



LIETO ASEMANSEUTU HUIVINTIEN ASEMAKAAVA

KAAVAN LAATIJA:

LIEDON KUNNAN KUNTAKEHITYSPALVELUT:

Kaavoitusinsinööri Juha Mäki p. 050 315 0395

Kaavoitusarkkitehti Pekka Sillanpää p. 050 511 6902

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN:

- | | |
|--|----------------------|
| - Vireille tulosta ilmoittaminen: Liedon nettisivut | 28.10.2021 |
| - Luonnoksen hyväksyminen, kaavaklk | 20.10.2021 |
| - Maanomistajien kuuleminen: | 28.10.–17.11.2021 |
| - Ehdotuksen hyväksyminen, kaavoitus- ja rakennuslautakunta: | 9.12.2021 |
| - Nähtävilläoloaika: | 16.12.2021–14.1.2022 |
| - Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksynyt: | § 3 / 26.1.2022 |

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavalla muodostuu kortteli 21210 sekä katu-, virkistys-, ja erityisaluetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Asemanseudun kunnanosassa Zoolandian ja Huivintien välissä.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan päätarkoitus on kysynnän mukaisesti osoittaa alueelle kortteli rivitalorakentamiselle.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Ote opaskartasta
2. Ote yleiskaavasta
3. Ote ajantasa-asemakaavasta
4. Asemakaavakartta
5. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
6. Maanomistus
7. Havainnekuva
8. Seurantalomake

2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Zoolandian alueelle on tehty vuonna 2013 kaavaluonnos, jossa on laajennettu Zoolandian toiminnalle varattua aluetta sekä osoitettu Zoolandian pohjoispuolelta kunnan maalta alueita asuinpientaloille. Zoolandian alueen kaavoitus on kaavoitusohjelmassa 2022-2023.

Huivintien eteläpuoleiselle alueelle on kohdistunut kysyntää rivitalojen rakentamiseen, joten käynnistetään nopeassa aikataulussa asemakaavan laadinta Zoolandian ja Huivintien väliselle peltoalueelle. Yleiskaavan ajatuksen mukaisesti Eläintarhantien vierelle ja asuntoalueen ja Zoolandian väliin osoitetaan viheraluetta.

Huivintien kaavaluonnoksessa alueelle osoitettiin rivitalotontti (AR), urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA PALAUTE

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi alueen kaavaluonnoksen 20.10.2021. Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin maanomistajille ja naapureille ja ne olivat nähtävänä 28.10.–17.11.2021. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Luonnoksen johdosta tuli yksi palaute, jossa mm. kysytään, että onko mahdollon ajatus siirtää huivintien suunniteltu kaava tien toiselle puolelle, jossa on samankokoinen peltoalue? Suunnitellun alueen vieressä oleva pelto on viime vuosina muuttunut viljelykeltokeltomaksi, kun kunnallistekniikkaa tehdessä salaojitus on rikkoonut ja pelto lainehtii kesäisin vedestä. Tämä alue sopisi paremmin talojen rakentamiseen.

Vastine: Eläintarhantien toinen puoli on suunniteltu kaavoittaa tiiviiseen rakentamiseen lähivuosien aikana esim. Zoolandian kaavan yhteydessä.

Asemakaavaehdotus oli nähtävänä 16.12.2021 – 14.1.2022. Muistutuksia ei tullut.

Turun Seudun Vesi Oy:n lausunnon mukaan mm. TSV:llä on alueen vieressä kaksi vesijohtoa sekä kaksi venttiiliasemaa, joiden kautta kulkee lähes kaikki Turun seudulla juotava vesijohtovesi ja joista on purkuviemäri viereiseen ojaan. Lausunnossa esitetään täydennyksiä kaavaehdotukseen.

Vastine: TSV:n lausunnon johdosta on kaavan ET-alueelle merkitty purkuviemärin rasite ja vesijohtojen rasitealuetta on tarkennettu. Rivitalotonttia on hieman pienennetty rasitealueen vuoksi.

Lausunnon johdosta on myös lisätty seuraava kaavamääräys:

Korttelin 21210 tontilla 1 rakentaminen vaatii erilliset geo- ja rakennusteknisen tarkastelun sekä mahdollisesti erityisrakenteita tai erityistyötapoja. Rakennustyöt on suoritettava niin, etteivät ne vaikuta vesijohtoihin ja maanalaisiin venttiiliasemiin. Erityistä huomiota on kiinnitettävä louhintaan ja paalutukseen tai muihin mahdollisesti tärinää aiheuttaviin töihin. Tonttien rakentamisessa ja suunnittelussa on otettava huomioon, että vesijohdon rasitealueella ei saa liikkua työkoneilla tai autoilla. Rasitealueelle ei saa myöskään varastoida mitään materiaaleja. Vesijohdon venttiiliasemille tulee olla koko ajan esteetön pääsy.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Asemakaava

Kaavaehdotuksessa on laajennettu rivitalokorttelia varautuen rivitalojen lisäkysyntään. Kortteliin on osoitettu kaksi ohjeellista rivitalotonttia. Talojen kerrosluku on kaksi.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 1.65 ha. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen korttelialuetta (AR) on 0.75 ha, jolla rakennusoikeutta on n. 1875, katualuetta on n. 0.05 ha, urheilu ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) on n. 0.65 ha ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) n. 0.20 ha.

Kaava-alueen asukasluku kaavan toteutumisen jälkeen on noin 30.

Kaava-alueelle ei ole suunniteltu palveluja pieniä pelikenttiä lukuun ottamatta. Alueen lähellä on Zoolandian eläintarha ravintola- ja majoituspalveluineen sekä huoltoasema. Päiväkotiin ja kouluun on noin kilometrin matka ja Liedon keskustan palvelut ovat vajaan kymmenen kilometrin etäisyydellä.

4.2 Ympäristö- ja muut vaikutukset

Uudella kaava-alueella ei ole merkittävää vaikutusta luonnon ympäristöön, alue on peltoa. Rakennettua ympäristöä kaava-alue täydentää ja monipuolistaa Huivintien omakotitaloihin liittyen.

Sosiaalista vaikutusta saattaa syntyä siitä, että Zoolandian asuntovaunualue on lähitöllä. Etäisyyttä on kuitenkin lähimpiin vaunupaikkoihin lähes sata metriä ja vaunualueen mahdollisesti laajentuessa voi alueiden välille tehdä meluvallia jättemaista.

Kaavalla on positiivisia yritysvaikutuksia. Rakentajat saavat työtä, yritysten työntekijät asumisvaihtoehtoja ja palvelujen kysyntä kasvaa.

5 TOTEUTUS

Alue on valmis toteutettavaksi heti kaavan tultua lainvoimaiseksi arviolta talvella 2022. Uusi korttelialue on kunnan omistuksessa ja luovutetaan yleisellä haulla.

6 VIRALLISEN NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEEN TEHDYT MUUTOKSET

Turun Seudun Vesi Oy:n lausunnon johdosta on kaavan ET-alueelle merkitty purkuviemärin rasite ja vesijohtojen rasitealuetta on tarkennettu. Rivitalotonttia on hieman pienennetty rasitealueen vuoksi.

Lausunnon johdosta on myös lisätty seuraava kaavamääräys:

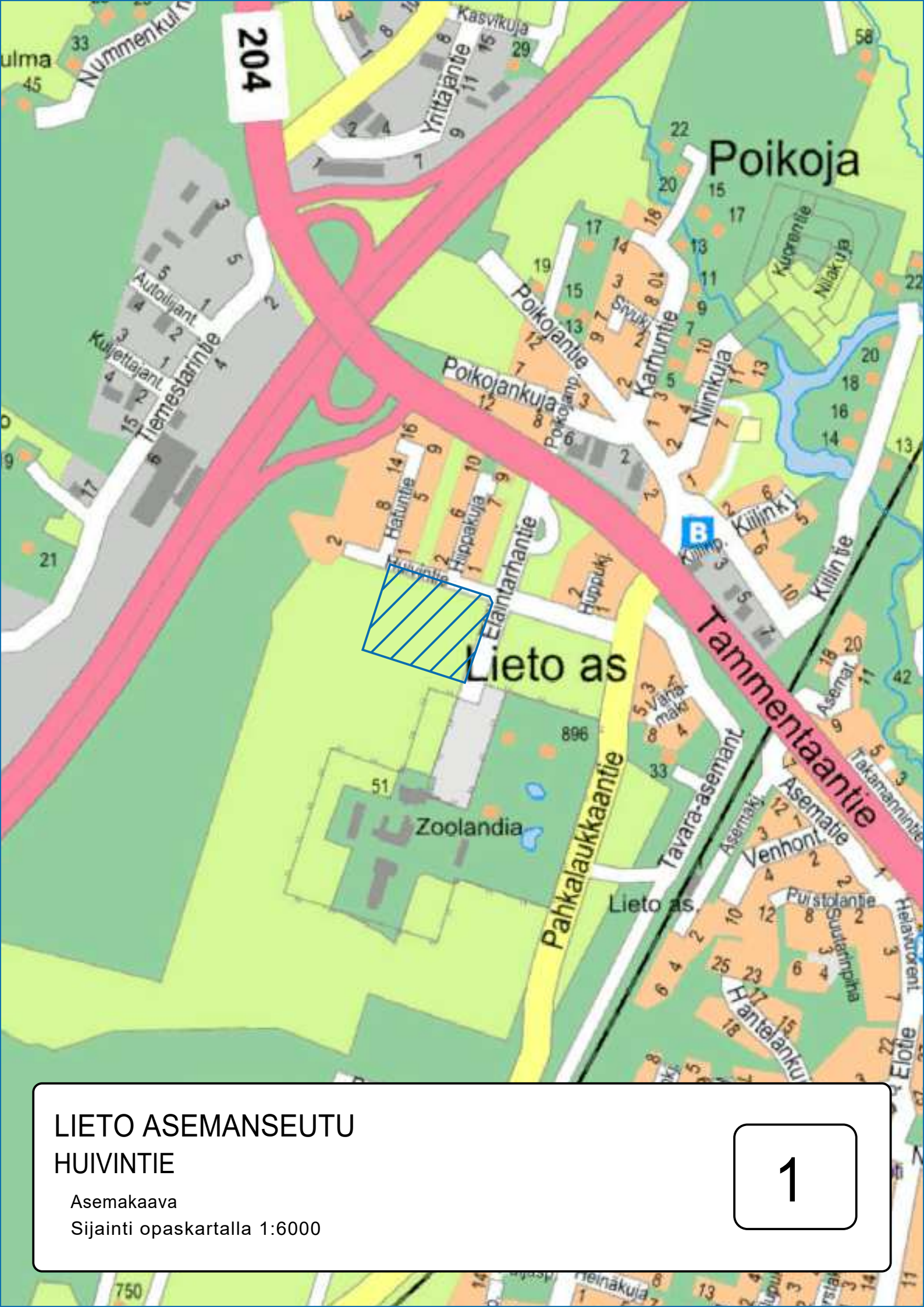
Korttelin 21210 tontilla 1 rakentaminen vaatii erilliset geo- ja rakennusteknisen tarkastelun sekä mahdollisesti erityisrakenteita tai erityistyötapoja. Rakennustyöt on suoritettava niin, etteivät ne vaikuta vesijohtoihin ja maanalaisiin venttiiliasemiin. Erityistä huomiota on kiinnitettävä louhintaan ja paalutukseen tai muihin mahdollisesti tärinää aiheuttaviin töihin. Tonttien rakentamisessa ja suunnittelussa on otettava huomioon, että vesijohdon rasitealueella ei saa liikkua työkoneilla tai autoilla. Rasitealueelle ei saa myöskään varastoida mitään materiaaleja. Vesijohdon venttiiliasemille tulee olla koko ajan esteetön pääsy.

Lisäksi kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset: Ohjeellista tonttien rajaa on hieman muutettu ja tonttien numerot on lisätty.

Liedossa 20.1.2022

Juha Mäki
Kaavoitusinsinööri

Pekka Sillanpää
Kaavoitusarkkitehti

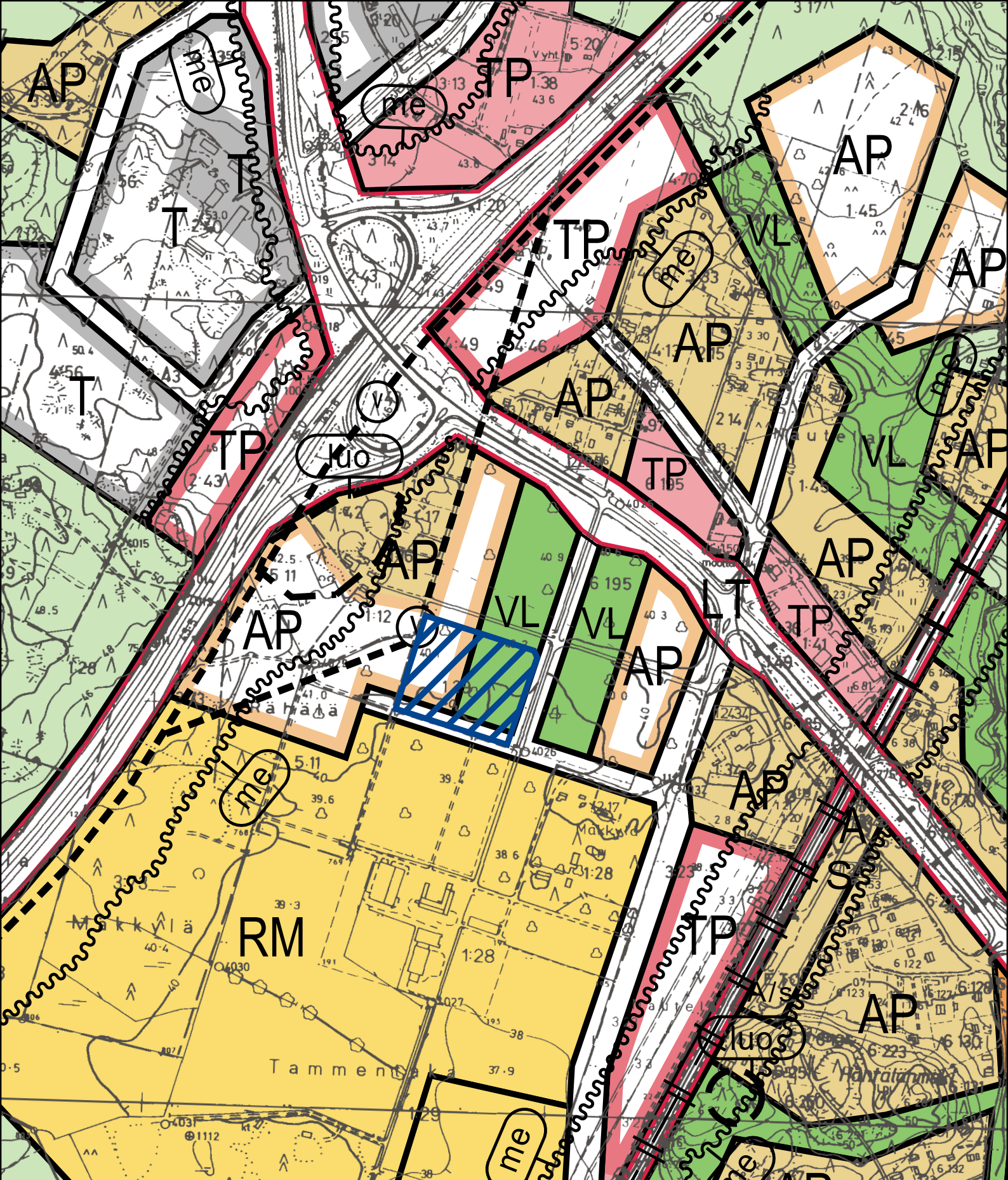


LIETO ASEMANSEUTU HUIVINTIE

Asemakaava

Sijainti opaskartalla 1:6000

1

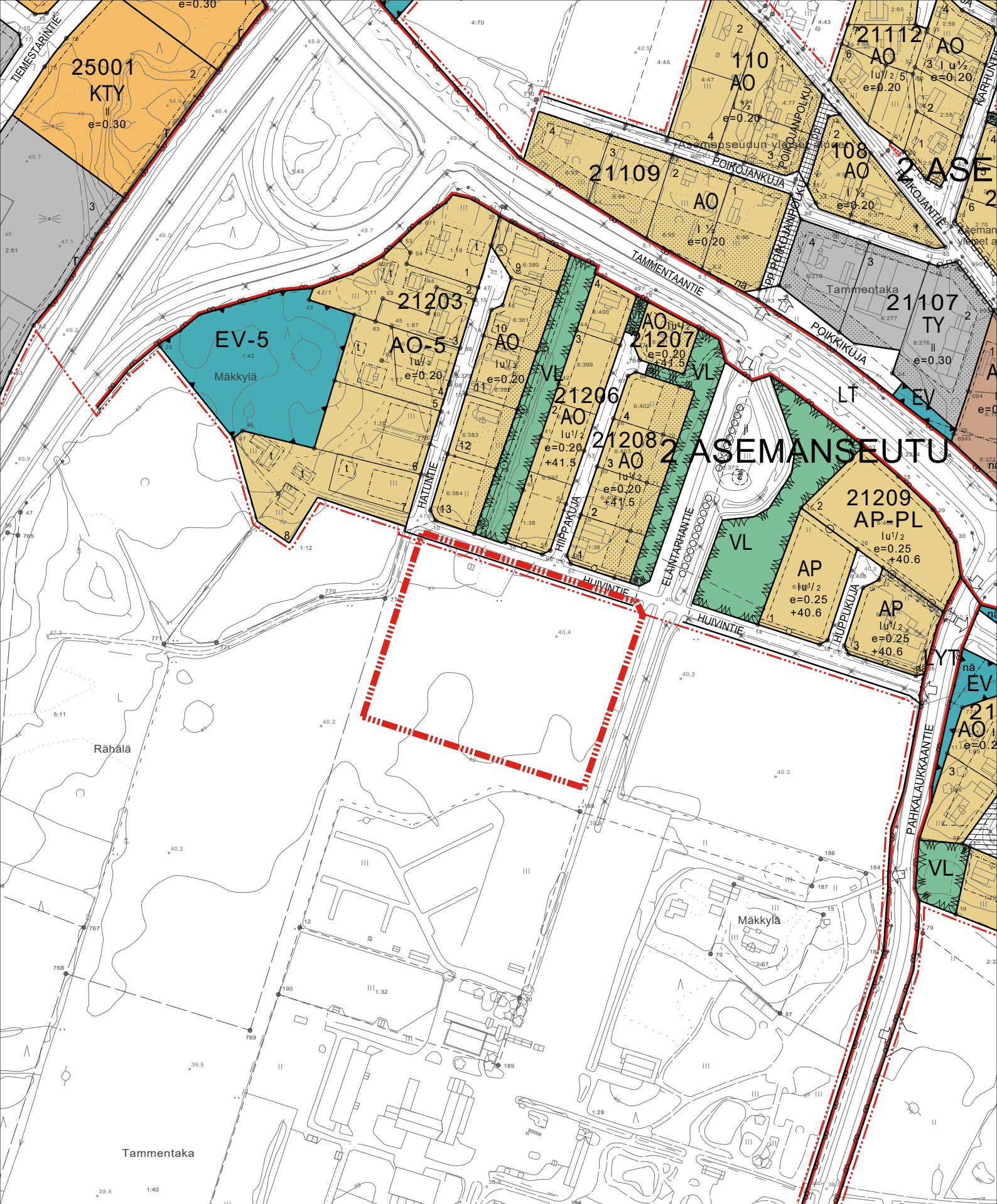


LIETO ASEMANSEUTU HUIVINTIE

Asemakaava

Ote Liedon Yleiskaavasta 2020 1:6000

2



LIETO ASEMANSEUTU HUIVINTIE

Asemakaava
Ajantasakaava 1:3000

3



ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
2	Kunnanosan numero.
ASEM	Kunnanosan nimi.
21210	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Ohjeellinen kenttä
	Katu.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

AUTOPAikkojen vähimmäismäärät: AR-ALUEET 2 AP / ASUNTO

KORTTELIN 21210 TONTILLA 1 RAKENTAMINEN VAATII ERILLISET GEO- JA REKENNUSTEKNISEN TARKASTELUN SEKÄ MAHDOLLISET ERITYISRAKENTEITA TAI ERITYISTYÖTAPOJA. RAKENNUS TYÖT ON SUORITETTAVA NIIN, ETTEIVÄT NE VAIKUTA VESIJOHTOIHIN JA MAANALAIISIIN VENTTIILIASEMIIN. ERITYISTÄ HUOMIOTA ON KIINNITETTÄVÄ LOUHIINTAAN JA PAALUTUKSEEN TAI MUIHIN MAHDOLLISETIÄRINÄÄ AIHEUTTAVIIN TÖIHIN. TONTTIEN RAKENTAMISESSA JA SUUNNITTELUSSA ON OTETTAVA HUOMIOON, ETTÄ VESIJOHDON RASITEALUEELLA EI SAA LIIKKUA TYÖKONEILLA TAI AUTOILLA. RASITEALUEELLE EI SAA MYÖSKÄÄN VARASTOIDA MITÄÄN MATERIAALEJA. VESIJOHDON VENTTIILIASEMILLE TULEE OLLA KOKO AJAN ESTEETÖN PÄÄSY.

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

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

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

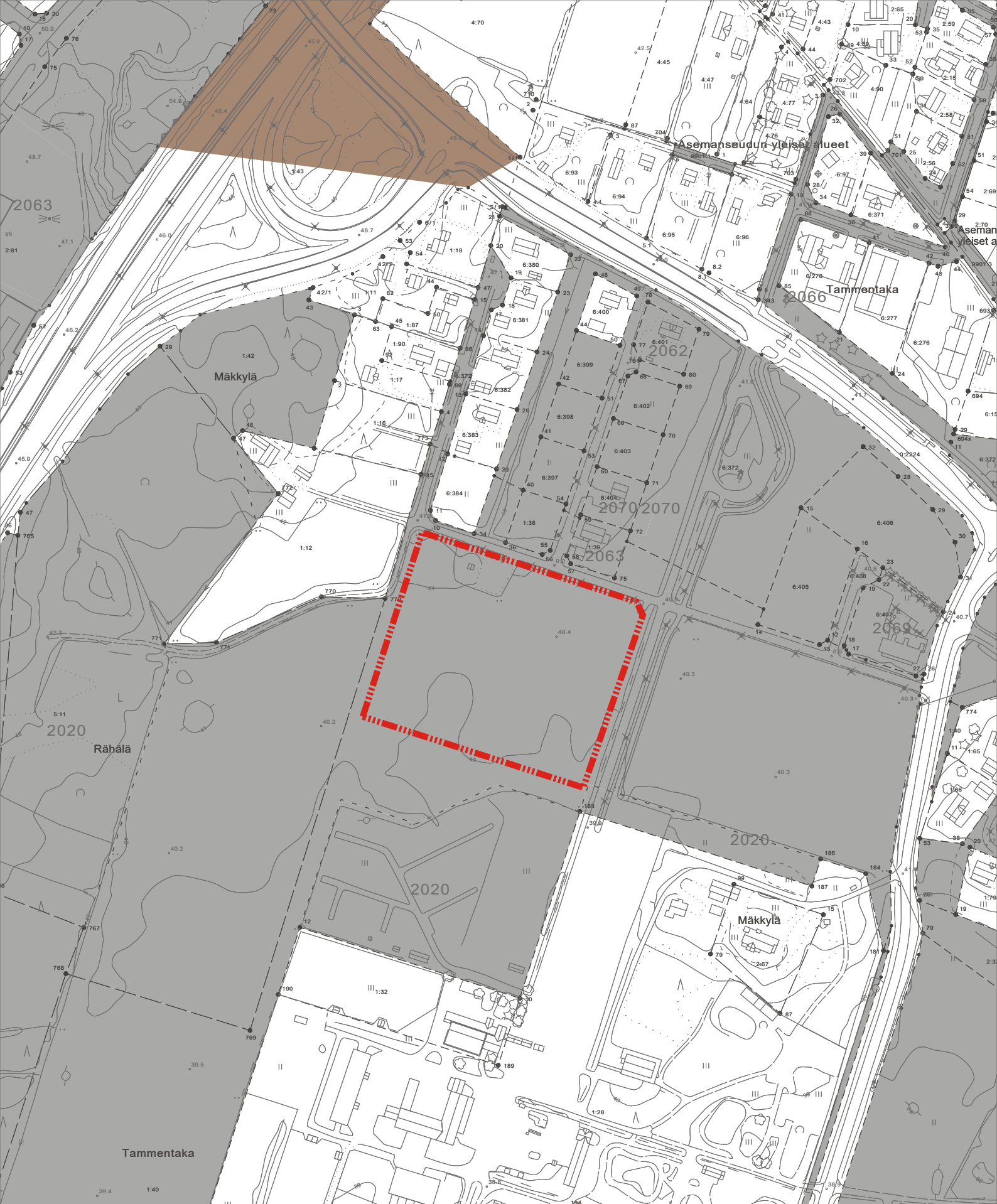
NE RAKENTAMATTA JÄÄVÄT TONTIN OSAT, JOITA EI KÄYTETÄ AJOTEINÄ EIKÄ PYSÄKÖINTIIN, ON PIDETTÄVÄ HOIDETTUINA JA ISTUTETTUINA. ALUEELLA EI SALLITA ULKOVARASTOINTIA, JOKA EI OLE AITAAMALLA NÄKÖSUOJATTU.

ALUEELLE LAADITAAN SIVOT RAKENTAMISTAPOHJEET.

LIETO ASEMANSEUTU
HUIVINTIE

Asemakaava
Asemakaavamerkinnät

5



LIETO ASEMANSEUTU HUIVINTIE

Asemakaava

Maanomistus (kunta = harmaa) 1:3000

6

LIETO ASEMANSEUTU HUIVINTIE

Asemakaava
Havainne kuva (1:2000)

7

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	423 Lieto	Täyttämispvm	28.01.2022
Kaavan nimi	Huivintien asemakaava		
Hyväksymispvm	26.01.2022	Ehdotuspvm	09.12.2021
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	28.10.2021
Hyväksymispykälä	3	Kunnan kaavatunnus	423-260122§3
Generoitu kaavatunnus	423L260122A3		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,6450	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	1,6450
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	1,6450	100,0	1875	0,11	1,6450	1875
A yhteensä	0,7500	45,6	1875	0,25	0,7500	1875
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6445	39,2			0,6445	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0483	2,9			0,0483	
E yhteensä	0,2022	12,3			0,2022	
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-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,6450	100,0	1875	0,11	1,6450	1875
A yhteensä	0,7500	45,6	1875	0,25	0,7500	1875
AR	0,7500	100,0	1875	0,25	0,7500	1875
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6445	39,2			0,6445	
VU	0,6445	100,0			0,6445	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0483	2,9			0,0483	
Kadut	0,0483	100,0			0,0483	
E yhteensä	0,2022	12,3			0,2022	
ET	0,2022	100,0			0,2022	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						