

**LIETO  
LOUKINAINEN**

**ORTE / VANHALINNA 2  
ASEMAKAAVA JA  
ASEMAKAAVAN  
MUUTOS**

KAAVAN LAATIJA: Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy  
arkkitehti Tarja Lehto p. 09 68775223

Liedon ympäristöpalvelut  
kaavoitusjohtaja Markku Niemi p. 02 48733337

**KAAVOITUKSEN ETENEMINEN:**

vireilletulosta tiedottaminen	19.12.2002 25.3.2004
luonnosten hyväksyminen kaavoituslautakunta	9.9.2004
luonnosten nähtävillä olo	21.9.2004 – 18.10.2004
ehdotuksen hyväksyminen kaavoituslautakunta kunnanhallitus	23.08.2005 05.09.2005
nähtävilläoloaika	15.9. - 14.10.2005
kaavoituslautakunta hyväksynyt	13.12.2005
kunnanhallitus hyväksynyt	09.01.2006
kunnanvaltuusto hyväksynyt	30.01.2006



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 43208 – 43229 sekä katu-, virkistys-, suojaviher- ja metsätalousaluetta.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Loukineaisten kunnanosassa Vanhalinnan asemakaava-alueen etelä- ja itäpuolella ja Hakkisten asemakaava-alueen länsipuolella. Etelässä kaava-alue rajoittuu Valtatie 10:een.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Orte / Vanhalinna 2 -asemakaavan tarkoitus on saada Orten alueella nykyinen omakoti-alue asemakaavoituksen piiriin pääosin nykyistä maankäyttöä vastaten. Liedon Vanhalinna –säätöön omistamilla alueilla, nykyisten kasvihuoneiden alueella ja sen pohjoispuolisella metsäalueella, kaavan tarkoitus on asuinpientalorakentamisen sijoittaminen ja sen liikenteen järjestäminen Vanhalinnan asemakaavaehdotuksesta pois jätetyllä sekä Vanhalinnan asemakaavaan kuuluneiden kumottujen kahden asuinpientalokorttelin alueella.

## 1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	3
1.1 Tunnistetiedot .....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.3 Selostuksen sisällysluettelo .....	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava .....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	5
3 LÄHTÖKOHDAT .....	5
3.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	5
3.1.2 Luonnonympäristö .....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	6
3.1.4 Maanomistus.....	6
3.2 Suunnittelutilanne .....	6
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	6
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	8
4.1-2 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	8
4.3.1 Osalliset .....	8
4.3.2 Vireilletulo .....	9
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	9
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	9
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	9
4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	10
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....	10

4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	13
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta.....	13
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	14
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	15
5.1	<i>Kaavan rakenne</i> .....	15
5.1.1	Mitoitus .....	15
5.1.2	Palvelut.....	15
5.2	<i>Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen</i> .....	15
5.3	<i>Aluevaraukset</i> .....	15
5.3.1	Korttelialueet.....	15
5.3.2	Muut alueet .....	16
5.4	<i>Kaavan vaikutukset</i> .....	17
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	17
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	17
5.4.3	Muut vaikutukset.....	17
5.5	<i>Ympäristön häiriötekijät</i> .....	18
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	18

## **1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

LIITE 1	OTE MAAKUNTAKAAVASTA
LIITE 2	OTE YLEISKAAVASTA 2020 (KV 13.12.2004, EI LAINVOIMAINEN)
LIITE 3	OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA
LIITE 4	ASEMAKAAVAKARTTA
LIITE 5A-B	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET
LIITE 6	HAVAINNEKUVA
LIITE 7	VANHALINNAN ASEMAKAAVAA-ALUETTA KOSKEVAT ASEMAKAAVAN MUUTOSALUEET
LIITE 8	MAANOMISTUS
LIITE 9	LIIKENNEVERKON JÄSENNOINTI
LIITE 10	OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 11.5.2004
LIITE 11A-F	ALUSTAVAT LIIKENNELUONNOSVAIHTOEHDOT 5.5.2004
LIITE 12A-C	ASEMAKAAVALUONNOKSET 3.9.2004
LIITE 13A-H	MIELIPITEET JA VASTINEET
LIITE 14A-D	ASEMAKAAVOITUKSEN VAIHEET, TAULUKKO 20.5.2005
LIITE 15A-C	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN KULUESSA KÄSITELTYJEN VAIHTOEHTOJEN VERTAILU 20.5.2005
LIITE 16	ASEMAKAAVOITUKSEN VAIHEET, TIIVISTELMÄ 20.5.2005
LIITE 17	MUISTIO ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVASTA OSALLISTUMISTILAISUUDESTA
LIITE 18	SEURANTALOMAKE

Alueen luontoselvitykset ovat erillisliitteinä.

## **2 TIIVISTELMÄ**

### ***2.1 Kaavaprosessin vaiheet***

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksen yhteydessä 19.12.2002 ja 25.3.2004. Kaavaluonnokset (3 vaihtotehtoa) olivat nähtävillä 21.9.2004 – 18.10.2004. Osallistumistilaisuus pidettiin 6.10.2004.

### ***2.2 Asemakaava***

Asemakaavalla muodostetaan 68 omakotitonttia AO-korttelialueelle, 28 AP-3-tonttia, kaksi Y-2-tonttia, neljä KTY-tonttia, puisto-, virkistys-, metsätalous- ja katualuetta. Kaava sisältää Vanhalinnan asemakaavaan kuuluneet kumotut alueet. Kaava-alueen pinta-ala on n. 22,5 ha.

### ***2.3 Asemakaavan toteuttaminen***

AO-korttelialueet sijaitsevat jo pääosin rakentuneella Orten omakotialueella. AP-3 kortteli-alueet sijaitsevat Vanhalinna-säätiön alueella ja ne voidaan toteuttaa joko yhtiömuotoisena tai omakotimuotoisena. Kunnallistekniikan toteutuksesta sovitaan kunnan ja Liedon Vanhalinna –säätiön välisellä maankäyttösopimuksella.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

Asemakaavoitusta varten laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 11.5.2004 (liite 10) on esitetty suunnittelun lähtökohdat asemakaavan laadintaa aloitettaessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä kaava-alueesta on kaavoitusprosessin aikana jätetty pääosin pois alueen itäpuolinen maatilan talouskeskuksen alue. Kasvihuoneiden alueen pohjoispuolella asemakaavaan on asemakaavamuutosalueena otettu mukaan vähäisiä alueita voimassa olevasta Vanhalinnan ensimmäisestä asemakaavasta liikenneyhteyksien järjestämiseksi.

### ***3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista***

#### ***3.1.1 Alueen yleiskuvaus***

Asemakaavoitettavasta alueesta suuri osa koostuu valtatie 10 pohjoispuolella sijaitsevas- ta Orten omakotialueesta, joka on vuosikymmenten aikana, pääosin 1950- ja 1960- luvuilla, rakentunut ilman asemakaavaa.

Orten alueen itäpuolella on maatilan talouskeskus, jonka alueet eivät pääosin ole asema- kaavaehdotuksessa mukana. Maatilan talouskeskuksen pohjoispuolinen kasvihuonealue ja edelleen sen pohjoispuolinen metsäalue ovat Liedon Vanhalinna-säätiön alueita. Näi- den asemakaavoittamisessa lähtökohtana on ollut alueelle aiemmin laadittu asemakaava-

ehdotus ja siihen tukeutuva maankäyttösopimus. Asemakaava-alue rajoittuu idässä Hakisten asemakaavoitettuun pientaloalueeseen sekä pohjoisessa ja lännessä Vanhalinnan asemakaava-alueeseen.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaavoitustyön pohjaksi on Orten alueesta ja maatilan talouskeskuksen alueesta ympäristöineen tehty luontoselvitys syksyllä 2003 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy).

Asemakaava-alueeseen kuuluvasta Vanhalinna-säätiön alueesta on tehty luontoselvitys Vanhalinnan asemakaavayön pohjaksi vuosina 1998 ja 1999 (FM Jyrki Matikainen).

Orten alueella ja maatilan talouskeskuksen alueella ei ole luonnossuojelulain luontotyypppejä, metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä eikä vesilain suojelemissa pienvesiä. Sieltä ei myöskään maastokäynnillä tavattu uhanalaisia, silmälläpidettäviä eikä EU:n luonto- ja lintudirektiiviin sisältyviä lajeja. Alueella ei maastokäynnin perusteella ole sellaisia luontoarvoja, joilla olisi vaikutusta maankäyttöön.

Vanhalinnan asemakaavoituksen yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä nyt asemakaavoitettava alue kuului lohkoon, jonka metsä arvioitiin tavanomaiseksi talousmetsäksi.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Orte on väljästi rakennettu omakotialue, jossa rakennukset ovat hyväkuntoisia. Valtatien reunalla palstat ovat avoimella tasaisella entisellä peltoalueella ja pohjoisreunassa Vanhalinnan tilan metsäalueeseen rajoittuvat palstat ovat puuston peittämissä rinteissä. Alueelle kuljetaan Valtatie 10:iltä Orten liittymästä.

Vanhalinna-säätiön alueella on kuuden kasvihuoneen puutarha ja niiden pohjoispuolella metsärinteessä kaksi omakotitaloa, joille on yhteys Hämeen härkätien kautta.

Alueella on 48 asuinrakennusta, noin 100 asukasta.

Koulut, muut kunnan tarjoamat palvelut sekä kaupalliset palvelut ovat Liedon päätaajamassa, 4,5 – 5 km:n päässä. Kaarinassa sijaitsevaan Ravettulan liikekeskukseen on matkaa n. 1,5 km. Loukainisten keskustassa, n. 1 km päässä, on ala-aste, päiväkotijä huoltoasema.

Valtatie 10 aiheuttaa melua asemakaavan alueella. Turun tiepiirin alustavassa yleissuunnitelmassa valtatie 10 kehittäminen paikallisväyläksi vuodelta 1997, on selvitetty valtatiealueita. Selvityksen mukaan melutaso ylittää 55 dB n. 50 -150 m valtatiestä Orteen päin lähes koko alueella.

### 3.1.4 Maanomistus

Orten omakotialueella maanomistajia ovat yksityiset maanomistajat sekä Liedon kunta. Kasvihuoneiden alueen sekä sen pohjoispuolisen alueen omistaa Liedon Vanhalinna – säätiö (liite 8).

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Turun kaupunkiseudun maakuntakaava 25.1.2002 (liite1).

- Liedon keskeisten alueiden yleiskaava, kunnanvaltuusto 25.03.991.
- Liedon yleiskaava 2020, kunnanvaltuusto 13.12.2004 (ei lainvoimainen) (liite 2)
- Liedon kunnan rakennusjärjestys 20.5.1996.
- Valtatie 10:n liikenneturvallisuuden, liikenteen sujuvuuden ja ympäristökuvan parantaminen, suunnitelmia 2001-2004.
- Osalla asemakaava-aluetta ja sen länsi- ja pohjoispuolella on voimassa oleva Vanhalinnan ensimmäinen asemakaava 20.5.2002 (Kumottu kortteleiden 43209 ja 43210 sekä Myllymäentie-nimisen katualueen osalta 19.3.2003. Kumotut alueet mukana tässä asemakaavatyössä ) (liite 7)
- Orten alue ja Vanhalinnan kasvihuoneiden alue oli mukana Vanhalinnan ensimmäisen asemakaavan luonnosvaiheessa.
- Asemakaava-alueen itäpuolella Hakkisten pientaloalue, jossa on voimassa oleva asemakaava 21.12.1984 (ajantasa-asemakaava, liite 3)
- Kaava-alueen etelän puolella olevaa aluetta, valtatieä aluetta eikä välittömästi sen toista puolta ole asemakaavoitettu.
- Turun tiepiirin alustava yleissuunnitelmassa valtatie 10 kehittäminen paikallisväyläksi vuodelta 1997
- Luontoselvitys Orten asemakaava-alueella (Orten alue ja maatilan talouskeskusten alue ympäristöineen), syksy 2003.
- Vanhalinnan asemakaavan luontoselvitys, 1998 ja 1999.
- Alue on maarekisteriin kuuluvaa aluetta.
- Alueen pohjakartta täyttää 5. päivänä helmikuuta 1999 annetun kaavoitusmitausasetuksen (1284/1999) vaatimukset. Kartta pidetään kiinteistörajojen ja rakennusten osalta ajan tasalla kunnan toimesta.
- Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.
- Alueella ei ole sitä koskevia suojelupäätöksiä.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1-2 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Orten omakotialue tulee saada kaavoituksen piiriin ja selvittää tarve ja mahdollisuudet palstojen lisärakentamiseen ja jakamiseen sekä täydentävän rakentamisen mahdollisuudet alueella.

Asemakaavoitettava alue sijaitsee valtatie 10:n varrella ja asemakaavoituksen avulla on tarve järjestää liikennettä, parantaa liikenneturvallisuutta sekä vähentää ja rajata valtatieen melun aiheuttamia ongelmia.

Aloite asemakaavan laadintaan on tullut Liedon kunnalta. Liedon kunnanhallitus on hyväksynyt 16.2.2004 ja kunnanvaltuusto 23.2.2004 kaavoitusohjelman 2004 -06 ja kaavoitusohjelman tarkennuksen 2004. Kaavoitusohjelmassa on aiennettu Orte / Vanhalinna 2 –kaavatyö vuodelle 2004. Vuosina 2005 -07 kaavoitusohjelmassa (kunnanhallitus 4.4.2005) on kaavatyö merkitty valmistuvaksi vuoden 2005 syksyllä.

Vanhalinna-säätiön omistaman alueen osalta asemakaavoituksen lähtökohtana on ollut alueelle aiemmin laadittu asemakaavaehdotus ja siihen tukeutuva maankäytösopimus. Liedon kunnanvaltuusto hyväksyi Orte / Vanhalinna 2 –kaavatyön pohjoispuolella sijaitsevan Vanhalinna-säätiön maalle laaditun Vanhalinnan ensimmäisen asemakaavan 20.5.2002. Sen kaava-alueen rajausta tarkistettiin valituksen johdosta kunnanhallituksen tekemän päätöksen mukaiseksi. Asemakaava määrättiin tulemaan voimaan lukuun ottamatta kortteleita 43208 - 43210 ja niihin liittyviä katu- virkistys- ja maa- ja metsätalousalueita. 19.3.2003 Turun hallinto-oikeus kumosi kaavan kortteleiden 43209 ja 43210 sekä Myllymäentie-nimisen katualueen osalta. Muilta osin kaava tuli voimaan. Vanhalinnan ensimmäisen asemakaavan kumotut osat liitetään Orte / Vanhalinna 2 –kaavatyöhön ja niiden liikenneyhteyksien järjestäminen suunnitellaan tämän asemakaavoituksen yhteydessä.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- maanomistajat ja asukkaat:
  - yksityiset maanomistajat
  - kunta
  - asukkaat
- naapurialueiden maanomistajat ja asukkaat
- kunnan hallintokunnat:
  - rakennusvalvontatoimi
  - ympäristötoimi
  - tekninen toimi
- viranomaiset:
  - Tielaitos, Turun piiri
  - Turun maakuntamuseo
  - Lounais-Suomen ympäristökeskus
- muut:
  - yhdistykset
  - tienhoitokunnat



### **4.3.2 Vireilletulo**

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin Liedon kunnan kaavoituskatsauksen yhteydessä 19.12.2002 ja 25.3.2004.

### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt ilmenevät liitteenä olevasta taulukosta Asemakaavoituksen vaiheet 20.5.2005 (liitteet 14A-14D).

Asemakaavoituksesta laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.05.2004, josta kuulutettiin Turun tienoo –lehdessä, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla. Tässä yhteydessä ilmaistiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä.

Orten alue oli mukana Vanhalinnan ensimmäisen asemakaavan luonnosvaiheessa ja silloin alueesta esitetty palaute on ollut käytössä tässä asemakaavoitustyössä.

Asemakaavaluonnokset, vaihtoehdot VE1A, VE1B ja VE2, olivat nähtävillä 21.9.2004 – 18.10.2004. Asemakaavaluonnoksista järjestettiin osallistumistilaisuus 6.10.2004. Luonnoksista esitetyt mielipiteet on esitetty liitteissä 13A-H.

Kaava-alueeseen alun perin kuuluneesta maatalan talouskeskuksen (Alaorte) alueesta on käyty myös maanomistajan ja kunnan edustajien välisiä neuvotteluita asemakaavaluonnoksia suunniteltaessa ja laadittaessa.

### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Hämeen Härkätien käytettävyydestä kuluuyhteytenä kasvihuoneiden alueen asuinkortteleille järjestettiin kaksi viranomaisneuvottelua, 8.11.2004 ja 8.12.2004 (edustajat museovirastosta, Turun maakuntamuseosta, Lounais-Suomen ympäristökeskuksesta sekä kunnanhallituksen edustajat ja virkamiesedustajat). Liite 14C.

## **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 10) mukaan laadittavan asemakaavan on tarkoitus Orten alueella vastata pääosin alueen nykyistä, pientalotyypistä maankäyttöä. Kaavoituksessa tavoitteena on selvittää tarve ja mahdollisuudet palstojen lisärakentamiseen ja jakamiseen sekä täydentävän rakentamisen mahdollisuudet alueella. Asemakaavatyön tavoitteena ovat myös liikenteen järjestäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen.

### **Turun kaupunkiseudun maakuntakaava**

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun seudun maakuntakaavassa asemakaavoitettava alue on A-merkinnällä taajamatoimintojen aluetta sekä kuuluu Liedon koko taajama-alueen käsittävään kaupunkikehittämisen kohdealueeseen, jossa yhdyskuntarakentamista tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä alueella. Rakentamisen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä.

### **Liedon keskeisten alueiden yleiskaava**

Kunnanvaltuuston 25.03.991 hyväksymässä keskeisten alueiden yleiskaavassa kaavoitettava alue on osoitettu pääosin AP-2 –merkinnällä pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jonne saa pientaloasuntojen lisäksi sijoittaa tiloja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työpaik-

karakentamista varten. Kasvihuoneiden alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi ja sen pohjoispuolinen metsäalue lähivirkistysalueeksi.

### **Liedon yleiskaava 2020, kunnanvaltuusto (ei lainvoimainen)**

Yleiskaavassa (liite 2) Loukainaisten alueelle esitetään seuraavat Orte / Vanhalinna 2- asemakaavoitusta koskevat maankäyttövisiot:

- taajamarakennetta eheytetään ja valtatieympäristön kohennetaan
- kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia parannetaan
- taajama-alueelle toteutetaan seudullisesti kilpailukykyisiä pientaloalueita

Yleiskaavassa Orte / Vanhalinna 2- asemakaava-alueelle kohdistuvat tavoitteet:

- Vanhalinnan taajama-alueet; Hakkisten, Orten ja Tammen alueella tapahtuu täydennysrakentamista
- taajamaa halkovat yleiset tiet; valtatie10:n osalta parannetaan liikenneturvallisuutta, liikenteen sujuvuutta ja ympäristökuvaa laaditun yleissuunnitelman mukaisesti.

Yleiskaavassa asemakaavoitettava alue on pääosin AP-merkinnällä pientalovaltaista asuntoaluetta, jonka koko kerrosala on sijoitettava pientaloihin. AP-alueelle voidaan sijoittaa myös työpaikka- ja palvelutiloja, jotka sopivat käyttötarkoitukseltaan, sijainniltaan ja taajamakuvan kannalta asumisen yhteyteen.

Kasvihuoneiden alue, sen pohjoispuolinen metsäalue ja asemakaavasta pääosin pois jätetty maatilan talouskeskuksen alue kuuluvat myös AP-alueisiin uusina ja olennaisesti muuttuvina alueina.

Yleiskaavassa lähivirkistysaluetta on osoitettu asemakaavan itäpuoleiselle reunalle, Hakkisten asemakaava-alueen rajalle sekä kasvihuoneiden alueelle ja maatilan talouskeskuksen alueelle sijoittuvan asumisen välille.

Valtatien reuna-alue on koko asemakaava-alueen matkalla merkitty melualueeksi, jonka melutaso ylittää vuonna 2020 päiväohjearvon 55dBa.

## **4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

Asemakaavoitustyön aikana tehdyt vaihtoehdot ja niiden arviointi ja vertailu on esitetty liitteenä olevissa Asemakaavoituksen vaiheet 20.5.2005 –taulukossa ( liitteet 14A-D), Asemakaavasunnittelun kuluessa käsiteltyjen vaihtoehtojen vertailu –taulukossa (liitteet 15A-C) ja niihin liittyvässä tiivistelmässä (liite 16).

### **4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa keskeiseksi kaavatyön kysymykseksi, josta laaditaan työn aikana vaihtoehtoisia ratkaisuja, esitettiin liikenteen järjestäminen Vanhalinna – säätiön alueella sijaitseville asuinkortteleille. Orten rakentamattomille alueille laaditaan pientalorakentamiseen perustuvia vaihtoehtoisia ratkaisumalleja.

#### **Liikenteen järjestäminen Vanhalinna-säätiön alueelle (alustavat liikenneluonnosvaihtoehdot 5.5.2004, liitteet 11A-F)**

Kaavaratkaisu tehdään valtatie10:n nykyisen luokituksen mukaisesti. Tämän kaavatyön lähtökohdana on, että Liedon ohitustie on myöhemmin toteutettava hanke. Tielaitoksen kanta on, että valtatie 10:n luokitus estää uusien liittymien tekemisen, jolloin käytettävissä ovat nykyiset Orten liittymä ja Hakkisten liittymä.

Vanhalinnan asemakaavaa laadittaessa neuvottelussa Museoviraston arkeologisen osaston kantana oli, ei voida lähteä siitä perusratkaisusta, että muinaismuistoksi määritelty Hämeen Härkätie kulttuuri- ja muinaismuistomaisemaan kuuluvilta osiltaan toimisi pysyvästi kokoojakatuna asuinrakentamiselle.

Tässä asemakaavoituksen vaiheessa maatilan talouskeskuksen alue kuului asemakaavoitettavaan alueeseen ja kaikissa vaihtoehdoissa talouskeskuksen alueelle sijoitettiin 8 erillispientalotonttia aluetta koskevan kaavoitusolosuhteiden mukaisesti. Alustavina vaihtoehtoina Vanhalinna-säätiön alueella sijaitseville asuinkortteleille tutkittiin seuraavat liikenneluonnosvaihtoehdot:

- Käytetään Hakkisten liittymää, ajoneuvoliikenne Vanhalinna-säätiön alueella sijaitseville asuinkortteleille maatilan talouskeskuksen itäpuolelta
  - 1A) ja 1B) erillispientalotontit oman asuntokadun varrella
  - 2A) ja 2B) erillispientalotontit kahdessa ryhmässä, toinen kasvihuoneiden kortteleiden yhteydessä
  - 3) erillispientalotonteille liitytään kasvihuoneiden alueen kortteleille johtavalta kadulta
- Käytetään Hakkisten liittymää, ajoneuvoliikenne Vanhalinna-säätiön alueella sijaitseville asuinkortteleille maatilan talouskeskuksen länsipuolelta
  - 4A) ja 4B) erillispientalotonteille liitytään kasvihuoneiden alueen kortteleille johtavalta kadulta
- Käytetään Hakkisten liittymää, ajoneuvoliikenne Vanhalinna-säätiön alueella sijaitseville asuinkortteleille maatilan talouskeskuksen länsipuolelta ja kahden erillispientalotontille Hakkisten pientaloalueen kautta
  - 5) erillispientalotonteille liitytään kasvihuoneiden alueen kortteleille johtavalta kadulta ja Hakkisten pientaloalueen asuntokadun päästä
- Käytetään Hakkisten ja Orten liittymää, ajoneuvoliikenne Vanhalinna-säätiön alueella sijaitseville asuinkortteleille Orten ja Hakkisten alueiden kautta
  - 6) erillispientalotonteille liitytään Hakkisten liittymästä maatilan talouskeskuksen itäpuolelta johtavalta kadulta
  - 7) erillispientalotonteille liitytään Hakkisten liittymästä maatilan talouskeskuksen länsipuolelta johtavalta kadulta
  - 8) erillispientalotonteille liitytään Hakkisten ja Orten alueet yhdistävältä kadulta alkavalta omalta asuntokadulta

Vaihtoehdot 6,7 ja 8 käyttävät Orten omakotialueen ja Hakkisten pientaloalueen katuverkkoa ajoneuvoliikenneyhteytenä Vanhalinna-säätiön alueella sijaitseville asuinkortteleille. Tällaisia ajoneuvoliikennevaihtoehtoja on osallisten esittämässä mielipiteissä vastustettu Vanhalinnan ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa, koska liikenne ohjautuu asuntoka-  
duiksi miellettyjen tai toteutettujen väylien kautta. Ympäristöön kohdistuvien muutosten

osalta vaihtoehdot 6, 7 ja 8 ovat näin ollen rakennettuun ympäristöön kohdistuvien muutosten osalta muita vaihtoehtoja ongelmallisempia.

Vaihtoehdot 1A, 1B, 2A, 2B ja 3, jotka käyttävät maatilan talouskeskuksen itäpuolista linjausta yhteytenä Vanhalinna-säätiön omistaman alueen asuinkortteille, eivät katuverkkojen pituuden suhteen olennaisesti eroa toisistaan. Vaihtoehto 3:ssa katuverkko on hieman muita pidempi. Näistä vaihtoehtoista 1A:ssa ja 1B:ssä uudet pientalot muodostavat vaihtoehtoja 2A ja 2B paremmin oman yhtenäisen ryhmänsä ja ovat erillään toisen luonteisista kasvihuoneiden alueen asuinpientalokortteleista. Vaihtoehto 3:ssa katuverkko ei ole yhtä selkeä kuin vaihtoehtoissa 1A ja 1B ja siinä kevyen liikenteen viheralueyhteys Vanhalinnan suunnalta idästä Hakkisten alueen suuntaan katkeaa.

Vaihtoehdot, joissa yhteys Vanhalinna-säätiön alueelle on linjattu maatilan talouskeskuksen länsipuolelta, eroavat toisistaan olennaisimmin katulinjaukseltaan. Molemmissa vaihtoehtoissa 4A ja 4B uusi katu jatkuu Hakkisten liittymästä valtatie vieressä sen suuntaisena ja suuntautuu kasvihuoneiden alueelle pohjoiseen pellon reunassa Orten alueen itäreunan vieressä. Vaihtoehdossa 4A katu jatkuu peltoalueella, mutta vaihtoehdossa 4B katu kiertää maatilan talouskeskuksen takana mäelle, jonka rinteessä suurin osa vaihtoehdon kahdeksasta erillispientalotontista on. Vaihtoehto 5 on vaihtoehdon 4A kaltainen, mutta kahdelle erillispientalokorttelille liitytään Hakkisten pientaloalueen kautta asuntokatua jatkaen. Näistä vaihtoehtoista vaihtoehto 4A on kadun sijoittumisen ja –rakentamisen puolesta edullisempi. Vaihtoehdossa 5 kahden pientalon sijoittaminen Hakkisten pientaloalueen kautta liikennöitäväksi ei tuota edelliseen nähden etua, vaan hajottaa pientaloryhmää.

Vaihtoehtoina sekä maatilan talouskeskuksen itä- että länsipuolista katulinjausta Hakkisten liittymästä viedään eteenpäin jatkosuunnittelun vaihtoehtoina, lähinnä liikenneluonnosvaihtoehtojen 1A ja 4A pohjalta.

### **Alustavat luonnosvaihtoehdot 17.5.2005**

Kaksi alustavaa luonnosvaihtoehtoa VE1 ja VE2 laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisin tavoittein ja lähtökohdin, tehtyjen alustavien liikenneluonnosvaihtoehtovertailujen pohjalta. Molemmissa alustavissa vaihtoehtoissa ajoneuvoliikenne kasvihuoneiden alueelle valtatieltä tapahtuu Hakkisten liittymän kautta. VE1:ssä ajoneuvoliikenne Hakkisten liittymästä on sijoitettu kulkemaan maatilan tilakeskuksen itäpuolelta (Hakkisten puolelta), VE2:ssa, joka on ympäristöä säästävämpi vaihtoehto, kokoojatie kulkee valtatie suuntaisesti ja sitten maatilan tilakeskuksen länsipuolelta (Orten puolelta).

Orten alueella alustavissa luonnoksissa selvitettiin nykyiseen maankäyttötapaan soveltuvia mahdollisia omakotitalojen lisärakennuspaikkoja maastoon ja ympäristöön soveltuvuuden perusteella huomioon ottaen ne osallisten mielipiteet, joita Vanhalinnan ensimmäisen asemakaavan luonnosvaiheen perusteella saatiin. Alueella täydentävän rakentamisen mahdollisuudet ovat melko rajalliset, valtatie lähialueelle ei ilman suuria melua piha- ja sisätiloista vähentäviä järjestelyjä voi sijoittaa asuinrakentamista. Yksittäisiä omakotirakentamiseen soveltuvia paikkoja muualla alueella on jonkun verran, vaikka osa rakentamattomasta alueesta on jyrkkää rinne- ja lakialuetta, mikä soveltuu huonommin rakentamiseen. Valituissa kahdessa vaihtoehdossa esitettiin vaihtoehdosta riippuen 16 tai 20 uutta erillispientalorakennuksen tonttia.

Alustavissa luonnoksissa Orten alueella valtatie reunassa oleville rakentamattomille alueille sijoitettiin toimitilarakennusten korttelialueet, jotka toimivat melusuojana asumiseen tarkoitetuille alueille. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittaa toimistorakennuksia sekä muita korkeat ympäristövaatimukset täyttäviä työpaikkarakennuksia. Korttelialueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Alustavista luonnosvaihtoehtoista VE2 jätettiin pois, koska maatilan talouskeskuksen maanomistaja piti sitä alueensa kannalta huonompana vaihtoehtona.

## 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

### Asemakaavaluonnokset 3.9.2004 (liitteet 12A-12C)

Valitun alustavan luonnosvaihtoehdon VE1 pohjalta laadittiin kolme asemakaavaluonnosta, VE1A, VE1B ja VE2, joista neuvoteltiin Alaorten tilan edustajien kanssa luonnoksia laadittaessa. Asemakaavaluonnokset VE1A ja VE1B perustuivat valittuun alustavaan luonnosvaihtoehtoon VE1 ja eroavat toisistaan vain osan tilan alueelle sijoitetun pientalorakentamisen tyyppin osalta (AO / AP). Asemakaavaluonnos VE2:ssa ajoneuvoliikenne kasvihuoneiden alueelle on hajautettu kulkemaan neljä eri reittiä, sekä Orten alueen että Hakkisten alueen kautta.

Orten alueen osalta kaikki asemakaavaluonnokset olivat samanlaisia, niissä esitettiin kaikki tutkitut alueen luonteeseen sopivat lisärakentamisvaihtoehdot.

Asemakaavaluonnokset olivat nähtävillä 21.9.2004 - 18.10.2004 ja niistä järjestettiin osallistumistilaisuus 6.10.2004.

Hämeen Härkätien käytettävyydestä kulu yhteytenä kasvihuoneiden alueen asuinkortteleille järjestettiin kaksi viranomaisneuvottelua, 8.11.2004 ja 8.12.2004 (edustajat museovirastosta, Turun maakuntamuseosta, Lounais-Suomen ympäristökeskuksesta sekä kunnanhallituksen edustajat ja virkamiesedustajat).

### Asemakaavaluonnosten mielipiteiden pohjalta tehdyt luonnosvaihtoehdot

Joulukuussa 2004 sekä edelleen maaliskuussa 2005 tutkittiin asemakaavaluonnoksista saatujen mielipiteiden (liitteet 13A-H) perusteella kasvihuoneiden alueelle kevennettyjä, AO-kortteleihin perustuvia vaihtoehtoja, joissa ajoneuvoliikenne on hajautettu kulkemaan Orten liittymästä, Hakkisten liittymästä ja Hämeen härkätietä. Ratkaisut eivät edellytä tieyhteyttä maatilatalouskeskuksen alueelle eivätkä ko. alueen asemakaavoittamista. Näissä kompromissivaihtoehdoissa maankäytön kevennys ja Hämeen härkätien käyttö ajoneuvoliikennedyhteytenä asuinrakentamiselle poikkesivat asemakaavoituksen lähtöta-voitteista.

AO-luonnosvaihtoehdossa 27.12.2004 asuinrakentaminen toteutettiin AO-kortteleihin ja Hakkisten puoleisen metsäalueella yhdellä Y-3-korttelilla. Tämän perusteella laadittiin vielä tarkistetut AO-luonnosvaihtoehdot VE1 ja VE2 (15.3.2005), joissa Vanhalinnan asemakaavaehdotuksessa esitetty asuinkortteli metsäalueella Hakkisten puoleisella reunalla on jätetty pois. Lisäksi tutkittiin kunnan omana työnä asemakaavaluonnoksissa VE1A ja VE1B esitetyn maatilatalouskeskuksen itäpuolisen tielinjauksen siirtoa. Tielinjaus oli vaihtoehtoista luonnonympäristön kannalta huonoin, koska se hävittää puiston ja lisäksi suurin kustannuksiltaan

## 4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Asemakaavoitustyön aikana tehdyt vaihtoehdot ja niiden arviointi ja vertailut on esitetty liitteenä olevissa Asemakaavoituksen vaiheet 20.5.2005 –taulukossa (liitteet 14A-D), Asemakaavasuunnittelun kuluessa käsiteltyjen vaihtoehtojen vertailu –taulukossa (liitteet 15A-C) ja niihin liittyvässä tiivistelmässä (liite 16).

#### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavoituslautakunnan kokouksessa 24.5.2005 käsiteltiin Orte / Vanhalinna - asemakaavoituksen vaiheista tehdyt asiakirjat (Asemakaavoituksen vaiheet 20.5.2005 – taulukko, Asemakaavasuunnittelun kuluessa käsiteltyjen vaihtoehtojen vertailu –taulukko 20.5.2005 ja niihin liittyvä tiivistelmä). Kaavoituslautakunta päätti, että vertailu pohjalta tehdään esitys seuraavaan kokoukseen asemakaavaehdotuksen pohjaksi valittavasta vaihtoehdosta. Lisäksi lautakunta evästi jatkovalmistelua siten, että asemakaavan jatkovalmistelun tulisi perustua kulkuyhteyksien osalta ns. hajautettuun vaihtoehtoon. Kunta on maankäyttösopimuksessa sitoutunut siihen, että asemakaava on valtuuston käsittelyssä vuonna 2005. Aikataulu edellyttää, että kaavaehdotuksen on oltava lautakunnan ja kunnanhallituksen käsittelyssä heti alkusyksystä.

Kaavoituslautakunnan päätöksen mukaan tehdyssä, 23.6.2005 päivätyssä luonnoksessa Orte / Vanhalinna 2-asemakaavasta asemakaavaehdotuksen pohjaksi, kasvihuoneiden alueen asuinrakentaminen on sijoitettu AP-3-kortteleihin, joissa toteutus voi toteutua joko yhtiömuotoisesti yhden asunnon rakennuksina tai omakotimuotoisina erillisin tontein. Rakennusoikeus on 6465 k-m<sup>2</sup>. Ajoneuvoliikenne alueelle on hajautettu kulkemaan kolmea eri reittiä kasvihuoneiden alueelle ja sen pohjoispuoliselle alueelle:

- Härkätien kautta (Tammitien / Museotien liittymä) 10 taloa/asuntoa
- Orten alueen kautta (Keskiortentie, Orten liittymä) 8 taloa/asuntoa
- Hakkisten kautta (Orteniityntie, Hakkisten liittymä) 10 taloa/asuntoa

Orten alueella luonnosta on kehitetty Orte / Vanhalinna 2 – asemakaavaluonnosvaihtoehtoja 21.9. - 18.10. 2004 nähtävilläoloaikana saatujen huomautusten ja mielipiteiden perusteella.

Luonnos sisältää myös seuraavat asemakaavan muutokset koskien Vanhalinnan asemakaavaa:

- Y-2 –kortteli jaettu kahdeksi kortteliksi, koska katualue jakaa nykyisen asemakaavan korttelialueen. Korttelirajoja on myös muutettu, jotta yhteys kasvihuoneiden alueelta Vanhalinnaan päin avautuisi enemmän. Y-2- kortteleiden rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä sama kuin Vanhalinnan asemakaavassa.
- Asemakaavassa oleva väliaikainen ajoyhteys metsäalueen asuinkortteleille on poistettu tarpeettomana ja korvattu ohjeellisella ulkoilutiellä.

#### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavoitustyön käsittelyt ja päätökset on esitetty Asemakaavoituksen vaiheet 20.5.2005 –taulukossa (liitteet14A-D)

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 22,5 ha, josta uutta korttelialuetta on 15,1 ha, puisto- ja lähivirkistysaluetta n. 3,85 ha, metsätalousaluetta 0,27 ha ja suojaviheraluetta 0,13 ha. Kaava-alueen asukasluku on kaavan toteutumisen jälkeen noin 240 asukasta (uudet asunnot 3 asukasta / asunto, Orten alue 18 uutta asuntoa, kasvihuoneiden alue 28 uutta asuntoa). Liite 17.

#### 5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alueelle ei ole osoitettu palveluja.

Koulut, muut kunnan tarjoamat palvelut sekä kaupalliset palvelut ovat Liedon päätaajamassa, 4,5 – 5 km:n päässä. Kaarinassa sijaitsevaan Ravettulan liikekeskukseen on matkaa n. 1,5 km. Loukainaisten keskustassa, n. 1 km päässä, on ala-aste, päiväkoti ja huoltoasema sekä suunniteltu lähikauppa.

Asemakaavassa esitetään ulkoilureittiyhteydet Vanhalinnan asemakaava-alueen ulkoilureiteille.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Orten alueella asemakaava vastaa alueen nykyistä väljää omakotialueen maankäyttöä säilyttäen alueen ominaispiirteet. Alueelle on sijoitettu leikkipuisto ja rakentamattomat metsäalueet on osoitettu virkistysalueiksi. Asemakaavassa valtatie 10:n meluhaittoja Orten alueelle pyritään vähentämään sijoittamalla valtatie reuna-alueen rakentamattomille alueille kaksikerroksista toimitilarakentamista, jonka toimii meluesteenä omakotiasutukselle.

Vanhalinna-säätiön alueella kasvihuoneiden alueelle sekä sen pohjoispuolinen metsäalueelle sijoittuva asuinrakentaminen on asuinpientalokortteleissa yhden asunnon rakennuksissa. Korttelit ovat virkistysalueiden ympäröimiä ja virkistysalueiden kautta on järjestetty ulkoilureittiyhteydet Vanhalinnan alueen metsä- ja peltoalueiden ulkoilureitistölle. Alueelle on sijoitettu puisto, johon on mahdollista tehdä palokenttä. Koska kortteille johtavan ajoneuvoliikenteen järjestetään hajautettuna kolmea eri reittiä olemassa olevia katuja ja teitä pitkin, se kuormittaa vain vähän näitä väyliä, niiden asukkaita sekä liittymiä valtatie 10:lle.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueet (AO)

Orten jo rakentuneen alueen tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta. Tehokkuusluku on  $e = 0,2$ . Maastosta riippuen rakennusten kerrosluku on  $1\frac{1}{2}$  tai  $\frac{1}{2}$ kll. Rakentamisessa on noudatettava korttelialueille laadittua rakentamistapaohjetta ja korttelin yleissuunnitelmaa.

Erillispientalojen korttelialueet (AO-2)

Orten omakotialueen valtatie 10:n viereen liikenteen melualueelle sijoittuvat olemassa olevat omakotitalot sijoittuvat AO-2-korttelialueelle. Tonteille ei esitetä

asuinkerrosalalisäystä ja rakennusala on merkitty olemassa olevan asuinrakennuksen mukaan. Rakentamisessa on noudatettava korttelialueille laadittua rakentamistapaohjetta ja korttelin yleissuunnitelmaa.

AO- JA AO-2-korttelialueilla on yhteensä 50 jo rakennettua omakotitonttia ja 18 rakentamatonta tonttia.

#### Asuinpientalojen korttelialueet (AP-3)

Kasvihuoneiden alueen ja sen pohjoispuolisen alueen korttelialueet. Kortteleihin saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja. Tehokkuusluku on 0,25. Nykyisten kasvihuoneiden kohdalla tasaisessa maastossa kerrosluku  $1\frac{1}{2}$  ja pohjoispuolella olevissa metsäisissä kortteleissa II. Rakentamisessa on noudatettava korttelialueille laadittua rakentamistapaohjetta ja korttelin yleissuunnitelmaa. AP-3-kortteleissa on määrätty korttelin asuntojen sallittu enimmäismäärä. Määräyksen mukaan AP-kortteleihin sijoittuu yhteensä enintään 28 asuinrakennusta / asuntoa. AP-3-korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 6255 k-m<sup>2</sup>.

Yleisten rakennusten korttelialueet, joka on varattu museo-, kulttuurikeskus-, kokous, opetus-, tutkimus- ja hallintotoimintaan,(Y-2)

Y-2-korttelialue, joka kuuluu voimassa olevaan Vanhalinnan asemakaavaan, on mukana tässä asemakaavassa asemakaavan muutosalueena. Kortteli jaetaan kahteen osaan kasvihuoneiden alueen asuinortteleille Hämeen härkätieltä johtavan uuden katualueen vuoksi. Y-2- korttelialueiden rajausta Vanhalinnan asemakaava-alueen suuntaan ja siihen liittyen rakennusalojen rajausta on tarkennettu, jotta yhteys kasvihuoneiden alueelta Vanhalinnaan päin avautuisi enemmän. Rakennusaloittaiset kerrosalat (yhteensä 2250 k-m<sup>2</sup>) ja kerrosluvut (II ja  $\frac{1}{2}$ kII) sekä muut Y-2-korttelialueita koskevat merkinnät ja määräykset noudattavat Vanhalinnan asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä.

#### Toimitilarakennusten korttelialueet (KTY)

Kaksi toimitilarakennusten korttelialuetta (yht. n. 1,1 ha) sijoittuvat Orten alueella valtatie reunassa oleville rakentamattomille alueille. Korttelialueille voi sijoittaa toimistorakennuksia sekä muita korkeat ympäristövaatimukset täyttäviä työpaikkarakennuksia. Korttelialueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Ehdottomasti käytettävä kerrosluku on II, jotta rakennukset toimitilavalmiina. Tehokkuusluku on 0,35 (yhteensä n. 3938 k-m<sup>2</sup>). Rakentamisessa on noudatettava korttelialueille laadittua rakentamistapaohjetta ja korttelin yleissuunnitelmaa.

### 5.3.2 Muut alueet

#### Virkistysalueet (VP, VL)

Asemakaava-alueella on virkistysaluetta 3,85 ha. Orten alueella on keskeisesti sijoittunut puistoalue, johon on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu osa. Kasvihuoneiden alueella lähivirkistysalueelle on sijoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu osa sekä puistoalueelle ohjeellinen pallokentän paikka. Kasvihuoneiden alueella ja sen pohjoispuolisella alueella lähivirkistysalueet jakavat asuinpientalokorttelit omiksi kokonaisuuksikseen ja niiden avulla maisemaa avataan Vanhalinnaan päin. Virkistysalueille on esitetty ohjeelliset ulkoilureitit, jotka liittyvät viereisten asemakaavoitettujen alueiden, erityisesti Vanhalinnan alueen runsaisiin ulkoilureitteihin.

#### Metsätalousalue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (M-2)

Vanhalinnan asemakaavaan kuuluneiden, kumottujen kahden asuinpientalokorttelin alue ja niiden ajoneuvoliikenteen järjestäminen ovat mukana tässä asemakaavassa. Ajoneuvoliikenteen järjestämisen aikaansaamien korttelialueiden muutosten (sijoitus ja muoto) johdosta osa Vanhalinnan asemakaavan kuuluneiden kumottujen kortteleiden alueesta alueen pohjoisosassa osoitetaan metsätalousalu-



eeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (M-2). Alue liittyy Vanhalinnan asemakaava-alueen yhtäjaksoiseen metsäalueeseen ja sitä kautta Aurajokilaakson kulttuurimiljö- ja muinaismuistoalueen. Alueen puustoa tulee hoitaa maisemallisten lähtökohtien mukaan. Suuri osa tästä alueesta on merkitty sma-merkinnällä maisemallisesti tärkeäksi alueen osaksi, joka toimii muinaismuistoalueen ja kulttuurimaisema-arvoja sisältävän peltoalueen maisemallisena suoja-alueena. Tällä alueen osalla metsä on säilytettävä ja hoidettava niin, että se on riittävän peittävä maisematilan rajaamiseksi. Metsätalousalueelle on esitetty ohjeellisia ulkoilureittejä.

#### Suojaviheralueet

Orten liittymän molemmin puolin ovat suojaviheralueet. Istutukset suojaviheralueille on toteutettava alueille laaditun malli-istutusohjeen mukaan.

## **5.4 Kaavan vaikutukset**

### **5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Orten alue säilyy nykyluonteisena. Asemakaavan katualueet on sijoitettu nykyisin käytettyjen teiden kohdalle. Alueen täydentävä asuinrakentaminen sijoittuu jo toteutuneiden teiden varteen ja noudattaa nykyistä rakennetta. Asemakaavassa valtatie varressa, Orten liittymän vieressä olevat toimitilarakennusten korttelialueet rajaavat asuinalueen valtatieltä ja eheyttävät taajamarakennetta.

Kasvihuoneiden alueelle ja sen pohjoispuoliselle alueelle sijoittuva asuinpientalorakentaminen muodostaa oman kokonaisuutensa, mutta se muuttaa Hakkisten länsipuolisten omakotitaloista näkyvää maisemaa: suurikokoiset kasvihuoneet hoitamattomine ympäristöineen muuttuvat pientalomaisemaksi.

### **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Orten alueella suuri yhtenäinen, Vanhalinnan metsäalueisiin liittyvä rakentamaton metsä-alue säilyy, se osoitetaan lähivirkistysalueeksi.

### **5.4.3 Muut vaikutukset**

Kasvihuoneiden alueen ja sen pohjoispuolisen alueen asuinrakentaminen lisää jonkin verran ajoneuvoliikennettä Ortesa Keskiortentiellä ja Hakkisissa Hakkistentiellä sekä Ortenityntiellä ja vaikuttaa liikenteen sujuvuuteen Orten ja Hakkisten nykyisissä risteyksissä. Lisäksi se lisää Hämeen härkätien kuormitusta, mitä Museovirasto ei lausunnossaan pidä suotavana.

Turun seudulla, suhteellisen lähellä Turun keskustaa sijaitsevalle taajama-alueelle, jota ei ole asemakaavoitettu, kohdistuu rakentamispaineita ja se lisää epävarmuutta oman lähiympäristön suhteen. Kaavan toteuttaminen varmistaa nykyisten asuntoalueiden lähiympäristön maankäytön ja näin edistää asukkaiden viihtyvyyttä.

Asemakaavassa varmistetaan luontevat ulkoilureitti- ja maisemayhteydet virkistysalueina käytettäville Vanhalinnan kartanolle ja sen maatalous- ja metsätalousalueille.

Liedon kunnan ja Liedon Vanhalinna-säätiön kesken on kunnallistekniikan toteutuksesta säätiön alueelle sovittu erillisessä maankäyttösopimuksessa. Sopimus päivitetään vastaamaan tätä asemakaavaehdotusta.

## **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Vanhalinnan asemakaavan maisemaselvityksessä maisemallisena ongelmana esitetty kasvihuoneiden alue edustaa puutarhatuotannon ympäristöä varastona pidettävine piha- ja takapiha-alueineen. Asemakaavaratkaisun mukaiset pientalokorttelit, joita lähivirkistys-alue- ja puistovyöhykkeet erottavat toisistaan ja olemassa olevista asuinalueista, lisäävät lähiympäristön viihtyisyyttä verrattuna nykytilanteeseen.

Orten alueella valtatie liikennemelun aiheuttamia häiriöitä on asemakaavassa vähennetty sijoittamalla meluesteinä toimivia kaksikerroksisten toimitilarakennusten korttelialueita sekä melusuojaistutuksin varustettuja suojaviheralueita rakentamattomille alueille valtatie vierialueille ja määrittelemällä melun vaikutusalueella oleville rakennusaloille niiden puoleisten ulkoseinien ja ikkunoiden äänieristävyysvaatimuksen (35 dB) liikennemelua vastaan.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Rakentamisaikataulu, toteuttamistapa sekä työnjako kunnan ja Liedon Vanhalinna-säätiön kesken koskien säätiön alueita on selvitetty maankäytösopimuksessa. Lähtökohtana on ollut sopeuttaa asuntotuotanto Liedon Vanhalinna-säätiön alueella kunnan lähipalvelujen tuotannon aikatauluun.

Koska alueen kaavoituksen toteutuminen ja rakentamisen aloittaminen on poikennut maankäytösopimuksesta, kaavan lopullinen hyväksyminen edellyttää maankäytösopimuksen tarkistamista.

Liedon kunta, ympäristöpalvelut  
18.11.2005

Markku Niemi  
Kaavoitusjohtaja