

LIETO / KIRKONSEUTU

1.09 SAUKONOJANTIE 2 -ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 23.3.2023



1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Hämeentien, Saukonojantien ja Simpukkatien rajaamalla alueella Liedon ydinkeskustan itäpuolella, liikekortteleiden viereisillä peltoalueilla. Kaupungin omistamien peltoalueiden lisäksi alueella sijaitsee kaksi yksityistä pientalokiinteistöä. Suunnittelualueen koko on yhteensä 8,9 ha.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Kaavoitustilanne

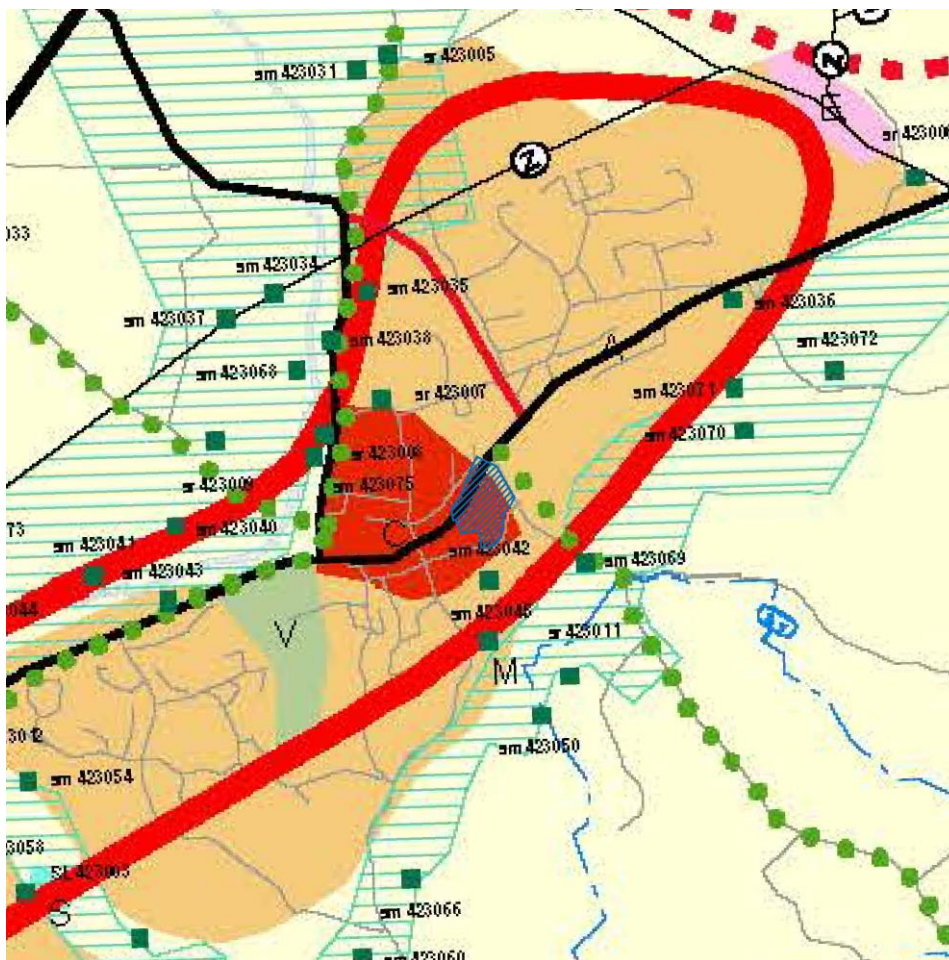
2.1.1 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi C. Merkintä tarkoittaa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen aluetta sekä siihen liittyviä liikennealueita ja puistoja ja sisältää myös keskusta-asumisen.

Lisäksi suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan kaupunkikehittämisen kohdealuevyöhykkeen sisään. Kaupunkikehittämisen kohdealue on kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue. Kohdealueen suunnittelumääräysten mukaan mm. alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla, yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä sekä alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.

Maakuntakaavojen yleismääräysten mukaan kaupunkikehittämisen kohdealueella seudullisesti merkittävän erillisen päivittäistavarakaupan suuryksikön, päivittäis- ja erikoistavarakaupan suuryksikön sekä paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön alaraja on Liedon keskustaajamassa 6 000 k-m².

Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta:

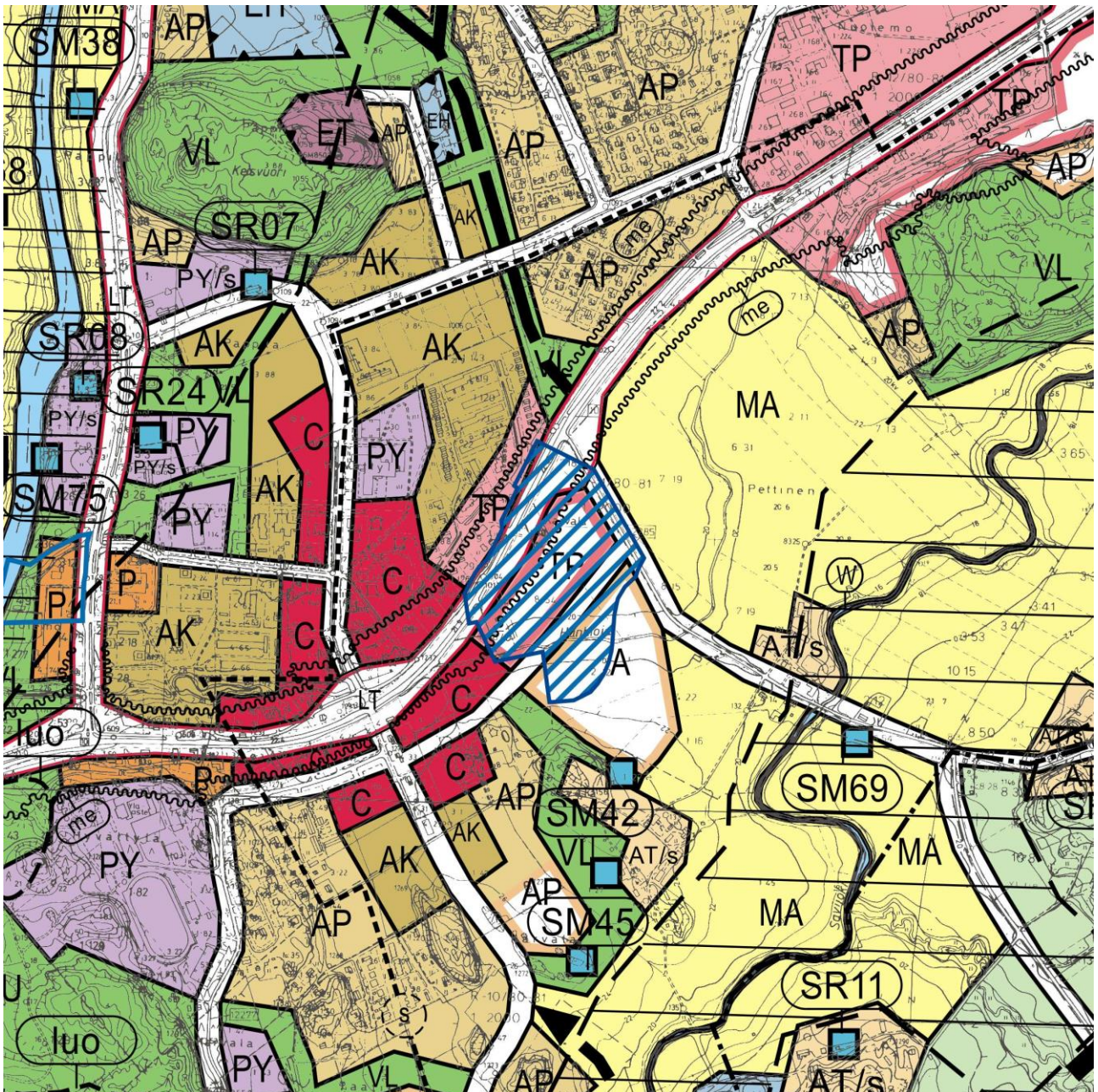


2.1.2 Yleiskaava

Liedon yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi A ja työpaikka-alueeksi TP. Merkintöjen selitysten mukaa asuntoalueelle voidaan sijoittaa myös työpaikka- ja palvelutiloja, jotka sopivat käyttötarkoitukseltaan, sijainniltaan ja taajamakuven kannalta asumisen yhteyteen, kun taas työpaikka-alueelle saa teollisuustoimintojen lisäksi sijoittaa alueen luonteeseen soveltuvia palveluja. Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa melua, ilman pilaantumista tai visuaalista häiriötä ympäristölle.

Hämeentien varressa on melualuemerkintä, joka kertoo melutason ylittävän päiväohjearvon 55 dBA. Kaavamääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa sekä rakennussuunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston antamat melutasoja koskevat ohjeavrot.

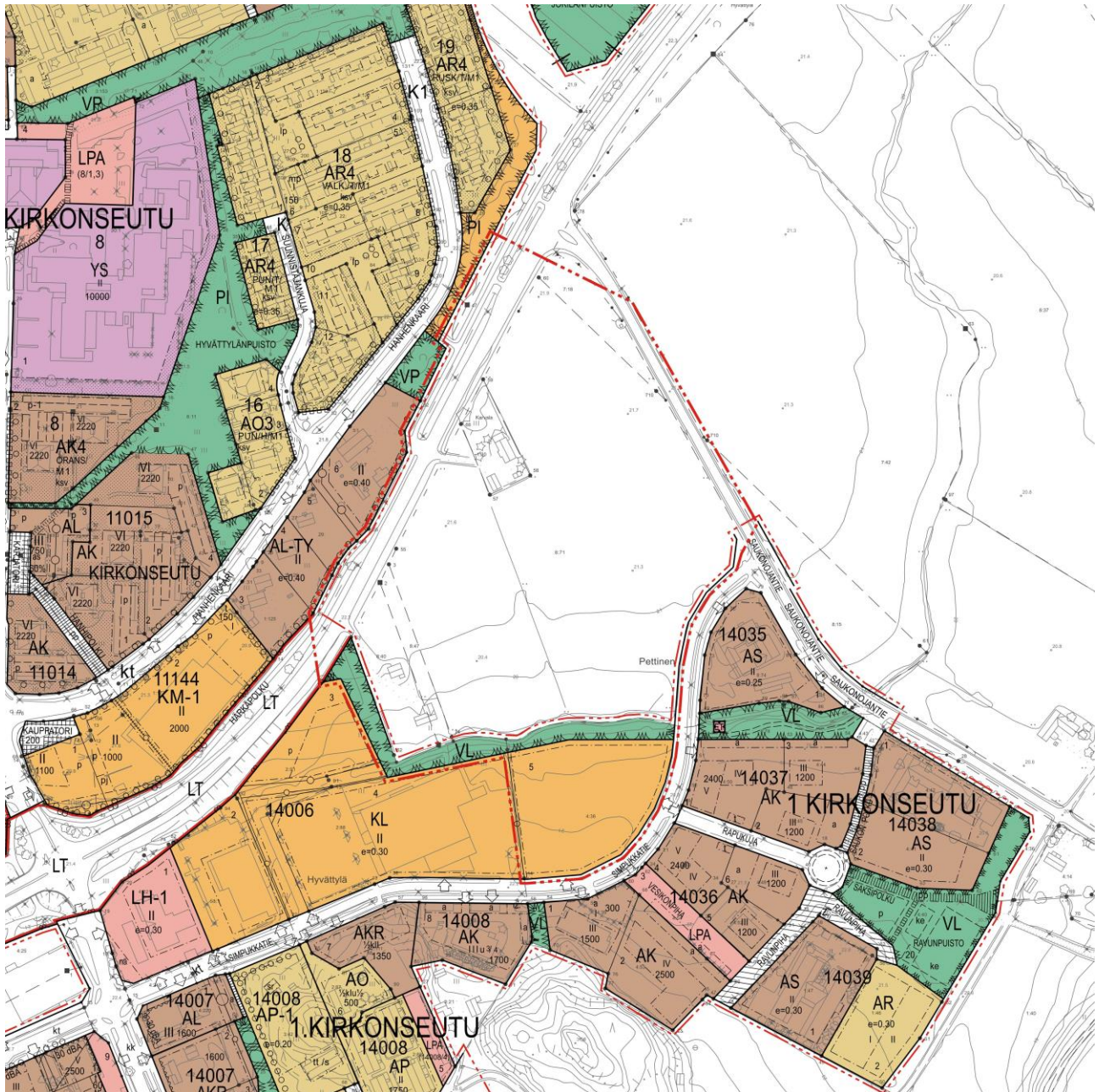
Ote Liedon yleiskaavasta:



2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueessa on mukana liikerakennusten korttelialueen 14006 rakentamaton tontti 5, johon kohdistuu asemakaavan muutos. Tontin pohjoispuolelle ojan varteen on kaavoitettu viheraluetta. Muilta osin suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta:



2.2 Maanomistus

Suunnittelualueen peltomaat ovat kaupungin omistuksessa.

Lisäksi alueelle sijoittuu kaksi yksityistä rakennettua omakotitalokiinteistöä, jotka molemmat rajoittuvat Hämeentien tiealueeseen. Suomenketo-nimisen kiinteistön pinta-ala on 2100 m² ja Huovila-nimisen kiinteistön pinta-ala yhteensä 5100 m², joka koostuu rakennetusta, 3700 m²:n ja rakentamattomasta 1400 m²:n kokoisesta määräalasta. Kaavatyön aikana selvitetään kiinteistöjen mahdollinen hankkiminen kaupungille.

2.3 Alueen kuvaus

Suunnittelualue on pääosin avointa peltomaata. Alueella kulkee valtaoja, joka johtaa lähialueen pelloilta hulevesiä aina Aurajokeen asti. Hämeentien varteen sijoittuu kaksi vanhaa pientilan talouskeskusta.

2.4 Selvitykset

Alueelta on laadittu luontoselvitys 2012 (Lieto, Kirkonseudun Saukonojan laajennus, Tmi Hannu Klemola). Selvityksen mukaan alueella ei ole luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain tarkoittamia suojeltuja luontotyppejä mutta alueen läpi virtaava oja suositellaan jätettäväksi muokkaamattomaksi avo-ojaksi.

3. SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa uusien asuntojen rakentaminen Liedon keskustan tuntumaan kaavoittamalla uusia asuinkerrostalokortteleita Simpukkatien varteen rakenteilla olevan kerrostaloalueen viereen. Tarkoituksena on myös tutkia Saukonojantien ja Hämeentien uusia risteysjärjestelyjä. Hämeentien ja uuden asuinalueen väliin on tavoitteena kaavoittaa liike- ja toimitilarakennusten korttelialue, joka keskeisen sijaintinsa puolesta soveltuu hyvin mm. kaupallisten palvelujen tarpeisiin. Hämeentien läheisyys aiheuttaa melulta suojaavia toimenpiteitä uuden asuinalueen ja leikkipuiston suuntaan.

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 vaihtoehtoista 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 §).

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoittaminen

Ilmoitettu viimeksi vuoden 2023 kaavoituskatsauksen yhteydessä kaupungin tiedotuslehdessä Lietonen / helmikuu 2023 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 29.3.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnitelma on nähtävänä Liedon kaupungintalolla kaavoitustoimessa 30.3.2023 alkaen. Suunnitelmaa tarkistetaan työn kuluessa saadun palautteen perusteella.

Asemakaavaluonnoksen epävirallinen nähtävällepano:

Kuulutus kaupungin verkkosivuille ja Turun Tienoo -lehteen 6.4.2023. 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 kesäkuussa 2023 ja kaupunginhallituksessa arviolta elokuussa 2023. Hyväksytystä ehdotuksesta pyydetään lausunnot ja se on julkisesti nähtävillä 30 päivää kaavoitustoimessa ja kaupungin verkkosivuilla arviolta syyskuussa 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 arviolta syksyllä 2023.

Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen arviolta loppuvuonna 2023.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen arviolta loppuvuonna 2023.

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