

NASKARLAN LAMMEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS, 10.6.2026



Paimion kaupunki
Tekniset ja ympäristöpalvelut
Kaavoitus

asianumero: 138/10.01.03/2025

vireille tulo 25.2.2025

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Asemakaavan nimi ja tarkoitus.....	5
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö, liikenne.....	8
3.1.4	Olemassa oleva rakennuskanta.....	8
3.1.5	Maanomistus	11
3.2	Suunnittelutilanne.....	12
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	12
3.3	Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
3.4	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
3.4.1	Osalliset	16
3.4.2	Vireille tulo.....	17
3.4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
3.5	Asemakaavan tavoitteet	19
3.5.1	Kaupungin ja maanomistajan tavoitteet	19
3.5.2	Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet	19
3.5.3	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	19
3.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	20
3.7	Kaavaa koskevan palautteen huomioiminen	20
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
4.1	Kaavaratkaisu kaavaluonnosvaiheessa.....	21
4.2	Kaavan vaikutusten arviointi.....	23
4.2.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	23
4.2.2	Vaikutukset liikenteeseen	23
4.2.3	Vaikutukset tekniseen huoltoon	23
4.2.4	Vaikutukset luonnonympäristöön, maisemaan ja virkistysalueisiin.....	24

4.2.5	Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ja palveluihin.....	24
4.3	Ympäristön häiriötekijät.....	24
4.4	Nimistö.....	24
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	24
5.1	Toteuttamisen ajoitus ja seuranta.....	24
6	KAAVASELOSTUKSEN LIITTEET.....	24

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 10.6.2026 päivättyä asemakaavaluonnosta

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Naskarlan Lammen alueen asemakaavan muutos.	
Kaava-alueen määrittely	Asemakaavan muutos koskee kortteleita 900 ja 920 sekä katu-, vesi- ja lähivirkistysaluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 900, 1819-1826, katu- ja vesialuetta sekä puistoa ja lähivirkistysalueita.	
Kaavan laatija, yhteystiedot	Paimion kaupunki Tekniset ja ympäristöpalvelut, Kaavoitus: Iiris Koivula, kaavoituspäällikkö (YKS 467) Lotta Heinonen, suunnitteluavustaja	
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Asianumero 138/10.01.03/2025 25.2.2025, päivitetty 10.6.2026	
Vireille tulo	Kaavoituspäätös	19.3.2025 (KH § 69)
	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
	Ympäristölautakunta	xx.xx.2026
	Kaupunginhallitus	xx.xx.2026
	Kaavaehdotus nähtävillä	xx.xx. - xx.xx.2026
Hyväksyminen	Ympäristölautakunta	xx.xx.2026
	Kaupunginhallitus	xx.xx.2026
	Kaupunginvaltuusto	xx.xx.2026
Voimaantulo	Kuulutus	xx.xx.2027

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Naskarlan kaupunginosassa, noin 3 kilometrin etäisyydellä Paimion ydinkeskustasta ja kaupallisista palveluista, Valkojantien ja Naskarlantien välissä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Ympäristölautakunta päätti kokouksessaan 25.2.2025 (§ 15) 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 (§ 69) 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 kaavamuutoksen suunnittelun lähtökohdista, vaikutusten arvioinnista sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä. Asemakaavan muutoksen aloitusvaiheeseen liittyen saatiin kaksi lausuntoa.

Ympäristölautakunta käsitteli kokouksessaan xx.xx.2026 (§ ___) 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 __.__.2026.- __.__.2026 välisenä aikana. Luonnoksesta saadut mielipiteet ja viranomaislausunnot on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Ympäristölautakunta käsitteli kokouksessaan __.__.2026 (§___) alueesta laaditun asemakaavaehdotuksen. Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan __.__.2026 (§___) asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville (AKL 65 § ja MRA 27 §).

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä __.__. - __.__.2026 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 __.__.2026

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan __.__.2026

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan __.__.2026

Asemakaava on tullut voimaan kuulutuksella __.__.2026

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muutetaan korttelin 900 pohjoisosa pientalo- ja lähivirkistysalueeksi sekä kortteli 920 virkistysalueeksi. Korttelin 900 eteläosaan on kaavaluonnoksessa tehty asemakaavassa osoitettuun kerrosluukuun ja rakennusoikeuden kohdentumiseen korttelin sisällä liittyviä muutoksia.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

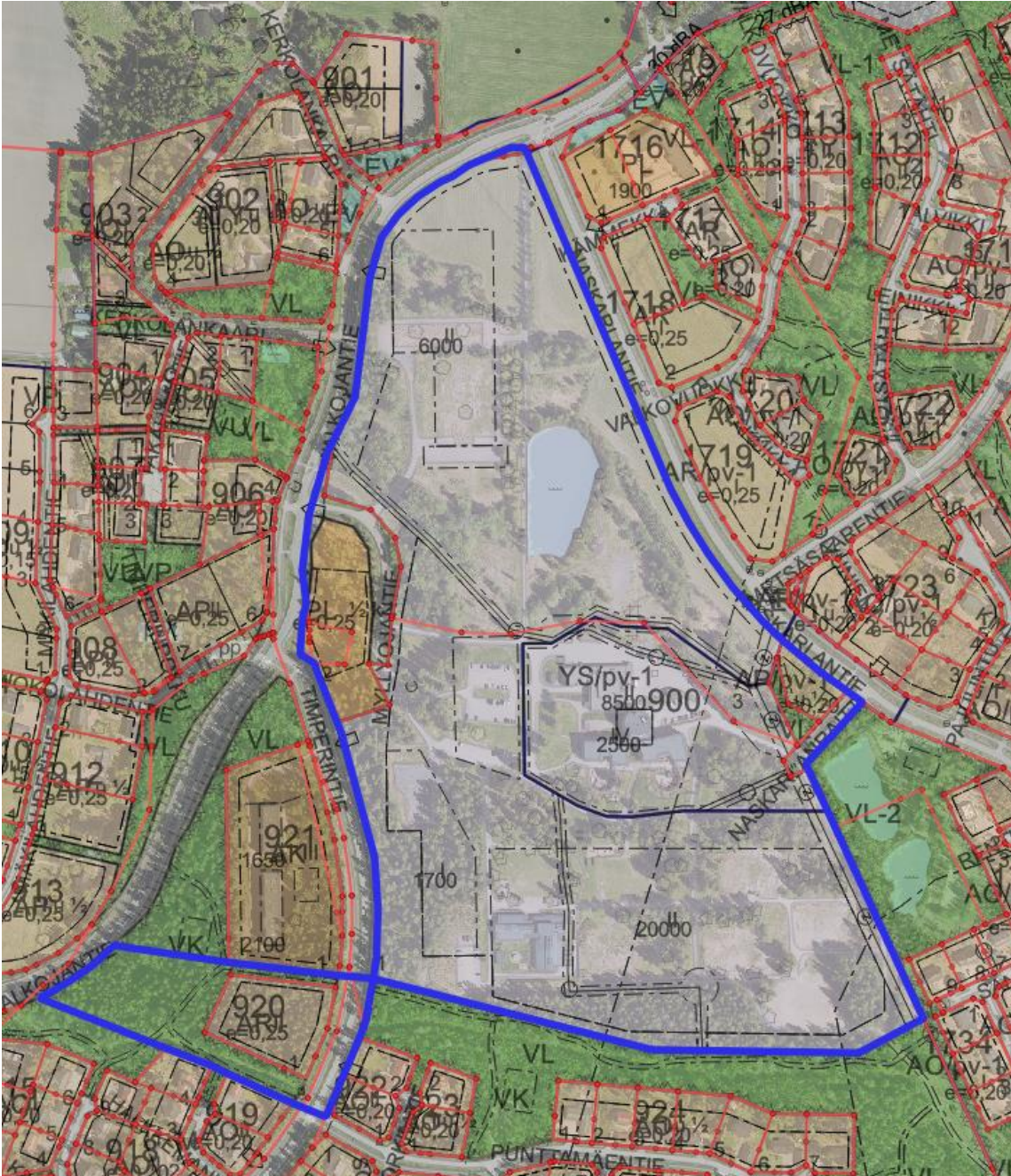
Toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava on saanut lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueeseen kuuluu sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten, lähipalvelurakennusten, asuinpienalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet sekä viheraluetta.



Kuva 2. Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus, tautana kuvasovite , jossa ilmakuva aja ajantasa-asemakaava.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue koostuu sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevasta alueesta rakennuksineen ja piha-alueineen sekä lammesta ja sen ympäristöstä sekä metsäisestä viheralueesta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö, liikenne

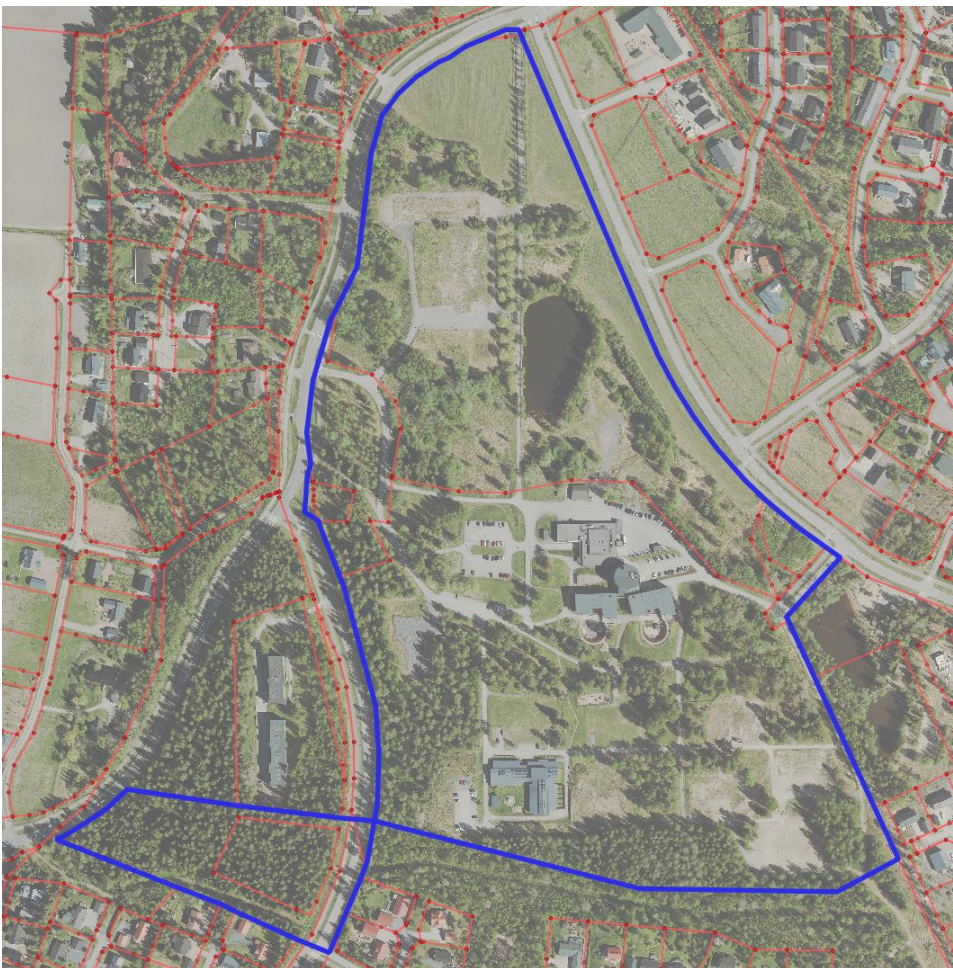
Suunnittelualueella on vanhaa, jo aikaisemmin purettua hallin aluetta sekä toiminnassa olevaa sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevaa aluetta rakennuksineen. Alueen lounaiskulmassa, Timperintien länsipuolella on rakentamaton rivitalotontti.

Valkojantien länsipuolella on pientaloaluetta, jossa on 1940-2020 -luvulla rakennettuja sekä rakentamattomia pientalotontteja. Timperintien länsipuolella on 1960 -luvulla rakennettu rivitalotontti, joka rajautuu viheralueeseen.

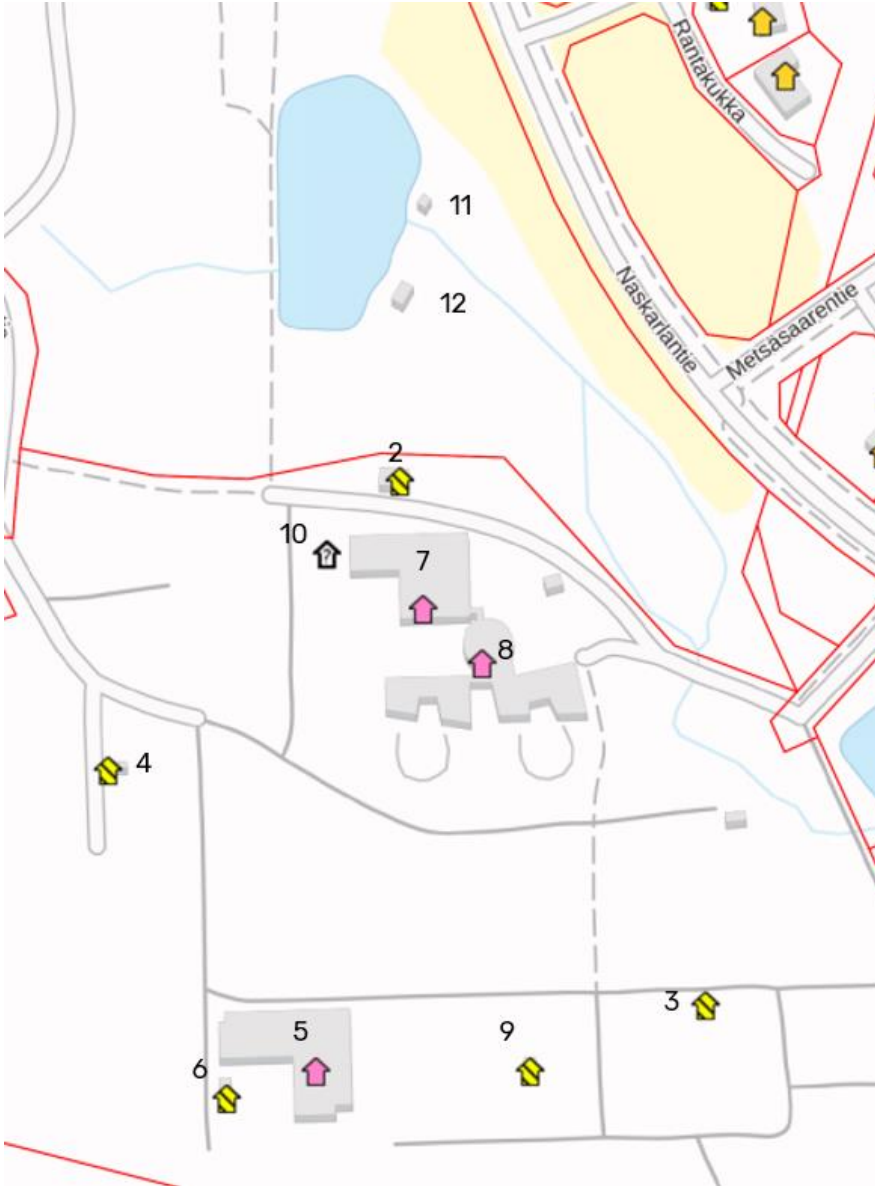
Naskarlantien itäpuolella on uutta 2020 -luvulla rakennettua pientaloaluetta sekä rakentamattomia rivitalotontteja ja lähipalvelurakennusten korttelialue. Alueen kaakkoispuolella on viheraluetta ja 2020 -luvulla rakennettuja pientaloja.

Etelässä alue rajautuu viheralueeseen, jonka eteläpuolella on 2000-luvulla rakennettua pientaloaluetta.

3.1.4 Olemassa oleva rakennuskanta



Kuva 3. Naskarlan Lammen alueen asemakaavan muutoksen käsittämien kiinteistöjen rajat ilmakuvalla on esitetty yllä, kaavamuutosalueen rajausta sinisellä viivalla.



Kuva 4. Alueella sijaitsevat rakennukset.



Kuva 5. Rakennusten 7 ja 8 muodostama kokonaisuus.



Kuva 6. Rakennus 5



Kuva 7. Rakennukset 11 (laavu) ja 12 (esiintymislava)

3.1.5 Maanomistus

Kaupunki omistaa alueella olevat kiinteistöt 577-466-1-55, 577-469-3-158, 577-469-3-133, 577-303-9901-2, 577-466-1-20, 577-466-2-0, 577-437-7-0, 577-437-3-124 ja 577-437-3-53. Varsinais-Suomen hyvinvointialue omistaa kiinteistön 577-466-1-35 (korttelin 900 eteläosa).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita 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.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A). Alueen itäosa pohjavesialuetta (pv).

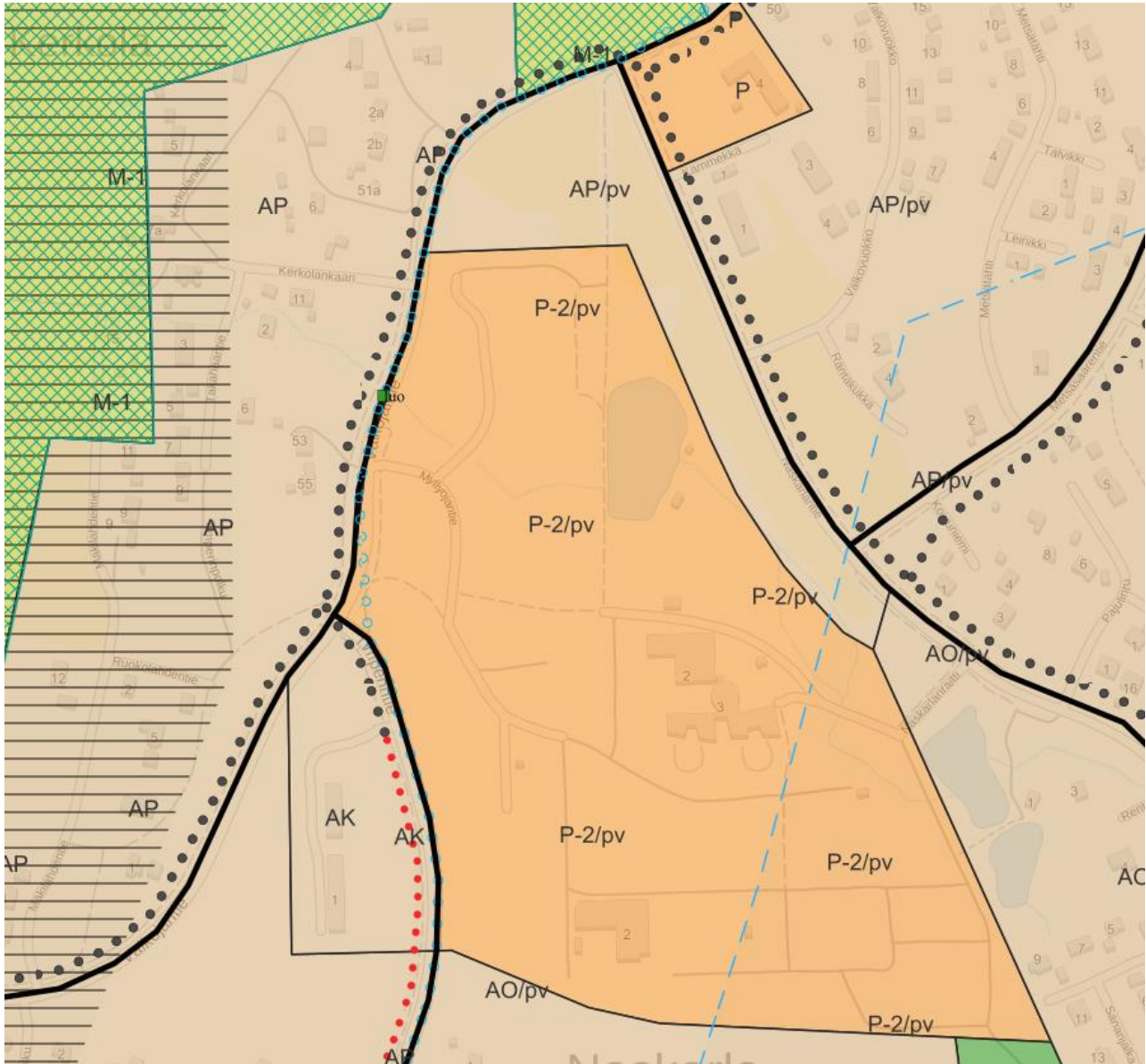
Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan laadinta on vireillä.



Kuva 8. Suunnittelualan sijainti maakuntakaavassa sinisellä rengastettuna, ei mittakaavassa.

Yleiskaava

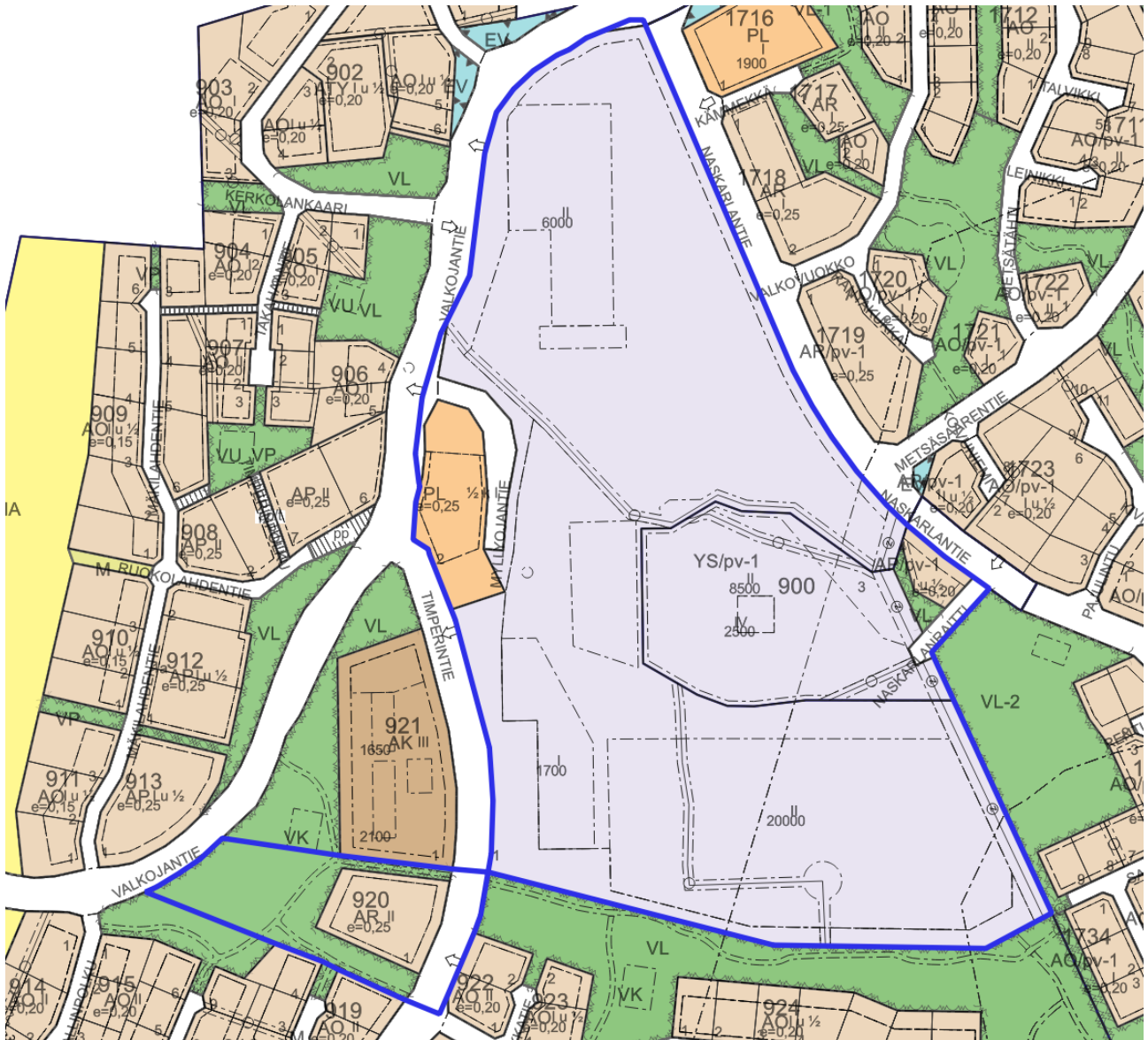
Vistan osayleiskaavan muutos on hyväksytty Paimion kaupunginvaltuustossa 13.12.2012. Turun hallinto-oikeus antoi päätöksensä 2.4.2014, josta kaupunki valitti Korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO). KHO antoi päätöksensä 23.11.2015 ja jätti Turun hallinto-oikeuden päätöksen voimaan. Suunnittelualue on saanut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



Kuva 9. Ote Vistan osayleiskaavasta suunnittelualueen kohdalta, ei mittakaavassa.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on pääosin palvelujen ja hallinnon aluetta, jolla asuminen sallitaan (P-2). Asuinpientalovaltaista aluetta (AP) on alueen pohjois- ja koillisosassa sekä lounaisosassa, erillispientalovaltaista aluetta (AO) löytyy pieni kaistale alueen eteläosassa. PV-merkintä rakentamisalueen käyttötarkoituksen jäljessä osoittaa, että alue tai sen osa sijaitsee vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella.

Asemakaava



Kuva 10. Ote asemakaavayhdistelmästä, ei mittakaavassa. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

Suunnittelualueella on voimassa Kerkola – Naskarla asemakaava ja asemakaavan muutos vuodelta 2002 ja Naskarlan asemakaavan muutos vuodelta 2015.

Asemakaavan muutos koskee Valkojantien ja Naskarlantien välistä korttelia 900, katualueita sekä Valkojantien ja Timperintien välissä olevaa korttelia 920 ja siihen rajautuvaa viheraluetta.

Rakennusjärjestys

Paimion kaupungin rakennusjärjestyksen päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.04.2026. Uusi rakennusjärjestys tuli voimaan 1.5.2026.

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty kaavoituksen pohjakarttaa mittakaavassa 1:2000, ETRS-GK23 tasokoordinaatistossa. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n vaatimukset.

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). Naskarlan Lammen alueen asemakaavan muutoksen inventointiraportti on kaavaselostuksen liitteenä. Arkeologisessa inventoinnissa löydettiin kiinteä muinaisjäännös, Naskarlan talo.

Alueelta on tehty luontoselvitys (Paimion Naskarlan lammen alueen asemakaavan muutokseen liittyvä luontoarvojen perusselvitys, Suomen luontotieto Oy, 2024) Luontoselvitys sisältää sensitiivistä lajitietoa.

3.3 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelualueella laaditaan asemakaavan muutos, jolla mahdollistetaan pientalokortteleita ja palvelurakennusten korttelialuetta sekä viheraluetta voimassa olevan asemakaavan korttelin 900 pohjoisosan alueelle, Naskarlan lammen läheisyyteen, sekä korttelin 900 eteläosan osalta yleispiirteisemmät ja joustavammat asemakaavamerkinnot kerrosluvun ja rakennusoikeuden kohdentumisen osalta. Voimassa olevan asemakaavan kortteli AR-920, joka ei ole rakentunut, poistetaan ja alue osoitetaan asemakaavan muutoksella viheralueeksi.

Asemakaavan muutos on käynnistetty keväällä 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

Lounais-Suomen elinvoimakeskus

Lupa- ja valvontavirasto LVV

Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
Caruna Oy
Fingrid Oy
DNA-Palvelut 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, 8.4.2025

Nykyinen sähköverkko 0,4 kV / 20 kV

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

Vaikutukset sähköjakeluun

Kaavamuutoksen myötä sähkönkäyttö alueella tulee kasvamaan ja alueella on tarvetta uusille kaapeloinneille ja mahdollisesti uusille puistomuuntamoille. 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, että Fingrid ei lausu Naskarlan lammen alueen asemakaavan muutoksesta. Kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja. Kiitokset yhteydenotosta.

Vastine:

Merkitään lausunto tiedoksi.

-Turun museo, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, 17.4.2025

Suunnittelualue sijaitsee Naskarlan kaupunginosassa, noin kolmen kilometrin päässä Paimion ydinkeskustasta. Asemakaavan muutos koskee voimassa olevien asemakaavojen kortteleita 900, 920, katualuetta ja lähivirkistysaluetta. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa kaupungin omistama alue asuinalueeksi pääosin pientaloasumiseen, säilyttää Naskarlan lammen välitön ympäristö virkistysalueena ja väljentää asemakaavamerkintöjä kuntoutuskeskuksen alueella.

Suunnittelualue rajautuu Paimionjokilaakson viljelymaiseman valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAMA 2021). Alueeseen sisältyy tai rajautuu Vistan osayleiskaavassa osoitettu historiallinen tielinja.

Suunnittelualueelta ei tällä hetkellä tunneta arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita, mutta alueen länsi ja lounaispuolilla noin 500–1000 metrin etäisyydellä sijaitsevat rautakaudelle ja keskiajalle ajoittuvat kiinteät muinaisjäännökset Herrankartano (muinaisjäännosrekisterin tunnus 577010019), Naskarla (1000052394) ja Kerossaaren kankare (577040002). Suunnittelualue sijoittuu arkeologiselta kulttuuriperinnöltään rikkaaseen Paimionjokilaaksoon, ja alueen laajemmassa ympäristössä on lukuisasti myös muita esihistoriallisia muinaisjäännoskohteita ja löytöpaikkoja. Suunnittelualueen ympäristöä on tarkasteltu vuonna 2005 toteutetussa Paimion arkeologisessa inventoinnissa, mutta inventointiraportin mukaan valtaosaa nyt käsiteltävästä kaava-alueesta ei inventoinnissa ole tarkastettu. Moderni maankäyttö on osassa suunnittelualueella ollut voimakasta, mutta alueella on yhä myös säilyneitä maastonkohtia, joissa arkeologista kulttuuriperintöä saattaa sijaita.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan. Alueen rakennettu ympäristö tulee esitellä kaava-aineistossa sillä tarkkuudella, että tarvetta mahdolliselle rakennusinventoinnille on mahdollista arvioida. Suunnittelussa tulee huomioida kaavassa osoitettavan rakentamisen mahdolliset vaikutukset valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta alueellinen vastuumuseo toteaa, että suunnittelualueella on tehtävä arkeologinen inventointi, jotta kaavahankkeen vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön voidaan selvittää. Inventoinnissa tulee soveltuvilta osin käyttää maahan kajoavia menetelmiä sekä metallinilmaisinta maanalaisten muinaisjäännösten havaitsemiseksi.

Vastine:

Naskarlan lammen alueen asemakaavan muutoksen alueella on suoritettu arkeologinen inventointi toukokuussa 2025 (Arkeologitoimisto Aleksandria). Naskarlan Lammen alueen asemakaavan muutoksen inventointiraportti on kaavaselostuksen liitteenä. Arkeologisessa inventoinnissa löydettiin kiinteä muinaisjäännos, Naskarlan talo.

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.

Täydentyy ehdotusvaiheessa julkisen nähtävillä olon jälkeen.

3.5 Asemakaavan tavoitteet

3.5.1 Kaupungin ja maanomistajan tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on muuttaa korttelin 900 pohjoisosa pientalo- ja lähivirkistysalueeksi sekä kortteli 920 virkistysalueeksi. Varsinais-Suomen hyvinvointialueen tavoitteena on, että korttelin 900 eteläosassa rakennusaloihin liittyviä asemakaavamerkintöjä muutetaan yleispiirteisemmäksi sekä em. alueen osalta asemakaavassa sallitun suurimman kerrosluvun muuttaminen neljäksi.

3.5.2 Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet

Tavoitteena on saada kaupunkilaisille uusia pientalotontteja, muuttaa rakentamaton rivitalotontti virkistysalueeksi ja mahdollistaa Varsinais-Suomen hyvinvointialueelle joustavammin mahdollisuuksia toteuttaa asemakaavassa alueelleen korttelin 900 eteläosassa osoitettua rakennusoikeutta.

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

Asemakaavanmuutokselle tunnistetut tavoitteet ovat pääpiirteissään alueella voimassa olevan Vistan osayleiskaavan mukaiset.

Asemakaavoitus

Suunnittelualueella on voimassa Kerkola – Naskarla asemakaava ja asemakaavan muutos vuodelta 2002 ja Naskarlan asemakaavan muutos vuodelta 2015.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kaavalla osoitetun alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen Naskarlan kuntoutuskeskuksesta pohjoiseen sijoittuvalla alueella.

3.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ei ole käsillä olevan asemakaavaprosessin yhteydessä ole tutkittu. Se osa asemakaavanmuutoksen alueesta, jolle kohdistuu käyttötarkoitukseltaan muuttuvaa maankäyttöä, on pinta-alaltaan noin 10 hehtaaria.

3.7 Kaavaa koskevan palautteen huomioiminen




























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

Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen tehdyt muutokset (täydentyä tarvittaessa)

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset (täydentyä tarvittaessa)

Kaavamerkinntät ja – määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Asuinpienalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pienaloja ja erillistaloja asumistarkoituksiin.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Palvelurakennusten korttelialue, jolla sallitaan asuminen.
	Sosiaalitoimia ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Puisto. Alueelle voi sijoittaa leikkivälineitä ja ulkokuntosalin välineitä erikseen laadittavan suunnitelman mukaan. Alueen kultuurihistoriallisesti arvokas puusto säilytetään tai mikäli säilyttäminen ei ole mahdollista korvataan uudella luonteeltaan vastaavalla.
	Lähihivistysalue. Luonnontilaisena hoidettava.
	Luonnontilaisena ja metsäisenä hoidettava lähihivistysalue.
	Yleinen pysäköintialue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue.
	Suojajärvialue.
	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspalkan raja.
32700	Rakennus oikeus kerrosalaneliömetreinä.
1820	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspalkan numero.
KATU	Kadunnimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/2 k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellari-kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
I u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e = 0,20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspalkan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Ajajyhteys.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Pysäköintipaikka.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, poistaminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydyttävä museoviranomaisen (Museovirasto tai alueellinen vastuumuseo) lausunto.
	Vedenhankinnalle tärkein pohjavesialueen raja.
	Pohjaveden muodostumisalue, jolla ei saa pitää selälle säiliöitä, varasto, viemäriä, johtoa, asuinrakennusta tai muuta laitosta, mistä voi päästä veteen sen laatua huonontavia aineita. Pohjaveden pinnan yläpuolelle on jätettävä vähintään 2 m:n maakerros.
	Alueen osa, jolla sijaitsee säilytettävä siirtoohjare.
/pv-1	Merkintä korttelialueen käyttötarkoituksen jäljellä osoittaa, että kortteli tai sen osa sijaitsee vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella.

Kuva 12. Kuva yllä: Asemakaavamääräykset ja -merkinnät kaavaprosessin luonnosvaiheessa.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 900 ja 920 sekä katu-, vesi- ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 900, 1819-1826, katu-, liikenne-, vesialuetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa aluetta sekä puistoa, lähivirkistys- ja suojaviheraluetta.

YLEISMÄÄRÄYKSET

YS-korttelialueella autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka 5 laitospaikkaa kohti.

PL-korttelialueella autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka kerrosalan 35 m² kohti.

Pysäköintipaikkoja polkupyöriä varten tulee järjestää vähintään sama määrä kuin autopaikkoja.

Kuva 13. Kuva yllä: Asemakaavamääräykset ja -merkinnät kaavaprosessin luonnosvaiheessa.

4.2 Kaavan vaikutusten arviointi

(Vaikutusten arviointia täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa)

4.2.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavanmuutoksen valmisteluvaiheen kaavaratkaisu mahdollistaa Valkojantien ja Naskarlantien väliselle alueelle noin 1200 k-m² enemmän rakennusoikeutta kuin alueella voimassa olevat asemakaavat. Alue Naskarlan kuntoutuskeskukselta pohjoiseen on myös voimassa olevassa asemakaavassa korttelialuetta (kortteli 900) mutta tällä hetkellä alueelle ei sijoitu rakennuksia, virkistystä palvelevaa laavua ja lavarakennelmaa lukuun ottamatta. Voimassa olevan asemakaavan korttelin 900 pohjoisosaan sijoittuu myös asfaltti- ja sorapintaisia kentiä ja purkualueita.

(Vaikutusten arviointia täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa)

4.2.2 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavanmuutoksen Valkojantien ja Naskarlantien väliselle alueelle mahdollistama rakennusoikeuden lisäys verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, nostaa tämän alueen maankäytöstä aiheutuvaa liikennesuoritteiden määrää jonkin verran. Timperintien länsipuolisen alueen osalta maankäytöstä johtuva liikennesuoritteiden määrä vähenee, koska voimassa olevan asemakaavan kortteli 920 on valmisteluvaiheen kaavaratkaisulla poistettu kokonaan.

(Vaikutusten arviointia täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa)

4.2.3 Vaikutukset tekniseen huoltoon

(Vaikutusten arviointia täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa)

4.2.4 Vaikutukset luonnonympäristöön, maisemaan ja virkistysalueisiin

Naskarlan kuntoutuskeskukselta pohjoiseen sijoittuvan alueen osalta, jolle muuttuva maankäyttö asemakaavanmuutoksen kaavaratkaisussa painottuu, on asemakaavatyötä varten laadittu luontoselvitys. Luontoselvityksen tulosten perusteella luonnonolojen kannalta merkittävimmät kuviot selvitysalueen maastossa ovat lampi (kuvio 1) ja kuvion 3 ojanvarren harmaaleppälehto. Niiden alueelle ei valmisteluvaiheen kaavaratkaisussa ole osoitettu rakentamista mahdollistavaa muuttuvaa maankäyttöä. Timperintien länsipuolella, jossa voimassa olevassa asemakaavassa on kortteli 920, asemakaavanmuutos mahdollistaa alueen säilymisen luonnontilaisena ja metsäisenä, koska korttelin 920 tilalle on osoitettu VL-1 aluevarausta.

(Vaikutusten arviointia täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa)

4.2.5 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ja palveluihin

Kaava-alue on noin 2-3 kilometrin päässä kaupungin keskustasta ja sen palveluista.

(Vaikutusten arviointia täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa)

4.3 Ympäristön häiriötekijät

Luonnosvaiheen kaavaratkaisussa ei ole osoitettu käyttötarkoitukseltaan sellaisia aluevarauksia, joista aiheutuisi erityisiä ympäristöhäiriöitä.

(Vaikutusten arviointia täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa)

4.4 Nimistö

Valmisteluvaiheen kaavaratkaisussa on osoitettu uusia katuja: Katu 1, Katu 2, Katu 3 ja Katu 4. uusien katujen nimistö esitetään kaavakartalla kaavaprosessin ehdotusvaiheessa.

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 Naskarlan lammen alueen asemakaavan muutoksen aloitusvaiheessa (28.3.-16.4.2025) saaduista lausunnoista ja vastine

-Naskarlan lammen alueen asemakaavan muutos. Arkeologinen inventointi. Arkeologitoimisto Aleksandria, 2025

-Naskarlan lammen alueen asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.06.2026

-Naskarlan lammen alueen asemakaavan muutokseen liittyvä luonnon perusselvitys 2024 (Suomen Luontotieto Oy) – VAIN VIRANOMAISKÄYTTÖÖN