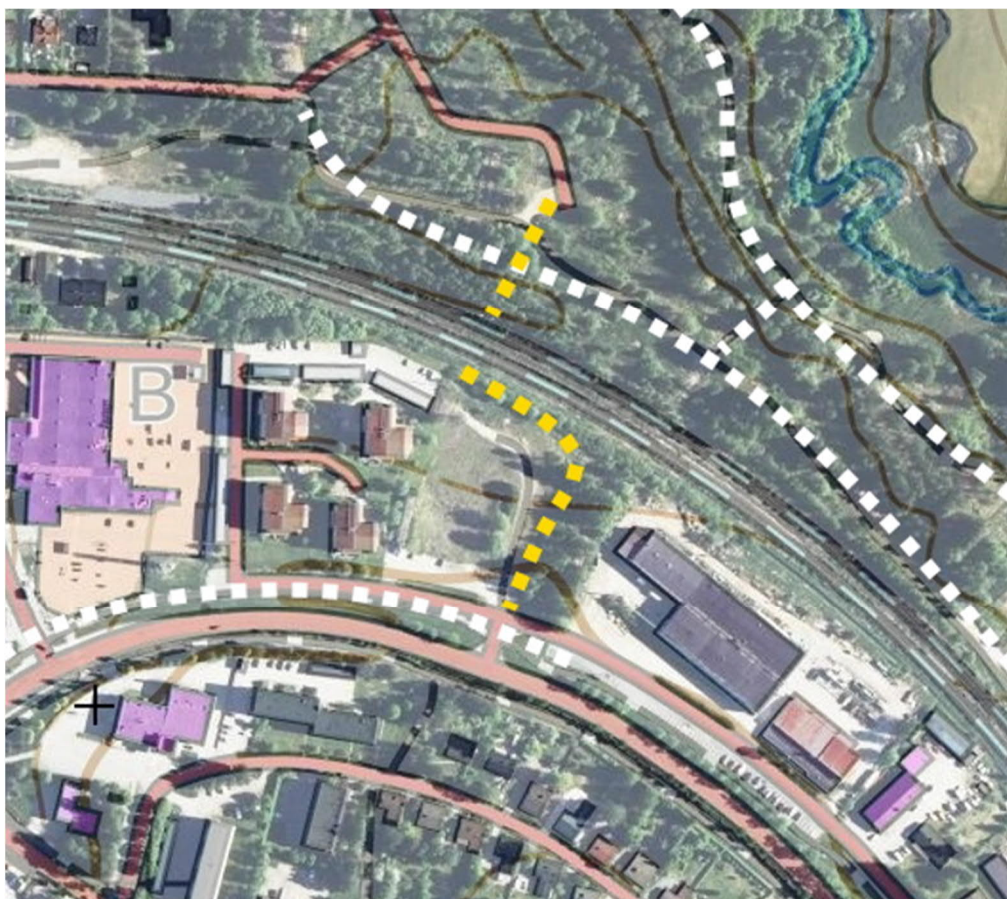


# TEOLLISUUSTIE-APILATIE ASEMAKAAVAN MUUTOS

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Paimion kaupunki  
Tekniset ja ympäristöpalvelut  
Kaavoitus

asianumero: 51/10.01.03/2024

vireille tulo: 25.10.2019

päivitetty: 15.2.2024

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

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

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

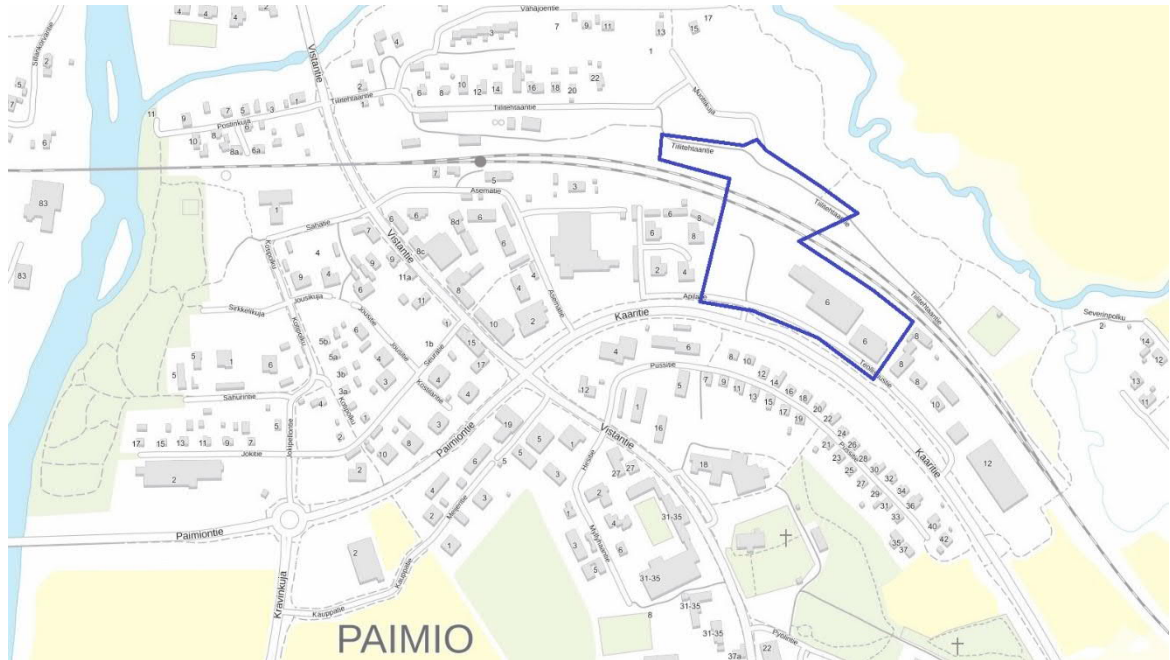
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa kaavoitusprosessin edetessä.

## SISÄLLYSLUETTELO

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

## 1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

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



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

## 2. SUUNNITTELUKÄÄNTÄMÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

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

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

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



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



Kuva 2. Suunnittelualueen ohjeellinen rajausta sinisellä.

### 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA KAAVATILANNE

#### Maakuntakaava

Paimion kaupungin alueella on voimassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaava (YM vahv. 23.8.2004) sekä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (KHO, 6.7.2020). Kolmas voimassa oleva maakuntakaava on Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava, joka hyväksyttiin Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuustossa 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman MRL 201 §:n mukaisesti. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin neljä valitusta Turun hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valitukset päätöksellään 30.8.2023. Hallinto-oikeuden päätöksestä on haettu valituslupaa KHO:lta.



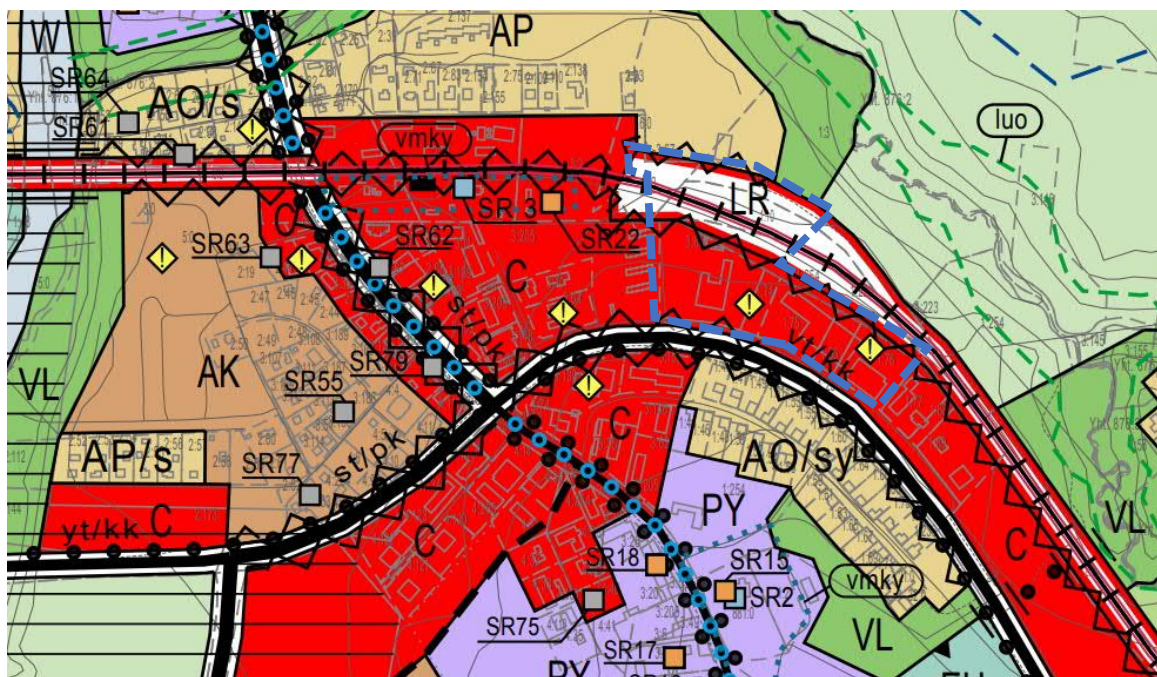
Kuva 3. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä, ei mittakaavassa. Suunnittelualue sinisellä katkoviivalla.



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

## Yleiskaava

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



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



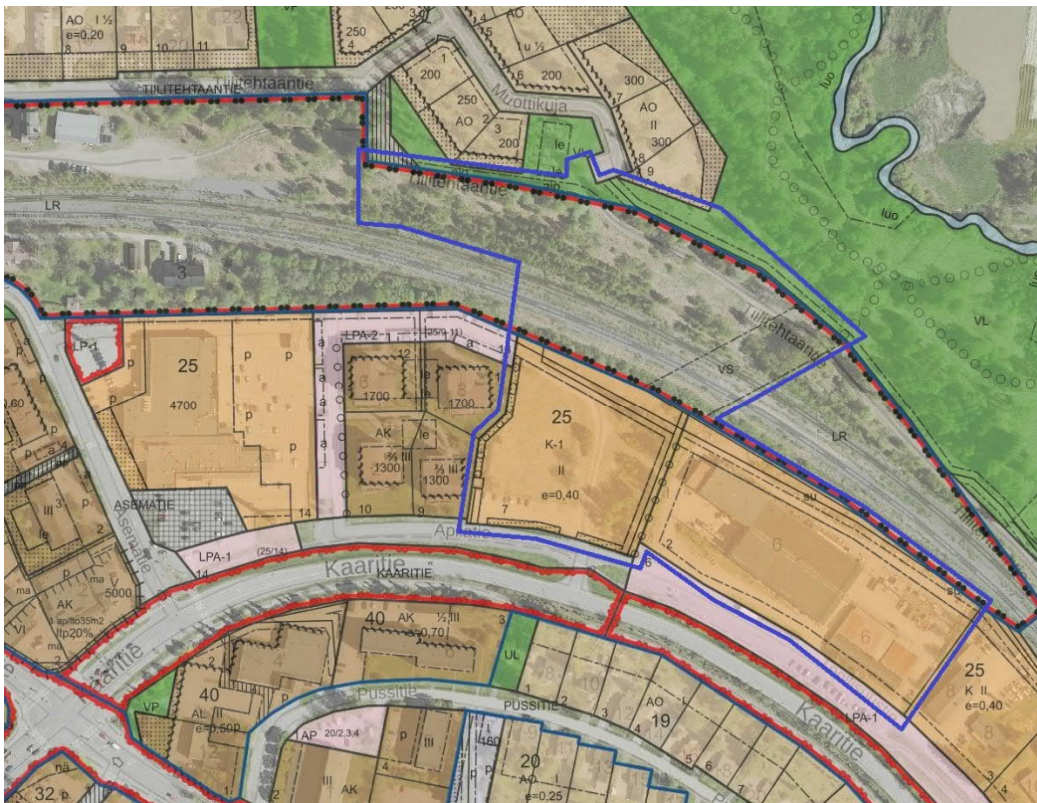
Osayleiskaavassa suunnittelualan eteläosa on keskustatoimintojen aluetta (C) ja pohjoisosa pääosin rautatieliikenteen aluetta (LR). Suunnittelualan pohjoisreunaa sivuaa Tiilitehtaantien asuinpienalovaltainen alue (AP) ja lähivirkistysalue (VL). Lisäksi C-alueella on mahdollisesti pilaantuneen maa-alueen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

## Asemakaava

Suunnittelualueeseen kuuluu osia seuraavista voimassa olevista asemakaavoista:

- Ala-vista, rakennuskaava (3) vuodelta 1973
- Ala-Vista, rakennuskaavan muutos (53) vuodelta 1994
- Ala-Vista, Apilatie 10, asemakaavan muutos (89) vuodelta 2014
- Ala-Vista, Tiilitehdas, asemakaava ja asemakaavan muutos (107) vuodelta 2018

Asemakaavan muutokset koskevat: rautatiealuetta (LR) Ala-Vistan rakennuskaavan alueella, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) Ala-Vistan rakennuskaavan muutosalueella, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-1) Apilatie asemakaavan muutosalueella sekä lähivirkistysaluetta (VL) ja katualuetta (pp/t) Tiilitehtaan asemakaavan alueella.



Kuva 5. Ote asemakaavayhdistelmästä, ei mittakaavassa. Suunnittelualan ohjeellinen raja sinisellä viivalla.

## 4. OSALLISET

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

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

## 5. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

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

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

Kaavan vaikutusten arviointi on kirjattu osaksi kaavaselostusta.

## 6. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Vireille tulo:

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

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

Valmisteluvaihe:

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

Valmisteluvaiheen aineisto on ollut luonnoksena nähtävillä \_\_\_\_\_. – \_\_\_\_\_.2024 välisenä aikana. Luonnoksesta saadut mielipiteet ja mahdolliset lausunnot otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Kaavaehdotus:

Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 vuorokauden ajaksi (MRL 65 §, MRA 27 §). Nähtävillä olon aikana osalliset voivat antaa kaavasta kirjallisen muistutuksen Paimion kaupungille. Viranomaisilta pyydetään lausunnot. Nähtäville tulo kuulutetaan kaupungin

virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivulla (www.paimio.fi/xxxxx).

Kaavaehdotuksen nähtäville tulo kuulutettiin \_\_.\_\_.2024. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä \_\_.\_\_. – \_\_.\_\_.2024.

### Hyväksyminen ja voimaantulo:

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

## 7. ALUSTAVA AIKATAULU

Kaavatyön tavoitteellinen aikataulu käsittelyvaiheineen:

ASIA	AJANKOHTA
Kaavoituspäätös	10/2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	02/2024
Kaavaluonnos, valmisteluvaiheen palaute	02-03/2024
Kaavaehdotus	04-05/2024
Julkinen nähtävillä olo	06-08/2024
Lausunnot (tarvittaessa)	06-08/2024
Hyväksyminen	08-09/2024
Voimaantulo ja kuulutus	09-10/2024

## 8. YHTEYSTIEDOT

Asemakaavaa koskevat tiedustelut:

Kaavoituspäällikkö  
Jouni Kiimamaa

Paimion kaupunki  
PL 50, 21531 PAIMIO  
etunimi.sukunimi(at)paimio.fi  
puh. 02 – 4745 281