

LIETO / KIRKONSEUTU

1.45 SÄÄSTÖPANKKITALON YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 25.5.2023



1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Aurajoen ja Kirkkotien rajaamalla alueella Liedon ydinkeskustan länsipuolella ja on kaupungin omistama. Suunnittelualueen koko on yhteensä 2,1 ha.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Kaavoitustilanne

2.1.1 Maakuntakaava

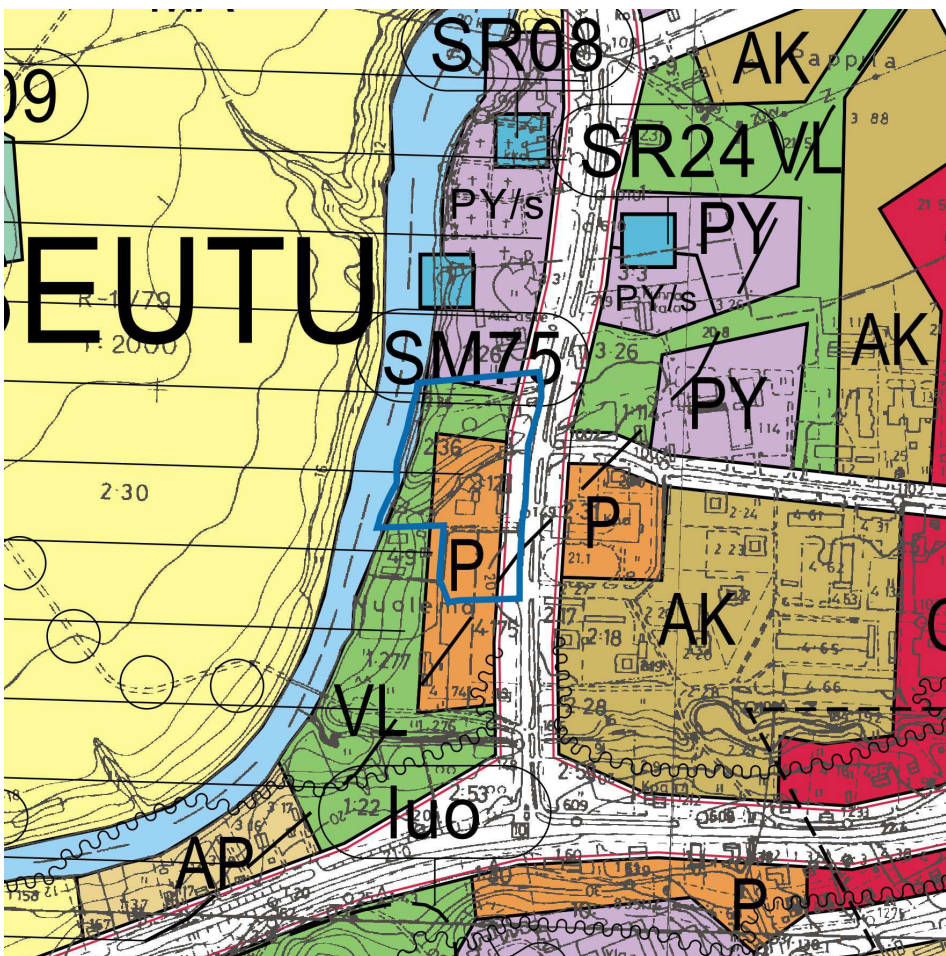
Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi C. Merkintä tarkoittaa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen aluetta sekä siihen liittyviä liikennealueita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

2.1.2 Yleiskaava

Liedon yleiskaavassa alueen pohjois- ja länsiosa on lähivirkistysaluetta VL ja eteläosa palvelujen ja hallinnon aluetta P. Määräyksen mukaisesti se on pääasiallisesti yksityisiä ja julkisia palveluja sekä asumista varten varattava alue. Alue on myös Aurajoen kansallismaisema-alueita.

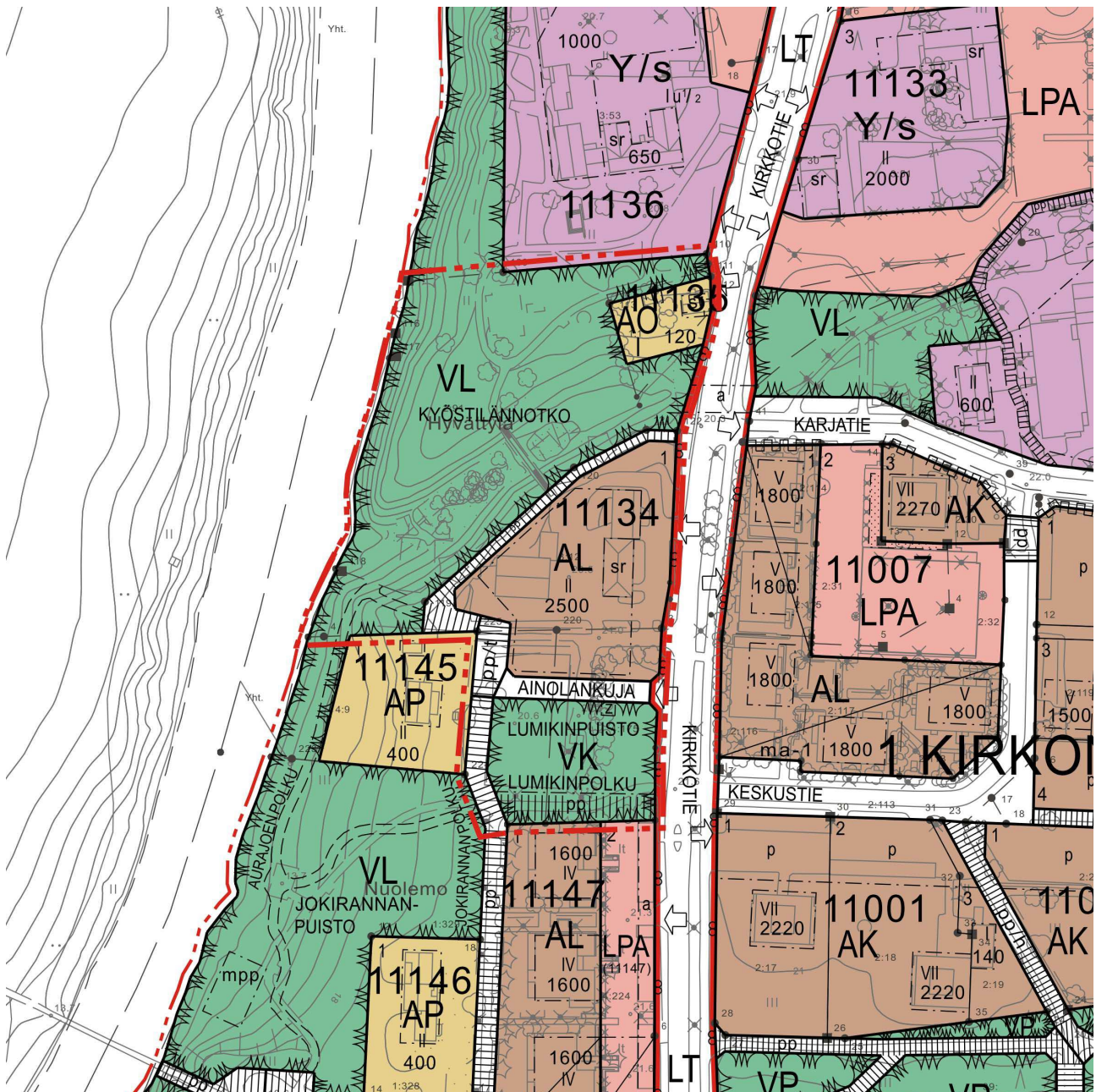
Ote Liedon yleiskaavasta:



2.1.3 Asemakaava

Nykyisessä asemakaavassa alueen keskiosassa AL-tontilla sijaitsee vanha kaksikerroksinen, aumakattoinen rapattu Liedon säästöpankin entinen talo, "Säästöpankkitalo" ja sen jatko-osana uudempi matala osa. Takana on peltinen pesularakennus. Pohjoisosassa Kirkkotien varressa sijaitsee osana Nautelankosken museota toimiva vanha Annantupa AO-merkinnällä. Muuten pohjois- ja länsiosa on lähivirkistysaluetta VL ja eteläosassa on leikkikentän aluetta VK. Alueella on osittain kyykkäkenttä ja kevyen liikenteen väylä, Lumikinpolku, joka yhdistää Kirkkotien Jokirannan puistoon. Kaava-alueen lounaispuolella on yksityisen omistama pientaloikiinteistö (AP).

Ote voimassa olevasta asemakaavasta:



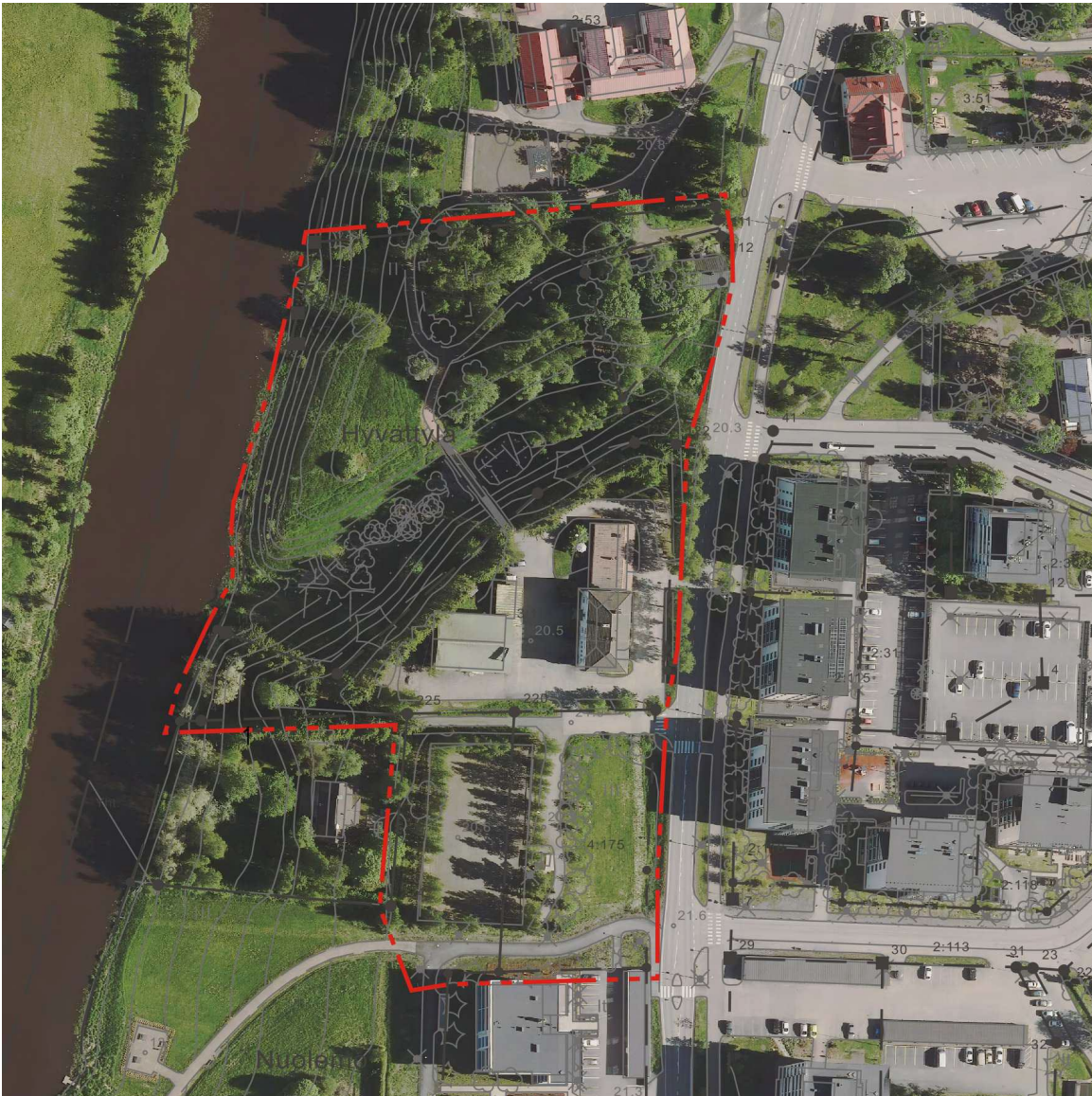
2.2 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan Liedon kaupungin omistuksessa.

2.3 Alueen kuvaus

Suunnittelualueella on em. rakennusten lisäksi vehreätä puustoista aluetta ja avointa niittyä. Alueen halki kulkee Kyöstilännotko, johon on tehty hulevesikaivantoja. Notkon yli on tehty kävelysilta osana Jokirantapolkua. Alueen pohjoispuolella on vanha koulurakennus, joka laajennuksineen toimii nykyisin päiväkotina. Kaava-alueen ja päiväkodin välissä on v. 2022 tehty esiintymislava. Kirkkotien itäpuolella on puistoa ja viime vuosina rakennettuja viisikerroksisia asuintaloja sekä alueen eteläpuolella on nelikerroksisia asuintaloja ja Aurajoen rannassa Jokirannanpuisto polkuineen.

Ortokuva vuodelta 2022:



3. SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Säästöpankkitalon ympäristön suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin Säästöpankkitalon ja Jokirannan alueen miljööseen sopivan, toteuttamiskelpoisen suunnitelman löytämiseksi. Tavoitteena oli luoda Kirkkotien kupeeseen ja jokirantamiljööseen sopiva rakennuskokonaisuus. Tavoitteena oli suunnitella korkeatasoinen aluekokonaisuus, joka vahvistaa alueen kaupunkikuvaa sekä liittymistä ympäristöön. Tavoitteena oli, että kilpailijat ratkaisevat alueelle sopivat toiminnot ja niiden rakennusoikeuden määrän sekä miten ne sijoittuvat tontille. Kilpailuun osallistujan oli laadittava detaljitason maankäytön suunnitelma kilpailualueesta ja sen kytkeytyvyydestä lähiympäristöön (leikkipaikka, puisto, jokiranta sekä jalankulkuyhteydet). Kunta luovuttaa omistamansa osuuden tontista kilpailun voittajalle. Yksityisessä omistuksessa olevan kiinteistön osalta voittaja voi käydä neuvottelua maanomistajan kanssa tontin ostamisesta.

Säästöpankkitalon ympäristön suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu käytiin 20.5. – 3.9.2021. Kilpailuun saatiin kaksi osallistujaa. Kunnanhallituksen asettama arviointityöryhmä ratkaisi kilpailun 1.11.2021.

Arviointiryhmä valitsi 1. sijalle nimimerkin ”Liedon Jokiranta”, jonka työryhmä oli Pohjola Rakennus Oy Suomi, Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy ja Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy.

2. sijalle valittiin nimimerkki ”Sisarukset”, jonka työryhmä oli Rakennusliike Nummela Oy, Arosuo Arkkitehdit Oy ja Lundén Architecture Oy.

Arviointiryhmä antoi valituksi tulleelle seuraavat **kehittämisehdotukset**:

- Rakentamisen määrä tulee tarkistaa.
- Talon E toteuttamisedellytykset tulee tarkastella osana kokonaisuutta, tällöin myös asemapiirrosta tulisi tarkastella uusiksi siten, että talot B, C ja E muodostaisivat sopusuhtaisen kokonaisuuden. Tulee tarkastella myös vaihtoehtoa, jossa E-taloa ei ole.
- Pysäköintipaikat tulee tarkistaa mitoituksen mukaiseksi ja tarvittaessa keventää toteutusta, jotta riittävä määrä saadaan alueelle mahtumaan. Asiakaspaikkoja Säästöpankkitaloa varten tulee osoittaa.
- Arkkitehtuurin sovittamista ympäristöön tulisi parantaa.
- Julkiset tilat ja yksityiset tilat tulee esittää tarkemmin.
- Alueen etelä-pohjoissuuntaisen kevyen liikenteen verkon jatkuvuus kilpailualueen kohdalla tulee tarkastella.
- Perheasuntojen määrää ja huoneistokokoa tulisi tarkastella ylimmissä kerroksissa.

Asemakaavaluonnoksessa on kevennetty rakentamista kilpailutyöstä siten, että kaupungin alueella on Säästöpankkitalon lisäksi kaksi viisikerroksista asuinrakennusta. Kilpailutyössä oli kolme kuusikerroksista rakennusta. Asuinrakennusten AK rakennusoikeus on laskenut 7100:sta 4800:an. Pysäköintipaikat ovat mitoituksen 1,5 / asunto mukaisia. Yksityisen kiinteistön omistaja ei halunnut mukaan kaavaan.

Uudet asuinrakennukset muodostavat Säästöpankkitalon yhteyteen tiiviin ryhmän ja nykyisten ja uusien kerrostalojen väliin jää selkeä väli, josta avautuu Aurajoen kansallismaisema.

Ajoneuvoliikenne ja kevyt liikenne on selkeästi erotettu toisistaan.

Leikkipuistoa ei ole pidetty alueella tarpeellisena, koska lähellä Hyvättylänpuistossa on leikkipuisto ja liikennepuisto. Annantuvan tontti on osoitettu museorakennusten korttelialueeksi YM.

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
 - Nautelankosken museo
- 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 §).

Seuraavassa Säästöpankkitalon ympäristön asemakaavan muutoksen valmistelu aikatauluarvioineen alustavan tarkastelun perusteella:

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 31.5.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnitelma on nähtävänä Liedon kaupungintalolla kaavoitustoimessa 1.6.2023 alkaen. Suunnitelmaa tarkistetaan työn kuluessa saadun palautteen perusteella.

Asemakaavaluonnoksen epävirallinen nähtävällepano:

Kuulutus kaupungin verkkosivuilla ja Turun Tienoo -lehteen 8.6.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetetään kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja naapureille. Kaavaluonnos on nähtävillä kaavoitustoimessa (suljettu 3.-30.7) ja kaupungin verkkosivuilla arviolta 8.6. – 11.8.2023. 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 elo-syyskuussa 2023 ja kaupunginhallituksessa arviolta syys-lokakuussa 2023. Hyväksytystä ehdotuksesta pyydetään lausunnot ja se on julkisesti nähtävillä 30 päivää kaavoitustoimessa ja kaupungin verkkosivuilla arviolta syksyllä 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 loppuvuonna 2023.

Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen arviolta loppuvuonna 2023 tai vuonna 2024.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen arviolta loppuvuonna 2023 tai vuonna 2024.

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

Kaava saa lainvoiman

Kuulutus

7. YHTEYSTIEDOT

Mielipiteet kaavaluonnoksesta tulee jättää joko suullisesti kaavoittajalle (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:

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 (kaupungintalo on suljettu 3.-30.7.2023)

tai kaupungin verkkosivuilla:

[https://lieto.fi/ palvelut ja asiointi/ kaavoitus ja maankayttö/ asemakaavat/](https://lieto.fi/palvelut_ja_asiointi/kaavoitus_ja_maankaytto/ asemakaavat/)