

L:\KAAVA\TEXT\KAAVA SEL\2023\1\_45\_Saastopankkitalon\_VS



LIETO KIRKONSEUTU

# SÄÄSTÖPANKKITALON YMPÄRISTÖ

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVAN LAATIJA:

LIEDON KAUPUNKIKEHITYSPALVELUT:

Vs. kaavoituspäällikkö Pekka Sillanpää p. 050 511 6902

Kaavoitusarkkitehti Olli Arvola p. 040 184 8179

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN:

- Vireille tulosta ilmoittaminen: Lietonen helmikuu 2023
- Maanomistajien kuuleminen: 22.6. – 11.8.2023
- Ehdotuksen hyväksyminen, kaavarakk:  
kaupunginhallitus:
- Nähtävilläaika:
- Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksynyt:
- Kaupunginhallitus hyväksynyt:
- Kaupunginvaltuusto hyväksynyt: § /

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 11134 ja 11135 sekä katu- liikenne- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 11134 ja 11135 sekä katu- ja virkistysaluetta.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

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

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavoitusohjelmassa 2023-25 on alueen asemakaavoitus ajoitettu vuoteen 2023 nimellä Kirkkotie – Jokiranta, asemakaava ja asemakaavan muutos. Kirkkotien muutosta kaduksi ja Jokirannan kaavaa laajemmin ei ole tarpeen nyt tehdä, joten tehdään Säästöpankkitalon ympäristön asemakaavan muutos vuonna 2021 alueella järjestettyyn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun perustuen. Kaavan muutosta on tehty yhteistyössä valitun työryhmän kanssa.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijainti opaskartalla
2. Ote Liedon yleiskaavasta 2020
3. Ote ajantasa-asemakaavasta
4. Asemakaavakartta
5. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
6. Maanomistus
7. Havainnekuva (asemakaava ortokuvalla)
8. Seurantalomake

## 2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

### 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 se-

kä 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. Alueen länsiosa on myös Aurajoen kansallismaisema-aluetta vuoden 2021 rajauksen mukaan.

### **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 pientalokiinteistö (AP).

### **2.1.4 Maanomistus**

Alueen omistaa lähes kokonaan Liedon kaupunki. Annantuvan YM-tontista pieni osa ja tontin eteläpuolella on valtion maata.

## **3**

### **ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

Kaavaluonnos hyväksyttiin kaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 31.5.2023. Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin maanomistajille ja naapureille ja ne olivat nähtävänä 22.6.-11.8.2023. Huomautuksia tuli viisi ja kaksi lausuntoa, kohta 6.

## **4**

### **ASEMAKAAVAN KUVAUS**

#### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavalla muutetaan AL-kortteli 11134 suurimmalta osaltaan AK-korttelialueeksi ja pohjois- ja länsipuolella hieman myös lähivirkistysalueeksi VL. Ainolankujan katualue, osa Jokirannanpuiston kevyen liikenteen väylää ja osa Lumikinpuistoa muuttuu myös AK-korttelialueeksi. Rakennusoikeus kasvaa 2750 k-m<sup>2</sup>. AK-korttelialueella rakennusten kerrosluku on viisi ja suojeltava Säästöpankkitalo on kaksikerroksinen.

#### **Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on n. 2,1 ha. Asuinkerrostalojen korttelialuetta AK on n. 0,59 ha ja rakennusoikeutta 4800 ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL on n. 0,09 ha ja rakennusoikeutta 450. Museorakennusten korttelialuetta YM on n. 0,11 ha, rakennusoikeutta on 120. Lähivirkistysaluetta VL on n. 1,23 ha ja katualueita n. 0,04 ha.

Alueelle on tulossa noin 70 asuntoa ja noin 120 uutta asukasta.

### **Palvelut**

Kaava-alueella on pesula, kyykkäkenttä ja Annantuvan museoalue. Asemakaavaehdotuksessa on Säästöpankkitalon tontti osoitettu nykykaavan mukaisesti asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL. Liedon keskustan palvelut ovat vieressä.

## **4.2 Ympäristö- ja muut vaikutukset**

### **Ympäristö- ja maisemavaikutukset**

Kaava vaikuttaa ympäristöön monella tavalla. Varsinkin uusien kerrostalojen rakentaminen Kirkkotien varteen rajoittaa nykyisten Kirkkotien asukkaiden näkymiä, mutta näkymiä kuitenkin jää talojen välistä. Keskeinen ajatus kaavan muutoksessa on ollut nykyisten asuinkerrostalojen ja uusien kerrostalojen väliin jäävä reilu väli, josta aukeaa kansallismaisemaan näkymiä.

Kauempaa lännestä päin katsoen ei kaksi uutta viisikerroksista taloa paljoa vaikuta maisemaan, sillä edessä on puustoa ja taustalla olevissa rakennuksissa on viidestä kahdeksaan kerrosta. Rakentaminen on osa Liedon keskustan kerroksellista rakentamista. Havainnekuvat ortokuvaan sijoitetusta suunnitelmasta kertovat ympäristöön ja maisemaan sopivuudesta. Kaavassa on määrätty pääasialliseksi pintamateriaaliksi vaalea rappaus kuten Säästöpankkitalossa.

### **Luontovaikutukset**

Luontoselvityksen päivittämiseksi ei nähdä välttämätöntä tarvetta tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä koska Aurajoen ranta-alueen ja Annantuvan ympäristön lähivirkistysalueille ei asemakaavassa esitetä virkistys- tai luontoarvojen säilymistä uhkaavia toimintoja. Uudisrakentaminen tulee sijoittumaan nykyiselle rakennetulle alueelle sekä sen viereiselle hiekkakentälle.

Biodiversiteettialueen ja muinaismuistoalueen merkintöjen ja rajausten myötä virkistysalueet tulevat myös entistä vahvemmin suojatuiksi. Alueelle on jo laadittu hoitosuunnitelmia, joita päivitetään ja täydennetään tarvittaessa asemakaavaprosesseista riippumatta. Tarkoituksena on teettää tulevien hoitosuunnitelmien perustaksi luontoselvitys koko Liedon keskusta-alueeseen kuuluvan Aurajokilaakson kaistaleesta ns. Jokipolun laajennushankkeen yhteydessä. VL-alueelle annetaan asiaa selventävä kaavamääräys: ”Aluetta hoidetaan erikseen laadittavien hoitosuunnitelmien mukaisesti.”

### **Vaikutukset liikenteeseen**

Kirkkotien liikenne lisääntyy jonkin verran ja Hämeentien liittymä voi vaatia kääntyvien kaistan, johon on varauduttu edellisessä kaavassa maantien aluetta leventämällä. Kirkkotien ja Hämeentien liittymässä kasvaa liikennevalojen tarve rakentamisen lisääntyessä. Kevyen liikenteen yhteydet paranevat pohjois-eteläsuuntaisen Jokirannan polun jatkamisen myötä.

### **Yritysvaikutukset**

Kaavalla on positiivisia yritysvaikutuksia. Kaavan toteuttaminen tuo yrityksille työtä ja lisääntyvä asukasluku lisää keskustan palvelujen kysyntää. Parantuvat palvelut houkuttelevat entisestään lisää asukkaita Lietoon.

### **Ilmastovaikutukset**

Ilmastovaikutusten arvioinnissa on käytetty apuna ELY:n suosituksen mukaisesti Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) –työkalua. Johtopäätöksenä voidaan todeta, että ilmaston kannalta kaavan vahvuuksia on varsinkin laajan virkistys- ja ulkoilualan läheisyys ja olemassa olevan infrastruktuurin hyödynnettävyys. Kaavalla pyritään myös kevyen liikenteen yhteyksien hyödyntämiseen ja lisäämiseen virkistysalueen polkuverkoston avulla. On syytä todeta, että kaavalla on negatiivisia ilmastovaikutuksia ja uudisrakentaminen kuluttaa luonnonvaroja ja aiheuttaa huomattavan hiilipiikin.

## **5 TOTEUTUS**

Alue on valmis toteutettavaksi heti kaavan tultua lainvoimaiseksi arviolta alkuvuodesta 2024. Rakentamattomat korttelialueet ovat kaupungin omistuksessa ja asuintontit luovutetaan aikaisintaan alkaen vuodesta 2024.

## **6 KAAVALUONNOKSEN PALAUTE JA VASTINEET**

### Varsinais-Suomen Ely -keskus, lausunto 11.8.2023

- Erityistä huomiota tulee kiinnittää valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.
- Maisemavaikutusten arvioinnissa tulee huomioida Aurajokilaakson viljelymaisema siten, että lähtökohtana on se, millä perusteella alue on arvotettu arvokkaaksi maisema-alueeksi.
- Maisemavaikutusten tueksi tulee laatia riittävä maisemaselvitys sekä tarkastella suojellun rakennuksen yhteensovittamista uudisrakennusten kanssa riittävine kaavamääräyksineen.
- Lähtökohtaisesti 15 vuotta vanha luontoselvitys ei ole ajantasainen ottaen huomioon lajien ja luontotyyppien päivitetty arvioinnit.
- Lähivirkistysalueen VL varaus ei sisällä määräyksiä siitä, mitä alueen käsittely tarkoittaa, jolloin jää epäselväksi, miten alueen luontoarvo otetaan huomioon. Luontoarvot saattavat edellyttää alueen hoitoa. On hyvä arvioida, miten hoito voitaisiin toteuttaa ja miten siihen voitaisiin sitoutua.
- Luontokadon pysäyttäminen on perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunniteltaessa. Luontoarvojen turvaamiseen liittyvät aktiiviset hoitotoimet ovat osa kaavan tavoitteiden toteuttamista.
- Näkemäalueet maantielle tulee osoittaa niiltä osin, kun näkemäalue ei kuulu maantien alueeseen.
- Kaavaselostusta on syytä täydentää ilmastovaikutusten arvioinnilla. Arvostelussa tulee yksiselitteisesti todeta, että kaavalla on negatiivisia ilmastovaikutuksia ja että uudisrakentaminen kuluttaa luonnonvaroja ja aiheuttaa huomattavan hiilipiikin. Aiheutuvia päästöjä olisi hyvä pyrkiä kompensimaan muilla kaavaratkaisuilla.
- Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisessa kaavassa tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi.

### **Vastine:**

- Kaavan vaikutukset, mukaan lukien maisema- ja ilmastovaikutukset arvioidaan kaavaselostuksessa.
- Luontoselvityksen päivittämiselle ei nähdä välttämätöntä tarvetta tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä koska Aurajoen ranta-alueen ja Annantuvan ympäristön lähivirkistysalueille ei asemakaavassa esitetä virkistys- tai luontoarvojen säilymistä uhkaavia toimintoja. Uudisrakentaminen tu-

lee sijoittumaan nykyiselle rakennetulle alueelle sekä sen viereiselle hiekkakentälle. Biodiversiteettialueen ja muinaismuistoalueen merkintöjen ja rajausten myötä virkistysalueet tulevat myös entistä vahvemmin suojatuiksi. Alueelle on jo laadittu hoitosuunnitelmia, joita päivitetään ja täydennetään tarvittaessa asemakaavaprosesseista riippumatta. Tarkoituksena on teettää tulevien hoitosuunnitelmien perustaksi luontoselvitys koko Liedon keskusta-alueeseen kuuluvan Aurajokilaakson kaistaleesta ns. Jokipolun laajennushankkeen yhteydessä. VL-alueelle annetaan asiaa selventävä kaavamääräys: ”Aluetta hoidetaan erikseen laadittavien hoitosuunnitelmien mukaisesti.”

- Näkemäalueet osoitetaan kaavakartalla niiltä osin, kun ne eivät sisälly tiealueeseen.

#### Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, lausunto 23.8.2023

- Kaavahankkeessa ei ole huomioitu arkeologista kulttuuriperintöä. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee osa muinaismuistolain rauhoittamasta kiinteästä muinaisjäänneksestä ”Hyvätylä”, mikä tulee merkitä asemakaavaan osa-aluemerkinnällä sm siihen kuuluvine määräyksineen.
- Annantuvan rakennusala tulee tarkistaa siten, että myös kuisti sijoittuu rakennusalalle. Annantuvan talousrakennukset tulee huomioida kaavassa.
- Suojeltavan rakennuksen sr-merkintään tulee lisätä asianmukainen suojelumääräys.
- Kaava-alueesta vain länsiosa sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajaukseen, mikä on hyvä korjata kaava-aineistoon. Viisikerroksinen rakentaminen vaikuttaa maisemavaikutuksia ajatellen melko korkealta. Osana maisemavaikutuksia tulee viistoilmakuvien lisäksi tarkastella rakentamisen siluettia kaukomaisemassa.
- Kaavamääräyksiin tulee lisätä uudisrakentamista ohjaavia määräyksiä, joilla ohjataan sovittamaan rakentaminen alueen rakennettuun ympäristöön.
- Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon on hyvä olla kaavahankkeissa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä luonnosvaiheessa osallisena, jotta varmistutaan siitä, että kulttuuriperintö tulee kaavahankkeissa huomioitua asiaankuuluvalla tavalla.

#### **Vastine:**

- Muinaismuistoalue merkitään asemakaavakarttaan niiltä osin, kun se sisältyy kaava-alueeseen.
- sr-alueelle annetaan kaavamääräys lausunnossa esitetyllä tavalla.
- Annantuvan ja siihen liittyvien talousrakennusten merkinnät, määräykset ja rakennusalat tarkistetaan kaavakarttaan.
- Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajausta tarkistetaan kaava-alueen osalta.
- Rakentamisen maisemavaikutukset arvioidaan ja uudisrakentamisen soveltuvuutta ympäristöönsä ohjataan kaavamääräyksiin.

#### Nautelankoski-säätiön hallitus, mielipide 11.8.2023

- Pyydämme huomioimaan, että lähivirkistysalueella sijaitsee Hyvätylä-niminen kiinteä muinaisjäänne.
- Museorakennusten korttelialuetta tulee laajentaa niin, että se kattaa kaikki alueella olevat museorakennukset, rauniot ja kiviperustukset.
- Alueelle on perustettu pieni biodiversiteettialue, joka olisi myös hyvä merkitä karttaan.

#### **Vastine:**

- Muinaisjäännealue huomioidaan asemakaavassa ja museorakennuksia sekä muita rakenteita koskevia merkintöjä täydennetään.
- Biodiversiteettialue merkitään asemakaavakarttaan.

Naapuri, mielipide 11.8.2023

- Miten kiinteistöllemme aiheutuvat potentiaaliset vahingot huomioidaan rakentamisen aikana ja tulevaisuudessa?
- Tulevien rakennustöiden toteutus on suoritettava niin, että maaperän stabiliteetti varmistetaan.
- Tulevien uudisrakennusten rakenteiden kuivatus tulee toteuttaa siten, että pintavesien/orsivesien olosuhteet kiinteistöllämme eivät muutu.
- Alueen kosteusstabiliteetti on varmistettava säilyttämällä vähintäänkin jokialueen suuntainen koivurivi.
- Kaavan vaikutusten arviointiin on otettava todelliset vaikutustekijät huomioon. Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Yli 30 vuotta palveluja tarjonnut kivijalkaliike on pakotettu lopettamaan. Miten suunnittelussa tämä on otettu huomioon ja miten yrityksen tulevaisuuden toimintaedellytyksiin annetaan vallitsevan olosuhteen mukainen mahdollisuus? Miten otetaan huomioon rakennustehokkuus niin, että se kohtelee maanomistajia tasapuolisesti ja yhdenvertaisesti?
- Kerroskorkeudet on tarkistettava niin ettei niistä aiheudu maisemahaittaa ja/tai yksityisyyden suojan heikentymistä. Uudisrakennusten etäisyydet kiinteistömme rajasta tulee olla vähintään sama kuin uudisrakennuksen korkeus.
- Kiinteistöllemme aiheutuvat muutokset ja/tai haitat on täysimääräisesti saatettava alkuperäiseen muotoonsa sekä em. johdosta tai sijaan tulleet kustannukset korvattava täysimääräisesti. Edellytyksenä on ennen toimenpiteitä tehtävä kattava katselmus sekä dokumentointi ulkopuolisen ja riippumattoman tahon toimesta.

**Vastine:**

- Asemakaavatasolla ei ratkaista tai oteta yksityiskohtaisesti kantaa asioihin, jotka liittyvät käytännön rakennustöiden järjestämiseen tai naapurikiinteistöihin mahdollisesti aiheutettaviin vaurioihin tai haittoihin. Rakennustyömaan aikaisista työvaiheista, katselmuksista ja seurannasta vastaavat urakoitsijat ja muut toimijat kukin toimialallaan laissa, asetuksissa tai muissa määräyksissä esitettyjen vaatimusten mukaisesti.
- Naapurikiinteistöille riskialttiissa työvaiheissa urakoitsijan edustajat katselmoivat naapurikiinteistöt ennen ja jälkeen töiden mahdollisten töistä aiheutuneiden vaurioiden toteutukseksi. Rakennuslupien yhteydessä vaaditaan pätevän geosuunnittelijan laatima pohjatutkimus ja perustamistapalautus kustakin rakennuksesta. Pohjatutkimuksissa otetaan huomioon myös maaperän stabiliteetti.
- Kaavahankkeen vaikutukset arvioidaan kaavaselostuksessa.
- Kaavoitettava alue on kaupungin kaavoitusohjelman sekä aluetta koskeneen arkkitehtikilpailun tavoitteiden mukaisesti tarkoitus muuttaa asuinkerrostalokortteliksi. Vanha säästöpankintalo säilyy asuin-/liikerakennuksena, joten kivijalkaliikkeen toiminnan kaava edelleen mahdollistaa. Enemmän tilaa vaativalle yritystoiminnalle kaupunki on kaavoittanut tontteja uusille yritysalueille.
- Kaavoitettavien alueiden rakennustehokkuus riippuu mm. tontin sijainnista ja käyttötarkoituksesta, ei maanomistusolosuhteista.
- Kaavaluonnoksessa esitetyn lähimmän asuinkerrostalon etäisyys mielipiteen esittäjän kiinteistön rajasta kasvatetaan 15 metriin, mikä on sama kuin tulevan asuinkerrostalon korkeus. Etäisyys kerrostalosta kiinteistöllä olevaan omakotitaloon kasvaa 28 metriin.

As.Oy Liedon Kuovi, mielipide

- Toteamme tyydytyksellä, että asemakaavaluonnosta on kevennetty huomattavasti voittaneeseen kilpailuehdotukseen nähden. Luonnos huomioi nyt paremmin kauniin jokirannan kulttuurimaiseman.

- Havaintomateriaalista tulee kuva, että kaksi kerrostaloa on sijoitettu isolle parkkialueelle. Vapaata oleskelu- ja viheraluetta jää niukasti, mikä johtuu avopysäköintiratkaisusta.
- Korttelin toteuttaminen pelkästään avopysäköinnillä edellyttäisi korkeintaan kolmikerroksisia taloja. Viisikerroksinen rakentaminen edellyttäisi ns. rakenteellista pysäköintiä, eli tässä tapauksessa maanalaista pysäköintihallia. Kerrosluvun ollessa neljä voitaneen pysäköinti hoitaa autokatoksilla ja ehkä osittain autohallilla.
- Pysäköinnin järjestäminen ja oleskelu- ja viheralueen lisääminen edellyttäisi tarkempaa suunnittelua.
- Asemakaavaluonnos ja laaditut havainnekuvat eivät vastaa toisiaan avopysäköinnin ja autokatospysäköinnin osalta. Pysäköintimerkintöjä "a" ja "p" tulisi selventää.
- OAS:ssa esitetyn etelä-pohjoissuuntaisen kevyen liikenteen verkon jatkuvuus olisi hyvä tutkia.
- Leikkipuistoa ei kaavaluonnoksessa ole esitetty. Havainnekuviissa on hyvä esittää leikkipaikat sekä pyykinkuivaus- ja tamppauspaikat.

**Vastine:**

- Maanalaisen pysäköintihallin kaivaminen kyseiselle paikalle olisi taloudellisesti erittäin haastavaa ja vaatisi rakennustehokkuuden huomattavaa kasvattamista, jotta rakennushankkeesta saisi kannattavan. Autopaikat valtaavat piha-alueilta paljon tilaa, mikä johtuu kaupungissa yleisesti käytössä olevasta pysäköintinormista 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti. Sama pysäköintipaikkavaatimus koskee myös mielipiteen esittäjän As. Oy Liedon Kuovin korttelia. Liian alhainen pysäköintipaikkannormi aiheuttaa ongelmia läheisille yleisille alueille. Jos taas pysäköintinormi osoittautuu tulevaisuudessa tarpeettoman tiukaksi, autopaikkoja on piha-alueilla helpompi muuttaa istutettaviksi alueiksi kuin lisätä paikkojen määrää jälkepäin.
- Pysäköinnin ja muiden pihatoimintojen sekä yleisen kevyenliikenteenväylän merkintöjä asemakaavakartalla täsmennetään.

Lietolainen, mielipide

- Rakennusmassan alle on jäämässä useita kymmeniä puita, mikä on ilmastonäkökulmasta erittäin negatiivinen asia. Tulisi selvittää, kuinka monta puista olisi mahdollista säästää, etenkin rakennusalan luoteisreunassa.
- Kaavan määräyksissä tulisi vaatia ympäristörakentamiseen tukeutuva hulevesisuunnitelma rakennusluvan ehtona.
- Kaavaselosteeseen tulee sisältää ilmastoarvioinnin osuus ja hakea aktiivisesti ratkaisuja, joilla kaavassa olisi mahdollisimman paljon kompensoivia elementtejä.
- Kaavassa tulee ohjata kasvillisuuden lisäämistä ja myös niiden laatua. Kaavamääräyksissä tulee vaatia pihasuunnitelma kasvillajeineen rakennusluvan ehtona.
- Alueelta tulee laatia uusi ympäristöselvitys. Aiemmin tehty selvitys ei ole enää uusimpien luonnon-suojelupykälien mukainen ja tästä syystä tulee tehdä uusi luontoselvitys.

**Vastine:**

- Asemakaavaratkaisussa pyritään luonnollisesti säilyttämään kaikki puut, jotka eivät jää rakentamisen alle ja ovat siten mahdollista säilyttää.
- Rakennusluvan yhteydessä rakentajalta edellytetään selvitykset mm. hulevesien hallinnasta ja pihan istutuksista samoin kuin muistakin pihajärjestelyistä. Korttelin pohjoispuolelle sijoittuu olemassa olevia hulevesien viivytysaltaita, joihin hulevesiä voi johtaa.
- Asemakaavaselostuksen vaikutusosassa arvioidaan myös ilmastovaikutukset.



- Luontoselvityksen päivittämiselle ei nähdä välttämätöntä tarvetta tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä koska Aurajoen ranta-alueen ja Annantuvan ympäristön lähivirkistysalueille ei asemakaavassa esitetä virkistys- tai luontoarvojen säilymistä uhkaavia toimintoja. Uudisrakentaminen tulee sijoittumaan nykyiselle rakennetulle alueelle sekä sen viereiselle hiekkakentälle. Biodiversiteettialueen ja muinaismuistoalueen merkintöjen ja rajausten myötä virkistysalueet tulevat myös entistä vahvemmin suojatuiksi. Alueelle on jo laadittu hoitosuunnitelmia, joita päivitetään ja täydennetään tarvittaessa asemakaavaprosesseista riippumatta. Tarkoituksena on teettää tulevien hoitosuunnitelmien perustaksi luontoselvitys koko Liedon keskusta-alueeseen kuuluvan Aurajokilaakson kaistaleesta ns. Jokipolun laajennushankkeen yhteydessä. VL-alueelle annetaan asiaa selventävä kaavamääräys: ”Aluetta hoidetaan erikseen laadittavien hoitosuunnitelmien mukaisesti.”

Liedossa 27.9.2023

Pekka Sillanpää  
Vs. kaavoituspäällikkö

Olli Arvola  
Kaavoitusarkkitehti

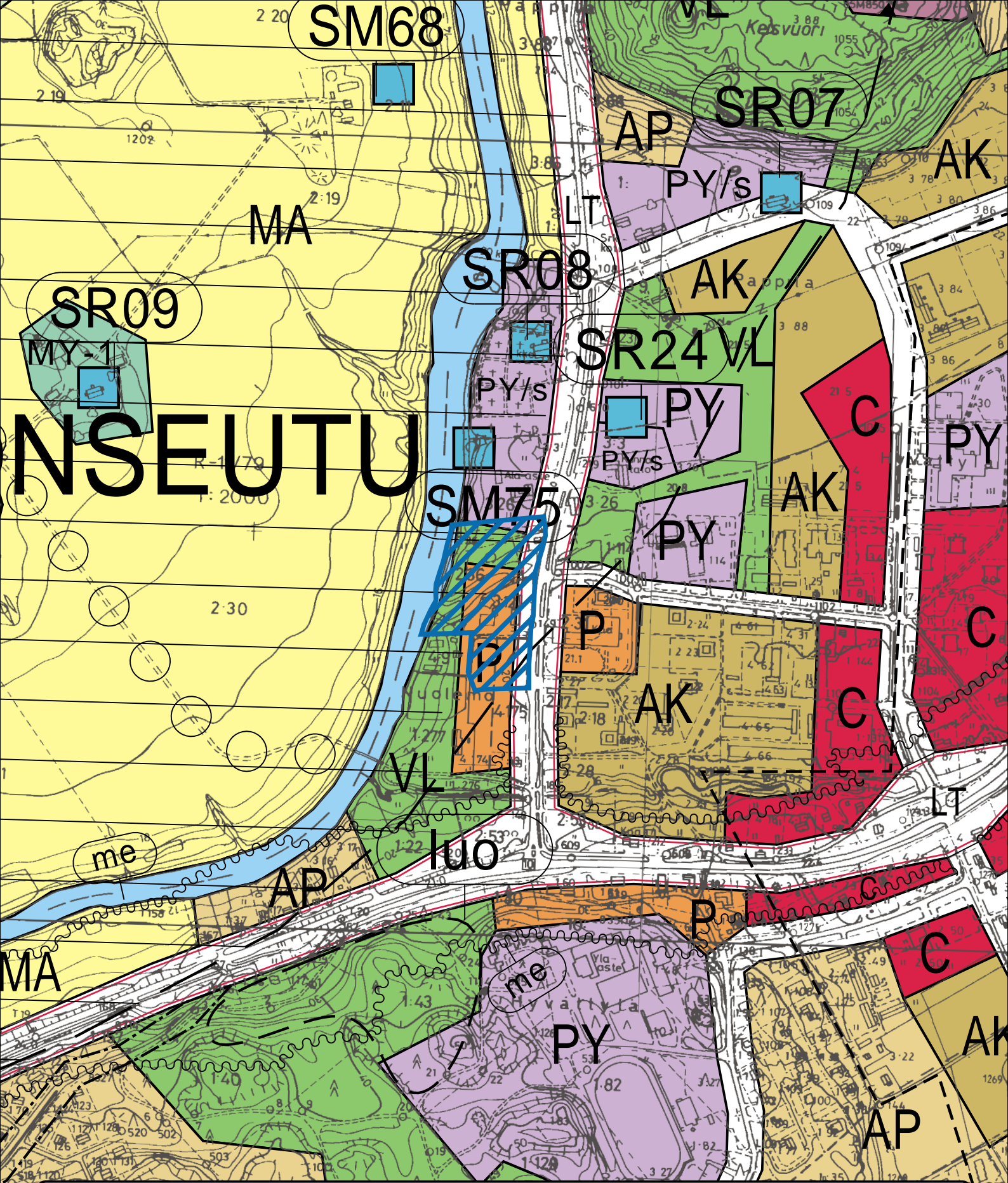


# LIETO KIRKONSEUTU SÄÄSTÖPANKKITALON YMPÄRISTÖN

Asemakaavan muutos  
Sijainti opaskartalla 1:6000

1



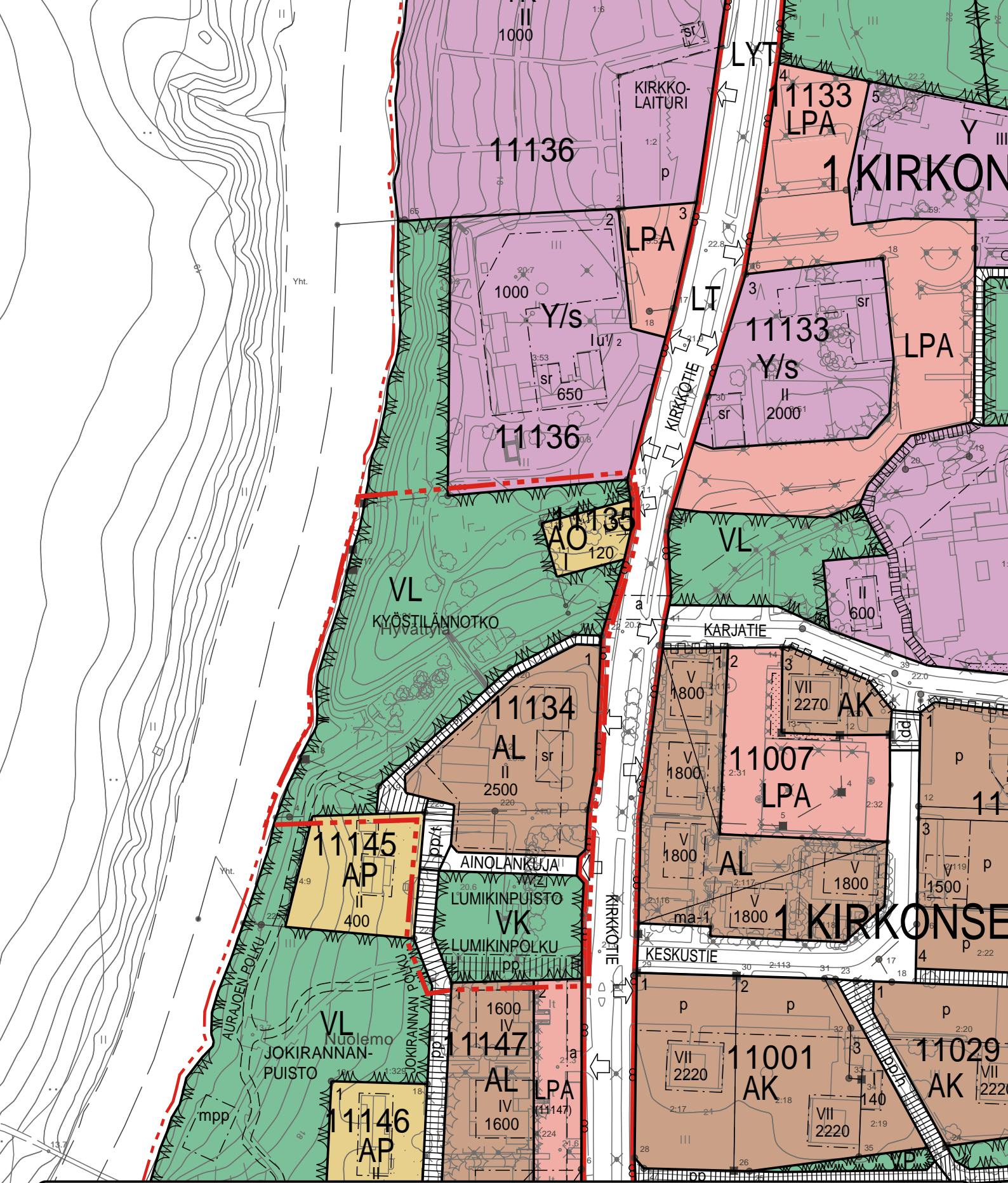


# KIRKONSEUTU

**LIETO KIRKONSEUTU**  
**SÄÄSTÖPANKKITALON YMPÄRISTÖ**  
Asemakaavan muutos  
Ote Liedon Yleiskaavasta 2020 1:6000

2

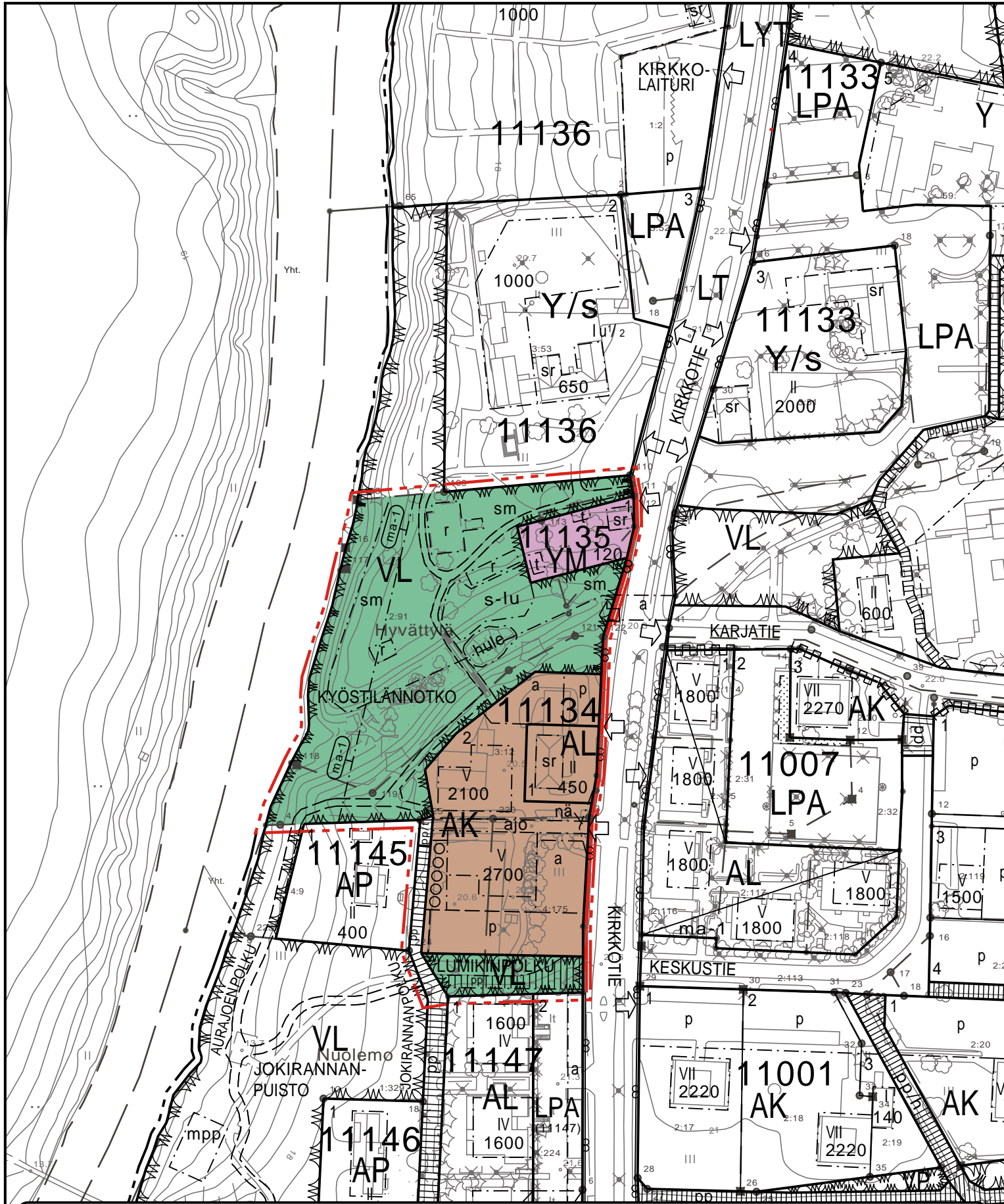




# LIETO KIRKONSEUTU SÄÄSTÖPANKKITALON YMPÄRISTÖ

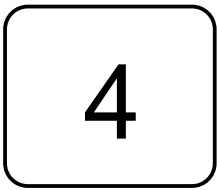
Asemakaavan muutos  
Ote ajantasa-asemakaava (1:2000)

3



**LIETO KIRKONSEUTU**  
**SÄÄSTÖPANKKITALON YMPÄRISTÖ**

Asemakaavan muutos  
 Ote asemakaava (1:2000)



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Museorakennusten korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	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.
<b>1</b>	Kaupunginosan numero.
<b>KIRK</b>	Kaupunginosan nimi.
LUMIKI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
<b>11134</b>	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
2100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talusrakennuksen.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Hulevesien käsittelyyn varattava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu.
	Hidaskatu.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Maantien näkemäalueeksi varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymän liikimääräinen sijainti.
	Suojeltava alueen osa. Säilytettävät rauniot.
	Alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Biodiversiteettialue.
	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.
	Muinaismuistolaille (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydetty Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto.
	Maisemallisesti arvokas alue. Aurajokilaakson valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Alueella tapahtuvilla toimenpiteillä ei saa heikentää maisema-arvoja.

## ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- AK- ja AL-alueilla: 1.5 ap /asunto, AL-alueilla lisäksi: 1ap / työntekijä
- AK- ja AL-alueilla pysäköintipaikkoja polkupyöriä varten tulee järjestää vähintään sama määrä kuin autopaikkoja. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista tulee olla katettuja runkolukitusmahdollisuudella.

AK-korttelialueella rakennusten pääpintamateriaali tulee olla vaalea rappaus.

VL-alueet

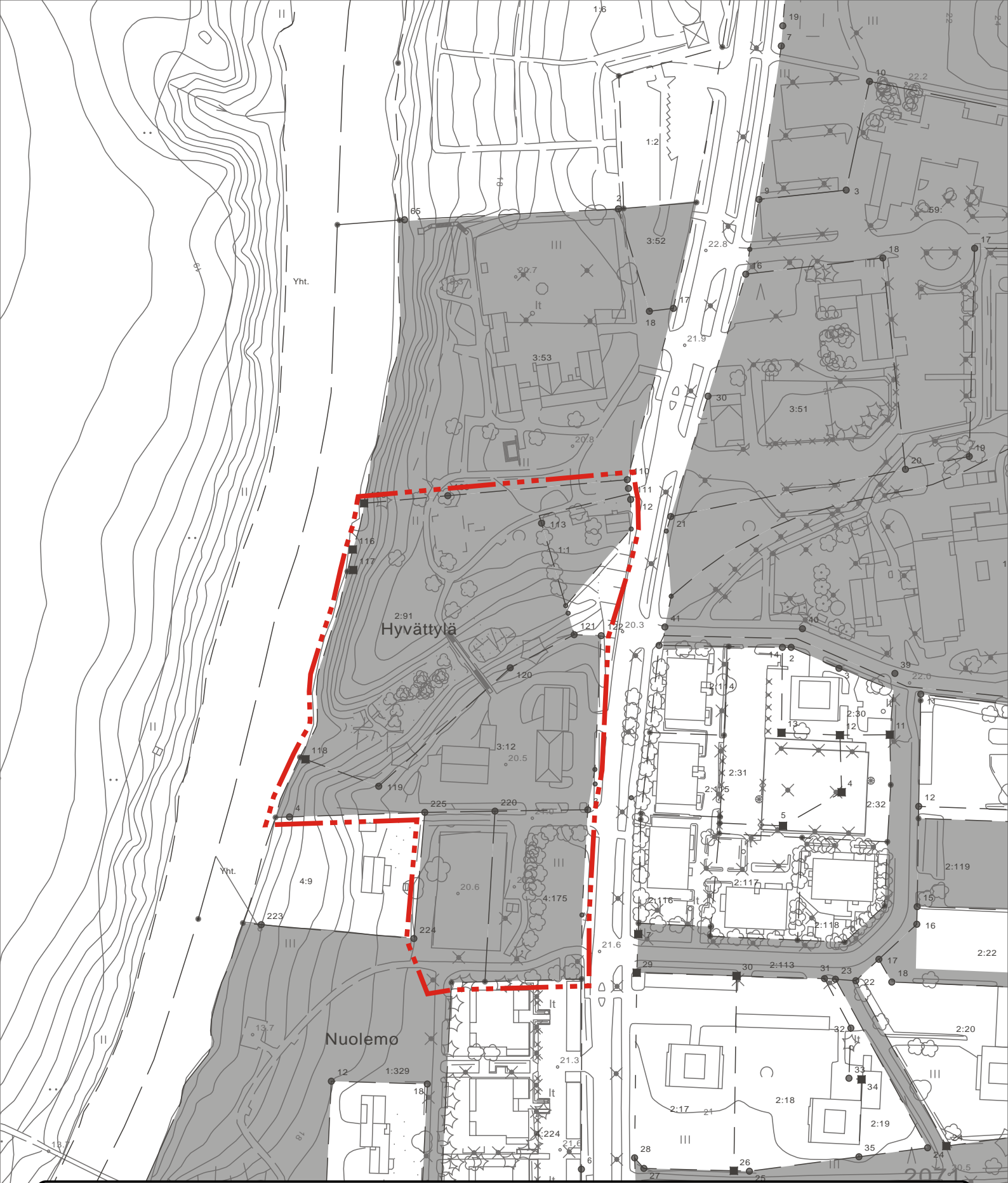
- VL-alueilla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.
- Aluetta hoidetaan erikseen laadittavien hoitosuunnitelmien mukaisesti.
- VL-alueelle saa sijoittaa puistomuuntamon.

# LIETO KIRKONSEUTU SÄÄSTÖPANKKITALON YMPÄRISTÖ

Asemakaavan muutos  
Asemakaavamerkinntät

5

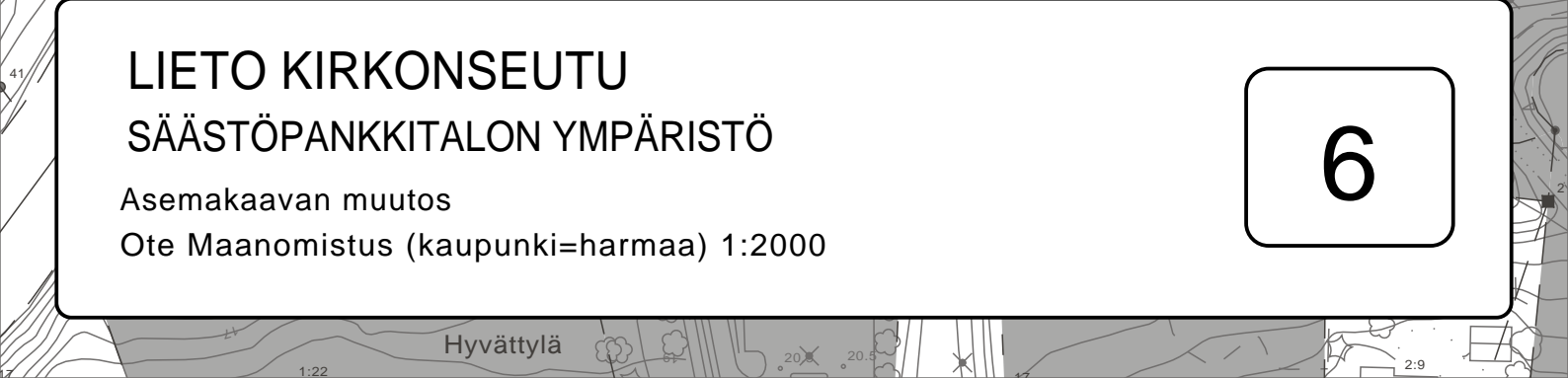




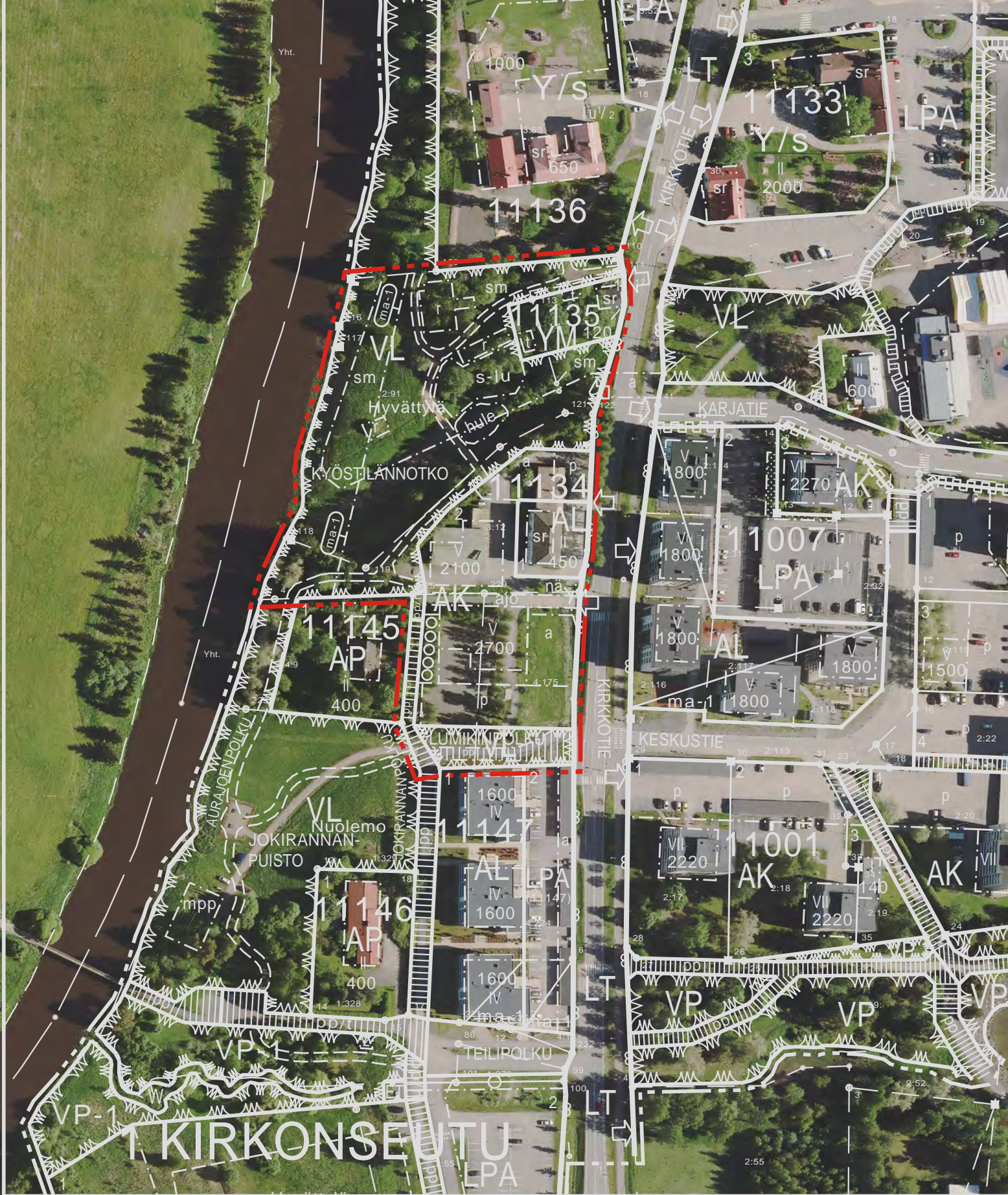
# LIETO KIRKONSEUTU SÄÄSTÖPANKKITALON YMPÄRISTÖ

Asemakaavan muutos  
Ote Maanomistus (kaupunki=harmaa) 1:2000

6







# LIETO KIRKONSEUTU SÄÄSTÖPANKKITALON YMPÄRISTÖ

Asemakaavan muutos  
Havainnekuva (1:2000)

