



ORIMATTILA

A200 Isännäntien asemakaavamuutos,

luonnos

KAAVASELOSTUS

Elinvoima- ja tekninen valiokunta 4.2.2020 § xx



A200 Isännäntien asemakaavamuutos

Asia 23/10.02.03/2020

Orimattilassa voit vaikuttaa kaavoitukseen ja ympäristöön olemalla yhteydessä kaavoittajiin, osallistumalla kaavoitusta koskevaan keskusteluun ja yksittäisistä kaavoista järjestettäviin esittely- ja keskustelutilaisuuksiin sekä tekemällä aloitteita.

Kaavan laatijat

Kaava- ja paikkatietoasiantuntija Pekka Hynönen
Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen

Yhteystiedot

Orimattilan kaupunki, Tekninen toimiala
Kaupungintalo 2. krs. Erkontie 9
Postiosoite PL 46, 16301 Orimattila
Puhelin 03 888 111 (vaihde)
www.orimattila.fi

Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@orimattila.fi
Kaupungin kirjaamo: kirjaamo@orimattila.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	4
1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS	4
1.4 LIITEASIAKIRJAT.....	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ.....	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus.....	6
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	6
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
3.2.2 Maakuntakaava	6
3.2.3 Yleiskaava.....	7
3.2.4 Asemakaavat	7
3.2.5 Rakennusjärjestys	7
3.2.6 Tehdyt selvitykset.....	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	7
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET.....	7
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	7
4.2.1 Osalliset.....	7
4.2.2 Vireilletulo	8
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	8
4.2.4 Viranomaisyhteytö	8
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	9
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
5.1 KAAVAN RAKENNE	9
5.1.1 Mitoitus.....	9
5.2 ALUEVARAUKSET	9
5.2.1 Muita kaavamääräyksiä	9
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	10
5.3.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan.....	10
5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen	10
5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön.....	10
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	10
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET	10
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	10

I PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

I.1 TUNNISTETIEDOT

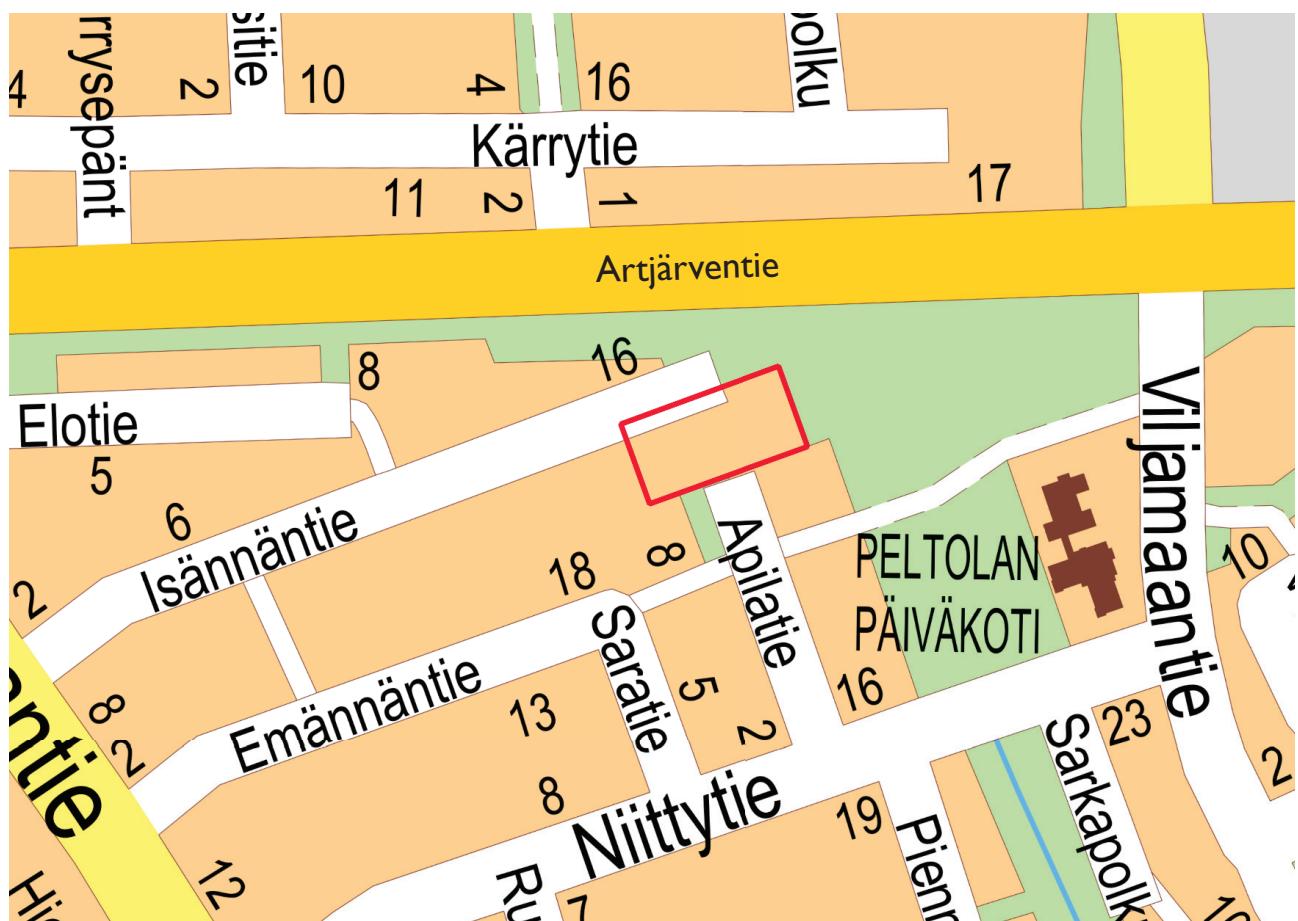
Kaavaselostus, joka koskee 4.2.2020 päivättyä luonnosvaiheen asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee osaa kiinteistöistä Heliö (560-418-7-162) ja Arami (560-418-7-161). Asemakaavalla muodostuu korttelin 1105 tontti 9.

I.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelalue sijaitsee Orimattilan keskustassa, Peltolan asuinalueella.

Suunnittelalueelta on matkaa Orimattilan keskustaan vajaat kilometri. Peltolan pääkoti on alle 200 metrin päässä ja Joki-varren koulu noin 500 metrin päässä.



Kuva: Suunnittelalueen sijainti opaskartalla.

I.3 KAAVAKAANKEEN TARKOITUS

Maxirakennus Oy on jättänyt kaavamuutoshakemuksen tammi-kkuussa 2019. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdolistaan alueelle rivitalojen rakentaminen nykyisten omakotitalojen tilalle.

I.4 LIITEASIAKIRJAT

- Liite 1. Osallistumis- ja arvointisuunnitelma
- Liite 2. Tilastolomake (julkaisaan ehdotusvaiheessa)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavamuutos on hyväksytty kaavoitusohjelmaan kaupunginvaltuoston kokoussesssa 15.4.2019, § 15
- Kuulutus vireillestulosta 21.1.2020
- Kaavoituspäällikkö hyväksyi osallistumis- ja arviontiuunnitelman (OAS) 17.1.2020
- Kaavaluonnos nähtävillä xx
- Kaavaehdotus nähtävillä xx
- Hyväksymiskäsittely on alkanut elinvoima- ja teknisessä valiokunnassa xx, kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan xx.xx.2020

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan rivitalojen rakentaminen nykyisten omakotitalojen tilalle. Kaava-alue käsittää kaksoivimassa olevan asemakaavan mukaista omakotitonttia.



Kuva: Suunnittelalue Isännäntieltä kuvattuna.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELU- ALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelalue sijoittuu Isännäntien ja Apilatienväliin. Alue on olemassa olevaa asuinalueita. Ympäristössä on pääasiassa väljästi rakennettuja omakotitaloja ja rivitaloja.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelalue on olemassa olevaa asuinalueita, joten itse suunnittelalueella ei ole merkittäviä luonto-ympäristöjä. Alue on maastonmuodoiltaan tasainen. Suunnittelalue rajautuu pensas-/kuusiaitoihin ja puurivistöihin. Suunnittelalueen itäpuolella on puistoalue, joka on tyypillistä kaupungin hoidettua puistoa.

Alue sijaitsee Ämmäntöyräään vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pohjaveden määriä tai heikennä pohjaveden laatu.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelalueella sijaitsee tällä hetkellä kaksi omakotitaloa ja kaksi talousrakennusta. Rakennukset on rakennettu 1940-luvulla ja ne on tarkoitustakaan. Lähiympäristön rakennuskanta on pääosin rakentunut 1940-luvun ja 1970-luvun välisenä aikana. Isännäntien pohjoispuolella olevat rivitalot on rakennettu 1980-luvulla. Lähialueella on myös yksittäisiä uudempia rakennuksia. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti tärkeitä rakennettuja kulttuuriympäristöjä ei suunnittelalueella ole.

Lähialueen rakennukset ovat pääasiassa puuverhoiltuja/tiili-vuorattuja ja harjakattoisia. Rakennusten väritys ja niiden koot vaihtelevat suuresti toisistaan.

Kunnallistekniikka

Alueella on tarvittava kunnallistekniikka valmiina. Hulevedet kulkevat pääasiassa avo-ojissa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelalue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

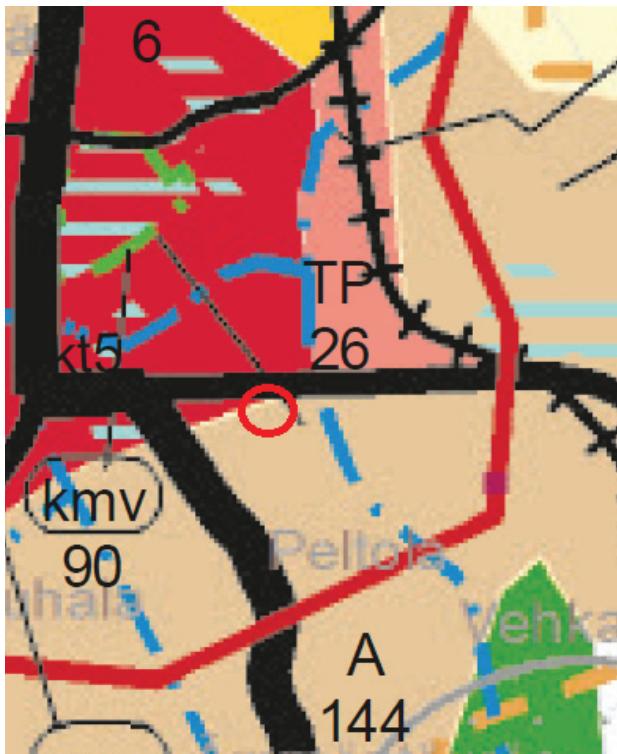
Valtioneuvosto päivitti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Asemaaavan tulee edistää tavoitteiden toteutumista.

3.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019. Maakuntakaavassa suunnittelalue sijaitsee keskustan taajamatoimintojen alueella (A144). Alueelle kohdistuu myös Ämmäntöyräään vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (pv114), kehittämisen kohdealue (kk10) ja Orimattilan kaupunkialue (ka5).



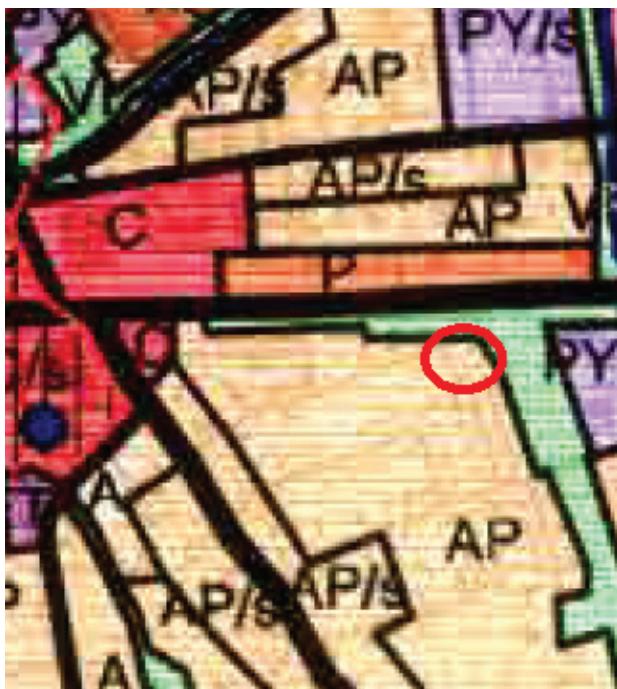
Kuva: Suunnittelalue itäpuolella olevaa puistoa. Taustalla Peltolan päiväkoti.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Suunnittelalueen likimääriäinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

3.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikuttainen Keskusta-Virenojan osayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelalue on pientalovaltaista asuntoalueita (AP).



Ote Keskusta-Virenoja osayleiskaavasta. Suunnittelalueen likimääriäinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelalueella on voimassa Keskustaajaman asemakaava (A3), joka on tullut voimaan 13.9.1972. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelalue koostuu kahdesta omakotitaloton-tista (AO), joilla kummallakin on 200 k-m² rakennusoikeutta, eli yhteensä 400 k-m². Voimassa olevan asemakaavan merkintä AO mahdollistaa yhden omakotitalon rakentamisen kullekin tontille.

Suunnittelalueen kiinteistöjen pohjoisreunassa on pieni kais-tale Isännäntien katualuetta. Kyseistä aluetta ei ole tarkoituk-senmukaista ottaa kaavamuutokseen mukaan, koska alue säilyy edelleen katualueena.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Orimattilan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 27.11.2013 ja se täydentää voimassa olevia asemakaavoja niiltä osin, mitä kaavassa ei ole toisin määritty.

3.2.6 Tehdyt selvitykset

Asemakaava varten ei ole laadittu erillisiä selvityksiä. Kaavoitustyössä voidaan hyödyntää seuraavia suunnittelueluetta koskevia selvityksiä:

- Orimattilan pohjavesialueiden suojeleusuunnitelma, Orimattilan kaupunki ja Orimattilan Vesi, 2014
- Keskusta-Virenojan osayleiskaavan selvitykset

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaava on otettu mukaan kaavoitusohjelmaan vuosille 2019-2023, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 15.4.2019.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.2.1 Osalliset

Maankäytö- ja rakennuslain mukaan (62 §) osallisia ovat ne maanomistajat, joiden omistamia alueita kuuluu kaavottettavaan alueeseen, sekä ne henkilöt, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavahanke saattaa huomattavasti vaikuttaa. Li-säksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia asemakaavamuutoksessa ovat:

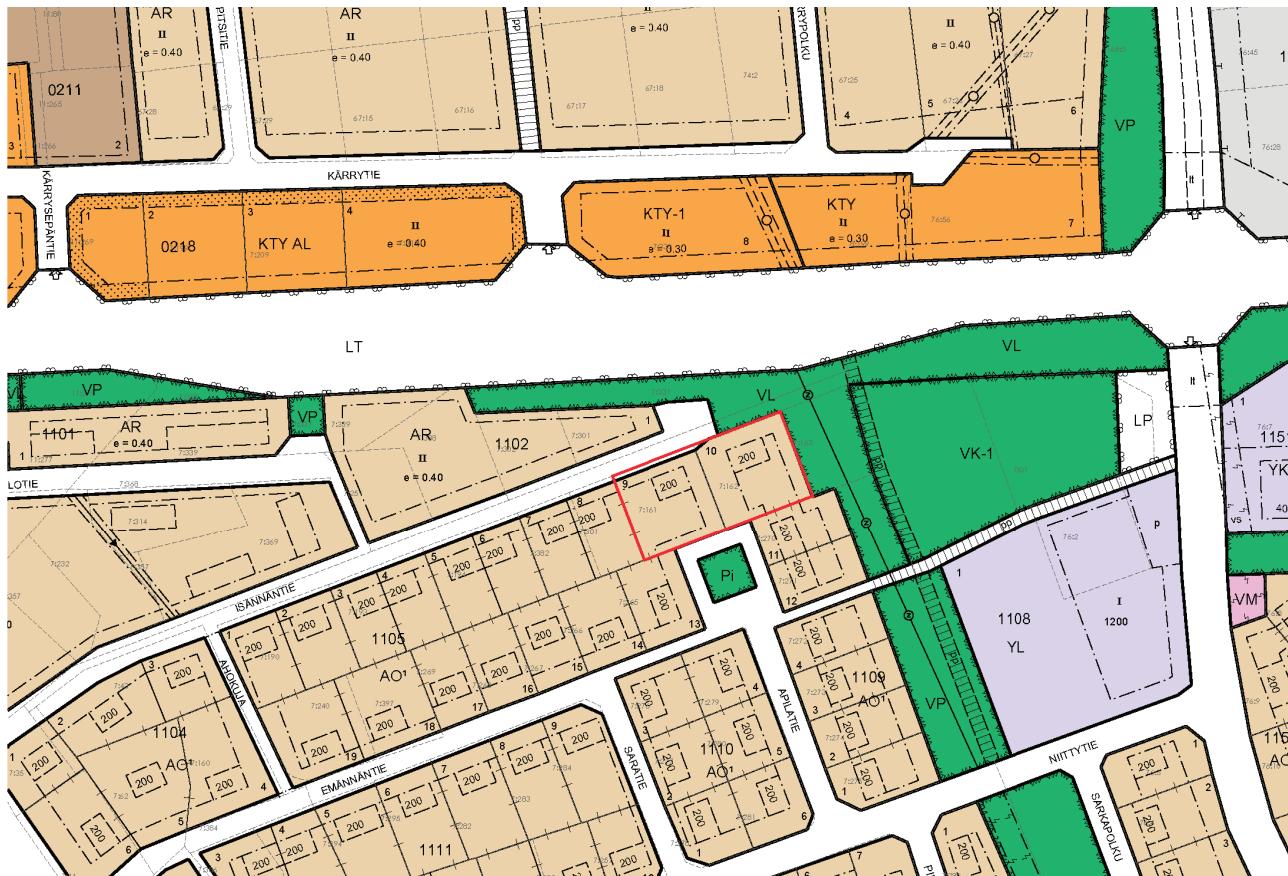
- Asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Ympäristöterveyskeskus
- Alueellinen vastuumuseo/Lahden kaupunginmuseo
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Suomen Kaasuenergia Oy
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Keskustan aluejohtokunta
- Muut itsensä osallisiksi miettävät

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisestä on kuulutettu 21.1.2020.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaan vireilletulosta, nähtävillä olosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivulla osoitteessa www.orimattila.fi sekä lehtikuulutuksilla paikallis-lehdissä. Kaavaehdotus on nähtävillä teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivulla.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Tietoa kaavoituksen eri vaiheista saa soittamalla tai käymällä Orimattilan kaupungin teknisessä palvelukeskuksessa kaupungintalolla, Erkontie 9, puh. (03) 888 111. Osallistumismahdollisuuksista kerrotaan tarkemmin osallistumis- ja arvointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä (liite 2).

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnonksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään kommentit Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitoksesta, Alueelliselta vastuumuseolta/Lahden kaupunginmuseolta, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta, Suomen Kaasuenergialta, Kymenlaakson Sähköltä, Ympäristöterveyskeskukselta ja Keskustan aluejohtokunnalta.

Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä kaavatyöhön osallistuvat yhdyskuntateknikkia, rakennusvalvonta sekä ympäristövalvonta.

Hyväksymisaineisto lähetetään tiedoksi Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksiin. Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan Päijät-Hämeen liittoon sekä Maanmittauslaitokseen ja lisäksi voimaantulosta tiedotetaan mm. kaupungin rakennustarkastajaa sekä Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksia.

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavalla pyritään vastaamaan Orimattilan keskusta-alueella havaittuun rivitalotontien tarpeeseen, sekä tiivistämään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutoksella muodostuu korttelin I 105 tontti 9. Kaavamuutos sisältää yhden AR-tontin.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2960 m². Asemakaavan muutos sisältää yhden rivitalontin, jonka tehokkuusluku on 0,4. Tämä mahdollistaa 1184 k-m² rakentamisen. Lisäystä vanhan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen on vajaat 800 k-m².



Kuva: Suunnittelualue Apilakadulta kuvattuna.

Tilastolomake selostuksen liitteenä I (julkistaan ehdotusvaiheessa).

5.2 ALUEVARAUKSET

Rivitalojen ja kytkettyjen rakennusten korttelialue AR
Kaavamuutoksella muodostuva rivitalontin tehokkuusluku on e=0,40 ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

5.2.1 Muita kaavamääräyksiä

Rakennusalta

Kaikki rakentaminen tulee sijoittaa rakennusalan rajojen sisäpuolelle. Rakennusalan rajat ovat 4 metrin päässä korttelialueen rajoista.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset on arvoitu kaavan mahdollis-taman maksimimitoituksen mukaan.

5.3.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asemakaava mahdollistaa tehokkaamman rakentamisen jo olemassa olevalle asuinalueelle. Rakennusoikeuden lisäys ei kaupunkikuvallisesti ole niin merkittävä, koska samankaltaista rakentamista alueella on jo ennestään. Isännäntien pohjoispuoli on asemakaavoitettu kokonaan rivitaloille (AR) vastaavalla tehokkuudella ($e=0,40$). Suunnittelualueen läheisyydessä olevat rivitalokorttelit ovat kooltaan 3000-5500 m², joten suunnittelualue on kooltaan sopiva rivitalontiksi.

5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavanmuutoksen myötä liikenne Isännäntiellä tai Apila-tiellä tulee kasvamaan. Nykyisin tonteille kuljetaan Isännäntien kautta, mutta riippuen miten tulevat toiminnot järjestetään tontilla, voi käyti tonteille tulla myös Apilatiens kautta. Laskennallisesti liikenteen lisäys on enintään muutamia kymmeniä matkoja vuorokaudessa. Ottaen huomioon alueen olemassa olevan tiiviin asutuksen, ei liikenteen lisäys ole tonttikadulle merkittävä.

5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön, koska suunnittelualue on jo ennestään asuinrakentamisen piirissä.

Pintavesivaikutukset

Asemakaava voi vähäisesti vaikuttaa hulevesien kulkun. Nykyisellä alueella ei ole pinnoitettuja alueita, ja hulevedet kulkeutuvat pääsääntöisesti maastonmuotojen mukaan avo-ojiin. Jos suunnittelualueelle tulee laajoja päälystystä, vaikuttaa se hulevesien kulkeutumiseen. Tonttikohtaisesti hulevesien viivytys tulee hoitaa ensisijaisesti omalla tontilla rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävän suunnitelman mukaisesti.

Pohjavesivaikutukset

Suunnittelualueella tehtävä rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei se vähennä pohjavettä tai vaaranna sen laatuua.

5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖ-TEKIJÄT

Melu

Suunnittelualueen arvioidaan olevan Artjärvientien liikennemelualueella. Asutulla alueella melun keskiääntaso saa olla ulkona päivällä enintään 55 dB ja yöllä 45dB. Tämä on otettava huomioon alueen rakentamisessa.

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinät ja -määräykset on esitetty kokonaisuudessaan kaavakartalla. Yleisillä määräyksillä on ohjattu kaava-alueen rakentamista mm. radonin torjunnan ja hulevesien hallinnan osalta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Alueella olevat omakotitalot purtaaan ja tilalle rakennetaan rivitaloja. Asemakaavan muutoksen toteutumista seurataan Orimattilan kaupungin kaavoitukseen, rakennusvalvonnan sekä yhdyskuntateknikkaan yhteistyönä.

Alkuperäiset Maankäytö- ja rakennuslain (MRL) säädökset löytyvät muun muassa osoitteesta www.finlex.fi

Kaavaselostus on saatavilla Orimattilan kaupungin kaavoitustoimesta, Erkontie 9, tai kaupungin kotisivulta osoitteesta
<https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/>



ORIMATTILA

A200 Isännäntien asemakaavamuutos OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hyväksytty 17.1.2020



A200 Isännäntien asemakaavamuutos

Asia 23/10.02.03/2020

Alkuperäiset Maankäytö- ja rakennuslain (MRL) säädökset löytyvät muun muassa osoitteesta www.finlex.fi

Kaikki vireillä olevien kaavojen osallistumis- ja arvointisuunnitelmat ovat saatavilla Orimattilan kaupungin kaavoitustoimesta, Erkontie 9, tai kaupungin kotisivulta osoitteesta

[https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/
ajankohaiset-suunnitelmat](https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/ajankohaiset-suunnitelmat)

Kaavan laatijat

Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen	044 7813 624
Kaava- ja paikkatietoasiantuntija Pekka Hynönen	044 7813 732

Yhteystiedot

Orimattilan kaupunki, Tekninen toimiala
Kaupungintalo 2. krs. Erkontie 9
Postiosoite PL 46, 16301 Orimattila
Puhelin 03 888 111 (vaihde)
www.orimattila.fi

Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@orimattila.fi
Kaupungin kirjaamo: kirjaamo@orimattila.fi

Osallistumis- ja arvointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioda. Lisäksi tässä suunnitelmassa esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus ja tavoitteet sekä kaavatyön lähtötilanne ja kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistuminen ja vaikutusten arvointi suunnitellaan jokaista kaavaa varten erikseen. Tämä suunnitelma on laadittu Isännäntien asemakaavamuutoksen laatimiseksi.

Maankäytö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arvointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arvointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät.

Osallistumis- ja arvointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavatyön ajan Orimattilan kaupungin kaavoitustoimessa sekä kunnan internet-sivuilla. Suunnitelma voidaan päivittää tarpeen mukaan työn edetessä.

Sisällysluettelo

ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT	4
Suunnittelalueen sijainti	4
Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus	4
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
Nykytilanne.....	4
Maakuntakaava	4
Yleiskaava	5
Asemakaavat.....	5
Maanomistus suunnittelalueella.....	5
OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN.....	5
Osalliset.....	5
Viranomaisyhteistyö	5
Aloitus- ja valmisteluvaihe	6
Ehdotusvaihe	6
Hyväksymisvaihe	6
TIEDOTTAMINEN.....	7
SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET	7
KAAVAHANKKEEN AIKATAULU	8
Aloitus- ja valmisteluvaihe	8
Ehdotusvaihe	8
Hyväksymisvaihe.....	8

ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelalueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Orimattilan keskustassa Peltolan asuinalueella. Alue rajoittuu lännestä omakotintonttiin, pohjoisessa Isännäntiehen ja puistoalueeseen ja etelässä Apilatiereen ja omakotintontteihin sekä idässä puistoalueeseen. Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä Heliö (560-418-7-162) ja Arami (560-418-7-161).

Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus

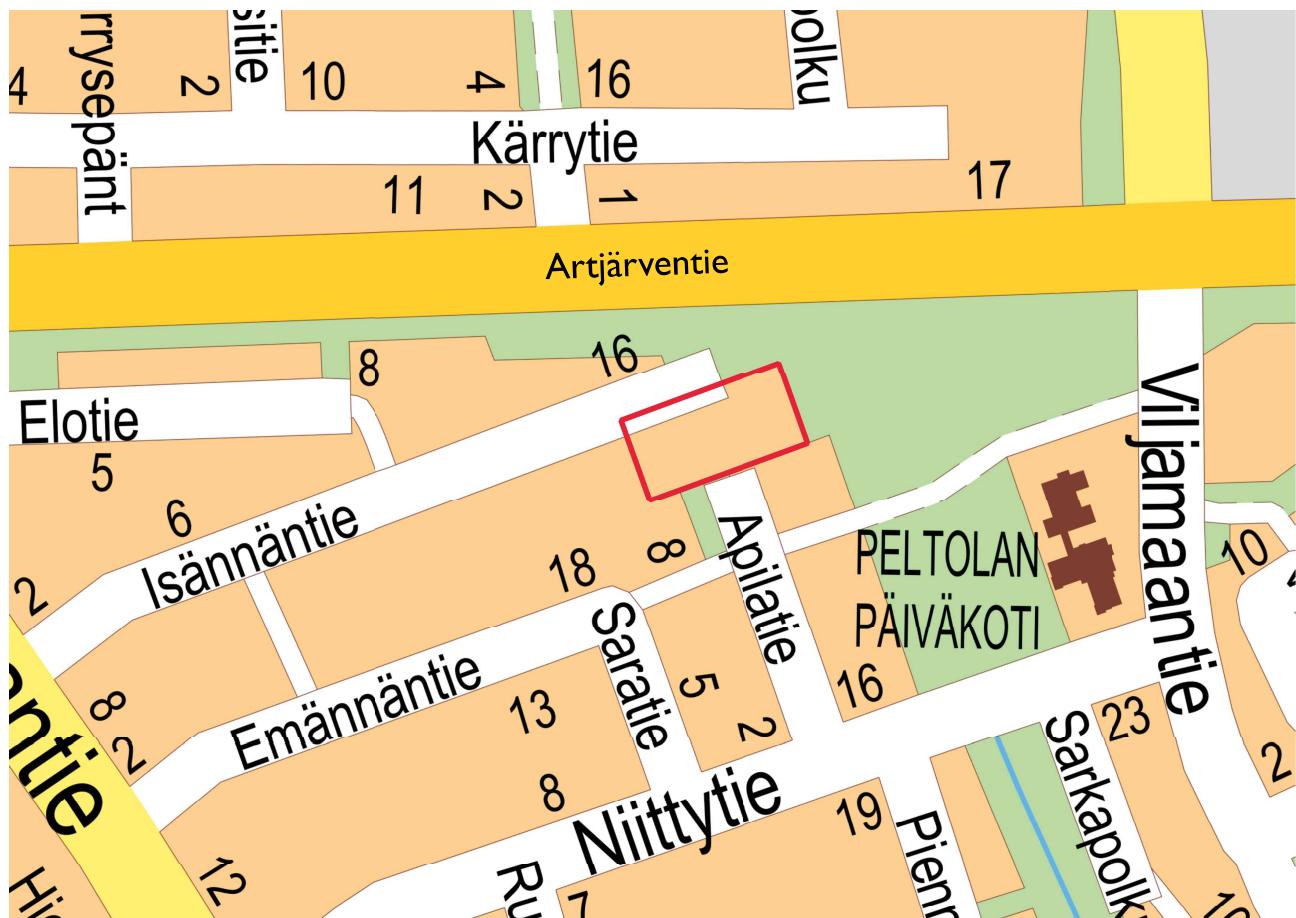
Maxirakennus Oy on tehnyt kaavamuutoshakemuksen omista-milleen kiinteistölle Heliö (560-418-7-162) ja Arami (560-418-7-161). Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa alueelle rivitalojen rakentaminen. Asemakaavahanke on otettu kaavoitusohjelmaan toteutettavaksi 2019-2023 kaavoituskatsaus 2018 yhteydessä.

Nykytilanne

Kaavamuutosalue käsitteää kaksi kiinteistöä, joilla molemmilla sijaitsee omakotitalo ja yksi talousrakennus. Rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 293 k-m². Rakennukset on rakennettu 1940-luvulla. Kiinteistöt sijaitsevat Isännäntien päässä osoitteissa Isännäntie 15 ja 17. Kulkutonteille tapahtuu asuinalueen läpi Isännäntien kautta.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019. Maakuntakaavassa suunnittelalue sijaitsee keskustan taajamatoimintojen alueella (A144). Alueelle kohdistuu myös Ämmäntöyrää vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (pv14), kehittämisen kohdealue (kk10) ja Orimattilan kaupunkialue (ka5).



Kuva. Suunnittelalueen sijainti opaskartalla

Yleiskaava

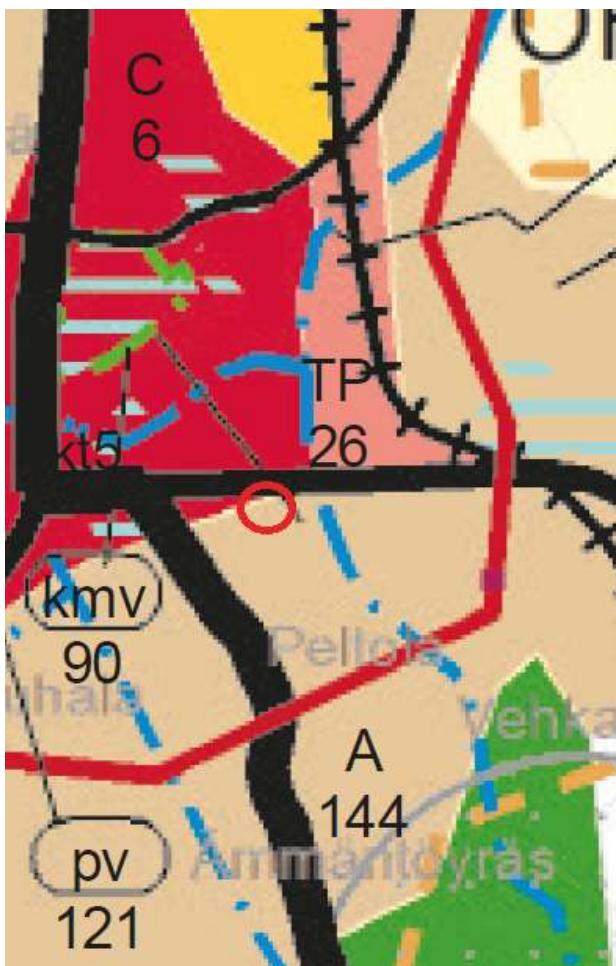
Alueella on voimassa Keskusta-Virenojan oikeusvaikuttelinen osyleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Osyleiskaavassa suunnittelalue on pientalovaltaista asuntoalueutta (AP).

Asemakaavat

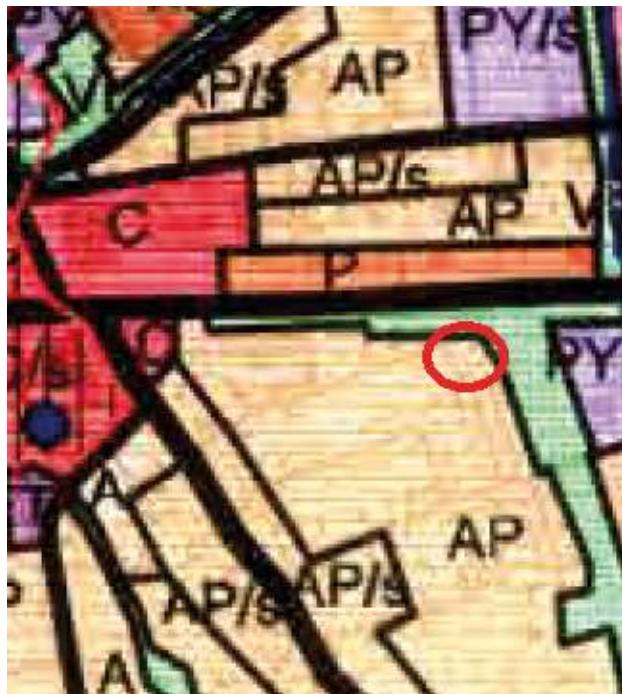
Suunnittelalueella on voimassa Keskustaajaman asemakaava (A3), joka on tullut voimaan 13.9.1972. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelalue koostuu kahdesta omakotitalotontista (AO), joilla kummallakin on 200 k-m² rakennusoikeutta, eli yhteensä 400 k-m².

Maanomistus suunnittelalueella

Suunnittelalue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014:sta, Suunnittelalueen likimääriäinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.



Kuva. Ote Keskusta-Virenojan osyleiskaavasta.,

OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN

Osalliset

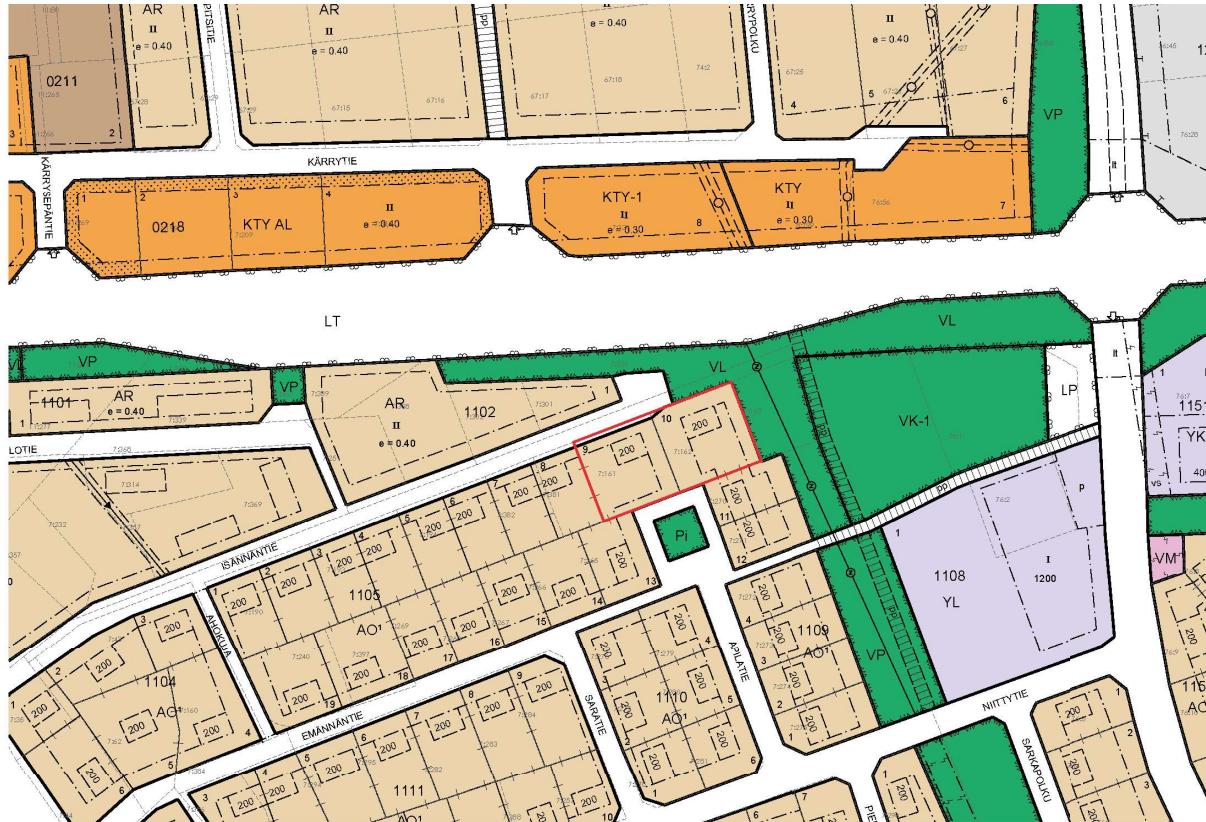
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (62 §) osallisia ovat ne maanomistajat, joiden omistamia alueita kuuluu kaavoitettavaan alueeseen, sekä ne henkilöt, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavahanke saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaisyhteistyö

Isännäntien asemakaavamuutoksesta ei järjestetä erillistä viranomaisneuvottelua (vain yleiskaavoista ja seudullisesti merkitäväistä asemakaavoista). Kaavaluonnonksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta yhteistyötahoilta:

- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Ympäristöterveyskeskus
- Kymenlaakson Sähkö
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Orimattilan keskustan aluejohtokunta

Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä varataan lausunnonantomahdollisuus yhdyskuntateknikalle, rakennusvalvonnalle sekä ympäristönsuojelulle.



Kuva. Ote Orimattilan ajantasa-asemakaavasta.

Hyväksymisaineisto lähetetään tiedoksi Hämeen ja Uudenmaan ELY -keskuksiin. Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan Päijät-Hämeen liittoon sekä Maanmittauslaitokseen ja lisäksi voimaantulosta tiedotetaan mm. kaupungin rakennustarkastajaa sekä Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksia.

ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

(MRL 62-63 §, MRA 30 §)

Kaava kuulutetaan vireille kaupungin ilmoitustaululla, kotisivulla sekä paikallislehdissä Orimattilan Sanomat ja Orimattilan Aluelehti. Osallistumis- ja arviontiisuunnitelma asetetaan nähtäville samalla kuulutuksella. Osallinen voi antaa palautetta osallistumis- ja arviontiisuunnitelmastä kaavan laatijalle koko kaavapro sessin ajan.

Kaavamuutoksesta laaditaan kaavaluonnos, jonka Elinvoima- ja tekninen valiokunta asettaa julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Luonnoksia voi kommentoida kuka tahansa, myös nimettömänä. Viranomaistahoilta pyydetään lausunnot. Kaavan valmistelu on osallisten kannalta keskeisin suunnitteluvaihe, sillä suunnitelmat eivät ole lopulliseen muotoonsa hiottuja ja muutosten tekeminen on tässä vaiheessa vielä helppoa.

EHDOTUSVAIHE (MRL 65 §, MRA 27 JA 32 §)

Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus. Kaavaehdotuksen osia ovat kaavakartta merkintöineen ja määräykseineen sekä kaavaselostus (sekä päivitetty osallistumis- ja arviontiisuunnitelma). Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville vähintään 30 päiväksi.

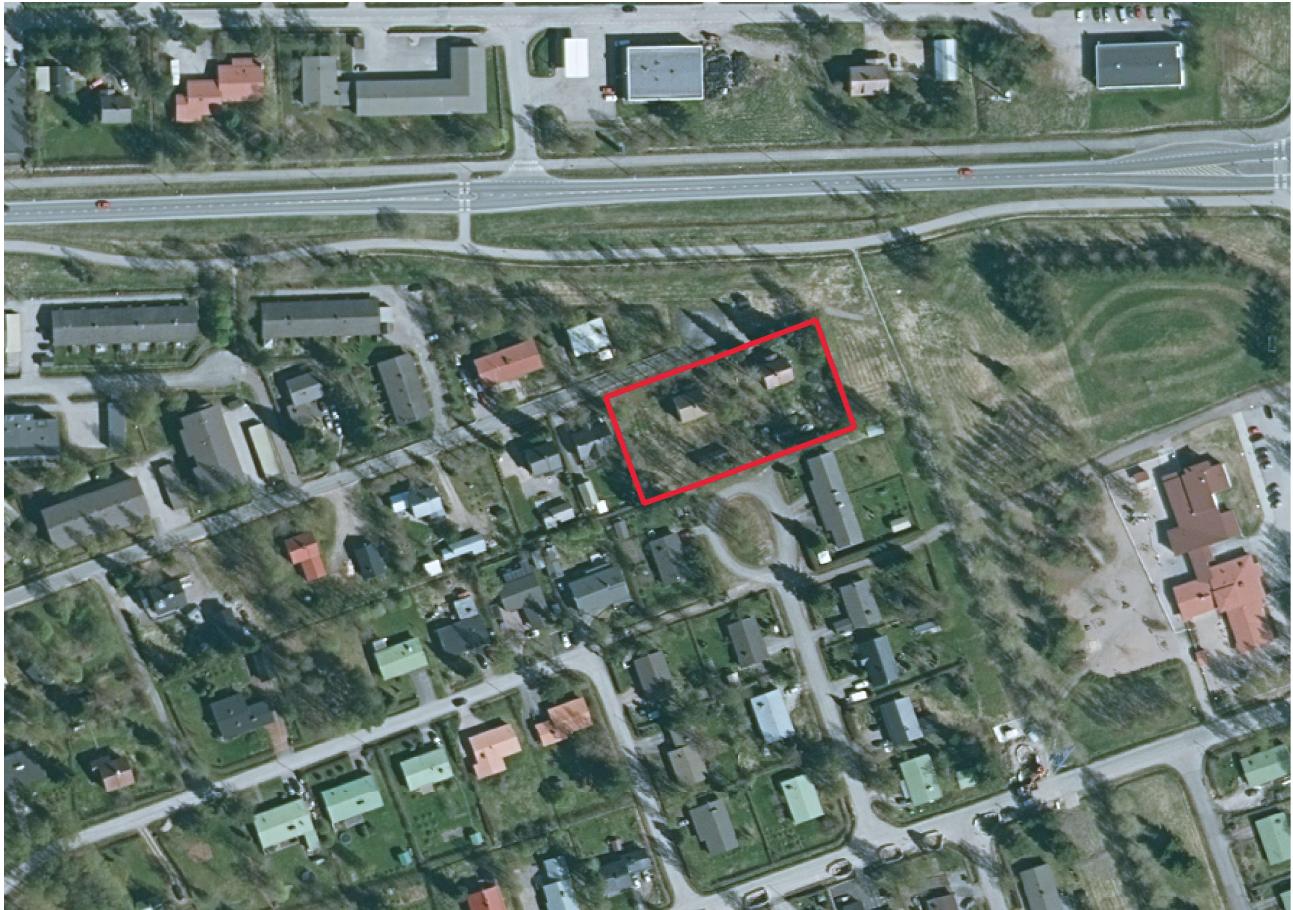
Kaavaehdotuksen ollessa julkisesti nähtävillä voi osallinen tehdä kaavasta kirjallisen muistutuksen. Eri viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Kaavan laatija käsitteli jätetyt muistutukset ja lausunnot, sekä laati vastineet näihin. Mikäli kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen pohjalta oleellisia muutoksia, muokattu ehdotus tulee asetettaa uudelleen nähtäville.

HYVÄKSYMISVAIHE

(MRL 67 § MRA 37 § JA 200 §)

Kaavaehdotukseen tehdään tarvittavat (pienet) korjaukset ja kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn. Kaava kiertää elinvoima- ja teknisen valiokunnan kautta kaupunginhallitukseen, joka esittää sitä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Mikäli valtuusto ei kaavaa hyväksy, se voi palauttaa kaavan valmisteluun.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet. Muutoin tiedon saa, kun valtuoston hyväksymispäätös kuulutetaan.



Kuva. Ilmakuva suunnittelualueesta.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeuden päätöksestä edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, kaava tulee lainvoimaiseksi ja siitä kuulutetaan erikseen.

TIEDOTTAMINEN

Kaavan vireilletulosta, nähtävilläolosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivulla (www.orimattila.fi) sekä paikallislehdistä Orimattilan Sanomat ja Orimattilan Aluelehti.

Kaavan liittyvää materiaalia julkaistaan kaupungin kotisivulla

<https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/ajankohtaiset-suunnitelmat>

Jos osallinen jättää kaavaehdotuksesta muistutuksen, voi samalla antaa omat yhteystietonsa ja pyytää saada kaavan hyväksymispäätöksen tiedokseen.

SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen mahdollisia vaikutuksia liikenneyhteyksiin, yhdyskuntarakenteeseen sekä taajamakuvaan arvioidaan suunnittelutyön edetessä.

KAAVAHANKKEEN AIKATAULU

Aloitus- ja valmisteluvaihe

Kaavamuutos kuulutetaan vireille alkutalvesta 2020. Kaavan valmisteluvaineisto pyritään saamaan nähtäville talvella 2020. Asiasta päättää elinvoima- ja tekninen valiokunta.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus laaditaan keväällä 2020. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää kaupunginhallitus. Tavoitteena on saada kaavaehdotus virallisesti nähtäville ennen kesälomia 2020.

Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset käsitellään syksyllä 2020. Mikäli kaavaehdotukseen tehtävät muutokset eivät ole merkittäviä, kaava viedään hyväksymiskäsitteilyyn loppuvuodesta 2020. Jos kaavaehdotukseen joudutaan tekemään merkittäviä muutoksia, ehdotusvaihe uusitaan. Kaavan hyväksymispäätöksen tekee kaupunginvaltuusto.