

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 kallioinen metsäselänne, jonka reunat ovat paikoin jyrkät. Lakialue kohoaa noin +36 mpy. Metsäselänteen 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. Suunnittelualue 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 m². 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 suunnittelualueelle 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 jyrkäne 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 kääväkasselvitys (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 poronjäkälet, 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 suojelukohteet

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, sähkönsiirtoyritys Caruna Oy
- Ne, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Kaavatyön vaiheet ja osallistumisen järjestäminen

Aloituskvaihe 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, maankäyttöinsinööriltä 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

Kaavatyön arvioitu aikataulu

<i>vaihe</i>	<i>ajankohta</i>
kaavoituspäätös, kva	III/16
OAS, krl	V/16
asemakaava vireille	VI/116
kaavaluonnos, krl	XII/16
maankäyttösopimus	III/17
kaavaehdotus, khall	VI/17
hyväksyminen, kvalt	XI/17
voimaan tulo	I/18

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

Kaarinassa 18.5.2016

kaupunginarkkitehti

Pasi Aromäki



