

LIETO / TARVASJOKI

7.03 TYLLIN ALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
27.10.2022****1. SUUNNITTELUALUE**

Suunnittelualue sijaitsee Tarvasjoen taajaman eteläpuolella, Tyllin teollisuusalueella, Valtatien 10 eli Hämeentien pohjoispuolella. Suunnittelualue muodostuu nykyisen teollisuusalueen osasta, jossa osin muutetaan asemakaavaa sekä teollisuusalueen koillis- ja luoteispuolelle laajentuvista alueista, jonne laaditaan uutta asemakaavaa. Suunnittelualueen koko on yhteensä 20,3 ha.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

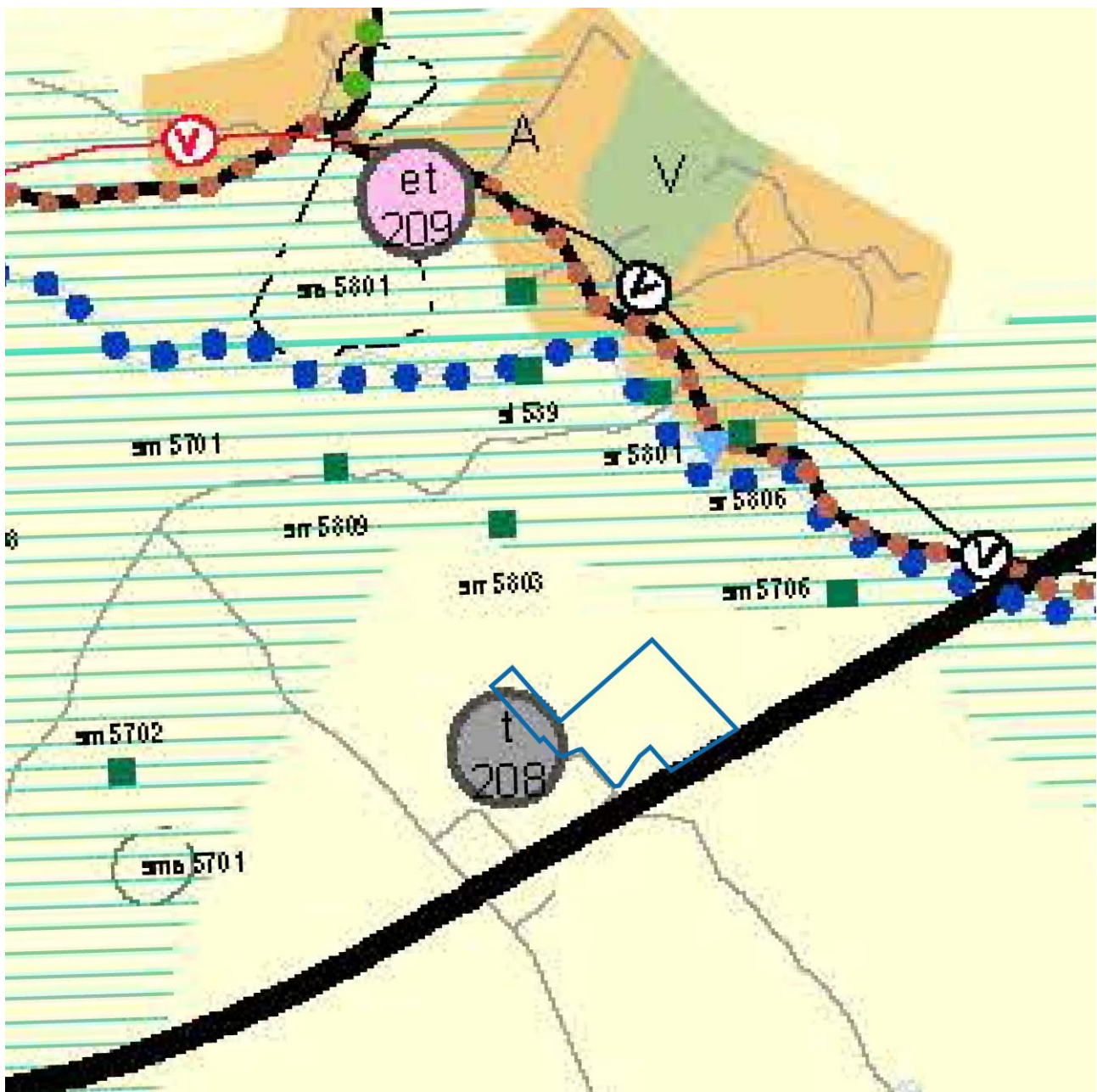
2.1 Kaavoitustilanne

2.1.1 Maakuntakaava

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

Suunnittelualueen pohjoispuolella olevat metsäalueet rajautuvat kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi osoitettuun Paimionjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Alueen eteläpuolella kulkee valtakunnallisesti tärkeä Valtatie 10.

Ote Loimaan seudun maakuntakaavasta:

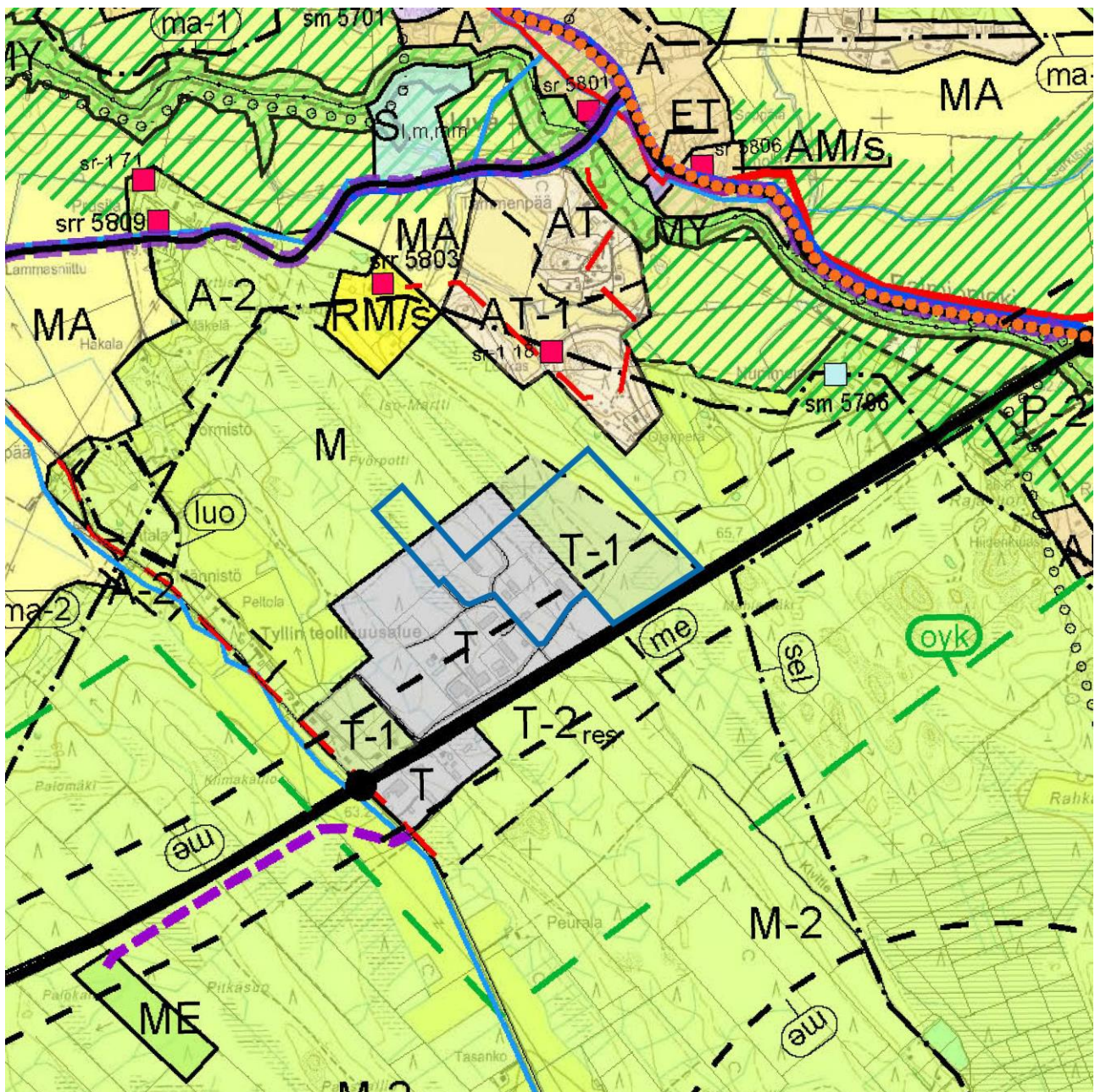


2.1.2 Yleiskaava

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

Alueen lounaispuolella oleva alue on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi. Idässä alue rajautuu maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen. Alueen eteläisin nurkkaus ulottuu Valtatien 10 melualueelle.

Ote Tarvasjoen strategisesta yleiskaavasta:

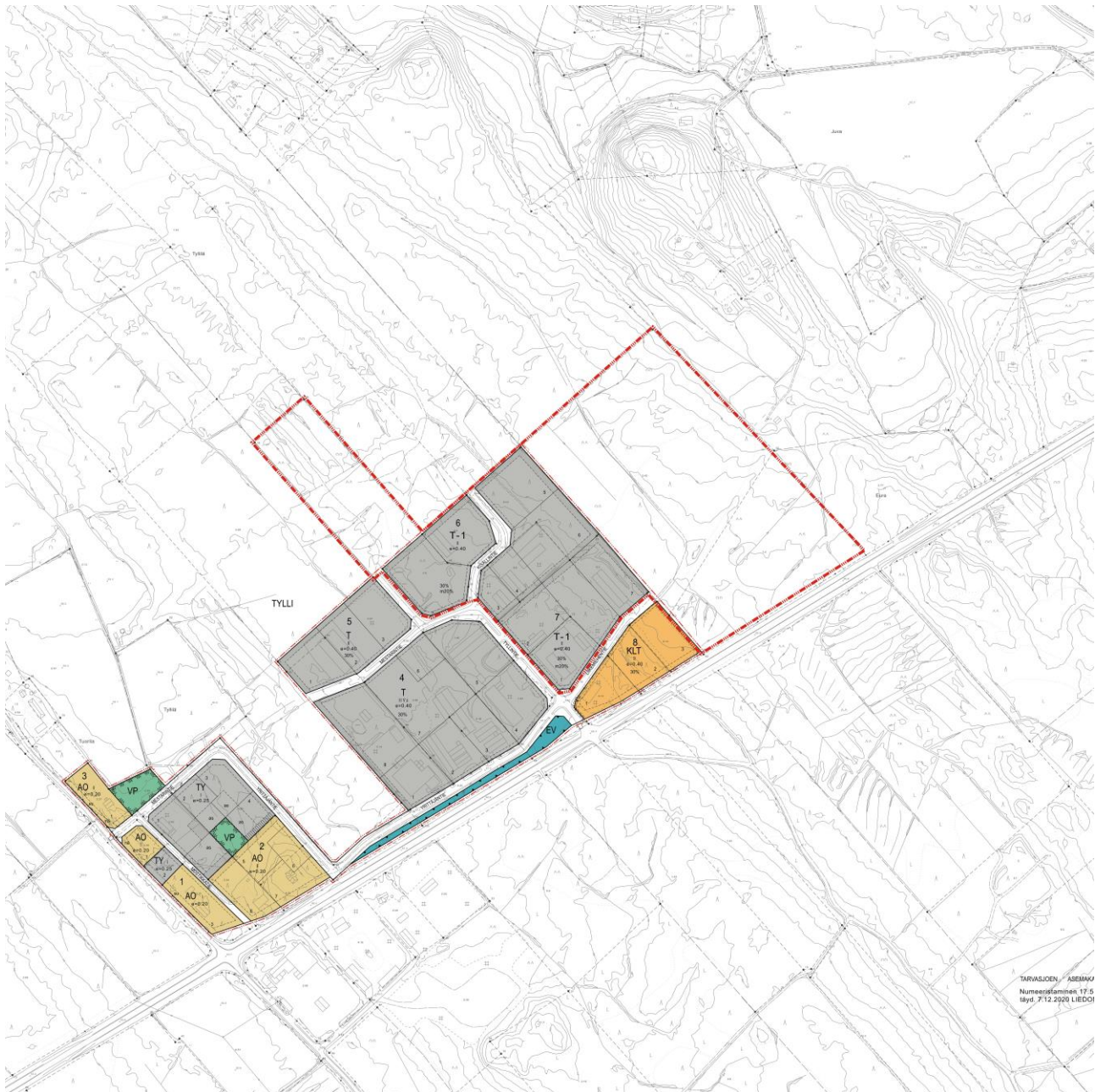


2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueen laajennusosat ovat asemakaavoittamattomia.

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

Ote Tyllin alueen asemakaavasta:



2.2 Maanomistus

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

2.3 Alueen kuvaus

Suunnittelualueelle sijoittuu Tyllin alueen rakennettuja teollisuuskortteleita toimitilarakennuksineen ja niiden piha-alueineen sekä jonkin verran katualueita. Kaavoitettavat laajennusalueet ovat kokonaisuudessaan tehokkaasti hoidettua talousmetsää. Maasto on hyvin tasaista ja metsiköt pääosin hyvin nuoria. Puusto on tasaikäistä ja yleisilme on monotoninen, kasvilajisto on enimmäkseen melko yksipuolista. Alueen kasvillisuustyypinä on tuore tai kuivahko kangas.

2.4 Selvitykset

Suunnittelualueen luontoarvoja on selvitetty kahteen otteeseen raporteissa:

-Tarvasjoen Tyllin itäosan asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2014,

Suomen Luontotieto Oy /Jyrki Matikainen

-Liedon Tarvasjoen Tyllin teollisuusalueen laajennus – kaavahankkeen luontoselvitys,

Ympäristökonsultointi Jynx Oy 2022.

3. SUUNNITTELUN TAVOITTEET

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

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

4. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin aikana ja arviointi raportoidaan kaavaselostuksessa. Suunnittelun yhteydessä arvioidaan suunnitelmasta aiheutuvia vaikutuksia mm.:

- yleispiirteisiin kaavoihin
- rakennettuun ympäristöön
- liikenteeseen
- maisemaan ja luontoon
- kuntatalouteen
- elinkeinoelämään
- sekä mahdollisiin muihin tekijöihin.

5. OSALLISET

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Liedon kaupunki ja kuntalaiset
- Maanomistajat ja naapurit
- Alueen yrittäjät
- Alueella vaikuttavat yhdistykset

Viranomaiset ja lausunnonantajat:

Liedon kaupunki:

- Rakennusvalvonta
- Ympäristötoimi
- Tekninen toimi
- Ympäristöterveys
- Caruna Oy
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Varsinais-Suomen ELY-keskus

6. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN / KAAVAN LAATIMISEN VAIHEET / AIKATAULUARVIO

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 62 §)

Lisäksi maanomistajilla ja kaikilla kunnan jäsenillä on oikeus tehdä muistutus kaavasta sen julkisen nähtävilläolon yhteydessä (Maankäyttö- ja rakennusasetus 27 §).

Seuraavassa Tyllin alueen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen historiatiedot kaavahankkeen aikaisemmasta käsittelystä sekä kaavan uusi valmisteluvaihe aikatauluarvioineen alustavan tarkastelun perusteella:

Kaavoitushistoria Tarvasjoen kunnan ajalta 2014

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

Tarvasjoen kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaluonnoksen 19.5.2014.

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

Kaavoituksen jatkaminen Liedon kaupungin kaavoitustoimessa 2022**Kaavoituksen vireilletulosta ilmoittaminen**

Ilmoitettu viimeksi vuoden 2022 kaavoituskatsauksen yhteydessä kaupungin tiedotuslehdessä Lietonen 2 / 2022 ja kaupungin verkkosivuilla.

Kaavoitustoimi selvittää lähtökohdat ja perustiedot sekä valmistelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos viedään kaavoitus- ja rakennuslautakunnan käsittelyyn**

Käsittely on 2.11.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnitelma on nähtävänä Liedon kaupungintalolla kaavoitustoimessa 3.11.2022 alkaen. Suunnitelmaa tarkistetaan työn kuluessa saadun palautteen perusteella.

Asemakaavaluonnoksen epävirallinen nähtävällepano:

Kuulutus kaupungin verkkosivuille ja Turun Tienoo -lehteen 10.11.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetetään kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja naapureille. Kaavaluonnos on nähtävillä kaavoitustoimessa ja kaupungin verkkosivuilla noin kuukauden ajan. Osalliset voivat ilmaista luonnoksesta suullisen tai kirjallisen mielipiteensä.

Kaavaehdotuksen valmistelu hyväksytyn luonnoksen pohjalta**Asemakaavaehdotus viedään kaavoitus- ja rakennuslautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyyn**

Käsittely lautakunnassa on arviolta tammikuussa 2023 ja kaupunginhallituksessa arviolta tammi-helmikuussa 2023. Hyväksytystä ehdotuksesta pyydetään lausunnot ja se on julkisesti nähtävillä 30 päivää kaavoitustoimessa ja kaupungin verkkosivuilla arviolta helmi-maaliskuussa 2023. Kuulutus kaupungin verkkosivuilla ja lehdessä sekä kirje niille osallisille, jotka ovat sitä pyytäneet. Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta muistutuksen nähtävilläolon aikana.

Mahdolliset lausuntojen ja muistutusten aiheuttamat muutokset ja perustellut vastineet muistuttaneille.

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta käsittelee lausunnot ja muistutukset. Kirje niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen**Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen****Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen**

Kirje sitä pyytäneille kaupungin jäsenille ja muistutuksen tehneille. Valitusmahdollisuus Turun hallinto-oikeuteen.

Kaava saa lainvoiman

Kuulutus

7. YHTEYSTIEDOT

Mielipiteet kaavaluonnoksesta tulee jättää joko suullisesti kaavoittajalla (yhteystiedot alla) tai kirjallisesti seuraavilla tavoilla:

Postitse paperilla:

Liedon kaupunki
Kaavoitustoimi
PL 24
21421 Lieto

Sähköpostilla:

kaavoitus@lieto.fi

Muistutukset kaavaehdotuksesta tulee jättää kirjallisesti seuraavilla tavoilla:

Postitse paperilla:

Liedon kaupunki
Kaupunginhallitus
PL 24,
21421 Lieto

Sähköpostilla:

kirjaamo@lieto.fi

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antavat:

kaavan valmistelija:

Kaavoitusarkkitehti
Olli Arvola
puh. 040 1848179
olli.arvola@lieto.fi

Kaavoituspäällikkö

Juha Mäki
puh. 050 3150395
juha.maki@lieto.fi

Tai kaavoitus@lieto.fi

Valmisteluaineistoon ja suunnitelmaan voi tutustua Liedon kaupungintalolla kaavoitustoimessa:

Liedon kaupunki
Kaupunkikehityspalvelut
Kirkkotie 13, 21420 Lieto

tai kunnan verkkosivuilla:

[https://lieto.fi/palvelut ja asiointi/ kaavoitus ja maankaytto/ asemakaavat/](https://lieto.fi/palvelut-ja-asiointi/kaavoitus-ja-maankaytto/asemakaavat/)