

# ALA-LEMUN NIEMEN ASEMAKAAVA (A3931)

## SELOSTUS



# ALA-LEMUN NIEMEN ASEMAKAAVA (A3931)

## 1 . PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Ala-Lemun niemen asemakaava (A3931)

Asemakaavalla muutetaan Kaarinan kaupungin Piispanristin, 3. kaupunginosan, maatalousaluetta. Lisäksi laaditaan uutta asemakaavaa.

Asemakaavalla muodostuu Kaarinan kaupungin Piispanristin, 3. kaupunginosan, korttelit 3931- 3942 sekä katu- ja lähivirkistysalueita.

Eveliina Eteläkoski, Kaarinan kaupunki / kaavoitus  
PL 17, 20781 KAARINA

Asemakaava on tullut vireille 15.6.2016  
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan (pvm).

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavatyö käynnistettiin Turun kaupungin omistamalla alueella. Alueeseen rajoittuvien yksityisten maanomistajien kanssa on neuvoteltu osallistumisesta asemakaavaan. Yksityisistä maanomistajista asemakaavassa ovat mukana kiinteistöt 202-402-1-42 ja 202-402-1-43. Kaavassa on huomioitu myös muiden yksityisten maanomistajien mahdollisuus asemakaavoitukseen myöhemmässä vaiheessa.

Suunnittelualaue sijaitsee Ala-Lemun niemen lounaiskärjessä. Sitä rajaavat likimääräisesti Ala-Lemun kartanon kiinteistö, Lemunaukkoon rajoittuvat rantakiinteistöt, nk. mattotehdas ja Lemuntie.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on suunnitella osayleiskaavan mukainen pientaloalue.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. tilastolomake
2. ote maakuntakaavasta
3. ote Lemunniemen osayleiskaavasta
4. ote ajantasakaavasta
5. ote vesihuoltokartasta
6. Kaarinan kaupunginvaltuuston kaavoituspäätös
7. osallistumis- ja arviointisuunnitelma
8. ote rakennuskannan inventoinneista
9. aloitusvaiheen osallistumiskokouksen muistio 13.9.2016
10. luonnosvaiheen osallistumiskokouksen muistio 21.3.2017
11. idealuonnoksia
12. ote perhosselvityksestä (Fauntica, 2017)
13. kaavaluonnos
14. kaavaluonnoksen mielipiteiden tiivistelmä sekä vastineet
15. osallistumiskokouksen muistio 31.10.2018
16. kaavaehdotus
17. tiivistelmä lausunnoista ja muistutuksista sekä niiden vastineet

18. ote Kaarinan luontoselvityksestä 2016 (Kaarinan kaupunki, 2016)  
 19. ote Hertta-tietokannasta

Muut kaavatyöhön vaikuttaneet taustatiedot ja selvitykset:

- Lemunniemen osayleiskaava-alueen meluarviointi (Suunnittelukeskus Oy, 2004)
- lepakkokartoitus (Vihervaara, 2003)
- maakotiloselvitys (Routio, 2006)
- Kaarinan kaupungin kaava-alueiden kääväkasselvitys (Kunttu & Kotiranta 2010)
- Ala-Lemun kartanon ja Uusihaan luontoselvitys (Enviro Oy / Esa Lammi, 2014)
- Kaarina Lemunniemi muinaisjäännösinventointi (Marja Anttila, 2003)
- Lemunniemen osayleiskaava, rakennuskanta, inventointikorttien täydennys (Jaakko Pöyry Infra, 2004)
- Kaarinan luontoselvitys (Kaarinan kaupunki 2016)
- Linnunhernetikkukoin esiintymisselvitys Kaarinan Ala-Lemun asemakaavan alueella vuonna 2017, (Kari Nupponen / Fauntica, 2017)

## 3 LÄHTOKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista

#### 3.1.1 Asemakaavan muutoksen lähtökohdat

Asemakaava laaditaan Turun kaupungin aloitteesta.

Turun kaupungin omistama alue on rakentamaton. Alueen keskellä on kallioinen metsäselänne, jonka reunat ovat paikoin jyrkät. Lakialue kohoaa noin +36 mpy. Metsäselänne etelä- ja pohjoispuolilla on tasaista peltoa. Yksityisten maanomistajien kiinteistöt ovat väljätkösti rakennettuja omakotitaloja.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö koostuu viljellyistä peltoalueista sekä metsäisistä kallioselänteistä. Luontoarvot keskittyvät metsäisille alueille. Alueen keskiosan laaja mäki-alue on huomioitu Kaarinan luontoselvityksessä 2016: kohde 45 Ala-Lemun jyrkänne ja louhikko. Sen arvoluokka on maakunnallinen ja suojeluperusteena on geologia, erikoisuus, lehto ja paikallisesti arvokas metsäinen ympäristö. Kohteen aluerajausta on laajennettu Kaarinan luontoselvitys 2016 yhteydessä. Ote selvityksestä on kaavaselostuksen liitteenä.

Alueen luonnonympäristöä on selvitetty osittain aiempien kaavatöiden kuten osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Lisäksi Ala-Lemun kartanon asemakaavan laatimisen yhteydessä on laadittu useita luontoselvityksiä. Näistä osa ulottuu osittain Ala-Lemun niemen asemakaavoitettavalle alueelle.

- lepakkokartoitus (Vihervaara, 2003)
- maakotiloselvitys (Routio, 2006)
- Kaarinan kaupungin kaava-alueiden kääväkasselvitys (Kunttu & Kotiranta 2010)
- Ala-Lemun kartanon ja Uusihaan luontoselvitys, Enviro Oy / Esa Lammi, 30.10.2014
- Kaarinan Ala-Lemun kartanon ja Uusihaan lepakkoselvitys, Bathouse / Nina Hagner-Wahlsten, 6.10.2014

Näissä selvityksissä Ala-Lemun niemen koilliskulmassa olevalta kallioalueelta tehtiin havaintoja lepakoista. Aluetta ei kuitenkaan rajattu tärkeäksi lepakoiden elinympäristöksi. Kallion lakialueelta on myös havainto krappikäävistä. Luontoselvityksen maankäyttösuosituksen mukaan alue tulisi säilyttää rakentamattomana, eikä kallioalueella tule tehdä hakkuita. Muualla vähäiset puuston harventamiset ovat mahdollisia lepakoiden elinoloja vaarantamatta. Itäosan läpi kulkevan metsätien kunnostaminen ei heikennä alueen luonnonoloja.

Tämän kaavatyön aikana on laadittu tarkempi luontoselvitys syyliänlinnunherneen ja linnunhernetikkukoin esiintymisestä kaava-alueella (Linnunhernetikkukoin esiintymiselvitys Kaarinan Ala-Lemun asemakaavan alueella vuonna 2017, Kari Nupponen / Fauntica). Selvitykseen sisältyy suositukset lajin elinympäristön huomioimisesta alueen kaavoituksessa. Kaava-alueella on lukuisia linnunhernetikkukoille sopivia elinympäristölaikkuja. Perhosen säilymisen kannalta on oleellista säästää erityisesti hyvälaatuiset esiintymät. Kaava-alueella näitä kohteita on niin laajalla alueella ja useissa laikuissa, että yksittäisten niukkojen esiintymislaikkujen tuhoutuminen ei vaaranna lajin esiintymistä alueella. Linnunhernetikkukoin kannalta tärkeitä esiintymiä ovat Lemuntien pohjoinen piennar sekä Lemunniementien pohjoispuolella pellon koillisreunoilla.

Kaavatyön aikana ELY-keskus käydyissä viranomaisneuvotteluissa ELY-keskus toimitti otteen Hertta-tietokannasta. Sen mukaan alueella on lahojaviosammaleen esiintymä. Lahokaviosammal on erityissuojeltu laji (LSL 47§). Lahokaviosammaleen esiintymä, kuten muutkin luontoarvot, sijoittuvat kaavan virkistysalueille. Kaavaehdotusta on tarkennettu virkistysalueiden ja luontokohteiden määräyksien osalta ELY: ja ympäristölautakunnan lausuntojen perusteella yhteistyössä ympäristönsuojeluosaston ympäristöbiologi Annemari Karin kanssa.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestö ja yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueella sijaitsee muutamia pientaloja. Lähiympäristössä asutus keskittyy pääasiassa ranta-alueelle. Aukkaita on joitakin kymmeniä. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Ala-Lemun kartanon talouskeskus. Alueella on majoitustoimintaan ja matkailuun liittyviä rakennuksia.

Voimassa olevan osayleiskaavan mitoituksen perusteella Lemunniemen väestötavoite on noin 5 000 henkilöä. Auvaisbergista Yli-Lemuun ulottuvalle vyöhykkeelle on valmisteilla osayleiskaavan muutos, jossa tutkitaan alueen väestötavoitetta suhteessa Turun kaupunkiseudun rakennemalliin. Kaupunkiseudun rakennemallissa koko Lemunniemen väestötavoite on noin 10 000 henkilöä.

Lemunniemen asemakaavoittaminen on aloitettu Uusihaan alueesta. Uusihaan alue sijaitsee Lemuntien ja Yli-Lemuntien risteyksen läheisyydessä. Alueelle on kaavoitettu omakotitalo- ja rivitalotontteja, joiden rakentaminen on aloitettu vuonna 2016.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö, muinaismuistot

Alueen rakennuskanta on inventoitu viimeksi vuonna 2004 (inventointikorttien täydennys / Jaakko Pöyry Infra). Lemunniemen osayleiskaavaan on merkitty osoitteen Lemunniementie 5 (kiinteistölle 202-426-1-41) paikallisesti arvokas rakennussuojelukohde (sr-2). Rakennusta ei saa purkaa. Suojelu koskee julkisivuja ja vesikattoa. Rakennuksen suojelusta määrätään tarkemmin asemakaavassa. Rakennus on rakennettu 1910-luvulla. Rakennus on asuinkäytössä ja sen kunto on hyvä.

Muinaismuistot on inventoitu Lemunniemen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä (Kaarina Lemunniemi muinaisjäänösinventointi, Marja Anttila, 2003). Yleiskaavassa alueelle on merkitty kaksi muinaismuistoa. Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä museovirastoon tai Turun maakuntamuseoon lausuntoa varten. Yksityisen maanomistajan kiinteistöllä 202-426-1-41 sijaitsee kohde sm-11 (Ala-Lemun Lundin kivipöytä) ja Turun kaupungin omistaman alueen lounaisreunassa kohde sm-14 Honkaniemen kiviröykkiö). Kohteita ei ole merkitty muinaisjäänösrekisteriin. Turun museokeskus esitti lausunnossaan, että kivipöytä merkitään kulttuuriperintökohteena. Honkaniemen kiviröykkiön osalta on syytä epäillä, että kyse on muutamia kymmeniä vuosia sitten kasatut kiviröykkiöt, jotka eivät siten täytä muinaismuiston kriteerejä.

## Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueen lähiympäristö on haja-asutusaluetta, jossa ei sijaitse merkittäviä työpaikkakeskittymiä tai palveluja. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevassa Ala-Lemun kartanossa on matkailuun liittyviä palveluja: kokoustiloja, majoitustoimintaa sekä ravintolapalveluja.

Suunnittelualueen etäisyys Kaarinan keskustasta on noin 6 km ja Turun keskustasta noin 10 km. Piispanristin alueella noin 4,5 km päässä suunnittelualueelta on monipuolisesti kaupallisia palveluja sekä tuotantoon liittyviä työpaikkoja. Lähimmät koulut ja päiväkodit sijaitsevat noin 3-4 km etäisyydellä (Piispanlähteen koulu ja lastentalo).

Alkuvuosina Ala-Lemun niemen alue tukeutuu jo olemassa oleviin Kaarinan keskustaajaman palveluihin. Yli-Lemua on ajateltu Lemunniemen julkisten palveluiden keskuspaikaksi. Koulun ja päiväkodin rakentamisen ajoitus riippuu päätaajaman asukkaiden määrän ja ikärakenteen kehittymisestä. Koulua ja päiväkotia rakennetaan todennäköisesti vaiheittain. Pitkäsalmen puoleisia pientaloalueita rakennetaan Piispanristin palveluiden varassa.

## Virkistys

Alueen välittömässä läheisyydessä on yleiskaavassa laajahko aluevaraus urheilu- ja virkistyspalveluille. Alueelle kaavailtiin golfkentän rakentamista, mutta tällä hetkellä hankkeesta on luovuttu.

Suunnittelualueen läheisyydessä on runsaasti yleiskaavassa virkistysalueiksi varattuja / tai virkistykseen sopivia alueita. Suunnittelualueen lähiympäristössä ovat metsäiset mäkialueet säilytetään pääosin virkistyskäytössä. Suunnittelualueen ja Torppalan alueen pohjoispuolella virkistysalueet jatkuvat Vaarniemen ja Rauvolanlahden kautta Turun kaupungin puolelle Katariinanlaakson virkistysalueille.

Suunnittelualueella kulkee Pyhän Katariinan polkuverkosto. Pyhän Katariinan polut on partiolaisten merkitsemä polkuverkosto Kaarinan länsiosassa Vaarniemen ja Lemunniemen metsissä ja pellon reunoilla. Merkittyjä polkuja on yhteensä yli 10 km, ja korkeuseroa paikoitellen lähes 50 m. Polku yhdistyy Vaarniemessä luontopolun varrella sijaitsevalle laavulle ja lintutornille, ja sieltä ja sieltä on yhteys myös Turun puolelle Katariinanlaaksoon.

Piispanlähteen koulu yhteydessä on Vaarniemen palloilukenttä.

Lemunniemen ranta-alueista suuri osa on yksityisomistuksessa. Yleiskaavassa virkistysalueet ulottuvat rantaan Kaikukallion, Yli-Lemun ja Viperin alueilla. Lisäksi Ala-Lemun kartanon alueelle on ollut tarkoitus rakentaa yleisessä käytössä oleva uimaranta.

## Liikenne

Suunnittelualue tukeutuu nykyiseen Lemuntiehen. Lemuntie on nykyisellään melko kapea ja paikoitellen päällyste on kunnostuksen tarpeessa. Lemuntien varteen on rakennettu kevyen liikenteen väylä Herrasniitystä (Pyhän Katariinan tieltä) Yli-Lemuntien risteykseen.

Osayleiskaavan mukaan alueen kokoojakatuina toimivat tulevaisuudessa Lemuntie ja rakennettava Yli-Lemun puistotie. Yli-Lemun puistotie ja Lemuntie yhdistyvät toisiinsa Uusihaan länsireunaan rakennettavan uuden kokoojakadun välityksellä. Yli-Lemun puistotie on yhdistyy Kartanontiehen, ja sitä kautta Kaarinan keskustaajamaan.

Alueella toimii Kaarinan sisäisen joukkoliikenteen reitti K2 Lemunniemi – Kaarinan keskusta – Kuusisto, jonka vuoroitiheys on noin kerran tunnissa. Suunnittelualueelta on noin 0,5 km – 1 km matka päätepysäkille, joka on Ala-Lemun kartanolla.

Bussiliikenne hoidetaan aluksi Kaarinan keskustan, Piispanristin ja Yli-Lemun välisellä sisäisellä linjalla tai kutsubussilla, josta on vaihtoyhteys Turkuun. Myöhemmin on mahdollista ajaa Kaarinan keskustasta Kartanontien, Yli-Lemun puistotien ja Lemuntien kautta Pyhän Katariinan tielle ja edelleen Turkuun.

## Tekninen huolto

Alueelle on rakennettu vesiosuuskunnan vesijohto- ja viemäri. Linjat sijoittuvat pääosin nykyisten teiden vierustoille. Verkostoon tarvittavat muutokset sekä verkoston lisärakentaminen suunnitellaan asemakaavoituksen yhteydessä.

### 3.1.4 Ympäristöhäiriöt

Osoitteessa Lemuntie 305 (kiinteistötunnus 202-401-1-42) sijaitsee vanha tehdasrakennus, jossa saattaa olla pilaantunutta maaperää.

Lemunniemen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä on laadittu meluarviointi (Suunnittelukeskus Oy, 2004). Sen mukaan alueella liikennemäärät alueella eivät edellytä melusuojausta.

### 3.1.5 Maanomistus

Turun kaupunki omistaa kiinteistöt 202-426-1-35 ja 202-402-1-47. Muut alueen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa. Kaavatyön yhteydessä laaditaan tarvittavat maankäyttösopimukset uusia rakennuspaikkoja saavien maanomistajien kanssa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (hyv. 2004) ja taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava hyv. 2018) alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Alueen pohjoisosassa kulkee itä-länsisuuntainen ulkoilureitti.

### 3.2.2 Yleiskaava

Lemunniemen osayleiskaavan muutos koskee Yli-Lemun ja Auvaisbergin välistä keskeistä aluetta sekä Ala-Lemun kartanon aluetta ja Sovinnonmäkeä. Ala-Lemun niemi asemakaavoitetaan voimassa olevan yleiskaavan pohjalta. Suunnittelualue on Lemunniemen osayleiskaavassa (hyv. 2009) pientalovaltaista asuntoaluetta (AO-2 ja AO-4) ja lähivirkistysaluetta (VL-4).

AO-2 alueet sijoittuvat tasaisille peltoalueille alueen etelä- ja pohjoisosaan. AO-2 alueet ovat erillispientalojen rakentamiseen tarkoitettuja asemakaavoitettavia asuntoalueita. Asemakaavassa saa alueelle osoittaa erillispientaloja sekä ryhmiä, joissa samalle tontille rakennetaan useita asuntoja. Ohjeellinen erillispientalotontin koko on 1.000 m<sup>2</sup>. Ryhmissä saa olla enintään 20 % alueen asuinkerrosalasta. Alueella voi olla vähäisessä määrin tiloja lähipalveluita varten. Ohjeellinen tonttitehokkuus on  $e = 0.20 - 0.30$ . Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot.

AO-4 alue sijoittuu Lemuntien loppupään ja Pitkäsalmen väliin. Pientalojen rakentamiseen tarkoitettu asemakaavoitettava asuntoalue. Asemakaavassa saa alueelle osoittaa erillispientaloja. Ohjeellinen erillispientalotontin koko on 1.500-2.000 m<sup>2</sup>. Ohjeellinen tonttitehokkuus on  $e = 0.10-0.20$ . Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot.

Kallioinen metsäselänne on lähivirkistysaluetta (VL-4). Luonnonvaraisena hoidettava asuntoalueen lähimetsää varten tarkoitettu alue. Metsänhoitosuunnitelman mukaiset metsänhoitotyöt ovat sallittuja ottaen huomioon Kaarinan luontoselvityksen ohjeistukset. Lähivirkistysalueelle on merkitty itä-länsisuuntainen ulkoilupolku. Alueen lounaiskulmaan on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (luo-2). Yleiskaavassa suunnittelualueelle on merkitty yksi rakennussuojelukohde (sr-2) ja kaksi muinaismuistoa.

### 3.2.3 Asemakaava

Alueen kaakkoiskulmassa on voimassa Ala-Lemun kokouskartanon asemakaava (hyv. 2000). Siinä kaakkoiskulma on maatalousaluetta (MT). Aluetta tulee hoitaa avoimena peltona, niittynä tai nurmikkona. Muu osa alueesta on asemakaavoittamattomaa.

### 3.2.4 Muut suunnitelmat

Kaupunkiseudun rakennemallissa alue on osa aluetta 68, uusi pientaloalue Lemunniemeen. Koko alueelle 68 mitoitettu asukasmäärän lisäys on 500 henkilöä, keskimääräinen aluetehokkuus 0,1 ja uusi kerrosala 25 000. Osayleiskaavassa on arvioitu Ala-Lemun niemen uusien alueiden asukasmääräksi 400.

### 3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaarinan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.10.2011. Rakennusjärjestyksen uusiminen on vireillä.

### 3.2.5 Tonttijako ja -rekisteri

Suunnittelualue on kiinteistörekisterissä.

### 3.2.6 Pohjakartta

Kaarinan kaupungin kiinteistö- ja paikkatietolaitos pitää pohjakarttaa ajan tasalla. Pohjakartan tarkistus tehdään tarpeen mukaan ja yleensä kaavaluonnoksen hyväksymisen jälkeen. Pohjakartan tarkistaminen on tehty kesällä / syksyllä 2018.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaarinan kaupunginvaltuusto on tehnyt kaavoituspäätöksen 14.3.2016 § 43.

### 4.2 Osallistuminen

Kaarinan kaavoitustoimessa on laadittu asemakaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on esitetty yhteenveto kaavatyön tavoitteista, vaiheista ja osallisista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty kaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 18.5.2016 § 70. Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu Kaarina-lehdessä 15.6.2016. Kaavatyön käynnistymisestä on ilmoitettu osallisille myös kirjeitse. Kirje on sisältänyt kuulutuksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Kaavan osallisia ovat:

- Kaava-alueen maanomistajat, Turun kaupunki
- Kaava-alueen naapureina olevat asukkaat, yritykset ja maanomistajat
- Kaupungin toimialat: rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, infrapalvelut, vesihuoltolaitos, sivistyspalvelut, hyvinvointipalvelut, palvelupiste
- Valtion viranomaiset: Turun maakuntamuseo, Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Muut yhteisöt: Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Caruna Oy
- Ne, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

*Aloitusvaiheen mielipiteet ja osallisten tavoitteet:*

Aloitusvaiheen kaikille avoin osallistumiskokous pidettiin Kaarinan valtuustosalissa 13.9.2016 klo 18.00 – 19.30. Osallisille lähetettiin kirjeitse kutsu osallistumiskokoukseen. Osallistumiskokouksen kutsu julkaistiin Kaarina-lehdessä 31.8.2016. Osallistumiskokouksessa osallistujille esiteltiin kaavatyön lähtökohdat (maakuntakaava, rakennemalli, voimassa oleva Lemunniemen osayleiskaava, Lemunniemen ja Piispanristin osayleiskaavan muutoksen valmistelutilanne, alueella vireillä olevat kaavahankkeet ja Lemunniemen asemakaavoituksen etenemisjärjestys), kaavatyön eteneminen ja osallistumismahdollisuudet, maankäytösopimusten periaatteet ja Ala-Lemunniemen asemakaavasta laaditut alustavat luonnokset. Tilaisuudesta on laadittu muistio. *(osallistumiskokouksen muistio on kaavaselostuksen liitteenä).*

Alueen maanomistajia pyydettiin lähettämään kaavoitukseen palautetta kaavan tavoitteista sekä kiinnostuksesta asemakaavoittaa omistamansa alueet.

Alueen maanomistajista asemakaavoittamista anoivat:

- kiinteistön 202-426-1-30 omistaja Anu Elo
- kiinteistön 202-402-1-35 omistaja Ristomatti Haapamäki
- kiinteistön 202-402-1-45 omistaja Veijo Koskinen
- kiinteistön 202-402-1-42 omistaja Matti Leimu
- kiinteistön 202-402-1-41 omistajat Antti Pihajoki ja Minna Saurio
- kiinteistön 202-426-1-36 omistajat Vava Lunabba, Anne-Maj Sundström ja Jan-Erik Rae
- Lisäksi asemakaavoittamisesta käytiin neuvotteluja kiinteistöjen 202-402-1-49 ja 202-402-1-43 osalta.



- Turun kaupungin omistaman alueen sisälle jäävän kahden kiinteistön omistajat, 202-426-1-38 / Pentti Nurmi ja 202-426-1-41 / Pia-Maria Niskala, ilmoittivat, että eivät ole kiinnostuneita jakamaan kiinteistöjään useammiksi tonteiksi.

Kiinteistöt 202-402-1-35 ja 202-402-1-45 päätettiin rajata asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelle, sillä maanomistajien tavoitteet ovat ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa ja asemakaavoittaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa pitkän vain yksittäistä tonttia palvelevan katuyhteyden vuoksi. Kiinteistön 202-409-1-49 omistaja Rainer Virtanen perui kaavoitusanomuksensa 24.11.2016. Samalla kiinteistö 202-402-1-46 rajattiin kaava-alueen ulkopuolelle.

Lemuntien huonosta kunnosta ja raskaan liikenteen lisääntymisestä huolestuneet asukkaat toimittivat kaavoitus- ja rakennuslautakunnalle osoitetun adressin, jonka on allekirjoittanut 25 asukasta. Lemunniementien, Torppalan ja Sovinnonmäen tiekuntien osakkaat ilmaisivat mielipiteenään, että Lemuntien pinnoitus on kunnostettava ja valaistus parannettava koko yleisen tien osalta, uusi tielinjaus ja kevyen liikenteen väylä Uusihaasta Ala-Lemun kartanolle on rakennettava ja otettava käyttöön ennen Ala-Lemun niemen rakentamisen aloitusta ja kevyen liikenteen väylä Torppalasta Uusihaakaan on rakennettava. Lemunniemen tiekunnan osakkaat toivovat alueelle väljää rakentamista. Uusien tonttien vähimmäiskoko tulisi olla noin 1800 m<sup>2</sup>. Mielipiteeseen liittyy luonnos alueen kaavaratkaisusta. Lisäksi kaivattiin kokonaissuunnitelmaa alueen infrasta sekä palveluista.

Turun kaupunki ei kannattanut Lemuntien linjauksen siirtämistä idealuonnoksen A mukaisesti, vaan piti monipuolisen, myös yhtiömuotoisen rakentamisen sijoittamisen alueelle edistävää alueen toteutumista (idealuonnos B). Turun kaupunki pyysi tarkistamaan sopimuskorvaukset uusien luonnosten mukaiseksi, tieyhteyksien rakentamisjärjestyksen ja –aikataulun sekä tonttien liitettävyyden jo rakennettuun vesihuoltoverkkoon.

Kiinteistöjen 202-426-1-3 / Pentti Nurmi ja 202-426-1-41 / Pia-Maria Niskala kanssa keskusteltiin maanvaihdosta siten, että pihapiirien halki kulkeva nykyinen Lemunniementie muuttuu osaksi tontteja. Kaavassa huomioitiin myös kiinteistöjen kulkuoikeusrasite rantaan ja venevalkaman käyttöoikeusrasite.

Kiinteistön 202-426-1-30 omistaja (Anu Elo) esitti näkemyksensä rantakiinteistöjen läheisestä katulinjauksesta. Maanomistaja toivoi, että katulinjaus toteutetaan lenkkikatuna ja siirretään kauemmaksi rantakiinteistöjen rajasta. Lisäksi kiinteistön omistaja ilmaisi halukkuutensa maanvaihtoon Turun kaupungin kanssa.

Valmisteluvaiheen osallistumiskokous pidettiin 21.3.2017 klo 18.00 – 19.00 Kaarinan valtuustosalissa. Osallisille lähetettiin kirjeitse kutsu osallistumiskokoukseen. Osallistumiskokouksen kutsu julkaistiin Kaarina-lehdessä 8.3.2017. Osallistumiskokouksessa osallistujille esiteltiin kaavatyön lähtökohdat (alueella vireillä olevat kaavahankkeet ja Lemunniemen asemakaavoituksen etenemisjärjestys), kaavatyön eteneminen ja osallistumismahdollisuudet, maankäytösopimusten periaatteet, laadittu idealuonnos ja maankäytösopimuskustannukset. Tilaisuudesta on laadittu muistio. *(osallistumiskokouksen muistio on kaavaselostuksen liitteenä).*

Kiinteistön 202-402-1-43 maanomistaja toimitti kaupungille tontinkäyttösuunnitelman oman alueensa kaavoituksesta. Kiinteistö otettiin mukaan kaava-alueeseen. Ennen kaavaluonnoksen hyväksymistä yksityisistä maanomistajista 202-426-1-30 / Anu Elo, 202-402-1-41 / Antti Pihajoki ja Minna Saurio sekä 202-426-1-36/ Vava Lunabba, Anne-Maj Sundström ja Jan-Erik Rae ilmoittivat, että he eivät halua kaavoitettavan itselleen uusia tontteja korkeiden kadunrakennuskustannusten vuoksi.

*Luonnosvaiheen mielipiteet:*

Kaavaluonnos asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville 11.4-25.4.2018. Nähtävillä olosta kuulutetaan Kaarina-lehdessä. Osallisille lähetettiin kuulutus ja pienennös kaavaluonnoksesta kirjeitse. Kaava on nähtävillä Kaarinan yhteispalvelupisteessä (Lautakunnankatu 4), kaavoituksen ilmoitustaululla sekä internetissä. Kaavaluonnoksesta saatiin runsaasti palautetta. Palautteesta järjestettiin osallistumiskokous 31.10.2018 klo 18-18.45 Kaarina-talon kokoushuone Kuusistonsalmessa. Tilaisuudesta on laadittu muistio. Mielipiteiden tiivistelmä sekä niiden vastineet ja osallistumiskokouksen muistio ovat kaavaselostuksen liitteinä.

Mielipiteiden perusteella kaavaan tehtiin seuraavat tarkennukset:

- venevalkamaoikeus sekä ajoyhteys sinne on lisätty kaavaan.
- viheralueille sijoittuvat ajo-oikeudet ja niiden leveydet on tarkistettu
- katuverkkoa on muutettu siten, että eteläosassa kadut sijaitsevat yhden tonttirivin verran lännempänä.
- ohjeellinen leikki- ja oleskelualuevaraus puistossa on siirretty Lemunniementien eteläpuolelle
- Lemunniementien pohjoispuolella AO-korttelin ja virkistysalueen korttelirajaa on siirretty pohjoisemmaksi.
- Lemuntien ja Lemunniementien risteykseen on merkitty varaus asukkaiden yhteiselle jättepisteelle

*Julkinen nähtävilläolo / muistutukset:*

Kaavaehdotus asetettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville 5.12-11.1.2019. Nähtävilläolosta kuulutettiin Kaarina-lehdessä 5.12.2019. Kaava on nähtävillä Kaarinan yhteispalvelupisteessä (Oskarinkatu 4), kaavoituksen ilmoitustaululla sekä internetissä. Nähtävilläoloaikana kaavasta saapui neljä muistutusta. Muistutuksiin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteinä.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, ympäristölautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, sivistyslautakunnalta, Turun museokeskukselta, Caruna Oy:ltä ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta. Paikkatietopäällikkö ja maankäyttöinsinööri eivät antaneet lausuntoa. Koonti lausunnoista sekä vastineet ovat kaavaselostuksen liitteinä.

*(liite)*

Lausuntojen ja muistutusten vuoksi kaavaan tehtiin seuraavat tarkennukset:

- muuntamot merkitään ET-korttelialueiksi
- kaavaan lisätään kiinteistöllä 202-402-1-43 sijaitseva vesihuoltorasite
- kiinteistön 202-426-1-27 pohjoisrajalla oleva tierasite huomioidaan (Laivuekadun eteläosan sijainti muuttuu, AO-tontteja muuttuu AP-1 tonteiksi, korttelinumerointi muuttuu)
- Lundin kivipöydän kaavamerkintä muutetaan kulttuuriperintökohteeksi
- luontokohteiden merkinnät on tarkistettu ELY:n ja ympäristölautakunnan lausuntojen pohjalta yhteistyössä ympäristönsuojeluosaston kanssa (VL-1, sl-1 ja luo-merkinnät). Ulkoilureitin sijainnissa huomioidaan lahokaviosammaleen esiintymä.
- VL-2 alueelle lisätään mahdollisuus rakentaa vähäisiä autopaikkoja. Leikkipaikkavarauksen siirretään etelämmäksi luontokohteen vuoksi ja leikkipaikalle merkitään ajoyhteys. Asukkaiden pyynnöstä lisätään rakennusoikeus yhteiselle kokoontumis- / huoltorakennukselle.
- talousrakennusten / autosuojien rakennusoikeuksia yhtenäistetään, pilaantuneen maan merkintää tarkennetaan ja suunnittelijan pätevyyttä koskeva määräys poistetaan.

### 4.3 Viranomaisyhteistyö

Ala-Lemun niemen asemakaavasta ei ole tarpeen järjestää erillistä viranomaisyhteistyötä.

### 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Alueen kaavaratkaisusta laadittiin useita alustavia idealuonnoksia. Kaikissa idealuonnoksissa rakennettavien ja rakentamattomien alueiden rajaukset noudattivat Lemunniemen osayleiskaavan periaatteita. Keskiosan metsäselänne säilytetään virkistysalueena. Uusien AO-tonttien pinta-ala oli osayleiskaavan mukaisesti noin 1000 m<sup>2</sup> (pinta-ala vaihtelee 830 - 1400 m<sup>2</sup> välillä, osayleiskaavan AO-4 alueella pinta-ala on edellä mainittua suurempi).

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta keskusteli idealuonnoksista 9.11.2016 § 156. Lautakunnassa esillä oli vaihtoehto A, jossa Lemuntien linjausta muutetaan. Suunnittelualueelle sijoittui uusia omakotitalotontteja noin 100 kpl ja uusia ryhmärakentamisen tontteja 2 kpl. Vaihtoehto B:ssä Lemuntien linjaus säilyy nykyisellään. Suunnittelualueelle sijoittuu uusia omakotitalotontteja noin 80 kpl ja uusia ryhmärakentamisen tontteja / rivitalotontteja 10 kpl. Lisäksi Turun kaupunki on teettänyt alustavan ideasuunnitelman arkkitehtitoimisto Haroma & Partnersilla. Vaihtoehtona on myös tutkittu katujen rakentamista jo rakennetun kunnallisteknisen verkoston mukaisesti.

Idealuonnoksista neuvoteltiin kaupungin eri toimialojen kanssa. Ympäristönsuojelu huomautti, että osalla alueesta tulee tehdä luontoselvitys. Perhosselvitys laadittiin keuhalla 2017. Idealuonnoksien vaihtoehdoissa A ja B on huomioitu mahdolliset luontotarvot siten, että kaavaratkaisua voidaan joustavasti muuttaa luontoselvityksen valmistuttua. Yhdyskuntatekniikan osasto puolestaan ei pidä toivottavana kaavaratkaisua, jossa katuverkosto koostuu suurelta osin lyhyistä umpikaduista. Lyhyet umpikadut nostavat mm. aurauksen kustannuksia. Umpikadut tulee suunnitella siten, että lumet voidaan katujen päissä aurata viheralueille, eikä lumia tarvitse kuljettaa pois.

### 4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

#### Kaavatyön käynnistäminen:

- Kaavoituspäätös KVA 14.3.2016 § 23
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma KRL 18.5.2016 § 70
- Idealuonnosten esittely KRL 9.11.2016 § 156
- Kaavaluonnos KAUKEH 28.3.2018 § 38
  - lautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen. Kaavaluonnos asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville 11.4.-25.4.2018.
- Kaavaehdotus KAUKEH 14.11.2018 § 142, KHA § 371
  - kaavaehdotus asetettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 5.12.2018 -1.11.2019.
  - kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Turun museokeskukselta, ympäristölautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, sivistyslautakunnalta, terveystarkastajalta, Caruna Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Turun maakuntamuseolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. Maankäyttöinsinööri ja paikkatietopäällikkö eivät antaneet lausuntoa. Tiivistelmä lausunnoista ja vastineista ovat kaavaselostuksen liitteenä.
- uusi kaavaehdotus KAUKEH 8.5.2019, KHA
  - kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti uudestaan julkisesti nähtäville (30 vrk)
  - kaavaehdotuksesta ei pyydetä lausuntoja

- Maankäyttösopimukset KVA
- Asemakaavan muutoksen hyväksyminen KAUKEH, KHA, KVA
  - Julkisen nähtävillä olon ja lausuntojen saapumisen jälkeen Kaarinan kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan. Asemakaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Turun hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden kuluessa pöytäkirjan tultua nähtäville.

#### 4.6 Sopimukset

Asemakaavan yhteydessä laaditaan uusia rakennuspaikkoja saavien yksityisten maanomistajien kanssa tarvittavat maakäyttösopimukset. Maankäyttösopimus hyväksytään kaupunginvaltuustossa kaavaehdotuksen hyväksymisen jälkeen.

#### 4.7 Asemakaavan tavoitteet

Kaavatyön tarkoituksena on laatia osayleiskaavan mukainen pientaloalue.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Mitoitus

Asemakaavoitettavan alueen laajuus on noin 29,5 hehtaaria.

käyttötarkoitus	pinta-ala	rakennusoikeus	asuntoja	asukkaita
AO	56 650 m <sup>2</sup>	11 579 k-m <sup>2</sup>	noin 45 kpl	noin 120
AP ja AP-1	62 705 m <sup>2</sup>	16 304 k-m <sup>2</sup>	noin 160 kpl	noin 400
AL	7 654 m <sup>2</sup>	1914 k-m <sup>2</sup>	noin 20 kpl	noin 50
VL, VL-1 ja VL-2	140 607 m <sup>2</sup>	200 k-m <sup>2</sup>	-	-
ET	954 m <sup>2</sup>	-	-	-
kadut, kevyen liikenteen väylät	26 965 m <sup>2</sup>	-	-	-

Taulukossa esitetyt asuntojen ja asukkaiden määrät ovat laskennallisia arvioita. Laskentaperusteena on käytetty erillispienaloalueella (AO) 1 asunto / tontti ja 2,5 asukasta / asunto. Rivitaloalueella (AP) laskentaperusteena on käytetty 100 k-m<sup>2</sup> / asunto ja 40 km<sup>2</sup> / asukas. Alueen laskennallinen uusi asuntojen määrä on noin 220 kpl ja asukkaiden määrä noin 570 asukasta. Todennäköisesti sekä asuntojen että asukkaiden määrä on laskennallista määrää pienempi, sillä ainakin osa AP ja AP-1 kortteli-alueista toteutetaan I-kerroksisina, jolloin rakennusoikeudesta osa jää käyttämättä.

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Korttelialueet

Asuinrakennukset on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän naapurin tontin rajasta. Sijoitettaessa talousrakennukset 4m lähemmäs naapurin tontin rajaa ei rajan puoleisessa seinässä saa olla ikkunoita alle 160 cm:n korkeudella lattiatasosta. Alueella on paineviemäri, johon liityttäessä on tarvittaessa rakennettava kiinteistökohtai-

nen pumppaamo. Pumppaamon rakentamisesta ja käyttökustannuksista vastaa vesiosuuskunta / maanomistaja. Korttelialueiden osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai piha- ja liikennealueiksi, tulee kunnostaa ja hoitaa istutettuina. Tälle asemakaava-alueelle tehdään erillinen tonttijako. Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erilliset rakentamistapaohjeet.

### **Erillispientalojen korttelialueet (AO)**

Autopaikkoja on rakennettava AO - korttelialueilla 2 ap / asunto. AO-korttelialueilla, joilla rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla, on tontin rakennusoikeudesta varattava autosuojan ja varastotilojen rakentamiseen 40 km<sup>2</sup> / tontti.

#### Korttelin 3935 tontit 1-10

Korttelissa suurin sallittu kerrosluku on II. Asuinrakennukseen käytettävästä rakennusoikeudesta tulee vähintään 25 % sijoittaa rakennuksen yläpään sallittuun kerrokseen. Tonteilla 1-5 rakennusoikeus on jokaisella tontilla 250 + a/t 40. Asuinrakennuksen harjan suunta on kadun (Lemunniementie) suuntainen. Tontilla 6 rakennusoikeus on 380 + a/t 100. Tontilla 7 rakennusoikeus on 250 + a/t 40. Tonteilla 9 ja 10 rakennusoikeus on 220 + a/t 40. Asuinrakennuksen harjan suunta on kadun suuntainen (tontilla 9 Lemunniementien suuntainen ja tontilla 10 Komppaniakadun suuntainen). Tonttien 8 ja 9-10 rajalle ja tontin 1 itäreunaan sijoittuu rasitealueet vesihuoltoa varten. Tontilla 6 sijaitsee kulttuuriperintökohde (Ala-Lemun Lundin kivipöytä). Tontin 6 päärakennus on suojeltu paikallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaana rakennus-suojelukohteena. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkoasussa ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka turmelevat katon tai julkisivun historiallisen arvon.

#### Korttelin 3936 tontit 1-5

Rakennusoikeus on tehokkuusluku  $e=0.25$  ja suurin sallittu kerrosluku on I. Asuinrakennukset tulee sijoittaa kiinni rakennusalan itärajaan. Asuinrakennuksen harjan suunta on kadun (Laivuekatu) suuntainen.

#### Korttelin 3937 tontit 1-7

AO-korttelialueella eli tonteilla 1-7 on rakennusoikeus tehokkuusluku  $e=0.25$ . Suurin sallittu kerrosluku on II. Asuinrakennukseen käytettävästä rakennusoikeudesta tulee vähintään 25 % sijoittaa rakennuksen yläpään sallittuun kerrokseen. Tonteilla 1-4 asuinrakennuksen harjansuunta on kadun suuntainen ja asuinrakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan itärajaan. Korttelin pohjoisreunaan sijoittuu rasitealue vesihuoltoa varten.

#### Korttelin 3939 tontit 1-3

Rakennusoikeus on tehokkuusluku  $e=0.25$  ja suurin sallittu kerrosluku on I. Asuinrakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan pohjoisrajaan. Asuinrakennuksen harjan suunta on kadun (Komppaniakatu) suuntainen.

#### Korttelin 3940 tontit 1-10

Rakennusoikeus on tehokkuusluku  $e=0.25$ . Suurin sallittu kerrosluku on II. Asuinrakennukseen käytettävästä rakennusoikeudesta tulee vähintään 25 % sijoittaa rakennuksen yläpään sallittuun kerrokseen. Tonteilla 1 ja 10 asuinrakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan etelärajaan. Asuinrakennuksen harjan suunta on kadun (Lemunlahdentie) suuntainen. Tonteilla 2-5 asuinrakennuksen harjan suunta on kadun (Komppaniakatu) suuntainen. Tonteilla 6-9 asuinrakennus sijoitetaan pääty kadun (Vierikkökatu) suuntaan ja asuinrakennuksen sijainti on pääosin ohjattu nuolimerkinnällä kiinni rakennusalan pohjoisviivun. Kortteliin sijoittuu itä-länsisuuntainen rasitealue vesihuoltoa varten.

#### Korttelin 3941 tontit 1-10

Rakennusoikeus on tehokkuusluku  $e=0.25$ . Tonteilla 1-5 ja 10 ehdoton kerrosluku on I u 2/3. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Tonteilla 6-9 suurin sallittu kerrosluku on I. Tonteilla 1 ja 10 asuinrakennus on rakennettava kiinni rakennusalan etelärajaan ja harjan suunta on kadun (Lemunlahdentie) suuntainen. Tonteilla 2-5 asuinrakennuksen harjan suunta on kadun (Viirikökatu) suuntainen. Tonteilla 6-9 asuinrakennus sijoitetaan pääty kadun (Wipe rintie) suuntaan ja asuinrakennuksen sijainti on pääosin ohjattu nuolimerkinnällä kiinni rakennusalan pohjoissivuun. Kortteliin sijoittuu itä-länsisuuntainen rasitealue vesihuoltoa varten.

#### Korttelin 3942 tontti 1

Tontin rakennusoikeus on tehokkuusluku  $e=0.20$  ja suurin sallittu kerrosluku on I.

#### **Asuinpientalojen korttelialueet (AP)**

Autopaikkoja on rakennettava 1,5 ap / asunto ja lisäksi vieraspaikkoja 1 ap / alkava 5 asuntoa. Alueella on varattava tontin rakennusoikeudesta asuntokohtaisten varastojen ja taloyhtiön yhteisten varasto-, teknisten-, VSS- ja jätehuoltotilojen rakentamiseen vähintään 12 k-m<sup>2</sup> / asunto. Edellä mainituista tiloista tulee käyttää asuntokohtaisten varastojen rakentamiseen vähintään 7 m<sup>2</sup> / asunto. Tontille merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa autosuojia enintään 18 k-m<sup>2</sup> / asunto. Rakennusluvan saa myöntää, kun alueelta on laadittu korttelisuunnitelma, jonka kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt. Korttelisuunnitelmassa tulee esittää alueen käytön lisäksi julkisivuluonnoksia, joista ilmenee värit ja käytettävät materiaalit.

#### Korttelin 3931 tontit 1-3

Rakennusoikeus on  $e=0.30$ . Asuinrakennusten yhteenlasketut pinta-alat saavat peittää enintään 20% tontin pinta-alasta. Suurin sallittu kerrosluku on II.

#### Korttelin 3932 tontit 1-5

Rakennusoikeus on  $e=0.30$ . Asuinrakennusten yhteenlasketut pinta-alat saavat peittää enintään 20% tontin pinta-alasta. Suurin sallittu kerrosluku on II.

#### Korttelin 3933 tontit 2 ja 3

Rakennusoikeus on  $e=0.30$ . Asuinrakennusten yhteenlasketut pinta-alat saavat peittää enintään 20% tontin pinta-alasta. Suurin sallittu kerrosluku on II.

#### **Asuinpientalojen korttelialueet (AP-1)**

Alueille saa rakentaa erillispientaloja tai niiden ryhmiä. Tontin rakennusoikeudesta tulee käyttää varastotilojen rakentamiseen vähintään 15 k-m<sup>2</sup> / asunto.

#### Korttelin 3934 tontti 1

Kortteliin saa rakentaa erillispientaloja tai niiden ryhmiä. Rakennusoikeus on  $e=0.15$ . Suurin sallittu kerrosluku on II. Ranta-alue on rajattu rakennusalan ulkopuolelle. Korttelin eteläosaan ja rannan läheisyyteen sijoittuu rasitealue vesihuollolle. Rakennusluvan saa myöntää, kun alueelta on laadittu korttelisuunnitelma, jonka kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt. Korttelisuunnitelmassa tulee esittää alueen käytön lisäksi julkisivuluonnoksia, joista ilmenee värit ja käytettävät materiaalit.

#### Korttelin 3937 tontit 8-9 ja korttelin 3938 tontit 1-3

Tonteille saa rakentaa erillispientaloja tai niiden ryhmiä. Rakennusoikeus on  $e=0.30$ . Asuinrakennusten yhteenlasketut pinta-alat saavat peittää enintään 20% tontin pinta-alasta. Suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelin pohjoisosaan sijoittuu rasitealue vesihuollolle.

## **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (AL)**

### Korttelin 3933 tontti 1

Rakennusoikeus on tehokkuusluku  $e=0.25$  ja suurin sallittu kerrosluku on II. Autopaikkoja on rakennettava asunnoille 1 ap / 75 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap / asunto ja liike- ja toimistotiloille 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>. AL-korttelialueella saa rakentaa tontin rakennusoikeuden lisäksi autosuojia enintään 18 k-m<sup>2</sup> / asunto. Alueella saattaa olla maaperän pilaantumista. Selvitys maaperästä / mahdollisista puhdistustoimenpiteistä tulee liittää rakennuslupahakemukseen.

## 5.2.2 Muut alueet

### **Lähivirkistysalueet (VL)**

VL-alueille saa sijoittaa puistomuuntamon. Lähivirkistysalueille on merkitty kiinteistöjen ajo-oikeuksia. Lähivirkistysalueille on merkitty ohjeellisia ulkoilureittejä.

#### Lähivirkistysalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (VL-1)

Lähivirkistysalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Aluetta tulee hoitaa luonnontilaisena. Alueella on kääväkäs-lajien, lahopuujatkumoon, linnunhernetikkukoin ja kaukokkipussikoin esiintymiä. Lajien esiintymiselle tärkeiden alueiden hävittäminen tai heikentäminen on kielletty.

VL- 1 alueille on lisäksi rajattu inventoituja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alueita.

1. Ala-Lemun jyrkäne ja louhikko.
2. Lahokaviosammaleen elinympäristö. Lahokaviosammal on erityisesti suojeltava laji (LSL 47§). Elinympäristöä heikentävät ja pienilmastoa muuttavat toimenpiteet kuten hakkuut ovat kiellettyjä. Alueella tulee taata lahopuujatkumo. Kohdealueen rajausta ei tarkka.
3. Linnunhernetikkukoin elinympäristö. Linnunhernetikkukoi on erityisesti suojeltava laji (LSL 47§). Elinympäristöä ja pienilmastoa muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä.

Lähivirkistysalueille on merkitty ohjeellisia ulkoilureittejä.

#### Lähivirkistysalue (VL-2)

Alueelle saa sijoittaa vähäisiä määriä autopaikkoja retkeilyreittejä, leikkipuistoa ja rantatoimintoja varten. Alueen kaakkoiskulmaan on merkitty ohjeellinen leikkipaikan sijainti sekä 200 m<sup>2</sup> rakennusoikeutta asukkaiden yhteisen kokoon-tumistila- ja huoltorakennusta varten. Rannassa on veneen säilytys-oikeuden rakennusala, joka on tarkoitettu korttelin 3935 tontin 6 ja 7 pienveneille. Alueelle sijoittuu luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelukohde (linnunhernetikkukoi).

### **Katualueet**

Uusien katujen nimistössä on käytetty Ala-Lemun taisteluun viittaavaa nimistöä (Komppaniakatu, Viirikökatu, Laivuekatu). Risteysalueiden läheisyyteen on merkitty liittymäkieltoja.

### **Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)**

Puistomuuntamot on merkitty ET-korttelialueiksi. Lemuntien ja Lemunniementien kulmaukseen sijoittuva alue on tarkoitettu myös asukkaiden ylläpitämälle kierrätyspisteelle. Alueelle on jo rakennettu puistomuuntamo. Tarvittaessa aluetta voidaan käyttää myös ulkoilureittien pysäköintiin sekä linja-autoliikenteen kääntöpaikkana.

## **5.3 Kaavan vaikutukset**

### 5.3.1 Suhde muihin kaavoihin

Asemakaavan muutos toteuttaa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavaa. Alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta. Asemakaavan muutos perustuu voimassa olevaan Lemunniemen osayleiskaavaan.

### 5.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaarinan päätaajaman asuntorakentamisen painopiste on ensin keskustassa ja Rauhalinnassa. Vuoden 2025 paikkeilla siirtyy painopiste Lemunniemelle. Yli-Lemun rakentamisen alkaminen riippuu kuitenkin Rauhalinnan valmistumisesta. Yli-Lemusta rakennetaan Rauhalinnan jälkeen seuraava vetovoimainen, merenläheinen asuntoalue. Kaupunki-rakenne laajenee Piispanristiltä Yli-Lemuun. Sen jälkeen jatkuu asunto-alueiden rakentaminen Auvaisbergiin päin. Pitkänsalmen puoleisia pientaloalueita Ala-Lemun niemessä ja Torppalassa asemakaavoitetaan nykyisen osayleiskaavan pohjalta jo ennen Yli-Lemua.

Kaarinan kaupungin maankäytöllisenä tavoitteena on tiivistää yhdyskuntarakennetta rakentamalla yhdyskuntarakenteen aukkopaikoille, muuttamalla alueiden vanhentuneita käyttötarkoituksia ja kaavoittamalla uudisalueita nykyisen yhdyskuntarakenteen välittömään läheisyyteen. Kaupungin strategian yhtenä strategisena päämääränä on ekologisesti viihtyisä ympäristö. Kaupunkirakennetta koskevat kriittiset menestystekijät ovat:

- 1 Ranta-alueiden saavutettavuuden parantaminen
- 2 Olemassa olevan taajaman kehittymistä tukeva alueiden rakentaminen
- 3 Joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen ratkaisujen etusija yhdyskuntarakennetta kehitettäessä

Lemunniemi on rakennemallin tärkeimpiä uusia asuinalueita kaupunkiseudulla. Lemunniemi tulee olemaan suuri rakennettu alue nykyisen taajaman vierellä. Rakentamisen aloittaminen vaatii merkittäviä etupainotteisia investointeja verkostoihin. Lemunniemen rakentaminen tulee ajan mittaan lisäämään ranta-alueiden saavutettavuutta merkittävästi. Kahta muuta kriittistä menestystekijää Lemunniemen ensimmäiset alueet tukevat huonosti. Alueet toimivat pitkään muualla olevien palveluiden varassa. Ne eivät tue juurikaan nykyistä joukkoliikennettä ja sen kehittämistä. Varteen otettava bussiliikenne voidaan aloittaa, kun katuverkko ja väestöpohja sen mahdollistavat. Yksi Lemunniemen ydinkysymys on juuri mitoitus ja rakentamisen ajoitus. Palvelut vaativat riittävän väestöpohjan. Toisaalta alueella saattaa joutua asumaan pitkään ilman palveluita. Näitä kysymyksiä selvitetään myös Lemunniemen ja Piispanristin osayleiskaavan muutoksessa.

Lemunniemen osayleiskaavan tavoitteena on noin 5.000 asukasta. Kaupunkiseudun rakennemallin Lemunniemen mitoitus on noin 10.000 asukasta. Tarkoitus on asemakaavoittaa Lemunniemeä nykyisen osayleiskaavan pohjalta Ala-Lemun niemessä, Torppalassa, Uusihaassa sekä Herrasniittyyn ja Auvaisiin rajoittuvilla alueilla. Lemunniemen osayleiskaavan muutos keskeisellä asuinalueella Yli-Lemusta Auvaisbergiin on vireillä. Kaupunkirakenne laajenee luontevasti Piispanristiltä Kairiskulman, Herrasniityn ja Uusihaan kautta Yli-Lemuun. Yli-Lemu on Skanssin keskuksesta alkavan uusien asuinalueiden nauhan päätte Kuusistonsalmen rannassa. Yli-Lemun ja Auvaisbergin välisen alueen ajoitus ja mitoitus määräytyvät kysynnän mukaan.

Ala-Lemun niemen asemakaavan toteuttaminen tukeutuu alkuvaiheessa alueen nykyiseen tieverkostoon (liikenne purkautuu Lemuntien kautta). Lemuntie on kapea ja varsinkin kevyen liikenteen osalta turvaton. Kevyen liikenteen reittiä on rakennettu Yli-Lemuntien risteykseen saakka.



### 5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Osoitteessa Lemunniementie 5 sijaitseva vanha asuinrakennus on merkitty suojeltavaksi. Rakennus on hyvässä kunnossa, ja säilymisedellytykset ovat hyvät. Asemakaavan muutoksessa rakennusten suojelumääräykset ovat voimassa olevan asemakaavan ja yleiskaavan mukaisia. Sr-1 merkityjä rakennuksia ei saa purkaa eikä niiden ulkoasuun saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka turmelevat niiden julkisivun tai katon historiallisen arvon.

Asemakaavan muutos ei muodosta uhkaa alueella olevan kulttuuriperintökohteen (Lundin kivipöytä) säilymiselle. Kohdeon merkitty kaavaan. Alueelle kohdistuvista suunnitelmista on pyydettävä museokeskuksen lausunto.

### 5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Alkuvaiheessa asemakaavan muutosalueen liikenne purkautuu kokonaan Lemuntien kautta. Nykyinen Lemuntie on kapea. Kevyen liikenteen verkoston ja turvallisuuden kehittäminen edellyttää erillisten väylien rakentamista ja osittain uusien kokoojakatuyhteyksien rakentamista. Koko Ala-Lemunniemen rakentaminen edellyttää merkittäviä etupainotteisia investointeja alueen liikenneverkkoon.

Ala-Lemun niemen rakentamisen alkaessa tapahtuu autoliikenne Lemuntien kautta. Lemuntie vaatii parantamista, kuten loppuosan valaisemista. Parannettava osuus Uusihaasta Ala-Lemuun on 1 200 metriä. Myöhemmin liikenne siirtyy uudelle Yli-Lemun puistotielle. Asuminen Ala-Lemun niemessä edellyttää turvallista kevyen liikenteen yhteyttä. Kevyen liikenteen yhteys muodostetaan jatkamalla Lemuntien pyörätietä, parantamalla Kasarminmäentietä sekä rakentamalla Yli-Lemun puistotien pyörätie Kasarminmäen ja Ala-Lemun välille. Uusihaan ja Ala-Lemun välinen etäisyys on 1 100 metriä.

Lemunniemi on joukkoliikenteen kannalta ongelmallinen. Bussiliikenne voidaan hoitaa kunnollisesti vasta, kun on katuyhteys Kartanontieltä Yli-Lemun puistotien kautta Lemuntielle ja Pyhän Katariinan tielle sekä riittävä asukasmäärä. Siihen asti alue toimii sisäisen linjan varassa.

### 5.3.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksessa on huomioitu alueen luontoarvot luontoselvitysten suositusten mukaisesti. Luontokohteet sijoittuvat lähivirkistysalueille. Alueen luontoarvot keskittyvät melko yhtenäiselle alueelle, jolloin niiden säilymisen edellytykset ovat hyvät. Lisääntyvä väestömäärä saattaa aiheuttaa maaston kulumista. Sitä voidaan ehkäistä ohjaamalla kulku rakennetuille polkuverkostoille. Rakentaminen lisää todennäköisesti mm. valaistusta alueella, mikä saattaa vaikeuttaa lähialueella olevien lepäköiden ruokailua.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Maankäytösopimuksen mukaisesti asemakaava-alueen kunnallistekniikka toteutetaan viimeistään kahden vuoden kuluessa siitä, kun kaava on saanut lainvoiman. Alueen rakentamisen nopeuteen vaikuttaa maanomistajien halukkuus myydä tontteja.

**Pasi Aromäki**  
kaupunginarkkitehti

**Eveliina Eteläkoski**  
toimistoarkkitehti

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	202 Kaarina	Täyttämispvm	12.04.2019
Kaavan nimi	Ala-Lemun niemen asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.06.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	A3931
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	29,5536	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	26,1096
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,4439

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

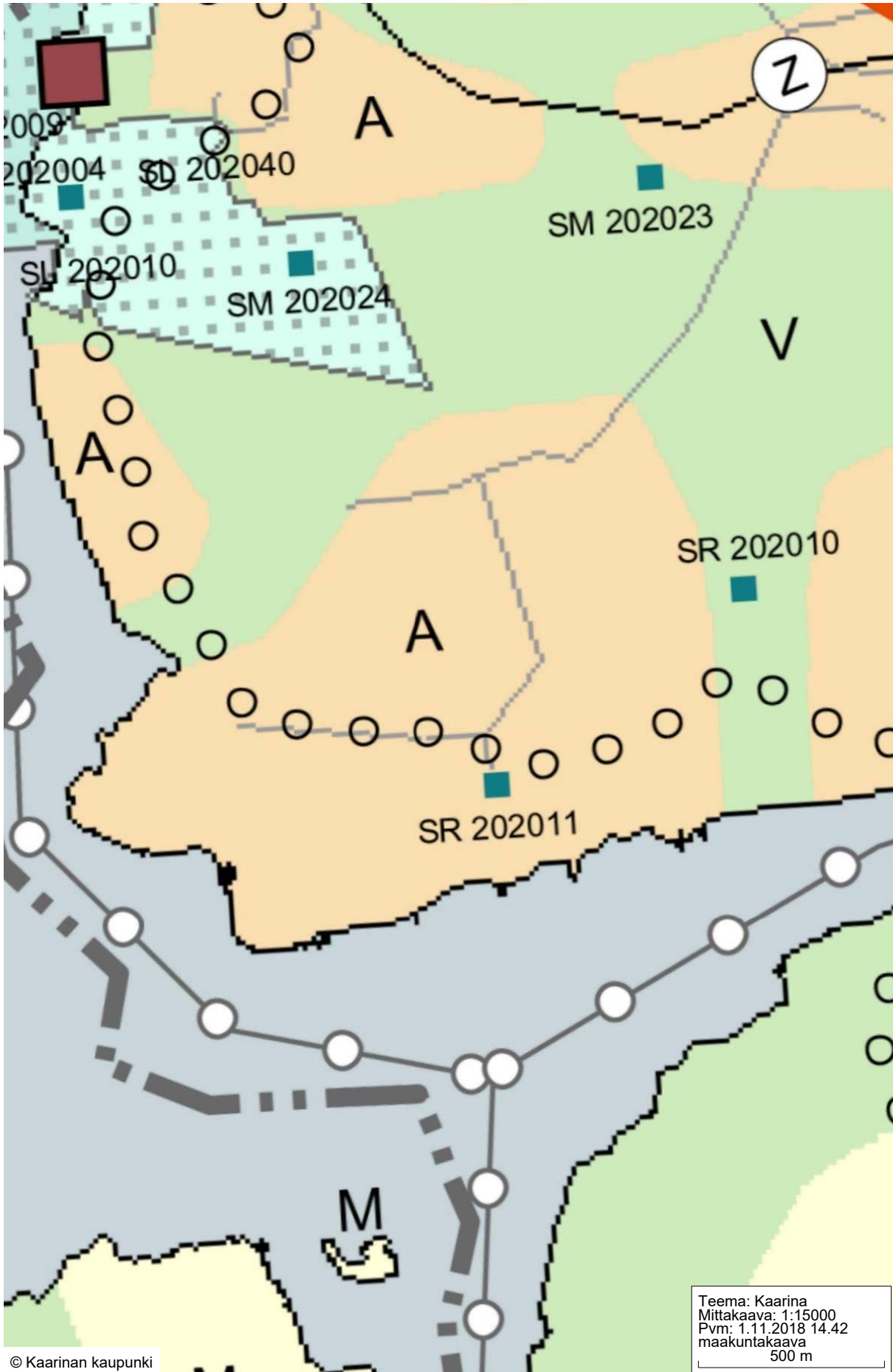
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	29,5535	100,0	29797	0,10	26,0142	29797
A yhteensä	12,7009	43,0	29797	0,23	12,7009	29797
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	14,0607	47,6			14,0607	
R yhteensä						
L yhteensä	2,6965	9,1			2,6965	
E yhteensä	0,0954	0,3				0
S yhteensä						
M yhteensä					-3,4439	
W yhteensä						

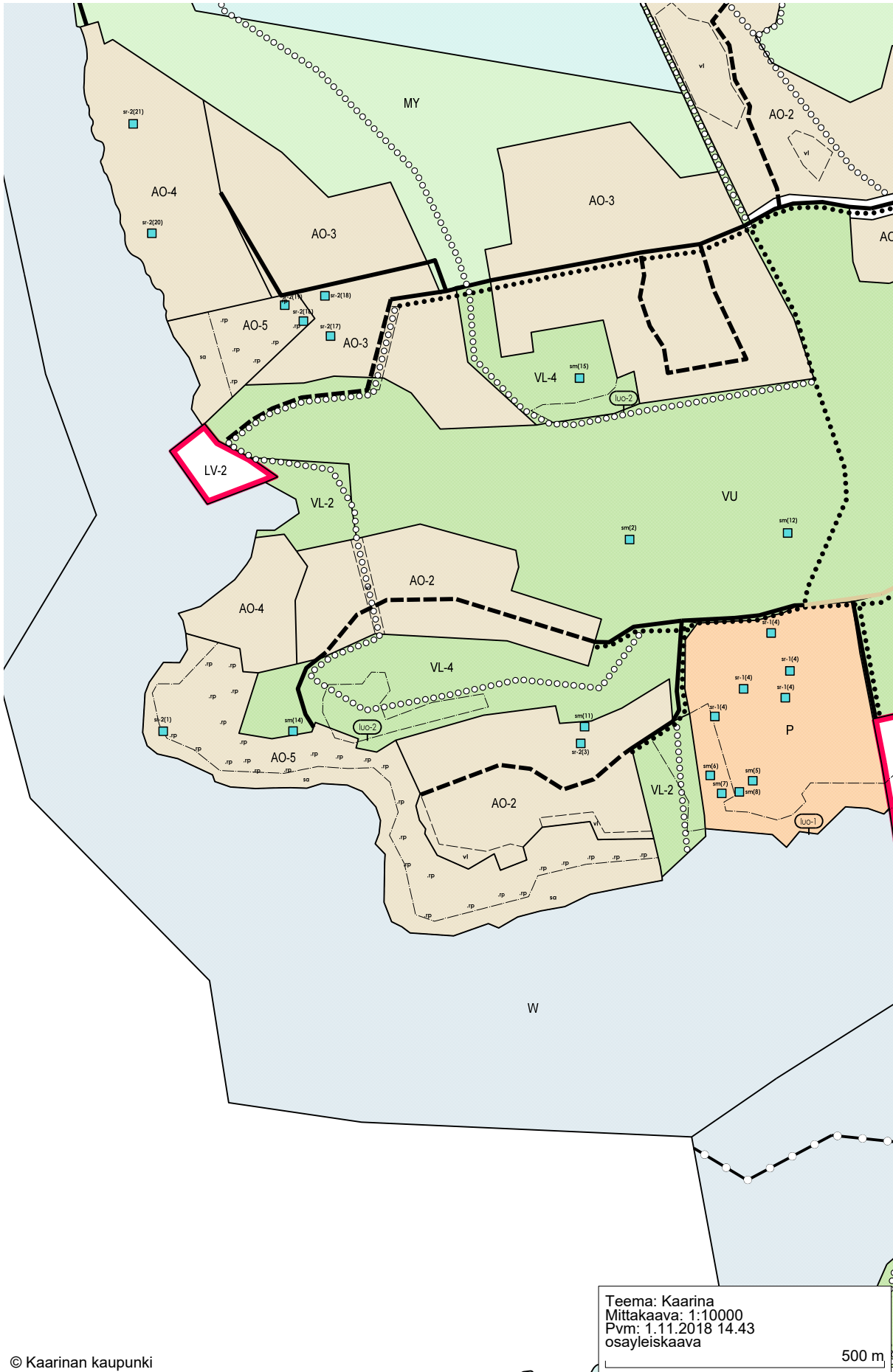
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

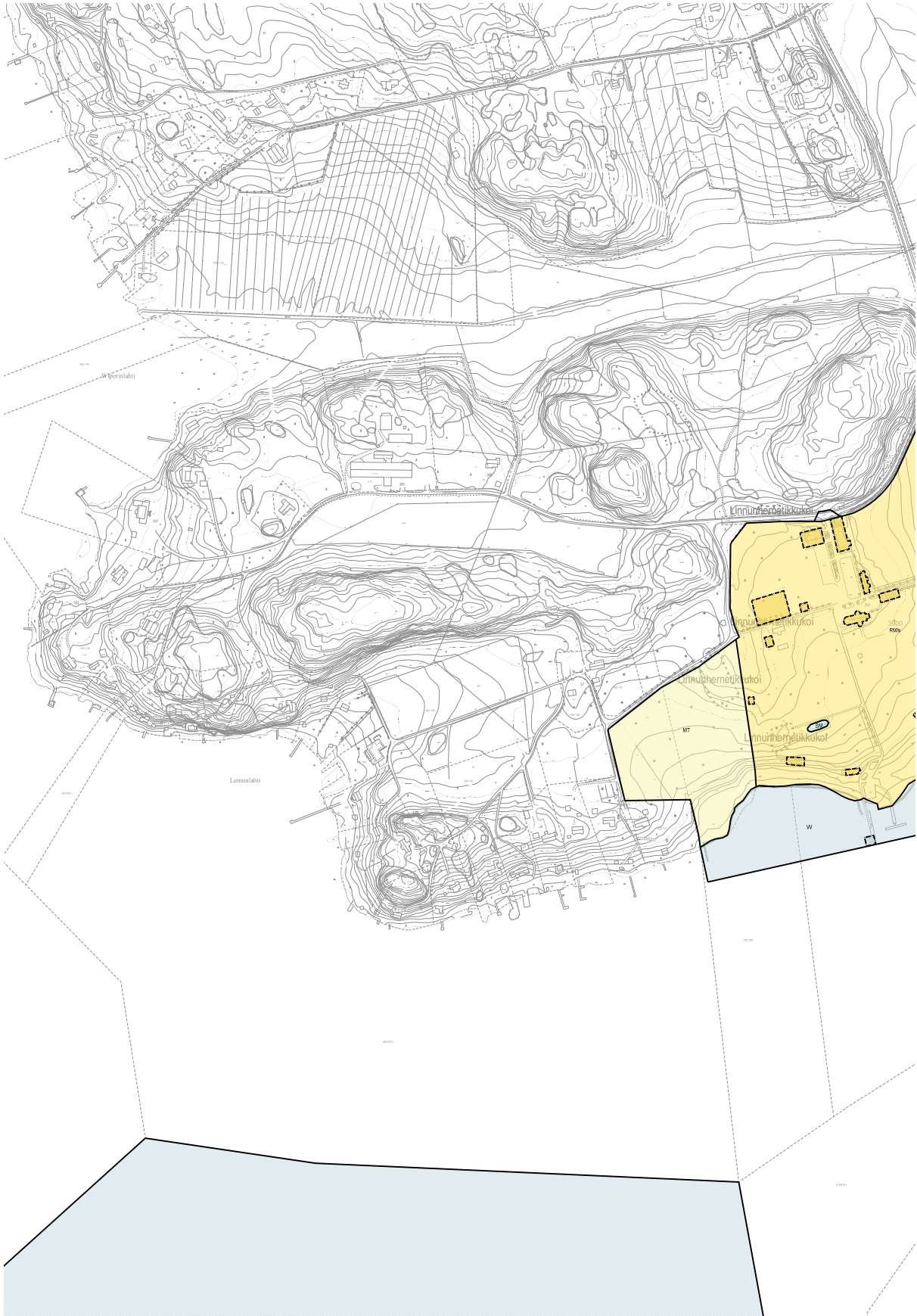
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>29,5535</b>	<b>100,0</b>	<b>29797</b>	<b>0,10</b>	<b>26,0142</b>	<b>29797</b>
<b>A yhteensä</b>	12,7009	43,0	29797	0,23	12,7009	29797
AP	6,2705	49,4	16304	0,26	6,2705	16304
AO	5,6650	44,6	11579	0,20	5,6650	11579
AL	0,7654	6,0	1914	0,25	0,7654	1914
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	14,0607	47,6			14,0607	
VL	14,0607	100,0			14,0607	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	2,6965	9,1			2,6965	
Kadut	2,6965	100,0			2,6965	
<b>E yhteensä</b>	0,0954	0,3				0
ET	0,0954	100,0				0
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>					-3,4439	
MT					-3,4439	
<b>W yhteensä</b>						







© Kaarinan kaupunki  
© Kaupunkiympäristötoimiala

Teema: Kaarina  
Mittakaava: 1:8000  
Pvm: 1.11.2018 15.04  
ajantasakaava

500 m



DA: 63 /412/2016

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta  
10.2.2016

Esittely: Turun kaupungin kanssa on neuvoteltu Ala-Lemun niemessä olevien Turun omistamien maiden asemakaavoittamisesta. Maankäyttösopimus on esityslistalla erillisenä asiana.

Kaava-alue

Kaava-alue käsittää aluksi pääasiassa Turun kaupungin omistaman alueen. Tähän rajoittuvien yksityisten maiden omistajien kanssa neuvotellaan kaava-työn aikana mahdollisesta osallistumisesta asemakaavaan. Idässä kaava-alue rajoittuu Ala-Lemun kartanon asemakaavan muutosalueeseen.

Kaavoitustilanne

Ala-Lemun niemi on kaupunkiseudun rakennemallin alueella 68.

Rakennettavat alueet ovat Lemunniemen osayleiskaavassa pientalovaltaista asuinalueita, AO-2. Keskiosan kallioharjanne on lähivirkistysaluetta, VL-4. Pitkänsalmen puoleiset pientaloalueet asemakaavoitetaan voimassa olevan osayleiskaavan pohjalta. Lemunniemen osayleiskaavan muutos koskee Yli-Lemun ja Auvaisbergin välistä keskeistä aluetta sekä Ala-Lemun kartanon aluetta ja Sovinnonmäkeä.

Ala-Lemun niemi on asemakaavoittamaton. Itäpuolella on vireillä Ala-Lemun kartanon asemakaavan muutos. Kartanon alueen hyväksytyt kaavaluonnokset rajoittuvat tähän kaava-alueeseen.

Asemakaavan tarkoitus

Tarkoituksena on asemakaavoittaa uusi omakotialue. Osayleiskaavan mukaan on ohjeellinen tonttikoko 1.000 m<sup>2</sup>. Rivitaloja tai muita asuntoryhmiä saa olla 20 % asuinkerrosalasta. Osayleiskaavassa on arvioitu Ala-Lemun niemen uusien alueiden asukasmääräksi 400. Rakennemallissa on alueen 68 uusien asukkaiden määräksi arvioitu 500.

Kaava-alueen sijainti, rajaus, kaavaotteet sekä ilmakuva on liitteenä.  
Liite 25/2016.

Valmistelija: kaupunginarkkitehti Pasi Aromäki, p. 050-373 2440

Ehdotus: kaupunginarkkitehti Pasi Aromäki:

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Ala-Lemun niemen asemakaavaa ryhdytään laatimaan oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti rajatulle alueelle. Kaava-alue tarkentuu työn aikana.

Päätös § 25: Ehdotus hyväksyttiin.

Ote: kaupunginhallitus



Kaupunginhallitus  
15.2.2016

Esittely: Kaava-alueen sijainti, rajausta, kaavaotteet sekä ilmakuva on liitteenä.  
Liite 35/2016

Ehdotus: Kaupunginjohtaja Harri Virta:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle kaavoitus- ja rakennuslautakunnan esityksen mukaisesti, että Ala-Lemun niemen asemakaavaa ryhdytään laatimaan oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti rajatulle alueelle. Kaava-alue tarkentuu työn aikana.

Päätös § 53: Ehdotus hyväksyttiin.

Ote: Kaupunginvaltuusto

Kaupunginvaltuusto  
14.3.2016

Esittely: Kaava-alueen sijainti, rajausta, kaavaotteet sekä ilmakuva on liitteenä.  
Liite 17/2016

Ehdotus: Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle kaavoitus- ja rakennuslautakunnan esityksen mukaisesti, että Ala-Lemun niemen asemakaavaa ryhdytään laatimaan oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti rajatulle alueelle. Kaava-alue tarkentuu työn aikana

Päätös § 23: Ehdotus hyväksyttiin.

Ote: Kaupunginarkkitehti Pasi Aromäki  
Kaavoitus- ja rakennuslautakunta

Kaarinan kaupunki

# Ala-Lemun niemen asemakaava A3931

osallistumis- ja arviointisuunnitelma



DA: 63/412/2016

## Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavatyön kuluessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältyy myöhemmin laadittavaan kaavaselostukseen soveltuvin osin.

### 1 LÄHTÖTIEDOT

#### Tunnistetiedot

Kaarina  
Ala-Lemun niemen asemakaava  
A3931

#### Aloite, hakija

Turun kaupunki

#### *Maanomistus*

Pääosa suunnittelualueesta (kiinteistöt 202-426-1-35 ja 202-402-1-47) on Turun kaupungin omistuksessa. Alueen keskellä sijaitsevat kiinteistöt 202-426-1-38 ja 202-426-1-41 ovat yksityisomistuksessa.

Turun kaupungin kanssa laaditaan maankäyttösopimus.

#### Suunnittelualue

Kaava-alue käsittää aluksi pääasiassa Turun kaupungin omistaman alueen. Tähän rajoittuvien yksityisten maiden omistajien kanssa neuvotellaan kaavatyön aikana mahdollisesta osallistumisesta asemakaavaan.

Suunnittelualuetta rajaavat likimääräisesti Ala-Lemun kartanon asemakaavan muutosalue, Lemunaukkoon rajoittuvat rantakiinteistöt ja Lemuntie.

*Liitekartta 1*

### 2 ASEMAKAAVAN LÄHTÖTIEDOT

#### Lähtötiedot

##### *Nykytilanne*

Turun kaupungin omistama alue on rakentamaton. Alueen keskellä on kalliainen metsäselänne, jonka reunat ovat paikoin jyrkät. Lakialue kohoaa noin +36 mpy. Metsäselänne etelä- ja pohjoispuolilla on tasaista peltoa. Yksityisten maanomistajien kiinteistöillä on vanhoja pientaloja.

##### *Kaavoitustilanne*

###### maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (hyv. 2004) alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Alueen pohjoisosassa kulkee itä-länsisuuntainen ulkoilureitti.

###### yleiskaava

Lemunniemen osayleiskaavan muutos koskee Yli-Lemun ja Auvaisbergin välistä keskeistä aluetta sekä Ala-Lemun kartanon aluetta ja Sovinnonmäkeä. Ala-Lemun niemi asemakaavoitetaan voimassa olevan yleiskaavan pohjalta. Suunnittelualaue on Lemunniemen osayleiskaavassa (hyv. 2009) pientalovaltaista asuntoaluetta (AO-2) ja lähivirkistysaluetta (VL-4).

AO-2 alueet sijoittuvat tasaisille peltoalueille alueen etelä- ja pohjoisosaan. AO-2 alueet ovat erillispientalojen rakentamiseen tarkoitettuja asemakaavoitettavia asuntoalueita. Asemakaavassa saa alueelle osoittaa erillispientaloja sekä ryhmiä, joissa samalle tontille rakennetaan useita asuntoja. Ohjeellinen erillispientalotontin koko on 1.000 m<sup>2</sup>. Ryhmissä saa olla enintään 20 % alueen asuinkerrosalasta. Alueella voi olla vähäisessä määrin tiloja lähipalveluita varten. Ohjeellinen tonttitehokkuus on  $e = 0.20 - 0.30$ . Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot.

Kallioinen metsäselänne on lähivirkistysaluetta (VL-4). Luonnonvaraisena hoidettavaa asuntoalueen lähimetsää varten tarkoitettu alue. Metsänhoitosuunnitelman mukaiset metsänhoitotyöt ovat sallittuja ottaen huomioon Kaarinan luontoselvityksen ohjeistukset. Lähivirkistysalueelle on merkitty itä-länsisuuntainen ulkoilupolku. Alueen lounaiskulmaan on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (luo-2). Se on esitelty tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdassa luonto ja luonnonympäristö.

Yleiskaavassa suunnittelualaueelle on merkitty yksi rakennussuojelukohde (sr-2) ja kaksi muinaismuistoa. Ne on esitelty tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdassa muut suojelukohteet.

### *Liitekartta 2*

#### asemakaava

Alueen kaakkoiskulmassa on voimassa Ala-Lemun kokouskartanon asemakaava (hyv. 2000). Siinä kaakkoiskulma on maatalousaluetta (MT). Aluetta tulee hoitaa avoimena peltona, niittynä tai nurmikkona. Muu osa alueesta on asemakaavoittamatonta.

### *Liitekartta 3*

#### muut suunnitelmat

Kaupunkiseudun rakennemallissa alue on osa aluetta 68, uusi pientaloalue Lemunniemeen. Koko alueelle 68 mitoitettu asukasmäärän lisäys on 500 henkilöä, keskimääräinen aluetehokkuus 0,1 ja uusi kerrosala 25 000. Osayleiskaavassa on arvioitu Ala-Lemun niemen uusien alueiden asukasmääräksi 400.

### *Luonto ja luonnonympäristö*

Lemunniemen osayleiskaavassa kallioharjanteen lounaisreunaan on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen aluerajaus. Alueen osa, jolla sijaitsee paikallisesti arvokas elinympäristö. Kohde on Kaarinan luontoselvityksen kohde 29: Ala-Lemun jyrkänne ja louhikko. Sen arvoluokka on maakunnallinen ja suojeluperusteena on geologia, erikoisuus, lehto ja paikallisesti arvokas metsäinen ympäristö.

Alueen luonnonympäristöä on selvitetty osittain aiempien kaavatöiden yhteydessä.

- lepakkokartoitus (Vihervaara, 2003)
- maakotiloselvitys (Routio, 2006)
- Kaarinan kaupungin kaava-alueiden kääväkässelvitys (Kunttu & Kotiranta 2010)

Lisäksi Ala-Lemun kartanon asemakaavan laatimisen yhteydessä on laadittu useita luontoselvityksiä. Näistä osa ulottuu osittain Ala-Lemun niemen asemakaavoitettavalle alueelle.

- Ala-Lemun kartanon ja Uusihaan luontoselvitys, Enviro Oy / Esa Lammi, 30.10.2014
- Kaarinan Ala-Lemun kartanon ja Uusihaan lepakkoselvitys, Bathouse / Nina Hagner-Wahlsten, 6.10.2014

Enviro Oy:n laatimassa luontoselvityksessä Ala-Lemun niemen asemakaavan suunnittelualueen koilliskulma on rajattu paikallisesti arvokkaaksi luontokohteeksi. Alue on kasvilajistoltaan samantyyppinen karu kalliokohde kuin läheisen metsäalueen muut kalliokohteet, mutta sen puusto on vanhempaa ja kituliaammin kasvanutta männikköä. Kasvillisuutta luonnehtivat poronjäkälät, metsälauha, ahosuolaheinä ja kanerva. Alue on myös geologisena kohteena näyttävä, sillä rinteet ovat porrasteisia ja kallion laella on useita kookkaita siirtolohkareita. Kallioalueen länsi- ja itäpuolen varttuneet, kuusivaltaiset sekametsäkuviot ovat lepakoille tärkeitä ruokailualueita. Kallioalueen lounaispuolelta on löydetty alueellisesti uhanalainen, lahoppuulla kasvava kielinahakka. Luontoselvityksen maankäyttösuosituksen mukaan alue tulisi säilyttää rakentamattomana, eikä kallioalueella tule tehdä hakkuita. Muualla vähäiset puuston harventamiset ovat mahdollisia lepakoiden elinoloja vaarantamatta. Itäosan läpi kulkevan metsätien kunnostaminen ei heikennä alueen luonnonoloja.

Luontoselvityksiä tarkennetaan tarvittaessa kaavatyön kuluessa.

#### *Muut suojelukohdeet*

Alueen rakennuskanta on inventoitu viimeksi vuonna 2004 (inventointikorttien täydennys / Jaakko Pöyry Infra). Lemunniemen osayleiskaavaan on merkitty osoitteeseen Lemunniementie 5 (kiinteistölle 202-426-1-41) paikallisesti arvokas rakennussuojelukohde (sr-2). Rakennusta ei saa purkaa. Suojelu koskee julkisivuja ja vesikattoa. Rakennuksen suojelusta määrätään tarkemmin asemakaavassa. Rakennus on rakennettu 1910-luvulla. Rakennus on asuinkäytössä ja sen kunto on hyvä.

Muinaismuistot on inventoitu Lemunniemen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä (Kaarina Lemunniemi muinaisjäännösinventointi, Marja Anttila, 2003). Yleiskaavassa alueelle on merkitty kaksi muinaismuistoa. Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä museovirastoon tai Turun maakuntamuseoon lausuntoa varten. Yksityisen maanomistajan kiinteistöllä 202-426-1-41 sijaitsee kohde sm-11 (Ala-Lemun Lundin kivipöytä) ja Turun kaupungin omistaman alueen lounaisreunassa kohde sm-14 Honkaniemen kiviröykkiö). Kohteita ei ole merkitty muinaisjäännösrekisteriin.

#### *Ympäristöhäiriöt*

Alueella ei ole pilaantuneita tai pilaantuneiksi epäiltyjä maa-alueita.

Lemunniemen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä on laadittu meluarviointi (Suunnittelukeskus Oy, 2004). Sen mukaan alueella liikennemäärät alueella eivät edellytä melusuojausta.

#### *Yhdyskuntatekniset verkostot*

Alueelle on rakennettu vesiosuuskunnan vesijohto- ja viemäri. Linjat sijoittuvat pääosin nykyisten teiden vierustoille. Mahdollisesti tarvittava verkoston lisärakentaminen suunnitellaan asemakaavoituksen yhteydessä.

## **Tavoitteet**

### *Kaavan tarkoitus*

Kaavan tavoitteena on suunnitella osayleiskaavan mukainen pientaloalue.

## **3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMISEN JÄRJESTÄMINEN**

### **Osalliset**

- Kaava-alueen maanomistajat
- Kaava-alueen naapureina olevat asukkaat, yritykset ja maanomistajat
- Kaupungin toimialat: rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, infrapalvelut, vesihuoltolaitos, hyvinvointipalvelut, sivistyspalvelut, palvelupiste
- Valtion viranomaiset: Turun maakuntamuseo, Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Muut yhteisöt: Varsinais-Suomen pelastuslaitos, sähkönsiirtoyhtiö Caruna Oy
- Ne, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

### **Kaavatyön vaiheet ja osallistumisen järjestäminen**

#### *Aloitusvaihe ja vireille tulo*

##### *Kaavoituspäätös*

- kvalt 14.3.2016§ 23, käynnistämissopimus kvalt 14.3.2016 § 22

##### *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

- krl 18.5.2016

##### *Asemakaavan vireille tulo*

- Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ilmoitettiin kaavatyön käynnistymisestä.
- asemakaava tulee vireille Kaarina-lehden kuulutuksella
- asemakaavatyön aloittamisesta lähetetään kirjeitse tiedote suunnittelualan asukkaille ja maanomistajille, alueen naapureina olevia asukkaille ja maanomistajille ja kaupungin toimialoille. Tiedote sisältää kaavoituspäätöksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Hankkeesta voi lähettää palautetta kaavoitustoimeen.
- edellä mainittujen osallisten lisäksi osalliseksi voi ilmoittautua antamalla yhteystiedot kaavoitustoimeen.

### ***Valmisteluvaihe***

#### *Osallistuminen valmisteluvaiheessa*

- osallistumiskokous

#### *Asemakaavan valmisteluvaihe*

- kaavan suunnittelija laatii aluetta koskevan kaavaluonnoksen.

#### *Kaavaluonnos*

- kaavoitus- ja rakennuslautakunta
- kaavaluonnos nähtävillä (14 vrk)

- kaavaluonnos lähetetään tiedoksi osallisille / yhteystietonsa ilmoittaneille. Kaavaluonnoksesta voi antaa palautetta kirjallisesti tai suullisesti

#### *Maankäyttösopimus*

- krl → khall → kvalt

#### **Ehdotusvaihe**

##### *Kaavaehdotuksen laatiminen*

- suunnittelija

##### *Viranomaisyhteistyö ehdotusvaiheessa*

- tarvittava yhteistyö kaupungin toimialojen kanssa

##### *Kaavaehdotuksen hyväksyminen*

- krl -> khall

##### *Julkinen nähtävillä olo ja lausuntojen pyytäminen*

- kuulutetaan Kaarina-lehdessä ja tavallisella kirjeellä osallisille
- kaavaehdotus julkisesti nähtävillä
- lausunnot: Turun museokeskukselta, ympäristönsuojelulautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, sivistyslautakunnalta, terveystarkastajalta, sähkönsiirtoyhtiö Caruna Oy:ltä, johtavalta rakennustarkastajalta, paikkatietopäälliköltä, maankäyttöinsinöörit ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta

#### **Hyväksymisvaihe**

##### *Kaavan hyväksyminen*

- krl -> khall -> kvalt
- ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläolon aikana pyytäneet
- ilmoitetaan Varsinais-Suomen ELY-keskukselle

##### *Kaavan voimaan tulo*

- ilmoitetaan Kaarina-lehdessä valitusajan päätyttyä

##### *Yleinen tiedottaminen*

- Kaarinan kaavoituksesta on jatkuvasti tietoja kaavoituksen kotisivulla sekä maankäyttö- ja rakennuslain 7 § mukaisessa kaavoituskatsauksessa

#### **Kaavatyon arvioitu aikataulu**

<i>vaihe</i>	<i>ajankohta</i>
kaavoituspäätös, kva	<b>III/16</b>
OAS, krl	<b>V/16</b>
asemakaava vireille	<b>VI/16</b>
kaavaluonnos, krl	<b>XII/16</b>
maankäyttösopimus	<b>III/17</b>
kaavaehdotus, khall	<b>VI/17</b>
hyväksyminen, kvalt	<b>XI/17</b>
voimaan tulo	<b>I/18</b>

### **Suunnittelijat ja yhteystiedot**

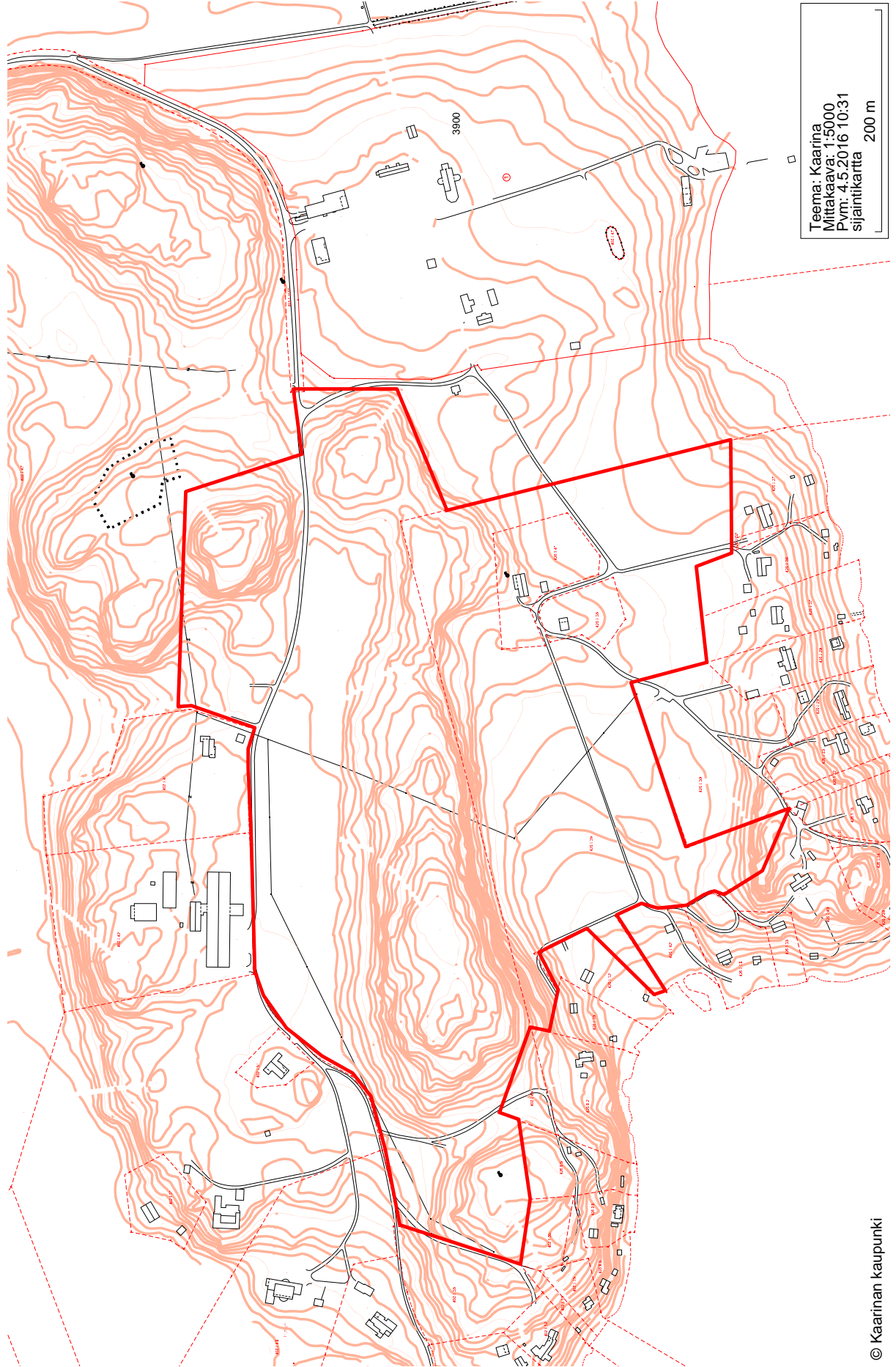
Kaarinan kaupungin kaavoitustoimi  
Lautakunnankatu 4 B II krs.  
PL 17, 20781 Kaarina

Eveliina Eteläkoski  
toimistoarkkitehti  
puh. 02- 558 4809  
[etunimi.sukunimi@kaarina.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kaarina.fi)

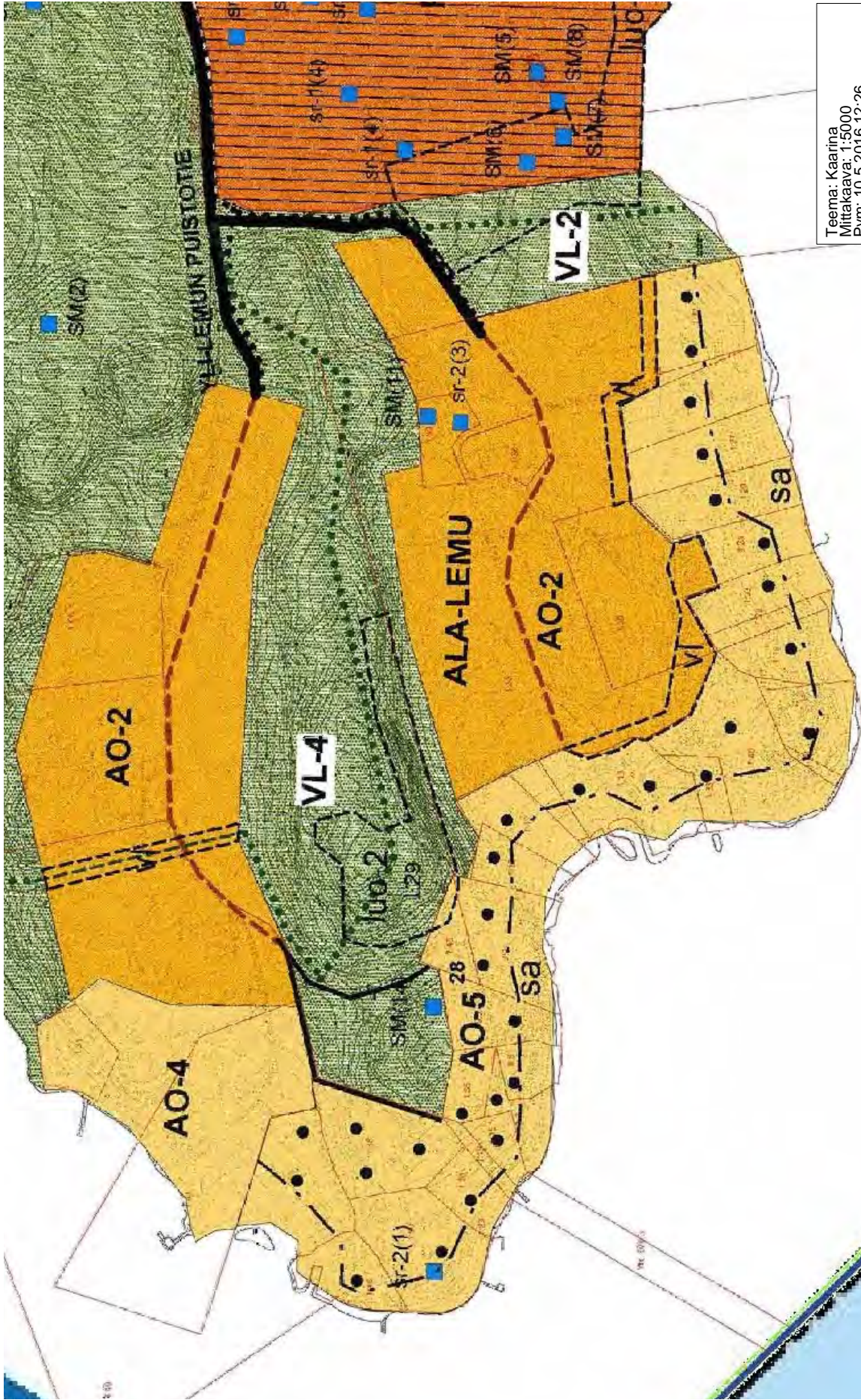
Kaarinassa 18.5.2016

kaupunginarkkitehti            Pasi Aromäki

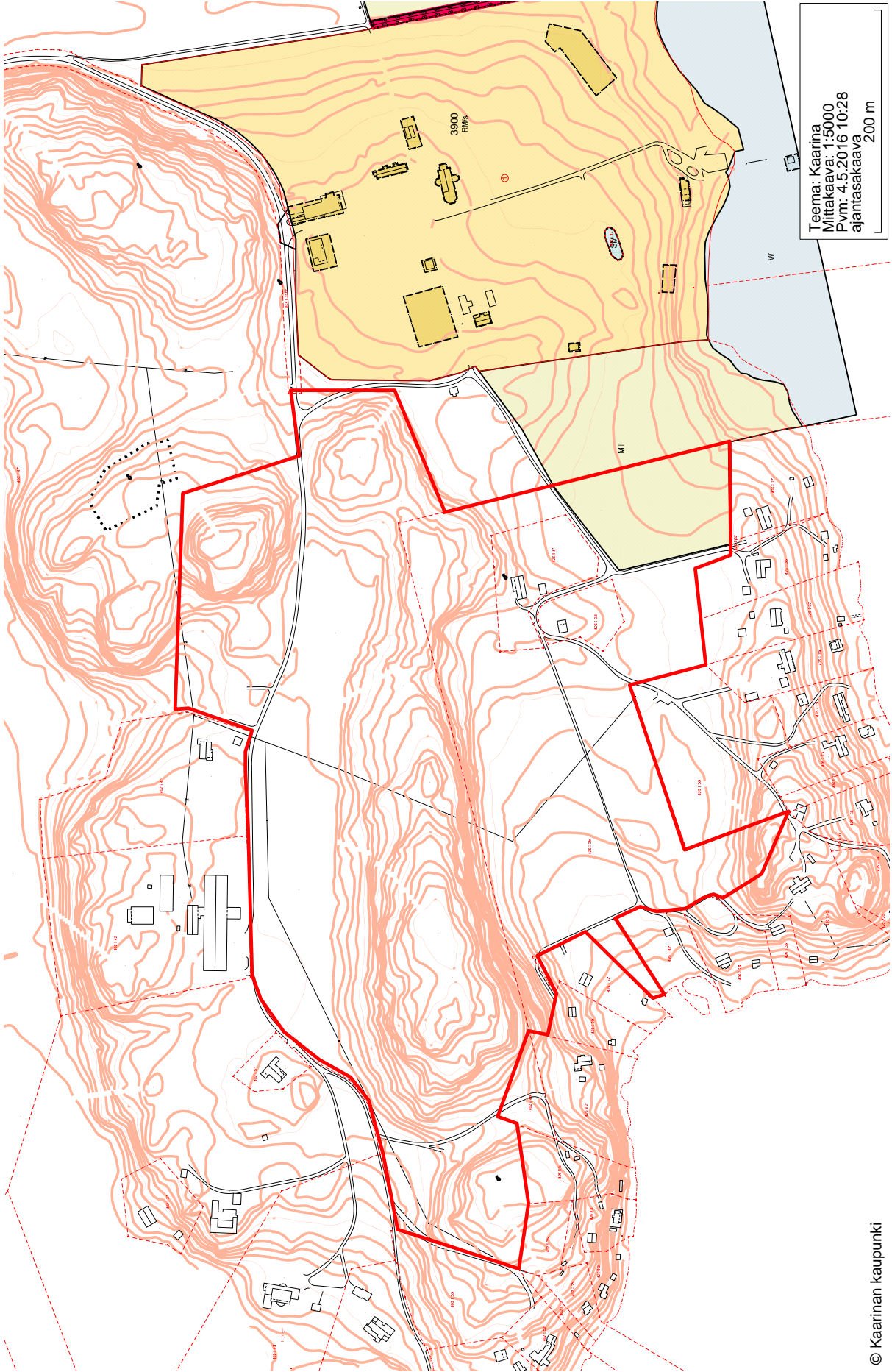




Teema: Kaarina  
Mittakaava: 1:5000  
Pvm: 4.5.2016 10:31  
sijaintikanta 200 m



Teema: Kaarina  
 Mittakaava: 1:5000  
 Pvm: 10.5.2016 12:26  
 yleiskaava 200 m



Teema: Kaarina  
Mittakaava: 1:5000  
Pvm: 4.5.2016 10:28  
ajantasakaava 200 m

**KAARINAN KAUPUNKI, LEMUNNIEMEN OSAYLEISKAAVA**

RAKENNUSKANTAINVENTOINTI  
1982 JA 1985 TEHTYJEN INVENTOINTIEN TARKISTUS

3

KUNTA	KYLÄ / R:no	KAUPUNGINOSA, KORTTELI	TILA
KAARINA	Lemo 1:35	Piispanristi, 22	Lund
KIINTEISTÖTUNNUS	KOORDINAATIT x, y		
	6698, 1571		
KATUOSOITE	POSTINUMERO		RAKENNUSTEN LUKUMÄÄRÄ
Lemunniementie 5	20760 Piispanristi		1

**RAKENNUKSEN KUNTO**

Hyvä, rakennus on täysin peruskorjattu. Rakennus ei ole kuulunut alun perin Ala-Lemun kartanon maihin, vaan sen on rakennuttanut lääket. tri Spoof, turkulainen kaupunginvaltuutettu ja valtuuston pj. työväkensä asunnoksi. Tohtori Spoof asui itse tilalla Lund/Kesäkeidas (N:o 12). Asumisen silloisena saksalaisperäisenä ajatuksena oli luonnolinen tapa asua, alakerrassa olivat eläinten tilat ja yläkerrassa asuivat ihmiset, jotka saivat eläinten tuottaman lämmön välipohjassa olevien aukkojen kautta yläkertaan. Lundin tila on ostettu osaksi Ala-Lemun tilaa 1940-luvulla. Omistaja Pia-Maria Niskala



Rakennus on asuinkäytössä ja se on rakennettu 1910-luvulla

# KAARINAN KAUPUNKI, LEMUNNIEMEN OSAYLEISKAAVA

RAKENNUSKANTAINVENTOINTI  
1982 JA 1985 TEHTYJEN INVENTOINTIEN TARKISTUS

3a

KUNTA	KYLÄ / R:no	KAUPUNGINOSA, KORTTELI	TILA
KAARINA	Lemo 1:35	Piispanristi, 22	Lund
KIINTEISTÖTUNNUS	KOORDINAATIT x, y		
	6698, 1571		
KATUOSOITE	POSTINUMERO		RAKENNUSTEN LUKUMÄÄRÄ
Lemunniementie 4	20760 Piispanristi		1

## RAKENNUKSEN KUNTO

Hyvä, rakennus on peruskorjattu. Rakennus ei ole kuulunut alun perin Ala-Lemun kartanon maihin, vaan Lundin tila on ollut oma tilansa, 1940-luvulla tila on ostettu osaksi Ala-Lemun kartanon maita. Rakennus on kesäasuntona, 1985 tehdyn inventointilomakkeen rakennus 1, liittyy rakennukseen

N:o 3.

Omistaja Pentti Nurmi



SUOMEN RAKENNUSKULTTUURIN YLEISLUETTELO		MUSEOVIRASTO
KOHDEINVENTOINTILOMAKE		
1. Lääni	Turun ja Porin lääni	3. Kohde
2. Kunta	Kaarina	Lund
4. Kylä/Rekisterinumero	Lemo/1:35	5. Kaup.osa/Kortteli/Talo
		Piispanristi 22
7. Peruskartta/Koordinaatiot	Kuusisto 1043 11i x=6698, y=1571	6. Kohdetyyppi
		9. Omistaja ja omistajan osoite
		Lemuntie, 20760 Piispanristi - Turun kaupunki-

10. RAKENNUKSEN KUVAUS		2
Rakennus n:o	1	
Nyk. käyttö	kesäasunto %	kesäasunto ja varasto as.
Aikup. käyttö	asunto	asuntoja ja navetta
Rak. aika	1800-1. puoliväli ?	1910-1920-30 luku
Suunnittelija		2 + ullakko
Kerrosluku	1	luonnonkivi/lokkokivi
Perusta	luonnonkivi, sementti	tiili, hirsi, lauta
Runko	hirsi - pitkänurkka	mansardi
Kattomuoto	satula	pelti
Kate	tiili/alla lauta	peiterimoitettu pystylaud.
Vuoraus	pysty, leveä helmipontti	punainen/valkea
Ulkovärit	punainen/valkoinen listoitus	hyvä
Kunto	hyvä	Alakerran tiiliolosassa ollu
Erityispiirteet	ikkunat 6-ruutuiset, länsi-sivulla laudoista matalampi lisärakennus, pitkänurkkien päät laudoitetut ja valkoiset.	navetta, nyt varastona. Yläkerrassa kolme asuntoa. Ullakko-osa lautaa.

11. RAKENNUSHISTORIA

*eivät ole*

Rakennukset kuuluneet alunperin Ala-Lemun kartanon maihin. Sodan jälkeen lohkaistu kartanon maista ja annettu siirtolaisille. Nykyisin ovat Turun kaupungin vuokraamina kesäasuntoina. Rakennuksessa n:o 1 yksi kesäasukas ja rakennuksessa n:o 2 kolme huoneistoa vuokralla.

2. / *Asunto, Tohtori Spoof, tule. kginvaltuutettu ja valt. pi., oma tala = kesäkeidas, rak. täysväen asunnoksi alakerrassa samalla navetta kany-suoj, reiät alhaalta -> lompö*

1. / *kesä-as*

Lundin tila *ollut* oma tilansa, 1940 -luvulle ostettu osaksi Ala-Lemun tilaa

12. LÄHIYMPÄRISTÖ

Ala-Lemun pellot ulottuvat osittain tänne saakka. Myös Ala-Lemun valtava omenapuutarha on vielä kymmenen vuotta sitten ulottunut, mutta nykyisin kotona vähitellen.

13. SUKUYHISEDELLISET (Lukukatekijät, kaavaallinen tms. tilanne, päätökset)

14. LUETTELOINTIPERUSTE	15. Rakennus-historiallinen <input type="checkbox"/>
	16. Historiallinen <input type="checkbox"/>
	17. Maisemallinen <input type="checkbox"/>

18. OTE PERUSKARTASTA  
TAI ASEMAPIIRROS



19. POHJAPIIRROS TAI TIETOJA  
SISÄTILOISTA

20. VALOKUVAT

*Kaarina 1/1986*



*Rak. n:o 1  
pohjoispääty  
ja itä sivu.*

*Rak. n:o 2,  
eteläfasadi*

*← Lemmuniementie 5  
om. Pia-Maria  
Niiskala*

*Lemmuniementie 4  
om. Pentti Nurmi*

21. LÄHTEET (kirjallisuus, piirustukset, asiakirjat)

22. LIITTEET

24. LOMAKKEEN TÄYTTÄJÄ, päiväys

15.7.1985

Maija Mikkonen

23. SUULLISIA TIETOJA ANTANEET

## ALA-LEMUN NIEMEN ASEMAKAAVA

Osallistumiskokous 13.9.2016 klo 18.00 - 19.30 Kaarinan valtuustosalissa

## MUISTIO

Läsnä:	Veijo Koskinen	Jarno Elo	Matti Leimu
	Mika Leimu	Pia-Mari Niskala	Laura Karlsson
	Antti Hokkanen	Timo Eskolin	Anu Elo
	Minna Saurio	Marjatta Serola	Riitta Suomi
	Pirkko Mäkinen	Leena Oinonen	Marika Liski
	Olli Kauremaa	Pekka Aro	Tuure Halonen
	Tapani Mönkkönen	Juha Kaunisto	

Timo Laiho / Turun kiinteistöliikelaitos  
Arto Elo / kaavoitus- ja rakennuslautakunnan pj.  
Pasi Aromäki / kaupunginarkkitehti  
Eveliina Eteläkoski / toimistoarkkitehti

## 1. Tilaisuudessa esiteltiin

- kaavatyön lähtökohdat (maakuntakaava, rakennemalli, voimassa oleva Lemunniemen osayleiskaava, Lemunniemen ja Piispanristin osayleiskaavan muutoksen valmistelutilanne, alueella vireillä olevat kaavahankkeet ja Lemunniemen asemakaavoituksen etenemisjärjestys)
- kaavaprosessi ja osallistuminen
- maankäyttösopimusten periaatteet
- Ala-Lemun niemen asemakaavasta laaditut alustavat luonnokset

## 2. Keskustelu. Keskustelussa esiin tulleita näkemyksiä alueen suunnittelusta olivat:

- Alueelle kaivataan leikkipaikkaa lapsille
- Lemuntien kunto aiheuttaa huolta. Alkuvaiheessa liikenne purkautuu Lemuntietä pitkin. Seuraavassa vaiheessa rakennetaan uusi katuyhteys Ala-Lemun kartanolta Uusihakaan ja sieltä Lemuntielle. Kokoojakatu Kurkelantielle (Yli-Lemun puistotie) valmistuu vasta kun sen varrella olevia asuinalueita kaavoitetaan. Asukkaiden mielestä Lemuntie on kapea, huonokuntoinen ja vaarallinen. Sen varteen kaivataan kevyen liikenteen väylää.
- keskusteltiin, mitä yksityisille tapahtuu asemakaavan tullessa voimaan

## 3. Jatkotoimenpiteet

- Osallistujia pyydettiin lähettämään sähköpostilla omistamiensa alueiden kaavoitustavoitteita kaavan valmistelijalle.
- Kaavaluonnoksen arvioitu ajankohta on vuodenvaihteessa 2016 / 2017. Kaavaluonnoksesta pidetään tarvittaessa uusi osallistumiskokous.

muistion laati Eveliina Eteläkoski



## ALA-LEMUN NIEMEN ASEMAKAAVA

Osallistumiskokous 21.3.2017 klo 18.00 - 19.00 Kaarinan valtuustosalissa

## MUISTIO

Läsnä:	Laura Karlsson	Amy Spiik	Karin Kauremaa
	Jukka Niskala	Matti Leimu	Mika Leimu
	Antti Pihajoki	Minna Saurio	Juha Kaunisto
	Erik Backman	Marja Talvi	Taina Päivönsalo-Hietanen
	Tapani Mönkkönen	Ari Aalto	Sirkka Aalto
	Anja Raijola	Marjatta Serola	Juhani Raula
	Pentti Nurmi		
	Timo Laiho / Turun kiinteistöliikelaitos		
	Arto Elo / kaavoitus- ja rakennuslautakunnan pj.		
	Pasi Aromäki / kaupunginarkkitehti		
	Eveliina Eteläkoski / toimistoarkkitehti		

## 1. Tilaisuudessa esiteltiin

- kaavatyön lähtökohtia: alueella vireillä olevat kaavahankkeet ja Lemunniemen asemakaavoituksen etenemisjärjestys
- kaavaprosessi ja osallistuminen
- maankäyttö- ja rakennuslain periaatteet
- Ala-Lemun niemen tämänhetkinen idealuonnos ja sen perusteella lasketut kustannukset

## 2. Keskustelu. Keskustelussa esiin tulleita näkemyksiä alueen suunnittelusta olivat:

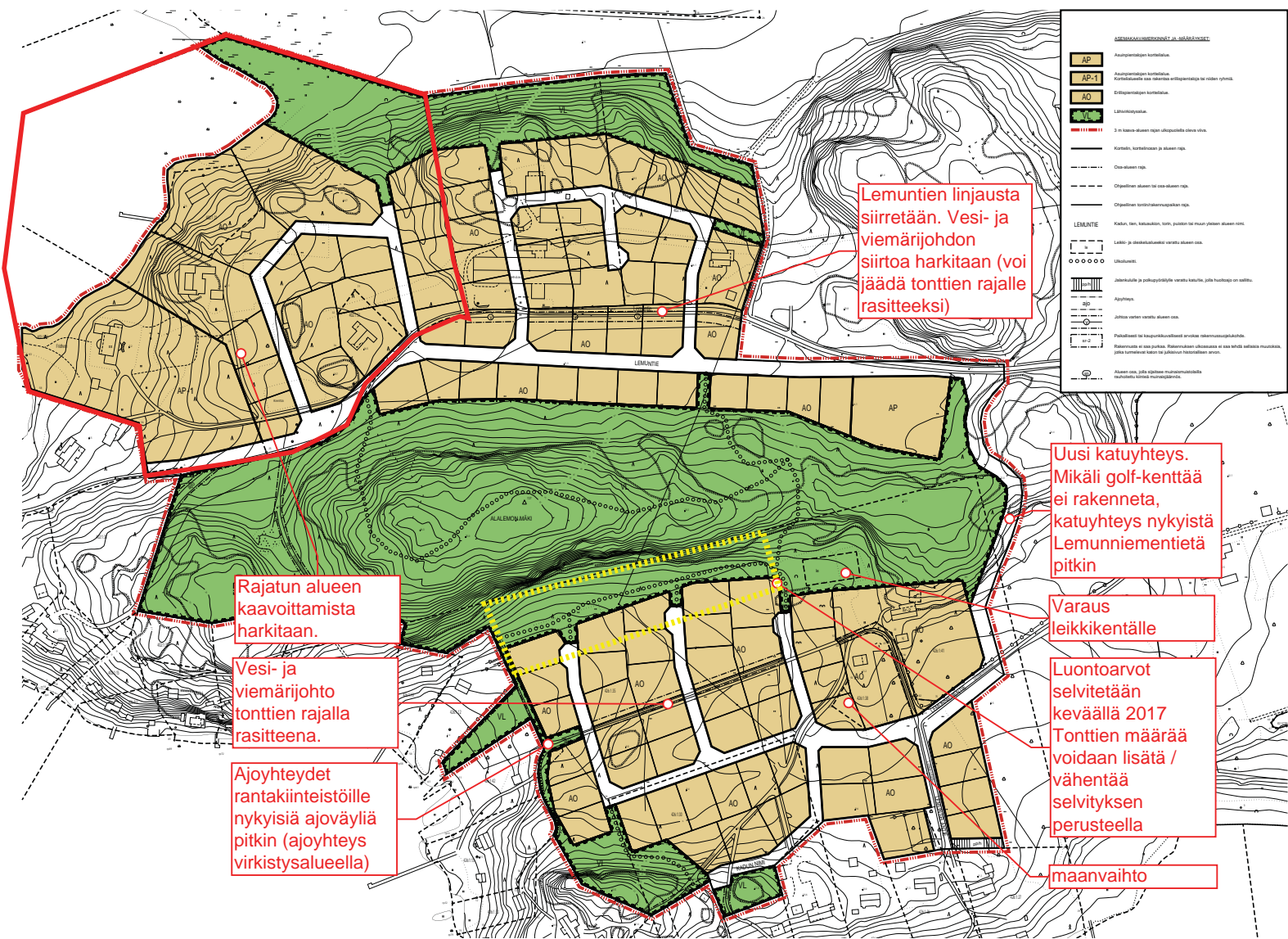
- asukkaat toivoivat Kurkelantielle asti ulottuvan uuden kokoojakadun rakentamista nopeammalla aikataululla
- uusien tonttien kokoa esitettiin suurennettavaksi. Väljempi asuminen sopii alueen imagoon. Kaupunki saa tulevaisuudessa huomattavia verotuloja uusista asukkaista, joten tonttien määrässä ei tulisi ahnehtia. Toisaalta huomioitavaa on, että väljempi tonttikoko nostaa alueen kustannuksia, jotka ovat jo nyt huomattavan korkeat. Kaavoitettava maa ei ole Kaarinan kaupungin omistuksessa.
- Alueen nimistössä toivottiin Lemu-sanana sijaan käytettävän vanhoista kartoista löytyvää nimeä Lemo. Ehdotuksia katujen ja puistojen nimistä voi lähettää kaavoitustoimeen.
- Kiinteistön 402-1-41 omistajat toivoivat alueelleen enemmän tonttimaata ja vähemmän viheryhteyksiä.

## 3. Jatkotoimenpiteet

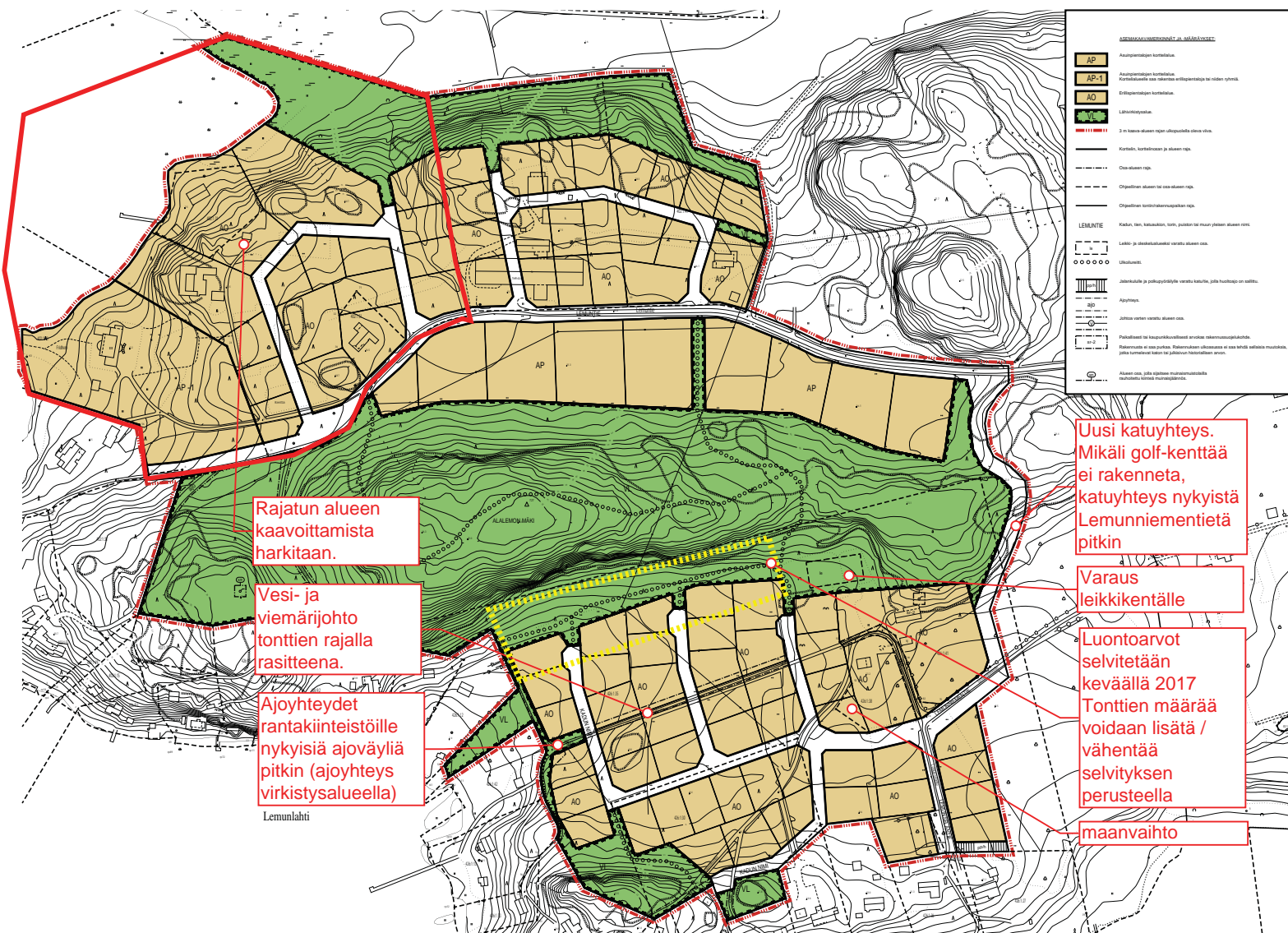
- alueen maanomistajille jaettiin kustannuslaskelma, kunkin osuus kustannuksista sekä kaupungilla käytössä oleva sopimus pohja. Maanomistajat ilmoittavat 18.4.2017 mennessä kaavoitustoimeen osallistumisestaan kaavaan.
- tavoitteena on, että kaavaluonnos tulisi kaavoitus- ja rakennuslautakunnan hyväksyttäväksi 10.5.2017 ja nähtävillä ennen kesää.
- Lemunniementien linjaus tarkennetaan kesällä 2017, kun Ala-Lemun kartanon sopimustilanne on selvillä.
- Ympäristönsuojelutoimisto inventoi alueen mahdollisia luontoarvoja.

muistion laati Eveliina Eteläkoski

ALA-LEMUN NIEMEN ASEMAKAAVA  
 IDEALUONNOS, VAIHTOEHTO A (LEMUNTIE SIIRRETÄÄN)  
 1:3500 (A3)  
 9.11.2016



ALA-LEMUN NIEMEN ASEMAKAAVA  
 IDEALUONNOS, VAIHTOEHTO B (LEMUNTIELLÄ NYKYINEN LINJAUS)  
 1:3500 (A3)  
 9.11.2016



Rajatun alueen kaavoittamista harkitaan.

Vesi- ja viemärijohto tonttien rajalla rasitteena.

Ajoyhteydet rantakiinteistöille nykyisiä ajoväyliä pitkin (ajoyhteys virkistysalueella)

Uusi katuyhteys. Mikäli golf-kenttää ei rakenneta, katuyhteys nykyistä Lemunniementietä pitkin

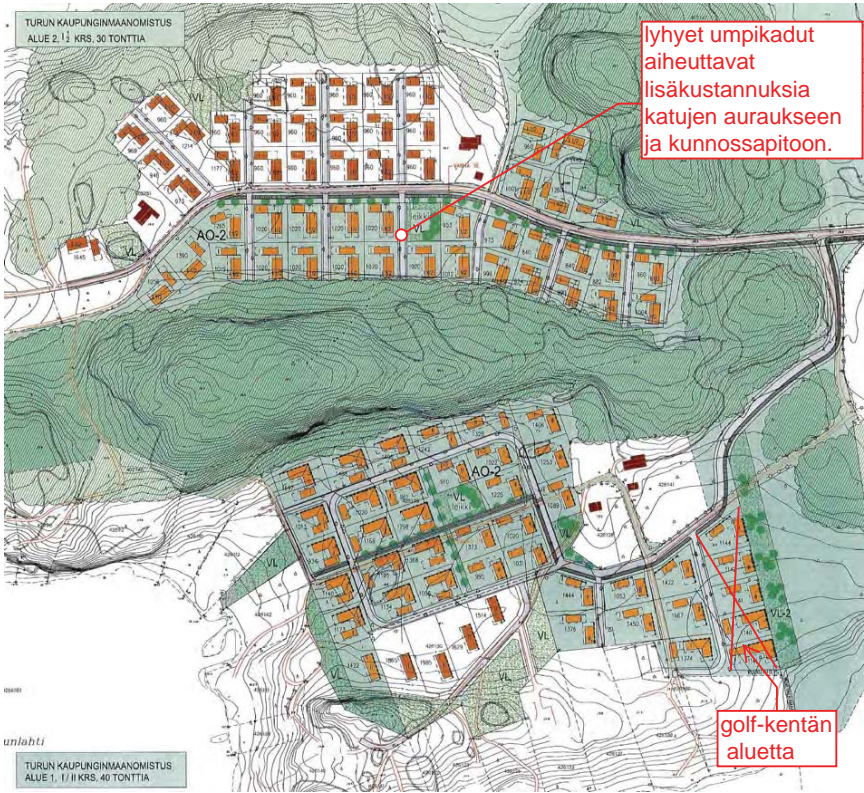
Varaus leikkikentälle

Luontoarvot selvitetään keväällä 2017. Tonttien määrää voidaan lisätä / vähentää selvityksen perusteella

maanvaihto

Lemunlahti

ALA-LEMUN NIEMEN ASEMAKAAVA  
IDEALUONNOS / MUITA TUTKITTUJA VAIHTOEHTOJA  
9.11.2016



TURUN KAUPUNGIN TEETTÄMÄ  
ALUSTAVA IDEALUONNOS  
(ARKKITEHTITOIMISTO  
HAROMA & PARTNERS)

VAIHTOEHTO C, JOSSA ETELÄISEMMÄLLÄ  
ALUEELLA KADUT MYÖTÄILEVÄT JO  
RAKENNETTUJA KUNNALLISTEKNIISIÄ  
VERKOSTOJA LENKKIKATUINA



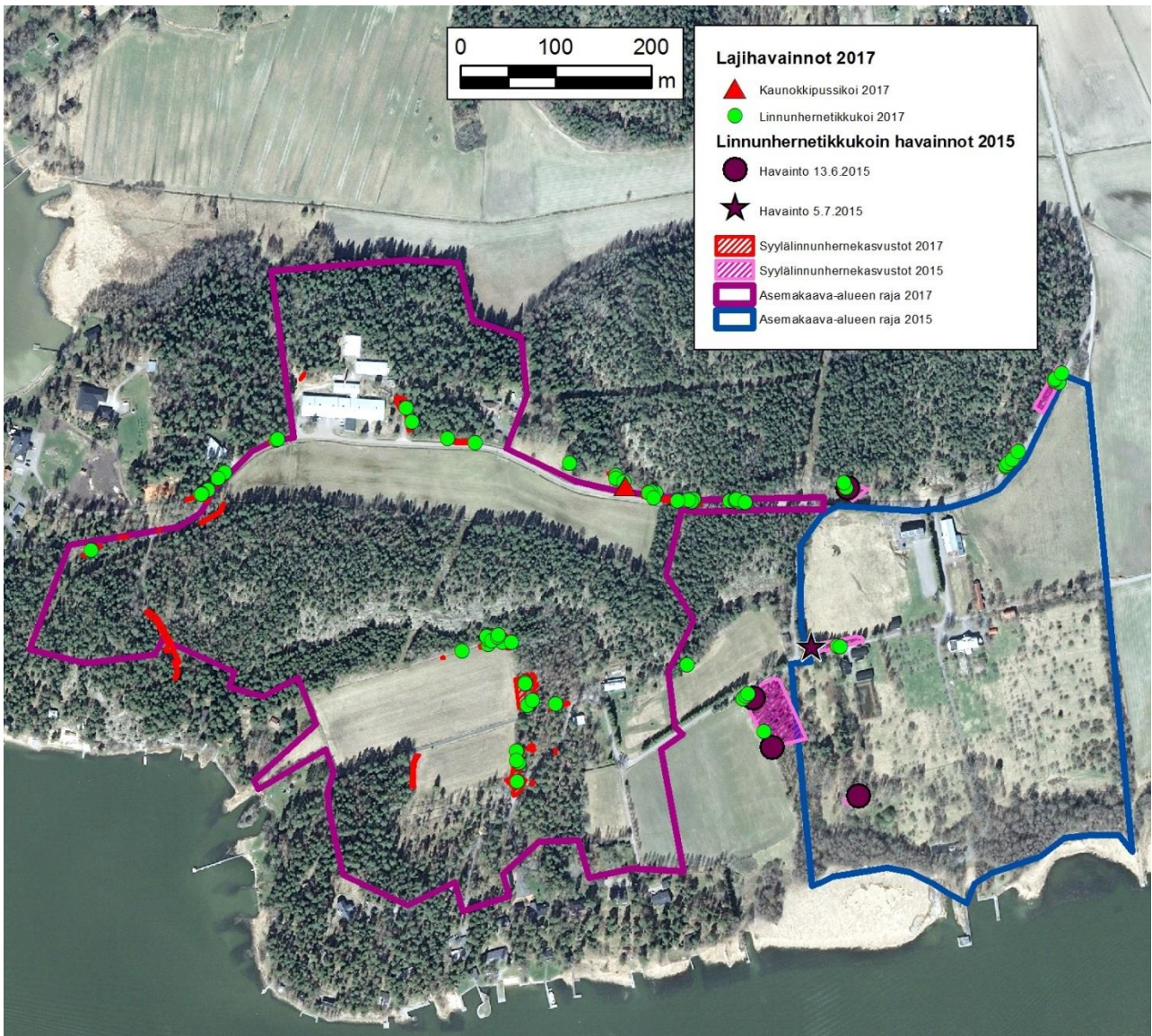
## Tiivistelmä

Kaarinan Ala-Lemun kartanon länsipuolisella asemakaavoitettavalla alueella selvitettiin erittäin uhanalaiseksi (EN) luokiteltujen kahden perhoslajin esiintymistä. Kartoitetut lajit olivat linnunhernetikkukoi (*Micrurapteryx gradatella*) ja nätkelmäryhäkoi (*Leucoptera lathyriifoliella*), joista edellinen on myös erityisesti suojeltava laji. Lisäksi arvioitiin alueen sopivuutta kyseisten lajien elinympäristöksi sekä esiintymien merkitystä kaavoituksen kannalta. Selvitys tehtiin Kaarinan kaupungin toimeksiannosta ja Faunatica Oy:n toimesta.

Linnunhernetikkukoi esiintyi kaava-alueella runsaana, ja lajia havaittiin yhteensä 79 yksilöä 12 eri laikulla. Ala-Lemun kartanon alueella perhonen havaittiin neljällä aiemmin tunnetulla esiintymällään, yhteensä 25 yksilöä. Lajin kannalta tärkeimmät esiintymät kaava-alueella sijaitsevat Lemuntien pohjoispuolella sekä Lemunniementien pohjoisella pellonreunalla, ja ne suositellaan säästettäväksi.

Esiintymien merkitystä lajille ja huomiointitarvetta kaavoituksessa sekä mahdollisia esiintymien kunnostustoimia rakennushankkeissa tuhoutuvien esiintymislaikkujen kompensoimiseksi arvioidaan lyhyesti.

Nätkelmäryhäkoita ei havaittu, ja aiempien ilmoitusten lajin esiintymisestä Ala-Lemussa arvioidaan perustuvan virhemäärityksiin.



**Kuva 2.** Syyälinnunherneen esiintymät sekä linnunhernetikkukoin ja kaunokkipussikoin havaintopaikat Kaarinan Ala-Lemun selvitysalueella (ilmakuvapohja).

### 3. Johtopäätökset

#### 3.1. Kartoitetun alueen elinympäristöjen soveltuvuudesta linnunhernetikkukoille

Kaava-alueella on lukuisia linnunhernetikkukoille sopivia elinympäristölaikkuja. Lajin merkittävimmät esiintymät sijaitsevat Lemuntien pohjoispuolella (kohteet 1–5, V4 & V5) sekä Lemunniementien pohjoispuolella pellon koillisreunoilla (kohteet 13 & 14). Osa kaava-alueen syyliinnunhernekasvustoista on perhoselle liian varjostuneita tai ne sijaitsevat viileillä pohjoisrinteillä/pellonreunoilla. Näitä kasvustoja on lähinnä kaava-alueen länsiosassa (kohteet 6, 7a & b, 8, 9).

Vuosi 2017 oli linnunhernetikkukoille edullinen, ja laji esiintyi normaalia runsaampana useilla tarkastetuilla elinpaikoillaan, Ala-Lemun lisäksi muun muassa Turun Kaksikerrassa ja Paraisten Qvidjassa (K. Nupponen, omat havainnot). Runsaan esiintymisen vuonna lajille tärkeiden esiintymislaikkujen paikannus on varmemmalla pohjalla kuin 'katovuosina', jollainen edellisen kartoituksen vuosi 2015 ilmeisesti oli. Vuoden 2017 havaintojen perusteella linnunhernetikkukoin esiintymisen painopiste Ala-Lemussa on selvästi kartanon pohjois- ja länsipuolisilla alueilla. Kartanon alueella laji on harvalukuinen. Toisaalta perhonen levittäytyy ilmeisen helposti kunnostetuille tai sattumalta sopiviksi muuttuneille laikuille. Esimerkiksi kartanon länsipuolen tienvarressa (kohde 16) maanpintaa oli avattu pellonreunan ja tien välisellä kaistaleella, ja siihen levittäytyneen syyliinnunhernekasvuston linnunhernetikkukoi oli heti asuttanut (kuva 3.6).

Nätkelmäryhäkoi ei vuosien 2015 & 2017 havainnoinnin perusteella esiinny Ala-Lemussa. Vuonna 2017 laji havaittiin Paraisten Qvidjassa samaan aikaan kuin Ala-Lemun kartoitus tehtiin (28.6.2017: K. Nupponen, omat havainnot), joten ajankohta lajin löytämiselle oli varmasti oikea. Nätkelmäryhäkoin väitetyt havainnot Ala-Lemusta perustuvat todennäköisesti virhemäärityksiin (ks. Nupponen 2015).

#### 3.2. Linnunhernetikkukoin esiintymien huomiointi kaavoituksessa

Linnunhernetikkukoilla on Ala-Lemun alueella lukuisia esiintymislaikkuja. Kartanon alueella olevat esiintymislaikut on rajattu luonnonsuojelualueiksi ennen kuin lajin esiintymistä kartanon länsipuolisella kaava-alueella oli kartoitettu. Jos lajin kaikki esiintymislaikut säästettäisiin, tulisi asemakaavaluonnoksessa A3931 esitettyihin rakentamissuunnitelmiin merkittäviä muutoksia etenkin kaava-alueen keskiosissa. Perhosen säilymisen kannalta on kuitenkin oleellista säästää erityisesti hyvälaatuiset esiintymät. Kaava-alueella näitä kohteita on niin laajalla alueella ja useissa laikuissa, että yksittäisten niukkojen esiintymislaikkujen tuhoutuminen ei vaaranna lajin esiintymistä alueella. Linnunhernetikkukoin kannalta tärkeitä esiintymiä ovat Lemuntien pohjoinen

piennar (kohteet 1–5, V4 & V5) sekä Lemunniementien pohjoispuolella pellon koillisreunoilla (kohteet 13 & 14).

Lemuntien piennaresiintymiin kaavaluonnoksen toteuttaminen ei vaikuttane, jos Lemuntien eteläpuolen pellolle (asemakaavaluonnoksen A3931 tontit AP3931 (1–4) & AP3932 (1–4)) kaavaillut rakennukset eivät ole niin korkeita, että ne varjostavat tien pohjoispiennarta. Mikäli Lemuntietä on tarve leventää tai muutoin kunnostaa, tulisi pohjoisluiska kuitenkin säilyttää nykyisellään, ja erityisesti pidättäytyä luiskan kaavinnasta.

Lemunniementien pellon koillisreunan (kohteet 13 & 14) alueella linnunhernetikkukoin esiintymien säilyttäminen aiheuttaisi sen, että muutama asemakaavaluonnokseen A3931 kaavailtu tontti pitäisi joko jättää rakentamatta, tai vähintään jättää pellonreunaan 5 m leveä suojavyöhyke. Käytännössä säästettävät alueet sijoittuisivat asemakaavaluonnoksen A3931 tonteille seuraavasti:

- AO3941: tonttien 4 & 5 pohjoisreunat sekä tonttien 3 & 4 itäreunat 5 m leveydeltä;
- AO3937: tontit 5 & 6 kokonaan.

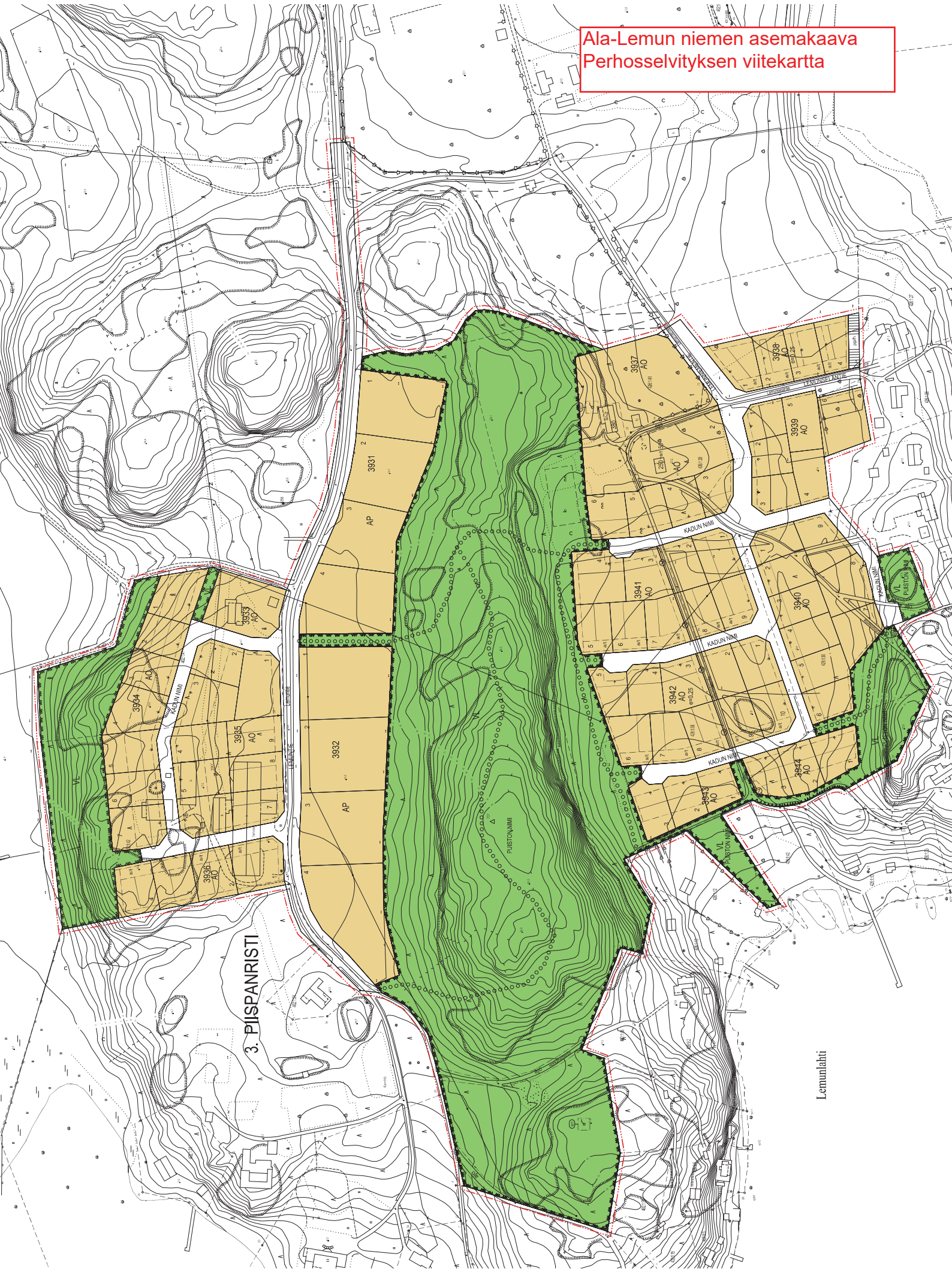
Tällöin pellon kaakkoisreunalla sijaitseva linnunhernetikkukoin asuttama laikku tuhoutuisi, mutta se olisi mahdollista kompensoida kunnostamalla kohteita 13 & 14 sekä niiden välistä metsänreunaa. Kunnostaminen tarkoittaisi sitä, että metsän reunaosista poistettaisiin nuoria kuusia, jotka nykyisellään varjostavat potentiaalisia syyliä linnunherneen kasvupaikkoja liiaksi.

Asemakaavaluonnoksessa A3931 esitetyistä Lemunniementien uusista linjausvaihtoehdoista ovat vaihtoehdot 1 ja 2 linnunhernetikkukoin kannalta parempia kuin vaihtoehto 3, koska linjauksen alle jäisi silloin vain yksi pienialainen ja umpeutuva esiintymislaikku (kohde 15). Vaihtoehdossa 3 tien leventäminen hävittäisi ainakin uuden esiintymislaikun kohteessa 16, ja mahdollisesti heikentäisi myös kohteiden V2 & V3 laatua.

Linnunhernetikkukoin Ala-Lemun esiintymien säilyttämiseksi elinvoimaisina olisi suotavaa, että lajille tehtäisiin suojelusuunnitelma, joka hyväksytettäisiin ELY-keskuksella. Näin voitaisiin huomioida riittävästi sekä perhosen säilyttäminen että kaava-alueen rakennus- ja kehittämishankkeet. Huomattakoon, että vaikka linnunhernetikkukoi on erityisesti suojeltava laji, luonnonsuojelulain hävittämiskielto koskee sen esiintymislaikkuja vasta sitten, kun esiintymät on viranomaisen toimesta rajattu ja rajaus annettu tiedoksi maanomistajalle.



Ala-Lemun niemen asemakaava  
Perhosselvityksen viitekartta



3. PISPANRISTI

Lemunlahti

# ALA-LEMUN NIEMEN ASEMAKAAVA (A3931)

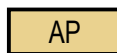
## KAVALUONNOS 1:1000 28.3.2018

Asemakaavalla muutetaan Kaarinan kaupungin Piispanristin, 3. kaupunginosan, maatalousaluetta. Lisäksi laaditaan uutta asemakaavaa.

Asemakaavalla muodostuu Kaarinan kaupungin Piispanristin, 3. kaupunginosan, korttelit 3931-3945 sekä katu- ja lähivirkistysalueita.

### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

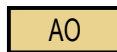
#### 1. Aluevarausmerkinnät



Asuinpienalojen korttelialue.



Asuinpienalojen korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa erillispientaloja tai niiden ryhmiä.



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.

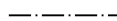
#### 2. Muut määräykset



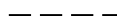
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

# 3.

# PIISP

## 3944

## 2

## LEMUNTIE

## 380

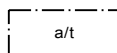
## 20%

## II

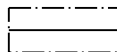
## II

## 25%

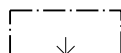
## e=0.10



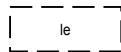
Rakennusala, jolle saa sijoittaa autosuojan ja talousrakennuksen.



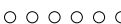
Asuinrakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



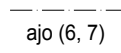
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon asuinrakennus on rakennettava kiinni.



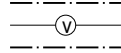
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



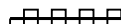
Ohjeellinen uikoilureitti.



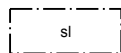
Ajoyhteys. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin tontit, joiden saavat käyttää ajoyhteyttä.



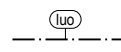
Johtoa varten varattu alueen osa.  
V=vesihuolto



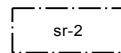
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



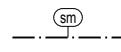
Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde.  
1. syyliinunherne ja linnunhernetikkukoi



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.  
1. Ala-Lemun jyrkänne ja louhikko



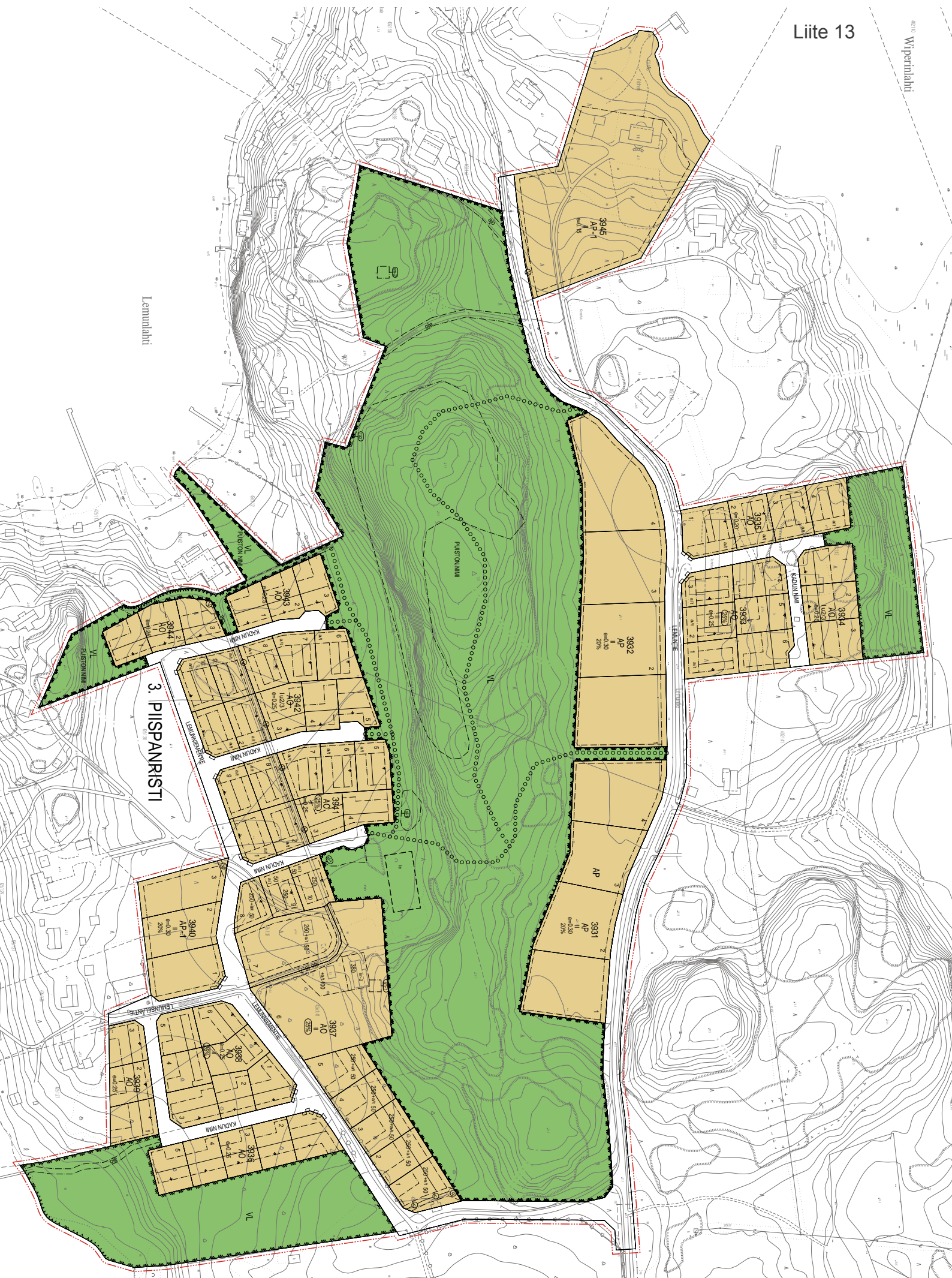
Paikallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennussuojelukohte.  
Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkoasussa ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka turmelevat katon tai julkisivun historiallisen arvon.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.  
1. Ala-Lemun Lundin kivipöytä  
2. Honkaniemen kiviröykkiö

#### 3. Erinäisiä määräyksiä

- Autopaikkoja on rakennettava  
AO - korttelialueilla 2 ap / asunto.  
AP - korttelialueella 1,5 ap / asunto ja lisäksi vieraspaikkoja 1 ap / alkava 5 asuntoa.
- Asuinrakennukset on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän naapurin tontin rajasta.
- Sijoitettaessa talousrakennukset 4m lähemmäs naapurin rajaa ei rajan puoleisessa seinässä saa olla ikkunoita alle 160 cm:n korkeudella lattiatasosta.
- AO-korttelialueella on tontin rakennusoikeudesta varattava autosuojan ja varastotilojen rakentamiseen 40 km<sup>2</sup> / tontti.
- AP-korttelialueella on varattava tontin rakennusoikeudesta asutokohtaisten varastojen ja taloyhtiön yhteisten varasto-, teknisten-, VSS- ja jätehuoltotilojen rakentamiseen vähintään 12 k-m<sup>2</sup> / asunto. Edellä mainituista tiloista tulee käyttää asutokohtaisten varastojen rakentamiseen vähintään 7 m<sup>2</sup> / asunto.
- AP-korttelialueella saa rakentaa tontin rakennusoikeuden lisäksi autosuoja enintään 18 k-m<sup>2</sup> / asunto.
- Korttelialueiden osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai pihajärjestelmäksi, tulee kunnostaa ja hoitaa istutettuina.
- VL-alueille saa sijoittaa puistomuuntamon.
- Tälle asemakaava-alueelle tehdään erillinen tonttijako.
- Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erilliset rakentamistapaohjeet.
- Tämän asemakaavan AP-1 korttelialueilla uudisrakennusten rakennussuunnittelu on MRL 120 d § mukainen vaativa suunnittelutehtävä.
- AP-korttelialueille saa myöntää rakennusluvan kun alueelta on laadittu korttelisuunnitelma, jonka kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt. Korttelisuunnitelmassa tulee esittää alueen käytön lisäksi julkisivuluonnoksia, joista ilmenee värit ja käytettävät materiaalit.



Lemmilähti

3. PIISPANRISTI

MIELIPIIDE (tiivistelmä)	VASTINE – muutokset kaavaan
<p><b>Ari ja Sinikka Aalto:</b> -Rantakiinteistöillä haluttaisiin säilyttää nykyiset osoitteet (Viperintie, Lemunlahdentie). Voiko puistossa olevalle ajo-oikeudelle säilyttää vanhan osoitteen ja kadunnimen? -Ajo-oikeuksien leveys ja kääntösäteet tulee mitoittaa siten, että myös suuremmat ajoneuvot mahtuvat.</p>	<p>- Nykyiset osoitteet pyritään säilyttämään. Kaikissa tapauksissa se ei välttämättä ole mahdollista, sillä osoitenumeroinnin tulee olla looginen. -Ajo-oikeudet ja niiden kääntösäteiden mitoitus tarkistetaan kaavaehdotukseen.</p>
<p><b>Jarmo Elo:</b> 1 Toivotaan Lemunniementien siirtämistä pois kiinteistön 426-1-30 alueelta. Kiinteistö sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella. 2 Turun omistamalla alueella lounaiskulman tontit ovat yleiskaavan vastaisia 3 Alueen lounaiskulmassa olevaan laituri on yksityinen. Käyttöoikeusrasite pitäisi merkitä kaavaan. 4 Kaavaluonnoksessa korttelin 3940 kulmassa Lemunniementie pitäisi merkitä katualueeksi. Lemunniementie ulottuu myös viheralueen eteläkulmaan, johon pitäisi kaavassa merkitä ajo-oikeus. 5 Mikä taho vastaa viheralueelle sijoittuvien ajoyhteyksien hoidosta? 6 Mattotehtaan kiinteistön omistaja on vaihtunut 7 Tarvitaanko rantaan ulottuvalle viheralueelle pumppaamo?</p>	<p>1 Kiinteistö 426-1-30 ei maanomistajan pyynnöstä sisälly kaava-alueeseen. Kiinteistölle sijoittuvat kulkurasitteet säilyvät siten ennallaan. 2 Yleiskaavan aluevaraukset tarkentuvat asemakaavaa laadittaessa. Tässä tapauksessa jyrkänteen eteläpuolella viheraluetta on laajennettu ja puolestaan alueen itäreunalla hieman kavennettu. Rakentamisen kokonaismäärä on yleiskaavan mukainen. 3 Venevalkamaoikeus tarkennetaan kaavaehdotukseen. 4 Lemunniementien katualue / ajoyhteys viheralueella tarkistetaan kaavaehdotukseen. 5 Ajo-oikeuksien haltijat vastaavat ajoyhteyksiensä hoidosta. 6 Kaavaehdotuksen ratkaisusta on neuvoteltu mattotehtaan omistajien kanssa. 7 Pumppaamojen ja vesihuoltorasitteiden tarve tarkistetaan kaavaan yhteistyössä vesiosuuskunnan kanssa.</p>
<p><b>Rainer Virtanen, Antonia Virtanen ja Erik Backman, Amy ja Karl-Magnus Spiik, Laura Nokelainen ja Karl-Johan Spiik:</b> Luonnoksessa kiinteistö 402-1-43on merkitty asemakaavamerkinnällä AP-1, joka mahdollistaa asuinpientalojen korttelialueen siten, että alueelle saa rakentaa erillispientaloja tai niiden ryhmiä. Yleiskaavassa kiinteistö on kuitenkin merkitty AO-4 -merkinnällä, joka tarkoittaa erillispientalojen korttelialuetta. Nämä kaksi kaavaa ovat ristiriidassa keskenään. Ala-Lemun niemessä on rakennuskantana pelkästään pientaloja, joten kaavaluonnos poikkeaa merkittävästi alueen maisemakuvasta. Raskas ja tiivis rakentaminen lähelle rantaa ei mielestämme sovi Ala-Lemun niemen yleiskuvaan. Kiinteistö jäisi erilliseksi saarekkeeksi omakotiasutuksen keskelle. Kiinteistölle kuljetaan kiinteistön 202-402-1-49 pihatien kautta. Kiinteistöllä 202-402-1-49 on siten ed. mainittu tierasite. Kaavaluonnoksen mukainen huomattava rakennus- ja asukaskannan lisäys ei vastaa enää alkuperäistä tierasitettä. Rakennusvaiheen aikainen liikenne tuo alueelle merkittävää melu-, pöly- ym. muuta haittaa. Näin ollen kiinteistölle 202-402-1-43 tulisi osoittaa oma tieliittymä Lemuntieltä. Mielestämme Ala-Lemun niemen alueelle tulisi kaavoittaa pelkästään väljä asuinpientaloaluetta, joka ei ole ristiriidassa alueen nykyisen rakennuskannan ja miljöön kanssa. Lemunniemi on kuuluisa virkistysalueistaan ja monimuotoisesta luonnostaan.</p>	<p>Asemakaavassa AP-1 merkintä sallii erillispientalojen tai niiden ryhmien rakentamisen. Rakennusoikeus on yleiskaavan mukainen (e=0.15) . Kaavan sisältö ei siten ole ristiriidassa yleiskaavan kanssa, jossa alue on tarkoitettu väljäksi erillispientalojen alueeksi. Asemakaavassa kiinteistö rajoittuu Lemuntiehen, johon kiinteistön ajoneuvoliittymä tulee sijoittaa.</p>
<p><b>Marjatta Serola:</b> 1 Kevyen liikenteen turvallisuuden Lemuntielle tulee kiinnittää huomioita. Onko kevyen liikenteen väylän jatkamiselle Uusihaasta Ala-Lemun aikataulua? 2 Lemunseläntielle haluttaisiin säilyttää nykyiset osoitteet</p>	<p>Asiaa on käsitelty mm. tiehoitokunnan huomautuksen vastineessa.</p>
<p><b>Pia-Maria Niskala:</b> Kiinteistö 426-1-41 sisältyy kaava-alueeseen. Johtuuko siitä, että olen ilmoittanut halusta lunastaa vanhan tienpohjan tonttimme länsireunassa? Muutenhan emme ole halunneet osallistua/kaavoittaa omaa kotipihaamme. Kysynkin varmuuden vuoksi ett ihan tämä tarkoita että joudumme maksamaan muuta kaavoitukseen liittyvää, vaan ainoastaan tuon tienpohjan? Näin aikanaan ymmärsin mutta luonnoksen nähtyäni haluaisin tästä varmistuksen. Samalla nostaisin esiin, että ranta-alueella oleva venevalkama ja laituri joka liittyy sekä minun, että naapurini Pentti Nurmen tonttiin olisi hyvä olla ”val-</p>	<p>Kaava-alueen sisällä sijaitsevat olemassa olevat rakennuspaikat sisältyvät asemakaavoitettavaan alueeseen. Asemakaava laaditaan yhtenäisenä ilman että olemassa olevien kiinteistöjen kohdalle jäisi ”reikiä”. Jo rakennetuilta kiinteistöiltä peritään maan käyttömaksua vain siinä tapauksessa, että ne saavat lisää rakennusoikeutta / rakennuspaikkoja. Kaavaehdotuksessa nykyisen</p>

<p>koisella alueella” kaavaluonnoksessa. Nyt siitä saa käsityksen, että on yleinen laituriranta.</p>	<p>Lemunniementien linjauksen kohdalle sijoituu asuntokatu. Venevalkamaoikeus ja kulkuoikeus lisätään kaavaehdotukseen.</p>
<p><b>Pentti Nurmi:</b>  Nurmen omistaman Kiinteistön länsipuolelle tulevat tontit on sijoitettu ahtaasti ja erityisesti alimpana oleva tontti nro 8 on muodoltaan haastava ja niiden pois jättämistä tulisi harkita;  Nurmi on kokenut kaavaluonnosta, ja erityisesti siihen liittyvää, Nurmen nykyisin käyttämän kulkuväylän nykyistä koskevat keskustelut siten, että kulkuväylän (eli nykyisin Turun kaupungille kuuluvan tiealueen) saaminen tontin sisäiseksi kuluksi edellyttää sitä, että Nurmi luovuttaa omistamastaan Kiinteistöstä noin 400 m2 suuruisen alueen, vaikka hän ei tästä alueesta haluaisi luopua. Nurmi katsoo, etteivät nämä asiat liity toisiinsa ja että myös muita vaihtoehtoja tulee olla.;  Nurmi haluaa, että ennen kaavatyön jatkamista selvitetään (1) mahdollisuudet jättää hänen omistamansa Kiinteistön länsipuolelle suunnitellut tontit pois kaavasta tai vähentää niiden määrää siten, ettei Nurmen tarvitse luovuttaa Kiinteistöstään alueita ja (2) mikä on lunastettavan tiealueen hinta ja vastaavasti hänen Kiinteistöstään luovutettavaksi suunnitellun osan hinta, yhtä hyvin kuin sen (3) mitä mahdollisia kompromissivaihtoehtoja on olemassa.   Koska, muun ohella Nurmi ei ole vielä saanut tietoa em. hinnoittelusta, Nurmi pyytää, että hinnoittelun selvittyä osapuolet järjestävät neuvottelun edellä mainituista kysymyksistä. Nurmi varaa oikeuden lisämielipiteen antamiseen kaavaluonnoksesta.</p>	<p>Pentti Nurmen kanssa on pidetty neuvottelu kaavan sisällöstä. Neuvottelun jälkeen laadittiin vaihtoehto, jossa nykyistä Lemunniementietä ei liitetä osaksi tontteja. Turun kaupungin omistama maasuikale Nurmen ja Niskalan välissä kaavoitetaan kaduksi.   Naapurikiinteistö (202-426-1-41) vastusti laadittua uutta vaihtoehtoa. Heidän mukaan tontin vanha rakennuskanta ei tule kestämään rakennusajan raskasta ajoneuvoliikennettä rakennusten välittömässä läheisyydessä. Lisäksi sekä Nurmi että Niskala vastustivat kadun päähän osoitettuja uusia omakotitalotontteja.   Niskala tarjoutui ostamaan nykyisen tiepohjan osaksi omaa tonttiaan. Tällöin Niemen rakennuspaikka pystytään säilyttämään pitkälle nykyisellään. Katuverkko siirtyy kaavaluonnokseen verrattuna yhden tontin verran lännemmäksi.</p>
<p><b>Timo Suvanto:</b>  Kiinteistö 426-1-42 osalta tulee tarkistaa että tontille pääsee kaikissa olosuhteissa myös suurilla ajoneuvoilla. Puistoon kaavoitettua ajoyhteyttä toivotaan kaavoitettavan kaduksi. Kyseessä on ympärivuotisen asumisen rakennuspaikka.</p>	<p>Ajoyhteyksien mitoitus ja kääntösaateet tarkistetaan. Kaavaehdotuksessa katuverkkoa on muutettu siten, että läntiset rantakiinteistöt rajautuvat katuun.</p>
<p><b>Tiehoitokunta:</b>  1 Lemuntien turvallisuuden parantaminen toteutettava ennen Ala-Lemun niemen rakentamisen aloitusta:  o Kevyenliikenteen väylän rakentaminen Uusihaasta Lemunniemelle  o Asfalttipäällysteen korjaaminen ja tien turvallisuuden parantaminen vaarapaikoissa esimerkiksi tietä leventämällä (vaarapaikat merkattu karttaan punaisella)   2 Paikka jätteiden kierrätyspisteelle. Toimivan ja turvallisen infrastruktuurin lisäksi myös jätehuolto ja jätteiden kierrätys olisi hyvä ottaa huomioon jo alueen suunnitteluvaiheessa.  o Yhteiskäyttöinen jätteiden syväkeräyspisteelle varattu alueen osa, paikkaehdotus merkitty karttaan (alla) harmaalla  o Lemunniementien asukkaat perustavat jätteiden keräykselle hoitokunnan, joka hallinnoi keräyspistettä ja tekee sopimuksen jätehuoltoyhtiön kanssa  o Jokainen uusi asukas liitetään tontin oston yhteydessä yhteiseen jätekeräyskuntaan  o Alkuinvestointikustannukset mukana tontin hinnassa   3 Leikki- ja oleskelualueeksi ehdotetaan joko karttaan merkittyä aluetta A tai B. Kaavaluonnokseen merkitty paikka on syrjässä, missä maaperä erittäin kostea ja alue kallion sekä metsän vuoksi pimeä. Leikki ja oleskelualueen voisi suunnitella siten, että siihen sijoitetaan myös aikuisille/senioreille tarkoitettuja ulkoliikuntavälineitä. Keskeinen sijainti (A) toimisi luonnollisena koontumispaikkana ja vahvistaisi kylän yhteisöllisyyttä.   4 Teiden nimeäminen. Nykyiset asukkaat tuntevat alueen historian erittäin hyvin. Toivomme, että voimme antaa ehdotuksia uusien teiden nimestä. Lisäksi ehdotamme jo tässä vaiheessa, että Lemunlahdentie ja Lemunniementie pysyvät ennallaan. Lemunlahdentie (joka johtaa lahdelle) merkitty karttaan turkoosilla, Lemunniementie (joka johtaa niemelle) merkitty kart-</p>	<p>1 Kevyen liikenteen väylän toteutus etenee kaavoituksen myötä. Väliaikaisena ratkaisuna tutkitaan nykyisiin ulkoilureittiin pohjautuvaa kevyen liikenteen yhteyttä Ala-Lemun niemestä peltoalueen läpi Uusihaasaan.  2 Kierrätyspisteistä vastaa Suomen Pakkauskierrätys RINKI Oy. Luontevin mahdollisen kierrätyspisteen sijaintipaikka on Lemuntien alkupäässä, jolloin kierrätyspiste on luontevasti kulkureitin varrella. Ala-Lemun niemen väestömäärä ei todennäköisesti ole riittävä omalle kierrätyspisteelle. Jätekeräysohjelmaan liittyminen tulisi sisällyttää tontinluovutusehtoihin, joista päättää maanomistaja (Turun kaupunki). Kaavaehdotukseen varataan asukkaiden yhteiselle jätepisteelle paikka Lemuntien ja Lemunniementien risteyksestä.  3 Leikkipaikkavarauksia voidaan siirtää Lemunniementien eteläpuolelle ehdotettuun paikkaan.  4 Nykyisiä kadunnimiä ja osoitteita pyritään säilyttämään. Uusista kadunnimistä voi antaa ehdotuksia kaavan valmistelijalle. Kadunnimet tulee olla helposti äännettäviä, eikä lähikunnissa saa olla käytössä samaa nimitystä.  5 Korttelin raja on korjattu Lemunniementien linjauksen mukaisesti.  6 Kaavaan on tarkennettu venevalkamaoikeus sekä ajoyhteys.  7 Kaupunki vastaa teiden kunnossapidosta</p>

<p>taan ruskealla.</p> <p>5 Loiva mutka 3940 alueen tontin nro 3 luoteispuolelle. Karttaan merkitty keltaisella ehdotus Lemunniementien jatkumosta loivalla mutkalla.</p> <p>6 Yksityislaiturin merkitseminen. Karttaan merkitty keltaisella laiturin, joka on 3937 alueen tonttien nro 6 ja 7 yksityiskäytössä. Kaavamerkintää pitää selvittää siten, että uudet asukkaat eivät luule laiturin olevan yleisen/yhteiskäytössä.</p> <p>7 Tienpätkien kunnossapito. Kaavoituksen alkuvaiheessa todettiin, että yksityisteiden hoitokunnat pyritään lakkauttamaan, koska suurin osa nykyisestä yksityistiestä muuttuu kaupungin katu-alueeksi. Kaavaluonnoksessa on jäljellä muutama hyvin lyhyt tienpätkä, jonka kunnossapito tulee hankalaksi, mikäli se jää asukkaiden järjestettäväksi. Esimerkiksi talvikunnossapidon järjestäminen ei ole yksityiselle urakoitsijalle järkevää, sillä tienpätkät ovat niin lyhyitä ja ne sijaitsevat alueen peräosissa. Miten kaupunki on ajatellut tämän?</p> <p>8 Ajoväylien merkintä. Kaavaan tulisi selkeästi merkitä ajoväylät kaikille tonteille, myös kaava-alueen ulkopuolelle jääville tonteille. Luonnoksessa olevat merkinnät ovat epäselviä tai puuttuvat kokonaan. Esimerkiksi nykyinen Lemunlahdentien loppupää sekä Viperintie on merkitty lähivirkistysalueeksi? Alla kuvassa punaisella merkitty alue.</p> <p>9 Alkupään tontit osin kallion reunaan. Ehdotamme, että Lemunniementien alkupään tontit nro 1-5 siirretään maastossa luonnolliseen kohtaan osin kallion reunaan (alla kuvassa punaisella merkitty alue) ja ajoväylä niille tehdään kaavassakin merkityn kuusiaidan sisäpuolelta. Nuoli osoittaa ajoväylän alkupään kohdan suunnilleen. Mikäli tontit jäävät näin Lemunniementien reunaan, jää tonttien pohjoisrajan ja kallion väliin alue, joka on mutaista, pehmeää peltoa eli sitä ei voi millään lailla hyödyntää. Mikäli ne siirretään osin kallion reunaan, tulee tonteille paljon upeammat näkymät etelän suuntaan, vanha kuusiaita säilyy ja itse talot ovat kauempana päätiestä, jolloin esimerkiksi sen liikenne häiritsee asukkaita vähemmän.</p> <p>10 Tien linjaus Elon tontin kohdalla. Karttaan merkitty ehdotus Lemunniementien loppupään tien linjauksesta Anu Elon tontin kohdalla.</p> <p>11 Lisäksi esitämme täten kutsun kaupungin arkkitehdille, toimistoarkkitehdille sekä kaupunkikehityslautakunnan jäsenille tulla käymään Lemunniementiellä ja keskustelemaan kaikista yksityiskohdista alueen asukkaiden kanssa sopivana ajankohtana ennen kuin kaavaehdotus etenee lautakunnan käsittelyyn.</p>	<p>asemakaavoitetulla alueella. Yksityiset ajoyhteydet jäävät niitä käyttävien hoidettaviksi. Tarvittaessa niiden hoidosta voidaan sopia erikseen.</p> <p>8 Kaavassa on tarkistettu, että jokaiselle yleiskaavan mukaiselle rakennuspaikalle on ajoyhteys.</p> <p>9 Pellon ja metsän rajalla on yksittäinen havainto syyllälinnunherneestä. Korttelirajaa voidaan siirtää pohjoisemmaksi, jolloin alueen tonttikoko suurenee.</p> <p>10 Lemunniementien linjaus on käsitelty Jarmo Elon huomautuksen vastineessa</p> <p>11 Osallistumiskokous järjestettiin 31.10.2018.</p>
<p><b>Olli Kauremaa:</b> Kauremaa on jättänyt ehdotuksen alueen nimistöksi</p>	<p>Ehdotettua nimistöä pyritään hyödyntämään. Nimet tulee olla helposti äännettäviä ja sellaisia, että samannimisiä ei ole käytössä lähikunnissa.</p>
<p><b>YHTEENVETO KAAVAEHDOTUKSEEN TEHDYISTÄ TARKENNUKSISTA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- venevalkamaoikeus sekä ajoyhteys sinne on lisätty kaavaan.</li> <li>- viheralueille sijoittuvat ajo-oikeudet ja niiden leveydet on tarkistettu</li> <li>- katuverkkoa on muutettu siten, että eteläosassa kadut sijaitsevat yhden tonttirivin verran länempänä.</li> <li>- ohjeellinen leikki- ja oleskelualuevaraus puistossa on siirretty Lemunniementien eteläpuolelle</li> <li>- Lemunniementien pohjoispuolella AO-korttelin ja virkistysalueen korttelirajaa on siirretty pohjoisemmaksi.</li> <li>- Lemuntien ja Lemunniementien risteykseen on merkitty varaus asukkaiden yhteiselle jätepiesteelle.</li> </ul>	

## ALA-LEMUN NIEMEN ASEMAKAAVA

Osallistumiskokous 31.10.2018 klo 18.00-18.45 Kaarina-talon kokoushuone Kuusistonsalmessa

## MUISTIO

Läsnä:	Leena Oinonen	Marjatta Serola	Riitta Suomi
	Pirkko Mäkinen	Pentti Nurmi	Sinikka Aalto
	Ari Aalto	Pia Helle	Pasi Leino?
	Antti Nieminen	Tapani Mönkkönen	Elina Virtanen
	Antti Pihajoki?	Anu Elo	Timo Eskolin
	Laura Karlsson	Emil Jokela	Tuure Halonen
	Erik Backman	Maija-Liisa Koskinen	Veijo Koskinen
	Pia-Maria Niskala	Jaakko Niskala	Jukka Niskala
	Taina Päivönsalo-Hietanen	Sakari Hietanen	Olli Kauremaa
	Ulla Kaunisto		
	Timo Laiho / Turun kiinteistöliikelaitos		
	Pasi Aromäki / kaupunginarkkitehti		
	Eveliina Eteläkoski / toimistoarkkitehti		

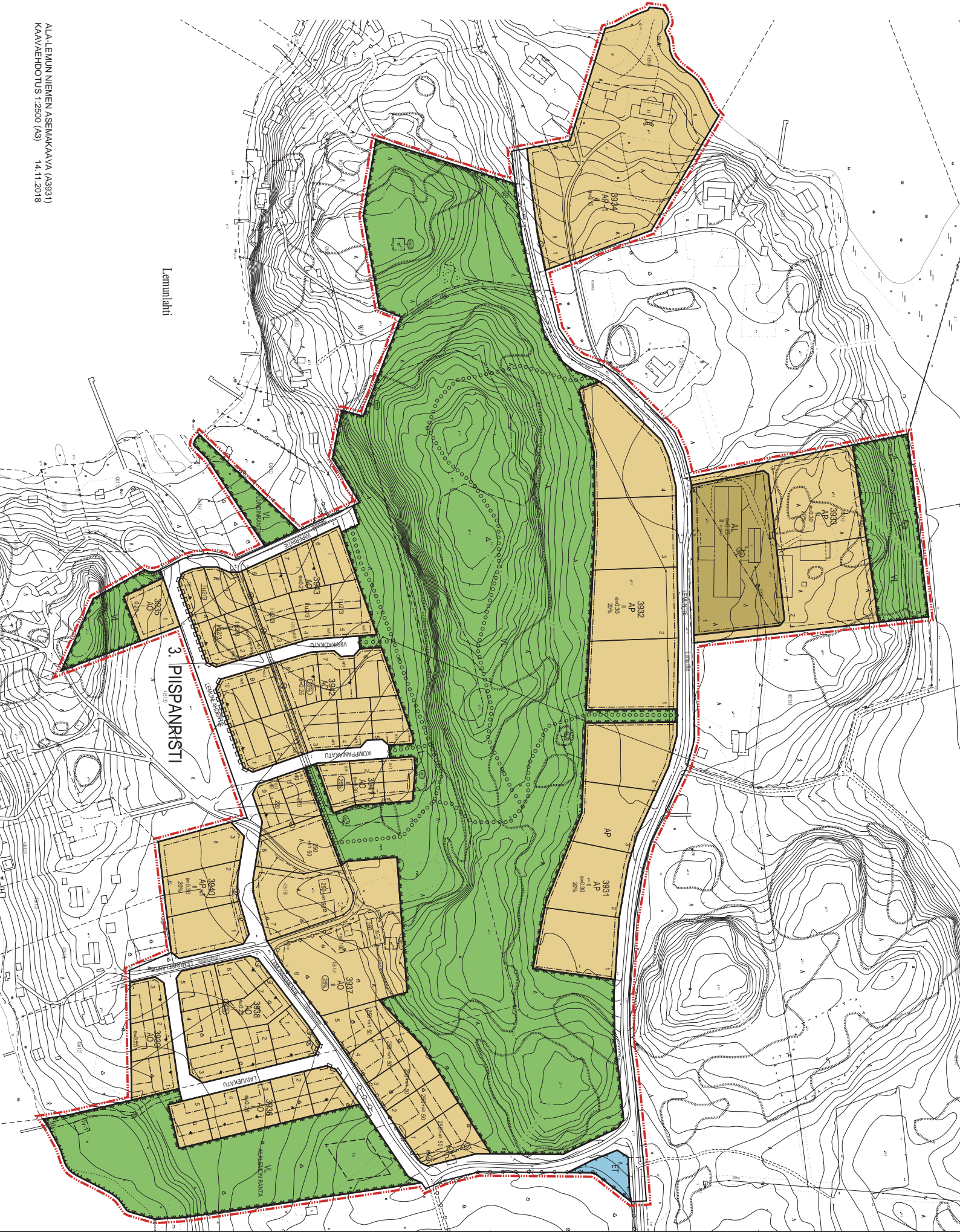
## 1. Tilaisuudessa esiteltiin

- Lemunniemen vireillä olevien kaavojen tilanne
- kaavaprosessin tulevat vaiheet
- kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet sekä niiden vastineet

## 2. Keskustelu. Keskustelusta kirjattiin ylös seuraavia näkökohtia:

- Lemuntien ja Lemunniementien risteykseen lisätään varaus asukkaiden ylläpitämälle kierrätyspisteelle
- Lemuntie on kapea ja huonossa kunnossa. Asukkaat toivovat kunnostustoimenpiteitä ennen kuin alueen asukasmäärää lisätään.
- Kevyen liikenteen yhteys Uusihaasta alueelle tulisi järjestää kuntoon ennen uusien tonttien rakentamista. Lemuntie on vaarallinen kevyelle liikenteelle.
- Keskusteltiin katujen nimeämisestä. Wiperintie toivottiin nimettävän uudelleen. Lemu sanan sijaan toivottiin käytettävän sanaa Lemon.

muistion laati Eveliina Eteläkoski



Lemminkäinen

**3. PISPANRISTI**









Asemakaavalla muutetaan Kaarinan kaupungin Piispanristin, 3. kaupunginosan, maatalousaluetta. Lisäksi laaditaan uutta asemakaavaa.







Asemakaavalla muodostuu Kaarinan kaupungin Piispanristin, 3. kaupunginosan, korttelit 3931-3943 sekä katu- ja lähivirkistysalueita.














**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:**

1. Aluevarausmerkinnät

	Asuinpienalojen korttelialue.
	Asuinpienalojen korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa erillispientaloja tai niiden ryhmiä.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Eriillispientalojen korttelialue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue.
	Lähivirkistysalue.

2. Muut määräykset

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
<b>3.</b>	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
<b>PIISP</b>	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
<b>3944</b>	Korttelin numero.
<b>2</b>	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
<b>LEMUNTIE</b>	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
<b>380</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
<b>20%</b>	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalasta saa käyttää asuinrakennusten rakentamiseen.
<b>II</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>II</b>	Alleiviivaus roomalainen numeron alla osoittaa rakennuksen ehdottoman kerrosluvun.
<b>u2/3</b>	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
<b>(25%)</b>	Luku osoittaa, kuinka suuri osa asuinrakennukseen käytettävästä rakennusoikeudesta vähintään tulee sijoittaa rakennuksen ylämpään sallittuun kerrokseen.
<b>e=0.10</b>	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa autosuojan ja talousrakennuksen.

	Asuinrakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon asuinrakennus on rakennettava kiinni.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Ajoyhteys. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin tontit, joiden saavat käyttää ajoyhteyttä.
	Johtoa varten varattu alueen osa. V=vesihuolto
	Veneen säilytyspaikka, joka on tarkoitettu korttelin 3937 tontin 6 ja 7 pienveneille.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde tai luonnonsuojeluasetuksen / luontodirektiivin mukainen rauhoitettu / uhanalaisen lajin esiintymä. 1. syylläinnunherne ja linnunhernetikkukoi 2. lahokaviosammal. Kohteen tarkkaa rajausta ei ole inventoitu.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. 1. Ala-Lemun jyrkänne ja louhikko
	Paikallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus- tai muistokohde. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkoasussa ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka turmelevat katon tai julkisivun historiallisen arvon.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. 1. Ala-Lemun Lundin kivipöytä 2. Honkaniemen kiviröykkiö
	Alueella saattaa olla maaperän pilaantumista. Maaperä tulee tarvittaessa puhdistaa ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.
<b>3. Erinäisiä määräyksiä</b>	
a) Autopaikkoja on rakennettava	
AO - korttelialueella 2 ap / asunto.	
AP - korttelialueella 1,5 ap / asunto ja lisäksi vieraspaikkoja 1 ap / alkava 5 asuntoa.	
AL - korttelialueella asunnoille 1 ap / 75 k-m2 tai kuitenkin vähintään 1 ap / asunto, liike- ja toimistotiloille 1 ap / 50 k-m2.	
b) Asuinrakennukset on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän naapurin tontin rajasta.	
c) Sijoitettaessa talousrakennukset 4m lähemmäs naapurin tontin rajaa ei rajan puoleisessa seinässä saa olla ikkunoita alle 160 cm:n korkeudella lattiatasosta.	
d) AO-korttelialueilla, joilla rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla, on tontin rakennusoikeudesta varattava autosuojan ja varastotilojen rakentamiseen 40 km2 / tontti.	
e) AP-korttelialueella on varattava tontin rakennusoikeudesta asutokohtaisten varastojen ja taloyhtiön yhteisten varasto-, teknisten-, VSS- ja jätehuoltotilojen rakentamiseen vähintään 12 k-m2 / asunto. Edellä mainituista tiloista tulee käyttää asutokohtaisten varastojen rakentamiseen vähintään 7 m2 / asunto.	
f) AP- ja AL- korttelialueella saa rakentaa tontin rakennusoikeuden lisäksi autosuojia enintään 18 k-m2 / asunto.	
g) Korttelialueiden osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai piha- ja liikennealueiksi, tulee kunnostaa ja hoitaa istutettuina.	
h) Alueella on paineviemäri, johon liitettävä on tarvittaessa rakennettava kiinteistökohtainen pumppaamo. Pumppaamon rakentamisesta ja käyttökustannuksista vastaa vesisisuuskunta / maanomistaja.	
i) VL-alueille saa sijoittaa puistomuntamon.	
j) Tälle asemakaava-alueelle tehdään erillinen tonttijako.	
k) Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erilliset rakentamistapaohjeet.	
l) Tämän asemakaavan AP-1 korttelialueilla uudisrakennusten rakennussuunnittelu on MRL 120 d § mukainen vaativa suunnittelutehtävä.	
m) AP-korttelialueille saa myöntää rakennusluvan kun alueelta on laadittu korttelisuunnitelma, jonka kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt. Korttelisuunnitelmassa tulee esittää alueen käytön lisäksi julkisivuluonnoksia, joista ilmenee värit ja käytettävät materiaalit.	

Lausunnot (osaa lausunnoista on tiivistetty)	VASTINE – muutokset kaavaan
<p><b>Caruna:</b> Kaavamuuosalueen läheisyydessä sijaitsee nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa. Uuden kaavan myötä sähkön käyttö kasvaa ja sen myötä tarvitaan kaapelointeja. Pyydämme että kaavaan varattaisiin tarvittavat maa-alueet (n. 20 m2) puistomuuntamoille liitteen 1 mukaisesti. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Toivomme, että saamme tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.</p>	<p>Carunan toteutetut puistomuuntamot on mitattu maastossa pohjakartalle. Muuntamot huomioidaan kaavassa ET-korttelialueina. Muilta osin ehdotetut käytännöt ovat nykyisin jo käytössä olevien toimintatapojen mukaisia.</p>
<p><b>Varsinais-Suomen pelastuslaitos:</b> Kaava-alueen kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä tulee mahdollistaa sammutusveden ottaminen vesijohtoverkosta. Rakennettavien ja saneerattavien katujen tulee mahdollista pelastusajoneuvojen liikennöinti alueella. Päättävien katuosuuksien päähän tulee järjestää riittävät mahdollisuudet ajoneuvojen kääntämiseen.</p>	<p>Sammutusveden saanti varmistetaan alueen kunnallisteknisten suunnitelmien laadinnan yhteydessä. Kääntöpaikkojen mitoitus suunnitellaan yhteistyössä yhdyskuntatekniikan suunnittelijoiden kanssa.</p>
<p><b>Tekninen lautakunta:</b> Ei huomautettavaa.</p>	<p>-</p>
<p><b>Ympäristölautakunta:</b> Kortteleiden AP3932 ja AP3931 eteläpuolella sijaitsevan lahopuujatkumojen sijainti tulee tarkistaa ja korjata sekä esiintymän ympärille tulee rajata metsän puolelle vähintään 30 m suojavyöhyke. Suojavyöhykkeellä ei saa suorittaa esiintymän pienilmastoa muuttavia toimenpiteitä. Lemuntieltä VL-alueelle sijoittuva ohjeellinen ulkoilureitti (kortteleiden AP3932 ja AP3931 välissä) kulkee läpi lahopuujatkumojen suojavyöhykkeen, ulkoilureitti tulisi siirtää kulkeväksi esimerkiksi korttelin AP3931 tonttien 3 ja 4 välistä, jolloin voidaan paremmin turvata lahopuujatkumojen esiintymä. Lahokaviosammaleen, linnunhernetikkukoin ja kaunokkipussikoin esiintymät rajautuvat asuinkiinteistöihin. Alueen ympäristössä toteutettavissa maankäytön muutoksissa tulee ottaa huomioon lajien elinympäristövaatimukset. Kaavamääräyksiin tulee lisätä, että lajien esiintymiselle tärkeiden alueiden hävittäminen tai heikentäminen on kielletty. Arvokas luontokohde (Alalemun jyrkänne ja louhikko) on huomioitu kaavakartalla osittain luo -merkinnällä. Rajaus tulee tarkistaa ja korjata vastaamaan vuoden 2016 luontoselvitystä, jolloin luo -alue käsittää käytännössä koko laajan lähivirkistysalueen suunnittelualueen keskeltä. Suunnittelualueen laajalle lähivirkistysalueelle tulee lisätä kaavamääräys, jonka avulla turvataan laaja-alainen lahopuujatkumo lahopuujatkumojen esiintymien/-esiintymien turvaamiseksi sekä arvokkaan kääväkäsmetsän säilymiseksi. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena. Myös pohjoisreunan pienialainen lähivirkistysalue tulee huomioida kaavamääräyksiin, jotta alue säilyy luonnontilaisena lahopuujatkumojen esiintymän turvaamiseksi.</p> <p>Rakennettavuustarkastelu: Laadittu asemakaava voisi olla johdonmukaisempi ja yhtenäisempi kerros- lukujen, rakennusoikeusmerkintöjen ja autosuojalle / talusrakennukselle / varastotiloille varattavien pinta-alojen suhteen. Tämä helpottaisi rakennus- tarkastajien työtä rakentajien ja suunnittelijoiden ohjaamisessa. Muutaman pienialaisen luonnonsuojelualueen ja rakennuspaikkojen väliset etäisyydet ovat niin pieniä, että rakentamisvaiheen toimenpiteet saattavat vaarantaa niiden koskemattomuutta.</p> <p>Kaavamerkinnät -merkintä saa) Teksti tulisi muotoilla uudelleen. Maaperäselvitys tulee liit- tää rakennuslupahakemukseen. -merkintä lv-1) Veneen säilytysalue. Tekstiä tulisi tarkentaa siten, että siinä määritettäisiin myös alueen koko ja edellytettäisiin sen maastoon merkintä. -Alalemon ranta VL-alueelle on rajattu leikki- ja oleskelualue. Sen sata- vuutta voisi lisätä mahdollistamalla Lemunniementien varteen muutamia autopaikkoja. Erinäiset määräykset: Kohta h)-tekstiä tarkennettava (tarvittaessa)</p>	<p>Luontoarvojen merkinnät on tarkistettu ympäristölautakunnan ja ELY:n lausuntojen pohjalta yhteistyössä ympäristönsuojeluosaston kanssa. Luontoarvoja sisältävien virkistysalueiden merkinnäksi on muutettu VL-1: ”Lähivirkistysalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Aluetta tulee hoitaa luonnontilaisena. Alueella on kääväkäslajien, lahopuujatkumojen, linnunhernetikkukoin ja kaunokkipussikoin esiintymiä. Lajien esiintymiselle tärkeiden alueiden hävittäminen tai heikentäminen on kielletty.” Rajauspäästöjen mukaiset linnunhernetikkukoin esiintymät merkitään sl-1 merkinnällä. Muut inventoidut luontokohteet merkitään luo-merkinnöin. Määräyksiin sisällytetään ohjeita alueen hoidosta.</p> <p>Lahokaviosammaleen esiintymän ja sen suojavyöhykkeen sijainti on tarkistettu. Ohjeellisten ulkoilureitti linjataan esiintymän ulkopuolelle. Ala-Lemun jyrkänne ja louhikon luo-rajaus korjataan uudemman inventoinnin mukaiseksi.</p> <p>Rakennettavuustarkastelu: -talusrakennuksen / autosuojan rakennusoikeus merkitään kaikilla uusilla tonteilla samaksi (40 km2). -pilaantuneen maa-alueen merkintä korjataan ehdotetun mukaiseksi -veneen säilytysalueen osalta alueen koko on merkitty rakennuslupalla ja se vastaa laadittua rasitesopimusta. -VL-2 merkinnän yhteyteen lisätään teksti ”alueelle saa sijoittaa vähäisiä määriä autopaikkoja retkeilyreittejä, leikkipuistoa sekä rantatoimintoja varten”. -suunnittelijan pätevyyttä koskeva määräys poistetaan -kiinteistökohtaisia pumppamoja koskeva määräys on laadittu yhteistyössä yhdyskuntatekniikan osaston kanssa eikä määräyksen sanamuotoa ole tarvetta muuttaa.</p>

<p>Kohta I)-suunnittelutehtävän vaativuusluokka määräytyy arkkitehtonisten, toiminnallisten ja teknisten vaatimusten, rakennuksen ja tilojen käyttötarkoituksen, rakennuksen terveellisyyteen ja energiatehokkuuteen liittyvien sekä rakennusfysikaalisten ominaisuuksien, rakennuksen koon, rakennus-suojelun sekä kuormitusten ja palokuormien, suunnittelu-, laskenta- ja mitoitusmenetelmien, kantavien rakenteiden vaativuuden ja ympäristöstä ja rakennuspaikasta aiheutuvien vaatimusten perusteella suunnittelutehtävän vaativuusluokan määrittäminen on kokonaisuus, jonka rakennuslupaviranomainen voi määrittää vasta kun edellä mainitut eri tekijät ovat tiedossa. Tekstikohta I) tulisi poistaa.</p>	
<p><b>Sivistyslautakunta:</b> Alueen varhaiskasvatuspalveluita on kunnalliset Piispanlähteen ja Kuovinkadun päiväkodit sekä yksityiset palveluntuottajat. Piispanlähteen ala- ja yläkoulu ovat lähellä kaava-alueetta, 3-4 km:n päässä. Sivistyslautakunta on hyväksynyt 28.8.2018 § 73 Varhaiskasvatuksen palveluverkkoselvityksen. Selvityksessä todetaan, että vuonna 2025 Piispanlähteen päiväkotioon on tullut tilaa noin 100 lapselle, mikäli esikoululaiset ovat siirtyneet koulun korjausrakentamisen yhteydessä rakennettuihin 100 lapsen esiopetustiloihin vuonna 2021. Alueelle on valmistunut vuonna 2019 uusi yksityinen päiväkotikoti, kun 96 -paikkainen päiväkotikoti, Pilke Kipinä 2, on valmistunut. Mikäli alueelle suunnitellut toimenpiteet toteutuisivat, olisi vuonna 2025 hoitopaikkoja yhteensä 543, joista 333 (61 %) olisi kunnan tuottamia ja 210 (39 %) yksityisen tuottamia. Rakenteilla ja vireillä olevien alueiden aiheuttamat hoitopaikkojen lisätarpeet (+164 hoitopaikkaa) tulisivat edellä kerrotuin toimenpitein katetuiksi. Alueella ei vuonna 2025 arvioida olevan perhepäivähoitajia. Piispanlähteen ala- ja yläkoulun rakennus- ja korjaushankkeet on välttämätön toteuttaa sekä rakennusten kunnan että Piispanlähteen alueen rakentamisen ja kaavoituksen vuoksi. Sivistyspalvelut on huomionnut Ala-Lemun niemen kaavoituksen Piispanlähteen koulujen rakennus- ja korjaussuunnitelmien varhaiskasvatus- ja koulupaikkojen tarvelaskelmissa. Asuminen Ala-Lemun niemessä edellyttää turvallista kevyen liikenteen yhteyttä, mikä on erityisen tärkeää koululaisille. Tällä hetkellä Lemuntie on kapea ja varsinkin kevyen liikenteen osalta turvaton. Kevyen liikenteen reittiä on rakennettu Yli-Lemuntien risteykseen saakka. Kevyen liikenteen väylä onkin rakennettava kaavaselostuksessa kuvatulla tavalla samalla kun alueen rakentaminen aloitetaan.</p>	<p>Lausunnossa todetaan, että päivähoitopaikkojen määrä lähialueella on riittävä.</p> <p>Kaavan kadunrakentamisen yhteydessä tulee toteuttaa turvallinen kevyen liikenteen yhteys Ala-Lemun niemestä Uusihakaan, josta on rakennettu kevyen liikenteen väylä päätieverkostoon. Vaihtoehtoina on selvitetty kevyen liikenteen väylän toteuttamista Lemuntien varteen tai nykyisiä ulkoilureittejä mukailen. Kevyen liikenteen väylän toteuttamisesta päätetään erikseen.</p>
<p><b>Varsinais-Suomen ELY-keskus:</b> Suunnittelualue on Lemunniemen osayleiskaavassa (2009) pientalovaltaista asuntoaluetta ja lähivirkistysaluetta. Alue on kaupunkiseudun rakennemallin mukaista uutta asuinalueita. Asemakaava perustuu useisiin idealuonnoksiin ja vaihtoehtotarkasteluihin. Yleiskaavan mukaiset virkistysalueet ja reitit on asemakaavassa huomioitu. Maakuntakaavan mukaisen ulkoilureitin sijoittumista on tarkennettu. Yleistä rantaan pääsyä on mahdollistettu VL-alueina Lundinrannassa sekä Alalemon rannassa. Asemakaava mahdollistaa nykyistä ranta-asutusta täydentävän tiiviimmän asuinalueen rakentamisen ranta-alueen tuntumaan. ELY-keskus katsoo, että alueen ainutlaatuisuuden takia rakennustapaohjeet ovat tärkeitä korkealaatuisen asuinalueen syntymiseksi. Alueen merellisyyden hyödyntämistä asuinympäristössä on vielä hyvä kaavoituksessa ja toteutuksessa pohtia. Rantaan pääsyn lisäksi voisi esim. yleisemmän venevalkama-alueen mahdollisuutta vielä selvittää.</p> <p>Ehdotuksessa suojeluarvot on koottu yhden sl-merkinnän alle, joka on epätasällinen ja voi aiheuttaa sekaannusta. Kaavamerkinnällä viitataan, että tällä tarkoitettaisiin mm. perustettuja luonnonsuojelualueita, mutta sellaisia ei kuitenkaan alueella ole. Perustetulla luonnonsuojelualueella maankäyttöä ohjaa rauhoituspäätös, joten siksikin merkintä on väärin ja epäinformatiivinen. Yleisesti merkinnöissä ja määräyksissä pitäisi hahmottaa, mitkä kohteista ovat sellaisia, että niistä on jo tehty luonnonsuojelulain mukainen päätös, jolloin siis ko. kohteen maankäytöstä on jo olemassa määräys. Merkinnöissä pitäisi erottaa sellaiset kohteet, joista rajausta tai päätöstä ei ole tehty, mutta taustatietojen perusteella ne täyttävät kriteerit ls-lain mukaiselle päätökselle. Näissä kaava varmistaa suojelun ja kaava-</p>	<p>-Alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet (kuten erinäisiin määräyksiin on kirjattu) -Yleinen venevalkama sijoittuu yleiskaavassa Ala-Lemun kartanon maille. Ala-Lemun nimen alueella yleinen ranta-alue on niin vähäistä, että se kannattaa varata yleiskaavan mukaisesti virkistyskäyttöön. -Luontokohteiden suojelumerkintöjen muutokset kaavaan on laadittu ELY:n ja ympäristölautakunnan lausunnon pohjalta yhteistyössä ympäristönsuojeluosaston kanssa. Merkintöjen muutokset on selostettu ympäristölautakunnan lausunnon vastineessa. -Kaavaselostukseen ja sen liitteisiin tarkennetaan inventointitietojen lähteet sekä niihin liittyvä kartta-aineisto.</p>

<p>määräyksiin pitää varmistaa, että luontoarvoa ei hävitetä tai heikennetä. Tämän kaavan luonnonsuojelukohteissa on sopivaa käyttää vaikka merkintöjä s-1 ja s-2. Erityistä suojelua vaativien lajien esiintymispaikkojen osalta kaavamääräyksessä on luontevaa kirjata suoraan kaavamääräyksen lain sisältöä vastaava muotoilu ja niin, että määräyksessä olisi todettu konkreettisesti vaikka esimerkkinä, mitä alueella ei saa tehdä. Mallina tällaisten kohteiden merkinnästä ja määräyksestä löytyy ympäristöhallinnon vuonna 2003 julkaistusta asemakaavamerkintä-oppaasta, joka löytyy ympäristöministeriön verkkosivuilta. Kaavan linnunhernetikkukoi-syylälinnunherne – esiintymissä voi käyttää merkintää s-1. Kaavassa suojeltavien esiintymien osalta on vielä perusteltua edellyttää määräyksellä ELY-keskuksesta lausuntoa linnunhernetikkukoi-syylälinnunherne -esiintymien viereen suunnitellun rakennusten rakennuslupaa käsiteltäessä. Kaavan vaikutusten arvioinnin mukaan kaavassa on otettu huomioon luontoselvitysten suositukset. Tätä ei kuitenkaan pysty arvioimaan kaava-aineiston perusteella, kun linnunhernetikkukoin selvityksestä liitteenä on vuoden 2017 selvityksestä sivut, joissa johtopäätökset viittaavat esiintymien numerointiin, mutta kartta näiden numeroitujen esiintymisten sijainnista puuttuu. Kaavaan on merkitty erityisesti suojeltavan lajin lahokaviosammalen esiintymispaikkoja. Sopiva merkintä kaavaan on s-2. Määräyksenä voisi olla esim.: s-2: alueen osa, jolla sijaitsee erityisesti suojeltavan lahokaviosammalen elinympäristö (Isl 47 §). Elinympäristöä heikentävät toimenpiteet kuten hakkuut ovat kiellettyjä. Kohdealueen rajaus ei ole tarkka. Nähtävästi kaavassa on käytetty uhanalaisten lajien tietokannan (Hertta) havaintoja. Tietolähde on syytä mainita selostuksessa. Koska lahokaviosammalen esiintymispaikat eivät ole kaavakartalla täsmällisesti arvioituja on myös laajemmalle VL-alueelle syytä antaa suojelun varmistamiseksi kaavamääräys esimerkiksi muodossa: VL: Alueen metsä säilytetään mahdollisimman luonnontilaisena alueen luontoarvot säilyttäen. Lausunto on laadittu yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön kanssa. ELY-keskuksella ei ole muilta osin toimialtaan lausuttavaa kaavaan.</p>	
<p><b>Turun museokeskus:</b> Kaava-alueen keskiosassa on entisen Lundin (nyk. Kesäkeidas) kiinteistön työväenasunto 1900-luvun alusta. Se on kaavassa asianmukaisesti merkitty sr-2 merkinnällä. Edellisen kanssa samassa pihapiirissä alkujaan sijainnut pienempi asuinrakennus, joka mahdollisesti on 1850-luvulta tulisi niin ikään huomioida kaavassa. Kaavaan on merkitty kaksi muinaisjäännöskohdetta, jotka osayleiskaavassa ovat sm-kohteita. Muinaisjäännöskisteriin ne on kuitenkin määritelty kulttuuriperintökohteiksi, joten niille riittää s-merkintä ja määräys ”Muu kulttuuriperintökohde: Alueella olevat historialliset (esim. asutus-, elinkeino- ja sotahistorialliset) rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa”.</p>	<p>Rakennusten suojelumerkinnot perustuvat Lemunniemen yleiskaavan yhteydessä täydennettyyn rakennusten inventointiin. Inventoinnissa kesäasuntoa ei ole huomioitu suojelukohteena. Asiasta ei ole tuolloin huomautettu.  Muinaismuistoista Lundin kivipöydän merkintä muutetaan kulttuuriperintökohteeksi. Kaavamääräys muutetaan ehdotetun mukaiseksi. Kiviröykkiöiden merkintä poistetaan, sillä ne ovat todennäköisesti asukkaiden kasaamia.</p>
<p><b>Muistutukset (osaa lausunnoista on tiivistetty)</b></p>	<p><b>VASTINE – muutokset kaavaan</b></p>
<p><b>Luonnonsuojeluyhdistys:</b> 1. Tavoite, luonto ja maisema "Kaavan tavoitteena on suunnitella osayleiskaavan mukainen pientaloalue." Sen lisäksi pitää huolehtia mm. riittävästä maiseman- ja luonnonsuojelun kohteista. Samoin kuuluu huolehtia, että luontoarvoille aiheutuvia haitallisia vaikutuksia tulee ensisijaisesti välttää mm. polkujen ja infran sijoittelussa. Ala-Lemun niemen asemakaavan alueella tämä johtuu mm. maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 39 § 2 mom. 8 kohdasta ("on otettava huomioon: ... 8) rakennetun ympäristön, m a i s e m a n ja luonnonsuojelun vaaliminen") ja luonnonsuojelulain (LSL) erityissuojelua vaativista lajeista (" 47 § Lajien esiintymispaikkojen suojelu (29.5.2009/384)"). Maisemavaikutuksia ei voida vielä arvioida, koska maisemaraaportointi puuttuu kaava-aineistosta. 2. Sisältövaatimukset</p>	<p>Kaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain ja muiden lakien mukaisesti. Asemakaava perustuu ylempään asteisiin kaavoihin (maakuntakaava, rakennemalli, osayleiskaava). Näiden laatimisen yhteydessä on selvitetty rakennettavaksi soveltuvat alueet yleispiirteisesti. Kaavan yhteydessä on laadittu kaavan sisällön kannalta oleelliset tarkemmat luontoselvitykset (Kaarinan luontoselvitys 2016 ja selvitys perhoslajeista 2017). Rakentamiseen varattu alue on pääosin nykyistä peltoa, jossa ei ole erityisiä luontoarvoja. Luontoarvot sijoittuvat pääosin metsäiselle alueelle,</p>

<p>Haittojen välttäminen on mahdollista vasta, kun suojelumerkinnyt ja -määräykset ovat riittäviä asemakaavan sisältövaatimusten täyttämiseen. Esimerkiksi ahdekaunokkien esiintymät tulee kartoittaa ja merkitä sl-merkinnällä, jottei esiintymiä enää tuhoudu kuten Ala-Lemun kartanolla kävi. Ahdekaunokin huomiointi on tärkeää koska Nupposen (2017) raportissa ilmoitetaan erityissuojeltu, EN- eli erittäin uhanalainen pikkuperhonen, kaunokkipussikoi (Coleophora conspicuella) kaava-alueen rajalta. Etsintämene- telmänä on toukkien ja niiden syömäjälkien etsintä ahdekaunokeilta. Laji ei kuitenkaan kuulunut Nupposen toimeksiantoon, joten edes isäntäkasvista ei ole alustavaa esiintymiskarttaa. Sen lisäksi, että eri lajien ja luontotyyppien selvittäminen tulee riittäväksi, tulee huolehtia tietojen päivittämisestä. Nyt ei ole valmista vielä kummankaan osalta; puutteina esim. maisema, uhanalaiset luontotyytit, linnut ja lepakot (kesken). Eli Ala-Lemun niemellä on alueita, joiden luontoarvoja ei ole seikkaperäisesti merkitty kaavaan. Nyt on viimeinen hetki tehdä asianmukaiset täydennysselvitykset.</p> <p>3. Yleistä selvityselvöllisyydestä (Soininen &amp; Vuorio 2015) Yleinen selvityselvöllisyys kohdistuu eniten asemakaavoihin. Siksi asiassa joudutaan soveltamaan samanaikaisesti sekä MRL- että LS-lakia. Artikkelissaan Soininen &amp; Vuorio kuvaavat, miten määrittää kussakin tapauksessa selvityselvöllisyyden I a j u s. Vastakkain ovat luonnonsuojelullinen vaatimus laajoista luontoselvityksistä ja luvanhakijan vaatimus selvitysten kustannusten pysymisestä kohtuullisella tasolla. Lisähaasteen tilanteeseen tuo, että yleis- pätevää vaatimusta ei ole, sillä hanketyypeittäin j a h a v a i n o i t a v i e n lajien osalta sisällölliset vaatimukset vaihtelevat. Viranomaisella on velvollisuus olla selvillä kunkin ympäristöä pilaavan hankkeen ympäristövaikutuksista ja selvitysten esittämisen vastuu lankeaa menettelyjohdon alaisuudessa olevalle luvanhakijalle, mikä tarkoittaa myös vastuuta selvitysten teettämiseen kuluista kohtuullisista kustannuksista. Varovaisuusperiaat- teeseen nojaten viranomaisella [kuten valitusviranomaisella] voi edellyttää vahvaa suojelua nauttivan lajin esiintymisen liittyviä lisäselvityksiä, jos ei voida olla varmoja siitä, että hanke ei vaaranna suojeluarvoja merkittävästi tai ei olla varmoja jo tehtyjen selvitysten luotettavuudesta. Soininen &amp; Vuorio toteavat lopuksi perustellusti, että selvitysten tekoon tulisi velvoittaa nykyistä useammin. (LÄHDE: Soininen, Niko &amp; Vuorio, Ville 2015: Viitasam- makkoa koskevien luontoselvitysten riittävyys turvetuotannon ympäristölu- vituksessa. - Ympäristöjuridiikka 4/2015: 29-53).</p> <p>4. Lajirajauksen merkitys</p> <p>Kaavakartassa vahvistetaan kahden erityissuojellun lajin esiintyminen: linnunhernetikkukoi ja lahokaviosammal. Lisäksi viereisessä Ala-Lemun kaa- voituksessa havaittiin k a t k o k y n s i s a m m a l t a. Näiden lajien osalta on ensisijaisia varmistaa, että pohjatiedot mahdollistavat ELY-keskuksen ra- jausta laajemman suojelu- ja hoitokohteen merkitsemisen. Linnunhernetik- kukoille tavanomainen niitto on fataalia (Itämies 2010). Nupposen ehdot- tama 5 metrin kaista tietyillä kohdilla on liian pieni, sillä se ei mahdollista hoidolle riittävän laajoja hoitokohteita. On kyseenalaista, että syyllä linnun- herne-esiintymistä vain osa kuuluisi hoidon ja suojelun piiriin. Tietoja lajin esiintymisestä on vasta muutamalta vuodelta. L a h o k a v i o s a m m a l t a, erityissuojeltua lajia ei voi jättää pelkän ELY-keskuksen luonnonsuojelu- rajauksen varaan. Siksi sl-2 merkinnän valinta on oikein onnistunut ratkaisu. Luonnonsuojelualueen rajausta pitää arvioida erillisellä maastoinventoinnilla. Lajin vaatimuksista tarkemmin liitteessä. Mainituille erityissuojeltaville la- jeille on yhteistä se, että uhkatekijät on tunnistettava ennakoita. Esim. la- hokaviosammal turvaaminen vaatisi hoito- ja käyttösuunnitelman, jotta p o l u t j a k u l u m i n e n e i v ä t s u u n t a u d u v ä ä r i n.</p> <p>5. Paikallista arvokkaammat kohteet</p> <p>Liitteessä lueteltujen kohteiden lisäksi kaavasta olisi osoitettavissa lukuisia muita kohteita, joilla on yhdessä enemmän kuin paikallista arvoa. Lemun- niemen luontoselvityksen numero 5 (Ala-Lemun jyrkäne ja louhikko, 29.) on luontoselvityksen maakunnallisesti arvokas. Uhanalaiset luontotyytit ovat oleellisia Kaarinan luonnon monimuotoisuuden varjeluun ja siten kaa- voituksen arjessa. Näitä ovat mm. rannat, erilaiset metsät ja kallioidet, kalliok- kedot, ahdekaunokkikedit sekä jalopuut sekapuustona.</p>	<p>joka osoitetaan asemakaavassa virkistys- alueeksi. Virkistysalueella olevien luontoar- vojen yksityiskohtainen selvittäminen mie- lipiteen mukaisella tarkkuudella ei ole mie- lekästä. Asemakaavan toteuttaminen ja rakentaminen eivät muodosta välitöntä uhkaa luontoarvoille. Asemakaavan viher- alueita koskevat määräykset on laadittu luontoselvitysten suositusten sekä ELY:n ja ympäristölautakunnan lausuntojen poh- jalta yhteistyössä ympäristöbiologi Anne- mari Karin kanssa. Kaavamääräykset edel- lyttävät keskeisen luontoarvoja sisältävän alueen säilyttämistä luonnontilaisena. Eri- tyisesti suojeltavien lajien esiintymispaik- kojen hävittäminen tai heikentäminen on kielletty. Lausunnon mukaiset hyvin yksi- tyiskohtaiset ohjeet kunkin lajin esiintymis- paikan hoidosta ei ole mielekäästä sisällyt- tää asemakaavaan vaan erillisiin rajaus- ja suojelupäätöksiin.</p>
---	---

<p>(<a href="http://www.syke.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Suomen_luontotyyppien_uhanalaisuus_2018_(48799)">http://www.syke.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Suomen_luontotyyppien_uhanalaisuus_2018_(48799)</a>) Myös pienet kedot voivat olla maakunnallisesti tai valtakunnallisten arvokkaita, jos niillä on erityisiä isäntäkasveja. Kaunokkipusikoi edustaa sellaisia huomionarvoisten perhoslajien esiintymiä, jotka tulee lakisääteisesti huomioida kaavasunnittelussa.</p> <p>6. Ilmoittaminen</p> <p>MRL 67 § nojalla pyydämme ilmoittamaan kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.</p> <p>Muistutuksen liitteenä on lajiliite sekä lausunto luonnonsuojelulain soveltamisesta kaava-alueella (yhteensä 4 sivua).</p>	
<p><b>Riitta Suomi ja Juhani Raula:</b></p> <p>Esitämme muistutuksena Kaarinan kaupungin Ala-Lemun kylässä sijaitsevan Lemonranta nimisen tilan RN:o 1:27 omistajina seuraavaa: Tilallamme on sen pohjoisrajalla pyykkien 2 ja 3 välillä Lundin tilan RN:o 1:35 alueella oikeus 8 metriä leveään tiehen, joka on tarpeen tilamme käytön kannalta. Tämä tieoikeus on perustettu lohkomistoimituksessa N:o 32246 23.5.1964. Kaavaehdotus on tältä osin virheellinen. Tieoikeusalue jää kaavoitettavan alueen ulkopuolelle. Vaadimme, että omistamamme Lemonranta 1:27 nimisen tilan hyväksi sen pohjoisrajan pohjoispuolelle perustettu, Lundin tilaa RN:o 1:35 rasittava oikeus 8 metriä leveään tiehen otetaan asemakaavassa huomioon.</p>	<p>Tierasitteesta on pidetty maanomistajan, Turun kaupungin ja kaavoituksen yhteinen maastokatselmus 3.4.2019. Kulkuyhteys tilalle ei välttämättä edellytä tierasitetta. Maanomistaja edellyttää rasiitteen säilyttämistä. Kaavaehdotusta muutetaan siten, että rasitealueelle sijoittuu katu.</p>
<p><b>Rainer Virtanen, Antonia ja Erik Backman:</b></p> <p>Kaavaselostukseen liite 3 karttaan on merkitty ohjeellisia ulkoilureittejä. Kartasta saa kuvan, että ulkoilureitti tulisi kulkemaan tontin 202-402-1-49 läpi tai kartantulkinnasta riippuen edellä mainitun tontin sekä tontin 202-402-1-42 (nk. mattotehtaan) rajalla. Emme hyväksy, että tontillamme tai sen rajaa pitkin suunnitellaan kulkemaan virallisia ulkoilureittejä. Vaihtoehtoiseksi ulkoilureitin sijainniksi ehdotamme: Torppalan rannasta etelään tuleva ulkoilureitti mukailisi Turun kaupungin kiinteistön 202-402-1-47 rajoja.</p>	<p>Muistutuksessa viitataan yleiskaavakarttaan. Yleiskaavaan merkittyjen ulkoilureittien tarkemmat sijainnit suunnitellaan asemakaavassa ja viheraluesuunnitelmissa. Huomauttajien omistama kiinteistö sijaitsee nyt asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella. Kiinteistön alueelle ei siten suunnitella nyt virkistysreittejä. Asemakaavoitetut virkistysalueet sen sijaan ovat yleisiä alueita, joilla saa vapaasti kulkea.</p>
<p><b>Olli Kauremaa:</b></p> <p>Ala-Lemun nimen asemakaavan valmistelussa tulee kiinnittää huomiota ja korjata seuraavia asioita 1. Rakentamisen tiiviys ja esteettisyys, 2. vesiputkiston suoja-alueet, 3. Lemun maihinnousun huomioiminen katunimistöissä, 4. onko rakentaminen vielä ylipäättään tarpeellista sekä 5. Lemuntien kunnostaminen.</p> <p>1. Ala-Lemun niemelle suunnitellaan sata uutta omakotitaloa (Kaarina-lehti 04.04.2018) sekä muuta rakentamista, jota ei ole tarkemmin kuvattu. Ala-Lemun niemen kaavasunnitelmassa tontit ovat liian pieniä ja siksi rakentaminen liian tiiviistä. Huonoina esimerkkeinä ovat Uusihaka ja Herrasniitty. Kun tontit ovat Uusihaan tontin kokoisia, talon ja autotallin lisäksi tontille tuskin pystyy rakentamaan kovinkaan suurta kukkamaata, puutarhasta puhumattakaan. Herrasniityllä voi katsella naapurin seinää tai suoraan keittiöön. Herrasniityn rakennelmat eivät myöskään hurmaa kauneudellaan. Tuon näköiset rakennelmat pilaavat Ala-Lemun alueen maiseman herkkyyden. Rakennusten ulkonäön tulisi sopeutua luontoon.</p> <p>2. Ala-Lemun niemen kaavasunnitelmassa Lundissa on vesiputkiston, valokuitu- ja sähkökaapelin manalainen kulkureitti merkitty suoja-alueeksi. Kallion pohjoispuolella Mattotehtaan edessä olevalle pellolle vastaavaa suoja-alueita ei ole suunniteltu (liite 1).</p> <p>3. Lemun maihinnousun huomioiminen tiestön nimissä. Kaarinan kaupunki on yleisesti ottaen heikosti huomioinut Lemun maihinnousun 1808. Nettisivujen lisäksi tapahtumasta on muistona vain yksi muistolaatta ja pronssi patsas. Taistelualue on rajattu oikein Lemunniemen Piispanristin osayleiskaavan selostuksessa 28.09.2018, mutta suunniteltu Lemunniemen taistelualueen muinaisjäännettäalueen rajausta tulisi olla laajempi kuin mitä edellä mainitussa selostuksessa mainitaan. Lemun maihinnousu on kokonaan Ala- ja Yli-Lemun/Greulan ikioma tapahtuma (Liite 2 Greulan isojako kartta). Koko taistelutoiminta tapahtui 100 %:sesti mainittujen kartanoiden mailla. Ruotsalaisten kyllä kerrotaan käyneen Kaistissa, mutta muuten he olivat koko</p>	<p>1. Asemakaavan mukainen rakentamistilviys noudattaa yleiskaavaa. Muistutuksessa ja osallistumiskokouksissa esitetty hyvin väljä omakotitalorakentaminen ei ole alueella taloudellisesti kannattavaa. Rakentamistavasta annetaan kaavan lisäksi määräyksiä rakentamistapaohjeissa.</p> <p>2. Vesihuollolle tarvittavat rasitealueet on huomioitu vesiosuuskunnan toimittamien tarkekuvien mukaisesti.</p> <p>3. Esitetyt katujen nimet ovat pitkiä ja vaikeasti muistettavia. Lemunniemen taistelun huomioimiseen alueen suunnittelussa on otettu kantaa mm. uuden Lemunniemen ja Piispanristin osayleiskaavassa. Kaava on hyväksytty, mutta valituksen vuoksi sitä ei ole vielä kuulutettu voimaan. Lemunniemen taistelusta on laadittu selvitys. Selvityksen tehtävänä oli määrittellä Lemun taistelun alue. Lemunniemen ja Piispanristin osayleiskaavatyön kannalta pyrittiin määrittelemään sellaiset maiseman piirteet, joista taistelun kulku olisi havaittavissa vielä alueiden rakentamisen jälkeen. Joukot liikkuvat Lemuntien-Yli-Lemuntien-Sovinnonmäentien -linjalla nykyisen Pyhän Katariinan tien lähetytyiltä Ala-Lemun rantaan sekä Yli-Lemun kartanosta Hantuntien suuntaan. Tärkeä alue oli metsän reuna Yli-Lemun pohjoispuolella. Osayleis-</p>

<p>aika kartanoiden mailla. Taistelujen laajentuessa ensikosketuksesta rinta-mahyökkäykseen, on mitä uskottavinta venäläisten siirtyneen taistelualueille Grevilän ja Luikkolan notkelmien kautta sekä Yli-Lemon tietä pitkin. Tiedossa on, että Torppalan Ulfåsan tontin rannasta on löydetty neljä tykinkuulaa. Koko AlaLemun ranta ja pellot ovat mitä todennäköisemmin olleet maihinnousu- ja jonkinasteista kevyehköä huolto- ja majoitusaluetta. Ehdotan, että Ala-Lemun niemen uusien katujen nimissä tuotaisiin esiin Lemun maihinnousu ja nimenomaan molempien taisteluosapuolten kenraalien nimet. Toistaiseksi nimettäviä katuja on vain kolme, mutta laajemminkin voisi pohtia alueen nimestä. Vuoden 2018 huhtikuussa ehdotin neljän tien nimiksi: Vegesackintie, Baggovutintie, Tykkimiehentie ja Kiväärimiehentie. Asukasillassa 30.11.2018 kerrottiin taistelun johtajien nimien olevan liian vaikeita lausuttavaksi. Ala-Lemun niemen kaavasunnitelmassa 05.12.2018 Lundin alueelle on merkitty Laivuekatu, Komppaniakatu, Viirikökatu ja Tykkimiehen puisto. Näillä nimillä Tykkimiehen puistoa lukuunottamatta ei muistella eikä kunnioiteta Lemun maihinnousua. Pyydän, että suunnitellut Komppaniakatu ja Viirikökatu nimetään Vegesackinkaduksi ja Baggovutinkaduksi sekä Laivuekatu Kiväärimiehenkaduksi. Tämän lisäksi Kaarinan kaupungin olisi hyvä suunnitella Lemunniemen taistelusta toista matkailunähtävyyttä Kuusiston Piispanlinnan lisäksi.</p> <p>4. Ala-Lemun niemen rakentaminen mielekkyys. Pyydän Kaarinan kaupunginhallitusta keskustelemaan ja miettimään onko Ala-Lemun niemen rakentaminen nyt välttämätöntä. Uskoisin Kaarinassa olevan riittävästi rakennusmaata. Kannattaako nyt uhrata historiallinen miljöö ja kannattaisiko nykyinen maisemakokonaisuus jättää arvokkaana perintönä tuleville sukupolville. Säästämällä alueen rakentamiselta nyt, miljöö kasvaa korkoa ja Kaarinan saa mainetta todellisen ympäristön ja kulttuurin suojelijana. Lemunniemellä kaikkein arvokkainta on hiljaisuus. Hiljaisuutta ei myydä missään, mutta sen voi tuhota helposti ja peruuttamattomasti. Rakentamalla alueen, luonto köyhtyy; mäyrät, rusakot, ketut ja peurat häviävät. Hyönteisiä tulee olemaan vähemmän ja sen seurauksena myös lintuja vähenee. Suuren väkimäärän asuessa ja liikkussa alueella myös turvallisuustilanne heikkenee.</p> <p>5. Rakennetaan Ala-Lemun niemi tai jätetään rakentamatta, tulee Lemuntie kunnostaa pikaisesti. Lemuntie (mt12177) jo nykyisellään lienee eräs Kaarinan huonokuntoisimmista teistä. Tie tulisi osin perustaa uudelleen ja levenittää sekä päällystää kunnolla. Tie on nykyisellään myös turvaton. Tiellä on liikenne lisääntynyt, pohjoispäässä ovat Herrasniitty sekä Uusihaka lisänneet tien kuormitusta sekä rakennusaikaisella raskaalla liikenteellä että asukasliikenteellä. Sovinnonmaässä rakennetaan tällä hetkellä yhtä taloa ja rekkujen perävaunut seisovat jo nyt tukkimassa Lemuntietä. Ala-Lemun niemellekin rakennetaan taloa. Suunnitellut Uusihaantie ja Yli-Lemon puistotie sekä siihen liittyvä tiestö lienee pitemmän aikavälin suunnitelmissa ja tulevaisuuden Torppalaankin tarvitaan kunnan tie.</p>	<p>kaavassa on määritelty Lemunniemen taistelun alue ja sen huomioiminen maisemassa.</p> <p>4. Alueen rakentaminen on ratkaistu jo osayleiskaavan laatimisen yhteydessä.</p> <p>5. Ainakin alkuvaiheessa, ennen Lemunniemen laajempien asuinalueiden rakentamista, liikennöinti alueelle perustuu suurelta osin yksityisautoiluun ja tukeutuu Lemuntiehen. Kaavatyön aikana selvitetään liikenneturvallisuuden parantamisen keinot. Lemuntie on nykyisellään kapea ja päällyste on paikoin huonokuntoinen. Lisäksi selvitetään turvalliset kevyen liikenteen yhteydet alueelta Turun ja Kaarinan suuntaan.</p>
<p><b>YHTEENVETO</b></p> <p><b>muutokset kaavaan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-muuntamat merkitään ET-korttelialueiksi</li> <li>-kaavaan lisätään kiinteistöllä 202-402-1-43 sijaitseva vesihuoltorasite</li> <li>-kiinteistön 202-426-1-27 pohjoisrajalla oleva tierasite huomioidaan (Laivuekadun eteläosan sijainti muuttuu, AO-tontteja muuttuu AP-1 tonteiksi, korttelinumerointi muuttuu)</li> <li>-Lundin kivipöydän kaavamerkintä muutetaan kulttuuriperintökohteeksi</li> <li>-luontokohteiden merkinnät on tarkistettu ELY:n ja ympäristölautakunnan lausuntojen pohjalta yhteistyössä ympäristönsuojeluosaston kanssa (VL-1, sl-1 ja luo-merkinnät). Ulkoilureitin sijainnissa huomioidaan lahojaviosammaleen esiintymä.</li> <li>-VL-2 alueelle lisätään mahdollisuus rakentaa vähäisiä autopaikkoja. Leikkipaikkavarauksia siirretään etelämmäksi luontokohteen vuoksi ja leikkipaikalle merkitään ajoyhteys. Asukkaiden pyynnöstä lisätään rakennusoikeus yhteiselle kokoontumis- / huoltorakennukselle.</li> <li>- talusrakennusten / autosuojien rakennusoikeuksia yhtenäistetään, pilaantuneen maan merkintää tarkennetaan ja suunnittelijan pätevyyttä koskeva määräys poistetaan.</li> </ul>	

## Jyrkänteet ja niiden välittömät alusmetsät

- Ala-Lemun jyrkänne ja louhikko
- Kuuslahden päihinäpensasrinne ja louhikko
- Juurvallin kallioalue ja lehto
- Vaarniemen kallioalue
- Palokallion kallioalue
- Muikunvuori
- Haukkavuoren itäpuolen jyrkänne (Kotkavuori, Haukkavuori ja Syssävuori)

### 45. Ala-Lemun jyrkänne ja louhikko (29)

Lemuntien länsipäässä Ala-Lemun kartanon ympäristön länsipuolella sijaitsevalla metsäalueella on jyrkänne ja erittäin edustava, laaja louhikko. Louhikko peittää sekä jyrkänteen rinteitä että kallion päällä olevia alueita. Kallion päällä louhikko muuttuu enemmän kivikoksi kivien ollessa pienempiä ja pyöreämpiä kuin louhikon terävsärmäiset ja kookkaat lohkat.

Jyrkänteen eteläreunassa on terassimaisia alueita, joilla kasvaa kallioketolajistoa. Myös keltamo kasvaa jyrkänteen puolivälissä melko runsaasti. Louhikkorinteiden puusto vaihtelee mäntyvaltaisesta kuusivaltaisesta sekametsään, jossa koivua ja tammea on sekapuuna. Ylärinteillä on myös kuivaa, osin metsäkastikkavaltaista lehtoa.

Jyrkänteen alla on varjoisia ja osin louhikkoista alusmetsää. Metsän pääpuulajit ovat kuusi, koivu, mänty ja tammi. Pensaskerrossa on pihlajaa ja tammen taimia. Rinteen alaosissa on kuivan ja tuoreen lehdon laikkuja, jossa esiintyy mm. sinivuokkoa, käenkaalia, lehtokuusamaa ja jänönsalaattia. Lajistoon kuuluvat myös mm. syyälinnunherne, isotalvikki, metsäimarre, mustikka, sananjalka.

Kallion lakialueet ovat kituvaa kalliomännikköä, jossa esiintyy kilpikaarnaisia ja lakkapäisiä mäntyjä sekä kelottuneita puita. Männyn lisäksi joukossa on koivua ja kuusta. Kenttäkerros on harva ja vähälajinen, mm. metsälauha, puolukka, kallioimarre ja huopakeltano. Jäkälät ja sammaleet peittävät kiviä ja kalliopintoja laajalti. Jonkin verran virkistyskäytön aiheuttamaa kulumista on havaittavissa, mutta merkitty polku on ahkerassa käytössä.

Lahopuuta on alueella paikoin runsaasti. Jyrkänteen alusmetsässä puuston rakenne ja lahoppuun runsas tuovat suojaosan ja hiljaisen sijainnin ansiosta kohteelle vanhan metsän tunnelmaa. Kallion lakialueella on pystyyn kuolleita ja muutama maapuu. Jyrkänteessä on tuulenskaatoja, ränsistyneitä lehtipuita kuten raita sekä alaspäin kallistunut valtavan kokoinen kuivettunut pylväskataja. Eri lahoasteita edustavia maapuita on runsaasti. Tuulen vioittamissa kuusissa on myös kaarnakuoriaisten jäljet.

Kääväkasselvityksessä kallioalueen itälaidalta löydettiin useita kiinnostavia lajeja. Hyvin harvinainen siloharsukka (*Trechispora laevis*) kasvoi kalliomännikön reunalla, maahan kaatuneella männyllä. Suomessa on vain viisi aiempaa julkaisua lajin esiintymisestä.

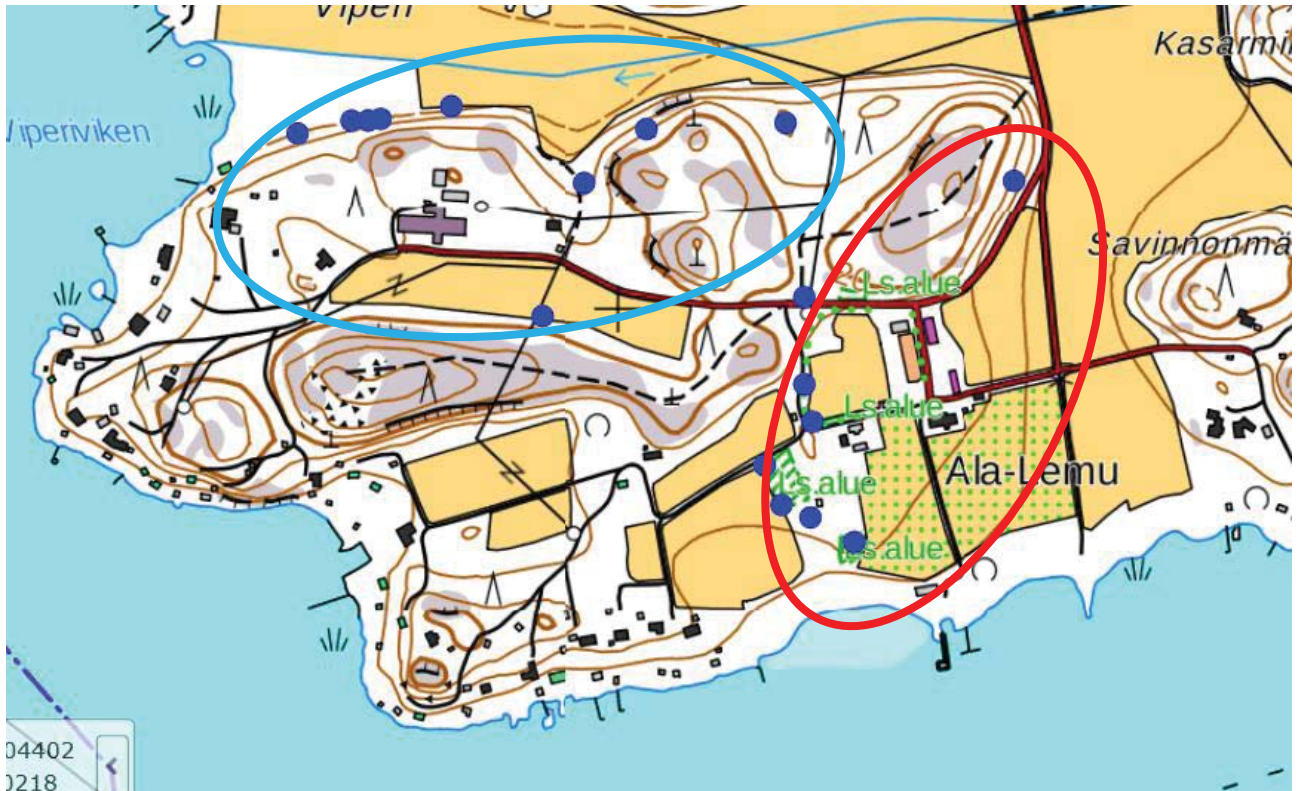
Alueellisesti uhanalainen hammaskurokka (*Sistotrema raduloides*, NT, RT) kasvoi maahan pudonneella koivun oksalla. Laji löytyi koivulla myös jyrkännealueen luoteispuolelta Viperivikenin metsästä. Krappikäpää (*Hapalopilus ochraceolateritius*, NT) kasvoi kuorettomalla maahan kokonaisuudessaan kaatuneella männyllä. Linnuista havaittu tiltalti. Alueen lepakoita ei ole tutkittu. Alueella kulkee luontopolku.



Kohteen luonnontila on hyvä, lakialueella on nähtävissä muutamia pitkälle lahonneita kantoja. Luonnontilaisen kaltainen erittäin edustava louhikko ja louhikkoinen jyrkäne täyttävät louhikoille ja jyrkänteille asetetut vaatimukset. Jyrkänten alusmetsä täyttää metsälain vaatimukset muulta osin, mutta metsä ei jää jyrkänten varjoon. Se on kuitenkin paikallisesti arvokas elinympäristö, sillä alusmetsille tyypilliset rakennepiirteet (erirakenteisuus, järeitä ja kuolevia puita) omaava puusto varjostaa ja suojaa itse jyrkännettä parantaen sen arvoa elinympäristönä.

ARVOLUOKKA	Maakunnallinen
PÄÄLUOKKA	Geologia
SUOJELUPERUSTE	Geologia, Erikoisuus, Lehto, Paikallisesti arvokas metsäinen elinympäristö, Uhanalainen lajisto, Kulttuurihistoria, Luontopolku
UHAT, HUOMAUTUKSET	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rakentaminen</li> <li>- Puusto tulee säilyttää jyrkänten edustalla</li> <li>- Kohteen rajausta on laajennettu</li> </ul>





Sininen ellipsi: lahokaviosammal esiintymä (*Buxbaumia viridis*)

- Luontodirektiivin liite II laji
- Luonnonsuojeluasetus 471/2013 rauhoitettu laji koko maassa
- IUCN luokka: CR äärimmäisen uhanalainen

Punainen ellipsi: linnunhernetikkukoi (*Micrurapteryx gradatella*)

- Luonnonsuojelulain 47 § mukaisen erityisesti suojeltavan lajin rajauspäätös VARELY/5205/2015