

Paimion kaupunki

KAAVOITUSKATSAUS 2025



Kuva:Paimion kaupunki

Ympäristölautakunta 21.1.2025

Sisällysluettelo

JOHDANTO	3
KAVAJÄRJESTELMÄ	4
KAAVOITUSTILANNE	5
ASEMAKAAVOJEN AJANMUKAISUUS.....	18
ARVIO ASUMISEEN VARATUISTA TONTEISTA	18
MAAPOLIITTINEN OHJELMA.....	19
MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET.....	19
RAKENNUSJÄRJESTYS.....	19
YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYKSET	19
KAAVOITUSPROSESSI, VUOROVAIKUTUS JA OSALLISTUMINEN.....	19
YHTEYSTIEDOT	21

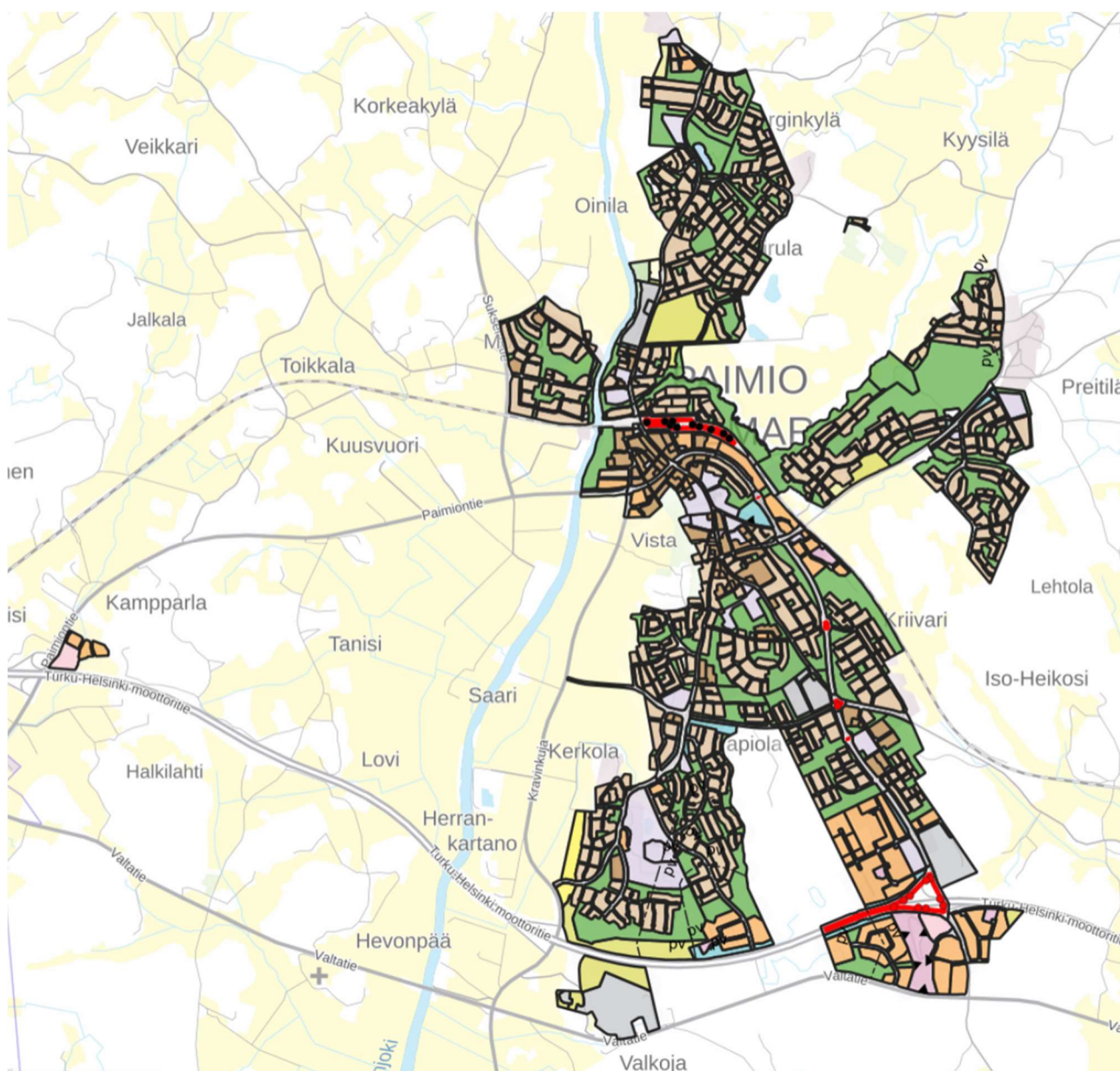
JOHDANTO

Alueidenkäyttölain 7 §:n mukaisesti kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä.

Tässä kaavoituskatsauksessa esitellään Paimiossa vuonna 2025 vireillä olevat ja vuonna 2024 valmistuneet kaavat. Lisäksi esitellään suunnitteilla olevat ja mahdollisesti lähitulevaisuudessa alkavat kaavoitushankkeet.

Katsauksessa käydään läpi myös kaavoitusjärjestelmän ja kaavoitusprosessin pääpiirteet sekä osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet kaavoitukseen. Katsauksen lopusta löytyvät kaavoitukseen ja rakentamiseen läheisesti liittyvät yhteystiedot.

Ajantasaiset tiedot voimassa ja käynnissä olevista kaavoista on kerrottu kaupungin internet-sivuilla: paimio.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-paikkatieto/



Paimion asemakaavoitetut alueet.

KAVAJÄRJESTELMÄ

Kaavoitus on maankäytön suunnittelua, jolla ohjataan alueiden käyttöä ja rakentamista. Tavoitteena on luoda edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä.

Alueidenkäyttölain mukaisesti Suomessa on käytössä kolme maankäytön suunnittelun tasoa sisältävä kaavoitusjärjestelmä. Lisäksi suunnittelua ohjaavat ympäristöministeriön valmistelemat ja valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Tavoitteet koskevat mm. aluerakenteeseen, liikenne- ja energiaverkostoon, kulttuuri- ja luonnonperintöön, ekologiseen kestävyys tai ympäristöhaittojen välttämiseen liittyviä asioita, joilla on kansainvälistä tai ylitaakunnallista merkitystä. Alueidenkäyttölain mukaan maankäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.



Maakuntakaava

Maakuntakaavan tarkoituksena on esittää alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet maakunnan tasolla. Kaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain. Paimion kaupungin alueella maakuntakaavoitus kuuluu Varsinais-Suomen liitolle. Maakuntakaavan hyväksyy maakuntavaltuusto.

Yleiskaava

Yleiskaavan tarkoituksena on koko kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen. Määrätylle kunnan osalle laadittavaa kaavaa kutsutaan osayleiskaavaksi. Kunnat voivat laatia yhteistyönä myös yhteisen yleiskaavan. Yleis- tai osayleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Asemakaava

Asemakaavan tarkoituksena on maankäytön ja rakentamisen yksityiskohtainen ohjaaminen ja järjestäminen. Pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle laadittavaa asemakaavaa kutsutaan ranta-asemakaavaksi. Asema- ja ranta-asemakaavat hyväksytään kaupunginvaltuustossa.

KAAVOITUSTILANNE

Seuraavassa on esitelty Paimiota koskevat ajankohtaiset kaavahankkeet sekä lähiaikoina mahdollisesti aloitettavat kaavatytöt.

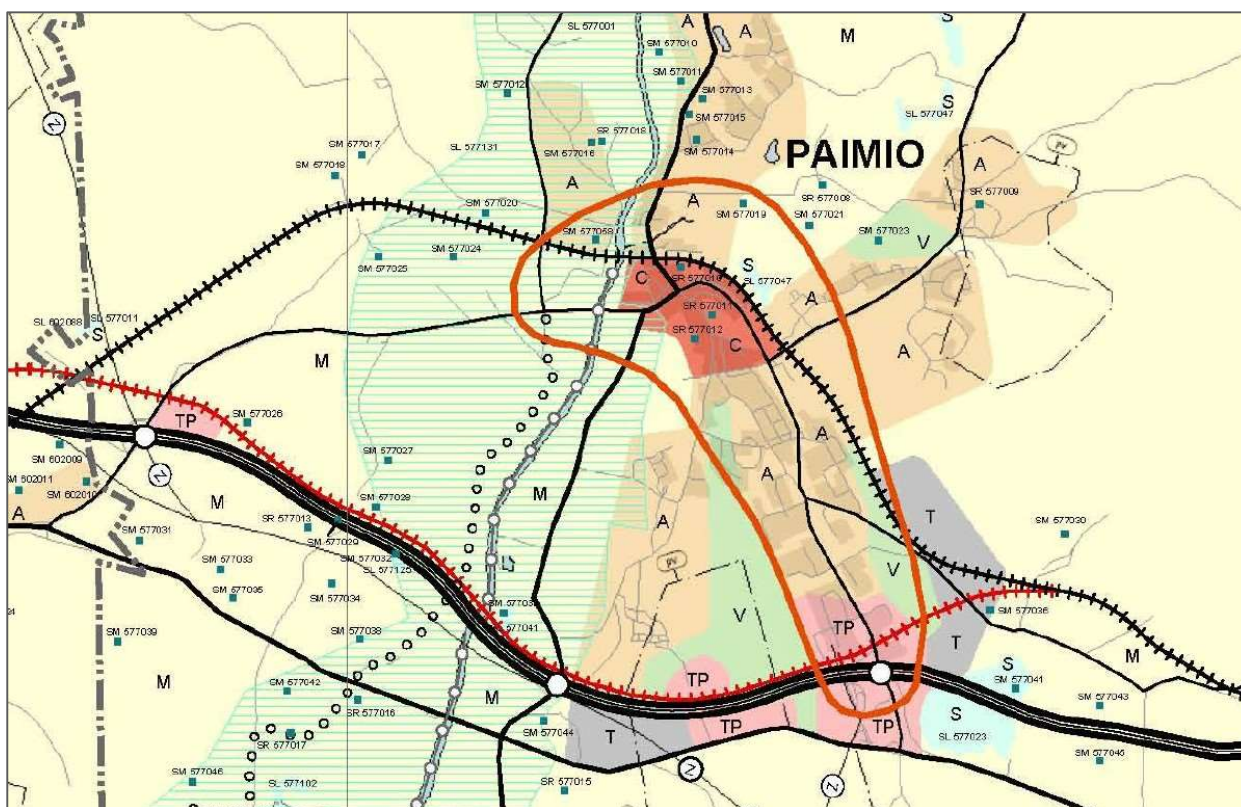
Maakuntakaavoitus

Voimassa olevat maakuntakaavat

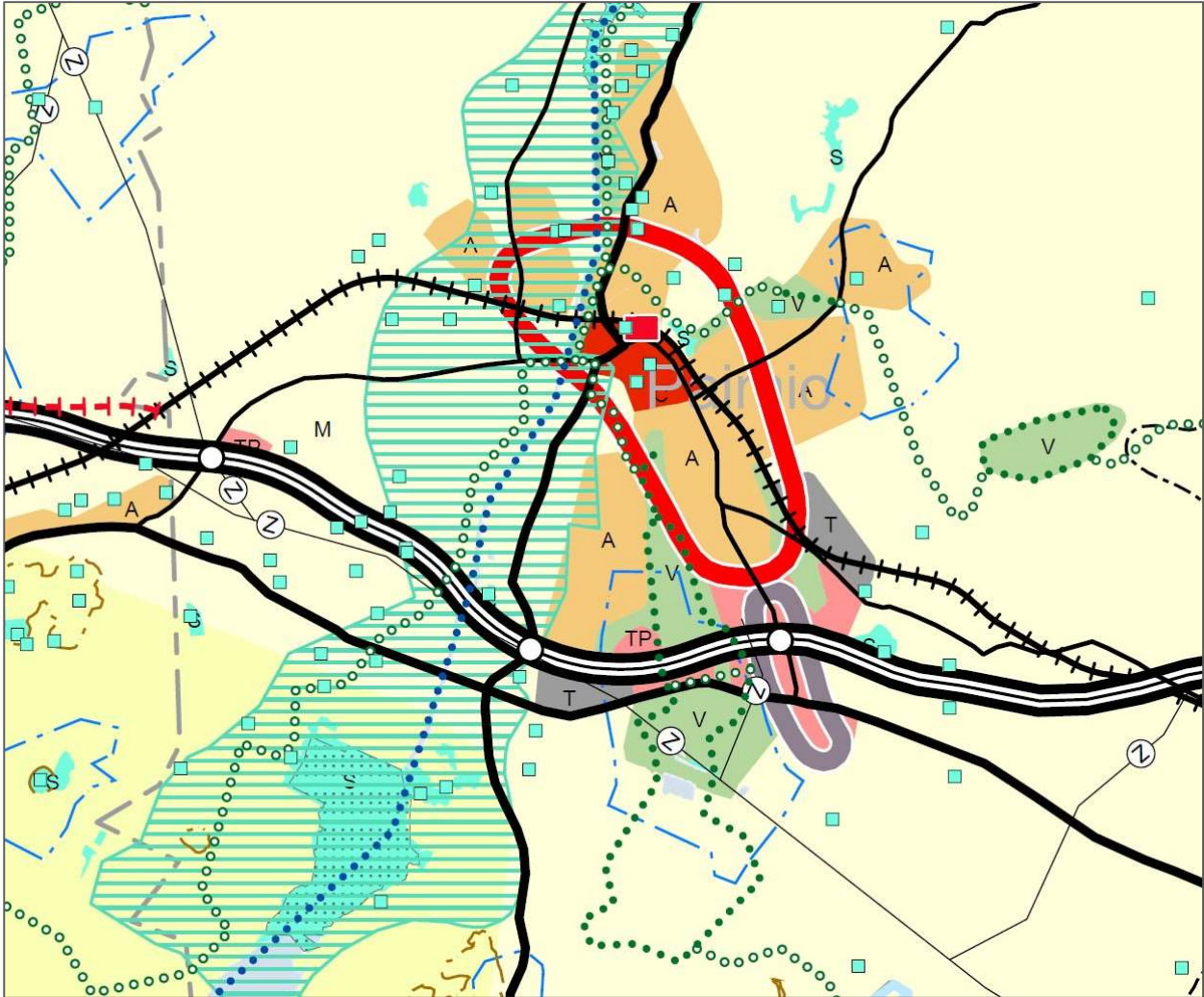
Paimion kaupungin alueella on voimassa neljä maakuntakaavaa: Turun kaupunkiseudun maakuntakaava, Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava sekä tuulivoimavaihemaakuntakaava.

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava hyväksyttiin Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuustossa 25.11.2002 ja se vahvistettiin ympäristöministeriössä 23.8.2004.

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava hyväksyttiin Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman MRL 201 §:n mukaisesti. 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.



Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta.



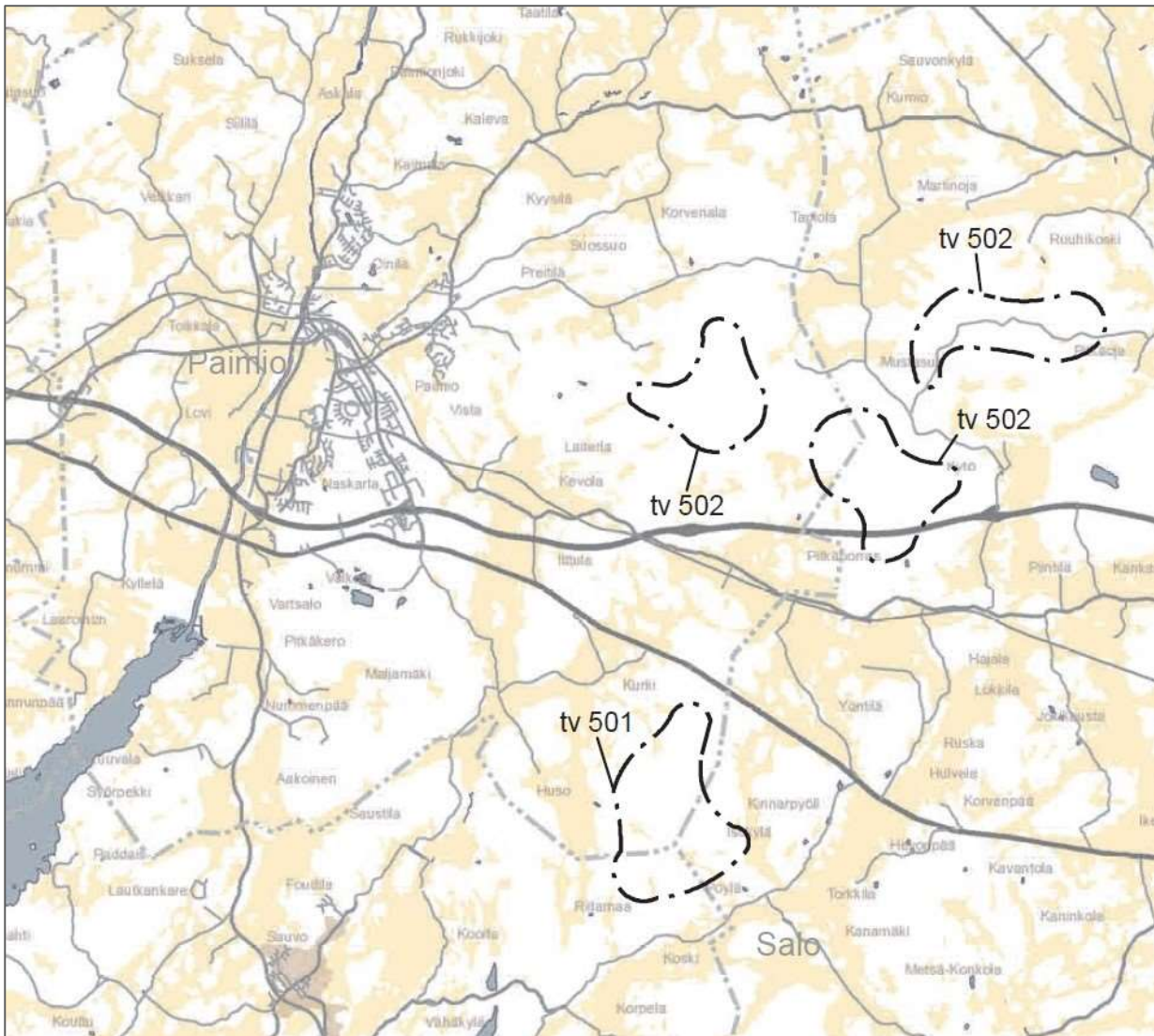
Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava 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. Turun hallinto-oikeus hylkäsi vaihemaakuntakaavan hyväksymispäätöstä koskevat valitukset. Turun hallinto-oikeuden 30.8.2023 antamasta päätöksestä haettiin valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Korkein hallinto-oikeus ei 12.6.2024 antamassaan ratkaisussaan myöntänyt valituslupaa. Näin ollen maakuntavaltuuston hyväksymä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on kaikilta osin lainvoimainen.

Kaavassa on käsitelty kierto- ja biotalouden näkökulmasta keskeisten luonnonvarojen käyttö ja potentiaalit sovittaen ne yhteen luonnonarvojen sekä virkistysten ja matkailun kehittämistarpeiden kanssa.

Varsinais-Suomen alueelle on laadittu tuulivoimavaihemaakuntakaava, joka osoittaa tuulivoimatuotantoon parhaiten soveltuvat alueet koko maakunnassa. Ympäristöministeriö vahvisti 9.9.2014 Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuuston kokouksessaan 10.6.2013 hyväksymän vaihemaakuntakaavan. Tuulivoimavaihemaakuntakaava sai lainvoiman 29.1.2016, kun korkein hallinto-oikeus (KHO) hylkäsi kaikki kaavaa koskeneet valitukset.

Paimion alueelle on osoitettu kaksi tuulivoimaloiden aluetta. 110-tien eteläpuolella oleva Huso-Pöylän alue (501) ja moottoritien pohjoispuolella kolmesta alueesta muodostuva Paimio-Halikko (502).



Ote tuulivoimavaihemaaakuntakaavasta.

Vireillä olevat maakuntakaavat

Varsinais-Suomen liitossa ei ole tällä hetkellä vireillä olevia kaavoja. Seuraavana laadittava maakuntakaava tulee tarkastelemaan kaikkien voimassa olevien maakuntakaavojen merkintöjä ja niiden ajantasaisuutta. Varsinais-Suomen liiton tekemä Maakuntakaavan ajantasaisuuden arviointiraportti 2022-2023 on tutustuttavissa internet-sivulla:

<https://varsinais-suomi.fi/suunnittelu/maakuntakaava/maakuntakaavan-ajantasaisuuden-arviointi/>

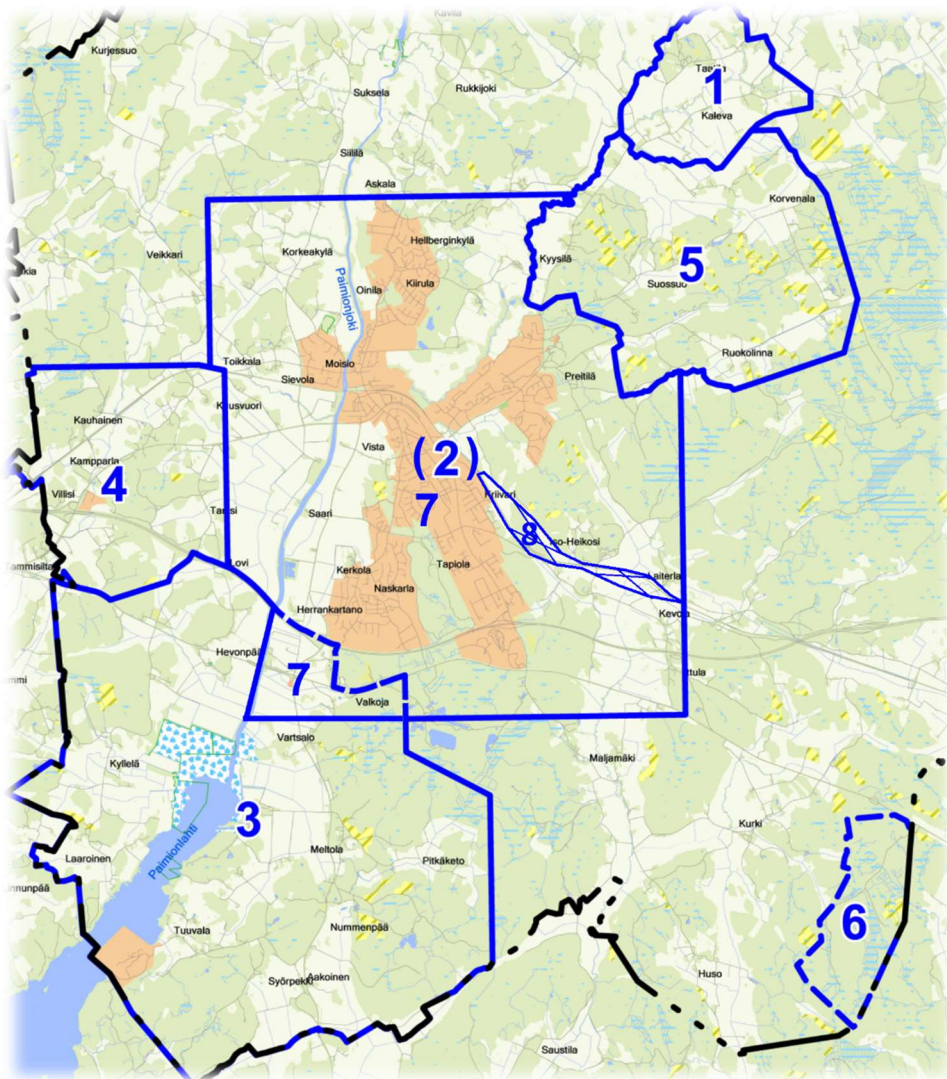
Tulevia maakuntakaavoja varten maakuntaliitto kartoittaa yhdessä kuntien ja sidosryhmien kanssa keskeisiä selvitystarpeita Ajankohtaisia selvitysteemoja ovat mm. viherrakenne ja kestävä energiahuolto. Lisätietoa selvityksistä internet-sivulla:

<https://varsinais-suomi.fi/suunnittelu/aluesuunnittelu/>

Yleiskaavoitus

Voimassa olevat yleiskaavat

Paimion alueella on voimassa kaksi oikeusvaikutteisista yleiskaavaa, jotka on laadittu 1.1.2000 voimaan tuleen maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Tätä vanhemmat osayleiskaavat ovat oikeusvaikutuksettomia, ns. ensimmäisen asteen yleiskaavoja, joita ei ole vahvistettu vanhan rakennuslain mukaisesti ympäristöministeriössä kaupunginvaltuuston hyväksymisen jälkeen. Alla olevalla kartalla on esitetty Paimion yleiskaavoitetut alueet. Vuoden 1992 Vistan osayleiskaava (2) on lähes täysin kumoutunut uudempien kaavojen ja oikeusvaikutteisen Vistan osayleiskaavan (7) myötä. Vuonna 2022 kumottiin pieni osa (8) Vistan osayleiskaavasta.



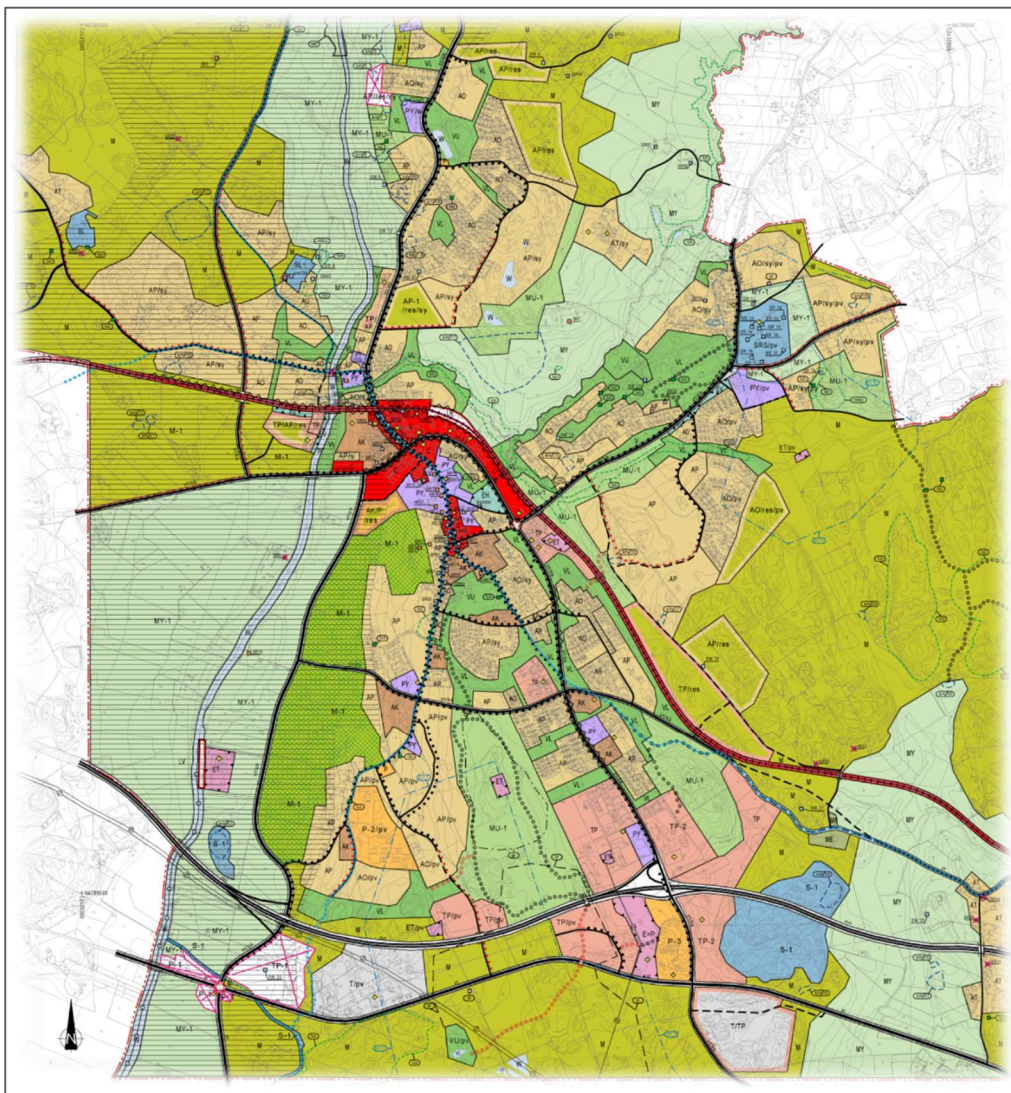
1. Kalevan osayleiskaava, hyv. 1.6.1989.
2. Vistan osayleiskaava, hyv. 17.12.1992, lv. 18.4.1994
3. Hevonpää-Nummenpää osayleiskaava, hyv. 25.8.1993, lv. 19.5.1995
4. Miettulan osayleiskaava, hyv. 14.9.1995
5. Kyysilän-Korvenalan-Ruokolinnan osayleiskaava, hyv. 20.3.1996
6. Huso-Pöylän tuulivoimapuiston osayleiskaava, hyv. 12.6.2014, Turun HAO 2.6.2015, KHO 14.11.2016
7. Vistan osayleiskaava, hyv. 13.2.2012, Turun HAO 2.4.2014, KHO 23.11.2015
8. Vistan osayleiskaavan osittainen kumoaminen, hyv. 8.6.2022, lv. 12.8.2022

Oikeusvaikutteiset yleiskaavat ovat ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä muutoin alueiden käytön järjestämisessä. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Lisäksi yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyyn yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä. Paimiossa ovat voimassa seuraavat kaksi oikeusvaikutteista osayleiskaavaa.

Vistan osayleiskaava

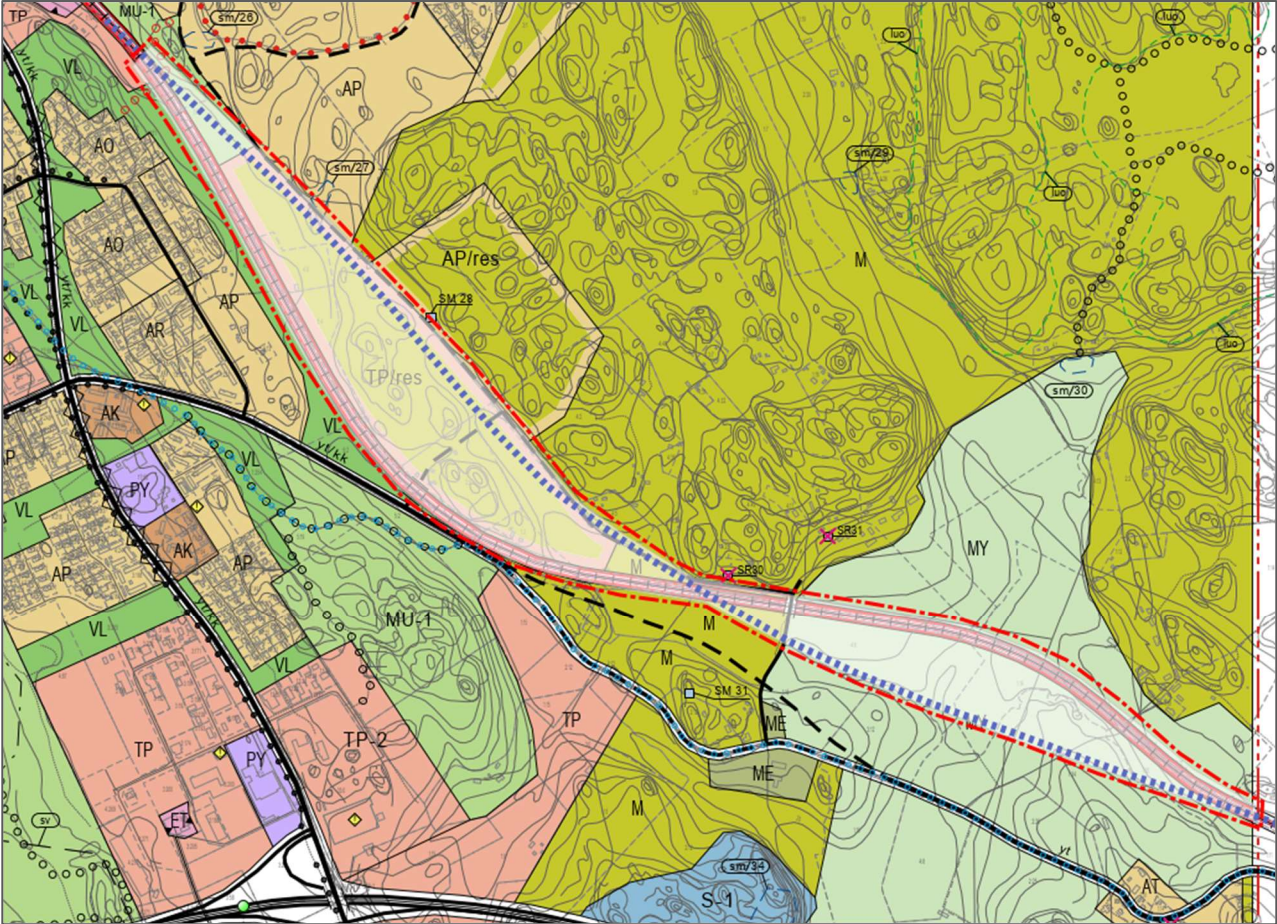
Paimion kaupunginvaltuusto hyväksyi Vistan osayleiskaavan 13.12.2012. Kaavasta valitettiin Turun hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus kumosi päätöksellään 2.4.2014 osayleiskaavan hyväksymispäätöksen seututeiden 110 ja 181 risteysympäristöön osoitettujen P-1 ja TP-1 -alueiden osalta sekä Hellbergin- ja Hossilantien päässä olevan AP/res/sy -alueen osalta. Lisäksi oikeus kumosi kaavan hyväksymispäätöksen niiden rakennussuojelukohteiden osalta, jotka Maakuntamuseon lausunnon 22.11.2012 mukaan ovat puuttuneet tuolloin nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta ja joiden suojelusta kuultiin niiden omistajia.

Paimion kaupunki valitti hallinto-oikeuden päätöksestä. Korkein hallinto-oikeus (KHO) antoi päätöksensä 23.11.2015, jossa valitus hylättiin ja Turun hallinto-oikeuden päätös jäi voimaan.



Vistan osayleiskaava, hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2012.

Paimion kaupunginvaltuusto hyväksyi Vistan osayleiskaavan osittaisen kumoamisen 8.6.2022 ja kaava tuli voimaan 12.8.2022. Osittaisen kumoamisen tarkoituksena oli mahdollistaa Salo-Turku kaksoisraiteen yleissuunnitelman hyväksyminen välillä Hajala-Nunna ratalain 10 §:n mukaisesti. Yleissuunnitelman pohjalta on käynnistetty 11.4.2022 myös ratasuunnitelman laatiminen välille Hajala-Nunna. Ratasuunnitelmaa laatii Turun Tunnin Juna Oy.

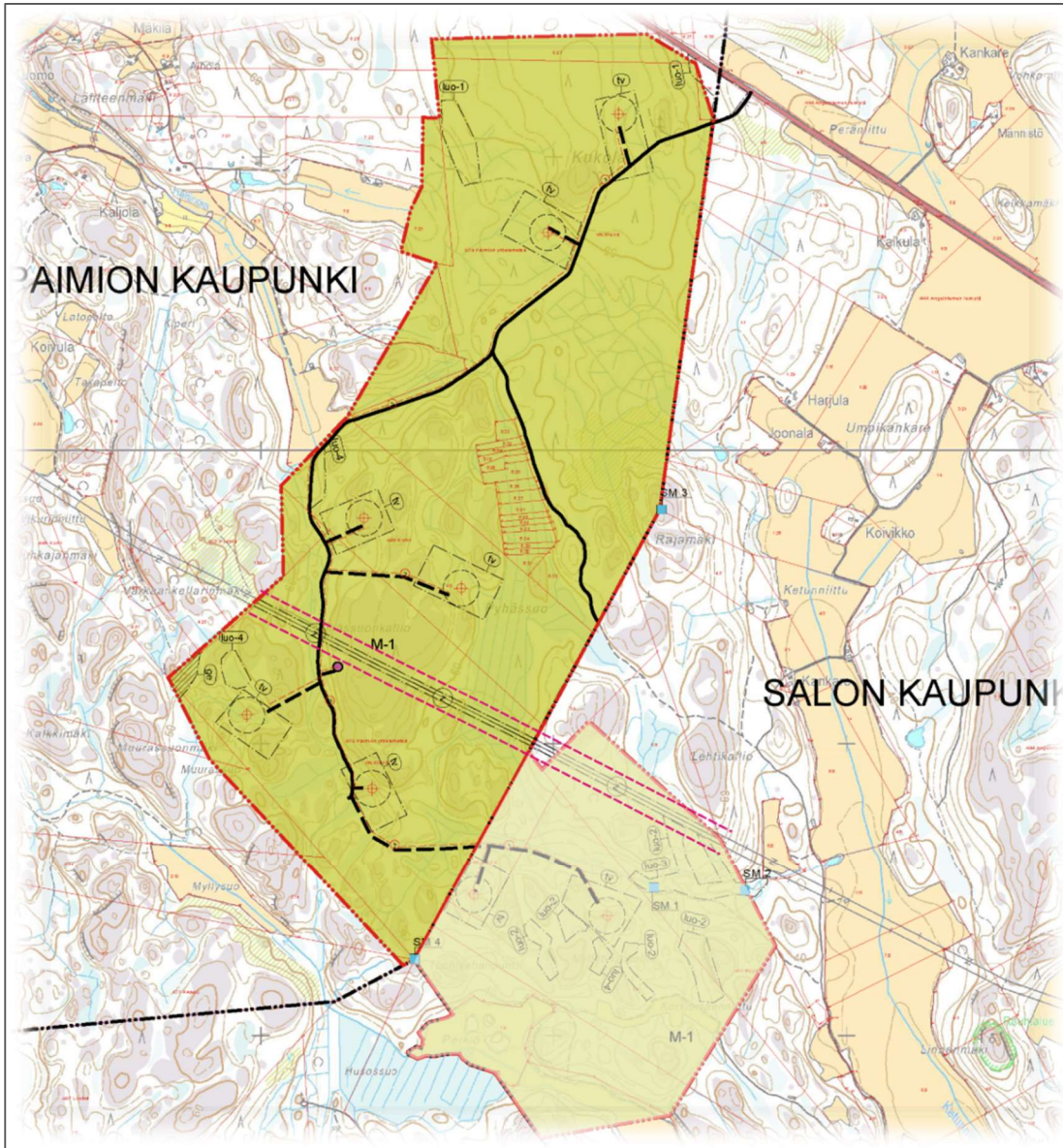


Vistan osayleiskaavasta vuonna 2022 pois kumotun alueen rajausta punaisella pistekatkiivalla. Ratakäytävän suunniteltu oikaisu sinisellä katkiivalla.

Huso-Pöylän tuulivoimapuiston osayleiskaava

Paimion kaupunginvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan 12.6.2014. Turun hallinto-oikeus antoi päätöksensä 2.6.2015 ja hylkäsi kaavasta jätetyt valitukset. Kaava sai lainvoiman, kun korkein hallinto-oikeus (KHO) päätöksellään 14.11.2016 hylkäsi jätetyt jatkovalitukset. Osayleiskaava on tullut voimaan 21.11.2016 päivätyllä kuulutuksella.

Osayleiskaavan alue sijaitsee Paimion ja Salon kaupunkien rajavyöhykkeellä Huson ja Pöylän alueella. Kaavan tavoite on mahdollistaa kahdeksan tuulivoimalaa sisältävän tuulivoimapuiston rakentaminen siten, että Paimion alueella on kuusi ja Salon alueella kaksi tuulivoimalaa. Kaavoitus suoritettiin molemmissa kaupungeissa omina prosesseina.



Huso-Pöylän tuulivoimapuiston osayleiskaava, ote Paimion puoleisesta osasta.

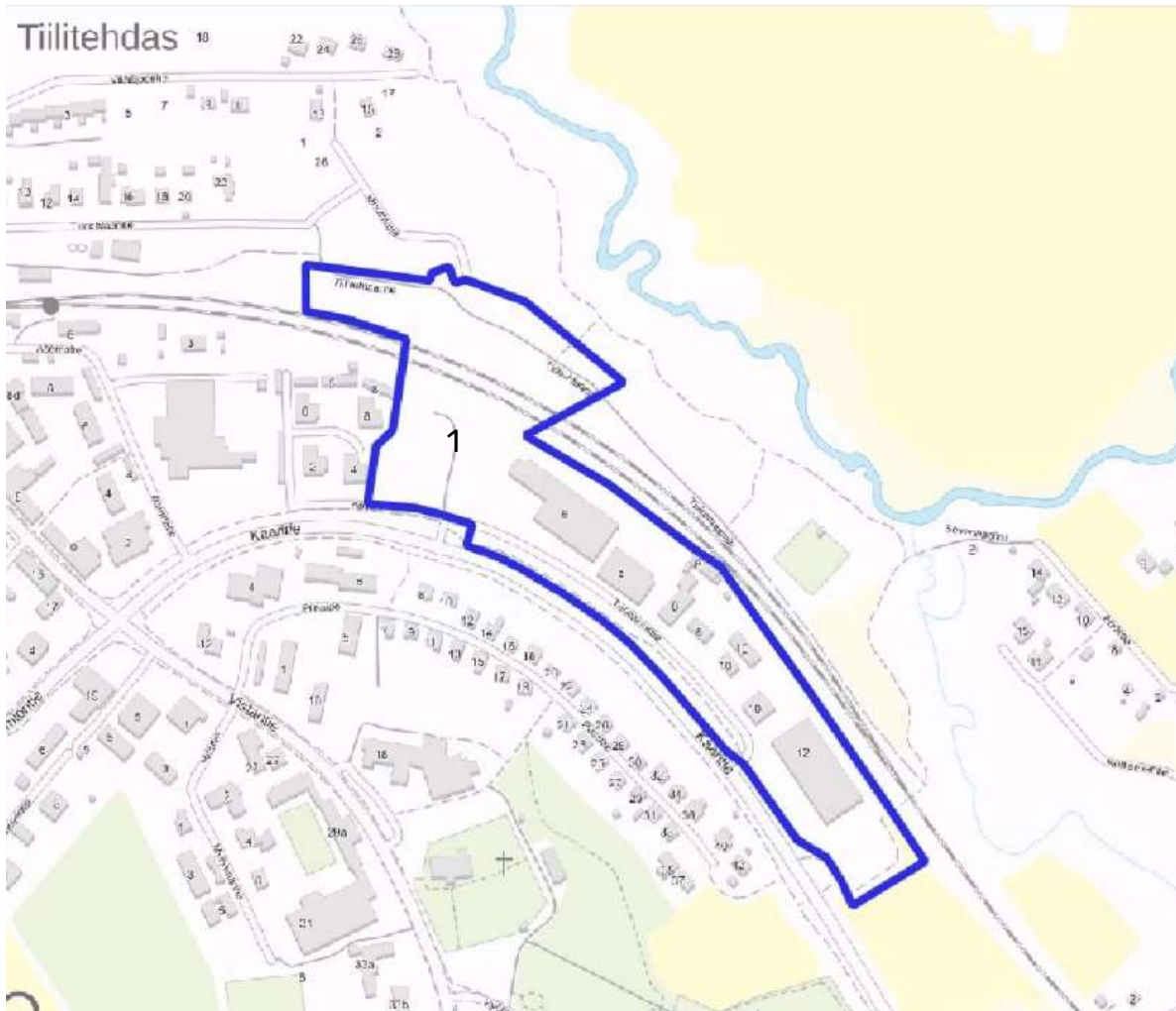
Vireillä olevat yleiskaavat

Paimiossa ei ole tällä hetkellä vireillä olevia yleiskaavoja. Vistan osayleiskaavan laajennus- ja muutostarpeita tarkastellaan erikseen Salo-Turku kaksoisraiteen ratasuunnittelun edetessä hyväksymisvaiheeseen.

Asemakaavoitus

Vireillä olevat asemakaavat

1. Teollisuustie- Apilatie asemakaavan muutos



Vireillä olevat asemakaavat

Teollisuustien- Apilatie asemakaavan muutos

Paimion kaupunginhallitus päätti 16.10.2019 Teollisuustie 6 K25 asemakaavan muutoksen vireille tulosta. Kaavaprosessin kuluessa kaavan nimi on muutettu Teollisuustien- Apilatie asemakaavan muutokseksi.

Kaavamuutoksen alustavana tavoitteena on ollut laajentaa korttelissa 25 K-korttelialueen tonttia 2 länteen, K-1 -korttelialueen tontille 7. Kaavaprosessin kuluessa kaavan tavoitteita on täsmennetty ja aluerajausta laajennettu. Keskustan rata-alueita koskevan ratasuunnittelun yhteydessä on tarkasteltu mahdollisuutta osoittaa uusi rautatien alittava kevyen liikenteen yhteys Kaaritien ja Tiilitehtaantien välille kaava-alueen kautta.

Aiempaa kaava-alueen rajausta on laajennettu siten, että se sisältää sekä korttelin 25 muutosalueen että tarvittavat rata- ja viheralueet uuden alikulun, jalankulku- ja pyöräilyväylä -yhteyden osoittamiseksi Kaaritieltä Tiilitehtaantielle. Ympäristölautakunta käsitteli kaavaluonnosta kokouksessaan 27.2.2024. Kaavaluonnos oli nähtävillä 5.3.-5.4.2024

Kaavaehdotus on valmistunut tammikuussa 2025. Kaavaehdotuksessa kaava-alue on edelleen laajennettu kaakkoon, Tokmannin kaakkoispuolella olevalle puistoalueelle saakka.

Suunnitteilla olevat kaavahankkeet

Uusien alueiden suunnitteluun ja kaavoitusjärjestykseen vaikuttavat ajankohtaisten kaavoitustarpeiden lisäksi maanhankintaan käytössä olevat resurssit ja maakauppojen aikataulut. Seuraavassa on esitetty muutamia kohdealueita, joiden suunnittelu ja kaavoitus käynnistetään erillisellä päätöksellä arviolta vuosina 2025–2027.

Naskarla, Lammen alue

Paimion kaupunki on ostanut noin 9 hehtaarin kokoisen ns. lammen alueen Kerkola-Naskarlan asemakaava-alueelta. Alue sijaitsee KTO:n tutkimus- ja kuntoutusyksikön pohjoispuolella rajautuen Valkojantiehen ja Naskarlantiehen. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevaan rakentamiseen. Tavoitteena on muuttaa asemakaava asuinrakentamiseen ja osittain virkistysalueeksi. Asemakaavan muutostyö käynnistetään vuonna 2025.

Oinilan päiväkotia, Mannerbergintie

Mannerbergintiellä sijaitseva korttelin 359 tontti 1 on varattu rivitalon rakentamiseen AR-merkinnällä. Tontille on myönnetty rakennuslupa Oinilan päiväkodin rakentamiseen poikkeamisluvalla. Päiväkodin rakentaminen alkaa vuonna 2024. Tontille tehdään asemakaavan muutos, jolla muutetaan rakennuspaikan käyttötarkoitus palvelurakentamiseen. Asemakaavan muutos käynnistetään vuonna 2025.

YksYkkösen yritysalue, EN-alue

YksYkkösen yritysalueella sijaitsevan korttelin 1012 tontin 2 käyttötarkoitus muutetaan energiahuollon alueesta (EN) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2). Asemakaavan muutos käynnistetään vuonna 2025.

Mäkilahdentie, AP-korttelit

Mäkilahdentiellä sijaitsevat korttelin 912 tontti 1 ja korttelin 913 tontti 1 yhdistetään, jotta tällä hetkellä eri tonteilla sijaitsevat asuintalo ja piharakennus saadaan samalle tontille. Lisäksi kaavan muutoksella muodostuva korttelialue jaetaan kahdeksi tontiksi. Asemakaavan muutos käynnistetään vuonna 2025.

Tenhontien alue

Paimion kaupunki omistaa Tenhontien päästä tilan Sointula, joka muodostaa osan AP-tontista. Tontin loppuosan omistaa viereinen yksityiskiinteistö. Kaupungin alueesta on tarkoitus muuttaa osa viheralueeksi ja liittää loppuosa naapuritonttiin. Toimenpiteellä parannetaan alueen hulevesien hallintaa ja selkiytetään tonttijakoa. Asemakaavan muutos käynnistetään vuonna 2025.

Koivulinnan lisäalue

Paimion kaupunki on ostanut Koivulinnan asemakaava-alueen pohjoispuolelta noin kolmen hehtaarin määrään. Alue on katuverkon ja kunnallistekniikan osalta liitettävissä hyvin Koivulinnan uuteen asuinalueeseen. Alueen asemakaavoitus aloitetaan vuonna 2025.

Muita lähivuosien suunnittelukohteita

Asemanseutu

Helsingin ja Turun välille on käynnissä nopeaa junayhteyttä koskeva ratahanke. Paimion alueella rataosuus kuuluu Hajala-Nunna-ratasuunnitelmaan, jonka laatiminen on parhaillaan käynnissä. Ratasuunnitelma on seuraavaksi tulossa nähtäville. Paimion keskustan kohdalla suunnitteluhanke sisältää kaksoisraiteen rakentamisen sekä varautumisen mahdolliseen paikallisjunaliikenteen ja kaukojunaliikenteen seisakkeeseen maakuntakaavan mukaisesti. Kaksoisradan ja mahdollisen seisakkeen rakentamisen tilatarpeet rata-alueella huomioidaan meneillään olevassa Keskustan asemakaavan muutoksessa.

Henkilöjunaliikenteen mahdollistamiseksi on muodostunut tarve tutkia radan varren maankäyttöä rata-aluetta ja entistä aseman aluetta laajemmin. Tähän liittyen tullaan tarkastelemaan asemalaiturien ja ratapihan sijaintia ja tilavaroja sekä aseman käyttöön liittyviä liikenteen ja liityntäpysäköinnin järjestelyjä. Tarkemmat kaavamuutosten tarpeet ja alueet selviävät ratasuunnittelun edetessä.

Ajoharjoitteluradan alue

Varsinais-Suomen Ajoharjoittelurata Oy:n toiminnan päätyttyä Paimion kaupunki on ostanut ratayhtiöltä noin 8 hehtaarin kokoisen alueen valtatie 1 eteläpuolelta. Alueella on harjoitteluradan lisäksi joitakin rakennuksia. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pääosin moottoriurheiluun varattua erityisaluetta ja pieneltä osin suojaviheraluetta sekä liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta. Asemakaavan muutoksella alueelle on tarkoitus osoittaa uusia tontteja tuotanto- ja liikerakennuksille.

Toikkalanmäen alue

Paimion kaupunki omistaa noin 15 hehtaaria Veikkaritien pohjoispuolella sijaitsevista Vistan osayleiskaavan pientalovaltaiseen asumiseen osoitetuista AP-alueista. Tavoitteena on tarkastella lähitulevaisuudessa asemakaavoitettavien asuinalueiden ja viemäriverkoston laajentamista Moisio-alueelta länteen, Veikkaritien suuntaan. Tähän liittyen selvitetään myös mahdollisten lisäalueiden hankintaa.

Valentian alue

Iso-livarintien itäpuolella, valtatie 1:n risteysalueen ja Jukantien teollisuuskorttelin välisellä alueella tapahtuneiden maakauppojen myötä voi tulla tarve laatia asemakaavan laajennus ja muutos. Työn tavoitteet ja aikataulu tarkentuvat myöhemmin.

Postinkuja

Suunnittelualue sisältää Postinkujan ja sen varrella olevat rakennetut kiinteistöt. Alue sijaitsee rautatien ja Vähäjoen välissä rajautuen lännessä Paimionjokeen ja idässä Vistantiehen. Postinkujan eteläpuoli on asemakaavoittamatonta aluetta. Postinkujan pohjoispuolella on

voimassa Vähäjoen rakennuskaava vuodelta 1994. Alueella on vanhaa rakennuskantaa. Tavoite on osoittaa Postikujan eteläosan kiinteistöt asuintonteiksi ja päivittää vanha rakennuskaava. Työn alkamisesta ja suunnittelualueen rajauksesta päätetään erikseen.

Vuonna 2024 valmistuneet asemakaavat

Koivulinnan asemakaava ja asemakaavan muutos (120)

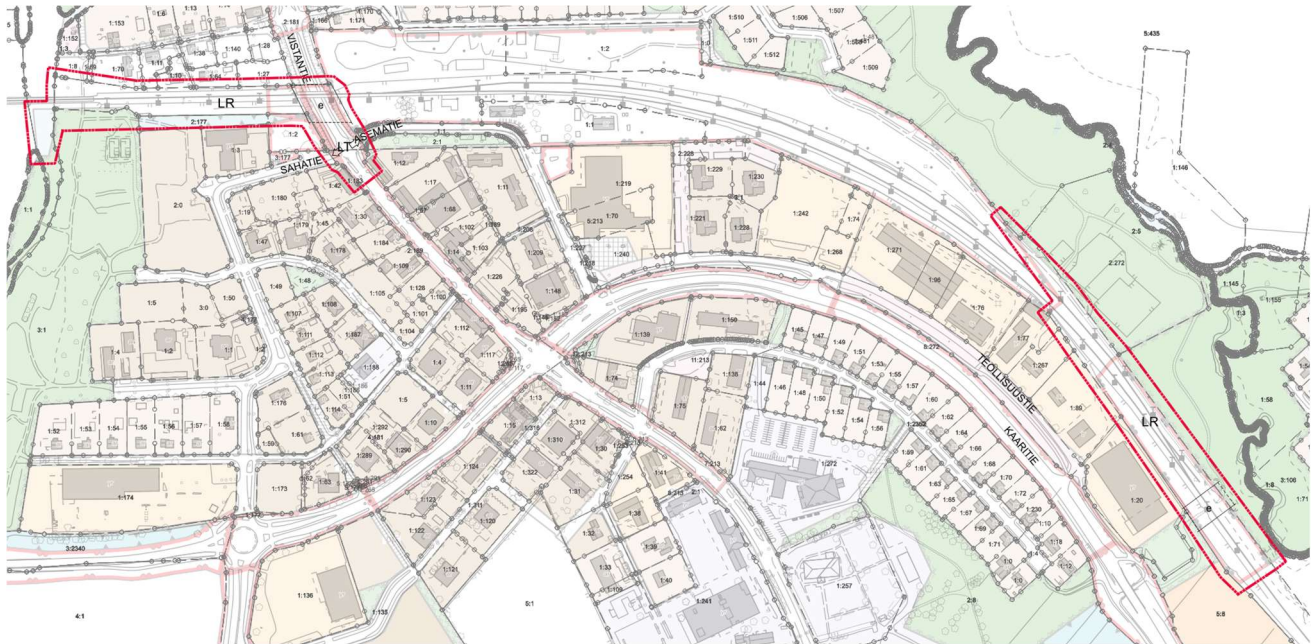
Paimion kaupunginvaltuusto hyväksyi Koivulinnan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 7.6.2023. Kaavan hyväksymispäätöksestä jätettiin Turun hallinto-oikeudelle yksi valitus. Asemakaava tuli osittain voimaan kaupunginhallituksen päätöksellä 22.8.2023. 23.2.2024 Turun hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään kaupunginvaltuuston päätöksestä tehdyn valituksen. Koko kaava tuli voimaan kuulutuksella 19.4.2024.

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



Koivulinnan asemakaava ja asemakaavan muutos

Keskustan rata-alueen asemakaava, asemakaavan muutos ja kumoaminen



Keskustan rata-alueen asemakaava, asemakaavan muutos ja kumoaminen

Paimion kaupunginhallitus päätti 11.10.2023 Keskustan rata-alueen asemakaavan muutoksen vireille tulosta. Vireille tulosta on kuulutettu 17.10.2023. Valmisteluvaiheessa kaava on ollut luonnoksena nähtävillä 15.12.2023–4.1.2024. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 4.6.– 9.8. 2024. Kaupunginvaltuusto hyväksyi Keskustan rata-alueen asemakaavan, asemakaavan muutoksen ja kumoamisen 13.11.2024 § 57. Kaava tulee voimaan kuulutuksella 14.1.2025

Keskustan rata-alueen asemakaavan, asemakaavamuutoksen ja kumoamisen 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 ratakantaa, jonka ratasuunnittelu on ollut käynnissä samaan aikaan kaavan laatimisen kanssa. Koko yhteysvälille laaditaan viisi erillistä ratasuunnitelmaa, joista Paimion osuus kuuluu Hajala-Nunna-ratasuunnitelmaan.

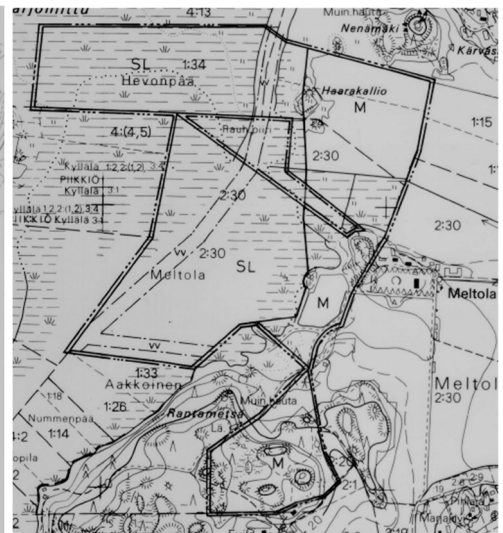
Ranta-asemakaavat

Ranta-asemakaava on pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle laadittava asemakaavan muoto. Ranta-asemakaava laaditaan yleensä maanomistajan aloitteesta.

Paimiossa ei ole vireillä ranta-asemakaavoja. Voimassa olevat ranta-asemakaavat ovat:

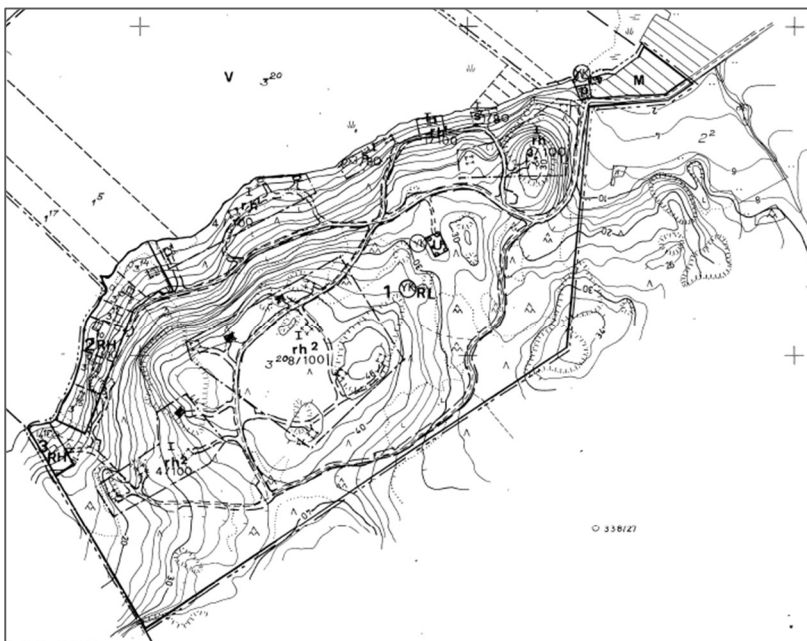
Meltolan rantakaava

hyv. 15.12.1988, vahv. 13.4.1989



Alastalon rantakaava

hyv. 30.3.1976, vahv. 3.6.1976



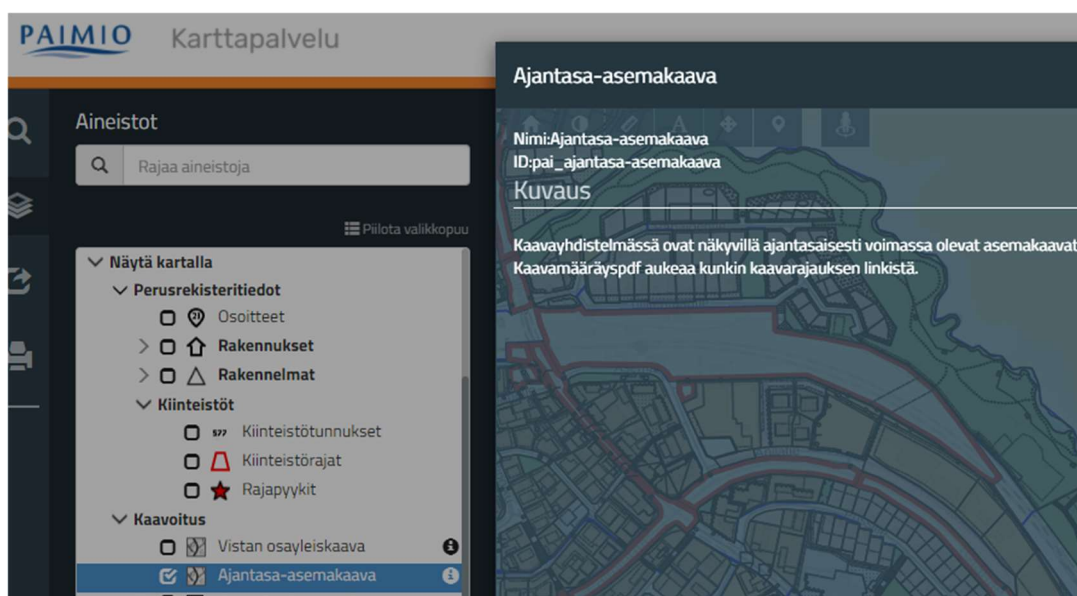
ASEMAKAAVOJEN AJANMUKAISUUS

Alueidenkäyttölain mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin niiden uudistamiseksi (AKL 60 §). Lisäksi kunnan tulee ylläpitää ajantasaista karttayhdistelmää, josta käy ilmi koko asemakaava sellaisena kuin se on voimassa (MRA 29 §). Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää (AKL 51 §).

Paimiossa tällä hetkellä voimassa olevat asemakaavat ja muut kaavat on esitelty kaupungin internet- sivulla: paimio.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-paikkatieto/voimassa-olevat-kaavat/

Ajantasainen asemakaavayhdistelmä on katsottavissa Paimion karttapalvelussa: kartta.paimio.fi

Aineistot-valikosta valitaan: Kaavoitus > Ajantasa-asemakaava



ARVIO ASUMISEEN VARATUISTA TONTEISTA

Paimion kaupungilla on (tilanne 31.12.2024) asemakaavoitetulla alueella rakentamattomia, kunnallistekniikaltaan valmiita, asumiseen tarkoitettuja tontteja yhteensä 54 kpl. Asumiseen tarkoitetuista tonteista 40 kpl on erillis- tai asuinpientalojen tontteja, 10 kpl on rivitalojen tai kytkettyjen asuinrakennusten tontteja ja 4 kpl on kerrostalotontteja. Lisäksi yksityisiä asumiseen tarkoitettuja tontteja on yhteensä noin 120 kpl, joista 7 kpl on kerrostalotontteja, 8 kpl rivitalotontteja ja loput pientalotontteja.

Kaupungin vapaiden tonttien esittelyt löytyvät täältä: paimio.fi/asuminen-ja-ymparisto/tontin-ostaminen-tai-vuokraaminen/

MAAPOLIITTINEN OHJELMA

Paimion kaupungin [maapoliittinen ohjelma](#) 2019-2021 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.6.2019. Maapoliittinen ohjelma on strateginen asiakirja, jossa kaupunginvaltuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet sekä käytettävissä olevan toimenpidevalikoiman niiden saavuttamiseksi. Ohjelman keskeinen päämäärä on sitouttaa kaupungin virkamiehet ja päätöksentekijät yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin, joilla pyritään mm. turvaamaan toimiva ja tarkoituksenmukainen yhdyskuntarakenne sekä riittävä ja kohtuuhintainen tonttimaan tarjonta.

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

Maankäyttösopimuksilla tarkoitetaan sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Paimiossa kaavoja laaditaan pääasiassa kaupungin omistamille alueille. Yksityisten maalle kaavoitettaessa tehdään maanomistajan kanssa tavallisesti sopimus kaavoituksen käynnistämisestä (kaavoitus sopimus). Tällä sopimuksella sovitaan kaavan laatimisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta (AKL 59 §).

Maanomistajan osallistumisesta kunnalle aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin sovitaan ensisijaisesti maankäyttösopimuksin. Alueidenkäyttölain mukaan "asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin." Maankäyttösopimus voidaan sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimuksilla ei voi kuitenkaan sopia sitovasti kaavojen sisällöstä (AKL 91 b §).

RAKENNUSJÄRJESTYS

Paimion kaupungin [rakennusjärjestys](#) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.9.2020 ja se tuli voimaan 1.11.2020.

YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYKSET

Paimion kaupungin voimassa olevat [ympäristönsuojelumääräykset](#) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.4.2021.

KAAVOITUSPROSESSI, VUOROVAIKUTUS JA OSALLISTUMINEN

Alueidenkäyttölain mukaan kaavoja valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Kaavoituksesta on tiedotettava siten, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen.

Kaavan valmisteluun voivat osallistua kaikki osalliset, joita lain mukaan ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavalla saattaa olla huomattavaa vaikutusta sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Paimiossa yleis- ja asemakaavan laatimisen prosessi etenee tavallisesti seuraavasti:



Lähde: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Opas 5, 2016.

Aloitusvaihe:

Aloitteen kaavan laatimiseksi voi tehdä kaupunki itse tai maanomistaja erillisellä hakemuksella. Kaupunginhallitus päättää asemakaavoituksen aloittamisesta ja vireille tulosta. Kaavan vireille tulosta kuulutetaan kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivulla.

Kaavan aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kuvataan kaavoitettava alue, kaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet, aikataulu ja osallistumisen järjestäminen sekä ne kaavoituksen merkittävimmät vaikutukset, jotka arvioidaan työn kuluessa. OAS asetetaan nähtäville yleensä heti vireilletulon yhteydessä ja se pidetään nähtävillä koko kaavan laatimisen ajan.

Valmisteluvaihe:

Kaavan valmisteluvaiheessa tapahtuu kaavoitettavan alueen maankäytön ideointi ja pääasiallinen suunnittelu. Tarvittaessa täydennetään samalla lähtötietoja ja selvityksiä.

Suunnittelualueesta laaditaan tavallisesti vähintään yksi tarkempi maankäyttöluonnos, jota voidaan esitystavasta riippuen kutsua kaavaluonnokseksi. Kaavaprosessiin kuuluva valmisteluvaiheen kuuleminen toteutetaan yleensä asettamalla kaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) nähtäville (AKL 62 §, MRA 30 §). Tämän lisäksi tai sijasta kaavaa voidaan esitellä ja mielipiteitä esittää esimerkiksi kaavaa koskevassa esittely- tai yleisötilaisuudessa. Valmisteluvaiheen kuulemisesta saadut mielipiteet ja mahdolliset viranomaislausunnot otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Ehdotusvaihe:

Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi (AKL 65 §, MRA 27 §). Nähtäville tulo kuulutetaan kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivulla. Nähtävillä olon aikana osalliset ja kunnan jäsenet voivat antaa kaavasta kirjallisen muistutuksen Paimion kaupungille. Viranomaisilta pyydetään samaan aikaan tarvittavat lausunnot. Mahdolliset muistutukset ja lausunnot kootaan ja niihin laaditaan vastineet. Kaavaan tehdään tarvittaessa tarkennuksia.

Hyväksyminen ja voimaantulo:

Paimion kaupunginvaltuusto hyväksyy valmiin kaavan. Jos kaavaehdotusta on nähtävillä olon jälkeen olennaisesti muutettu, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Kaavan hyväksymistä koskevasta kaupunginvaltuuston päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. Kaava saa lainvoiman 30 vuorokauden kuluttua kaupungin hyväksymispäätöksen kuulutuksesta. Mahdolliset valitukset osoitetaan Turun hallinto-oikeudelle. Mikäli valituksia ei jätetä, kaupunki kuuluttaa kaavan voimaantulosta, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

YHTEYSTIEDOT

Paimion kaupunki

Vistantie 18

PL 50, 21531 PAIMIO

puhelinvaihte: 02 474 511

paimio.kaupunki@paimio.fi

Kaavoitus ja maankäyttö

Kaavoituspäällikkö Iiris Koivula

02 474 5676

Paikkatietopalvelut, kartta-aineistot

Paikkatietopäällikkö Virpi Lindvall

02 474 5305

Rakentamiseen liittyvät lupa-asiat

Rakennustarkastaja Petri Vastamäki

02 474 5340

Ympäristönsuojeluasiat

Ympäristöinsinööri Liisa Kaskiluoto

02 474 5294