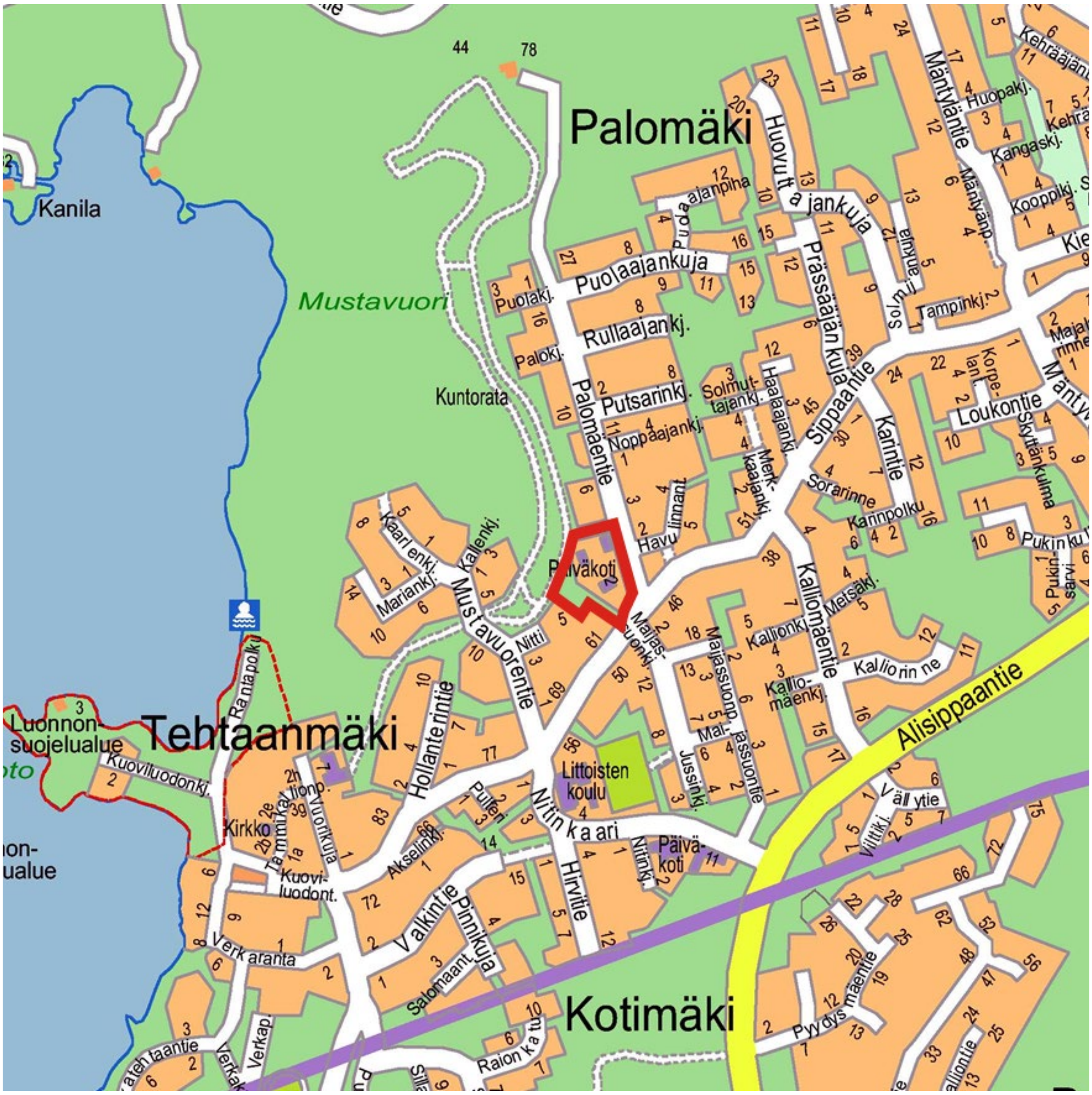
LIETO / LITTOINEN

5.59 KORTTELI 51048 PALOMÄENTIE ASEMAKAAVAMUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 21.10.2026



1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sisältää korttelin 51048, joka sijaitsee Palomäen alueella Littoisten kaupunginosassa. Alueeseen kuuluu lisäksi osa kortteliin rajautuvaa lähivirkistysaluetta. Suunnittelualuetta rajaavat sen itäpuolelta Palomäentie ja Sippaantie. Pohjois- ja länsipuolelta aluetta rajaa puistoalue ja etelästä erillispientalojen korttelialue. Suunnittelualueen koko on noin 0,8 ha.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

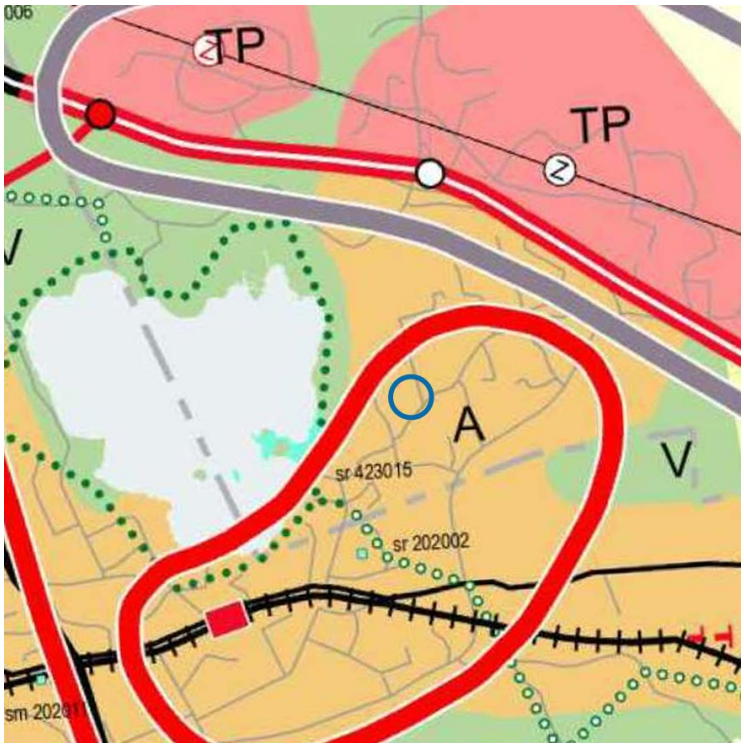
Aloitteen kaavamuutoksen laatimiseksi on tehnyt Varsinais-Suomen Hyvinvointialue (Varha), jonka tavoitteena on korttelin 51048 voimassa olevan asemakaavan muuttaminen siten, että se mahdollistaisi alueella olevien erityisryhmien asuinrakennusten käyttötarkoituksen muuttamisen tavanomaiseen asumiskäyttöön. Varha on päättänyt luopua kyseisistä rakennuksista, mutta rakennusten myyminen asemakaavan mukaiseen yleiseen käyttöön on haastavaa.

2.1 Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi A, mikä merkitsee valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäviä asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueita ja sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennusta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Alue on myös osoitettu kaupunkikehittämisen kohdealueeksi. Merkintä osoittaa kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää, ensisijaisesti kehitettävää maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistavaa aluetta. Suunnittelumääräyksien mukaan muun muassa alueen yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee muun muassa edistää palvelujen saavutettavuutta ja turvaamista sekä turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

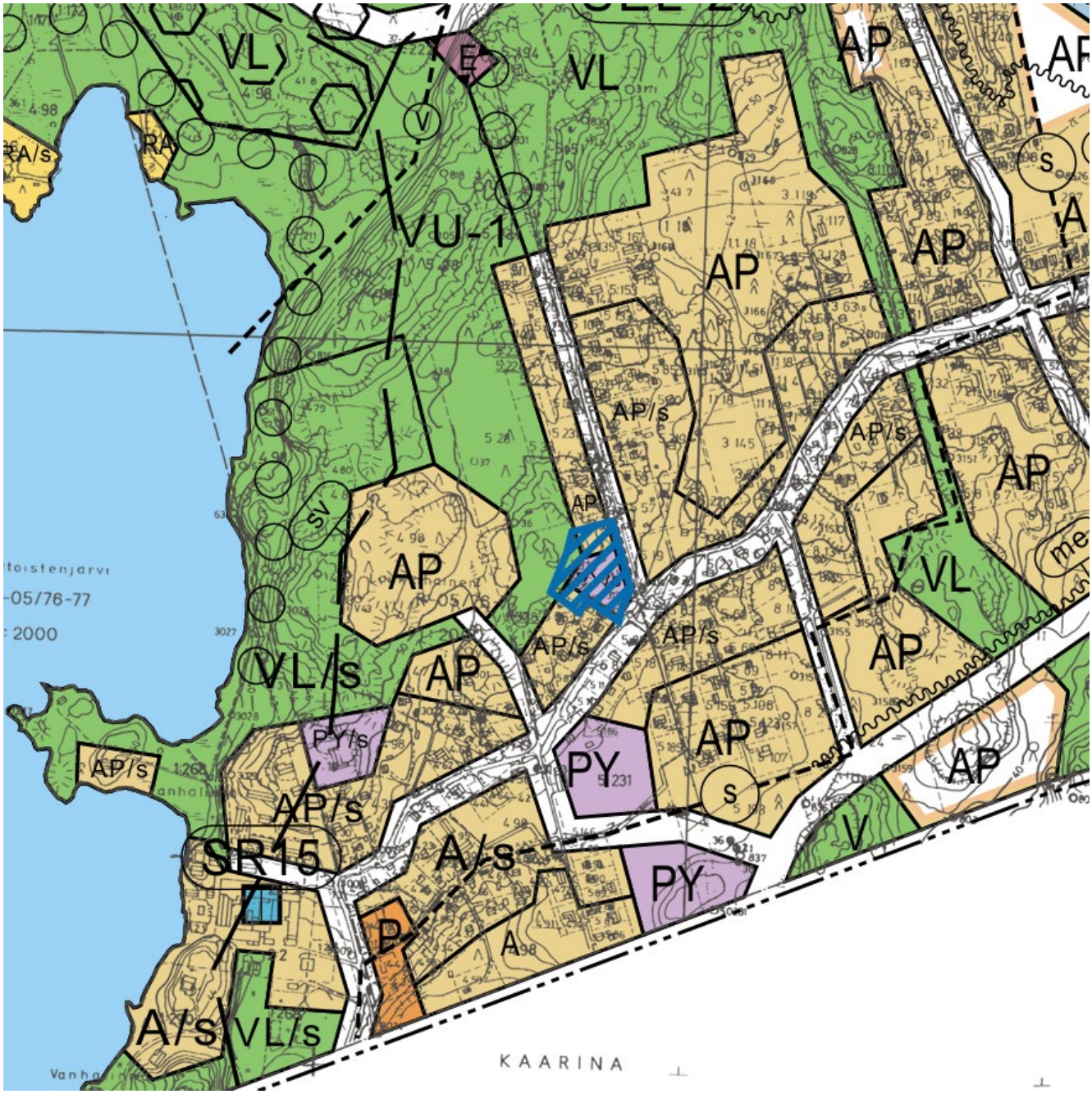
Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä:



2.1.2 Yleiskaava

Yleiskaavassa suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP, jota koskevan määräyksen mukaan alueen koko kerrosala on sijoitettava pientaloihin. Alueelle voidaan sijoittaa myös työpaikka- ja palvelustiloja, jotka sopivat käyttötarkoitukseltaan, sijainniltaan ja taajamakuvan kannalta asumisen yhteyteen. Suunnittelualueen eteläosa on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi PY. Lisäksi alueen eteläosa on osoitettu /s-määräyksellä, jonka mukaan ympäristö säilytetään. Säilyttäminen koskee sekä luonnon- että rakennettua ympäristöä. Määräyksen mukaan laadittavilla rakennustapaohjeilla ohjataan säilytettävän rakennuskannan hoitamista ja uudisrakentamisen toteuttamista alueella. Lisäksi suunnittelualueen länsiosa on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi VU-1.

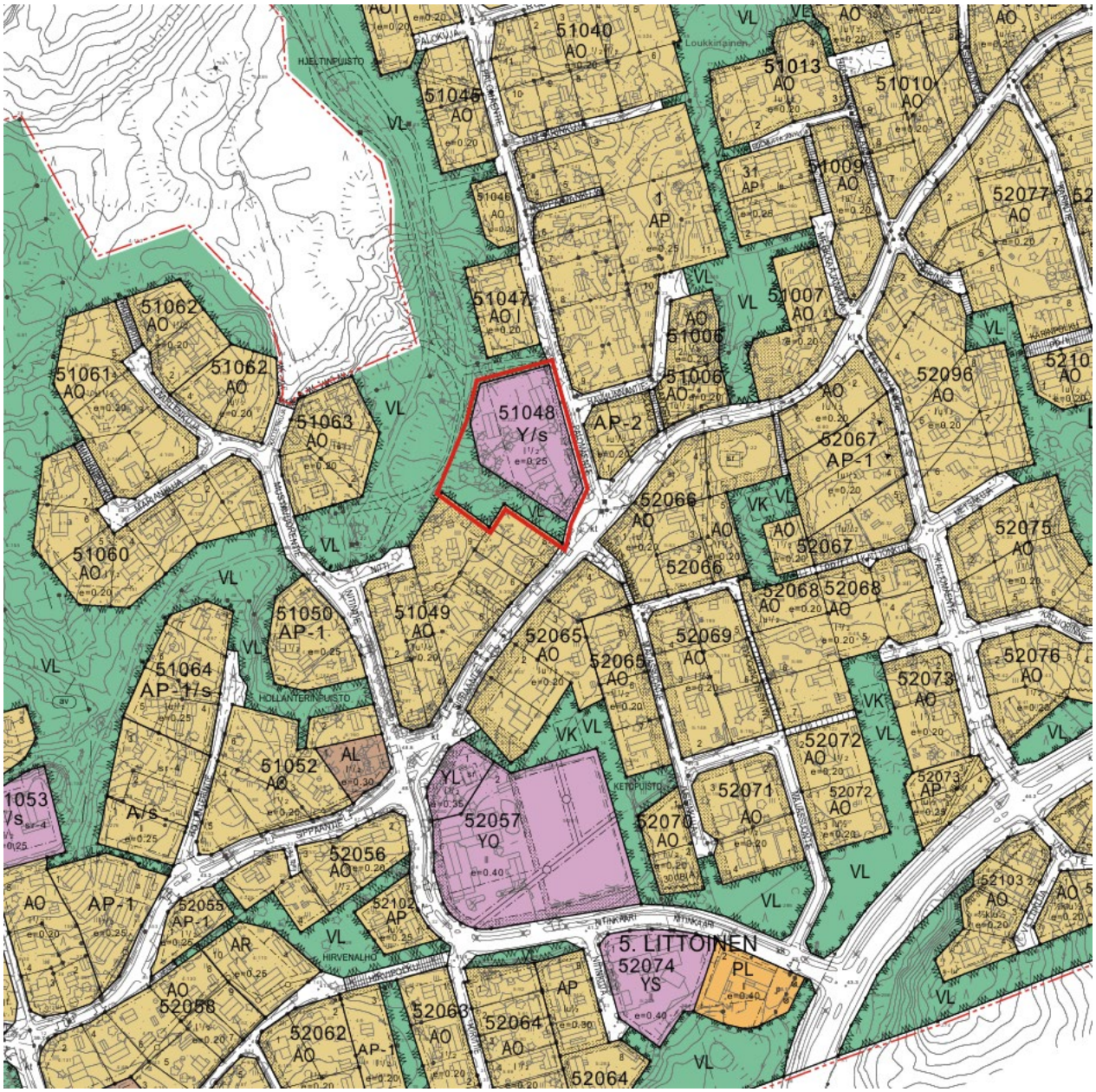
Ote Liedon yleiskaavasta:



2.1.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 10.10.1991 rakennuskaavana hyväksytty asemakaava. Suunnittelualueen kortteli on kaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi Y. Määräyksen /s mukaan alueen ympäristö säilytetään. Autopaikkanormina Y-tonteilla on 1 autopaikka kerrosalan 100m2 kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka toimihenkilöä kohti. Asuinpientalotonteilla autopaikkoja edellytetään sen sijaan 1 kerrosalan 75 m2 kohti. Kaavan yleismääräysten mukaan alueella tapahtuvassa rakentamisessa tulee ottaa ympäristö Littoisten vanhan taajaman hengen mukaisesti huomioon ja uudisrakennusten tulee sopeutua ympäristön vanhoihin rakennuksiin erityisesti julkisivujen materiaalin ja värityksen, kattokaltevuuden sekä massoittelun ja julkisivun mittasuhteiden osalta. Rakentamattomia tontin osia on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Suunnittelualueen eteläosa on kaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta:



2.2 Maanomistus

Suunnittelualue on Liedon kaupungin omistuksessa. Varhalle on vuokrattu 2720 m2 suuruinen alue korttelin 51048 pohjoisosasta.

2.3 Alueen kuvaus

Sippaantien omakotialue on kulttuuriympäristöohjelmassa tunnistettu arvokkaaksi alueeksi, jonka läpi kulkee kulttuuriympäristöreitti. Sippaantien alue on rakentunut eri vaiheissa. Alueella on säilynyt joitakin 1900-luvun alkupuolen rakennuksia, ja 1900-luvun loppupuolen rakennukset muodostavat niiden kanssa sopusuhtaisen kokonaisuuden. Sippaantie mutkittelee maastonmuotoja mukaillen ja pihat reunustavat sitä tiiviisti muodostaen kyläraittimaisen tunnelman.

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee kaksi Varhan omistamaa erityisryhmien asumiskäytössä ollutta rakennusta. Vuonna 2009 valmistuneet rakennukset ovat nyt tyhjillään. Kummassakin on kerrosalaa 238 m2 kahdessa kerroksessa. Lisäksi pihassa on 10 m2:n laitesuojarakennus ja tontin koillisessa nurkassa on vanha tiilinen tornimuuntamo.

Samassa korttelissa asuntolan kanssa on Järvilinnan päiväkoti. Rakennus on alun perin rakennettu kouluksi vuonna 1946 rakennusmestari Lauri Aaltosen suunnittelemana. Rakennus toimi kouluna vuoteen 1957, jolloin uusi koulurakennus valmistui Sippaantien toiselle puolelle. Rakennuksessa on luonnonkiviperustus, hirsirunko ja saumapeltinen harjakatto. Päiväkodin kanssa samalla tontilla on 1948 valmistunut rakennus, joka toimii talousrakennuksena, sekä muuntamo Palomäentien varressa. Päiväkodin pihaa on aiemmin laajennettu viereisen puistoalueen puolelle. Muutaman metrin päässä suunnittelualueesta sen länsipuolella kulkee Littoisten valaistu ulkoilurata.

3. SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uutta pientaloasumista alueella olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen ja ohjata rakentamista ympäristön arvot huomioiden.

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
- sekä mahdollisiin muihin tekijöihin.

5. OSALLISET

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:
- Liedon kaupunki ja kuntalaiset
- Maanomistajat ja -vuokralaiset
- Alueen naapurit
- Alueen yrittäjät
- Alueella vaikuttavat yhdistykset

Viranomaiset ja lausunnonantajat:
- Liedon kaupunki:
    - Rakennusvalvonta
    - Ympäristötoimi
    - Tekninen toimi
    - Ympäristöterveys
    - Sivistystoimi
- Caruna Oy
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Lupa- ja valvontavirasto
- Lounais-Suomen elinvoimakeskus

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

Aikatauluarvio	Kaavoituksen vaiheet
syksy/2026	**Aloitusvaiheessa** kaavan vireilletulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin nettisivuilla sähköisellä ilmoitustaululla ja Turun tienoo-lehdessä. OAS on nähtävänä kaupungin nettisivuilla ja kaupungintalolla. Liedon kaupunkikehityspalvelut valmistelee kaavaluonnoksen.
syksy/2026	**Valmisteluvaiheessa** kaavaluonnos käsitellään kaavoitus- ja rakennuslautakunnassa, sekä kaupunginhallituksessa, jonka jälkeen se pidetään julkisesti nähtävillä kaupungintalolla ja kaupungin verkkosivuilla noin kuukauden ajan. Luonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksella Turun Tienoo-lehdessä ja kaupungin nettisivuilla. Kaavasta pyydetään tarvittavat lausunnot. Mahdolliset mielipiteet voi antaa suullisesti tai kirjallisesti kaavoittajalle.
talvi 2026-2027	**Ehdotusvaiheessa** luonnoksesta kehitetään saadun palautteen perusteella kaavaehdotus, jonka jälkeen se menee kaavoitus- ja rakennuslautakunnan, sekä kaupunginhallituksen käsittelyyn arviolta talvella 2026-2027. Kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville yhdeksi kuukaudeksi. Ehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksella Turun Tienoo-lehdessä ja kaupungin nettisivuilla. Osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Kaavasta pyydetään tarvittavat lausunnot. Nähtävillä oloin aikana kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet, jotka viedään kaupunginhallituksen hyväksyttäviksi. Kaupunki lähettää perustellun vastineen niille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa.
kevät 2027	**Hyväksymisvaiheessa** kaavaehdotus käsitellään kaavoitus- ja rakennuslautakunnassa, sitten kaupunginhallituksessa ja sen jälkeen kaupunginvaltuustossa. Valtuusto tekee hyväksymistä koskevan päätöksen.

Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen kunnallisvalituksin noudattaen mitä kuntalaissa säädetään.

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:

kaavan valmistelija:
Kaavoitusarkkitehti
Iina Hannula
puh. 040 358 0198
iina.hannula@lieto.fi

Kaavoituspäällikkö
Mervi Tammi
puh. 040 137 3818
mervi.tammi@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 maankayttö/ asemakaavat/