



Lieto/Littoinen

AVANTI 4

ASEMAKAUVAMUUTOS - LUONNOS

23.9.2026 päivätyn kaavaluonnoksen selostus

KAAVAN LAATIJA:

LIEDON KAUPUNGIN KAUPUNKIKEHITYSPALVELUT

Kaavoitusarkkitehti Kim Ramsay p. 040 467 8680

Kaavoituspäällikkö Mervi Tammi p. 040 137 3818

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN:

Vireille tulosta ilmoittaminen:

4.6.2026

Maanomistajien ja naapurien kuuleminen:

4.6-6.8.2026

28.9.2026

kaupunginhallitus:

5.10.2026

Luonnoksen nähtävilläoloaika:

8.10.-9.11.2026

Ehdotuksen käsittely, kaavoitus- ja rakennuslautakunta:

kaupunginhallitus:

Ehdotuksen nähtävilläolo:

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta käsitellyt:

§

Kaupunginhallitus käsitellyt:

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt:

§

Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	3
3 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS	6

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 54200, 54201, 54202 ja 54203, sekä suojaviheralueita, katualueita ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Littoisten kaupunginosassa, Avanti 4-työpaikka-alueella Tuulissuontien varrella, Suopohjantiestä hieman länteen. Lännessä aluetta rajaa Taimitie ja Metsärannantie.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoitus on tutkia, jos alueen rakentamistehokkuutta voi nostaa nykyisen kaavan puitteissa. Tavoitteena on luoda mahdollisimman monipuolinen ja laadukas yritysalue, jota tukee myös laadukas kaupunkikuva ja arkkitehtuuri, joten myös kaavamääräyksiin on tehty tarkastuksia.

Nykyinen rakennustehokkuus 0.3, soveltuu hyvin sellaiselle toiminnalle, joka vaatii paljon pihatilaa, mutta nostamalla rakennustehokkuutta, alue voisi soveltua myös esimerkiksi sellaiseen toimintaan, joka vaatii enemmän tuotantotilaa. Nostamalla rakennustehokkuutta parannetaan tonttien houkuttelevuutta, jolla on myös kuntatalouden kannalta positiivisia vaikutuksia.

Laajemmalla mittakaavalla katsoen, tuotanto- ja logistiikka-alueet ovat keskeisiä myös maakunnan vetovoimalle. Tällaisiksi alueiksi on maakuntakaavassa osoitettu satamien ja lentokentän vaikutusalueet sekä ns. E18-vyöhyke, johon myös Liedon Avanti kuuluu.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijainti opaskartalla
2. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä
3. Ote Liedon yleiskaavasta 2020
4. Ote ajantasa-asemakaavasta
5. Asemakaavakartta
6. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
7. Maanomistus

Erillisliitteet

8. Viitesuunnitelma
 9. Aluerakennekuva
 10. Alueleikkauskuva
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.6.2026

Muut kaavaan liittyvät selvitykset ja asiakirjat:

- Rakennettavuusselvitys 2021
- Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto kaavaehdotuksesta 2023

2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

2.1 Maakuntakaava

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa alue on merkitty teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealueeksi TPLMK, sekä työpaikkatoimintojen alueeksi TP, jolle saa rakentaa myös pienehköjä asuinalueita. Teollisuuden- logistiikan ja kehittämisen kohdealueella suunnittelulla tulee turvata ja edistää

alueen kehittymistä korkeatasoiseksi ja tehokkaaksi yritysalueeksi. Merkintä pitää sisällään myös seuraavat määräykset:

- ”Alueen suunnittelussa tulee edistää maankäytön ja kestävästä liikennejärjestelmän yhteensovittamista sekä varmistaa monipuolinen saavutettavuus ja valtakunnallisen liikenteen sujuvuus.
- Alueen kehittämisessä tulee huomioida pohjavesialueet sekä turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.”

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa alueen koillisreuna on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta.

Aluerajaus on nähtävillä maakuntakaavan epävirallisella yhdistelmäkartalla, liite 2.

Linkki: [VS maakuntakaavayhdistelma_2024.pdf](https://varsinais-suomi.fi/VS_maakuntakaavayhdistelma_2024.pdf) (varsinais-suomi.fi)

2.2 Yleiskaava

Liedon yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu lähinnä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Luoteispuolelle on osoitettu virkistysalue (VL), jonka kautta kulkee ohjeellinen ulkoilureitti, sekä pientalovaltainen alue (AP). Alueen ulkopuolella pohjois- ja eteläosassa on myös M-aluetta ja lounaispuolella työpaikka-aluetta (TP). Itäpuolella oleva Suopohjan peltoalue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Uusi Kanta-Liedon osayleiskaava 2040:n laatiminen on vireillä.

2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2023 hyväksytty asemakaava, joka sisältää toimitilarakentamiselle varattuja korttelialueita KTY, sekä katu- ja suojaviheralueita EV-6. EV-6-alueelle voidaan läjitellä ja on läjitetty kunnallistekniikan toteuttamisesta syntyviä ylimääräisiä maa-aineksia. Läjitysalueet tulee kaavan mukaan istuttaa.

KTY-kortteleiden keskellä sijaitsee yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, ET, jossa sijaitsee alueen läpi menevän voimalinjan pyloni. Toimitilakortteleiden kaavamääräyksiin kuuluu lausekkeita mm. pysäköinnistä, arkkitehtuurista, puiden istuttamisesta ja hulevesien hallinnasta. Myös suunnittelualueen viereisellä VL-alueella on merkintä hulevesirakenteelle, jonne on toteutettu hulevesiallas.

2.4 Maanomistus

Alue on täysin kaupungin omistuksessa. Viulistintien itäistä päätytonttia vuokraa yksityinen kuljetusalan yritys.

2.5 Alueen kuvaus

Kaava-alue on vanhaa peltomaata, jonne on toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukainen kunnallistekniikka ja melko uudet kadut, Viljelystie ja Viulistintie. Kyseiset kadut ovat vielä päällystämättömiä, eikä niiden varrelle ole vielä rakennettu mitään. Entisillä pelloilla kasvaa lähinnä heinää. Aluetta halkaisee Avanti / Tuulissuon työpaikka-alueen keskeisiin kokoojakatuihin kuuluva Tuulissuontie.

Aluetta reunustaa etelässä ja pohjoisessa penkereet, jotka ovat rakennettu alueen kunnallistekniikan toteuttamisesta syntyneistä ylimääräisistä maa-aineksista. Penkereet ovat osittain istutettu nuorilla taimilla.

Pohjoisen penkereen vieressä sijaitsee EV-6-alueella vanha tiilinen navetta 1920-luvulta ja puinen latorakennus, jotka kuuluivat Pajulan tilaan, jonka Varsinais-Suomen vastuumuseo on informaatioportaalissaan (MIP) luokitellut rakennushistoriallisesti arvokkaaksi. Kuitenkin vuonna 2023, kun voimassa oleva kaava oli ehdotuksena nähtävillä, vastuumuseolla ei ollut lausunnossaan huomautettavaa kaavaratkaisuista, vaikka Pajulan tilan rakennuksia ei ollut osoitettu säilytettäväksi. Pajulan asuinrakennuksien kohdalle on osoitettu toimitilarakentamisen alue (KTY) ja asuinkelvottomiksi ajautuneet rakennukset on sittemmin purettu. Asemakaava ei käytännössä myöskään mahdollista jäljelle jääneiden navetan ja ladon säilyttämistä.

Alueen läpi kulkee sähkölinja korkealla ilmassa, noin 25-30m korkeudella, suunnilleen Tuulissuontien vieressä. Voimalinjan pylväk sijaitsee alueen keskellä, Tuulissuontien eteläpuolella.

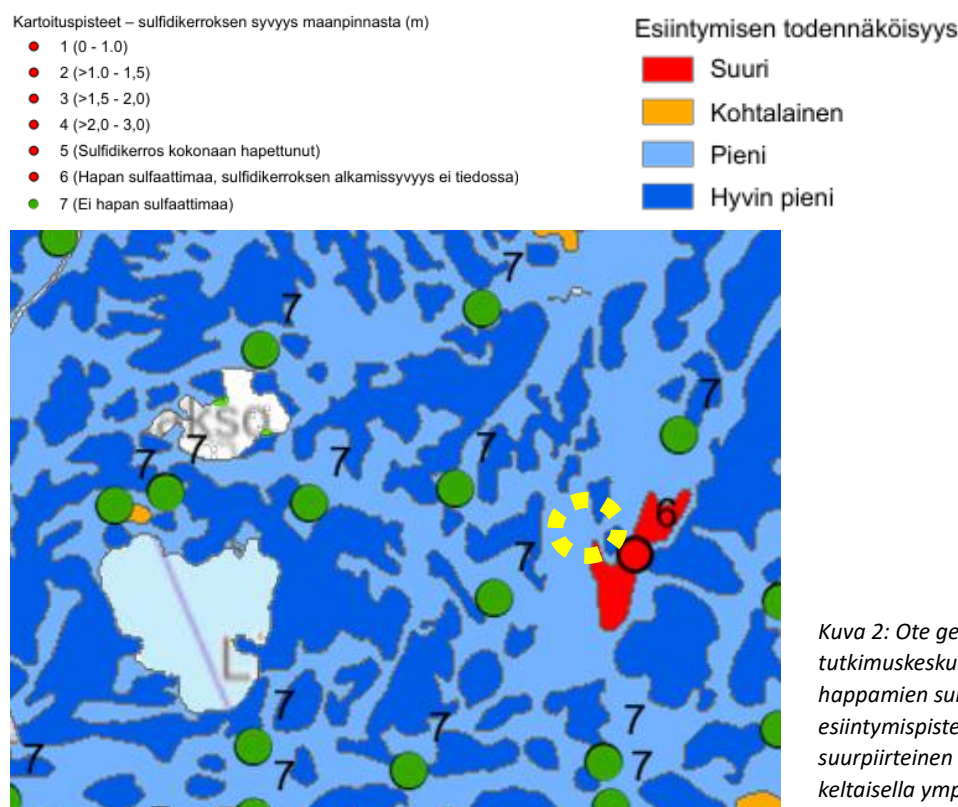
2.6

Selvitykset

Kaava-alue on lähinnä peltoa, eikä sinne ole tehty selvityksiä esimerkiksi luontoon liittyen. 2023 esillä olleesta kaavaehdotuksesta Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo lausui, että alue on arkeologiselta potentiaaliltaan vähäinen, eikä suunnittelualueella ole tarpeen tehdä muinaisjäännösinventointia.

Kaava-alueen länsipuolella oleva metsäinen rinne on vuonna 2018 tehdyssä liito-oravakartoituksessa todettu olevan liito-oravalle hyvin soveltuva alue. Vuonna 2016 tehdyssä luontoselvityksessä kyseistä aluetta luonnehditaan varttuneena kuusivaltaisena metsänä, jonka puustoa on harvennettu melko voimakkaasti.

Maaperän tiedetään olevan savinen ja 2021 tehdyssä rakennettavuusselvityksessä todetaan mm., että suuret rakennukset vaativat paaluttamista. Kuitenkin Geologisen tutkimuskeskuksen kartan mukaan happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys alueella on pieni. Kartta on suurpiirteinen ja alueen itäpuolella esiintymisen arvioitu todennäköisyys on suuri.



Kuva 2: Ote geologisen tutkimuskeskuksen kartasta happamien sulfaattimaiden esiintymispisteistä. Alueen suurpiirteinen sijainti osoitettu keltaisella ympyrällä.

3 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

Asemaakaavan muutokseen ryhtymisestä päätettiin kaupunginhallituksessa huhtikuussa 2026. Kaupunginhallitus hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 2.6.2026, jonka jälkeen pystyttiin tehdä kuulutus vireilletulosta. Kaavaluonnos on nähtävillä syksyllä 2026, jonka jälkeen laaditaan saadun palautteen perusteella kaavaehdotus. Luonnoksesta pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta viranomaisilta ja sidosryhmiltä.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

4.1 Asemakaavan muutos

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on nostaa rakentamistehokkuutta ja tarkistaa kaavamääräyksiä siten, että kaava soveltuisi mahdollisimman monille erilaisille toimijoille. Asemakaavaan ei sisälly kaavoittamattomia alueita ja asemakaavaa muutetaan pitkälti nykyisen kaavan puitteissa. Nykyisessä asemakaavassa KTY-tonttien tehokkuusluku on 0.3 ja asemakaavamuutoksen luonnoksessa ehdotetaan tehokkuusluvun nostettavan 0.5:een, mikä lisäisi tonttien käyttömahdollisuuksia. Luku ilmaisee kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan.

Avantin alueella toimitila- ja teollisuustonttien rakennustehokkuus vaihtelee merkittävästi noin 0.2 ja 0.8 välillä. Matalampi rakennustehokkuus sopii hyvin sellaisille toiminnoille, jotka vaativat pihatilaa, kun taas suurempi rakennustehokkuus tukee esimerkiksi sellaisia toimintoja, jotka vaativat enemmän tuotantotilaa, tai toimistorakentamiseen.

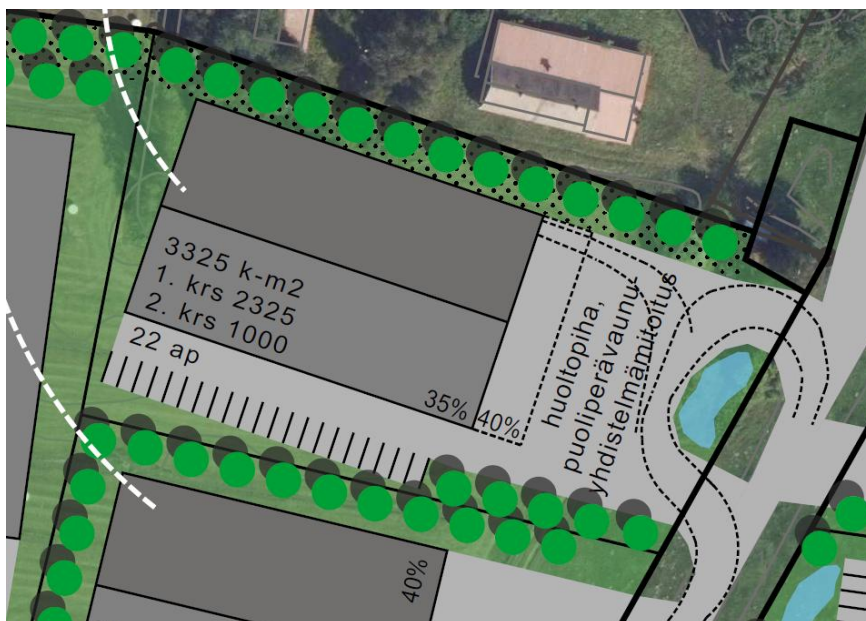
Rakentamisen myötä tulee alueen maaseutumainen ilme muuttumaan merkittävästi. Nykyisen kaavan puitteissa voi jo esimerkiksi korttelin 54200 suurelle tontille nro 1 rakentaa noin 11 500 kerrosalaneliömetrin hallin. Kaavamuutoksen myötä voi rakentaa noin 19500 kerrosalaneliömetriä. Maisemavaikutuksien pehmentämiseksi on alueen reunoille kaavoitettu istutettavia läjitysalueita ja miellyttävämmän kaupunkikuvan luomiseksi kuuluu tulevien toimijoiden istuttaa tonteille puita. Rakentamistehokkuuden nostaminen tarkoittaa käytännössä, että rakennusmassat tulevat kasvamaan jonkin verran.

Läjitysalueilla on voimassa olevassa kaavassa merkintä EV-6, jonka mukaan paikalle voi läjittää kaava-alueen toteuttamisesta syntyviä puhtaita pintamaita ja syntyvä maavalli on maisemoitava sekapuustolla. Maavallin tarkoitus on muodostaa suojan yritysalueen ja asutuksien välille, sekä lieventää rakentamisen maisemavaikutuksia. Kuitenkin alueen kunnallistekniikan toteuttamisesta syntyneet maa-ainekset on jo käytetty loppuun ja EV-6 alueella on vielä kohtia, jotka ovat jääneet läjittämättä. Siksi kaavamuutoksessa EV-6-alueet saavat uuden merkinnän EV-8, joka mahdollistaa myös muualta tuotavien vastaavanlaatuisien pintamaiden läjittämisen. Uudessa merkinnässä on maavallin laen maksimikorkeudeksi määritelty +25m mpy, mikä vastaa suunnilleen toteutuneiden vallin osien suurinta korkeutta. Viljelystien reunalla läjitysalueeksi merkitty osa saa sen sijaan suojaviheralueen merkinnän EV, koska läjittäminen voi ko. kohdalla potentiaalisesti vaurioittaa naapurikiinteistön kuusiaitaa, joka jo osaltaan luo suojaa alueiden välillä.

Uudessa kaavassa on lisätty kortteille prosenttiluvut, jotka kertovat kuinka suuren osan tontin pinta-alasta voi rakentaa. Luku vaihtelee 35% ja 40% välillä. Käytännössä tämä tarkoittaa, että jos rakentamisoikeuden haluaa kokonaisuudessaan käyttää, tulee osa kerrosalasta sijoittaa ylempiin kerroksiin. Ideana on osittain hillitä rakennusmassoja, mutta myös että varmistetaan tontin tilan riittämisen muihin kaavassa esitettyihin vaatimuksiin, kuten pysäköintiin, hulevesirakenteisiin ja puuistutuksiin. Prosenttiluvun riittävyttä on

tutkittu liitteenä olevassa viitesuunnitelmassa (liite 8). Viitesuunnitelmassa myös tutkitaan tilan riittävyttä puoliperävaunuyhdistelmäajoneuvoille, joiden kääntymiselle tonttialueella on luultavasti tarvetta. Käytännössä rekoille ei välttämättä jää pienemmillä tonteilla tilaa, kun kaavan sallima rakennusalan käyttö on käytetty loppuun, mutta kaikilla toimijoilla ei välttämättä ole rekoille tarvetta. Mikäli pihatila ei riitä, voi toimija käyttää rakentamisoikeutta ylemmissä kerroksissa.

Kuva 3: Asemakaavamuutoksessa nostetaan rakentamistehokkuutta. Lisäyksenä on prosenttiluku, joka kertoo kuinka suuren osan tontin alasta, saa rakentaa. Käytännössä on siis osa rakennusalan sijoitettava ylempiin kerroksiin, jos rakentamisoikeuden haluaa kokonaan käyttää. Kortteleilla luku vaihtelee 35% ja 40% välillä, jonka puitteissa on mahdollista rakentaa laajojakin korkeita hallitiloja. Oheisessa esimerkissä on rakennuksessa kaiken kaikkiaan 3325 k-m2 tilaa, josta noin 1000k-m2 sijoittuu yläkertaan. Pohjakerros on 2325 k-m2, josta yli puolet on vapaata korkeaa tilaa, joka soveltuu esimerkiksi varastotai pientuotantokäyttöön. Yläkertaan voi sijoittua esimerkiksi toimisto- tai taukotiloja.



Nykyinen kaava sallii kerrosalan rakentamisen kahteen kerrokseen. Muutoksena kerrosaluku poistetaan kokonaan kaavasta ja sen sijaan säädetään rakennuksien vesikattojen korkeimmalle pisteelle maksimikorkeusasema. Tuleva toimija voi siis halutessaan rakentaa tilaa useampaan kuin kahteen kerrokseen ylimmän korkeusaseman puitteissa. Jouston lisäämiseksi säädetään myös vain rakennuksien vesikatteille maksimikorkeus; vesikaton päälle voi rakentaa muita talon toimintaa tukevia rakenteita kuten esim. ilmanvaihdon läpivientejä tai aurinkopaneeleja. Rakennuksien maksimikorkeuden säätämisellä on myös maisemakuvalliset perustelut ja sopivan rakennuskorkeuden määrittelyssä on käytetty apuna liitteenä olevia leikkauskuvia (liite 10) ja aluerakennekuvaa (liite 9).

Kaavassa esitetty vesikaton korkeimman kohdan maksimikorkeus on esitetty metreinä merenpinnan yläpuolelle. Huomioon on otettu myös, että tontin tasoittaminen tulee lisäämään maanpinnan korkeutta noin metrin. Suurella korttelilla 54200 on maksimikorkeus säädetty kaava-alueen korkeimmaksi, eli 40 m mpy. Kyseisellä kohdalla länsipuolella oleva rinne ja sen varttunut puusto toimii luonnollisena rajaavana elementtinä, jotka yltävät huomattavasti korkeammalle. Lähimmät asuinrakennukset ovat noin 100-200 metrin päässä korttelin reunasta. Kun korttelin maanpinta on tasattu pystyy paikalle rakentaa noin 16-17 metriä korkean rakennuksen, mikä vastaa melko hyvin esim. tämän kokoluokan tontin varastorakentamista. Laitimmaisilla kortteleilla 54201 ja 54203, missä rakennettu pientalovaltainen ympäristö on lähempänä, voi tonttien tasoittaminen huomioiden rakentaa noin 10 metrin korkuisia rakennuksia, ja tontilla 54202 noin 12-14 metriin.

4.1.1 Palomääräyksien vaikutus rakentamiseen ja rakentamisoikeuden käyttöön

Kaavamuutoksessa lisätään rakentamistehokkuutta, mutta mikäli rakentamisoikeuden haluaa käyttää kokonaan, on osa tiloista sijoitettava ylempiin kerroksiin. Myös ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017) rajoittaa tietyissä tilanteissa jonkin verran rakentamisoikeuden käyttöä kaavan puitteissa. Rakennukset jaotetaan paloturvallisuusluokkiin P3, P2, P1 ja P0, joista kustannustehokkain P3-luokka on ollut usean Avantin alueen toimijalla käytössä. P3-paloluokan rakennuksessa voidaan toiseen kerrokseen sijoittaa enintään 200 k-m2 tilaa, mutta kaava sallii periaatteessa suuremmankin tilankäytön ylemmissä kerroksissa kaikilla tonteilla. Rakentamisoikeuden käyttämiseksi kokonaan on rakennukset siis toteutettava P2-, P1-, tai P0-paloluokituksen mukaisesti, mikä tarkoittaa lisäkustannuksia.

Kuitenkaan kaava ei velvoita käyttämään rakentamisoikeutta kokonaan, vaan P3-paloluokan rakennuksien toteuttaminen on myös täysin mahdollista, joskaan rakentamisoikeutta ei voi hyödyntää täysin. P3-paloluokan rakennuksia ovat esimerkiksi pienehköt tuotanto- ja varastohallit ja talousrakennukset. P2-luokan rakennuksia ovat esimerkiksi keskikokoiset liike- ja varastohallit ja tietyt toimistorakennukset.

4.1.2 Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Kaavamuutoksessa on perusteltua asettaa tavoitteita kaupunkikuvan ja arkkitehtuurin laadulle, sillä suunnittelualue sijoittuu Avantin alueen itäiselle sisääntulovyöhykkeelle ja muodostaa osaltaan alueen näkyvän portin.

Rakentamisen massoittelulla, julkisivuilla, materiaaleilla, väriyksellä sekä puuistutuksilla on siten merkittävä vaikutus alueesta muodostuvaan kokonaiskuvaan. Tavoitteilla varmistetaan, että alueen toteutus muodostaa ympäristöönsä soveltuvan, laadukkaan ja kaupunkikuvallisesti johdonmukaisen kokonaisuuden sekä tukee Avantin alueen kehittymistä.

Voimassa olevasta kaavasta siirtyy määräys, jonka mukaan rakentamisessa on pyrittävä käyttämään puuta rakenteissa ja julkisivuissa. Muihin arkkitehtuuriin liittyviin vaatimuksiin ja suosituksiin on tullut muutoksia ja tarkennuksia.

Uudessa kaavassa säädetään mm., että rakennuksien päävärinä tulee käyttää hillittyjä maavärejä. Täysin mustia tai puhtaan valkoisia sävyjä ei sallita. Murrettu, maanläheinen värisävy on luonnollinen, pehmeä, hillitty ja vaimennettu väri. Se ei ole kirkas tai voimakas, vaan siihen on sekoitettu harmaata, ruskeaa tai vastaväriä, mikä tekee siitä "taitetun". Hillitymmät maanläheiset sävyt istuvat paremmin maalaismaisemaan ja täysin mustien

Murretun, maanläheisen värin ominaisuudet:

-Vaimennettu: Väri on menettänyt kirkkautensa. Se on enemmänkin "samea" kuin puhdas.

-Luonnollinen: Sävy muistuttaa luonnon elementtejä: maaperää, kiviä, kasveja, savea tai puuta.

-Lämmin tai neutraali: Vaikka monet ovat lämpimiä, murretut maanläheiset värit voivat olla myös neutraaleja harmaita tai sisältää viileämpiäkin sävyjä.

-Harmoninen: Värit sointuvat hyvin yhteen ja luovat seesteisen, rauhallisen tunnelman.

Esimerkkejä murretuista maanläheisistä sävyistä:

-Ruskeat: Hiekanruskea, kaarna, suklaa, lämmin beige.

-Vihreät: Sammalenvihreä, oliivi, salviaanvihreä.

-Punaiset ja oranssit: Terrakotta, ruoste, punamulta.

-Keltainen: Okra, kartanonkeltainen, keltamulta.

-Neutraalit: Hiekka, kivenharmaa, luonnonvalkoinen.

tai kirkkaan valkoisien värien välttäminen, tekee alueesta toimitilarakentamisen alueena omaleimaisemman.

Puuta tulee suosia julkisivumateriaalina. Maailmalla löytyy esimerkkejä hyvinkin laajoista hallirakennuksista, joissa on puujulkisivut, esimerkiksi Saksassa ja Ruotsissa. Tässä kaavassa puun käyttö päämateriaalina on kuitenkin vain suositus, mutta rakennuksissa, joiden pääjulkisivumateriaali on muu kuin puu, tulee vaatimuksena puuta käyttää ainakin osassa kadunpuoleisista julkisivun osista. Käyttämällä puuta esimerkiksi aukotuksissa tai katoksissa tehosteena voidaan julkisivua elävöittää. Puun osittainen tai kokonainen käyttö julkisivuissa ympäri aluetta, toisi rakennuksille yhteneväisen piirteen, joka tekisi alueesta omaleimaisemman ja kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisemman. Puuta pidetään lämminhenkisenä materiaalina ja sen käytön säätämisellä on tavoitteena yhtenäisemmän ja harmonisemman kaupunkikuvan luominen.



Kuva 4: Vaihtelutonta laajaa hallirakennusta voi elävöittää esimerkiksi lämminhenkisillä puutehosteilla, kuten katoksilla ym. ulokkeilla ja aukotuksissa. Kuvassa Finnish Design Shop Turussa, jossa sijaitsee myös liikkeen keskusvarasto.



Kuva 5: Puun lämminhenkinen ja luonnollinen ilme korostaa sisäänkäynnin viihtyisyyttä ja luo rakennukselle luokseen kutsuvan, ihmisläheisen vaikutelman. Kuvassa Oulun oikeustalo.

Miellyttävämmän kaupunkikuvan luomiseksi sisältyy kaavaan myös määräys, jonka mukaan tonteilla tulee istuttaa tai säilyttää puita, niin että niiden määrä on vähintään 1 tontin 400m² kohti. Voimassa olevassa kaavassa tämä luku on peräti 1 tontin 100m² kohti. Tarkastelun perusteella (Liite 8, viitesuunnitelma) päätettiin tätä vaatimusta keventää, jotta tonttitilaa riittäisi tarkoituksen mukaiseen toimitilarakentamiseen ja autopaikoille. Korttelilla 54202 määräys on muita kortteleita hieman kevyempi (1 puu/500m²), koska voimalinja rajoittaa maankäyttöä, eikä sen alle voi istuttaa korkeiksi kasvavia puita. Käytännössä määräys puuistutuksista tarkoittaa, että esim. korttelin 54201 peinille tonteille tulee istuttaa noin 8-12 puuta tonttia kohden, kun taas korttelin 54200 suurelle tontille tulee istuttaa noin 100 puuta. Yli 500m² autopaikka-alueita tulee myös jäsenellä pienempiin osiin puu- tai pensasistutuksin.

4.1.3 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 17,5 ha. Toimitilarakentamisen korttelialueita KTY on n. 11,4 ha ja katualueita n. 5,2 ha. Suojaviheraluetta EV-6 on n. 2,7 ha. Toimitilarakentamisen rakennusoikeutta on noin 46 000 k-m².

4.1.4 Palvelut

Kaava-alueella ei juurikaan ole palveluita. Tuulissuontien molemmilla puolilla sijaitsee bussipysäkit, mutta niitä käytetään lähinnä vain koulumatkakuljetuksiin. Kaava-alueen vieressä sijaitsee puutarhaliike. Avantin / Tuulissuon työpaikka-alueella 1-3 km päässä on mm. useita lounasravintoloita.

4.2 Ympäristö - ja muut vaikutukset

4.2.1 Luontovaikutukset

Kaava-alue on lähinnä peltoa, eikä rakentaminen vaikuta esimerkiksi länsipuolella olevaa metsää, joka on liito-oravalle soveltuvaa ympäristöä. Vaikutukset luontoon ovat vähäiset.

4.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue on lähes rakentamatonta peltoaluetta, jonka reunoilla on muutamia omakotitaloja. Kaava-alueen rakentamisella ei siis ole merkittävää vaikutusta asutukselle eikä työpaikka-alueelle.

Nykyinen asuminen on erotettu toimitilarakentamisesta maisemoitavilla maavalleilla VL-7 ja suojaviheralueilla. Lounaispuolella luonnollisena rajaavana elementtinä on metsäiset rinteet.

4.2.3 Maisemavaikutukset

On selvää, että yritysrakentaminen muuttaa toteutuessaan alueen peltoista ja maaseutumaista ilmettä. Kuitenkin alue rakentuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen puitteissa ja sitä rajaa osittain metsäiset kalliot idässä ja lännessä, sekä etelään, pohjoiseen ja itään osoitetut istutettavat läjitysalueet. Rakentamistehokkuuden nostaminen tulee lisäämään vaikutusta maisemaan jonkin verran. Kuitenkin maisemavaikutuksien vähentämiseksi on kaavassa säädetty mm. rakennuksien maksimikorkeudesta, sekä massasta, prosenttiluvulla, joka kertoo kuinka suuren osan tontista, saa käyttää rakentamiseen.

Alueen laitimmaisilla kortteleilla 54201 ja 54203 on sekä rakentamiseen sallittu suurin alueen käyttö, että rakennuksien sallittu maksimikorkeus matalammalla kuin keskellä sijaitsevilla kortteleilla 54200 ja 54202. Laitimmaisista tontit ovat myös pinta-alaltaan pienempiä. Käytännössä siis rakentaminen laitimmaisilla kortteleilla tulee olemaan sekä väljempää että matalampaa. Etenkin suurien tonttien rakennukset tulevat luomaan merkittävän kontrastin

ympäristöön, mutta sijoittamalla suurimmat tontit keskelle, pehmenee vaikutus maisemaan hieman.

4.2.4 Ilmasto

Asemakaavanmuutoksen myötä ilmastovaikutukset eivät merkittävästi muutu voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Kaava on jo toteutunut kunnallistekniikan osalta, mutta Viljelystie ja Viulistintie odottavat vielä päälylystämistä. Ilmaston kannalta kaavan vahvuuksia on olemassa olevan infrastruktuurin hyödynnettävyys. Toisaalta rakentamistehokkuutta nostetaan, mikä lisää rakennuksiin käytettäviä luonnon resursseja.

On syytä todeta, että kaavalla on joka tapauksessa negatiivisia ilmastovaikutuksia ja uudisrakentaminen aiheuttaa merkittävän hiilipiikin. Kaavan ilmastovaikutuksia on laskettu suurpiirteisesti Ympäristökeskuksen avoimella hiililaskimella ja tiivistetysti voidaan todeta, että kaava-alueen hiilivarasto tulee laskemaan noin 3800 tonnilla vuoteen 2030 mennessä. Raportti ei ota kantaa tiiviimmän rakentamisen vaikutuksista ilmastoon. Raportin voi lukea kokonaisuudessaan linkin takana:

hiilikartta.avoin.org/raportti?planIds=d3a04c79-0f09-4b6c-d742-4cf8def08fc3&prevPageId=9085e4575b4b47f9bad9

Kaavassa ohjataan rakentamista myös vähähiiliseen suuntaan ja veloitetaan sekä säilyttämään että istuttamaan puita. Kaavassa on määrätty muun muassa seuraavaa:

- Korttelialueella on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen ja rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja uusiutuvan energian tuottamiseen
- Korttelialueilla rakentamisessa on pyrittävä käyttämään puuta rakenteissa ja julkisivuissa
- Rakennukset tulee suunnitella muuntojoustaviksi
- Rakentaminen tulee olla vaikutukseltaan vähähiilistä
- Alueella tulee kierrättää kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia kierrätysmateriaaleja ja käyttää ekologiaa ja kestävän kehityksen mukaisia laadukkaita materiaaleja.
- Korttelialueilla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 tontin 400-500 m²/ kohti.

4.2.5 Vaikutukset liikenteeseen

Kaava tuo jonkin verran lisää liikennettä Tuulissuontielle ja alueen kaduille.

4.2.6 Yritysvaikutukset

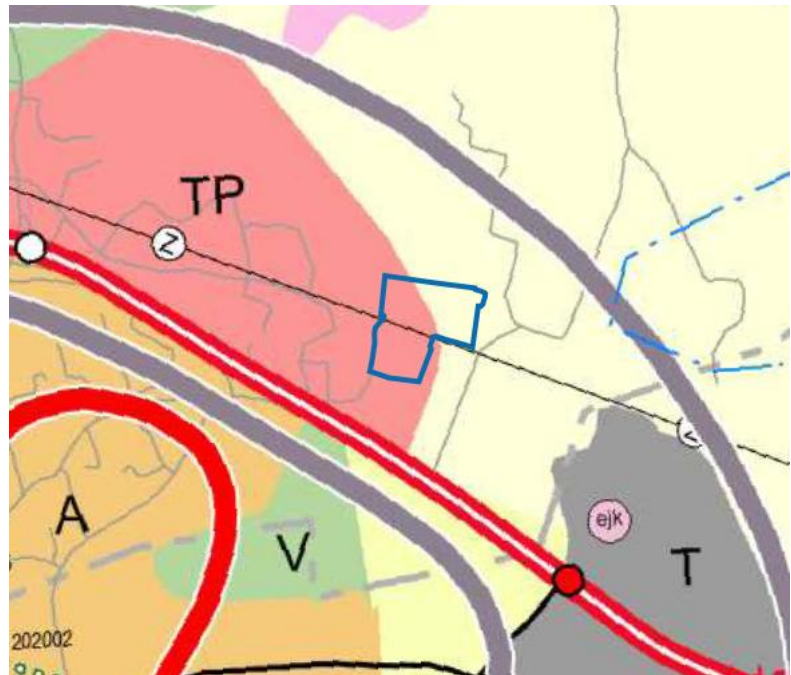
Kaavalla on positiivisia yritysvaikutuksia. Kaavamuutoksella tontteihin tulee lisää rakennusoikeutta, millä ne saavat joustoa soveltua useampiin käyttötarkoituksiin. Tämä parantaa myös tonttien houkuttelevuutta ja myyntiä. Yritysvaikutukset ovat positiivisia.

4.3 Poikkeaminen yleiskaavasta

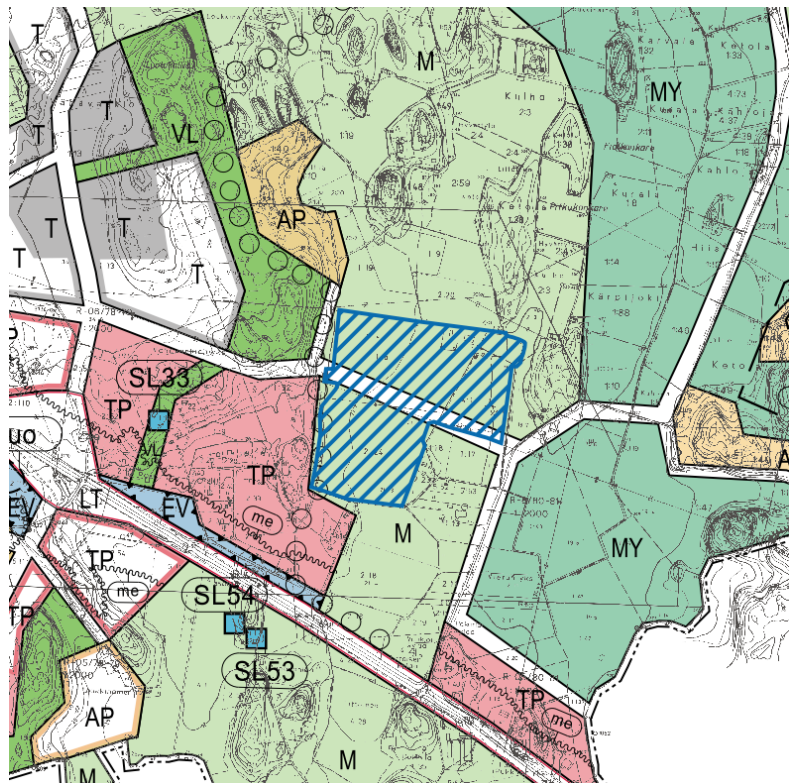
Voimassa olevassa Liedon yleiskaavassa 2020 alue on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi, kun taas asemakaavassa alueelle on osoitettu toimitilatontteja. Kuitenkin yleiskaavasta poikkeava asemakaava on jo voimassa, eikä asemakaavanmuutos tuo muutoksia asemakaavassa osoitettuihin käyttötarkoituksiin. Kaava on jo pitkälti toteutunut kunnallistekniikan osalta. Yleiskaavan tavoitevuosi on 2020 ja on tältä osin vanhentunut. Liedon yleiskaava 2020 ei enää ohjaa riittävällä tavalla kaupungin kehitystä, eikä sisällä työpaikka-alueita siinä määrin mihin on tarvetta. Uuden Kanta-Liedon osayleiskaava 2040:n laatiminen on tullut vireille.

Maakuntakaava tukee alueen nykyisen asemakaavan ja -kaavamuutoksen mukaista käyttöä. Maakuntakaavassa alue sijoittuu laajalti työpaikkatoimintojen alueelle TP, mutta myös maa- ja metsätalousalueelle M. Alue sijoittuu kuitenkin kokonaisuudessaan myös harmaalla viivalla rajatulle alueelle: Teollisuuden ja logistiikan kehittämisen alue. Kaavamerkinnän mukaan alueen suunnittelulla tulee turvata ja edistää alueen kehittymistä korkeatasoiseksi ja tehokkaaksi yritysalueeksi. Tätä edistäisi myös asemakaavamuutoksen tuoma rakentamistehokkuuden nostaminen.

*Kaava-alueen raja
maakuntakaavassa sinisellä:*



*Kaava-alueen raja
Liedon yleiskaavassa 2020:*



Alueidenkäyttölain mukaan voidaan yleiskaavasta poikkeava asemakaava laatia, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut. Asemakaavan pitää kuitenkin sopia yleiskaavan kokonaisuuteen ja sen pitää noudattaa mitä alueidenkäyttölaissa säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. Sisältövaatimukseen sisältyy esimerkiksi olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue sijoittuu työpaikka-alueen kupeeseen ja toimii täten myös luonnollisena jatkeena sille. Sijoittuminen Avantin alueen keskeisimpiin kokoojakatuihin kuuluvan Tuulissuontien varrelle sopii yleiskaavan kokonaisuuteen. Alueen kadut ja kunnallistekniikka on jo toteutunut, Viljelystien ja Viulistintien päällystämistä lukuun ottamatta. Yleiskaavojen sisältövaatimukseen on myös kirjattu kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksien huomioiminen, mikä myös tukee työpaikkavaltaista rakentamista alueella ja rakennustehokkuuden nostamista.

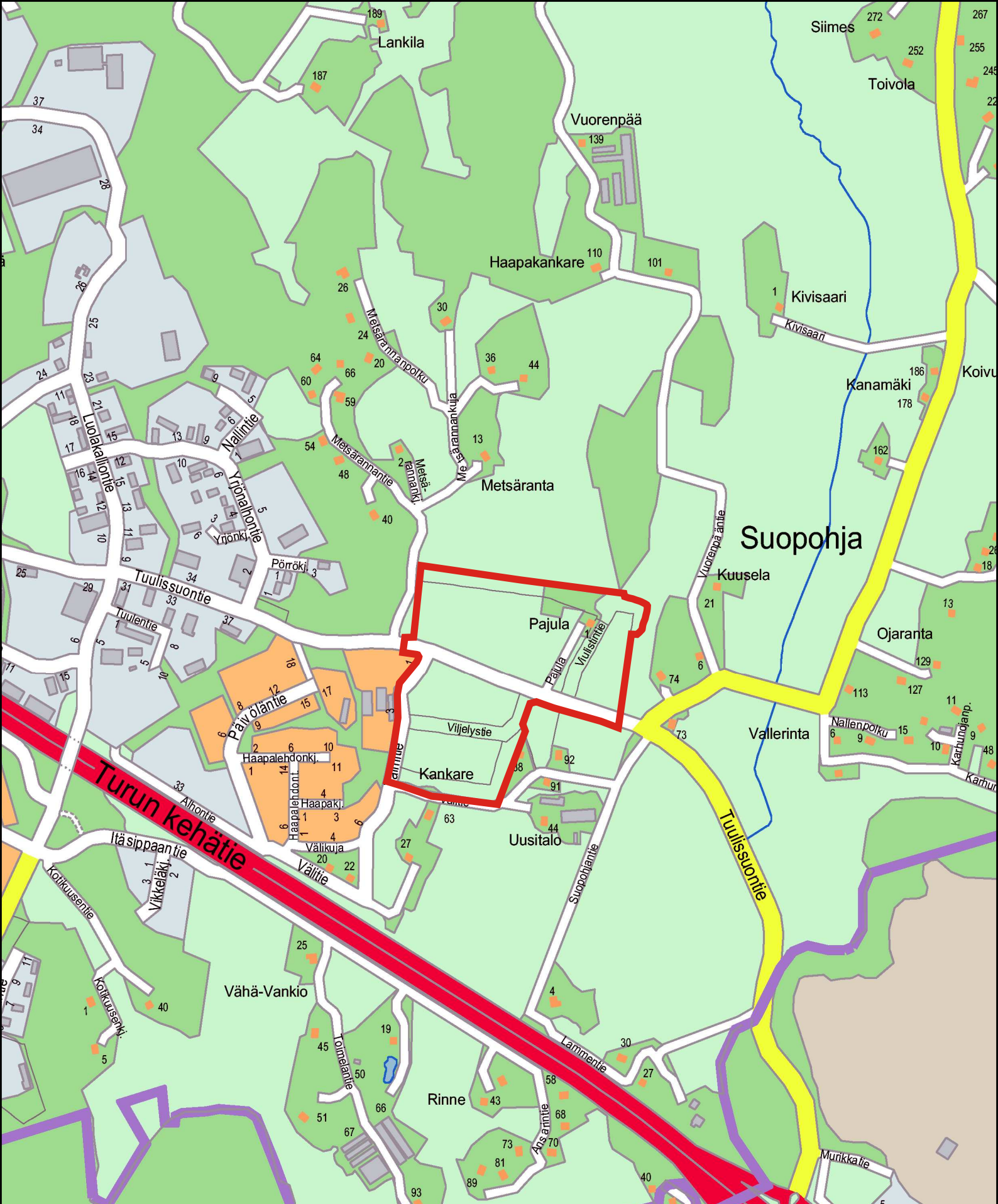
Liedossa 6.10.2026

Kim Ramsay

Kaavoitusarkkitehti

Mervi Tammi

Kaavoituspäällikkö



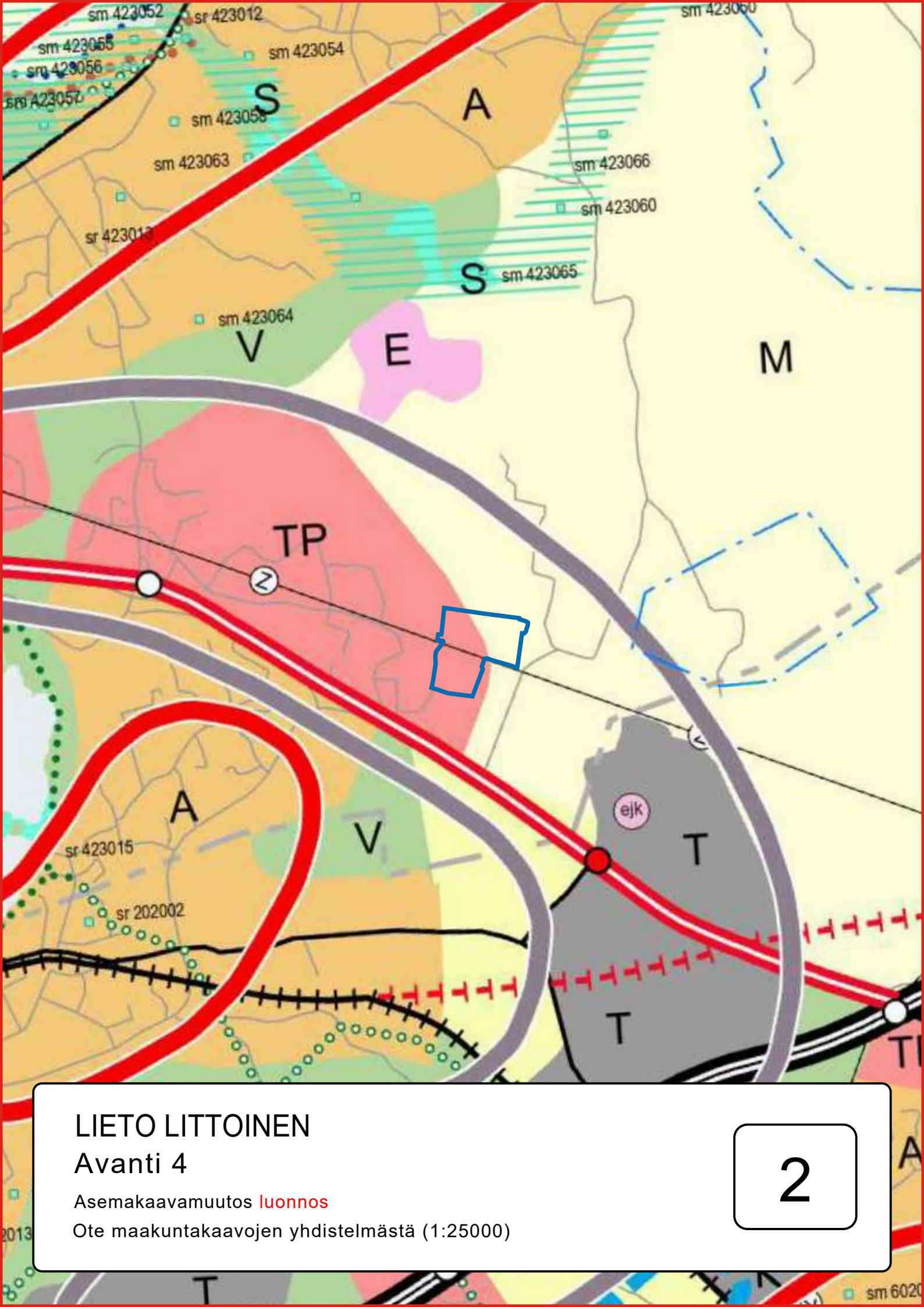
LIETO LITTOINEN

Avanti 4

Asemakaavamuutos **luonnos**

Sijainti opaskartalla 1:10000

1



LIETO LITTOINEN

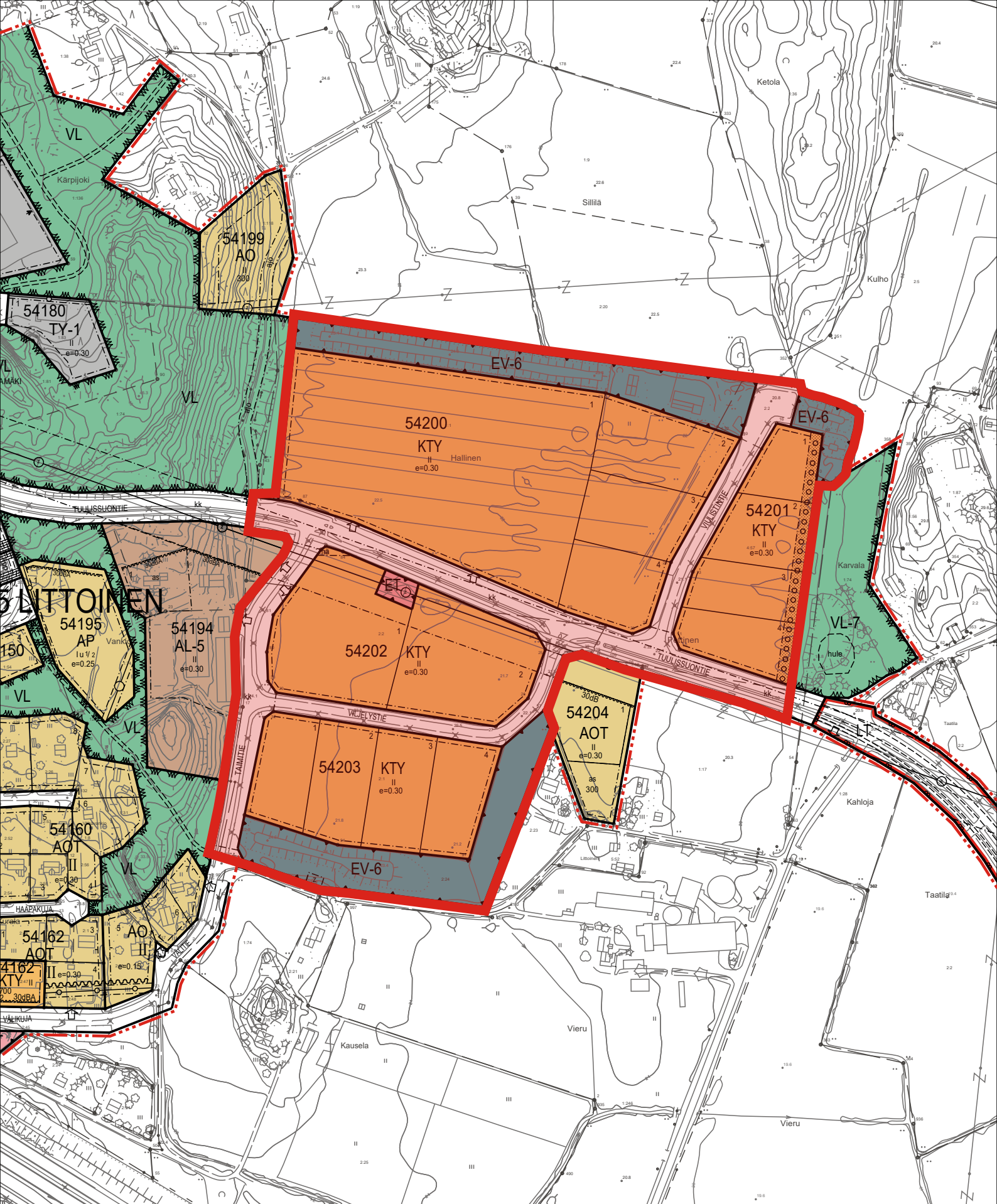
Avanti 4

Asemakaavamuutos **luonnos**

Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä (1:25000)

2



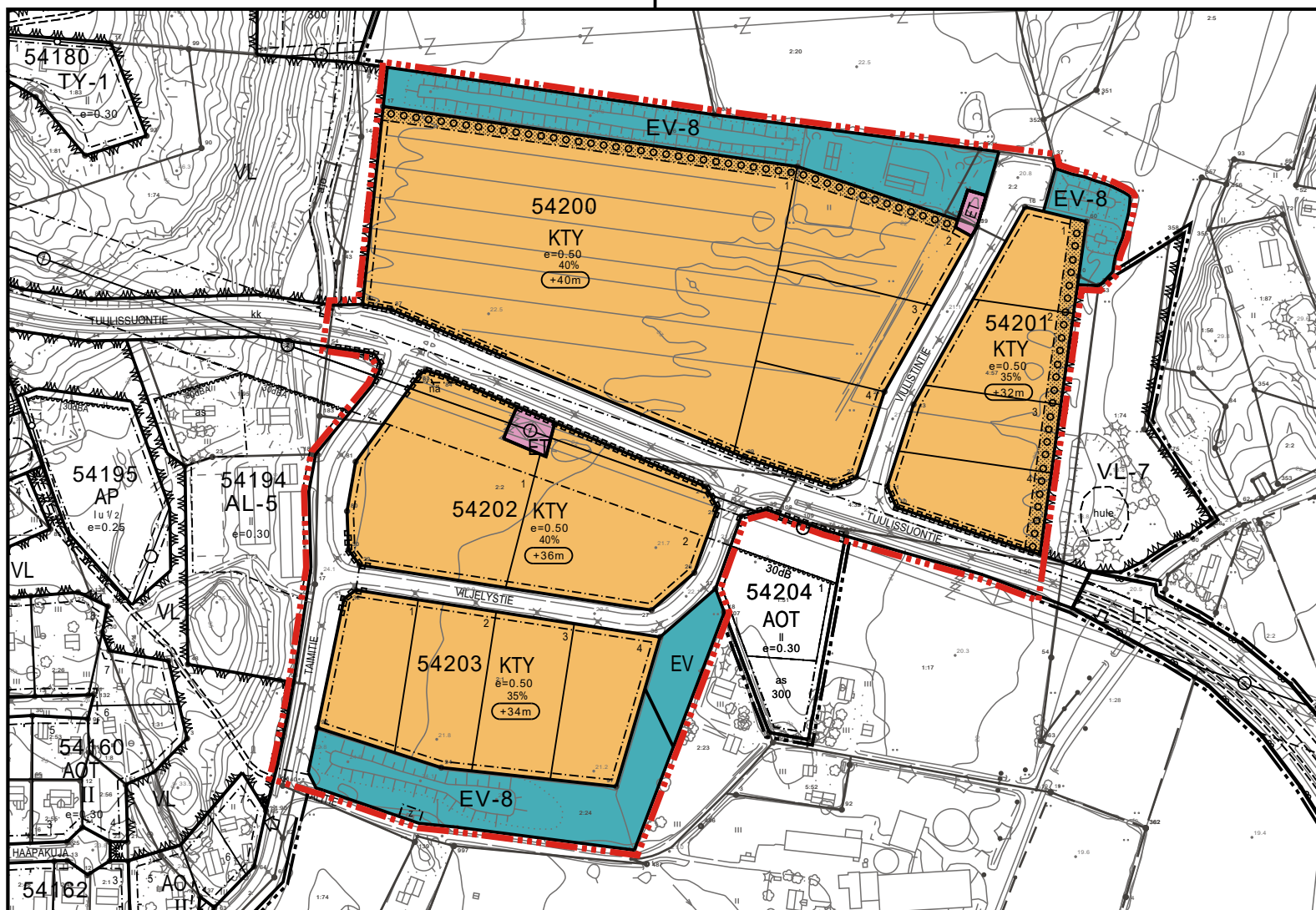


LIETO LITTOINEN

Avanti 4

Asemakaavamuutos **luonnos**
Ote ajantasa-asemakaavasta 1:4000

4



LIETO LITTOINEN

Avanti 4

Asemakaavamuutos **luonnos**

Asemakaavakartta 1:4000

5

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

	Toimitilarakennusten korttelialue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Suojaviheralue.
	Suojaviheralue. Alueelle voidaan sijoittaa kaava-alueen toteutuksessa syntyviä pilaantumattomia pintamaita. Syntyvän maavallin laen korkeus saa olla enintään +25 metriä mpy. Jos alueella rakentamisessa syntyvät pintamaat eivät riitä, niin alue voidaan rakentaa valmiiksi muualta tuotavilla vastaavanlaatuaisilla maa-aineksilla. Pintamaiden sijoituksen loputtua maavalli on maisemoitava sekapuustolla, jossa ainavihantaisien puiden osuuden on oltava vähintään 50%. Maita ei saa sijoittaa siten, että se häiritsee olemassa olevan puuston kasvua.
	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.
54203	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
TUULIS	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
e=0.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.
	Kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa.
	Voimajohtoa varten varattu alueen osa. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta suunnittelusta ja rakentamisesta tulee pyytää voimajohdon omistajalta erillinen risteämälausunto. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia. Istutettavan kasvillisuuden luontainen kasvukorkeus ei saa ylittää 2 metriä.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema merenpinnan yläpuolella.
35%	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalaasta saa käyttää rakentamiseen. Lukuun lasketaan kaikki rakentaminen, mukaan lukien piharakennukset ja katokset. Aitauksia ei lasketa mukaan.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET :

KTY-KORTTELEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:
Julkisivuissa tulee olla yksi päätyyli ja -väritys. Värikyksenä tulee käyttää hillittyjä murrettuja maavärejä. Täysin mustia tai puhtaan valkoisia sävyjä ei sallita.

Julkisivua tulee jäsenellä ja rytmittää hallitusti julkisivumateriaalein, katoksin ja aukotuksin, jotka sopivat rakennuksen mittakaavaan ja tyyliin.

Rakentamisessa on pyrittävä käyttämään puuta rakenteissa ja julkisivuissa.

Rakennuksissa joiden pääjulkisivumateriaali on muu kuin puu, tulee puuta käyttää tehosteena muissa julkisivun osissa, esimerkiksi katoksissa tai aukotuksissa, siten että puumateriaalia käytetään ainakin osassa kadunpuoleisista julkisivun osista. Tehoste-elementeissä tulee värikyksen siilti olla hillitty ja kokonaisuus rakennuksen tyyliin ja mittakaavaan sopiva. Julkisivun tehosteena käytettävissä puupinnoissa tulee pyrkiä ilmeeseen, jossa puun luontaiset syyt ja kuviot jäävät näkyville, käyttämällä esimerkiksi lämpö- tai kuultokäsiteltyä puuta.

Rakennusten ikkunoita tulee mahdollisuuksien mukaan suunnata kadulle päin. Toimisto-osat ja henkilökunnan taukotilat tulee pyrkiä sijoittamaan kadun puoleiselle osalle rakennusta.

Rakennuksiin saa sijoittaa myymälätiloja, kuitenkin enintään 800 k-m2 rakennuspaikkaa kohti ja alle puolet käytetystä rak. oikeudesta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

toimistotiloilla 1 ap / 100 k-m2,
tuotantotiloilla 1 ap / 150 k-m2,
varastotiloilla 1 ap / 225 k-m2
ja myymälätiloilla 1 ap / 50 k-m2,

kuitenkin vähintään 1 autopaikka kahta työntekijää kohti.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään puolet yllä esitettyjen autopaikkainormien mukaisesti autopaikkojen määrästä. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista tulee olla katettuja.

Yli 500 m2 autopaikka-alueet on jäseneltävä pienempiin osiin puu-, tai pensasistutuksiin.

Kortteleilla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on kortteleilla 54200, 54201 ja 54203 vähintään 1 tontin 400 m2/ kohti ja korttelilla 54202 vähintään 1 tontin 500 m2/ kohti. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä asemapiirroksessa miten vaatimus täytetään.

Tonteille on laadittava hulevesien hallinta- ja viivytys suunnitelma, joka esitetään rakennusluvan yhteydessä. Suunnitelmassa esitetään hulevesien johtamisreitit sekä hulevesien viivytysalueet. Tontin alueelle muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa ensisijaisesti viivytyspainanteilla, altailla tai kosteikoilla. Viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on 1 m3, 100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysjärjestelmän tulee tyhjentyä noin 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään. Hulevedet johdetaan viivytyksen jälkeen ensisijaisesti hulevesiverkostoon. Perustusten kuivatusvedet saa johtaa suoraan hulevesiverkostoon, padotus huomioiden.

KESTÄVÄ KEHITYS

Korttelialueella on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen ja rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja uusiutuvan energian tuottamiseen. Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen ja rakentamisen vähähiilisyyteen.

Rakennukset tulee suunnitella muuntojoustaviksi.

Alueella tulee kierrättää kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia kierrätysmateriaaleja ja käyttää ekologisia ja kestävästi kehityksen mukaisia laadukkaita materiaaleja. Rakentaminen tulee olla vaikutukseltaan vähähiilistä.

MUUT MÄÄRÄYKSET

Rakentamattomat korttelialueet on pidettävä hoidettuina ja istutettuina. Alueella ei sallita ulkovarastointia, joka ei ole altaamalla näkösuojattu. Näkösuoja-aitojen on oltava vähintään 2 metriä korkeita ja värikykseltään hillittyjä maavärejä, tai vaihtoehtoisesti pensasaitoja.

KTY-korttelialueille saa rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamot.

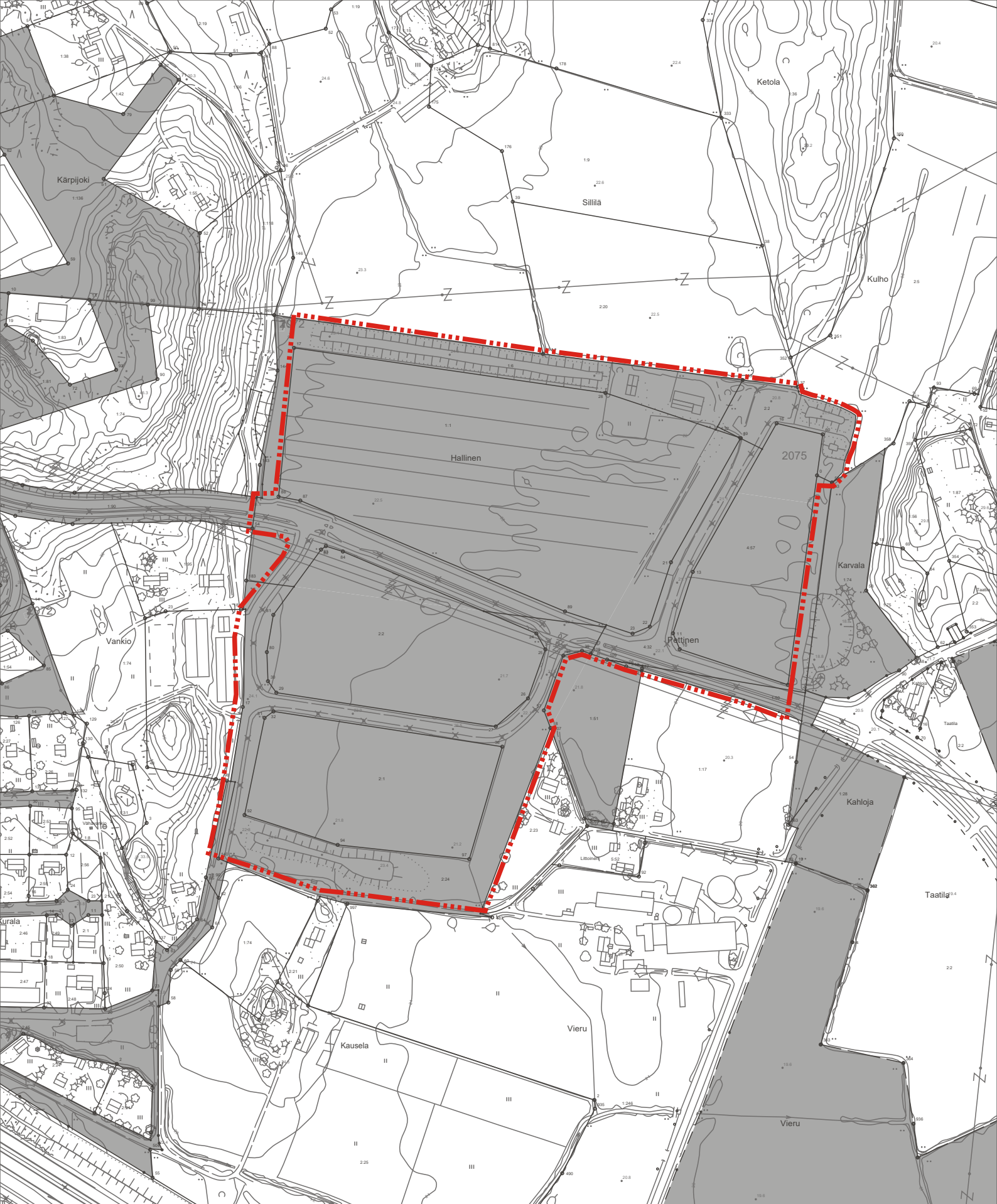
LIETO LITTOINEN

Avanti 4

Asemakaavamuutos luonnos

Asemakaavamerkinntät

6



LIETO LITTOINEN

Avanti 4

Asemakaavan muutos **luonnos**

Ote Maanomistus (kaupunki=harmaa) (1:4000)

7