

TORPPALAN EKOKYLÄN ASEMAKAAVA (A3950)

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

Suunnittelualue sijoittuu Lemunniemessä Torppalantien ja Lemuntien varteen. Suunnittelualuetta rajaavat likimääräisesti Lemuntie, peltoalue, Wiperinlahti, Torppalantien pohjoispuoliset kiinteistöt, Vaarniemen kallioiden metsäalue sekä Sauhuvuoren metsäalue. Ehdotusvaiheessa kaava-alue jaettiin kahteen erilliseen osaan, niin että ensimmäisessä vaiheessa etenee Torppalantien alue ja toisessa vaiheessa alueen itä/pohjoisosa. Ensimmäisen vaiheen suunnittelualan pinta-ala on noin 45 ha.



Maanomistus ja kaavoitusaloite

Kaavoitusaloitteen ovat tehneet maanomistajat Ari Säteri, Pentti Kaunisto, Jukka Kaunisto, Juha Kaunisto sekä Teuvo Hokkanen, Riitta Hokkanen ja Pertti Hokkanen. Kaarinan kaupunki omistaa osan kaava-alueesta. Lisäksi muut yksityiset henkilöt omistavat pienempiä osia Torppalantien pohjoispuolelta. Kaavatyön aikana neuvotellaan suunnittelualueeseen rajautuvien Lemuntien varteen sijoittuvien kiinteistöjen asemakaavoituksesta.

Sopimukset

Uusia rakennuspaikkoja saavien maanomistajien kanssa laaditaan maankäyttösopimus.

Nykytilanne ja alueen kuvaus

Suunnittelualan lounaisosa on peltoa, jossa maasto laskee lounaaseen. Muu osa suunnittelualueesta on kalliosta metsäselännettä, jossa on paikoin avokallioita. Metsäselänteiden reunat ovat paikoin jyrkkää rinnettä. Torppalantien pohjoispuolella on melko yhtenäisesti rakennettu pientalonauha.

KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (hyv. 2004) ja taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyv. 2018) alue on virkistysaluetta (V) ja 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.

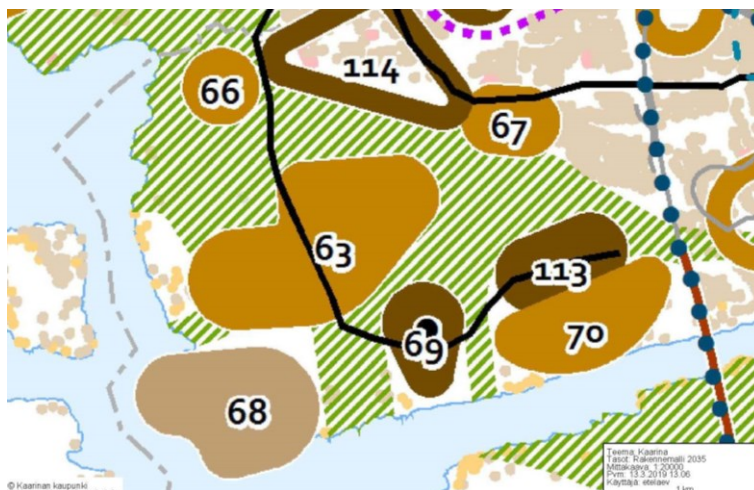
Virkistysalueet (V):

- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.



Rakennemalli

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa alue on osa aluetta 63 Lemunniemi: uusi tiivis pientalovaltainen alue. Asukasmäärän lisäys vuoteen 2025 mennessä on 2500 henkilöä, keskimääräinen aluetehokkuus 0,2 ja rakennettava kerrosala 125 000. Liikenne perustuu pikaraitiotiehen, jonka kolmas vaihe ulotetaan Lemunniemeen.



Yleiskaava

Alueella on voimassa Lemunniemen osayleiskaava (vahv. 2011). Siinä alue on pääasiassa pientalovaltaista asemakaavoitettavaa asuin aluetta (AO-2, AO-3 ja AO-5). Suunnittelualueeseen sisältyy venevalkama (LV-2), virkistysalueita (VL-4 ja VU) sekä maa- ja metsätalousalueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Erillispientalojen rakentamiseen tarkoitetuilla asemakaavoitettavilla asuinalueilla (AO-2 ja AO-3) saa asemakaavassa alueelle osoittaa erillispientaloja sekä ryhmiä, joissa samalle tontille rakennetaan useita

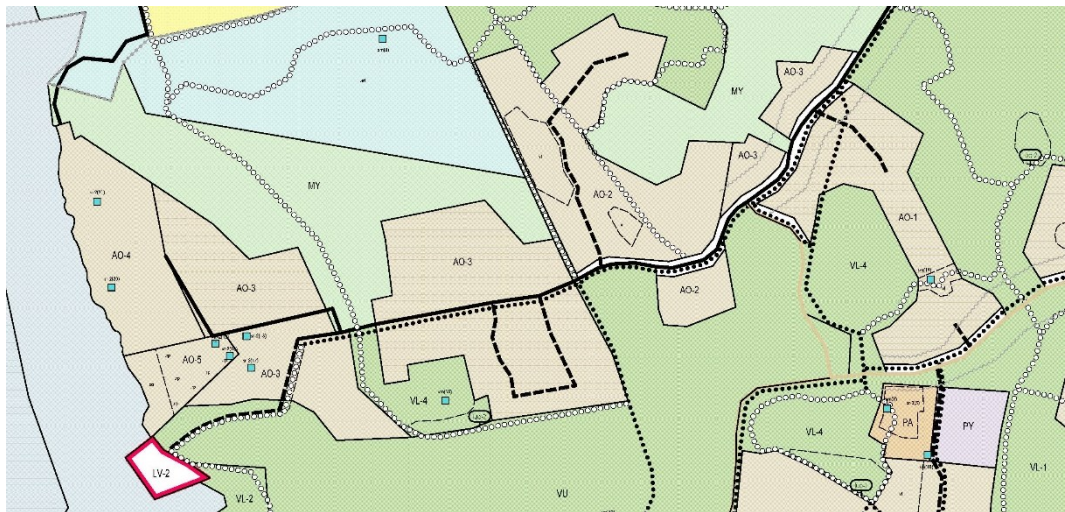
asuntoja. Ryhmissä saa olla enintään 20 % alueen asuinkerrosalasta. Ohjeellinen tonttitehokkuus on AO-2 alueilla $e = 0,20-0,30$ (ohjeellinen erillispientalotontin koko on 1000 m²) ja AO-3 alueilla $e = 0,15-0,25$ (ohjeellinen erillispientalotontin koko on 1500 m²). AO-2 alueille saa sijoittaa vähäisessä määrin lähipalveluita. Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot.

Torppalantien päässä rannan läheisyydessä on pientalojen rakentamiseen tarkoitettu, täydennettävä, asuntoalue (AO-5), jolla rakennusluvut voidaan myöntää osayleiskaavan perusteella. Osayleiskaavassa on annettu rakentamisen edellytyksistä tarkat määräykset.

Lähivirkistysaluetta (VL-4), retkeily- ja ulkoilualuetta (VR) ja maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) hoidetaan luonnonvaraisina. VL-4 ja VR-alueilla on sallittu metsänhoitosuunnitelman mukaiset metsänhoitotyöt ottaen huomioon Kaarinan luontoselvityksen ohjeistukset. VR-alueille ja MY-alueille saa rakentaa osayleiskaavan perusteella retkeilyreitteihin liittyviä vähäisiä rakennuksia ja rakennelmia.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle (VU) saa rakentaa kenttiä ja niiden toimintaan liittyviä rakennuksia ja rakennelmia saa rakentaa tämän osayleiskaavan perusteella maisematyöluvallalla.

Venevalkama (LV-2). Venevalkamaa varten tarkoitettu alue. Alue osoitetaan asemakaavassa niiden käyttöön, joilla on rantaan oikeus.



Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta. Lähin asemakaavoitettu alue on Uusihaassa reilun puolen kilometrin päässä suunnittelualueelta itään.



SELVITYS ALUEEN OLOSUhteista**Luonto ja luonnonympäristö**

Aluetta koskevista luontoselvityksissä on huomioitu seuraavat kohteet:

- Suunnittelualan eteläreunan ja koilliskulmaan on rajattu luontokohde 202003: Lemunniemen kaava-alueen suojelullisesti arvokas metsäalue. Lähde: Kaarinan kaupungin kaava-alueiden kääväkäselyt 2010.
- Suunnittelualan eteläreunaan on rajattu kohde 202001 Sarapiston pähkinä- ja jalopuulehdot: Lähtöaineisto: Kaarinan luontoselvitys 2003. Kohde on merkitty yleiskaavaan merkinnällä luo-2.
- Suunnittelualan pohjoisosaan on rajattu inventoitu luontokohde 202001 Sauhuvuoren kallioalue. Lähtöaineisto: Kaarinan luontoselvitys 2003.

Rakennussuojelu, kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Lemunniemen osayleiskaavassa on huomioitu yksi muinaismuistokohde sm-15. Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä museovirastoon tai Turun maakuntamuseoon lausuntoa varten. Numero viittaa Lemunniemen osayleiskaavan muinaisjäänösinventoinnin kohdeluetteloon. Muinaismuistokohteet perustuvat kesällä 2003 suoritettuun muinaisjäänösinventointiin. Kohde on Sarapiston kivipöytä.

Suunnittelualueelle sijoittuu yleiskaavassa neljä paikallisesti arvokasta rakennussuojelukohdetta (sr-2). Rakennusta ei saa purkaa. Suojelu koskee julkisivuja ja vesikattoa. Rakennuksen suojelusta määrätään tarkemmin asemakaavassa. Numero viittaa Lemunniemen osayleiskaavan rakennuskantainventoinnin kohdeluetteloon. Kohteet sijaitsevat osoitteissa Honkalankuja 2 (kohde 16), Torppalantie 74 (kohde 17), Torppalantie 75 (kohde 18) ja Honkalankuja 4 (kohde 19)

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole pilaantuneita tai pilaantuneiksi epäiltyjä maa-alueita.

Kaarinan päätieverkon meluselvitykseen (Akukon Oy, 2014) mukaan suunnittelualueelle ei kohdistu liikennemelua.

Yhdyskuntatekniset verkostot

Suunnittelualan länsi- ja eteläreunaan on toteutettu vesiosuuskunnan vesihuoltoverkko.

TAVOITTEET

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

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA OSALLISTEN TAVOITTEET	
yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, maanomistajat ja lähialueen asukkaat, muut osalliset	
Kaavoitusaloite	Kaava laaditaan maanomistajien ja Kaarinan kaupungin aloitteesta. Torppalan alue on Kaarinan kaavoitusohjelmassa Ala-Lemunniemen jälkeen seuraava laadittava kaava Lemunniemeen.
Suhde muihin maankäytön suunnitelmiin ja strategioihin	Kaarinan maankäytön keskeisenä tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja olemassa olevan taajaman laajentaminen. Kaavatyö noudattaa maakuntakaavan, Turun kaupunkiseudun rakennemallin ja yleiskaavan tavoitteita.
Rakentamisen määrä ja rakennukset	Alueelle kaavoitetaan omakotitaloja, rivitaloja sekä muuta ryhmärakentamista ja pientalomaisia uusia asumismuotoja. Rakennusten yhtenäiselle arkkitehtuurille luodaan puitteet viitesuunnitelmilla ja rakentamistapaohjeilla. Maankäytön ohjelmassa 19–25 on arvioitu, että alueella tulee olemaan 600–700 asukasta.

Liikenneverkko, kadut, kevyt liikenne, joukkoliikenne, liikenneturvallisuus	Ainakin alkuvaiheessa, ennen Lemunniemen laajempien asuinalueiden rakentamista, liikennöinti alueelle perustuu suurelta osin yksityisautoiluun ja tukeutuu Lemuntiehen. Kaavatyön aikana selvitetään liikenneturvallisuuden parantamisen keinot Lemuntielle. Lisäksi selvitetään turvalliset kevyen liikenteen yhteydet alueelta Turun ja Kaarinan suuntaan. Torppalantieltä rantaan johtava liikenne kulkee nykyisellään pihapiirien läpi, ja kaavatyössä tutkitaan liikenteen ohjaamista uusien asutokaturien kautta.
Yhdyskuntatekniset verkostot, vesihuolto	Kaavatyön yhteydessä tutkitaan lisärakentamisesta johtuvat verkostojen lisärakentamistarpeet.
Virkistysalueet, puistojen rakentaminen, ulkoilureitit	Suunnittelun läheisyydessä on laajat metsäalueet, joihin on toteutettu virkistysreitit. Olemassa olevia virkistysreittejä täydennetään tarvittaessa. Varsinaista puistorakentamista sijoittuu lähinnä rannan läheisyyteen. Kaavassa varaudutaan hulevesikosteikkoihin, jotka suunnitellaan tarkemmin viheralue-suunnitelmissa. Virkistysalueverkosto muodostuu siten ympäröivistä metsäalueista, ojanvarren kosteikoista sekä rannan puistoalueesta, johon tutkitaan uimarannan, laiturin ja rantarakentamisen sijoittamista. Suunnittelussa huomioidaan mm. nykyiset venevalkamaolueet.
Rakennussuojelu	Alueen rakennuskanta ja muinaismuistot on inventoitu osayleiskaavatyön yhteydessä. Inventoidut kohteet merkitään asemakaavaan suojelumerkinnöin.
Luonto ja luonnonsuojelu	Suunnittelun lähtökohtana on maaston ja luonnon monimuotoisuuden huomioiminen. Inventoidut luontokohteet merkitään asemakaavaan suojelumerkinnöin.
Ympäristöhäiriöt	Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä eikä niiden torjuntatarpeita.
Muut kaavan erityiset tavoitteet	Kaavatyössä tutkitaan ekologisen rakentamisen edellytyksiä ja ratkaisuja. Tavoitteena on kaavoittaa kestävä kehityksen periaatteita noudattava uusi asuinalue, jossa ihmisen on hyvä asua ja elää. Rakentamisessa pyritään kokonaisvaltaisesti resurssien tehokkaaseen käyttöön: • aluelämmitys (merestä ja maasta lämpöä) • selvitetään pohjaveden hyödyntämistä • biokaasun valmistaminen jätteistä • oma älykäs sähköverkko • orgaaninen jäte käsitellään ekologisesti pienenergialaitoksessa alueella. • maisemoidut hulevesikosteikot ja hulevesien tonttikohtaiset ratkaisut • uusiutuvan energian kuten aurinkoenergian hyödyntäminen • luonnonmukaiset rakennusmateriaalit • luomuviljelypalstat, kierrätys ja kompostointi; suljetun kierron ravinnontuotanto Alueelliset ratkaisut tutkitaan kaavatyön aikana. Asemakaava laaditaan niin, että toimenpiteet tontilla ovat mahdollisia. Tonttikohtaisia ratkaisuja ohjataan rakentamistapaohjeilla.
Taloudelliset tavoitteet	Tavoitteena on luoda taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja pitkäaikaiskestävä luontoa kunnioittava asuinalue.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautetta 16 henkilöltä. Palaute oli osittain ristiriitaista. Moni toivoi alueen säilyttämistä nykyisellään tai asemakaavoittamista virkistysalueeksi. Asemakaavoitus nähdään uhkana alueen luonto- ja maisema-arvoille. Uudet asuntoalueet tulisi sijoittaa nykyistä taajamaa laajentamalla ja tiivistämällä. Torppalantien leventämistä vastustetaan. Joukkoliikenteen järjestelyt sekä kevyen liikenteen yhteydet tulisi saattaa kuntoon. Myös alueen ekologiset tavoitteet kyseenalaistettiin. Osa jo rakennettujen kiinteistöjen maanomistajista vastustaa rakennuspaikkojensa asemakaavoittamista. Toisaalta neljä lähialueen maanomistajaa jätti kaavoitusanomuksen omistamiensa alueiden kaavoittamisesta asumiselle.

Kaavatyön yhteydessä tarvittavat lisäselvitykset

Direktiivilajeista täydennetään olemassa olevia selvityksiä lepakoista (Kaarinan Ala-Lemun ja Voivalan kaavoitusalueiden lepakkokartoitus 2003) ja liito-oravista. Lisäksi selvitetään linnunhernetikkukoin ja lahojaviosammaleen esiintymät sekä pesimälinnusto. Luontoselvitysten lisäksi laaditaan tarvittavat selvitykset ekologisen rakentamisen toteuttamisedellytyksistä (mm. aluelämpö).

Vaikutusten arviointi

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset kuten vaikutukset luonnonympäristöön sekä yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutusten arvioinnissa vertaillaan valittujen ekologisten periaatteiden vaikutuksia suhteessa tavanomaiseen rakentamiseen.

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, sivistyspalvelut, palvelupiste
- Valtion viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Turun museokeskus
- Muut yhteisöt: Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Caruna Oy, Lemon vesiosuuskunta
- Ne, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Osalliseksi on mahdollista ilmoittautua antamalla yhteystiedot kaavoitustoimeen (kaavoitus@kaarina.fi). Osallisille lähetetään kuulumiskirje 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 kuulumiskäytännön 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 kaupunginhallituksessa
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen kaupunkikehityslautakunnassa 27.3.2019 § 39
- asemakaava tuli vireille Kaarina-lehden kuulumuksella 10.4.2019
- Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ilmoitettiin kaavatyön käynnistymisestä
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä lomake mielipiteiden ilmaisemiseen lähetettiin osallisille.
- Aloitusvaiheen kaikille avoin osallistumiskokous pidettiin 4.6.2019 klo 18-19.20 kokoushuone Kuusistonsalmessa. Tilaisuudesta on laadittu muistio.
- määritetään ekokylän sisällön tavoitteet

Valmisteluvaihe

- kaavaluonnoksen suunnitteluohjelman ja energiaselvityksen laatiminen
- konsultin valinta
- kaupunkikehityslautakunta käsittelee ideasuunnitelmia keskusteluasiana

- järjestetään kaikille avoin osallistumiskokous
- valmistellaan kaavaluonnos, jonka kaupunkikehityslautakunta hyväksyy (pvm)
- kaavaluonnoksen nähtävilläolosta (14 vrk) kuulutetaan kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti ja osallisille lähetettävällä kirjeellä. Kaavaluonnoksesta voi antaa palautetta kirjallisesti tai suullisesti.

Ehdotusvaihe

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

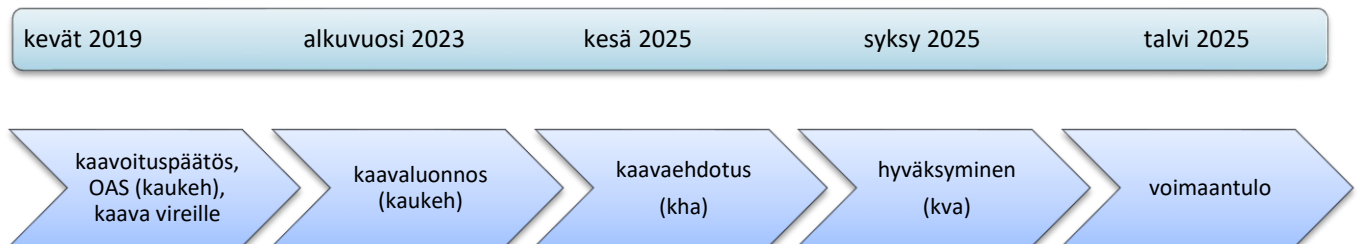
Hyväksymisvaihe

- 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

Kaavan toteuttaminen

- laaditaan rakentamistapaohjeet, jotka kaupunkikehityslautakunta hyväksyy
- laaditaan ohjeistus infran ja virkistysalueiden rakentamiseen

Arvioitu aikataulu



YHTEYSTIEDOT

Kaavan valmistelija:

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

Taina Riekkinen
kaupunginarkkitehtitoimistoarkkitehti
puh. 040- 655 5477
etunimi.sukunimi@kaarina.fi

Kaavakonsultti
FCG Finnish Consulting Group Oy
Hatanpäänkatu 1 A
33900 Tampere

Kalle Rautavuori
projektijohtaja
puh. 050- 430 9566
etunimi.sukunimi@fcg.fi

Tapaamisajat kannattaa sopia etukäteen.

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

Kaarinassa 27.3.2019, päivitetty 16.5.2025

kaupunkikehitysjohdaja Päivi Liuska-Kankaanpää