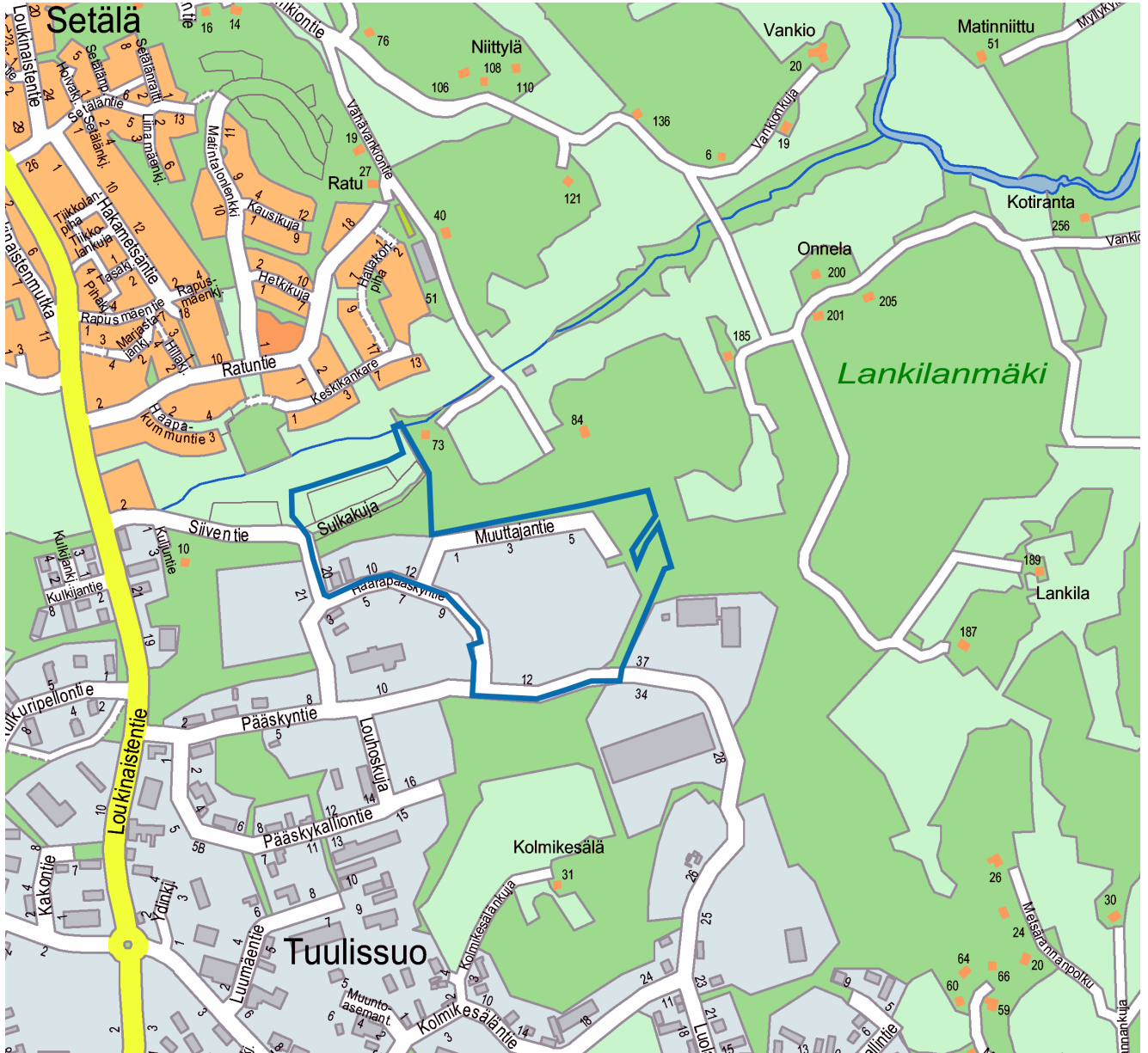


LIETO / LITTOINEN / MUUTTAJANTIEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 6.5.2026



SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue, kortteli 54192, sijaitsee Littoisten kaupunginosassa, Avanti 3 työpaikka-alueella Haarapääskytien ja Pääskytien kulmassa. Alueen pohjois- ja itäpuolella on metsäaluetta. Korttelin pohjoisosassa on Liedon kaupungin omistuksessa ja eteläosa on yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan muutos on tehty yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon 28.10.2025-30.11.2025 jälkeen on myös kortteli 54190 ja sen pohjoispuolella sijaitseva toteutumaton Sulkakuja ja kortteli 54198 otettu mukaan ehdotukseen. Sulkakujan alue on täysin kaupungin omistuksessa ja korttelista 54190 noin puolet on yksityisomistuksessa ja noin puolet omistaa kaupunki.

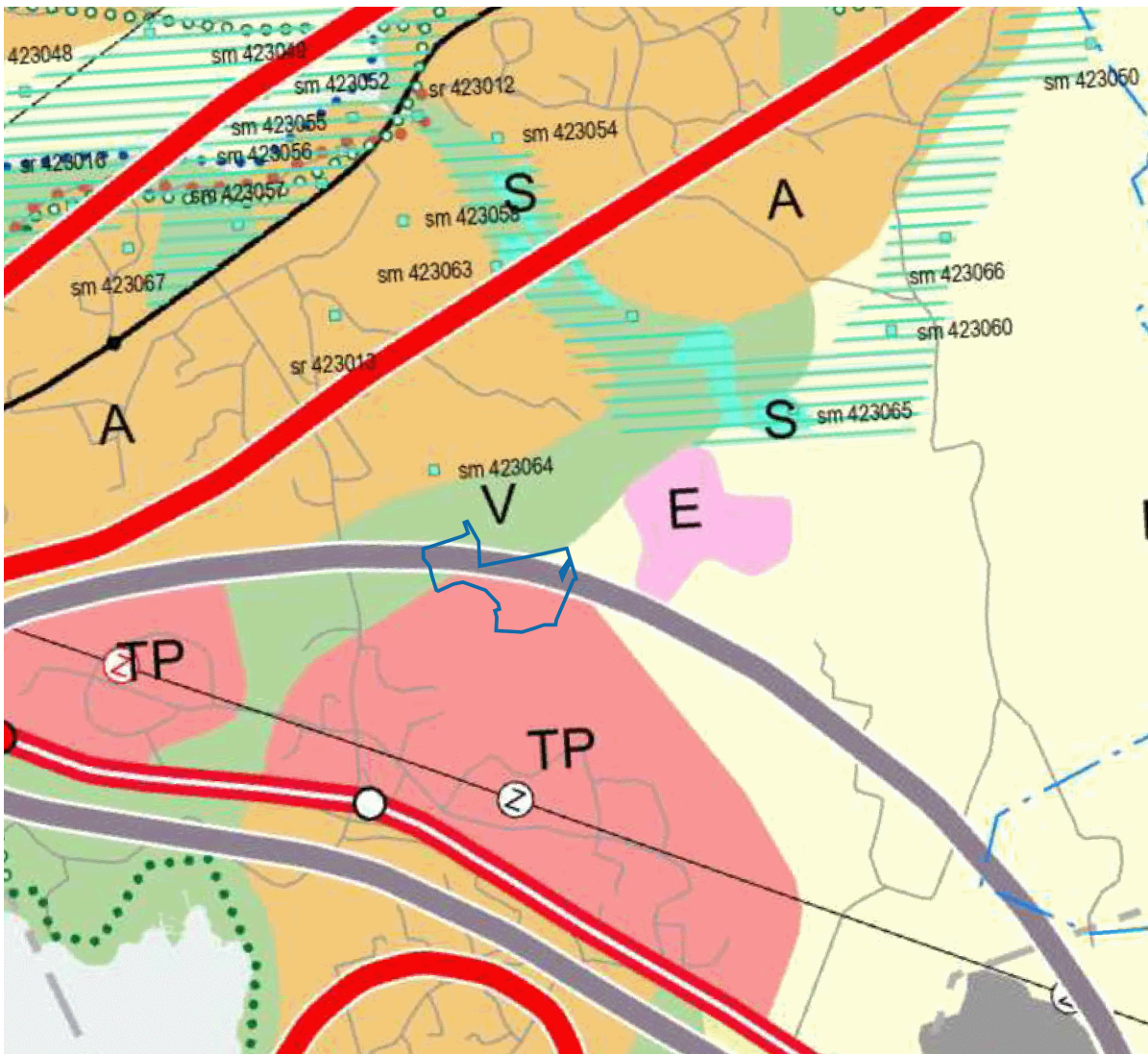
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Korttelia on louhittu voimassa olevan kaavan mukaiseen korkeuteen usean vuoden ajan. Louhinta jatkuu edelleen maisematyöluvassa myönnettyyn korkeuteen, joka on voimassa olevaa asemakaavaa matalammalla tasolla. Tontille on tarkoitus rakentaa teollisuusrakennuksia.

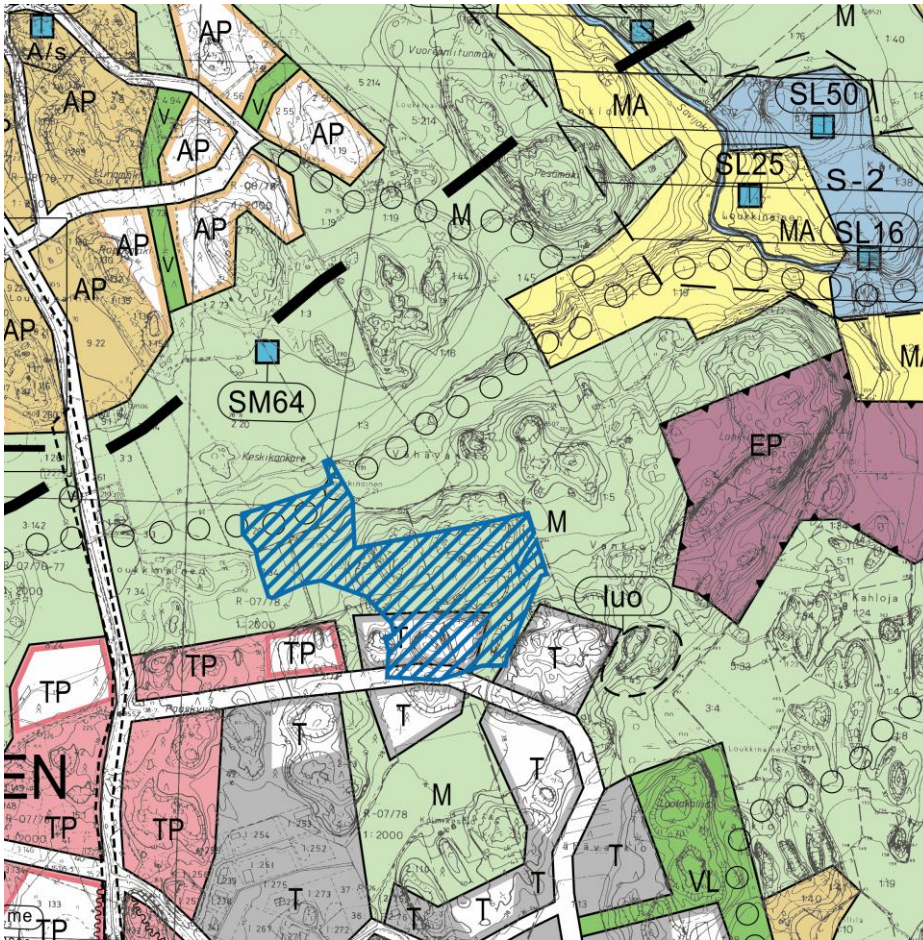
Kaupungin omistamilla teollisuustonteilla ja eteläpuolisella yksityisomisteisella tontilla on tarkoitus lisätä rakennusoikeutta hieman. Omistajan kanssa laaditaan maankäytösopimus, jossa määritellään rakennusoikeuden kasvusta aiheutuva tonttimaan arvonnousu ja sille muodostuva hinta.

Sulkakuja on ollut tarkoitus poistaa asemakaavasta jonkin aikaa, koska sen vierellä sijaitsevan maavallin on todettu aiheuttavan maan nousemista, mikä vaikeuttaa kadun ja toimitilatonttien toteuttamista. Tarkastelun perusteella tämä olisi liian kallista saatuihin hyötyihin nähden ja Sulkakujan alue on tarkoitus muuttaa lähivirkistysalueeksi. Paikalle on myös tarkoitus läjittää kaupungin kunnallistekniikan toteuttamisesta syntyviä ylimääräisiä maita vastapenkereeksi maavallille, maaperän stabilisoimiseksi. Penger maisemoidaan istutuksilla osaksi puistoaluetta.

Varsinais-Suomen maakuntakaavan yhdistelmäkartalla alue on merkitty teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealueeksi (tplmk) sekä työpaikkatoimintojen alueeksi TP, jolle saa rakentaa myös pienehköjä asuinalueita. Linkki: [VS maakuntakaavayhdistelma 2024.pdf](https://www.vsm.fi/maakuntakaavayhdistelma-2024)



Liedon yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on suurimmalta osaltaan maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M. Alueen eteläosa on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T. Linkki: [Liedon karttapalvelu \(lieto.fi\)](https://lieto.fi)



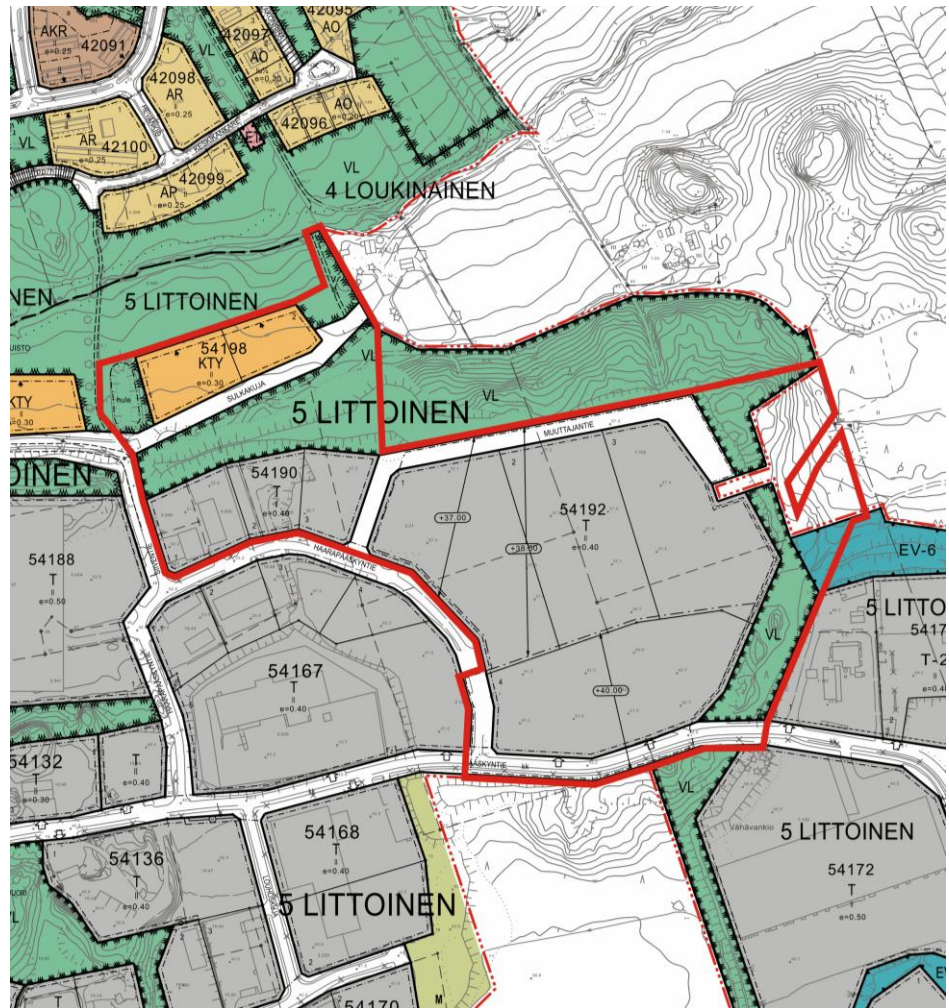
Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2019 korttelien 54192 ja 54190 kaavamerkintä on T: Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue ja tehokkuusluku on 0.40. Itäpuolella on lähivirkistysalue VL. Korttelin pohjoisrajalle on merkitty uusi tieyhteys, Muuttajantie. Tietä ei olla rakennettu.

Suunnittelualueen pohjoispuolelle on merkitty tieyhteys Sulkakuja ja kortteli 54198, jonka kaavamerkintä on KTY: Toimitilarakennusten korttelialue ja tehokkuusluku on 0.30. Sulkakujan päästä on merkitty ohjeellinen alue hidaskadulle viereiselle kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalle omakotitalotontille. Tietä, KTY-tontteja ja hidaskatua ei ole rakennettu. Tien ja korttelin ympärille on merkitty lähivirkistysalue VL, sekä ohjeellinen hulevesien viivytysallas.

Kaavan laajennusalueelle on tehty vuonna 2019 Ratummäentien jatkeen asemakaavan luontoselvitys. Yhteenvedona voi todeta, ettei maankäyttöön vaikuttavia luontoarvoja löytynyt. Alueelle ja sen itäpuolelle tehtiin myös vuonna 2025 uusi Muuttajantien luontoselvitys, jonka mukaan selvitysalueella ei ole eläinlajiston, kasvillisuuden tai luontotyyppien perusteella rajattuja arvokohteita, jotka tulisi ottaa suunnittelussa huomioon. Selvitysalueen ulkopuolelle jäi alueen kaakkoisreunan VL-alue ja Sulkakujan ympäristö, joihin ei alun perin suunniteltu muutoksia.

Suunnittelun Sulkakujan maaperän stabiliteettia on myös tutkittu Rambollin toimesta 2023. Tutkimukset osoittivat kadun ja tonttien rakentamisen olevan haasteellista ja taloudellisesti epäedullista saatuun hyötyyn nähden, minkä takia asemakaavamuutoksella myös tarkastetaan vaihtoehtoisia käyttöä alueelle.

*Voimassa oleva
asemakaava:*



Asemakaavan muutoksen tavoitteena on siirtää Muuttajantien tielinjaus korttelin pohjoisosasta kaupungin maan ja yksityisen maan rajalle, kaupungin maan puolelle ja jakaa kortteli kahteen osaan. Samalla varaudutaan jatkamaan Muuttajantietä itään päin.

Lisäksi tavoitteena on laajentaa kaupungin omistamaa T-aluetta siten, että nykyinen VL-alue alueen koilliskulmassa muuttuu osaksi T-aluetta. Uusi VL-alue merkitään tontin itäpuolelle. Tonttien tienpuoleiset reunat merkitään istutettaviksi alueiksi. Tavoitteena on pehmentää teollisuusalueen karua ilmettä, vähentää pölyhaittoja ja luoda teollisuusalueelle laadullisesti nykyistä parempaa ympäristöä. Istutusalueet voivat toimia myös hulevesien hallinnan apuna.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Suunnittelun yhteydessä arvioidaan suunnitelmasta aiheutuvat ympäristövaikutukset rakennettuun ja luonnon ympäristöön, ilmastoon ja liikenteeseen sekä yritysvaikutukset.

OSALLISET

- Liedon kaupunki
Maanomistajat ja naapurit
Viranomaiset ja lausunnonantajat:
- Rakennusvalvonta
 - Ympäristönsuojelu
 - Tekniset palvelut
 - Ympäristöterveys
 - Mittauspalvelut
 - Liedon vesi

- Caruna
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Varsinais-Suomen elinvoimakeskus
- Lupa- ja valvontavirasto
- Tukes
- Liedon lämpö Oy

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN / KAAVAN LAATIMISEN VAIHEET

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. (Alueidenkäyttölaki 62 §)

Lisäksi maanomistajilla ja kaikilla kunnan jäsenillä on oikeus tehdä muistutus kaavasta sen julkisen nähtävilläolon yhteydessä (Maankäyttö- ja rakennusasetus 27 §).

Seuraavassa Muuttajantien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmistelu aikatauluarvioineen alustavan tarkastelun ja toteutuneen perusteella:

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoittaminen

Ilmoitettiin samalla, kun kaavaluonnos tuli nähtäville 30.5.2024

Kaavoitus selvittää lähtökohdat ja perustiedot sekä valmistelee kaavaluonnoksen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnitelma oli nähtävänä Liedon kaupungintalolla kaavoitustoimessa 23.5.2024 alkaen.

Suunnitelmaa tarkistetaan työn kuluessa saadun palautteen perusteella.

OAS on tarkistettu kaavaehdotusvaiheessa 18.9.2025.

OAS on tarkistettu uuden kaavaehdotuksen yhteydessä 5.5.2026.

Asemakaavaluonnos viedään kaavoitus- ja rakennuslautakunnan käsittelyyn

Käsittely oli 22.5.2024.

Kaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman epävirallinen nähtävillesano:

Kuulutus nettisivuille ja Turun Tienooseen 30.5.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin kirjeitse silloisen kaava-alueen maanomistajille ja naapureille.

Kaavaluonnos oli nähtävillä kaavoitustoimessa ja kaupungin nettisivuilla noin 30.5.- 19.6.2024.

Maanomistajat, kaupungin jäsenet ja muut osalliset voivat ilmaista suullisen tai kirjallisen mielipiteensä 19.6.2024 mennessä.

Kaavaehdotuksen valmistelu hyväksytyn luonnoksen pohjalta

Asemakaavaehdotus viedään kaavoitus- ja rakennuslautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyyn

Ensimmäisen ehdotuksen käsittely kaavoitus- ja rakennuslautakunnassa oli syyskuussa 2025 ja kaupunginhallituksessa lokakuussa, jonka jälkeen ehdotus oli nähtävillä 30.10.-28.11.2026 ja lausuntoja pyydettiin osallisilta. Lausuntoja saatiin ELY-keskukselta, Ympäristönsuojelulta, Tukesilta ja Carunalta.

Muutostarpeiden perusteella laadittiin uusi ehdotus. Kaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti kokouksessa 23.4.2026 ehdottaa kaupunginhallitukselle, että uusi ehdotus pantaisiin nähtäväksi. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessa 4.5.2026. Hyväksytystä ehdotuksesta

pyydetään lausunnot ja ehdotus on nähtävillä 30 päivää touko-kesäkuussa 2026.

Suunnittelualueen laajentumisen myötä tiedotetaan uudesta ehdotuksesta myös suoraan maanomistajille ja naapureille.

Hyväksytystä ehdotuksesta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehdessä, sekä 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 alkusyksyllä 2026.

Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen arviolta syksyllä 2026.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen arviolta syksyllä 2026.

Kirje sitä pyytäneille kaupungin jäsenille ja muistutuksen tehneille.

Valitusmahdollisuus Turun hallinto-oikeuteen.

Kaava saa lainvoiman

Kuulutus kaupungin nettisivuille ja Turun tienoo-lehteen.

7. YHTEYSTIEDOT

Mielipiteet kaavaluonnoksesta tulee jättää joko suullisesti kaavoittajalla (yhteystiedot alla) tai kirjallisesti seuraavilla tavoilla:

Postitse paperilla:

Liedon kaupunki
Kaavoitus
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
Mervi Tammi puh. 040 137 3818

Kaavoitusarkkitehti
Kim Ramsay puh. 040 4678680

Tai kaavoitus@lieto.fi

Valmisteluaineistoon ja suunnitelmaan voi tutustua Liedon kaupungintalolla kaavoituksessa.

Liedon kaupunki
Kaupunkikehityspalvelut
Kirkkotie 13, 21420 Lieto

tai kaupungin verkkosivuilla: <https://lieto.fi/palvelut-ja-asiointi/kaavoitus-ja-maankaytto/>