

KOIVULINNAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVASELOSTUS

15.11.2022, tarkistettu 28.4.2023



Paimion kaupunki
Tekniset ja ympäristöpalvelut
Kaavoitus

519/10.01.03/2020

KOIVULINNAN ASEMAKAAVA JA 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.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava.....	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	7
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, arkeologia	10
3.1.4	Maanomistus.....	11
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	12
3.2.2	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.2.1	Osalliset.....	16
4.2.2	Vireille tulo.....	16
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	25
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	35
4.3.1	Kaupungin ja maanomistajan tavoitteet.....	35
4.3.2	Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet	35
4.3.3	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	36
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja valintaperusteet.....	36
4.5	Kaavaa koskevan palautteen huomioiminen.....	39
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	41
5.1	Kaavan rakenne ja aluevaraukset	41
5.2	Kaavan vaikutukset.....	43
5.2.1	Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö.....	43

5.2.2	Liikenne.....	44
5.2.3	Tekninen huolto.....	44
5.2.4	Maisema, kulttuuriympäristö, viheralueet	44
5.2.5	Luonnonympäristö, ilmasto, energia, vedet	45
5.2.6	Sosiaalinen ympäristö ja palvelut	46
5.3	Ympäristön häiriötekijät.....	46
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	46
5.5	Nimistö.....	46
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	47
6.1	Toteuttamisen ajoitus ja seuranta.....	47

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 15.11.2022 päivättyä ja 28.4.2023 tarkistettua asemakaavaa.

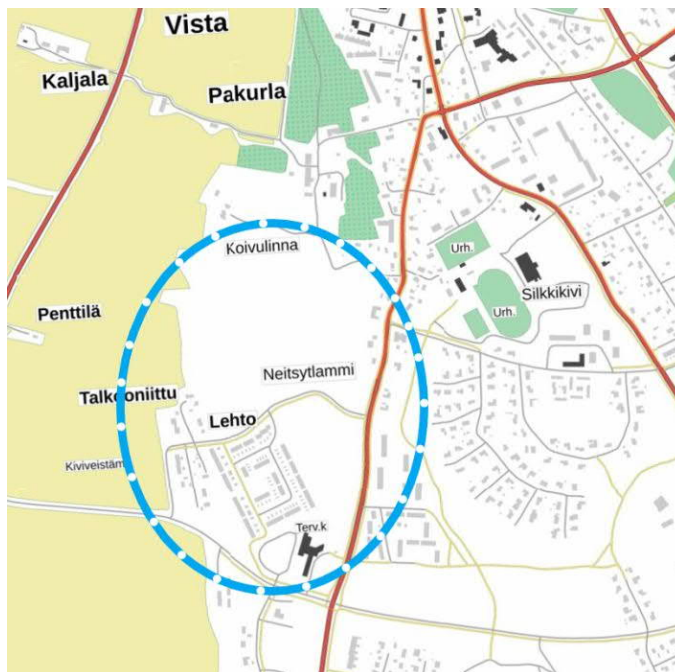
1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Koivulinnan asemakaava ja asemakaavan muutos	
Kaava-alueen määrittely	Asemakaavan muutos koskee kortteleita 188 ja 196, lähivirkistysaluetta, Saarentien ja Koivulinnantien katualuetta sekä Valkojantien tiealuetta. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 188, 196 ja 1801-1818, lähivirkistysaluetta, puistoaluetta ja katualuetta.	
Kaavan laatija	Paimion kaupunki Tekniset ja ympäristöpalvelut, Kaavoitus Jouni Kiimamaa, kaavoituspäällikkö (YKS 381) Asianumero 519/10.01.03/2020 (aloitusvaiheessa 172/10.02.03/2019)	
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	16.7.2019, 23.9.2019, 8.10.2021, 25.8.2022, 18.4.2023	
Vireille tulo	Kaavoituspäätös	26.6.2019 (KH § 178)
	Kuulutus	
	Ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla	12.7.2019
	OAS nähtävillä	23.7.-23.9. ja 18.10.-4.11.2019
Kaavan käsittely	Ympäristölautakunta	3.10.2019
	Ympäristölautakunta	2.11.2021
	Valmisteluvaiheen kuuleminen	
	Luonnosaineisto nähtävillä	12.11.-13.12.2021
	Ympäristölautakunta	8.12.2022
	Kaupunginhallitus	14.12.2022
	Kaavaehdotus nähtävillä	20.12.2022-3.2.2023
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 kilometrin verran Paimion ydinkeskustasta etelään. Alue rajautuu idässä Valkojantiehen ja pohjoisessa Koivulinnantiehen. Lännessä alue ulottuu Kravinkujan itäpuoliseen peltoaukeaan ja etelässä Saarentien olemassa oleviin pientalokortteleihin sekä terveyskeskuksen korttelialueeseen.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 26,8 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti

1.3 Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimenä on Koivulinna, koska kaava-alue sijaitsee Koivulinnan tilan ja Koivulinnantien tuntumassa. Kaavan tavoitteena on suunnitella uusi asuinalue keskustan eteläosaan Vistan osayleiskaavassa osoitetulle asuinrakentamisen alueelle (AP).

1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Poistuva asemakaava
- Liite 3. Luontoselvitys
- Liite 4. Liikenneselvitys
- Liite 5. Arkeologinen selvitys
- Liite 6. Havainnekuva
- Liite 7. Asemakaavan seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Koivulinnan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laadinta on käynnistetty kaupungin toimesta ja kaupungin omana työnä. Alueen suunnittelu on ollut tavoitteena useita vuosia, koska alue sijaitsee varsin lähellä kaupungin keskustaa ja hyvien liikenneyhteyksien varrella. Alue siirtyi pääosin kaupungin omistukseen vuonna 2019.

Ympäristölautakunta päätti kokouksessaan 18.6.2019 (§ 56) esittää, että kaupunginhallitus laittaisi vireille asemakaavan laatimisen. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 26.6.2019 (§ 178) asemakaavan aloittamisesta ja vireille tulosta. Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 12.7.2019 kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivulla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) hankkeesta on laadittu 16.7.2019. OAS on ollut nähtävillä 23.7. – 23.9.2019 välisenä aikana. Ympäristölautakunta käsitteli 3.10.2019 kokouksessaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen. Lautakunta hyväksyi samalla 23.9.2019 tarkistetun OAS:n ja päätti asettaa sen uudelleen nähtäville. OAS oli toisen kerran nähtävillä 18.10. – 4.11.2019 välisenä aikana.

Syksyn 2019 aikana on järjestetty useita asukastyöpajoja, joissa suunnittelualueen maankäyttöä on tarkasteltu teemakohtaisesti. Saadun palautteen, asukastilaisuuksien sekä aluetta koskevien selvitysten ja tavoitteiden pohjalta suunnittelua on jatkettu tutkimalla alueelle soveltuvia liikenne- ja viherverkon sekä korttelirakenteen ratkaisuja.

Alueen suunnittelua on jatkettu kesällä 2020 laatimalla maankäyttöluonnos alueen kaavaratkaisun pohjaksi. Luonnos esittää suunnittelualueen kaavallisen rungon ja liittymisen aiemmin asemakaavoitettuun alueeseen. Samalla kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty vastaamaan suunnittelualueen tarkennettua rajausta.

Vuoden 2021 kuluessa koko suunnittelualueesta on laadittu luonnos asemakaavaksi. Kaava-alueen reunaosiin liittyvien asuinkiinteistöjen omistajien kanssa on keskusteltu erikseen heidän rakennuspaikkojensa kytkeytymisestä uuteen alueeseen.

Ympäristölautakunta käsitteli kokouksessaan 2.11.2021 (§ 24) alueesta laaditun kaavaluonnoksen ja kaavaselostuksen liitteineen. Lautakunta päätti asettaa kaavan valmisteluaineiston nähtäville 30 vuorokauden ajaksi valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 §, MRA 30 §). Valmisteluvaiheessa pyydettiin lausunnot viranomaisilta. OAS on nähtävillä kaavan laadinnan ajan ja sitä päivitetään tarpeen mukaan prosessin kuluessa.

Valmisteluvaiheen aineisto on ollut luonnoksena nähtävillä 12.11.-13.12.2021 välisenä aikana. Luonnoksesta saadut mielipiteet ja viranomaislausunnot on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Ympäristölautakunta käsitteli kokouksessaan 8.12.2022 (§ 95) alueesta laaditun asemakaavaehdotuksen. Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 14.12.2022 (§ 336) asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville (MRL 65 § ja MRA 27 §).

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 20.12.2022–3.2.2023 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin 10 lausuntoa ja 4 muistutusta. Lausunnot, muistutukset ja vastineet on käsitelty kappaleessa 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.

Kaava-asiakirjoja on tarkistettu lausuntojen ja muistutusten perusteella ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen. Muutokset ovat koskeneet yksityistä etua ja asianosaisia on kuultu heitä koskevissa muutoksissa.

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

Asemakaava mahdollistaa uuden Koivulinna asuinalueen rakentamisen keskustan eteläosaan Vistan osayleiskaavassa osoitetulle asuinpientalovaltaiselle alueelle (AP). Alue liittyy nykyisiin Kaljalan, Saaren ja Koivulinnantien asuinalueisiin niitä laajentaen ja täydentäen.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 26,8 ha.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava on saanut lainvoiman.

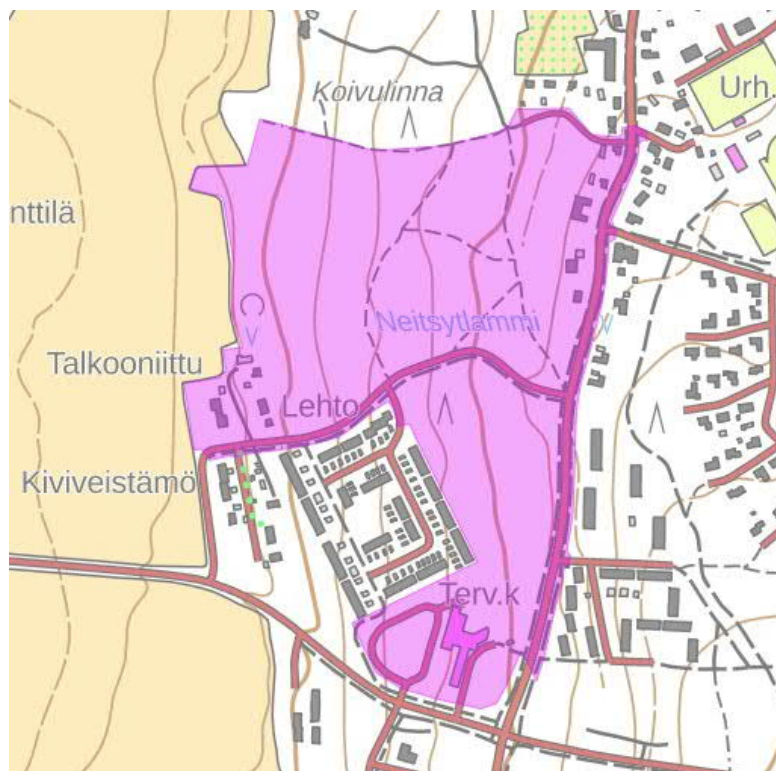
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

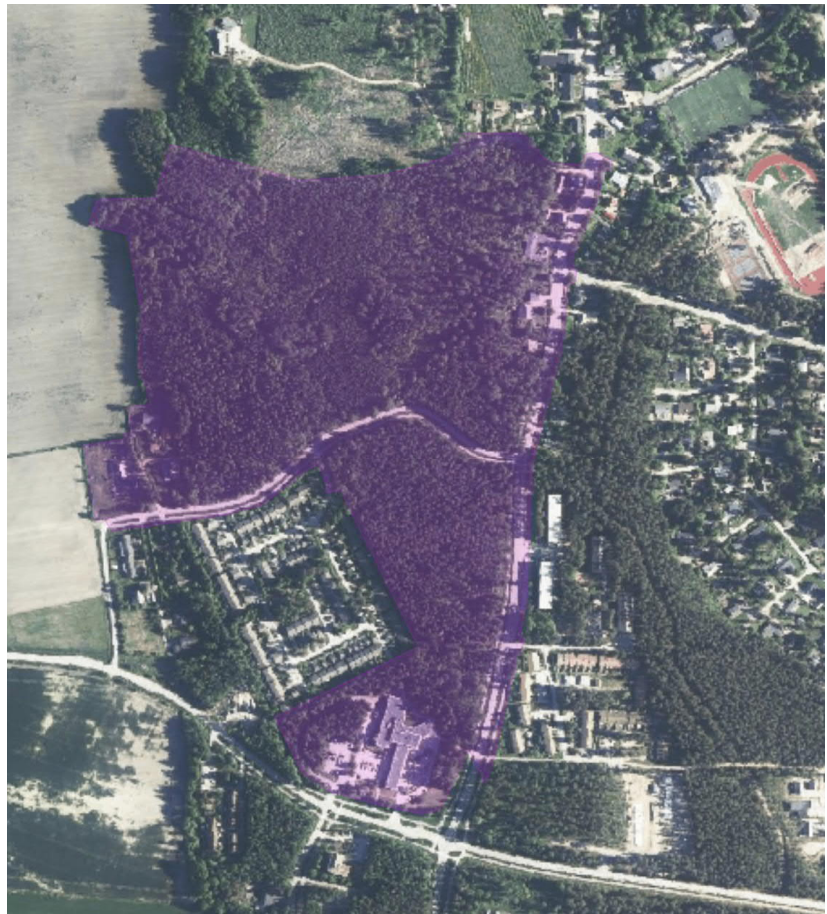
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Valkojantien ja Kravinkujan peltoaukean välisellä metsäisellä rinteellä, ydinkeskustasta noin yksi kilometri etelän suuntaan. Alueen eteläkärki rajautuu Kaljalan alueen rivitaloihin ja Terveyskeskuksentiehen. Pohjoisosa ulottuu Koivulinnantien varren asuinkortteliin.

Kuva 2. Suunnittelualan ohjeellinen raja.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta ympäristöineen.



3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääasiassa rakentamatonta luonnontilaista metsää, jonka läpi kulkee polkuja. Alueen maasto laskee loivasti idästä Valkojantieltä länteen kohti peltoaukeaa yhteensä noin 30 metriä. Kaljalantien rivitalojen ja Valkojantien välillä korkeuseroa on noin 10 metriä. Alueen maaperä on hiekka- ja soramoreenia.

Puustoltaan alue on vaihtelevaa sekametsää, jonka valtalajeina ovat mänty, kuusi ja koivu. Metsätyypiltään alue on pääosin tuoretta kangasta sekä pieniltä osin lehtomaista kangasta ja ihmisvaikutteista lehtoa. Metsät ovat olleet talouskäytössä, joten vanhaa metsää ei esiinny. Alue rajautuu länsiosastaan Paimionjokilaakson kulttuurimaisema-alueeseen ja Kravinkujan varren avoimeen peltomaisemaan. Alueen reunoilla on pientalojen piha-alueita.

Vistan osayleiskaavassa alueelle on osoitettu kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää aluetta tai kohdetta (luo-merkintä). Valkojantien ja Saarentien risteyksen luoteispuolella sijaitsee Pakurilan puistometsä (kohde 43) ja Saarentien länsipään varrella Vistan halava (kohde 155). Asemakaavaa varten alueesta on tehty liitteenä 3 oleva luontoselvitys. Selvityksessä todetaan alueen lounaisosassa olevan kaivetun lammen viitasammakkoesiintymä.



Kuva 4. Viistoilmakuva suunnittelualueesta Valkojantien varrelta (kuva: Oskari Summanen).



Kuva 5. Viistoilmakuva Saarentien varrelta (kuva: Oskari Summanen).

3.1.3 Rakennettu ympäristö, liikenne, arkeologia

Suunnittelualue on lähes kokonaan rakentamatonta metsää. Alueeseen kuuluu sen lounais- ja itäreunassa sijaitsevat yhdeksän rakennettua pientalojen kiinteistöä. Alueen itä- ja eteläpuolella on pien- ja rivitaloasutusta sekä terveyskeskus piha-alueineen.

Alueen itäosa rajautuu Valkojantiehen, jonka molemmiin puolin kulkee kevyen liikenteen väylä. Alueen läpi Valkojantieltä Terveyskeskuksentielle kulkee Saarentie, jonka eteläreunassa on kevyen liikenteen väylä lähes koko matkalla. Vesi- ja viemäriverkoston runkolinja läpäisee alueen Valkojantie-Välitien risteyksestä Saarentien mutkaan. Muilta osin johtoverkostot sijaitsevat katu- ja tiealueilla. Kaukolämmön verkostoa sijaitsee alueen eteläosassa terveyskeskuksen alueella. Terveyskeskuksen ja Valkojantien välissä sijaitsee Paimion Lämpökeskus Oy:n siirrettävä lämpökeskus ja öljysäiliö. Lämpökeskuksessa on kattila sisällä, mutta se toimii tällä hetkellä kaukolämmön pumppaamona.

Valkojantien varrella sijaitsee viisi asuinkiinteistöä, joista kahden päärakennukset ovat 1920-luvulta. Metsolan mansardikattoinen päärakennus on osoitettu Vistan osayleiskaavassa paikallisesti merkittävänä suojeltavana rakennuksena (SR 50). Muut rakennukset ovat 1960- ja -70-luvuilta sekä uusin 2000-luvun alusta. Alueen lounaisosan neljän asuinkiinteistön rakennukset ovat 1940, -50 ja -90-luvuilta sekä uusin 2010-luvulta.

Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsevan Talkooniitty-nimisen tilan alueelta on aiemmin löydetty rautakautinen, soikea tuluskivi. Irtolöydös on Museoviraston aineiston mukaan löydetty tilan pellolta, mutta koordinaattien mukaan se olisi tilan päärakennuksen lähellä, sen itäpuolella. Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunassa kohteen nimi on: Talkooniitty.

Koivulinnan kaavaa valmisteltaessa alueella on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2022 (Mikroliitti Oy). Inventoinnin sisältämän selvityksen ja aiempien löytötietojen perusteella todettiin, että tuluskivi ei todennäköisesti ole peräisin Talkooniityn kiinteistöltä vaan kaava-alueen länsi- tai pohjoispuoliselta pellolta. Inventoinnissa löydettiin lisäksi uutena kohteena esihistoriallinen asuinpaikka, joka on rauhoitettu muinaisjäännös.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi kaupungin omistuksessa. Alueen reunoilla sijaitsevat rakennetut kiinteistöt ovat yksityisten omistuksessa.



Kuva 6. Saarentie kulkee alueen läpi.



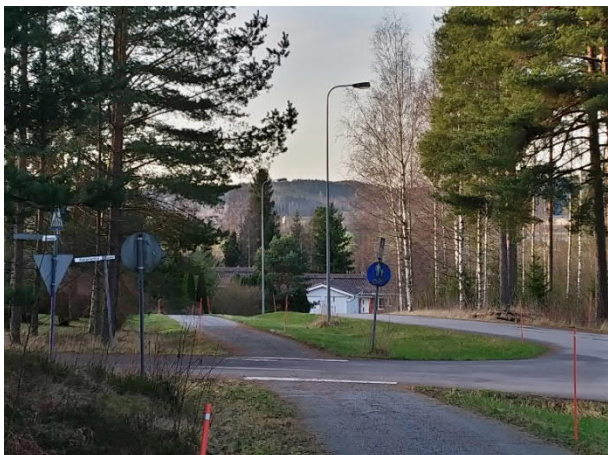
Kuva 7. Koivulinnantie alueen pohjoisreunassa.



Kuva 8. Koivulinnantien ja Saarentien välinen polku rinteiden yläosissa.



Kuva 9. Lehtikuusiryhmä alueen keskiosissa.



Kuva 10. Maasto laskee noin 30 metriä kohti Paimionjoen laaksoa.



Kuva 11. Metsän ja peltoaukean selkeäreunainen raja alueen länsilaidalla.

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.



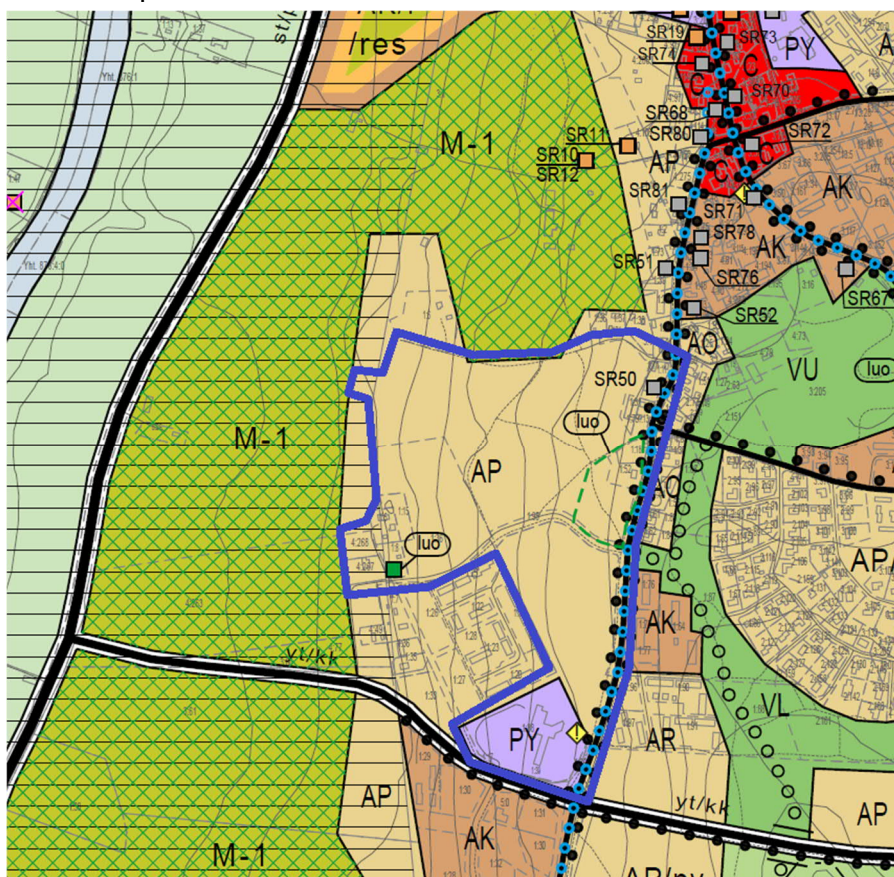
Kuva 12. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä, ei mittakaavassa. Suunnittelualue sinisellä katkoviivalla.

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.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue on osoitettu pääosin taajamatoimintojen alueena (A). Alueen länsiosaa sivuaa kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue (Paimionjokilaakso). Alueen koillisosaan ulottuu kaupunkikehittämisen kohdealue (punainen viivarajaus). Lisäksi suunnittelualue sivuaa ohjeellinen ulkoilureitti Rivonmäen ja Jokipuiston välillä.

Yleiskaava

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



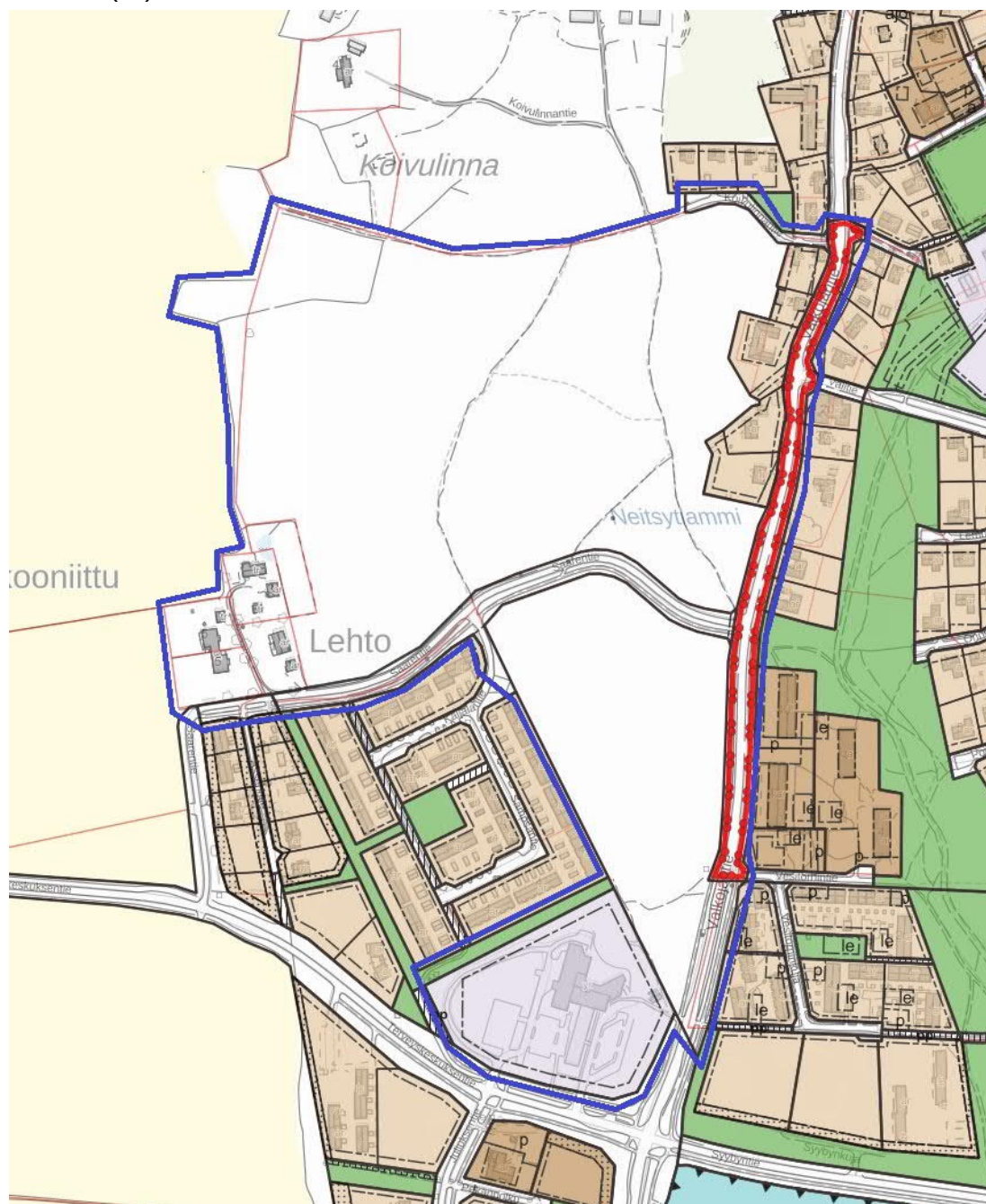
Kuva 13. Ote Vistan osayleiskaavasta, 2014. Ei mittakaavassa, suunnittelualue sinisellä rajauksella.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin asuinpientalovaltaisena alueena (AP). Terveyskeskuksen alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY). Terveyskeskuksen itäpuolella on merkintä mahdollisesta maaperän pilaantuneisuudesta. Alueen läntiseen osaan ulottuu valtakunnallisesti arvokkaan maisemakokonaisuuden (Paimionjokilaakso) ohjeellinen raja. Alueella sijaitsee kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää aluetta tai kohdetta (luo-merkintä); Pakurilan puistometsä (kohde 43) ja Vistan halava (kohde 155). Alueella sijaitsee myös yksi paikallisesti merkittävä suojeltava rakennus (SR 50; Metsola). Alueen itäreunaa sivuava Valkojantie on osoitettu yhdystienä, jonka molemmat

puolin kulkee kevyen liikenteen reitti. Lisäksi Valkojantie on osoitettu historiallisena tielinjana (Kirkkotie).

Asemakaava

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi asemakaavoittamatonta. Alueeseen kuuluu osia seuraavista voimassa olevista asemakaavoista: Ylä-Vistan rakennuskaava (2) vuodelta 1973, Ylä-Vistan Kaljalan alueen rakennuskaava (36) vuodelta 1986, Ylä-Vistan rakennuskaavan ja rakennuskaavan muutos (38) vuodelta 1987, Ylä-Vistan Saaren alueen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (43) vuodelta 1989 ja Juliuksentien asemakaava ja asemakaavan muutos (91) vuodelta 2014.



Kuva 14. Ote asemakaavojen yhdistelmästä. Ei mittakaavassa, suunnittelualue sinisellä.

Asemakaavoissa suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

YS	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue
AO	Erillispientalojen korttelialue
VL	Lähivirkistysalue
LT	Liikennealue (Valkojantie)
Katualue	(Saarentie, Koivulinnantie)

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. Pohjakartan on tarkastanut mittausinsinööri Janne Muikkula. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.

3.2.2 Kaava-alueita koskevat selvitykset

Maakuntakaavan ja osayleiskaavan sekä ympäristöhallinnon ja muiden viranomaisten aineistot ja selvitykset otetaan huomioon kaavaa laadittaessa. Asemakaavan laatimisen yhteydessä on laadittu liikenneselvitys (Sitowise), luontoselvitys (Envibio Oy) ja arkeologinen selvitys (Mikroliitti Oy). Selvitykset ovat selostuksen liitteinä.

Liikenneselvityksessä on kuvattu alueen liikenteelliset lähtökohdat, kytkennät nykyiseen liikenneverkkoon sekä alueen toteutuksen vaikutukset liikenteeseen. Selvityksessä käytetty liikenneverkon jäsentely on tarkentunut kaavaa valmisteltaessa, mutta liikennemäärät ovat säilyneet samalla tasolla kuin selvitysvaiheessa. Luontoselvityksessä on kartoitettu alueen luontoarvot ja arvioitu niiden vaikutusta maankäyttöön. Arkeologisessa selvityksessä on tutkittu rakentamattoman metsäalueen mahdolliset kiinteät muinaisjäännökset. Selvitysten tulokset on huomioitu kaavaratkaisun maankäytössä. Suojeltavat kohteet ja alueet on osoitettu tarvittavine kaavamerkintöineen ja määräyksineen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Koivulinnan asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uusi asuinalue keskustan eteläosaan Vistan osayleiskaavassa osoitetulle asuinpientalovaltaiselle alueelle (AP). Asuinalue kytetään nykyisiin rakennettuihin alueisiin sekä katu-, infra- ja vihverkostoon.

Asemakaava on käynnistetty kaupungin toimesta kesäkuussa 2019. Kaupunginhallitus päätti kaavoituksen aloittamisesta 26.6.2019.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Suunnittelualueen maanomistajat, asukkaat ja rajanaapurit

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 12.7.2019. Vireille tulosta on ollut ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivulla.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on asetettu nähtäville 23.7. – 23.9.2019 väliseksi ajaksi. OAS tarkistettiin 23.9.2019 ja se asetettiin toisen kerran nähtäville 18.10.-4.11.2019 väliseksi ajaksi.

Nähtävilläolojen aikana saapuneet mielipiteet ja kannanotot on koottu ja huomioitu kaavaa valmisteltaessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu lausuntoja viranomaisilta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on täydennetty valmisteluvaiheessa ja päivitetty lokakuussa 2021. OAS pidetään nähtävillä kaavan laatimisen ajan ja sitä päivitetään tarvittaessa.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedotustilaisuus ja asukastyöpajat

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely ja kaavahankkeen tiedotustilaisuus järjestettiin 15.8.2019. Lisäksi asemakaavan valmisteluvaiheessa on järjestetty kolme asukastyöpajaa ja yksi kutsutyöpaja elo-lokakuussa 2019. Työpajoissa alueen ominaisuuksia on tarkasteltu ja maankäytön mahdollisuuksia ideoitu teemakohtaisesti mm. ympäristön, liikenteen, asumisen ja palvelujen näkökulmista. Työpajoista on laadittu muistiot.

Vuorovaikutus

Kaavan valmisteluvaiheessa alueen reunaosiin liittyvien asuinkiinteistöjen edustajien kanssa on keskusteltu erikseen heidän rakennuspaikkojensa kytkeytymisestä uuteen alueeseen.

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos, mielipiteet

Kaavaluonnos (pvm. 25.10.2021) on ollut MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 12.11. - 13.12.2021 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa ja 7 kirjallista mielipidettä. Seuraavassa on esitetty mielipiteet ja vastineet. Lausuntojen tiivistelmä ja vastineet on esitetty kohdassa 4.2.4. Viranomaisyhteistyö.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Mielipide 1, 29.11.2021

Mielipiteessä ehdotetaan kaava-alueen koillisosassa olevan viheralueen (VL) suurentamista poistamalla yksi tontti alueen yläosasta, jolloin viheralue jatkuu yhtenäisenä ylös asti.

Vastine

Kaavaehdotuksessa viher-, katu- ja korttelialueiden rajauksia on tarkistettu ja Koivulinnantien varrelta on vähennetty yksi uusi rakennuspaikka. Uusien tonttien reunaosat on osoitettu istutettaviksi myös nykyisten tonttien suuntaan. Lisäksi mielipiteen esittäjän tonttialuetta on laajennettu noin 10 metriä länteen päin. Näillä toimenpiteillä Valkojantien rakennettujen tonttien ja uusien tonttien välille jää riittävästi etäisyyttä ja suojavyöhykettä.

Mielipide 2, 10.12.2021

Mielipiteessä pyydetään poistamaan asemakaavan muutoksessa esitetty pp-väylä Valkojantie 27:n ja 29:n välistä. Perusteluksi väylän poistamiselle suunnitelmasta on esitetty yhdenvertaisuus; mitään muita pp-väyliä ei ole suunniteltu kulkevan 2 tontin välistä. Lisäksi kyseinen pp-väylä aiheuttaisi häiriötä kyseisten talojen asukkaille kevyen liikenteen määrän kasvun vuoksi.

Vastine

Kevyen liikenteen väylien osoittaminen asuinkorttelien ja tonttien väliin on tavanomaista sekä uusilla että vanhoilla alueilla. Osa väylistä kulkee myös tonttien välisten viheralueiden kautta. Tavoitteena on ohjata jalankulku ja pyöräliikenne selkeille pääväylille, jolloin sattumanvarainen liikkuminen alueen läpi ja tonttien "takapihoille" vähenee. Vaihtoehtoisia reittejä on tarkoituksenmukaista osoittaa muutamia, jolloin liikenne jakautuu tasaisemmin. Osa väylistä voi olla asfaltoituja, osa sorapintaisia tai muuten vaatimattomampia reittejä.

Kaavaehdotusta laadittaessa on tarkasteltu kevyen liikenteen reitit kokonaisuutena korttelialueiden, katuverkon ja viherverkoston tarkentuessa. Tältä pohjalta on huomioitu saadut mielipiteet ja poistettu kyseinen jalankululle ja pyöräilylle varattu väylä nykyisten tonttien välistä.

Mielipide 3, 10.12.2021

Mielipiteessä esitetään Saarentieltä Talkooniitty I tontille johtavan tieyhteyden pysyvän nykyisen kaltaisena ja levyisenä yksityistienä. Talkooniitty II tontti esitetään pysyvän tonttimaana, mahdollista viherkaistaa ehdotetaan tontin itäpuolelle. Talkooniitty I ja II tonteilla olevan lampi pyydetään säilyttämään ja viitasammakon elinolosuhteet varmistamaan johtamalla lampeen puhdasta vettä. Liikennejärjestelyt pyydetään suunnittelemaan niin, ettei liikennemäärä lisäännä merkittävästi Saarentiellä sekä huomioimaan, etteivät uudet liikenneväylät aiheuta alueen tonttien arvon alentumista.

Vastine

Nykyinen Saarentieltä neljälle kiinteistölle johtava yksityistie on osoitettu kapeana katualueena (luonnoksessa: Katu 10, ehdotuksessa: Saarenkuja). Näin saadaan nykyisistä rakennuspaikoista muodostuville uusille kaavatonteille suora yhteys kaupungin nykyiseen katuverkostoon maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön mukaisesti.

Kaduksi osoittaminen ei aiheuta välittömiä muutoksia nykyiseen tiehen. Mahdolliset tien parannustarpeet ja -toimet tulevaisuudessa vaativat ensin katusuunnitelman laatimista. Katualueella tien hoidosta vastaa jatkossa ensi sijassa kaupunki. Tien alla kulkee lisäksi kaupungin runkoviemäri ja vesijohto, joiden ylläpitovastuu on kaupungilla.

Tilasta Talkooniitty I ja Talkooniitty II on muodostettu AO-korttelin 1817 tontti 2. Muodostuvan kaavatontin koko on varsin suuri ja sille sopivat väljästi kaikki nykyisen pihapiirin rakennukset. Toisaalta iso osa tontista koostuu kaivetusta lammesta, joka on osoitettu kaavassa luomerkinnällä suojeltavaksi viitasammakoiden vuoksi. Kaava mahdollistaa näin ollen lammen säilymisen ja lampeen voidaan johtaa esimerkiksi hulevesiä ja viheralueiden virtaamisvesiä.

Kaavaluonnoksesta esitetyt mielipiteet on otettu huomioon tarkentamalla uusien korttelialueiden rajautumista ja tonttien sijoittelua sekä laajentamalla viheralueita. Samalla asuinkorttelien katuverkostoa on tarkistettu. Lisäksi tonttialueiden rakentamista ohjaavia kaavamerkintöjä on täydennetty siten, että häiriöt nykyisille rakennuspaikoille jäivät mahdollisimman pieniksi.

Kaavan toteutuessa suhteellisen lähelle kaupungin keskustaa muodostuu uusi asuinalue, jolle tulee olemaan kysyntää. Uusi ja paranneltu katuverkosto, kevytliikenneväylät, kunnallistekniikka sekä viher- ja puistoalueet polkuineen kohottavat myös nykyisten kiinteistöjen arvoa. Kaavan mukaisille tonteille on lisäksi vaivatonta hakea ja myöntää rakennuslupia.

Mielipide 4, 12.12.2021

Mielipiteessä pyydetään säilyttämään tontin 577-433-1-8 länsipuolen yksityinen pihatie nykyisen kaltaisena ja Saarentieltä tontille tulevan liittymän säilyttämistä. Liikennesuunnittelun osalta kirjoittaja esittää tieyhteyden rakentamista Kravinkujalta Koivulinnantielle, jotta uuden alueen liikenne saadaan kulkemaan myös sitä kautta sekä kevyenliikenteenväylän rakentamista uuden tieyhteyden sekä nykyisen Kravinkujan varteen. Nykyisen suunnitelman kahdesta Saarentien liittymästä toinen esitetään poistettavan sekä Saarentien turvallisuuden parantamiseksi nopeusrajoitukseksi 20 km/h sekä hidastetöyssyt. Mielipiteessä ehdotetaan myös kevyenliikenteenväylää Pakurlan läpi keskustaan liikenneturvallisuuden vuoksi.

Mielipiteen esittäjä haluaa ostaa lisää maata tonttinsa jatkeeksi, suurentaa lähellä olevaa viheraluetta sekä lisätä istutusten määrää häiriöiden minimoimiseksi. Lisäksi pyydetään poistamaan nykyisen rakennuspaikan läheltä 2-3 uutta tonttia nykyisten kiinteistöjen arvon säilymisen varmistamiseksi. Kirjoittaja vaatii alueelle rakennettavan vain yksikerroksisia taloja. Kirjoittaja muistuttaa myös hulevesien suunnittelun tärkeydestä sekä pyytää huomioimaan tontillaan olemassa olevan maalämmön suojaetäisyyden uusiin kiinteistöihin.

Vastine

Nykyinen Saarentieltä neljälle kiinteistölle johtava yksityistie on osoitettu kapeana katualueena (luonnoksessa: Katu 10, ehdotuksessa: Saarenkuja). Näin saadaan nykyisistä rakennuspaikoista muodostuville uusille kaavatonteille suora yhteys kaupungin nykyiseen katuverkostoon maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön mukaisesti. Kaduksi osoittaminen ei aiheuta välittömiä muutoksia nykyiseen tiehen. Mahdolliset tien parannustarpeet ja -toimet tulevaisuudessa vaativat ensin katusuunnitelman laatimista. Katualueella tien hoidosta

vastaa jatkossa ensi sijassa kaupunki. Tien alla kulkee lisäksi kaupungin runkoviemäri ja vesijohto, joiden ylläpitovastuu on kaupungilla.

Tilasta Lehto ja sen itäpuolisesta tilan Kaljalanmetsä määräalasta on muodostettu AO-korttelin 1817 tontti 1. Määräala on mahdollista lunastaa rakennuspaikan laajentamiseksi. Tontille on osoitettu liittymä Saarentielle voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Edellä esitetty tontti voidaan tarvittaessa jakaa vielä kahdeksi erilliseksi AO-tontiksi. Tällöin vanhempi asuinrakennus sijoittuisi pienemmälle tontille, jolta on liittymä Saarentielle. Uudempi asuinrakennus sijoittuisi edellistä isommalle tontille, jonka liittymä kadulle olisi Saarenkujalle (nyk. yksityistie).

Mielipiteessä esitetyt huolet uusien tonttien aiheuttamasta häiriöstä on otettu huomioon parantamalla uusien korttelialueiden rajautumista ja suuntautumista, tarkentamalla tonttien lukumäärää ja sijoittelua sekä laajentamalla viheralueita. Lisäksi tonttialueiden rakentamista ohjaavia kaavamerkintöjä on täydennetty siten, että häiriöt nykyisille rakennuspaikoille jäävät mahdollisimman pieniksi. Nykyisten pihojen ja uusien rakennuspaikkojen väliin jää useita kymmeniä metrejä viheralueen metsää sekä tonttien reunaosien istutusalueita.

Uusien asuinkortteleiden liikennemääriä ja niiden vaikutuksia on selvitetty kaavatyön alkuvaiheessa. Selvityksen mukaan liikennemäärät eivät aiheuta viivytyksiä liittymissä eikä katujen liikennemäärä aiheuta merkittävää turvallisuus- tai viihtyisyysongelmaa alueella. Kaavan laadinnan kanssa rinnakkain tehdään katusuunnittelua, jonka yhteydessä useat liikenneturvallisuuteen ja liikenteen toimivuuteen vaikuttavat osatekijät suunnitellaan tarkemmin. Kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä huomioidaan myös hulevesien hallinta alueella.

Liikenteen kokonaisratkaisu perustuu uuteen Valkojantieltä alueen pohjoisreunaan asti ulottuvaan pääkokoojakatuun (luonnoksessa: Katu 1, ehdotuksessa: Revonsaarentie). Suurin osa uusien korttelialueiden liikenteestä johdetaan tämän kokoojakadun kautta Valkojantielle. Nykyisen Saarentien linjaus Valkojantielle saakka katkeaa ja yhteys korvataan T-liittymällä em. uuteen pääkokoojakatuun (Revonsaarentie). Saarentielle on osoitettu yksi uusi katuliittymä Kaljalantien risteyksen kohdalle.

Kaava-alueen pohjoisreunaan on varattu rinteen alaosiin ulottuva katu (luonnoksessa: Katu 7, ehdotuksessa: Marjapellonmäentie). Kyseinen katuvaraus kytkee nyt kaavoitettavan alueen sen pohjoispuolisiin maa-alueisiin. Tällä ratkaisulla ei suljeta pois mahdollisuutta järjestää liikenneyhteydet tulevaisuudessa Kravinkujan tai keskustan suuntaan. Asiasta ei kuitenkaan ole päätöksiä tässä vaiheessa. Alueen pohjoisreunaan on osoitettu kevyen liikenteen väylä, joka kokoaa alueen pohjoisosista keskustaan suuntautuvan pyörä- ja jalankulkuliikenteen Koivulinnantielle. Kyseinen väylä mahdollistaa muidenkin kevyen liikenteen reittien kytkemisen kaava-alueelta pohjoisen tai lännen suuntiin.

Mielipide 5, 13.12.2021

Kirjoittaja pyytää säilyttämään asemakaavaluonnokseen merkityn kadun (Katu 10) nykyisellään, pienenä päättyvänä yksityistienä, jolta ei ole läpiajoa.

Vastine

Asiasta on keskusteltu maanomistajien tapaamisessa. Perusteena kaduksi osoittamiselle on alueen asemakaavoitus, jossa asemakaavan mukaisille tonteille tulee olla liittymä yleiseltä kadulta. Lisäksi nykyisen ajotien alla kulkee kaupungin vesihuoltoverkosto. Katu 10:n (ehdotuksessa: Saarenkuja) kautta ei ole suunniteltu läpiajoa vaan se säilyy nykyisellään, päättyvänä umpikatuna.

Mielipide 6, 13.12.2021

Mielipiteessä pyydetään pitämään kulku kiinteistölle 577-469-1-6 entisellään sulkematta nykyistä yhteyttä Koivulinnantien kautta keskustaan. Jos kulku Koivulinnantielle kuitenkin katkaistaan, kirjoittaja ehdottaa johtamaan uuden katuyhteyden Kravinkujalle. Tämä yhteys palvelisi hyvin koko aluetta. Kirjoittaja viittaa lisäksi ELY:n myöntämään liittymään Kravinkujalle, jota ei ole kuitenkaan tehty.

Vastine

Koivulinnantie on muutamalle olemassa olevalle asuinkiinteistölle johtava kapea katu, jonka risteys Valkojantielle on näkemäalueeltaan ja turvallisuudeltaan heikko. Sen vuoksi tätä kautta ei ole syytä johtaa kovin suurta liikennemäärää uudelle alueelle. Korvaavana yhteytenä on osoitettu Valkojantieltä ja nykyisen Saarentien mutkasta kohti Pakurlan tilaa suuntautuva uusi pääkokoojakatu (luonnoksessa Katu 1, ehdotuksessa Revonsaarentie). Tältä kadulta edelleen risteää uusi kokoojakatu (luonnoksessa Katu 7, ehdotuksessa: Marjapellonmäentie), joka ulottuu alueen länsireunaan saakka. Tältä kadulta saadaan suora liittymä mielipiteen esittäjän tilalle Koivulinna. Kaavassa on varauduttu mahdollisuuteen johtaa kyseinen uusi katu tulevaisuudessa myös Kravinkujalle. Asiasta ei kuitenkaan ole päätöksiä tässä vaiheessa.

Paimio-Seura ry, 13.12.2021

Paimio-Seura ry ilmaisee tyytyväisyytensä siihen, että verrattuna aikaisempaan vuonna 2019 tehtyyn kaavaluonnokseen, uudessa kaavaluonnoksessa kaavan asukastavoite on laskenut, perinteisiä pientalotontteja on enemmän ja viheralueiden määrä on kasvanut. Yleisratkaisu on nyt rinnemaastoa kunnioittava.

Luonnoksessa Katu 7 johtaa suoraan kahdelle alueen historiaan ja luontoon liittyvälle metsäiselle niemekkeelle. Kyseiset niemekkeet muodostavat pellon ja metsän reunassa valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen reunaa. Mielipiteessä esitetään, että Katu 7 poistuu kaavasta ja kulku Kadulle 8 olisi Kadun 1 kautta.

Saarentiellä on jo nykyisinkin kohtuullisesti liikennettä. Uudet liittymät toisivat mahdollisia vaaranpaikkoja, jotka on syytä huomioida kaavassa. Valkojantien liikenneturvallisuutta pitää myös parantaa kasvavan liikennemäärän vuoksi.

Edelleen mielipiteessä painotetaan vanhojen kulkureittien säilyttämistä, tarpeeksi laajojen viheralueiden varaamista, luontopiirteiden huomioon ottamista sekä viihtyisien tonttien järjestämistä. Lisäksi esitetään vanhan kulkureitin säilyttämistä kaavan itäosassa sekä merkinnän "Luonnontilaisena säilytettävä tontinosa" käyttöä, jotta visuaalisesti merkittävää puustoa voisi paremmin vaalia.

Lopuksi todetaan, että alueella olisi syytä tehdä arkeologinen inventointi viereisen Pakurlan alueen rautakautisen miekkalöydön vuoksi.

Mielipiteen liitteenä on kaksi karttaa, joihin on tiivistetty esitetyt mielipiteet ja mahdolliset muutokset kaavaluonnoksen ratkaisuihin.

Vastine

Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajausta täydennetään kaavaan. Kaava-alueen länsireunalla maisematilaa reunustava metsä ja metsäiset niemekkeet jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Lisäksi uusien rakennuskorttelien ja peltoaukean väliin osoitetaan puustoisena säilytettävä vyöhyke ja tonttien pellon puoleinen vyöhyke osoitetaan istutettavana alueena.

Kaava-alueen pohjoisreunaan on varattu rinteiden alaosiin ulottuva katu (luonnoksessa: Katu 7, ehdotuksessa: Marjapellonmäentie). Kyseinen katuvaraus kytkee nyt kaavoitettavan alueen sen pohjoispuolisiin maa-alueisiin. Tällä ratkaisulla ei suljeta pois mahdollisuutta

järjestää liikenneyhteydet alueelta tulevaisuudessa Kravinkujan tai keskustan suuntaan. Asiasta ei kuitenkaan ole päätöksiä tässä vaiheessa. Katua ei tarvitse kokonaisuudessaan heti rakentaa, koska ehdotuksessa alueen luoteisosan kaikkiin kortteleihin osoitetaan kulku Valkojantieltä alueen pohjoisreunaan asti ulottuvan pääkokoojakadun kautta (luonnoksessa: Katu 1, ehdotuksessa: Revonsaarentie).

Uusien asuinkortteleiden liikennemääriä ja niiden vaikutuksia on selvitetty kaavatyön alkuvaiheessa. Selvityksen mukaan liikennemäärät eivät aiheuta viivytyksiä liittymissä eikä katujen liikennemäärä aiheuta merkittävää turvallisuus- tai viihtyisyysongelmaa alueella. Kaavan laadinnan kanssa rinnakkain tehdään katusuunnittelua, jonka yhteydessä useat liikenneturvallisuuteen ja liikenteen toimivuuteen vaikuttavat osatekijät suunnitellaan tarkemmin. Erityisesti risteysalueiden ja tienylitysten turvallisuuteen kiinnitetään suunnittelussa huomiota.

Alueen kokonaisratkaisussa on ollut eräänä lähtökohtana olemassa olevat reitit ja yhteydet lähialueille sekä alueen maastonpiirteet ja yhtenäisten viheralueiden muodostaminen. Alueen luontoarvoja on huomioitu sekä luontoselvityksen perusteella että maastossa havaittujen erityispiirteiden pohjalta. Laajojen viheralueiden lisäksi rakennuskorttelien reunavyöhykkeitä osoitetaan istutettavina alueen osina. Valkojantien ja nykyisen Saarentien risteysalueen pohjoispuolelle osoitetaan suurempi puistoalue, jonne voidaan toteuttaa aluetta laajemminkin palveleva leikkipuisto. Alueen puustoa ja nykyisiä polkuja säilytetään mahdollisimman paljon.

Alueella on tehty kesällä 2022 arkeologinen inventointi, jossa löydettiin uutena kohteena esihistoriallinen asuinpaikka, joka on rauhoitettu muinaisjäänös. Alueen keskiosan viheralueelle sijoittuva kohde on osoitettu kaavaehdotuksessa sm-merkinnällä.

Asemakaavaehdotus, muistutukset

Kaavaehdotus (pvm. 15.11.2022) on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 20.12.2022–3.2.2023 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin 10 lausuntoa ja 4 muistutusta. Seuraavassa on esitetty muistutukset ja vastineet. Lausuntojen tiivistelmä ja vastineet on esitetty kohdassa 4.2.4. Viranomaisyhteistyö.

Esitetyt muistutukset ja vastineet

Muistutus 1, 18.1.2023

Muistutuksessa otetaan kantaa asemakaavan katujen ja puistoalueiden nimiin. Kirjoittajien mielestä kaavan nimistö ei noudata Kuntaliiton laatimaa ohjeistusta kunnan osoitejärjestelmien muodostamisesta. Muistutuksen kirjoittajat (7 kpl) esittävät, että Koivulinnan asemakaavan nimistö muutetaan ohjeistuksien mukaiseksi, paikallishistoriaan ja -kulttuuriin sopivaksi.

Vastine

Nimeämisen taustalla on 27.2.2019 valtuustolle jätetty aloite: "Valtuustoaloite tulevien kaava-alueiden teiden nimeämisestä vanhan Johanneksen paikannimien mukaan." Kaupunginhallitus käsitteli asiaa 6.3.2019 (§ 63) ja päätti lähettää aloitteen tekniselle ja ympäristölautakunnalle valmisteluun. Paimion kaupungin hallintosäännön mukaan "katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden nimeäminen" kuuluu ympäristölautakunnalle. Ympäristölautakunta käsitteli asiaa 21.5.2019 (§ 36) ja päätti, että nimet päätetään kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä, ja että asiasta käydään keskustelua Johannes-seuran edustajan kanssa. Kaupunginhallitus merkitsi lautakuntien päätökset tiedoksi ja totesi valtuustoaloitteen loppuun käsitellyksi kokouksessaan 5.6.2019 (§ 165).

Kaavaehdotusta laadittaessa on menetelty edellä kuvatun päätöksenteon mukaisesti. Kaavan laatija on nimennyt kaavaehdotukseen katuja ja puistoalueita kuultuaan asiassa Johannes-seuran edustajaa ja aloitteen tekijää. Kaavaehdotuksen käsitteli ja hyväksyi ympäristölautakunta 8.12.2022 (§ 95) ja kaupunginhallitus päätti 14.12.2022 (§ 336) asettaa ehdotuksen nähtäville. Näin ollen yleisten alueiden nimet on jo hyväksytty em. toimielimissä.

Muistutuksessa viitataan Kuntaliiton ohjeisiin ja suosituksiin kunnan osoitejärjestelmästä antaen ymmärtää, että esitetty nimistö ei sopisi osoitteiden nimiksi. Samalla todetaan, että tulisi käyttää lähtökohtaisesti perinteistä nimistöä, joka huomioi paikalliset kulttuuriarvot ja vahvistaa mm. kotiseututunnetta. Vastauksena todettakoon ensinnäkin, että viime sotien jälkeen karjalaisia evakkoja on asutettu useisiin Varsinais-Suomen kuntiin, kuten myös Paimioon. He ovat yli 80 vuoden ajan olleet osa paimiolaista kulttuuria ja asutushistoriaa. Monissa lähiseudun kunnissakin on tämän historiallisen tosiasian pohjalta annettu menetettyyn Karjalaan viittaavia nimiä kaduille ja teille.

Yleisesti ja vääjäämättä samojakin nimiä esiintyy eri kunnissa. Ohjeistuksien mukaan ainoastaan saman kunnan alueella ei saisi olla samoja nimiä. Koivulinnan alueelle esitetyistä nimistä löytyy Haltiantie Somerolla sekä Kirjolantie Raisiossa ja Salossa. Vain Raisiossa kyse on kadun nimestä, muualla haja-alueiden tien nimestä.

Toisaalta kaavoitusta ohjaavassa maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 55 §) ja -asetuksessa (MRA 24 §) annetaan vain hyvin yleispiirteiset ohjeet katujen ja muiden yleisten alueiden nimeämisestä. Tarkasti ottaen määräys koskee vain sitä, että nimet tulee antaa kaavassa.

Muistutus 2, 31.1.2023

Muistutuksen kirjoittajat vastustavat kaavan itäpuolen rajausta, joka ulottuu 2-4 metriä heidän tontilleen Valkojantiellä. Kirjoittajat vaativat kaavan rajauksen siirtoa Valkojantien länsipuolelle.

Vastine

Valkojantie on voimassa olevassa Ylä-Vistan rakennuskaavassa osoitettu tiealueeksi LT-merkinnällä. Alue on ollut pitkään varattuna maantien rakentamiseen, mutta myöhemmin Valkojantiestä on tullutkin eräs kaupungin pääkaduista. Nyt tehtävällä kaavan muutoksella korjataan em. tilanne siten, että vanha maantiekseksi varattu tiealue muutetaan koko alaltaan katualueeksi välillä Koivulinnantie-Vesitornintie. Vastaavasti on tehty muillakin Valkojantien osuuksilla, kun vanhoja kaavoja on uusittu.

Koivulinnan kaavaa ei voida rajata muistuttajan kiinteistön rajaan, koska kaavateknisesti muistuttajan kiinteistölle jäisi edelleen voimaan kapea tiealueen osa vanhemmasta kaavasta. Kyseisen tiealueen kaistaleen liittäminen muistuttajan kaavatonttiin 106/3 vaatisi koko nykyisen kaavan mukaisen tontin ottamista kaavan muutosalueeseen. Valkojantien varrella on vastaava tilanne monella muullakin tontilla ja myös muissa kortteleissa. Tällaiset kaavatekniset muutokset ovat tarkoituksenmukaisinta tehdä erikseen laajempina kokonaisuuksina, vähintään koko kortteli tai luonteva katuosuus kerrallaan.

Muistutus 3, 1.2.2023

Muistutuksen tekijä vaatii kaavassa nimetyn Saarenkujan pysyvän nykyisen kaltaisena yksityistienä. Muistuttajan mukaan tien nykyinen leveys on täysin riittävä eikä sen varrelle tarvita erillisiä kääntöpaikkoja. Tie on lyhyt ja sen varrella olevat tonttiliittymät leveitä, joten niissä mahtuu hyvin kääntymään isollakin ajoneuvolla.

Vastine

Tien osoittaminen kaavassa kaduksi ei automaattisesti aiheuta muutoksia nykyiseen tiehen tai sen ylläpitoon. Kaavan mukainen katualue on lähinnä tilanvaraus kadun mahdollista,

myöhempää suunnittelua tai muita toimenpiteitä varten. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 85 §:n mukaan mahdolliset tien parannustarpeet tai muut rakentamistoimet vaativat ensin katusuunnitelman laatimista. Katusuunnitelman laadinta on oma erillinen prosessi, johon asianosaiset voivat osallistua vastaavalla tavalla kuin asemakaavoitukseen. Tarvetta katusuunnitteluun ja kadun rakentamiseen ei ole kuitenkaan tässä tilanteessa, koska tien varrelle kaavassa osoitettavat tontit ovat jo rakennettuja ja tien käyttöön ei ole tiedossa olevia muutoksia.

Kaduksi kaavoitettavan tien hoidosta ja ylläpidosta voidaan yleisesti todeta seuraavaa. Katualueella tien hoidosta vastaa ensi sijassa kaupunki. MRL 84 §:n mukaan kadunpidon järjestäminen kuuluu kunnalle. Pykälän 1. momentin mukaan ”kadunpito käsittää kadun suunnittelemisen, rakentamisen ja sen kunnossa- ja puhtaanapidon sekä muut toimenpiteet, jotka ovat tarpeen katualueen ja sen yläpuolisten ja alapuolisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden yhteen sovittamiseksi.” Edelleen MRL 86 §:n mukaan kadunpitovelvollisuus alkaa, kun päätös kadunpidosta on tehty ja toteutunut maankäytön liikennetarve sitä edellyttää. Lisäksi nykyisen tien alla kulkee kaupungin runkoviemäri ja vesijohto, joiden ylläpitovastuu on kaupungilla. MRL 83 §:n mukaan ”katualue käsittää asemakaavassa osoitetun katualueen maanalaisine ja maanpäällisine sekä yläpuolisine johtoineen, laitteineen ja rakenteineen.”

Päättävän umpikadun käytön, huollon ja toimivuuden kannalta kaavaehdotuksessa on osoitettu kääntöpaikka katualueelle. Tällöin kaikki liikenne voidaan hoitaa katualueella ilman tonteille ajoa. Muistutusten perusteella esitetty kääntöpaikka poistetaan, jolloin ajoneuvojen kääntyminen tapahtuu tonttiliittymissä.

Muistutus 4, 2.2.2023

Muistutuksen tekijä lähetti 1.2.2023 kaavan valmisteluvaiheessa luonnoksesta antamansa mielipiteen (pvm. 12.12.2021) uudelleen ja ilmoitti saman valituksen olevan voimassa edelleen. Muistutuksessa (pvm. 2.2.2023) todetaan aluksi, että muistuttajat eivät hyväksy kaavaa.

Muistutuksessa tuodaan esille ongelmia, joita kaupungin alueelta tontille valuvat hulevedet ovat aiheuttaneet. Muistuttajan mukaan heidän kiinteistönsä yläpuolella on suomalainen alue, josta vesi valuu tontille ja portaille asti. Vesi valuu myös tontin läpi kiinteistön alapuolella olevaan ojaan, joka tulvii. Kaupunkia vaaditaan korjaamaan tilanne.

Muistutuksessa todetaan edelleen, että nykyinen tonttiliittymä Saarentielle ja nykyinen Saarentien osoite tulee säilyttää. Lisäksi tuodaan esille tontin lounaiskulmassa Saarentietä ja kujaa vasten oleva kuusiaita, jonka tulee säilyä eikä liittymää kujalle saa levenittää.

Muistutuksessa vaaditaan kaavaehdotuksessa kaduksi osoitetun ja Saarenkujaksi nimetyn tien pysyvän nykyisen kaltaisena päättävänä pihatienä. Tien varrelle ei ole tarvetta rakentaa kaavaehdotuksessa esitettyä kääntöpaikkaa, koska tie johtaa vain tonteille. Myöskään katuvaloja ei haluta tielle tulevan. Tontti on muistutuksen mukaan myyty heille ilman rasitteita. Tähän liittyen ihmetellään, että kaupunki olisi suunnittelemassa rasitteita ja ottaisi maata ilmaiseksi suunnittelemalla pihatiestä julkisen.

Saarentien suunnittelu on muistuttajan mukaan tehty huonosti. Muistutuksessa vaaditaan Saarentielle hidastetöyssyjä, jotta nopeudet saadaan laskemaan. Lisäksi ehdotetaan liikenteen ohjaamista yläkautta Välitielle tai kulun järjestämistä alueelle Kravinkujan kautta. Edelleen ehdotetaan toiseksi tuloväyläksi alueelle Koivulinnantietä.

Vastine

Muistutuksen tekijän mielipide (pvm. 12.12.2021) on käsitelty kaavan valmisteluvaiheessa. Siihen on tuolloin laadittu vastine, joka on esitetty kaavaselostuksen luvun 4.2.3 kohdassa: Valmisteluvaiheen kaavaluonnos, mielipiteet (Mielipide 4).

Rakennuspaikalle ylärinteestä, kaupungin metsäalueelta valuvien pintavesien hallinnasta ja tilanteen parantamistoimenpiteistä on keskusteltu muistuttajien kanssa. Mahdollisista kaupungin hulevesitilannetta parantavista toimista muistuttajien kiinteistöllä sovitaan erikseen. Asemakaavalla muodostuvan tonttialueen osaksi liitetään nykyisen kiinteistön (Lehto) ylärinteen puolelta määrääla, jonka hallinta siirtyy maakaupan myötä kaupungilta muistuttajille. Maankäyttö- ja rakennuslain 103 e §:n mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa alueellaan hulevesien hallinnasta.

Nyt voimassa olevan Ylä-Vistan Kaljalan alueen rakennuskaavan mukainen liittymä suoraan Saarentieltä säilyy. Laadittavassa asemakaavassa samaan paikkaan osoitetaan liittymä korttelin 1817 tontille 1. Osoitetta ei ratkaista suoraan asemakaavalla, mutta Saarentien osoite voitaneen säilyttää, kun tontin liittymä on Saarentielle. Saarentien liikenneturvallisuuden ja Saarenkujan risteyksen kannalta tiheä kuusialue aivan katuja vasten on haitaksi, koska se muodostaa näkemäesteen ajoneuvoille. Aivan kuusialueen vierellä kulkee myös kaupungin vesi- ja viemäriverkon runkolinja. Katualueen rajauksissa on huomioitu nykyinen Saarentien katualuevaraus sekä toteutuneen kadun ja sen kuivatuksen tarvitsema tila.

Tien osoittaminen kaavassa kaduksi ei automaattisesti aiheuta muutoksia nykyiseen tiehen tai sen ylläpitoon. Kaavan mukainen katualue on lähinnä tilanvaraus kadun mahdollista, myöhempiä suunnittelua tai muita toimenpiteitä varten. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 85 §:n mukaan mahdolliset tien parannustarpeet tai muut rakentamistoimet vaativat ensin katusuunnitelman laatimista. Katusuunnitelman laadinta on oma erillinen prosessi, johon asianosaiset voivat osallistua vastaavalla tavalla kuin asemakaavoitukseen. Tarvetta katusuunnitteluun ja kadun rakentamiseen ei ole kuitenkaan tässä tilanteessa, koska tien varrelle kaavassa osoitettavat tontit ovat jo rakennettuja ja tien käyttöön ei ole tiedossa olevia muutoksia.

MRL 83 §:n mukaan ”katualue käsittää asemakaavassa osoitetun katualueen maanalaisine ja maanpäällisine sekä yläpuolisine johtoineen, laitteineen ja rakenteineen.” Tähän liittyen nykyisen tien alla kulkee kaupungin runkoviemäri ja vesijohto, joiden ylläpitovastuu on kaupungilla.

Päättävän umpikadun käytön, huollon ja toimivuuden kannalta kaavaehdotuksessa on osoitettu kääntöpaikka katualueelle teknisesti parhaaseen paikkaan. Tällöin kaikki liikenne voitaisiin hoitaa katualueella ilman tonteille ajoa. Muistutusten ja keskustelujen perusteella esitetty kääntöpaikka poistetaan, jolloin ajoneuvojen kääntyminen tapahtuu tonttiliittymissä.

Kaupunki ei ole suunnittelemassa ajorasteja kiinteistöille. Muistuttajan kiinteistöä rasittaa tällä hetkellä kulkuoikeus tien varren muille kiinteistöille. Alueelle laaditaan nyt ensimmäistä asemakaavaa, jossa kyseinen yksityistie osoitetaan yleisenä katualueena. MRL 94 §:n mukaisesti kunta saa katualueen omistukseensa kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella. Korvauksen osalta menetellään MRL 104 §:n mukaisesti eli tässä tapauksessa korvausvelvollisuutta ei ole.

Uuden kaava-alueen katujen suunnittelu on käynnissä ja sen yhteydessä otetaan myös liikenneturvallisuus huomioon. Saarentie lyhenee kaavamuutoksessa yläosastaan sen liittyessä T-risteyksellä uuteen pääkokoojakatuun. Kaljalantien risteyksen tuntumaan on suunnitteilla suojakorokkeellinen ylityskohta. Muun muassa näillä toimilla on ajonopeuksia hillitsevä vaikutus Saarentiellä.

Koivulinnantie on muutamalle olemassa olevalle asuinkiinteistölle johtava kapea katu, jonka risteys Valkojantielle on näkemäalueeltaan ja turvallisuudeltaan heikko. Tämän vuoksi kyseisen risteyksen kautta ei ole mahdollista johtaa kovin suurta liikennemäärää uudelle alueelle.

Kaava-alueen pohjoisreunaan on varattu rinteän alaosiin ulottuva katu (ehdotuksessa: Marjapellonmäentie). Kyseinen katuvaraus kytkee nyt kaavoitettavan alueen sen pohjoispuolisiin maa-alueisiin. Tällä ratkaisulla kaavassa on varauduttu myöskin siihen, että tarvittaessa uusi katu voitaisiin tulevaisuudessa johtaa Kravinkujalle. Asiasta ei kuitenkaan ole päätöksiä tässä vaiheessa eikä kadulle ole tässä vaiheessa tarvettakaan.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta ei ole neuvoteltu viranomaisten kanssa valmisteluvaiheessa. ELY-keskuksen ja kaupungin välisessä kehittämiskeskustelussa 17.5.2021 todettiin, että lausunnot kaavasta pyydetään jo valmisteluvaiheessa. Neuvottelun tarve arvioidaan ehdotusvaiheessa kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen perusteella.

Viranomaisten antamat lausunnot

Kaavaluonnos, valmisteluvaihe

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos 25.11.2021

Lausunnossa todetaan, että kaava-alueen kunnallistekniikassa tulee ottaa huomioon pelastuslaitoksen sammutusvedenottopaikat.

Vastine

Merkittään tiedoksi. Vedenoton järjestelyt huomioidaan kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä.

Caruna 28.12.2021

Lausunnossa on esitetty alueen nykyinen sähköverkosto ja nykyiset puistomuuntamot. Lausunnossa todetaan, että sähkönkäytön lisääntyessä alueella tarvitaan uusia maakaapelointeja ja puistomuuntamoita. Lisäksi pyydetään varaamaan tarvittavat maa-alueet kahdelle puistomuuntamolle Saarentien varrelta. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna pyytää, että saa lausua kaavasta myös ehdotusvaiheessa.

Vastine

Varataan kaavaehdotukseen tarvittavat paikat puistomuuntamoille. Pyydetään lausunto kaavaehdotuksesta.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo 10.1.2022

Lausunnossa todetaan, että kaavan maisemallisia vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen suuntaan tulee arvioida ja ratkaisua muuttaa vaikutuksia vähentävällä tavalla. Peltoaukean suuntaan on säilytettävä riittävän puustoinen suojavyöhyke maisema-alueen reunavyöhykkeen metsäisen luonteen säilyttämiseksi. Kyseisen reunavyöhykkeen muodostavalla lähivirkistysalueella tulisi olla kaavamääräyksiin sisältyvä velvoite alueen puustoisuuden säilyttämisestä. Edelleen samoista syistä korttelin 1814 läntisin tonttirivistö sekä länteen suuntautuva katualue olisi poistettava puustoisuuden suoja-alueen leventämiseksi. Lisäksi valtakunnallisesti arvokas maisema-alue tulee osoittaa kaavakartalla.

Vastuumuseo esittää, että Valkojantien varrella sijaitsevat kaksi mansardikattoista asuinrakennusta sekä vuonna 1964 valmistunut, Simo Paavilaisen suunnittelema talo osoitetaan sr-2 -merkinnällä. Näistä pohjoisimman rakennuksen myöhemmin muutettu sisäänkäynti voidaan rajata suojelun ulkopuolelle. Myös näiden talojen piharakennusten

säilyttämiseen tulisi pyrkiä. Suojelumääräyksen sanamuoto tulee muuttaa sellaiseksi, että museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen. Lisäksi Valkojantie on hyvä huomioida historiallisena tielinjana yleiskaavan mukaisesti.

Suunnittelualueella on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2005, mutta inventoidut paikat tai inventoinnin tarkkuus eivät käy ilmi raportista. Näin ollen suunnittelualueella edellytetään arkeologisen inventoinnin toteuttamista aikaisempien lähialueiden arkeologisten löytöpaikkojen (Talkooniitty, Pakurla 1-3) perusteella sekä Paimionjokivarren runsaan esihistoriallisen asutuksen ja toiminnan perusteella.

Vastine

Vaikutusten arviointia alueen maisemakuvaan ja valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen tarkennetaan kaavaselostukseen ja maisema-alue osoitetaan kaavakartalla. Kaava-alueen länsireunalla maisematilaa reunustava metsä ja metsäiset niemekkeet jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Uusien rakennuskorttelien ja peltoaukean väliin osoitetaan puustoisena säilytettävä vihervyöhyke ja tonttien pellon puoleinen vyöhyke osoitetaan istutettavana alueena. Lisäksi peltoaukeaa lähinnä olevan asuinkorttelin tonttien määrää vähennetään ja läntisin katu vedetään kauemmaksi metsän reunasta.

Lausunnon ja osayleiskaavan perusteella Valkojantien varrella osoitetaan kaksi asuinrakennusta sr-2 -merkinnällä. Kolmas kohde (Lintulehto) esitetään myös sr-2 -kohteeksi omistajien suostumuksella. Kaavamääräystä tarkennetaan lausunnon perusteella. Vanha Kirkkotienä tunnettu tie Sauvosta Paimioon on kulkenut suurin piirtein nykyisen Valkojantien paikalla. Kirkkotietä ei ole kaavan tavoitteet ja tien sijainnin epävarmuus huomioiden tarkoituksenmukaista osoittaa kaavakartalla. Kirkkotie on huomioitu ja esitetty asemakaavan selostuksessa.

Alueella on tehty kesällä 2022 arkeologinen inventointi, jossa löydettiin uutena kohteena esihistoriallinen asuinpaikka, joka on rauhoitettu muinaisjäänös. Alueen keskiosan viheralueelle sijoittuva kohde osoitetaan kaavaehdotuksessa sm-merkinnällä. Inventoinnissa selvitettiin myös, että alueelle aiemmin sijoitettu irtolöytö (Talkooniitty) ei todennäköisesti ole peräisin kaava-alueelta.

Varsinais-Suomen ELY-keskus 14.1.2022

Lausunnossa todetaan, ettei kaavassa ole luonnonsuojelun kannalta esteitä. Kuitenkin kehoitetaan huomioimaan kaava-alueella kahdessa kohtaa oleva uhanalainen luontotyyppi kosteat lehdot, joista toinen on jäämässä kokonaan rakennusten alle. Kehotetaan huomioimaan myös lepakoiden kannalta tärkeät olemassa olevat kolopuut sekä välttämään kaavassa olevan luo-alueen kulumista sen reunoilla kasvavan lahokaviosammaleen vuoksi.

Alueen rakentamisen määrää ja vaikutuksia on hyvä arvioida uudelleen. Viheralueiden osuutta on hyvä lisätä huomattavasti. Erityisesti alueen luoteis- ja pohjoisosaa on virkistykseen ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta aluetta, rakentaminen on hyvä keskittää muualle.

Alueella kasvavien kahden vanhan ylispuumännyn, luontoselvityksessä ilmoitettujen suurten laho- ja kolopuiden sekä tammien ja pähkinäpensaiden säilyttämiseen on hyvä pyrkiä. Viitasammakon elinympäristö, kaivettu lampi, on luonnoksessa huomioitu luo-merkinnällä. Alueen tulee sisältää noin 20 metrin suojavyöhyke. Yleiskaavassa suojeltavaksi merkitty halava tulee merkitä asemakaavaan luo-merkinnällä. Alueella havaittujen puutarhaperäisten vieraslajien käsittely tulee huomioida maankäyttö- ja rakennustöiden yhteydessä sekä uusia asukkaita on ohjeistettava asiassa. Hulevesien hallinnassa on huomioitava kasvillisuuden ja puuston hyöty, tästä on hyvä olla riittävät määräykset ja aluerajaukset kaavassa. Kaavan ilmastonmuutosta hillitsevät sekä toisaalta ilmastonmuutokseen sopeutumista edistävät vaikutukset on hyvä eritellä vaikutustenarvioinnissa.

Suunnittelualue on valtakunnallisesti merkittävää Paimionjokilaakson maisema-aluetta. Haitallista maisemavaikutusta on pyrittävä kaavaratkaisulla lieventämään. Pellon puolelle merkitty kapea puistokaistale olisi hyvä muuttaa leveämmäksi, luonnontilaiseksi metsävyöhykkeeksi. Lisäksi asuinkortteleiden puuston säilyminen olisi varmistettava kaavamääräyksillä. Edelleen olisi huomioitava Saarentien varrella olevien talojen maisemallinen ja historiallinen arvo. Valkojantien taloista Metsola on merkitty sr-merkinnällä; myös muiden Valkojantien rakennusten arvo olisi selvitettävä. Valkojantie olisi hyvä merkitä historialliseksi tieksi.

Alueella sijaitsevan Paimion lämpölaitos Oy:n tämänhetkisestä toiminnasta ei ole tietoa eikä alueella ole ELY:n tietojen mukaan tehty maaperäselvitystä. Energialaitoksen nykyinen toiminta on kuvattava kaavaselostuksessa ja laitoksen läheisyyteen sijoittuvien kaivu- ja rakennustöiden yhteydessä on mahdollisesti pilaantuneet maa-ainekset huomioitava.

Asemakaavassa ei ole määrätty tonteille pysäköintipaikkojen toteutusvelvoitetta. Erityisesti pyöräpysäköinti on hyvä huomioida yhtiömuotoisessa asumisessa sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella.

Vastine

Asemakaavassa esitetty suunnittelualueen maankäyttö on yleiskaavan mukaista sitä tarkentaen. Rakennuskorttelien, viheralueiden ja liikenneväylien sijoituksessa lähtökohtana ovat olleet alueen maastonmuodot, luonnon erityispiirteet sekä nykyiset reitit ja yhteydet lähialueille. Tonttien sijoituksen ja suuntauksen tavoitteena on saada rakennuspaikat maaston, näkymien ja ilmansuuntien kannalta edullisiin kohtiin. Alueen luontoarvoja on huomioitu sekä luontoselvityksen perusteella että maastossa havaittujen erityispiirteiden pohjalta. Laajojen, yhtenäisten viheralueiden lisäksi rakennuskorttelien reunavyöhykkeitä on osoitettu istutettavina alueen osina. Valkojantien ja nykyisen Saarentien risteyksen pohjoispuolelle osoitetaan suurempi puistoalue, missä alueen puustoa ja nykyisiä polkuja säilytetään mahdollisimman paljon. Luontoselvityksessä todetut viitasammakon lampi ja vanha halava osoitetaan luo-merkinnällä. Lisäksi alueen keskellä kohoava ylispuumänty on suojeltu s-merkinnällä. Myös muita selvityksessä mainittuja kohteita on pyritty sijoittamaan kaavan rakentamattomiin osiin.

Hulevesien hallintaan kiinnitetään huomiota kunnallistekniikan suunnittelussa. Alueen keskelle jää laajoja, rinteiden alaosiin ulottuvia metsäisiä viheralueita, joita hyödynnetään hulevesien pois johtamisessa, viivytyksessä ja maahan imeytyksessä. Hulevedet imeytetään rakennuspaikan maaperään tai johdetaan hulevesiviemärien ja viheralueiden painanteiden kautta purkupaikoille.

Kaavan vaikutuksia mm. ilmastoon tarkennetaan selostukseen.

Vaikutusten arviointia alueen maisemakuvaan ja valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen tarkennetaan kaavaselostukseen ja maisema-alue osoitetaan kaavakartalla. Kaava-alueen länsireunalla maisematilaa reunustava metsä ja metsäiset niemekkeet jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Uusien rakennuskorttelien ja peltoaukean väliin osoitetaan puustoisena säilytettävä vihervyöhyke ja tonttien pellon puoleinen vyöhyke osoitetaan istutettavana alueena. Lisäksi peltoaukeaa lähinnä olevan asuinkorttelin tonttien määrää vähennetään ja läntisin katu vedetään kauemmaksi metsän reunasta. Ratkaisua havainnollistetaan lisää ehdotuksessa.

Viranomaislausuntojen ja osayleiskaavan perusteella Valkojantien varrella osoitetaan kaksi asuinrakennusta sr-2 -merkinnällä. Kolmas kohde (Lintulehto) esitetään myös sr-2 -kohteeksi omistajien suostumuksella. Kaavamääräystä tarkennetaan museoviranomaisen lausunnon perusteella. Vanha Kirkkotienä tunnettu tie Sauvosta Paimioon on kulkenut suurin piirtein nykyisen Valkojantien paikalla. Kirkkotietä ei ole kaavan tavoitteet ja tien sijainnin

epävarmuus huomioiden tarkoituksenmukaista osoittaa kaavakartalla. Kirkkotie on huomioitu ja esitetty asemakaavan selostuksessa.

Terveyskeskuksen tontilla sijaitseva Paimion Lämpökeskus Oy:n lämpölaitos toimii tällä hetkellä kaukolämmön pumppaamona. Rakennusta ei olla purkamassa tai siirtämässä eikä maankäyttö näiltä osin muutu. Kaavaan tarkennetaan aluetta koskevat perustiedot sekä tarvittavat merkinnät ja määräykset.

Asemakaavan määräyksiä täydennetään pysäköintinormien osalta.

Varsinais-Suomen liitto 31.1.2022

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto on kokouksessaan 31.1.2022 päättänyt, 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.

Kaavaehdotus

Varsinais-Suomen pelastuslaitos, 5.1.2023 ja 20.1.2023

Lausunnoissa todetaan, ettei kaavaehdotuksesta ole huomautettavaa.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

Caruna Oy, 18.1.2023

Lausunnossa todetaan sähkönkäytön kasvavan alueella. Alueella tarvitaan uusia maakaapelointeja sekä uusia puistomuuntamoita. Alueelle on varattu tarvittavat maavaraukset puistomuuntamoille. 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

Merkitään tiedoksi. Hyväksytty kaava lähetetään tiedoksi.

Paimion kaupunki, koulutuslautakunta, 24.1.2023

Lausunnossa todetaan, että asemakaava mahdollistaa noin 300 uuden asukkaan muuttamisen alueelle. Todennäköisesti merkittävä osa heistä on nuorta aikuisväestöä ja lapsiperheitä. Koulutuslautakunta huomauttaa, että kaavassa ei ole lainkaan arvioitu kaupungin mahdollisuuksia tarjota varhaiskasvatuksen palveluita uusille asukkaille. Uudelle asemakaava-alueelle ei ole tehty varausta päiväkodin rakentamiseen. Paimion kaupungin suunnitelmat varhaiskasvatuspaikkojen lisäämiseen painottuvat tällä hetkellä Oinilan alueelle.

Asemakaavan laadinnan yhteydessä kaupungin tulisi joko kaavoittaa tai vähintään pystyä kaavaselostuksessa osoittamaan tilavaraukset kaupungin alueelta päiväkotirakentamiselle kohtuulliselta etäisyydeltä uudelta asemakaava-alueelta. Koivulinnan alue tukeutuu keskusta-alueen palveluihin ja juuri siellä on pulaa päiväkotipaikoista. Peruskoulupalveluiden osalta kaava ei aiheuta olennaista haastetta edellyttäen, että Kriivarin koulun laajennus toteutuu suunnitellusti ja Vistan koulusta vapautuu tilaa Koivulinnan alueen uusille asukkaille.

Vastine

Koivulinnan asemakaava on laadittu Vistan osayleiskaavan pohjalta. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu julkisia eikä yksityisiä palveluja terveyskeskusta lukuun ottamatta. Kaupunki ei ole myöskään kaavan aloitusvaiheessa asettanut tavoitteeksi sijoittaa uusia varhaiskasvatuksen tai perusopetuksen tiloja alueelle. Ajatuksena on ollut se, että Koivulinnan tuleva päivähoidon tarve järjestyy lähialueen tai keskustan päiväkodeissa. Kaavan vaikutusten arviointia tarkennetaan palveluiden osalta lausunnon perusteella.

Koivulinnan kaavaprosessin kuluessa on noussut esille päiväkotipaikkojen lisääntynyt tarve. Tähän liittyen on erillään Koivulinnan kaavoituksesta tarkasteltu uuden päiväkodin sijaintivaihtoehtoja ja ratkaisumalleja tilanteeseen. Parhaillaan on vireillä uuden päiväkodin rakentamishankkeen valmistelu Oinilan alueelle.

Yleisesti ottaen kaupungin palveluverkostoa on mielekkäämpää suunnitella kokonaisuutena perustuen kaupungin väestökehitykseen sekä eri asuinalueiden sijaintiin ja ikärakenteen muutoksiin pidemmällä aikavälillä. Tällöin kaavamudoista yleiskaava on yleensä tarkoituksenmukaisin väline suunnitella muuhun maankäyttöön sopivia sijainteja palveluille.

Paimion kaupunki, hyvinvointilautakunta, 31.1.2023

Lausunnossa todetaan, että suunnitellulla kaava-alueella sijaitsee esihistoriallinen asuinpaikka, joka on rauhoitettu muinaisjäänös. Muinaisjäänös on merkitty kaavaan sekä huomioitu rakennusalojen, katujen, teiden yms. sijoittelussa. Kaavan suunnittelussa on huomioitu alueella sijaitseva rauhoitettu muinaismuisto ja ennen asemakaavan hyväksymistä on varmistettava, että asemakaava huomioi sen, mitä Turun museokeskus alueen vastuumuseona lausuu asiantuntijalausuntona nimenomaan arkeologisesta kulttuuriperinnöstä, rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja maisemasta. Kaavaehdotuksessa on huomioitu myös virkistys- ja hyvinvointinäkökulma mm. suunnittelemalla useita puisto- ja lähivirkistysalueita alueelle.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Museoviranomaisen antamaan lausuntoon laaditaan vastine. Lausunto otetaan huomioon kaavan sisällössä.

Paimion kaupunki, rakennusvalvonta, 31.1.2023

Lausunnossa on esitetty seuraavat huomiot. Korttelissa 1803 AP-1 tontteja 1-8 palveleva takapihan huoltoyhteys olisi käyttökelpoisempi VL-alueen puolella. Korttelin 1803 AP-1 tonteilla mahdollisesti rajalle ulottuvan rakentamisen ohjeistus palokattojen ym. rakentamiseen liittyen tulee selvittää rakentamistapaohjeissa.

Vastine

Kaavaa tarkennetaan lausunnon perusteella huoltoyhteyden osalta. Ohjeistusta rajalle rakentamisen ja mm. rakenteellisen palosuojauksen osalta tarkennetaan kaavan määräyksiin ja tarvittaessa myös rakentamistapaohjeisiin.

Varsinais-Suomen liitto 1.2.2023

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto on kokouksessaan 30.1.2023 päättänyt, että kaava ei anna aiheutta lausunnon antamiseen. Kaava ei ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, 1.2.2023

Lausunnossa todetaan arkeologian osalta, että alueella on toteutettu arkeologinen inventointi, joka on riittävä ja kattoi koko suunnittelualueen. Inventoinnissa löytyi yksi muinaismuistolain tarkoittama kiinteä muinaisjäänös, joka on merkitty asianmukaisesti kaavakarttaan osa-aluemerkinnällä sm. Merkinnän kaavamääräystä pyydetään täydentämään lausunnon mukaisesti muotoon: *"Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydetävä Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto."*

Arkeologian osalta lausunnossa todetaan myös, että kaavan vaikutusten arvioinnissa ei ole erikseen tuotu esille kaavaratkaisun vaikutuksia alueella sijaitsevaan muinaisjäänökseen. Lausunnossa muistutetaan inventoinnin mukaisen muinaisjäänöksen aluerajauksen olevan sen minimialue. Kohteen ulkopuoleltakin on nokimaahavaintoja, mutta niiden ikää tai liittymistä paikalta havaittuun asuinpaikkaan ei voitu varmentaa. Muinaisjäänös sijoittuu VL-alueelle ja kaavaselostuksen mukaan lähivirkistys- ja puistoalueet on tarkoitus pitää mahdollisimman puustoisena ja luonnontilaisena. Mikäli muinaisjäänöksen lähelle kaavassa merkittyjä ulkoilureittejä on tarkoitus perustaa polkua laajemmaksi, on tarkemmista suunnitelmista oltava yhteydessä Varsinais-Suomen alueelliseen vastuumuseoon.

Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osalta todetaan seuraavaa. Kaavaehdotuksessa on osoitettu suojellut rakennukset vastuumuseon valmisteluvaiheen lausunnon mukaisesti ja sr-2 kaavamääräystä on asianmukaisesti täydennetty. Valkojantien varrella sijaitsevien mansardikattoisten rakennusten pihapiirien ominaispiirteiden vaalimiseksi /s-merkintä ja siihen liittyvä kaavamääräys on tarpeen lisätä.

Kaavaselostukseen viitaten lausunnossa todetaan, että kaava-alueen pohjoisosassa kulkeva Marjapellonmäentie paitsi kytkee kaava-alueen sen pohjoispuolella oleviin maa-alueisiin, myös mahdollistaa liikenneyhteyden kehittämisen tulevaisuudessa keskustan tai Kravinkujan suuntaan. Vastuumuseon mukaan ajatus uuden tielinjauksen toteuttamisesta valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen kuuluvalla peltoaukealle ei vaikuta perustellulta. Sen sijaan Marjapellonmäentien tilalle tulisi vastuumuseon mukaan osoittaa puustoisena säilytettävää lähivirkistysaluetta.

Edelleen lausunnossa todetaan, että valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen puustoisien reunavyöhykkeen säilyttämiseksi on tehty joitakin muutoksia, kuten täydennetty kaavamääräyksiä läntisimmän lähivirkistysalueen (VL-1) puustoisuuden osalta. Vaikutusten arvioinnissa todetaan rinteiden eri osiin jätettävillä vihervyöhykkeillä olevan tärkeä merkitys maisemallisten vaikutusten vähentämisessä, koska rakentamista osoitetaan puustoiselle rinnealueelle. Siksi puustoa tulee ohjata kaavamääräyksiin säilyttämään myös muilla, alueen sisäisillä lähivirkistysalueilla (VL).

Vastine

Muinaisjäänöstä koskevan osa-aluemerkinnän sm kaavamääräystä täydennetään lausunnon perusteella. Kaavaratkaisun vaikutuksia sm-kohteen kannalta tarkennetaan kaavaselostukseen. Kohde sijoittuu väljästi rakentamattomaksi jäävälle viheralueelle. Alueella kulkevia polkuja on osoitettu kaavassa ulkoilureitteinä, mutta kohdetta ympäröivän viheralueen läpi ei ole tulossa rakennettavia kevyen liikenteen väyliä eikä kunnallistekniikkaa.

Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osalta lausunnossa esitetään Valkojantien varrella rakennussuojelukohteita sisältävien rakennuspaikkojen osoittamista /s -merkinnällä pihapiirien ominaispiirteiden vaalimiseksi. Päärakennukset on osoitettu sr-2 -merkinnöin osayleiskaavan ja lausuntojen perusteella. Lisäksi kyseiset päärakennukset muodostavat pienen katkelman yhtenäistä katukuvaa keskustaan johtavan pääkadun varrella. Kaavassa

osoitetut rakennusalat sisältävät ko. rakennuspaikkojen nykyisen rakennuskannan mahdollistaen näin myös piharakennusten säilymisen. Yksittäiset piharakennukset tai pihapiirit eivät tässä tapauksessa kuitenkaan muodosta niin merkittävää tai laajaa kokonaisuutta, että niitä tulisi kaavassa erikseen suojella. Kaavan yleismääräyksiin voidaan tarkentaa tavoitteeksi vanhojen pihapiirien rakennuskannan säilyminen.

Lausunnossa esitetään kaava-alueen pohjoisreunaan osoitetun kokoojakadun (Marjapellonmäentie) korvaamista lähivirkistysalueena. Lausunnossa vierastetaan ajatusta johtaa uusi liikenneyhteys Kravinkujalle. Katualueen varaus on osoitettu kaavassa alueen mahdollisen myöhemmän laajentumisen vuoksi, mutta katu ei ole tarvetta heti rakentaa kokonaisuudessaan. Kadun lisäksi aluevaraus sisältää kevyen liikenteen reitin, joka jatkuu pitkin kaava-alueen pohjoisreunaa Koivulinnantielle ja edelleen Valkojantielle. Lisäksi muodostetaan rasiteyhteyden korvaava katuyhteys Koivulinna-nimiselle kiinteistölle rinteeseen alaosiin.

Katuvarauksen myötä kaavassa on varauduttu myöskin siihen, että kasvavan asuinalueen liikenne voitaisiin tulevaisuudessa johtaa tarvittaessa suoraan Kravinkujalle. Asiasta ei kuitenkaan ole olemassa päätöksiä tai suunnitelmia eikä kadulle ole tässä vaiheessa tarvettakaan. Todettakoon vielä, että katuvarauksen länsipuolella pellon suunnassa on ollut vanha Kajanderin rakennuspaikka, josta on kulkenut pellon yli tie kohti jokirantaa.

Lopuksi lausunnossa painotetaan säilytettävän puuston merkitystä maisemallisesti myös muualla kuin metsän ja peltoaukean reunavyöhykkeellä. Viheralueen VL-1 kaavarajauksia ja määräystä tarkennetaan lausunnon perusteella.

Paimion kaupunki, ympäristönsuojelu, 2.2.2023

Kaavaehdotuksesta ei ole huomautettavaa ympäristönsuojelun osalta. Lausunnossa todetaan, että kaavaa valmisteltaessa on selvitetty mm. luontokohteet ja mahdollinen pilaantuneen maaperän esiintyminen alueella ja ne on otettu huomioon kaavaehdotuksessa ja -määräyksissä. Kaavaan merkityt laajat viheralueet mahdollistavat hulevesien kokonaisvaltaisen hallinnan suunnittelun pelkän hulevesien poisjohtamisen sijaan. Hulevesien kokonaisvaltainen hallinta on tärkeää ilmastomuutokseen varautumisessa ja runsaiden sateiden aiheuttamien taajamatulvien ennaltaehkäisemiseksi.

Vastine

Hulevesien hallintaan liittyvät ratkaisut tutkitaan tarkemmin kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä. Laajat viheralueet ja avo-ojat mahdollistavat useita tapoja hulevesien poisjohtamiselle ja esimerkiksi viivytykselle.

Paimio-Seura ry, 2.2.2023

Paimio-Seura toteaa lausunnossaan, että kaavassa nykyiset asumiskriteerit, ympäristöarvot ja viihtyisyyttä korostavat suunnitelmat on otettu hyvin huomioon pientalovaltaisessa maisemassa. Yhdistys edellyttää, että kunnallistekniikkaa, kulkuväyliä ja korttelialueita rakennettaessa huomioidaan arkeologisen selvityksen ehdotus lisätutkimuksista niillä alueilla ja väylillä, jotka leikkaavat tai sivuavat muinaisjäännösalueita. Lisäksi yhdistys edellyttää, että Saarentieltä Rakokiventielle ja Huuhantielle johtavan tienpätkän reunassa kasvavat pähkinäpensaat merkitään säätettäväksi (tontti 1805-1). Yhdistys esittää myös, että kaavaan merkitty Marjapellonmäentie muutetaan kevyen liikenteen väyläksi.

Vastine

Arkeologisessa inventoinnissa löydetty kiinteä muinaisjäännös on osoitettu kaavassa selvityksen mukaisesti. Kohde sijoittuu lisäksi hyvin väljästi rakentamattomaksi jäävälle

viheralueelle. Kohteen ja sitä ympäröivän viheralueen läpi ei ole tulossa kunnallistekniikkaa eikä kevyen liikenteen väyliä. Muinaismuistolaki antaa ohjeet siitä, miten tulee toimia mahdollisten löytöjen osalta myös muualla kuin sm-alueella.

Saarentien ja Rakokiventien risteuksen tuntumasta inventoidut pähkinäpensaat sijoittuvat tontin istutettavalle alueen osalle. Näin ollen kaava ei estä niiden säilymistä. Muutamat sekametsän yksittäiset pähkinäpensaat eivät kuitenkaan täytä pähkinäpensaslehdon tunnusmerkkejä. Lisäksi kasvupaikan olosuhteet muuttuvat katujen rakentamisen myötä.

Lausunnossa esitetään Marjapellonmäentien muuttamista kevyen liikenteen väyläksi. Kyseisen katualuevarauksen pohjoisreunaan onkin suunnitteilla kevyen liikenteen väylä, joka jatkuu pitkin kaava-alueen pohjoisreunaa Koivulinnantielle ja edelleen Valkojantielle. Katualueen varaus on kaavassa alueen mahdollisen laajentumisen vuoksi tulevaisuudessa. Tässä vaiheessa katu ei ole välttämätöntä heti rakentaa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus, 17.2.2023

ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että kaavasunnitelmaa on kehitetty valmisteluvaiheen jälkeen hyvään suuntaan, mutta ehdotuksessa muutokset ovat pieniä. Lausunnossa otetaan kantaa ensisijaisesti maisemaan ja kulttuuriympäristöön, viherrakenteeseen, katualueiden luontoarvoihin, ilmastovaikutuksiin ja luonnonsuojeluun.

Suunnittelualue on valtakunnallisesti merkittävää Paimionjokilaakson maisema-aluetta reunustavaa rinnettä. Kaavaehdotuksessa rakentaminen ulottuu edelleen maisema-alueen reunaan saakka. Maiseman kannalta olisi parempi jättää ehdotuksen reunimmainen talorivi pois, jolloin maisema-alueen reunaa myötäilevälle alueelle jäisi paremmin tilaa ja maiseman reuna säilyisi ehjän metsäisenä.

Lausunnon mukaan alueen länsireunalla sijaitseva Talkooniitty-niminen tila rakennuksineen on maisemallisesti ja ympäristöllisesti arvokas ja se liittyy valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Tilan ja pihapiirin säilyminen on syytä varmistaa kaavamerkinnöin ja määräyksin, jotta maiseman ja kulttuuriympäristön arvoja ei heikennetä. Kaavassa voidaan käyttää /s -merkintää määräyksineen. Myös Valkojantien varren sr-merkinnöin osoitettujen rakennusten rakennuspaikoilla voidaan käyttää /s -merkintää.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavan viheralueita tulisi vielä harkita laajennettavaksi, jotta voitaisiin päästä luonnon, maiseman, ilmastovaikutusten ja asuinalueen viihtyisyyden kannalta parempaan lopputulokseen. Suunnittelualueen pohjoispuolella oleva metsä on hiljattain avohakattu, minkä vuoksi virkistystilan tarve alueella on kasvanut. Osa virkistysalueista on vieläkin melko kapeita ja kulkureitit vievät tilaa luonnolta. Ulkoilureittien toteuttamistapaa olisi hyvä ohjata kaavassa.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakentamista on kaavaehdotuksessa edelleen paljon ja osa siitä sijoittuu niille alueille, joilla on maiseman, virkistysarvojen ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää luontoa. Alueelle sopivan rakentamisen määrää ja sijoittamista sekä viheralueiden toimivuutta on edelleen hyvä tutkia. Lausunnossa esitetään edelleen, että VL-1 -alueen lisäksi muitakin virkistysalueita ja puistoja koskien tulisi olla määräyksiä, joilla maiseman kannalta merkittävää puustoa ja muuta alueen kasvillisuutta säilyy.

Rakennuspaikkojen osalta lausunnossa esitetään, että tonttialueita reunustavat "istutettavat alueen osat" korvattaisiin määräyksellä, joka edellyttää säilyttämään alueella olevan kasvillisuuden, erityisesti puuston, ja täydentämään sitä istuttamalla tarpeen mukaan. Lisäksi alueet olisi rajattava suuremmiksi tai muulla tavoin määrättävä riittävän suuri osuus rakennuspaikoista pidettäväksi kasvipeitteisenä.

Katualueiden osalta lausunnossa esitetään, että ympäristön luontoarvot huomioidaan myös katualueilla. Olemassa oleva puusto on hyvä säilyttää, katualueen aluskasvillisuutta tulee

säästää ja louhimista tulee välttää mahdollisuuksien mukaan. Vaurioitunut ja uudelleen asennettava aluskasvillisuus on hyvä istuttaa paikan luontotyyppin aluskasvein.

Lausunnon mukaan kaavassa ei ole hulevesien käsittelyperiaatteiden lisäksi juurikaan esitetty keinoja haitallisten ilmastovaikutusten lieventämiseksi. Ilmastomuutoksen hillitsemiseksi on tärkeää kiinnittää huomiota rakentamisen määrään. Rakentamisen ja tiestön vähentämistä ja sijoittumista tulisi suunnitella niin, että hiilivaraston menetys voidaan minimoida. Ilmastovaikutusten vuoksi alueen kasvillisuutta tulisi saada säilymään mahdollisimman paljon. Yhtenäinen, viihtyisä viherverkko antaa myös hyvät edellytykset kestäväälle liikkumiselle. Ilmastomuutokseen liittyen lausunnossa tuodaan lisäksi esille, että kaavamääräyksillä voitaisiin edistää passiivisen aurinkoenergian hyödyntämistä, rakennusten energiatehokkuutta, uusiutuvan energian tuottamista sekä kierrätysmateriaalien ja kestäväen kehityksen mukaisten laadukkaiden materiaalien käyttöä.

Luonnonsuojelun osalta lausunnossa todetaan, että asemakaavan muutokselle ei ole luonnonsuojelullisiin tekijöihin liittyviä eikä suoraan luonnonsuojelulakiin nojaavia esteitä. Kuitenkin lausunnossa esitellään runsaasti huomioon otettavia seikkoja, joista keskeisimpänä nousee esille rakennetun alan pienentäminen ja kasvillisuuden peittämän alan laajentaminen.

Lausunnossa viitataan mm. EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Toisena esitellään Euroopan komission ehdotus ennallistamisasetukseksi, jonka tavoite on parantaa luonnon tilaa suojelualueilla ja myös niiden ulkopuolella. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan luontoarvojen säilyttämiseksi ja luontokadon pysäyttämiseksi ei ole riittävää ainoastaan ns. lakisääteisten kohteiden tunnistaminen ja säästäminen. Näkemyksen mukaan mm. luontoselvityksessä tehtyjen muidenkin kuin ns. lakikohteiden osalta tulisi pyrkiä turvaamaan olosuhteet niiden säilymiselle.

Luonnonsuojeluun liittyen lausunnossa todetaan, että aluetta olisi hyvä tarkastella ekologisena kokonaisuutena suunnittelualuetta laajemmin. Tällöin lausunnon mukaan korostuu tarve jättää myös kaava-alueen sisälle riittävän laajat ja yhtenäiset viheralueet. Myös tielinjausten osalta olisi hyvä pohtia vaihtoehtoisia, kevyempiä ratkaisuja.

Lausunnossa tuodaan esille lahokaviosammaleen itujyvästen esiintyminen alueen lahonneissa kannoissa. Esiintymiä havaittiin mm. yleiskaavan luo-alueen reunoilta, joten yhdessä muiden luonnonarvojen kanssa on perusteltua säilyttää kyseinen luo-alue myös asemakaavassa. Alueen kulumista tulee välttää, joten mm. kevyen liikenteen väylän rakentaminen alueen reunalle voi heikentää elinympäristön ominaispiirteitä infran rakentamisen myötä.

Lausunnossa pidetään hyvänä, että pääkokoojakadun itäpuolinen varttunut kuusikko jää rakentamisen ulkopuolelle. Kuitenkin tien rakentamisen todetaan olevan uhkana, kun ympäristöolosuhteet muuttuvat.

Lausunnossa todetaan alueen länsireunan puustovyöhykkeen leventäminen maisema-alueen reunalla. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tämäkään ei riitä vaan metsäinen osa maisema-alueen ja rakennusten välissä tulisi jättää leveämmäksi.

Lausunnossa todetaan edelleen, että alueelta havaitut kosteat lehdot ja lehtomaiset kankaat ovat jäämässä kokonaan tai osittain rakentamisen alle. Alueen itäosan puistoalueelle osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le-alue) nähdään uhaksi luontoarvoille, jos sillä sallitaan puuston ja muun kasvillisuuden hävittäminen ja leikkipuiston rakenteiden sijoittaminen. Leikkipuisto tulisi jättää pois luo-merkityltä alueelta.

Lepakoiden vuoksi olisi myös kolopuut hyvä säilyttää. Samoin kaksi vanhaa, suurta ylispuumäntyä on hyvä säästää.

Viitasammakon esiintymän osalta lausunnossa todetaan, että kaivettu lampi on osoitettu luo-merkinnällä, mutta se ei ole enää viheralueella vaan istutettavan alueen osan keskellä. Lampea ympäröivä alue tulisi kuitenkin jättää käsittelemättä, sillä mahdollisista istutuksista johtuva

maanmuokkaus ja valuma lampeen saattavat aiheuttaa heikennyksiä viitasammakolle tärkeässä elinympäristössä. Luo-merkintä tulee varmistaa myös valmiissa asemakaavassa. Alueen tulee sisältää vähintään 20 metrin suojavyöhyke.

Lopuksi lausunnossa muistutetaan, että alueella havaittujen puutarhaperäisten vieraslajien käsittely tulee toteuttaa siten, miten kansallisessa vieraslajistrategiassa ja Kansallisessa vieraslajilaissa (1709/2015) asiasta ohjeistetaan tai säädetään ja huomioida tämä maankäyttö- ja rakennustöiden yhteydessä. Uusia asukkaita tulee myös ohjeistaa asiassa.

Vastine

Lausunnossa esitetään rakentamisalueen viemistä kauemmaksi Paimionjokilaakson maisema-aluetta rajaavasta metsän reunavyöhykkeestä rinteiden alaosassa. Vastauksena todetaan, että pellon ja metsän reunavyöhykkeen metsäisyys on huomioitu riittävästi kaavarajauksin, merkinnöin ja määräyksin. Viheralueen VL-1 kaavarajauksia laajennetaan ja määräystä tarkennetaan edelleen lausunnon perusteella siten, että se tukee koko rinnealueen metsäisyyttä. Todettakoon myös, että maisema-alueen reunalle on Paimiossa sijoittunut asutusta ja rakentamista läpi historian, joten pelkkä metsän reuna ei sellaisenaan ole kokonaisuutensa kannalta ainoa elementti. Kulttuurimaisemaan kuuluvat metsien ja peltomaiseman lisäksi siihen sopivat rakennukset.

Edelleen maisema-alueeseen liittyen lausunnossa tuodaan esille Talkooniitty-nimisen tilan rakennuskannan säilyminen osana maisemaa ja esitetään /s-merkintää rakennuskannan säilymiseksi. Samaa esitetään myös Valkojantien varrella rakennussuojelukohteita sisältävien rakennuspaikkojen osalta. Vastauksena todetaan, että asemakaavassa osoitetut rakennuspaikat sisältävät kyseisten rakennuspaikkojen nykyisen rakennuskannan. Tämä sinänsä jo mahdollistaa nykyisten rakennusten säilymisen. Lisäksi valtakunnallisen maisema-alueen rajausta Talkooniityn osalta edellyttää rakennuspaikkaa koskevilta toimenpiteiltä huolellista maisemallisten arvojen huomioon ottamista. Yksittäiset piharakennukset tai pihapiirit eivät kuitenkaan näissä tapauksissa muodosta niin merkittävää tai laajaa kokonaisuutta, että niitä tulisi kaavassa erikseen suojella. Kaavan yleismääräyksiin voidaan tarkentaa tavoitteeksi vanhojen pihapiirien rakennuskannan säilyminen.

ELY-keskuksen näkemykset rakentamisen liiallisesta määrästä ja virkistysalueiden riittävydestä ovat ristiriitaisia osayleiskaavassa osoitettujen asuinaluevarausten ja alueen keskeisen sijainnin näkökulmista. Kaupungin yhdyskunta- ja maisemarakenteen, liikenneverkon hyödyntämisen ja yleiskaavatason viheralueiden riittävyden kannalta on kestävämpää, jos kasvavan kaupungin keskustan tuntumaan ei voida rakentaa tarkoituksenmukaisesti ja yleiskaavaan pohjautuen. Rakentamisen tehokkuutta ja asukastavoitetta on pudotettu kaavan aloitusvaiheen tavoitteesta noin puoleen, joten kaavaa voidaan pitää jossain määrin tehottomana yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja liikkumistarpeen vähentämisen näkökulmista. Suunnittelun alueen koko pinta-alasta vain noin puolet koostuu rakentamiseen varatuista korttelialueista. Viheralueiden osuus koko pinta-alasta on noin neljännes. Kaavan yleismääräyksissä ohjataan lisäksi säilyttämään puustoa ja kasvillisuutta rakennuspaikoilla.

Kaupunkien ja taajama-alueiden rakennetuilla asuinalueilla virkistysalueet ja niiden väliset reitit on ymmärrettävä laajemmin kuin pelkästään luonnontilaisina metsinä tai polkuina. Metsiköiden lisäksi hoidetut viheralueet, puistot ja leikkipaikat sekä korttelialueiden puusto ja kasvillisuus muodostavat sen kudelman, joka luo kulkijalle viihtyisän asuinalueen. Virkistysreitit osana voivat olla niin kevyen liikenteen väylät, asuntokadut kuin metsäpolutkin. Asuinalueilta on lisäksi tärkeää osoittaa luontevia yhteyksiä taajamarakenteen laajemmille viheralueille ja ulkoilureiteille. Koivulinnan kaavoituksessa näitäkin tekijöitä on tutkittu ja mahdollistettu.

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon luontoselvityksen luontoarvot laajemmin kuin vain ns. lakikohteiden osalta. Maiseman, luontoarvojen ja arkeologian kannalta keskeiset metsiköt jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Alueen kokonaisrakenne ja rakentamisen volyymi on valittu maiseman kannalta maltillisesti. Rakennuskorttelit, viheralueet ja liikenneväylät on sijoitettu niin, että haitat alueen keskeisille luontoarvoille jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Koko alueen sijainti länteen laskevassa rinteessä on myös pienilmastoltaan edullinen. Tämä osaltaan vähentää rakennusten lämmityksen tarvetta ja mahdollistaa aurinkoenergian aktiivisen ja passiivisen hyödyntämisen.

Lausunnossa tuodaan esille, että alueen itäosan leikkipuisto rakenteineen olisi uhkana metsikön luontoarvoille. Lausunnon perusteella leikkialueen rajausta ja puistokäytävän sijaintia on tarkistettu kauemmaksi luo-alueesta. Leikkialue on tarkoitus toteuttaa siten, että alue on metsäinen ja toiminnot sijoittuvat puuston ja kasvillisuuden ehdoilla. Edelleen lausunnon perusteella alueen länsiosassa sijaitsevan rakennuspaikan piha-alueella olevan lammen ympäriltä poistetaan istutettavan alueen merkintä. Itse lampi on osoitettu luo-merkinnällä. Kaavan myötä lammen ympärillä ja alueen käytössä ei mikään muutu. Kaivettu lampi on sijainnut tähänkin saakka vanhan asuinpaikan pihapiirin tuntumassa, lähellä rakennuksia.

Puutarhaperäisten vieraslajien käsittelyssä toimitaan asiaa koskevien lakien ja kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Kaupungin ja maanomistajan tavoitteet

Kaavan laatiminen on käynnistetty kaupungin aloitteesta kaupungin omistukseen vuonna 2019 siirtyneen noin 14 hehtaarin alueen kaavoittamiseksi asumiskäyttöön. Samalla kaupungin tavoite on kaavoittaa asumiseen myös aiemmin omistamansa noin 4,5 hehtaarin alue Saarentien eteläpuolelta. Lisäksi kaavoitettavaan alueeseen liitetään suunnittelualueen nykyiset kaavatontit sekä kaavoittamattomat asuinkiinteistöt.

Kaavan valmisteluvaiheessa suunnittelualueen kiinteistöjen omistajien ja kaupungin kesken on neuvoteltu lisämaan ostamisesta kaavalla muodostettavan tontin osaksi. Kaavaehdotukseen on esitetty kyseiset lisämaat, joiden kaupasta laaditaan esisopimukset kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana. Sopimuksessa sovitut maakaupan alueet tarkennetaan ja täydennetään kaavaan ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

Kaavan ehdotusvaiheessa Paimion palvelukeskussäätiö ja Kehitysvamma-alan tuki- ja osaamiskeskus KTO olivat yhteydessä Paimion kaupungin kanssa tontin hankkimiseksi kehitysvammayksikköä varten. Koivulinnan alue valikoitui kehitysvammayksikölle sopivimmaksi sijainniksi ottaen huomioon ARA:n asettamat kriteerit ko. yksikön sijainnille suhteessa mm. palveluihin ja muihin KTO:n kohteisiin. Tältä pohjalta kaupunginhallitus teki 14.12.2022 (§ 337) päätöksen, jossa sitoudutaan luovuttamaan hankkeelle sopiva tontti Koivulinnan kaava-alueen korttelista 1802. Tätä varten kaavaehdotukseen tehdään kyseinen muutos ennen hyväksymiskäsittelyä.

4.3.2 Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet

Tavoitteena on suunnitella toimiva, viihtyisä ja monipuolisia tontteja sisältävä asuinalue. Alueen metsäinen luonne ja tasaisesti länteen laskeva rinne sekä sieltä avautuvat näkymät Paimionjokilaaksoon tarjoavat suunnittelulle hyvät lähtökohdat. Alue sijaitsee lisäksi lähellä keskustajamaa keskeisten pääliikenneväylien ja joukkoliikenteen reitin varilla.

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 luonnonvarat ja 5) uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Kaavan sisältö koskee näistä erityisesti kohtien 1-4 asiakokonaisuuksia.

Maakuntakaavoitus

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

Yleiskaavoitus

Kaava on osayleiskaavan mukainen sitä tarkentaen.

Asemakaavoitus

Suunnittelualue on lähes kokonaan asemakaavoittamatonta. Alueen reunoilla on pieniä osia vanhoista rakennus- ja asemakaavoista. Ne otetaan kaavamuutokseen mukaan, jotta tonttijako, kiinteistöjako ja tarvittavat kaavamerkinnot saadaan ajan tasalle. Lisäksi otetaan asemakaavoituksen piiriin rakennetut asuinrakennuspaikat, jotka kiinnittyvät suoraan uuteen ja nykyiseen asemakaava-alueeseen.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja valintaperusteet

Suunniteltavan alueen sijainti rakennetun taajama-alueen reunassa sekä toisaalta avoimen, valtakunnallisesti merkittävän peltoaukean vieressä on asettanut reunaehdoja sille, miten alue on kokonaisuutena kytkettävissä nykyiseen yhdyskunta- ja maisemarakenteeseen. Samalla on tullut huolehtia siitä, että aluetta voidaan tulevaisuudessa laajentaa osayleiskaavan mukaisesti pohjoiseen.

Asemakaavaa valmisteltaessa on laadittu useita rakennemalliluonnoksia hieman toisistaan erilaisilla kortteli- ja tonttiryhmyksillä sekä liikenneverkoston ja viheralueiden järjestelyillä. Tähän liittyen on samalla tarkasteltu aluekokonaisuuden kytkeytymistä ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen muun muassa ajoneuvoliikenteen, kevyen liikenteen, ulkoilureittien, viheryhteyksien ja kunnallistekniikan osalta. Rakennemalleissa on pyritty huomioimaan alueen peruspiirteet ja ominaisuudet, aloitusvaiheen asukastyöpajojen aineistot, kaavaprosessin kuluessa saadut palautteet, sekä aluetta koskevat selvitykset.

Liikenteellisesti lähtökohtana ovat olleet toimivat katuyhteydet Paimion keskustaan ja toisaalta moottoritien suuntaan. Ajoneuvoliikenteen runko perustuu pitkälti Valkojantiehen, jolle alueen liikenne johdetaan suureksi osaksi Saarentien kautta ja vähäisessä määrin Koivulinnantien kautta. Moottoritien suuntaan Kravinkujalle ja Syybyntielle liikenne kulkee pääasiassa Valkojantien ja osaksi Terveyskeskuksentien kautta.

Saarentie jakaa kaava-alueen kahteen osaan, joista huomattavasti laajempi alue sijoittuu Saarentien pohjoispuolelle. Nykyisellään alueen korkeuseroista sekä Saarentien jyrkkyydestä ja mutkaisuudesta johtuen sille osoittautui kuitenkin haastavaksi kytkeä useampia uusia tonttikatuja tai tonttiliittymiä. Näin ollen katsottiin paremmaksi linjata Valkojantieltä kohti alueen pohjoisosaa uusi ja loivempi pääkokoojakatu, jolle voidaan johtaa helpommin uusien asuinkortteleiden tonttikatujen liikenne. Saarentien läntinen osa liitettiin uuteen pääväylään T-

risteyksellä Kaljalantien risteyksen itäpuolelle. Kaljalantien kohdalta Saarentielle otettiin ainoastaan yksi uusi tonttikatu, joka palvelee sen pohjoispuolisia korttelialueita.



Kuva 15. Valmisteluvaiheen luonnostarkasteluja suunnittelualueesta. Ei mittakaavassa.

Kevyen liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä ulkoilureittien ja virkistysalueiden verkostoon on kiinnitetty erityistä huomiota. Alueen metsäisyyden ja ulkoilumahdollisuuksien tukemiseksi alueelle on osoitettu muutama laajempi viheralue sekä kattavasti niitä yhdistäviä viheryhteyksiä. Alueen hulevesien hallinnassa pyritään luonnonmukaisiin ratkaisuihin mm. jättämällä alueen keskiosiin yhtenäinen vihervyöhyke ylä- ja alarinteen välille. Valkojantien ja Saarentien risteyksen pohjoispuolinen metsikkö on tällä hetkellä suosittu ulkoilureitti, jonka kautta kulkee polkuja Valkojantielle Rivonmäen reitin suuntaan sekä Koivulinnantien päähän keskustan suuntaan. Näin ollen kaavaan jätetään laajahko yhtenäinen puistoalue, jonka kautta osoitetaan keskeisiä jalankulun ja pyöräilyn reittejä Valkojantielle. Puiston yhteyteen varataan tilaa myös isommalle leikki- ja oleskelualueelle, joka palvelee uuden alueen lisäksi muitakin lähialueita.



Kuva 16. Maankäytön ja aluerakenteen periaate kaavaluonnoksen pohjaksi. Ei mittakaavassa.



Kuva 17. Valmisteluvaiheessa nähtävillä ollut kaavaluonnos vasemmalla ja siitä muokattu luonnos kaavaehdotusta varten oikealla. Ei mittakaavassa.

4.5 Kaavaa koskevan palautteen huomioiminen

Kaavallinen ratkaisu perustuu alueen suunnittelulle asetettuihin tavoitteisiin, kaava-alueesta tehtyihin selvityksiin sekä kaavan laatimisen aikana saatuihin kannanottoihin ja lausuntoihin. 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 ja alueen maankäyttöä tarkennettu valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen mielipiteiden ja lausuntojen sekä lisäselvitysten perusteella. Seuraavassa merkittävimmät kaavaan tehdyt tarkistukset.

- o Olemassa olevien rakennettujen asuinkiinteistöjen ja uuden asutuksen välisiä viheralueita on lisätty ja laajennettu. Lisäksi korttelialueiden reunoille on lisätty istutettavia alueen osia.
- o Kaava-alueen länsireunaa on laajennettu peltoaukean reunaan saakka ja pellon suuntaan työntyvä metsäinen niemeke on otettu kaavaan mukaan.
- o Korttelialueilta pääkaduille johtavia tonttikatuja on hajautettu alueen eri osiin liikennevirtojen tasaamiseksi yksittäisillä katuosuuksilla ja risteysalueilla.
- o Korttelialueita ja tonttiryhmiä on jäsennetty paremmin maastoon ja katuverkkoon istuviksi. Samalla tonttikatujen rajauksia on tarkennettu.
- o Valkojantien ja Saarentien risteyksen pohjoispuolelle osoitettua puistoaluetta on laajennettu rakennuskorttelia supistamalla. Samalla on laajennettu puistoon osoitettua

ohjeellista leikki- ja oleskelualuetta. Lisäksi puiston läpi osoitetun kevyen liikenteen väylän reittiä Saarentien ja Valkojantien välillä on muutettu.

- o Alueen eteläosaan ns. townhouse-taloja varten suunniteltua korttelia on tarkennettu koon ja tonttijaon osalta.
- o Alueen keskelle on osoitettu kiinteä muinaisjäännös arkeologiseen inventointiin perustuen. Samalla on poistettu joitakin kevyen liikenteen osuuksia kyseiseltä kohdalta.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

Kaava-asiakirjoja on tarkistettu lausuntojen ja muistutusten perusteella ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen. Muutokset ovat koskeneet yksityistä etua ja asianosaisia on kuultu heitä koskevissa muutoksissa. Seuraavassa merkittävimmät kaavaan tehdyt tarkistukset.

- o Korttelin 188 tontin 1 rajausta on tarkistettu nykyisen kiinteistöjaon mukaiseksi.
- o Korttelin 1802 tontin 1 merkintä AR on muutettu merkinnäksi AR-1; Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa palveluasumista ja siihen liittyviä palvelutoimintoja. Em. korttelin kokoa on pienennetty ja sen pohjoispuolinen viheralue on siirtynyt vastaavasti etelään päin. Samalla AR-korttelin 1801 koko on kasvanut.
- o Korttelin 1803 tonttijakoa on hieman tiivistetty siten, että tontin leveys on 12 metriä. Tästä johtuen kortteliin on tullut kaksi uutta rakennuspaikkaa. Lisäksi korttelia palveleva huoltoyhteys on osoitettu viheralueen puolelle, tonttien takaosan viereen.
- o Revonsaarentien ja Hankalantien risteyksen katualuetta on laajennettu Revonsaarentien ylittävää suojatietä varten.
- o Siirtokarjalaistenpuiston nimi on vaihdettu Koivulinnanpuistoksi.
- o Koivulinnanpuiston läpi kulkevan kevyen liikenteen reitin linjausta on kohdistettu Revonsaarentien ylittävän suojatien kohdalle. Samalla leikki- ja oleskelualueen rajausta ja sijaintia on tarkistettu.
- o VL-1 -alueita on laajennettu ulottumaan alueen keskiosissa ylemmäksi rinnettä.
- o Korttelin 1817 AO-merkintä on muutettu AP-merkinnäksi. Tontille 1 on osoitettu johtorasite. Tontilla 2 istutusalue lammen ympäriltä on poistettu.
- o Saarenkujan kääntöpaikka on poistettu.
- o Viheralueita ja suojeltavia kohteita koskevia kaavamääräyksiä on tarkennettu.
- o Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 26,8729 hehtaaria.

Asemakaavassa (15.11.2022, tark. 28.4.2023) alueelle on osoitettu seuraavat aluevaraukset:

- o Asuinpienalojen korttelialuetta (AP, AP-1, AP-2) 3,4403 hehtaaria
- o Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR, AR-1) 1,9941 hehtaaria
- o Erillispientalojen korttelialuetta (AO, AO-1) 5,5625 hehtaaria
- o Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS) 2,5865 hehtaaria
- o Puistoa (VP) 1,1412 hehtaaria
- o Lähivirkistysaluetta (VL, VL-1) 5,5592 hehtaaria
- o Katualuetta 6,5891 hehtaaria

Liite 7. Asemakaavan seurantalomake



Kuva 18. Havainnekuva kaavaehdotuksesta. Näkymä Saarentien länsiosasta koilliseen.

Korttelialueet

Asuinrakentamista varten kaavaan on osoitettu 19 korttelia, joilla on yhteensä 67 ohjeellista tonttia. Tonteista 9 kpl on rakennettuja ja 58 kpl uusia rakentamattomia tontteja. Uusista tonteista erillispientalojen (AO) tontteja on 33 kpl, asuinpienalojen (AP) tontteja 22 kpl ja rivitalojen (AR, AR-1) tontteja 3 kpl.

Rakennuskanta koostuu erillispientaloista (AO, AO-1), rivitaloista (AR) ja toisiinsa kytketyistä asuinpienaloista (AP, AP-2), joissa voi olla korttelialueesta riippuen 1-4 asuntoa per tontti. Alueen eteläosaan on osoitettu yksi korttelialue (AP-1), johon voidaan rakentaa ns. townhouse-tyyppisiä kaupunkipienukaloja. Tyypillisesti tässä talomallissa 1-2 -tasoiset asunnot on kytketty suoraan yhteen paloseinien välityksellä ja jokaisesta asunnosta on suora yhteys kadulle. Erityisasumista varten on osoitettu kortteli 1802 (AR-1).

Uusien asuntojen lukumäärä tulee olemaan arviolta noin 107, joista rivitaloasuntojen osuus on noin 30 % ja erillisten pientaloasuntojen osuus noin 30 %. Loppuosa asunnoista koostuu erilaatuisista kytkettyjen, yhdistettyjen tai erillisten asuntojen yhdistelmistä. Lopulliseen asuntomäärään vaikuttavat mm. tonttikohtaiset talotyypit sekä rakennusten ja asuntojen koko. Asuntotyyppien jakautumisesta ja asuntokoosta riippuen uusia asukkaita alueelle on tulossa arviolta 280–350 henkilöä (keskiarvo 312 asukasta).

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevaan rakentamiseen on osoitettu nykyinen terveyskeskuksen tontti, johon on liitetty pieni laajennusalue terveyskeskuksen ja Valkojantien väliin.

Muut alueet

Puistoalueeksi on osoitettu Valkojantien ja Saarentien risteyksen pohjoispuolinen metsikkö. Alue on tarkoitettu säilyttää pitkälti puustoisena ja siellä olevia polkuja hyödynnetään osana uusia kevyen liikenteen reittejä. Alueelle suunnitellaan laajempi leikkipuisto, joka palvelee Koivulinnan lisäksi muitakin lähiseudun asuinalueita. Puiston kulkuväyliä ja leikkipaikkoja rakennettaessa tulee puustoa ja kasvillisuutta suojata ja hoitaa siten, että alueen yleisilme säilyy metsäisenä.

Lähivirkistysalueina on osoitettu kortteleita ja kortteliryhmiä erottavat viheralueet. Lisäksi viheralueita on osoitettu erottamaan nykyisiä rakennettuja kiinteistöjä uusista korttelialueista. Viheralueiden osalta pyritään säilyttämään alueen metsäisyys ja luontevat ulkoilureitit, jotka täydentävät kevyen liikenteen verkostoa. Paimionjoen maisema-alueeseen rajautuva kaavan länsiosan metsikkö ja alueen keskiosan rinne on osoitettu lähivirkistysalueena (VL-1). Näillä alueilla olevaa puustoa on säilytettävä ja hoidettava siten, että peltomaisemaa rajaava metsänreuna ja korttelien välinen rinnealue säilyy puustoisena.

Katualueiksi on osoitettu olemassa olevista teistä kaava-alueen itäreunaa sivuava Valkojantie, Koivulinnantie alueen pohjoisreunassa, alueen läpi kulkeva Saarentie sekä nykyinen yksityistie alueen länsireunalla (Saarenkuja). Uutena pääkokoojakatuna on osoitettu Valkojantieltä alueen läpi sen pohjoisreunaan johtava katulinjaus (Revonsaarentie). Nykyisen Saarentien linjaus Valkojantielle saakka on katkaistu ja sen läntinen osa on liitetty T-risteyksen välityksellä Revonsaarentiehen. Ratkaisulla valtaosa uuden asutuksen tuottamasta ajoneuvoliikenteestä saadaan ohjattua Revonsaarentien kautta suoraan Valkojantielle rinteeseen yläosassa. Alueen pohjoisreunaan on osoitettu Revonsaarentien päästä rinteeseen alaosaan ulottuva pääkokoojakadun varaus (Marjapellonmäentie). Katu mahdollistaa tulevaisuudessa alueen laajentumisen pohjoiseen ja tarvittaessa liikenteen ohjaamisen tätä kautta esimerkiksi Kravintien suuntaan.

Osa-alueet

Asemakaavan kortteli- ja viheralueille on osoitettu mm. seuraavia osa-alueita, joilla pyritään suojelemaan ja tukemaan alueen maisema-arvoja sekä luonnonympäristön ja rakennetun kulttuuriperinnön ominaispiirteitä.

s Suojeltava alueen osa

Vanha ylispuumänty Revonsaarentien ja Hankalantien risteyksen eteläpuolella.

sr-2 Suojeltava rakennus

Valkojantien varrella sijaitsevat kolmen kiinteistön päärakennukset: Kujala (tontti 188/1), Metsola (tontti 188/2) ja Lintulehto (tontti 188/5).

sm Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös Koivulinna-niminen esihistoriallinen asuinpaikka, joka löydettiin arkeologisessa inventoinnissa vuonna 2022.

ma Maisemallisesti arvokas alue

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (VAMA): Paimionjokilaakson viljelymaisema,

luo Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

Kolme kohdealuetta; 1) Vistan halava Saarentien ja Saarenkujan risteyksessä, 2) viitasammakon kutupaikkana toimiva, kaivettu lampi korttelissa 1817, 3) Pakurilan puistometsä Valkojantien ja Revonsaarentien risteyksen pohjoispuolella.



Kuva 19. Havainnekuva kaavaehdotuksesta. Näkymä alueen koillisnurkalta lounaaseen.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö

Asemakaavan laajennus muodostaa uutta yhdyskuntarakennetta, joka noudattelee Vistan osayleiskaavassa asumiseen osoitettuja aluevarauksia Ylä-Vistan ja Saaren asemakaava-alueiden välillä. Laajennus kasvattaa varsin paljon rakennetun ympäristön määrää, kun lähes 20 hehtaaria tähän saakka rakentamatonta metsäaluetta otetaan asumiskäyttöön. Samalla uuden alueen rakentaminen muuttaa nykyisen metsäisen ympäristön luonnetta ja taajamakuva kaupunkimaisempaan suuntaan. Asuinkortteleiden väliin jää kuitenkin laajoja luonnontilaisia metsiköitä, viheralueita ja puistoja. Suunnittelualan koko pinta-alasta viheralueiden osuus on noin neljännes ja vain noin puolet koostuu rakentamiseen varatuista korttelialueista. Lisäksi uudet rakennettavat alueet sisältävät ainoastaan 1-2 kerroksisia asuinrakennuksia.

Olemassa oleviin, rakennettuihin asuinkiinteistöihin kaavalla ei ole välittömiä vaikutuksia. Kaavamerkinnot vastaavat olevaa rakentamista mahdollistaen jonkin verran tonttikohtaista lisärakentamista. Kolmen asuinkiinteistön päärakennukset Valkojantien varrella on osoitettu paikallisesti arvokkaina rakennuksina, joita ei saa purkaa.

5.2.2 Liikenne

Alueen ajoneuvoliikenteen pääverkostoon kohdistuu kaavan myötä jonkin verran muutoksia. Valkojantien osalta voimassa olevissa kaavoissa maantien alueeksi osoitetut Valkojantien osuudet muutetaan katualueiksi. Samalla lyhyt, kaavoittamaton Valkojantien osuus Vesitorninkujan kohdalla liitetään kaava-alueeseen katualueena. Saarentien osalta muutokset koskevat kadun itäosaa, missä nykyinen yhteys Valkojantielle saakka katkeaa. Tämä ylärinteen osuus nykyisestä Saarentiestä korvataan uudella Valkojantieltä alueen pohjoisreunaan asti ulottuvalla pääkokoojakadulla (Revonsaarentie). Saarentie kytketään T-liittymällä em. uuteen pääväylään. Koivulinnantie alueen pohjoisreunassa säilyy lähes nykyisellään.

Kaavan toteutuessa ajoneuvoliikenne alueen sisällä ja alueelta ulospäin kasvaa alueelle muuttavien asukkaiden vuoksi. Pääosa liikenteestä suuntautuu uuden pääkokoojakadun (Revonsaarentie) kautta Valkojantielle ja sitä kautta keskustan suuntaan, Syybyntielle sekä Kravinkujan ja Naskarlan suuntaan kohti moottoritietä ja 110-tietä. Osa ajoneuvoliikenteestä ohjautuu Saarentien kautta Terveyskeskuksentielle ja sieltä edelleen Kravinkujan suuntaan. Koivulinnantien liikenne ei merkittävästi lisäänty nykyisestä, koska kadun varrelle on osoitettu vain muutama uusi asuintontti. Uusi ja nykyinen katuverkosto suunnitellaan kokonaisuutena, jossa huomioidaan lisääntyvä liikenne ja turvallisuus erityisesti risteyksissä ja katujen ylityspaikoissa. Uusi maankäyttö on pelkästään asumista, joten liikenteen huippuajankohdat ajoittuvat todennäköisesti arkipäivien aamupäivän tunteihin.

Kevyen liikenteen osalta kaavalla on monia myönteisiä vaikutuksia. Kaavassa on osoitettu nykyistä kevytliikenneverkkoa täydentämään uusia jalankulku- ja polkupyöräyhteyksiä alueelta erityisesti keskustan suuntaan viheralueiden sekä Valkojantien ja Koivulinnantien kautta. Uuden pääkokoojakadun (Revonsaarentie) varrelle rakennetaan alueen sisäinen kevyen liikenteen pääväylä. Lisäksi alueen pohjoisreunaa pitkin rakennetaan uusi kevyen liikenteen väylä, joka yhdistää em. pääkokoojakadun Koivulinnantien päähän. Myös uudet asuntokadut ja viheralueet polkuineen toimivat osaltaan kevyen liikenteen verkostoa täydentävinä osina. Uuden alueen kohdalla Valkojantie on joukkoliikenteen reitillä, joten jalankulkua tukevat ratkaisut kaavassa mahdollistavat autottoman liikkumisen ja palvelevat joukkoliikenteen kannattavuutta. Lisäksi jalankulun ja pyöräilyn liikenneturvallisuus erityisesti Saarentien varrella kasvaa, kun muun muassa risteysalueita ja suojateitä rakennetaan ja katuvalaistuksia parannetaan.

5.2.3 Tekninen huolto

Koivulinnan asuinalueelle rakennetaan paljon uusia katuja, kevyen liikenteen väyliä ja kunnallistekniikkaa. Nykyiset vesihuollon verkostot kytketään osaksi alueelle rakentuvaa vesi-, viemäri- ja hulevesiverkostoa. Tarvittaessa nykyisiä verkostoja uusitaan tai korjataan. Alueelle rakentuu myös uusi sähkönjakeluverkosto, jota varten on varattu kaksi puistomuuntamon paikkaa. Lisäksi nykyistä katuverkostoa, katujen valaistusta ja liikenneturvallisuutta parannetaan erityisesti risteysalueilla. Näin ollen kokonaisvaikutukset tekniseen huoltoon ovat myönteiset myös lähialueiden nykyisten asukkaiden kannalta.

5.2.4 Maisema, kulttuuriympäristö, viheralueet

Alueen länsiosassa valtakunnallisesti merkittävä Paimionjokilaakson maisema-alue ulottuu peltoaukeaa rajaavaan metsän reunaan. Tämä tärkeä maisematilaa rajaava metsän reunaosa on kaavassa osoitettu puustoisena säilytettäväksi. Lisäksi lähinnä pellonreunaa olevien tonttien

pellon puoleinen vyöhyke on osoitettu istutettavana alueena. Tältä osin on estetty haitalliset maisemavaikutukset maisema-alueen rajautumiseen.

Lännen suuntaan eli jokilaaksoon päin uusi, rinteeseen sijoittuva alue näkyy varsin pitkälle, koska maasto kohoaa kohti itää noin 30 metriä. Näin ollen rinteeseen eri osiin jätettävillä vihervyöhykkeillä ja korttelialueiden istutusalueilla on tärkeä merkitys maisemallisten vaikutusten vähentämisessä. Lisäksi alueen rakentamista ja mm. kattojen suuntausta ja väritystä ohjataan yhtenäiseen suuntaan kaavamääräyksiin ja rakentamistapaohjein. Tiiviimpi rakentaminen ja isoimmat rakennukset on sijoitettu Valkojantien tuntumaan, lähelle nykyisiä jo rakennettuja rivi- ja kerrostalokortteleita. Kaavan perusratkaisuilla on täten pyritty monin keinoin vähentämään vaikutuksia kaukomaisemassa.

Alueen keskiosista löydettiin kaavaa laadittaessa kiinteä muinaisjäännös. Suojelumerkinnän lisäksi kohde on sijoitettu kaavassa lähivirkistysalueen keskelle eikä sen läheisyyteen rakenneta kevyen liikenteen väyliä tai kunnallistekniikkaa. Virkistysaluetta koskien on lisäksi annettu määräys, jolla aluetta tulee säilyttää ja hoitaa metsäisenä. Näin ollen kaavalla voidaan katsoa olevan myönteisiä vaikutuksia arkeologiseen kohteeseen.

Alueella ei ole ollut varsinaisia viheralueita tai rakennettuja puistoja, mutta lähistön asukkaat ovat käyttäneet metsässä kulkevia polkuja ulkoiluun ja oikoreitteinä. Kaavassa on osoitettu lähivirkistys- ja puistoalueita sekä niiden kautta kulkevia kevyen liikenteen väyliä ja polkuyhteyksiä. Tällä tavoin on vähennetty nykyiseen metsäiseen ulkoilu ympäristöön kohdistuvia vaikutuksia ja itse asiassa laajennettu virkistyskäytön mahdollisuuksia. Viheralueet on tarkoitus pitää mahdollisimman puustoisena ja luonnontilaisena edelleenkin.

5.2.5 Luonnonympäristö, ilmasto, energia, vedet

Uuden, laaja-alaisen asuinalueen rakentaminen puustoiseen metsään muuttaa merkittävästi nykyistä luonnonympäristöä ja metsäistä maisemaa asuinrakentamiseen ja kaduiksi varatuilla alueilla. Rakentamiseen varattua aluetta on kuitenkin vain puolet koko alueen pinta-alasta. Rakennuskorttelit on lisäksi ryhmitelty pienempiin osiin, joiden väliin on osoitettu laajoja, yhtenäisiä viheralueita rinteiden ylä- ja alaosiin sekä alueen keskelle. Luontoselvityksessä todetut arvokkaat luontokohteet on suojeltu tai osoitettu viheralueen osiksi. Lisäksi viher- ja korttelialueita koskien on kaavassa annettu määräyksiä, joilla rakentamattomia alueen osia pyritään säilyttämään ja hoitamaan puustoisina ja luonnontilaisina lähimetsiköinä.

Kaavan vaikutukset ilmastoon muodostuvat alkuvaiheessa katujen, vesihuollon ja rakennusten rakentamisessa käytettävistä materiaaleista ja työmaaliikenteestä. Vaikutuksia vähentää alueen edullinen sijainti ja maaperän ominaisuudet. Alue on kauttaaltaan rakentamiselle edullista hiekkamoreenia. Lisäksi alue sijaitsee lähellä olemassa olevaa tieverkkoa sekä lähialueiden soranottopaikkoja.

Valmiiksi rakentuneena alueen haitalliset ilmastovaikutukset painottuvat liikkumisesta ja asumisesta seuraaviin päästöihin ja energian kulutukseen. Liikenteen haitallisia vaikutuksia vähentää se, että alue sijaitsee lähellä keskustaa sekä kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen reittejä. Uuden asuinalueen sijainti länteen laskevassa rinteessä on myös pienilmastoltaan edullinen. Tämä vähentää konkreettisesti rakennusten lämmityksen tarvetta ja mahdollistaa aurinkoenergian aktiivisen ja passiivisen hyödyntämisen tonteilla. Rakennusten sijoittelulla saadaan myös piha-alueista suojaisia ja lämpimiä esimerkiksi puutarhoille ja kasvimaille. Alueelle voidaan lisäksi rakentaa kaukolämpöverkosto, joka sijaitsee valmiiksi lähellä. Myös aurinkokeräimiä voidaan sijoittaa sopiviin paikkoihin rakennuspaikoilla.

Alueen maasto laskee kauttaaltaan idästä länteen noin 30 metriä. Tämä asettaa haasteita sade- ja hulevesien hallinnalle erityisesti rinteiden alaosissa. Hulevesiä ohjataan viemäröinnin lisäksi mahdollisuuksien mukaan laajemmille viheralueille ja puretaan sopiviin maastonkohtiin ja avo-

ojiin. Tarvittaviin kohtiin järjestetään viivytysaltaita tai painanteita, jotka jarruttavat veden kulkua huippuvirtaamien aikana.

5.2.6 Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Kaava mahdollistaa noin 300 uuden asukkaan muuttamisen alueelle. Todennäköisesti merkittävä osa heistä on nuorta aikuisväestöä ja lapsiperheitä. Tällä saattaa olla vaikutusta lähialueen asukkaiden sosiaaliseen ympäristöön. Esimerkiksi kaavan mahdollistama leikkipuisto ja viheralueiden yhteydet lisäävät satunnaisten kohtaamisten todennäköisyyttä.

Mahdollisen leikkipuiston lisäksi kaava-alueelle ei sijoitu uusia julkisia tai kaupallisia palveluja. Alue sijaitsee kuitenkin lähellä kaupungin keskustan palveluja ja joukkoliikenteen yhteyksiä. Alueen eteläosaan sijoittuu Paimion terveyskeskus ja sen pohjoispuolelle osoitettu rivitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten rakennuspaikka, jolle saa sijoittaa palveluasumista ja siihen liittyviä palvelutoimintoja.

Koivulinnan kaava-alueelle ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja päiväkodeille tai kouluille. Kyseisten palvelujen aluevarauksia ei ole myöskään asemakaavaa ohjaavassa Vistan osayleiskaavassa. Asemakaavan lähtökohdaksi onkin suunnitteluvaiheessa otettu se, että alueen tuleva varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen tarve organisoidaan keskustan tai muiden lähialueiden päiväkodeissa ja kouluissa. Paimiossa on kaavan laadinnan kuluessa yleisemmällä tasolla noussut esille päiväkotipaikkojen ja perusopetuksen tilojen riittävyys. Tähän liittyen ovat valmisteilla mm. päiväkotihanke Oinilaan sekä Kriivarin koulun laajennus.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella tapahtuva infran ja katujen rakentaminen aiheuttaa jonkin verran häiriöitä lähialueen asukkaille. Alueen rakentamisen aikana myös työmaaliikenne lisääntyy sinne johtavilla kaduilla. Laajalle ulottuva alue rakentuu kuitenkin osa-alueittain useiden vuosien kuluessa, joten myös häiriöiden vaikutukset jakautuvat ajankohdan ja paikan suhteen.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

5.5 Nimistö

Asemakaavassa on osoitettu seuraavat uudet katujen ja puistoalueiden nimet:

- o pääkokoojakadut: Revonsaarentie, Marjapellonmäentie
- o tonttikadut: Haltiantie, Rakokiventie, Huuhantie, Kukkolantie, Kirjolantie, Hankalantie, Pukintie, Koskijärventie
- o puistoalueet: Koivulinnanpuisto, Kaijalanpuisto



Kuva 20. Havainnekuva kaavaehdotuksesta. Näkymä Valkojantien itäpuolelta luoteeseen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen ajoitus ja seuranta

Alueen toteuttaminen on mahdollista kaavan hyväksymispäätöksen saatua lainvoiman. Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjat sekä ympäristölautakunnan erikseen hyväksymät rakentamistapaohjeet rakennuslupakäsittelyjen yhteydessä.

Paimiossa 15.11.2022, tark. 28.4.2023

Jouni Kiimamaa
Kaavoituspäällikkö
Arkkitehti SAFA, YKS 381