

## 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 maankäytösopimukset.

### 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

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä (Turun kaupunkiseudun maakuntakaava vahv.23.8.2004, taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava lv 27.8.2018, luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava, lv 13.9.2021) alue on taajamatoimintojen aluetta (A).

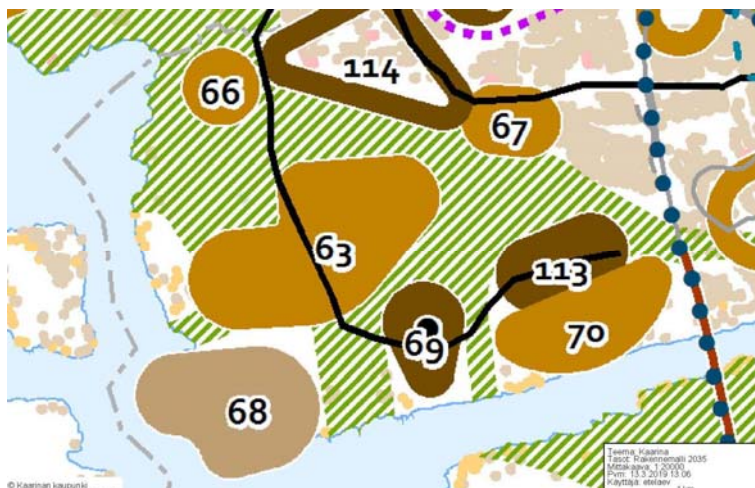
- Taajamatoimintojen alue (A): Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asuminen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristö-häiriöitä aiheuttamattomia pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.  
Suunnittelumääräys: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioitavaa.
- Virkistysalue ja -kohde (V): Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.
- Ulkoilureitti: Olemassa oleva ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkosta.
- Veneväylä
- SR 202011: Suojeltava rakennetun ympäristön kokonaisuus Suunnittelumääräys: Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa ilman erityisiä pakottavia syitä purkaa. Mansardikattoinen päärakennus 1700-luvulta. Täysin uusittu 1980-luvulla. Puutarhan lounaisosassa oleva valli, ns. tykkikumpu liittyy Lemun taisteluun.



ote maakuntakaavojen yhdistelmästä

### Rakennemalli

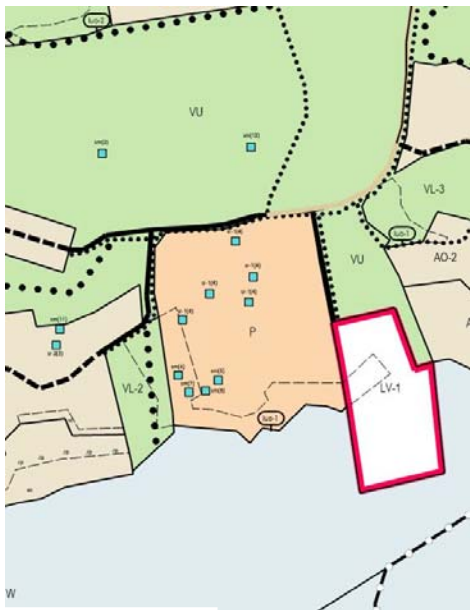
Turun kaupunkiseudun rakennemallissa alue on osa aluetta 68: uusi pientaloalue Lemunniemeen. Koko alueelle 68 mitoitettu asukasmäärän lisäys on 500 henkilöä, keskimääräinen aluetehokkuus 0,1 ja uusi kerrosala 25 000. Suunnittelualueen itäosa on rakennemallissa kehitettävää kaupunkiseudun viheryöhykettä.



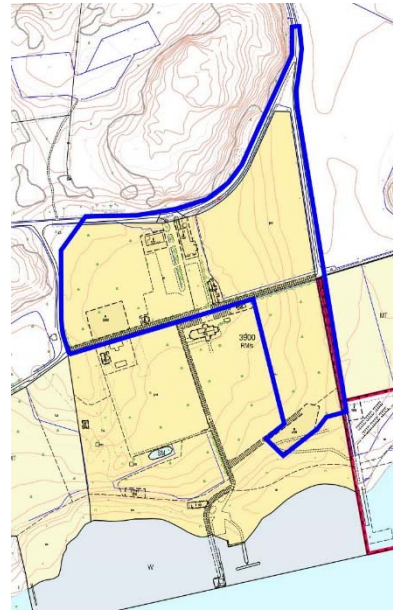
### Yleiskaava

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 rakennusoikeutta pihapiiriin soveltuvaa täydennysrakentamista varten. Alueella on viisi maakunnallisesti arvokasta 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 lähtökohdanna laadittaessa alueelle suunnitelmia rakentamista ja alueen hoitamista varten. Asemakaavassa kartanon alueella on useita rakennusaloja, joilla on rakennusoikeutta yhteensä 4 440 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten kerrosluku on rakennusaloittain I-II. Asemakaavassa alueella on kuusi sr -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-m<sup>2</sup>.

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 kääväkasselvitys (Kunttu & Kotiranta 2010)
- Ala-Lemun kartanon alueen alustava luontoselvitys, Ympäristökonsultointi Jynx Oy, 2013 (selvitys koskee lähinnä rantalepikkaa)
- 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 perinneympäristöjä. Sen luonnonarvoja uhkaa metsittyminen. Aluetta tulisi hoitaa pienpuustoa harventamalla mutta kookkaat puut säilyttämällä. Myös alueella kasvavat nuoret tammetsäkökset ovat harvinaisia. Mahdollinen uusi rakentaminen tulisi osoittaa alueen reunoihin. Alueella on runsas esiintymä syyliä ja keltamataraa. Tarkemman perhoslajien esiintymisselvityksen mukaan (Fauntica Oy, 2015) Ala-Lemun alueella on neljä erillistä laikkua syyliä ja keltamataraa. Varsinais-Suomen ELY-keskus on tehnyt alueelle syyliä ja keltamataraa koskevia 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

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

## **TAVOITTEET**

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



|   |  |
|---|--|
| <p><b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA OSALLISTEN TAVOITTEET</b><br/>                 infrapalvelut, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, maanomistajat ja lähialueen asukkaat, muut osalliset</p> <p>Suunnittelulla haetaan ratkaisua</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nykyisen asemakaavan, pääasiassa matkailutoimintaa palvelevan maankäytön, muuttamiseksi myös asumisen mahdollistavaksi.</li> <li>• jolla vanhan kartanoympäristön säilyminen turvataan ja toiminta mahdollistetaan.</li> <li>• jossa huomioidaan alueen erityispiirteet: kulttuuriympäristö- ja luontoarvot sekä maisema ja näkyvät kartanolle.</li> </ul> |  |
| 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 <sup>2</sup> . Alueella on myös rakennuksia, joiden tilannetta ei ole tarkoitus muuttaa. Itäosassa on rakentamatonta rakennusoikeutta 630 k-m <sup>2</sup> . Maankäyttösopimuslaskelmassa on käytetty uuden kerrosalan määränä 7.000 k-m <sup>2</sup> . 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 yksityisautoliikenteeseen 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  | Suunnittelualueen läheisyydessä on laajat metsäalueet, joihin on toteutettu virkistysreittejä. Suunnittelualue 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 suojelumerkinnein. Uuden rakennuskannan sopeutumista olemassa olevaan ympäristöön ja maisemaan ohjataan kaavamääräyksin ja rakentamistapaohjeilla.   |
| Luonto ja luonnonsuojelu  | Suunnittelualueen luontoarvot on inventoitu kattavasti. Inventoidut luontokohteet merkitään asemakaavaan suojelumerkinnein.  |
| 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:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin toimialat: rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, infrapalvelut, vesihuoltolaitos, liikunta- ja viherpalvelut, sivistyspalvelut, palvelupiste
- 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](mailto:kaavoitus@kaarina.fi)). Osallisille lähetetään kuuluskirje kaavan vireilletulosta ja nähtävilläoloista. Pyydämme, että kiinteistönomistajat ja –haltijat, isännöitsijät sekä kuolinpesän osakkaat tiedottavat muita osakkaita.

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

Kaavan kuulutukset julkaistaan kaupungin kuuluskäytännön 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 vireille Kaarina-lehden kuuluskella 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 kaupunkikehityslautakunnan käsittelyyn 26.5.2021
- kaavaluonnoksen nähtävilläolosta (30 vrk) kuulusketaan kaupungin kuuluskäytännön mukaisesti ja osallisille lähetettävällä kirjeellä. Kaavaluonnoksesta voi antaa palautetta kirjallisesti tai suullisesti.

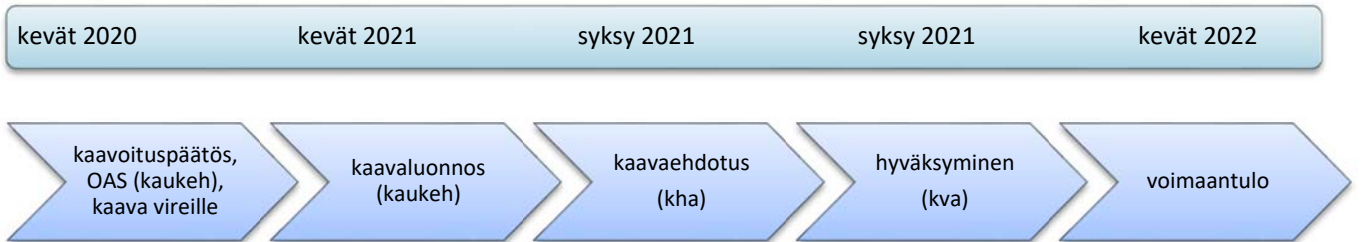
### Ehdotusvaihe

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

### 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

#### Kaavan laatija:

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

Tapaamisajat kannattaa sopia etukäteen.

Kaavoista on tietoja myös Kaarinan kaupungin kotisivulla [www.kaarina.fi/kaavoitus](http://www.kaarina.fi/kaavoitus), josta löytyy myös kunkin vireillä olevan kaavan asiakirjat.

Kaarinassa ~~21.1.2020~~, ~~28.4.2021~~, ~~19.5.2021~~ 18.1.2022

kaupunkikehitysjohtaja 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 kartoja

Yhteystiedot:

aika ja paikka:

---

nimi (tekstaten):

---

osoite:

---

sähköpostiosoite/ pu-  
helinumero:

---