



KAARINAN KAUPUNKI
ALA-LEMUN KARTANON ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, A3930
 1:1000

Kaupunginosa: 3, Piispanristi, kylä: 402 Alalemo
 Asemakaavan muutos koskee osaa kortteleista 3900, osaa venesatamasta ja osaa maa- ja metsätalousalueesta.
 Asemakaava koskee osaa tiloista 202-402-147 ja 202-895-1-2177 ja osaa määräaloista 202-402-147-M501 ja 202-402-147-M601.
 Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostetaan osa kortteleista 3900, kortteilit 3930 ja 3943, osa venesatamasta, virkistysalueita, entisäalue, katuja ja kevyen liikenteen katuja.

- 1. ALUEVARAUSMERKINNÄT**
- AP-1** Asuinpienalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja tai kytkettyjä asuinpienaloja asuinrakennuksina. Uudisrakentamisen tulee muodollaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopia kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, viherympäristön hoidon tulee olla alueen arvoa tukevaa. Rakennusten tulee julkisivumateriaaliltaan olla puuta, kattomuodon symmetrinen harjakatto. Asuinrakennuksen rungon syvyys saa olla enintään 10 m. Korttelialueeseen liittyy erilliset sivat rakentamispäätökset.
 - AP-2** Asuinpienalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa asuinpienaloja, paritaloja, kytkettyjä asuinpienaloja ja rivitaloja. Uudisrakentamisen tulee muodollaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopia kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, viherympäristön hoidon tulee olla alueen arvoa tukevaa. Korttelialue tulee rajata RM/s-alueita vasten historialliseen ympäristöön soveltuvalla yhtenäisellä aidalla, rajausta vahvistetaan istutuksin. Puutarhakäytävän kohta varustetaan portilla. Muilta rajoilta korttelialue rajataan istutuksiin. Alueen holtamisessa ja rakentamisessa tulee huolehtia, ettei ma-aineksia eikä puutarhahajuvia sijoiteta korttelialueen eteläpuolella olevalla tervaleppälehdon alueelle. Rakentaminen tulee sovitaa maaston muotoihin ja korttelialueen rajoilla tulee pyrkiä maanpinnan luonnollisiin korkeustasoihin. Korttelialueeseen liittyy erilliset sivat rakentamispäätökset.
 - AP-3** Asuinpienalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa asuinpienaloja ja kytkettyjä asuinpienaloja. Uudisrakentamisen tulee muodollaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopia kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, viherympäristön hoidon tulee olla alueen arvoa tukevaa. Korttelialue tulee rajata RM/s-alueita vasten historialliseen ympäristöön soveltuvalla yhtenäisellä aidalla, puutarhakäytävän kohta varustetaan portilla. Asuinrakennuksen rungon syvyys saa olla enintään 10 m. Korttelialueeseen liittyy erilliset sivat rakentamispäätökset.
 - AP-4** Asuinpienalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa kytkettyjä asuinpienaloja ja rivitaloja. Alue voidaan toteuttaa vaihtoehdoisesti loma-asuntojen korttelialueena. Uudisrakentamisen tulee muodollaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopia kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, viherympäristön hoidon tulee olla alueen arvoa tukevaa. Korttelialue tulee rajata RM/s-alueita vasten historialliseen ympäristöön soveltuvalla yhtenäisellä aidalla, rajausta vahvistetaan istutuksin. Puutarhakäytävän kohta varustetaan portilla. Muilta rajoilta korttelialue rajataan istutuksiin. Alueen holtamisessa ja rakentamisessa tulee huolehtia, ettei ma-aineksia eikä puutarhahajuvia sijoiteta korttelialueen eteläpuolella olevalla tervaleppälehdon alueelle. Rakentaminen tulee sovitaa maaston muotoihin ja korttelialueen rajoilla tulee pyrkiä maanpinnan luonnollisiin korkeustasoihin. Korttelialueeseen liittyy erilliset sivat rakentamispäätökset.
 - VL-1** Lähivirkistysalue, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Aluetta hoidetaan siten, että metsä säilyy mahdollisimman luonnontilaisena kattaisena. Hoito-ominaisuuksien huomioidaan alueen arvokkaat luontokohteet ja alueen maisemallisesti arvokas luonne, syylälinnunhernekasvustot tulee säilyttää. Maaston kukkimista ehkäistään ohjaamalla jalankulun virkistysreitteille.
 - VL-2** Lähivirkistysalue. Alueelle sisetään lehtipuustoa ja pensaita siten, että alueen kasvillisuus muodostaa maisemallisen rajan kortteilin 3930 ja historiallisen kartanonmjon välillä. Kevyen liikenteen väyät toteutetaan hiekkapintaisena, tien kerkotason tulee noudattaa peltöalueen kerkotaso.
 - RM** Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu kurssi-, majutus- ja ravitsemustoimintaa palvelevia rakennuksia varten.
 - LV** Venesatama.
 - EV** Suojaverhalue.
 - MA** Maisemallisesti arvokas peltöalue. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia.

- 2. MUUT MÄÄRÄKSET**
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
 - Kortteilin, kortteliosan ja alueen raja.
 - Osa-alueen raja.
 - Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
 - Sivon tonttijonon mukainen tontin raja ja numero.

3. PIISPANRISTI
3943
 Korttelin numero.

- YLILEMUN PUIS** Kadun, tien, katuaukon, tornin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 300 Rakennusoikeus kerrosalaneliometriä.
 - 300 Aineivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuskorkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
 - II Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
 - Iu3/4 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalasta laskettavaksi tilaksi.
 - r II Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun, josta maantason sijottuva kerros on sovitettava riinteeseen.

- $\alpha = 24 - 26,5^\circ$ Kattokaltevus.
- 0,75m Korttelialueen rajalle rakennettavan aidan yläpinnan ikimääräinen ylin korkeusarvo.
 - +12,3 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusarvo.
 - 0,5m Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.
 - as Rakennusala.
 - h Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksia, autosuojia ja jätekeräyskatoksia.
 - h Huoltorakennuksen rakennusala. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon rannan tervaleppälehdo, maa-aineksia ei saa jättää tervaleppälehdon alueelle.
 - ma-1 Maisemallisesti arvokas, pääluontotiltaan avoimena säilytettävä peltöalue.
 - hpu-1 Historialliseen kartanon päärakennukseen liittyvä edustuspiha-alue, joka säilytetään numinpintaisena. Numi tulee rajata muusta piha-alueesta historialliseen määrittämällä matalalla pensaskekkiväylällä.
 - en Energianhuoltoon varattu osa-alue.

- pu Hedeimäpuutarhana hoidettava alueen osa.
- pu-1 Puutarha-alueeksi varattava alueen osa. Kartanon historiallisesta hedeimäpuutarhasta jäljellä olevia kasvi- ja puulajikkeita säilytetään. Alueelle ei tule istuttaa sellaisia uusia puuta, jotka haittaisivat viereisen hedeimäpuutarhan kasvukoloja, mm. kovipuita tulee välttää.
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- Ohjeellinen rakennuksen sijoituskohta ja ohjeellinen rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Istutettava alueen osa.
- I-1 Istutettava alueen osa. Puutarhan aidan rajausta vahvistamaan istutettava yhtenäisen lehtipensasaitutus ja lehtipuuvä. Lajikkeet valitaan historialliseen puutarhaan sopiviksi, kovipuita ei tule istuttaa.
- kä Historiallisen kartanopuutarhaan palautettava puutarhakäytävä. Käytävä tulee tehdä hiekkapintaisena, käytävän sijaintia voi tarkentaa jatkosuunnitelman yhteydessä.
- Säilytettävä/istutettava puuvä.
- Istutettava puusto/kuuryhmä.
- Katu.
- Jalankululle varattu katu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- Joukkoliikennekatu ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- Pysäköintipaikka.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- sr-1 Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikatkon kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennuksen muutos- ja korjausmenopiepit tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteitä varten, käyttäen rakennustyylin sopivia materiaaleja, rakennusteknisiä ratkaisuja ja väroja. Rakennuksen muutos- ja korjaussuunnitelmista tulee pyytää alueellisen vastuunsaajan lausuntoa ennen rakennuksen myöntämistä.
- sl-1 Suojeltava alueen osa, joka on luonnonsuojelun § 47 ja luonnonsuojelusetuksen liitteessä 4 määrätyn erityisesti suojeltavan lajin linnunhernekkukoin tärkeä esiintymispaikka, jonka hävittäminen tai heikentäminen on luonnonsuojelun 47 § 2 momentin nojalla kielletty. Aluetta koskee rajaussäätös. Alueella maanpinnan kietityn ja alueella kasvavaa syyllälinnunhernekasvustoa tulee säilyttää, kasvustoa ei saa varjostaa.
- luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla esiintyy linnunhernekkukoita ja sen ravintokasvia syyllälinnunherneitä. Alueella kasvava syyllälinnunhernekasvusto tulee säilyttää linnunhernekkukoille sopivana lämpimänä ja puuvarjona esiintymispaikana.
- luo-2 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, kalliokotelo. Alueelle ei saa rakentaa eikä läjittää maa-aineksia tai puutarhahajuttia.
- s-1 Säilytettävä historiallinn tiehyteys sekä kartanon päärakennuksen etupiha. Tien linjan säilytetään, tieta ei tule leventää eikä päällystää asfaltilla.
- Säilytettävä puuvä. Historiallisesti ja kartanon määrittämisen kannalta arvokas puuaukko, joka tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemakuvallinen arvo, tilarakenne ja ominaispiirteet säilyvät.

- 3. ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ**
- a) Alin suositeltava rakentamiskorkeus on +2,40 m (N2000).
 - b) RM/s-alueen uudisrakentamissuunnitelmista tulee pyytää alueellisen vastuunsaajan lausuntoa ennen rakennuksen myöntämistä. Osalle korttelialuetta liittyy erillinen sivat rakentamispäätös.
 - c) Kortteilin 3900 tontin 1 ja kortteilin 3930 ja 3943 rakentamisessa huomioitava: Syyllälinnunherneen kasvuauiden ja linnunhernekkukoin esiintymisalueiden läheisyyteen sijoitettavista rakentamistoimenpiteistä tulee pyytää alueellisen ELY-keskuksen lausuntoa ennen rakennus- tai toimenpiteiden myöntämistä.
 - d) Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään, tarvittaessa hulevesien virtausta viivästytetään esim. ojen yhteyteen toteutettavilla viivästysaitalla tai kosteikoilla. Korttelialueiden rakentamisessa tulee huomioida, että vettäpääsemättömiä päällystettyä rakennetaan mahdollisimman vähän. Hulevesien johtamisessa tulee huomioida vesien suojelukohteet ja rannikasestit.
 - e) Ajoneuvo- ja polkupyöräparkit järjestetään tonttikohdittain: 1) autojen asuntona kohden katokseen järjestettynä ja vähintään 2) polkupyörän säilytyspaikkaa asuntona kohden sijoitettuna pyörävaraston. RM/s-alueen pysäköintialueelle järjestetään auto- ja polkupyöräparkit. Polkupyöräparkit on suositeltavaa varustaa nunkukivillä teinellillä ja säsuojalla. AP-korttelialueilla on suositeltavaa varustaa sähkökaution latauspaikkojen rakentamiseen.
 - f) Aurinkopaneelit sijoitetaan rakennuksiin tai rakennelmin julkisivunpinnan tai vesikatkon myötäisinä. Sijoittamisessa on huomioitava, että ne soveltuvat kulttuuriympäristöön, maisemaan sekä rakennusten/rakennelmien arkkitehtuuriin ja väriin.
 - g) RM/s-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.
 - h) Alueelle laaditaan uhanalaisen linnunhernekkukoin ja sen ravintokasvin syyllälinnunherneen esiintymisalueita koskeva hoito- ja käyttösuunnitelma.

Pohjakartta on hyväksytty xx.xx.2023

Sami Kääräinen
 paikkatietopäällikkö

Helsingissä 26.5.2021-10.4.2022-26.4.2022-3.2.2022-9.6.2022-19.6.2022, 15.6.2022 Arkkitehtitoimisto Anna-Liisa Niisu

Nähtävilläoloajat:
 Kaavaliitonos 1:6 - 2.7.2021 MRL § 62, MRA § 30
 Kaavaehdotus : 23.2. - 25.3.2022 MRL § 65, MRA § 27