

YLÄ-VISTAN KORTTELIN 170 JA PIHLAJATIEN LEIKKIKENTÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavaselostus 28.8.2026, kaavaluonnosvaihe



Kansikuva: Ilmakuva Ylä-Vistan korttelin 170 ja Pihlajatien leikkikentän asemakaavan muutos-
alueesta.

Paimion kaupunki
Tekniset ja ympäristöpalvelut
Kaavoitus

asianumero: 704/10.01.03/2026

vireille tulo: 22.9.2026

Sisältö

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3	3.4 Osallistuminen ja yhteistyö	18
1.1 Tunnistetiedot	3	3.4.1 Osalliset	18
1.2 Kaava-alueen sijainti	5	3.4.2 Vireille tulo	18
1.3 Asemakaavan nimi ja tarkoitus	5	3.5 Asemakaavan tavoitteet	21
2 TIIVISTELMÄ	6	3.5.1 Kaupungin ja maanomistajan tavoitteet	21
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6	3.5.2 Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet	21
2.2 Asemakaava	6	3.5.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	21
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6	3.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	21
3 LÄHTÖKOHDAT	7	3.7 Kaavaa koskevan palautteen huomioiminen	21
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	7	4 ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7	4.1 Kaavaratkaisu kaavaluonnosvaiheessa	22
3.1.2 Luonnonympäristö	7	4.2 Kaavan vaikutukset	24
3.1.3 Maaperä	8	4.2.1 Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö	24
3.1.4 Rakennettu ympäristö, liikenne	8	4.2.2 Liikenne	24
3.1.5 Olemassa oleva rakennuskanta	9	4.2.3 Tekninen huolto	24
3.1.6 Maanomistus	14	4.2.4 Luonnonympäristö, maisema, virkistysalueet	24
3.2 Suunnittelutilanne	14	4.2.5 Sosiaalinen ympäristö ja palvelut	24
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	14	4.2.6 Ympäristön häiriötekijät	24
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset	17	4.2.7 Kaavamerkinnot ja määräykset	25
3.3 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18	4.3 Nimistö	25
		5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	25
		5.1 Toteuttamisen ajoitus ja seuranta	25
		6 KAAVASELOSTUKSEN LIITTEET	25

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 22.9.2026 päivättyä asemakaavaluonnosta

Kaavan nimi	Ylä-Vistan korttelin 170 ja Pihlajatie leikkikentän asemakaavan muutos	
Kaava-alueen määrittely	Asemakaavan muutos koskee korttelia 170 ja virkistysaluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 170.	
Kaavan laatija, yhteystiedot	Paimion kaupunki Tekniset- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus: Iiris Koivula, kaavoituspäällikkö (YKS 467) Lotta Heinonen, suunnitteluavustaja Asianumero 704/10.01.03/2026	
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	28.8.2026 (OAS kaavaprosessin aloitus- ja valmisteluvaiheessa)	
Vireille tulo	Kaavoituspäätös Kuulutus Ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla OAS nähtävillä	xx.xx.xxxx (täydennetään prosessin edetessä) xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx alkaen
Voimaantulo	Kuulutus	xx.xx.xxxx

Kaavan käsittely (käsittelytiedot päivitetään kaavaprosessin edetessä)	Ympäristölautakunta	XX.XX.XXXX
	Ympäristölautakunta	XX.XX.XXXX
	Valmisteluvaiheen kuuleminen	
	Luonnosaineisto nähtävillä	XX.XX.-XX.XX.XXXX
	Ympäristölautakunta	XX.XX.XXXX
	Kaupunginhallitus	XX.XX.XXXX
	Kaavaehdotus nähtävillä	XX.XX.-XX.XX.XXXX
Hyväksyminen	Ympäristölautakunta	XX.XX.XXXX
	Kaupunginhallitus	XX.XX.XXXX
	Kaupunginvaltuusto	XX.XX.XXXX
Voimaantulo	Kuulutus	XX.XX.XXXX

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ylä-Vistan asemakaavan muutoksen alueella sisältäen kiinteistöt 577-499-8-15, -16, -17, -18, 577-499-1-26, -27, -28, -29, -30, -31, -32 ja -33. Alue sijaitsee noin 1,5 km ydinkeskustasta kaakkoon. Aluetta rajaavat lännessä Pihlajatie, pohjoisessa Kuusitie, idässä Isolompakontie ja etelässä Pihlajatien ja Isolompakontien yhdistävä kevyenliikenteen väylä. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,5 ha.

1.3 Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on sijainnin mukaisesti Ylä-Vistan korttelin 170 ja Pihlajatien leikkikentän asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on yhdistää leikkikentäksi osoitettu alue osaksi korttelia 170.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. Ei mittakaavassa.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

(Harmalla fontilla olevat tekstit ä täydennetään kaavaprosessin kuluessa)

Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut kaupungin infra ja viheralueet- yksiköltä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa käytöstä poistuneen leikkipuiston käyttötarkoitusta täydennysrakentamiseen.

Ympäristölautakunta päätti kokouksessaan xx.xx.xxxx esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutoksen käynnistämistä. Lautakunta hyväksyi samalla aluetta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS, pvm. xx.xx.xxxx). OAS on nähtävillä kaavan laadinnan ajan ja sitä päivitetään tarpeen mukaan prosessin kuluessa.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan xx.xx.xxxx asemakaavan muutoksen vireille tulosta. Vireille tulosta on kuulutettu xx.xx.xxxx kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä (Kunnallislehti) ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivulla.

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

Ympäristölautakunta käsitteli kokouksessaan xx.xx.2026 (§ ____) alueesta laaditun kaavaluonnoksen ja kaavaselostuksen liitteineen. Lautakunta päätti asettaa kaavan valmisteluaineiston nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 §, MRA 30 §).

Valmisteluvaiheen aineisto on ollut luonnoksena nähtävillä _____.2026.-_____.2026 välisenä aikana. Luonnoksesta saadut mielipiteet ja viranomaislausunnot on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Ympäristölautakunta käsitteli kokouksessaan _____.2026 (§ ____) 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 _____.2027

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan _____.2027

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan _____.2027

Asemakaava on tullut voimaan kuulutuksella _____.2027

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muutetaan Pihlajatie varressa olevan virkistysalueen käyttötarkoitus ja yhdistetään se osaksi erillispientalojen korttelialuetta.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden rakennuspaikan muodostamisen kortteliin 170.

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

Suunnittelualue koostuu kymmenestä kiinteistöstä muodostuvista seitsemästä erillispientalontontista, sekä kahdesta kiinteistöstä muodostuvasta virkistysalueesta.



Kuva 2. Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava ja ohjeellinen rajaus. Ei mittakaavassa.

3.1.2 Luonnonympäristö

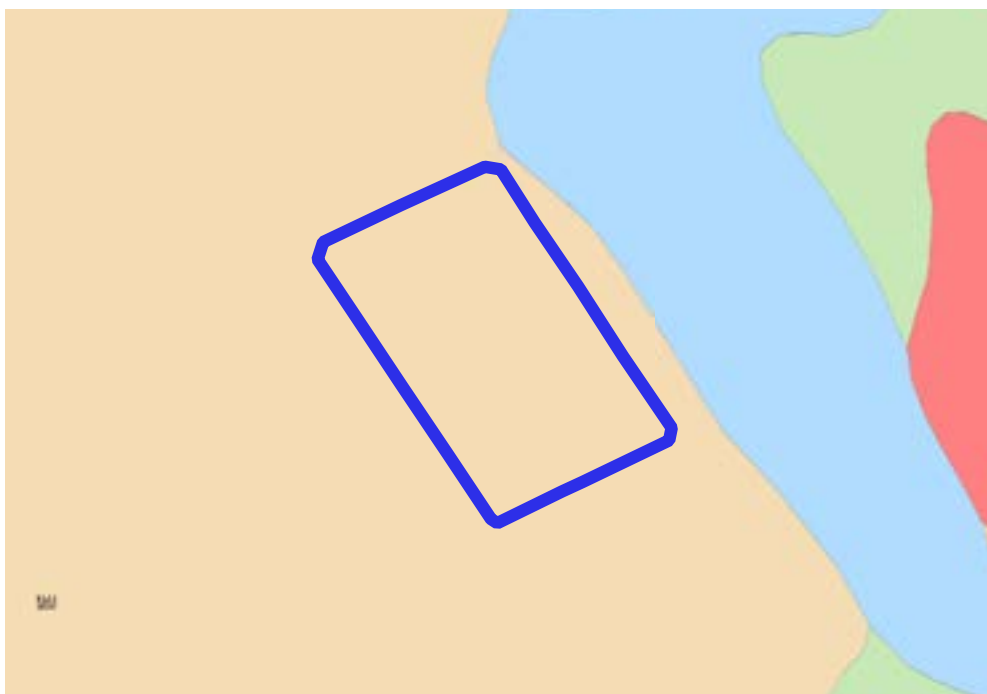
Suunnittelualue koostuu tonttialueista rakennuksineen ja piha-alueineen sekä nurmikentän ja metsikön muodostamasta virkistysalueesta.



Kuva . Kuva Pihlajatie lakkautetun leikkipaikan alueelta (Valokuva: Iiris Koivula)

3.1.3 Maaperä

Koko suunnittelualueella niin pinta- kuin pohjamaalajina esiintyy hiekkamoreenia. Myös suunnittelualueen ympäristössä maalajit ovat pääosin hiekkamoreenia, itäpuolella esiintyy pintamaalajina karkeaa savea ja pohjamaalajina savea.



Kuva 3. Suunnittelualueen maalajit ja ohjeellinen raja. Ei mittakaavassa.

Keltainen = alueella pinta- ja pohjamaalajit ovat hiekkamoreenia.

Sininen = alueella pintamaalaji on karkeaa savea ja pohjamaalaji savea.

3.1.4 Rakennettu ympäristö, liikenne

Suunnittelualue on vanhaa, rakennettua pientaloaluetta, alueen asuinrakennukset on rakennettu vuosien 1948 ja 1958 välisenä aikana.

Kaikki suunnittelualueella olevat rakennetut kiinteistöt on inventoitu ja merkitty kulttuuriarvoiltaan ympäristöllisesti arvokkaiksi vuonna 2004 Vis-tan osayleiskaavan taustatyönä toteutetussa Paimion rakennusinventoinnissa. Vuoden 2004 inventoinnissa alueen eteläisintä kiinteistöä Märkälää arvotettiin myös maisemalliseksi.

Suunnittelualueen ympäristö on pääosin 40-luvun lopussa ja 50-luvulla rakennettua pientaloaluetta. Alueella on myös muutamia 70–80-luvuilla rakennettuja ja muutamia 2000-luvun jälkeen rakennettuja pientaloja.



Kuva 3. Ylä-Vistan korttelin 170 ja Pihlajatie leikkikentän asemakaavan muutoksen käsittämien kiinteistöiden numerot on esitetty karttayhdistelmällä yllä, kaavamuutosalueen rajausta ehdyllä sinisellä viivalla. Ei mittakaavassa.

Kivikumpu (577-499-8-16) ja Kivikumpu I (577-499-1-27)

Kivikumpu kiinteistön vaalea päärakennus on peräisin vuodelta 1948 ja siihen on valmistunut laajennus vuonna 2011. Keltainen piharakennus on vuodelta 1950.



Kuva 4. Kivikumpu, 1940-luvun lopulla valmistunut päärakennus tieltä päin kuvattuna. Kuva: Matilda Mettovaara, 2026.



Kuva 5. Kivikumpu, keltainen piharakennus. Kuva: Matilda Mettovaara, 2026.

Raitala (577-499-8-15) ja Raitala I (577-499-1-26)

Kiinteistöllä Raitala sijaitseva ruskea asuinrakennus on vuodelta 1948 ja piharakennus vuodelta 1949.



Kuva 6. Raitala, 1940-luvun lopulla valmistunut julkisivuiltaan levyverhoiltu päärakennus. Kuva: Matilda Mettovaara, 2026.



Kuva 7. Raitala, kookas pystyautoitettu ja peiterimoitettu piharakennus. Kuva: Matilda Mettovaara, 2026.

Kulmala (577-499-1-33)

Kiinteistön päärakennus on vuodelta 1952 ja sitä on remontoitu merkittävästi 1900-luvun lopussa. Puuverhoiltu piharakennus on valmistunut vuonna 1962.



Kuva 8. Kulmala, tiili-verhoiltu päärakennus. Kuva: Matilda Mettovaara, 2026.



Kuva 9. Kulmala, piharakennus 1960-luvulta. Kuva: Matilda Mettovaara, 2026.

Tuiskula (577-499-1-32)

Kiinteistön päärakennus on vuodelta 1950. Rakennusta on laajennettu vuonna 1981, jolloin se on muokattu paritaloksi. Pihapiirissä on myös puunainen piharakennus vuodelta 1954.



Kuva 10. Tuiskula, levy-verhoiltu asuinrakennus. Kuva: Matilda Mettovaara, 2026.



Kuva 11. Tuiskula, julkisivultaan alkuperäisessä kunnossa oleva piharakennus 1950- luvulta. Kuva: Matilda Mettovaara, 2026.

Kallio (577-499-1-31)

Kiinteistön keltainen päärakennus on valmistunut vuonna 1958, lisäksi kiinteistöllä on piharakennus.



Kuva 12. Kallio, asuinrakennuksen julkisivut ovat pysty-laudoitettuja ja peiterimoitettuja. Kuva: Matilda Mettovaara, 2026.



Kuva 13. Kallio, puinen piharakennus. Kuva: Matilda Mettovaara, 2026.

Kivistö (577-499-1-30)

Päärakennus on peräisin vuodelta 1952, se on myöhemmin vuorattu mine-riittilevylle ja vuonna 2004 rakennuksen julkisivu on palautettu puuverhoiluksi. Pihapiirissä on myös vuonna 2013 valmistunut autotalli- ja varastorakennus.



Kuva 14. Kivistö, vihreä päärakennus 1950-luvulta. Kuva: Matilda Mettovaara, 2026.



Kuva 15. Kivistö, päärakennuksessa on kuisti sekä sen yhteydessä taressi. Kuva: Matilda Mettovaara, 2026.



Kuva 16. Kivistö, vuonna 2013 valmistunut sininen piharakennus. Kuva: Matilda Mettovaara, 2026.

Märkälä (577-499-8-18) ja Märkälä I (577-499-1-29)

Kiinteistö Märkälä on arvotettu maisemalliseksi vuonna 2004 toteutetussa Paimion rakennusinventoinnissa. Roiskerapattu päärakennus on vuodelta 1952. Lisäksi kiinteistöllä on vuonna 2012 valmistunut pystylaudoitettu autokatoksellinen varistorakennus.



Kuva 17. Märkälä, päärakennuksessa on sisäänkäyntikuisti. Kuva: Matilda Mettovaara, 2026.



Kuva 18. Märkälä, päärakennuksen toisessa päädyssä on kolmisiuvuinen erkkeriuloke ikkunoilla. Kuva: Matilda Mettovaara, 2026.



Kuva 19. Märkälä, vuonna 2012 valmistunut vaalea autokatos- ja varistorakennus. Kuva: Matilda Mettovaara, 2026.

Kisala (577-499-8-17) ja Kisala I (577-499-1-28)

Kiinteistön Kisala ja Kisala I alueilla ei ole rakennuksia, kiinteistöt ovat Paimion kaupungin omistuksessa.



Kuva 20. Kisala, kiinteistöllä on aikaisemmin sijainnut leikkipuisto. Kuva: Matilda Mettovaara, 2026.

3.1.6 Maanomistus

Alueen pientalotontit ovat yksityisessä omistuksessa. Virkistysalue on Paimion kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

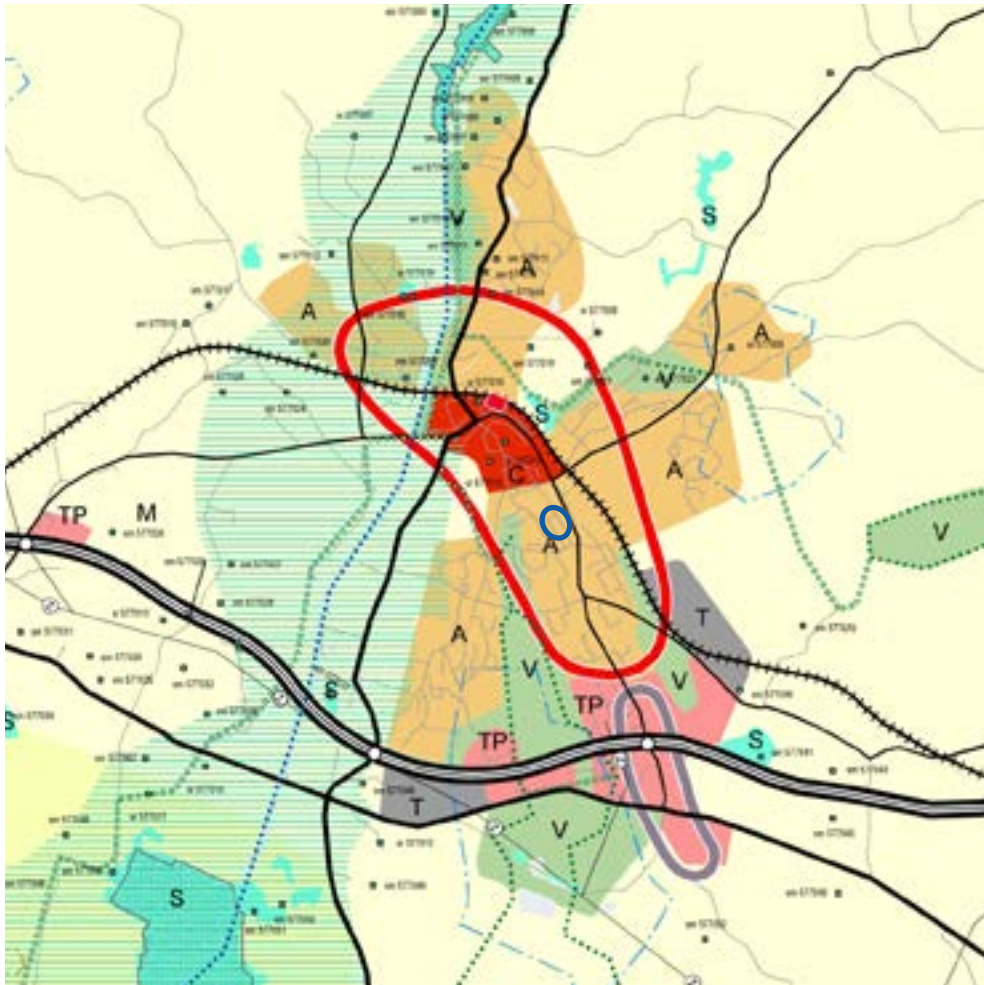
Paimion kaupungin alueella on voimassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaava (YM vahv. 23.8.2004).

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.

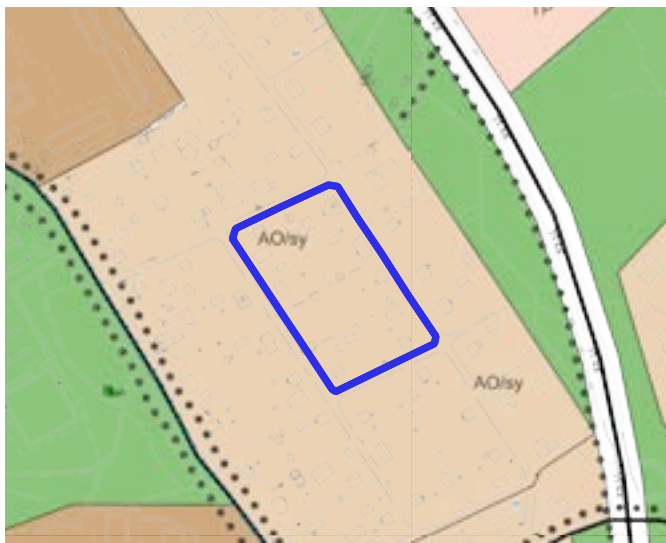
Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaava on vireillä maakuntahallituksen 27.1.2025 päätöksellä. Vaihemaakuntakaavassa käsitellään erityisesti maakunnan energihuollon (tuotanto ja siirto) ja vesiensuojelun teemoja.



Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A) ja kaupunkikehittämisen kohdealueena.

Kuva 21. Suunnittelualueen sijainti epävirallisessa maakuntakaavojen yhdiselmässä sinisellä rengastettuna. Ei mittakaavassa.

Yleiskaava



Kuva 22. Ote Vistan osayleiskaavasta, ei mittakaavassa.

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.

Vistan osayleiskaavassa suunnittelualue on erillispientalovaltaista aluetta, jolla rakentaminen sopeutetaan ympäristöön (AO/sy).

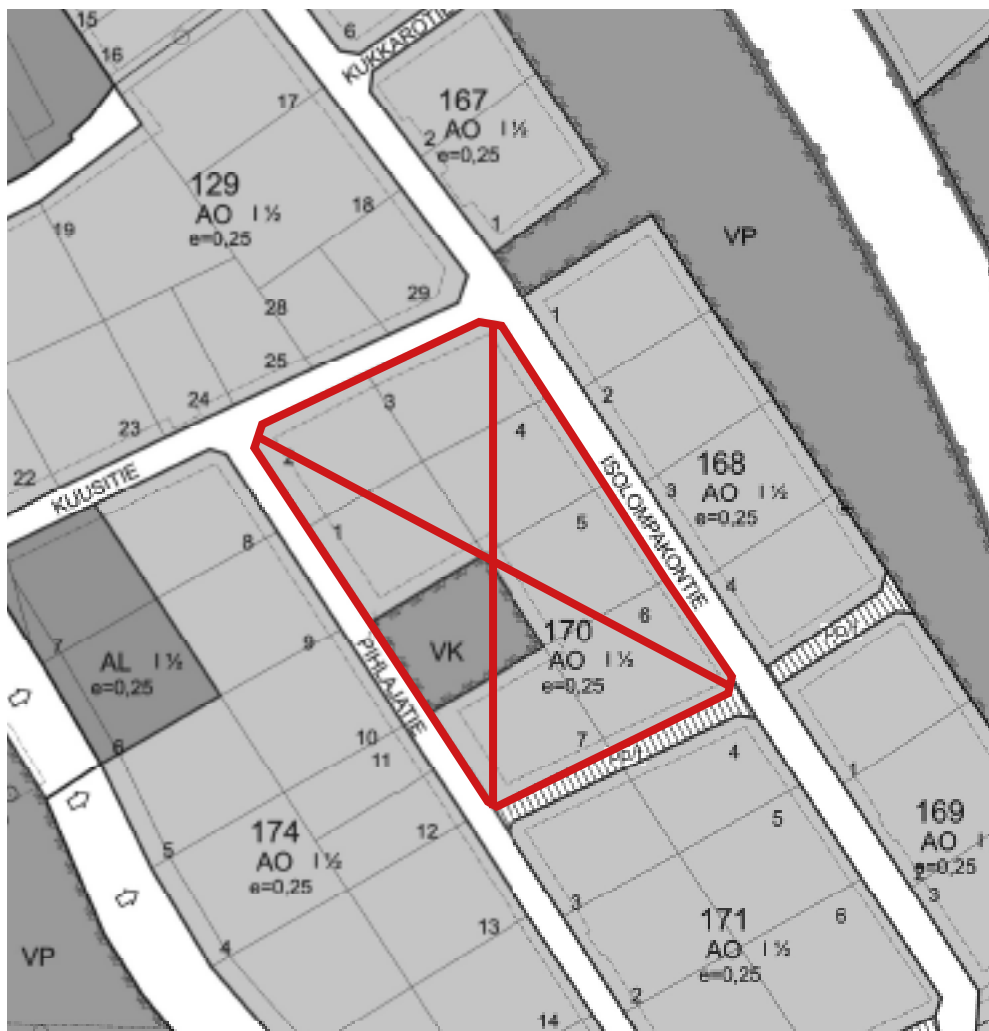
Asemakaava



Kuva 23. Ote asemakaavayhdistelmästä, ei mittakaavassa

Suunnittelualueella on voimassa Ylä-Vistan asemakaavan muutos vuodelta 1990.

Asemakaavan muutokset koskevat korttelia 170 sekä Pihlajatie varrella sijaitsevaa leikkikenttäaluetta (VK).



Kuva 24. Alue, jota voimassa olevasta asemakaavasta muutetaan, on rajattu punaisella oheiselle kartalle. Ei mittakaavassa.

Rakennusjärjestys

Paimion kaupungin rakennusjärjestyksen päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.4.2026. 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. Pohjakartan hyväksymistä koskeva merkintä lisätään kaavaprosessin ehdotusvaiheessa kaavakartan yhteyteen.

3.2.2 Kaava-alueita koskevat selvitykset

Maakuntakaavan ja osayleiskaavan sekä ympäristöhallinnon ja muiden viranomaisten aineistot ja selvitykset otetaan huomioon kaavaa laadittaessa.

Asemakaavan muutoksen laatimiseen liittyen alueelta ei ole laadittu erillis-selvityksiä.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.3 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelualueelle laaditaan asemakaavan muutos, jolla muutetaan virkistysalueen käyttötarkoitusta ja liitetään se osaksi erillispientalojen korttelialuetta.

Asemakaavan muutos on käynnistetty xx.xx.2026. Kaupunginhallitus teki päätöksen kaavoituksen aloittamisesta xx.xx.xxxx.

3.4 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavamuutosta varten tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on omana asiakirjana.

3.4.1 Osalliset

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yritykset sekä kaavan vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset.

Alueella toimivat yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Paimion kaupungin ao. hallintoelimet

Lupa- ja valvontavirasto

Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Caruna Oy

Fingrid Oy

DNA Palvelut Oy

'Kaavan käsittelyvaiheiden kuvausta (harmaat tekstit alla) kaavaselostuksessa täydennetään kaavaprosessin edetessä

3.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille xx.xx.2026. Vireille tulosta on ollut ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin verkkosivuilla.

VUOROVAIKUTUS

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloon (xx.xx.-xx.xx.xxxx) liittyen saatu palaute.

'Kaavan käsittelyvaiheiden kuvausta kaavaselostuksessa täydennetään
kaavaprosessin edetessä alle:

Kaavaluonnosta koskeva palaute, lausunnot ja mielipiteet:

Kaavan luonnosaineisto (pvm. xx.xx.2026) on ollut AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä __.__.2026 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin x lausuntoa ja x kirjallista mielipidettä.

Täydentyä valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen.

Asemakaavaehdotusta koskeva palaute, lausunnot ja muistutukset:

Kaavaehdotus (pvm. __.__.2026) on ollut AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä __.__.2026 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 muuttaa käytöstä poistuneiden leikkipuistoalueiden käyttötarkoitus täydennysrakentamiseen ja mahdollistaa uuden pientalotontti alueelle. Alue on rakennetun yhdyskuntatekniikan piirissä, eikä rakentaminen näin ollen aiheuta kaupungille infratekniikan rakennuskustannuksia.

3.5.2 Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet

Tavoitteena on todeta alueen nykyinen maankäyttö ja mahdollistaa käytön kehittyminen tulevaisuudessa, ottaen huomioon asemakaavaa ohjaava Vistan osayleiskaava.

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) ja kaupunkikehittämisen kohdealueena.

Yleiskaavoitus:

Kaava on osayleiskaavan mukainen. Vistan osayleiskaavassa alueen pääkäyttötarkoitus on erillispientalovaltainen asuinalue, jolla rakentaminen sopeutetaan ympäristöön.

Asemakaavoitus:

Suunnittelualueella voimassa oleva kaava on Ylä-Vistan asemakaavan muutos vuodelta 1990. Asemakaavan muutoksella yhdistetään puistoalue osaksi erillispientalojen korttelialuetta ja 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 suurimaksi osin jo rakentunut.

3.7 Kaavaa koskevan palautteen huomioiminen

Kaavaratkaisu kaavaluonnoksessa (28.8.2026) perustuu kaavalle asetettuihin tavoitteisiin.

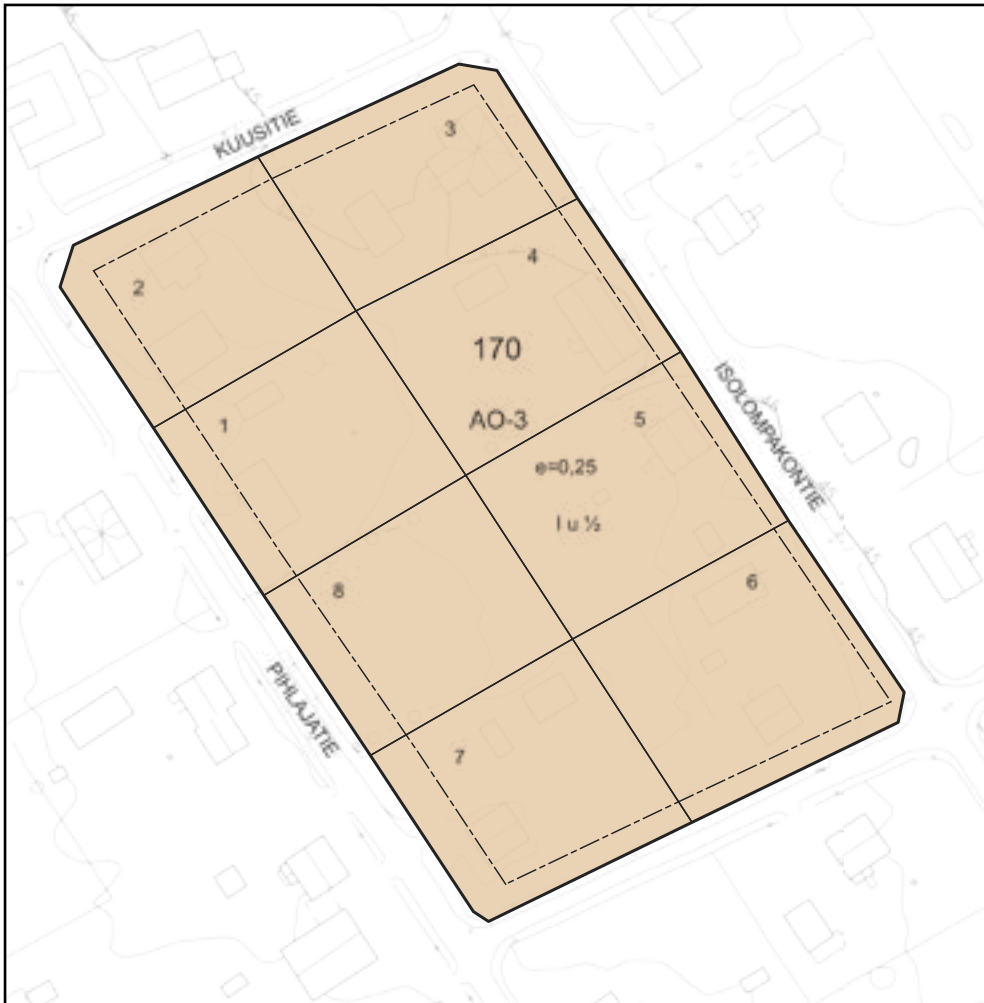
Kaavaprosessin kuluessa saatavien mielipiteiden, muistutusten ja lausuntojen tiivistelmä kootaan kaavaselostukseen kaavaprosessin edetessä

Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen tehdyt muutokset (täydentyä tarvittaessa).

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset (täydentyä tarvittaessa).

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavaratkaisu kaavaluonnosvaiheessa



Kuva 25. Kaavaratkaisu asemakaavaprosessin luonnosvaiheessa. Ei mit-takaavassa.

Asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 1,5 hehtaaria.

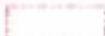
Asemakaavalla on osoitettu:

- Erillispientalojen korttelialuetta (AO-3) noin 1,5 hehtaaria.

Täydentyy ehdotusvaiheessa: Kaavaratkaisun numeeriset tiedot käyvät ilmi asemakaavan seurantalomakkeelta, joka liitetään kaava-aineistoon kaa-vaprosessin ehdotusvaiheessa.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO-3 Erilispientalojen korttelialue, jolla rakentaminen sopeutetaan ympäristöön rakennusten koon, ulkomuodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien ja värin suhteen. Rakennusten korjaus ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että muutostöiden jälkeen rakennuksen sopeutuvat koon, ulkomuodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien ja värin puolesta alueen yleisilmeeseen. Asemakaavassa esitetty tonttijako on ohjeellinen. Rakennettaessa 5 m lähemmäksi naapurin tontin rajaa, ei rajan puoleisessa seinässä saa olla ikkunoita alle 180 cm:n korkeudella letkatasosta. Rakennukset sijoitettava vähintään 2 m päähän naapurin rajasta. Mikäli naapurit sopivat ja esittävät yhtenäisen suunnitelman, voi rakennusvalvontaviranomainen sallia rajalle rakentamisen. AO-korttelialueilla on jokaisella asunnolla oltava tarkoituksen mukaisesti näkösuojattu, asuntoon välittömästi liittyvä, maantasossa oleva ulko-oleskelutila. Rakentamatta jääneet rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa. Autopaikkojen vähimmäismäärä AO korttelialueilla on 1 autopaikka asuntoa kohti. Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä AO korttelialueilla on 1 polkupyöräpaikka asuntoa kohti.

 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

170 Korttelin numero.

5 Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

KUUSITIE Kadunnimi.

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

I u ½ Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaa laskettavaksi tilaksi.

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

 Rakennusala.



PAIMION KAUPUNKI

YLÄ-VISTAN KORTTELIN 170 JA PIHLAJATIEN LEIKKIKENTÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS

LUONNOS

1:1000

Asemakaavan muutos koskee korttelia 170 sekä leikkikenttäaluetta.

Kuva 26. Kuvat yllä: Asemakaavamääräykset ja -merkinnät kaavaprosessin luonnosvaiheessa.

4.2 Kaavan vaikutukset

4.2.1 Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö

Asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Alueen sisäinen rakenne ja liittyminen lähiympäristöön säilyvät pääosin nykyisen tilanteen mukaisina. Korttelin 170 käyttötarkoitukseksi kaavaluonnokseen on osoitettu erillispientalojen korttelialue (AO-3) voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Rakennetun ympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseksi AO-3 kaavamerkinnän määräyksissä edellytetään, että rakentamisen ja rakennusten peruskorjausten sekä muutostöiden tulee sopeutua ympäristöön rakennusten koon, ulkomuodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien ja värien osalta. Näin varmistetaan, että rakentaminen sopeutetaan ympäristöön Vistan osayleiskaavan mukaisesti.

Verrattuna maastossa tällä hetkellä toteutuneeseen tilanteeseen, kaavaratkaisu täydentää pienimuotoisesti alueen yhdyskuntarakennetta ja rakennettua ympäristöä, mahdollistamalla alueen itäosaan Pihlajatie varteen uuden erillispientalotontin.

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 suurenee, sillä kaavaratkaisun alueelle mahdollistama asuntojen määrä on suurempi.

4.2.3 Tekninen huolto

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

4.2.4 Luonnonympäristö, maisema, virkistysalueet

Kaavamuutoksen alue sijoittuu taajamarakenteeseen, jonka luonto on ihmisen muokkaama. Asemakaavan muutoksen toteutuessa virkistysalue muuttuu rakennetuksi erillispientalotontiksi. Rakentamiseen osoitetuilla alueilla piha-alueiden luonnonympäristöön vaikuttavat oleellisesti ihmisten toimet. Kaavamuutoksen alueelle ei ole osoitettu virkistysalueita, lähin virkistysalue (Urheilupuisto) sijaitsee n. 200 metrin päässä ja lähin leikkipuisto (Urheilupuiston leikkipuisto) n. 450 metrin päässä.

4.2.5 Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön eikä palveluihin verrattuna nykyiseen tilanteeseen. Asemakaavan muutoksella alueelta poistuu leikkikentäksi varattu alueen osa, muutoin alueella ei sijaitse palveluita. Kaava-alue on lähellä kaupungin keskustaa ja sen palvelut ovat hyvin saavutettavissa.

4.2.6 Ympäristön häiriötekijät

Luonnosvaiheen kaavaratkaisussa ei ole osoitettu käyttötarkoitukseltaan sellaisia aluevarauksia, joista aiheutuisi erityisiä ympäristöhäiriöitä. Suunnittelualueen nykyinen maankäyttö ei olennaisesti muutu. Näin ollen häiriöt lähiympäristölle jäävät vähäisiksi.

4.2.7 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot 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

-Ylä-Vistan korttelin 170 ja Pihlajatie leikkikentän asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.8.2026