

L:\KAAVA\TEXT\KAAVASEL\2022\4_02_Tammen_laaj.Doc\PS



LIETO LOUKINAINEN

TAMMEN LAAJENNUS

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVAN LAATIJA:

LIEDON KUNNAN KUNTAKEHITYSPALVELUT:

Kaavoitusinsinööri Juha Mäki p. 050 315 0395

Kaavoitusarkkitehti Pekka Sillanpää p. 050 511 6902

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN:

- Vireille tulosta ilmoittaminen: nettisivut 24.2.2022
- Luonnoksen hyväksyminen: 16.2.2022
- Maanomistajien kuuleminen: 24.2. – 16.3.2022
- Ehdotuksen hyväksyminen, kaavoitus- ja rakennuslautakunta:
- Nähtävilläoloaika:
- Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksynyt: §

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee korttelia 44003 (osa) sekä katu-, maantien- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 44003 (osa) sekä katu-, maantien-, virkistys- ja erityisaluetta

Asemakaavalla muodostuu kortteli korttelit 44022 ja 44023 sekä katu-, maantien-, virkistys- ja erityisaluetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loukinaisten kunnanosassa Hämeentien ja Tammitien välisellä alueella.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoitus on ratkaista maankäyttö asumisen ja työpaikkatonttien osalta Hämeentien ja Tammitien välisellä alueella Lehväkujan ympäristössä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Tammen laajennus on kaavoitusohjelmassa 2022-24 ajoitettu alkavaksi vuonna 2024. Yksityisiltä maanomistajilta Tammitien pohjoispuolelta on tullut esityksiä tonttien kaavoittamiseen, joten aloitetaan Tammen laajennuskaavan tekeminen alueen pohjoisosasta.

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka ohjaa asemakaavoitusta. Yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP, työpaikka-alue TP ja lähivirkistysaluetta (VL). Suurin osa alueesta on myös valtatie 10:n melualue. Vireillä olevan Kanta-Liedon osayleiskaavan alustavassa luonnoksessa (kh 17.10.2016) merkinnot ovat muuten voimassa olevaa yleiskaavaa vastaavia, mutta valtatie vierelle on osoitettu enemmän virkistysaluetta.

Kiinteistön 1:198 omistaja on esittänyt rakennetun kiinteistön jakamista kahdeksi tontiksi ja kiinteistön 1:199 omistaja on esittänyt rakentamattomalle kiinteistölle Hämeentien viereen 60 m etäisyydelle pientalorakentamista.

Kaavaluonnoksessa Tammitien pohjoispuoleisille kaavoittamattomille kolmelle kiinteistölle osoitettiin neljä omakotitonttia AO. Hämeentien viereiselle kiinteistölle osoitettiin lähivirkistysaluetta ja toimitilarakennusten KTY tontti asuintontin sijaan, koska alue on täysin melualuetta. Korttelissa 44003 valtatie vierellä melualueella kunnan omakotitontti 7 osoitettiin suojaviheralueeksi ja toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY.

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

Selvitykset: Luontoselvitys

Alueelle on tehty Tammen asemakaavan laajennusalueen luontoselvitys vuonna 2018. Selvityksen mukaan selvitysalueella ei ole vesilain, metsälain eikä luonnonsuojelulain tai -asetuksen mukaisia kohteita. Alueen luontotyytit eivät täyttäneet vesilain mukaisia vesiluonnon tyyppejä, metsälain mukaisia kohteita eivätkä luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppejä. Selvitysalueella ei havaittu Lintudirektiivin liitteen I mukaisia lintulajeja.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Asemakaavaluonnos oli kaavoitus- ja rakennuslautakunnan hyväksyttävänä 16.2.2022. Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin maanomistajille ja naapureille ja ne olivat nähtävänä 24.2. – 16.3.2022. Kaavaluonnokseen tuli ELY-keskuksen lausunto ja kaksi huomautusta ja yksi suullinen kommentti (kohta 6).

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavaehdotuksessa on Tammitien pohjoispuoleisille kaavoittamattomille kolmelle kiinteistölle osoitettu neljä omakotitonttia AO. Hämeentien viereiselle kiinteistölle on osoitettu lähivirkistysaluetta ja toimitilarakennusten KTY tontti asuintontin sijaan, koska alue on täysin melualuetta. Korttelissa 44003 valtatie vierellä melualueella kunnan omakotitontti 7 on osoitettu suojaviheralueeksi ja toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY.

KTY-tonteille kulku tulee Lehväkujan kautta ja loppuosa Lehväkujaa toimii kevyenliikenteen yhteytenä Hämeentien kevyen liikenteen väylälle ja fölipysäkeille.

AO-tontti 44003 / 6 on muutettu osittain AOT-tontiksi, yhdistettyjen erillispientalojen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi ja osittain Hämeentien vierellä suojaviheralueeksi. Ajoyhteys on osoitettu teollisuustontin 4 kautta nykytilanteen mukaisesti. AO-tontti 44003 / 5 on muutettu myös AOT-tontiksi.

Tammitien katualuetta on hieman jatkettu ja levennetty varautuen kevyen liikenteen väylään ja tien edelleen jatkamiseen itään päin tulevalle kaava-alueelle.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 5,4 ha.

Erillispientalojen korttelialuetta AO on n. 0.8 ha, jolla rakennusoikeutta on n. 1600. Yhdistettyjen erillispientalojen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta AOT on n. 0.7 ha, jolla rakennusoikeutta on n. 1300.

Toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) on 0,4 ha, jolla rakennusoikeutta on n. 850 ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) 0,7 ha, jolla rakennusoikeutta on n. 2050.

Virkistysaluetta (VL) on n. 0,6 ha ja suojaviheraluetta (EV) 0,5 ha.

Katualuetta on n. 0,7 ha ja maantien aluetta n. 0,9 ha.

4.2 Ympäristö- ja muut vaikutukset

Alueelle on tehty Tammen asemakaavan laajennusalueen luontoselvitys vuonna 2018. Selvityksen mukaan selvitysalueella ei ole vesilain, metsälain eikä luonnonsuojelulain tai -asetuksen mukaisia kohteita. Rakentamisen myötä metsää häviää hieman.

Kaavalla on vaikutusta rakennettuun ympäristöön. Lehväkujan ympäristössä rakentaminen lisääntyy yhden tontin verran ja nykyisille asukkaille voi tulla hieman häiriötä. Toisaalta toimitilarakennukset Hämeentien vierellä toimivat myös melusuojana.

Toiminnan alkaessa liikenne Tammitiellä jossain määrin lisääntyy ja Lehväkujalle tulee hieman myös autoliikennettä.

Kaavalla on positiivisia yritysvaikutuksia. Kaava mahdollistaa nykyisen yrityksen laajentumisen ja uusien pienten yritysten toiminnan. Työpaikat lisääntyvät ja lisääntyvä työntekijämäärä lisää alueellista palvelujen kysyntää. Tonteille voi myös sijoittua palveluja.

5 TOTEUTUS

Alue on valmis toteutettavaksi heti kaavan tultua lainvoimaiseksi arviolta kesällä 2022. Tammitien parantaminen ja kevyen liikenteen väylä tehtäneen vasta kun viereisiä alueita kaavoitetaan ja toteutetaan.

6 KAAVALUONNOKSEN PALAUTE JA VASTINEET

1. Maanomistaja huomauttaa mm, että maanomistajien tasapuoleinen kohtelu ei toteudu, koska kiinteistöstä, josta on jo pakkolunastettu noin 600 m², ei esitetty kaavaluonnoksessa lainkaan aiemmin haettua AO-aluetta noin 60 m Hämeentiestä. Esitetään lähivirkistysalueen VL rajauksen mahdollistamaan yhden omakotitontin AO ja kulkuyhteyden siitä Tammitielle.

Vuoden 2018 meluselvityksen esittämä etelänpuoleinen meluvalli ei toteutunut. Esitetään alueen melutasoa vähentäväksi ratkaisuksi meluvallia, jonka toteutuessa siitä hyötyisivät kaikki etelänpuolen pientalot ja kiinteistöt.

Vastine: Alue on melualuetta, jolle ei pidä kaavoittaa lisää asuinrakentamista. Hämeentien vierellä toimitilarakennusten KTY tontin rakentaminen toimii melusuojana. Myös viereinen kunnan omakotitontti melualueella on osoitettu osittain toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY ja osittain suojaviheralueeksi. Myös yksityisen omakotitontin Hämeentien puoleinen osa on osoitettu suojaviheralueeksi.

2. Maanomistaja huomauttaa mm, että vuoden 2018 meluselvityksen esittämä etelänpuoleinen meluvalli ei ole toteutunut. Meluaitojen rakentaminen pitäisi ottaa huomioon tässä kaavoitusehdotuksessa, varsinkin kun liikennemäärien odotetaan kasvavan 50%:lla vuoteen 2040 mennessä.

Vastustetaan tontin kulman osoittamista VL-alueeksi. Alueen ympärille on istutettu kuusialta asiattomien vierailijoiden pitämiseksi poissa. Lehväkujan rakentamisen myötä menetetään asumisrauha ja pyydetään tarkistamaan olisiko kunnan rakennuttaman melu- ja näköesteiden paikka aiheellinen.

Vastine: Tontin kulma otetaan mukaan tonttialueeseen ja merkitään sen poikki menevä putkirasite. Lehväkujan osalta kaavatilanne ei juurikaan muutu. Tie on ollut kauan kaavassa, mutta rakennetaan tämän kaavan voimaan tulon jälkeen vastaamaan kevyen liikenteen ja autoliikenteen tarvetta. Melutilanne: katso edellinen vastine.

3. Maanomistaja: Suullisesti on esitetty korttelin 44003 AO-tontin 6 yhdistämistä Tonttiin siten, että asumismahdollisuus säilyy.

Vastine: AO-tontti 6 muutetaan yhdistettyjen erillispientalojen ja ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten AOT-tontiksi ja osittain EV-alueeksi. Rakennusoikeus pysyy samana. AOT-kaavatontille voidaan toteuttaa yhden omakotitalon lisäksi työpaikkarakentamista esim. laajentamalla viereistä yritystä.

ELY-keskuksen lausunnossa mm. ei pidetä hyvänä ratkaisuna asumisen sijoittamista valtatiealueelle ja teollisuusalueen viereen. Melun torjunta olisi ratkaistava ja melualue merkittävä kaavaan. Alueen puusto on tärkeää ja on hyvä merkitä rakennusalat sekä kasvillisuudeltaan säilytettävät ja istutettavat alueet. Yleiskaavasta poikkeaminen tulee perustella. Kaava-aineistossa ei ole mitään tietoja alueen luontoarvoista.

Liikenne: Maantien pohjoispuolella LT-alueen rajausta on syytä tarkistaa tiesuunnitelman ja suunnittelualueella vireillä olevan tietoimituksen rajausten mukaisesti. Eteläpuolella Jkpp-väylän päällysteen reunasta on hyvä varata tiealuetta 4 metriä tien kunnossapidon ja kuivatuksen tarpeisiin. ELY-keskus esittää, että kunta harkitsisi asemakaava-alueen laajentamista valtatiealueella Liedon keskustan suuntaan siltä osin, kun alue on vielä asemakaavoittamatta tiealueeseen rajautuen. ELY-keskus katsoo, että katuyhteys Pohjarinteen kiinteistöille Pohjoisrinteentietä jatkaen olisi kannatettava ratkaisu.

Maantien suoja-alue on valtatiealueen 10 eteläpuolella 30 metriä ajoradan keskilinjasta mitaten. Tonteille tulisi osoittaa tien puolelle istutettava alueen osa. Kaavassa on hyvä tarkistaa mm, että liittymänuolet on merkitty ja liittymisnäköydeksi maantielle toteutuu jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun osalta. Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien toteuttamisesta sekä pyöräpysäköinnistä on hyvä antaa määräyksiä.

ELY-keskus huomauttaa, että tienpitäjä ei vastaa mahdollisen melusuojausalueen toteuttamisesta olemassa olevan maantien melualueelle toteutuvan maankäytön osalta.

Vastine:

Asemakaavassa osoitetaan vain yksi uusi rakentamaton omakotitontti toisten tonttien väliin. Nykykaavan omakotitontit muutetaan AOT-tonteiksi ja osittain suojaviheralueiksi ja KTY-tontiksi. Uutta asutusta ei osoiteta yleiskaavan melualueelle eikä teollisuusalueen viereen. Asumisen korttelialueille lisätään määräys ulkoseinien ja ikkunoiden ääneneristävyydestä.

Alueelle on tehty Tammen asemakaavan laajennusalueen luontoselvitys vuonna 2018. Selvityksen mukaan selvitysalueella ei ole vesilain, metsälain eikä luonnonsuojelulain tai -asetuksen mukaisia kohteita. Rakentamisen myötä metsää häviää hieman.

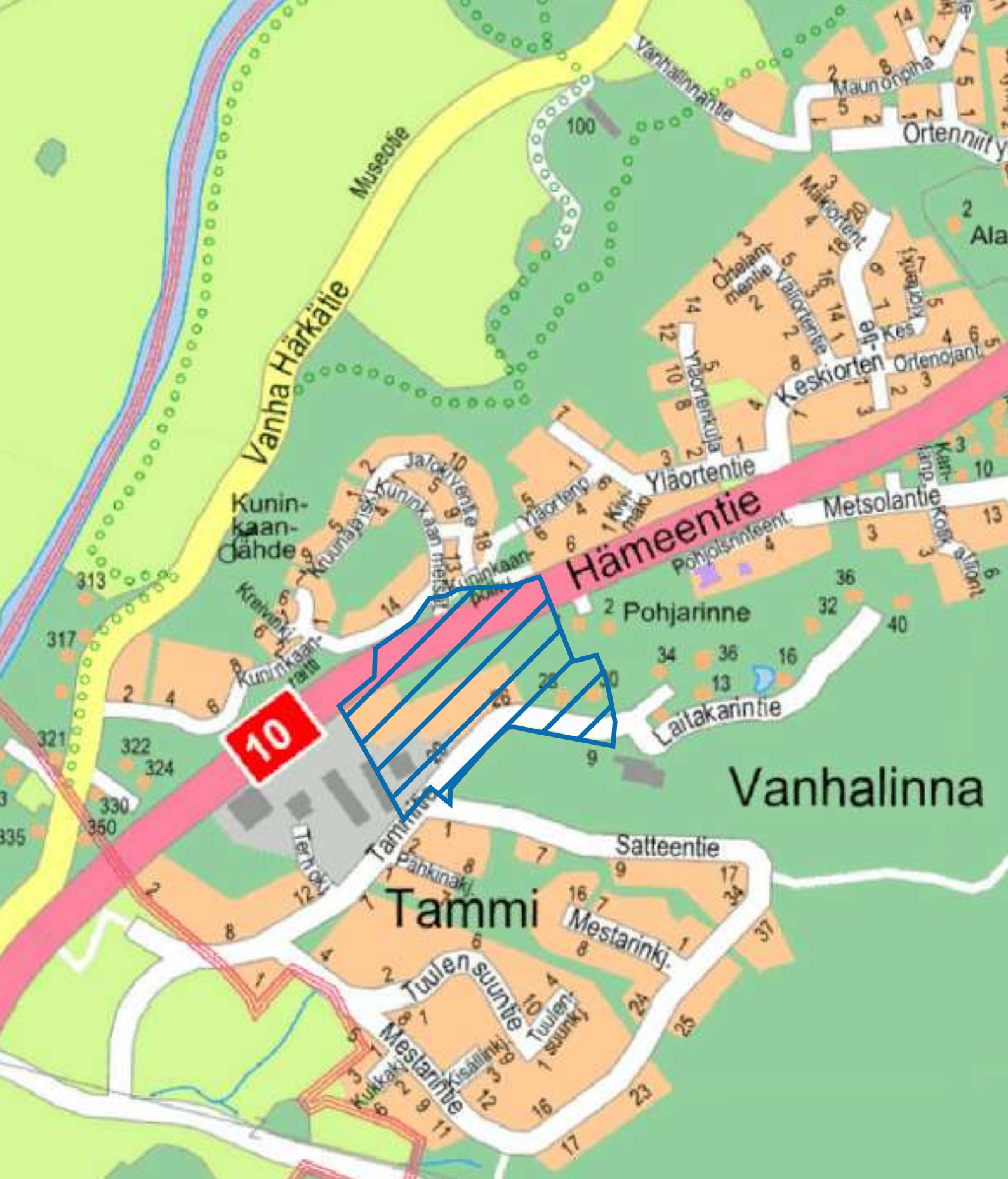
Liikenne: Maantien pohjoispuolella LT-alueen rajausta tarkistetaan tiesuunnitelman mukaisesti ja osa merkitään suojaviheralueeksi EV. Eteläpuolella LT-alueen rajausta merkitään vähintään 4 metrin päähän Jkpp-väylästä. Kaavaehdotukseen merkitään sekä 30 m suoja-alue ja istutettavat alueet tiealueen vierelle. Näkemäalue merkitään Lehväkujan pp-osan ja maantien liittymään. Pyöräpysäköinnistä annetaan kaavamääräys: Pysäköintipaikkoja polkupyöriä varten tulee järjestää vähintään sama määrä kuin autopaikkoja. Polkupyöräpaikat tulisi olla katettuja runkolukitus mahdollisuudella.

Kaavoitusohjelman mukaisesti asemakaava-aluetta laajennetaan valtatie eteläpuolella Liedon keskustan suuntaan lähivuosina.

Liedossa 6.4.2022

Juha Mäki
Kaavoitusinsinööri

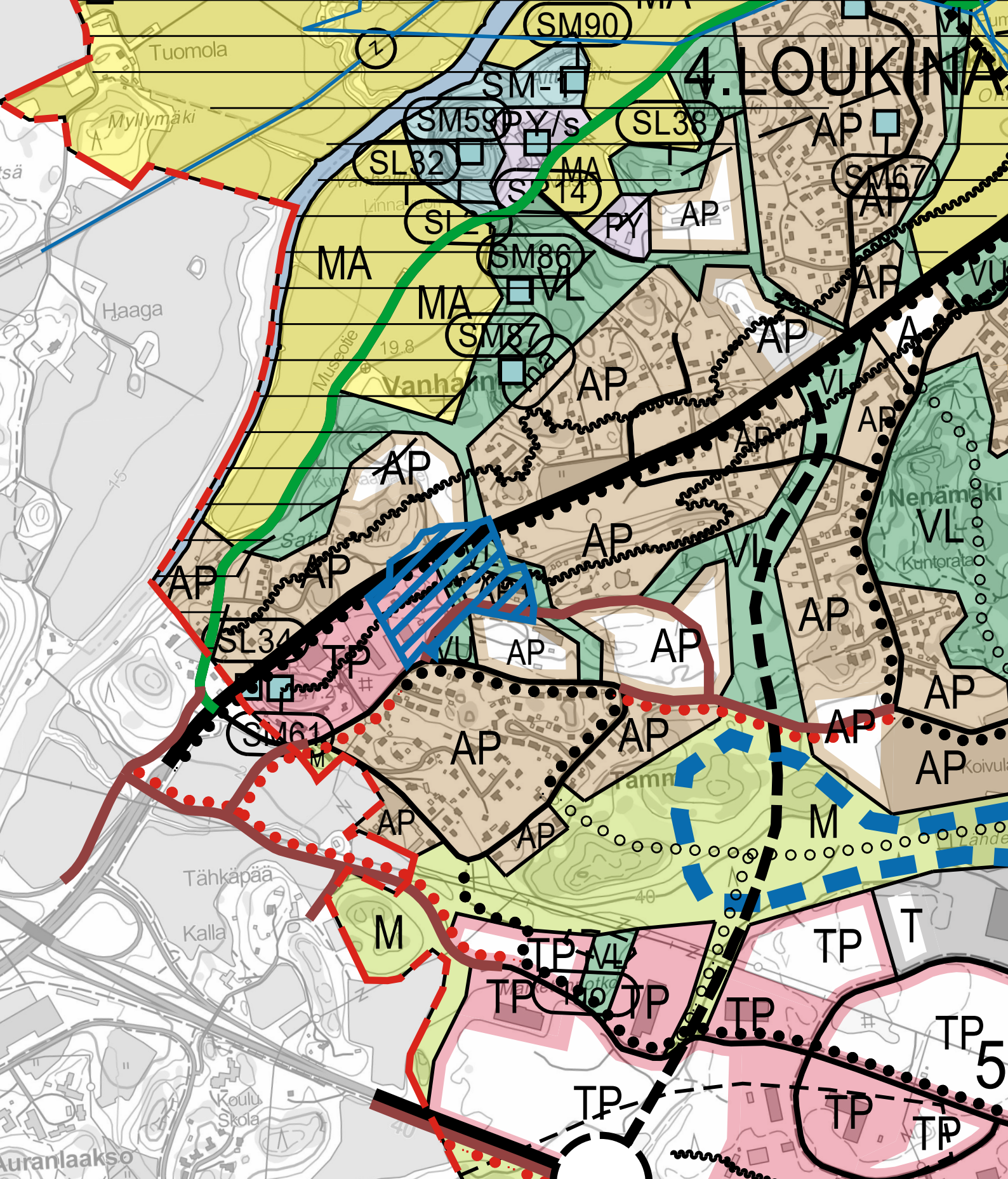
Pekka Sillanpää
Kaavoitusarkkitehti



LIETO LOUKINAINEN TAMMEN LAAJENNUS

Asemakaava ja Asemakaavan muutos
Sijainti opaskartalla 1:6000

1

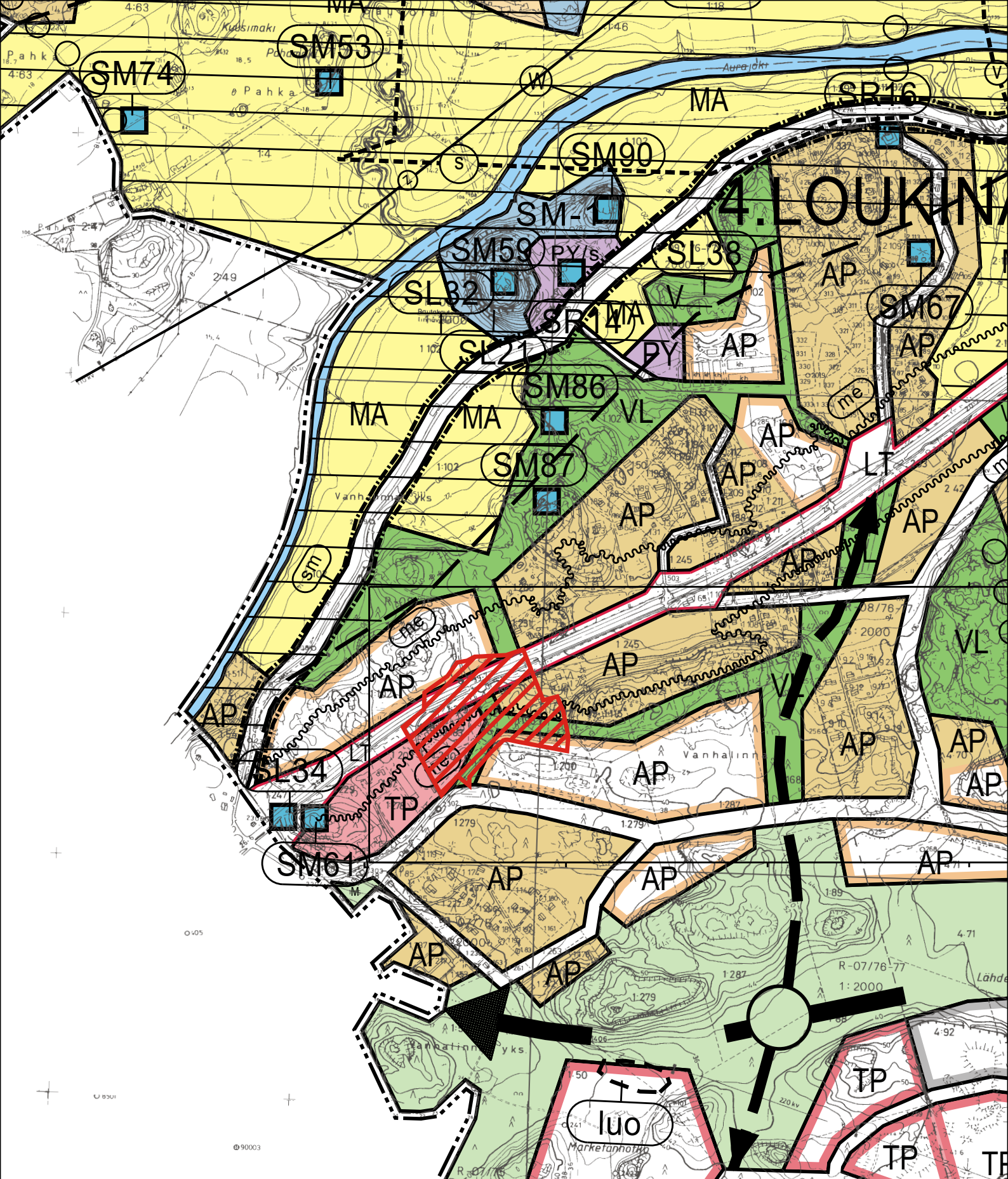


LIETO LOUKINAINEN TAMMEN LAAJENNUS

Asemakaava ja Asemakaavan muutos

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

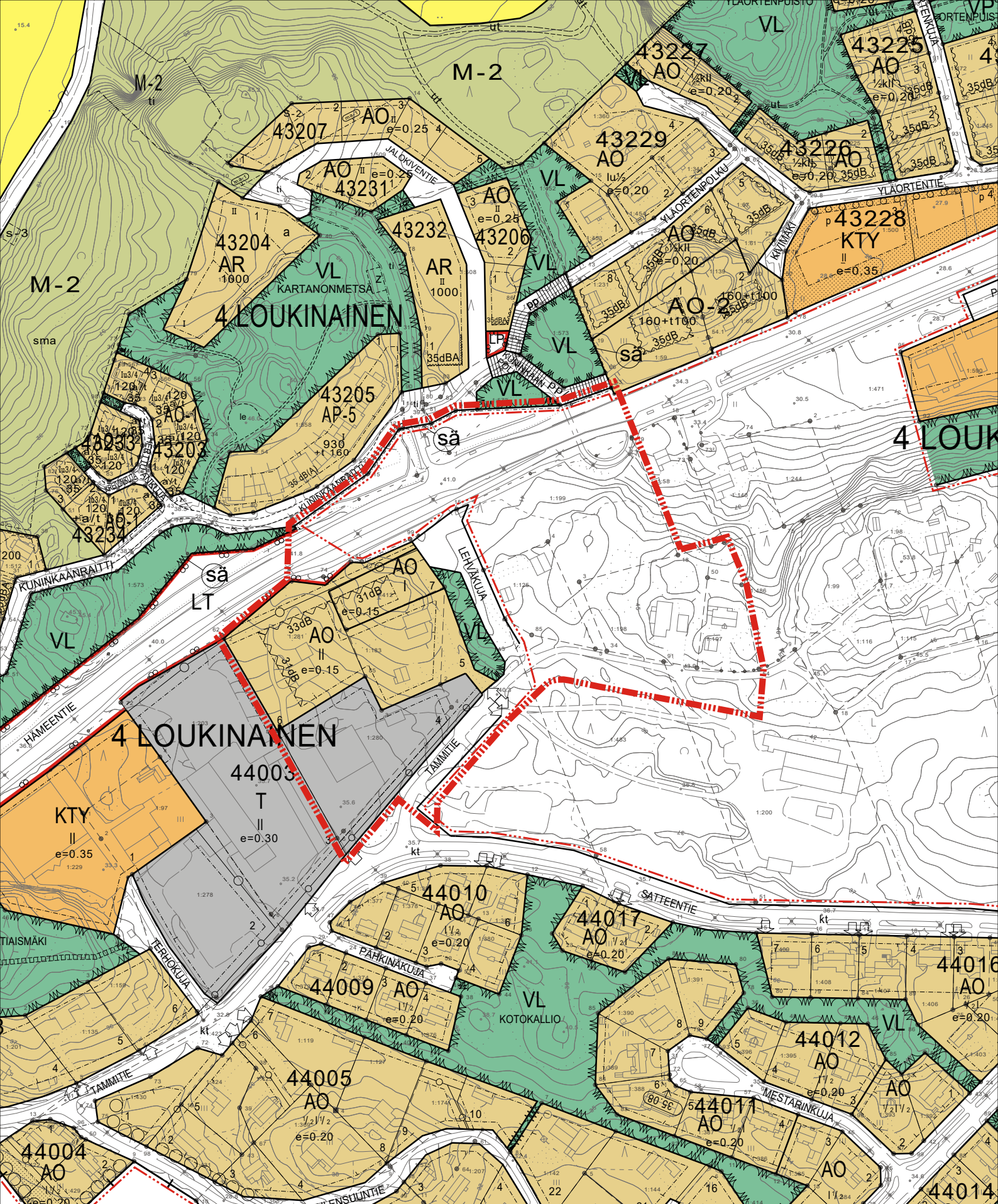
2



LIETO LOUKINAINEN TAMMEN LAAJENNUS

Asemakaava ja Asemakaavan muutos
Ote Liedon yleiskaavasta 2020 (1:10000)

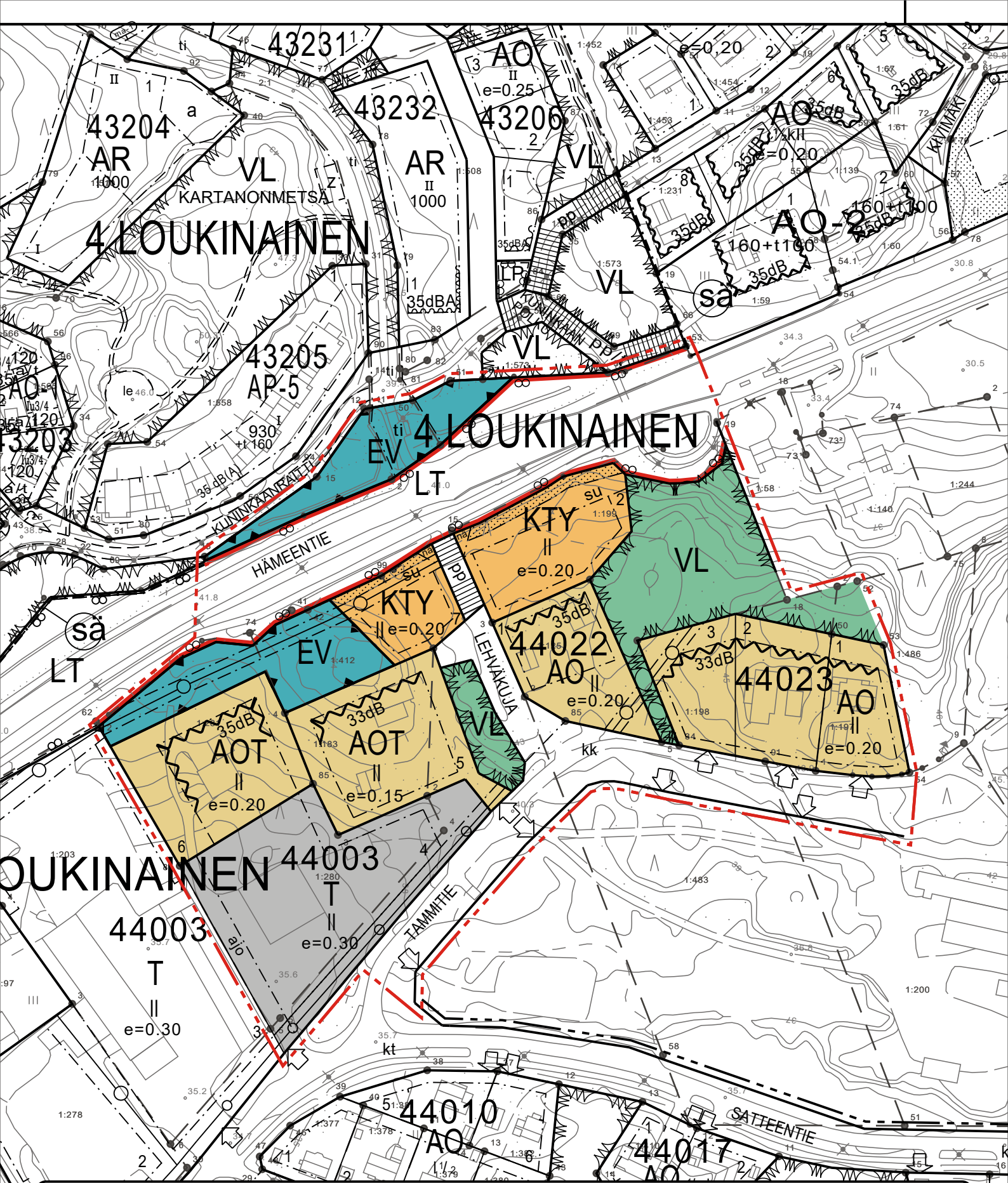
2b



LIETO LOUKINAINEN TAMMEN LAAJENNUS

Asemakaava ja Asemakaavan muutos
Ajantasakaava 1:3000

3



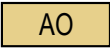
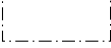
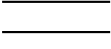
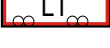
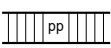
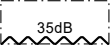
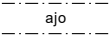
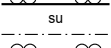
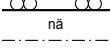
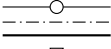
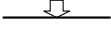
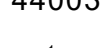
LIETO LOUKINAINEN

TAMMEN LAAJENNUS

Asemakaava ja Asemakaavan muutos
Asemakaavakartta (1:2000)

4

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

	Yhdistettyjen erillispientalojen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Yhdelle kaavatontille voidaan toteuttaa yhden omakotitalon lisäksi työpaikkarakentamista.		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Erillispientalojen korttelialue.		Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Toimitilarakennusten korttelialue.		Rakennusala.
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.		Istutettava alueen osa.
	Lähivirkistysalue.		Katu. kk = kokoojakatu
	Maantien alue.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Suojaviheralue.		Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Hidaskatu.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Maantien suoja-alueeksi varattu alueen osa.
	Osa-alueen raja.		Maantien näkemäalueeksi varattu alueen osa.
	Ohjeellinen tontin raja.		Johtoa varten varattu alueen osa.
	Kunnanosan numero.		Ajoneuvoliittymän liikimääräinen sijainti.
	Kunnanosan nimi.		
	Korttelin numero.		
	Ohjeellisen tontin numero.		
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.		

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

TOIMITILA- JA TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE
Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

Teollisuus- ja toimistorakentaminen:
1 autopaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohti,
kuitenkin vähintään 1 autopaikka kahta työntekijää kohti.

Liikerakentaminen:
1 autopaikka 50 kerrosalaneliömetriä kohti,
kuitenkin vähintään 1 autopaikka kahta työntekijää kohti.

Pysäköintipaikkoja polkupyöriä varten tulee järjestää vähintään sama määrä kun autopaikkoja.
Polkupyöräpaikat tulisi olla katettuja runkolukitus mahdollisuudella.

Rakentamattomat korttelialueet on pidettävä hoidettuina ja istutettuina.

Alueella ei sallita ulkovarastointia, joka ei ole aitaamalla näkösuojattu.

ASUINALUEET

AUTOPAIKAT:
AO- ja AOT-alueilla 2 ap/asunto

Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 metrin päähän rakennuspaikan rajasta ja 8 metrin päähän naapurin rakennuksesta. Naapurin suostumuksella rakennuksen voi sijoittaa lähemmäksi.

Rakennuspaikalle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa lasikuisteja, lasitettuja parvekkeita ja viherhuoneita. Kuistit, lasitetut parvekkeet ja erkkerit saavat ulottua 2m rakennusalan ulkopuolelle ottaen huomioon sen mitä edellä on sanottu rakennuspaikan rajalle rakentamisesta.

Autosuojaan oviseinän tulee sijaita vähintään 7 m katualueen reunasta.

Kaikilla asunnoilla on oltava oma tarkoituksenmukaisesti suojattu ulko-oleskelutila.

Ne rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

LIETO LOUKINAINEN
TAMMEN LAAJENNUS

Asemakaava ja Asemakaavan muutos
Asemakaavamerkinntät

5



LIETO LOUKINAINEN TAMMEN LAAJENNUS

Asemakaava ja Asemakaavan muutos
Maanomistus (kunta = harmaa) 1:3000

6