

# **KESKUSTAN RATA-ALUEEN ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA KUMOAMINEN**

## **OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**



Paimion kaupunki  
Tekniset ja ympäristöpalvelut  
Kaavoitus

asianumero: 545/10.01.03/2023

vireille tulo: 17.10.2023

päivitetty: 26.9.2023, 7.12.2023, 19.4.2024

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.

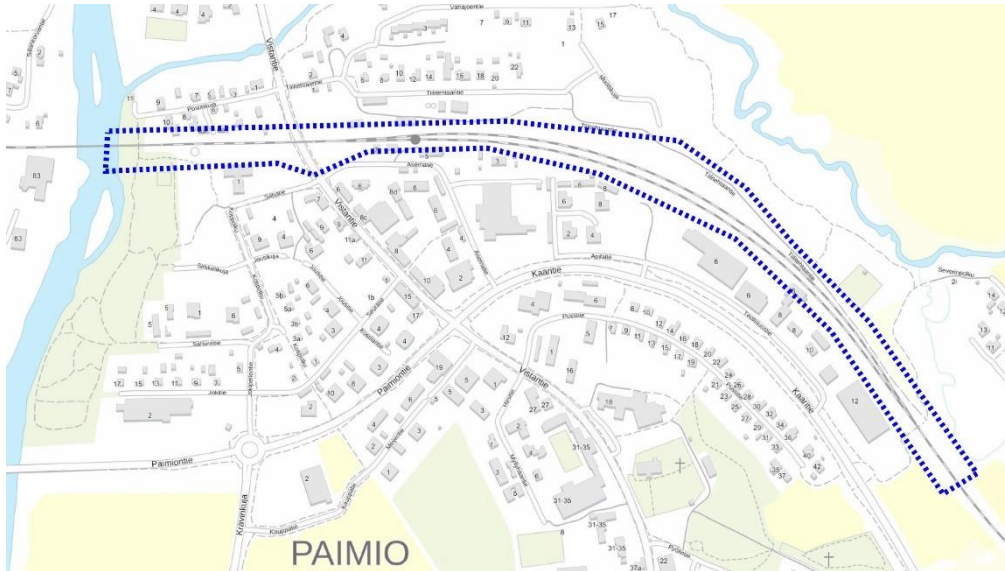
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa kaavoitusprosessin edetessä.

## SISÄLLYSLUETTELO

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

## 1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Paimion keskustaajaman läpi kulkevan Turku-Helsinki junaradan rata-alueella ja sen lähiympäristössä. Alue ulottuu radan suunnassa Paimionjoelta Tokmannin tavaratalon eteläpuolelle Karhunojan mutkaan saakka.



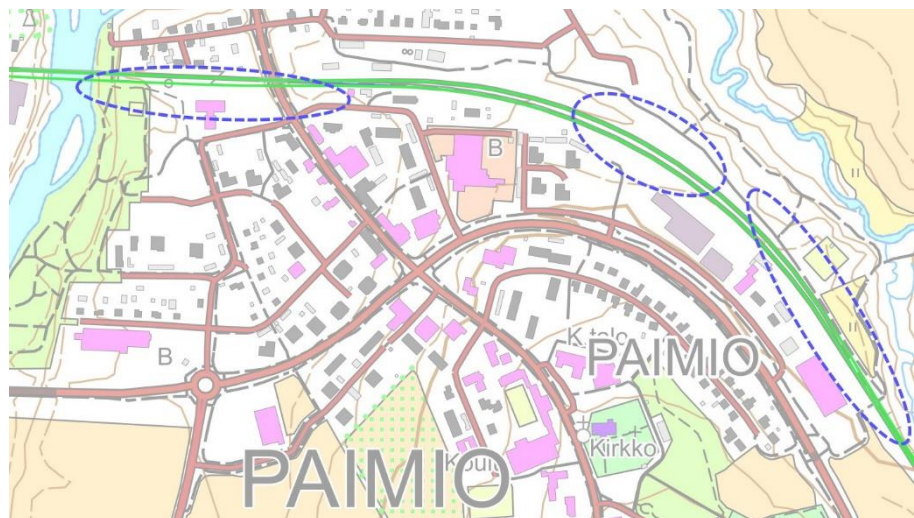
Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti keskustan rata-alueella ja sen tuntumassa.

## 2. SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Keskustan läpi kulkevan rata-alueen osille laaditaan asemakaava, asemakaavan muutos ja asemakaavan kumoaminen. Tarkoituksena on mahdollistaa kaksoisraiteen rakentaminen nykyisen rautatien viereen sekä varautua paikallisjuna- ja kaukojuna liikenteen seisakkeeseen asemanseudulla. Kaksoisraide on osa Turun ja Helsingin välistä nopeaa junayhteyttä koskevaa ratahanketta, jonka ratasuunnittelu on käynnissä samaan aikaan kaavan laatimisen kanssa. Koko yhteysvälille laaditaan viisi erillistä ratasuunnitelmaa, joista Paimion osuus kuuluu Hajala-Nunna-ratasuunnitelmaan.

Lisätietoja ratasuunnitelman laatimisesta on verkkosivulla: [Länsirata \(lansirata.fi\)](http://Lansirata(lansirata.fi))

Kuva 2. Ote ratasuunnittelun karttapalvelusta (Länsirata Oy/Sitowise). Kuvassa esitettyinä kaava-alueiden ohjeellinen sijainti sinisellä ja kaksoisraide vihreällä viivalla.





Asemakaavaan tehtävät muutokset, laajennukset ja kumoaminen kohdistuvat useampaan kohtaan rata-alueella ja sen lähiympäristössä. Tarkemmat kaavarajaukset tehdään kaavan valmisteluvaiheessa ratasuunnitelman laadinnan edetessä.

### 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.



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. Paimionjoen varsi on osa valtakunnallisesti arvokasta Paimionjoen maisema-alueita. Joen varrelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti (Paimio-Tarvasjoki) ja lisäksi joki on osoitettu melontareittinä (Askala-Paimionlahti).

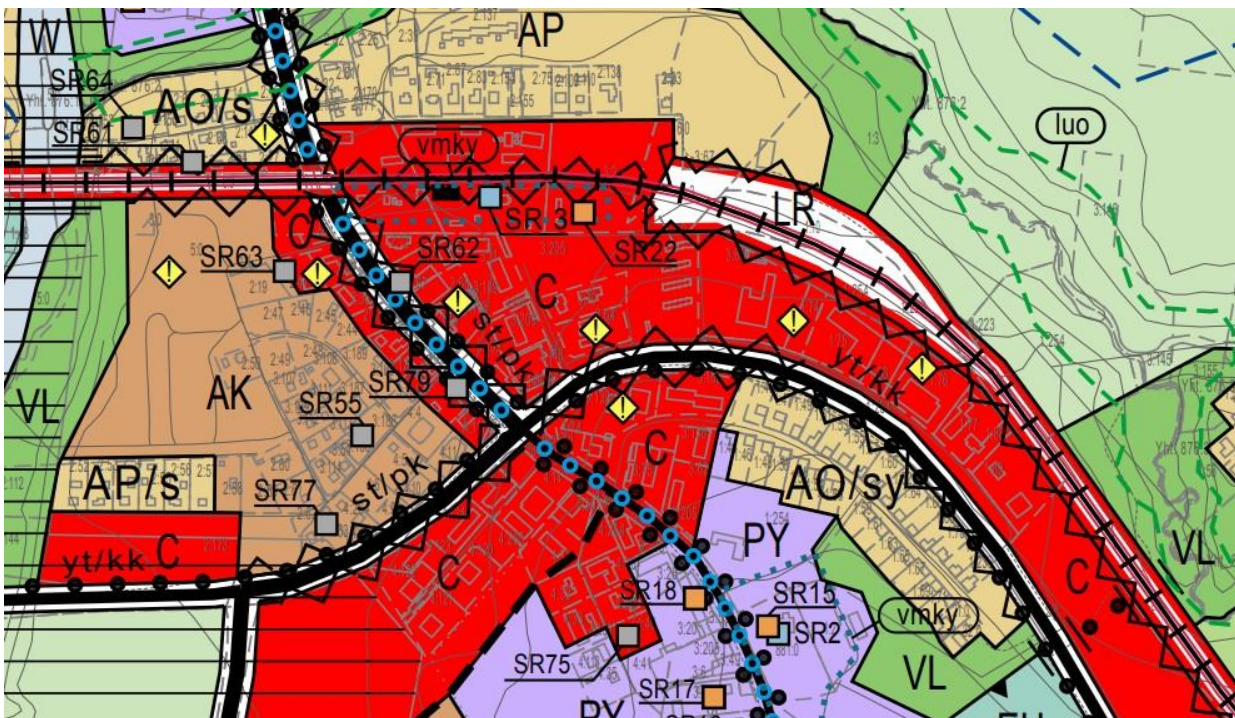
Rautatieaseman seudulle on osoitettu kohdemerkintänä uusi raideliikennepaikka. Vanha asemanseutu on osoitettu merkittävänä rakennetun ympäristön kokonaisuutena. Rautatien kanssa risteävä Vistantie on osoitettu seututienä.

## Yleiskaava

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

Osayleiskaavassa suunnittelualue on pääosin rautatieliikenteen aluetta (LR). Paimionjoen ja Vistantien välillä LR-alueeseen liittyy keskustatoimintojen aluetta (C), asuinkerrostalovaltaista aluetta (AK) ja lähivirkistysaluetta (VL). Vistantie on osoitettu radan alitse kulkevana seututienä/pääkatuna (st/pk), jonka molemmin puolin on merkitty kevyen liikenteen reitit. Tien paikka on osa historiallista Kuninkaantietä. Jokirantaan ulottuu lännestä valtakunnallisesti arvokkaan maisemakokonaisuuden ohjeellinen raja. Radan pohjoispuolella, joen ja Vistantien välissä, on lähelle rataa sijoittuva paikallisesti merkittävä suojeltava rakennus (SR 61). Vistantien itäpuolella vanha rautatieaseman seutu on osoitettu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ohjeellisella rajauksella (vmky). Aseman alueella suojeltavina rakennuksina ovat valtakunnallisesti merkittävä asemarakennus (SR 3) ja maakunnallisesti merkittävä asuinrakennus (SR 22).

Suunnittelualueen itäosassa, Tiilitehtaantien päässä aluetta sivuaa Vähäjoen ja Karhunojan puolella rataa asuinpientalovaltainen alue (AP), lähivirkistysalue (VL) sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja (MY). VL-alueen puolella lähelle rataa ulottuu lisäksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue ohjeellisena rajauksena. Keskustan puolella rata liittyy keskustatoimintojen alueeseen. Olemassa oleva jalankulkutunneli radan alitse on osoitettu kevyen liikenteen reittinä.



Kuva 4. Ote Vistan osayleiskaavasta, ei mittakaavassa. Suunnittelualueen osat sijoittuvat radan varrelle Paimionjoen ja Alvar Aallon tien väliselle rataosuudelle.



## Asemakaava

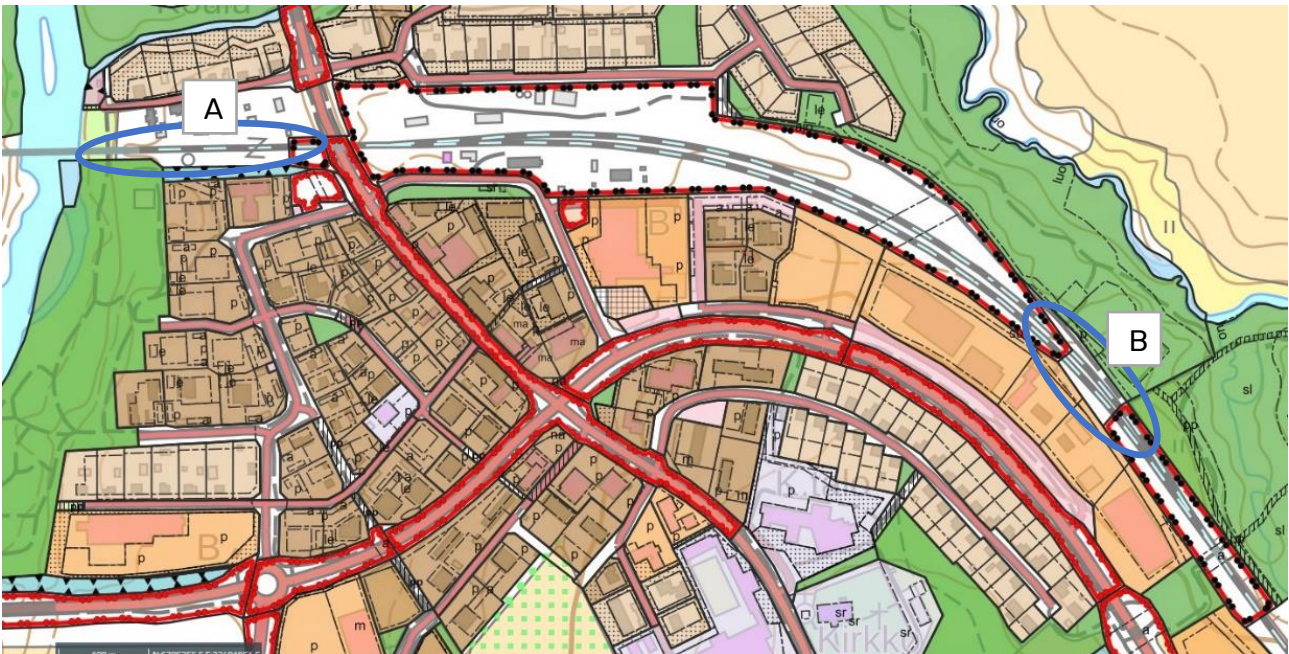
Suunnittelualueeseen kuuluu osia seuraavista voimassa olevista asemakaavoista:

- Ala-vista, rakennuskaava (3) vuodelta 1973
- Ala-vista, Jokipuiston asemakaava ja asemakaavan muutos (77) vuodelta 2008
- Hanhijoki, rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (60) vuodelta 1999
- Ala-Vista, Tiilitehdas, asemakaava ja asemakaavan muutos (107) vuodelta 2018

Asemakaavan muutokset koskevat: puistoa (VP-1), suojaviheraluetta (EV), yleistä pysäköintialuetta (LP-1) ja maantien aluetta (LT) Jokipuiston asemakaavan alueella, rautatiealuetta (LR) ja tiealuetta (LT) Ala-Vistan rakennuskaavan alueella, lähivirkistysaluetta (VL/s) ja rautatiealuetta (LR) Hanhijoen rakennuskaavan alueella sekä lähivirkistysaluetta (VL) Tiilitehtaan alueella. Kaavamuutosten rajaukset ja mahdolliset muiden asemakaavojen muutostarpeet selviävät ratasuunnittelun edetessä.

Asemakaavan kumoaminen koskee vesialuetta (W) Jokipuiston asemakaavan alueella.

Asemakaavan laajennus koskee valtion omistamia rata-alueita Vistantien ja Paimionjoen välillä sekä Tiilitehtaantien päässä (ks. kuva alla).



Kuva 5. Ote asemakaavayhdistelmästä, ei mittakaavassa. Kuvaan on merkitty sinisin rajauksin rata-alueen osat, joilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. A) Postinkujan eteläpuolinen rata-alue joelta Vistantielle ja osa Vistantiestä sekä B) koirapuiston ja korttelin 25 väliin jäävä rata-alueen osa.

## 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. suunnittelualan maanomistajat ja rajanaapurit, paikkakunnalla vaikuttavat yhdistykset, kaupungin ao. hallintoelimet, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Väylävirasto, Länsirata Oy, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, 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 26.9.2023 (§ 66) ja päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutoksen käynnistämistä. Lautakunta hyväksyi samalla aluetta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS, pvm. 26.9.2023). OAS on nähtävillä kaavan laadinnan ajan ja sitä päivitetään tarpeen mukaan prosessin kuluessa.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 11.10.2023 (§ 281) asemakaavoituksen vireille tulosta. Vireille tulosta on kuulutettu 17.10.2023 kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivulla.

### Valmisteluvaihe:

Ympäristölautakunta käsitteli kokouksessaan 7.12.2023 (§ 81) alueesta laaditun kaavaluonnoksen ja kaavaselostuksen liitteineen. Lautakunta päätti asettaa kaavan valmisteluaineiston nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 §, MRA 30 §). Valmisteluvaiheen aineisto lähetettiin viranomaisille tiedoksi.

Valmisteluvaiheen aineisto on ollut luonnoksena nähtävillä 15.12.2023 – 4.1.2024 välisenä aikana. Luonnoksesta saadut mielipiteet ja mahdolliset lausunnot otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

### Asemakaavaehdotus:

Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtävillä 30 vuorokauden ajaksi (MRL 65 §, MRA 27 §). Nähtävillä olon aikana osalliset voivat antaa kaavasta kirjallisen muistutuksen Paimion kaupungille. Viranomaisilta pyydetään lausunnot. Nähtävillä tulo kuulutetaan kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivulla ([www.paimio.fi/rata-alue](http://www.paimio.fi/rata-alue)).

Kaavaehdotuksen nähtävillä 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	10/2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	09-10/2023
Kaavaluonnos, valmisteluvaiheen palaute	12/2023–01/2024
Kaavaehdotus	04–05/2024
Julkinen nähtävillä olo	05–08/2024
Lausunnot (tarvittaessa)	06–08/2024
Hyväksyminen	08–09/2024
Voimaantulo ja kuulutus	syksy/2024

## YHTEYSTIEDOT

Asemakaavaa koskevat tiedustelut:

Kaavoituspäällikkö  
Jouni Kiimamaa

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