

MAURIZINTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVASELOSTUS

15.2.2023, tarkistettu 8.5.2023



Paimion kaupunki
Tekniset ja ympäristöpalvelut
Kaavoitus

370/10.01.03/2022

MAURIZINTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti ja koko	5
1.3	Asemakaavan nimi ja tarkoitus	5
1.4	Asemakaavan liiteasiakirjat	5
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
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.....	9
3.1.4	Maanomistus.....	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	9
3.2.2	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	12
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
4.2.1	Osalliset.....	12
4.2.2	Vireille tulo.....	12
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	13
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.3.1	Kaupungin ja maanomistajan tavoitteet.....	17
4.3.2	Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet	17
4.3.3	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	17
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja valintaperusteet.....	18
4.5	Kaavaa koskevan palautteen huomioiminen.....	18
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1	Kaavan rakenne ja aluevaraukset	20
5.2	Kaavan vaikutukset.....	20
5.2.1	Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö.....	20

5.2.2	Liikenne.....	20
5.2.3	Tekninen huolto.....	20
5.2.4	Luonnonympäristö, maisema, viheralueet	20
5.2.5	Sosiaalinen ympäristö ja palvelut	21
5.3	Ympäristön häiriötekijät.....	21
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	21
5.5	Nimistö.....	21
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	21
6.1	Toteuttamisen ajoitus ja seuranta.....	21

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 15.2.2023 päivättyä ja 8.5.2023 tarkistettua asemakaavaa.

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Maurizintien asemakaavan muutos	
Kaava-alueen määrittely	Asemakaavan muutos koskee korttelia 251 ja puistoaluetta.	
	Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 251 ja lähivirkistysaluetta.	
Kaavan laatija	Arkkitehtuuritoimisto Thomas Hagström tmi	
	info@thomasark.fi	
	0500-568063	
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Asianumero 370/10.01.03/2022	
	17.5.2022, 15.2.2023	
Vireille tulo	Kaavoituspäätös	1.6.2022 (KH § 163)
	Kuulutus	
	Ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla	17.6.2022
	OAS nähtävillä	17.6.2022 alkaen
Kaavan käsittely	Ympäristölautakunta	17.5.2022
	Ympäristölautakunta	23.8.2022
	Valmisteluvaiheen kuuleminen	
	Luonnosaineisto nähtävillä	2-22.9.2022
	Ympäristölautakunta	28.2.2023
	Kaupunginhallitus	15.3.2023
	Kaavaehdotus nähtävillä	21.3.-24.4.2023
Hyväksyminen	Ympäristölautakunta	16.5.2023
	Kaupunginhallitus	31.5.2023
	Kaupunginvaltuusto	7.6.2023
Voimaantulo	Kuulutus	xx.xx.2023

1.2 Kaava-alueen sijainti ja koko

Suunnittelualue sijaitsee noin puolentoista kilometrin verran Paimion ydinkeskustasta etelään. Alue rajautuu koillisessa Kevolantiehen ja lännessä Maurizintiehen. Etelässä alue ulottuu Maurizintien olemassa oleviin rivitalokortteleihin. Kriivarin koulu sijaitsee suunnittelualueen vieressä.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,5 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti

1.3 Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Maurizintie. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa korttelin 251 asemakaavaa siten, että se mahdollistaa uusien pientalojen rakentamisen. Nykyinen kaava on ollut voimassa yli 40 vuotta, mutta suunniteltu liike- ja asuntokerrostalojen (ALK) rakentaminen ei ole toteutunut. Tämän vuoksi esitetään, että alue muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP), jolle voidaan rakentaa rivitaloja, paritaloja sekä kytkettyjä että erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Asuinalue kytketään nykyisiin rakennettuihin alueisiin sekä katu-, infra- ja viherverkostoon.

1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Poistuva asemakaava
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Luontoselvitys

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Maurizintien asemakaavan muutoksen laadinta on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaava laaditaan konsulttityönä maanomistajan toimeksiannosta.

Ympäristölautakunta päätti kokouksessaan 17.5.2022 (§ 36) esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutoksen käynnistämistä. Lautakunta hyväksyi samalla aluetta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS, pvm. 17.5.2022). OAS on nähtävillä kaavan laadinnan ajan ja sitä päivitetään tarpeen mukaan prosessin kuluessa.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 1.6.2022 (§ 163) asemakaavoituksen vireille tulosta. Vireille tulosta on kuulutettu 17.6.2022 kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivulla.

Ympäristölautakunta käsitteli kokouksessaan 23.8.2022 (§ 63) alueesta laaditun kaavaluonnoksen ja kaavaselostuksen liitteineen. Lautakunta päätti asettaa kaavan valmisteluaineiston nähtäville 21 vuorokauden ajaksi valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 §, MRA 30 §). Valmisteluvaiheen aineisto lähetettiin viranomaisille tiedoksi.

Valmisteluvaiheen aineisto on ollut luonnoksena nähtävillä 2.-22.9.2022 välisenä aikana. Luonnoksesta saadut mielipiteet ja viranomaislausunnot on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Ympäristölautakunta käsitteli kokouksessaan 28.2.2023 (§ 14) alueesta laaditun asemakaavaehdotuksen. Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 15.3.2023 (§ 95) asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville (MRL 65 § ja MRA 27 §).

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 21.3.–24.4.2023 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin 3 lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Lausunnot ja vastineet on käsitelty kappaleessa 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.

Ympäristölautakunta käsitteli asemakaavan 16.5.2023

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan 31.5.2023

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 7.6.2023

Asemakaava on tullut voimaan kuulutuksella __.__.2023

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla alue muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), jolle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Asuinalue kytketään nykyisiin rakennettuihin alueisiin sekä katu-, infra- ja vihverkostoon. Alueen rakennusoikeus on 1800 k-m².

Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,5 ha.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

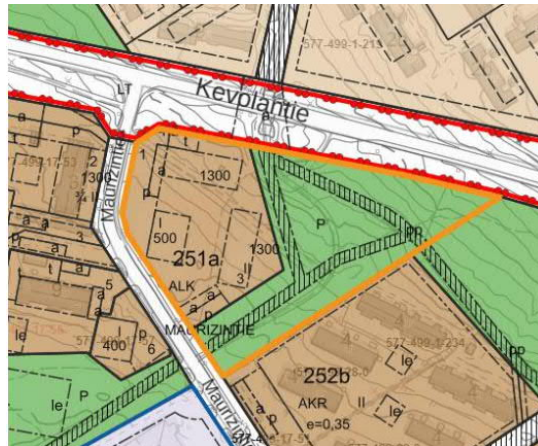
Toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava on saanut lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kevolantien ja Maurizintien välisellä, kolmionmuotoisella alueella. Alue on pääosin sekametsää. Alueen eteläosa on kuivempaa, jossa kasvaa pääosin havupuita, Kevolantien varrella kasvaa enemmän lehtipuita. Alueen matalin kohta on idässä Kevolantien varrella, josta se nousee melko tasaisesti kohti Maurizintietä, korkeuseron ollessa n. 14 metriä. Lounaasta tuleva pyörätie kulkee alueen läpi Kevolantien alikulkuun. Lisäksi aluetta halkaisee osa vanhaa Saloon johtavaa maantien pohjaa, joka katkeaa kaakossa oleviin rivitaloihin.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta lähiympäristöineen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suomen Luontotieto Oy on syksyllä 2022 tehnyt suunnittelualueen luontotyyppi- ja kasvillisuusselvityksen sekä liito-oravaselvityksen. Tutkimusalue on osittain hoidettua varttunutta puistometsää, jossa puuston valtalajina kasvaa mänty. Muuhun puustoon kuuluu rauduskoivuja, kuusia ja muutamia haapoja sekä aluspuustossa yksittäisiä kookkaita pihlajia. Niukka pensaskerros koostuu kuusen taimista ja pihlajista.

Metsätyyppi on alueella tuoretta mustikkatyypin kangasta, jossa aluskasvillisuuden valtalajiston muodostavat mustikka, metsälauha ja puolukka. Puistometsäksi luokiteltavalla alueella ei ole uhanalaisia luontotyyppiejä.

Tutkimusalueella ei ole Luonnonsuojelulain 29§ mukaisia suojeltavia luontotyyppiejä eikä Metsälain 10 § mukaisia erityisen arvokkaita elinympäristöjä. Myöskään Vesilain tarkoittamia suojeltavia pienvesiä ei alueella ole, kuten ei myös uhanalaisia luontotyyppiejä.

Merkkejä liito-oravan esiintymisestä alueella ei havaittu, eikä alue ole lajille optimaalista elinympäristöä. Lepakoille sopivia talvehtimispaikkoja, kuten luolia tai syviä louhikoita ei alueella ole. Alueella ei ole pysyvän pesän rakentavien petolintujen pesiä.



Kuva 4. Yleiskuva alueen eteläreunalta, kuva Suomen luontotieto Oy / Jyrki Matikainen



Kuva 5. Alueen keskiosaa, kuva Suomen luontotieto Oy / Jyrki Matikainen

3.1.3 Rakennettu ympäristö, liikenne

Suunnittelualue on kokonaan rakentamatonta. Alueen eteläpuolella on rivitaloasutusta ja länsipuolella pienkerrostaloja. Alueen läpi kulkee pyörätie Maurizintieltä Kevolantien alikulkuun. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Kriivarin päiväkotia ja koulu.

Alueen länsiosa rajautuu Maurizintiehen, joka on päättävä katu. Kadulla ei siis ole lainkaan läpiajoliikennettä vaan ainoastaan tonttiliikennettä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi kaupungin omistuksessa. Suunnitellun korttelialueen alue on myyty Kara Asunnot Oy:lle 16.5.2022.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

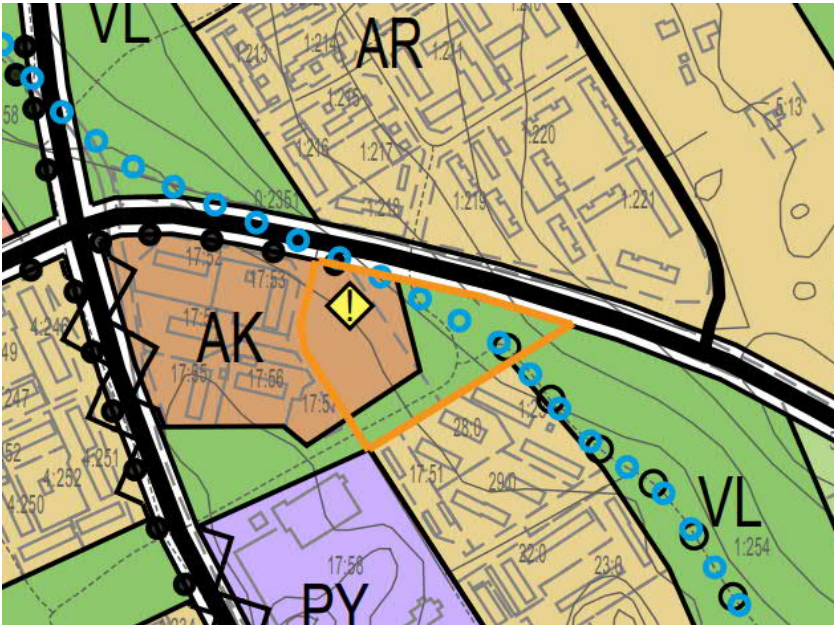
Paimion kaupungin alueella on voimassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaava (YM vahv. 23.8.2004). Lisäksi Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on 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 on saanut lainvoiman MRL 201 §:n mukaisesti.

The map shows a portion of Bogotá, Colombia, with a red boundary line enclosing a central area. A red square marks the study site, labeled 'C'. Other labels include 'A', 'S', 'V', 'T', 'TP', 'N', 'TF', 'SL 577018', 'sm 577015', 'sm 577014', 'sr 577008', 'sm 577016', 'sm 577020', 'sm 577024', 'sr 577010', 'sm 577019', 'sm 577021', 'sm 577023', 'SL 577047', 'sr 577012', 'SL 577027', 'SL 577037', 'sm 577044', and 'SL 577028'. A blue dashed circle is located in the lower right quadrant. The map also shows a river (green line) and a road (black line) with a white circle at an intersection.

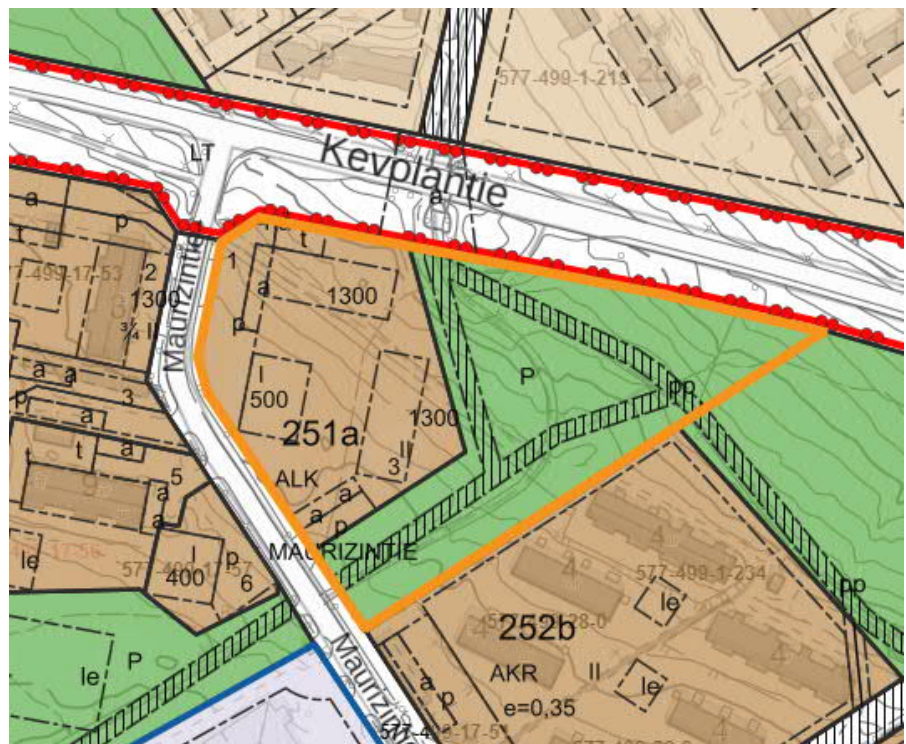
Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostalovaltaisena alueena (AK) sekä lähivirkistysalueena (VL). Entisen lämpökeskuksen paikalla on merkintä mahdollisesta maaperän pilaantuneisuudesta. Alueen koillisreunaa sivuava Kevolantie on osoitettu yhdystienä / kokoojakatuna. Alueen läpi on kulkenut vanhempi Saloon johtava maantie, jonka on korvannut nykyinen Kevolantie. Kyseinen tien paikka on osoitettu historiallisena tielinjana (Kuninkaantie). Suunnittelualueen ulkopuolella osa Kuninkaantiestä kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön: Suuri Rantatie.



Kuva 7. Ote Vistan osayleiskaavasta, ei mittakaavassa. Suunnittelualue oranssilla rajauksella.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Husontien rakennuskaavan (15) muutos ja laajennus vuodelta 1978. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK) sekä puistoaluetta (P). Puistoalueelle on osoitettu lisäksi jalankululle ja polkupyöräilylle varattu puiston osia.



Kuva 8. Ote asemakaavayhdistelmästä, ei mittakaavassa. Suunnittelualueen raja oranssilla.

Rakennusjärjestys

Paimion kaupungin rakennusjärjestyksen päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.9.2020. Uusi rakennusjärjestys tuli voimaan 1.11.2020.

Pohjakartta

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

3.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Maakuntakaavan ja osayleiskaavan sekä ympäristöhallinnon ja muiden viranomaisten aineistot ja selvitykset otetaan huomioon kaavaa laadittaessa. Asemakaavan laatimisen yhteydessä on laadittu luontoselvitys vuonna 2022. Luontoselvitys on selostuksen liitteenä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Voimassa oleva kaava ei ole neljänkymmenen vuoden aikana toteutunut, joten asemakaavan päivittäminen vastaamaan todellisia tarpeita on perusteltua.

Asemakaava on käynnistetty maanomistajan tehtyä aloitteen kaavan muutoksesta. Kaupunginhallitus päätti kaavoituksen aloittamisesta 1.6.2022.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat

Paikkakunnalla vaikuttavat yhdistykset

Paimion kaupungin ao. hallintoelimet

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Caruna Oy

4.2.2 Vireille tulo

Asemakaava on tullut vireille 17.6.2022. Vireille tulosta on ollut ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla.

4.2.3 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.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Vuorovaikutus

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos, mielipiteet

Kaavan luonnosaineisto (pvm. 28.7.2022) on ollut MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 2.-22.9.2022 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin 3 lausuntoa, mielipiteitä ei esitetty. Lausuntojen tiivistelmä ja vastineet on esitetty kohdassa 4.2.4. Viranomaisyhteistyö.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavaluonnoksesta ei esitetty yhtään mielipidettä.

Asemakaavaehdotus, muistutukset

Kaavaehdotus on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 21.3. – 24.4.2023 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin 3 lausuntoa ja 0 muistutusta. Lausuntojen tiivistelmä ja vastineet on esitetty kohdassa 4.2.4. Viranomaisyhteistyö.

Esitetyt muistutukset ja vastineet

Kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta. Vastineita ei annettu.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta ei ole neuvoteltu viranomaisten kanssa. Valmisteluvaiheessa OAS ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille tiedoksi. Samalla tiedusteltiin lausuntopyynnön tarvetta ehdotusvaiheessa. Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ilmoittivat, että kaavasta ei ole lausuttavaa. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittavassa laajuudessa.

Viranomaisten antamat lausunnot

Kaavaluonnos, valmisteluvaihe

Varsinais-Suomen liitto 26.9.2022

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 26.9.2022, että kaava ei anna aihetta lausunnon antamiseen. Kaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Kaavaehdotuksesta ei ole tarvetta pyytää lausuntoa.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos 16.9.2022

Pelastuslaitoksella ei ole kaavaluonnoksesta lausuttavaa, eikä se näe tarvetta lausua ehdotuksestaan.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Kaavaehdotuksesta ei ole tarvetta pyytää lausuntoa.

Caruna 9.9.2022

Uuden kaavan mukaisen rakentamisen myötä alueen sähkökulutus nousee ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna pyytää, että saa lausua kaavasta myös ehdotusvaiheessa.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Alueella ei ole tällä hetkellä muuntamoja eikä johtoja. Pyydetään lausunto kaavaehdotuksesta.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo 3.10.2022

Kaavamuutosalueen läpi kulkee historiallisen Suuren Rantatien linjaus, joka on merkitty voimassa olevaan Vistan yleiskaavaan. Vanha tienpohja on tiestön muutosten ja lähiympäristön uudisrakentamisen myötä jäänyt suunnittelualueella vanhan tielinjauksen fragmentiksi. Tielinjaus on ollut käytössä pitkälle 1900-luvulle asti ja se on jäänyt pois käytöstä vasta Kevolantien rakentamisen yhteydessä. Tielinjauksen kehitystä ja muutoshistoriaa voi havainnoida sekä vanhojen karttojen että ilmakuvien avulla. Edellä mainitusta johtuen alueellinen vastuumuseo pitää hyvin epätodennäköistä, että alueella olisi havaittavissa sellaisia Suureen Rantatiehen liittyviä rakenteita, joita voisi pitää muinaismuistolain tarkoittaman kiinteänä muinaisjäänneksenä. Kaavamuutosalueella ei ole myöskään tarve tehdä arkeologista inventointia.

Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen valmisteluaineistoon. Kaavaehdotus pyydetään toimittamaan Varsinais-Suomen alueelliseen vastuumuseoon.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Pyydetään lausunto kaavaehdotuksesta.

Varsinais-Suomen ELY-keskus 22.9.2022

Kaavaluonnos näyttää vielä hyvin keskeneräiseltä ja vaatii tarkentamista. Maaston muotojen hyödyntäminen on hyvä lähtökohta viihtyisän ympäristön luomiseksi ja kestävästä kehitystä ajatellen. Muita huomioitavia asioita ovat ainakin luonnon monimuotoisuus, ilmasto, virkistys, kulttuuriympäristö ja liikenne.

Tällä kaavalla on osaltaan vaikutusta ilmastonmuutokseen ja luonnon monimuotoisuuteen, joten vaikutukset niihin on syytä arvioida. EU:n biodiversiteettistrategia edellyttää, että luontokatoa ei lisätä ja luonnon monimuotoisuus on saatava elpymään vuoteen 2030 mennessä. Kaavamuutos edellyttää myös ajantasaista selvitystä luonnonarvojen suhteen.

Kaavaluonnoksen asuinpienalojen korttelialueen läpi kulkee vanha maantie, jonka nykyinen Kevolantie on aikanaan korvannut. Historiallinen tielinja on huomioitava suunnittelussa. Kaavasta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kestävämmän liikkumisen edistämiseksi maankäytön suunnittelussa on hyvä kiinnittää erityistä huomiota kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteiden parantamiseen ja houkuttelevuuteen. Maurizintie haarautuu pohjoisessa Kevolantiestä ja on päättävä katu, jonka varrelle sijoittuvat Kriivarin päiväkotia ja koulu. Jotta kaavoitettava alue olisi hyvin ja turvallisesti saavutettavissa Kevolantien suunnasta jalan ja pyörällä, on hyvä pohtia erillistä väylää jalankululle ja pyöräilylle Maurizintien alusta Kriivarin koululle ja päiväkodille saakka.

Vastine

Kaavakarttaa on täydennetty mm. siten, että ensimmäistä rakennuslupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma korttelialueen käytöstä kokonaisuudessaan. Myös mahdollisten pilaantuneiden maiden osalta on lisätty määräys. Istutettava alue on laajennettu ja yleisiä määräyksiä täydennetty. Ajoneuvoliittymäkielto on lisätty Maurizintien alkupäähän.

Kaavan vaikutukset ilmastoon ja luonnon monimuotoisuuteen on arvioitu yleisellä tasolla. Kaavan toteutuminen tarkoittaa metsäalueen muuttamista asuinkäyttöön, jolloin sen toimiminen hiilivarastona loppuu. Toisaalta nykyinen voimassa oleva kaavakin mahdollistaa vastaavan muutoksen.

Liikenteellisesti kaavan vaikutukset arvioidaan olevan ilmaston kannalta positiiviset. Alueella on infrastruktuuri valmis, ja sijainti päiväkodin, koulun ja keskustan läheisyydessä luo edellytykset asioiden hoitamiseksi jalan tai pyöräillen. Myös Maurizintielle suunniteltu uusi jalankulku- ja pyöräilykaista tukee tätä tavoitetta. Hulevesien osalta rivi- tai erillispientalorakentaminen jättää suuren osan tontista päällystämättä, jolloin hulevesien luonnollinen imeytyminen onnistuu.

Alueellinen vastuumuseo on lausunut kaavaluonnoksesta. Museoviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta, eikä se lausunnossaan edellytä Suuren Rantatien tielinjauksen säilyttämistä tai sen tutkimista.

Alueella on tehty luontoselvitys syksyllä 2022. Alueella ei ole Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä eikä Metsälain 10 §:n mukaisia erityisen arvokkaita elinympäristöjä. Alueella ei ole myöskään Vesilain tarkoittamia suojeltavia pienvesiä tai uhanalaisia luontotyyppisiä.

Merkkejä liito-oravan esiintymisestä alueella ei havaittu, eikä alue ole lajille optimaalista elinympäristöä. Lepakoille sopivia talvehtimispaikkoja, kuten luolia tai syviä louhikoita ei alueella ole. Alueella ei ole pysyvän pesän rakentavien petolintujen pesiä.

Maurizintien varrelle rakennetaan uusi kevyen liikenteen väylä vuonna 2023. Reunakivellinen väylä sijoittuu nykyiselle katualueelle sen länsireunaan.

Kaavaehdotus

Caruna 12.4.2023

Uuden kaavan mukaisen rakentamisen myötä alueen sähkökulutus nousee ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna pyytää saada tiedon, kun kaava on hyväksytty.

Vastine

Merkittään tiedoksi. Kaavamuutoksen alueella ei ole tällä hetkellä muuntamoja eikä johtoja. Hyväksytty kaava lähetetään tiedoksi.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo 25.4.2023

Vastuumuseo on luonnosvaiheessa todennut, että kaavamuutosalueen läpi kulkee historiallisen Suuren Rantatien linjaus, joka on merkitty voimassa olevaan Vistan yleiskaavaan. Vastuumuseo on todennut vanhan tielinjauksen fragmentoituneen suunnittelualueella tiestön muutosten ja lähiympäristön uudisrakentamisen myötä, eikä vastuumuseolla ole ollut kaavaluonnoksesta huomautettavaa. Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole omalta toimialtaan huomautettavaa myöskään kaavaehdotuksesta.

Vastine

Merkittään tiedoksi. Ei kommentoitavaa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus 3.5.2023

Luonnonsuojelu

Luontoympäristön ja luonnonsuojelun näkökulmasta asemakaavaehdotuksen muutokset verrattuna nykyiseen asemakaavaan ovat vähäisiä. Alue on kuitenkin toistaiseksi rakentamatonta, minkä vuoksi kaava toteutuessaan tulee aiheuttamaan muutoksia luontoon alueella.

Suunnittelualueella on tehty luontotyyppiselvitys ja liito-oravakartoitus. Liito-oravakartoitusta ei ole tehty liito-oravan havainnoinnin kannalta parhaaseen mahdolliseen aikaan, mutta koska elinympäristö (mäntyvaltainen metsä) ei ole liito-oravan esiintymisen kannalta erityisen soveltuva, voidaan selvityksen tulosta pitää luotettavana. Luontoselvityksessä ei löydetty sellaisia luontoarvoja, joiden vuoksi ehdotetun kaavan muuttamiseen olisi välttämätöntä tarvetta.

Suomi on sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on saada luontokato loppumaan ja kääntää luonnon monimuotoisuus elpymään vuoteen 2030 mennessä. Jotta tässä tavoitteessa voitaisiin onnistua, olisi kaavaa laadittaessa erittäin suositeltavaa pohtia, millaisin keinoin luonnon monimuotoisuutta voitaisiin alueella tukea ja parantaa. Tällä kaava-alueella virkistysalueelle (VL) voitaisiin lisätä kaavamääräykseksi, että aluetta hoidetaan peitteisenä metsänä (ei avohakkuita) ja niin, että alueella säilytetään monia eri puulajeja ja mahdollisimman paljon lahoppuuta.

Lisäksi AP-alueen osalta kaavamääräyksissä voitaisiin suosituksen sijaan edellyttää, että olevaa puustoa ja kasvillisuutta säilytetään. Yksittäisillä männyillä ja mäntyryhmillä on kuusia paremmat edellytykset säilyä pihapuina rakennettavaksi muuttuvalla alueella.

Ilmastomuutos

Ilmastovaikutuksia on syytä vielä arvioida sekä hillinnän että sopeutumisen kannalta. Apuna voi käyttää esimerkiksi Kilva-työkalua. Arvioinnin tarkoitus on, että kaavaratkaisua kehitetään sen pohjalta ilmastovaikutuksiltaan suotuisammaksi.

Metsän ottaminen rakentamiskäyttöön aiheuttaa merkittävän hiilivaraston ja -nielun menetyksen. Uudisrakentaminen aiheuttaa hiilipäästöpiikin, jolla on ilmastomuutosta kiihdyttävä vaikutus. Ilmastomuutokseen vaikuttavat myös esimerkiksi asumisen energiankulutus, kaavan mahdollistama elämäntapa ja liikkuminen.

Varmistamalla puuston ja muun olevan kasvillisuuden säilymistä voidaan säilyttää hiilivarastoa, luoda terveellistä pienilmastoa ja viihtyisää ympäristöä sekä tehostaa hulevesien imeytystä. Ilmastovaikutusten kannalta rakentamisen määrää olisi hyvä vähentää, jotta puustoa voidaan enemmän säilyttää rakennusten väleissä.

Rakentamista on hyvä ohjata ilmastollisesti ja ekologisesti kestäviin rakennusmateriaaleihin ja energiatehokkuuteen liittyvillä määräyksillä sekä suuntaamalla rakennukset hyödyntämään mahdollisimman hyvin auringon lämpöä ja valoa ja aurinkopaneelien asentamiseen varautuen.

Varsinais-Suomella on hiilineutraaliustavoite vuodelle 2035. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on alueen kuntien kaavoissa tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi ja hiilivaraston säilyttämiseksi.

Liikenne

Liikenteen vastuualueen luonnosvaiheessa antamat huomautukset on huomioitu hyvin, eikä kaavasta ole liikenteen osalta muuta muistutettavaa.

Vastine

Luonnonsuojelu

Yleismääräyksissä tarkennetaan puustoa ja kasvillisuutta koskeva määräys seuraavaan muotoon: "AP-korttelialueen rakentamattomilla osilla olemassa oleva puusto, kasvillisuus ja maastonmuodot tulee pyrkiä säilyttämään. Rakennuspaikan istutettavat osat tulee pitää siistinä ja hoidettuna" sekä: "VL-alueen puustoa ja kasvillisuutta tulee säilyttää ja hoitaa siten, että alueen yleisilme säilyy metsäisenä".

Ilmastomuutos

Pienellä kaavamuutoksella ei ole merkittäviä ilmastovaikutuksia. Rakentamisen määrä ja sen vaikutukset alueella kevenevät voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna, kun asuinkerrostalojen kaava muuttuu pientalokaavaksi. Kaavoittajan näkökulmasta on ilmastotavoitteiden mukaista rakentaa kaupungin keskustan tuntumaan hyödyntäen olevia yhdyskunta-, liikenne- ja palveluverkostoja. Ratkaisussa rakentaminen on osoitettu osayleiskaavan mukaiselle, asuinkerrostalovaltaiseen asumiseen varatulle alueelle. Alueen vieressä on mm. päiväkotia ja koulu.

Kilva-työkalu ei kaikilta osin palvele näin pientä muutosaluetta, kun moni kysymys liittyy laajempiin verkostoihin ja strategioihin (esim. joukkoliikenne- ja muut liikenneverkot). Tietty ratkaisut, kuten esim. sähköautojen latausmahdollisuuksien huomioiminen, ovat lähtökohtaisesti itsestään selviä uudisrakentamisessa. Myös mahdollisten myrskyvesien ohjaaminen pois rakennuksista onnistuu rakennuspaikalla kuin itsestään, kun rakennetaan rinteeseen.

Aurinkoenergian hyödyntäminen kaava-alueella on mahdollista. Tontinkäyttösuunnitelman mukainen rakennusten sijoittelu mahdollistaa lounaaseen suunnattuja katulappeita, joihin aurinkopaneelien sijoittaminen on kannatettavaa.

Liikenne

Merkitään tiedoksi.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Kaupungin ja maanomistajan tavoitteet

Kaavan laatiminen on käynnistetty Kara Oy:n ja kaupungin välisillä neuvotteluilla alueen ostamisesta ja uudelleen kaavoittamisesta. Kara Oy on laadittanut useita maankäyttöluonnoksia, joita on kehitetty yhteistyössä kaupungin kanssa. Tavoitteena on muuttaa kaava siten, että se mahdollistaa rakentamisen luonnosten mukaisella tavalla.

Kaupunki on 16.5.2022 myynyt luonnoksen mukaisen korttelialueen Kara Asunnot Oy:lle. Maanomistajan tehtyä aloitteen asemakaavan muuttamiseksi kaupunginhallitus päätti kesäkuussa 2022 asemakaavan aloittamisesta.

4.3.2 Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee päiväkodin ja koulun välittömässä läheisyydessä. Myös Paimion keskustaan ja sen palveluihin on lyhyt matka ja hyvät pyöräily-yhteydet. Oletuksena on, että uudet asunnot houkuttelevat lapsiperheitä, ja se onkin toiminut lähtökohtana alueen suunnittelussa. Alueen maastonmuotoja on huomioitu itse suunnittelussa, ja pyritty ratkaisuun, joka noudattaa olemassa olevia maastonmuotoja mahdollisimman hyvin ilman ylimääräisiä täyttöjä.

4.3.3 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 asiakokonaisuuksia.

Maakuntakaavoitus

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

Yleiskaavoitus

Kaava on osayleiskaavan mukainen sitä tarkentaen. Yleiskaavassa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Nyt esitetään, että alue muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Käyttötarkoitus pysyy siis samana, vain rakennustypologia muuttuu.

Asemakaavoitus

Nykyinen asemakaava on ollut voimassa yli 40 vuotta, mutta suunniteltu liike- ja asuinkerrostalojen (ALK) rakentaminen ei ole toteutunut. Tämän vuoksi esitetään, että alue muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), jolle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja valintaperusteet

Asemakaavaa valmisteltaessa on tutkittu useita erilaisia kortteli- ja tonttirakennemalleja. Lähtökohtana on ollut löytää korttelirakenne, joka soveltuu tilaajan talotyypeille. Suunnittelussa on haettu ratkaisua, joka toimii niin maastollisesti, ilmansuuntaisesti kuin liikenteellisesti. Erityistä huomiota on kiinnitetty rakennusten sijoitteluun niin, että rakentaminen noudattaa olevia maastomuotoja mahdollisimman paljon, jolloin rakennukset istuvat ympäristöönsä ilman suurempia täyttöjä tai pengerryksiä. Ratkaisu mahdollistaa myös alueen rakentamisen kahdessa vaiheessa, mikä on rakennustaloudellisista syistä järkevää.

Liikenteeseen alueen rakentaminen ei tuo suuria vaikutuksia. Maurizintiellä on vain tontille ajoa ennestään, läpiajoliikennettä ei ole. Kaavan mukainen rakentaminen tuo alueelle n. 15 uutta asuntoa, joiden liikennevaikutus on hyvin vähäinen. Alueen läpi kulkeva pyörätie huomioidaan kaavassa.

4.5 Kaavaa koskevan palautteen huomioiminen

Kaavaratkaisu perustuu kaupungin ja maanomistajan kaavalle asettamiin tavoitteisiin sekä maanomistuksessa tapahtuneisiin muutoksiin. Lisäksi huomioidaan kaavan laatimisen aikana saadut kannanotot ja lausunnot. Kaavaprosessin kuluessa saapuneiden mielipiteiden, muistutusten ja lausuntojen tiivistelmä sekä niihin laaditut vastineet on koottu kaavaselostukseen (luku 4.2).

Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen tehdyt muutokset

Kaava-asiakirjoja on täydennetty valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen seuraavasti.

- Kaavaselostusta on täydennetty suunnitteluvaiheiden, kaavan kuvauksen sekä vastineiden osalta.
- Kaavakarttaa on täydennetty mm. siten, että ensimmäistä rakennuslupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma korttelialueen käytöstä kokonaisuudessaan. Myös mahdollisten pilaantuneiden maiden osalta on lisätty määräys. Istutettava alue on laajennettu ja yleisiä määräyksiä täydennetty. Ajoneuvoliittymäkielto on lisätty Maurizintien alkupäähän.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

- Kaavan yleismääräyksiä on täydennetty säilyvän puuston ja kasvillisuuden osalta sekä AP- että VL-alueilla.



Kuva 9. Maankäyttöluonnos kaavarungon pohjaksi. Ei mittakaavassa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

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

Kaavaehdotuksessa (15.2.2023, tark. 8.5.2023) alueelle on osoitettu seuraavat aluevaraukset:

Asemakaavalla on osoitettu:

- o Asuinpienalojen korttelialuetta (AP) 0,7284 hehtaaria
- o Lähivirkistysaluetta (VL) 0,7851 hehtaaria

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

Korttelialueet

Kaavassa alueelle on osoitettu yksi asuinpienalojen rakennuspaikka, jolle on suunniteltu yhteensä noin 15 uutta asuntoa. Talotyyppiä on valittu erillispientaloja yhtiömuodossa, jotka ovat kooltaan n. 80-100 k-m² (kolmioita ja neliöitä). Jokaiseen asuntoon kuuluu oma autokatos / varasto. Uusia asukkaita alueelle tulisi yhteensä n. 45-50 henkilöä.

Muut alueet

Lähivirkistysalueena on osoitettu AP-korttelin itä- ja eteläpuolinen metsikkö.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö

Asemakaavan laajennus muodostaa uutta yhdyskuntarakennetta ja muuttaa rakentamattoman metsäalueen asumiskäyttöön. Kaavanmukainen rakentaminen tuo uusia perheasuntoja Kriivarin alueelle. Muutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee sekä päiväkotia että alakoulu, joten alue soveltuu erityisen hyvin lapsiperheille. Kaavan muutoksella pyritään saamaan pitkään rakentamatta ollut tontti käyttöön. Yhdyskuntarakenne ei merkittävästi muutu. Rakentamisen mittakaava kevenee kaavamuutoksella, kun kerrostalojen sijaan kaava mahdollistaa asuinpienalojen rakentamisen.

5.2.2 Liikenne

Alueella ei ole läpiajoliikennettä, uuden kaavan vaikutukset liikennemääriin ovat vähäiset. Kaava ei vaikuta alueen pyöräteihin, alueella olevat pyörätiet on huomioitu kaavassa. Maurizintien varrelle rakennetaan uusi kevyen liikenteen väylä vuonna 2023. Reunakivellinen väylä sijoittuu nykyiselle katualueelle sen länsireunaan.

5.2.3 Tekninen huolto

Uusi rakennuspaikka voidaan liittää olemassa oleviin vesi-, viemäri- ja hulevesiverkostoihin.

5.2.4 Luonnonympäristö, maisema, viheralueet

Uuden asuinpienalojen rakentaminen nykyiselle metsäalueelle muuttaa luonnonympäristöä ja alueen maisemakuvaa. Samalle paikalle on ollut kuitenkin mahdollista rakentaa ilman kaavamuutostakin yhdistettyä liike- ja asuinpienaloja (ALK).

Rakennuspaikan ja viheralueiden rajausta on vähäisesti tarkistettu ottaen huomioon alueelle rakennetut kevyen liikenteen väylät ja alikulut. Muilta osin alueen itäosa jää edelleen metsäiseksi viheralueeksi.

Alueella tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella ei ole suojeltavia luontotyyppejä, erityisen arvokkaita elinympäristöjä tai suojeltavia pienvesiä, eikä myöskään uhanalaisia luontotyyppejä, liito-oravia tai lepakkoja.

5.2.5 Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Kaavalla on vaikutusta alueen lähialueen asukkaiden asuinympäristöön. Kaava tuo alueelle uusia asukkaita sekä viereiseen päiväkotiin ja kouluun uusia oppilaita.

Kaava-alue on lähellä kaupungin keskustan palveluja ja joukkoliikenteen yhteyksiä.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella tapahtuva infran rakentaminen aiheuttaa jonkin verran häiriöitä lähialueen asukkaille. Alueen rakentamisen aikana myös työmaaliikenne lisääntyy. Alue rakentuu alustavan suunnitelman mukaan kahdessa vaiheessa muutaman vuoden kuluessa.

Alueelta on kesällä 2022 Paimion Lämpökeskus Oy:n toimesta siivottu pois vanhan lämpökeskuksen maanpäälliset rakenteet ja putket. Kaukolämpöputkistolle on kaivettu uutta reittiä lähemmäksi Kevolantietä. Paikan maaperän pilaantuneisuudesta ei pysty tutkimatta antamaan varmaa tietoa. Tilanne alueella on kuitenkin ollut sama viimeiset 20 vuotta, siirrettävä lämpökeskus on poistettu jo aiemmin.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita ja ilmenevät kaava-asiakirjoista.

5.5 Nimistö

Ei nimistötarpeita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

6.1 Toteuttamisen ajoitus ja seuranta

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

Turussa 15.2.2023, tark. 8.5.2023



Thomas Hagström
Arkkitehti SAFA