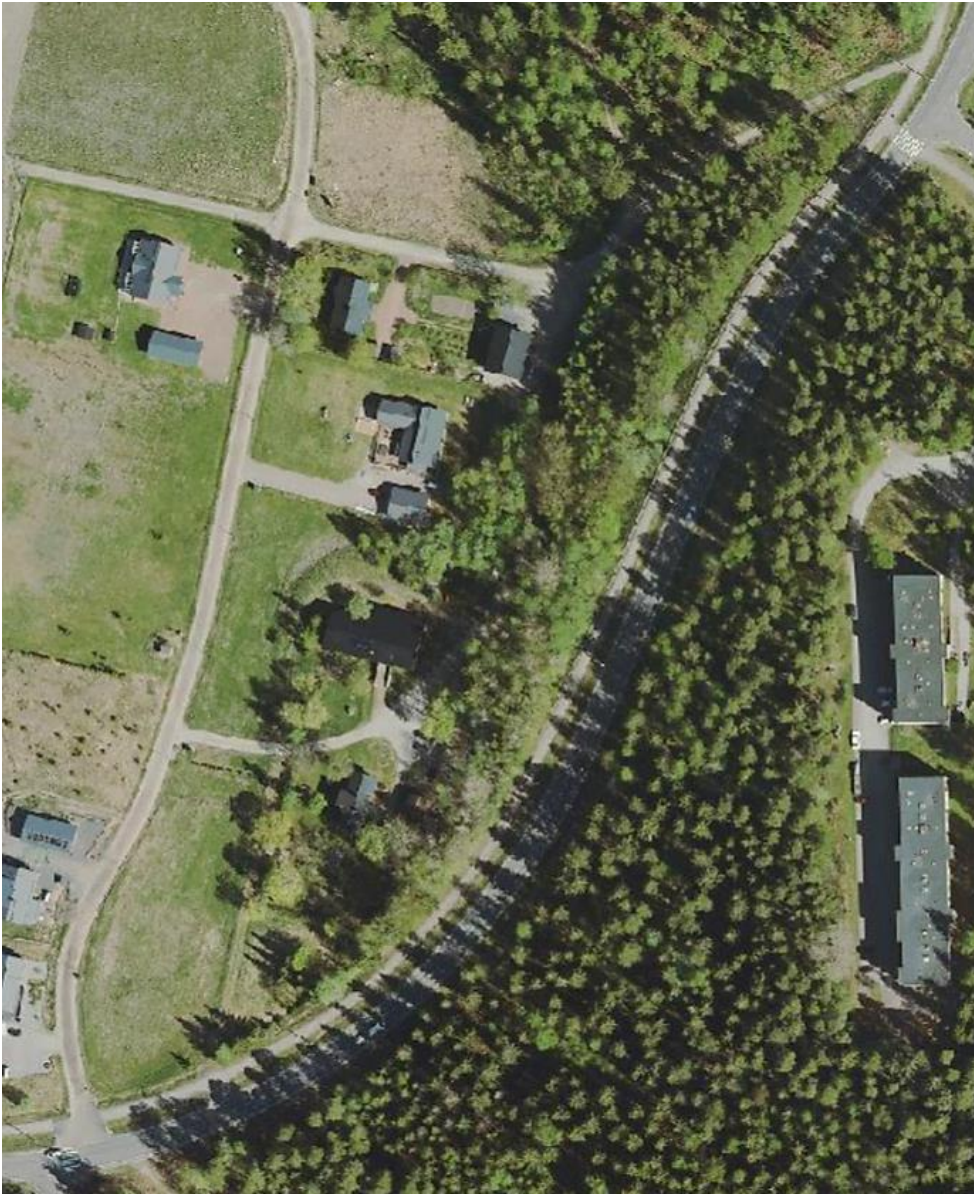


MÄKILAHDENTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS, 4.11.2025



Paimion kaupunki
Tekniset ja ympäristöpalvelut
Kaavoitus

asianumero: 451/10.01.03//2024

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Asemakaavan nimi ja tarkoitus	4
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö, liikenne	6
3.1.4	Olemassa oleva rakennuskanta	7
3.1.5	Maanomistus	11
3.2	Suunnittelutilanne	11
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	11
3.2.2	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	15
3.3	Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
3.4	Osallistuminen ja yhteistyö	15
3.4.1	Osalliset	15
3.4.2	Vireille tulo	15
3.4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
3.5	Asemakaavan tavoitteet	18
3.5.1	Kaupungin ja maanomistajan tavoitteet	18
3.5.2	Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet	18
3.5.3	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	18
3.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
3.7	Kaavaa koskevan palautteen huomioiminen	18
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
4.1	Kaavaratkaisu kaavaluonnosvaiheessa	19
4.2	Kaavan vaikutukset	21
4.2.1	Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö	21
4.2.2	Liikenne	21
4.2.3	Tekninen huolto	21
4.2.4	Luonnonympäristö, maisema, virkistysalueet	21
4.2.5	Sosiaalinen ympäristö ja palvelut	21
4.2.6	Ympäristön häiriötekijät	21
4.3	Nimistö	22
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	22
5.1	Toteuttamisen ajoitus ja seuranta	22
6	KAAVASELOSTUKSEN LIITTEET	22

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

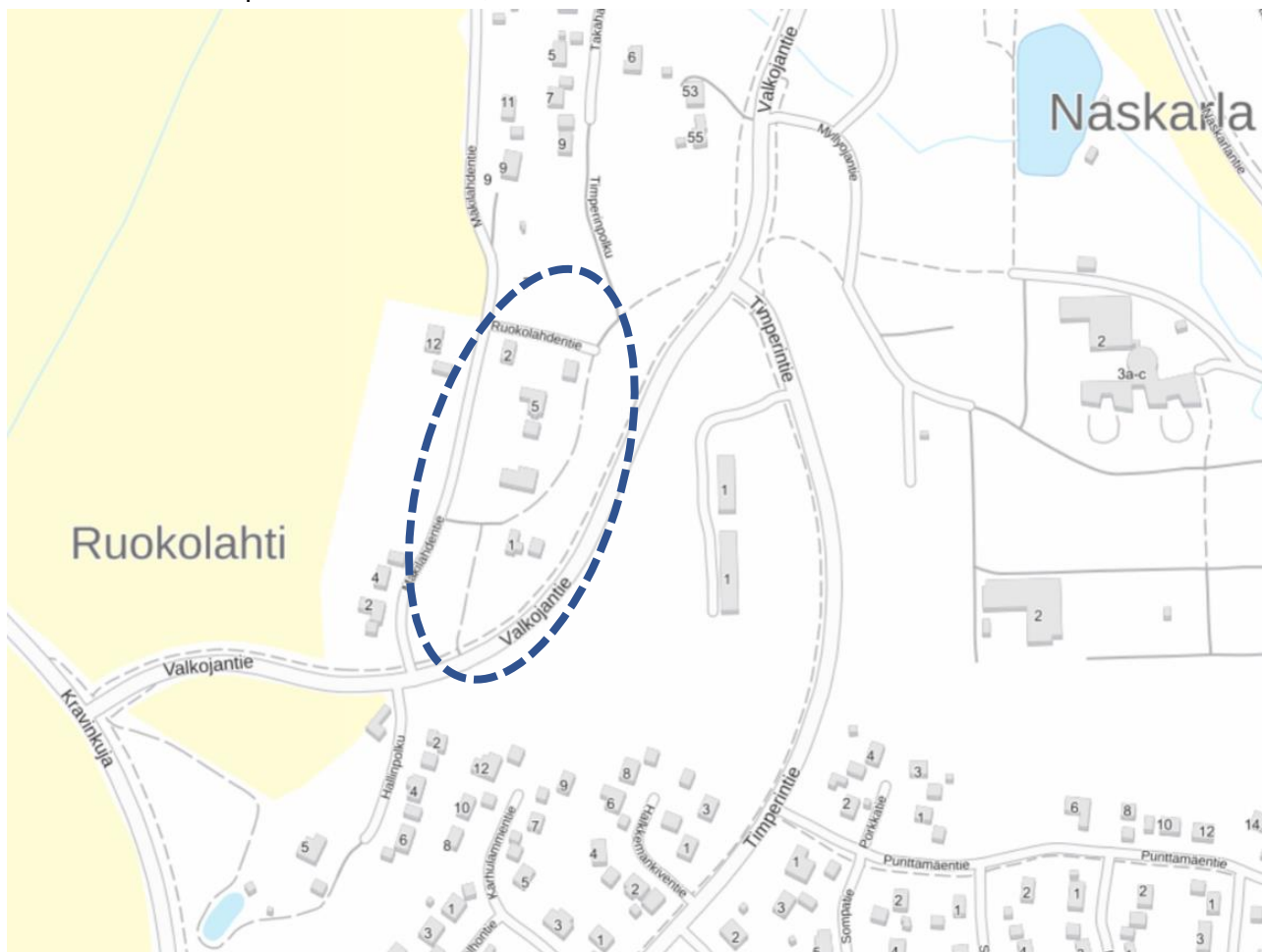
Selostus koskee 4.11.2025 päivättyä asemakaavaluonnosta

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Mäkilahdentien asemakaavan muutos.	
Kaava-alueen määrittely	Asemakaavan muutos koskee kortteleita 912, 913 ja virkistysaluetta.	
	Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 912, 913 ja virkistysaluetta.	
Kaavan laatija, yhteystiedot	Paimion kaupunki	
	Tekniset ja ympäristöpalvelut, Kaavoitus: Iiris Koivula, kaavoituspäällikkö (YKS 467) Lotta Heinonen, suunnitteluavustaja	
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Asianumero 451/10.01.03//2024	
	25.2.2025, päivitetty 4.11.2025	
Vireille tulo	Kaavoituspäätös	19.3.2025 (KH § 70)
	Kuulutus	
	Ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla	28.3.2025
	OAS nähtävillä	28.3.2025 alkaen
Kaavan käsittely	Ympäristölautakunta	25.2.2025
	Ympäristölautakunta	xx.xx.2025
	Valmisteluvaiheen kuuleminen	
	Luonnosaineisto nähtävillä	xx.xx. - xx.xx.2025
Hyväksyminen	Ympäristölautakunta	xx.xx.2026
	Kaupunginhallitus	xx.xx.2026
	Kaavaehdotus nähtävillä	xx.xx. - xx.xx.2026
	Ympäristölautakunta	xx.xx.2026
	Kaupunginhallitus	xx.xx.2026
	Kaupunginvaltuusto	xx.xx.2026
Voimaantulo	Kuulutus	xx.xx.2027

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kerkola-Naskarla asemakaava-alueella sisältäen kiinteistöt Ruokolahti 577-486-2-18, Aurinkolaakso 577-486-2-19 ja Leenantalo 577-486-2-5 sekä osan kiinteistöstä Naskarlanmetsä 577-437-3-53. Alue sijaitsee noin 3 km ydinkeskustasta lounaaseen. Aluetta rajaavat idässä Valkojantie, lännessä Mäkilahdentie ja pohjoisessa Ruokolahdentie. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,2 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

1.3 Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on sijainnin mukaisesti Mäkilahdentien asemakaavan muutos.

Tarkoituksena on muuttaa korttelien 912 ja 913 tonttijakoa vastaamaan alueen maankäyttöä ja tulevaa kehitystä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos on käynnistetty yksityisen kiinteistön omistajan aloitteesta. Maanomistajan tavoitteena on muuttaa tonttijakoa niin, että olemassa oleva viheralue siirtyy kiinteistön keskeltä kiinteistön pohjoisreunaan, ja kiinteistön eteläosaan osoitetaan asemakaavan muutoksella uusi tontti.

Ympäristölautakunta päätti kokouksessaan 25.2.2025 (§ 14) esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutoksen käynnistämistä. Lautakunta hyväksyi samalla aluetta koskevan

osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS, pvm. 25.2.2025). OAS on nähtävillä kaavan laadinnan ajan ja sitä päivitetään tarpeen mukaan prosessin kuluessa.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 19.3.2025 (§ 70) asemakaavan muutoksen vireille tulosta. Vireille tulosta on kuulutettu 28.3.2025 kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivulla.

Osallisilta pyydettiin 16.4.2025 mennessä palautetta kaavamuutosten suunnittelun lähtökohdista, vaikutusten arvioinnista sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä. Asemakaavan muutoksen aloitusvaiheeseen liittyen saatiin kolme lausuntoa.

Ympäristölautakunta käsitteli kokouksessaan xx.xx.2025 (§ __) alueesta laaditun kaavaluonnoksen ja kaavaselostuksen liitteineen. Lautakunta päätti asettaa kaavan valmisteluaineiston nähtäville 21 vuorokauden ajaksi valmisteluvaiheen kuulemistä varten (AKL 62 §, MRA 30 §). Valmisteluvaiheen aineisto lähetetään viranomaisille tiedoksi.

Valmisteluvaiheen aineisto on ollut luonnoksena nähtävillä __.__.2025.- __.__.2025 välisenä aikana. Luonnoksesta saadut mielipiteet ja viranomaislausunnot on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Ympäristölautakunta käsitteli kokouksessaan __.__.2025 (§ __) alueesta laaditun asemakaavaehdotuksen. Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan __.__.2025 (§ __) asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville (AKL 65 § ja MRA 27 §).

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä __.__. – __.__.2025 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin xx lausuntoa ja xx muistutusta. Lausunnot, muistutukset ja vastineet on käsitelty kappaleessa 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö. (tarkentuu ehdotusvaiheessa).

Ympäristölautakunta käsitteli asemakaavan __.__.2025

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan __.__.2025

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan __.__.2025

Asemakaava on tullut voimaan kuulutuksella __.__.2025

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muutetaan kortteleiden 912 ja 913 sekä itä – länsi-suuntaisen lähivirkistysaluekaistaleen sijaintia. Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden tontin muodostamisen korttelin 913 eteläosaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

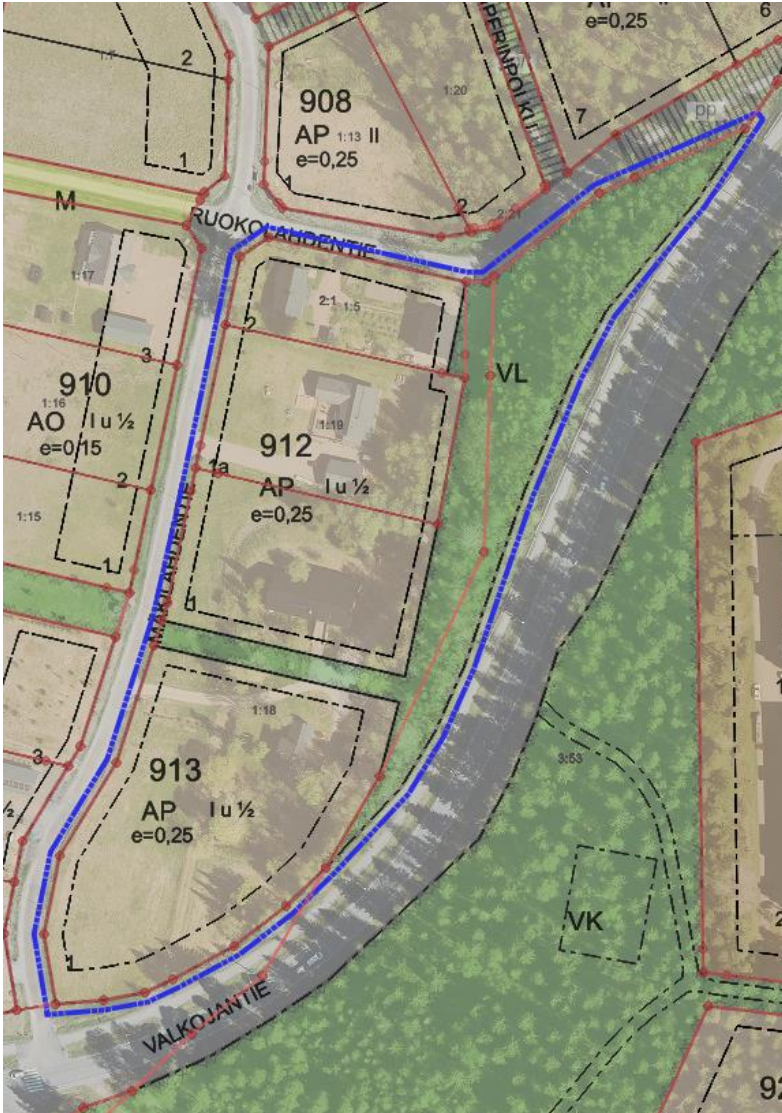
Toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava on saanut lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueeseen kuuluu 4 pientalotonttia sekä viheraluetta.



Kuva 2.
Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus.

3.1.2 Luonnonympäristö

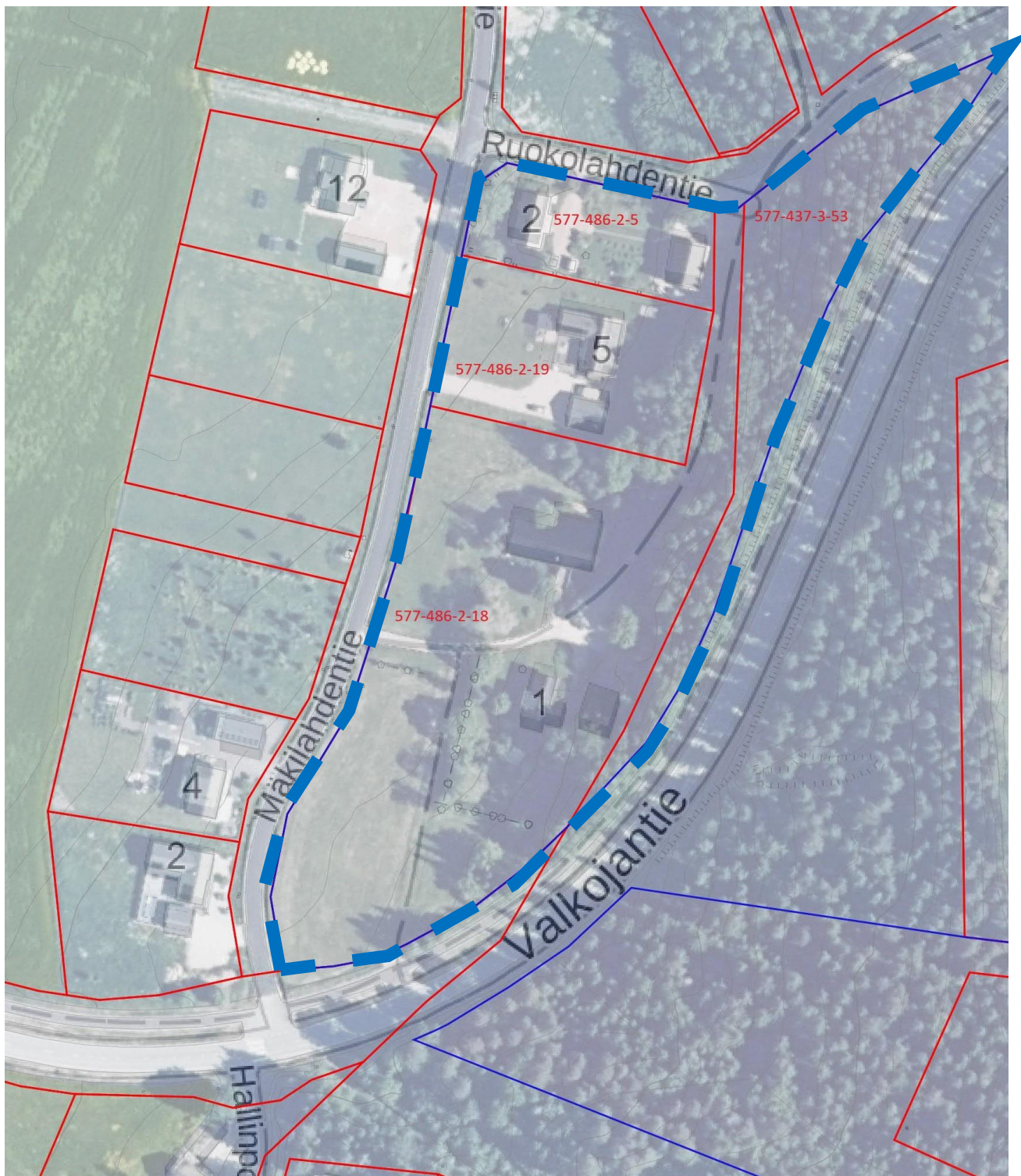
Suunnittelualue koostuu tonttialueista rakennuksineen ja piha-alueineen sekä metsäisestä viheralueesta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö, liikenne

Suunnittelualue on vanhaa, rakennettua pientaloaluetta.

Lännessä, Mäkilahdentien toisella puolella on uudempaa pientaloaluetta, jossa on uudempia rakennettuja sekä rakentamattomia pientalotontteja. Pohjoisessa Ruokolahdentien toisella puolella on rakentamattomia pientalotontteja. Etelässä ja idässä Valkojantien toisella puolella on viheraluetta, joka rajautuu kerrostalo- rivitalo- ja pientalotontteihin.

3.1.4 Olemassa oleva rakennuskanta



Kuva 3. Mäkilahdentien asemakaavan muutoksen käsittämien kiinteistöiden numerot on esitetty karttayhdistelmällä yllä, kaavamuuotosalueen raja-
us sinisellä katkoviivalla.

Ruokolahti 577-486-2-18



Kuva 4. Ruokolahti, asuinrakennus 1800-luvun loppupuolelta. Valokuva: Helena Tasa, 2025.

Kaavamuutosalueen eteläosaan sijoittuva Ruokolahti – kiinteistö käsittää entisen maatilan pihapiirin. Vaalea asuinrakennus on 1800-luvun loppupuolelta, punainen aitta 1800-luvulta sekä navettarakennus 1950-luvulta.

Ruokolahti-kiinteistöltä on täytetty rakennuskulttuurin yleisluettelon kohdeinventointilomake vuonna 1993 ja rakennusinventoinnin tiedot on syksyllä 2025 päivitetty Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon Museoinformaatioportaaliin (MIP). Tarkempia kohdetietoja käsittävä ote museoinformaatioportaalin tiedoista on kaavaselostuksen liitteenä.



Kuva 5. Ruokolahti, aitta 1800-luvulta. Kuva: Helena Tasa, 2025

Aurinkolaakso 577-486-2-19



Kuva 6. Aurinkolaakso, asuinrakennus ja kesäkeittiö. Valokuva: Lotta Heinonen, 2025.

Puuverhoiltu asuinrakennus ja talousrakennus ovat valmistuneet vuonna 2017.



Kuva 7. Aurinkolaakso, talousrakennus. Kuva: Lotta Heinonen, 2025.

Leenantalo 577-486-2-5



Kuva 8. Leenantalo, asuinrakennus 1960-luvulta, taustalla punainen talousrakennus. Kuva: Lotta Heinonen 2025



Kuva 9. Leenantalo, talousrakennus vuodelta 2014. Kuva: Lotta Heinonen 2025

Kiinteistön Naskarlanmetsä (577-437-3-53) alueella ei ole rakennuksia käsillä olevan asemakaavanmuutoksen alueella. Kyseinen kiinteistö on Paimion kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Maanomistus

Alueen pientalotontit ovat yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan lähivirkistysalue on osittain yksityisessä ja valtaosin kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

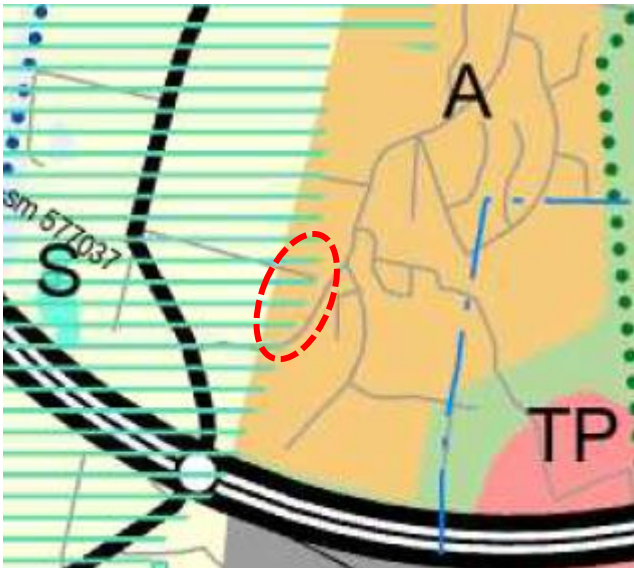
Maakuntakaava

Paimion kaupungin alueella on voimassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaava (YM vahv. 23.8.2004).

Lisäksi Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se oli saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin kaksi valitusta Turun hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valitukset päätöksellään 1.10.2019. Vaihemaakuntakaava sai lainvoiman 6.7.2020, kun korkein hallinto-oikeus (KHO) hylkäsi hallinto-oikeuden päätöksestä tehdyn valituslupahakemuksen.

Kolmas voimassa oleva maakuntakaava on Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava, joka hyväksyttiin Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuustossa 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan

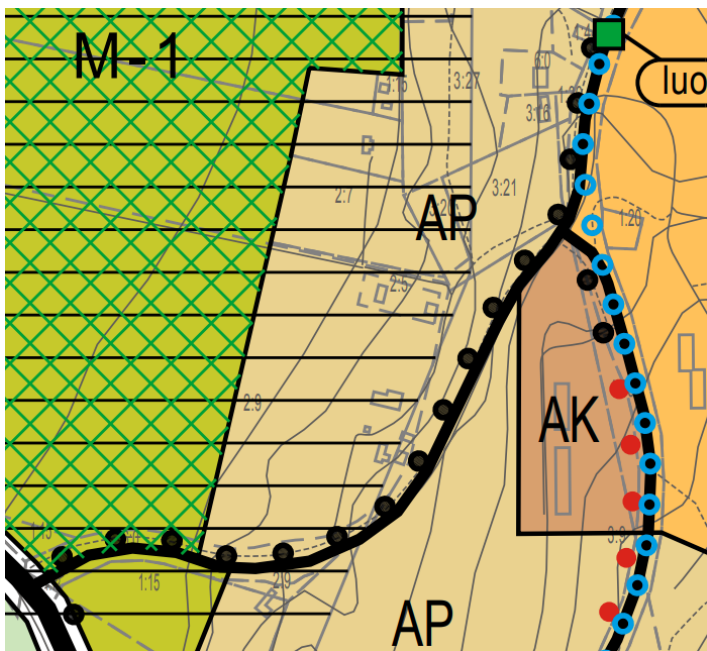
ennen kuin se oli saanut lainvoiman MRL 201 §:n mukaisesti. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä tehtiin 4 valitusta, jotka Turun hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 30.8.2023. Korkein hallinto-oikeus ei 12.6.2024 antamassaan ratkaisussaan myöntänyt valituslupaa, joten maakuntavaltuuston hyväksymä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on kaikilta osin lainvoimainen.



Kuva 10. Suunnittelualueen sijainti maakuntakaavassa punaisella rengastettuna, ei mittakaavassa.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A). Alueen länsireuna kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen.

Yleiskaava

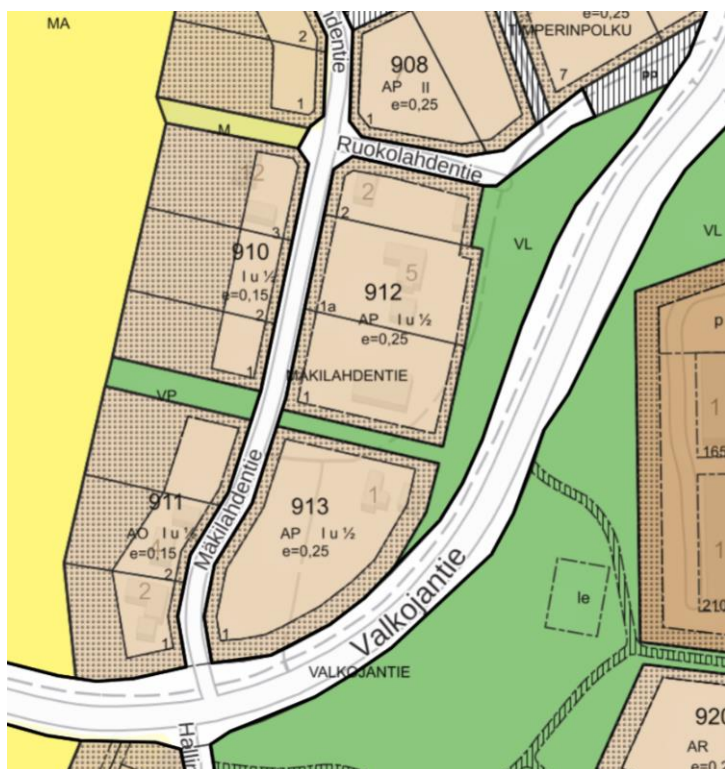


Vistan osayleiskaavan muutos on hyväksytty Paimion kaupunginvaltuustossa 13.12.2012. Turun hallinto-oikeus antoi päätöksensä 2.4.2014, josta kaupunki valitti Korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO). KHO antoi päätöksensä 23.11.2015 ja jätti Turun hallinto-oikeuden päätöksen voimaan. Suunnittelualue on saanut lainvoiman vuonna 2014.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on asuinpienalovaltaista aluetta (AP). Alueelle ulottuu myös valtakunnallisesti arvokas maisemakokonaisuuden raja. Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee alueella olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä.

Kuva 11. Ote Vistan osayleiskaavasta, ei mittakaavassa.

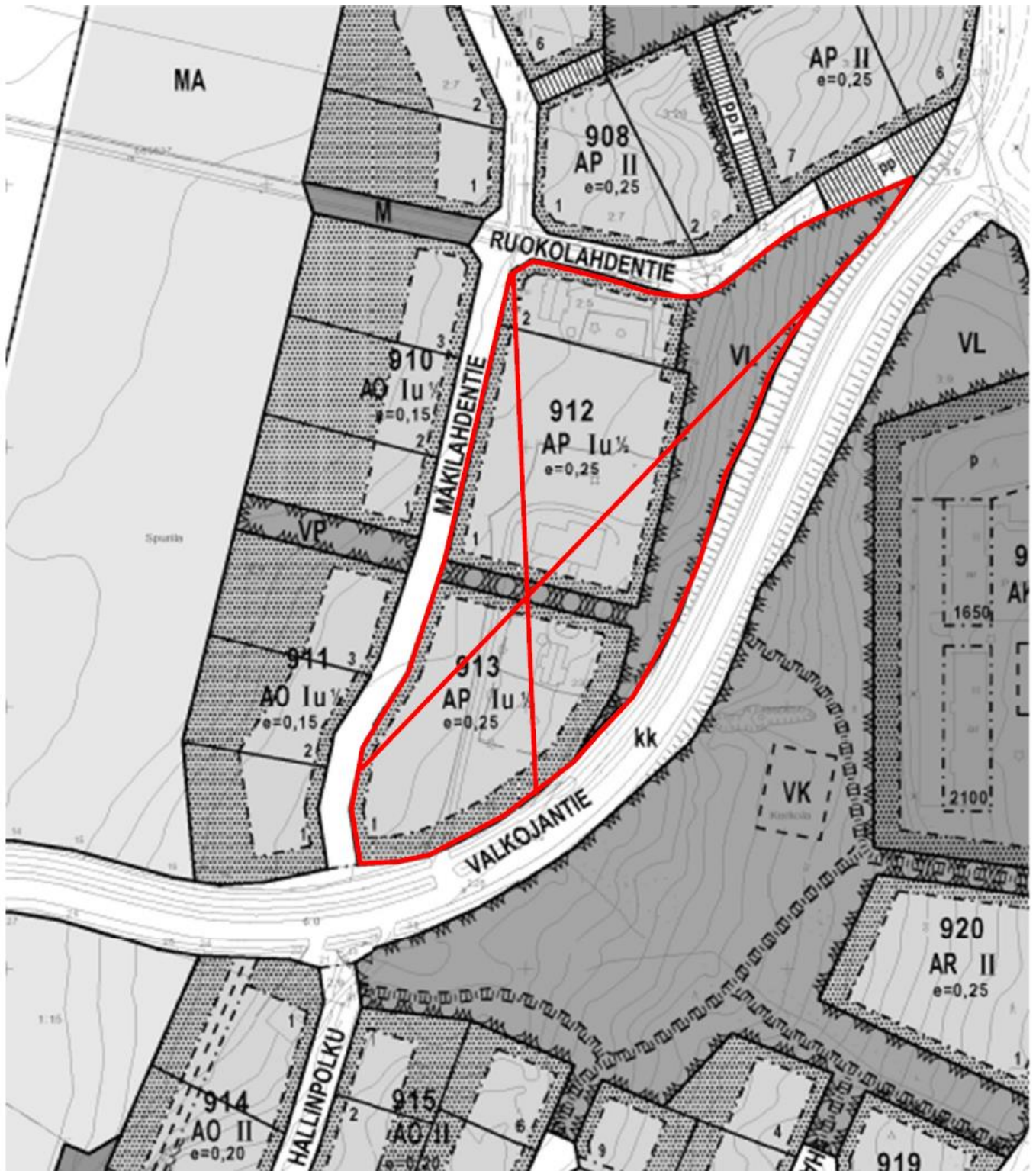
Asemakaava



Suunnittelualueella on voimassa Kerkola – Naskarla asemakaava ja asemakaavan muutos vuodelta 2002.

Asemakaavan muutokset koskevat Mäkilahdentien ja Valkojantien välisen alueen lähivirkistysaluetta (VL) sekä kortteleita 912 ja 913.

Kuva 12. Ote asemakaavayhdistelmästä, ei mittakaavassa



Kuva 13. Alue, jota voimassa olevasta asemakaavasta muutetaan, on rajattu punaisella oheiselle kartalle.

Rakennusjärjestys

Paimion kaupungin rakennusjärjestyksen päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.9.2020. Uusi rakennusjärjestys tuli voimaan 1.11.2020. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on Paimiossatyön alla vuoden 2025 aikana.

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty kaavoituksen pohjakarttaa mittakaavassa 1:2000, ETRS-GK23 tasokoordinaatistossa. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n vaatimukset. Pohjakartan hyväksymistä koskeva merkintä lisätään kaavaprosessin ehdotusvaiheessa kaavakartan yhteyteen.

3.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Maakuntakaavan ja osayleiskaavan sekä ympäristöhallinnon ja muiden viranomaisten aineistot ja selvitykset otetaan huomioon kaavaa laadittaessa. Alueella on tehty arkeologinen inventointi toukokuussa 2025 (Arkeologitoimisto Aleksandria). Mäkilahdentien asemakaavan muutoksen inventointiraportti on kaavaselostuksen liitteenä. Arkeologisessa inventoinnissa ei löydetty kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia suojelukohteita. Rakennusinventointi tehtiin elokuussa 2025,

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.3 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelualueella laaditaan asemakaavan muutos, jolla muutetaan korttelien 912 ja 913 rajausta sekä tonttijakoa vastaamaan alueen maankäyttöä ja tulevaa kehitystä.

Asemakaavan muutos on käynnistetty kevättalvella 2025. Kaupunginhallitus teki päätöksen kaavoituksen aloittamisesta 19.3.2025.

3.4 Osallistuminen ja yhteistyö

3.4.1 Osalliset

Suunnittelualueen maanomistajat ja rajanaapurit

Paikkakunnalla vaikuttavat yhdistykset

Paimion kaupungin ao. hallintoelimet

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Caruna Oy

3.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 28.3.2025. Vireille tulosta on ollut ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin verkkosivuilla.

3.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on asetettu nähtäville kaavan laatimisen ajaksi. OAS päivitetään tarvittaessa kaavaprosessin kuluessa.

Vuorovaikutus

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloon (28.3.-16.4.2025) liittyen saatu palaute

-Caruna, 9.4.2025

Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV

Kaava-alueella sijaitsee Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 20 kV:n kaapelit on esitetty sinisellä ja 0,4 kV:n kaapelit vihreällä värillä. Puistomuuntamot on merkitty violeteilla neliöillä.

Vaikutukset sähköjakeluun

Kaavamuutoksen sähköjakeluun aiheuttamiin vaikutuksiin otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.

Siirtokustannusten jako

Mikäli tarvitaan Caruna Oy:n sähköverkon komponenttien siirtoja, siirrot toteuttaa Caruna ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit.

Muuta huomautettavaa

Carunalla ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Pyydämme mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavoituksen seuraavissa vaiheissa.

Vastine:

Merkitään lausunto tiedoksi.

-Fingrid, 1.4. 2025

Tiedoksi, eikä Fingrid ei lausu Naskarlan lammen alueen sekä Mäkilahdentien asemakaavojen muutoksista. Kyseisellä

asemakaava-alueilla ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja. Kiitokset yhteydenotosta.

Vastine:

Merkitään lausunto tiedoksi.

-Turun museo, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, 17.4.2025

Suunnittelualueella laaditaan asemakaavan muutos, jolla muutetaan korttelien 912 ja 913 tonttijakoa vastaamaan alueen maankäyttöä ja tulevaa kehitystä. Korttelien 912 ja 913 välistä viheraluetta

siirretään pohjoisemmaksi ja kortteli 913 jaetaan kahdeksi tontiksi. Lisäksi tehdään pieni tarkistus korttelialueiden ja lähivirkistysalueen rajautumiseen. Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 577-486-2-18, 577-486-2-19 577-486-2-5 ja 577-437-3-53.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan.

Alueella on tai on ollut rakennushistoriallisesti ja ympäristölliseksi arvokkaaksi vuonna 1993 laaditussa inventoinnissa tunnistettu Ruokolahti, jonka päärakennus on 1800-luvun lopulta. Alueella tulee rakennusinventointi päivittää ja tarpeen mukaan täydentää muiden kohteiden osalta, jotta kaavaa on mahdollista arvioida rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Rakennusinventointi laaditaan Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon MIP-tietokantaan. Museo on mukana inventoinnin ohjauksessa ja kohteiden arvotuksessa.

Suunnittelualue sijoittuu Paimionjokilaakson viljelymaiseman valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen (VAMA 2021) reunamille. Maisemavaikutusten arviointiin on olennaista panostaa kaavoituksen yhteydessä, jotta kaavassa osoitettavasta rakentamisesta huolimatta peltoaluetta rajaava näkymä säilyy eheänä maisema-alueelta katsottaessa.

Suunnittelualueelta ei tällä hetkellä tunneta arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita, mutta se on kuitenkin sellaisten esiintymiselle potentiaalista aluetta. Alue on tarkastettu vuonna 2005 toteutetussa Paimion arkeologisessa inventoinnissa. Koko kuntaa koskenut inventointi ei kuitenkaan lähtökohtaisesti ole riittävän tarkka selvitys asemakaavatyön lähdeaineistoksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei selviä, minkälaista maankäyttöä asemakaavamuutoksella alueelle on tarkoitus osoittaa. Mikäli muutokset alueen maankäytössä tulevat vaikuttamaan tällä hetkellä rakentamattomiin osiin suunnittelualuetta, on alueella tehtävä arkeologinen inventointi, jotta kaavamuutoksen vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön voidaan selvittää.

Ohje arkeologisten inventointien tilaamiseen

Arkeologisen inventoinnin tilauksesta vastaa hankkeen toteuttaja. Lista arkeologisista toimijoista, joilta tarjouksia tutkimuksesta voi pyytää, löytyy Museoviraston [www-sivuilta](https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriympa-risto/arkeologinen-kulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinnon-tutkimus/ar-keologisten-kenttatoiden-tilaaminen) osoitteesta: <https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriympa-risto/arkeologinen-kulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinnon-tutkimus/ar-keologisten-kenttatoiden-tilaaminen>. Alueellisen vastuumuseon lausunto tulee toimittaa tarjouspyynnön mukana.

Inventoinnin raportti tulee lähettää Varsinais-Suomen alueelliseen vastuumuseoon mahdollisimman pian valmistumisensa jälkeen, jotta vastuumuseo voi arvioida inventoinnin riittävyyden sekä ottaa kantaa inventoinnissa mahdollisesti havaittuihin arkeologisiin kohteisiin. Inventoinnin koskemien arkeologisten kohteiden digitaalinen paikkatietoaineisto tulee toimittaa Varsinais-Suomen alueelliseen vastuumuseoon.

Inventoinnin raportoinnissa ja toteutuksessa tulee noudattaa Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita sekä muita Museoviraston ohjeita.

Vastine:

Mäkilahdentien asemakaavan muutoksen alueella on suoritettu arkeologinen inventointi keväällä 2025 sekä rakennusinventoinnin päivitys alkusyksyn 2025 kuluessa.

Kaavaluonnosta koskeva palaute, lausunnot ja mielipiteet

Kaavan luonnosaineisto (pvm. xx.xx.2025) on ollut AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä _____.2025-_____.2025 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin x lausuntoa ja x kirjallista mielipidettä.

Täydentyä valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen

Asemakaavaehdotusta koskeva palaute, lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotus (pvm. __.__.2025) on ollut AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä __.__. – __.__.2025 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin __ lausuntoa ja __ muistutusta.

Täydentyä ehdotusvaiheessa julkisen nähtävillä olon jälkeen.

3.5 Asemakaavan tavoitteet

3.5.1 Kaupungin ja maanomistajan tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on päivittää vuoden 2002 asemakaava vastaamaan paremmin alueen nykyistä maankäyttöä, rakentamistilannetta ja kiinteistöjakoa. Maanomistajan, jonka aloitteesta asemakaavan muutos on käynnistetty, tavoitteena on, että kaavassa huomioidaan paremmin rakennusten ja lähivirkistysalueen sijainnit kiinteistön alueella sekä uuden tontin muodostaminen.

3.5.2 Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet

Tavoitteena on todeta ja vahvistaa alueen nykyinen maankäyttö.

3.5.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat: 1) toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, 2) tehokas liikennejärjestelmä, 3) terveellinen ja turvallinen elinympäristö, 4) elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä 5) luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Kaavan sisältö koskee näistä erityisesti kohtien 1, 3 ja 4 asiakokonaisuuksia.

Maakuntakaavoitus

Kaava tukeutuu voimassa oleviin maakuntakaavoihin, joissa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A).

Yleiskaavoitus

Kaava on osayleiskaavan mukainen.

Asemakaavoitus

Suunnittelualueella voimassa oleva kaava on Kerkola-Naskarla asemakaava ja asemakaavan muutos vuodelta 2002. Asemakaavan muutoksella päivitetään kaavallinen tilanne nykyistä alueen käyttöä vastaavaksi sekä muodostetaan uusi tontti, jolle voi toteuttaa erillispientalon.

3.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoisia ratkaisuja ei ole ollut tarvetta tutkia, johtuen siitä, että asemakaavan muutos käsittää pinta-alaltaan pienen alueen joka on jo osittain rakentunut.

3.7 Kaavaa koskevan palautteen huomioiminen

Kaavaratkaisu perustuu kaavalle asetettuihin tavoitteisiin. Kaavaprosessin kuluessa saapuneiden mielipiteiden, muistutusten ja lausuntojen tiivistelmä sekä niihin laaditut vastineet on koottu kaavaselostukseen.

Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen tehdyt muutokset (täydentyä tarvittaessa)

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset (täydentyy tarvittaessa)

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavaratkaisu kaavaluonnosvaiheessa



Kuva 14. Kuva: Kaavaratkaisu asemakaavaprosessin luonnosvaiheessa.

Asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 2,2 hehtaaria.

Asemakaavalla on osoitettu:

- Pientalojen korttelialueita (AO ja AO/s) noin 1,6 hehtaaria
- Virkistysaluetta (VL) 0,6 hehtaaria

Täydentyy ehdotusvaiheessa: Kaavaratkaisun numeeriset tiedot käyvät ilmi Asemakaavan seurantalomakkeelta, joka liitetään kaava-aineistoon kaavaprosessin ehdotusvaiheessa.



MÄKILAHDENTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

LUONNOS

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Erillispientalojen korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue, jonka historiallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään.
	Lähiavustysalue. Puustoisena säilytettävä.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.

913 Korttelin numero.

1 Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

VALKOJANTIE Kadun nimi.

| Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u 1/2 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e = 0,25 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Autopaikkojen vähimmäismäärä AO/s- ja AO-korttelialueilla on 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on säilytettävä luonnontilassa tai istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 912 ja 913 sekä virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 912 ja 913 sekä virkistysaluetta.

Kuva 15. Kuvat yllä: Asemakaavamääräykset ja -merkinnät kaavaprosessin luonnosvaiheessa.

4.2 Kaavan vaikutukset

4.2.1 Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö

Asemakaavalla ei ole suurta vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Alueen sisäinen rakenne ja liittyminen lähiympäristöön ei suuresti muutu verrattuna nykyiseen tilanteeseen.

Sekä korttelin 912 että 913 rakennustyyppiä kaavaluonnokseen on osoitettu erillispientalojen korttelialue (AO) voimassa olevan kaavan asuinpientalojen korttelialueen (AP) sijasta. AO-merkintä vastaa AP-merkintää paremmin jo rakentunutta tilannetta alueella. Kiinteistöllä Ruokolahti olemassa olevat, entisen maatilan pihapiiriin liittyvät rakennukset sijoittuvat kaavamuutoksen kaavaratkaisussa kaikki samalle tontille. Rakennetun ympäristön arvojen turvaamiseksi näille on korttelin 913 tontin 2 alueelle osoitettu AO/s-kaavamerkintä.

Verrattuna maastossa tällä hetkellä toteutuneeseen tilanteeseen, kaavaratkaisu täydentää alueen eteläosassa pienimuotoisesti alueen yhdyskuntarakennetta ja rakennettua ympäristöä mahdollistamalla alueen eteläosaan uuden erillispientalon tontin.

4.2.2 Liikenne

Kaavalla ei osoiteta uusia alueen sisäisiä katuja eikä aluetta ympäröivä liikenneverkosto muutu. Näin ollen vaikutukset liikenteeseen ovat hyvin vähäiset. Alueella voimassa olevaan kaavaan verrattuna kaavaratkaisun mahdollistama liikennetuotos hieman pienenee, sillä kaavaratkaisun alueelle mahdollistama asuntojen määrä on pienempi.

4.2.3 Tekninen huolto

Alueet ovat liitettävissä aiemmin rakennettuun vesi-, viemäri- ja hulevesiverkostoon.

4.2.4 Luonnonympäristö, maisema, virkistysalueet

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön tai virkistysalueisiin. Kaavaluonnosvaiheessa osoitettu lähivirkistysalueen määrä pysyy pinta-alaltaan suunnilleen vastaavana kuin alueella voimassa olevassa asemakaavassa. Käsillä olevassa asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen kaavaratkaisussa lähivirkistysalueen (VL) merkintään on liitetty määräys alueen säilyttämisestä puustoisena. Korttelin 913 alueella tehokkuusluvaksi on kaavamuutoksella osoitettu hieman voimassa olevaa kaavaa pienempi luku. Tämä hillitsee asemakaavan vaikutuksia maisemaan. Korttelin 913 eteläosassa sijaitseva tällä hetkellä rakentamaton, voimassa olevan kaavan asuinpientalojen korttelialueella (AP) sijaitseva avoin alue maastossa muuttuu kaavaratkaisun myötä rakennetun ympäristön piha-alueeksi.

4.2.5 Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Kaavalla ei ole vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön eikä palveluihin verrattuna nykyiseen tilanteeseen. Kaava-alue on lähellä kaupungin keskustaa ja sen palveluja.

4.2.6 Ympäristön häiriötekijät

Luonnosvaiheen kaavaratkaisussa ei ole osoitettu käyttötarkoitukseltaan sellaisia aluevarauksia, joista aiheutuisi erityisiä ympäristöhäiriöitä. Suunnittelualueen nykyinen maankäyttö ja

rakentamistilanne eivät olennaisesti muutu. Näin ollen häiriöt lähiympäristölle jäävät vähäisiksi. Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita ja ne on esitetty kaavakartan yhteydessä.

4.3 Nimistö

Asemakaavassa ei osoiteta uusia katujen tai muiden yleisten alueiden nimiä.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

5.1 Toteuttamisen ajoitus ja seuranta

Alueen toteuttaminen on mahdollista kaavan hyväksymispäätöksen saatua lainvoiman. Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjat rakennuslupakäsittelyjen yhteydessä.

6 KAAVASELOSTUKSEN LIITTEET

-Yhteenveto Mäkilahdentien asemakaavan muutoksen aloitusvaiheessa saaduista lausunnoista ja vastine

-Mäkilahdentien asemakaavan muutos. Arkeologinen inventointi. Arkeologitoimisto Aleksandria, 2025

-Mäkilahdentien asemakaavan muutos. Rakennusinventoinnin päivitys Ruokolahti-kiinteistöllä 2025: rajoitetuin osin ote Turun museon Museoinformaatioportaalista (MIP) ja laajempi ote Museoinformaatioportaalista vain viranomaiskäyttöön

-Mäkilahdentien asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.11.2025