

13 § Torppalan ekokylän asemakaava, kaavaluonnos

Diaarinumero KNA/285/10.02.01/2019

Tiivistelmä **Kaarinan kaupunki on laatinut Torppalan alueelle kaavaluonnoksen. Kaavaratkaisu perustuu laajoihin viheralueisiin, joilla turvataan alueen luonto- ja maisema-arvoja. Luontoarvot, virkistysreitit ja maaston muodot huomioiden alueelle on sijoitettu katuverkosto sekä yhteisölliseen ja ekologiseen elämäntapaan perustuvia asuinalueita.**

Kaupunkikehityslautakunta 15.2.2023

Valmistelija Kaupunginarkkitehti Taina Riekkinen, p. 040 655 5277

Selostus asiasta Kaarinan kaupungin kaavoitustoimessa on laadittu kaavaluonnos Torppalan alueelle.

Sijainti ja alueen kuvaus:

Kaava-alue sijaitsee Kaarinan Lemunniemessä Torppalantien ja Lemuntien varressa. Suunnittelualuetta rajaavat likimääräisesti Lemuntie, peltoalue, Viperinlahti, Torppalantien pohjoispuoliset kiinteistöt, Vaarniemen kallioiden metsäalue sekä Sauhuvuoren metsäalue. Alueelta on matkaa Kaarinan keskustaan noin 4,5 km ja Turun keskustaan noin 8 km.

Asemakaavoittamattomalla Torppalan alueella on monimuotoista luontoa ja vaihtelevia maisemia; hallitsevia piirteitä ovat alavat peltoalueet lounaassa Torppalantien eteläpuolella ja Viperinlahden läheisyydessä, kalliorinteet ja niitä peittävät ja ympäröivät metsäalueet varsinkin kaava-alueen pohjoisosassa sekä suuret korkeuserojen vaihtelut koko alueen sisällä. Kaava-alueella on myös jonkin verran olemassa olevaa rakennuskantaa; asuinrakennukset ja niiden piha-alueet sijaitsevat Torppalantien pohjoispuolella sekä Sarapistontien ja Lemuntien varrella.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 50 ha.

Alueen tarkempi kuvaus löytyy liitteen kaavaselostuksesta.

Maanomistus ja kaavoitusaloite:

Kaarinan kaupunki omistaa osan kaava-alueesta, muut alueen maat ovat yksityisessä sekä Turun kaupungin omistuksessa. Kaavoitusaloitteen ovat tehneet yksityiset maanomistajat.

Kaavaehdotuksen valmistelun aikana neuvotellaan myös muiden suunnittelualueeseen kuuluvien tai siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajien kanssa alueiden asemakaavoituksesta. Kaavarajaus tarkentuu ehdotusvaiheessa.

Kaavan tavoitteet ja tarkoitus:

Kaavan tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset Torppalan ekokylän

rakentamiselle. Tavoitteena on kaavoittaa pientaloaluetta noin 600–850 asukkaalle. Alueelle tavoitellaan ryhmärakentamista ja uusia asumismuotoja. Tavoitteena on mahdollistaa alueelle monipuolisia asuntotyyppisiä, jotka koostuvat pienkerrostaloista, rivitaloista, kytketyistä pientaloista ja erillistaloista. Asemakaavalla, kaavamääräyksillä sekä myöhemmin laadittavalla rakentamistapaohjeella pyritään siihen, että kaava-alueesta muodostuu ekologinen, luonnonläheinen, yhteisöllinen sekä energiatehokas ja vähähiilinen asuinalue. Tavoitteena on, että alueen energiantuotanto ja -käyttö tulee pääasiassa perustumaan uusiutuviin energiamuotoihin. Alueella tullaan sallimaan ekologinen koerakentaminen.

Kaavatyön vaiheet:

Käynnistämissopimus KVA 8.10.2018 § 129-131

Yleisötilaisuus 11.12.2018

OAS hyväksytty KAUKEH 27.3.2019 § 39

Kaava vireille kuulutuksella 10.4.2019

Yleisötilaisuus 4.6.2019

Viranhaltijapäätös asemakaavan ideasuunnitelman tilaamisesta (yleiskaava-arkkitehti) 13.2.2020

Yleisötilaisuus 23.6.2020

Yleisötilaisuus 21.1.2021

Torppalan ideasuunnitelma KAUKEH 24.3.2021 § 27

Torppalan asemakaavan ja kunnallistekniikan yleissuunnittelijan valinta KAUKEH 30.03.2022 § 29

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt:

Kaavatyön yhteydessä on järjestetty 4 yleisötilaisuutta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautetta 16 henkilöltä. Ideasuunnitelmasta mielipiteitä saatiin yhteensä 13 kpl. Lisäksi valmisteluaikana on saapunut 4 kpl mielipiteitä. Kaavaprosessin aikana saadut mielipiteet löytyvät oheismateriaaleista.

Kaavaluonnoksen kuvaus:

Kaavaluonnos perustuu alueelle laadittuun ideasuunnitelmaan. Kaavan laatimisen yhteydessä suunnitelmaa on joiltakin osin muokattu, mutta suunnitelman perusrakenne on kuitenkin säilytetty. Valmistelussa on tutkittu läntisen alueen vaihtoehtoiset liikenteelliset järjestelyt vaikutuksineen, huomioitu luontoselvitysten mukaiset lajesiintymät sekä tarkennettu suunnittelua ranta-alueella ja Viperinojan varressa.

Suunnitelma perustuu laajoihin viheralueisiin, joilla turvataan alueen luonto- ja maisema-arvoja. Luontoarvot, virkistysreitit ja maaston muodot huomioiden alueelle on sijoitettu katuverkosto sekä yhteisölliseen ja ekologiseen elämäntapaan perustuvia asuinalueita.

Tarkempi kaavaluonnoksen kuvaus löytyy kaavaselostuksesta.

Kaavatyön seuraavat vaiheet:

Valmisteluaineisto asetetaan nähtäville mahdollista kommentointia varten ja siitä pyydetään lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja Varsinais-Suomen liitolta. Valmisteluaineiston palautteet tuodaan kaupunkikehityslautakunnalle tiedoksi kuulemisajan päättymisen jälkeen.

Korttelirajauksia ja rakentamisen ohjausta tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

Ideasuunnitelman loppuraportin pohjalta asemakaava-alueelle määritetään ekologisuuden ja kestävyuden arviointia ja seuranta tukeva ekoteeristö ja asemakaavamääräykset. Yhdyskuntahuoltoon ja energiaratkaisuihin liittyviä asioita selvitetään kaavaratkaisun edellyttämällä tarkkuudella.

Kaava-alueeseen kuuluvien kiinteistöjen omistajien kanssa käydään ennen kaavaehdotuksen laatimista neuvotteluja kaava-alueen rajauksesta, kaavaehdotuksessa esitettävästä maankäytöstä sekä maankäyttökorvauksista.

Kaavatyön ohella on laadittu seuraavat kaavaselostuksen liitteenä olevat suunnitelmat, jotka täydentyvät ehdotusvaiheessa:

- Luonto- ja kulttuuriympäristön arvokartta (FCG, 2022)
- Maiseman yleissuunnitelmaluonnos (FCG, 2022)
- Katujen yleissuunnitelmaluonnos (FCG, 2022)
- Hulevesien yleissuunnitelmakartta (FCG, 2022)

Kaarina-
strategian

toteutuminen Kaarina on houkutteleva ja kilpailukykyinen paikka asua, yrittää ja tehdä työtä

- Asumismahdollisuudet ja asuinalueet ovat monimuotoisia
- Kaarina on turvallinen ja viihtyisä kaikille
- Luonto ja viheralueet ovat lähellä ja saavutettavia
- Kaarina tekee vastuullisia ympäristöratkaisuja sekä edistää ympäristötietoisuutta
- Kaarina on lapsi- ja perhemyönteinen kaupunki, jossa on hyvä kasvaa ja oppia

Kaarina edistää hyvinvointia

- Kaarina ylläpitää ja kehittää lähivirkistysalueita
- Kaarina edistää Saaristomeren hyvinvointia
- Kaarinassa on monipuolisia mahdollisuuksia liikkua ja harrastaa

Liitteet

Torppalan ekokylän asemakaavaluonnos
10/2023

Torppalan ekokylän asemakaavaluonnos selostus
11/2023

Oheismateriaali	Torppala Hulevesien yleissuunnitelma LUONNOS Torppala Katualueiden yleissuunnitelma LUONNOS Torppala Luonto- ja kulttuuriympäristön arvokartta LUONNOS Torppala Maiseman yleissuunnitelma LUONNOS Mielipiteet OAS Mielipiteet ideasuunnitelma Mielipiteet valmisteluvaihe
Esittelijä	Kaupunginarkkitehti Taina Riekkinen
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta päättää 1) hyväksyä Torppalan ekokylän asemakaavan kaavaluonnoksen 2) asettaa kaavaluonnoksen nähtäville 21 vrk ajaksi ja 3) että kaavaluonnoksesta pyydetään lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta sekä Varsinais-Suomen liitolta.
Päätös § 13	Ehdotus hyväksyttiin.
Ote	kaavoitus / Tiia Lehtonen

KAARINAN KAUPUNKI

Torpalkan ekokylän asemakaava A3950

korttelit: 4-37

1: 2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MAÄRÄKSET

AKR

Asuinkeuhkokohtainen korttelialue. Alue tulee suunnitella ja toteuttaa ekologisen ja yhteisöllisen asuinalueen keskuskorttelina. Alueelle saa rakentaa liiketiloja, lähipalveluita, yhteisöllisiä ja ympäristöohioita aiheuttamattomia toimintoja. Liiketoimintojen yms. tilien tulee sijaita rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa aukon lailla. Rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa niin, että ne rajaavat aukon reunaa ja muodostavat kortteliden väliin selkeästi hahmotettavan aukon.

AO

Erillispientalon korttelialue.

AP

Asuinpientalon korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja sekä tyhjiä ja erillisiä pientaloja. Korttelin kerrosalasta enintään 10 % saa käyttää palvelutiloja, toimistotiloja ja ympäristöohioita tuottamattomia työpaikkoja varten. Asiakaspysäköintö on toteutettava torilla, eikä toiminnasta saa aiheutua raskasta liikennettä.

AP-1

Asuinpientalon korttelialue. Alue tulee suunnitella ja toteuttaa ekologisen ja yhteisöllisen asuinalueen keskuskorttelina. Korttelin voidaan toteuttaa kylätalo lähipalvelualue.

VL

Lähiverkistysalue. Alueelle saa sijoittaa maisemaan sopivia alueellisen energiatuotannon vaatimia putkistoja, tiloja, laitteita ja rakentelua.

W

Uimapaikka-alue.

RA-1

Loma-asuntojen korttelialue.

LV-1

Yksityinen venealusalue. Alueelle saa rakentaa veneiden säilytystä palvelevia rakennuksia sekä veneilyn, virkistykseen ja maksuun liittyviä palvelutiloja korkeintaan 270 m². Rakennusten ja rakenteiden tulee olla sijoitettuna korkeatasoisesti ja ympäristöön ja maisemaan sopivasti. Alueelle tulee sallia yhdyskuntateknisen huollon vaatimien rasitteiden perustaminen.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

/S

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

MA

Maisemallisesti arvokas peltotalue.

W

Vesialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen torin/rakennuspaikan raja.

Korttelin numero.

Ohjeellinen torin/rakennuspaikan numero.

Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suunninman suuntaa.

Murtokulma roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen atasta saa kellarikerroksessa käyttää rakennuksen luettavaksi tilaksi.

Murtokulma roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulkon tasolla saa käyttää kerroksensa luettavaksi tilaksi.

Teuhokkuus ei kerroksien suhde torin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Paikallisesti tai kaupunkivälisesti arvokas rakennusmuokkokohta. Rakennusta ei saa purkaa. Suojelu koskee julkisivuja ja vesialueita. Ennen rakennuksen merkittävää muuttamista tai sijaintipaikkaa koskevan rakennuspaikan hakemuksen ratkaisemisesta on pyydettävä maakuntamuseon lausunto.

Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia loma-asuntoja, saunoja, laitureita, kylpytiloja ja kinnityspöytätiloja. Merkintä 7 ra osoittaa alueen osalle sallittujen, kerrosalasta enintään 30 m² loma-asuntojen enimmäismäärän. Loma-asuntojen vaalia tulee olla vähintään 6 m vapaita tilaa. Laitteet tulee jättää kinnityspöytätilan jätteenkäsittelyyn. Kelluvien rakennusten osalta tulee varmistaa, ettei vesistöön pääse haitallisia aineita. Rakennuksen ylin korkeusmääritys saa olla enintään 4 m. Kelluvien rakennusten alueella on roudatettava yhtenäistä rakentamistapaa.

Venestämien osa, joka on tarkoitettu niille, jolla on rantan oikeus. Alueelle saa sijoittaa alueen käytön kannalta tarpeellisia ja ympäristöön ja maisemaan sopivia veneväijyitä. Väijön on roudatettava yhtenäistä rakentamistapaa.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Paisjäljelyalueeksi varattava alueen osa.

Katukäytötori.

Katu.

Ulkoilureitti.

Jalankäytölle ja polkupyöräilylle varattu katutie.

Sijainnitaan ohjeellinen jalankäytölle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Sijainnitaan ohjeellinen jalankäytölle varattu alueen osa.

Ajajyitys.

Katuaueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Fysäköintipaikka.

Suojeltava alueen osa.

Merkinnällä on osoitettu merittämien talenteiden putkiston selvyysalue. Putkiston asennaminen alueelle vaatii erityisen luvan. Ennen putkiston rakentamista tulee alueelle tehdä rivitalo selvyysalue.

Muinaismuistolain (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kaipaaminen kielletty. Alueita koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen maakuntamuseon lausunto.

Luonnon monimuutisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

1. Sarapiston pähkinä- ja jalokuohu
2. Linnunhermikkokom elinympäristö. Linnunhermikkokom erityisesti suojeltava laji (LSL 473). Elinympäristö ja penintiesotat muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä.
3. Lahokasvaimmaaleen elinympäristö. Lahokasvaimmat erityisesti suojeltava laji (LSL 473). Elinympäristöä heikentävät ja penintiesotat muuttavat toimenpiteet kuten hakkaus ovat kiellettyjä. Alueella tulee taata lahouspuitteen.

Kohdealueen rajuus ei tarkka.

Ohjeellinen huleveden viivyyksen tarkoitettu alueen osa.

Yleisnimitykset

Alue on suunniteltava ja toteutettava ekologisen ja yhteisöllisen asuinalueena, jossa tavoitellaan erityistä energiatehokkuutta ja hiilidioksidipäästöjen tehokasta vähentämistä. Alueella sallitaan ekologisen koerakentamisen.

Energiatehokkuus on käytettävä alan edistyksellisiä ja innovatiivisia teknisiä ratkaisuja. Suojellun rakennuksen pihapiirin (sr) tehtävistä uudisrakennuksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

AKR, AP ja AP-1 alueet

Korttelikokonaisuus tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten korkeusasteeseen, muotoon, julkisivumateriaaleihin ja värikkyyteen, joiden tulee sopeutua maisemaan ja ympäristöolosuhteisiin.

Alueella on huudotettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapaa ja väntäystä. Rakennusten värien tulee muodostaa loistavia harmonian kokonaisuus, mutta rakennusten ei tarvitse olla keskenään saman värisiä. Rakentamisessa on käytettävä ekologisesti kestäviä rakennusmateriaaleja.

Korttelialueen pihajärjestely tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena. Torrien välille edellytetään yhteis-käytöstä ja pihojen, liikenteen, teknikan, energiaratkaisujen ja vastaavien osien. Torjia ei saa erottaa toisistaan aidoilla. Korttelialueella on järjestettävä kaikkipaikka ja oleskelualue, joka tulee erottaa liikenteelle varustetuista alueista sekä pysäköintipaikoista pensasaidoilla tai rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla muurilla tai aidoilla.

Vähintään 10 % korttelin pinta-alaista tulee osoittaa asukkaiden yhteisiksi pihaj-alueiksi. Luonnon olemassa olevia maastonmuotoja, kallioaluetta ja kasvillisuutta tulee säilyttää ja hyödyntää alueen suunnittelussa. Korttelialueella pihajhuoltoilut on sijoitettava huoltopihani tai pysäköintipaikan yhteyteen.

Alueella tulee maanpintaa säilyttää mahdollisimman paljon nykyisellään. Louhintoja tulee välttää, puusto ja pinnan muu kasvillisuus tulee säilyttää. Pienimuotoisia kattamattomia terasseja, kulkureittejä ja istutusalueita saa rakentaa.

Torin viherkentämisen toteutetaan rakennusluvun yhteydessä laadittavan erillisen pihasuunnitelman mukaisesti. Rakentamisessa syntyvät maanmassat sekä kivien tulee hyödyntää alueella.

Rakennusalan ulkopuolelle jäsvän torin osan puu- ja oleskelu- ja vastaavien osien. Torjia ei saa omainsiirteet säilyttää. Hakasivaitien yll. 15 cm olevat puut on säilytettävä rakennusalan ulkopuolella sekä osana pihani kasvillisuutta. Kasvillisuuden puut tulee säilyttää vähintään 10 m etäisyydellä torin tai katu- ja pihaj-alueiden välillä. Kaasutalujen puiden tilalle tulee sijoittaa vähintään 10 m etäisyydellä torin tai asemakaava-alueelta osoitettavalle kompensointialueelle, jonka istuttaminen tulee perustamaan alueen sisäiseen kompensointiin. Suunnittelussa otettava huomioon, että varustat maisemankuvaa eikä luonnon monimuutusta.

Paisjäljelyalueeksi varattua alueen osalle on sallittava varastoja yms. huoltotiloja sekä kasvihuoneita enintään 100 m².

Jokaisen asunon yhteyteen on osoitettava vähintään yksi autopaikka. Laajoja pysäköintialueita ei saa rakentaa. Yhteiset pysäköintialueet on hajautettava muutamien autojen ryhmien ja sijoitettava maastonmuodot huomioiden louhintaa välttämään.

Korttelialueella asuinrakennusten yhteiset keuhut rakennuksen alat ulkoisnäköpiintön mukaan lasketunsa saavat peittää enintään 20 % torin pinta-alaista.

Edistys

Jokaisella kiinteistöllä tulee toteuttaa aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävä tai muuten innovatiivinen energiasäilytysjärjestelmä. Energian hyödyntämiseen tarkoitettui laitteet tulee suunnitella osana rakennuksen ja pihajrakentamisen arkkitehtuuria.

Yhteisillä alueilla saa sijoittaa vähäisiä maisemaan sopivia ja ympäristöohioita aiheuttamattomia alueellisen energiatuotannon vaatimia tiloja, laitteita ja rakentelua.

Hulevesi

Katujen hulevedet tulee johtaa viivyyssiälöön tai -painanteeseen, jonka tilavuus tulee olla vähintään 1 m³/100 m² korvaa kattopintaa. Viivyyssiälöimien tulee tyhjäntyä 12-24 tunnin kuluessa ja siinä tulee olla ylivuotojärjestelmä. Viivyyssiälöimien tyhjentämisen yhteyteen saa tehdä sulun, jos järjestelmä haluaan hyödyntää kesäkaikenaan kasvatusta. Korttelikohtainen huleveden hallintasuunnitelmaa laaditaan rakentamistarkoitteen toimesta rakennusluvun yhteydessä.

Yhteiset alueet

Alueita on huudotettava siten, että alueen omainsiirteet säilyvät ja puuston ikärakenne on monipuolinen. Alueen puuston tulee hoitaa ja kehittää siten, ettei niillä alueella suoritettavat toimenpiteet saaranna alueen virkistyskäyttöä tai maisemakuvaa. Avoin peltotalueet tulee pitää avoimina ja huudotettuna.

Avomia yhteisiä alueita voidaan hoitaa myös viljeltyinä peltoina.

Virkistysalueella saa rakentaa huleveden hallintaa ja tulvantorjuntaa parantavia rakenteluita erillisen suunnitelman mukaan. Alue voidaan toteuttaa kosteikkolaitena, joka toimii pintavesien imeytymäsuunaena. Alueita on huudotettava ja kehitettävä kasvupaikakäytännön mukaisesti.

Virkistysalueella on järjestettävä alueen yhteisöllisiä tavoitteita palvelevia toimintoja, kuten leikkialueita ja taakpaikkoja yms. Alueelle saa rakentaa keuhkotokkia, näköalaterasseja, näkötorjunta yms. asukkaita ja retkeilijöitä palvelevia rakenteluita.

Ajoneuvo- ja polkupyöräpysäköintijärjestelmä on toteutettava toimittokohdasta: 1 autopaikka asunon kohden ja vähintään 2 polkupyöräpysäköintipaikkaa asunon kohden sijoitettuna pihaj-alueeseen. Pysäköintialueita ei saa pinoitella vettä läpäisemättömällä materiaalla. Korttelialueilla tulee varustaa sähkökaulan latauspaikkojen rakentamiseen.

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt

Kaupunginvaltuusto

ehdotus nähtävillä

luonnos nähtävillä

viireille tulo

Mittakava

1:2000

Torpalkan ekokylän asemakaava A3950

Koordinaatitjärjestelmä

ETRS GK-23

korttelit: 4-37

FCG Finnish Consulting Group Oy

FCG Kaupunki

00050 Helsinki

Fin. 10100500

www.fcg.fi

YKS P45435 LUONNOS

Päiväys 2.2.2023

Päätösno. Kalle Rautavuori, arkkitehti

Piirittäjä Jari Aalsto

Yhteyshenkilö Kalle Rautavuori



Torppalan ekokylän asemakaava A3950



Kaavaselostus LUONNOS 2.2.2023

Selostuksen sisällysluettelo

Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti ja maanomistus.....	3
1.3 Kaavan tavoite ja tarkoitus	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2 Kaavoitustilanne alueella.....	5
2.1 Nykytilanteen kuvaus	5
2.2 Maakuntakaava.....	5
2.3 Yleiskaava	6
2.3.1 Asuntoalueita koskevat kaavamääräykset	7
2.3.2 Virkistysalueita ja venevalkamaa koskevat kaavamääräykset	7
2.3.3 Muut kaavamerkinnot	8
2.4 Asemakaava	8
2.5 Muut aluetta koskevat suunnitelmat	9
3 Suunnittelun lähtökohdat.....	11
3.1 Luonnonympäristö	11
3.1.1 Tehdyt luontoselvitykset	11
3.1.2 Maa- ja kallioperä	17
3.1.3 Pinta- ja pohjavedet.....	17
3.2 Yhdyskuntarakenne.....	20
3.3 Maisema	21
3.4 Rakennettu ympäristö	22
3.5 Kulttuuriympäristö	28
3.5.1 Muinaisjäännökset	28
3.6 Maanomistus	29
3.7 Liikenneyhteydet.....	30
3.7.1 Julkisen liikenteen yhteydet	33
3.7.2 Pyöräilyverkosto	33
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	34
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	34
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	34
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	34
4.3.1 Osalliset	34
4.3.2 Vireilletulo	34
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	34
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	35
4.4 Asemakaavan tavoitteet	35
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	35
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	36

2.2.2023

4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	36
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	36
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	36
4.5.3	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	36
5	Asemakaavan kuvaus	37
5.1	Kaavan rakenne.....	37
5.1.1	Mitoitus	42
5.1.2	Palvelut	42
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	42
5.3	Aluevaraukset	43
5.3.1	Korttelialueet.....	43
5.3.2	Muut alueet	44
5.4	Kaavan vaikutukset	44
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	44
5.4.2	Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön	47
5.4.3	Vaikutukset ihmisten elinoloihin	52
5.5	Ympäristön häiriötekijät	53
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	53
5.7	Nimistö	53
6	Asemakaavan toteutus	54
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	54
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	54
6.3	Toteutuksen seuranta.....	54

2.2.2023

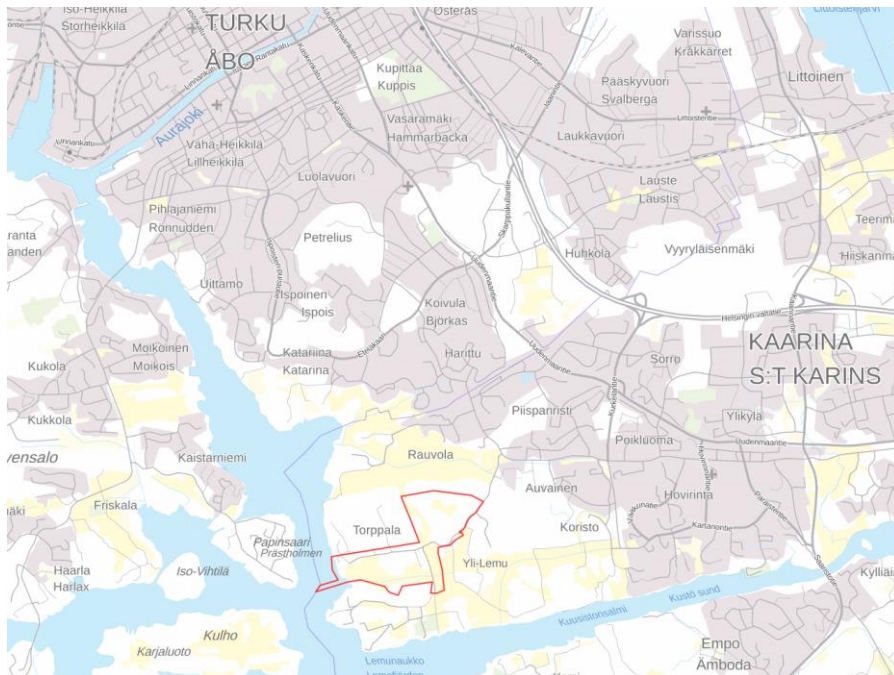
Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi	Torppalan ekokylän asemakaava (A3950)
Kaavakartan päiväys	2.2.2023
Käsittely ja nähtävillä olo	Oas hyväksyminen kaupunkikehityslautakunnassa 27.3.2019 § 39 Oas nähtävillä 10.4.2019
Kaava-alue	
Kaavan laatija	FCG Finnish Consulting Group Oy
Projektinumero	P45435
Vireilletulo	10.4.2019
Valtuusto hyväksynyt	

1.2 Kaava-alueen sijainti ja maanomistus

Kaava-alue sijaitsee Kaarinan Lemunniemessä Torppalantien ja Lemuntien varressa. Suunnittelualueen rajaavat likimääräisesti Lemuntie, peltoalue, Viperinlahti, Torppalantien pohjoispuoliset kiinteistöt, Vaarniemen kallioiden metsäalue sekä Sauhuvuoren metsäalue. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 50 ha. Alueelta on matkaa Kaarinan keskustaan noin 4,5 km ja Turun keskustaan noin 8 km.



Kuva 1: Torppalan kaava-alue (punaisella rajattu alue) sijoittuu Kaarinan Lemunniemeen noin 8 km Turun keskustasta ja noin 4,5 km Kaarinan keskustasta. Lähde: Paikkatietoikkuna.

2.2.2023

Kaarinan kaupunki omistaa osan kaava-alueesta, muut alueen maat ovat yksityisessä sekä Turun kaupungin omistuksessa. Kaavoitusaloitteen ovat tehneet yksityiset maanomistajat. Kaavatyön aikana neuvotellaan myös muiden suunnittelualueeseen kuuluvien tai siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajien kanssa alueiden asemakaavoituksesta. Kaavarajaus tarkentuu ehdotusvaiheessa.

1.3 Kaavan tavoite ja tarkoitus

Tavoitteena on kaavoittaa alueelle pientaloalueita noin 600–850 asukkaalle. Alueelle tavoitellaan ryhmärakentamista ja uusia asumismuotoja. Tavoitteena on mahdollistaa alueelle monipuolisia asuntotyyppisiä, jotka koostuvat pienkerrostaloista, rivitaloista, kytketyistä pientaloista ja eristaloista. Asemakaavalla, kaavamääräyksillä sekä myöhemmin laadittavalla rakentamistapaohjeella pyritään siihen, että kaava-alueesta muodostuu ekologinen, luonnonläheinen, yhteisöllinen sekä energiatehokas ja vähähiilinen asuinalue. Tavoitteena on, että alueen energiantuotanto ja -käyttö tulee pääasiassa perustumaan uusiutuviin energiamuotoihin. Alueella tullaan sallimaan ekologinen koerakentaminen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.03.2019, päivitetty 13.12.20022
2. Tilastolomake
3. Luonto- ja kulttuuriympäristön arvokartta (FCG, 2022)
4. Maiseman yleissuunnitelmaluonnos (FCG, 2022)
5. Katujen yleissuunnitelmaluonnos (FCG, 2022)
6. Hulevesien yleissuunnitelmakartta (FCG, 2022)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Torppalan ideasuunnitelma (Lunden Architecture Co, 2020)
- Kaarinan Torppalan alueen lahkaviosammalselvitys 2020 (Rautasuo, P., 2020, Ympäristösuunnittelu Enviro).
- Linnunhernetikkukoin esiintymisselvitys Kaarinan Torppalan asemakaava-alueella (Nupponen, K. 2020, Faunatica Oy).
- Torppalan ekokylän asemakaava-alueen lepakkoselvitys 2020 (Vasko, V., 2020, Vespertilio Oy).
- Liito-oravaselvitys Kaarinan Torppalassa (Korvenpää, T., 2019, Luonto- ja ympäristötutkimus Enviobio Oy).
- Lemunniemen luontoselvitys 2016.
- Kaarinan Lemunniemen viherverkkosuunnitelma (Koskinen, A. 2021).
- Rakennuskanta, Inventointikorttien täydennys (Jaakko Pöyry Infra, 2004)

2.2.2023

2 Kaavoitustilanne alueella

2.1 Nykytilanteen kuvaus

Asemakaavoittamattomalla Torppalan alueella on monimuotoista luontoa ja vaihtelevia maisemia; hallitsevia piirteitä ovat alavat peltoalueet lounaassa Torppalantien eteläpuolella ja Viperinlahden läheisyydessä, kalliorinteet ja niitä peittävät ja ympäröivät metsäalueet varsinkin kaava-alueen pohjoisosassa sekä suuret korkeuserojen vaihtelut koko alueen sisällä. Kaava-alueella on myös jonkin verran olemassa olevaa rakennuskantaa; asuinrakennukset ja niiden piha-alueet sijaitsevat Torppalantien pohjoispuolella sekä Sarapistontien ja Lemuntien varrella.

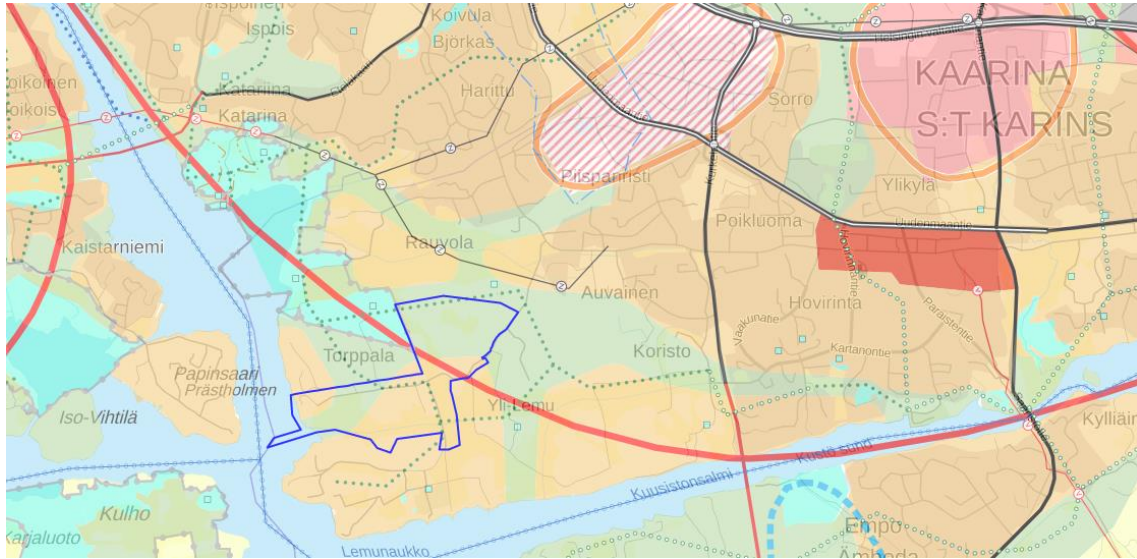


Kuva 2: Ilmakuva Kaarinan Lemunniemestä. Torppalan asemakaava-alueen (rajattu punaisella) vasemmalla puolella on Turun Papinsaari. Kaarinan puolella lähimmät suuremmat rakennetut alueet ovat kaava-alueen koillispuolelle Auvainen ja idässä Uusihaka. Lähde: Paikkatietoikkuna.

2.2 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (maakuntavaltuusto hyväksynyt 25.11.2002, Ympäristöministeriö vahvistanut 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (maakuntavaltuusto hyväksynyt vuonna 11.6.2018) Torppalan alue on määritelty taajamatoimintojen (A) ja virkistystoimintojen (V) alueeksi.

Taajamatoimintojen alueelle voi asumisen lisäksi sijoittaa paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Virkistystoimintojen alue on tarkoitettu ulkoilu-, retkeily- ja urheilutoimintaan sekä muuhun virkistystoimintaan.

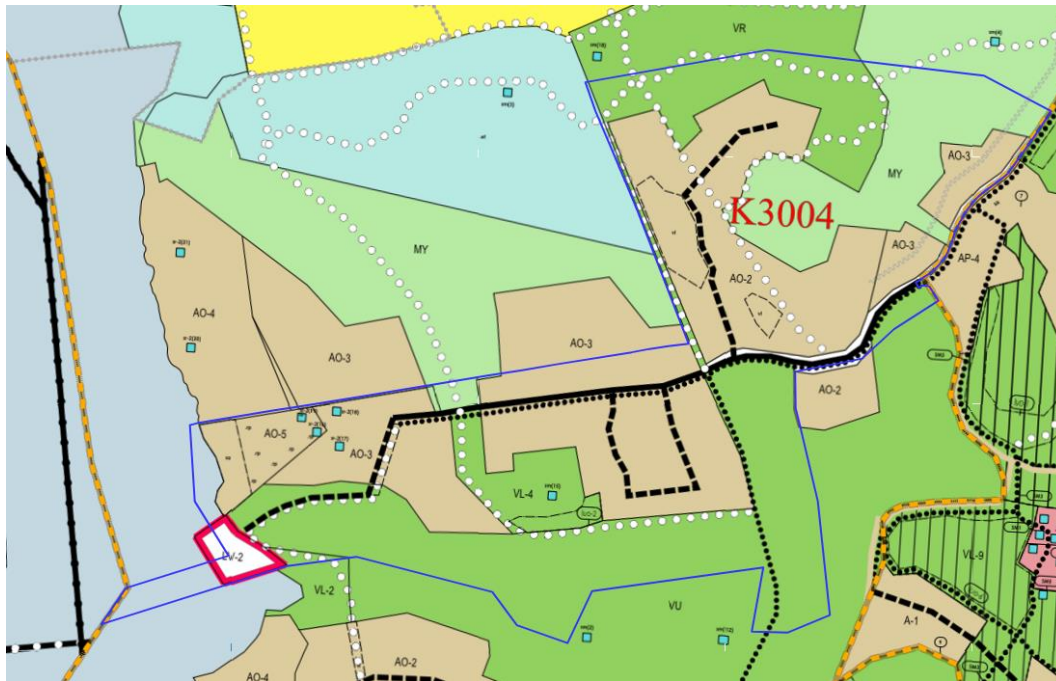


Kuva 3: Torppalan alue (sinisellä rajattu alue) Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä. Maakuntakaavassa alue on määritelty osin virkistysalueeksi (vihreällä merkityt alueet) ja osin taajamatoimintojen alueeksi (vaaleanruskealla merkityt alueet). Alueen läpi on osoitettu kaksi ulkoilureittiä (vihrein ympyröin merkityt viivat). Kaupunkikehittämisen kohdealueen raja kulkee Torppalan kaava-alueen läpi (paksu punainen viiva). Lähde: Paikkatietoikkuna, Turun kaupunkiseudun maakuntakaavakartta ja Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava.

2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Lemunniemen osayleiskaava (vahvistettu vuonna 2011), joka ohjaa asemakaavoitusta. Siinä Torppalan kaava-alue on pääasiassa pientalovaltaista asemakaavoitettavaa asuntoaluetta (AO-2, AO-3 ja AO-5). Suunnittelualueeseen sisältyy venevalkama (LV-2), virkistysalueita (VL-4, VU ja VR) sekä maa- ja metsätalousalueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

2.2.2023



Kuva 4: Torppalan kaava-alueen (rajattu sinisellä) sijoittuminen Lemunniemen osayleiskaava-alueella sekä aluetta koskevat kaavamääräykset. Torppalan kaava-alueelle on yleiskaavassa määritetty pääasiassa pientalotasutusta sekä virkistysalueita. Lähde: Paikkatietoikkuna.

2.3.1 Asuntoalueita koskevat kaavamääräykset

Erillispientalojen rakentamiseen tarkoitetuilla asemakaavoitettavilla asuntoalueilla (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 m^2) ja AO-3 alueilla $e = 0,15-0,25$ (ohjeellinen erillispientalotontin koko on 1500 m^2). 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.

2.3.2 Virkistysalueita ja venevalkamaa koskevat kaavamääräykset

Lähivirkistysaluetta (VL-4), retkeily- ja ulkoilualueita (VR) ja maa- ja metsätalousvaltaisista alueista, 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 maisematyöluvulla.

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

2.2.2023

2.3.3 Muut kaavamerkinnot

Torppalantien pohjoispuolelle lähelle meren rantaa on osoitettu neljä sr-2-kohdemerkintää: *Paikallisesti arvokas Rakennussuojelukohde. Rakennusta ei saa purkaa. Suojelu koskee julkisivuja ja vesikattoa. Rakennuksen suojelusta määrätään tarkemmin asemakaavassa.*

Kaava-alueelle on osoitettu yksi sm-kohdemerkintä: *Muinaismuistokohde. Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä museovirastoon tai Turun maakuntamuseoon lausuntoa varten.*

Kaava-alueelle on osoitettu yksi luo-2-aluemerkintä: *Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen osa, jolla sijaitsee paikallisesti arvokas elinympäristö.*

Lemuntien pohjoispuolelle on asemakaava-alueen itäosaan osoitettu liikennemelualue: *Osayleiskaaavan mitoituksen perusteella arvioitu 55 dB(A):n liikennemelualue päivällä ilman melusuojausta. Melualue vastaa tilannetta, jossa Lemunniemi on kokonaan rakennettu. Melusuojaus suunnitellaan tarkemmin asemakaavassa. Melusuojausena voidaan käyttää erillistä meluestettä tai rakennuksia, kuten esimerkiksi autosuojia. Asemakaavassa ei saa sijoittaa asuinrakennuksia eikä oleskelupihoja alueelle, jossa liikennemelu on päivällä yli 55 dB(A).*

Kaava-alueelle on osoitettu kaksi Ohjeellista lähivirkistysaluetta (vl): *Lähivirkistysaluetta varten tarkoitettu ohjeellinen alueen osa. Lähivirkistysalueen raja-alue tarkentuu asemakaavassa.*

2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Torppalan alue on Kaarinan kaavoitusohjelmassa Ala-Lemun niemen jälkeen seuraava laadittava kaava Lemunniemeen. Lähimmät asemakaava-alueet ovat Uusihaan ja Herrasniityn asemakaava-alueet Torppalan kaava-alueen itäpuolella, Ala-Lemun asemakaava etelässä Kuusistonsalmen ja Lemunaukon tuntumassa sekä Turun puolella Papinsaaren alue, jossa on useita eri asemakaava-alueita.

2.2.2023



Kuva 5: Torppalan alueen lähimmät voimassa olevat asemakaavat: etelässä Ala-Lemun asemakaava-alue, lännessä Turun Papinsaaren asemakaava-alueet ja idässä Uusihaan ja Herrasniityn asemakaava-alue. Lähteet: Lounaistiedon karttapalvelu ja Turun karttapalvelu.

2.5 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Asemakaavoituksen pohjana on käytetty Lundén Architecture Co:n laatimaa Torppalan ideasuunnitelmaa, joka valmistui lokakuussa 2020. Ideasuunnitelmassa hahmoteltiin alueen liikenneverkkoa, maankäytön rakennetta, korttelikonsepteja ja talotyyppejä sekä rakentamisen alustavaa ilmettä. Suunnitelman pohjana olivat lähtötietoaineiston analyysi, työpajat sekä yleisötilaisuudessa kerätty palaute ja ideat.

Suunnitelman tavoitteena on luonnonläheinen ja kestävä asuinalue, jossa on hyvä asua ja elää. Ideasuunnitelmassa tavoitteet on jaettu konkreettisiin osa-alueisiin:

- **Liikennejärjestelyissä** painottuvat sujuvat kevyen liikenteen reitit, keskitetty paikoitus ja ajonopeuksia hillitsevät ratkaisut. Torppalantietä esitetään kevyen liikenteen ehtoilla toimivaksi kapeaksi kylätieksi.
- **Luonnonläheisyyttä** ja olemassa olevien **maisemallisten ja luontoarvojen säilyttämistä** tavoitellaan esimerkiksi välttämällä turhaa maastonmuokkausta ja säilyttämällä olemassa olevaa puustoa sekä alueen pitkät näkymät.
- **Hulevesien hallinnassa** pyritään luonnonmukaisiin menetelmiin ja hulevesien hyödyntämiseen virkistys- ja kastelukäytössä.
- **Yhteisöllisyyttä** ja **omavaraisuutta** edistetään viljelypalstoilla sekä yhteispihoilla ja -tiloilla ja niiden ympärille rakentuvat toiminnoilla.

2.2.2023

- **Energiajärjestelmä** rakentuu uusiutuvien energian- ja lämmöntuotantomahdollisuuksien vaaraan sekä passiivisiin energiaratkaisuihin kuten pienilmaston ja ilmansuuntien huomioimiseen arkkitehtonisissa ratkaisuissa.



Kuva 6: Havainnekuva Torppalan ideasuunnitelmassa hahmotellusta kylärakenteesta. Lähde: Lundén Architecture Co, Torppalan ideasuunnitelma.

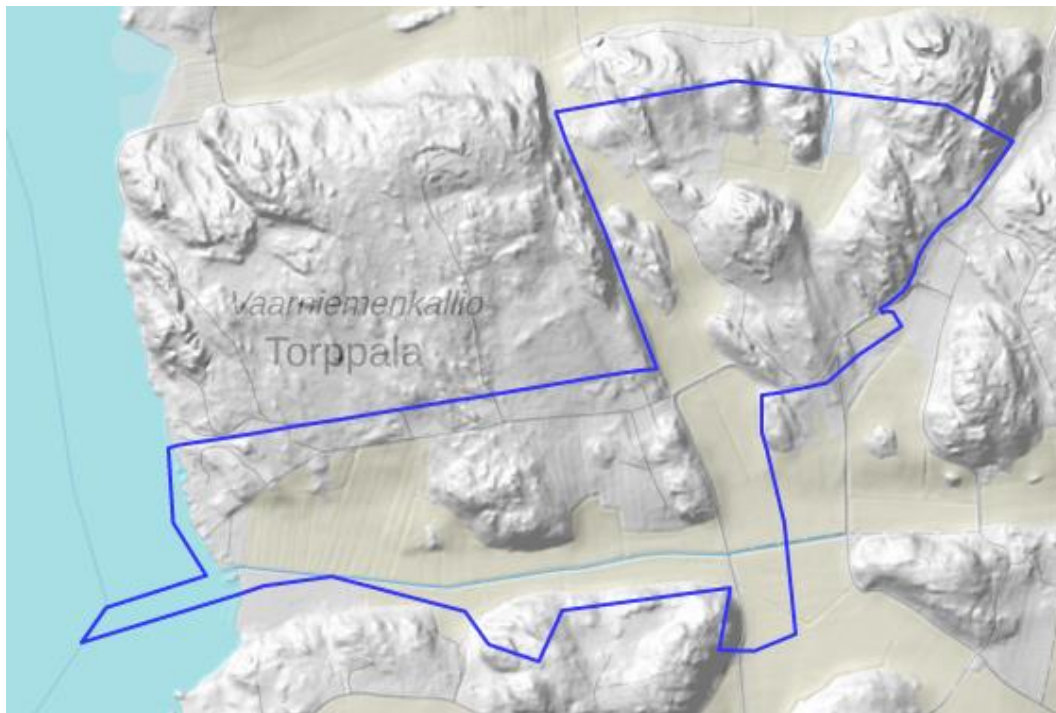
2.2.2023

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Luonnonympäristö

Suurin osa kaava-alueen luonnonympäristöstä on alavaa peltoaukeaa ja sekametsää, osin myös hoidettuja piha-alueita. Viperinlahden rannalta löytyy myös kaislikoita. Kallioisista rinteistä osa on avokalliota ja osa metsän peittämiä. Valta-osa metsäalueista on voimakkaasti harvennettuja.

Korkeuserot alueella ovat huomattavia: maasto laskee kohti etelässä kulkevaa Torppalanojaa, ja ojaa ympäröivät laajat tasaiset peltoalueet. Torppalantien pohjoispuolella maasto muuttuu metsäiseksi kalliorinteiksi ja lähtee nousemaan voimakkaasti kohti Vaarniemenkalliota. Samoin kaava-alueen pohjoisosassa on suuria korkeusvaihteluita ja osa kalliorinteistä on hyvinkin jyrkkiä.



Kuva 7: Rinnevarjostus havainnollistaa kaava-alueen korkeuseroja. Kallioiset metsäalueet rajaavat peltoalueita. Etelän sininen uoma on Torppalanoja, jonka uoman ympäristö edustaa alueen matalimpia kohtia. Lähde: Paikatietoikkuna.

3.1.1 Tehdyt luontoselvitykset

Kaava-aluetta koskien on tehty useita luontoselvityksiä sekä yksi viherverkkosuunnitelma, jotka on listattu alla. Listan kolmessa ensimmäisessä selvityksessä sekä ja viherverkkosuunnitelmassa on annettu alueen maankäytön suunnittelua koskevia suosituksia (ks. seuraava luku). Tunnistetut luonto- ja kulttuuriympäristön arvot kaava-alueella on koottu yhteen luonto- ja kulttuuriympäristön arvokarttaan (FCG, 2022) (ks. liitteet).

- **Kaarinan Torppalan alueen lahojaviosammalselvitys 2020** (Rautasuo, P., 2020, Ympäristösuunnittelu Enviro). Selvityksessä tarkistettiin alueelta aiemmin ilmoitetut lahojaviosammalselvityshavainnot sekä inventoitiin lajin muut mahdolliset kasvupaikat ja lahojaviosammalle sovel-

tuvat alueet. Lisäksi arvioitiin lahojavuosammaleesiintymien laatua ja merkitystä lajin säilymisen kannalta. Lahokaviosammal on arvioitu Suomessa erittäin uhanalaiseksi ja se on määritelty luonnonsuojeluasetuksessa erityisesti suojeltavaksi lajiksi.

- **Linnunhernetikkukoin esiintymisselvitys Kaarinan Torppalan asemakaava-alueella** (Nuppenen, K. 2020, Faunatica Oy). Selvityksessä kartoitettiin kahden erittäin uhanalaisen perhoslajin, linnunhernetikkukoin ja linnunherneryhäkoin, sekä näiden toukkien ravinnokseen käyttämän syylälinnunherneen esiintymistä kaava-alueella. Linnunhernetikkukoi on määritetty luonnonsuojeluasetuksessa erityisesti suojeltavaksi lajiksi.
- **Torppalan ekokylän asemakaava-alueen lepakkoselvitys 2020** (Vasko, V., 2020, Vespertilio Oy). Selvityksessä kartoitettiin lepakkojen esiintymistä Torppalan kaava-alueella (noin 50 ha). Kaikki Suomessa tavattavat 13 eri lepakkolajia ovat rauhoitettuja, ja ne kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) lajilistaan.
- **Liito-oravaselvitys Kaarinan Torppalassa** (Korvenpää, T., 2019, Luonto- ja ympäristötutkimus Enviobio Oy). Selvityksessä kartoitettiin liito-oravan esiintymistä Torppalassa Vaarniemenkallion itäpuolisella metsäalueella. Työhön sisältyi myös pienen rantakiinteistön kartoitus Pitkäsalmen rannalla. Liito-orava on luokiteltu Suomessa valtakunnallisesti uhanalaiseksi lajiksi ja se on suojeltu myös EU:n luontodirektiivillä. Selvityksessä alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravan esiintymisestä, mutta alueella on joitakin liito-oravalla hyvin sopivia metsäkuviota.
- **Lemunniemen luontoselvitys 2016**. Selvitykseen koottiin yhteen keskeiset tiedot aiemmista Lemunniemeä koskevista luontokartoituksista. Lisäksi tehtiin yleinen kartoitus, jossa arvioitiin, onko alueella mahdollisesti huomaamatta jääneitä uhanalaisia luontotyyppisiä, metsälain 10§ kohteita tai muutoin arvokkaita elinympäristöjä. Torppalan kaava-alueelta mainitaan Eerolan metsäalue, joka on pääosin lehtomaista kangasta ja jonka puusto on noin 76–100-vuotiasta. Muutoin selvityksen alueet jäävät Torppalan kaava-alueen ulkopuolelle.
- **Kaarinan kaupungin omistamien metsien suojeluarvokartoitus 2011** (Varsinais-Suomen luonnonsuojelupiirin metsäjaos). Selvityksessä kartoitettiin yhteensä 647 hehtaaria Kaarinan kaupungin omistamia metsiä. Kartoitetut alueet eivät kuitenkaan käsittäneet Torppalan kaava-alueita; lähimmät suojeluarvokartoituksessa METSO-ohjelman kriteerit täyttäviksi arvioidut alueet sijaitsevat Sauhuvuoren ympäristössä (kartoituksen kuviot 170–175) kaava-alueesta koilliseen sekä Vaarniemenkallion eteläreunassa (kartoituksen kuvio 169) kaava-alueen pohjoispuolella.
- **Kaarinan kaupungin kaava-alueiden kääväkasselvitys** (Kunttu, P. – Kotiranta, H. 2010, Kaarinan kaupungin ympäristönsuojelutoimi). Selvityksen kohteina olivat Lemunniemen osayleiskaava-alue, Länsi-Krossin osayleiskaava-alue, Lakarin ja Kellarimäen osayleiskaava-alue ja Nunnan asemakaava-alue. Tavoitteena oli paikantaa kaava-alueiden lajistollisesti arvokkaimmat kohteet. Lemunniemen osayleiskaava-alueeseen kuuluvalta Torppalan asemakaava-alueelta ei löytynyt kääväkkäiden kannalta suojelullisesti arvokkaita metsäalueita tai uhanalaisten tai silmälläpidettävien lajien kasvupaikkoja.
- **Kaarinan Lemunniemen viherverkkosuunnitelma** (Koskinen, A. 2021). Kaarinan kaupungin tilaaman viherverkkosuunnitelma on toteutettu YAMK-opinnäytetyönä, ja siinä tarkasteltiin ilmastomuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista, luonnon monimuotoisuutta ja luonnon virkistyskäyttöä Lemunniemen alueella. Torppalan alue nähtiin yhtenä haasteellisimmista

2.2.2023

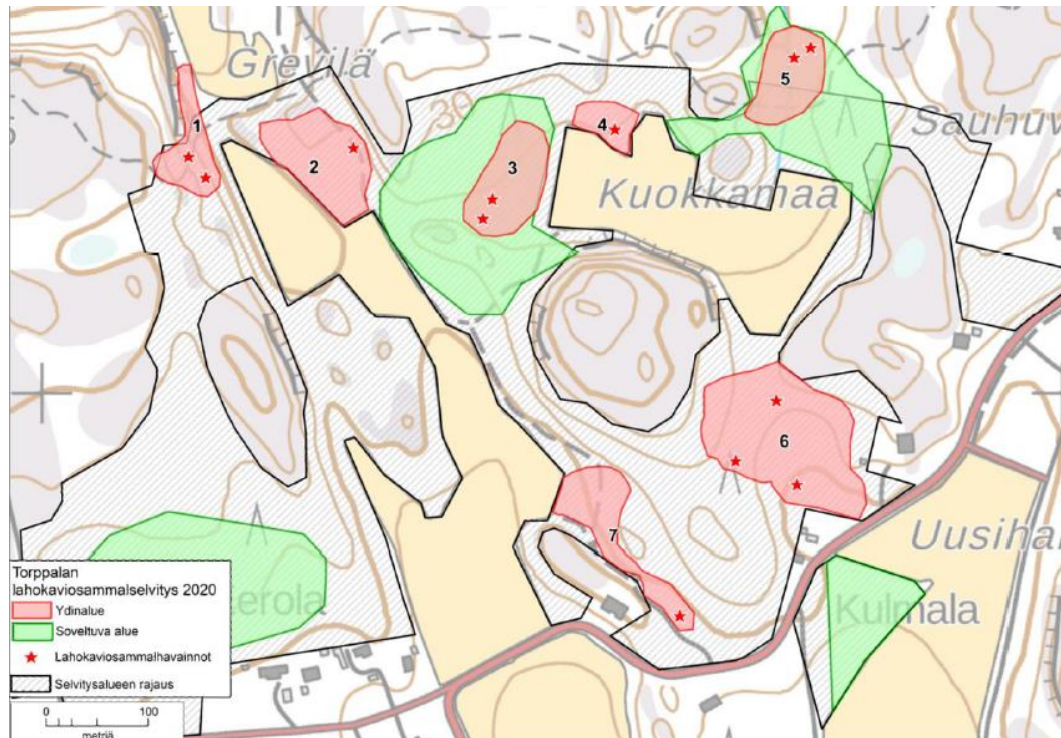
luonnon monimuotoisuuden turvaamisen kannalta. Myös hulevesien hallinnan näkökulma tulviin varautumisena sekä avo-ojien säilyttämisenä painottui suunnitelmassa.

3.1.1.1 Selvitysten pohjalta tehdyt maankäyttöä koskevat suositukset

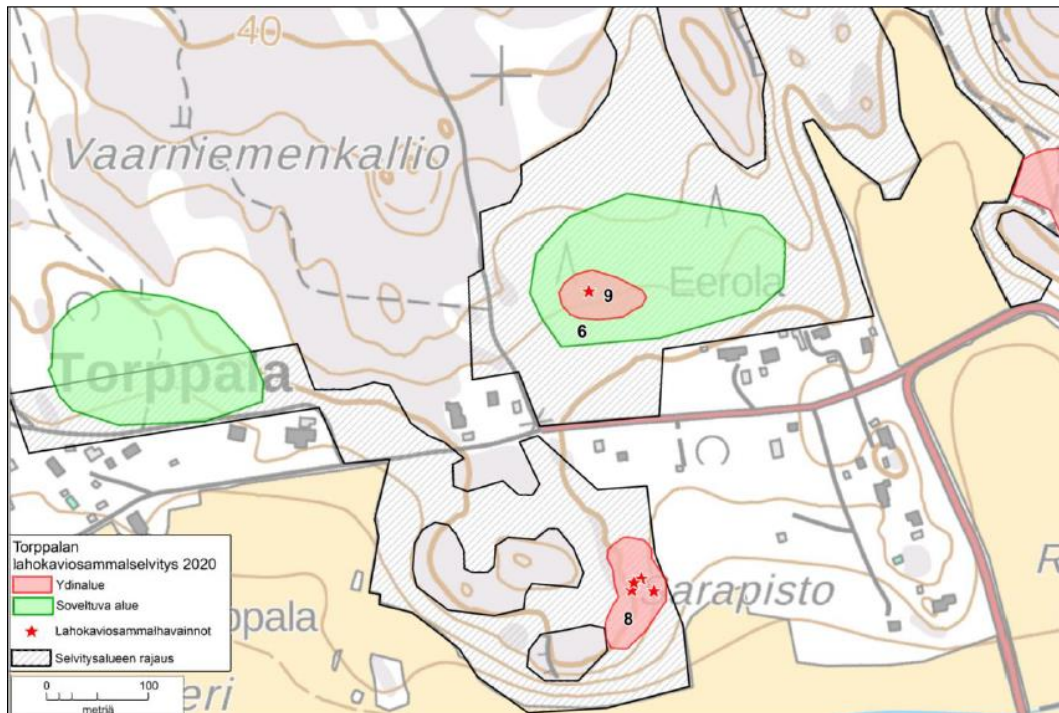
Lahokaviosammal

Vuoden 2020 selvityksen mukaan Torppalan noin 39 hehtaarin selvitysalueella on melko paljon lahokaviosammalle sopivaa elinympäristöä: puustoltaan varttunutta tai vanhaa kuusivaltaista metsää, jossa on paljon lahoppuuta. Laajimmat lahokaviosammalen kannalta hyvälaatuiset metsät sijoittuvat selvitysalueen itäosaan. Selvityksessä rajattiin lahokaviosammalen säilymisen kannalta erityisen tärkeiksi ydinalueiksi 5,41 hehtaaria maata, jolle ei tulisi osoittaa maankäytön muutoksia.

Selvityksessä suositettiin myös, että lahoppuun määrä alueella tulisi turvata jättämällä tuulenkaadot sekä mahdollisesti rakennettavien ulkoilureittien vuoksi kaadettavat puut maahan lahoamaan. Tarvittaessa lahoppuuta tulisi lisätä keinotekoisesti puita kaatamalla. Myöskään ulkoiluteitä ei tulisi rakentaa lahokaviosammalen ydinalueille, jotta sammalen tarvitsema suojaisuus ja pienilmasto säilyvät.



Kuva 8: Torppalan alueen itäosan lahokaviosammalhavainnot ja aluerajaukset. Lähde: Kaarinan Torppalan alueen lahokaviosammal selvitys 2020.



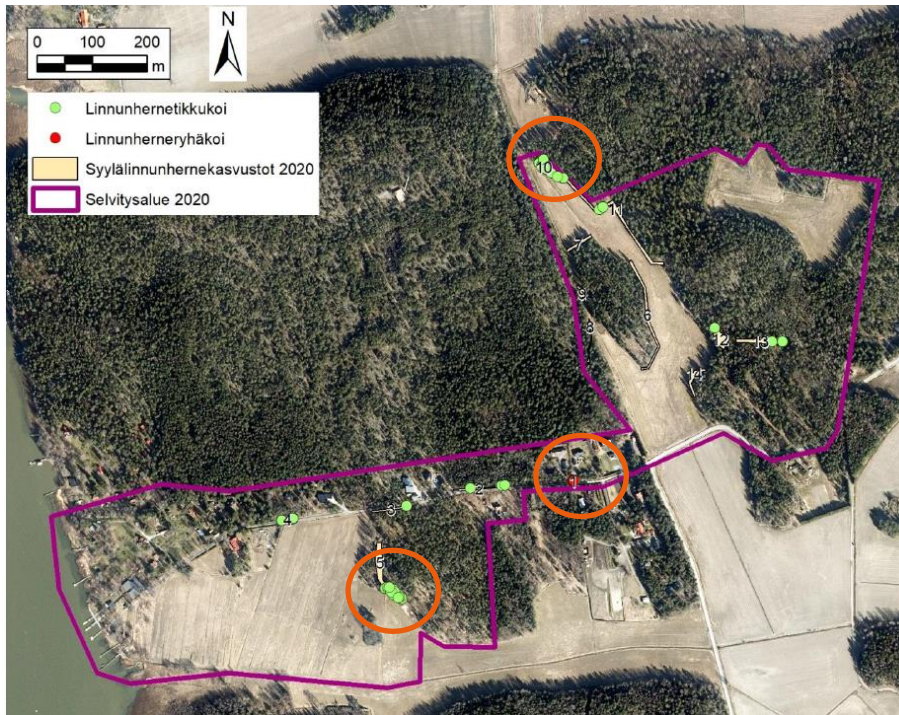
Kuva 9: Torppalan alueen länsiosan lahokaviosammalhavainnot ja aluerajaukset. Lähde: Kaarinan Torppalan alueen lahokaviosammalseelvitys 2020.

Linnunhernetikkukoi

Vuoden 2020 selvityksen perusteella alueella on kolme esiintymää, jotka ovat linnunhernetikkukoin elinvoimaisuuden säilymisen kannalta tärkeitä:

- Kohde 5: Sarapiston metsikön lounaisrinne, kiinteistön .202-426-2-102 lounaisreunan kais-tale avokallioiden ja pellon reunan välissä (pinta-ala n. 0.23 ha).
- Kohde 10: Eerolan pellon pohjoisreunan laikku, kiinteistön .202-426-2-104 luoteisreunalla (pinta-ala n. 0.06 ha).
- Kohde 1: Torppalantie K1:n pohjoisluiskan laikku pihateiden risteyksessä, kiinteistön .202-426-2-107 kaakkoisnurkka & kiinteistön .202-426-2-108 lounaisnurkka (pinta-ala n. 0,03 ha).

2.2.2023



Kuva 10: Kuva 6: Syyllälinnunherneen esiintymät sekä linnunhernetikkukoin ja linnunherneryhäkoin havaintopaikat Kaarinan Torppalan selvitysalueella. Tärkeimmiksi arvioidut esiintymisalueet (1, 5 ja 10) ympäröity oranssilla. Lähde: Nupponen, K. 2020: Linnunhernetikkukoin esiintymisselvitys Kaarinan Torppalan asemakaava-alueella vuonna 2020.

Selvityksessä suositeltiin edellä mainittujen kolmen alueen säästämistä. Sarapiston metsikön (kohde 5) eteläpuolisen pellon kaavoittamista pientaloalueeksi ei nähty kuitenkaan ongelmana linnunhernetikkukoin esiintymien kannalta. Selvityksessä suositeltiin kuitenkin, että metsän reunaan pellon puolelle jätetään noin 10 m leveä kaistale joko viheralueeksi, piha-alueeksi tai kävelytieksi eikä rakentaa niin lähelle reunaa, että metsäisen rinteen alaosa varjostuu. Torppalantien mahdollisen leventämisen osalta selvityksessä suositeltiin tien leventämistä Torppalantie 15–67 välillä vain etelään päin ja pohjoisluiskan jättämistä nykyiselleen.

Vaihtoehtoisesti esitettiin, että pellonreunojen ja tieluiskien linnunhernetikkukoin nykyisin asuttamien pienten laikkujen tuhoutuminen voidaan kompensoida laajentamalla Sarapiston lounaisrinteen kohdetta 5 itään päin kunnostamalla umpeutunutta rinteä eli raivaamalla sitä nykyistä avoimemmaksi sekä avaamalla maanpintaa laikuittain.

Selvityksessä todettiin myös, että Linnunhernetikkukoin Torppalan – Ala-Lemun esiintymien säilyttämiseksi elinvoimaisina olisi suotavaa, että lajille tehtäisiin koko alueen kattava suojelusuunnitelma, joka hyväksytettäisiin ELY-keskuksella. Näin voitaisiin huomioida riittävästi sekä perhosen säilyttäminen että kaava-alueen rakennus- ja kehittämishankkeet.

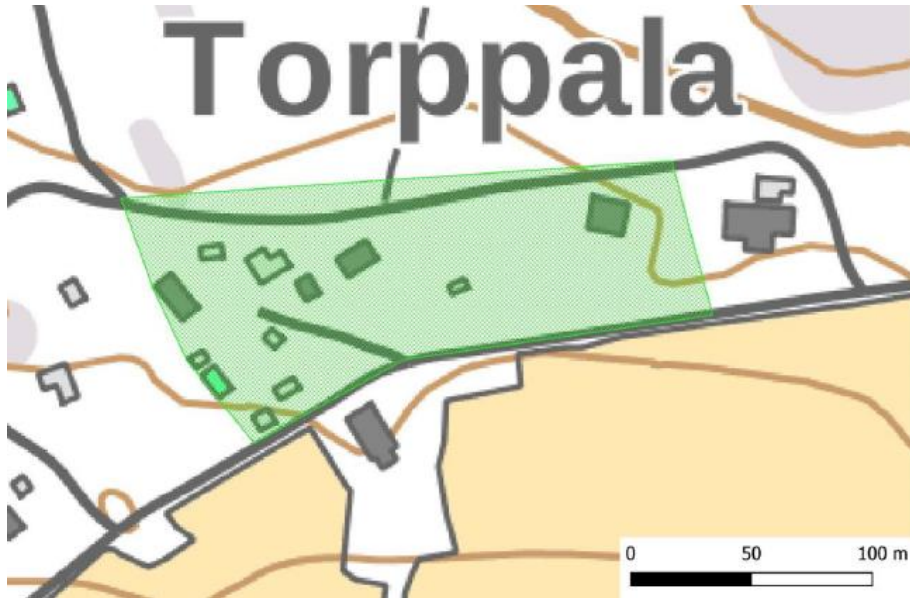
Lepakot

Vuoden 2020 selvityksen perusteella alueella sijaitsee melko suurella varmuudella pohjanlepakoiden ja viiksisiippalajien lisääntymisyhdyskuntia (luokan I alue). Yhdyskunnat sijaitsevat Torppalantien ja Kirjaltajantien välisellä kaistaleella olevissa rakennuksissa, mahdollisesti jakaantuneena useampaan

2.2.2023

rakennukseen. Lisäksi selvitysalueen välittömässä läheisyydessä, Sarapistontielle, sijaitsee mitä ilmeisimmin toinen pohjanlepakkoyhdyskunta. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskee luonnonsuojelulain mukainen hävittämis- ja heikentämiskielto.

Havaintojen perusteella selvitysalueelta rajattiin tärkeä lepakoiden ruokailualue (luokan II alue), jonka sisällä myös lisääntymisyhdyskunnat sijaitsevat.



Kuva 11: Lepakoiden tärkeän ruokailualueen (luokka II) rajaus Torppalatie (etelässä) ja Kirjaltajantien (pohjoisessa) välissä. Rajatun alueen sisällä sijaitsee todennäköisesti myös usean lepakkolajin lisääntymisyhdyskuntia (luokka I). Lähde: Torppalan ekokylän asemakaava-alueen lepakkoselvitys 2020.

Selvityksessä suositetaan, että ruokailu- ja lisääntymisyhdyskuntien alueen pihapiirit ja Kirjaltajantien varsi säilytetään puustoisina, jotta lepakoille suotuisat varjostus- ja tuuliolosuhteet säilyvät, ja alue voi säilyä lepakoiden ruokailupaikkana. Lisäksi suositetaan, että lepakoita varten jätetään valaisemattomia metsäalueita mahdollisuuksien mukaan myös muualle kaava-alueelle. Lepakoiden kanalta olennaista on alueiden riittävä laajuus, jotta valaistuksen vaikutus ei ulotu niiden keskiosiin, ja tarvittaessa kytkeytyminen laajempiin metsäalueisiin puustoisilla, valaisemattomilla käytävillä.

Viherverkkosuunnitelma

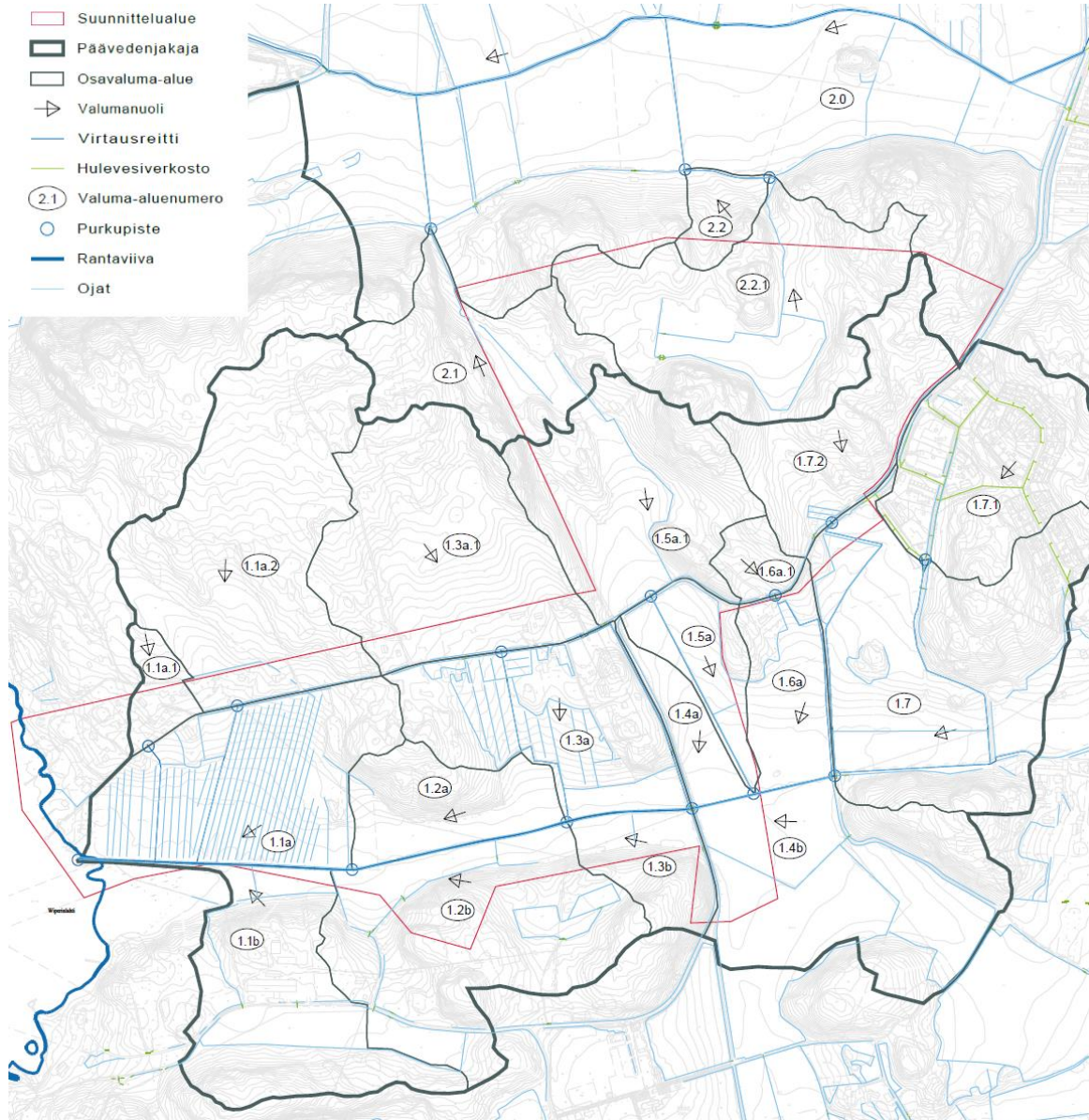
Suunnitelmassa todetaan, että Torppalassa metsäalueille osoitettu rakentaminen tuottaa haasteita elinympäristöjen pirstoutumisen ja maisemarakenteen kytkeytyvyyden näkökulmasta. Ala-Lemun ja Vaarniemenkallion välinen yhteys Torppalan läpi/Sarapiston kautta on erityisen haastava, koska kapea käytävämäinen alue on jäämässä ainoaksi suoraksi yhteydeksi alueiden välillä. Luonnon monimuotoisuuden ja rakentamisen yhteensovittamiseen, erityisesti rakentamisen sijoittamiseen, tulee kiinnittää siten erityistä huomiota Torppalassa. Samoin ilmastomuutoksen hillinnän näkökulmasta on tärkeää minimoida metsäpinta-alan hävittäminen maankäytön suunnittelussa.

Torppalan alueella tulee myös varautua hulevesien hallittuun tulvimiseen, ja välttää tulva-alueelle rakentamista. Torppalanojan valuma-alueella suositellaan ojan säilyttämistä avouomana ja hulevesien viivyttämistä sen varrella mahdollisesti useassa kohteessa. Lisäksi suositellaan kiinteistökohtaisia viivytyksratkaisuja.

2.2.2023

3.1.3.1 Pintavedet

Torppalan asemakaava-alue kuuluu pääosin Torppalanojan valuma-alueeseen. Torppalanoja sijaitsee kaava-alueen etelälaidassa. Torppalanojan alueella ei ole muita merkittäviä pintavesiä tai hulevesiverkostoa. Kaava-alueen pohjoisin osa kuuluu Rauvolanojan valuma-alueeseen, mutta itse Rauvolanoja sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella.



Kuva 13: Valuma-alueiden nykytilanne Torppalan kaava-alueella (punaisella rajattu alue). Numerolla 1 alkavat alueet laskevat etelään Torppalanojaan ja numerolla 2 alkavilla alueilla vedet ohjautuvat pohjoiseen Rauvolanojaan. Paksu musta viiva kuvaa alueen päävedenjakajia. (FCG, 2022)

2.2.2023

3.1.3.2 Pohjavedet

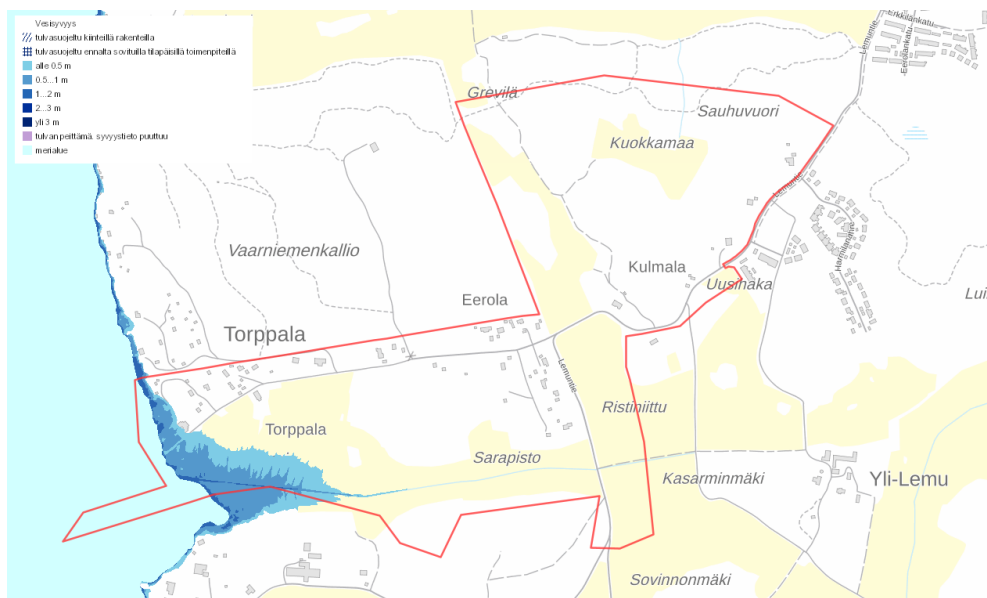
Torppalanojan valuma-alueella ei sijaitse pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue on Kaarنین pohjavesi alue kaava-alueesta koilliseen.



Kuva 14: Torppalan kaava-alueella ei sijaitse pohjavesialueita. Lähde: Turun, Kaarنین, Liedon, Raision ja Ruskon alueellinen hulevesisuunnitelma (2014).

3.1.3.3 Tulvariskialueet

Kaava-alueen länsiosassa Viperinlahden ranta on meritulvariskialuetta. Turun, Kaarنین, Liedon, Raision ja Ruskon yhteisessä alueellisessa hulevesisuunnitelmassa (2014) suositellaan tulva-alueille rakentamisen välttämistä. Meren läheisyyteen sijoittuva alavat alueet ovat vaikeita myös hulevesien hallinnan kannalta, sillä merenpinnan korkeus vaikuttaa hulevesiverkoston ja viivytysrakenteiden toimintaan. Alueilla suositellaan hulevesien johtamista avoimissa järjestelmissä.



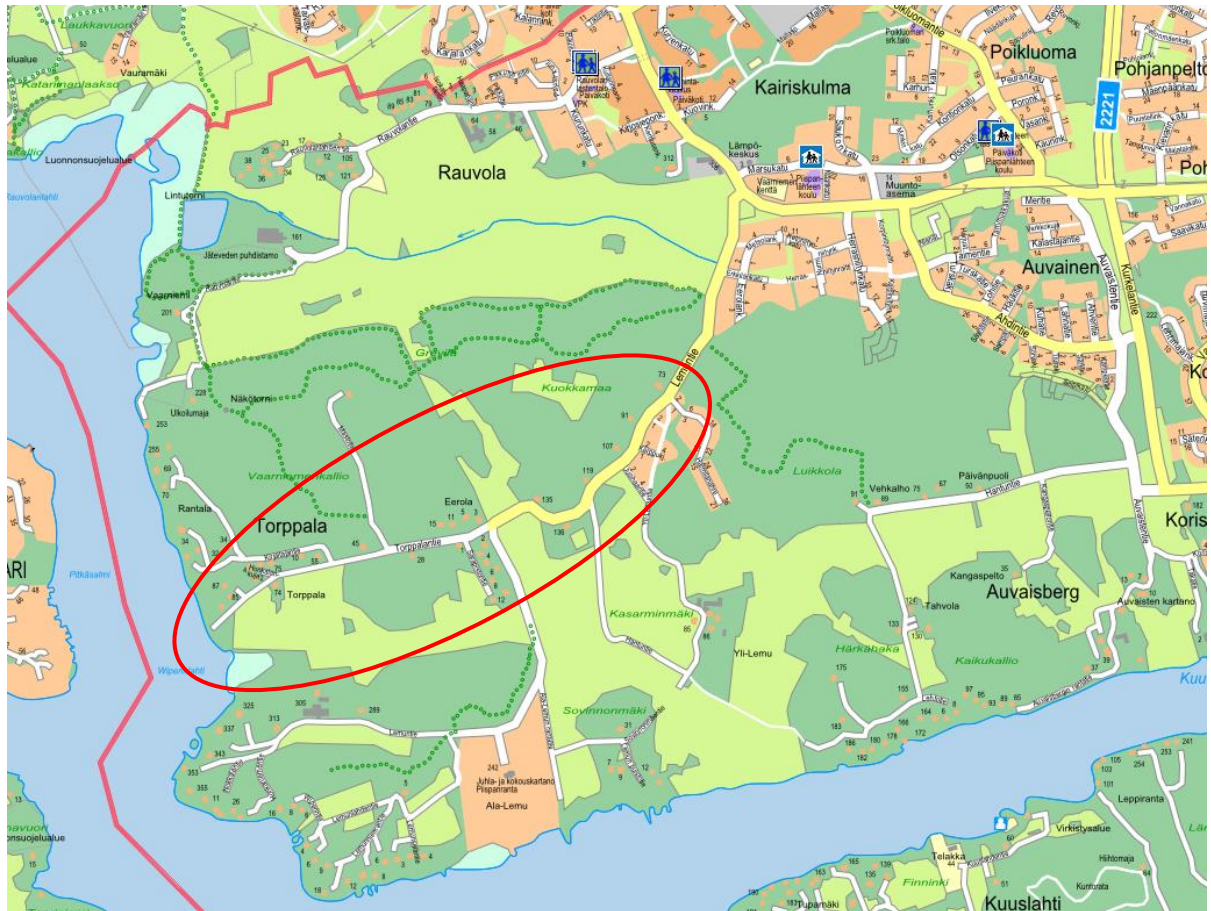
Kuva 15: Kerran 100 vuodessa tapahtuvan meritulvan riskialue. Tulvariski keskittyy Viperinlahden ja Torppalanojan ympäristöön, joka on kaava-alueen matalinta aluetta. Lähde: Paikkatietoikkuna.

2.2.2023

3.2 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on tällä hetkellä erillään tiiviisti taajamarakenteesta, mutta Lemunniemi on yksi Kaarinan yhdyskuntarakenteen laajenemisaalueista. Lemuntien varteen on jo rakentunut pientaloasutusta Torppalan asemakaava-alueelle rajalle saakka.

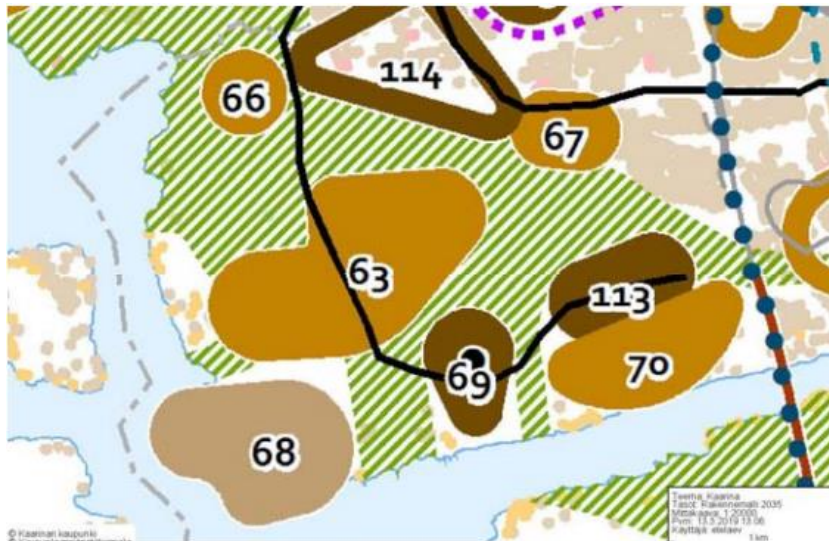
Torppalan alue tukeutuu Kaarinan nykyisiin palveluihin. Kaarinan keskusta on matkaa noin 4,5 km ja Piispanristin kaupallisiin palveluihin n. 3 km. Lähimmät koulut ja päiväkodit sijaitsevat tällä hetkelle noin 2 km etäisyydellä.



Kuva 16: Lähimmät koulut ovat Piispanlähteen ala- ja yläaste Piispanristin alueella. Lähimmät päiväkodit sijaitsevat Piispanristin ja Rauvolan alueilla. Lähde: Turun karttapalvelu

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 ohjaa kuntien maankäyttöä strategisella tasolla; se ei kuitenkaan sido kaavoitusta eikä rakentamista juridisesti. Rakennemallissa Torppalan alue on osa aluetta 63 Lemunniemi: uusi tiivis pientalovaltainen alue. Rakennemallin mukainen asukasmäärän lisäys alueella vuosina 2025–2035 on 2500 henkilöä, keskimääräinen aluetehokkuus 0,2 ja rakennettava kersola 125 000. Liikenne perustuu pikaraitiotiehen, jonka kolmas vaihe ulotetaan Lemunniemeen.

2.2.2023



Kuva 17: Lemunniemi Turun kaupunkiseudun rakennemallissa. Alueelle on suunniteltu useita uusia asuinalueita, joille ohjataan sekä erillispientalorakentamista (AO: alue 68), asuinpientalorakentamista (AP: alueet 63 ja 70) että asuinkeuhkorakentamista (AK: alueet 69 ja 113). Mustalla viivalla on merkitty pikaraitiotien linjaus. Lähde: Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035.

3.3 Maisema

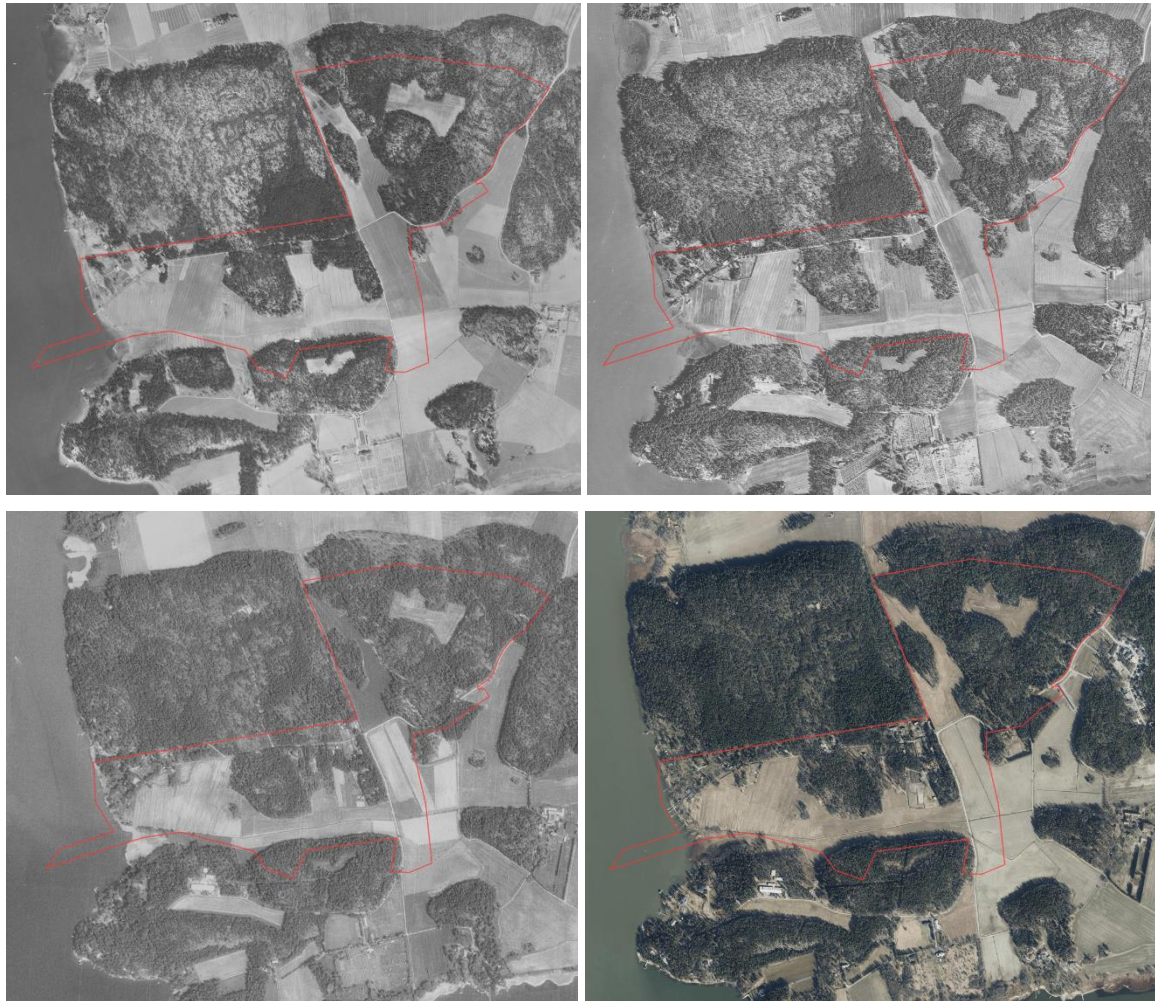
Lemunniemen alueella kulttuurivaikutteisuus on maisemassa vahvasti läsnä. Alueella on selkeä ja hyvin säilynyt maisemarakenne – jo 1880-luvun senaatinkartassa on havaittavissa peltoalueet likimain nykyisessä laajuudessaan. Samoin ilmakuvat eri vuosikymmeniltä osoittavat alueen pysyneen hyvin samankaltaisena 1930-luvulta saakka.

Tarkastelualueen maisema koostuu metsäisistä, paikoin kallioisista selännteistä ja alavista viljelylaaksoista, joista aukeaa pitkiä näkymiä. Erityisesti lännessä Viperinlahteen ja etelässä Kuusistonsalmeen avautuvat peltonäkymät ovat merkittäviä. Viperin, Sarapiston ja Ristiniitun alueiden viljelyaukean läpi virtaa Torppalanoja ja suunnittelualue rajautuu lännessä Saaristomereen. Alueella on harvakseltaan asutusta, joka on sijoittunut metsäisten selännteiden katveeseen.



Kuva 18: Torppalan alueen peltoaukeat ja metsät erottuvat nykyisenkaltaisessa muodossaan jo vuoden 1880 Senaatinkartassa. Lähde: vanhatkartat.fi

2.2.2023



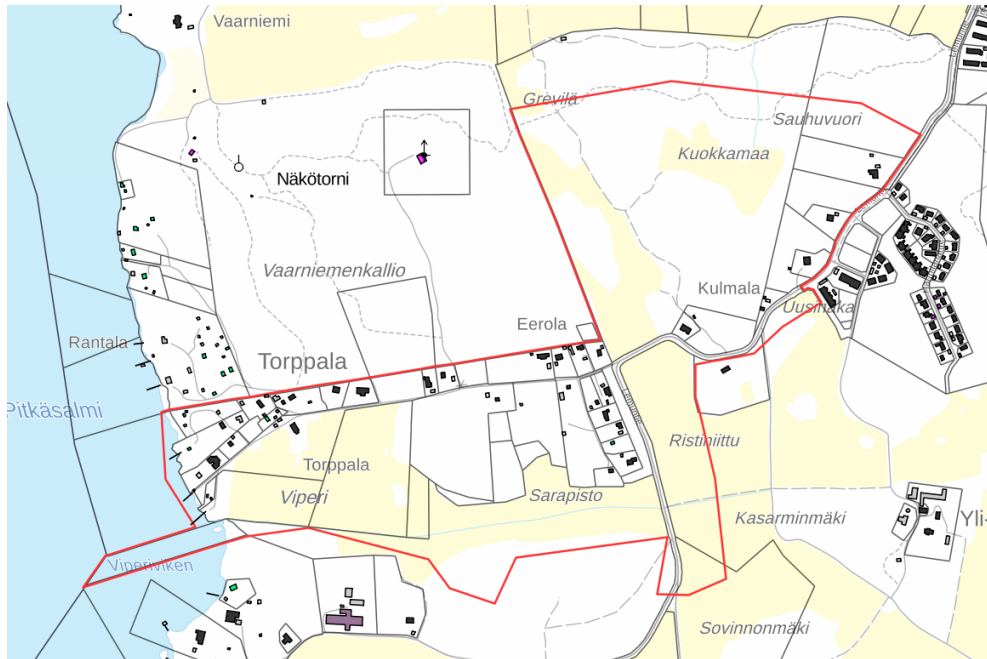
Kuva 19, 20, 21 ja 22: Ilmakuvat Torppalan alueesta vuosilta 1939 (vasemmalla ylhäällä), 1951 (oikealla ylhäällä), 1995 (vasemmalla alhaalla) ja 2021 (oikealla alhaalla) osoittavat alueen säilyneen maisemaltaan lähes muuttumattomana yli 80 vuoden ajan. Kaava-alue näkyy punaisena rajauksena. Lähde: Paikkatietoikkuna.

3.4 Rakennettu ympäristö

Torppalan asemakaava-alueella on jonkin verran olemassa olevaa rakennuskantaa pääosin Torppalantien pohjoispuolella sekä Sarapistontien varrella. Yksittäisiä rakennuksia on myös Lemuntien varressa kaava-alueen pohjoisosassa. Rakennukset ovat asuinrakennuksia ja niihin kuuluvia piha- ja talourakennuksia. Rakennuskanta on rakentunut pitkän aikavälin kuluessa. Vanhimmat rakennukset ovat 1920-luvulta ja uusimmat on rakennettu 2010-luvun lopulla.

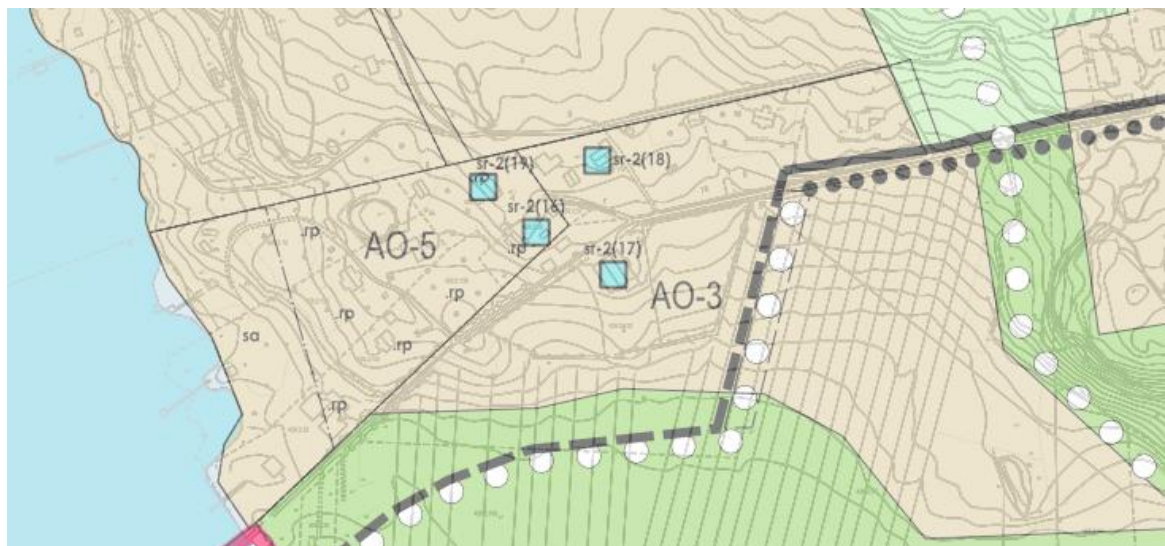
Sarapistontien rakennukset ovat pääosin 1960-luvulta. Alueen vanhin rakennus on Torppalantien varressa ja se on rakennettu vuonna 1948.

2.2.2023



Kuva 23: Olemassa oleva rakennuskanta Torppalan kaava-alueella (punainen raja). Lähde: Paikkatietoikkuna.

Kaava-alueelle sijoittuu yleiskaavassa neljä paikallisesti arvokasta rakennussuojelukohdetta (sr-2), joita 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). Kohteet on viimeksi inventoitu vuonna 2004 valmistuneessa Lemunniemen osayleiskaava-alueen rakennuskannan vanhojen inventointien (1982, 1985) täydennysinventoinnissa.



Kuva 24: Yleiskaavan mukaiset kohdemerkinnät Lähde: Turun karttapalvelu.

2.2.2023

Kohde 16, Kesälä käsittää kolme erillistä rakennusta. Vuonna 1930 rakennettu päärakennus toimii nykyisin kesäasuntona ja se on alkujaan ollut Untolan tilan saunarakennus. Piharakennus on rakennettu 1930-luvulla. Pihapiirissä on lisäksi autotalli.



päärakennus (rakennus 1) koilliseen



päärakennus kaakkoon



rakennus 2; piharakennus



rakennus 3, autotalli / varasto

Kuva 25: Kesälän rakennukset (Rakennuskantainventointi).



Kuva 26: Kesälän päärakennus Torppalantieltä kuvattuna (FCG, 2022).

2.2.2023

Kohde 17, Torppalan päärakennus, Louko sekä Torppalantien toisella puolella sijaitsevat ulkorakennukset sauna/puuvaja ja varastorakennus. Päärakennus on rakennettu 1910-luvulla. Rakennuksen luoteis- ja koillissivuilla on umpikuistit, joissa on kolmilapainen katto. Kaakkoispäädystä on koristeellinen umpinainen lasiveranta. Lasiverannan ikkunat ovat ristikkopuitteiset, muut rakennuksen ikkunat ovat T-ruutuiset. Erityispiirteinä runsaasti puujugendin piirteitä mm. ikkunoiden vuorilau-doissa ja ovenkahvoissa. Inventoinnin mukaan rakennus on rakennushistoriallisesti arvokas ja se on hyvä esimerkki jugendin vaikutuksesta myös maatalousrakentamiseen.



Kuva 27: Torppalan tilan päärakennus Torppalantieltä päin kuvattuna sekä julkisivu merelle päin. (FCG, 2022)



Kuva 28: Torppalan tilan piharakennuksia. (FCG, 2022)

2.2.2023

Kohde 18, Honkala Untolan tilan entinen navetta, joka on muutettu asuinkäyttöön. Rakennus on toiminut aiemmin myös Untamon saunana. Muutos asuinkäyttöön on tehty sodan jälkeen. Rakennuksen takasivulle on myöhemmin rakennettu tiilinen lisäosa.



Kuva 29: Entinen Torppalan päärakennuksen talli, joka on nykyisin asuinkäytössä. (FCG, 2022)



Kuva 30: Rakennus lounaasta (Rakennuskantainventointi).

2.2.2023

Kohde 19, Untola on rakennettu 1920 ja se on alun perin toiminut prokuristi Sjögrenin kesähuvilana. Vieressä sijaitseva Honkalan talon on aikemmin ollut Untolan navetta ja viereinen Kesälä on ollut Untolan sauna. Rakennuksen erityispiirteitä ovat viisikulmainen kuisti koillisfasadissa sekä kaksi katolyhtyä molemmilla pitkillä sivuilla. Ikkunaruudutuksen perusta on T-malli, jossa alaosa on jaettu kuuteen osaan ja yläosa viiteen pieneen ruutuun. Päädyissä on harjakoristeena tyylitellyt aurinkoiheet. Inventoinnin mukaan rakennus on rakennushistoriallisesti arvokas. Se on hyvin säilynyt maaseudun huvilarakentamista ja jugendin tyyliä edustava rakennus.



Kuva 31: Rakennus lounaasta ja kaakosta (Rakennuskantainventointi).



Kuva 32: Untolan päärakennus Torppalantieltä kuvattuna, rakennus jää omenatarhan taakse piiloon. (FCG, 2022)

2.2.2023

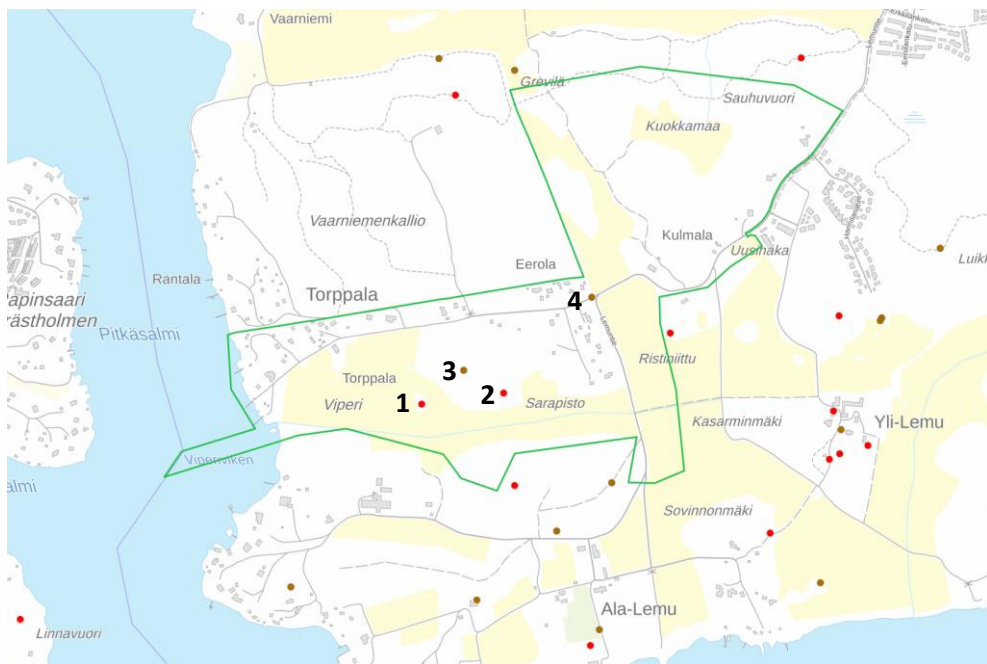


Kuva 33: Valokuvia alueen uudemmassa rakennuskannasta (FCG, 2022).

3.5 Kulttuuriympäristö

3.5.1 Muinaisjäännökset

Kaava-alueella on neljä Museonviraston muinaisjäännösrekisteriin kirjattua kohdetta: Viperin (1) ja Vähä-Viperin (2) torppien jäänteet 1700-luvulta, Sarapiston kivipöytä (3) sekä Torppalan portti (4).



Kuva 34: Torppalan kaava-alue (vihreä raja) ja alueella sijaitsevat muinaismuistot. Lähde: Paikkatietoikkuna.

1. **Viperin torppa**, josta käytetään vanhoissa kartoissa myös nimitystä Iso-Viperin torppa, on sijainnut Viperinlahden rannalta Lemuntielle yltävän peltokaistaleen keskellä, matalalla kalliokumpareella. Jacob Stålströmin 1779 piirtämän tiluskartan mukaan torppa on käsittänyt uuden asuinrakennuksen, vanhan aitan, vanhan navetan ja ladon, sekä vanhan saunan. Torppaa ovat ympäröineet pienet pelto- ja niittytilkut.

2.2.2023

Nykyisin Iso-Viperin torpanpaikka on autioitunut, umpeenkasvanut saareke pellon keskellä. Vil-liintyneitten puutarhakasvien muodostaman tiheän kasvillisuuden keskellä on hahmotettavissa vanhan asuinrakennuksen kivijalka ja uuninpohja. Noin kaksikymmentä metriä asuinrakennuksen jäännöksestä länteen on toisen rakennuksen kivijalka, jonka vieressä kasvaa yhä hedelmää tuot-tava luumupuu. Kivijalka saattaa olla jo vuonna 1779 mainitun, tupaa vastapäätä sijainneen van-han aitan jäännös. Muitten rakennusten jäännöksiä ei paikalla pysty enää erottamaan. Sen sijaan noin 70 metrin koilliseen, metsänreunassa, on kolme hiekkamaahan kaivettua maakellarin jään-nöstä. *Kiinteä muinaisjäännös*

2. Viperin torpasta (1000028206) 200 metriä itään on sijainnut **Vähä-Viperin torppa**, joka on mer-kitty vuoden 1763 isojakokarttaan ja vuoden 1779 tiluskarttaan. Viimeksi mainitussa kartassa torppaan kerrotaan kuuluneen vanhan asuinrakennuksen, aitan, navetan ja ladon sekä ”kurjan” saunan. Vähä-Viperiä ei ole mainittu isojakokartan ja tiluskartan lisäksi muissa asiakirjoissa, vaan sen asukkaat on ilmeisesti kirjattu Viperin torpan asukkaiksi. Näiden kahden torpan suhde ei ole tiedossa.

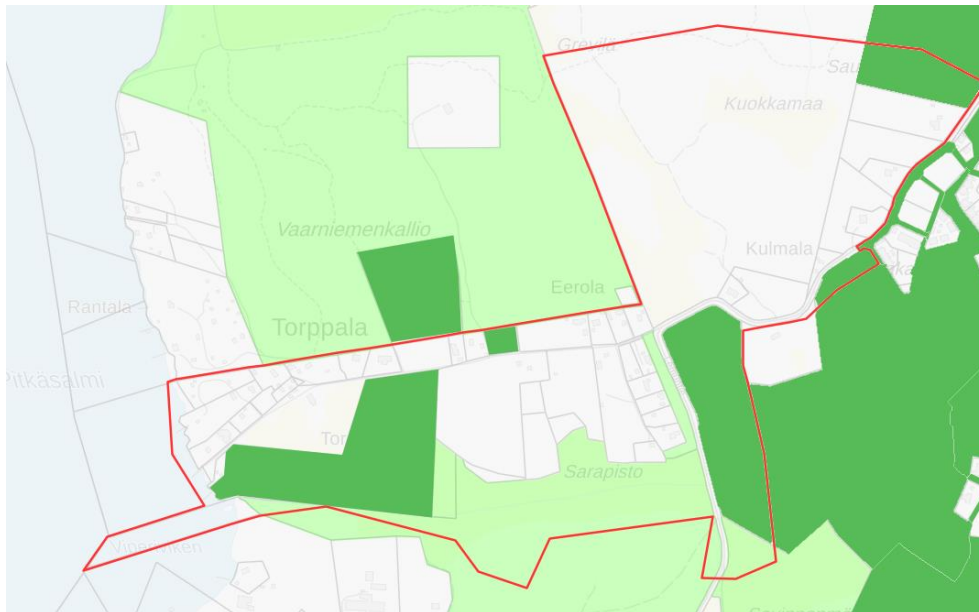
Nykyisin Vähä-Viperi on autioitunut, havupuuvultaista metsää kasvava tasanne jyrkästi pellostä nousevan törmän päällä. Paikalla kasvaa myös pähkinäpensasta. Torpanpaikka on säilynyt lähes täydellisesti, sillä paikalla ei ole metsänhoitoa lukuun ottamatta ollut muuta maankäyttöä. Pai-kalla on havaittavissa asuinrakennuksen maatunut kivijalka (pituudeltaan noin 11 metriä) ja uu-ninpohja. Asuinrakennuksen kaakkoispuolella on nähtävissä ainakin kahden muun rakennuksen kivijalkaa. Rakennusten ympäristöä on muokattu siten, että pihapiiri muodostaa selvän tasan-teen. Asuinrakennuksen lounaispuolella on kolme rinteeseen kaivettua maakellarin pohjaa. Li-säksi asuinrakennuksesta vajaa 60 metriä koilliseen on vielä yksi tulisijallinen rakennuksen perus-tus, mahdollinen sauna. *Kiinteä muinaisjäännös*

3. **Kivipöytä** sijaitsee Torppalantiestä noin 200 m etelään, Vaarniemenkallioalueen eteläreunassa olevan kalliopaljastuman etelärinteellä, kalliopohjaisella terassilla. Kolmen kiven varaan on nos-tettu 1,6 m pitkä ja 50–80 cm leveä, laakea paasi, jonka paksuus on 20–30 cm. *Muu kulttuuripe-rintökohde.*
4. Torppalantien molemmin puolin sijaitsevat nelikulmaiset, palkosaumaiset kiviset **portinpylväät**, joiden päällä pienemmistä kivistä koostuvat pyöreät koristeet. Perimätiedon mukaan silloinen maanomistaja Axel Sjögren rakennutti ”muruportin” Torppalan (Torpgård) tilan rajalle maamer-kiksi vuonna 1918. *Muu kulttuuriperintökohde.*

3.6 Maanomistus

Kaava-alueella on sekä yksityistä maanomistusta että Turun ja Kaarinan kaupunkien omistamia maa-alueita.

2.2.2023



Kuva 35: Maanomistuksen jakautuminen Torppalan kaava-alueella (punaisella rajattu alue) Turun kaupungin omistamiin maa-alueisiin (vaaleanvihreä rasteri), Kaarinan kaupungin omistamiin alueisiin (tummanvihreä rasteri) sekä yksityisten maanomistajien maihin (valkoinen rasteri). Lähde: Turun karttapalvelu ja Paikkatietokunta.

3.7 Liikenneyhteydet

Torppalan alueelle saavutaan Lemuntietä (maantie 12177) pitkin, joka yhtyy Kaarinan keskustan tuntumassa Pyhän Katariinan tiehen. Lemuntie on muutettu kaduksi Torppalan kaava-alueeseen saakka. Tavoitteena on osoittaa Lemuntie kaduksi myös koko Torppalan asemakaavan osalta. Lemuntielle on rakennettu jalankulun ja pyöräilyn väylä asemakaava-alueen rajalle Uusihaantielle saakka. Kaava-alueen itäosassa, metsäisen alueen kohdalla, tie on kapea ja mutkainen ja siinä on melko suuria korkeuseroja. Lemuntie jatkuu etelään Ala-Lemun Piispanrannan tontille asti.

Torppalantien on kapea asfalttipäällysteinen kylätie, joka johtaa Lemuntieltä meren rantaan saakka. Erillistä kevyenliikenteenväylää ei tiellä ole. Torppalantien varrella on jonkin verran olemassa olevaa asutusta.

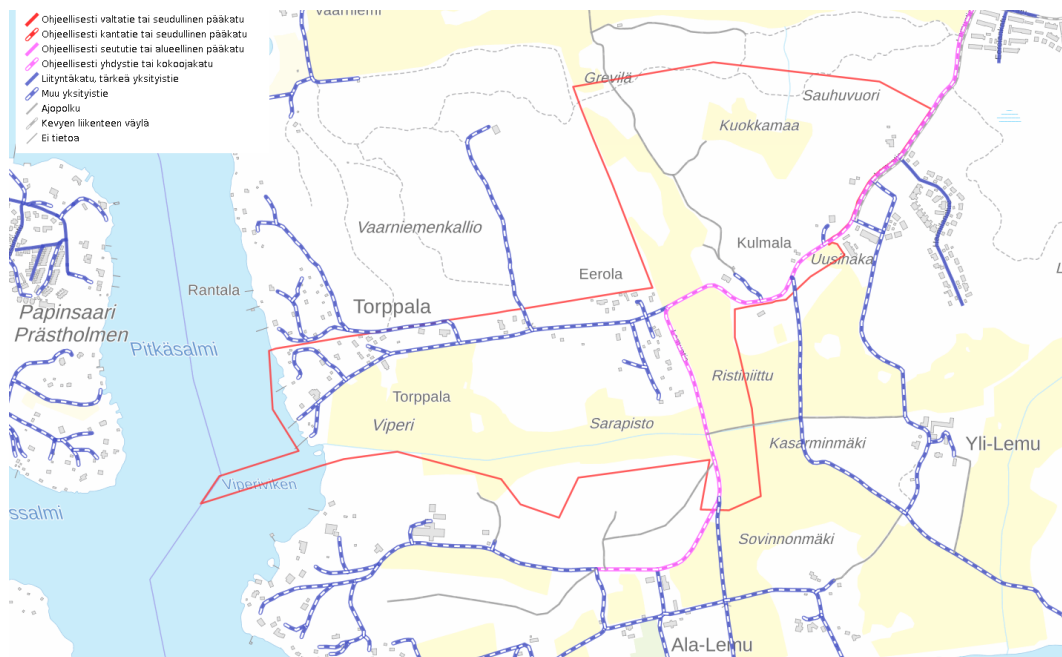


Kuvat 36 ja 37: Vasemmalla: Valokuva Lemuntieltä Torppalanporttien kohdalta. Oikealla: Valokuva Torppalantieltä sen alkupäästä. Kapeaa tiealuetta rajaavat pensasaidat. (FCG, 2022)

2.2.2023

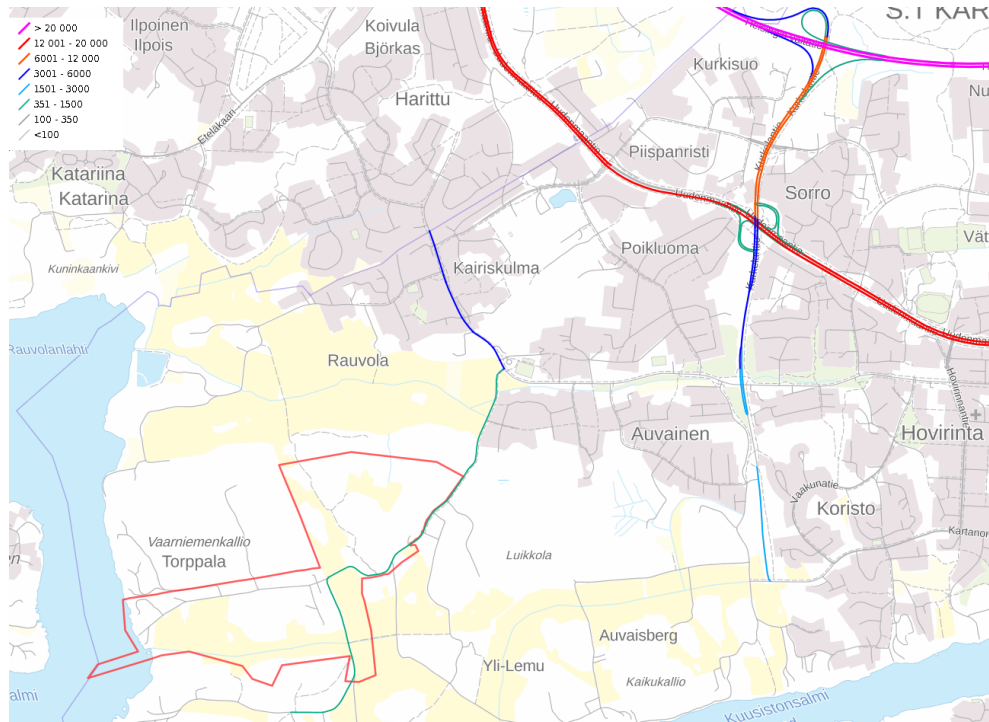


Kuva 38: Valokuva Torppalantieltä sen loppupäästä. Kapeaa tiealuetta rajaavat koivut. (FCG, 2022)

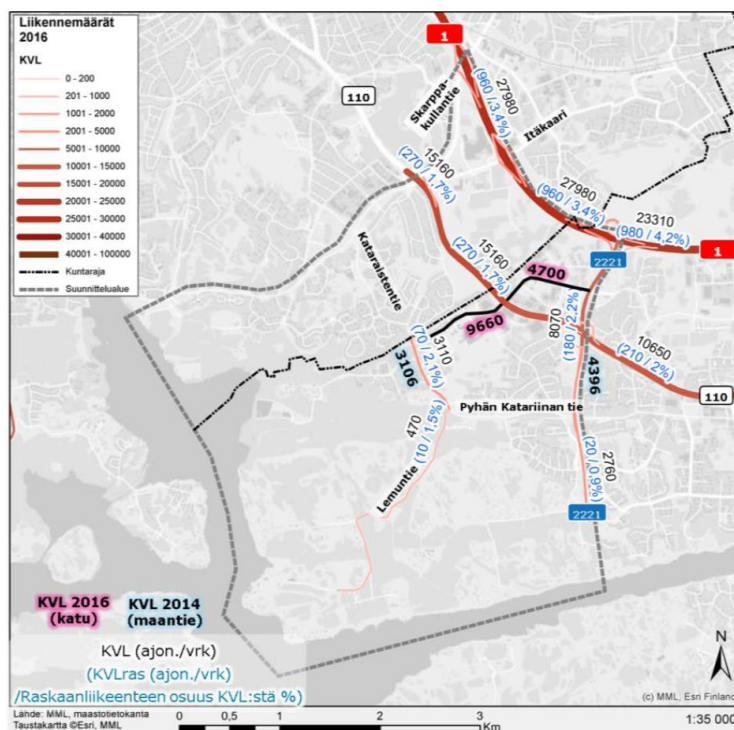


Kuva 39: Nykyinen tieverkko Torppalan kaava-alueella. Alueen pääväylä, vaaleanpunaisella merkitty Lemuntie on toiminnalliselta luokituksestaan kokoojakatu, muut kaava-alueen pienemmät tiet ovat yksityistieitä. Lähde: Paikkatietoikkuna.

2.2.2023



Kuva 40: Vuorokausikohtaiset liikennemäärät Lemuntielle (vihreä viiva) sekä muualla kaava-alueen läheisyydessä. Yllänä kuvassa Helsingin valtatie sekä sen alla samansuuntainen Uudenmaantie. Lähde: Paikkatietokunta.

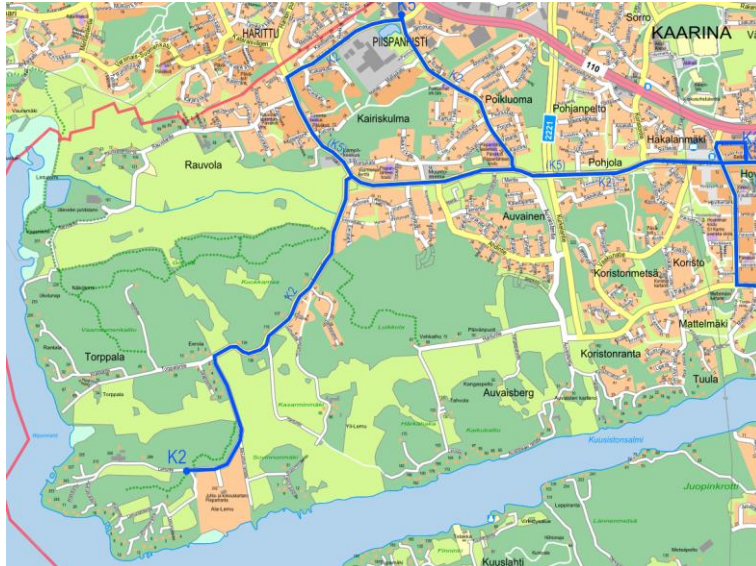


Kuva 41: Lemuntien ja muun liikenneverkon liikennemäärät. Lähde: LEMUNNIEMEN, PIISPANRISTIN JA SKANSIN LIIKENNESELVITYS, Ramboll 2016.

2.2.2023

3.7.1 Julkisen liikenteen yhteydet

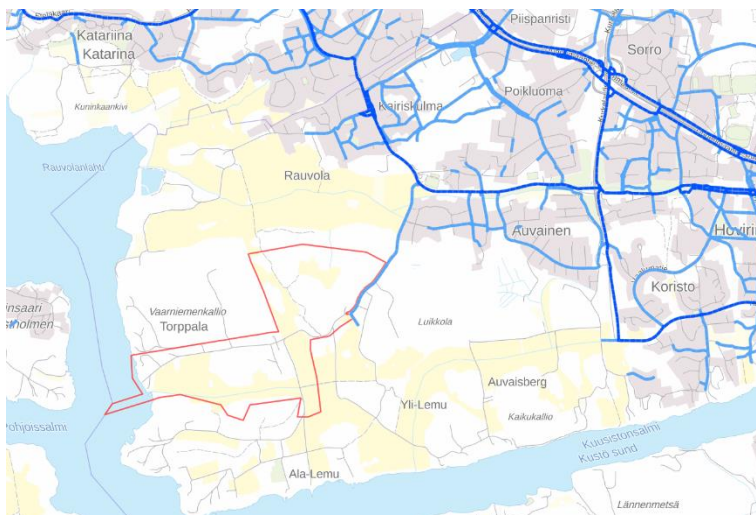
Kaava-alueen itäosa on saavutettavissa julkisella liikenteellä Kaarinan keskustasta: linja K2 kulkee Lemuntietä pitkin ja kääntyy Torppalantien ja Lemuntien risteyksessä etelään. Ainakin alkuvaiheessa, ennen Lemunniemen laajempien asuinalueiden rakentamista, liikennöinti kaava-alueelle perustuu suurelta osin yksityisautoiluun ja tukeutuu Lemuntiehen.



Kuva 42: Bussiyhteys Kaarinan keskustasta Torppalan kaava-alueelle. Linja K2 kääntyy Torppalantien ja Lemuntien risteyksestä etelään. Lähde: Turun karttapalvelu.

3.7.2 Pyöräilyverkosto

Kaarinan ja Turun pyörätieverkosto ylettyy tällä hetkellä Lemuntien varressa asemakaavoitetulle alueelle saakka, mutta siitä eteenpäin pyöräily tapahtuu tällä hetkellä ajoradalla.



Kuva 43: Kaarinan ja Turun pyörätieverkosto ulottuu Lemuntietä pitkin kaava-alueen itärajalle. Lähde: Paikkatietoikkuna.

2.2.2023

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaava laaditaan maanomistajien aloitteesta. Torppalan alue on Kaarinan kaavoitusohjelmassa Ala-Lemun niemen jälkeen seuraava laadittava kaava Lemunniemeen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäätös on tehty kaavoitusohjelman hyväksymisen yhteydessä kaupunginvaltuustossa 8.10.2018 (KVA § 129-131).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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.

4.3.2 Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen kaupunkikehityslautakunnassa 27.3.2019 § 39. Asemakaava tuli vireille Kaarina-lehden kuulutuksella 10.4.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloituvaiheen kaikille avoin osallistumiskokous pidettiin 4.6.2019 klo 18–19.20 kokoushuone Kuisistonsalmessa. Tilaisuudesta on laadittu muistio.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautetta 16 henkilöltä. Palaute oli osittain ristiriitaista. Moni toivoi alueen säilyttämistä nykyisellään tai asemakaavoittamista virkistysalueeksi. Asema-kaavoitus 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 asumiseen.

2.2.2023

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ilmoitettiin kaavatyön käynnistymisestä. Viranomaisneuvotteluja järjestetään tarpeen mukaan.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaarinan maankäytön keskeisenä tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja olemassa olevan taajaman laajentaminen. Kaavatyö noudattaa maakuntakaavan, Turun kaupunkiseudun rakennemallin ja yleiskaavan tavoitteita. 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. Vuonna 2020 alueelle laaditussa ideasuunnitelmassa tavoitteeksi on asetettu n. 1 000 asukasta.

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.

Kaavatyön yhteydessä tutkitaan lisärakentamisesta johtuvat verkostojen lisärakentamistarpeet.

Suunnittelualueen läheisyydessä on laajat metsäalueet, joihin on toteutettu virkistysreittejä. Olemassa olevia virkistysreittejä täydennetään tarvittaessa. Varsinaista puistorakentamista sijoittuu lähinnä rannan läheisyyteen. Kaavassa varaudutaan hulevesikosteikkoihin, jotka suunnitellaan tarkemmin viheraluesuunnitelmissa. Virkistysalueverkosto muodostuu siten ympäröivistä metsäalueista, ojanvarren kosteikoista sekä rannan puistoalueesta, johon tutkitaan uimarannan, laiturin ja rantarakentamisen sijoittamista. Suunnittelussa huomioidaan mm. nykyiset venevalkamaoikeudet.

Alueen rakennuskanta ja muinaismuistot on inventoitu osayleiskaavatyön yhteydessä. Kohteet merkitään asemakaavaan suojelumerkinnöin.

Suunnittelun lähtökohtana on maaston ja luonnon monimuotoisuuden huomioiminen. Inventoidut luontokohteet merkitään asemakaavaan suojelumerkinnöin.

Ideasuunnitelman tavoitteet

Luonto ja maisema: Rakennetaan maisemaan sopien, alueen historia ja luonnon monimuotoisuus huomioiden.

Energia ja yhteisöllisyys: Muodostetaan kestävää elämäntapaa tukevia yhteisöllisiä paikkoja. Mahdollistetaan tulevaisuuden energiajärjestelmät.

Liikenne ja palvelut: Kehitetään aluetta pyöräilyn ja kävelyn ehdoilla.

Rakentaminen: Luodaan monipuolisia, eri elämänvaiheet huomioivia kestävästä asumisen ja elämisen vaihtoehtoja.

2.2.2023

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaarinan kaupungin ympäristölautakunta on kokouksessa 24.3.2021 § 27 päättänyt, että asemakaavan pohjana käytetään alueelle laadittua ideasuunnitelmaa. Kaavaratkaisu perustuu ideasuunnitelman perusideaan, mutta sitä on muokattu esimerkiksi uusien luontoselvitysten tulosten sekä käytyjen maanomistajaneuvotteluiden perusteella.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaavatyön yhteydessä on tarkasteltu vaihtoehtoa, jossa kulku kaava-alueen länsiosan uusille asuinalueille kulkisikin etelästä uutta katua pitkin eikä nykyistä Torppalantietä pitkin. Arvioinnin perusteella kaavaluonnoksessa on päädytty säilyttämään Torppalantie läntisen alueen kokoojakatuna:

- Uusi rakentaminen muodostuu pientaloista, jolloin uusi liikennetuotos Torppalantielle on arvioitu olevan alle 1 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tällä liikennemäärällä ei ole perusteltua rakentaa alueelle uutta katuyhteyttä eikä se ole alueen ekologisten tavoitteiden mukaista. Kaikki alueen katualueet tulevat asemakaavan myötä kaupungin ylläpidettäviksi.
- Viperinlahden laakso on maisemallisesti arvokas alue ja kadun rakentaminen alueelle muuttaisi merkittävästi sen luonnetta. Laaksoaluetta suunnitellaan viheralueena, jossa kulkee maisemaan sovitettu pienipiirteinen kevyen liikenteen reitti meren rantaan.
- Kallioalueen etelärinteessä on merkittäviä luontoarvoja (Sarapiston pähkinä- ja jalopuulehto sekä Linnunhernetikkukoin elinympäristö). Tästä syystä uusi katu pitäisi linjata riittävän etäälle luontoarvoista. Maaperän rakennettavuus heikkenee siirryttäessä lähemmäs Torppalanojaa.
- Torppalantien turvallisuutta on mahdollista parantaa nykyistä ajorataa maltillisesti leventämällä ja lisäämällä katualueelle korotettu jalankulun ja pyöräilyn väylä. Torppalantien keskiosassa on hyvin tilaa kadun parantamistoimenpiteille. Torppalantien alkupäässä joudutaan nykyisiä kiinteistörajoja paikoin siirtämään. Näillä kohdilla rakennukset kuitenkin sijaitsevat kiinteistöjen vastakkaisilla reunoilla. Jos kadun rakentamisen yhteydessä joudutaan poistamaan nykyistä kasvillisuutta, korvataan ne uusilla istutuksilla.

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

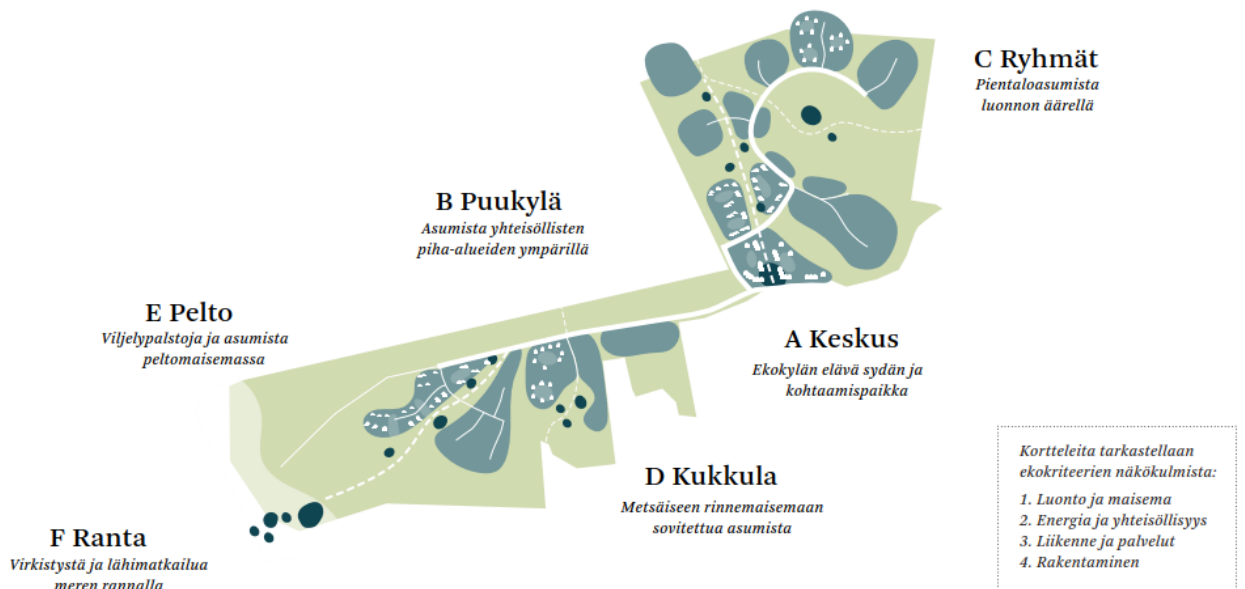
2.2.2023

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan rakenne perustuu alueelle laadittuun ideasuunnitelmaan. Kaavan laatimisen yhteydessä suunnitelmaa on joiltakin osin muokattu, mutta suunnitelman perusrakenne on kuitenkin säilytetty.

Kaavaratkaisu perustuu laajoihin viheralueisiin, joilla turvataan alueen luonto- ja maisema-arvoja. Luontoarvot, virkistysreitit ja maaston muodot huomioiden alueelle on sijoitettu katuverkosto sekä yhteisölliseen ja ekologiseen elämäntapaan perustuvia asuinalueita. Korttelirajauksia ja rakentamisen ohjausta tarkennetaan ehdotusvaiheessa. Kaava-alueeseen kuuluvien kiinteistöjen omistajien kanssa käydään ennen kaavaehdotuksen laatimista neuvotteluja kaava-alueen rajauksesta sekä kaavaehdotuksessa esitettävästä maankäytöstä.



Rakentamisen aluetyypit ja niiden sijoittuminen

Alueen maisemaan ja rakenteeseen sovitettut rakentamisen alueet

Kuva 44: Ideasuunnitelman mukainen aluerakenne. Lähde: Lundén Architecture Co, Torppalan ideasuunnitelma.

A KESKUS: Ekokylän elävä sydän ja kohtaamispaikka

Alueen keskeisimpään pisteeseen, saapumisen solmukohtaan, muodostuu elävä keskusta aukion ympärille. Tasainen peltomaisema ja joukkoliikenteen pysäkki tukevat tiiviimpää rakentamista. Ajoneuvoliikenne ohjataan Lemuntietä pitkin aukion kiertäen.

Keskusaukio yhdistyy alueen halki kulkevaan kevyen liikenteen reitistöön ja kokoaa elämää ympärilleen. Aukiolle ja sille avautuviin kivijalkoihin sijoittuu yhteisön toimintaa tukevia palveluita ja julkisia

2.2.2023

toimintoja, kuten tori, kierrätyskeskus, ruokatoimituspiste, sekä yhteiskäyttöisiä tiloja esimerkiksi etätöihin ja harrastuksiin. Hulevesien keräys luo vesiaiheena viihtyisyyttä aukiolle. Monipuoliset puurakentamisen tyypologiat yhteispihojen ympärillä mahdollistavat erilaiset asuntokoot ja -tyypit. Piha-rakennukset toimivat reservinä tulevaisuuden energijärjestelmille ja teknisille laitteille. Pelikenttä luo reserviä suurempaan pysäköintitarpeeseen.

Korttelit 15 ja 16: e=0,4, 3krs, pienkerrostalot/rivitalot/kytketyt pientalot



Kuva 45: Valokuva alueesta. (FCG, 2022).

B PUUKYLÄ: Asumista yhteisöllisten piha-alueiden ympärillä

Tiiviimmät puukorttelit jatkuvat keskustakorttelin läheisyydessä, nykyiseen peltomaisemaan sijoituen. Rakennusrivit elävät maastonmuotojen mukaan porrastuen ja harventuen kohti metsäistä rinteitä. Yhteisölliset korttelit kiertyvät yhteispihojen ympärille, joille sijoittuu yhteisiä toimintoja kuten pihasauna ja kesäkeittiö.

Korttelin halki kulkee aluetta yhdistävä kevyen liikenteen reitti, jota rakennukset rajaavat. Reitin varrelle voi avautua koko ekokylää hyödyttäviä toimintoja kuten harrastustiloja ja omavaraisuutta tukevia kasvihuoneita. Hulevedet viivytetään piha-alueilla ja ohjataan valumauomaan kevyen liikenteen reitin varrella. Viereinen luontoalue tukee luonnon monimuotoisuutta sekä tarjoaa asukkaiden virkistykseen luonnon ehdoilla tehtyjä toimintoja leikkiin ja virkistykseen. Istutetut lehtipuut tasaavat energian tarvetta kesällä varjostaen ja talvella valoa läpi päästäen.

Liityntäpysäköintialue korttelialueen länsireunassa, kadun päässä, palvelee luontoreittien käyttäjiä.

Korttelit 7 (osa), 10 ja 12: e=0,25–0,30, 2–2,5krs, rivitalot/kytketyt pientalot ja pientalot

2.2.2023



Kuva 46: Valokuva alueesta. (FCG, 2022).

C RYHMÄT: Pientaloasumista luonnon äärellä

Alueen pohjoisimmat rakennusryhmät ovat pientalojen ryppäitä pienten pihapiirien ympärillä. Tasaiselle peltomaalle sijoittuvien rakennusten väleistä avautuu näkymiä pohjoiseen metsämaisemaan, jonka laidalle voi sijoittua myös asukkaiden yhteisiä toimintoja, kuten pihasauna ja leikkialue.

Kortteleiden väleissä nykyisille kesantopelloille sijoittuu asukkaiden palstaviljelyä. Hulevesiä viivytetään kortteleissa ja niiden väleissä hulevesialtaissa. Puutalojen oleskelutilat ja pääikkunat avautuvat kohti suotuisaan ilmansuuntaan sijoitettuja rakennuskohtaisia piha- ja terassialueita. Rakennusten suuntauksessa huomioidaan aurinkoenergian keräys katonlapeille sijoitettavilla aurinkokeräimillä.

Korttelit 4-6: e=0,25, 2krs, pientalot



Kuva 47: Valokuva alueesta. (FCG, 2022).

2.2.2023

D KUKKULA: Metsäiseen rinnemaisemaan sovitettua asumista

Metsäiseen ja kallioiseen rinteeseen sijoittuu pientalojen ryhmiä maaston mukaan suunnattuina. Talojen yhteydessä olevilla pienillä pihoilla ja taloryhmien keskellä olevilla piha-alueilla säilytetään luonnonmukainen kasvillisuus mahdollisuuksien mukaan. Torppalantien varrella rakennukset rajaavat tietä ja kadun luonne pyritään säilyttämään kylätiemäisenä turvallisuus huomioiden.

Naapuruston rakenne mahdollistaa oman rauhan ja yksityisyyden osana kylää. Hulevedet ohjataan yhteispihoilla sijaitseviin hulevesialtaisiin tai rinteeseen hulevesiaiheeseen, josta vedet tarvittaessa ohjautuvat tulvareitille. Noppamaisilla rakennusmassoilla minimoidaan maanmuokkaus ja säästetään nykyistä luontoa. Säästetylle kallion lakialueelle sijoittuu virkistysreittien varrelle näköalapaikka ja naapuruston pihasauna, sekä suojeltavia muinaismuistoja.

Korttelit 25 ja 26 sekä 7 (osa), 8, 9, 11, 13 ja e=0,25, 2, 2,5 krs, kytketyt pientalot/pientalot



Kuva 48: Valokuvia alueesta. (FCG, 2022).

E PELTO: Viljelypalstoja ja asumista peltomaisemassa

Torppalantieltä etelään sijoittuvat rakennusryhmät sijoittuvat vihersormen ympärille, joka säilyttää nykyiset pitkät näkymälinjat peltomaiseman poikki merelle. Vihersormeaa pitkin kulkee kevyen liikenteen reitti rantaan. Nauhamaisten rakennusrivien keskellä kulkevat pihakadut, joiden varrelle voi sijoittua keskitettyjä pysäköintitaskuja.

Pitkittäiset yhteispiha-alueet yhdistyvät vihersormeen. Hulevedet johdetaan pihoilta valumauomia pitkin vihersormen monimuotoisuutta tukevaan hulevesiuomaan ja tulvien sattuessa edelleen kohti rantaa. Pitkittäiset rakennusmassat mahdollistavat erilaiset pientalojen ja kytkettyjen pientalojen ratkaisut ja elinkaarijoustavan asumisen. Korttelin eteläreunaan sijoittuu yhteisöllisiä toimintoja, kuten palstaviljelyä ja kasvihuoneita.

Korttelit 20 – 24: e=0,25–0,40, 1,5 - 2krs, kytketyt pientalot/pientalot

2.2.2023



Kuva 49: Valokuva alueesta. (FCG, 2022).

F RANTA: Virkistystä ja lähimatkaa meren rannalla

Rannan alue sijoittuu tulvariskirajan alapuolelle ja sinne sijoittuu asumisen sijaan kylän yhteisiä ja lähimatkaa palvelevia toimintoja, kuten uimaranta, venevalkama, sauna ja keittiö, sekä mökkejä. Rantaan saavutaan pyörällä ja jalan Torppalantien eteläpuoleisia asuinkortteleita halkovaa vihersormea sekä kaava-alueen eteläreunassa kulkevaa viheraluetta pitkin. Huoltoliikenne tapahtuu Torppalantien kautta. Veneiden säilytysmahdollisuus ja venetaksin laituri monipuolistavat alueen liikenteen palveluverkkoa.

Rannalle luodaan omaleimaista ilmettä ja identiteettiä puurakentamisella ja laiturirakenteilla. Kelluvat vuokrattavat mökit tuottavat oman energiansa aurinkopaneeleilla ja vahvistavat alueen vetovoimaisuutta lähimatkailuun. Merilämpö voidaan liittää osaksi energiajärjestelmää.



Kuva 50: Valokuvia alueesta. (FCG, 2022).

2.2.2023

5.1.1 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m ²]	Tehokkuus[e]
AKR	1,3012	5 205	0,40
AP	16,8177	41 753	0,25
AP-1	0,3488	1 046	0,30
AO	10,2435	15 711	0,15
RA	6,3318		
LPA	0,0879	0	0
LV-1	0,4300	270	0,06
MA	6,6139	0	0
VL	50,4697		
VV	0,0547		
W	2,5365	0	0
pp	0,0401	0	0
Yht.	95,5085	63 715	0,07

5.1.2 Palvelut

Uudet korttelialueet on varattu pääosin asumiselle. Ekologisen ja yhteisöllisen asuinalueen keskus-kortteleina toimiville kortteille 15, 16 ja 22 saa lisäksi sijoittaa aluetta palvelevia lähipalveluita, liiketiloja, yhteisöllisiä työtiloja sekä kylätaloja. Rantaan sijoittuvalle venevalkama alueelle saa sijoittaa veneilyyn, virkistykseen ja matkailuun liittyviä palvelutiloja. Alue tukeutuu Kaarinan kaupungin olemassa oleviin palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Maisema

Pitkät näkymälinjat peltomaiseman yli vesistöön on säilytetty. Arvokkaat luontoalueet ja esiintymät on säästetty. Muinaismuistot on huomioitu rakentamisen alueissa ja ne toimivat kiinnostavina kohteina ulkoilureittien varrella. Hulevesirakenteet ja pienviljely tukevat lajistollista monimuotoisuutta, mikä puolestaan lisää asukkaiden hyvinvointia.

Perinteinen maalaismaisema ja kulttuurihistoria ohjaavat puurakenteisten rakennustyyppien arkkitehtuuria. Rakennukset sijoitetaan maastonmuodot huomioiden, puustoa säästäen ja turhaa maastonmuokkausta välttäen. Rakennusaloihin on jätetty joustoa rakennusten sijoitteluun, jolloin ne voidaan sovittaa tontikohtaisesti maastoon.

Jalankulkua ja pyöräilyä tukeva aluerakenne.

Kevyen liikenteen etusijaisuus, saavutettavuus, sujuvat yhteydet ja laadukkaat reitit ovat olleet maankäytön rakennetta hahmottaessa avainasemassa. Kevyen liikenteen pääreitit kulkevat viheralueiden kautta ja jalankulun ja pyöräilyn väylät on pääosin erotettu ajoneuvoliikenteestä. Reitit sijaitsevat päänäköakselien osana ja yhdistettynä alueellisiin hulevesiratkaisuihin. Yhdistämällä alueelle tunnusomaiset pitkät näkymät ja hulevesiratkaisut syntyy ympäristöä rikastuttava uudenlainen liikkumisen verkosto.

2.2.2023

Kevyen liikenteen reitit ja polkuverkosto nivovat rakennetut alueet yhteen ja tukevat yhteisöllisyyttä lähikortteleiden yhteistilojen avautuessa tai liittyessä niihin. Ajoliikennettä lyhyempänä reitistö houkuttelee asukkaita valitsemaan kestäviä liikkumisen muotoja.

Suunnittelualueella sekä sen läheisyydessä sijaitsee runsaasti viheralueita ja kattava ulkoilureitistö. Kaavaratkaisussa on huomioitu reitistöjen jatkuvuus ja niille pääsy sekä riittävät pysäköintialueet.

Ajoneuvoliikenteen ratkaisut

Ajoneuvoliikenteen perusajatuksena on, että autot kiertävät ja ihmiset eivät. Kevyelle liikenteelle on suunniteltu sujuvat ja suoremmat reitit, autoliikenteen mutkittellessa perille.

Itäisellä puolella ajoliikenne syötetään kortteleihin alueen sisäisen, kukkulaa kiertävän kehäkadun kautta. Läntisellä puolella liikenteen syöttö tapahtuu Torppalatien kautta, joka perusparannetaan ja lankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus huomioiden ja tien luonnetta kunnioittaen.

Torppalantien ja Lemuntien risteykseen järjestelyillä korostetaan alueelle saapumista ja hidastetaan ajonopeuksia. Torppalan portti on mahdollista säilyttää nykyisellä paikallaan kevyen liikenteen väylän kulkiessa niiden läpi. Joukkoliikenteen pysäkki sijoittuu keskeiselle paikalle keskusaukion läheisyyteen.

Pysäköintipaikat sijaitsevat hajautetusti ja rakennuskohtaisesti. Isoja parkkikenttiä vältetään hajautamalla pysäköintialueet pieniksi ryhmiksi maastonmuodot huomioiden.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AKR Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue

Alue tulee suunnitella ja toteuttaa ekologisen ja yhteisöllisen asuinalueen keskuskorttelina. Alueelle saa rakentaa liiketiloja, lähipalveluita, yhteistiloja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja. Liikehuoneistojen yms. tilojen tulee sijaita rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa aukion laidalla. Rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa niin, että ne rajaavat aukion reunoja ja muodostavat kortteleiden väliin selkeästi hahmotettavan aukion.

AP Asuinpientalojen korttelialue

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja sekä kytkettyjä ja erillisiä pientaloja. Korttelin kerrosalasta enintään 10 % saa käyttää palvelutiloja, toimistotiloja ja ympäristöhäiriötä tuottamattomia työpajoja varten. Asiakaspysäköinti on toteutettava tontilla, eikä toiminnasta saa aiheutua raskasta liikennettä.

AP-1 Asuinpientalojen korttelialue

Alue tulee suunnitella ja toteuttaa ekologisen ja yhteisöllisen asuinalueen keskuskorttelina. Kortteliin voidaan toteuttaa kylätalo lähipalveluineen.

AO Erillispientalojen korttelialue

RA Loma-asuntojen korttelialue

LPA Autopaikkojen korttelialue

LV-1 Yksityinen venevalkama

2.2.2023

Alueelle saa rakentaa veneiden säilytystä palvelevia rakennuksia sekä veneilyyn, virkistykseen ja matkailuun liittyviä palvelutiloja korkeintaan 270 k-m². Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia ja ympäristöön ja maisemaan sopivia. Alueelle tulee sallia yhdyskuntateknisen huollon vaatimien rasitteiden perustaminen.

5.3.2 Muut alueet

MA Maisemallisesti arvokas peltoalue

VL Lähivirkistysalue

Alueelle saa sijoittaa maisemaan sopivia alueellisen energiatuotannon vaatimia putkistoja, tiloja, laitteita ja rakenteita.

VV Uimaranta-alue

W Vesialue

Katualueet

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaava-alueella on tällä hetkellä n. 25 asuinkäytössä olevaa kiinteistöä. Asemakaava mahdollistaa alueelle enimmillään yli 1 000 uutta asukasta. Kaava-alueen laajuudesta johtuen uudet asukkaat sijoituvat laajalle alueelle, mutta väestönmäärän lisäys on silti alueen nykyinen rakenne huomioiden merkittävä. Alue rakenne on suunniteltu niin, että suunnittelualueelle jää laajoja rakentamattomia alueita ja rakentamiseen soveltuvat alueet rakennetaan verrattain tehokkaasti maaston muodot huomioiden.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava toteuttaa Lemunniemen osayleiskaavaa ja Turun seudun rakennemallia, joissa Torppalan alue on osoitettu yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Rakennettu taajamarakenne jatkuu asemakaavan myötä Lemuntien vartta pitkin meren rantaan saakka. Rakentamisen ja uusien asukkaiden myötä alueen joukkoliikennettä on mahdollista kehittää, jolloin keskustan palvelut ovat tulevaisuudessa nykyistä paremmin saavutettavissa. Lemuntien varteen rakennettavan kävelyn ja pyöräilyn väylän myötä keskustan palvelut kuten koulut ovat hyvin myös kevyen liikenteen saavutettavissa. Asemakaavaratkaisussa joukkoliikenteen pysäkkien ympärille on keskitetty tehokkaampaa rakentamista ja rakentamisen tehokkuus laskee alueen reunoille.

Palvelut

Kaava-alueen asukkaat tulevat käyttämään Kaarinan kaupungin palveluja. Asemakaava mahdollistaa alueelle lähipalveluita, jotka tukevat yhteisöllisen ja ekologisen asuin ympäristön muodostumista. Kaava mahdollistaa myös rantaan tukeutuvien matkailupalvelujen kehittämisen.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueelle ei osoiteta merkittävää uutta elinkeinotoimintaa. Kaava mahdollistaa asumisen yhteyteen ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia pienimuotoisia työtiloja, joilla voidaan vahvistaa alueen yhteisöllistä toimintaa tai omavaraisuutta. Suurimmalla osalla tällä hetkellä viljelykäytössä olevista pelloista elinkeinon harjoittamiseen liittyvä maanviljely loppuu. Lemuntien rajaamalla maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella maanviljelyn jatkaminen on toivottavaa. Myös metsätalouden harjoittaminen kaava-alueella nykyisessä mittakaavassa päättyy.

Virkistys

Asemakaavassa on huomioitu alueen runsas virkistysreitiverkosto. Asemakaavaan on osoitettu reitistö, joka huomioi sekä olemassa olevat yhteydet, että uuden rakentamisen. Alueen korkeimmille kohdille on jätetty näköalapaikkoja, joiden kautta reitit kulkevat. Ehdotusvaiheessa tarkennetaan eri viheralueiden luonnetta ja ohjataan niiden rakentamista ja kunnossapitoa. Meren rantaan on osoitettu uimaranta-alue sekä virkistystä, veneilyä ja matkailua tukevia palveluita.

Liikenne

Alueen kokoojakatuina toimivat Lemuntie, Torppalantie sekä pohjoisosaan kaartuva uusi katuyhteys. Uudet kadut on linjattu maisema, topografia ja vesien valuminen huomioiden. Uudet kadut muodostavat kaartuvia katulinjoja, jolloin ei synny pitkiä ajonopeuksia nostattavia osuuksia. Torppalantien raittimainen luonne on tavoitteena säilyttää. Uuden rakentamisen ja tien lisääntyvän käytön myötä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta parannetaan kevyen liikenteen väylän rakentamisella. Katualueen leveydessä on lisäksi huomioitu riittävä lumitila. Lemuntie jyrkkiä mutkia on suoristettu parempien näkemäalueiden saavuttamiseksi. Lemuntien varren kevyen liikenteen väylää jatketaan Torppalantielle saakka. Torppalantien liittymäalue on muotoiltu niin, että alueelle muodostuu portti-aihe, joka laskee ajonopeuksia. Torppalantien liittymän jälkeen Lemuntie jatkuu etelän suuntaan joukkoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn katuna. Katuosuudella sallitaan ajoneuvoliikenne, kunnes alueen itäpuolelle suunniteltu uusi katuyhteys Ala-Lemuun on rakennettu.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella sijaitsevan arvokkaan rakennuskannan säilyminen on turvattu asemakaavassa suojelumerkinnöillä. Asemakaavassa on osoitettu sr-suojelumerkintä yleiskaavassa osoitettujen kohdemerkintöjen mukaisesti. Rakennuksia on yhteensä neljä kappaletta. Rakennuksia ei saa purkaa. Suojelu koskee julkisivuja ja vesikattoa. Ennen rakennuksen merkittävää muuttamista tai laajentamista koskevan rakennuslupa hakemuksen ratkaisemista on pyydettyvä maakuntamuseon lausunto. Lisäksi kaikkien suojeltujen rakennusten pihapiirit on osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/s).

Muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet on huomioitu kaavakartalla. Kaava-alueella sijaitsevat kaksi vanhaa torpan paikkaa on osoitettu muinaismuistolailla rauhoitetuiksi kiinteiksi muinaisjäänöksiksi. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettyvä alueellisen maakuntamuseon lausunto. Kivipöytä ja Torppalan portti on osoitettu suojeltavana alueen osana. Torppalan portti on katusuunnitelmassa jätetty nykyiselle paikalle ja kevyen liikenteen väylä

2.2.2023

kulkee niiden läpi. Kadun rakentamisen ajaksi portit voidaan joutua siirtämään väliaikaisesti pois paikalta, jottei niitä vaurioiteta rakentamisen yhteydessä.

Yhdyskuntatekniikka ja energia

Alue liittyy asemakaavan myötä kaupungin vesihuollon toiminta-alueeksi. Nykyisen vesiosuuskunnan verkostoa hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan ja se liitetään osaksi kaupungin verkostoa. Vesi- huollon yleissuunnitelma laaditaan asemakaavan ehdotusvaiheessa, jolloin kaavakartalle osoitetaan myös mahdollisesti tarvittavat rasitemerkinnät.

Kaavamääräyksillä ohjataan alueen suunnittelua ja toteutusta ekologisena ja yhteisöllisenä asuinalueena, jossa tavoitellaan erityistä energiatehokkuutta ja hiilidioksidipäästöjen tehokasta vähentämistä. Alueella sallitaan ekologinen koerakentaminen. Jokaiselle kiinteistölle tulee toteuttaa aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävä tai muutoin innovatiivinen energiajärjestelmä. Energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria. Asemakaavalla ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista rajata energian tuottamiseen liittyviä ratkaisuja liiaksi, koska ne kehittyvät jatkuvasti. Sen sijaan käytännön ratkaisut päätetään rakentamisen yhteydessä.

Kiinteistökohtaisia energiantuotantoratkaisuja täydennetään koko Torppalan ekokylän alueen kattavilla, omavaraisuuteen tähtäävillä ratkaisuilla. Ratkaisut sovitetaan paikkaan maisemallisten arvojen ehdoilla. Mahdollisia alueellisen energiajärjestelmän osaratkaisuja ovat meri- ja maalämmön hyödyntäminen, matalaenergiaverkon luominen ja aurinkoenergian talteenotto tai muut innovatiiviset energiaratkaisut. Luotavan energiajärjestelmän tulee olla joustava ja mahdollistaa myös tulevaisuuden eri ratkaisut. Torppalan energiajärjestelmä voi toimia omana kokonaisuutenaan, tai se voidaan tarvittaessa myös kytkeä Lemunnimen alueen lämpö- ja sähköverkkoon.

Kaava-kartalle on osoitettu merilämmön talteenoton putkiston selvitysalue. Merkinnän tarkoitus on mahdollistaa merestä saatavan lämmön hyödyntäminen tulevaisuudessa. Putkiston asentaminen alueelle vaatii erillisen luvan. Asemakaavatyön yhteydessä ei ole vielä tarkemmin selvitetty esimerkiksi meren pohjassa mahdollisesti olevia luontoarvoja tai arkeologiaan liittyviä arvoja. Ennen putkiston rakentamista tulee alueelle tehdä riittävät selvitykset ja varmistaa putkiston soveltuvuus alueelle.

Yleisille alueilla saa sijoittaa vähäisiä maisemaan sopivia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia alueellisen energiatuotannon vaatimia tiloja, laitteita ja rakenteita.

Alue- ja rakennesuunnittelussa on kiinnitetty huomioita passiivisiin energiaratkaisuihin huomioimalla paikalliset pienilmastot rakennettujen alueiden sijoittelussa ja suuntauksessa sekä tulevassa arkkitehtuurissa.

Rakentaminen

Rakentaminen alueella lisääntyy merkittävästi nykyisestä. Kaava-alueen pohjoisosa muodostaa kokonaan uuden asuinalueen ja länsiosassa uusi rakentaminen kytkeytyy Torppalantien olemassa olevan rakentamisen yhteyteen. Asemakaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen sopimista ympäristöön. Määräyksiä tarkennetaan ehdotusvaiheessa laadittavan rakennustapaohjeen yhteydessä. Lähtökohdana on, että alueelle sallitaan vain puurakentamista. Arkkitehtuurin osalta tavoitellaan perinteistä muodonantoa modernilla ilmeellä. Rakentaminen ohjataan alueen maisemaan ja historiaan sopivaksi ja aikaa kestäväksi. Perinteinen maalaismaisema ja kulttuurihistoria ohjaavat puurakenteisten rakennustyyppien arkkitehtuuria. Rakennukset sijoitetaan maastonmuodot huomioiden, puustoa säästämällä.

2.2.2023

ja turhaa maastonmuokkausta välttää. Asemakaavassa rakennusaloihin on jätetty riittävästi joustoa rakennusten sijoitteluun, jolloin ne voidaan sovittaa tontti- ja korttelikohtaisesti maastoon.

Merkittävä osa alueesta on tarkoitus toteuttaa ryhmärakentamisena, jolloin alueista muodostuu yhtenäisiä aluekokonaisuuksia. Alueelle tavoitellaan korttelikohtaisia yhteistiloja esimerkiksi saunoja, verstaiteita, vierashuoneita, työtiloja, kokoontumistiloja ja kylän yhteisiä kokoontumispaikkoja.

Alueella tulee maanpintaa säilyttää mahdollisimman paljon nykyisellään, louhintoja tulee välttää, puusto ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakentamisessa syntyvät maamassat sekä kiviaines tulee hyödyntää alueella.

Asemakaava mahdollistaa vesialueelle sijoitettavia kelluvia loma-asuntoja, saunoja, laitureita, käyntisilloja ja kiinnityslaitteita. Alueelle saa sijoittaa enintään seitsemän kerrosaltaan korkeintaan 30 m² loma-asuntoa. Loma-asuntojen jätevedet tulee johtaa kiinteään jätevesiverkkoon. Kelluvien rakennusten osalta tulee varmistaa, ettei vesistöön pääse haitallisia päästöjä. Rakennuksen ylin korkeusasema vedenpinnasta saa olla enintään 4 m. Kelluvien rakennusten alueella on noudatettava yhtenäistä rakentamistapaa. Loma-asunnot monipuolistavat ranta-alueen virkistystoimintoja. Alueelle on mahdollista rakentaa korkeintaan 270 m² suuruinen veneilyä ja virkistystä palveleva rakennus. Meren suunnasta uusi rakentaminen tulee muuttamaan maisemaan rakennetummaksi, kun nykyistä kaislikkoa poistetaan ja rantaviivaa muokataan. Alueella on jo nykyisin pitkiä laitureita ja uusi rakentaminen sijoittuu niiden tuntumaan. Ranta-alueelle laaditaan tarkempi suunnitelma ehdotusvaiheessa.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemakuva

Alueen rakenne perustuu tärkeiden näkymälinjojen säilyttämiseen alueella. Uusien pientaloalueiden sijoittamisessa on suosittu selänteiden ja laaksojen vaihteellisuusvyöhykkeitä. Lemuntien eteläpuolelle avautuva laaja viljelty peltoalue on jätetty avoimeksi osoittamalla se maisemallisesti avokkaaksi peltoalueeksi. Pitkä näkymälinja jatkuu Lemuntien pohjoispuolelle, jossa se on osoitettu AP-korttelin läpi kulkevana viheralueena ja jalankulun ja pyöräilyn väylänä.

2.2.2023



Kuva 51: Pitkä säilytettävä näkymälinja pohjoisesta kohti Kuusistonsalmea. (FCG, 2022)

Toinen merkittävä näkymälinja on Torppalantieltä kohti Viperinlahtea. Asemakaavassa nykyisen niityn poikki on osoitettu rantaan johtava jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu reitti, jota ympäröi pääosin avoimeksi jätettävä maisemapelto. Viheralueen molemmin puolin on osoitettu uudet pientalokorttelit rajaamaan näkymää.

2.2.2023



Kuva 52: Pitkä säilytettävä näkymälinja Torppalantieltä kohti Viperinlahtea. (FCG, 2022)



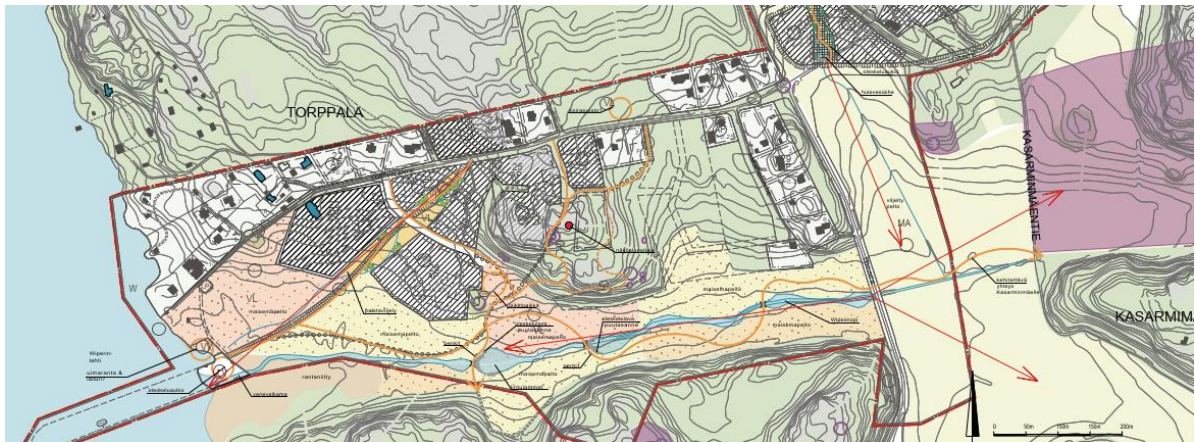
Näkymä Torppalantieltä kohti Wiperinlahtea
Kuva 53: Kaavaratkaisun pohjana olleen ideasuunnitelman ajatus näkymälinjan säilyttämisestä ja uudesta rakentamisesta sen ympärillä. (Torppalan ideasuunnitelma, Lundén Architecture Co, 2020)

2.2.2023

Kokonaan rakentamisen ulkopuolelle jätettävä maisema-alue sijoittuu Viperinlahden laaksoalueelle, jossa Torppalanoja laskee mereen. Aluetta kehitetään maisemapeltojen, hulevesien viivytysaltaiden sekä jalankulun ja pyöräilyn mielenkiintoisena kudelmana.



Kuva 54: Näkymä Viperinlahden suunnasta kohti Lemuntietä. (FCG,2022)



Kuva 55: Luonnosvaiheen ajatuksia Viperinlahden laaksoalueen toteutuksesta. (FCG,2022)

Uusi rakentaminen sijoittuu alueelle luonnon ja maiseman arvoja säilyttäen ja maaston muodot huomioiden. Uusi rakentaminen muuttaa maisemakuvaa siitä huolimatta merkittävästi. Torppalan vanhaa päärakennusta ympäröivä avoin peltomaisema muuttuu pääosin rakennetuksi pientaloalueeksi. Nykyinen laaja näkymä merelle kaventuu rakennetun ympäristön rajaamaksi näkymäakseliksi. Myös Torppalan päärakennuksen asema maisemassa vähenee uuden rakentamisen myötä, mutta rakennus säilyy edelleen muistumana kylän historiasta. Aikaisemmin avoimessa maisemassa maamerkinä toiminut rakennus tulee nyt uuden rakentamisen ympäröimäksi. Rakennus sijaitsee muuta ympäristöä korkeammalla ja säilyttää merkittävän asemansa Torppalantien varressa.

Lemuntien pohjoispuolella avoin pelto muuttuu uuden asuinalueen tiiviisti rakennetuksi keskuskortteliksi. Alueen pohjoisosassa viljelykäytössä pitkään olleet ja metsien rajaamat peltotilkut on osoitettu pääosin pientaloalueiksi. Pohjoisosan korkein maaston kohta on osoitettu viheralueeksi, mutta muilta osin asumista on osoitettu luontoarvot huomioiden myös metsäisille rinnealueille. Asemakaavamääräyksillä ohjataan uuden rakentamisen sopeutumista maisemaan. Korttelikokonaisuudet tulee suunnitella yhtenäisinä kokonaisuuksina. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, julkisivumateriaaleihin ja väryykseen, joiden tulee sopeutua maisemaan ja ympäristöolosuhteisiin. Alueella on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapaa ja värytystä. Rakennusten värien tulee muodostaa toisiinsa sopiva harmoninen kokonaisuus, mutta rakennusten ei tarvitse olla keskenään saman värisiä. Rakentamisessa on käytettävä ekologisesti kestäviä rakennusmateriaaleja.

Kaavaratkaisu perustuu Torppalaan luotuun maisemarakennetta kunnioittavaan maankäytön konseptiin, jonka yhteydessä on laadittu maisemallinen rakennettavuusanalyysi. Rakentamisen alueissa on huomioitu maaperä, maastonmuodot, valo-olosuhteet, luontoarvot ja -alueet sekä maisemarakenne näkymälinjoineen. Rakentaminen on mahdollisuuksien mukaan osoitettu ns. inhimilliselle vyöhykkeelle laakson ja selänteiden vaihettumisalueelle.

Luonnon monimuotoisuus

Asemakaavaratkaisuilla ja -määräyksillä säilytetään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita.

Luo-1 alueena säilytetään Sarapiston pähkinä- ja jalopuulehto.

Luo-2 alueina on rajattu linnunhernetikkukoin elinympäristöt. Rakennusalat on sijoitettu vähintään 10 m etäisyydelle elinympäristön rajauksesta, jottei uusi rakentaminen aiheuta alueelle varjostusta. Torppalantiellä sijaitsevaa luontoselvityksen mukaista elinympäristöä ei ole osoitettu kaavakartalla, koska alue on kooltaan pieni eikä sen säilymistä Torppalantien perusparantamisen yhteydessä voida taata. Koska kaikkia alueen elinympäristöjä ei pystytä varmuudella säilyttämään on kaavakartalle osoitettu luontoselvityksen suosituksen mukaisesti kompensatioalue. Tämä alue sijoittuu lounaisrinteeseen korttelien 25 ja 23/24 väliin. Nykyistä elinympäristön rajausta on laajennettu kaakon suuntaan.

Kaikki lahojaviosammaleen ydinalueet on jätetty muuttuvan maankäytön ulkopuolelle. Ainoastaan Lemuntien pohjoispuolella osa alueen reunasta jää uuden kadun ja pientaloalueen alle. Rajaus näkyy kaavaluonnoksessa. Suurin osa polkuverkostosta kiertää ydinalueet, muutamassa kohdassa ulkoilureitti kulkee ydinalueen läpi. Korttelin 14 ajoyhteys on kaavaluonnoksessa osoitettu ydinalueen läpi, mutta ehdotusvaiheessa tutkitaan, voiko olemassa olevan asuinrakennuksen kulku tontille olla nykyistä ajoyhteyttä pitkin.

Viperinlahden laaksoon suunnitellaan hulevesien viivytysaltaita, joilla parannetaan mereen valuvien hulevesien laatua. Alueelle ollaan laatimassa myös suunnitelmia lintujen kosteikkoalueista. Tavoitteena on sekä kasvillisuuden että eläinlajiston kannalta monipuolinen aluekokonaisuus.

Luonnontilaisia alueita pyritään säilyttämään viheralueiden lisäksi myös korttelialueilla. Luonnon olemassa olevia maastonmuotoja, kallioalueita ja kasvillisuutta tulee säilyttää ja hyödyntää alueen suunnittelussa. Alueella tulee maanpintaa säilyttää mahdollisimman paljon nykyisellään, louhintoja tulee välttää, puusto ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennusalan ulkopuolelle jäävän

2.2.2023

tontin osan puustoa on hoidettava niin, että sen ominaispiirteet säilyvät. Halkaisijaltaan yli 15 cm olevat puut on säilytettävä rakennusalan ulkopuolella sekä osana pihan kasvillisuutta. Kaadettujen puiden tilalle tulee istuttaa vähintään yhtä monta puuta kuin on kaadettu, omalle tontille tai asemakaava-alueelta osoitettavalle kompensointialueelle, jonka istuttaminen tulee perustumaan alueen sisäiseen kompensointiin. Suoritettavat toimenpiteet eivät saa vaarantaa maisemankuvaa eikä luonnon monimuotoisuutta.

Ehdotusvaiheessa VL-alueet jaetaan omiin toiminnallisiin alueisiin ja annetaan hoito-ohjeita sijainnin ja alueen tyyppin mukaan. Myös retkeilyä ja virkistystä palveleville rakenteille osoitetaan paikat ja rakentamisen ohjaus.

Hulevedet

Hulevesien johtaminen ja käsittely on yksi keskeinen teema Torppalan ekokylän konseptissa. Kaava-alueelle laaditaan hulevesiselvitys, joka on nyt luonnosvaiheessa. Hulevesiuomien mitoituksesta ja reitistöstä laaditaan tarkempi suunnitelma asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Olemassa olevia uomia ja luontaisia reittejä hyödynnetään mahdollisimman laajasti. Tavoitteena on, että hulevesiä viivytetään tonteilla ja johdetaan hulevesiuomiin. Hulevesirakenteilla mm. tonttien sadeputarhat, uomat ja viivytysaltaat luodaan uusia elinympäristöjä sekä lisätään kylän virkistysarvoja.

Läntisellä puolella hulevesiuoma mutkittelee vapaasti ja luonnollisesti läpi vihersormen. Hulevesirakenteiden puhdistamaa vettä voidaan hyödyntää myös viljelypalstojen kasteluvetenä.

Itäisen puolen hulevesiuoma on luonteeltaan urbaanimpi ja huipentuu torin kivettyyn hulevesiaiheeseen. Itäisellä puolella hulevesiuoma toimii myös yksityisyyttä tuovana ja rajaavana elementtinä raitille avautuville yksityispihoille.

Rakentamiseen osoitetut alueet on sijoitettu tulvarajan yläpuolelle. Korttelin 24 eteläosan tulva-herkkä alue on osoitettu palstaviljelyalueeksi. Alin rakentamiskorkeus varmistetaan ehdotusvaiheessa.

5.4.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen muuttaa nykyisen haja-asutusluonteisen alueen paikoin tiiviisti rakennetuksi pientaloalueeksi. Arviolta noin 1 000 uutta asukasta muuttavat alueen vireäksi asuinalueeksi. Torppalan ekokylän tavoitteena on luoda alueesta yhteisöllinen kyläyhteisö, jonka jäsenistö muodostuu sekä vanhoista että uusista asukkaista. Asemakaavalla luodaan mahdollisuus yhteisölliseen elämiseen korttelikohtaisesti pienissä pihapiireissä sekä pyritään vahvistamaan koko Torppalan kylän yhteisöllisyyttä. Keinoja yhteisöllisyyden syntyyn ovat mm. yhteiset pienviljelypalstat, yhteiset kokoontumistilat ja -paikat sekä monipuolinen ja viihtyisä viheralueverkosto. Alueelta löytyy runsaasti viljelypalstoja, jotka mahdollistavat omavaraisen ruoantuotannon. Alueen sosiaalinen ympäristö muuttuu merkittävästi, kun uudelle asuinalueelle muuttaa luultavasti merkittävä määrä lapsiperheitä. Tavoitteena on, että Torppalan ekokylästä löytyy runsaasti mahdollisuuksia kohtaamisille ja aktiiviselle elämälle. Uusia palveluita on mahdollista luoda alueiden solmukohtiin.

2.2.2023

Asukasmäärän kasvu lisää merkittävästi alueen liikennemääriä. Olemassa olevat tiet ja uudet kadut mitoitetaan tulevan asukasmäärän mukaan ja rakennetaan tarvittavat jalankulun ja pyöräilyn verkostot. Asemakaavan myötä teiden kunnossapito siirtyy kaupungin vastuulle ja kiinteistöt liittyvät kaupungin vesihuoltoverkkoon.

Lähinnä yksityisessä käytössä ollut ranta-alue avautuu osittain julkiseen käyttöön. Rantaan tulee kaikille avoin julkinen uimaranta. Pienvenevalkama on osoitettu yleiskaavan mukaisesti vesialueen haltijoiden käyttöön. Alueelle on lisäksi tulossa yksityisen tahon järjestämiä palveluita.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole pilaantuneita tai pilaantuneiksi epäiltyjä maa-alueita. Kaarinan päätieverkon meluselvitykseen (Akukon Oy, 2014) mukaan suunnittelualueelle ei kohdistu liikennemelua.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

2.2.2023

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan ehdotusvaiheessa alueelle laaditaan rakennustapaohje sekä kaavaratkaisuun perustuva havainnekuva. Ratkaisujen pohjana toimii alueelle laadittu ideasuunnitelma.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava-alueen toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman. Alue tullaan toteuttamaan vaiheittain.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seurannasta ja luvituksesta vastaa Kaarinan kaupunki. Ranta-alueita koskevissa lupakäsittelyissä on tapauskohtaisesti mukana myös valtion viranomaiset. Arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja muinaisjäännöksiä koskevista luvista tulee pyytää Museoviranomaisen lausunto.

**Muutoksen-
hakukielto ja
sen peruste**

Koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalain 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Koska etuostolain 22 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa hakea muutosta.

Muu peruste, mikä