Mäntylä,

korttelin 0426 asemakaavan muutos, Wanha Amis

SELOSTUS



Asemakaavan selostus, joka koskee 1.12.2017 päivättyä kaavakarttaa.

Asemakaava koskee kiinteistöä 560-418-37-71.

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelia 0426 sekä siihen liittyvä katualue.

Vireilletulo kuulutettu: ___.___.2017

Asemakaavan hyväksymispäivämäärät:

Elinvoima- ja tekninen valiokunta __.__2017

Kaupunginhallitus __.__2017

Kaupunginvaltuusto __.__2017

Voimaantulo kuulutettu: __.__2017

DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka
0400 220082, jarmo.makela@karttaako.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Kaava-alueen sijainti 2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus 2
2 TIIVISTELMÄ 3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 3
2.2 Asemakaavan sisältö 3
3 LÄHTÖKOHDAT 3
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 3
3.1.1 Rakennettu ympäristö 3
3.1.2 Luonnonympäristö 4
3.1.3 Maanomistus 5
3.2 Suunnittelutilanne 5
3.2.1 Maakuntakaava 5
3.2.2 Yleiskaava 6
3.2.3 Asemakaava 6
3.2.4 Rakennusjärjestys 7
3.2.5 Laaditut selvitykset 7
4 KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 7
4.1 Suunnittelun tarve 7
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 7
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 7
4.3.1 Osalliset 7
4.3.2 Vireilletulo 7
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 7
4.3.4 Viranomaisyhteistyö 8
4.4 Asemakaavan tavoitteet 8
4.4.1 Lähtökohta-aineiston ja vaihtoehtotarkastelun antamat tavoitteet 8
4.4.2 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet 10
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 10
5.1 Kaavan rakenne 10
5.1.1 Mitoitus 11
5.2 Aluevaraukset 11
5.3 Kaavan vaikutukset 11

5.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan ja ympäristöön 11
5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon 12
5.3.3 Sosiaaliset vaikutukset 12
5.4 Kaavamerkinnät- ja määräykset 12
5.5 Nimistö 12
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 13

LIITTEET
Liite 1. Tilastolomake
Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Orimattilan keskustan tuntumassa Mäntylän alueella, vanhan ammattikoulun kiinteistöllä. Reilu 3,5 ha:n kokoinen suunnittelualue sisältää ns. Wanhan Amiksen kiinteistön sekä siihen liittyvän kulkuyhteyden Koulutien puolelta.



KUVA 1 Likimääräinen suunnittelualue punaisella rajattuna

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Korttelin 0426 asemakaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää alueen asemakaavatilanne vastaamaan tämän päivän tilannetta sekä antaa mahdollisuus kiinteistön kehitykselle. Nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa korttelialue on kokonaisuudessaan osoitettu merkinnällä YO, opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelissa vanhan ammattikoulun kiinteistöllä ei kuitenkaan enää järjestetä opetustoimintaa, vaan kiinteistö on myyty yksityiselle omistajalle. Asemakaavamuutoksella tarkastellaan mahdollisuutta osoittaa kiinteistölle varas-

to- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten sekä asuin- ja liikerakennusten aluetta. Lisäksi tarkastellaan mahdollisuutta osoittaa alueelle suuntautuva katuyhteys Koulutien puolelta

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Maanomistajan hakemus Kaupungille kaavoitustyön käynnistämisestä syyskuu 2017
- Orimattilan elinvoima- ja tekninen valiokunta käsitteli kaavatyön käynnistämistä 12.10.2017 § 51
- Orimattilan kaupunginhallitus päätti asemakaavan käynnistämisestä 30.10.2017 § 366
- _____ hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavaluonnoksen ___.___.2017
- Kuulutus vireilletulosta sekä OAS:n ja luonnoksen nähtäville asettamisesta ___.___.2017
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos oli nähtävillä ___.___. – ___.___.2017

2.2 Asemakaavan sisältö

Alueella on voimassa vuonna 19.3.2012 hyväksytty asemakaava. Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 0426.

Korttelissa vanhan ammattikoulun kiinteistöllä ei enää ole opetustoimintaa. Asemakaavamuutoksella tarkastellaan mahdollisuutta osoittaa kiinteistölle varasto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten sekä asuin- ja liikerakennusten aluetta noin 3,5 ha. Lisäksi tarkastellaan mahdollisuutta osoittaa alueelle suuntautuva katuyhteys Koulutien puolelta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on vanhaa ammattikoulukiinteistön aluetta. Alue on siirtynyt yksityiseen omistukseen, mutta alueen rakennuskanta on säilynyt ennallaan.



KUVA 2 Näkymä koillisesta



KUVA 3 Suunnittelualueen eteläosan rinnettä



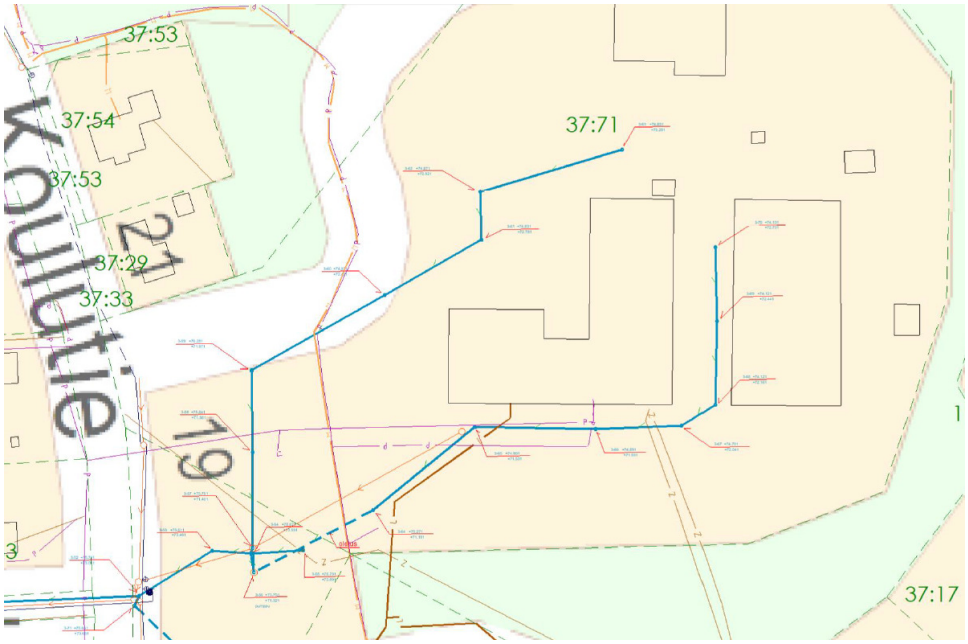
KUVA 4 Päärakennus



KUVA 5 Metallitalo

Alueella sijaitsee edelleen vanhat ammattikoulun alkuperäiset rakennukset, ns. päärakennus, jossa mm. liikuntasali, musiikkitalo ja metallitalo. Lisäksi suurempien rakennuksien kupeessa on pienempiä talousrakennuksia, mm. autotalleja, varastoja ja katoksia.

Alueella on maahan sijoitettuna lukuisa määrä erityyppisiä johtoja ja kaapeleita. Pääosa linjoista on tonttikohtaisia liittymiä, mutta kaavaehdotukseen voidaan tarpeen mukaan ottaa johtovarauksia esim. kiinteistön läpi kulkeville linjoille.



KUVA 6 Ote johtokartasta

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue, jolla rakennukset sijaitsevat, on hyvin tasainen ja kulkuyhteydet pääosin asvaltoitu. Rakennetun alueen reunamilla on selkeät kasvillisuusvyöhykkeet. Idässä kasvillisuus on paikoitellen hyvin matalaa, nuorehkoa mäntyä ja sekapuustoa, osaksi avointa ruohikkovaltaista maastoa. Etelässä maasto nousee rinteeksi, jossa kasvaa mäntyvaltaista järeähköä puustoa. Pohjoisosa kohoaa myös rinteeksi, kasvillisuus on vaihtelevaa nuorehkoa sekapuustoa ja ruohikkoista avointa maastoa. Lännessä sijaitsee kulku kiinteistölle sekä piha-aluetta, laitamilla

kasvaa sekapuustoa, osa alueesta on muuta aluetta alavampaa. Rakennusten vierustoilla on paikoitellen istutuksia.

Muutosalue sijaitsee Sikosuon tärkeällä pohjaveden muodostumisalueella. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pohjaveden määrää tai heikennä pohjaveden laatua.

3.1.3 Maanomistus

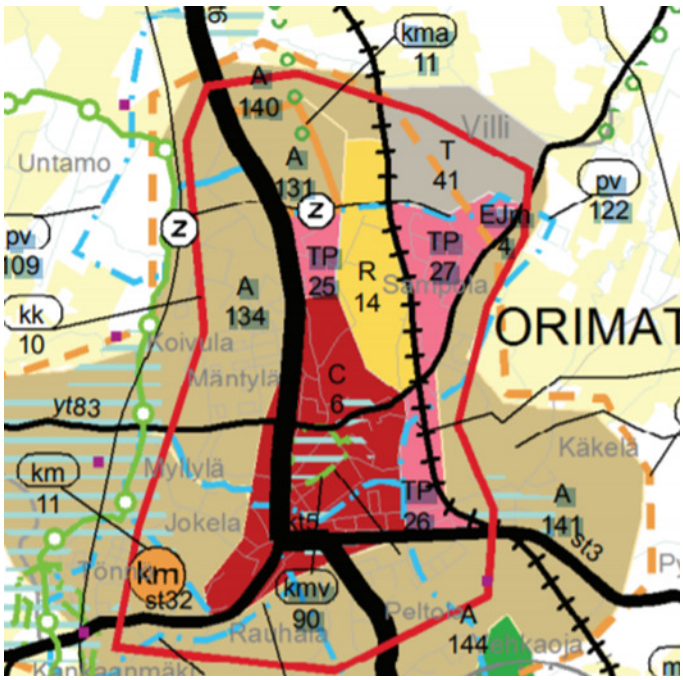
Kaavamuutosalueella vanhan ammattikoulun kiinteistön omistaa W&W Kiinteistöt Oy. Alueella on käynnissä lohkomistoimitus, jossa kiinteistöstä on tarkoitus erottaa Orimattilan kaupungille osia yhteiskoulun ja lukion pysäköintialueesta sekä tulevasta katuyhteydestä välille ammattikoulun kiinteistö – Koulutie.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2016 ja se on tullut voimaan maaliskuussa 2017.

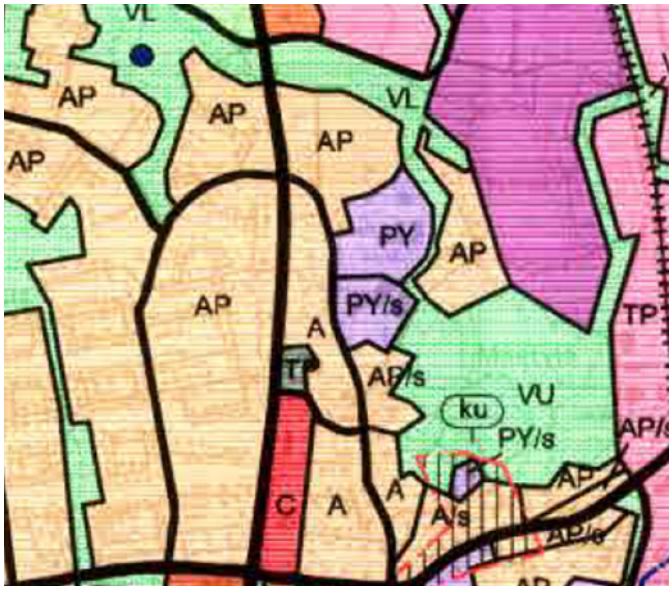
Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (c6). Lisäksi alueelle on osoitettu merkinnät Orimattilan keskustan kehittämisen kohdealue (kk10), kaupunkialue (ka5) ja Sikosuon pohjavesialue (pv122).



KUVA 7 Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta

3.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Keskusta–Virenojan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee julkisille palveluille ja hallinnolle varatulla alueella (PY).

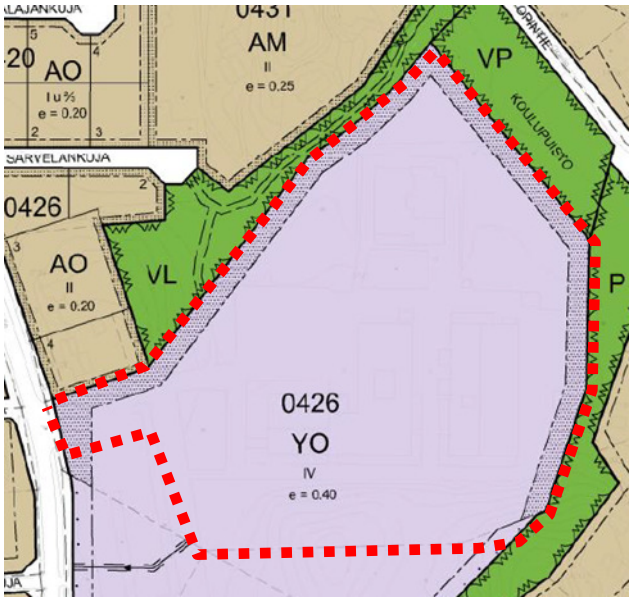


KUVA 8 Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualue kuuluu Vaskitien alueen asemakaavamuutokseen. Asemakaavamuutos on laadittu v. 2011 ja se on tullut voimaan 19.3.2012.

Asemakaavassa suunnittelualue on kokonaisuudessaan osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Korttelialueella suurin sallittu kerros-luku on IV ja tehokkuusluku (e) 0,4. Korttelialue rajoittuu itäisiltä osiltaan puistoalueeseen (Koulupuisto), lännessä katualueeseen (Koulutie) ja pohjoisen suunnalla lähivirkistysalueeseen (VL). Eteläosiltaan korttelialue jatkuu opetustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli-alueena, jolla sijaitsee yhteiskoulun ja lukion kiinteistö.



KUVA 9 Ote ajantasakaavasta ja suunnittelualueen alustava rajaus

3.2.4 Rakennusjärjestys

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

3.2.5 Laaditut selvitykset

Asemakaavan muutosta varten ei ole laadittu erillisiä selvityksiä.

4 KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve

Alueen muuttuneen käytön myötä kaavamuutos on tarpeellinen, koska alueella ei ole enää opetustoimintaa (kaavassa YO). Kiinteistö on myyty yrittäjälle, jonka tavoitteena on kehittää aluetta varasto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten sekä asuin- ja liikerakennusten alueeksi. Lisäksi kiinteistölle on tarpeen osoittaa kulkuyhteys katualueena Koulutieltä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan alustavista tavoitteista ja suunnitteluprosessista on käyty keskustelua kaupungin edustajan, maanomistajan ja kaavan laatijan kesken 12.9.2017. Periaatteellisesti kaavamuutokselle ei ole nähty estettä.

Elinvoima- ja tekninen valiokunta käsitteli asiaa kokouksessaan 12.10.2017 ja esitti kaupunginhallitukselle kaavatyön käynnistämistä. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 30.10.2017 käynnistää kaavamuutoksen laadinnan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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 olennaisesti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osalliset on listattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

4.3.2 Vireilletulo

Kaupunginhallitus 30.10.2017, kuuluttaminen _____.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavatyön eri vaiheissa, esim. kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, paikallislehdissä ja tiedotetaan lähimpiä naapureita kirjeit-

se. Tarkemmin osallistumisesta kerrotaan liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Hämeen ELY-keskukselta, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Ympäristöterveyskeskukselta, Kymenlaakson Sähköltä, Orimattilan Vedeltä sekä Orimattilan Lämmöltä pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta.

Orimattilan teknisessä palvelukeskuksessa varataan lausunnonanto- ja kommentointimahdollisuus yhdyskuntatekniikalle, rakennusvalvonnalle sekä ympäristönsuojelulle.

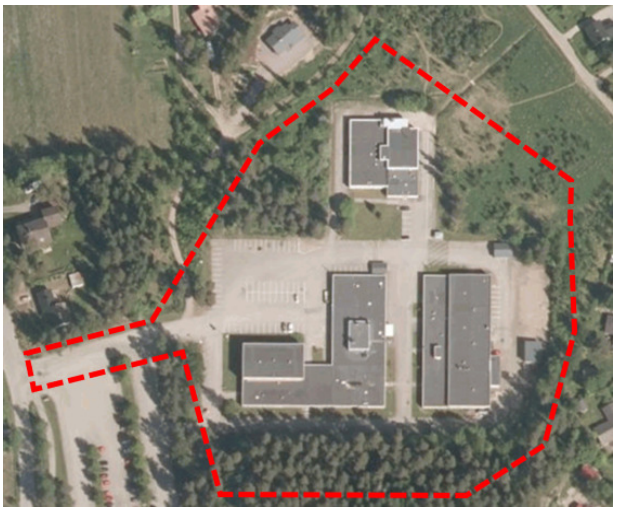
Hyväksytty kaava-aineisto lähetetään tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen.
Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan Päijät- Hämeen liittoon sekä Maanmittauslaitokseen ja lisäksi voimaantulosta tiedotetaan ainakin kaupungin rakennustarkastajaa sekä Hämeen ELY -keskusta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston ja vaihtoehtotarkastelun antamat tavoitteet

Alueen muuttuneen käytön myötä kaavamuutos on tarpeellinen, koska alueella ei ole enää opetustoimintaa (kaavassa YO). Kiinteistö on myyty yrittäjälle, jonka tavoitteena on kehittää aluetta varasto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten sekä asuin- ja liikerakennusten alueeksi. Lisäksi kiinteistölle on tarpeen osoittaa kulkuyhteys katualueena koulutieltä.

Alueen eri käyttömahdollisuuksia on ennen varsinaista kaavaluonnosta tarkasteltu erilaisten alueesta laadittujen havainnekuvien muodossa. Näissä vaihtoehdoissa esimerkiksi alueen sisäisiä kulkujärjestelyjä on pohdittu sen mukaan, kuinka esim. uudisrakentaminen voisi kiinteistölle sijoittua ja kuinka uudisrakentaminen ja vanha rakennuskanta yhdessä voisi rakentua toimivana kokonaisuutena. Luonnostelmissa on myös hahmoteltu mahdollista kiinteistöjaotusta ja sen vaikutusta alueen toimivuuteen.

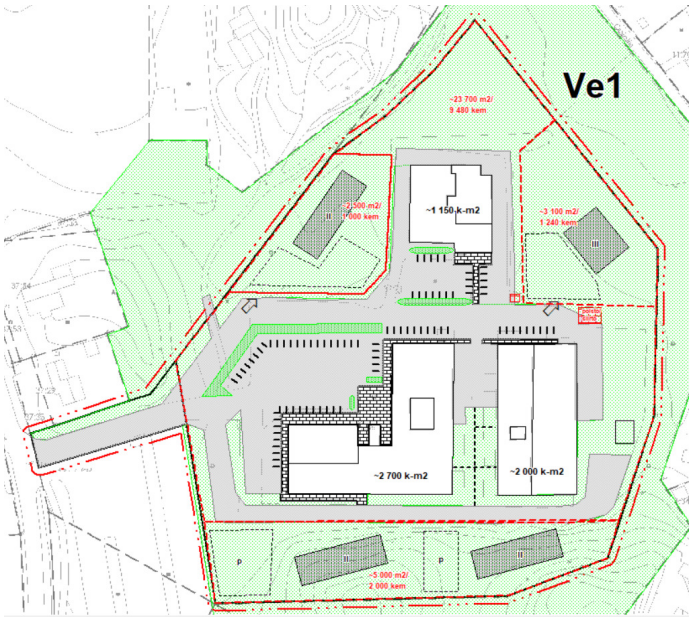


Kuva 10 Nykytila ja alustava rajaus

Havainnekuva

Ve1 "Yritä ja asu (yrityskylä)"

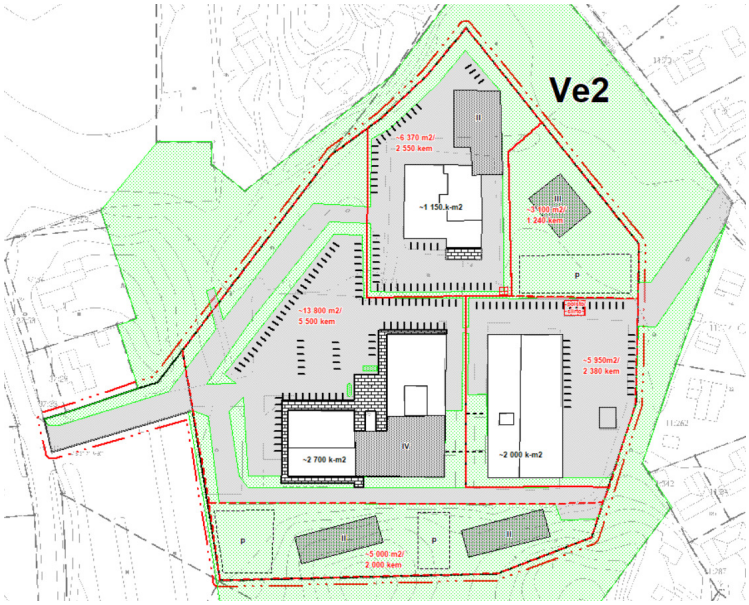
Vaihtoehdon pääajatuksena on yritys-, liike- ja pienteollisuustoiminnan yhteensovittaminen lähiasumisen kanssa, ns. yrityskylä. Olemassa olevat kiinteistöt toimivat yritystiloina ja asuminen sijoittuisi alueen laidoille. Lyhyt työssäkäyntimatka.



Havainnekuva

Ve2 "Uusi väylä"

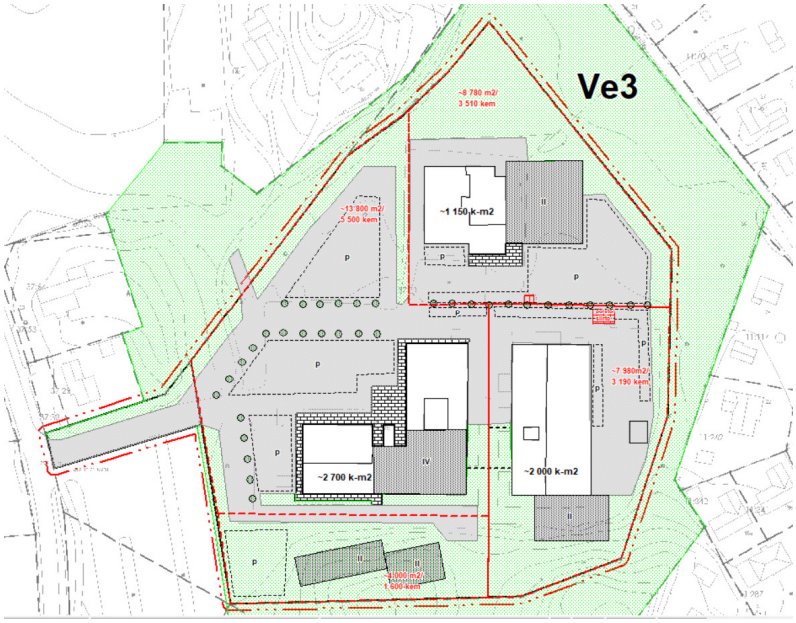
Vaihtoehdon pääajatuksena on uuden tieyhteyden tuominen alueelle idästä Opintien kautta asuinkerrostalolle ja "metallitalolle". Olemassa olevat "päärakennus", "metallitalo" ja "musiikkitalo" toimivat itsenäisinä kiinteistöinä.



Havainnekuva

Ve3 ”Lisärakentamisen vaihtoehdot”

Vaihtoehdon pääajatuksena on näyttää miten uudisrakentamista voisi sijoittaa ”päärakennukselle”, ”musiikkitalolle” ja ”metallitalolle” siten, että nämä olisivat itsenäisiä kiinteistöjä. Samoin on havainnollistettu miten kulkuyhteydet ja pysäköinti toimisivat.



Edellä mainittuja havainnekuvia käytiin läpi kaavoittajan ja maanomistajan välisessä tapaamisessa 3.11.2017. Todettiin, että vaihtoehto 3 on näistä tehdyistä havainnekuvista kehityskelpoisin. Käydyn keskustelun pohjalta päädyttiin siihen, että kaavaratkaisusta pyritään tekemään väljä, koska kiinteistöllä on olemassa monia hyviä kehitystapoja, joiden toteutuminen riippuu aina vallitsevasta tilanteesta. Päädyttiin myös siihen, että alueen läpi olisi hyvä osoittaa selkeyttävä kulkuyhteys, mikä toimisi myös sellaisissa tilanteissa, että kiinteistössä erotettaisiin osia omiksi kiinteistöikseen.

4.4.2 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Tavoitteita täydennetään kaavaprosessin edetessä osallisten ja viranomaisten kuulemisen jälkeen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelia 0426 ja siihen liittyvä katualue. Kaavamuutos sisältää asuin-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueen (KTY AL), jonne voi sijoittaa myös sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia tiloja.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3,6 ha. Siitä noin 96 % (3,46 ha) on KTY AL-aluetta, loput 4% (0,110 ha) on katualuetta.

5.2 Aluevaraukset

Asuin-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten kortteli-alueen KTY AL,

Kaavamerkintä sallii asuin-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten rakentamisen. Alueelle on sallittua sijoittaa myös sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia tiloja. Asuintilojen osuus voi olla enintään 50 % kerrosalasta. Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on IV ja tehokkuusluku e=0,4 aikaisemman kaavaratkaisun mukaisesti.

Rakennuspaikan koko on 34 609 m^2 ja rakennusoikeutta sillä on 13 844 k-m^2.

ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE ON SELOSTUSOSAN LIITTEENÄ.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan ja ympäristöön

Kaavamuutoksella sallitaan entisen ammattikoulun alueelle esim. liiketoiminnan ja yritystoiminnan sijoittuminen. Nykyisellään toiminnot ovat jo hyvin kaavamerkintää vastaavia, sillä alueelle on sijoittunut erityyppistä toimintaa tilojen vuokrauksen myötä. Koulutoimintaa alueella ei enää ole. Alueella aiempi kaavaratkaisu ei poikkea uudesta ehdotetusta kerrosluvan ja tehokkuuden suhteen, vaan on noudatettu aiempia lukuja.

Nykyisellään entisen ammattikoulun rakennukset ovat melko matalia, joten mikäli uudisrakentamista alueelle toteutetaan, mahdollista on että rakennuksien kerrosluku tulisi poikkeamaan nykytilanteesta. Suurimmat vaikutukset uudisrakentamisella on lähimpiin kiinteistöihin ja naapurustoon. Toisaalta naapurikiinteistön koulurakennuksella on korkeutta, joten korkeampikin rakentaminen alueelle istuu luontevasti. Kaukomaisemavaikutuksia ei korkeammallakaan rakentamisella juuri ole.

Kaavaan on otettu määräykset pohjaveden heikentämiskiellosta. Pohjavesien ja ympäristön suojeluun viittaa myös määräykset mm. autojen pesun kieltämisestä ulkotiloissa, jätevesien käsittelystä, mahdollisten öljysäiliöiden sijoittamisesta sekä rakennusten perustamisesta, ojituksesta ja maansiirtotöistä.

5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon

Kaava mahdollistaa kulkuyhteyden kiinteistöltä Koulutielle katuyhteyden muodossa. Katualueelle on mahdollista rakentaa/erottaa kevyen liikenteen väylä tarpeen niin vaatiessa. Alueen sisäisten liikennejärjestelyjen osalta on päädytty osoittamaan kiinteistön läpi kulkeva ajoyhteys, joka rajattuna selkeyttäisi alueen sisäistä logistiikkaa, kevyttä liikennettä ja pysäköintialueita. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi on yleisiin kaavamääräyksiin otettu maininta leikkipaikkojen ja oleskelun eriyttämisen tarpeesta muulta liikenteeltä.

5.3.3 Sosiaaliset vaikutukset

Alueen viihtyisyyteen osaltaan voidaan vaikuttaa jäsentämällä liikenne, pysäköinti ja oleskelu toisistaan esim. istutuksin. Näitä vaihtoehtoja on pohdittu eri havainnekuvin. Kaavaluonnoksessa on osoitettu istutettavat alueen osat kiinteistön laitamille, pohjoiseen kärkeen reilummin kuin muualle. Sieltä naapurinäkymät ovat kiinteistölle tällä hetkellä kaikkein suorimmat, mutta näkymiin voidaan vaikuttaa juurikin jättämällä selkeää kasvillisuusvyöhykettä tai istutuksia alueen laidoille.

5.4 Kaavamerkinnät- ja määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kokonaisuudessaan kaavakartalla.

5.5 Nimistö

Kaavamuutoksella alueelle on tarkoitus osoittaa uutta katualuetta, joka on nimetty Wanhan Amiksen poluksi.



KUVA 10 Sisääntulo kiinteistölle. Kulku katualueelle suuntautuu kuvassa vasemmalle.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Toisaalta nykyiset toiminnot alueella voivat jatkua normaaliin tapaan.

Asemakaavan muutoksen toteutumista seurataan Orimattilan kaupungin kaavoituksen, rakennusvalvonnan sekä yhdyskuntatekniikan yhteistyönä.

Kotkassa 1.12.2017

Heikinkatu 7
48100 Kotka
0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi

Jarmo Mäkelä
DI

Hanna Nirkko
maanmittausins. (AMK), YKS 591