



LIETO TARVASJOKI
MEIJERIN ALUEEN
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVAN LAATIJA:

LIEDON KAUPUNGIN KAUPUNKIKEHITYSPALVELUT:

Kaavoituspäällikkö Juha Mäki p. 050 315 0395

Kaavoitusarkkitehti Olli Arvola p. 040 184 8179

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN:

- Vireille tulosta ilmoittaminen: Liedon tiedotuslehti helmikuu 2022
- Luonnoksen hyväksyminen: 2.11.2022
- Maanomistajien kuuleminen: 10.11.– 9.12.2022
- Ehdotuksen hyväksyminen, kaavoitus- ja rakennuslautakunta: 22.2.2023
- Nähtävilläoloaika: 2.3.-31.3.2023
- Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksynyt: §49 / 26.4.2023

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 301-304 ja erityisaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 70303-70305 sekä virkistys, katu- ja erityisaluetta.

Asemakaavalla muodostuu tiealuetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tarvasjoen vanhan meijerin lähiympäristössä, Hämeen Härkätien ja Paimionjoen välisellä alueella, kahden kilometrin päässä Tarvasjoen keskustajamasta. Suunnittelualan koko on yhteensä n. 2,7 ha

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tarkistaa vanhan meijerikiinteistön asemakaavamerkintöjen sisältöä siten, että kiinteistöllä turvataan mahdollisuus asumiseen ja yritystoimintaan ottaen huomioon ympäristön erityispiirteet ja meijerirakennuksen suojeluarvot.

Osittain toteutuneen rivitalokorttelin ajoliittymän paikkaa sekä tonttien rajoja tarkistetaan ja kaikkien korttelialueiden sekä Hämeen Härkätien välinen rajalinja korjataan kulkemaan tiealueen kiinteistörajojen mukaisesti. Uutta asemakaavaa muodostuu Hämeen Härkätien tiealueelle suunnittelualan kohdalla.

Tavoitteena on lisäksi luoda ulkoilureittiyhteys Hämeen Härkätieltä Paimionjoen rantaan ja osoittaa kaupungin omistama joen ranta-alue virkistysalueeksi. Näin turvataan jokirannan luontoarvot ja yleinen kulkuyhteys rantaan sekä mahdollistetaan ulkoilureitin jatkaminen tulevaisuudessa mahdollisen kevyenliikenteen sillan kautta Paimionjoen toiselle puolelle.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Tarvasjoen oikeusvaikutteinen yleiskaava. Yleiskaavassa alue on keskustajama-alue A. Lisäksi alueelta löytyy ET-merkinnällä osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alue sekä olevan vesijohdon ja viemärin merkinnät. Suunnittelualan pohjoisosassa kulkee kulttuurihistoriallisesti arvokas tie (Hämeen Härkätie), jonka toiselle puolelle on merkitty maatalouden tilakeskus, jolla ympäristö säilytetään (AM/s). Alueen eteläpuolella Paimionjokilaakson alue on osoitettu MY-

merkinnällä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ympäristöarvoja. Paimionjoen alueella on melontareitti-merkintä. Paimionjokilaaksoa koskee lisäksi laaja aluemarkintä ”Jokien laaksokokonaisuudet” suunnittelumääräyksiin.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa vanha meijerirakennus talousrakennuksineen on osoitettu AL-merkinnällä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Meijerin kiinteistön länsipuolelle on osoitettu asuinpienalojen korttelialue AP sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue ET. Meijerin itäpuolinen alue on kaavoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Kortteliin on rakentunut yksi neliasuntoinen rivitalo ja erillinen autokatos.

Maanomistus

Suunnittelualueella Liedon kaupungin omistuksessa on AR-korttelin pääosan muodostava rakentamaton kiinteistö 838-406-3-44, joka sijoittuu meijerin kiinteistön ja ole-massa olevan rivitaloyhtiön väliin. Pohjoisosaltaan kiinteistö rajoittuu Hämeen Härkätiehen ja eteläosaltaan Paimionjokeen. Alueen muut kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

Alueen kuvaus

Suunnittelualue kattaa Hämeen Härkätien ja Paimionjoen välisen kapeahkon kaistaleen. Alueella sijaitsee Tarvasjoen vanha meijerirakennus sekä sen pihapiiriin kuuluvat varastorakennukset. Meijerin itäpuolelle noin sadan metrin päähän on rakennettu neljän asunnon rivitalo autosuojineen. Härkätien varressa, meijerikiinteistön länsipuolella sijaitsee talousrakennus entisen pumppaamon korttelialueella. Hämeen Härkätie on merkittävää kulttuurihistoriallista tiealuetta ja Paimionjoki ranta-alueineen arvokasta kulttuurimaisemaa.

Selvitykset ja aikaisemmat suunnitelmat

Alueelta on laadittu luontoselvitys: Liedon kunnan Tarvasjoen meijerin asemakaava-alueen luontoselvitys, KV Ympäristökonsultointi Tmi 2019.

Tarvasjoen kunnassa on vuonna 2014 laadittu Juvan voimalaitoksen alueen maankäytön kehityskuva -niminen suunnitelma, joka käsittää Juvan voimalaitoksen lähiympäristön Paimiojokilaaksossa. Kehittämissuunnitelmaan kuuluu myös meijerin alue, jonka kautta suunnitelmassa on osoitettu Hämeen Härkätieltä Paimionjoen rantaan kulkeva virkistysreitti. Reitti jatkuu kevyenliikenteen sillan kautta joen toiselle puolelle ja edelleen joen rantaa pitkin Juvan voimalaitokselle.

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tarkistaa vanhan meijerikiinteistön asemakaavamerkintöjen sisältöä siten, että kiinteistöllä turvataan mahdollisuus asumiseen ja yritystoimintaan ottaen huomioon ympäristön erityispiirteet ja meijerirakennuksen suojeluarvot.

Osittain toteutuneen rivitalokorttelin ajoliittymän paikkaa sekä tonttien rajoja tarkistetaan ja kaikkien korttelialueiden sekä Hämeen Härkätien välinen rajalinja korjataan kulkemaan tiealueen kiinteistörajojen mukaisesti. Uutta asemakaavaa muodostuu Hämeen Härkätien tiealueelle suunnittelualueen kohdalla.

Tavoitteena on lisäksi luoda ulkoilureittiyhteys Hämeen Härkätieltä Paimionjoen rantaan ja osoittaa kaupungin omistama joen ranta-alue virkistysalueeksi. Näin turvataan jokirannan luontoarvot ja yleinen kulkuyhteys rantaan sekä mahdollistetaan ulkoilurei-

tin jatkaminen tulevaisuudessa mahdollisen kevyenliikenteen sillan kautta Paimionjoen toiselle puolelle.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

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

Kaavaluonnoksen palaute ja vastineet löytyvät kaavaselostuksen kohdasta 6.

Asemakaavaehdotus oli kaavoitus- ja rakennuslautakunnan hyväksyttävänä 22.2.2023 ja virallisesti nähtävänä 2.3. – 31.3.2023. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Carunalta, Varsinais-Suomen Pelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Kaavaehdotuksen palaute ja vastineet löytyvät kaavaselostuksen kohdasta 7.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Asemakaava ja asemakaavan muutos

Meijerin kortteli

Asemakaavan muutoksessa meijerin kiinteistö on osoitettu kokonaisuudessaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL, jolloin korttelin rakennuskantaa ja pihapiiriä voidaan säilyttää ja kehittää yhtenä kokonaisuutena. Kiinteistön länsiosasta on poistettu erillinen asuinpientalokortteli AP, jonne ajoyhteyden järjestäminen olisi vienyt suuren osan meijerin piha-alueesta.

Entinen meijerirakennus on osoitettu suojelumerkinnällä omalle rakennusalueelleen. Meijerin molemmilla puolilla sijaitseville talousrakennuksille on rajattu omat rakennusalueensa, joille on määritelty nykyisten talousrakennusten kokoiset rakennusoikeudet. Kun voimassa olevassa asemakaavassa meijerille on osoitettu laajennusvara meijerirakennukseen kiinni, kaavamuutoksessa mahdollista lisärakentamista varten on kaavoitettu oma rakennusala meijerin viereen kiinteistön pohjoiskulmaan.

1920-luvulla rakennettuun entiseen meijerirakennukseen on saneerattu kahdeksan asuinhuoneistoa ja työtiloja, ei kuitenkaan liike- tai myymälätiloja. Kiinteistöllä tapahtuvan mahdollisen uudisrakentamisen voisi ajatella soveltuvan perinteisen asuin-, liike- ja toimistorakentamisen lisäksi esim. matkailutelinekeinoja tukevalle majoitus- ym. toiminnalle.

Meijerin kiinteistön nykyisen asemakaavan rakennusoikeuslaskelma:

AL	pinta-ala $5590 \text{ m}^2 \times \text{e-luku } 0,40 = 2236 \text{ k-m}^2$ rakennusoikeutta käytetty: meijerirakennus $1193 + \text{talousrakennus } 160 = 1353 \text{ k-m}^2$ jäljellä: 883 k-m^2
AP	pinta-ala $3504 \text{ m}^2 \times \text{e-luku } 0,15 = 524 \text{ k-m}^2$ rakennusoikeutta käytetty: talousrakennukset $160 + 30 = 190 \text{ k-m}^2$ jäljellä: 334 k-m^2

Meijerin kiinteistön asemakaavamuutoksen rakennusoikeuslaskelma:

AL	pinta-ala 8683 m^2 , jossa rakennusoikeudet on osoitettu lukuarvoina: meijerirakennus $1200 + \text{talousrakennukset } 160 + 160 = 1520 \text{ k-m}^2$ + uudisrakennus 650 k-m^2
----	---

Meijerin korttelille AL on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2170 k-m^2 .

Kyseinen rakennusoikeus 8683 m^2 :n kokoisella tontilla vastaa tonttitehokkuutta $e = 0,25$.

Rivitalokorttelit

Olemassa olevan rivitalokiinteistön (As Oy Tarvasjoen Joenranta) ja kaupungin omistaman rakentamattoman rivitalotontin väliin on kaavoitettu lyhyt katualue suoraan Härkätieltä, jolloin ajoyhteys ei kulje enää meijerin kiinteistön kautta. Katualueen päätteenä oleva nykyinen oja erottaa rivitalokorttelit toisistaan ja johtaa hulevesiä Paimionjokeen osana viheraluetta. As Oy Tarvasjoen joenrannan asemakaavatontti on nykyisten kiinteistörajojen mukainen. Kaupungin omistamasta kiinteistöstä on osoitettu viheralueeksi hulevesialueen lisäksi ulkoilureitille kaavoitettu käytävä Härkätieltä Paimionjoen rantaan sekä koko Paimionjoen ranta-alue ja suurin osan rannan yläpuolella olevasta haavikko- ja rantalehdosta.

Rivitalokortteleiden rakennusoikeutta osoittava e-luku $= 0,20$. Kaupungin omistaman rakentamattoman rivitalotontin rakennusoikeudeksi määräytyy näin ollen $0,20 \times \text{alueen pinta-ala } 4590 \text{ m}^2 = 918 \text{ k-m}^2$. Mikäli koko rakennusoikeus käytetään, se on jaettavissa esim. kolmeksi neljän asunnon rivitaloksi.

Virkistysalueet

Asemakaavamuutoksessa kaava-alueelle muodostuu noin puolen hehtaarin kokoinen uusi lähivirkistysalue Paimionjoen rantakaistaleelle. Rantaan johtaa ulkoilureitti, joka on kytkettävissä Härkätien pohjoispuolella kulkevaan jalankulku- ja polkupyörätien. Viheralueeksi on osoitettu myös hulevesiojan vaatima alue rivitalokortteleiden välissä. Kaava-alueeseen kuuluvalla Paimionjoen rantavyöhykkeellä on ollut mahdollisuus uimiseen ja melontaan. Nämä harrastusmahdollisuudet säilyvät kaavamuutok-

sen jälkeenkin. Pitkän tähtäimen tavoitteena voidaan ajatella kevyenliikenteen siltayhteyden rakentamista joen eteläpuolelle ja edelleen Juvantielle, jolloin syntyy mahdollisuus viihtyisän ulkoilureitin syntymiselle.

Virkistysalue on määritelty luonnontilaisena hoidettavaksi viheralueeksi. Merkittävimmät luontoarvot sijoittuvat Paimionjoen ranta-alueelle, joka on myös maisemallisesti tärkeää aluetta. Ranta-alueen säilyttäminen nykytilaisena turvaa alueen monimuotoisuuden ja lintujen pesinnän. Rantavyöhykkeen yläpuolinen haavikko- ja ranta-lehto pystytään säilyttämään myös suurimmalta osaltaan. Osa lehtoalueesta sijoittuu korttelialueelle omalle säilytettävälle alueenosalleen, kun taas pieni osa lehtoalueesta osuu rakennusalueelle, jotta rakennusalueesta saadaan tarkoituksenmukaisesti rakennettavissa oleva kokonaisuus.

Voimassa olevaan asemakaavaan merkitty, koko kaava-alueen pituinen, joenrannan suuntainen virkistysreitti on jätetty pois koska se on käytännössä toteuttamiskelvoton. Reitti on linjattu kulkemaan monin paikoin lähellä rantaviivaa ja on siten uhka rantavyöhykkeen kasvillisuudelle. Lisäksi meijerikiinteistön kohdalla reitti kulkee jyrkän rantapenkereen päältä, mikä aiheuttaisi suuria rannanmuokkaustöitä tai reitin rakentamista siltamaisena laiturirakenteena.

Katu- ja tiealueet

Olemassa olevalle rivitalokiinteistölle kuljetaan meijerikiinteistön ja kaupungin omistaman kiinteistön kautta Meijerinpoluksi nimettyä tietä pitkin. Voimassa olevassa asemakaavassa tieyhteyttä ei ole kuitenkaan kaavoitettu katualueeksi. Asemakaavamuutoksessa rivitalotonteille on osoitettu uusi lyhyt katuyhteys suoraan Härkätieltä, jolloin meijerikiinteistön liittymä jää vain kiinteistön omaan käyttöön. Uusi katu on nimetty nykyisen tien mukaisesti Meijerinpoluksi, jolloin olemassa olevan rivitalokiinteistön osoitetiedot säilyvät ennallaan.

Kaava-alueen kohdalla Hämeen Härkätie on osoitettu kaavamuutoksessa maantien alueeksi, joka on myös kulttuurihistoriallisesti arvokas tie ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Meijerinpolun katualue liittyy Härkätiehie näkemäalueiltaan edulliseen kohtaan.

Mitoitustiedot

Kaava-alueen pinta-ala on n.2,7 ha. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) on 0,87 ha. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) on 0,81 ha. Lähivirkistysaluetta (VL) on 0,47 ha ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) on 0,1 ha. Katu- ja tiealueita muodostuu yhteensä 0,04 ha.

Rakennusoikeutta muodostuu AL-kortteliin yhteensä 2170 k-m² ja AR-kortteleille yhteensä 1629 k-m² eli kaava-alueen rakennusoikeus on kokonaisuudessaan 3799 k-m².

4.2 Ympäristö- ja muut vaikutukset

Rakennettu ympäristö ja liikenne

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna koko kaava-alueen rakennusoikeuden määrä vähenee ja uudisrakennusten paikat tarkentuvat huomattavasti. Meijerin naapurin sijoittuvan, uudelleen rajatun rakentamattoman rivitalotontin koko on puolitettu.

Alueelle on jo rakentunut yksi neliasuntoinen rivitalo ja asumisen lisäämine tuo elävyyttä koko meijerin lähiympäristöön.

Asemakaavamuutos selkeyttää ja jäsentää nykyistä kaavaa tarkemmin alueen uudisrakentamista ja mahdollistaa alueen rakennetun ympäristön kehittämisen huomioimalla nykyistä paremmin meijerin lähiympäristön. Uudisrakentamiselle ohjeistettua materiaalia, väriä ja mittakaava noudattavat alueen nykyistä rakentamistapaa, mikä edesauttaa sopusuhtaisen rakennetun ympäristön syntymistä.

Meijerin alueen rakennettu ympäristö säilyy ilmeeltään ennallaan ja vanha meijerirakennus on asemakaavamuutoksessa edelleen suojeltu. Meijerin kiinteistön lisärakennusoikeus on osoitettu omalle rakennusalueelle, kun se voimassa olevassa kaavassa on kiinni meijerirakennuksessa.

Asuinkortteleille rakennetaan uusi liittymä Härkätieltä, jolloin liikenne ei enää kulje meijerikiinteistön kautta. Uutta katuliittymää käyttävät nykyisen neliasuntoisen rivitalon asukkaiden lisäksi uuden rivitaloyhtiön asukkaat. Liittymästä on hyvä näkyvyys molempiin suuntiin. Uuden liittymän ansiosta ajoneuvoliikenne ei risteä rantaan linjatavan ulkoilureitin kanssa, mikä parantaa reitin turvallisuutta.

Asemakaavamuutoksella korjataan nykyisen asemakaavan kortteleiden rajaukset, jotka ulottuvat viisi metriä Härkätien tiealueen puolelle. Härkätie otetaan näin ollen asemakaavaan mukaan koko kaava-alueen leveydeltään. Aluetta täydennysrakentamalla maisemaan sopivalla tehokkuudella tiivistetään Tarvasjoen taajamakuva, mikä on kestävä kehityksen suunnitteluperiaatteiden mukaista. Härkätien maisemaan ja tienvarren rakennuskannan kerroksellisuuteen uusi asuntorakentaminen tuo omaa aikaansa edustavan lisänsä.

Maisema ja luonto

KV Ympäristökonsultointi T:mi on laatinut kaupungin omistamalle, rakentamattomalle asuinkiinteistölle luontoselvityksen vuonna 2019. Luontoselvityksen mukaan asuminen voidaan sijoittaa kaava-alueelle muuttamatta ympäristölainsäädännössä mainittuja tärkeitä elinympäristöjä ja vähentämättä uhanalaisten, vaatekaiden kasvi- tai eläinlajien luontaista levinneisyyttä. Selvityksen mukaan Paimionjoen rantojen säilyminen muuttumattomana 15 metrin levyisenä vyöhykkeenä olisi tärkeää lajien kannalta. Lisäksi maiseman (puusto), kulttuuriympäristön, virkistysalueen (mm. melonta) ja jokivarren sudenkorento- ja hyönteislajien säilymisen kannalta suojavyöhyke voi olla hiukan leveämpikin.

Voimassa olevassa asemakaavassa asuintontti ulottuu rantaviivaan asti ja ranta-alue on merkitty ”istutettavaksi alueen osaksi, jonka kunnossapito on omistajan vastuulla”. Asemakaavamuutoksessa koko ranta-alue sekä sen yläpuolelle sijoittuva haavikko- ja rantalehtoalueesta suurin osa on osoitettu kaupungin omistukseen jääväksi virkistysalueeksi. Ratkaisulla on sekä maiseman että alueen luonnontilaisena säilymisen kannalta merkittävästi positiivisempi vaikutus ympäristöön nykyiseen asemakaavaan verrattuna.

Kuntatalous ja elinkeinoelämä

Asemakaavamuutos mahdollistaa edelleen meijerikiinteistön toiminnallisen kehittämisen asuin- ja liike- ja toimistorakennuksena, millä on positiivisia vaikutuksia elinkeinoelämälle Tarvasjoella. Meijeriin on saneerattu kahdeksan asuinhuoneistoa. Asumistoiminnot vanhassa meijerirakennuksessa monipuolistavat taajaman asuntotarjontaa, pitävät kiinteistön elävänä ja tarjoavat persoonallisen asuinympäristön asukkailleen. Asemakaava mahdollistaa myös normaalien, ympärivuotisessa käytössä olevien asun-

tojen lisärakentamisen. Vaihtoehtoisesti asumistoimintoja on mahdollista laajentaa käsittelemään esimerkiksi matkailuelinkeinoa tukevaa majoitustilaa ja siihen liittyviä palveluja.

Ilmasto

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

Asemakaavamuutos täydentää nykyisen asemakaavan lailla Tarvasjoen taajamaarakennetta, jolloin voidaan käyttää hyödyksi alueella jo olemassa olevaa sähköverkkoa, vesi- ja viemäriinjoja sekä liikenneyhteyksiä. Kaavamuutos karsii nykyisen rakennusoikeuden määrää, millä on kuitenkin positiivinen merkitys lähialueen luonto-, maisema ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymismahdollisuuksien kannalta. Rakentamisen tehokkuus tarkentuu alueelle paremmin soveltuvaksi.

Kaavamuutos turvaa voimassa olevaa asemaakaavaa paremmin Paimionjoen ranta-alueen ja -maiseman säilymisen mahdollisimman luonnontilaisena sekä muuttaa alueen virkistysmahdollisuuksien hyödyntämisen yksityisalueesta yleiseen käyttöön.

Kestävän liikkumisen kannalta alue sijoittuu taajamarakenteessaan edullisesti.

Kaava-alueelta on kilometrin matka kouluun sekä liikuntapalveluihin ja kahden kilometrin etäisyys Tarvasjoen keskustaajaman kaupallisiin palveluihin erillistä jalankulku- ja polkupyörävyälyä pitkin. Työmatkaliikenne tapahtuu alueella enimmäkseen henkilöautoilla, sillä julkisen linjaa-autoliikenteen vuorot Hämeen Härkätietä pitkin kulkevat harvakseltaan.

Kaavamuutosalueella ei ole tulva- tai muuta sään ääriolosuhteista aiheutuvaa riskiä.

5 TOTEUTUS

Korttelialueet ovat valmiita toteutettaviksi, kun kaava on tullut lainvoimaiseksi ja lyhyt tonttikatu on rakennettu.

6 KAAVALUONNOKSEN PALAUTE JA VASTINEET

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos oli nähtävänä 10.11.-9.12.2022.

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Carunalta, Varsinais-Suomen Pelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta. Mielipiteitä luonnoksesta ei esitetty.

Caruna Oy:n 15.11.2022 päivätyn lausunnon sisältö:

- Kaavaa-alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja. Otetaan tarkemmin kantaa vaikutuksista sähkönjakeluun kaavan tarkentumisessa.
- Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine:

- Lausunto merkitään tiedoksi.

Varsinais-Suomen Pelastuslaitoksen 1.12.2022 päivätyn lausunnon sisältö:

- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan, ettei kaavaluonnoksesta ole huomautettavaa.

Vastine:

- Lausunto merkitään tiedoksi.

Varsinais-Suomen Ely -keskuksen 9.12.2022 päivätyn lausunnon sisältö:

Kulttuuri- ja luonnonympäristö

- Rakennusten sijoittelu on hyvä suunnitella tarkemmin ja sopeuttaa rakentaminen kulttuuriympäristöön, merkittävään puustoon ja muihin luonnoin ja maiseman tekijöihin. Kaavan olisi hyvä ohjata rakennusten mittasuhteita, materiaaleja ja värien käyttöä, ulkotilojen jäsentelyä sekä puuston säilyttämistä, kasvillisuuden käyttöä ja päällysteitä. Suojeltava rakennusta (sr) koskevaan merkintään tulee liittää määräys, jossa mainitaan mm, että rakennusta ei saa purkaa.
- Nykyisessä kaavassa olevan rantaa pitkin kulkevan kävelyreitin pois jättäminen kaavasta on syytä perustella. Virkistysalueen ja rantojen käyttöä ja hoitoa on syytä ohjata niin, että rantamaisema sekä luonto- ja virkistysarvot turvataan. Härkätien merkitys rakennetun kulttuuriympäristön ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen osana on hyvä huomioida kaavassa.

Luonnonsuojelu

- Kaava-asiakirjoista ei selviä, miksi luontoselvitys on tehty kattamaan vain osan kaavoitettavasta alueesta. Voimassa oleva kaava tai sen osan säilyttäminen nykyisellään ei voi olla peruste selvityksen suppeuteen, jos kaava-alueella on toteutumattomaa kaava-aluetta, jonka maankäytön uusi päivitetty kaava vahvistaa.
- Luontoselvityksessä on kuvattu alueella olevan lehtoa, mutta selvityksessä ei ole tunnistettu lehtoa uhanalaiseksi luontotyyppiä. Selvitys ei huomioi lainkaan tarkastelua kansallisesti uhanalaisista luontotyypeistä. Kaavaluonnoksen perusteella lehtoalueelle osoitetaan rakentamista ja siis ko. lehtoalueen hävittämistä.

Liikenne

- Asemakaavaa on hyvä tarkistaa liittymien osalta ja varmistua, että liittymänuolet on merkitty myös olemassa oleville liittymille ja että olemassa oleville liittymille on käyttötarkoitustaan vastaavat luvat. Myös liittymien näkemät maantielle on hyvä tarkistaa.
- Maantien suoja-alue on 20 metriä molempiin suuntiin tien keskilinjasta. Asemakaava-alueen tonttien rakennusalat eivät lähtökohtaisesti saa ulottua suoja-alueelle.
- Kestävemmän liikkumisen edistämiseksi maankäytön suunnittelussa on hyvä kiinnittää erityistä huomiota kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteiden parantamiseen ja houkuttelevuuteen. Suunnittelussa on hyvä mahdollisuuksien mukaan varautua jatkamaan maantien pohjoispuolen jkpp -väylää idän suuntaan.
- Pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitteesta ja sijoittamisesta on hyvä antaa määräyksiä kaavassa liikerakentamiselle ja yhtiömuotoiselle asumiselle osoitetuilla korttelialueilla.

Vastine:

- AR- kortteleiden ja etenkin AL-korttelin rakennusaloja on tarkennettu tiiviimmäksi ja uudisrakentamisen sopeutumiselle ympäristöönsä on esitetty kaavamääräyksiä. Meijerirakennusta koskevaa kaavamääräystä on tarkennettu museoviranomaisen lausunnossaan esittämällä tavalla. Nykyisen asemakaavan osoittama rannansuuntaisen, käytännössä toteuttamiskelvottoman virkistysreitin poistaminen on pe-

rusteltu vaikutusten arvioinneissa. Härkätien osalta kaavamääräyksiä tarkennetaan museoviranomaisen antamien ohjeiden mukaisesti.

- Kaavatyön tausta-aineistoksi tilattu luontoselvitys käsittelee tarkoituksellisesti nimenomaan rivitalotontiksi kaavoitettua rakentamatonta kiinteistöä, johon kaavamuutokset pääosin kohdistuvat. Tavoitteena on ollut rajata kyseisestä kiinteistöstä luonto- ja virkistysarvoiltaan merkittävimmät osat yleiseen käyttöön. Koko Paimiojoen ranta-alue ja suurin osa haavikko- ja rantalehtoalueesta sekä virkistysreitti ja hulevesikäytävä on rajattu viheralueiksi, jolloin kiinteistön pinta-alasta on leikattu pois noin puolet. Jotta asuntotuotannolle jää edes kohtuulliset rakentamismahdollisuudet, on kaavamuutoksessa esitetty jäljelle jäävä tonttimaa rakennusaloineen tarkoituksenmukaisesti ja selkeästi rajattu sekä olemassa olevia luontoarvoja hyvin huomioiva voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Meijerin tontin mahdollisen uudisrakentamisen rakennusala on rajattu hyvin suppeaksi ja sijoitettu tontinosalle, jossa mahdollinen laajennus parhaiten soveltuu ympäristöönsä ja näin ollen suurin osa kiinteistöstä jää rakentamisen ulkopuolelle. Luontoselvityksen ulottamista yksityiskäytössä oleville piha-alueille ei ole katsottu välttämättömäksi varsinkaan, kun asemakaavalla ohjataan tarkasti rakentamisen sijoittumista.
- Liittymänuolet on osoitettu asemakaavassa. Liittymien lupien tarkistusprosessi on käynnissä. Rivitalotonttien väliin rakennettava uusi lyhyt katu, Meijerinpolku, liittyy Härkätiehen näkemäalueiltaan edulliseen paikkaan. Tien suoja-alue on huomioitu kaavakartassa. Olemassa olevan jkpp-väylän jatkaminen idän suuntaan on ajatuksena hyvä, vaikkakin haasteellinen toteuttaa tiealueen kapeuden vuoksi. Asemakaavamuutoksella tiealueen etelärajaa korjataan kuitenkin tien kiinteistörajojen mukaiseksi nykyisen asemakaavan korttelialueiden rajauksia kaventaen. Ensisijaisena tavoitteena on järjestää olemassa olevalta jkpp-väylältä turvallinen yhteys tien eteläpuolelle uudelle ulkoilureitille. Pitkämäntäimen tavoitteena on tutkia kevyenliikenteen sillan rakentamismahdollisuutta Paimionjoen yli ja pellon reunaa pitkin Juvantielle, jolloin muodostuu selkeä ulkoilureitti alueelle.

Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon 13.1.2023 päivätyn lausunnon sisältö:

- Meijerirakennuksen rakennusala tulee osoittaa nykytilan mukaisena. Rakennukselle tulee lisätä esim. seuraavanlainen suojelumääräys: ”Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät sen ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.”
- Suunnittelualueen uudisrakentamista tulee ohjata mm. rakennusalojen rajatummalla sijoittelulla sekä tarkennetuilla kaavamääräyksillä. AL-alueella rakennusalan rajaaminen on tärkeää tehdä siten, ettei mahdollinen uudisrakentaminen heikentää meijerin arvoja. Kaava-aineistossa tulee tuoda esiin, miten palon uudisrakentamista AL-alueella mahdollistetaan tehokkuusluvulla $e=0,30$.
- Meijeri, sen läheisyydessä sijaitsevat kaksi talousrakennusta sekä rivitalot tulee esitellä kaava-aineistossa vähintään valokuvilla, jotta alueen rakennettu ympäristö tulee riittävästi esitellyksi.
- Hämeen Härkätietä koskevan kaavamerkinnän LT-s kaavamääräystä tulee täydentää muotoon: ”Maantien alue. Kulttuurihistoriallisesti arvokas tie. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY2009). Hämeen Härkätien linjaus ja tasaus säilytettävä. Suuremmista tien linjasta ja sen rakenteiden muuttamista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.”
- Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta asemakaavaluonnokseen ei ole huomautettavaa.

Vastine:

- Meijerin rakennusala ja suojelumääräystä tarkennetaan lausunnon mukaisesti.
- Alueen rakennusaloja ja -oikeuksia täsmennetään ja uudisrakentamista koskevia määräyksiä sekä rakennusoikeuslaskelmat lisätään kaava-aineistoon.
- Kaavaselistukseen lisätään valokuvalliset alueen rakennuskannasta.
- Hämeen Härkätietä koskeva määräys täydennetään esitetyllä tavalla

7**KAVAEHDOTUKSEN PALAUTE JA VASTINEET**

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotus oli nähtävänä 2.3.-31.3.2023. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Carunalta, Varsinais-Suomen Pelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen lausunto 2.3.2023:

Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa autokatoksia tontin rakennusoiden rajoittamatta, on alle kahdeksan metrin etäisyydellä vanhasta meijerirakennuksesta. Rakennusten lähelle suunniteltavissa autokatoissa tulee huomioida, että palon leviäminen lähellä oleviin rakennuksiin on rajoitettu esim. autokatoksen rakenteellisella palo-osastoinnilla.

Autokatoksen rakennusalan ollessa vähintään kahdeksan metrin päässä muista rakennuksista ja rakennusaloista, on etäisyys paloturvallisuudessa riittävä.

Vastine:

Rakennusvalvonta vaatii rakennusluvan yhteydessä asianmukaiset palosuojaustoimenpiteet, mikäli katoksia sijoitetaan alle kahdeksan metrin etäisyydelle asuin- tai talousrakennuksista.

Caruna Oy:n lausunto 8.3.2023:

Kaava-alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja.

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto 21.3.2023:

Alueellisen vastuumuseon luonnosvaihetta koskeva lausunto on pääosin huomioitu ja kaava on kehittynyt kulttuuriympäristön näkökulmasta parempaan suuntaan. Meijerin korttelialueen (AL) uudisrakentamisen ohjausta on kuitenkin hyvä tarkentaa vielä yksityiskohtaisemmaksi, jotta uudisrakentaminen sovitetaan ympäristöön mahdollisimman hyvin. Esimerkiksi uudisrakentamisessa käytettävät julkisivumateriaalit on hyvä tuoda kaavamääräyksessä esiin.

Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole omalta toimialaltaan muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine:

AL-korttelialueen kaavamääräyksiä tarkennetaan julkisivumateriaalien osalta.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto 30.3.2023:

ELY-keskuksen edellisessä lausunnossa esitetyt seikat on pääsääntöisesti huomioitu. Kaavan ilmastovaikutusten arvioinnissa on käytetty KILVA-työkalua. ELY-keskus kiinnittää edelleen kaavaehdotuksessa huomiota seuraaviin seikkoihin:

Kulttuuri- ja luonnonympäristö

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialueen osalta kaavamääräyksiin voisi vielä harkita sisällytettäväksi tarkempia määräyksiä julkisivujen materiaalien suhteen.

Luonnonsuojelu

Luonnokseen annetussa lausunnossa ELY-keskus kiinnitti huomiota siihen, että luontoselvityksessä ei ollut tunnistettu uhanalaisia luontotyyppejä. Vastineessa ei ole otettu lainkaan kantaa tai selvitetty, onko alueen uhanalaislajitiedot selvitetty laji.fi portaalista. Luontoselvityksessä on kuvattu alueella olevan lehtoa, mutta selvityksessä ei ole tunnistettu lehtoa uhanalaiseksi luontotyyppiä.

Ehdotus mahdollistaa rakentamisen osittain lehtoalueen päälle ja toisaalta osoittaa mahdollisen ulkoilureitin alueelle, jossa mahdollisesti on lehtoa. Lehdon päälle rakentaminen perustellaan rakentamisen tarkoituksenmukaisella sijoittamisella. Aineistosta tai ehdotuksesta ei pysty todentamaan, missä määrin lehtoa tosiasiaassa säilyy tai mikä osa siitä on tarkoitus kaavassa säilyttää. Asiassa ei ole merkitystä, missä määrin kaava on mahdollisesti aiempaan asemakaavaan verrattuna luontoystävällisempi. Luontoarvon säilymisen arviointia vaikeuttaa myös se, että asuinkorttelista aiheutuvia mahdollisia käytön vaikutuksia alueella tai turvaamiskeinoja ei kuvata.

Selvityksessä tai selostuksessa pitäisi olla yksiselitteisesti tunnistettu lehtoalueen sijainti ja ala, jotta ulkoilureitinkin voisi ohjata alueen luontoarvon paremmin huomioiden.

Liikenne

ELY-keskus muistuttaa, että maantien liittymissä näkemäalueet tulee osoittaa kaavassa nä-merkinnällä niiltä osin, kun näkemäalue ei kuulu maantien alueeseen. Myös näkemäalueiden toteutumisesta maastossa tulee huolehtia.

Asemakaavassa osoitetulle uudelle liittymälle Tarvasjoki-Pöytyä maantielle (Mt 2250) on haettava lupaa Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Lausunto on laadittu yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön ja vesiyksikön sekä ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastualueen kanssa.

Vastine:Kulttuuri- ja luonnonympäristö

AL-korttelialueen kaavamääräyksiä tarkennetaan julkisivumateriaalien osalta.

Luonnonsuojelu (Vastine laadittu luontoselvityksen tekijän kanssa)

Lausunnon mukaan selvityksessä tai selostuksessa pitäisi olla yksiselitteisesti tunnistettu lehtoalueen sijainti ja ala. Lehtoalueen yksiselitteinen rajaaminen ei ole kuitenkaan mahdollista koska lehdon ominaispiirteet ovat selvästi vähentyneet ja muuttuneet. Lehdon nykytilanne ei ole monellakaan tavalla luontainen ja sen sekatyyppi on vaihteleva. Lehdon luonnontilaan on vaikuttanut mm. kuluminen, polkujen määrä, varjoistuminen ja paikoin liiallinen avartuminen sekä vieraslajien tunkeutuminen alueelle pelloilta ja ruohoalueelta, jota on hoidettu lähitalon toimesta. Toisaalta lahoppuuta on vähän tai ei juuri lainkaan, lähes kaikki ylispuut ovat haapaa (yksilajisuus), paikoin on umpeenkasvua ja rehevöitymistä, nokkoskasvustot ovat laajoja, reunoilla on vanhat ojat.

Luontoselvityksen alue 3 (haavikko ja rantalehto) on mosaiikkimainen ja sen kehityssuunta ei ole ollut merkittävältä osin myönteinen. Lähinnä puusto eli suuret haavat ovat saaneet kasvaa alueella. Tarkkaan ei ole tiedossa, kuinka paljon alue on muuttunut sen jälkeen, kun joen kohdan rakennelmat on tehty ja ilmeisesti pidempi laiturin poistettu käytöstä. Ihmisvaikutus näkyy alueella 3 näin ollen entisenä peltona ja nykyisenä umpeen kasvavana niittynä. Lisäksi ojat, polut, multakasat ja maanmuokkaus viittaavat ihmisten hiljattaiseen toimintaan alueella. Paikoin esiintyy kalliota pinnassa, mutta pienialaisesti. Sen ympärillä lehtomaisuus ei ole heti läsnä, vaan vasta etäämpänä. Useiden tekijöiden vuoksi luontotyyppin uhanalaisuuden tunnistettavuus ei ole ollut yksiselitteinen.

Luontoselvityksessä laji.fi -portaalia on käytetty tiettyjen lajien tarkistusten yhteydessä ja tarvittaessa, mutta se ei näy selvityksessä. Tämä johtuu kyseistä lajeista, joita ko. alueella oli havaittu sekä lisäksi siitä, että lajien uhanalaisuutta ja harvinaisuutta oli selvitetty mm. kirjallisuuden puolesta Suomen uhanalaiset kasvit (Ryttäri et al.), punaisten listojen avulla. Linnut, nisäkkäät ja useat eläimet on käyty läpi näin. Laji.fi portaaliin on tukeuduttu mm. sammakoiden ja matelijoiden sekä liito-oravien kohdalla. Useiden lähteiden käyttö on aiheuttanut joitain ristiriitaisuuksia ja epä johdonmukaisuutta. Lähteet, joista selvityksen taustatietoja oli kerätty, päivitetään luontoselvitysraporttiin.

Ulkoilureitin lopullisessa linjaamisessa ja rakentamisessa käytetään apuna luontoasiantuntijaa, jolloin reitin varren lähialue tulee kartoitetuksi laadittua luontoselvitystä yksityiskohtaisemmin.

Virkistysalue on tarkoitettu käytettäväksi ja käytön vaikutukset alueelle riippuvat alueen naapurien ja muiden vierailijoiden käyttäytymisestä, mitä on vaikea etukäteen kuvata tai arvioida. Kävijämäärät eivät tule kuitenkaan olemaan suuria, kun otetaan huomioon alueen asukasluku ja virkistysalueen sijainti. Virkistysalue kuuluu normaalisakin käytössä mutta alueen mahdollista väärinkäyttöä voidaan ennalta ehkäistä mm. alueen luontoarvoista tiedottamalla.

On erittäin merkittävää, että kaavamuutoksella saavutetaan nykyiseen kaavaan verrattuna luontoystävällisempi ratkaisu. Jos rivitalorakentaminen toteutettaisiin nykyisellä kaavalla, koko rantavyöhyke on siinä merkitty istutettavaksi alueenosaksi välittämättä mitään sen luontoarvoista. Kaavamuutoksessa koko virkistysalueelle osoitettu VL-12-merkintä painottaa kaavamääräyksen mukaisesti luontoarvojen huomioimista kaikessa alueella tapahtuvassa toiminnassa.

Liikenne

Näkemäalueet kuuluvat pääosin tiealueeseen asemakaavamuutoksessa tehdyn tiealuerajauksen korjaamisen seurauksena. Kaavakarttaan voidaan merkitä näkemäalueet myös korttelialueille Meijerinpolun uuden ajoliittymän molemmille puolille, jotta tien varren kasvillisuus pysyy riittävän matalana myös korttelialueiden tienpuoleisella sivulla. Liittymälle haetaan lupa ennen sen rakentamista.

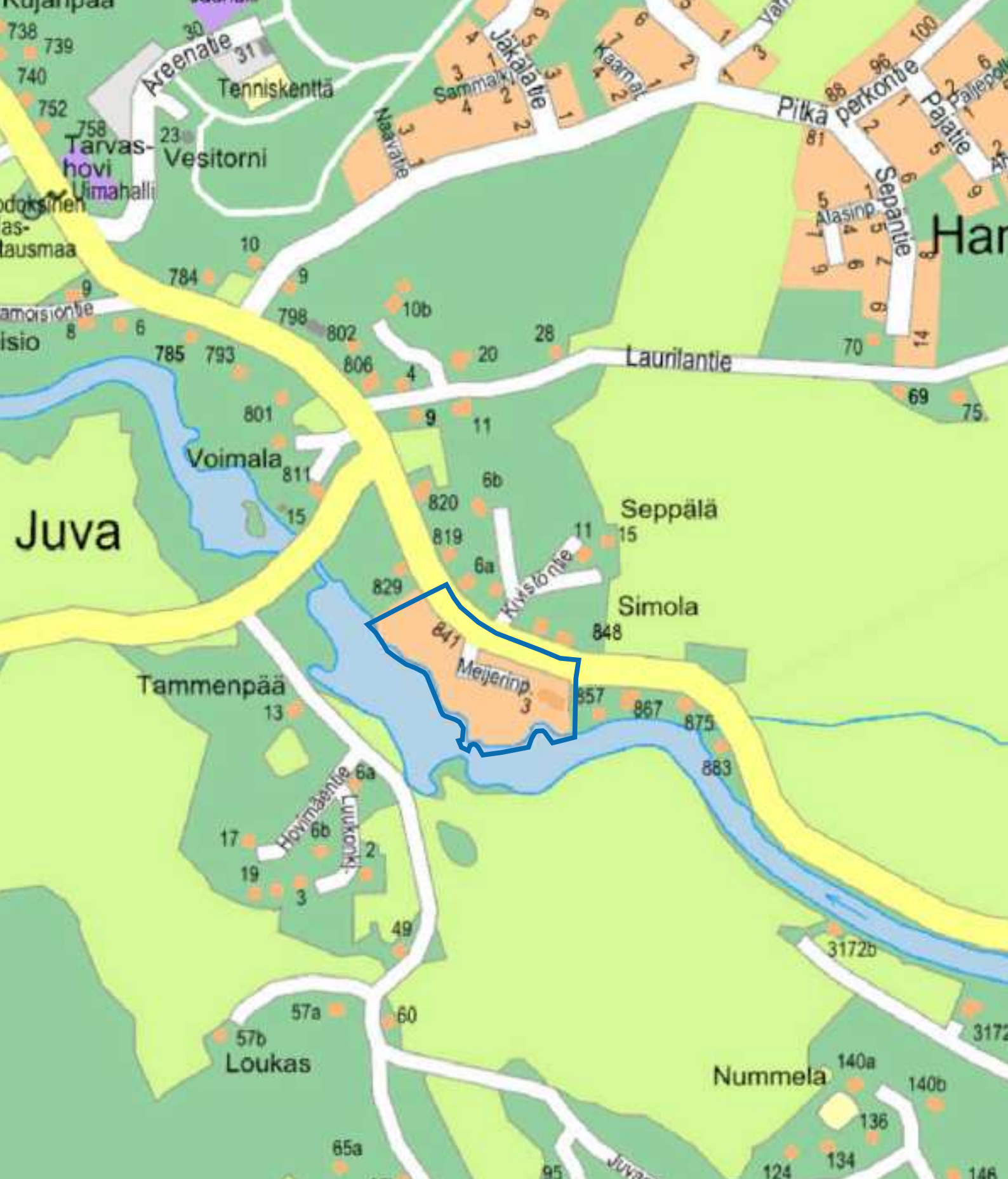
8 EHDOTUSVAIHEEN JÄLKEEN KAAVAAN TEHDYT MUUTOKSET

Ehdotusvaiheen jälkeen asemakaavakarttaan on lisätty Meijerinpolun katualueen näkemäalueet nä-merkinnällä, AL-korttelin asemakaavamääräyksiä on tarkennettu julkisivumateriaalien osalta ja asemakaavaselostukseen on täydennetty ehdotusvaiheen lausunnot ja niihin annetut vastineet.

Liedossa 20.4.2023

Juha Mäki
Kaavoituspäällikkö

Olli Arvola
Kaavoitusarkkitehti

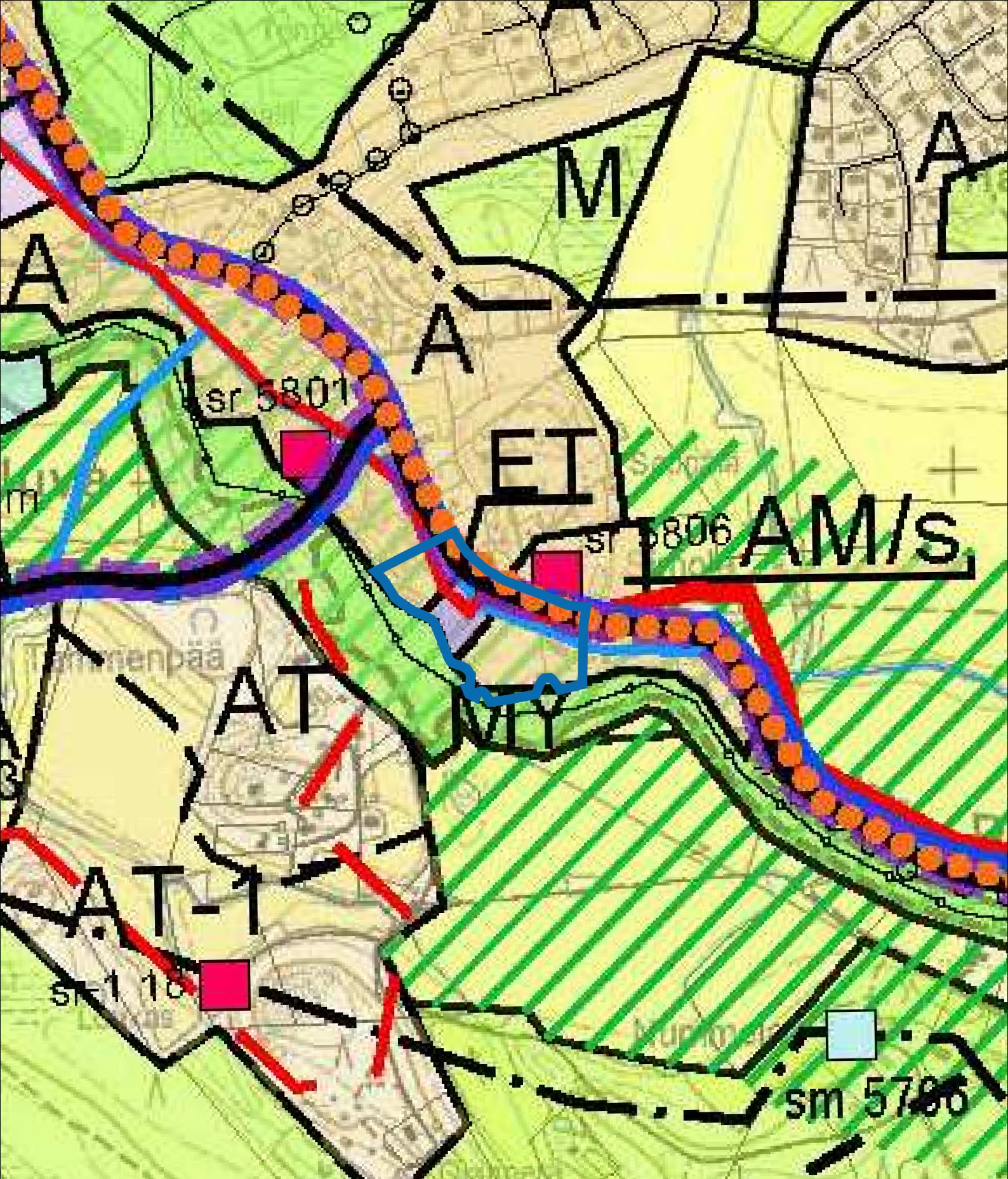


LIETO TARVASJOKI

MEIJERIN ALUE

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Sijainti opaskartalla 1:6000

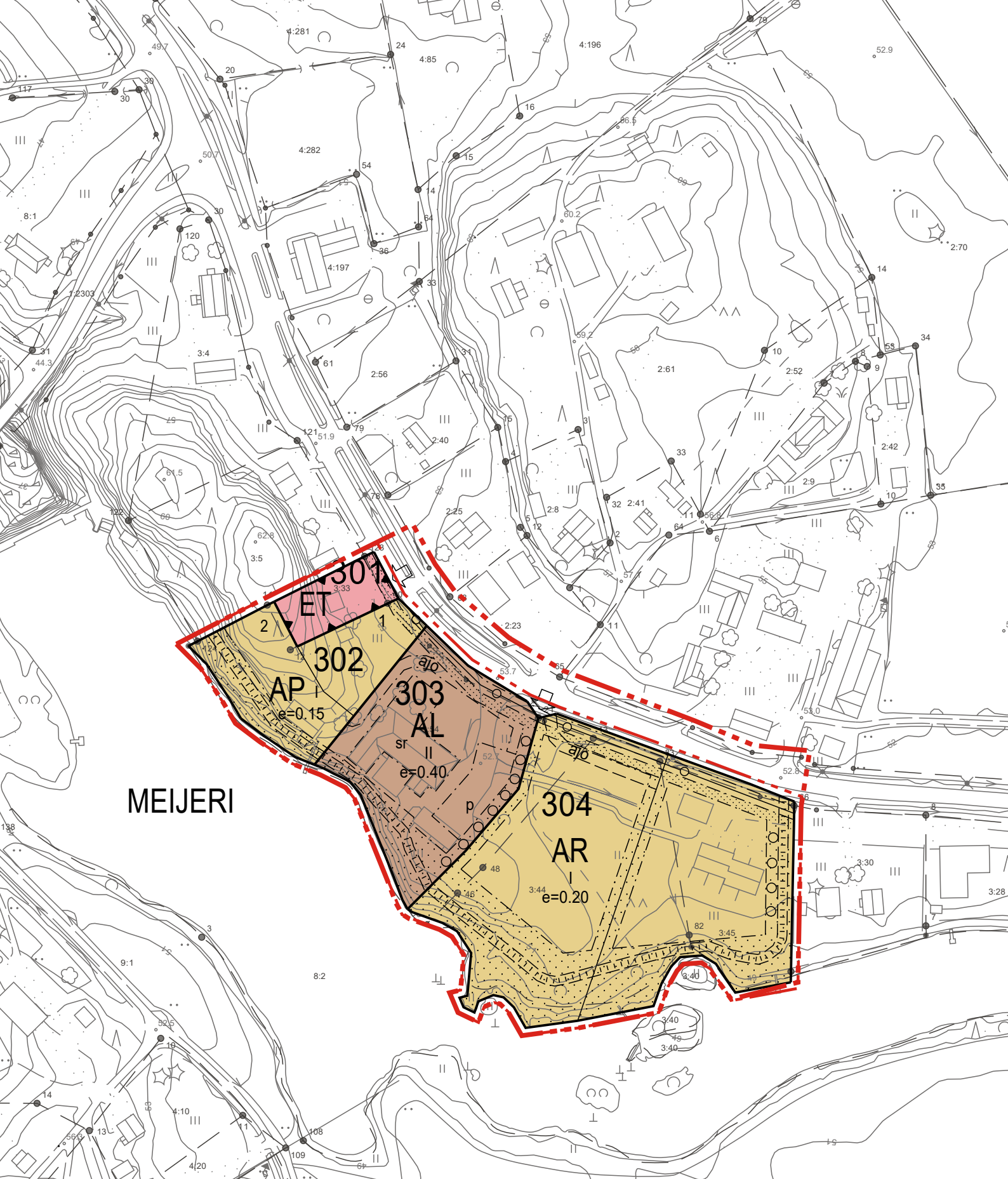
1



LIETO TARVASJOKI MEIJERIN ALUE

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Ote Tarvasjoen yleiskaavasta 1:6000

2



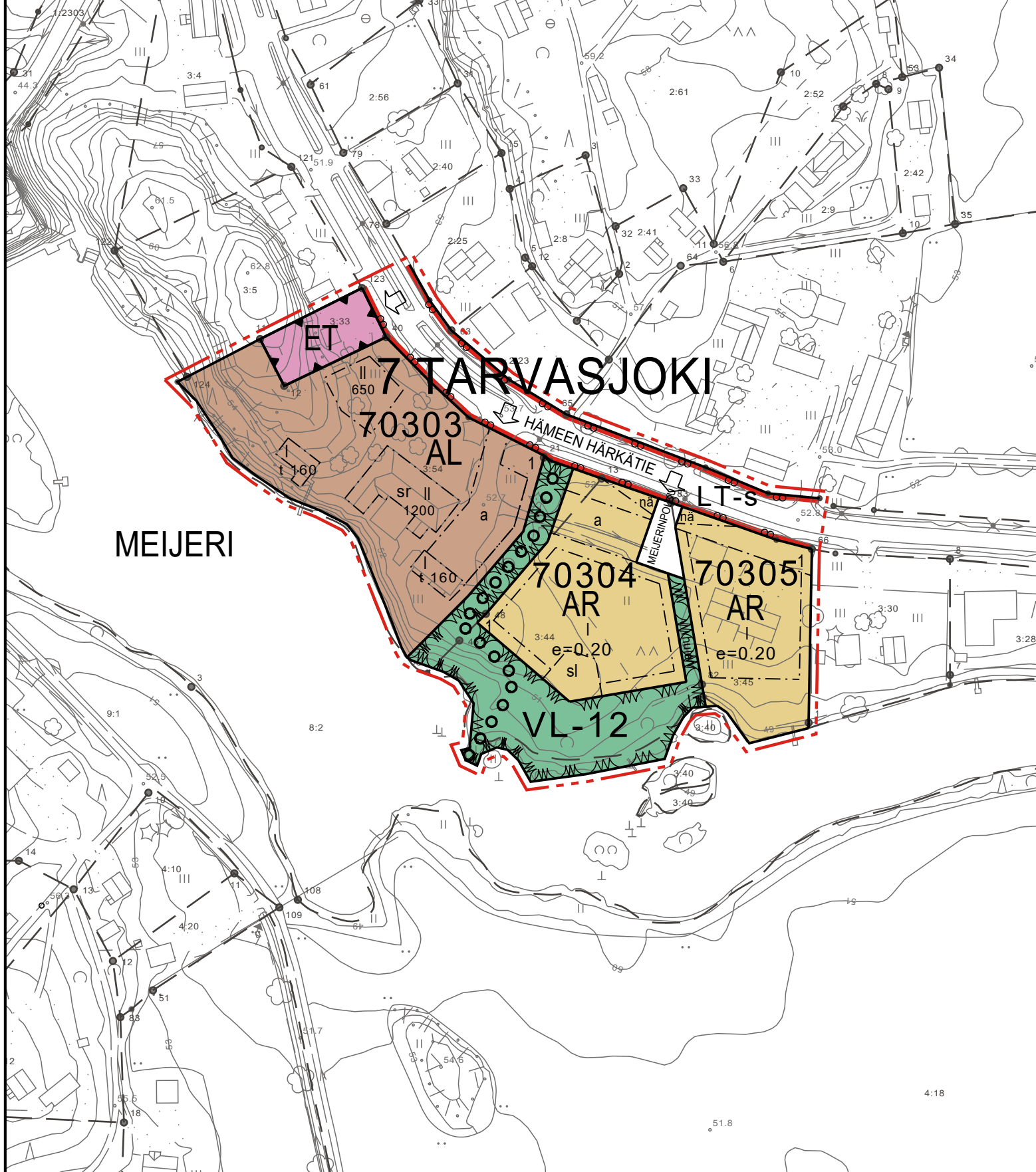
LIETO TARVASJOKI

MEIJERIN ALUE

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Ote ajantasa-asemakaavasta (1:2000)

3



LIETO TARVASJOKI

MEIJERIN ALUEEN

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Asemakaavakartta (1:2000)

4

ASEMAKAAVAMERKINNÄT

LIETO TARVASJOKI
MEIJERIN ALUEEN
Asemakaava ja asemakaavan muutos
Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
VL-12	Lähivirkistysalue. Luonnontilaisena hoidettava alue, jonne saa rakentaa ulkoilureitin mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa ja muuta kasvillisuutta säilyttäen. Alueen luontoarvot muodostuvat Paimionjoen rantavyöhykkeestä ja rantalehdosta. Mahdollisuus uinti- ja melontaharrastukseen on alueella säilytettävä.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
LT-S	Maantien alue. Kulttuurihistoriallisesti arvokas tie. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY2009). Hämeen Härkätien linjaus ja tasaus on säilytettävä. Suuremmista tien linjausta ja sen rakenteiden muuttamista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.
---	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
---	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
---	Osa-alueen raja.
---	Ohjeellinen tontin raja.
7	Kaupunginosan numero.
TAR	Kaupunginosan nimi.
70304	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
MEIJER	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
t 160	Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

	Rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa autokatoksia tontin rakennusoikeuden rajoittamatta.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Luonnontilaisena hoidettava alue, joka on osa rantalehtoa.
	Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät sen ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.
	Ulkoilureitti.
	Hulevesien johtamiseen varattu alueen osa.
	Maantien näkemäalueeksi varattu alueen osa.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

AR-korttelit

Rakennusten julkisivujen tulee olla materiaaliltaan puuta tai rappautsa ja värisävyiltään vaaleita. Kattojen tulee olla muodoltaan harjakattoisia, kaltevuudeltaan 1:2 - 1:1 ja värisävyiltään punaisia pelti- tai tiilikattoja. Rakennusten julkisivujen yhtenäinen pituus saa olla enintään 30 metriä. Korttelialueella kulkevien vesi- ja viemäriputkien sekä sähköjohtojen tarkka sijainti tulee selvittää ennen rakennustöiden alkua. Polkupyörille on varattava säältä suojattua ja lukittavaa säilytystilaa vähintään kahdelle polkupyörälle asuntoa kohti. Autopaikkoja on osoitettava vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

AL-kortteli

Uudisrakentamisen tulee soveltua massoitteilultaan ja materiaaleiltaan meijerin alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja huomioida mahdollisimman hyvin pihapiirin istutettu sekä luonnontilassa oleva ympäristö. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää rappautsa tai puuta. Uudisrakentamisen yhteydessä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen. Polkupyörille on varattava säältä suojattua ja lukittavaa säilytystilaa vähintään kahdelle polkupyörälle asuntoa kohti. Autopaikkoja on osoitettava vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti sekä yksi autopaikka 50 k-m2/ liike- ja toimistokerrosalaa kohti



LIETO TARVASJOKI

MEIJERIN ALUE

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Maanomistus (kunta=harmaa) (1:2000)

6



LIETO TARVASJOKI MEIJERIN ALUE

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Havainnekuva (1:2000)

7

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	423 Lieto	Täyttämispvm	27.04.2023
Kaavan nimi	Meijerin Alueen asemakaava ja asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	26.04.2023	Ehdotuspvm	22.02.2023
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	10.11.2022
Hyväksymispykälä	49	Kunnan kaavatunnus	423-260423§49
Generoitu kaavatunnus	423L260423A49		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,6807	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,3066
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,3741

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	2,6807	100,0	3835	0,14	0,3066	-1656
A yhteensä	1,7006	63,4	3835	0,23	-0,5734	-1656
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4500	16,8			0,4500	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4337	16,2			0,4337	
E yhteensä	0,0964	3,6			-0,0037	
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				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,6807	100,0	3835	0,14	0,3066	-1656
A yhteensä	1,7006	63,4	3835	0,23	-0,5734	-1656
AP	0,0000				-0,3504	-526
AR	0,8323	48,9	1665	0,20	-0,5323	-1064
AL	0,8683	51,1	2170	0,25	0,3093	-66
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4500	16,8			0,4500	
VL-12	0,4500	100,0			0,4500	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4337	16,2			0,4337	
LT-s	0,3974	91,6			0,3974	
Kadut	0,0363	8,4			0,0363	
E yhteensä	0,0964	3,6			-0,0037	
ET	0,0964	100,0			-0,0037	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Tarvasjoen vanha meijeri
idästä kuvattuna



Tarvasjoen vanha meijeri
etelästä kuvattuna



Tarvasjoen vanha meijeri
pohjoisesta kuvattuna

LIETO TARVASJOKI
MEIJERIN ALUE
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
KUALIITE 1



Meijerin kiinteistön talousrakennus 1 / varasto
idästä kuvattuna



Meijerin kiinteistön talousrakennus 2/ varasto
idästä kuvattuna



Meijerin kiinteistön talousrakennus 3 / varasto
idästä kuvattuna

LIETO TARVASJOKI
MEIJERIN ALUE
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
KUALIITE 2



As Oy Tarvasjoen Joenranta
idästä kuvattuna



As Oy Tarvasjoen Joenranta
etelästä kuvattuna



As Oy Tarvasjoen Joenranta
lännessä kuvattuna

LIETO TARVASJOKI
MEIJERIN ALUE
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
KUALIITE 3