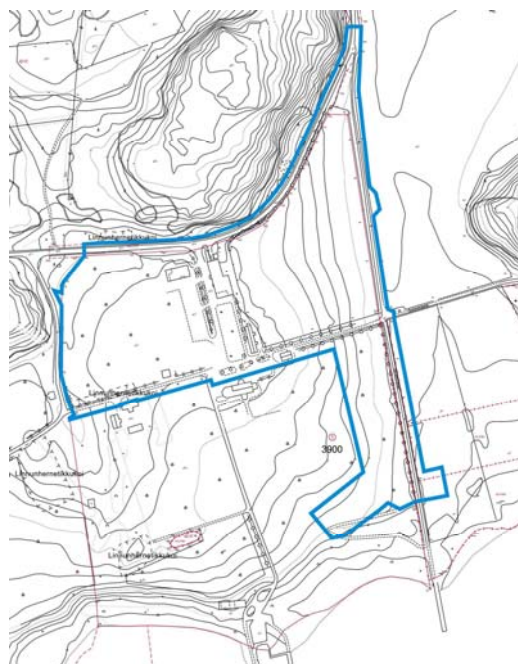


KAARINAN KAUPUNKI

ALA-LEMUN KARTANON ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS (A3930)



SELOSTUSLUONNOS

Vastaa 26.5.2021 päivättyä kaavaluonnoskarttaa

Arkkitehtitoimisto Anna-Liisa Nisu
Y- 2045140-7
Väinö Auerin katu 7 D TT 2, 00560 Helsinki

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaupunki:	Kaarinan kaupunki
Kaupunginosa:	Piispanristi, 3. kaupunginosa
Korttelit /Tilat:	Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 3900, osaa vene-satamasta ja osaa maa- ja metsätalousalueesta. Asemakaava koskee osaa tiloista 202-402-1-47 ja 202-895-1-2177.
Kaavan nimi:	Ala-Lemun kartanon asemakaava ja asemakaavan muutos
Kaavan laadittaja:	Kaarinan kaupunki / Kaupunkikehityspalvelut, kaavoitus Oskarinkatu 4, II krs. PL 12 , 20781 Kaarina Sähköposti: kaavoitus@kaarina.fi Kaisa Äijö Yleiskaava-arkkitehti puh. 050-3145184 Sähköposti: kaisa.aijo@kaarina.fi
Kaavan laatija:	Arkkitehtitoimisto Anna-Liisa Nisu Väinö Auerin katu 7 D TT2, 00560 Helsinki p. 045-110 9193, Sähköposti: nisu.anni@saunalahti.fi
Käsittelypäivämäärät ja hyväksyminen:	Vireilletulon kuulutus: 5.2.2020. Kaarinan kaupunkikehityslautakunta: 22.1.2020 § 8 (OAS hyväk-syminen), 5.5.2021 (alustavat luonnokset). Kaarinan kaupunginhallitus, hyväksyminen: _____ Kaarinan kaupunginvaltuusto, hyväksyminen: _____ Voimaantulokuulutus: __.__.2021

1.2 Sisältöluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Sisältöluettelo	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	6
	Luonnonsuojelu, erityisesti suojeltavat lajit	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö	13
3.1.4	Maanomistus	19
3.2	Suunnittelutilanne	20
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	20
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	24
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	24
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.3.1	Osalliset	24
4.3.2	Vireille tulo	24
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	24
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	25
4.4	Asemakaavan tavoitteet	25
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	25
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden kuvaus	28
4.5.1	Alustavat luonnokset	28
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	30
5.1	Kaavan rakenne (kuten kohdassa 2.2)	30
5.1.1	Mitoitus (Tilastolomake laaditaan ehdotusvaiheessa)	31
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen (täydennetään)	31
5.3	Aluevaraukset (täydennetään)	31
5.3.1	Korttelialueet	31
5.3.2	Muut alueet	31
5.4	Kaavan vaikutukset	33
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	33
5.4.2	Vaikutukset luontoon	34
5.4.3	Sosiaaliset vaikutukset	34
5.5	Ympäristön häiriötekijät	34
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset (kaavakartan yhteydessä)	35
5.7	Nimistö	35
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	35
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	35
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	35
6.3	Toteutuksen seuranta	35

1.3 Kaavan tarkoitus

Ala-Lemun kartanon aiempi kaavamuutosprosessi on keskeytynyt vuonna 2016. Uusi asemakaavan muutosprosessi on käynnistetty syksyllä 2019 ja vireille tulo on kuulutettu 5.2.2020. Tavoitteena on laatia suunnitelma Ala-Lemun kartanon lähiympäristön kehittämiseksi asuinalueena ja arvioidaan rakentamisen vaikutuksia nykyiseen kulttuuriympäristöön ja alueen toimivuuteen. Suunnittelutyössä laaditaan alueen lähtötilanneanalyysi, ideasuunnitelma ja rakentamisen pääperiaatteet. Osana kaavan valmistelua laaditaan rakentamistapaohjeet. Suunnittelulla haetaan ratkaisua:

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

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Liite 2: Kulttuuriympäristöselvitys ja yhteenvetokartta

1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Maakuntakaava, rakennemalli:

- Turun kaupunkiseudun maakuntakaava (vahv. 2004).
- Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035.

Yleiskaavoitus:

- Lemunniemen osayleiskaava (vahv. 2011).
- Lemunniemen ja Piispanristin osayleiskaava (lainvoimainen 2021).

Luonto:

- Linnunhernetikkukoin esiintymisselvitys, Kari Nupponen, Faunatica 2017.
- Kaarinan luontoselvitys 2016. Kaarinan kaupunki, ympäristönsuojelu.
- Ala-lemun kartanon ja Uusihaan luontoselvitys, Esa Lammi, Enviro 2014.
- Kaarinan Ala-Lemun kartanon ja Uusihaan lepakkoselvitys, BatHouse, Nina Hagner-Wahlsten, 2014.
- Kaarinan kaupungin kaava-alueiden kääväkasselvitys, Panu Kunttu, Heikki Kotiranta, Kaarinan kaupunki ympäristönsuojelu, 2010.
- Maakotiloselvitys, Irene Routio, 2006

Kulttuuriympäristö, rakentaminen, maisema:

- Historiallisten puistojen ja puutarhojen suojelu, hoito ja kunnostus. RT 99-11119.
- Ala-lemun kartanon alueen kulttuuriympäristöselvitys, Arkk.tsto Anna-Liisa Nisu, 2021.
- Ala-lemun rakennusinventointi, Irja Sahlberg 1946 (Museovirasto, Turun maakuntamuseo).
- Ala-lemun rakennusinventointi, Mikkonen Maija 1985 Turun maakuntamuseo
- Rakennusinventointien tarkistus Lemunniemen osayleiskaavaa varten, 2004, Maa ja Vesi Oy.
- Maakunnallinen maisemaselvitys Varsinais-Suomi. Maija Rautamäki, Varsinais-Suomen seutukaa-valiitto, Ympäristöministeriö, 1990.

Ympäristöhäiriöt

- Pitkän aikavälin tulvariskit ja alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Suomen rannikolla, Ilmatieteen laitos, raportteja 2014:6.
- Alueellinen hulevesisuunnitelma. Ilmastonkestävä kaupunki –hanke, Turun, Kaarinan, Raision ja Liedon sekä Varsinais-Suomen liiton ja ELY -keskuksen yhteistyöprojekti vuonna 2014.

Liikenne

- Pyöräliikenteen suunnittelu, Väyläviraston ohjeita 18/2020.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen valmistelu aloitettiin maanomistajan aloitteesta syksyllä 2019. Kaavatyön edessä laaditaan tarvittavat maankäyttö sopimukset. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty 22.1.2020 § 8 kaupunkikehityslautakunnassa. Kaavamuutoksen vireilletulo kuulutettiin 5.2.2020, osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut vireille tulosta lähtien nähtävillä Kaarinan kaupungin kotisivuilla sekä Turun karttapalvelussa.

Kaavamuutoksessa on käytettävissä useita luontoselvityksiä, jotka on laadittu vuosina 2003 -2017. Varsinais-Suomen ELY-keskus on tehnyt vuonna 2016 alueella esiintyvän erityisen uhanalaisen linnunhernetikkukoin rajauspäätöksen. Kaavatyön taustaksi laadittiin keväällä 2021 kartanoalueen kulttuuriympäristöselvitys, jossa tarkasteltiin alueen kehitysvaiheita, rakennettuun ympäristöön liittyviä tilallisia ja maisemallisia erityispiirteitä, päivitettiin rakennuskohtaisia tietoja ja laadittiin yhteenveto selitysten tuloksista.

Kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 7.5.2021 ja asukastilaisuus 12.5.2021, molemmat etäyhteydellä. Kaavaluonnosasiakirjat asetetaan nähtäville kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä luonnosvaiheen kuulemista varten.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella:

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue:

- Osalla **RM/s**-korttelialueesta tarkennetaan rakennussuojelumääräyksiä (**sr-1**) ja muodostetaan rakennusalat ja -oikeudet uudisrakentamista varten. Alueen uudisrakentamis- sekä korjaus- ja muutostöiden suunnitelmista tulee saada alueellisen vastuumuseon lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä. Vanha itä – länsisuuntainen tieyhteys ja puukujanne osoitetaan säilytettäväksi (**s-1 ja säilytettävä puurivi-merkintä**). Päärakennukseen liittyvä, 1930-luvun alussa toteutettu nurmipintainen edustuspiha-alue on varustettu merkinnällä (**hpu-1**) ja pihapiirin maisemallisen aseman turvaamiseksi on luoteispuolen pieni peltoalue osoitettu avoimena säilytettäväksi alueen osaksi (**ma-1**) ja osa koillispuolen peltoalueesta maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi, jolle ei saa rakentaa (**MA**). **RM/s**-alueella puukujanteen länsipäässä on linnunhernetikkukoin esiintymisalue, alue on yksi vuonna 2016 tehdyn rajauspäätöksen neljästä esiintymisalueesta, alue on varustettu merkinnällä **sl-1** ja alueelle on osoitettu 10 m suojavyöhyke (**sv-1**).

Asuinrakennusten korttelialueet:

- Kaava-alueelle muodostetaan uusia tontteja erillispientaloja varten (**AO**) sekä kolme korttelialuetta asuinpientaloja varten (**AP**). **AP**-alueelle on mahdollista rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Rakennusoikeus on annettu rakennusaloittain kerrosalaneliömetreinä, kerrosluku on korttelialueittain **Iu3/4, II tai rII**. Asuinrakennusten sijoittamiskohtaa on ohjattu nuolimerkinnöin, mutta rakennuksen sijoitus ja harjansuunta –merkinnät ovat ohjeellisia. Korttelialueiden maisemallinen rajaus toteutetaan puu- ja pensasistutuksin (**i-2** –merkintä ja **VL-2**-alueen kaavamääräys). Ala-Lemun rantatien varren uusilla **AO**-tonteilla tonttien länsiosa varataan puutarhaksi ja tonttien ja **RM/s**-alueen väliin toteutetaan muurimainen rakenne, jonka yläpinnan korkeusasema on annettu likimääräisenä (+8,0 /+9,0). **RM/s**-alueen historiallisen puutarhan käytäväverkosto jatkuu **AO**-korttelialueen lävitse itään Ala-Lemun rantatielle sekä kaakkoon venesataman suuntaan. Linnunhernetikkukoin esiintymisalueiden lähellä uudisrakentamisen rakennuslupamenettelyn yhteydessä pyydetään lausunto ELY-keskukselta.

Loma-asuntojen korttelialueet:

- Voimassa olevan asemakaavan **RM/s**-alueella olevalle rakennusalalle ja -oikeudelle (630 k-m²) muodostetaan oma loma-asuntojen korttelialue (**RA**) ja liikenne jo rakennusluvan saaneelle rivitalolle ohjataan itäpuolelta Ala-Lemun rantatieltä. Korttelialueen eteläpuolella on ranta-alueen tervaleppälehto, **RA**- alueen rakentamisessa ja tonttialueen hoidossa tulee huolehtia ettei maa-aineksia siirretä korttelialueen ulkopuolelle tervaleppälehtoalueelle.

Virkistysalueet:

- Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Lemuntien lunastetun maantiealueen pohjois- ja länsirajaan. Kaavaluonnoksessa kevyen liikenteen katualue muodostetaan tiealuetta suppeammaksi ja kallioisen mäen puoleinen tiealue muodostetaan lähivirkistysalueeksi (**VL-1**: Lähivirkistysalue, metsä), alu-

eella on syylläinnunhernekasvustoja (**luo-1**), kallioketo (**luo-2**) sekä rajauspäätöksen alainen alue (**sl-1**), nämä alueet sijoittuvat pääasiassa kaavarajauksen ulkopuolelle.

- Kaava-alueen länsiosaan muodostetaan AP-korttelialuetta palveleva korttelipuisto, joka toteutetaan puu- ja pensasistutuksin korttelialuetta rajaavaksi viheralueeksi (**VL-2**).

Kadut:

- Osa Lemuntiestä tullaan kehittämään kokoojakaduksi, aluevaraus on laajuudeltaan 16 m, katu varustetaan kevyen liikenteen väylällä. Liittymiä kokoojakadulta muodostetaan vain kahteen kohtaan (AP-alue tallirakennuksen itäpuolella).
- Lemuntie kokoojakadusta pohjoiseen päin muodostetaan kevyen liikenteen kaduksi, katualueen leveys 8 m. Kadun varren hevostakanjat on osoitettu istutettava/säilytettävä puurivi-merkinnällä.
- Ala-Lemun rantatie muodostetaan katualueeksi, katu on luonteeltaan asuntokatu, katualueen leveys on 10-11 m.

Erytisyalueet

- Kaava-alueen pohjoisosaan muodostetaan suojaviheralue (**EV**) maisemalliseksi rajaukseksi pohjoisen suuntaan.
- Alueella on rakennettuna vesiosuuskunnan johtoverkoston, johtokatualuevaraukset muodostetaan kaavaehdotusvaiheessa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueelle tullaan laatimaan kaavamääräyksiä täydentävät rakennustapaohjeet kaavaehdotusvaiheessa. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan tultua lain voimaiseksi.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ala-Lemun kartano sijaitsee Kaarinan keskustasta lounaaseen, Kuusistonsalmen rannalla. Ala-Lemunniemi on luonteeltaan haja-asutusta ja maatalousmaisemaa, asutus painottuu meren ranta-alueille, päätieyhteys alueella on Lemuntie ja maisemassa vuorottelevat alavat yhtenäiset viljelyalueet ja metsäiset kalliialueet. Ala-Lemun kartanolla on pitkä 1200-luvulle ulottuva historia, kartano sijaitsi alunperin Sovinonmäellä, mäen itälaidalla. Vuonna 1765 tälle paikalle ns. Niemenpellolle rakennettu kartanoalue sijaitsee tänä päivänä avoimien peltoalueiden äärellä, kartanon pihapiiri puustoinen ja puukujanteineen erottuu maisemallisena kiintopisteinä ja historiallinen miljöö on Ala-Lemunniemen merkittävä identiteettitekijä. Kartanon päärakennukseen liittyy historiallinen puutarha päärakennuksen eteläpuolella, puutarha on perustettu vuonna 1765 piispa C.F.Mennanderin toimesta, hedelmätarhan viljely on ollut 1900-luvun alkupuolella hyvin laajaa ja koko maassa tunnettua. Ranta-alueella on kaksi rantautumispaikkaa, venelaiturit sijaitsevat päärakennuksesta etelään päin saunarannassa ja maalaituri päärakennuksesta kaakkoon. Kartanoalueella on Suomen sodan aikainen Lemun taisteluun liittynyt varustus; kanuunakukula puutarhan laidalla päärakennuksesta lounaaseen, alueella kasvaa muistopuu Ramsayn tammi.

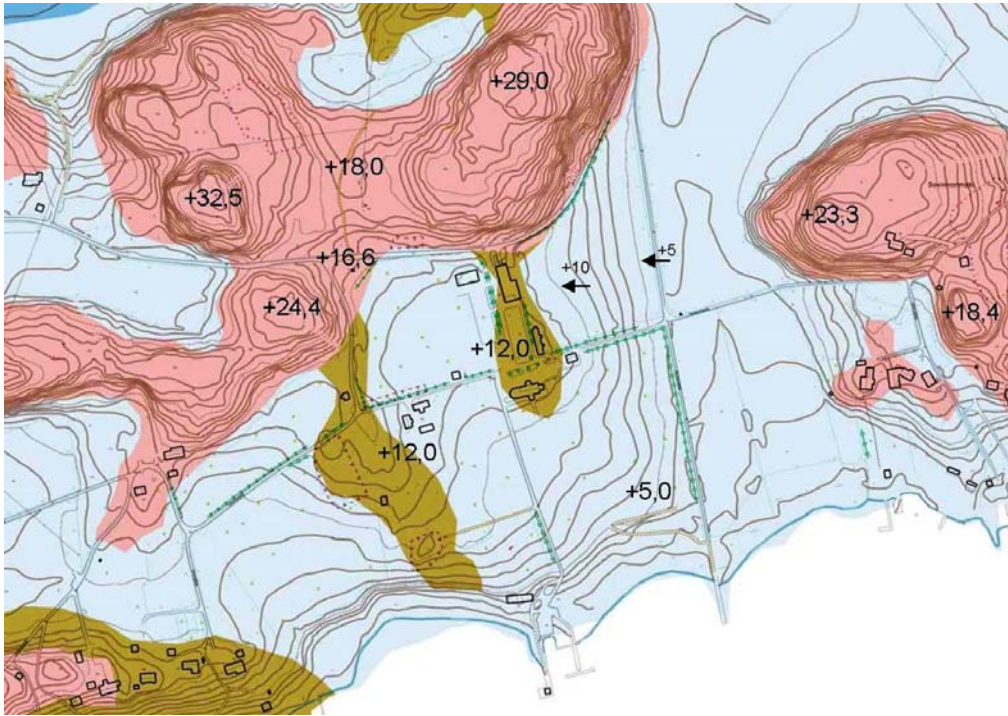


Suunnitteluala käsittää kiinteistöt (osa kiinteistöistä) 202-3-3900-1, 202-402-1-47 ja 202-895-1-2177. Suunnittelualan laajuus on arviolta noin 7,02 ha.

Alueen sijainti suhteessa Kaarinan keskustaan.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maaperä, topografia



Maaperäolot ja korkeustasot. Kartano on rakennettu moreenimaaperälle (ruskea), aluetta ympäröi laajat savikkoalueet (sininen). Kartanon pohjois- ja länsipuolella on kallioalueita (punainen), myös Sovinnonmäki on kallioaluetta (Maaperätietodot: maankamara.fi).

Vesiolosuhteet

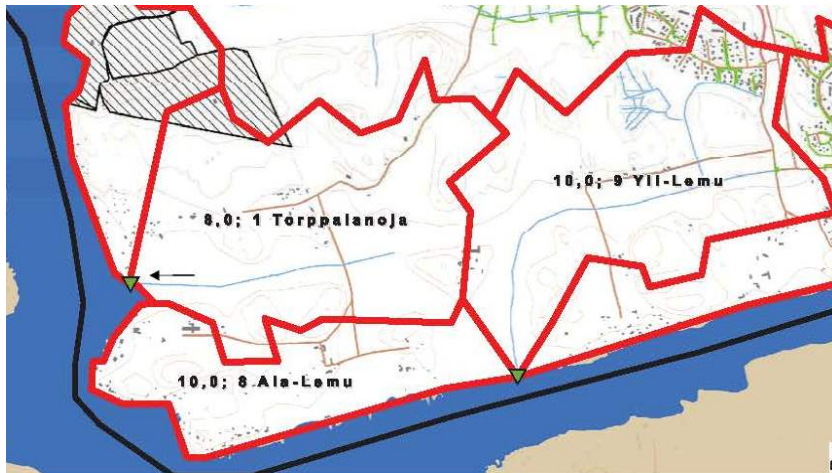
Alue sijaitsee Saaristomereen kuuluvan Kuusistonsalmen rannalla. Meren ranta-alue on tulvariskialuetta. Tulvariskialueen laajuus riippuu rantamaaston muodosta. Pohjavesialueet: Suunnittelualueella ei ole pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue on Piispanristin alueella oleva Kaarninkon pohjavesialue (VHA3).



Tulvariskialueet. (karttaote hulevesisuunnitelmasta)

Nykyiset avo-ojat alueella.

Valuma-alueet: Lemunniemi ja Kaarinan keskusta ovat samaa kolmannen jakovaiheen valuma-alueetta (Välialue). Välialueella on yksi järvi Littoisten järvi. Välialue jakautuu useisiin pienempiin osavaluma-alueisiin. Valuma-alueet ovat toiminnallisia maisemakokonaisuuksia. Ala-Lemun alue muodostaa oman pinta-alaltaan 85 ha suuruisen osavaluma-alueensa, se sisältyy alueellisen hulevesisuunnitelman kohteisiin. Alueellinen hulevesisuunnitelma on tehty Ilmastonkestävä kaupunki –hankkeen, Turun, Kaarinan, Raisian ja Liedon sekä Varsinais-Suomen liiton ja ELY -keskuksen yhteistyönä vuonna 2014.



Ala-Lemun valuma-alue ja viereiset Torppalanojan ja Yli-Lemun valuma-alueet, suuret laskuojat ja niiden purkukohdat mereen.

Ala-Lemun valuma-alueella vedet purkautuvat mereen useaa avo-ojaa pitkin tai suoraan kallioisilta rannoilta, hulevesiviemäriä ei ole.

Ala-Lemun, Torppalan ja Yli-Lemun valuma-alueille on suunniteltu yleiskaavassa uusia pientalovaltaisia alueita. Uudisrakentamisen ja uusien katujen rakentamisen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä alueella lisääntyy mikä kasvattaa pintavaluntaa. Pintavaluntakertoimen on arvioitu kasvavan Ala-Lemun valuma-alueella 0,20 → 0,27. Toimenpidesuosituksia:

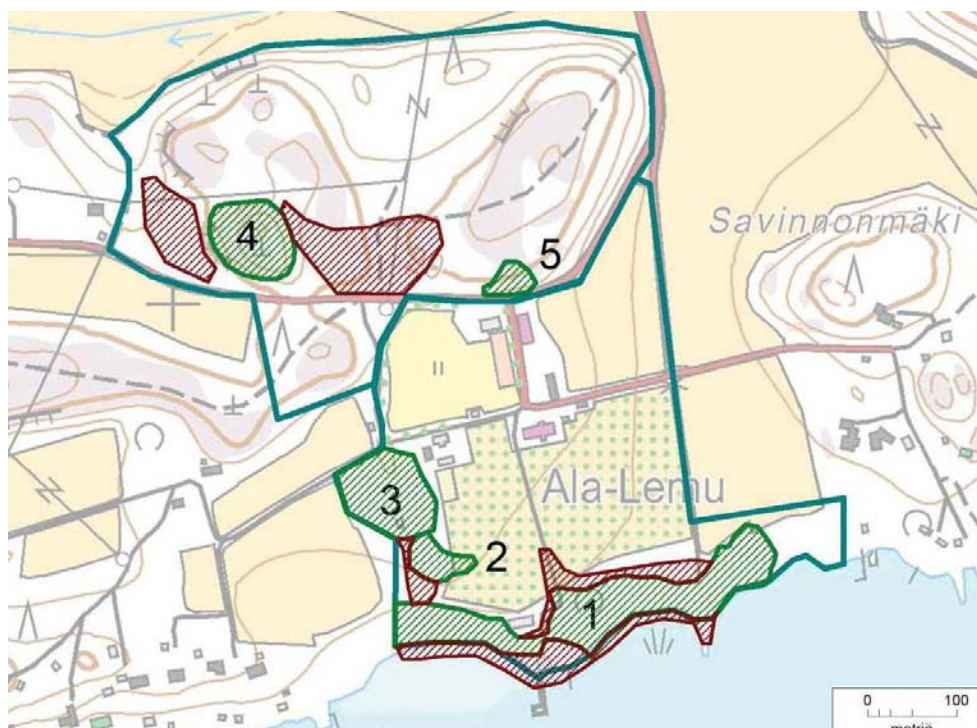
- Rantojen läheisyydessä estetään eroosiota viivyttämällä virtaamaa kiinteistökohtaisesti.
- Säilytetään avo-ojat ja toteutetaan niiden yhteyteen viivytysratkaisuja. Esimerkiksi Yli-Lemun alueella avo-oja tulee säilyttää.

Ala-Lemun alueelle sijoittuu kaksi muutosaluetta. Hulevesien hallinta voidaan toteuttaa avo-ojien yhteyteen toteutettavilla kosteikkorakenteilla tai maanpäällisillä altailla.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus meren rannalla ilman aaltoiluvaraa on ilmatieteen laitoksen (v.2014) mukaan: +2,40 m (N 2000).

Luontoarvot luontoselvitysten perusteella

Luontoselvitys: Ala-lemun kartanon ja Uusihaan luontoselvitys, Esa Lammi, Enviro 2014.



Kasvillisuudeltaan arvokkaat luontokohteet Ala-Lemun selvitysalueella (vihreät rajaukset) sekä arvokkaat lepäkkökohteet siltä osin kuin ne eivät ole päällekkäisiä kasvillisuuskohteiden kanssa. 1. Tervaleppälehto, 2. Tammi-metsikkö, 3. Niitty- ja metsäalue, 4. Kallioalue, 5. Kallioketo. (Kartta luontoselvityksestä, Enviro 2014).

Selvitysalueelta on löydetty 3 lepakkolajia ja lepakoille tärkeitä II- ja III-luokan alueita. Suomessa kaikki lepakkolajit ovat luonnonsuojelulla rauhoitettuja, lisäksi ne kuuluvat myös luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin, joita koskevat samat suojelumääräykset kuin mm. liito-oravaa. Lepakoille tärkeät alueet on jaettu luokkiin I-III, joista luokka I on luonnonsuojelulain suojaama lisääntymis- ja levähdyspaikka.

1. Tervaleppälehto



Selvitysalueen arvokkain luontokohde. Lehdon kasvillisuutta ylläpitävät kostea maapohja ja alavalle ranta-alueelle ajoittain nouseva merivesi. Arvojen kuvaus: Alue on Kaarinan suurimpia tervaleppälehtoja (1,9 ha). Lehdot ovat Suomessa uhanalaisia luontotyyppisiä. Alueella on paikoitellen runsaasti lahoppua. Alueen länsiosasta löydettiin Suomelle uusi kääväkäsälaji. Alue on lepakolle tärkeä II arvoluokan ruokailualue. Alueella on monipuolinen linnusto. Rantalehdon arvo kasvaa puuston vanhetessa. Kuva Tervaleppälehdosta; Enviro 2014.

SUOSITUKSET

- Rantalehdon luonnonarvot ovat riippuvaisia ylispuuston säilymisestä, lahoppuuston määrästä ja alueelle ajoittain nousevasta merivedestä.
- Kostealla ranta-alueella kasvavat tervalepät eivät kestä vähäistäkään maanpinnan täyttöä.
- Puuston käsittelyssä olisi noudatettava varovaisuutta niin, että ylispuustoon ei synny suuria aukkoja, jotka katkaisivat yhtenäisen metsäalueen.
- Pienpuustoa on mahdollista harventaa rantasaunan ja itäisen maalaiturin väliseltä alueelta, joka säilyisin tällöin nykyisenkaltaisena, valoisa ja väljänä metsäalueena.
- Mahdolliset hoitotoimet on suunniteltava siten, että lahoppuuston määrä alueella ei vähene (lahoppuustoa on eniten rantasaunan länsipuolella). Vanhat kolopuut säilytetään.
- Kevytrakenteisen, esim. pitkospuina toteutetun polun rakentaminen rantalehtoon ei vaaranna alueen luonnonarvoja. Kulkureittejä ja rantoja ei valaista 15.5.–31.8. välisenä aikana, sillä valaistus häiritsee alueella ruokailevia lepakoita.
- Sopivin paikka mahdolliselle uudelle uimarannalle on itäisen maalaiturin luona. Uimaranta tulisi suunnitella siten, että rantalehdon puusto säilyy.
- Idemmäksi suunniteltu pienvenesatama sijoittuu tervalepikon itäpuolelle, mutta rantalehto on syytä ottaa huomioon myös sen suunnittelussa.

2. Tammimetsikkö: Alueella kasvaa noin 12 kpl kookasta tammaa. Suurimman puun rungon läpimitta on noin 100 cm. Alue on oletettavasti entistä hakamaata. Lepakoille tärkeää ruokailualueutta. SUOSITUKSET:

- Tammet säilytetään.
- Nuoren aluspuuston vähentäminen toisi tammet paremmin esiin.
- Alue sopisi laiduntamalla hoidettavaksi.
- Tammimetsikön läpi kulkevaa polkua ei tule valaista kesäkaudella. 15.5. – 31.8.

3. Metsittyvä niittyalue: Tammimetsikön pohjoispuolella on metsittyvä niittyalue, jota todennäköisesti on käytetty hakamaana. Alueella on aikanaan kasvanut ylispuina harvakseltaan mäntyjä ja koivuja, mutta alueen on vallannut tiheä pienpuusto. Itäosan niittyalueet ovat säilyneet avoimempina, mutta niidenkin reunat ovat metsittymässä. Alueen kasvilajistoon kuuluu syyllälinnunherne ja keltamatara. Eteläosa on tärkeä lepakoiden ruokailualue. SUOSITUKSET:

- Kartanon perinneympäristöjä, luonnonarvoja uhkaa metsittyminen.
- Aluetta tulisi hoitaa pienpuustoa harventamalla mutta kookkaat puut säilyttämällä, nuoret tammet säästetään. Tiheiden pensaikkojen poistaminen tai osittainen pienpuuston harvennus ei vaikuta syyllälinnunherneeseen.
- Syyllälinnunherne-esiintymän vuoksi aluetta ei voi ottaa laidunkäyttöön (mikä muutoin sopisi alueelle)
- Mahdollinen uusi rakentaminen tulisi osoittaa alueen reunoihin.

4. Kallioalue: Metsäalueen kasvistollisesti arvokkain kallio. Alue on geologisena kohteena näyttävä, rinteet ovat porrasteisia ja kallion laella on useita kookkaita siirtolohkareita. Pohjoisreunalla ja länsireunalla on pieni jyrkänne. Osa alueesta on lepakoille tärkeää ruokailualueutta. Lounaispuolelta on löydetty alueellisesti uhanalainen, lahoppuulla kasvava kielinahakka. SUOSITUKSET:

- Paikallisesti arvokas luontokohde.
- Alue tulisi säilyttää rakentamattomana, eikä alueella tule tehdä avohakkuita.

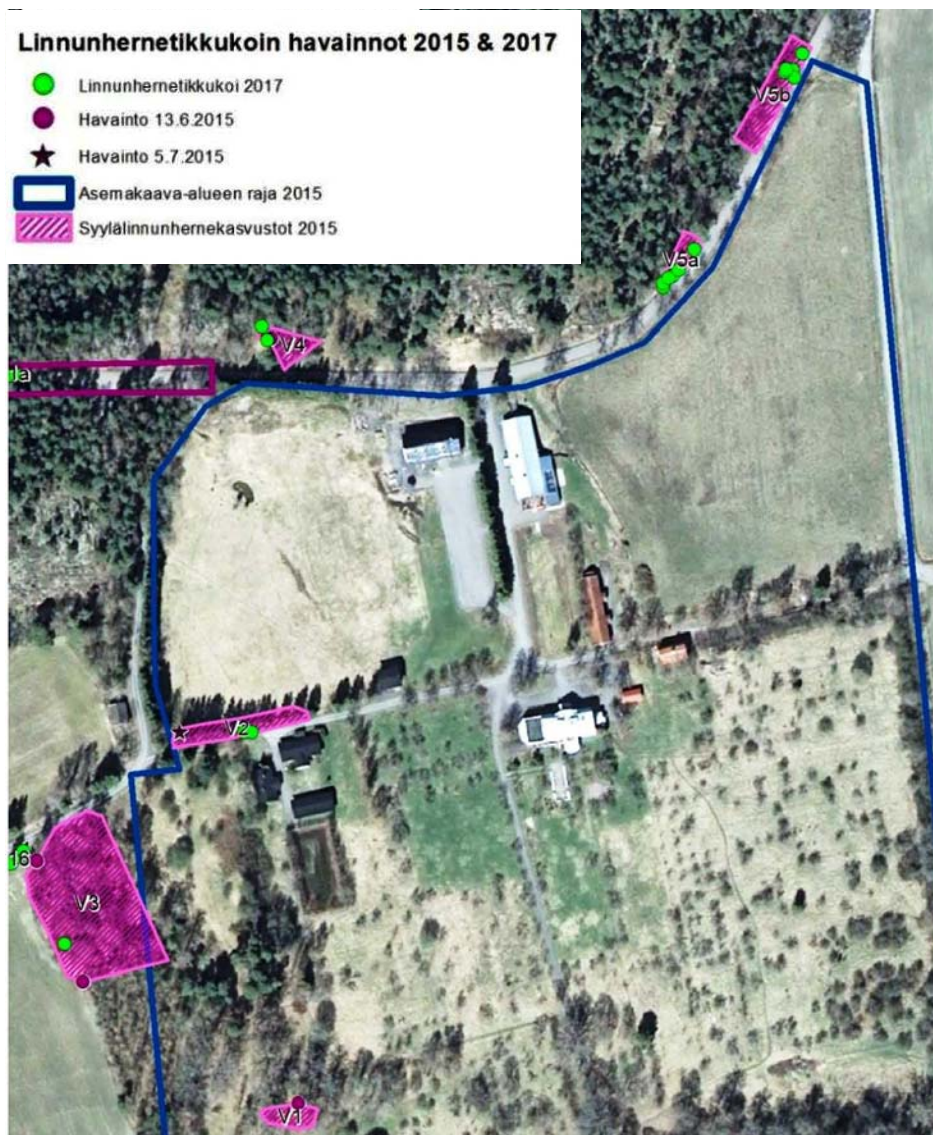
- Itäosan läpi kulkevan metsätien kunnostaminen ei heikennä alueen luonnonoloja.

5. Kallioketo: Alue on silmälläpidettävän ketoneilikan kasvupaikka. Ylempänä kalliorinteellä kasvaa vaarantunutta keltamataraa. Muita kasvilajeja ovat mm. jänönapila, mäkikaura, pölkkyruoho, isomaksaruoho ja keltamaksaruoho. Vanhasta asutuksesta kertovat kedonlaiteilla kasvavat pimpinellaruusut ja pihasyreenit. **SUOSITUKSET:**

- Ohutturpeinen kallioketo säilyy, jos aluetta ei käytetä rakentamiseen eikä siihen läjitetä esimerkiksi kaivumassoja. Säilytettävän alueen rajaus ulottuu tienvarresta kalliorinteen yläpuolella kulkevan Pyhän Katariinan retkeilyreitintä varten.

Luonnonsuojelu, erityisesti suojeltavat lajit

Varsinais-Suomen ELY-keskus on tehnyt erityisesti suojeltavan lajin Linnunhernetikkukoin suojelualueen rajauspäätöksen 8.2.2016, päätös on voimassa. Lisäksi Lemunniemen alueelle on tehty vuonna 2017 Linnunhernetikkukoin esiintymisselvitys (Kari Nupponen, Faunatica 2017).



Linnunhernetikkukoin havaintopaikat vuoden 2017 selvityksessä (Faunatica), kohteet V1-V5. Kohteita V1-V4 koskee rajauspäätös. Kohteet V5a ja V5b ovat kartalla oikeassa yläkulmassa.

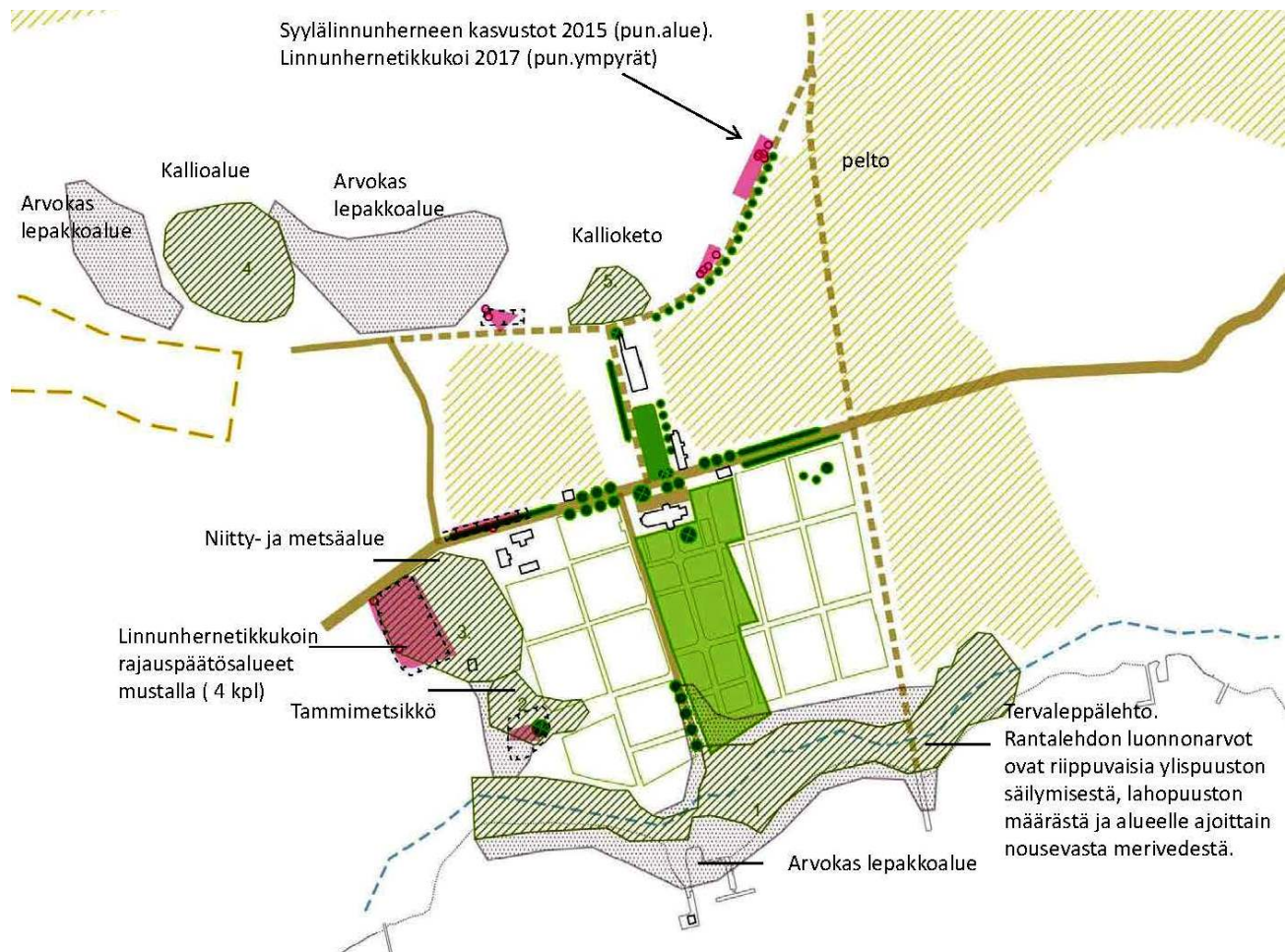
- **Kohde V1: Kartanon lounainen esiintymä**
Linnunhernetikkukoi: lajia ei havaittu vuonna 2017. Vuonna 2015 havaittiin kaksi yksilöä.
- **Kohde V2: Kartanon läntinen esiintymä**
Linnunhernetikkukoi: Neljä toukkaa/koteloaa havaittiin 27.6.2017 pihatien pohjoisreunalla kohdassa, jossa tien eteläpuolen metsä vaihtuu avoimeksi pihaksi. Vuonna 2015 havaittiin yksi yksilö.
Muuta: Syylälinnunherne on taantunut pellon reunalla mahdollisesti heinittymisen seurauksena.

- **Kohde V3: Läntisen pellonreunan esiintymä**
Linnunhernetikkukoi: Yksi kotelo havaittiin 27.6.2017 kohteen lounaisosassa lähellä pellonreunaa. Vuonna 2015 havaittiin kolme yksilöä.
- **Kohde V4: Luoteisen tienpientareen esiintymä**
Linnunhernetikkukoi: Kolme koteloa havaittiin 27.6.2017 kohteen luoteisosassa. Vuonna 2015 havaittiin yksi yksilö samassa kohdassa.
- **Kohde V5: Koillisen tienpientareen esiintymä**
Linnunhernetikkukoi: Yhteensä 17 toukkaa/koteloa havaittiin 27.6.2017. Vuonna 2015 lajia ei havaittu.
Muuta: Syylälinnunherne on runsastunut kohteessa vuoden 2015 jälkeen, ja kohteen laatu linnunhernetikkukoin kannalta on parantunut.

Johtopäätöksiä (Faunatica 2017): Kaava-alueella on lukuisia linnunhernetikkukoille sopivia elinympäristölaikkuja. Lajin merkittävimmät esiintymät sijaitsevat Lemuntien pohjoispientareella (kohteet 1–5, V4 & V5) sekä Lemunniementien pohjoispuolella pellon koillisreunoilla (kohteet 13 & 14). Osa kaava-alueen syylälinnunhernekasvustoista on perhoselle liian varjostuneita tai ne sijaitsevat viileillä pohjoisrinteillä/pellonreunoilla. Näitä kasvustoja on lähinnä kaava-alueen länsiosassa (kohteet 6, 7a & b, 8, 9).

- Perhosen säilymisen kannalta on kuitenkin oleellista säästää erityisesti hyvälaatuiset esiintymät.
- Linnunhernetikkukoin kannalta tärkeitä esiintymiä ovat Lemuntien pohjoinen piennar (kohteet 1–5, V4 & V5) sekä Lemunniementien pohjoispuolella pellon koillisreunoilla (kohteet 13 & 14).
- alueita ei saa varjostaa
- 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 rajausta annettu tiedoksi maanomistajalle.

Yhteenveto luontoarvoista:



Luontoselvitysten perusteella kartoitetut luontoarvot kartanon lähiympäristössä, kartanon pihapiirin maisemallisesti arvokas puusto ja vanhin hedelmätarha-alue (vihreänä).

Maisema

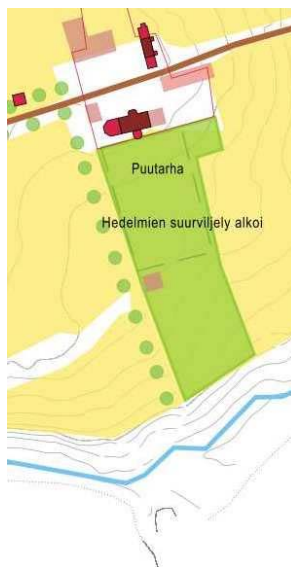
Maisemapuut: Kartanoalueella on runsaasti maisemallisesti arvokasta puustoa: vanhan kartanotien puukujanteet, vanha metsälehmus pääarakennuksen edessä ja eteläpuolella oleva riippasaarni, kaksi kartiotammaa ja lehtipuurivi väentuvan länsipuolella sekä vanhat suurikokoiset tammipuut lähellä saunarantaa ja Ramsayn tammi vanhalla Suomen sodan aikaisella tykkikummulla.

Historiallinen puutarha: Päärakennukseen liittyy sen eteläpuolella oleva, alun perin piispa Carl Fredrik Mennanderin vuonna 1765 perustama hedelmäpuutarha, perustamistöiden valvojana toimi Pietari Kalm. Puutarha oli neliruutuinen parterri, josta se vähitellen laajeni ensin etelään päin ja edelleen 1800-1900-lukujen taitteessa myös itään ja länteen. Hedelmätarhan laajentaminen alkoi Armfeltien aikana (1893 – 1922), Ala-Lemun puutarha oli tunnettu mm. hyvästä talviomenalajikkeesta (Lemun talviomena). Jan Erik Sundströmin ollessa kartanon omistajana hedelmäpuuiden viljely oli laajimmillaan, puutarha-alueita laajennettiin tällöin myös kartanon luoteis- ja länsipuolen peltoalueille. Vähitellen 1970-luvulla puutarhaviljely alkoi hiipua ja viljelyalueita pienennettiin jälleen. Tänä päivänä hedelmätarha käsittää kartanon päärakennuksen eteläpuoleisen alueen, puutarhassa kasvaa eri-ikäisiä omenapuita. Käytäväverkosto, lukuun ottamatta kartanolta rantaan johtavaa tietä, on hävinnyt.

Puutarha 1850-luvulla:



1800-luvun lopulla:



1930-luvulla:



Puutarha-alueet laajimmillaan 1950-60-luvuilla:



Nykytilanne:



Maisematyyppi (Lähde: Varsinais-Suomen maakunnallinen maisemaselvitys, Maija Rautamäki 1990).
Miljöötyyppi alueella on saaristomainen, vaihteleva. Laaksoihin on kerrostunut paksu, tasapintainen savikko. Usein jyrkät rinteet ovat huuhtoutuneet paljaksi, selänteet ovat pieniä ja saarekemaisia.

Selänteet

- kallioisia, jyrkänteet ja avokalliot hallitsevia, painanteissa ohut pohjamoreeni, soistumia.
- pienialaisia, saarekemaisia.
- kivilajista riippuen suuntautuneita (liuskeet) tai suuntautumattomia, kulmikkaita ja porrasmaisia (graniitti, rapakivi).

Laaksot

- tasaisia, pitkinä, kapeahkoina ja mutkittelevina jatkuvia ja verkostoa muodostavia savitasankoja, usein murrosvyöhykkeitä osoittavia.

Topografia

- Selänteillä vaihtelevaa, jyrkkäpiirteistä, pienimuotoista.
- laaksoissa tasaista.

Vesistöalueella

- Rannikon tuntumassa, alajuoksulla, usein kokonaisen pienen, suoraan mereen laskevan vesistöalueen muodostava.
- Pieniä puroja, pohjavettä niukasti, lähinnä saven alla, talousvedeksi heikkolaatuista.

Pienilmasto-olot

- Tuulisuus voimakasta meren läheisyydestä ja pitkistä, kapeista, jyrkkärinteistä laaksoista johtuen (tuulensolat yleisiä).
- Sumuista meren läheisyyden vuoksi.
- Meri tasaa vuotuisia ja vuorokautisia lämpöeroja.
- maatuuli – merituuli – ilmiö vaikuttaa hieman.
- suotuisan pienilmaston kohteita runsaasti päivänpuolen rinteillä ja selänteiden poimuissa.

Metsät

- Pienikuvioisia, voimakkaasti vaihtelevia, reheviä kallionaluslehtoja, rinnekorpia, kalliokarukoita, rantakerrostumien ”pienoisharjumetsiä”.
- arkoja sekä visuaalisesti että ekologisesti.

Pellot

- Noudattavat melko tarkoin savikoiden aluetta, rajautuminen maaston myötäistä, kaunis tilanmuodostus.

Reunavyöhykkeet

- Vaihtelevan, saarekevaltaisen maaston vuoksi reunavyöhykkeitä on runsaasti, mutta ne ovat yleensä erittäin kapeita kalliorinteen vaihtuessa jyrkästi savikoksi, rantakerrostumilla leveämpiä, monipuolisia kетоjen, kuivien lehtojen ja kulttuurikasvillisuuden elävöittämiä.

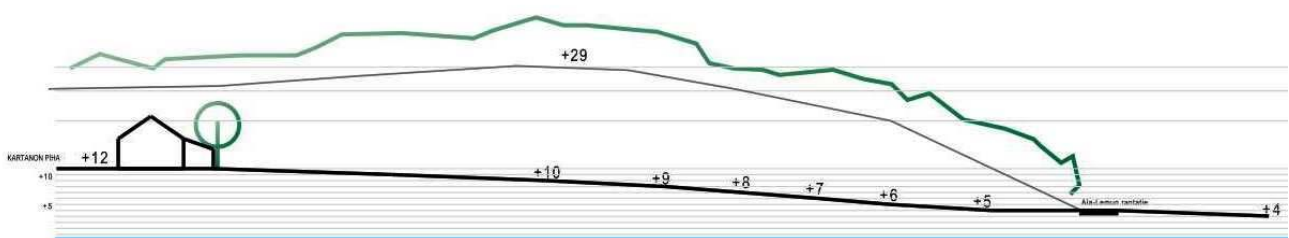
Asutus

- Reunavyöhykkeissä ja saarekkeissa.
- Tiestö mutkittelee selänteiden reunoja myötäillen.

Tulevaisuus?

- Korkea vetovoima toisaalta vaihtelevan, tilallisesti rikkaan ja mielenkiintoisen, inhimillistä mitta-kaavaa muodostavan saaristomaisen miljöön, toisaalta meren läheisyyden vuoksi.
- Miljöö arkaa, visuaalinen sietokyky ei ole korkea elementtien kontrastisuuden vuoksi, virheitä ei voida piilottaa eikä suoda anteeksi arvokkaassa ympäristössä.
- Massiivisten rakenteiden sijoittaminen luontevasti on äärimmäisen vaikeaa, selänteisiin ei ole helppo tukeutua niiden jyrkän vaihtumisen ja pienten vaakamittojen vuoksi.

Topografia



Kartanon pihapiiri sijaitsee korkeustasolla +12,00. Maasto laskee pihapiiristä itään sekä kaakkoon, itäpuolen peltoalueet ovat alimmillaan tasossa +3 ja +4 mmpy. Kartanon pohjoispuolen kallioinen mäki nousee tasoon +29. Pihapiiristä maasto nousee lievästi kohti luoteista, jossa kallioinen mäki nousee tasoon + 32,5.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Asutus on luonteeltaan haja-asutusta ja painottuu meren ranta-alueille. Lemunniemellä on kaksi vanhaa kartanoa; Yli-Lemun ja Ala-Lemun kartano. Alueen keskeisenä tieyhteytenä toimii Lemuntie. Meriteitse on hyvät veneväylät useaan suuntaan. Kaarinan keskusta sijaitsee noin 5 km päässä ja taaja-asutuksen reunaan on matkaa noin 2 km. Etäisyyttä Turkuun on 8 km.

Kylä/taajamakuva

Alue on luonteeltaan maatalousmaisemaa, jossa vuorottelevat metsäiset kalliokumpareet ja alavat yhtenäiset peltoalueet. Avoimessa peltomaisemassa avautuu näkymäyhteyksiä useaan suuntaan, maisematiilaa rajaavat kalliosaarekkeiden metsäiset ja ehjät reunat, tiestö kulkee kalliosaarekkeiden ja savialueen rajassa, tiet ovat kapeita eikä katuvaloja ole. Pitkiä näkymäyhteyksiä sisämaasta merelle avautuu hyvin vähän. Ala-Lemun kartanon pihapiiri rakennuksineen, puukujanteineen muodostaa maisemallisen kiintopisteen viljelymaisemassa.

Asuminen

- Ala-Lemunniemen asutus on luonteeltaan omakotiasutusta ja loma-asutusta, kiinteistöt ovat pääsääntöisesti omarantaisia kiinteistöjä.
- Kartanoalue on nykyään matkailukäytössä. Historian aikana kartano on toiminut ensin kesäkartanona, sittemmin vakituksena asuinkiinteistönä ja maa- ja hevostilana. Päärakennuksen lisäksi pihapiirissä on puutarhurin asunto, talonmiehen asunto ja väentupa.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

- Kartanoaluetta käytetään juhla- ja virkistyspalveluihin ja matkailutoimintaan. Meren rannassa on rantasauna ja venelaiturit. Kartanon kaakkoispuolelle on asemakaavassa varattu suurempi alue venevalkamatoiminnoille.
- Saaristomeren merimatkailu.
- Lemunniemellä on aiemmin toiminut mattotehdas.
- Muut palvelut keskittyvät Kaarinan keskusta, Piispanristille ja Turun keskusta.

Virkistys

- Kaarinan virkistysreitistö Pyhän Katariinan polut kulkee kartanon pohjoispuolella olevan kallioisen mäen kautta.
- Vesistö: Alue sijaitsee venereittien varrella, hyvät vesiliikenneyhteydet ovat moneen suuntaan. Venevalkama sijaitsee kartanon rannassa, jossa on myös rantasauna ja uintimahdollisuudet.

Liikenne

Maantieliikenneverkko:

- Lemuntie on tieluokaltaan yhdystie.
- Ei erillisiä kevyen liikenteen väyliä.

Joukkoliikenne: Nykytilanne

- Pikkubussi Lemunniemeen, kääntöpaikka kartanon luoteispuolella.
- Rautatie: Lähin asema Turun kaupungissa.

Muu tiestö:

- Sovinnonmäentie on alkuperäinen vanha tieyhteys alueella.

Paikoitus

- Kartanon paikoitusalue on sijoitettu sisääntulotien viereen kuusirivistön erottamaksi.

Vesiliikenne:

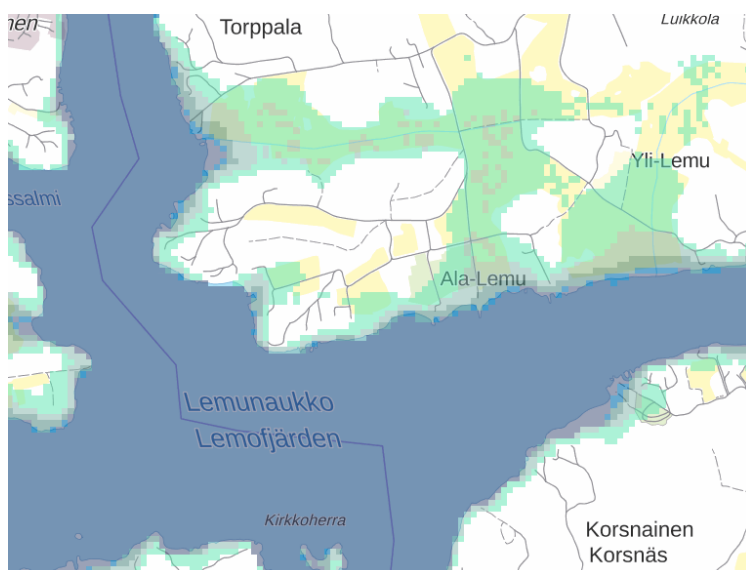
- Meriteitse on useita veneilyreittejä. Venelaiturit on rakennettu kartanon saunarantaan, myös maalaituri kartanon kaakkoispuolella tarjoaa rantautumispaikan.

Kiinteät muinaisjännökset



Muinaisjännöskohteiden sijainti ilmakuvassa (karttaote: maanmittauslaitos).

1. Suomen sodan aikainen maavallitus ja Ramsayn tammi. Ala-Lemun tykkipatteri tunnetaan taistelupaikkana 19.6.1808. Majuri Anders Wilhelm Ramsayn kaatumapaikalle istutettu tammi (tai kaatuminen erään tammen luona). Mj-tunnus: 1000002063.
2. Puutarhan kivimuuri (ajoittamaton). Mj-tunnus 1000030588.
3. Savinnonmäki 1. Historiallisen ajan kiinteä muinaisjännös. Todennäköisesti uunirakenne, paikalla erottuu noin 8 x 8 m kokoinen nelikulmainen rakenne, seinälinjojen suunnat itä-länsi ja pohjois-etelä. Jännös ajoittunee 1700-1800-luvun lopulle. MJ: 1000030581.
4. Esihistoriallisen ajan kiinteä muinaisjännös, hautaröykkiö. (Ala-Lemu 1), MJ:1000015308.
5. Historiallisen ajan kiinteä muinaisjännös, kalliopohjalla sijaitseva muodoltaan soikea, kekomainen kiveys, koko on 2,5 x 3m, korkeus enimmillään 50 cm. (Ala-Lemu 3), (MJ: 1000015313).
6. Historiallisen ajan kiinteä muinaisjännös, kivipöytä 90 x 150 x 25 cm. (Ala-Lemu 2), MJ: 1000015312.
7. Lund. Historiallisen ajan kiinteä muinaisjännös, kolmen kiven varaan kiilattu kivipöytä, vinoneliönmuotoinen, tasapintainen laakea kivi., koko 1,1 x 1,8 m, paksuus 20 cm. MJ: 1000015311.
8. Honkaniemi, ajoittamaton, kivirakenne, 2 pientä kiviröykkiötä. MJ: 1000015315.



Muinaisrannat alueella (Lounaispaikka). Merivesi on erottanut Savinnonmäen alueen Lemunniemen alueesta. Kartanon pihapiirin paikka on ollut veden yläpuolella.

Rakennettu kulttuuriympäristö (Ks. erillinen selvitysraportti ja sen liitteenä oleva yhteenvetokartta)

Alueelle tehdyssä kulttuuriympäristöselvityksessä on tutkittu alueen kehitysvaiheita ja kulttuurimaisemassa tapahtuneita muutoksia sekä päivitetty rakennuskohtaisia tietoja asemakaavan taustaksi. Selvityksen tuloksia on koottu yhteenvetokartaksi:



- Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus.**
Historialliset rakennukset, joilla voi olla seudullista tai jopa valtakunnallista arvoa, ovat alueen identiteetin perusta.
- Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.**
Kartanon kehitysvaiheista kertova rakennus, jolla voi olla myös pelkästään historiallista tai maisemallisesti merkitystä, esim. osana kokonaisuutta.
- Rakennus/rakennuksen sijainti.** Rakennus on sijoitettu ja rakennettu rakentamistavaltaan historiallisten ominaispiirteiden mukaisesti.
- Ala-Lemun kylän alkuperäisten talotonttien paikat.** Rajaus on likimääräinen.
- Historiallinen tieyhteys.**
Vanha tieyhteys Turun tieltä Yli-Lemun kautta Ala-Lemun kartanolle ja edelleen Lemunniemeen, ainoa tie Ala-Lemun kartanolle ja alkuperäinen lähestymissuunta aina vuoteen 1897 asti. Tien linjaus on pääosiltaan säilynyt.
- Tärkeä tieyhteys.**
1800-1900-lukujen taitteessa rakennettu tieyhteys. Sijoitettu maisemarakenteen mukaisesti kalliialueen ja savialueen rajaan.
- Päärakennukseen olennaisesti liittyvä piha-alue.** Piha-alueen päällyste säilytettävä hiekkapintaisena.
- Päärakennukseen olennaisesti liittyvän historiallisen puutarha-alueen ydin alue (vanhimmat osat).** Perustettu 1765 (rajaus ollut pienempi). Puutarha oli jaettu kortteleihin, muodoltaan geometrinen, hiekkakäytävät.
- Päärakennukseen olennaisesti liittyvän historiallisen puutarha-alueen nuorempi osa.** Ajoittuu 1800-1900-lukujen taitteeseen, oli jaettu kortteleihin, hiekkakäytävät.
- Päärakennukseen liittyvä, 1920-1930-luvulta peräisin olevan edustuspihan nurmialue.**
- Merkittävimmät maisemapuut.**
Maisemallisesti tärkeä puuyksilö, luonnonmuistomerkki, puurivi. Arvokkaimat yksilöt merkitty rastilla.
- Maisemallisesti ja historiallisesti arvokas puukujanne.**
Muodostuu eri puulajeista. Erillisiä puuyksilöitä ei välttämättä erotu.
- Pihapiirikokonaisuus.** Historiallinen pihapiiri on alunperin ollut säännöllisen muotoinen ja jakautunut mies- ja karjapihaan, lähestymissuunta on ollut idästä. Mies- ja karjapihajärjestely hävisi myöhemmin, pihapiiri laajeni pohjoisen suuntaan (1800-1900-lukujen taitte) ja 1920-1930-lukujen taitteessa päärakennuksen edustalle muodostettiin edustuspiha, väentuvan sisäänkäynnin siirrettiin pois piha-alueelta ja tulo pihapiiriin järjestettiin pohjoisesta. (Tehämmällä katkoviivalla pihapiiriin uudempi osa).
- Tärkeä kaukonäkymä.** Tärkeä säilytettävä kaukonäkymä avoimessa maisematilassa, näkymät rajautuvat muuta maastoa ylempinä oleviin kalliisiin saarekkeisiin / Näkymäyhteys, joka liittyy alkuperäiseen lähestymissuuntaan kartanolle / Tärkeä kaukonäkymä mereltä päin / näkymäyhteys merelle.
- Tärkeä lähinäkömä.**
Säilytettävä näkymäyhteys.
- Huomioon otettava/kehitettävä näkymäyhteys.** Kartanon päärakennuksen maisemallisen aseman säilymiseen liittyviä näkymäsuuntia.
- Historiallinen rantaumiskohta.** Näkymäyhteydet mahdollisesti huomioon otettavat.
- Huomioon otettava, muuttuva näkymäyhteys.**
Yleiskaavoituksessa suunniteltu tieverkoston muutos, jonka myötä muodostuu uusia näkymäyhteyksiä. Katkoviivalla ympyröity potentiaaliset näkymäkohdat.
- Maamerkki, kaukonäkymässä.**
Kokonainen rakennus tai osa siitä, esim. julkisivun osa, pääty tai silhuetti.
- Maamerkki pihapiirikokonaisuuden sisällä.** Pihapiirikokonaisuuden eheyden kannalta tärkeä rakennus tai rakennuksen osa. Voi olla kokonainen rakennus tai osa siitä, esim. julkisivun osa, pääty tai silhuetti.
- Avoin peltoalue.** Pitkään yhtäjaksoisesti viljellyssä ollut peltoalue, maisemallisesti arvokas. Liittyy kartanon alkuperäiseen viitekehukseen ja kehityshistoriaan. Osa pelloista on ollut alunperin niittyinä.
- Peltoalue.**
Oman suojaosan maisematilan muodostava peltoala, kaavoituksessa huomioon otettava.
- Merkittävä puustoinen alue/ luonnonmetsä.**
Puustolla on tärkeä maisemallinen merkitys, vaikuttaa alueen silhuettiin ja näkymin kaukomaisemassa. Kartanon pohjoispuolella oleva puustoinen mäki muodostaa taustan kartanokokonaisuudelle ja luo suojan kartanolle ja sen puutarhalle.
- Maisemallisesti arvokas puusto.** Muodostaa suojan puutarha-alueelle.
- Maisemallinen rajaus.** Ehjän maisemallisen rajauksen muodostava reuna-alue. Alueen tiestö on sijoitettu historian aikana tähän rajakohtaan.
- Maisemallinen rajaus rikkonainen.**
- Ala-Lemun kartanon miljöökokonaisuus.**
Historiallisen kartanon aluekokonaisuus, johon kuuluu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten lisäksi päärakennuksen etupiha, eteläpuolen historiallinen puutarha-alue, puukujanteet itään ja länteen, maisemallisesti arvokkaita puuyksilöitä/puurivejä. Liittyy vanhaan viljelymaisemaan. Meren rantaan rajoittuva, yhteydet merelle ja mereltä erityisen tärkeät.
- Rakennuksen pääsisäänkäynnin kohta.**
- Kiinteä muinaisjäänös, aluerajaus.**
- Kiinteä muinaisjäänös, ei rajausta (kohdemerkintä).**

Kartanon pihapiirin muoto:

Vuodesta 1765 – 1900-luvun alkupuolelle:



1930-luvun alusta nykypäiviin asti:



Kartanon pihapiiri oli jaettu mies- ja karjapihaan. Sisääntulo pihapiiriin tapahtui idästä vanhaa tieyhteyttä pitkin, tie kulki Yli-Lemun kartanon ja Sovinnonmäen kautta. Kartanotiestä muodostettiin vähitellen puukujanne. Rakennukset muodostivat säännöllisen muotoisen pihapiirin. Kulku naapurikiinteistöille Ala-Lemunniemeen tapahtui kartanon pihapiirin kautta.

Mies- ja karjapihasta luovuttiin 1920- ja 1930-lukujen taitteessa, sisääntulo pihaan johdettiin pohjoisesta, kartanon pihapiiriä ohittavalta tieltä, jonka varteen oli rakennettu talli sekä muita maatalon talouteen liittyviä rakennuksia. Väentuvan sisäänkäyntikuistit siirrettiin rakennuksen itäpuolelle, väentuvan eteen istutettiin lehtipuuri ja muodostettiin suorakaiteen muotoinen, ruusupensain rajattu nurmialue. Nurmialue sijoitettiin keskeisesti päärakennukseen nähden, mikä korosti kartanon päärakennuksen asemaa, pihapiiri sai edustavan kunniapihamaisen asun.

Rakennuskanta

Päärakennus

Piispa Carl Fredrik Mennanderin rakennuttama 1765-1767. Itäpäädyn keittiösiipi 1800-luvun alussa, purettu vuoden 1946 jälkeen. Länsipäädyn talvipuutarha, meren puolen terassi ja altaani 1800-luvun lopussa -1900-luvun alussa. Peruskorjauksia 1982-84. Suunnittelijana Turun kaupunginarkkitehti Christian Friedrich Schröder. Rakennustöitä valvoi Schröder ja prof. Bilmark. Talvipuutarha, meren puolen terassi ja altaani arkkitehti Carl Eugen Armfelt. Sisätilojen muutossuunnittelu 1922-23 Harald Andersinin arkkitehtitoimisto. Peruskorjaukset 1982-84: B.Casagrande & K. Haroma. Kaksikerroksinen rakennus, jossa mansardikatto ja poikkipäädty pohjoiseen ja etelään, molemmilla puolilla kaksi kattoikkunaa (alkuperäiset). Katon harjalla italiaani, itä- ja länsipäädissä katto ratsastajat. T-ikkunat, pääsisäänkäyntikuistin ovi tammiovi, sen yläpuolella olevassa ikkunassa lanterni.



Rakennuksen ulkoasu perustuu sotilasvirkatalomallipiirustusten ja Wijnbladin mallikirjojen virikkeille, mansardikatto on Schröderin suunnitteleminen rakennuksille tyypillinen; matalahko. Meren puoleinen terassi (Armfelt) kertaustyylinen. Rakennuksessa tehty paljon muutoksia, mm. kertaustyylinen altaanin katos purettu, talvipuutarhaosan julkisivulaudoitus lisätty myöhemmin, talvipuutarhaosan katto on ollut aumattu, katon päälle on myöhemmin rakennettu avoterassi. Sisätiloissa tehty muutoksia. Rakennuksen alkuperäinen perusmuoto säilynyt, katon lappeen ikkunat alkuperäiset. Seudullisesti arvokas. Asemakaavassa suojeltu.

Muonamiehen asuinrakennus (väentupa)

Rakennuksesta osa on rakennettu 1765 (1760-luvulla). Rakennusta on jatkettu 1800-luvun lopulla. Kunnostus 1986-88. Alkuperäisen osan suunnittelija ei tiedossa. Laajennuksen suunnittelijana ilmeisesti arkkitehti Carl Eugen Armfelt. Kunnostus 1986-88: B.Casagrande & K. Haroma. Pitkän mallinen, suorakaiteen muotoinen rakennus, jossa kaksi avokuistia itäpuolella ja yksi kuisti pohjoispäädissä. Kuistit on muutettu rakennuksen länsipuolelta itäpuolelle 1930-luvun alussa ja samaan aikaan on istutettu lehmusrivi rakennuksen länsipuolelle. Ikkunat kuusiruutuiset kahdella puitteella. Hirsirakenteen pitkänurkat ja följarit koteloitu pilasterimaisiksi.





Rakennus rajaa nykyistä etupiha-alueita idässä, on kartanon päärakennukselle alisteinen. Rakennus on alun perin liittynyt karjapihaan ja sisäänkäynnit ovat tällöin avautuneet pihalle. Rakennus hahmottuu avoimessa peltomaisemassa kartanon pihapiiriä rajaavana rakennuksena. Rakennuksessa on selkeät ja yksinkertaiset mittasuhteet, rakennuksen tyylipiirteet ovat säilyneet muutostöissä. Asemakaavassa suojeltu.

Luhtiaitta

Kaksikerroksinen hirsirakenteinen, lyhytnurkkainen aittarakennus, jossa satulakatto. Katon räystääs jatkuu luhtikäytävän ja portaiden päälle. Luhtikäytävän ja portaiden kaide tehty pystyvaludoista, jotka on lehtisahattu koristeellisesti, laudat on liitetty yhteen vieri viereen, vaikutelma pitsimäinen.



Rakennettu 1800-luvun lopulla, suunnittelijana arkkitehti Carl Eugen Armfelt. Rakennus sijaitsee päärakennukselta länteen lähtevän puukujanteen varrella, peltoalueen reunalla. Kuuluu kartanon rakennuksiin ja sijaitsee melkein pihapiirissä, mutta omana erillisenä rakennuksenaan. Asemakaavassa suojeltu.

Puutarhurin asunto

1-kerroksinen, satulakattoinen suorakaiteen muotoinen rakennus, jossa avokuisti idän puolella. Avokuistissa on kolme valkoiseksi maalattua, koristeellisesti veistettyä pylväs-tä ja kaksi ulko-ovea. Ikkunat moniruutuiset. Räystäsrakenne korostetun tukeva, mikä yhdessä länsijulkisivun ikkunaluukkujen kanssa tekee rakennuksesta ”mökkimäisen”. Vilppo ja Saressalon mukaan rakennus edustaa itsenäisyyden alkua ”punainen tupa” – arkkitehtuuria, jolla luotiin kodikkuutta ja pysyvyyttä työväestön asumiseen. Rakennettu 1926, suunnittelijana Sigurd Frosteruksen ja Ole Gripenbergin arkkitehtitoimisto. Rakennus ja siihen liittyvät kaksi piharakennusta 1990-luvulta muodostavat oman pienimit-takaavaisen pihapiirin puukujanteen viereen erillään kartanon varsinaisesta pihapiiristä. Pihapiirin rakennukset hahmottuvat 1-kerroksisina selkeästi alisteisina kartanoon nähden. Puutarhurin asuinrakennus on suojeltu asemakaavalla.



Työväen asunto

Kaksikerroksinen mansardikattoinen rakennus on rakennettu viimeistään 1920-luvulla. Rakennus sijaitsee kartanon päärakennuksen itäpuolella puukujanteen vieressä, puutarha-alue aukeaa rakennuksen eteläpuolella. Rakennuksessa on korkea luonnonkivistä muurattu sokkeli. Ikkunat T-malliset, itäpäädyn T-ikkuna muita ikkunoita suurempikoinen. Ulkoseinät lisäeristetty, ikkunat jääneet syvälle julkisivussa. Eteläpuolella frontonimäinen kattoikkuna.

Talli

Rakennettu 1905 Armfeltin aikana, Vuoden 1926 suunnitelmat Sigurd Frosteruksen ja Ole Gripenbergin arkkitehtitoimisto Suurikokoinen tallirakennus, jossa silta pohjoispäädyssä. Kerroslista, pieniruutuiset ikkunat (länsipuolella), nurkkapilasterit. Rakennusta lienee jatkettu 1924 jälkeen etelän suuntaan.



Sisäänkäyntikatokset länsijulkisivussa uudet, samoin kuin eteläpäädyn pergola. Maise-mallinen kiintopiste avoimessa peltomaisemassa ja Lemuntien tiemaisemassa. Kartanon eläinsuojista ainut säilynyt rakennus. Kartanolla pidettiin vuosina 1922 – 1971 ravihev-
vosia. Pihapiiriin saavutaan tallirakennuksen vierestä. Rakennuksessa on 1920-luvulle ominaisia klassistisia piirteitä. Asemakaavassa suojeltu.



Kotitarvemylly

Rakennettu 1925. Sementtitiilirakenne, tiilet profiloidut. Asemakaavassa suojeltu.



Rantasauna, uimakoppi.

Viimeistään 1930-luvulla laiturin päähän rakennettu rantasauna. Uusi sauna on raken-
nettu rannan puolelle 2010-luvulla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Vesi- ja viemäriverkosto: Alue on Lemon vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Vesiosuuskunnan ilmoituksen mukaan vesiosuuskunnan rakentama verkosto riittää Ala-Lemun niemen ja Ala-Lemun kartanon kaavojen mukaisiin tarpeisiin. Verkostojen lisärakentaminen suunnitellaan tarvittaessa kaavatyön yhteydessä.

Lämpöenergia: Kaarinan alueella kaukolämmön jakelijana toimii Turku Energia.

Sähköverkko: Verkkoyhtiönä on Caruna Oy.

Jätehuolto: Lounais-Suomen jätehuolto Oy.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

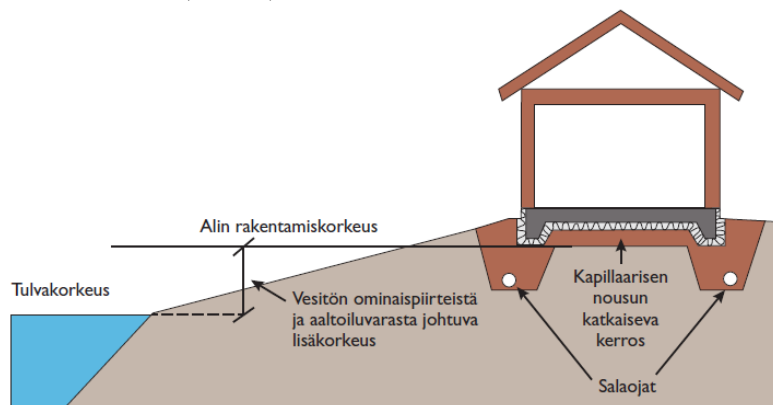
Melu: Alueella ei ole meluhäiriöitä. Liikennemäärä Ala-Lemunniemeen tulee kasvamaan uudisrakentamisen ja uuden kokoojakadun rakentamisen myötä. Ajonopeudet pysyvät alhaisina, mikä vähentää ajoneuvoliikenteestä aiheutuvaa meluhäiriötä.

Sadevesien johtaminen: Moreenimaaperä on sadeveden imeytykseen sopivaa, kaava-alueella ainoastaan kartanon pihapiirin alue on moreenia. Savikkoalueilla sadevesien hallintaan on kiinnitettävä huomiota, sadevesien viivästyksen tarve tutkitaan kaavatyössä, Metsän aluskasvillisuuden säilyminen on tärkeää kallioalueilla.

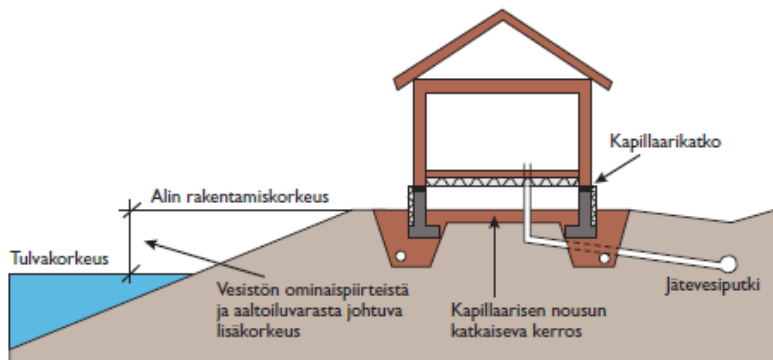
Valosaaste: Valosaasteen syntymisen ehkäiseminen (Tähtitieteellinen yhdistys Ursa ry):

- Valaistuksen oikein kohdentaminen tärkeää.
- Ei pallovalaisimia.
- Valaisimet varustetaan kuvulla siten, että valaisimesta lähtevä ylin valonsäde jää 5 ° horisontin alapuolelle.
- Turhaa yöllistä valaisemista voidaan rajoittaa ajastimilla.

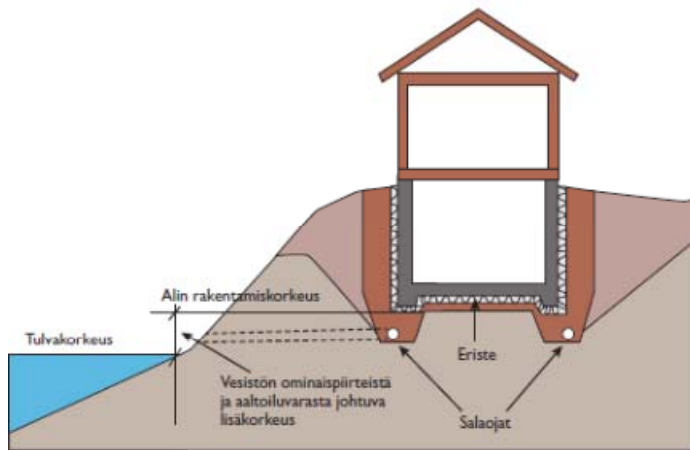
Tulviminen: Ilmatieteen laitoksen mukaan alin suositeltava rakentamiskorkeus Turussa meren rannalla on +2,40 (N 2000).



Alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden määräytyminen maanvaraisen laattaperustuksen tapauksessa. (Kuvat: Tulviin varautuminen rakentamisessa, Ympäristöopas 2014. Toim. Antti Parjanne ja Mikko Huokuna. Suomen ympäristökeskus, Ilmatieteen laitos, Ympäristöministeriö, Maa- ja metsätalousministeriö).



Alin rakentamiskorkeus sokkeliperustukselle ja tuulettuvalle alapohjalle. Maanpinta ja etäisyys vesirajasta ovat määrävämpiä kuin kapillaarikatkon sijainti rakenteessa.



Alin rakentamiskorkeus maanvaraiselle perusmuuriperustukselle kellarilla. Mikäli kellari rakennetaan kuvassa esitettyä alemmaksi, pitää kellari suojata siten ettei se pääse kastumaan. Aaltoiluvaraa ei ole tarpeen erikseen tarkastella, koska tulvakorkeuden ja rakennuksen ulkoseinän välillä on riittävä korkeusero.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavasuunnittelussa kiinnitetään huomiota ympäristön turvallisuuteen ja terveellisyyteen, eri väestöryhmien tarpeiden huomioon ottamiseen, ranta-alueiden yleisen virkistyskäytön mahdollistamiseen ja yksityisen ja julkisen alueen keskinäiseen suhteeseen.

3.1.4 Maanomistus

Kartanoalueen 202-3- 3900-1 omistaa Lemon kartano Oy. Kiinteistön 2020-402-1-47 omistaa Turun kaupunki ja maantien 202-895-1-2177 omistaa Suomen valtio.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

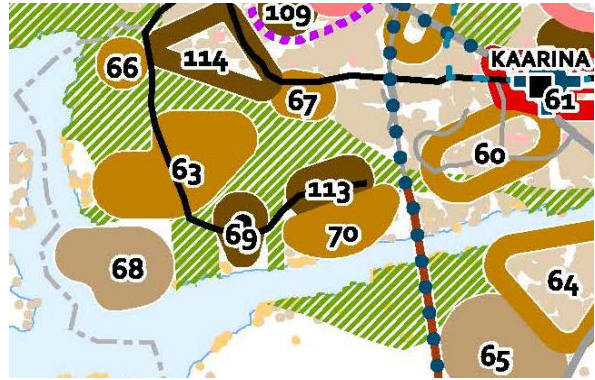
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

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 k-m². Suunnittelualueen itäosa on rakennemallissa kehitettävää kaupunkiseudun viher-vyöhykettä.

Ote rakennemallista.



Maakuntakaava

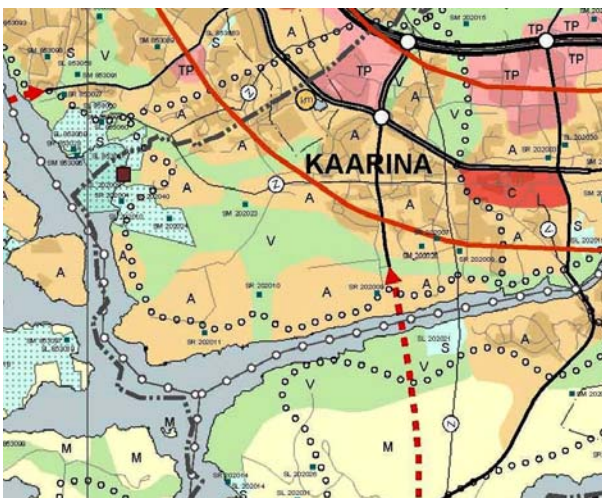
Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (hyv. 2004) ja taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyv. 2018) alue on taajamatoimintojen aluetta (A).

Taajamatoimintojen alueet (A):

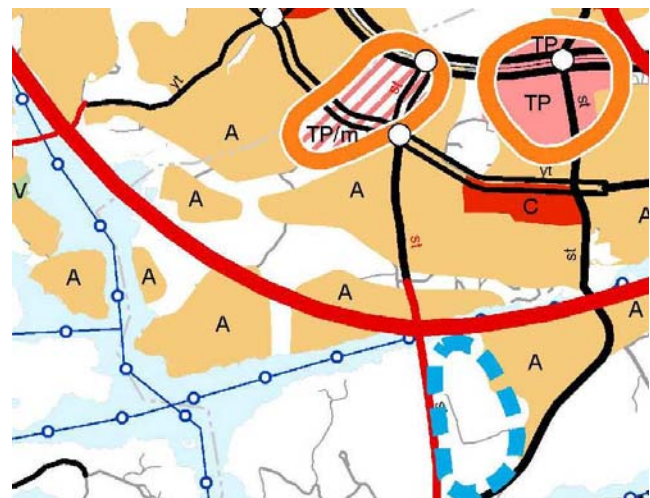
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä,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

Alueelle on merkitty itä-länsisuuntainen virkistysreitti ja merialueelle veneilyreitti.

Kartano on huomioitu suojeltavana rakennetun ympäristön kokonaisuutena (kohde SR (202011): Suojeltava rakennetun ympäristön kokonaisuus. 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.

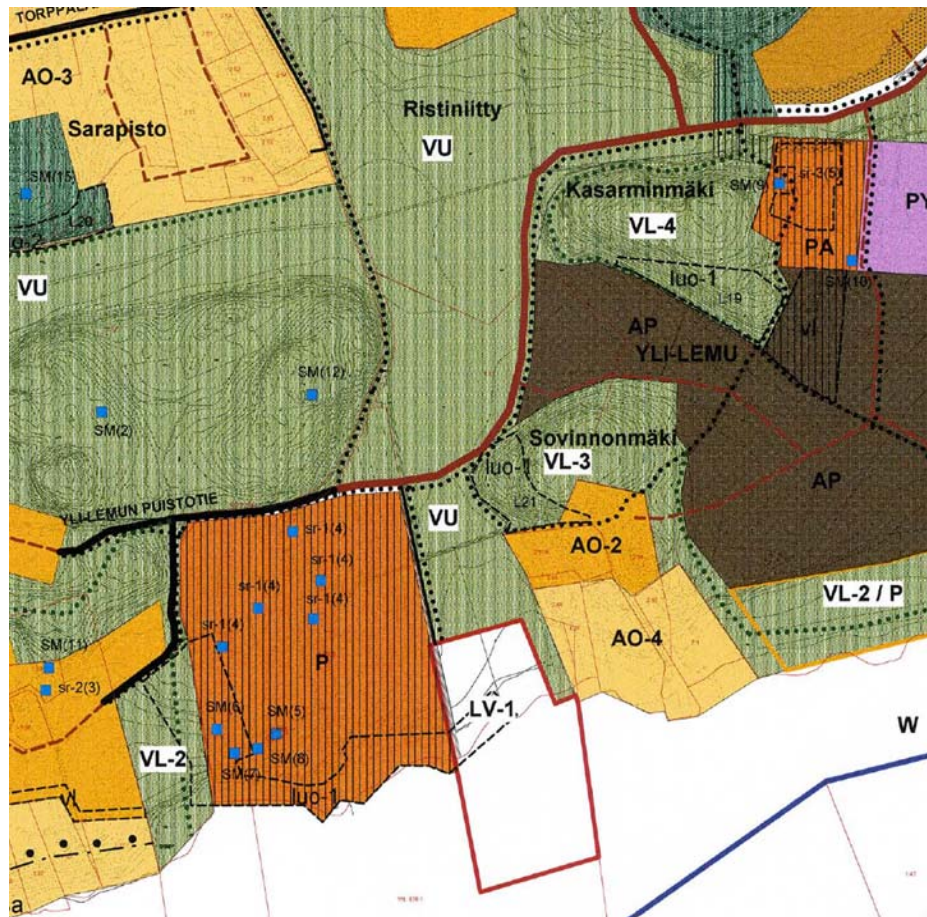


Ote maakuntakaavasta.



Ote maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavasta.

Yleiskaava



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Lemunniemen osayleiskaava (vahv. 2011):

P: Palvelujen alue. Palveluita varten tarkoitettu asemakaavoitettava alue. Asemakaavassa saa alueelle sijoittaa tiloja vapaa-ajan, matkailu-, kulttuuri- ja opetuspalveluita varten.

Rasterimerkintä: Alue, 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.

sr 1(4): Maakunnallisesti arvokas rakennussuojelukohde.

sm: Muinaismuistokohde.

luo-1: Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

LV-1: Venesatama. Venesatamaa varten tarkoitettu asemakaavoitettava alue. Asemakaavassa saa alueelle osoittaa rakennusoikeutta venesataman toimintaan liittyviä rakennuksia varten.

Kk: Uusi kokoojakatu. Katu tulee asemakaavassa suunnitella siten, että ajonopeudet pysyvät luonnostaan alhaisina.

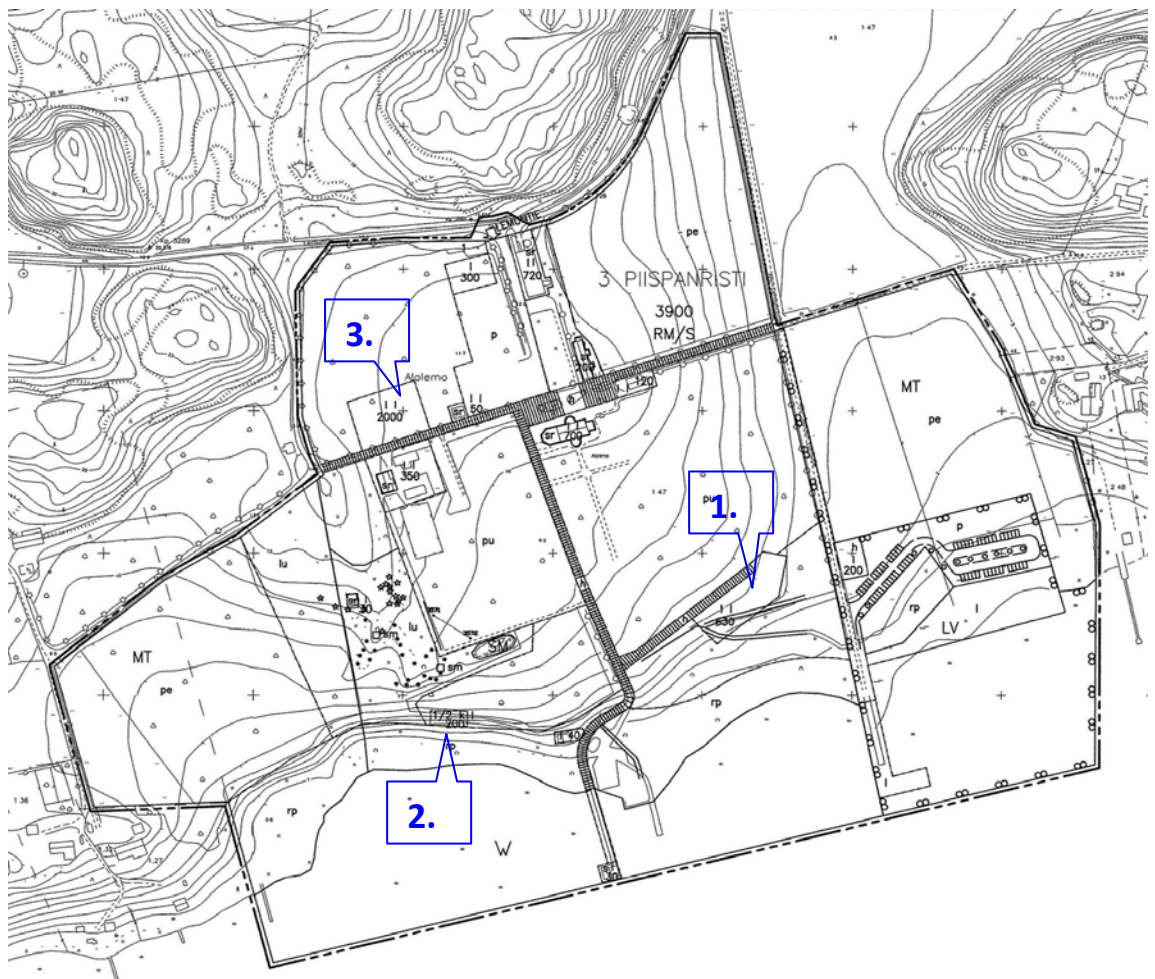
VU: Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Kenttiä ja niiden toimintaan liittyviä rakennuksia ja rakennelmia saa rakentaa tämän osayleiskaavan perusteella. Kenttien rakentaminen edellyttää maisematyölupaa.

(Musta palloviiva): Kevyen liikenteen tie.

(vihreä palloviiva): Virkistysreitti.

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.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Rannan läheisille rakennusaloille on myönnetty rakennusluvut: numerolla 1) 630 k-m² ja numerolla 2. merkitylle rakennusosalalle 200 k-m². Numerolla 3. merkityllä rakennusosalalla on rakentamaton rakennusoikeutta 2000 k-m².

Rakennusjärjestys

Kaarinan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2019.

Pohjakartta

Asemakaavan numeerinen pohjakartta on koordinaattijärjestelmässä ETRS - GK-23 eli Euref - fin järjestelmässä, korkeusjärjestelmä on N2000.

Suojelupäätökset, rakennuskiellot

Aluetta ei ole asetettu rakennuskieltoon asemakaavamuutoksen laadinnan ajaksi.

Suunnittelualueelle on tehty erityisesti suojeltaviin lajeihin kuuluvan linnunhernetikkukoin (*Micrurapteryx gradatella*) säilymiselle tärkeän esiintymispaikan rajojen määrittely, Varsinais-Suomen ELY-keskus 8.2.2016 (VARELY/5205/2015). Otteita päätöksestä:

Linnunhernetikkukoi on harvinainen ja erittäin uhanalainen (EN) miinaajakoilaji, se kuuluu luonnonsuojelulain § 47:ssä mainittuihin erityisesti suojeltaviin lajeihin. Linnunhernetikkukoin elinympäristöä ovat lämpimät puolivarjoiset metsänreunat. Laji suosii kulttuurivaikuttaisia maisemia ja on uhanalaisarviointin mukaan kärsinyt mm. perinnemaisemien hoidon heikkenemisestä ja rakentamisesta. Lajin levinneisyys rajoittuu Suomessa Turun seudulle. Perhonen esiintyy Suomen tunnetuissa esiintymispaikoissa aurinkoisissa perinneympäristöissä. toinen esiintymispaikka on korvaavissa elinympäristöissä tienreunoilla. Tyypillisesti tiereunan kasvustoissa ei ole kuin yksittäisiä toukkia, mutta 5-10 m päässä tiestä (=puolivarjossa) toukkia voi olla ravintokasvilla syylälinnunherneellä runsaastikin.

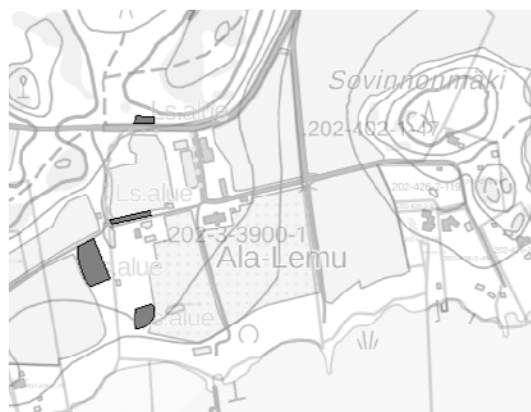
Päätös: Luonnonsuojelulain 47 §:n 1 momentissa ja luonnonsuojeluasetuksen 22 §:ssä ja asetuksen liitteessä 4 määrätyn erityisesti suojeltavan lajin linnunhernetikkukoin säilymiselle tärkeä esiintymispaikka määritellään tämän päätöksen liitekartan mukaisesti. Tällä päätöksellä rajatun em. lajin esiintymispaikan hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 47 § 2 momentin nojalla kielletty. Hävittämis- ja heikentämiskiello tulee voimaan tällä päätöksellä.

Linnunhernetikkukoihin vaikuttavat toimenpiteet:

Seuraavat toimet alueella saattavat hävittää tai heikentää lajin säilymiselle tärkeän esiintymispaikan:

- moottoriajoneuvoilla ajaminen
- rakennusten, rakennelmien tai teiden ja polkujen rakentaminen
- maanpinnan muokkaus
- maa-aineisten ottaminen
- maa- tai kallioperän vahingoittaminen
- maanpinnan peittäminen (myös maan läjitys sekä kaadetun puuston ja raivatun kasvillisuuden varastointi).
- Syylälinnunhernekasvustojen vahingoittaminen tai hävittäminen
- Syylälinnunherneen varjostusta tai vesitaloutta muuttavat toimet
- kulotus
- istutukset.

Myöskään rajauksen ulkopuolisten alueiden toimet eivät saa vaikuttaa lajin tilaa tai elinympäristöä heikentävästi.



Rajauspäätöksen alaiset kohteet kartassa harmaalla.



Syylälinnunherne. Kuva: Luontoportti.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Ala-Lemun kartanon alueella on voimassa oleva asemakaava, joka on hyväksytty vuonna 2000. Lemon Golf, myöhemmin nimi Lemon kartano Oy, on omistanut kartanoalueen vuodesta 2013 lähtien. Alueelle suunniteltiin ensin Golf-keskustoimintaa, mutta suunnitelmasta on sittemmin luovuttu ja vireillä ollut asemakaavan muutosprosessi on keskeytetty vuonna 2016. Uusi asemakaavan muutosprosessi on käynnistetty syksyllä 2019 ja vireille tulo on kuulutettu 5.2.2020. Suunnittelulla haetaan ratkaisua:

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

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Kaarinan kaupunki ja maanomistaja Lemon kartano Oy ovat tehneet kaavoituksen käynnistämissopimuksen KVA 16.9.2019 § 74.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

1. Osallisia ovat alueen ja vaikutusalueen maanomistajat, vuokralaiset ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
2. Viranomaiset
 - Varsinais-Suomen ELY-keskus
 - Varsinais-Suomen liitto
 - Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
 - Varsinais-Suomen pelastuslaitos
 - Kaarinan kaupungin toimialat: rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, infrapalvelut, vesihuoltolaitos, liikunta- ja viherpalvelut, sivistyspalvelut, palvelupiste.
3. Yritykset/ Yhdistykset/ Seurat:
 - Lemon Vesiosuuskunta
 - Caruna Oy
 - Teleliikenteen verkkoyhtiöt
 - Turku Energia

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta kuulutettiin 5.2.2020.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Mielipiteitä voi ilmaista kaavan valmisteluvaiheessa puhelimitse, sähköpostitse, käymällä kaavoitustoitomistossa tai lähettämällä postia. Kaavaehdotuksesta jätettävät muistutukset on tehtävä kirjallisesti. Yhteystiedot ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä tämän asiakirjan alussa.

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
5.2.2020	Kuulutus asemakaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta.
5.2.2020 lähtien	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä kaupungin kotisivuilla ja Turun karttapalvelussa.
5.3.2021, 7.4.2021, 12.5.2021.	Kaupungin, maanomistajatahon ja kaavakonsultin väliset työneuvottelut.
12.5.2021	Asukastilaisuus.
--	Kaavaluonnosaineiston nähtävilläolo.
--	Kaavaehdotusaineiston nähtävilläolo.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
5.2.2020	Kuulutus asemakaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta. Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ilmoitettiin kaavatyön käynnistymisestä
7.5.2021	Kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.
--	Kaavaluonnosaineiston nähtävilläolo. Lausuntokierros.
--	Kaavaehdotusaineiston nähtävilläolo. Lausuntokierros.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet

Suunnittelussa tulee vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää maankäyttö- ja rakennuslain 5§ mukaisten alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden toteutumista alueella.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Otteita tavoitteista:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukko liikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2. Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja –palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Tavoitteen taustaa: Rakennetun ympäristön laadukkaalla kehittämisellä voidaan edistää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta. Niiden merkitys alueiden identiteetille ja vahvuuksiin perustuvalla elinkeinoelämälle sekä asukkaiden viihtyisyydelle ovat voimistumassa mm. kansainvälistymisen myötä.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

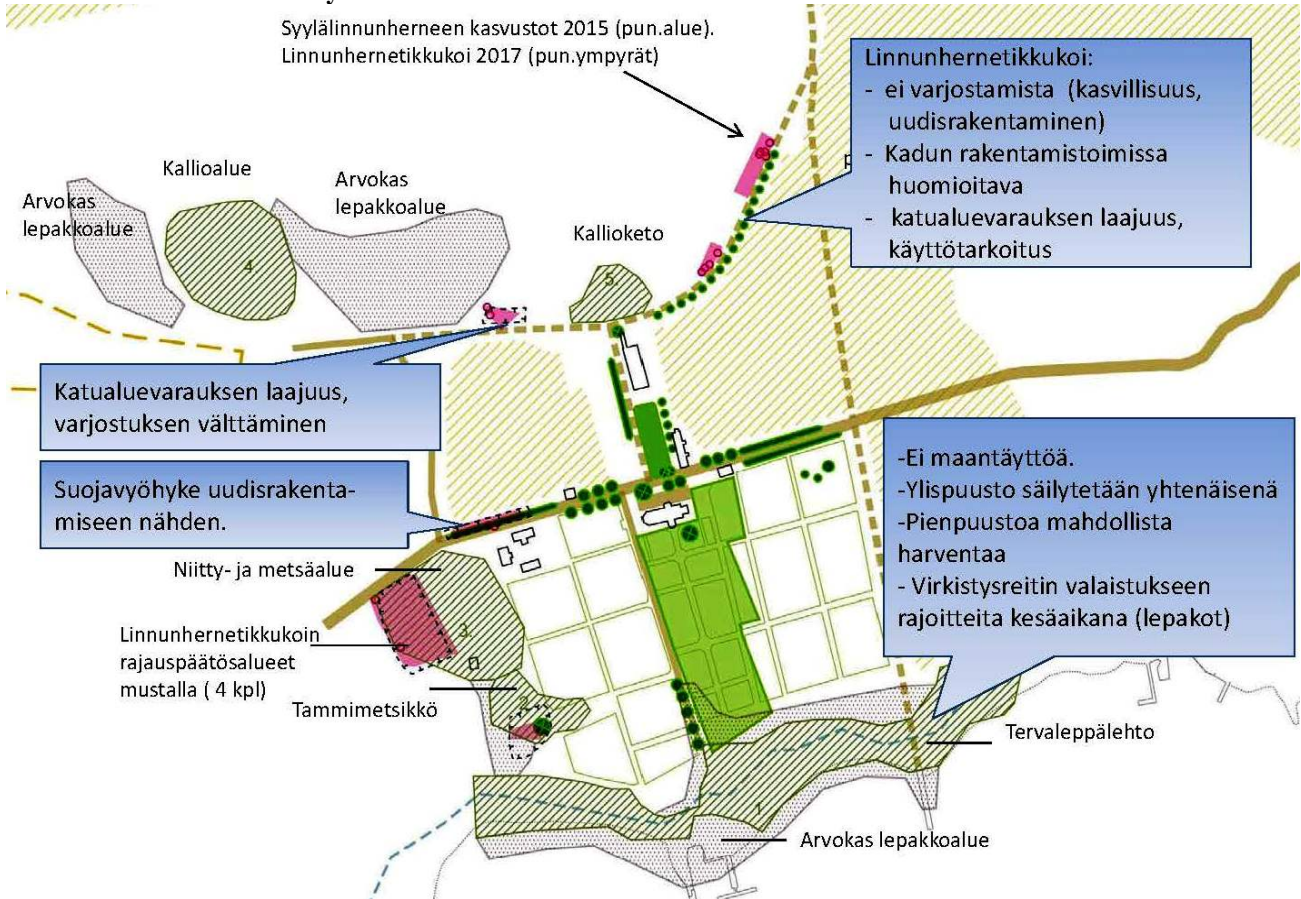
Suunnittelutilanteesta johdettuja tavoitteita

Maakuntakaavan ja Turun seudun rakennemallin mukaan Ala-Lemunniemeen voidaan osittaa asutusta, lähinnä erillispientaloja ja asuinpientaloja. Muita tavoitteita:

- Yleiskaavan uusi kokoojakatuyhteys
- Yleiskaavassa alue on osoitettu P-alueeksi, palvelutoiminnan turvaaminen tavoitteena.
- Joukkoliikenneyhteyksien kehittäminen. Alue on runsaan palveluverkoston lähetyvillä, mutta joukkoliikenneyhteydet puuttuvat.
- Vesiliikenneyhteyksien, merimatkailun hyödyntäminen
- Kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirteiden vaaliminen, uudisrakentamisen sovittaminen alueen arvoihin ja ominaispiirteisiin, rakennussuojelu, rakennusten käytön jatkuvuuden varmistaminen.

Luonnon erityisarvot

Syylälinnunherneen kasvustot 2015 (pun.alue).
Linnunhernetikkukoi 2017 (pun.ympyrät)



Virkistys

Saaristomeri tarjoaa useita virkistysmahdollisuuksia; mm. uinti, veneily, merimatkailu. Metsäalueet toimivat lähivirkistysalueina ja retkeilypaikkoina. Pyhän Katarinan polut retkeilypolut muodostaa laajemman virkistysverkoston.

Lisäksi uuden kokoojakadun varustaminen kevyen liikenteen väylällä tulee mahdollistamaan pyöräily- ja jalankulkuyhteydet mm. keskustaan.

Liikenne

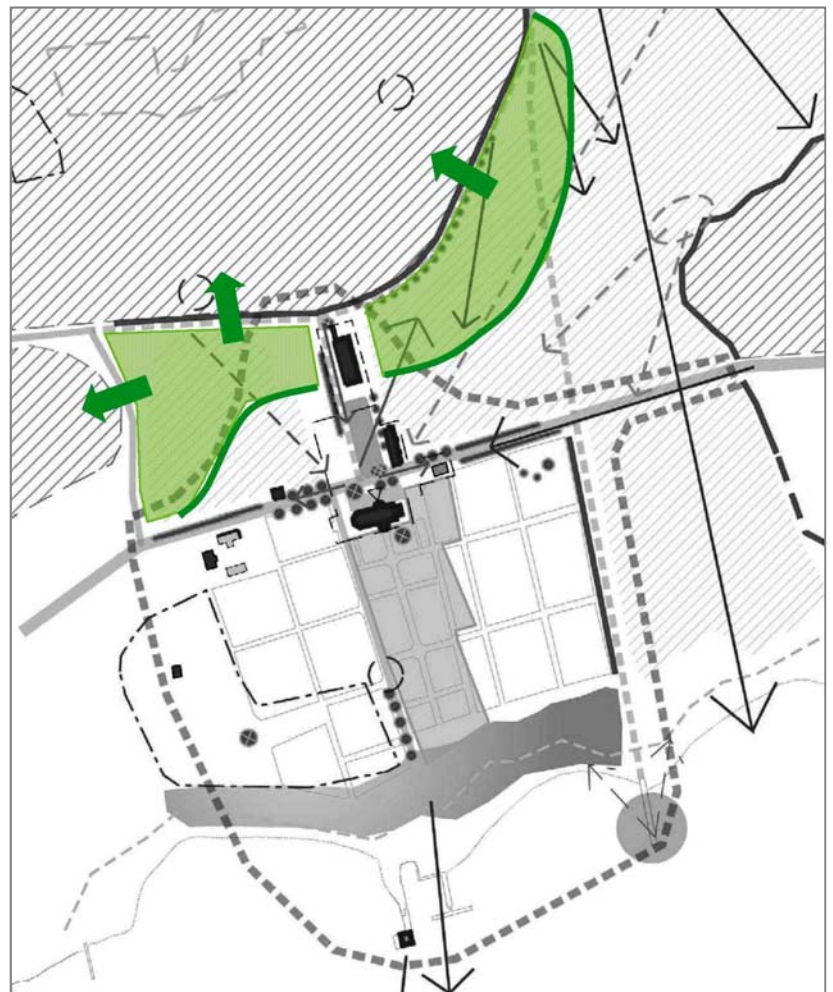
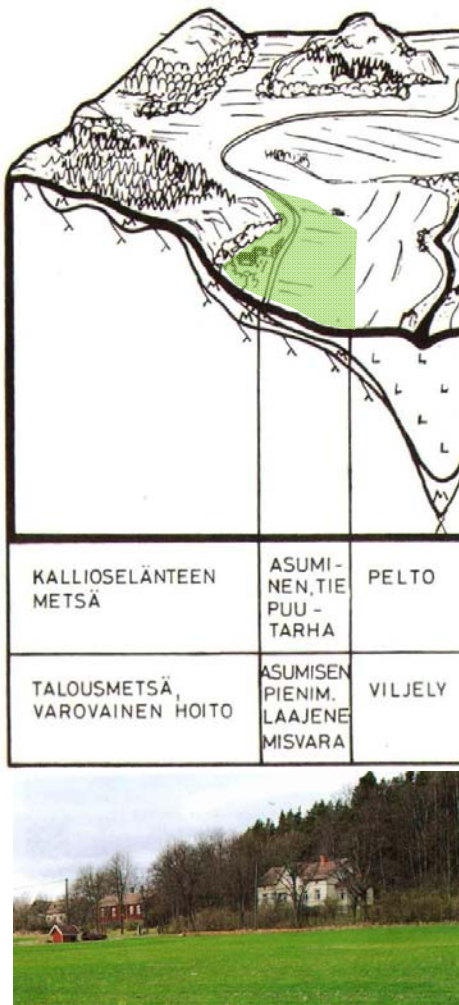
- Alueelle muodostetaan uusi kokoojakatu, joka tullaan varustamaan kevyen liikenteen väylällä.
- Lemuntien muuttaminen kevyen liikenteen väyläksi/ joukkoliikennekaduksi.
- Sähköautojen latauspisteet. Polkupyöräpaikoitus.
- Joukkoliikenneyhteyksien kehittäminen, esim. yhteiskäyttöautot.
- Rantautumispaikat, venesäilytys, vesillelasku, satama.

Ympäristönsuojelu: Meriveden tulviminen otetaan huomioon rakentamiskorkeuksissa (alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet). Hulevesien hallinnassa ja johtamisessa huomioidaan myös rankkasadetilanteet. Toimenpidesuosituksia hulevesien hallintaan uudisrakentamisen yhteydessä:

- Rantojen läheisyydessä estetään eroosiota viivytämällä virtaamaa kiinteistökohtaisesti.
- Säilytetään avo-ojat ja toteutetaan niiden yhteyteen viivytyksratkaisuja esim. kosteikkorakenteilla tai maanpäällisillä altailla.

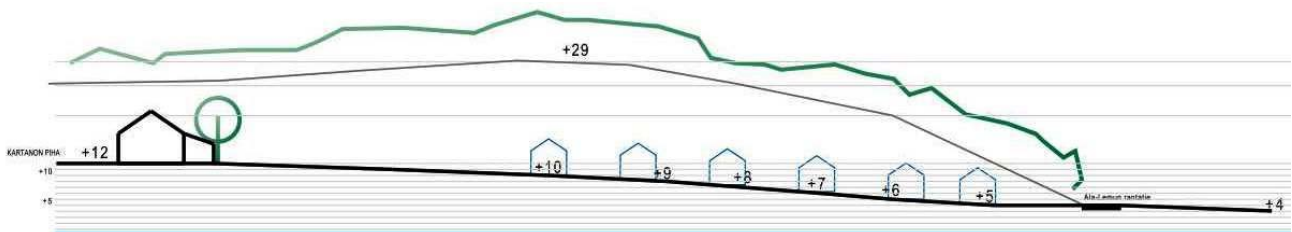
Maisemasta ja topografiasta johdettuja tavoitteita:

Maakunnallisen maisemaselvityksen (Rautamäki 1990) mukaan alueen miljöötyyppi on saaristomainen, vaihteleva. Maisemarakenteen kannalta luontainen rakentamisen ja tiestön sijoituspaikka on kallioisen ja metsäisen selänteen ja savikkoisen peltoalueen vaihettumisvyöhykkeessä. Vaihettumisvyöhyke on ka-
pea.



Kallioselänteen ja avoimen peltoalueen vaihettumisvyöhyke on perinteinen asutuksen sijoituskohta saaristomaisen ja vaihtelevan miljöötyyppiin alueella. Rakennettu esimerkki Piikkiöstä (Otteet maakunnallisesta maisemaselvityksestä).

Kallioselänteen ja avoimen peltoalueen vaihettumisvyöhykettä on suunnittelualueen pohjoisosassa ja luoteiskulmassa (vihreät alueet), nämä alueet ovat maisemarakenteen kannalta soveliaimmat uudisrakentamisen alueet. Uudet rakentamiseen osoitettavat alueet on tarpeen rajata kasvillisuudella tai muin vastaavin keinoin avointa peltomaisemaa vasten. (Ote kulttuuriympäristön arvokartasta).



Kaava-alueella maasto laskee luoteesta kaakkoon ja itään. Kartanon pihapiiri sijaitsee moreeniamaaperällä, korkeustasolla +12,00. Pohjoisessa kallioselänne nousee tasoon +29 ja +32,5. Uudisrakentamisen sijoittamisessa hyödynnetään maaston muotoja siten, että kartanon itäpuolen uudisrakentamisalueet sijoitetaan maastossa alemmaksi, jolloin kartanon pihapiirin maisemallinen asema säilyy. Kuvassa maastoleikkaus kohti pohjoista, vasemmalla kartanon tallirakennus, oikealla kaaviomaisesti uudisrakennusten sijoittelua.

Rakennettavuus, maaperä Alueelle ei ole tehty maaperätutkimusta. Suunnittelualueen maaperä on pääosaltaan savea, kartanon pihapiirin alue on moreenia ja virkistysalueiksi jäävät alueet kalliota.

Rakennetusta kulttuuriympäristöstä johdettuja tavoitteita Kulttuuriympäristöselvityksen liitekartassa on kuvattu yhteenvedona alueen kulttuuriympäristöön, - maisemaan, näkymiin ja tilallisuuteen liittyviä erityisarvoja ja ominaispiirteitä. Kaavatyössä on tavoitteena varmistaa näiden arvojen ja ominaispiirteiden säilyminen, määritellä korttelirakenne, uudisrakentamisen rakeisuus ja mittakaava, uudisrakentamislueiden maisemalliset rajaukset, liikenneyhteydet ja alueen käyttötarkoitukset kartanoalueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin sopivalla tavalla, mahdollistaa historiallisen kartanoalueen toiminta matkailupalvelujen alueena ja Ala-Lemunniemen identiteettitekijänä vastaisuudessakin. Rakennuskohtaisia suojelumerkintöjä on tavoitteena täydentää.

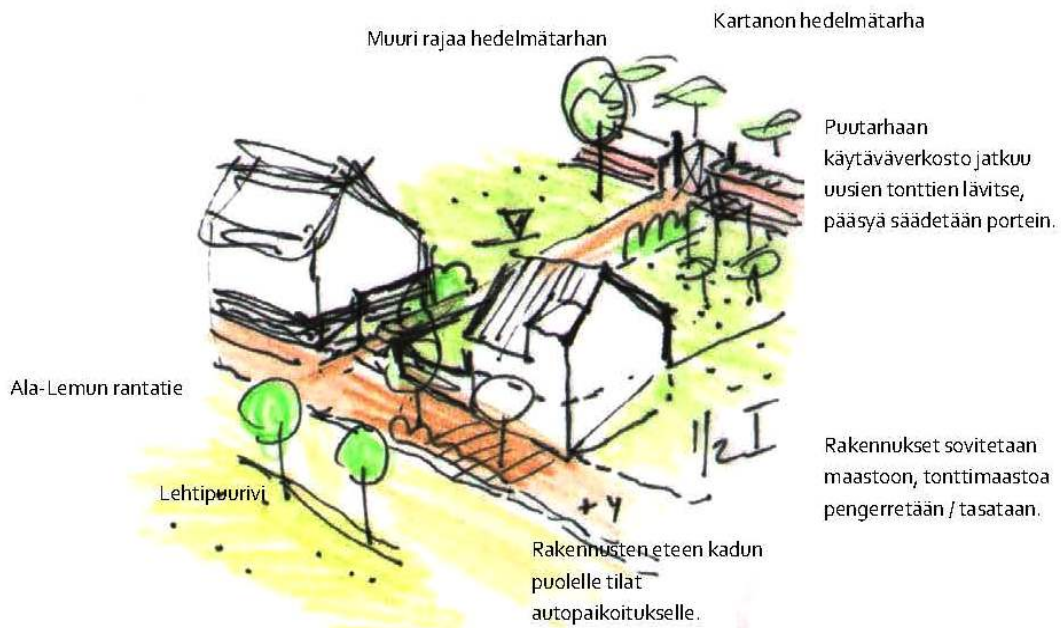
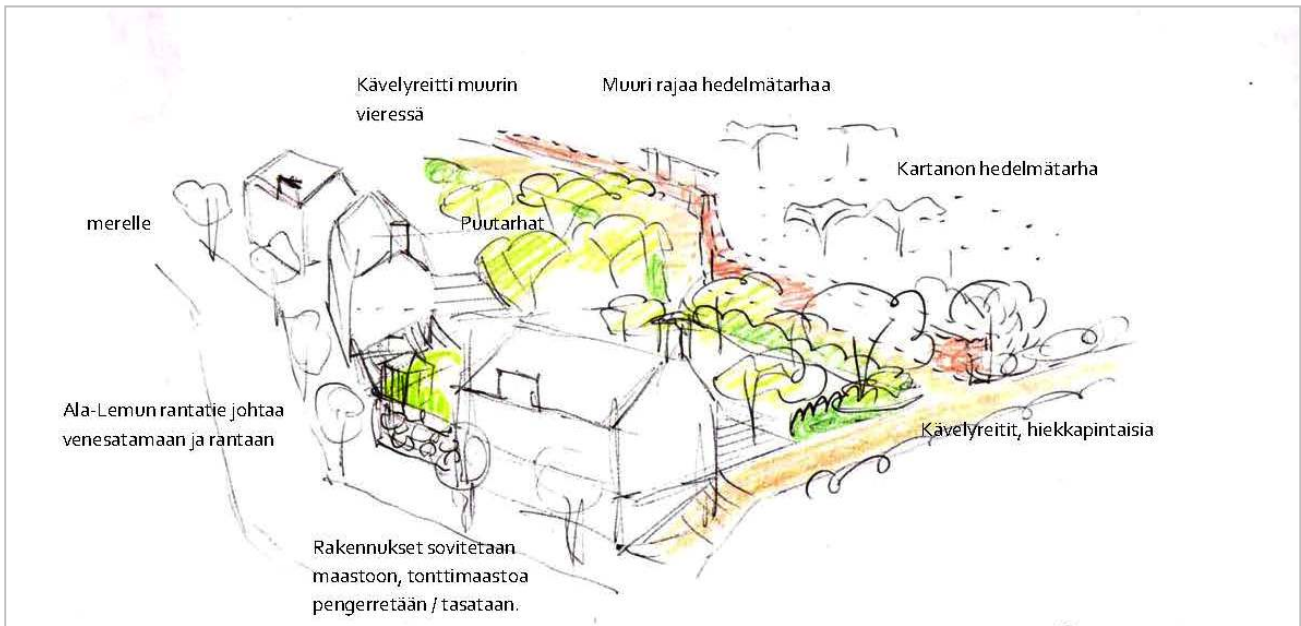
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden kuvaus

4.5.1 Alustavat luonnokset



Alustava asemapiirros uudisrakennusten (sininen) sijoittamiseksi ja alueen rakeisuuden hahmottamiseksi. Olemassa oleva kartanon rakennuskanta on kuvassa punaisella merkittynä.

Ajatuksia kartanon puutarhan itäosaan ehdotetuista uusista puutarhatonteista:



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne (kuten kohdassa 2.2)

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella:

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue:

- Osalla **RM/s**-korttelialueesta tarkennetaan rakennussuojelumääräyksiä (**sr-1**) ja muodostetaan rakennusalat ja -oikeudet uudisrakentamista varten. Alueen uudisrakentamis- sekä korjaus- ja muutostöiden suunnitelmista tulee saada alueellisen vastuumuseon lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä. Vanha itä – länsisuuntainen tieyhteys ja puukujanne osoitetaan säilytettäväksi (**s-1 ja säilytettävä puurivi-merkintä**). Päärakennukseen liittyvä, 1930-luvun alussa toteutettu nurmipintainen edustuspiha-alue on varustettu merkinnällä (**hpu-1**) ja pihapiirin maisemallisen aseman turvaamiseksi on luoteispuolen pieni peltoalue osoitettu avoimena säilytettäväksi alueen osaksi (**ma-1**) ja osa koillispuolen peltoalueesta maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi, jolle ei saa rakentaa (**MA**). **RM/s**-alueella puukujanteen länsipäässä on linnunhernetikkukoin esiintymisalue, alue on yksi vuonna 2016 tehdyn rajauspäätöksen neljästä esiintymisalueesta, alue on varustettu merkinnällä **sl-1** ja alueelle on osoitettu 10 m suojavyöhyke (**sv-1**).

Asuinrakennusten korttelialueet:

- Kaava-alueelle muodostetaan uusia tontteja erillispientaloja varten (**AO**) sekä kolme korttelialuetta asuinpientaloja varten (**AP**). **AP**-alueelle on mahdollista rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Rakennusoikeus on annettu rakennusaloittain kerrosalaneliömetreinä, kerrosluku on korttelialueittain **Iu3/4, II tai rII**. Asuinrakennusten sijoittamiskohtaa on ohjattu nuolimerkinnöin, mutta rakennuksen sijoitus ja harjansuunta –merkinnät ovat ohjeellisia. Korttelialueiden maisemallinen rajaus toteutetaan puu- ja pensasistutuksin (**i-2** –merkintä ja **VL-2**-alueen kaavamääräys). Ala-Lemun rantatien varren uusilla **AO**-tonteilla tonttien länsiosa varataan puutarhaksi ja tonttien ja **RM/s**-alueen väliin toteutetaan muurimainen rakenne, jonka yläpinnan korkeusasema on annettu likimääräisenä (+8,0 /+9,0). **RM/s**-alueen historiallisen puutarhan käytäväverkosto jatkuu **AO**-korttelialueen lävitse itään Ala-Lemun rantatielle sekä kaakkoon venesataman suuntaan. Linnunhernetikkukoin esiintymisalueiden lähellä uudisrakentamisen rakennuslupamenettelyn yhteydessä pyydetään lausunto ELY-keskukselta.

Loma-asuntojen korttelialueet:

- Voimassa olevan asemakaavan **RM/s**-alueella olevalle rakennusalalle ja -oikeudelle (630 k-m²) muodostetaan oma loma-asuntojen korttelialue (**RA**) ja liikenne jo rakennusluvan saaneelle rivitalolle ohjataan itäpuolelta Ala-Lemun rantatieltä. Korttelialueen eteläpuolella on ranta-alueen tervaleppälehto, **RA**- alueen rakentamisessa ja tonttialueen hoidossa tulee huolehtia ettei maa-aineksia siirretä korttelialueen ulkopuolelle tervaleppälehtoalueelle.

Virkestysalueet:

- Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Lemuntien lunastetun maantiealueen pohjois- ja länsirajaan. Kaavaluonnoksessa kevyen liikenteen katualue muodostetaan tiealuetta suppeammaksi ja kallioisen mäen puoleinen tiealue muodostetaan lähivirkistysalueeksi (**VL-1**: Lähivirkistysalue, metsä), alueella on syylälinnunhernekasvustoja (**luo-1**), kallioketo (**luo-2**) sekä rajauspäätöksen alainen alue (**sl-1**), nämä alueet sijoittuvat pääasiassa kaavarajauksen ulkopuolelle.
- Kaava-alueen länsiosaan muodostetaan **AP**-korttelialuetta palveleva korttelipuisto, joka toteutetaan puu- ja pensasistutuksin korttelialuetta rajaavaksi viheralueeksi (**VL-2**).

Kadut:

- Osa Lemuntiestä tullaan kehittämään kokoojakaduksi, aluevaraus on laajuudeltaan 16 m, katu varustetaan kevyen liikenteen väylällä. Liittymiä kokoojakadulta muodostetaan vain kahteen kohtaan (**AP**-alue tallirakennuksen itäpuolella).
- Lemuntie kokoojakadusta pohjoiseen päin muodostetaan kevyen liikenteen kaduksi, katualueen leveys 8 m. Kadun varren hevostakanjat on osoitettu istutettava/säilytettävä puurivi-merkinnällä.
- Ala-Lemun rantatie muodostetaan katualueeksi, katu on luonteeltaan asuntokatu., katualueen leveys on 10-11 m.

Erityisalueet

- Kaava-alueen pohjoisosaan muodostetaan suojaviheralue (**EV**) maisemalliseksi rajaukseksi pohjoisen suuntaan.
- Alueella on rakennettuna vesiosuuskunnan johtoverkoston, johtokatualueen aluevaraukset muodostetaan kaavaehdotusvaiheessa.

5.1.1 Mitoitus (Tilastolomake laaditaan ehdotusvaiheessa)

Kaavaluonnoksen pinta-ala on noin 7,02 ha:

- Erillispientalotontteja (AO) muodostetaan yhteensä 11 kpl . Tonttikohtainen rakennusoikeus on joko 250 k-m² tai 400 k-m². Tonttien yhteispinta-ala: 1,0759 ha, kerrosala yhteensä 3050 k-m².
- Asuinpientalojen korttelialueet (AP): 9 kpl uusia asuinpientalotonttia. Korttelialueiden pinta-ala yhteensä 1,2908 ha, rakennusoikeus yht. 4250 k-m².
→ Yhteensä AO-, AP-alueet: 2,3667 ha, rakennusoikeutta 7300 k-m².
- RA-korttelialue on laajuudeltaan 0,2709 m², rakennusoikeus: 630 k-m² + 100 k-m² autotalleja varten.
- RM/s- alueella rakennusoikeutta muodostetaan lisää yhteensä 454 k-m². Rakennusala ja -oikeus korttelialueen länsiosasta poistetaan (- 2000k-m²). Kokonaisuutos RM/s-alueella: rakennusoikeutta pienennetään -1546 -k-m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen (täydennetään)

5.3 Aluevaraukset (täydennetään)

5.3.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialueet:

- AP** Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.
- AO** Erillispientalojen korttelialue.

Matkailua palvelevien rakennusten ja loma-asuntojen korttelialueet:

- RM/s** Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu kurssi-, majoitus- ja ravitsemustointintaa palvelevia rakennuksia varten.
Alue, jolla ympäristö säilytetään. Olemassa olevat rakennukset, puusto sekä merimaisema ovat lähtökohtana laadittaessa alueelle suunnitelmia rakentamista ja alueen hoitamista varten.
- RA** Loma-asuntojen korttelialue. Alueen hoitamisessa ja rakentamisessa tulee huolehtia, ettei maa-aineksia joudu korttelialueen eteläpuolella olevalle alueelle. Rakentaminen tulee sovittaa maaston muotoihin ja korttelialueen rajoilla tulee pyrkiä maanpinnan luonnollisiin korkeustasoihin.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet, maa- ja metsätalousalueet:

- VL-1** Lähivirkistysalue, metsä.
- VL-2** Lähivirkistysalue. Alueelle tulee istuttaa puustoa ja pensaita siten, että alueen kasvillisuus muodostaa maisemallisen rajan historiallisen kartanoalueen suuntaan.
- MA** Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia.

Erityisalueet:

- EV** Suojaviheralue.

Liikennealueet:

- LV** Venesatama.

Suojelumääräykset:

- **s-1:** Säilytettävä historiallinen tieyhteys sekä kartanon päärakennuksen etupiha. Tien linjaus säilytetään, tietä ei tule leventää eikä päällystää asfaltilla.
- Säilytettävä puurivi. Historiallisesti ja kartanon miljöön säilymisen kannalta arvokas puukujanne, joka tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemakuvallinen arvo, tilarakenne ja ominaispiirteet säilyvät.
- Suojeltava yksittäispuu.
- **sr-1:** Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteet tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteitä vaalien, käyttäen rakennustyyliin sopivia materiaaleja, rakennusteknisiä ratkaisuja ja värejä. Rakennuksen muutos- ja korjaussuunnitelmista tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä.

Luonnon monimuotoisuus:

- **sl-1:** Suojeltava alueen osa, joka on luonnonsuojelulain § 47 ja luonnonsuojeluasetuksen liitteessä 4 määrätyn erityisesti suojeltavan lajin linnunhernetikkukoin tärkeä esiintymispaikka, jonka hävittäminen tai heikentäminen on luonnonsuojelulain 47 § 2 momentin nojalla kielletty. Aluetta koskee rajauspäättös. Alueella maanpinnan käsittely on kielletty ja alueella kasvava syyllälinnunhernekasvusto tulee säilyttää, kasvustoa ei saa varjostaa.
- **sv-1:** Linnunhernetikkukoin esiintymispaikan suojavyöhyke.
- **luo-1:** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella kasvava syyllälinnunhernekasvusto tulee säilyttää.
- **luo-2:** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue..

Yleismääräykset:

- a. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on + 2,40 m (N2000).
- b. RM/s -alueen uudisrakentamissuunnitelmista tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä.
- c. Korttelin 3900 tontin 1 ja korttelin 3901 rakentamisessa huomioitavaa: Syyllälinnunherneen kasvualueiden ja linnunhernetikkukoin esiintymisalueiden läheisyyteen sijoittuvista rakentamistoimenpiteistä tulee pyytää alueellisen ELY-keskuksen lausunto ennen rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä.
- d. AP-korttelialueilla tulee varautua sähköauton latauspisteiden rakentamiseen.
- e. Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erilliset rakentamistapaohjeet.
- f. Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Tekninen huolto/Energiahuolto: Johtokadut

- kunnallisteknisen verkoston johtokadut ja aluevaraukset täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suhde ylempään kaavatasoon:

Kaavaluonnosratkaisu toteuttaa maakuntakaavan (taajamatoimintojen alue) sekä Turun kaupunkiseudun rakennemallin (uusi asuinalue) tavoitteita.

Kaavaluonnos toteuttaa myös yleiskaavan tavoitteita kokoojakadun sekä RM/s-alueen toimivuuden ja arvojen turvaamisen osalta. Uusien asuintonttien sijoitus kartanoympäristöön (P-alueelle ja VU-alueelle) poikkeaa yleiskaavan periaatteista, perustelut poikkeamiseen:

- Kaavasunnitelmalla turvataan kartanoympäristön maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo, jolloin kartanoympäristö säilyy elinvoimaisena ja voi edelleen hyvin toimia palvelujen alueena, eli yleiskaavan mukaisena pääkäyttötarkoitukseltaan. Palvelujen aluetta ainoastaan pienennetään, tämä pienennys kohdistuu maisemarakenteen niihin osiin, joihin uudisrakentaminen on soveliainta sijoittaa tässä saaristomaista luonnetta omaavassa miljöötyyppissä (Metsäisten kallioselänteiden ja alavamman savikkoalueen vaihtumisvyöhykkeeseen).
- Palvelutoimintojen kehittäminen uusilla suurilla rakennuskomplekseilla ei ole mahdollista tässä kartanoympäristössä, miljöötyyppi ei kestä suurikokoista rakentamista, myös kartanoympäristön arvo heikkenisi, jos uusia kilpailevia rakennuskohteita sijoitettaisiin lähelle pihapiiriä. Uudisrakentamisen pienimittakaavaisuus luo uuden kokoojakadun varteen omaa, selkeästi rajautuvaa kokonaisuutta, jolloin kartanoympäristö voi edelleen säilyä maisemallisena dominanttina.

Kulttuuriympäristö, maisema

Rakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen, rakennussuojelu:

Voimassa olevan asemakaavan sr-merkinnät on muutettu sr-1 –merkinnöiksi ja määräyksen sisältöä on tarkennettu.

Päärakennuksen itäpuolella olevalle entiselle työväen asuinrakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää. Uudisrakentamisen paikat on osoitettu pihapiiriä täydentäviksi, sijoituskohdat perustuvat kehitysvaihetarkasteluun.

Näkymät: Historiallinen tieyhteys Sovinnonmäeltä jatkuu kartanon pihapiiriin lävitse puukujanteena, puukujanne on osoitettu säilytettäväksi (s-1) ja kujanteen puusto säilytettäväksi puuriviksi. Näkymäyhteys alkuperäisestä lähestymissuunnasta säilyy.

Näkymät Lemuntieltä saavuttaessa pohjoisesta päin tulevat muuttumaan ja sulkeutumaan. Lemuntie muuttuu kevyen liikenteen kaduksi ja päälähestymissuunnaksi tulee muodostumaan uusi kokoojakatu. Uudelta kokoojakadulta avautuu näkymäyhteys kartanon pihapiiriin saavuttaessa koillisesta päin, kartanon pihapiiriin itäpuolen maisemallisesti arvokas peltoalue mahdollistaa näkymien muodostumisen.

Maatalousmaiseman muutos asutusmaisemaksi: Ala-lemun kartano on ollut maatila ja lähipellot ovat olleet viljely- tai laidunkäytössä. Maatiloimintaa ei kartanolla enää harjoiteta. Kaavaluonnoksessa kartanon pihapiirin yhteys alkuperäiseen viitekehukseensä; viljelymaisemaan säilytetään pihapiirin läheisten peltoalueiden kautta (MA-alue ja ma-1 –osa-alue).

Uudisrakentaminen sijoitetaan maisemarakenteen kannalta soveliaimpiin kohtiin, tukeutumaan metsäisiin kallioselänteisiin. Uudisrakentaminen uuden kokoojakadun yhteydessä muodostaa uuden tiiviin ryhmän erillään kartanon pihapiiristä ja näin uusi asutus muodostaa jatkumoa Ala-Lemunniemen asemakaavassa suunnitellulle asutukselle.

Historiallinen puutarha: Uusia asuintontteja sijoitetaan kaavaluonnoksessa myös kartanon päärakennuksen eteläpuolella olevan historiallisen puutarhan itälaitaan. Tavoitteena on että kartanon puutarha muodostaa edelleen oman suljetun maisematilan, vaikka puutarha-alue pienenee. Maisematila rajataan puutarhaan sopivalla muuriaiheella, joka sijoitetaan uusien AO-tonttien ja kartanopuutarhan rajalle. Maisematilan pieneminen kohdistuu puutarha-alueen nuorempaan osaan (laajennettu 1800-1900-lukujen vaihteessa), vanhin 1765 perustettu puutarhan osa sijoittuu päärakennuksen kohdalle, sen eteläpuolelle (kaava-alueen ulkopuolelle). AO-tonttien rakentaminen ja jo rakennusluvan saanut rivitalo (RA-alueella) muodostavat yhden kokonaisuuden, jonka lävitse kartanopuutarhan käytävät jatkuvat. Käytäväyhteys diagonaalisti kaakkoispuolen satamaan sijoittuu rinteiden laskusuuntaan ja muodostaa yhteyden sataman ja kartanon päärakennuksen välille. Uudisrakentaminen sijoitetaan maastossa kartanorakennuksen pihapiiriä alemmaksi. Kartanon pihapiiri on tasossa +12 ja rakennusalat uudisrakentamista varten (AO – ja RA-alueet) kartanon päärakennuksen kaakkoispuolella ovat tasossa +4 ja +5. Uudisrakennusten harjakorkeus nousee kartanon pihapiirin tasoon.

Liikenne:

- Alueelle muodostetaan katualuevaraus uudelle kokoojakadulle ja sen yhteyteen toteutettavalle kevyen liikenteen väylälle. Tonttiliittymiä kokoojakadulle pyritään muodostamaan mahdollisimman vähän ja kulku uusille tonteille järjestetään asutokatuja kautta. Päälähestymissuunta Ala-Lemunniemeen muuttuu uuden katujärjestelyn kautta. Kokoojakadun ja Ala-Lemun rantatien risteysaluetta suunnitellaan tarkemmin kaavaehdotusvaiheessa.
- Lemuntien osuus kokoojakadun risteyksestä pohjoiseen muodostetaan kevyen liikenteen kaduksi.
- Kartanon pihapiiriin on mahdollista saapua useasta suunnasta; pohjoisesta kokoojakadulta sekä puukujannetta pitkin idästä ja lännestä.

Ympäristönsuojelu:

- Hulevesien johtamisen tavat suunnitellaan tarkemmin kaavaehdotusvaiheessa.
- Rannan läheisessä rakentamisessa huomioidaan meriveden mahdollinen tulviminen, alin suositeltava rakentamiskorkeus +2,40 (N2000) täyttyy RA- ja AO- korttelialueilla, mutta venesataman huoltorakennuksen rakennusala sijoittuu alavaan kohtaan.

5.4.2 Vaikutukset luontoon

Arvokkaat luontokohteet

Kaavaluonnoksessa alueen pohjoisosan arvokkaat luontokohteet on huomioitu Lemuntien katualueen kavennuksella. Lemuntie muutetaan kevyen liikenteen kaduksi ja katualuetta on tästä syystä mahdollista kaventaa. Kallioisen mäki-alueen laidassa olevat syylläinnunhernekasvustot voivat tällä tavoin säilyä paremmin. Lisäksi uudet AO-tontit sijoittuvat Lemuntien kaakkoispuolelle, eivätkä uudet asuinrakennukset tule varjostamaan kasvustoja.

Rajauspäättökseen alainen linnunhernetikkukoin esiintymisalue on osoitettu merkinnällä sl-1 ja sille on muodostettu 10 m leveä suojavyöhykealue.

5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

Omarantaisuus /kuivan maan tontit: Alueelle ei muodosteta omarantaisia asuintontteja. Julkisessa käytössä olevaa ranta-alueita on osoitettu viereisessä Ala-Lemunniemen asemakaavassa kartanoalueen länsipuolelle, lisäksi kartanon kaakkoispuolen venesatama-alue on mahdollista säilyttää (ainakin osaksi) julkisena alueena.

Terveellisyys: Alue on rauhallista asuinympäristöä. Kokoojakadun liikenne tulee aiheuttamaan jonkin verran meluhäiriötä kadun lähikiinteistöille, mutta ajonopeudet pysyvät alhaisina, mikä vähentää meluhaittaa.

Liikenne: Liikenneturvallisuus ja liikenneyhteydet tulevat parantumaan alueella kokoojakadun rakentamisen ja sen yhteyteen toteutettavan kevyen liikenteen väylän toteuttamisen myötä, myös Lemuntien muuttaminen kevyen liikenteen kaduksi tulee kohentamaan liikenneturvallisuutta ja kulkuyhteyksiä.

Asumisen vaihtoehdot ja virkistysyhteydet: Alueelle on mahdollista muodostaa erilaisia asumisen vaihtoehtoja; erillispientalo-, paritalo- ja kytkettyjen pientalojen sekä rivitalojen alueita. Kaikilta asuintonteilta on hyvät yhteydet virkistysverkostoon.

Julkisen ja yksityisen alueen kohtaaminen: Yksityiset alueet (uudet asuintontit) sijoitetaan katuverkoston yhteyteen, uudet tontit rajataan maisemallisesti kartanoympäristöstä, jolloin yksityisen ja julkisen alueen yhteentörmäyksiltä vältytään.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

- Hulevesien johtamisessa on huomioitava rankkasadetilanteet. Maaperä alueella on suurimmaksi osaksi savikkoa, hienojakoinen maa-aines ei sovellu hyvin sadeveden imeytykseen. Hulevesien johtamista tarkastellaan lähemmin kaavaehdotusvaiheessa.

5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset (kaavakartan yhteydessä)

5.7 Nimistö

Rantaan johtava katu on nimeltään ALA-LEMUN RANTATIE ja kevyen liikenteen katu LEMUNTIE. Alueen kokoojakatu nimetään kaavaehdotusvaiheessa.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräyksiä täydentävät rakentamistapaohjeet laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava tullaan toteuttamaan maanomistajien tarpeiden mukaisesti kaavan tultua lain voimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennustarkastaja tarkkailee toteutusta rakennuslupa-asioiden yhteydessä.

Helsingissä 26.5.2021

Anna-Liisa Nisu, arkkitehti YKS-412

LIITTEET:

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Liite 2: Kulttuuriympäristöselvitys ja yhteenvetokartta