

ALA-LEMUN KARTANON ASEMAKAAVAN MUUTOS (A3930) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavatyön kuluessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältyy myöhemmin laadittavaan kaavaselostukseen soveltuvin osin.

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee korttelin pohjois- ja itäosaa. Muutos ei koske kartanon päärakennusta, korttelin keski- ja länsiosaa eikä rantaa.



Maanomistus ja kaavoitusaloite

Asemakaavan muutos laaditaan maanomistajan aloitteesta. Kiinteistö 202-3-3900-1 on Lemon Kartano Oy:n omistuksessa.

Sopimukset

Kaavatyön aikana laaditaan tarvittavat maankäyttö sopimukset.

Nykytilanne ja alueen kuvaus

Ala-Lemun kartanon päärakennus on valmistunut vuonna 1767. Kartano, sen piharakennukset ja puutarha omenapuineen muodostavat yhtenäisen miljöökokonaisuuden, jolla on rakennushistoriallista, historiallista ja maisemallista arvoa. Kartanon lähiympäristöstä löytyy useita luontokohteita ja muinaismuistoja.

Kartanon päärakennus toimii kokous- ja juhlatilana. Alueen nykyinen käyttö vastaa voimassa olevaa asemakaavaa. Kaikkia asemakaavan mukaisia toimintoja ja rakennuspaikkoja ei ole toteutettu.

Lemon Kartano Oy:n tavoitteena kehittää suunnittelualueita monipuolisena matkailun ja palvelujen alueena. Alueelle tavoitellaan tässä vaiheessa pientalo- ja palveluasuntoja. Nykytilanteessa kartanoalueen lähialueet ovat suurimmaksi osaksi peltoa.

KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (hyv. 2004) ja taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyv. 2018) alue on taajamatoimintojen aluetta (A).

Taajamatoimintojen alueet (A):

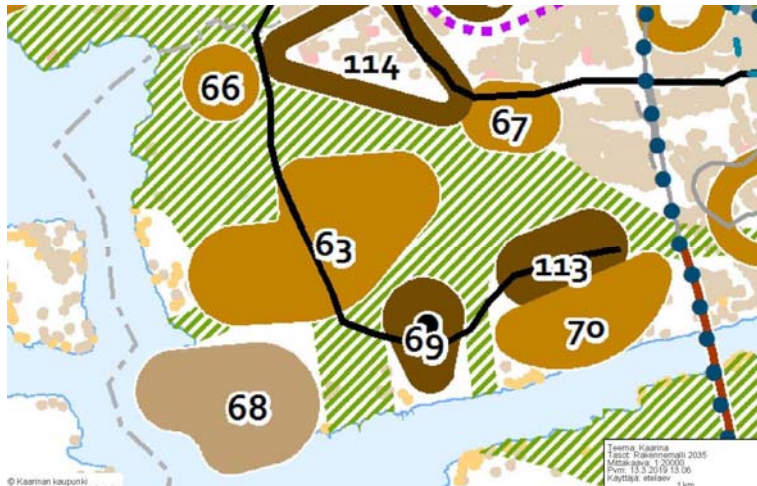
- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Alueelle on merkitty itä-länsisuuntainen virkistysreitti. Kartano on huomioitu suojeltavana rakennetun ympäristön kokonaisuutena (kohde sr 202011): Mansardikattoinen päärakennus 1700-luvulta. Täysin uusittu 1980-luvulla. Puutarhan lounaisosassa oleva valli, ns. tykkikumpu liittyy Lemun taisteluun.



Rakennemalli

Turun 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. Suunnittelualueen itäosa on rakennemallissa kehitettävää kaupunkiseudun viher-voihykyttä.



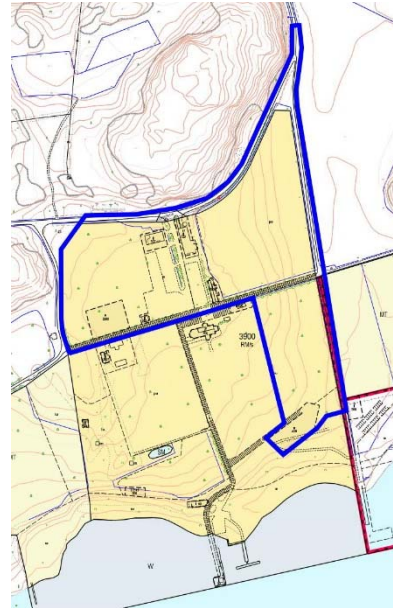
Yleiskaava

Suunnittelualue on Lemunniemen osayleiskaavassa (vahv. 2011) palvelujen aluetta (P). Asemakaavassa saa alueelle sijoittaa tiloja vapaa-ajan, matkailu-, kulttuuri- ja opetustiloja varten. Alue on merkitty rasterilla alueeksi, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Vanhan kartanoympäristön säilyminen tulee turvata, kun laaditaan asemakaavoja, rakentamistapaohjeita tai valmistellaan lupa-asioita. Kartanoympäristöön kuuluu pihapiiri talousrakennuksineen. Asemakaavassa saa osoittaa rakennusoi-keutta pihapiiriin soveltuvaa täydennysrakentamista varten. Alueella on viisi maakunnallisesti arvo-kasta rakennussuojelukohdetta (sr-1).

Lisäksi osayleiskaavaan on merkitty kevyen liikenteen tie tai ulkoilureitti kartanon kiinteistön itä- ja länsireunaa seuraillen kokoojakadulta rantaan.



ote yleiskaavasta



ote asemakaavasta ja muutosalueen rajaus

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Ala-Lemun kokouskartanon asemakaava (hyv. 2000).

Kartanon kiinteistö 202-3-3900-1 on matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM). Alue on tarkoitettu kurssi-, majoitus- ja ravitsemistoimintaa palvelevia rakennuksia varten. Alue on merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/s). Olemassa olevat rakennukset, puusto sekä merimaisema ovat lähtökohtana laadittaessa alueelle suunnitelmia rakentamista ja alueen hoitamista varten. Asemakaavassa kartanon alueella on useita rakennusaloja, joilla on rakennusoikeutta yhteensä 4 440 k-m². Rakennusten kerrosluku on rakennusaloittain I-II. Asemakaavassa alueella on viisi sr-1 merkinnällä suojeltua rakennusta. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy. Kartanon puutarhaa on hoidettava hedelmätarhana (pu). Lisäksi alueelle on merkitty alueen sisäistä jalankulkua ja huoltoliikennettä varten tarkoitettuja alueen osia sekä pysäköintialue. Autopaikkoja on rakennettava RM-korttelialueella 1 ap / 80 k-m².

Asemakaavassa on mainittu, että alueelle ei rakenneta Kaarinan kaupungin vesihuoltoa.

SELVITYS ALUEEN OLOSUHTEISTA

Luonto ja luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristöä on selvitetty aiempien kaavatöiden yhteydessä.

- lepakkokartoitus (Vihervaara, 2003)
- maakotiloselvitys (Routio, 2006)
- Kaarinan kaupungin kaava-alueiden kääväkässelvitys (Kunttu & Kotiranta 2010)
- Ala-Lemun kartanon alueen alustava luontoselvitys, Ympäristökonsultointi Jynx Oy, 2013 (selvitys koskee lähinnä rantalepikköä)
- 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
- Viiden uhanalaisen perhoslajin esiintymisselvitys Kaarinan Ala-Lemun kaava-alueella vuonna 2015, Fauntica Oy, 2015

Enviro Oy:n laatiman luontoselvityksen mukaan Ala-Lemun kartanon ympäristö on luonnonoloiltaan monipuolinen kohde, jossa on merkittäviä perinneympäristöjä ja arvokkaita luontokohteita. Alueelta on

löydetty useita uhanalaisten lajien elinpaikkoja, mutta siellä ei ole luonnonsuojelulain suojaamia luontotyyppisiä tai vesilain mukaisia pienvesiä.

Ala-Lemun selvitysalueella ei todettu liito-oravaa ja viitasammakoita. Tervaleppiä kasvava rantametsä ja sinne johtava jalopuukujanne on II arvoluokan lepakkokohde, jonka säilyminen lepakoille soveliaana tulisi ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Kohde sijaitsee suunnittelualan ulkopuolella.

Ala-Lemun kartanon lähialueelta nostettiin esiin viisi kasvillisuuden kannalta arvokasta luontokohdetta: tervaleppälehto, tammimetsikkö, metsittyvä niittyalue, kallioalue ja kallioketo. Näistä metsittyvä niittyalue rajautuu suunnittelualan länsireunaan. Muut sijaitsevat suunnittelualan ulkopuolella. Entinen niittyalue on osa kartanon perinneympäristöä. Sen luonnonarvoja uhkaa metsittyminen. Aluetta tulisi hoitaa pienpuustoa harventamalla mutta kookkaat puut säilyttämällä. Myös alueella kasvavat nuoret tammetsäät säästetään. Mahdollinen uusi rakentaminen tulisi osoittaa alueen reunoihin. Alueella on runsas esiintymä syyliänsuojelunherneitä sekä keltamataraa. Tarkemman perhoslajien esiintymiselvityksen mukaan (Fauntica Oy, 2015) Ala-Lemun alueella on neljä erillistä laikkua syyliänsuojelunhernekasvustoja. Varsinais-Suomen ELY-keskus on tehnyt alueelle syyliänsuojelunherneen rajauspäätöksiä.

Voimassa olevissa kaavoissa luontoarvoina on huomioitu rannan tervaleppävyöhyke, jalopuulehto, kartanon puutarha ja avoimet peltoalueet.

Rakennussuojelu, kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Lemunniemen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä on laadittu alueen rakennuskannan inventointikorttien täydennys (Jaakko Pöyry Infra, 2004). Ala-Lemun kartano piharakennuksineen on voimassa olevassa maakuntakaavassa, yleiskaavassa ja asemakaavassa merkitty rakennussuojelukohteiksi.

Suunnittelualan lounais- ja pohjoispuolilla on muinaismuistoja. Muinaismuistot on inventoitu Lemunniemen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä (Kaarina Lemunniemi muinaisjäännösinventointi, Marja Anttila, 2003)

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

Lemon vesiosuuskunnan ilmoituksen mukaan riittää vesiosuuskunnan rakentama verkosto Ala-Lemunniemen ja Ala-Lemun kartanon kaavojen mukaisiin tarpeisiin. Verkostojen lisärakentaminen suunnitelmaan tarvittaessa kaavatyön yhteydessä.

TAVOITTEET

Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Mielipiteen voi esittää sähköpostilla (kaavoitus@kaarina.fi) tai postittamalla liitteenä olevan lomakkeen. Kaavan valmistelija kokoaa saadusta palautteesta yhteenvedon alla olevaan taulukkoon.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA OSALLISTEN TAVOITTEET

infrapalvelut, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, maanomistajat ja lähialueen asukkaat, muut osalliset

Suunnittelulla haetaan ratkaisua

- nykyisen asemakaavan, pääasiassa matkailutoimintaa palvelevan maankäytön, muuttamiseksi myös asumisen mahdollistavaksi.
- jolla vanhan kartanoympäristön säilyminen turvataan ja toiminta mahdollistetaan.
- jossa huomioidaan alueen erityispiirteet: kulttuuriympäristö- ja luontoarvot sekä maisema ja näkymät kartanolle.

Kaavoitusaloite

Kaava laaditaan maanomistajan (Lemon Kartano Oy) aloitteesta.

Suhde muihin maankäytön suunnitelmiin ja strategioihin	Muutosta voi perustella kaupunkiseudun rakennemallilla ja sen mitoituksella. Kartano on osa rakennemallin aluetta 68. Asemakaavan muutoksen jälkeenkin pitää olla mahdollista kehittää kartanoa yleiskaavan mukaisesti kokous-, ravintola- ja matkailupalvelujen kohteena. Tavoitteena on rakentaa pientalo- sekä palveluasuntoja Lemuntien varteen ja korttelin itäosaan.
Rakentamisen määrä ja rakennukset	Kaavanmuutosalueen pohjoisosassa on rakentamatonta rakennusoikeutta 2.000 k-m ² . Alueella on myös rakennuksia, joiden tilannetta ei ole tarkoitus muuttaa. Itäosassa on rakentamatonta rakennusoikeutta 630 k-m ² . Maankäyttösopimuslaskelmassa on käytetty uuden kerrosalan määränä 7.000 k-m ² . Asukkaiden määrä on silloin 190, joka on yhdessä Ala-Lemun niemen asemakaavan kanssa lähellä kaupunkiseudun rakennemallin tavoitetta alueella 68.
Liikenneverkko, kadut, kevyt liikenne, joukkoliikenne, liikenneturvallisuus	Ainakin alkuvaiheessa, ennen Lemunniemen laajempien asuinalueiden rakentamista, liikennöinti alueelle perustuu suurelta osin yksityisautoiluun ja tukeutuu Lemuntiehen. Torppalan ekokylän sekä Ala-Lemun niemen alueen rakentaminen edellyttävät erillisen pyörätien rakentamista Lemuntien varteen välille Uusihaka-Ala-Lemun niemi. Kartanon alue ei tuo tähän lisää rakentamista. Kartanon alueella kaavamuutoksessa varaudutaan kevyen liikenteen reitin toteuttamiseen joko Lemuntien varteen tai muutoin alueen läpi.
Yhdyskuntatekniset verkostot, vesihuolto	Alueelle on toteutettu osuuskunnan vesihuoltoverkosto. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan lisärakentamisesta johtuvat verkostojen lisärakentamistarpeet.
Virkistysalueet, puistojen rakentaminen, ulkoilureitit	Suunnittelualan läheisyydessä on laajat metsäalueet, joihin on toteutettu virkistysreitit. Suunnittelualaue on voimassa olevassa asemakaavassa matkailupalveluille varattua korttelialuetta, eikä suunnittelualuetta ole tarkoitus muuttaa virkistyskäyttöön.
Rakennussuojelu	Alueen rakennuskanta ja muinaismuistot on inventoitu osayleiskaavatyön yhteydessä. Inventoidut kohteet merkitään asemakaavaan suojelumerkinkein. Uuden rakennuskannan sopeutumista olemassa olevaan ympäristöön ja maisemaan ohjataan kaavamääräyksin ja rakentamistapaohjeilla.
Luonto ja luonnonsuojelu	Suunnittelualan luontoarvot on inventoitu kattavasti. Inventoidut luontokohteet merkitään asemakaavaan suojelumerkinkein.
Ympäristöhäiriöt	Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä eikä niiden torjuntatarpeita.

Kaavatyön yhteydessä tarvittavat lisäselvitykset

Alueen luontoarvot on kartoitettu kattavasti eikä lisäselvityksille ole tarpeita.

Työn käynnistyessä on todettu tarve laatia erillinen maisematarkastelu, jossa tarkastellaan alueen erityispiirteet.

Vaikutusten arviointi

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset kuten vaikutukset luonnonympäristöön sekä yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMISEN JÄRJESTÄMINEN

Tiedottaminen ja osallistuminen

Kaavan osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida vaikutuksia ja lausua mielipiteensä kaavasta. Osallisia ovat:

- Suunnittelualan ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin toimialat: rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, infrapalvelut, vesihuoltolaitos, liikunta- ja viherpalvelut, sivistyspalvelut, palvelupiste
- Valtion viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Turun museokeskus, Varsinais-Suomen liitto
- Muut yhteisöt: Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Caruna Oy, Lemon vesiosuuskunta
- Ne, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Osalliseksi on mahdollista ilmoittautua antamalla yhteystiedot kaavoitustoimeen (kaavoitus@kaarina.fi). Osallisille lähetetään kuulutuskirje kaavan vireilletulosta ja nähtävilläoloista. Pyydämme, että kiinteistönomistajat ja –haltijat, isännöitsijät sekä kuolinpesän osakkaat tiedottavat muita osakkaita.

Mielipiteitä voi ilmaista kaavan valmisteluvaiheessa puhelimitse, sähköpostitse, käymällä kaavoitustoitomistossa tai lähettämällä postia. Kaavaehdotuksesta jätetyt muistutukset on tehtävä kirjallisesti. Yhteystiedot ovat tämän asiakirjan lopussa. Huomioitahan, että esitetyt mielipiteet ovat julkisia.

Kaavan kuulutukset julkaistaan kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti (esim. ilmoitustauluilla, internetissä ja Kaarina-lehdessä). Kaavat ovat nähtävillä internetissä ja Kaarinan kaupunginvirastolla osoitteessa Oskarinkatu 4. Luottamuselinten esityslistat ja pöytäkirjat löytyvät Kaarinan kaupungin internet-sivuilta.

Aloitusvaihe ja vireille tulo

- kaavoituspäätös kaavoitusohjelman hyväksymisen yhteydessä
- käynnistämissopimus KVA 16.9.2019 § 74
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen kaupunkikehityslautakunnassa 22.1.2020 § 8
- asemakaava tulee vireille Kaarina-lehden kuulutuksella 5.2.2020
- Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ilmoitettiin kaavatyön käynnistymisestä
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä lomake mielipiteiden ilmaisemiseen lähetetään osallisille.

Valmisteluvaihe

- kaupunkikehityslautakunta käsittelee ideasuunnitelmia keskusteluasiana 5.5.2021
- järjestetään kaikille avoin osallistumiskokous 12.5.2021
- valmistellaan kaavaluonnos, jonka kaupunkikehityslautakunta hyväksyy 26.5.2021
- kaavaluonnoksen nähtävilläolosta (30 vrk) kuulutetaan kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti ja osallisille lähetettävällä kirjeellä. Kaavaluonnoksesta voi antaa palautetta kirjallisesti tai suullisesti.

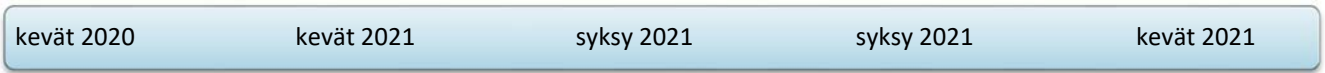
Ehdotusvaihe

- hyväksytyyn luonnoksen perusteella neuvotellaan kaupungin toimialojen kanssa
- tarvittaessa järjestetään kaikille avoin osallistumiskokous
- valmistellaan kaavaehdotus, jonka kaupunginhallitus hyväksyy
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta (30 vrk) kuulutetaan kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti ja osallisille lähetettävällä kirjeellä. Kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisia muistutuksia kaupunginhallitukselle osoitettuna, PL 12, 20781 Kaarina.
- lausunnot: ympäristölautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, sivistyslautakunnalta, terveystarkastajalta, Caruna Oy:ltä, paikkatietopäälliköltä, maankäyttöinsinööriltä, Turun museokeskuksesta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta.
- yksityisten maanomistajien kanssa laaditaan tarvittavat maankäyttö sopimukset

Hyväksymisvaihe

- kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto
- päätöksestä ilmoitetaan Varsinais-Suomen ELY-keskukselle sekä niille, jotka ovat sitä nähtävilläolon aikana pyytäneet
- kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen
- kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti

Arvioitu aikataulu, tarkistettu 28.4.2021



YHTEYSTIEDOT

Kaavan valmistelija:

kaupunkikehityspalvelut, kaavoitus
Oskarinkatu 4, II krs
PL 12, 20781 Kaarina

Kaisa Äijö
yleiskaava-arkkitehti
puh. 040-314 5184
etunimi.sukunimi@kaarina.fi

Kaavan laatija:

Arkkitehtitoimisto Anna-Liisa Nisu
Väinö Auerin katu 7 D TT2, 00560 Helsinki
045-110 9193
[nisu.anni\(at\)saunalahti.fi](mailto:nisu.anni(at)saunalahti.fi)

Tapaamisajat kannattaa sopia etukäteen.

Kaavoista on tietoja myös Kaarinan kaupungin kotisivulla www.kaarina.fi/kaavoitus, josta löytyy myös kunkin vireillä olevan kaavan asiakirjat.

Kaarinassa ~~21.1.2020~~, 28.4.2021

kaupunkikehitysjohdaja

Päivi Liuska-Kankaanpää

Mielipide kaavan valmistelusta

Kaavan tunnistetiedot: ALA-LEMUN KARTANON ASEMAKAAVAN MUUTOS (A3930)
KARTANON ASEMAKAAVAN MUUTOS (A3930)

Mielipidelomake pyydetään lähettämään 28.2.2020 mennessä osoitteeseen
Kaarinan kaupunki / Kaavoitus, PL 12, 20781 Kaarina tai sähköpostilla kaavoitus@kaarina.fi.

Mielipidettä voi tarvittaessa jatkaa erilliselle paperille ja liittää siihen selventäviä kuvia ja karttoja

Yhteystiedot:

aika ja paikka:

nimi (tekstaten):

osoite:

sähköpostiosoite/ pu-
helinumero: