

L:\KAAVA\TEXT\KAAVASEL\2023\2_23_Aseman_SEO\PS



LIETO ASEMANSEUTU

ASEMAN SEO:N

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVAN LAATIIJA:

LIEDON KAUPUNKIKEHITYSPALVELUT:

Kaavoituspäällikkö Juha Mäki p. 050 315 0395

Kaavoitusarkkitehti Pekka Sillanpää p. 050 511 6902

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN:

- Vireille tulosta ilmoittaminen: 4.5.2023
- Maanomistajien kuuleminen: 4. – 19.5.2023
- Ehdotuksen hyväksyminen, kaavaraklk: 31.5.2023
- Nähtävilläoloaika: 8.6 – 11.8.2023
- Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksynyt: §79 / 23.8.2023

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee kortteileita 101 ja 102 sekä katu- ja liikennealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 21102 sekä katu- ja erityisaluetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Asemanseudun kaupunginosassa Tammentaantien ja Kiilintien välissä.

1.3 Kaavan tarkoitus

Lähtökohta alueen asemakaavan muuttamiseen on SEO:n tontin omistajan tarve saada tontin kiinteistörajat ja kaavarajat vastaamaan toisiaan.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijainti opaskartalla
2. Ote ajantasa-asetuksesta
3. Asemakaavakartta
4. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
5. Maanomistus
6. Seurantalomake

2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Lähtökohta alueen asemakaavan muuttamiseen on SEO:n tontin omistajan tarve saada tontin kiinteistörajat ja kaavarajat vastaamaan toisiaan.

Tavoitteena on myös ratkaista kevyen liikenteen yhteydet ottaen huomioon nykykaavan toteutumaton Kiilinpölkü.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaavaluonnos hyväksyttiin kaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 26.4.2023. Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin maanomistajille ja naapureille ja ne olivat nähtävänä 4. – 19.5.2023. Kaavaluonnokseen tuli yksi lausunto ja yksi kannanotto, kohta 6.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Asemakaavan muutos

Nykykaavan mukainen huoltoaseman korttelialue LH muutetaan merkinnäksi LH-1: Huoltoasemarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa lisäksi huoltamotoimintaa tukevia liike- ja tuotantotiloja. Korttelialueen rajoja tarkistetaan perustuen osin kiinteistörajoihin ja osin toteutuneeseen tilanteeseen.

Kaavassa on mukana myös SEO:n viereinen TY-kortteli, jonka radan viereiseen tonttiin yhdistetään kaupungilta vuokra-alueena ollut osa, joka on nykykaavassa rautatiealuetta. Loppuosa kaupungin omistamasta rautatiealueesta muutetaan suojaviheralueeksi EV.

Maantien alueen raja tarkistetaan kiinteistörajan mukaiseksi.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 1,5 ha. Teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia TY on n. 1,0 ha ja rakennusoikeutta n. 2900. Huoltoaseman korttelialuetta LH-1 on n. 0,3 ha, jolla on rakennusoikeutta n. 600. Suojaviheraluetta EV on n. 0,1 ha ja katualueita n. 0,1 ha.

Palvelut

Kaava-alueella on huoltoasema, jossa on kahvila. Alueelle saa rakentaa lisäksi huoltamotoimintaa tukevia liike- ja tuotantotiloja.

Lähistöllä on eläintarha ravintoloiheen ja Aseman keskustassa on mm. päiväkotia ja koulu sekä Turun Tienoon toimitus. Liedon keskustan ja Ilmaristen palvelut ovat noin 6-10 kilometrin päässä.

4.2 Ympäristö- ja muut vaikutukset**Ympäristövaikutukset**

Kaava-alue on rakennettua työpaikka-aluetta, jonka reunoilla on muutamia omakotitaloja, maantie, katualueita ja rautatiealuetta. Kaava-alueen rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta nykyiselle asutukselle eikä työpaikka-alueelle. Korttelialueelle annetaan kaavamääräys: LH-1- alueella ja TY-alueen tontilla 1 voi sijaita mahdollisesti pilaantuneita maa-alueita. Maaperän pilaantuneisuus ja kunnostustarve on selvitettävä ja mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset poistettava ympäristönsuojeluviranomaisten edellyttämässä laajuudessa ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Myöskään luontovaikutukset eivät ole merkittäviä.

Vaikutukset liikenteeseen

Tonttien liittymiä selkeytetään mm. liittymäkieltoalueilla ja kaava selkeyttää myös kevyen liikenteen yhteyksiä. Nykykaavassa oleva toteutumaton Kiilinpohja poistetaan ja kevyen liikenteen väylään varaudutaan Poikojantien varressa. Kaavaan lisätään pyöräpysäköinnistä määrälliset ja laadulliset määräykset.

Yritysvaikutukset

Kaavalla on positiivisia yritysvaikutuksia. Tonttien rajoja selkeytetään ja huoltoasemarakennusten korttelialueelle saa rakentaa lisäksi huoltamotoimintaa tukevia liike- ja tuotantotiloja.

Ilmastovaikutukset

Ilmaston kannalta kaavan vahvuutena on olemassa olevan infrastruktuurin hyödynnettävyys. Kaavalla pyritään myös kevyen liikenteen yhteyksien lisäämiseen.

5 TOTEUTUS

Alue on valmis toteutettavaksi heti kaavan tultua lainvoimaiseksi arviolta syksyllä 2023.

ELY-keskus toteaa 17.5.2023 luonnoksesta mm. seuraavaa:

Liikenne: Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee maantie 2224 Poikkoja-Tammentaka, johon kaava-alueeseen osittain kuuluva Poikojantie liittyy. Maantien liittymän näkemäalueelle on kaavaluonnoksessa osoitettu puilla ja pensailla istutettavaa aluetta. Kaavassa on hyvä selvittää ja varmistua siitä, että Poikojantien liittymään on mahdollista toteuttaa riittävä näkemäalue maantielle. Kaava-alue rajautuu rata-alueeseen, jonka osalta kannanotot tekee Väylävirasto.

Autopaikkojen lisäksi myös pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitteesta on hyvä antaa määräyksiä asemakaavassa. Määräyksessä pyöräpysäköinnistä on hyvä antaa laadullisia määräyksiä sääsuojan lisäksi myös runkolukittavuudesta.

Pilaantuneet maat: Kaava-alueella sijaitseva huoltoasema on merkitty Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) toimivana kohteena. Alueen maaperässä on maaperätutkimuksissa todettu haitta-ainepitoisuuksia. Maaperätutkimuksen yhteydessä esitetyn riskinarvioinnin perusteella Varsinais-Suomen ELY-keskus on vuonna 2019 arvioinut, että tutkittujen pisteiden edustamilla alueilla ei toistaiseksi ole maaperän puhdistamisen tarvetta. Kohteen pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee kuitenkin arvioida uudestaan, mikäli kohteessa tai sen välittömässä läheisyydessä olevassa maaperässä todetaan polttoaineperäisiä haitta-aineita tai mikäli kohteen käyttötarkoitus muuttuu.

Kaavoituksen yhteydessä kohteen käyttötarkoitus säilyy entisellään. Alueen haitta-ainepitoiset maa-ainekset on huomioitava, jos alueella tehdään kaivu- tai rakentamistoimenpiteitä. ELY-keskus pitää hyvänä kaavamääräystä, koskien maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen selvittämistä.

Vastine: Tammentaan ja Poikojantien liittymän näkemäalue on hyvin pieneltä osin korttelialueella johtuen nykyisestä 40 km/h nopeusrajoituksesta. Näkemäalue nä merkitään kaavaan ja istutettava alue poistetaan siltä osin. Kaavaan lisätään pyöräpysäköinnin määrälliset ja laadulliset määräykset.

Vs. ympäristöpäällikön lausunto 16.5.2023:

Ottaen huomioon kiinteistöllä 423-432-1-72 (Kiilinpöytä 1) harjoitettu toiminta, myös kyseisen kiinteistön alueella saattaa olla pilaantuneita maa-alueita. Samoin kuin kaavamutoksen luonnoksessa LH-1 -alueella, myös kiinteistöllä 423-432-1-72 maaperän kunnostustarve olisi selvitettävä ja mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset poistettava ympäristönsuojeluviranomaisten edellyttämässä laajuudessa ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Vastine: Määräys lisätään myös TY-korttelialueen tontille 1.

Liedossa 17.8.2023

Juha Mäki
Kaavoituspäällikkö

Pekka Sillanpää
Kaavoitusarkkitehti



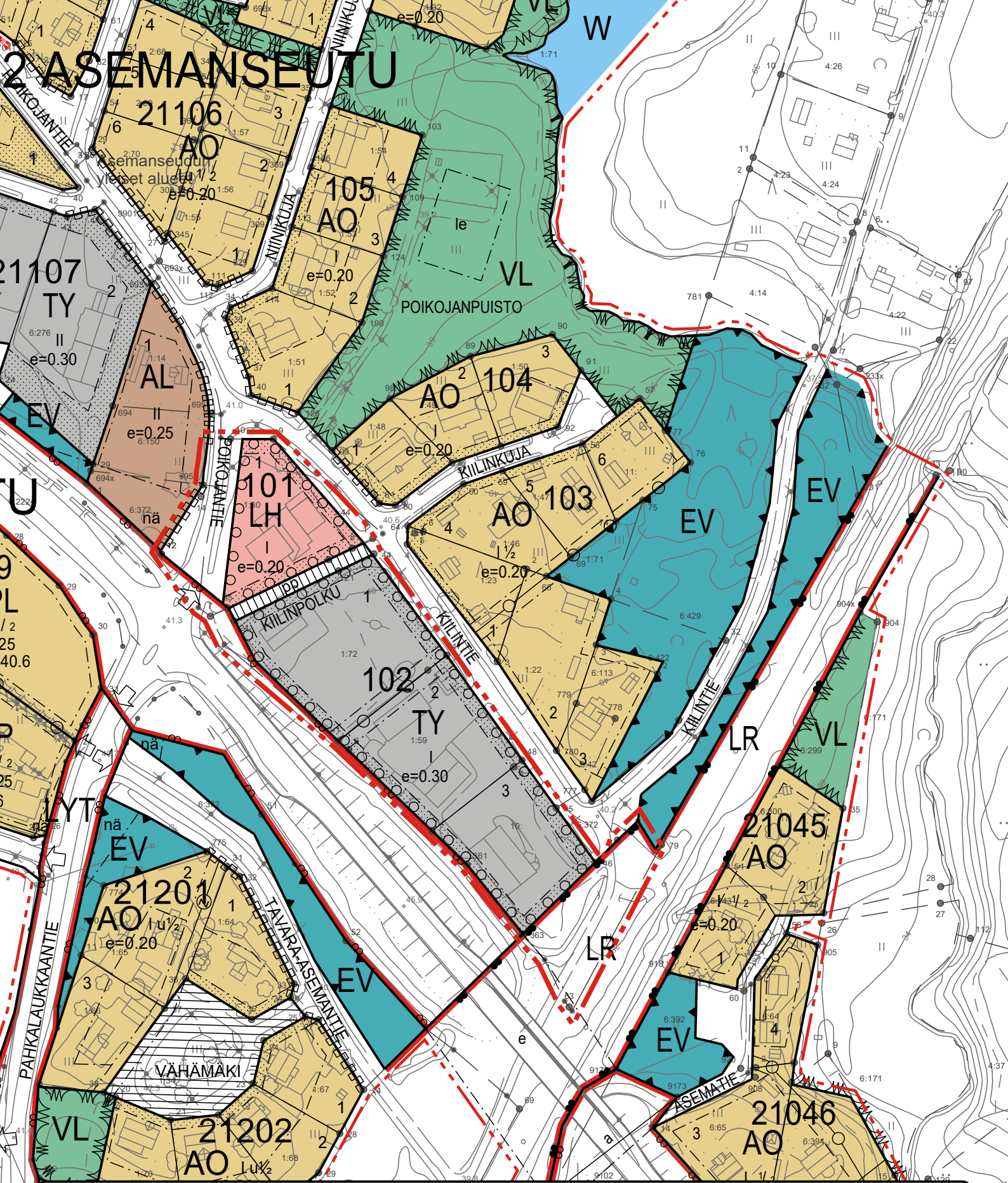
LIETO ASEMANSEUTU

ASEMAN SEO:N

Asemakaavan muutos

Sijainti opaskartalla 1:6000

1



LIETO ASEMANSEUTU

ASEMAN SEO:N

Asemakaavan muutos

Ote ajantasa-asemakaava (1:2000)

2

2 ASEMANSEUTU

21106

AO

1054

AO

VL

POIKOJANPUISTO

AO

104

AO

103

21102

TY

21045

AO

21046

AO

LIETO ASEMANSEUTU

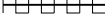
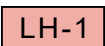
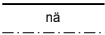
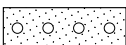
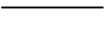
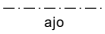
ASEMAN SEO:N

Asemakaavan muutos

Ote Asemakaavakartta (1:2000)

3

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Huoltoaseman korttelialue. Alueelle saa rakentaa lisäksi huoltamo toimintaa tukevia liike- ja tuotantotiloja.		Maantien näkemäalueeksi varattu alueen osa.
	Suojaviheralue.		
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		
	Osa-alueen raja.		
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.		
	Ohjeellinen tontin raja.		
2	Kunnanosan numero.		
ASEM	Kunnanosan nimi.		
21102	Korttelin numero.		
1	Ohjeellisen tontin numero.		
POIKOJ	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.		
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		
e=0.30	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.		
	Rakennusala.		
	Puilla ja pensailla istutettava alue. Istutussuunnitelma esitettävä rakennusluvun yhteydessä		
	Katu.		
	Hidaskatu.		
	Johtoa varten varattu alueen osa.		

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKKOJA ON VARATTAVA SEURAAVASTI:	
-	1 AUTOPAIKKA 2 TYÖNTEKIJÄÄ KOHTI
-	1 AUTOPAIKKA 40 LIIKEKERROSALANELIÖMETRIÄ KOHTI
-	LH-1- ja TY-ALUEILLA PYSÄKÖINTIPAIKKOJA POLKUPYÖRIÄ VARTEN TULEE JÄRJESTÄÄ VÄHINTÄÄN SAMA MÄÄRÄ KUIN AUTOPAIKKOJA. POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN TULEE OLLA KATETTUJA RUNKOLUKITUSMAHDOLLISUUDELLA.
RAKENTAMATTOMAT KORTTELINOSAT ON PIDETTÄVÄ HOIDETTUINA JA ISTUTETTUINA. RAKENNUSPAIKALLA TULEE SÄILYTTÄÄ TAI ISTUTUTTA PUITA NIIN, ETTÄ NIIDEN MÄÄRÄ ON VÄHINTÄÄN 1 RAKENNUSPAIKAN 100 M2 KOHTI. PIHA-ALUEELLA MAHDOLLISESTI TAPAHTUVA VARASTOINTI JA JÄTEHUOLTO TULEE TOTEUTTA HUOLITELLULLA TAVALLA ESIM. KATOSTEN JA AITAUSTEN AVULLA.	
LH-1-ALUEELLA JA TY-ALUEEN TONTILLA 1 VOI SIJAITA MAHDOLLISESTI PILAANTUNEITA MAA-ALUEITA. MAAPERÄN PILAANTUNEISUUS JA KUNNOSTUSTARVE ON SELVITETTÄVÄ JA MAHDOLLISET PILAANTUNEET MAA-AINEKSET POISTETTAVA YMPÄRISTÖNSUOJELUVIRANOMAISTEN EDELLYTTÄMÄSSÄ LAAJUUDESSA ENNEN RAKENTAMISTOIMENPITEISIIN RYHTYMISTÄ.	

LIETO ASEMANSEUTU

ASEMAN SEO:N

Asemakaavan muutos

Ote Asemakaavamerkinnät ja määräykset

4



LIETO ASEMANSEUTU

ASEMAN SEO:N

Asemakaavan muutos

Ote Maanomistus (kaupunki=harmaa) 1:2000

5

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	423 Lieto	Täyttämispvm	28.08.2023
Kaavan nimi	Aseman SEO:n asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	23.08.2023	Ehdotuspvm	31.05.2023
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	04.05.2023
Hyväksymispykälä	79	Kunnan kaavatunnus	423-230823§79
Generoitu kaavatunnus	423L230823A79		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,5010	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,5010

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	1,5010	100,0	3478	0,23	0,0000	351
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,9581	63,8	2874	0,30	0,0670	201
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4231	28,2	604	0,14	-0,1868	150
E yhteensä	0,1198	8,0			0,1198	
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	1,5010	100,0	3478	0,23	0,0000	351
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,9581	63,8	2874	0,30	0,0670	201
TY	0,9581	100,0	2874	0,30	0,0670	201
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4231	28,2	604	0,14	-0,1868	150
Kadut	0,1209	28,6			-0,0977	
LR	0,0000				-0,1641	
LH	0,3022	71,4	604	0,20	0,0750	150
E yhteensä	0,1198	8,0			0,1198	
EV	0,1198	100,0			0,1198	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						