

TEOLLISUUSTIE-APILATIE ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Paimion kaupunki
Tekniset ja ympäristöpalvelut
Kaavoitus

asianumero: 51/10.01.03/2024

vireille tulo: 25.10.2019

päivitetty: 15.2.2024, 7.1.2025

Uusi rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Samassa yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista kumottiin rakentamisen säädökset, ja jäljellä jäävän lain nimi muuttui alueidenkäyttölaiksi (AKL).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lakisääteinen (AKL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (AKL 9 §).

Alueidenkäyttölain 63 § määrittää osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) seuraavasti: ”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä”

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan mitä on suunnitteilla ja missä, ketkä ovat kaavatyön osalliset, milloin ja miten alueen suunnitteluun voi vaikuttaa, arvioitu aikataulu, suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja työn aikana tehtävät selvitykset sekä vaikutusten arvioinnit.

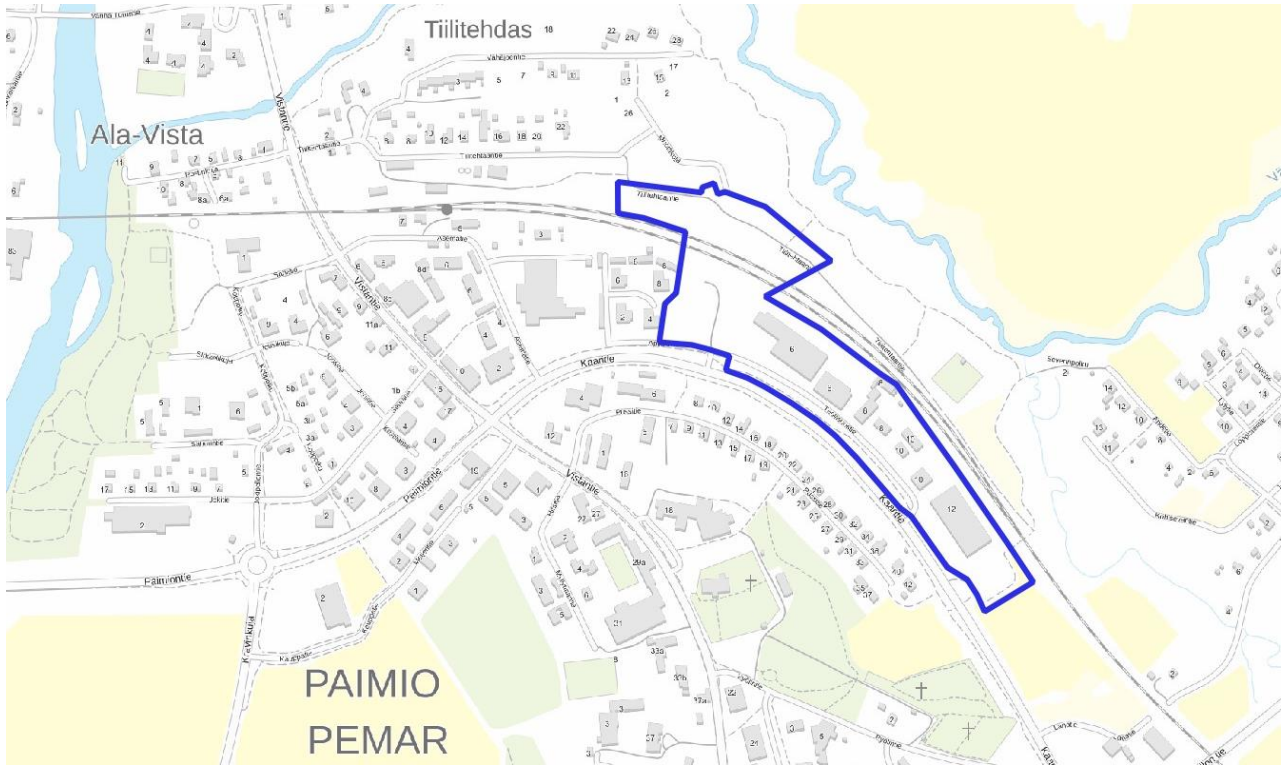
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa kaavoitusprosessin edetessä.

SISÄLLYSLUETTELO

1.	SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI	3
2.	SUUNNITTELU TEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET	3
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA KAAVATILANNE	5
4.	OSALLISET	7
5.	ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET	8
6.	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	8
7.	ALUSTAVA AIKATAULU	9
8.	YHTEYSTIEDOT	9

1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Paimion keskustaajamassa, Kaartien ja Tiilitehtaantien välisellä alueella. Alue rajautuu etelässä Kaartien yleisen tien alueeseen ja Apilatie katualueeseen. Alueeseen sisältyy Turku-Helsinki junaradan rata-alueita, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta sekä puistoa radan eteläpuolelta.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

2. SUUNNITTELUKÄÄNTÄMÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Nyt laadittavan asemakaavan muutoksen kanssa rinnakkain on tehty Keskustan rata-alueen asemakaavan muutos, joka tuli vireille 17.10.2023 ja jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.11.2024. Kyseisen kaavahankkeen tavoitteena on mahdollistaa kaksiraiteisen junayhteyden rakentaminen Paimion keskustan läpi. Kaksoisraide on osa Turun ja Helsingin välistä nopeaa junayhteyttä koskevaa ratakantaa, jonka ratasuunnittelu on käynnissä samaan aikaan kaavan laatimisen kanssa. Lisätietoja ratasuunnitelman laatimisesta on verkkosivulla: [Länsirata \(lansirata.fi\)](https://lansirata.fi)

Ratasuunnitteluun liittyvien kaavamuutosten yhteydessä on tarkasteltu kulkuyhteyksien tarpeita rautatien molemmilla puolilla pitkäaikaisella aikavälillä. Ratasuunnitelmaan on Paimiossa sisällytetty kuitenkin vain olemassa olevat Vistantien maantien ja Vähäjokipolun ulkoilureitin alikulut. Kaupungin tulevan yhdyskuntakehityksen kannalta Kaartien ja Tiilitehtaantien välillä on nähty tarpeelliseksi järjestää uusi rautatien alittava kevyen liikenteen yhteys em. alikulujen välille. Ratkaisulla saataisiin etäällä toisistaan kulkevien reittien välille uusi jalankulun ja pyöräilyn reitti, joka palvelee erityisesti Tiilitehtaan kasvavaa asutusta helpottaen asiointia keskustan suuntaan. Samalla valmistaudutaan radan pohjoispuolisten alueiden mahdollisiin alueiden käytön muutoksiin pitkäaikaisella tähtäyksellä. Toinen keskeinen tavoite on vahvistaa kaupungin kevyen liikenteen ja ulkoilureittien verkostoa Vähäjokipolun ja Vistan välillä.

Edellä kuvatut tavoitteet liittyvät sijainniltaan radan eteläpuolella korttelin 25 muutostarpeisiin, jota koskeva asemakaavan muutostyö käynnistettiin vuonna 2019 nimellä Teollisuustie 6 K25 asemakaavan muutos. Aiempaa kaava-alueen rajausta on laajennettu siten, että se sisältää sekä korttelin 25 muutosalueen että tarvittavat rata- ja viheralueet uuden alikulun, jalankulku- ja pyöräilyväylä -yhteyden osoittamiseksi Kaaritieltä Tiilitehtaantielle.

Uudesta alikulkuyhteydestä on neuvoteltu Väylän ja Länsirata -hankkeen sekä Teollisuustien-Apilatien varren kiinteistönomistajien kanssa. Kaikkien suunnittelualueen maanomistajien kanta kaupungin tavoitteille on myönteinen. Alikulun suunnittelu ei sisälly ratakankkeen suunnitelmiin, mutta sen toteutus voidaan ajoittaa kaksoisraiteen rakentamiseen.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaava-alue on laajennettu koskemaan myös korttelin 25 tontteja 3–6, jotta kaavateknisesti Apilakujan osoittaminen kaavassa on mahdollista. Lisäksi kaava-alue on laajennettu koskemaan korttelin 25 kaakkoispuolen puistoaluetta, joka on nykyisin pääosin liikerakennuksen pysäköintialuetta.



Kuva 2. Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA KAAVATILANNE

Maakuntakaava

Paimion kaupungin alueella on voimassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaava (YM vahv. 23.8.2004) sekä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (KHO, 6.7.2020).

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 on saanut lainvoiman MRL 201 §:n mukaisesti. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin neljä valitusta Turun hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valitukset päätöksellään 30.8.2023. Hallinto-oikeuden päätöksestä on haettu valituslupaa KHO:lta. Korkein hallinto-oikeus ei 12.6.2024 antamassaan ratkaisussaan (Päätös 1739/2024) myöntänyt valituslupaa. Maakuntavaltuuston hyväksymä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on kaikilta osin lainvoimainen.

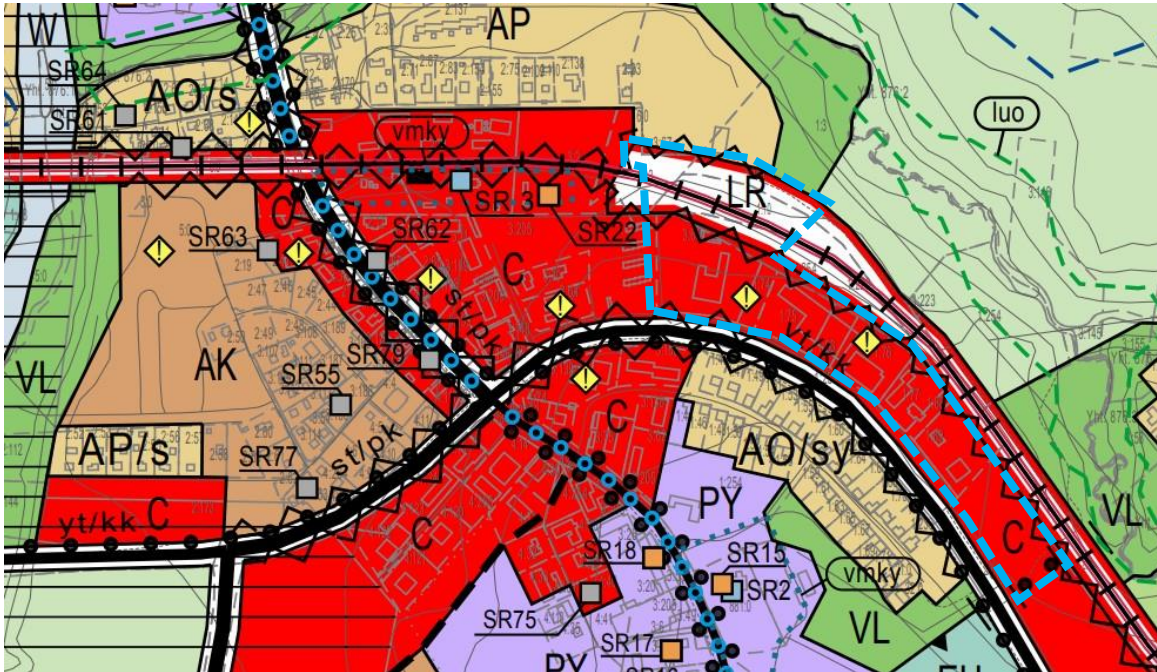
Kuva 3. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä, ei mittakaavassa. Suunnittelualue sinisellä katkoviivalla.



Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue rautatien eteläpuolella on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Radan pohjoispuolella on taajamatoimintojen aluetta (A) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Suunnittelualue kuuluu myös laajempaan kaupunkikehittämisen kohdealueeseen.

Yleiskaava

Vistan osayleiskaava 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 4. Ote Vistan osayleiskaavasta, ei mittakaavassa. Suunnittelualue sinisellä katkoviivalla.

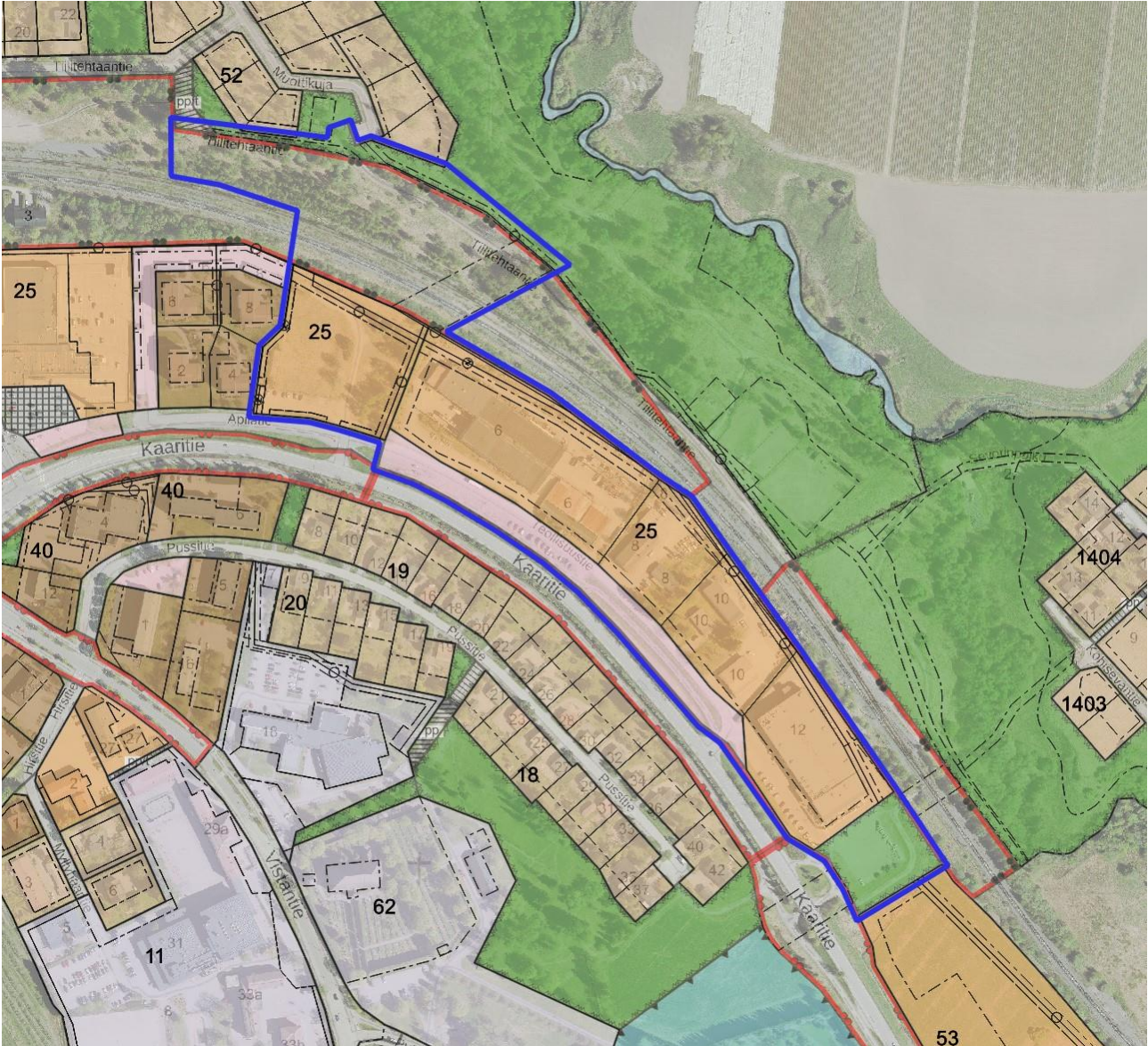
Osayleiskaavassa suunnittelualueen eteläosa on keskustatoimintojen aluetta (C) ja pohjoisosa pääosin rautatieliikenteen aluetta (LR). Suunnittelualueen pohjoisreunaa sivuaa Tiilitehtaantien asuinpientalovaltainen alue (AP) ja lähivirkistysalue (VL). Lisäksi C-alueella on mahdollisesti pilaantuneen maa-alueen merkintöjä sekä meluntorjuntatarpeen merkintä junaradan ja Kaaritien suuntaan.

Asemakaava

Suunnittelualueeseen kuuluu osia seuraavista voimassa olevista asemakaavoista:

- Ala-Vista, rakennuskaava (3) vuodelta 1973
- Ala-Vista, rakennuskaavan muutos (53) vuodelta 1994
- Ala-Vista, rakennuskaavan muutos (57) vuodelta 1996
- Ala-Vista, Asematien liikekeskus- ja asuntoalue, asemakaavan muutos (64) vuodelta 2000
- Ala-Vista, Apilatie 10, asemakaavan muutos (89) vuodelta 2014
- Ala-Vista, Tiilitehdas, asemakaava ja asemakaavan muutos (107) vuodelta 2018

Asemakaavan muutokset koskevat: rautatiealuetta (LR) Ala-Vistan rakennuskaavan (3) alueella, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) Ala-Vistan rakennuskaavan (53) muutosalueella, puistoa (VP) Ala-Vistan rakennuskaavan (57) muutosalueella, Asematien asemakaavan muutosalueella (64) autopaikkojen korttelialuetta (LPA-1), Apilatie 10 asemakaavan (89) muutosalueella liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-1) sekä Tiilitehtaan asemakaavan (107) alueella lähivirkistysaluetta (VL) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).



Kuva 5. Ote asemakaavayhdistelmästä, ei mittakaavassa. Suunnittelualueen ohjeellinen rajausta sinisellä viivalla.

4. OSALLISET

AKL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavalla saattaa olla huomattavaa vaikutusta sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat mm. suunnittelualueen maanomistajat ja rajanaapurit, paikkakunnalla vaikuttavat yhdistykset, kaupungin ao. hallintoelimet, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Väylävirasto, Länsirata Oy, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Caruna, Paimion Lämpökeskus Oy ja Paimion Vesihuolto Oy. Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa.

5. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan vaikutusten arviointia tehdään olemassa olevien lähtötietojen ja tehtävien selvitysten perusteella. Vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida kaavan toteuttamisen merkittävät välilliset ja välittömät vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavan vaikutusten arviointi on kirjattu osaksi kaavaselostusta.

6. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Vireille tulo:

Ympäristölautakunta käsitteli kaavahanketta kokouksessaan 3.10.2019 (§ 90) ja päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutoksen käynnistämistä. Kyseessä oli maanomistajan vuonna 2019 tekemä aloite kaavan muuttamiseksi siten, että Teollisuustien korttelin 25 tontilla 2 sijaitsevaa rakennusta voidaan laajentaa tontille 7 yhdistäen samalla pieniä kiinteistöjä keskenään. Lautakunta päätti myös, että kaavahankkeesta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, ja että lopullinen kaavarajaus selviää tässä vaiheessa.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 16.10.2019 (§ 257) asemakaavoituksen vireille tulosta. Vireille tulosta on kuulutettu 25.10.2019 kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivulla.

Valmisteluvaihe:

Ympäristölautakunta käsitteli kokouksessaan 27.2.2024 (§ 17) kaavaa varten laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä tarkistetusta kaava-alueesta laaditun kaavaluonnoksen ja kaavaselostuksen liitteineen. Lautakunta päätti asettaa kaavan valmisteluaineiston nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 §, MRA 30 §). OAS on nähtävillä kaavan laadinnan ajan ja sitä päivitetään tarpeen mukaan prosessin kuluessa. Valmisteluvaiheen aineisto ja OAS lähetetään viranomaisille tiedoksi.

Valmisteluvaiheen aineisto on ollut luonnoksena nähtävillä 5.3.-5.4.2024 välisenä aikana. Luonnoksesta saadut mielipiteet ja mahdolliset lausunnot otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaava-alueella on laajennettu koskemaan myös korttelin 25 tontteja 3–5 sekä autopaikkojen korttelialuetta, jotta kaavateknisesti Apilakujan osoittaminen kaavassa on mahdollista. Kaava-alueen muutoksesta toimitettiin kirje laajennusalueen kiinteistön omistajille. Laajennusalueella ei osoiteta merkittäviä muutoksia voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna, kaavatontteja tarkastellaan samalla olemassa olevia kiinteistörajoja vastaaviksi. Myös puistoaluetta otettiin mukaan kaavamutokseen, koska aluevaraus ei vastannut nykykäyttöä.

Kaavaehdotus:

Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtävillä 30 vuorokauden ajaksi (AKL 65 §). Nähtävillä olon aikana osalliset voivat antaa kaavasta kirjallisen muistutuksen Paimion kaupungille. Viranomaisilta pyydetään lausunnot. Nähtävillä tulo kuulutetaan kaupungin virallisessa

ilmoituslehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivulla (www.paimio.fi/teollisuustie-apilatie-asemakaavan-muutos/).

Kaavaehdotuksen nähtäville tulo kuulutettiin __.__.2025. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__. – __.__.2025.

Hyväksyminen ja voimaantulo:

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen hyväksyy Paimion kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. Kaava saa lainvoiman 30 vrk:n kuluttua kaupungin hyväksymispäätöksen kuulutuksesta. Mikäli valituksia ei jätetä, kaavan voimaantulosta kuulutetaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Mahdolliset valitukset osoitetaan Turun hallinto-oikeudelle.

7. ALUSTAVA AIKATAULU

Kaavatyön tavoitteellinen aikataulu käsittelyvaiheineen:

ASIA	AJANKOHTA
Kaavoituspäätös	10/2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	02/2024
Kaavaluonnos, valmisteluvaiheen palaute	02–04/2024
Kaavaehdotus	09–11/2024
Julkinen nähtävillä olo	01–02/2025
Lausunnot (tarvittaessa)	01–02/2025
Hyväksyminen	02–03/2025
Voimaantulo ja kuulutus	04–05/2025

8. YHTEYSTIEDOT

Asemakaavaa koskevat tiedustelut:

Kaavoituspäällikkö
Iiris Koivula

Kaavoitusarkkitehti
Pasi Vierimaa

Paimion kaupunki
PL 50, 21531 PAIMIO
etunimi.sukunimi(at)paimio.fi
puh. 02 474 5676

Sweco Finland Oy
Hatanpään valtatie 11, 33100 TAMPERE
etunimi.sukunimi(at)sweco.fi
puh. 040 068 9918