiivisessa metsätalouskäytössä, joten käytännössä kytkeytyvyys kaava-alueen ulkopuolisille elinympäristöille on heikko. Säkyläntien itäpuoliselle EV-alueelle on osoitettu istutettava alue-merkintä entiselle pellon pohjalle. Muilta osin avohakatuilla VL-alueen osilla on taimettuminen hyvässä vauhdissa. Alueelle on laadittu päivitetty luontoselvitys keväällä 2021. Luontoselvityksessä esiin tulleet luontotyypit ja kohteet on huomioitu kaavassa.
Varsinais-Suomen ELY-keskus	Teollisuus ja asuminen: Kaava-alueen pohjoisosan teollisuusalue, biomassaterminaali, sekä muita T-alueita on sijoitettu yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Teollisuusalueiden vieressä kaava-alueen ulkopuolella on yleiskaavan kyläalue ja pientalovaltainen asuinalue. Kaavaselostuksessa pitää esittää perusteet yleiskaavasta poikkeamiseen ja kaavaratkaisun vaikutukset tulee arvioida.	Teollisuus ja asuminen: Asemakaavassa esitetty maankäyttö sijoittuu pääosin maakuntakaavan T-alueelle. Liedon yleiskaava 2020 on vanhentunut sisälöltään ja maakuntakaavan ohjausvaikutus tullaan huomioimaan Liedon yleiskaavan päivityksessä, näin ollen yleiskaavan rooli olisi tarkentaa maankäyttöä. Kaavaselostukseen on lisätty vireillä olevan Kanta-Liedon osayleiskaavan luonnos alueelta, jota ei ole käsitelty kunnassa. Ote havainnollistaa maakuntakaavan ja asemakaavan välistä tarkastelua, jota asemakaava tarkentaa

		vielä. Uuteen katuun tukeutuvan teollisuusalueen laajennus perustuu paikallisiin oloihin ja tarkentaa siltä osin yleiskaavaa. On myös huomioitava, että yleiskaavassa tontin viereinen puustoinen alue on teollisuusaluetta. Tässä asemakaavassa teollisuusrakentaminen on siirretty pohjoisemmaksi ja siten säästetty puustoinen alue lähivirkistysalueena. Kaavatyössä olisi voitu osoittaa rakentaminen esim. Urakujan jatkeelle, jolloin pohjoisimmista tonteista olisi voitu luopua. Maankäytön ja ympäristön näkökulmasta se ei olisi ollut mielekäs ratkaisu, joten teollisuusaluetta siirrettiin pohjoisemmaksi yleiskaavan M-alueelle ja nämä puustoiset alueet säästettiin. Biomassaterminaali on muutettu puuainestermiinaaliksi. Puuainestermiinaali, jolla pääsääntöisesti käsitellään energiapuuta seudulliseen lämmöntuotantoon, ei ole jatkuvaa toimintaa, vaan kausittaista. Lisäksi toiminnon sijoittumista on ohjannut tavoitteellinen minimietäisyys häiriöille alttiista toiminnoista sekä alueelle liikennöitävyys. Energiapuun käsittelyyn osoitettava alue sijaitsee vähintään 300 metrin päässä häiriintyvistä kohteista eli on sama kuin MURAU-asetuksen minimietäisyys asutuksesta. Toisaalta meluhäiriö ei ole samaa luokkaa kuin kivenmurskauksesta syntyvä ääni, joten paikkaa voidaan pitää sopivana toiminnolle. Uusiutuvien energiamuotojen hyödyntäminen ja koko prosessin sujuvuus ja materiaalivirtojen sujuva saavutettavuus seudullisesti ovat ilmastovaikutusten näkökulmasta merkityksellisiä.
--	--	---

	Arviossa tulee huomioida kaavan mahdollistama asuminen teollisuusalueella ja asumisen turvallisuus ja terveellisyys. Suunnittelualueen eteläosassa säilynyt metsä (luontoselvityksen kuvio 6) on virkistykseen kannalta tärkeä. Olisi arvioitava, onko myös muilla asutuksen läheisillä metsillä ja alueen pohjoisosan varttuneemmalla metsällä huomioitavia virkistysarvoja. Luonnonsuojelu: Luontoselvitys on ajantasainen (2021) ja sen perusteella voi arvioida kaavan vaikutuksia riittäväällä tavalla. Selvityksestä puuttuu tieto, onko Suomen lajitietokeskuksen aineisto (laji.fi) ollut käytössä. Vanha liito-oravahavainto oli tunnistettu selvityksessä. Kuviolla 6 oleva lähde on luonnontilaisen kaltainen ja se tulee arvioida vesilain mukaisena suojeltavana kohteena, jonka luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Lähde sijoittuu kuviolle,	Kaavamääräyksistä on poistettu asumisen mahdollisuus teollisuustonteilta. Olevan asutuksen suhteen kaavamerkintöjä on tarkennettu siten, että rakennettuja tontteja tulisi kehittää vastaisuudessa yhdistettyinä asumisen ja työpaikan alueina ja uudet tontit ovat joko vastaavia AOT-tontteja tai KTY-tontteja, joilla toiminnan laatu ei voi aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Mainittu kuvio on osoitettu kokonaan VL-alueena. Nikkilänkujan ja Arosuontien välisellä metsäalueella voidaan olettaa olevan virkistysarvoa ja kaavassa pyritäänkin kyseinen alue säilyttämään luonnontilaisena, jolle kuitenkin voidaan toteuttaa polkuja. Alueen pohjoisosan metsäalueet ovat kohtuullisen laajoja n. 16 ha., joten on mahdollista, että niihin kohdistuu virkistyspaineita. Uuden Pitkäojantien varteen on osoitettu laajennus, jota voidaan hyödyntää joko joukkoliikenteen kääntö-/taukopaikkana tai virkistyskäyttöön liittyvänä parkkialueena, jos joukkoliikenne ei sitä tarvitse. Luonnonsuojelu: ELY on osannut itse tarkistaa asian, joten vastaisuudessa asia huomioidaan töitä tilattaessa. Liito-oravan reviiri ei sijaitse kaava-alueella, mutta kytkeytyy suoraan kaavan VL-8-alueeseen. VL-8 alueen kangaskorpi on merkitty säilytettäväksi ja siten tukee liito-oravan reviiriä kehitettävänä metsäkohteena. Kuviolla 6 ei sijaitse lähde, vaan se sijaitsee viereisellä kiinteistöllä. Kuvatekstissä on virheellisesti mainittu sijainti. Tekstissä mainitaan, että kuvion länsipuolella on sijainnut vedenotta-
--	--	---

	jolla on koko maassa erittäin uhanalaisia (EN) ja Etelä-Suomessa äärimmäisen uhanalaisia (CR) oleva kangaskorpi. Em. kuvion luontoarvot ja vesilain kohteet tulee tunnistaa kaavassa. Kaavaluonnoksen perusteella rakennettavat alueet eivät muuten näytä sijoittuvan erityisten luontoarvojen alueille, mutta kaavaselostuksessa arviointi on tarpeen selvittää tuoreen selvityksen tietoihin perustuen ja kiinnittäen huomiota metsäalueiden osalta siihen, minkä tyyppisiin metsäympäristöihin rakentaminen sijoittuu. Liikenne: Arosuontie tulee osoittaa katuna ja sen myötä ottaa myös oleva kaavoitettu osa mukaan. Maantien suoja-alue on 20 metriä molempiin suuntiin tien keskiliinjasta ja asemakaava-alueen tonttien rakennusalat eivät saa ulottua suoja-alueelle.	mona käytetty lähde. Maastokäynnin (14.9.2022) perusteella lähde sijaitsee n. 35-40 metriä kaava-alueesta kaakkoon ja Ajokitien reunasta n. 60 metriä länteen. Kangaskorven alue on lähes kokonaan merkitty VL-8-alueeksi, jolle on annettu määräys: "Lähi-virkistysalue. Alueella sijaitsee kangaskorpi, joka on erittäin uhanalainen suoluontotyyppi. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka vaarantavat luontotyyppin säilymisen." Ajokitien liittymä syö hieman korven kaakoiskulmaa. Tämä johtuu siitä, että kokoojakadun liittymää on haluttu siirtää ELY:n lausunnon mukaisesti mahdollisimman pohjoiseen olevista liittymistä. Lisäksi kadun profiili ja kääntösäde täytyy huomioida. Alueella ei sijaitse vesilain kohdetta ks. edellinen vastine. Metsätyypit on tunnistettu ja merkitty kaavaan joko merkinnän sisälle tai omana rajauksenaan. Myös pohjoista tuoreen kankaan aluetta on pienennetty luontselvityksen mukaisesta ohjeellisesta rajauksesta. Tämä perustuu siihen, että alueelle esitetty toiminto, puuainestermiinali, ei muuten mahdu alueelle huomioiden etäisyysoiveet asutuksesta. Kaavaselostukseen on lisätty arviointi. Liikenne: Arosuontie on osoitettu kokoojakatuna ja kadunpitopäätös tehdään maankäytön niin edellyttäessä. Suoja-alue on kaava-alueella huomioitu 20 metrin levyisenä. Rakennusalat rajautuvat suoja-alueeseen.
--	--	---

	Mahdollisille parannustoimille (mm. kävely-/pyörätie, valaistus) varattu tila tulisi jatkua aina samalla puolen tietä. Siellä missä parannuksia ei nähdä toteutuvan, tiealueen tulisi ulottua vähintään kahden metrin etäisyydelle ojan tai, missä ojaa ei ole, tieluiskan tai -leikkauksen ulkosyrjästä. Seututien osalta LT-alueen leveys on hyvä olla 20 metriä keskilinjasta ainakin tien länsipuolella, jossa kävely- ja pyörätien rakentaminen on tulevaisuudessa todennäköistä. Tiealueiden vieressä oleville tonteille tulisi osoittaa tien puolelle istutettava alueen osa. Maanteiden liittymiin on osoitettava riittävät liittymien näkemäalueet. Yleiskaavan luonnoksessa esitetty ratkaisu uuden kokoojakadun liittymästä on vanhentunut ja se tulisi viedä mahdollisimman pitkälle pohjoiseen, sillä liittymätiheys alueella muodostuu suureksi. Selostuksessa tulee käsitellä kokoojakadun alueen kokonais-suunnitelmaa ja sen liikennemääriä ja vaikutuksia. Maantien alueen viereen osoitettu asutusta sekä lähivirkistysalue, näiden osalta on hyvä varmistua melusuojausten rakentamisen tarpeesta.	Tiealueet on osoitettu nykyisen lunastusalueen mukaisina siltä osin, kun ei parannuksia oleteta tapahtuvan ja siten ovat nykyisen mukaisia. Säkyläntielle on varattu tila kävely- ja pyörätien toteuttamista varten samalle puolelle. Arosuontien varteen on myös tehty varaus, jonka toteuttaminen ei kuitenkaan ole ajankoh- taista lähitulevaisuudessa. Tonteille on osoitettu istutettava alueen osa-merkintä. Näkemäalueet on merkitty ja kohdissa jossa alue voidaan osoittaa osana maantien aluetta, on se sisällytetty maantien alueeseen. Kokoojakadun liittymää on sovitettu maastoon siten, että viereisestä kangaskorvesta tarvitse pienentää kohtuuttomasti. Kyseisestä liittymästä on hyvä näkyvyys eri suuntiin. Selostukseen on tarkennettu kokoojakadun vaikutuksia. Melualueelle ei osoiteta uutta asumista. Kaavassa on todettu olevat asuinkiinteistöt yhdistettyinä erillispientalojen- ja teollisuusrakennusten korttelialueena. Kortteleihin on osoitettu melueristysmerkintä liikennemelua vasten. Lisäksi oleva puustoinen n. 20 metriä leveä vyöhyke on osoitettu suojaviheralueena.
--	--	--

	Ilmasto: Suositellaan käyttämään ilmastovaikutusten arvioinnissa Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalua. https://www.ymparisto.fi/KILVA	Ilmasto: Kyseistä työkalua on hyödynnetty ja saatuja tuloksia sovellettu vaikutusten arvioinnissa.
Varsinais-Suomen Pelastuslaitos	Ei lausuntoa.	-
Huomautuksen jättäjä	Mielipiteen sisältö/lyhennelmä	Vastine
1. Alueen asukkaat, maanomistajat sekä yrittäjät 12kpl.	Yleiskaavasta poikkeaminen ja viitataan yleiskaavan sisältövaatimukseen MRL39§ sekä asema-kaavan sisältövaatimukseen MRL54 §. Halutaan tietää millä keinoin kunta varmistaa, että alueella käsitellään vain puhdasta puuta. Pelätään että toiminnan luonne muuttuu ajan saatossa kiinteistönomistajien kannalta huonompaan. Tuodaan ilmi mahdollisista vaikutuksista pohjavesille sekä alueellisille porakaivoille toiminnan myötä. Ojitusvedet laskevat aina Aurajokeen saakka, joten hankkeella saattaa olla laajempia ympäristövaikutuksia. Puuaineksen varastoinnin sijoittaminen ja käsittely tontilla. Mikäli tontilla varastoitaisiin muuta kuin puhdasta puuta, miten rajataan mahdolliset hajuhaitat alueella?	Kaavaselostuksessa on arvioitu poikkeamiset yleiskaavan aluevaarauksista ja niiden vaikutuksista. Kaavamääräys on tarkennettu puuainesterminaliksi, jolla on erikseen osoitettu alue jolla sitä saa hakettaa/murskata. Muu kuin puhdas energiapuu luetaan jätteeksi ja jätepuun käsittely vaatii aina ympäristöluvan. Eloperäistä ainesta ei alueella voi käsitellä. Hajuhaittoja ei siten pitäisi syntyä. Tontille on annettu määräys hulevesien ohjaamisesta kaava-alueen avo-ojiin. Kaavassa on annettu tonttikohtaisia hulevesimääräyksiä. Tontin muuttaessa muotoaan ei Arosuontielle tarvitse tehdä erillistä näkösuojavallitusta. Pääsääntöisesti puutavara murskataan suoraan konttiin, josta se ajetaan loppukäyttäjälle. On mahdollista, että tavaraa varastoidaan tontilla. Kaavamääräyksen mukaan tontilla tapahtuva ulko-varastointi tulee näkösuojata aidalla. Myös alueelta kuorittavia pintamaita voidaan hyödyntää alueella esim. vallittamalla Arosuontien puoleinen tontin osa. Alueen kaavamääräys on

	Laajan tontin muokkaaminen taiseksi käyttöä varten ja siitä syntyvät haitalliset vaikutukset erityisesti lähiasukkaille. Suunniteltu yhdystie Arosuontien ja Säskyläntien välissä on sijoitettu louhintaa vaativaan kohtaan. Arosuontien liikennöitävyys ja kunto on huono. Esitetään terminaalin liittymää suoraan Säskyläntielle. Kommentoidaan nykyisen Arosuontien ja Säskyläntien liittymän toimivuutta.	muutettu muotoon puuainestermiinali, joten puun käsittelystä ei pitäisi merkittäviä hajuhaittoja syntyä. Tontin käsittelystä missä tahansa syntyy väistämättä jonkinlaista häiriötä lähiympäristöön. Mahdollinen häiriö on väliaikaista tontin tasoittamisen osalta. Tontilla syntyvä kiviaineksen määrä on todennäköisesti sen verran vähäistä, että sillä täytetään tontin pehmeämpiä kohtia. Jos kiveä tarvitsee käsitellä voimakkaammin, se voidaan tontilla toteuttaa, koska MURAU-asetuksen 300 metriä lähimpään asutukseen täyttyy. Tontin korko vaihtelee väliltä 52-54 alueen ollessa varsin tasaista, joten suurin työ syntyy pintamaiden poistosta. Nekin saataneen sijoitettua tontille esim. suojavalliksi huomauttajien kiinteistöjen suuntaan. Uuden yhdystien sijainti on katsottu suunnitteluinsinöörin kanssa kohtaan, jossa louhinnan määrä olisi vähäistä. Alueen maaperä on kalliopitoista, joten infraa toteutettaessa jouduttaneen sitäkin käsittelemään. Tontin käyttöönotto lisää liikennettä jonkin verran, se ei ole kuitenkaan jatkuvaa/päivittäistä, vaan tarpeen mukaan tapahtuvaa. Tonttiliittymää ei voida osoittaa suoraan seudullista liikennettä välittävälle, kohtuullisen vilkkaalle, maantielle. Säskyläntien ja Arosuontien liittymä on maantien aluetta ja siten ei ole kaupungin hoidossa. Säskyläntien nopeusrajoitusta tarkistettaneen kaava-alueen kohdalla vastaamaan taajamanopeutta.
--	---	--

	Ei hyväksy kevyelle liikenteelle varattua aluetta yksityiselle maalle. Alueen maisema- ja luontoarvot palvelisivat paremmin omakotiasumista. Onko rakentamisen vaikutuksesta tehty selvitystä alueen eläinlajeille? Tiivistetysti suunniteltu biomasaterminaali tulee aiheuttamaan alueen kiinteistönomistajille sekä muille alueen käyttäjille: - melu-, haju- sekä näkyvyshaittoja - raskasliikenne aiheuttaa vaaratilanteita kapealla ja huonokuntoisella kylätiellä kaikille alueen käyttäjille, eritoten lapsille - ympäristöongelmat alueen vesistöihin ja pohjaveteen, kaikilla kiinteistöomistajilla ei ole mahdollisuutta liittyä kunnan vesihuoltoon - luonnon monimuotoisuuden kärsiminen	Jalankulku- ja pyörätieyhteys Arosuontien varteen on hyvin pitkän aikajänteen varaus, jota ei toteuteta tämän kaavan yhteydessä. Varaus on kuitenkin siirretty tien länsipuolelle kunnan maa-alueille. Yhdessä kohtaa joudutaan väylän tilavarausta osoittamaan yksityisten maille, koska tiealue siltä osin on ahdas. Alueen kokonaisuuskäyttö on maakuntakaavatasolla työpaikka/teollisuusaluetta ja myös kunnan yleiskaavoituksessa, siten uutta asuin aluetta ei tulisi alueelle osoittaa. Kaavaa on muokattu siten, että Arosuontien varren osalta suurin osa jää VL-alueeksi ja nykyinen puusto kasvataneen ajansaatossa suojaavan maiseman. Luontoarvot on pystytty huomioimaan siten, että keskeisimmät metsäalueet säilyvät metsinä. Alueelle on tehty luontoselvitys 2021, jonka pohjalta voidaan luontovaikutuksia arvioida. Tonttia ja määräyksiä on muokattu siten, että oletetut haitat siirtyvät kauemmaksi tai niitä ei edes synny. Liikenne ei ole jatkuvaa, vaan tontille esitettävä toiminto on tarpeen mukaan tapahtuvaa. Alueen pintavesille on annettu määräys sen johtamisesta kaava-alueen avo-ojiin. Pääsääntöisesti keskeisimmät luontoarvot pystytään turvaa-
--	--	--

	Edellä luetellut asiat tulee ratkaista ja näkemyksemme mukaan: - biomassaterminaali tulee muuttaa Säkyläntien varteen - raskaan liikenteen kulku terminaaliin tulee tapahtua suoraan Säkyläntieltä tai uuden välitien kautta - melu-, haju- sekä näköesteiden rakentaminen asuinkiinteistöjen suuntaan - alueen kiinteistönomistajina haluamme kirjallisen sopimuksen/todisteen, että alueella tulaa käsittelemään vain toisakaisesti puhdasta puuainesta - kevyen liikenteen kulkuyhteys on tarpeellinen ja tulee toteuttaa kunnan maa-alueiden kautta	maan kaavalla, erityisesti annetuilla kaavamääräyksillä ja -merkinnöillä, joten merkittäviä luontoarvoja ei menetetä. Puuainestermiinaalia ei siirretä Säkyläntien varteen, mutta tonttia muokataan siten, että toiminta sijoittuu syvemmälle ja tontin ympärille jää vähintään 25 metriä leveä VL-alue. Arosuontien varteen ei osoiteta toimintaa. Tonttiliittymää ei voida osoittaa suoraan seudullista liikennettä välittävälle, kohtuullisen vilkkaalle, maantielle. Pitkäojantielle on matkaa n. 200 metriä ja väli-vyöhyke on maapohjaltaan pehmeää, lisäksi alueella on hyvä puusto, joka halutaan säilyttää. Esitetty ajoyhteys ei ole tarkoituksenmukainen. Yhteys rikkoisin suunnitellun VL-kokonaisuuden. Alueen pintamaista voitaneen tehdä maavalli asutuksen suuntaan, jos koetaan että tämä uusi ehdotuksen mukainen tonttikan ei vielä ole riittävän suojainen. Kaavassa alue osoitetaan puuainestermiinaaliksi ja jätepuunkäsittely edellyttää ympäristölupaa. Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu yhteys on siirretty kunnan alueelle Arosuontien länsipuolelle lähes kauttaaltaan. Kohdassa jossa vanha kaava ja uusi kaava yhdistyy joudutaan väylän tilavarausta osoittamaan yksityisten maille, koska tiealue siltä osin on ahdas.
--	--	---

2. Alueen asukas ja maanomistaja.	Tontin kaavamerkintä tulee muuttaa TY:stä esim. AO tai AOT. Alueelle voisi kaavoittaa AO—tontteja kunnan maille. Suojavyöhyke, VL-alue, on liian kapea, pitäisi olla 100-150 m. Vastustaa biomassaterminaalin toteuttamista ympäristöhaittojen vuoksi. Tiedustelee tontin rakennusoikeutta. Miten vaikuttaa tontin myymiseen kunnan määritelmässä käyt-	Kaavamerkintä muutettu AOT:ksi; merkintä on yhtenevä muiden alueella olevien vastaavien tonttien kanssa. Alueen kokonaismaankäyttö on maakuntakaavatasolla työpaikka/teollisuusaluetta ja myös kunnan yleiskaavoituksessa, siten uutta asuinalueita ei tulisi alueelle osoittaa. Alueen kaavamerkintöjä on muutettu vastaamaan enempi olevaa ympäristöä, joten suojavyöhykkeen leventäminen ei ole tarpeen. Lähin KTY-tontti jää n. 100 metrin päähän kalliolaen toiselle puolelle. Alueen kaavamerkintä on tarkennettu puuainestermiinaaliksi. Toiminto sijoittuu n. 550 metrin päähän huomauttajan tilasta, joten mainitut oletetut haitat tuskin ulottuvat tontille asti. Liikenne lisääntyy jossain määrin Arosuontiellä, mutta osin liikenne ohjautunee uudelle yhdyskadulle sen valmistuttua. Asemakaavassa määritellään tontin rakennusoikeus. Nykyisellään sitä ei ole kuin oleva rakennuskanta ja kaavan myötä se tulee lisääntymään. Nykyisen rakennetun kiinteistön osalta rakennusoikeus kasvaa n. 350 k-m². Lisäalueiden kanssa se on hieman korkeampi. Kyseinen lisärakennusoikeus tulee toteuttaa työpaikka/hallirakentamisena. Kaava mahdollistaa kunnan palkan ostamisen, jolloin maanomistajan on mahdollista muodostaa yhtenäinen tontti omistamistaan palstoista. Tontin merkintä on muutettu sel-laiseksi, että nykyinen asumiskäyttö on mahdollista. Rakennusoikeuden noustessa kiinteistöllä,
--	---	---

	tötarkoituksen. Miten kunta takaa, että kiinteistölle ei tule arvonalennusta kaavan johdosta. On huolissaan kiinteistön yksityisyydestä sekä arvosta kaavatyön jälkeen. Alueelle kaavoitettava pientaloasutus yhdessä teollisuustonttien kanssa toisi yrittäjyyttä alueelle sekä olisi kunnan kannalta kehittävä vaihtoehto.	niin myös sen arvo kasvaa. Jälleenmyytäessä kohdetta ostaja ehdokas kohteeseen tutustuttaessa näkee sen hetkisen tilanteen/ympäristön/olosuhteet/kaavan/jne. joten myös ostopäätös ja tarjous perustuu siihen tietoon mitä ostajalla on. Ei siihen mitä myyjä olettaa. Tällä kaavalla ei merkittävää muutosta olevaan tilanteeseen synny. Toisaalta kaavan myötä alueen rakennusoikeus lisääntyy ja myös rakentamine alueella on helpompaa. Tätä voidaan pitää myös arvoa nostavana seikkana. On myös huomioitava, että yleiskaavassa tontin viereinen puustoinen alue on teollisuusaluetta. Tässä asemakaavassa teollisuusrakentaminen on siirretty pohjoisemmaksi ja siten säästetty puustoinen alue lähivirkistysalueena. Kaavatyössä olisi voitu osoittaa rakentaminen esim. Urakujan jatkeelle, jolloin pohjoisimmista tonteista olisi voitu luopua. Maankäytön ja ympäristön näkökulmasta se ei olisi ollut mielekäs ratkaisu, joten teollisuusaluetta siirrettiin pohjoisemmaksi yleiskaavan M-alueelle ja nämä puustoiset alueet säästettiin. Näin ollen kaavaratkaisussa on pohdittu kohteen ympäristön muuttumattomuutta sekä yksityisyyttä sitä kautta. Tosiasiallisesti arvonalennusväittämää on vaikea todentaa, koska kiinteistökauppaan sisältyy joka tapauksessa hintaneuvottelua ja sitä taasen ei voida pitää kunnan syynä, jos joku haluaa tarjota vähemmän kuin mikä on kohteen arvioitu pyyntihinta. Asemanseudun pientaloasutus on osoitettavissa toisaalle ja ylempitasoiset kaavat ei sitä mahdollista, joten uutta pienta-
--	---	--

		loasuinaluetta alueelle ei kaavoiteta. Kaavan tavoitteena on tarjota uusia työpaikkatontteja ja siten lisätä taajaman/teollisuusalueen vireyttä.
3. Alueen asukas ja maanomistaja	Esittää että biomassaterminaalin sijainti ei ole hyvä ja esittää vaihtoehtoista paikkaa liitekartalla kuvattuna. Esittää että tontin liikenne ohjattaisiin suoraan uudelle kadulle eikä Arosuontielle.	Terminaalin tonttia on muokattu haluttuun suuntaan; tontin pohjoinen kärki on osoitettu VL-alueena ja Arosuontien varsin on osoitettu VL-alueena tonttiliittymää lukuun ottamatta. Esitetyn linjauksen mukainen maapohja on pehmeää ja matka on pitkä, lisäksi alueella on hyvä puusto, joka halutaan säilyttää. Esitetty ajoyhteys ei ole tarkoituksenmukainen.
4. Alueen asukas ja maanomistaja	On kiinnostunut tonttinsa laajentamisesta ja tiedustelee mm. rakentamisvelvoitteesta, tonttijärjestelystä ja kaavamerkinnän muuttamisesta AO tai AOT:ksi. Tiedustelee myös KTY- ja AOT-merkintöjen eroa.	Kaava mahdollistaa rakentamisen, mutta velvoitetta ei tule. Kaava mahdollistaa ko. kiinteistön kehittämisen tonttina, jolla voi asumisen ohella harjoittaa yritystoimintaa. Kaavassa alue esitetään yhtenä tonttina ja muilta osin on kyse kiinteistöjärjestelyistä. Tontti muutetaan KTY:stä AOT:ksi ympäristöä vastaavasti. Merkittävin ero kaavamerkinnöissä on se, että toiselle saa sijoittaa asumista ja toiselle ei ilman erillistä määräystä.
5. Alueen asukas ja maanomistaja (suullinen)	Toivoo Nikkilänkujan ympäristön säilymistä. Nikkilänkujalle ei tulisi sallia läpiajoa.	Nikkilänkujalle osoitetaan merkintä pp/t/s, jolla rajoitetaan ajoneuvoliikenne vain alueen asukaiden sisäiseksi ajoksi. Lisämerkinnällä /s pyritään säilyttämään nykyinen katu ympäristö ja sen luonne hiekkatienä.
KAAVAEHDOTUS		
Lausunnon jättäjä	Lausunnon sisältö	Vastine