

LIETO / KIRKONSEUTU

1.12 SILLILÄ IV -ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA 19.10.2023



1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Sillilässä Jukolantien ja Kivimetsäntien rajoittuvalla peltoalueella Savijoen tuntumassa noin kahden kilometrin päässä Liedon keskustasta. Kaupungin omistamien peltoalueiden lisäksi kaava-alueeseen kuuluu muutama yksityinen pientalokiinteistö. Suunnittelualueen koko on noin 15 ha.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Kaavoitustilanne

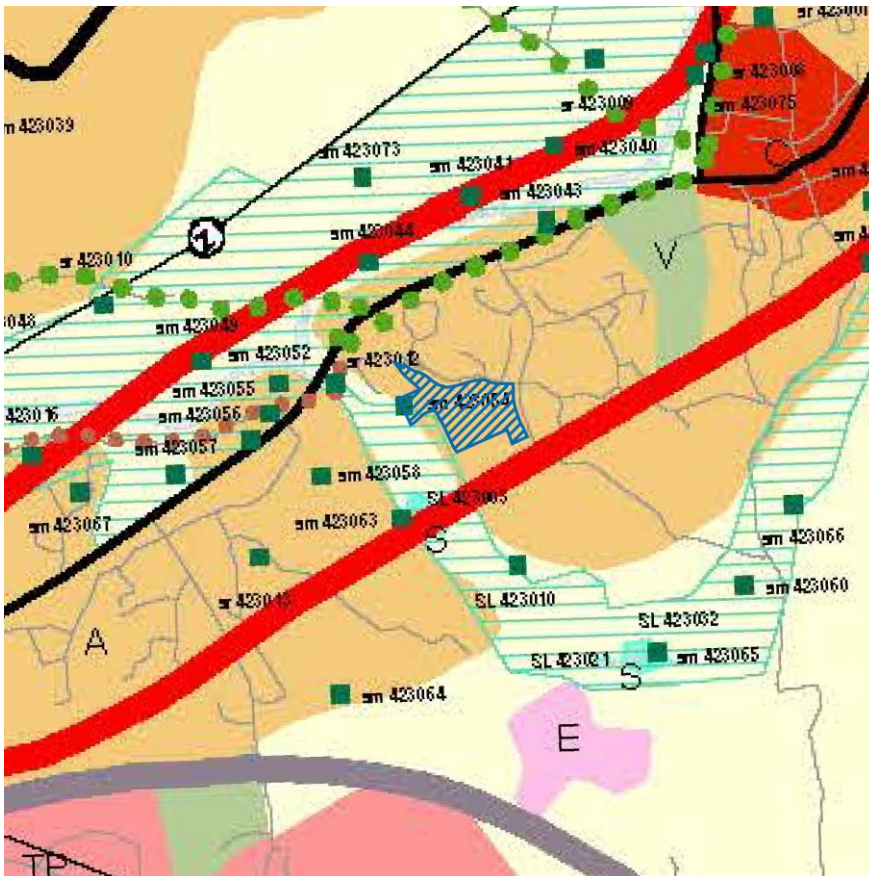
2.1.1 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi A, jota koskevien määräysten mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen ja alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Alueen länsipuolella Savijoenlaakso on rajattu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi. Aluetta koskevien määräysten mukaan suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä, rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen sekä suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Savijoen läheisyydessä sijaitseva Jokilan kuppikallio on osoitettu suojelumerkinnällä sm 423054.

Suunnittelualue sisältyy kokonaisuudessaan kaupunkikehittämisen kohdealuevyöhykkeelle. 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.

Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta:

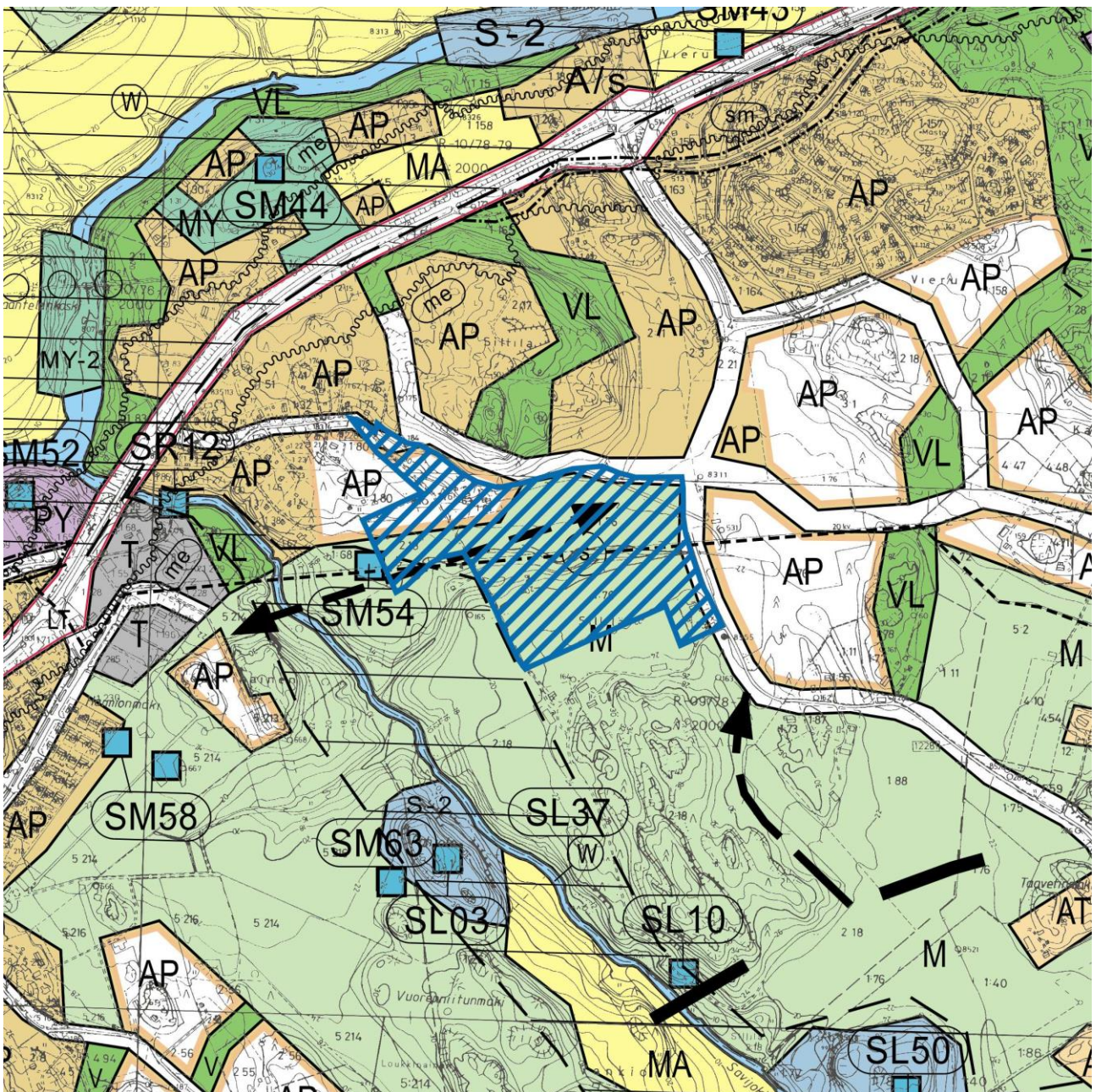


2.1.2 Yleiskaava

Liedon yleiskaavassa suunnittelualue on pääosin osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M, jonka halki itä-länsi-suuntaisesti kulkee yhdystien yhteystarvetta kuvaava merkintä. Tiemerkinään liittyvän kaavamääräyksen mukaan maankäytön suunnittelulla ja rakentamisella ei saa tehdä mahdolliseksi yhteyden myöhempää suunnittelua ja toteuttamista. Peltoalueen halki kulkee myös siirtoviemäri. Silliläntien ja Kivimetsäntien eteläpuoli on osittain merkitty uudeksi ja oleellisesti muuttuvaksi pientalovaltaiseksi asuntopuueksi AP.

Kaava-alueen länsipuolelle Savijoen laaksoon on rajattu alueellisesti tai paikallisesti arvokas maisema-alue, josta on osoitettu muinaismuistokohde omalla merkinnällään SM54 (Jokila).

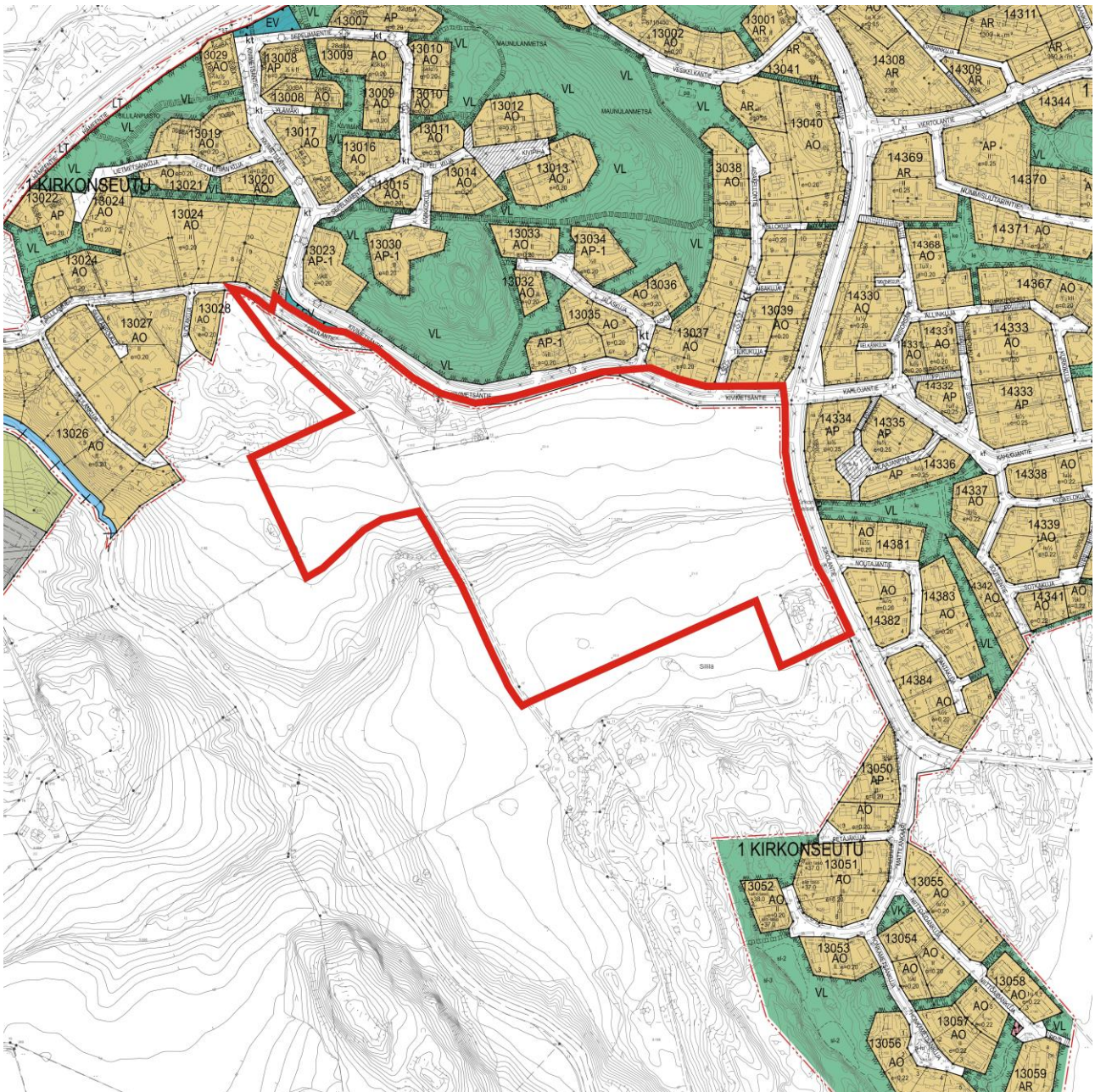
Ote Liedon yleiskaavasta:



2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta aluetta lukuun ottamatta osia Kivimetsäntien ja Silliläntien katualueista. Näiden katualueiden osille tehdään nykyiseen asemakaavaan muutoksia. Suunnittelualueen lähiympäristöön on kaavoitettu asuinpienalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita sekä katu- ja virkistysalueita.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta:



2.2 Maanomistus

Suunnittelualue on lähes kokonaan Liedon kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueeseen kuuluvat myös Kivimetsäntien eteläpuolelta neljä yksityisomistuksessa olevaa kiinteistöä tai kiinteistönosaa sekä Jukolantien länsipuolelta yksi kiinteistö.

2.3 Alueen kuvaus

Suunnittelualue on suurimmalta osaltaan avointa peltoaluetta. Peltoja halkoo itä-länsisuunnassa Savijokeen laskeva oja ja pohjois-eteläsuunnassa vanha peltotie. Savijoen varsilla on jyrkkiä rantaniittyjä ja niiden yläpuolisilla kumpuilevilla peltoalueilla muutama pieni ketokumpare. Alueella on jätevedenpumppaamo. Kivimetsäntien eteläpuolella sijaitsee muutama vanha omakotitalokiinteistö.

2.4 Selvitykset

Alueelta on laadittu kaksi luontoselvitystä. Kuluvana vuonna 2023 valmistui Ympäristökonsultointi Jynxin laatima raportti: Liedon Kirkonseudun asemakaavan luontoselvitys. KV Ympäristökonsultointi Tmi laati vuonna 2019 Sillilän asemakaavan luontoselvityksen, jossa kartoitettiin luontoarvoja myös Savijoen länsipuolisilta alueilta.

3. SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa uusien erillispientalojen ja rivitalojen tai muiden yhtiömuotoisten asuinpientalojen rakentaminen kaavoittamalla uusia asuinkortteleita puistoalueineen Sillilään Kirkonseudun kaupunginosaan. Tarkoituksena on myös kaavoittaa yleiskaavan mukaisen yhdystielinjauksen alkupää Sillilästä Loukinaisten suuntaan. Yhdystie täydentää kaupungin sisäistä Hämeentien rinnakkaistieverkostoa.

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
- ilmastoon
- kuntatalouteen ja elinkeinoelämään
- arkeologiseen kulttuuriperintöön
- sekä mahdollisiin muihin tekijöihin.

5. OSALLISET

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Liedon kaupunki ja kuntalaiset
- Maanomistajat ja alueen 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
- Varsinais-Suomen vastuumuseo

6. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN / KAAVAN LAATIMISEN VAIHEET / AIKATAULUARVIO

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista 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 25.10.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnitelma on nähtävänä Liedon kaupungintalolla kaavoitustoimessa 26.10.2023 alkaen. Suunnitelmaa tarkistetaan työn kuluessa saadun palautteen perusteella.

Asemakaavaluonnoksen epävirallinen nähtävilläpano:

Kuulutus kaupungin verkkosivuille ja Turun Tienoo -lehteen 2.11.2023. 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 tammi-helmikuussa 2024 ja kaupunginhallituksessa arviolta maaliskuussa 2024. Hyväksytystä ehdotuksesta pyydetään lausunnot ja se on julkisesti nähtävillä 30 päivää kaavoitustoimessa ja kaupungin verkkosivuilla arviolta huhti'kuussa 2024.

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 touko-kesäkuussa 2024.

Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen arviolta syksyllä 2024.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen arviolta syksyllä 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 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

Tai kaavoitus@lieto.fi

Valmisteluaineistoon ja suunnitelmaan voi tutustua Liedon kaupungintalolla kaavoitustoimessa:

Liedon kaupunki
Kaupunkikehityspalvelut
Kirkkotie 13, 21420 Lieto

tai kaupungin verkkosivuilla:

https://lieto.fi/palvelut_ja_asiointi/kaavoitus_ja_maankaytto/asemakaavat/