KESKUSTA, REIJONKUJA JA KORTTELI 0141

ASEMAKAAVAMUUTOS, EHDOTUS **KAAVASELOSTUS**



Kaavaselostus, joka koskee 5.9.2017 päivättyä ehdotusvaiheen asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 0141 sekä siihen liittyvää katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelista 0141.

Vireilletulo kuulutettu: 11.5.2017

Asemakaavamuutos hyväksytty:
Elinvoima- ja tekninen valiokunta __.__.____

Voimaantulo kuulutettu: __.__.____

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ... 3
1.1 TUNNISTETIEDOT ... 3
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI ... 3
1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS ... 3
2 TIIVISTELMÄ ... 4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET ... 4
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS ... 4
3 LÄHTÖKOHDAT ... 4
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA ... 4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ... 4
3.1.2 Luonnonympäristö ... 4
3.1.3 Rakennettu ympäristö ... 4
3.1.4 Maanomistus ... 5
3.2 SUUNNITTELUTILANNE ... 5
3.2.1 Maakuntakaava ... 5
3.2.2 Yleiskaava ... 5
3.2.3 Asemakaavat ... 6
3.2.4 Rakennusjärjestys ... 6
3.2.5 Tehdyt selvitykset ... 6
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 6
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET ... 6
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ ... 6
4.2.1 Osalliset ... 6
4.2.2 Vireilletulo ... 7
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ... 7
4.2.4 Viranomaisyhteistyö ... 7
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET ... 7
4.3.1 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet ... 7
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 8
5.1 KAAVAN RAKENNE ... 8
5.1.1 Mitoitus ... 8
5.2 ALUEVARAUKSET ... 8
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET ... 8
5.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ... 8
5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ... 8
5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön ... 8
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT ... 8
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET ... 9
5.6 NIMISTÖ ... 9
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 9

LIITTEET

Selostuksen liitteet:

Liite 1. Tilastolomake
Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutoksen tunnistetiedot ovat kaavaselostuksen kansisivulla.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Orimattilan keskustan tuntumassa Viljamaantien työpaikka-alueella Topintien varressa. Suunnittelualue on kooltaan noin kaksi hehtaaria. Kaavan vaikutusaluetta on sen lähiympäristö.



Kuva 1. Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti.



Kuva 2. Kaava-alueen rajaus ilmakuvassa.

1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

Kaavamuutostyöhön on ryhdytty Orimattilan Lämpö Oy:n aloitteesta. Tarkoituksena on muuttaa rakentamatta jäänyt katualue (Reijonkuja) liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaupunginvaltuusto on päättänyt kaavamuutoksen käynnistämisestä kaavoitusohjelman 2017 – 2021 hyväksymisen yhteydessä 20.2.2017
- Kaavoitusinsinööri hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 3.5.2017
- Kuulutus vireilletulosta 11.5.2017
- OAS on ollut nähtävillä 11.5. - 26.5.2017, samalla alustava kaavaluonnos lähetettiin kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille
- Kaavaehdotus elinvoima- ja teknisen valiokunnan kokouksessa __.__.2017, nähtävillä __.__. - __.__.2017

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Rakentamaton Reijonkuja muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolloin katualueeksi varatulta osalta vapautuu 689 kerrosneliötä rakennusoikeutta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Viljamaantien työpaikka-alueelle. Kaavamuutosalueella on Orimattilan Lämpö Oy:n lämpölaitos. Viereisellä tontilla on katsastusasema ja itäpuolella Lahti–Loviisa-rautatie.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan tasainen. Maaperä on geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan savea. Katsastusaseman ja lämpölaitoksen välissä on sekapuustoa, muuten pihat on suurelta osin päällystetty. Topintien varrella on avo-ojat.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

<u>Yhdyskuntarakenne</u>

Viljamaantien varren työpaikka- ja teollisuusalue on rakentunut hiljalleen vuosikymmenten aikana. Alueen ensimmäinen asemakaava on tullut voimaan vuonna 1981. Asemakaavan mukainen tehokkuusluku alueen kortteleissa on 0,30.

<u>Liikenne</u>

Suunnittelualueen itäpuolella kulkee Lahti−Loviisa-rautatie. Tavarajuna ohittaa suunnittelualueen kaksi kertaa päivässä. Kaavamuutosalueelle kuljetaan Topintieltä, joka liittyy suunnittelualueen länsipuolella Viljamaantiehen.

Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kunnallistekniikka (vesi- ja viemäriverkosto, maakaasu, kaukolämpö sekä sadevesiviemäröinti).

3.1.4 Maanomistus

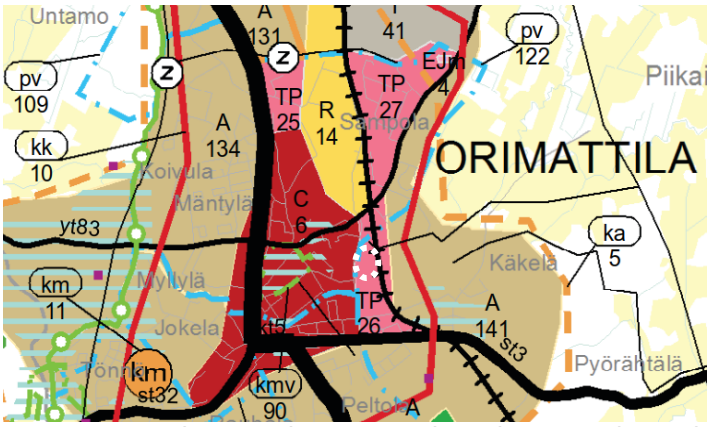
Kaavamuutos koskee Orimattilan Lämpö Oy:n omistamia kiinteistöjä 560-418-30-4 sekä 560-418-28-18. Lisäksi katsastusaseman kiinteistö 560-418-29-12 on pieneltä osin otettu mukaan kaavamuutokseen.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Maakuntakaava

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

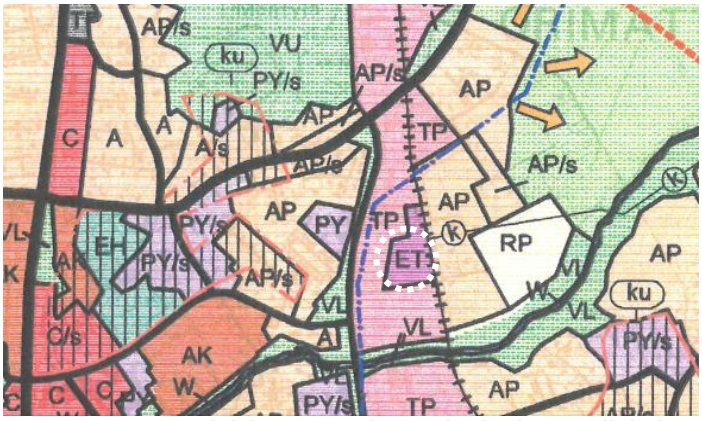
Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Orimattilan keskustan työpaikka-alueelle (TP26), keskustan kehittämisen kohdealueelle (kk10) sekä kaupunkialueelle (ka5).



Kuva 3. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta (suunnittelualueen sijainti ympyröitynä).

3.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Keskusta−Virenojan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee työpaikka-alueella (TP) sekä yhdyskuntateknisen huollon alueella (ET).



Kuva 4. Ote osayleiskaavasta (suunnittelualueen sijainti ympyröitynä).

3.2.3 Asemakaavat

Suunnittelualue kuuluu Keskustan ja Käkelän asemakaavaan nro 76, joka on vahvistettu vuonna 1993. Voimassa olevassa kaavassa suunnittelualue on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET-1) sekä katua. Kaavan mukaista Reijonkujaa ei ole rakennettu.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.4 Rakennusjärjestys

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

3.2.5 Tehdyt selvitykset

Asemakaavan muutosta varten ei ole laadittu erillisiä selvityksiä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto on päättänyt kaavamuutoksen käynnistämisestä 20.2.2017 hyväksyessään kaavoitusohjelman 2017 - 2021.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.2.1 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 huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia asemakaavamuutoksessa ovat:

Asukkaat ja maanomistajat

- kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yritykset

Kaupungin hallinto

- elinvoima- ja tekninen valiokunta, ympäristövaliokunta

Viranomaiset

- Hämeen ELY-keskus
- Liikennevirasto

Muut osalliset

- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 11.5.2017. Samalla kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 11.5. - 26.5.2017.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta, nähtävillä olosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa www.orimattila.fi sekä lehtikuulutuksilla paikallislehdissä. Kaavaehdotus on nähtävillä teknisen toimialan tiloissa kaupungintalon toisessa kerroksessa sekä kaupungin kotisivuilla. Osallistumismahdollisuuksista kerrotaan tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä (liite 2).

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Kymenlaakson Sähköltä, Liikennevirastolta sekä Hämeen ELY-keskukselta.

Orimattilan teknisen toimialan sisällä varataan lausunnonantomahdollisuus yhdyskuntatekniikalle, rakennusvalvonnalle sekä ympäristönsuojelulle.

Hyväksymisaineisto lähetetään tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen.

Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan mm. Päijät-Hämeen liittoon sekä Maanmittauslaitokseen. Voimaantulosta tiedotetaan kaupungin rakennustarkastajaa ja ELY-keskusta.

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Orimattilan kaupunki ei aio rakentaa kaavan mukaista Reijonkujaa. Tavoitteena on mahdollistaa katualueeksi varatun alueen hyödyntäminen lisärakentamiseen.

4.3.1 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Tavoitteita täydennetään osallisten kuulemisen jälkeen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelista 0141. Kortteliin tulee kaavamuutoksen myötä 689 k-m² lisää rakennusoikeutta.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin kaksi hehtaaria. Siitä noin 84 % on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) ja 16 % liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-1).

Kaavamuutoksesta tehty tilastolomake on selostuksen lopussa (liite 1).

5.2 ALUEVARAUKSET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

- Korttelialueen koko 1,66 ha

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue

- Korttelialueen koko 3191 m²
- Rakennusoikeutta 957 k-m² (tehokkuus e=0,30)
- Suurin sallittu kerrosluku II

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksen vaikutus yhdyskuntarakenteeseen ei ole merkittävä, koska alueen rakennustehokkuutta ei nosteta. Katualueeksi varatulta osalta vapautuu 689 kerrosneliötä rakennusoikeutta liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle, jota korttelissa 0141 on ollut ennestäänkin.

5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta liikenteeseen. Reijonkujan rakentamista ei ole pidetty tarpeellisena, koska tonteille on mahdollista tehdä liittymät suoraan Topintieltä.

5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista luonnonympäristöä. Kaavamuutosalueen kiinteistöjen hulevedet ohjataan kaupungin sadevesiviemäröintijärjestelmään. Hulevesien hallinnan tärkeys korostuu, kun rakennetun ja päällystetyn alueen pinta-ala kasvaa. Suunnittelualue on pohjavesialueen ulkopuolella.

5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Asemakaavassa ei ole osoitettu rakentamista rautatien suoja-alueelle. Savisella maaperällä raideliikenteen tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Tämän vuoksi asemakaavan määräyksissä mainitaan tärinän huomioiminen rakentamisessa.

Raideliikenteen ja muun teollisuusalueen melun takia rakentamisessa on otettava huomioon valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot. Ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuvan melutason tulee liike- ja toimistohuoneissa alittaa A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvo (klo 7-22) 45 dB.

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kokonaisuudessaan kaavakartalla.

5.6 NIMISTÖ

Kaavamuutoksella ei osoiteta alueelle uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Asemakaavan muutoksen toteutumista seurataan Orimattilan kaupungin kaavoituksen, rakennusvalvonnan sekä yhdyskuntatekniikan yhteistyönä.

Orimattilassa __.__.2017

Eero Manerus

kaavoitusinsinööri