

TEOLLISUUSTIE-APILATIE ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVASELOSTUS (valmisteluvaiheen luonnos)

27.2.2024



Paimion kaupunki
Tekniset ja ympäristöpalvelut
Kaavoitus

51/10.01.03/2024

AMPEERITIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
1.3	Asemakaavan nimi ja tarkoitus	5
1.4	Asemakaavan liiteasiakirjat	5
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö, liikenne.....	8
3.1.4	Maanomistus.....	8
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	8
3.2.2	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.2.1	Osalliset.....	11
4.2.2	Vireille tulo.....	12
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	12
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	12
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	13
4.3.1	Kaupungin ja maanomistajan tavoitteet.....	13
4.3.2	Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet.....	13
4.3.3	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	13
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	13
4.5	Kaavaa koskevan palautteen huomioiminen.....	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1	Kaavan rakenne ja aluevaraukset	14
5.2	Kaavan vaikutukset.....	14
5.2.1	Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö.....	14

5.2.2	Liikenne.....	14
5.2.3	Tekninen huolto.....	14
5.2.4	Luonnonympäristö, maisema, viheralueet	15
5.2.5	Sosiaalinen ympäristö ja palvelut	15
5.3	Ympäristön häiriötekijät.....	15
5.4	Kaavamerkinntät ja määräykset.....	15
5.5	Nimistö.....	15
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	15
6.1	Toteuttamisen ajoitus ja seuranta.....	15

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

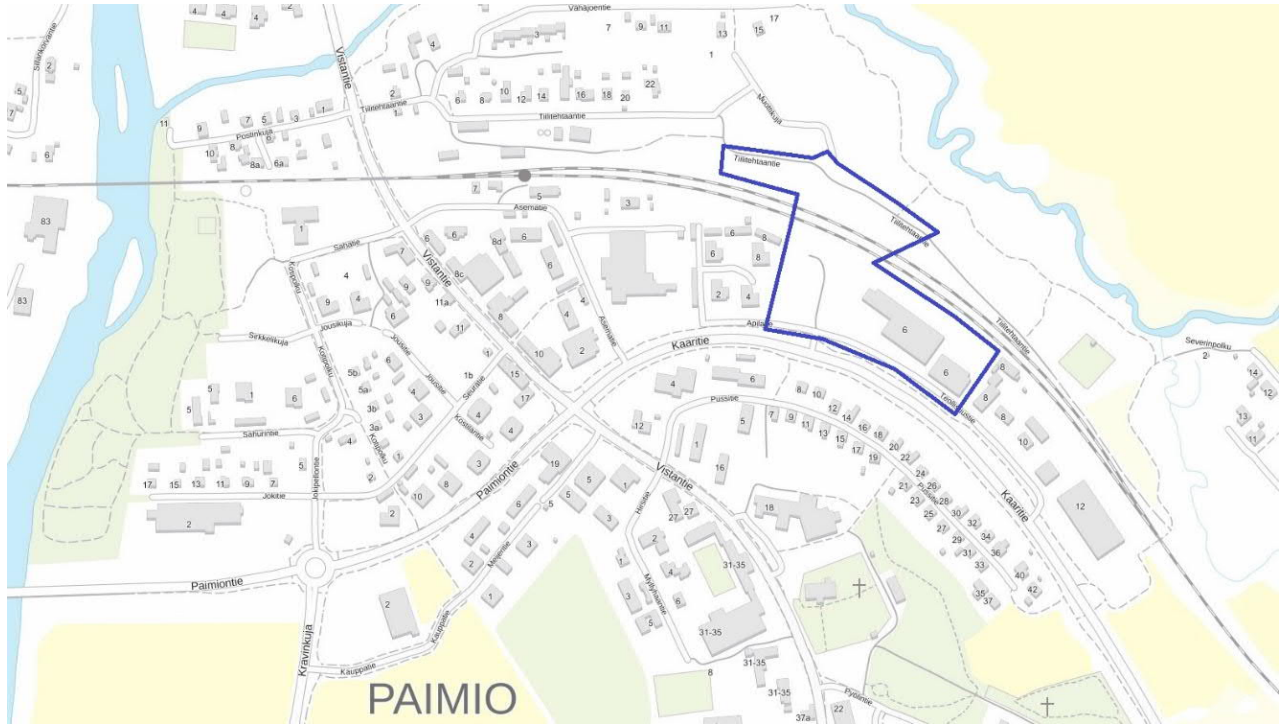
Selostus koskee 27.2.2024 päivättyä asemakaavaa.

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Teollisuustie-Apilatie asemakaavan muutos.	
	Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 25, rautatiealuetta, lähivirkistysaluetta ja katualuetta.	
Kaava-alueen määrittely	Asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelista 25, rautatiealuetta, lähivirkistysaluetta, suojaviheraluetta ja katualuetta.	
Kaavan laatija	Paimion kaupunki Tekniset ja ympäristöpalvelut, Kaavoitus Jouni Kiimamaa, kaavoituspäällikkö (YKS 381) Asianumero 51/10.01.03/2024 (aloitusvaiheessa 335/10.02.03/2019)	
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	15.2.2024	
Vireille tulo	Kaavoituspäätös	16.10.2019 (KH § 257)
	Kuulutus	
	Ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla	25.10.2019
	OAS nähtävillä	5.3.2024 alkaen
Kaavan käsittely	Ympäristölautakunta	27.2.2024
	Valmisteluvaiheen kuuleminen	
	Luonnosaineisto nähtävillä	5.3. – 5.4.2024
	Ympäristölautakunta	xx.xx.2024
	Kaupunginhallitus	xx.xx.2024
	Kaavaehdotus nähtävillä	xx.xx - xx.xx.2024
Hyväksyminen	Ympäristölautakunta	xx.xx.2024
	Kaupunginhallitus	xx.xx.2024
	Kaupunginvaltuusto	xx.xx.2024
Voimaantulo	Kuulutus	xx.xx.2024

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

1.3 Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on sijainnin mukaisesti Teollisuustie-Apilatie.

Tarkoituksena on mahdollistaa uusi jalankulun ja pyöräilyn reitti Kaaritien ja Tiilitehtaantien välille korttelin 25 läpi. Samalla muutetaan korttelin 25 osan tonttijakoa ja käyttötarkoituksia.

1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Poistuvat asemakaavat
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Teollisuustien korttelia 25 koskeva asemakaavan muutos on käynnistetty alun perin yksityisen kiinteistön omistajan aloitteesta vuonna 2019. Maanomistajan tavoite aloitusvaiheessa oli se, että Teollisuustien korttelin 25 tontilla 2 sijaitsevaa rakennusta voidaan laajentaa tontille 7 yhdistäen samalla pieniä kiinteistöjä keskenään. Osa tontista 7 kuuluu toiselle maanomistajalle. Ympäristölautakunta päätti kokouksessaan 3.10.2019 (§ 90) esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutoksen käynnistämistä. Lautakunta päätti myös, että kaavahankkeesta

laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, ja että lopullinen kaavarajaus selviää tässä vaiheessa. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 16.10.2019 (§ 257) asemakaavan muutoksen vireille tulosta. Vireille tulosta on kuulutettu 25.10.2019 kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivulla.

Kaavan valmistelu oli pitkään pysähdyksissä, kunnes Turun ja Helsingin välistä nopeaa junayhteyttä koskevan Hajala-Nunna ratasuunnittelun yhteydessä em. kaavan muutosalueen käyttö nousi uudelleen esille. Maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen ja tarkentuneiden tavoitteiden pohjalta kaavan valmistelua jatkettiin kaupungin toimesta loppuvuodesta 2023. Kaavan muutoksen aloitusvaiheen rajausta on laajennettu ja kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) helmikuussa 2024.

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 30 vuorokauden ajaksi valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 §, MRA 30 §). OAS on nähtävillä kaavan laadinnan ajan ja sitä päivitetään tarpeen mukaan prosessin kuluessa. Valmisteluvaiheen aineisto lähetetään viranomaisille tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten.

Valmisteluvaiheen aineisto on ollut luonnoksena nähtävillä ____-____.2024 välisenä aikana. Luonnoksesta saadut mielipiteet ja viranomaislausunnot on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Ympäristölautakunta käsitteli kokouksessaan _____.2024 (§____) alueesta laaditun asemakaavaehdotuksen. Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan _____.2024 (§____) asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville (MRL 65 § ja MRA 27 §).

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä _____. - _____.2024 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin xx lausuntoa ja xx muistutusta. Lausunnot, muistutukset ja vastineet on käsitelty kappaleessa 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö. (tarkentuu ehdotusvaiheessa).

Ympäristölautakunta käsitteli asemakaavan _____.2024

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan _____.2024

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan _____.2024

Asemakaava on tullut voimaan kuulutuksella _____.2024

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muutetaan korttelin 25 osan tonttijakoa ja käyttötarkoituksia rautatien ja Teollisuustien-Apilatien katualueen välissä. Asemakaava mahdollistaa uuden jalankulku- ja pyöräilyväylän rakentamisen radan alitse Kaaritieltä Tiilitehtaantielle. Osa reitistä kulkee korttelin 25 läpi osoitettavan pistokadun kautta. Tiilitehtaan puolella osa rautatiealueesta osoitetaan viher- ja suojaviheralueeksi.

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

Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi liike- ja toimistorakentamiseen asemakaavoitettua ohjeellista tonttia (2 ja 7) korttelista 25. Tontit rajautuvat eteläosastaan Teollisuustien ja Apilatie katualueisiin. Tontti 2 on rakennettu, tontin 7 rakennuskanta on purettu. Tonttien pohjoispuolella alueeseen kuuluu leveä vyöhyke rautatien aluetta sekä viheraluetta, joka ulottuu rata-alueesta Tiilitehtaantielle ja Muottikujan päähän.



Kuva 2. Suunnittelualan ohjeellinen raja.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue koostuu pääosin rakennetusta rautatien alueesta sekä tonttialueista rakennuksineen ja piha-alueineen. Radan pohjoispuolelle jää leveä vyöhyke rautatien aluetta ja Tiilitehtaan asemakaavaan kuuluvaa lähivirkistysaluetta, joilla kasvaa harvaa, nuorehkoa lehtipuustoa ja pensaikkoa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö, liikenne

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi rakennettua ympäristöä. Rautatien eteläpuolella sijaitsee Vahasilta Oy:n kaksi tuotantorakennusta. Vahasillan länsipuolella on tyhjä tontti, jolta on purettu vanha toimitilarakennus vajaa 10 vuotta sitten. Tyhjän tontin länsipuolella on asuinkerrostaloja. Alueen eteläosaa sivuavat Apilatie ja Teollisuustie, joilta on liittymä Kaaritielle. Rautatien pohjoispuolella ei ole rakennuksia. Alueen pohjoisosaa sivuaa Tiilitehtaantie, joka johtaa koirapuistoon ja eläinten hautausmaalle. Alueen pohjoispuolella on Muottikujan varren rakentamattomia omakotitalojen tontteja.

3.1.4 Maanomistus

Rautatiealueen omistaa Suomen valtio. Virkistysalueet ja katualueet omistaa kaupunki. Rautatien eteläpuoliset rakennuspaikat ovat yksityisten omistuksessa.

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) 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.

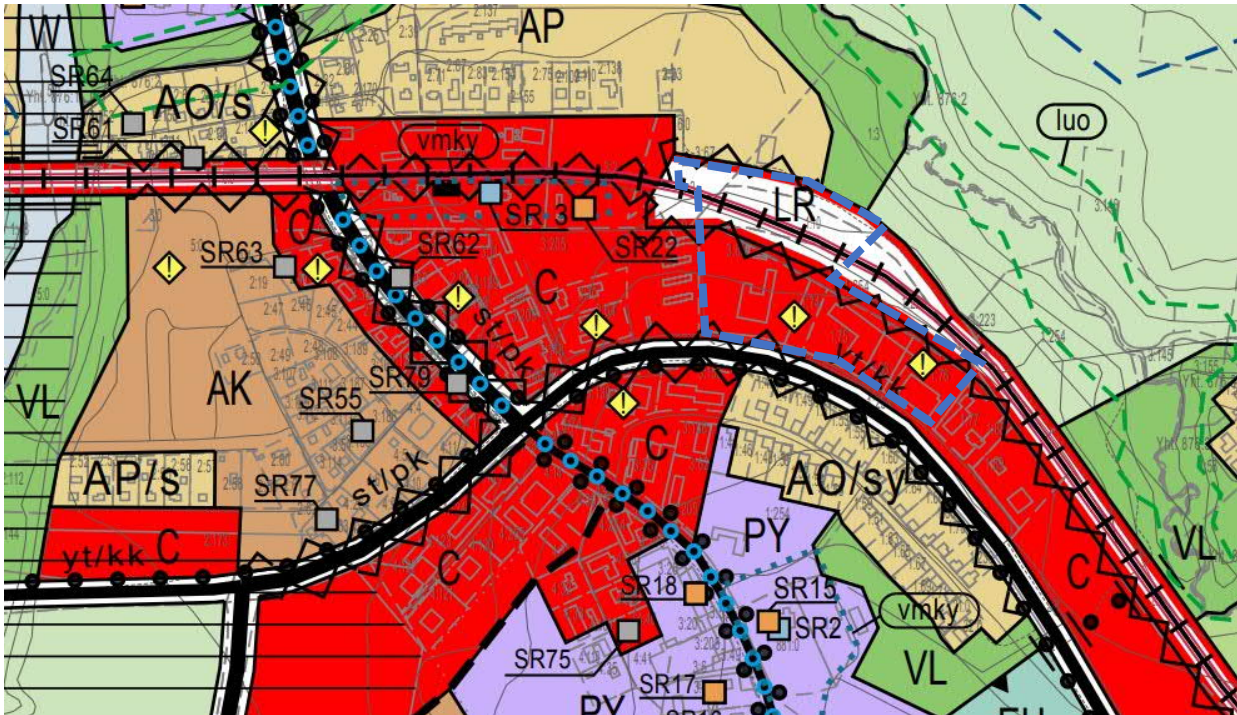
Kuva 3. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä, ei mittakaavassa. Suunnittelualue sinisellä katkoviivalla.



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 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.



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

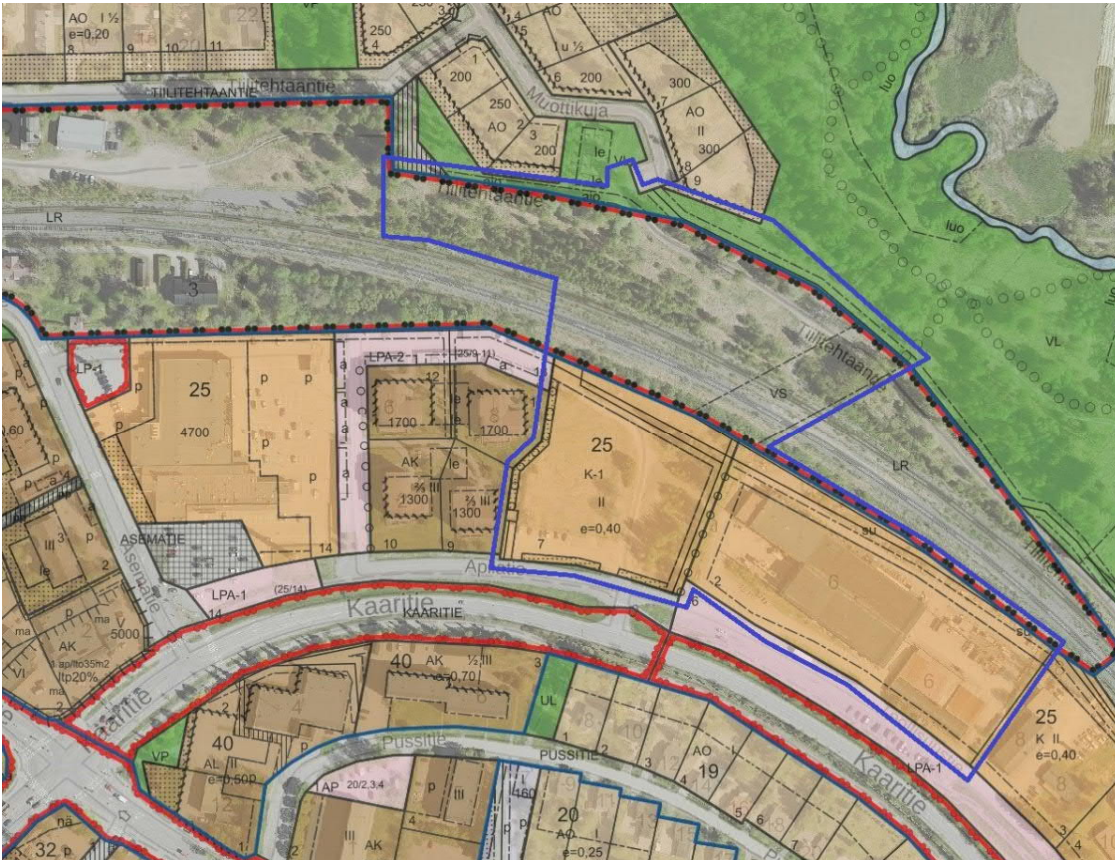
Osayleiskaavassa suunnittelualueen eteläosa on keskustatoimintojen aluetta (C) ja pohjoisosa pääosin rautatieliikenteen aluetta (LR). Suunnittelualueen pohjoisreunaa sivuaa Tiilitehtaan asuinpientalovaltainen alue (AP) ja lähivirkistysalue (VL). Lisäksi C-alueella on mahdollisesti pilaantuneen maa-alueen 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. Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä viivalla.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

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

3.2.2 Kaava-alueita koskevat selvitykset

Maakuntakaavan, osayleiskaavan, voimassa olevien asemakaavojen sekä ympäristöhallinnon ja muiden viranomaisten aineistot ja selvitykset otetaan huomioon kaavaa laadittaessa. Lisäksi huomioidaan Turku-Salo kaksoisraiteen yleis- ja ratasuunnittelun yhteydessä tuotetut aineistot ja selvitykset. Kaavamuutos ei edellytä erityisiä lisäselvityksiä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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. alikulujen 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.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Suunnittelualueen maanomistajat ja rajanaapurit

Paikkakunnalla vaikuttavat yhdistykset

Paimion kaupungin ao. hallintoelimet

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Väylävirasto

Länsirata Oy

Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Caruna Oy

Paimion Lämpökeskus Oy

Paimion Vesihuolto Oy

4.2.2 Vireille tulo

Asemakaava on tullut vireille 25.10.2019. Vireille tulosta on ollut ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin verkkosivuilla.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka asetetaan nähtäville kaavan laatimisen ajaksi. OAS päivitetään tarvittaessa kaavaprosessin kuluessa.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Vuorovaikutus

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos, mielipiteet

Kaavan luonnosaineisto (pvm. 27.2.2024) on ollut MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä __.__.2024 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin x lausuntoa ja x kirjallista mielipidettä. Seuraavassa on esitetty mielipiteet ja vastineet. Lausuntojen tiivistelmä ja vastineet on esitetty kohdassa 4.2.4. Viranomaisyhteistyö.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Täydentyä valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen

Asemakaavaehdotus, muistutukset

Kaavaehdotus (pvm. __.__.2024) on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä __.__. - __.__.2024 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin __ lausuntoa ja __ muistutusta. Seuraavassa on esitetty muistutukset ja vastineet. Lausuntojen tiivistelmä ja vastineet on esitetty kohdassa 4.2.4. Viranomaisyhteistyö.

Esitetyt muistutukset ja vastineet

Täydentyä ehdotusvaiheessa julkisen nähtävillä olon jälkeen.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta on neuvoteltu viranomaisten kanssa ratasuunnitelmia koskevien neuvottelujen ja työpalaverien yhteydessä. Valmisteluvaiheessa OAS ja kaavaluonnos lähetetään viranomaisille tiedoksi ja kommentoitavaksi. Tarvittaessa keskeisten viranomaistahojen kanssa pidetään työpalaveri. Ehdotusvaiheessa lausunnot pyydetään tarvittavassa laajuudessa.

Viranomaisten antamat lausunnot

Kaavaluonnos, valmisteluvaihe

Täydentyä valmisteluvaiheessa.

Kaavaehdotus

Täydentyä ehdotusvaiheessa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Kaupungin ja maanomistajan tavoitteet

Kaupungin, Väyläviraston ja rataa suunnittelevan hankeyhtiön tavoitteena on mahdollistaa kaksiraiteisen junayhteyden rakentaminen Paimion keskustan läpi. Kaupungin tavoitteena on järjestää uusi rautatien alittava kulkuyhteys Kaaritien ja Tiilitehtaantien välille jalankulkua ja pyöräilyä varten. Radan eteläpuolisten kiinteistönomistajien tavoitteena on kehittää nykyisiä korttelin 25 tontteja vastaamaan tämänhetkisiä ja tulevia maankäytön tarpeita.

4.3.2 Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualueeseen kuuluu osa keskustan läpäisevästä rata-alueesta, jolla laaditaan parhaillaan Salo-Turku kaksoisraiteen sisältävää ratasuunnitelmaa Hajalan ja Nunnan välille. Paimion keskustan kohdalla ratasuunnitelma sisältää ainoastaan kaksi nykyistä radan alittavaa kulkuyhteyttä; maantien alikulku Vistantiellä sekä jalankulkutunneli Tokmannin nurkalta Karhunojan ja Vähäjokipolun suuntaan. Tämän takia on nähty tarpeelliseksi varata mahdollisuus rakentaa uusi rautatien alittava kevyen liikenteen yhteys Kaaritien ja Tiilitehtaan alueen välille nyt suunniteltavan alueen kohdalle.

4.3.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat: 1) toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, 2) tehokas liikennejärjestelmä, 3) terveellinen ja turvallinen elinympäristö, 4) elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä 5) luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Kaavan sisältö koskee näistä erityisesti kohtien 1-3 asiakokonaisuuksia.

Maakuntakaavoitus

Kaava tukeutuu voimassa oleviin maakuntakaavoihin, joissa mm. vanhan rautatieaseman seudulle on osoitettu kohdemerkintänä uusi raideliikennepaikka. Parantuvat kulkuyhteydet radan molemmin puolin vahvistavat osaltaan raideliikenteen potentiaalia.

Yleiskaavoitus

Kaava on osayleiskaavan mukainen sitä tarkentaen.

Asemakaavoitus

Suunnittelualue on asemakaavoitettua aluetta. Kaavamuutoksella muutetaan korttelialueita, katuyhteyksiä sekä rata-alueen ja viheralueen rajauksia perustuen kaavan tavoitteissa todettuihin alue- ja liikennetarpeisiin.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoisia ratkaisuja ei ole ollut tarvetta tutkia. Kaava perustuu pitkälti olemassa oleviin kortteli-, rata- ja viheralueiden aluevarauksiin.

4.5 Kaavaa koskevan palautteen huomioiminen

Kaavaratkaisu perustuu kaavalle asetettuihin tavoitteisiin ja niiden mukaisiin aluetarpeisiin. Kaavaprosessin kuluessa saapuneiden mielipiteiden, muistutusten ja lausuntojen tiivistelmä sekä niihin laaditut vastineet on koottu kaavaselostukseen (luku 4.2).

Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen tehdyt muutokset (täydentyy tarvittaessa)
 Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset (täydentyy tarvittaessa)

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin ____ hehtaaria.

Asemakaavalla on osoitettu:

- o Asuinkerrostalojen aluetta (AK) x,xxxx hehtaaria
- o Toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) x,xxxx hehtaaria
- o Lähivirkistysaluetta (VL) x,xxxx hehtaaria
- o Rautatiealuetta (LR) x,xxxx hehtaaria
- o Suojaviheraluetta (EV) x,xxxx hehtaaria
- o Katualuetta x,xxxx hehtaaria

(täydentyy ehdotusvaiheessa)

Kaavaluonnoksessa (27.2.2024) alueelle on osoitettu kortteliin 25 muodostettavat ohjeelliset tontit asuinkerrostaloille (tontti 7) ja toimitilarakennuksille (tontti 2). Rautatiealue on osoitettu kaksoisraiteen vaatiman tilavarauksen ja nykyisen ratapihan mukaisesti. Radan pohjoispuolelle on osoitettu suojaviheraluetta, joka jatkuu lähivirkistysalueena kohti Tiilitehtaan asuinalueita.

Korttelin 25 läpi on osoitettu uusi asuntokatu (Apilakuja), jonka jatkeena rata-alueen eteläreunassa on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Tämä jkpp-katu johtaa rata-alueen alikulkuun, jonka kautta pp-yhteys jatkuu Tiilitehtaan puolelle, Muottikujan päähän.

Tiilitehtaan tie on osoitettu viheralueen läpi kulkevana ajoyhteytenä, joka kytkeytyy kaava-alueen länsireunalla voimassa olevan kaavan mukaiseen pyörätien katualuevaraukseen (pp/t).

(Kuvaus täydentyy ehdotusvaiheessa)

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutoksella ei ole isoa vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen eikä olemassa oleviin rakennuksiin. Kaava mahdollistaa uudis- ja täydennysrakentamista nykyisille rakennuspaikoille.

5.2.2 Liikenne

Kaavamuutoksen merkittävin vaikutus liikenteeseen liittyy uuteen kevyen liikenteen yhteyteen Kaaritien ja Tiilitehtaan alueen välillä. Uusi jkpp-väylä vahvistaa keskustan palvelujen saavutettavuutta radan pohjoispuolelta. Toisaalta yhteys tarjoaa suoran tai vaihtoehtoisen reitin keskustasta Tiilitehtaan asuinalueelle ja Vähäjokipolun ulkoilumaastoon.

Asuinkerrostalojen rakentaminen Apilatielle lisää asukasliikennettä Kaaritielle. Teollisuustien osalta vaikutukset jäävät vähäisiksi.

5.2.3 Tekninen huolto

Alueet ovat liitettävissä aiemmin rakennettuun vesi-, viemäri- ja hulevesiverkoston.

5.2.4 Luonnonympäristö, maisema, viheralueet

Kaavamuutoksen alue on pääosin rakennettua rata-alueetta ja korttelialuetta piha-alueineen. Rautatien pohjoispuolella kaava mahdollistaa nykyisen rata-alueen ja Tiilitehtaan viheralueiden kytkemisen toisiinsa toiminnallisesti ja visuaalisesti. Ratkaisu laajentaa radan ja Tiilitehtaan asuinalueen välistä viher- ja virkistysaluetta.

5.2.5 Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Kaavalla on myönteisiä vaikutuksia erityisesti Tiilitehtaan alueen asukkaiden sosiaaliseen ympäristöön ja palvelujen saatavuuteen. Toisaalta kaava tukee ulkoilua ja liikkumista keskustan suunnasta Vähäjokipolun maastoon. Mahdollinen asuinkerrostalojen rakentaminen vilkastuttaa keskustan asuinympäristöä tarjoamalla uusille asukkaille koteja läheltä ydinkeskustaa.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella tapahtuva rata-alueen rakentaminen aiheuttaa häiriöitä lähialueen asukkaille sekä ajoneuvo- ja junaliikenteelle. Alueen rakentamisen aikana työmaaliikenne lisääntyy. Ratamelun vaikutuksia viereiseen maankäyttöön tarkastellaan ja pyritään suojaamaan ratasuunnittelun keinoin. Rakennuskortteleiden osalta asuin- ja toimitilojen rakentaminen ajoittuu todennäköisesti pidemmälle ajanjaksolle.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

5.5 Nimistö

Asemakaavassa on osoitettu yksi uusi katu, jonka nimeksi esitetään; Apilakuja.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

6.1 Toteuttamisen ajoitus ja seuranta

Alueen rakentaminen voi alkaa korttelialueiden ja katujen osalta kaavan hyväksymispäätöksen saatua lainvoiman. Rautatien alikulun ja siihen liittyvän jalankulku- ja pyöräilyväylän rakentaminen ajoittuu ratasuunnitelman hyväksymisen ja investointipäätöksen jälkeiseen aikaan, kun tarvittavat maa-alueet on hankittu tai niiden käytöstä on sovittu. Tällä hetkellä radan rakentamissuunnittelun ja rakentamisen on arvioitu ajoittuvan vuosille 2025-2031.

Paimiossa 27.2.2024

Jouni Kiimamaa
Kaavoituspäällikkö
Arkkitehti SAFA, YKS 381