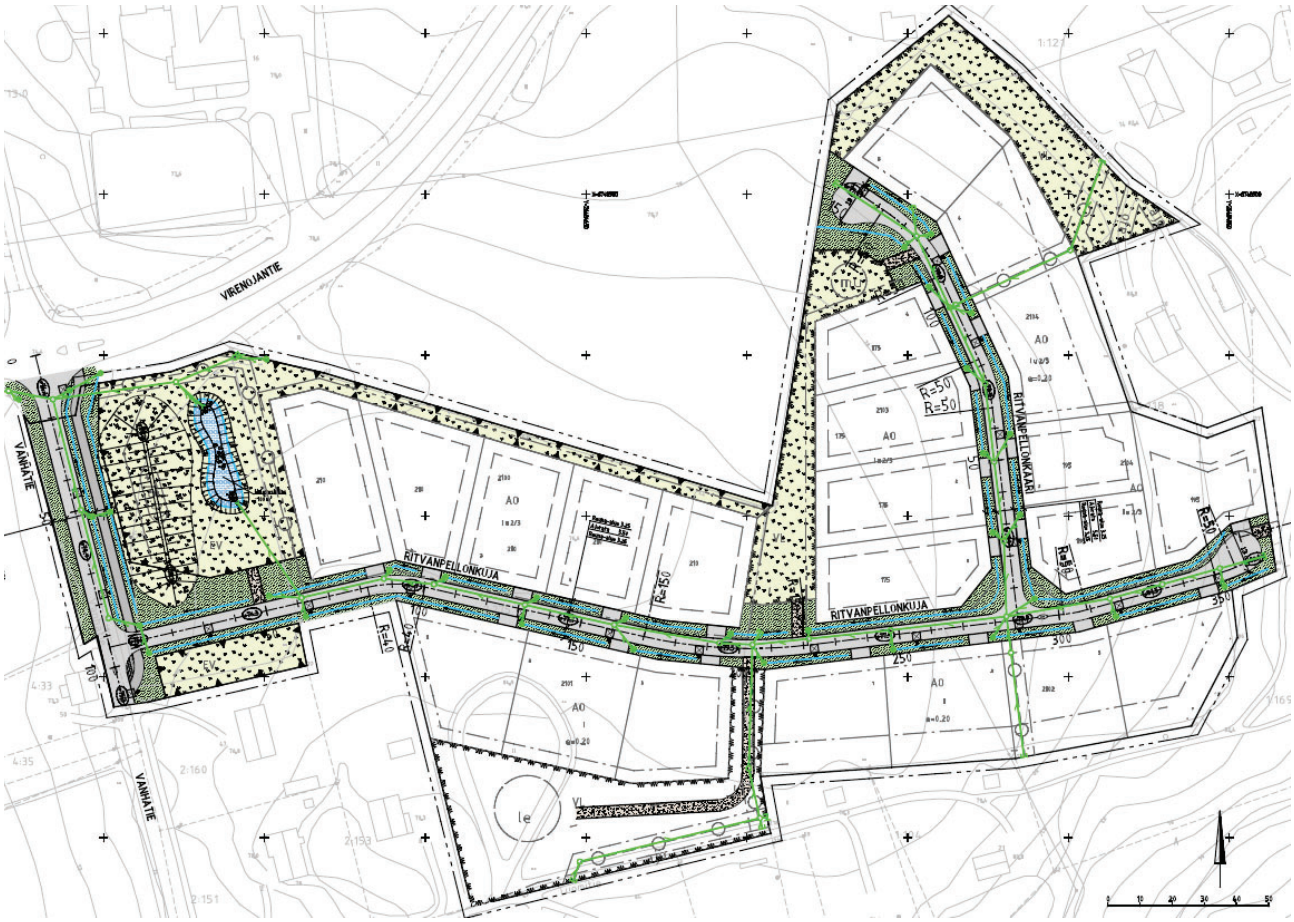
ORIMATTILA

A203 Virenojan katualueen asemakaavamuutoksen ehdotuksen KAAVASELOSTUS



Vireilletulo ja OAS 17.08.2020
Valmisteluvaiheen kuuleminen 14.09. - 28.09.2020
Elinvoima- ja tekninen valiokunta 20.10.2020 §150
Kaavaehdotus nähtävillä 03.11- 17.11.2020
Elinvoima- ja tekninen valiokunta 08.12.2020 §188

A203 Virenojan katualueen asemakaavaehdotus

Asianumero 229/10.02.03/2020

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

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

Maankäyttö

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta	040 5155 183
Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen	044 7813 624

Rakennusvalvonta

Johtava rakennustarkastaja Timo Tarkkala	040 7497 065
Rakennustarkastaja Marko Haataja	044 7813 507
Toimistosihteeri Tanja Mansikkaniemi	044 7813 581

Yhdyskuntatekniikka

Kunnallistekniikan työnjohtaja Janne Komulainen	044 7813 619

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

SISÄLLYSLUETTELO

Kaavan laatijat 2
Yhteystiedot 2
Maankäyttö 2
Rakennusvalvonta 2
Yhdyskuntatekniikka 2

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 4

1.1 TUNNISTETIEDOT 4
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 4
1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS 4
1.5 SELVITYKSET 4
2 TIIVISTELMÄ 4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET 4
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ 4

3 LÄHTÖKOHDAT 5

3.1 SELVITYS SUUNNITTELU–ALUEEN OLOISTA 5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 5
3.1.2 Luonnonympäristö 5
3.1.4 Maanomistus 5
3.2 SUUNNITTELUTILANNE 5
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 5
3.2.2 Maakuntakaava 6
3.2.3 Yleiskaava 6
3.2.5 Rakennusjärjestys 6
3.2.6 Tehdyt selvitykset 6

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 7

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 7
4.2.1 Osalliset 7
4.2.2 Vireilletulo 8
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 8
4.2.4 Viranomaisyhteistyö 8
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 8
4.3.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 8

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 8

5.1 KAAVAN RAKENNE 8
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET 8
5.3.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja palveluihin 8
5.3.2 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön 8
5.3.4 Vaikutukset luonnonympäristöön 9
5.3.5 Taloudelliset vaikutukset 9
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET 9
5.6 NIMISTÖ 9

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 9

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 20.10.2020 päivättyä ehdotusvaiheen asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee kiinteistöä 560-420-2-275 Orimattilan Virenojan kylässä.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 2100, 2103 ja 2104.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Orimattilan Virenojan kylässä, josta on matkaa Orimattilan keskustaan noin viisi kilometriä ja Lahden keskustaan noin 15 km. Suunnittelualue on peltoa ja nuorehkoa koivikkoa, jonka ympäristössä on haja-asutusta. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Virenojan alakoulu.

Suunnittelualuetta rajaa peltoalueet, jotka on asemakaavoitettu asumiseen ja virkistykseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,4 hehtaaria.

Kuva. Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti opaskartalla.



1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

Kaavan A157 suunnitteluvaiheessa Ritvanpellonkujan ja Ritvanpellonkaaren katualueet mitoitettiin siten, että kaduille olisi mahdollista rakennuttaa myös kevyen liikenteen väylä sekä viherkaistaa. Katusuunnittelun yhteydessä tuli tarve vähentää investointikustannuksia, eikä ole tarkoituksenmukaista toteuttaa nykyisen kaavan mukaista leveää katualuetta. Asemakaavamuutoksella voidaan kaventaa voimassa olevan kaavan katualuetta siten, että kolmen korttelin kohdalta (voimassa olevan kaavan korttelit 2100, 2103 ja 2104) muutetaan katualuetta osaksi tontteja, jolloin katualueet kapenevat. Kavennustarve on Ritvanpellonkujalla ja Ritvanpellonkaarella noin kahdeksan metriä.

1.4 LIITEASIAKIRJAT

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.5 SELVITYKSET

Kaavahankkeessa hyödynnetään Keskusta - Virenojan osayleiskaavan selvityksiä sekä asemakaavan A157 varten laadittuja selvityksiä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavahanke on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä 22.06.2020 §276.
- Kaavoitupäällikkö hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 14.08.2020
- Kuulutus asemakaavan vireilletulosta 17.08.2020
- Valmisteluvaiheen kuuleminen 14.09. - 28.09.2020
- Kaavaehdotus asetetaan nähtäville syksyllä 2020
- Hyväksyminen elinvoima- ja teknisessä valiokunnassa 08.12.2020

Asemakaavan muutos on vähäinen, joten hyväksymispäätöksen tekee elinvoima- ja tekninen valiokunta.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaava on Virenojan alueella toinen.

Asemakaavalla kavennetaan Ritvanpellonkaaren ja Ritvanpellonkujan katualueita kasvattamalla asuinkortteleiden kokoa. Samalla

muutetaan ohjeellista tonttijakoa. Rakennusoikeuden määrä alueella ei muutu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELU–ALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Virenojalla on asukkaita noin 600, ja kylä on elinvoimainen, aktiivinen ja kasvava. Se sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella, mikä lieneekin yksi syy kylän tiivistymiseen. Kaava-alueelta on sujuvat kevyen liikenteen yhteydet sekä Lahden että Orimattilan suuntaan.

3.1.2 Luonnonympäristö

Pinnanmuodot ja maaperä
Kaava-alue on länteen, Lahdentien suuntaan viettävää peltoa. Maanpinnan korkeus suunnittelualueella on noin tasojen +76…+82 välillä. Rakennettavuusselvityksen mukaan maanpinnassa ylimpänä on ohut kasvukerros. Kasvukerroksen ala-puolella on tutkimusalueen itä- ja lounaisreunaa lukuun ottamatta paksu savikerros. Alueella oleva luonnollinen maa-aines on routivaa.

Tutkimusalueen itä- ja lounaisreunojen alueella asuinrakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti tiiviin kitkamaakerrostuman päälle tehtävän murskekerroksen varaan. Muualla tutkimusalueella asuinrakennukset tulee ensisijaisesti perustaa paalujen varaan paksun ja lisäkuormituksen vaikutuksesta kokoonpuristuvan savikerroksen johdosta.

Tietyillä edellytyksillä 1-kerroksisia kevytrakenteisia asuinrakennuksia voidaan perustaa maanvaraisesti myös tutkimuskartalle esitetyn maanvaraisen perustamisen alueen ulkopuolella. Perustamisratkaisuna voi tällöin tulla kyseeseen esim. reunavahvistettu laatta tai kevennystäytöt. Perustamisratkaisut tulee tarkistaa rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Pohjavesi
Alueen pohjoispuolella, noin 300 metrin päässä on Virenojan vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Suunnittelualueen länsipuolella, noin 150 metrin päässä on Matikkalan vedenhankintaan soveltuva 2-luokan pohjavesialue.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Palvelut
Kaava-alueen lähiympäristössä on Virenojan ala-aste, jossa on koululuokat 1. - 6. Muita palveluita ei kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ole. Virenojan kylä tukeutuu sekä Orimattilan keskustan että Lahden palveluihin.

Liikenne
Tonttiliikenne suunnittelualueelle kulkee Vanhantien kautta. Lähialueen kokoojakatuna toimii Virenojantie, joka kulkee Lahdentieltä Villähteelle. Lahdentie kulkee Virenojan kylän ohi, ja kylä tukeutuu liikenteellisesti Lahdentiehen.

ELY-keskus on parantanut kesän 2019 aikana Virenojantietä kevyen liikenteen näkökulmasta. Virenojantien yli Vanhantien risteyslaueen kohdalla on suojatie keskisaarekkeineen.

Lahdentien liikenteestä aiheutuu melua, joka on otettu huomioon suojaviheralueilla sekä meluestein kaavaa A157 suunniteltaessa.

Kunnallistekniikka
Virenojantien varressa kulkee maakaasu-, paineviemäri-, keräilyviemäri- ja jakeluvesijohdot. Lisäksi alueella on erilaisia tonttivesijohtoja sekä tietoverkkokaapeleita.

Alueen hulevedet on tarkoitus johtaa Lahdentien ali Virenojaan.

Suunnittelulueen läpi kulkee myös 20 kV sähköjohto. Sähköjohto on toteutettu ilmajohdolla, ja kaavoituksessa otetaan huomioon johdon mahdollinen rakentaminen maahan.

Kaavan A157 perusteella on tehty asuinalueelle katusuunnitelma, jonka perusteella tässä kaavassa katualueita kavennetaan. Katusuunnittelussa on otettu huomioon ympäröivät kiinteistöt sekä sähköjohdot.

Kaupunkikuva
Virenojan kylä on ollut pysyvästi asutettuna jo 1400-luvun lopusta lähtien. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee useita rakennuksia 1900-luvun alkupuolelta. Virenojantien pohjoispuolella sijaitseva Virenojan koulu on rakennettu vuonna 1992. Suunnittelualueen reunoilla on muutamia omakotitaloja useilta eri vuosikymmeniltä. Ympärillä on haja-asutusluonteista omakotialuetta. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään rakennuskantaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö
Suunnittelualue kuuluu Virenojan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.

Virenojalla on säilynyt runsaasti perinteistä kulttuuriympäristöä. Lahdentien länsipuolella on Porvoonjokilaaksoon ulottuva maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päivitti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017. Asemakaavan tulee edistää tavoitteiden toteutumis-

ta. Tavoitteena on mm. sijoittaa merkittävät palvelutoimintojen alueet joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettaviksi.

3.2.2 Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2016.

Päijät-Hämeen maakuntakaava on saanut lainvoiman 14.05.2019.

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A143). Taajamatoimintojen alueeksi tiivistynyt alue. Alueen lounais- ja luoteisosissa kulttuuriympäristön tai maisema-arvoja.



Kuva Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

3.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Keskusta-Virenojan osayleiskaava (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007).

Suunnittelualue on merkitty pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1), jota ei ole tarkoitus asemakaavoittaa vuoteen 2020 mennessä.

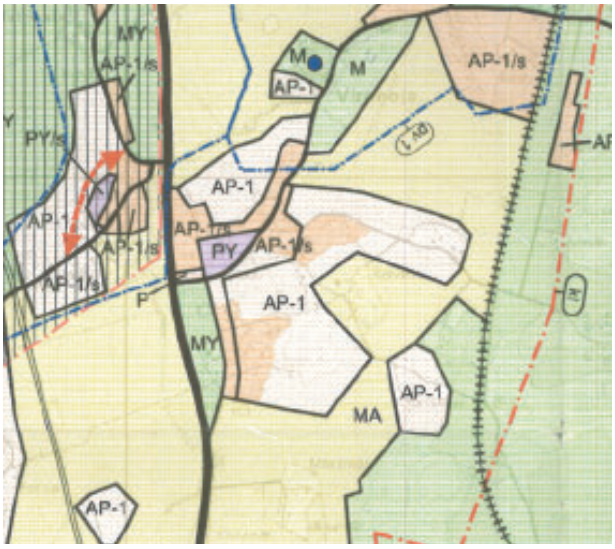
Suunnittelualueen pohjoispuolella on yleiskaavassa merkitty pientalovaltainen alue, jolla ympäristö säilytetään (AP-1/s). Alueella on kulttuurihistoriallista tai maisemallista arvoa. Asemakaavamuutoksen alue ei osu säilytettävän ympäristön merkintään.

3.2.4 Asemakaavat

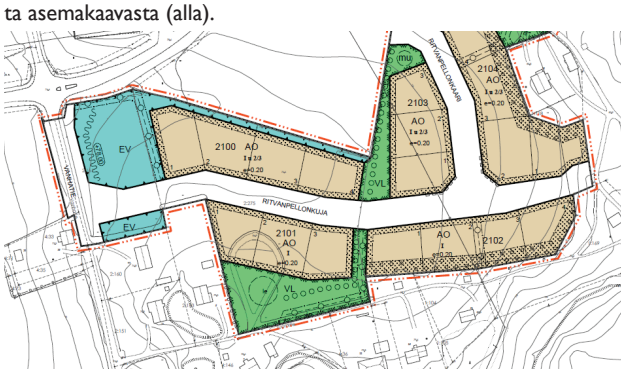
Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava (A157) on tullut lainvoimaiseksi 7.4.2020.

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 määrätty.



Kuva Keskusta-Virenojan osayleiskaavasta (yllä) ja voimassa olevasta asemakaavasta (alla).



3.2.6 Tehdyt selvitykset

Asemakaavan muutosta varten ei ole tarpeen tehdä lisäselvityksiä. Asemakaavaa A157 laadittaessa on hyödynnetty seuraavia selvityksiä:

• Meluselvitys: Ramboll 22.4.2015.

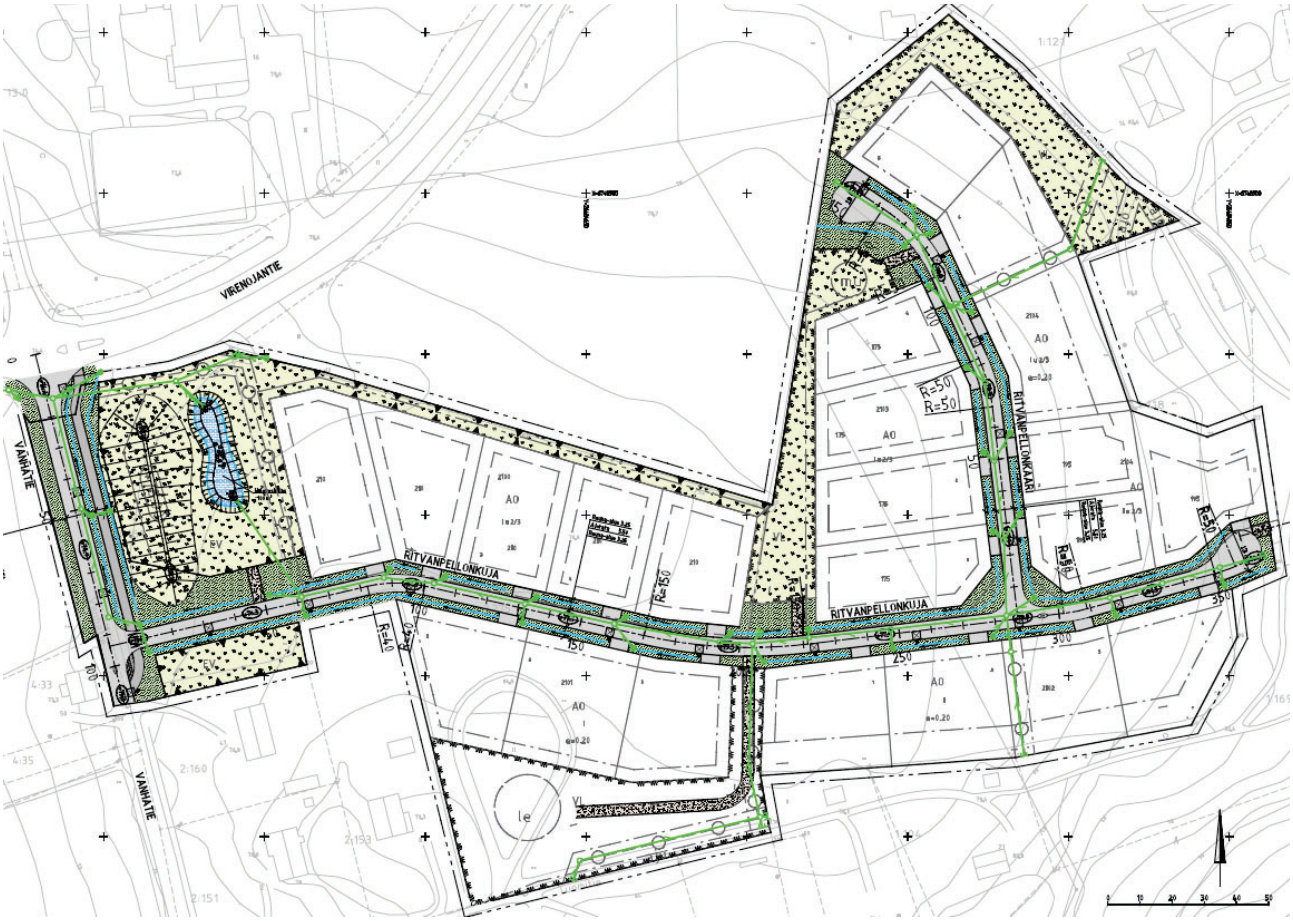
Orimattilan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Hämeen ympäristökeskuksen moniste 97/2005. Nina Könönen. 2005

• Lahden kaupunkiseudun rakennemalli 2040. Lahden kaupunkiseudun rakennemallityöryhmä. 2005.

• Päijät-Hämeen maisemaselvitys. Lahden ammattikorkeakoulun julkaisu. Aarrevaara, Uronen & Vuorinen. 2006.

• Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö. Päijät-Hämeen Liitto. Henrik Wager. 2006.

• Virenojan kylän kasvumahdollisuudet: Yleiskaava rakennusluvan perusteena. Lahden ammattikorkeakoulu. Hanna Nieminen. Opinnäytetyö. 2009.



Kuva. Alueen katusuunnitelma, jonka mukaan katualueen kavennus on suunniteltu.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan A157 kaavoitusvaiheessa Ritvanpellonkujan ja Ritvanpellonkaaren katualueet mitoitettiin siten, että kaduille olisi mahdollista rakennuttaa myös kevyen liikenteen väylä sekä viherkaistaa. Katusuunnittelun yhteydessä tuli tarve vähentää investointikustannuksia, eikä ole tarkoituksenmukais ta toteuttaa nykyisen kaavan mukaista leveää katualuetta. Asemakaavamuutoksella voidaan kaventaa voimassa olevan kaavan katualuetta siten, että kahden korttelin kohdalta (voimassaolevan kaavan korttelit 2100, 2103 ja 2104) muutetaan katualuetta osaks tontteja, jolloin katualueet kapenevat. Kavennustarve on Ritvanpellonkujalla ja Ritvanpellonkaarella noin kahdeksan metriä. Tällä hetkellä katusuunnitelma on tekeillä, ja suunnitelman valmistuessa saadaan selville tarkka katualueen mitoitus.

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on päätetty kaupunginhallituksen kokouksessa 22.06.2020 §276.

Asemakaavan muutos on vähäinen, joten hyväksymispäätöksen tekee elinvoima- ja tekninen valiokunta.

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:

- Kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Hämeen ELY-keskus
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- DNA Oyj

- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaava on kuulutettu vireille 18.08.2020 paikallislehdissä, kaupungin kotisivuilla sekä kaupungin ilmoitustaululla.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta, nähtävillä olosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa www.orimattila.fi sekä lehtikuulutuksilla paikallislehdissä. Kaavaluonnos ja -ehdotus asetetaan nähtäville teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla.

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

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

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

Kymenlaakson Sähkö totesi, että asemakaavasta ei ole huomautettavaa.

Hämeen ELY-keskus totesi seuraavasti: ”Muutoksen vaikutuksina olisi hyvä arvioida ja todeta erillisen kevyen liikenteen väylän poistamisen vaikutukset myös liikkumisen turvallisuuteen alueella. ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa”

Vastine: Erillinen kevyen liikenteen väylä on turvallisempi vaihtoehto, mutta koska kyseessä on tonttikatu, ja kaavamuutoksen myötä normaalilla mitoituksella, katsotaan, että merkittävää muutosta turvallisuuteen ei tapahdu.

Muita lausuntoja tai muistutuksia ei kaavamuutokseen saapunut.

Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä varataan lausunnonantomahdollisuus yhdyskuntatekniikalle.

Hyväksymisaineisto lähetetään tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen.

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

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaventaa voimassa olevan kaavan katualuetta.

4.3.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Tämän asemakaavamuutoksen luonne on tekninen, joten sen kohdalla ei juurikaan tarkasteltu eri vaihtoehtoja, vaan kaavaratkaisu perustuu katusuunnitelmaan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavaehdotuksessa kortteleita 2100, 2103 ja 2104 on kasvatettu Ritvanpellonkujan ja Ritvanpellonkaaren suuntaan. Koska korttelialueet kasvavat, on tonttien määrää kasvatettu kahdella tontilla. Rakennusoikeuden määrä ei kuitenkaan ole kasvatettu. Rakennusoikeus on merkitty kaavaan max.kerrosneliömetrimäärällä. Korttelialueilla on otettu huomioon nykyinen rakennuskanta siten, että uudet rakennukset sopisivat olemassa olevaan rakennuskantaan esimerkiksi kerroskorkeuden suhteen. Istutettavat alueet on osoitettu neljä metriä korttelialueiden rajoista.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksen on pinta-alaltaan noin 1,4 ha. Rakennusoikeutta asemakaavassa on osoitettu yhteensä 2160 k-m². Asemakaavaehdotus muodostuu seuraavista alueista:

AO Erillispientalojen korttelialue
- pinta-ala 1,4 ha
- osuus kaava-alueesta 100 %
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus 2160 k-m²
- tontteja 12 kpl
- autopaikkoja vähintään (2 ap/asunto) 24 kpl

Asemakaavasta tehty tilastolomake on selostuksen lopussa (liite 1).

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavaa valmisteltaessa arvioidaan kaavan toteutumisen vaikutukset ympäristöön. Vaikutusten arviointi pohjautuu olemassa oleviin ja laadittaviin selvityksiin, karttatietoihin ja maastokäynteihin. Vaikutusten arvioinnissa esitetään myös periaatteet mahdollisten haitallisten vaikutusten estämiseksi tai vähentämiseksi.

5.3.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja palveluihin

Asemakaavan muutosalue on rakentamatonta. Asemakaavan muutos ei tuo merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, koska rakentamisen määrä kerrosneliömetreissä ei lisäänny.

5.4.2 Väestö ja palvelut

Ei merkittäviä vaikutuksia suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Ei merkittäviä vaikutuksia suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon

Ei merkittäviä vaikutuksia suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Ritvanpellonkuja ja Ritvanpellonkaari kapenevat.

5.3.4 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaava-alueelle ei sijoitu luonnonsuojelualuetta eikä arvokkaaksi todettuja luontokohteita.

Pohjavesivaikutukset
Vaikutukset pohjaveteen ovat vähäisiä. Asemakaavalla mahdollistetaan vain pientalorakentamista, eikä suunnittelualueelle tule mahdollisia pohjavedelle riskialtista rakentamista. Uudet kiinteistöt liittyvät kunnalliseen vesiverkostoon.

5.3.5 Taloudelliset vaikutukset

Kadun rakentaminen on halvempaa kuin voimassa olevan kaavan mukaan. Virenojan asemakaava-alueen rakentaminen edellyttää Orimattilan kaupungilta investointeja uusien katujen rakentamiseen ja kunnallistekniikan verkoston laajentamiseen alueella. Rakentamisvaiheen kustannusten jälkeen kaupungille syntyy tuloja mm. maanmyynnistä, kunnallistekniikan liittymismaksuista ja erilaisista vero-tuotoista (kunnallisvero, kiinteistövero, yhteisöverot).

5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Asemakaavan muutosalueen tontit eivät ole enää Lahdentien melualueella.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Virenojan asemakaavoitusta varten alueelle on laadittu selvitys liikennemelusta. Selvitys on huomioitu asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä laadittaessa. Kaavamuutokseen on sovellettu samoja kaavmääräyksiä kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Asemakaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan alueen tulevaa ilmettä kylän olemassa olevaan rakennuskantaan sopivaksi.

Lisäksi asemakaavan yleismääräyksissä määrätään ottamaan rakentamisessa huomioon radon.

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kokonaisuudessaan kaavakartalla. Yleisillä määräyksillä on ohjattu kaava-alueen rakentamista.

5.6 NIMISTÖ

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava on saanut lainvoiman. Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjojen lisäksi Orimattilan kaupungin rakennusjärjestys. Toteutusvaiheen suunnittelun ohjaus tapahtuu Orimattilan kaupungin rakennusvalvonnan, kaavoituksen ja yhdyskuntatekniikan kanssa yhteistyössä. Orimattilan kaupungin investointiohjelman mukaan alueen infran rakentaminen aloitetaan vuonna 2021.

Alkuperäiset Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta *www.finlex.fi*

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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	560 Orimattila	**Täyttämispvm**	08.10.2020
Kaavan nimi	A203 Virenojan katualueen asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	560 A203
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4406	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,4406

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,4406**	**100,0**	**2335**	**0,16**	**0,0000**	**-36**
A yhteensä	1,4406	100,0	2335	0,16	0,2550	-36
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000				-0,2550	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,4406**	**100,0**	**2335**	**0,16**	**0,0000**	**-36**
A yhteensä	1,4406	100,0	2335	0,16	0,2550	-36
AO	1,4406	100,0	2335	0,16	0,2550	-36
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000				-0,2550	
Kadut	0,0000				-0,2550	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ORIMATTILA

A203 Virenojan katualueen asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hyväksytty 14.08.2020



A203 Virenojan katualueen asemakaavan muutos

Asia 229/10.02.03/2020

Kaavan laatijat

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

Maankäyttö

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta	040 5155 183
Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen	044 7813 624
Rakennuttamispäällikkö Ari-Pekka Rajaranta	044 7813 745

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

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

Osallistuminen ja vaikutusten arviointi suunnitellaan jokaista kaavaa varten erikseen. Tämä suunnitelma on laadittu Virenojan katualueen asemakaavamuutoksen laatimiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (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 arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavatyön ajan Orimattilan kaupungin kaavoitustoimessa sekä kunnan internet-sivuilla. Suunnitelmaa voidaan päivittää tarpeen mukaan työn edetessä.

Sisällysluettelo

Yhteystiedot 2

ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT 4
Suunnittelualueen sijainti 4
Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus 4
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 6
Nykytilanne 6
Maakuntakaava 6
Yleiskaava 6
Asemakaavat 6
Maanomistus suunnittelualueella 7
OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN 8
Osalliset 8
Viranomaisyhteistyö 8
Aloitus- ja valmisteluvaihe (MRL 62-63 §, MRA 30 §) 8
Ehdotusvaihe (MRL 65 §, MRA 27 ja 32 §) 8
Hyväksymisvaihe (MRL 67 §, MRA 37 § ja 200 §) 8
TIEDOTTAMINEN 9
SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET 9
KAAVAHANKKEEN AIKATAULU 9

ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT

Suunnittelualueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Virenojan kylässä, noin viisi kilometriä Orimattilan keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualuetta rajaa vielä rakentamattomat asemakaavan asuin-, viher-, ja suojaviheralueet. Noin 1,4 hehtaarin suuruinen kaava-alue on peltoa sekä koivikkoa, jonka ympäristössä on haja-asutusta. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Virenojan koulu.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus

Kaavoitusvaiheessa Ritvanpellonkujan ja Ritvanpellonkaaren katualueet mitoitettiin siten, että kaduille olisi mahdollista rakennuttaa myös kevyen liikenteen väylä sekä viherkaistaa. Katusuunnittelun yhteydessä tuli tarve vähentää investointikustannuksia, eikä ole tarkoituksenmukaista toteuttaa nykyisen kaavan mukaista leveää katualuetta. Asemakaavamuutoksella voidaan kaventaa voimassa olevan kaavan katualuetta siten, että kolmen korttelin kohdalta (voimassa olevan kaavan korttelit 2100, 2103 ja 2104) muutetaan katualuetta osaksi tontteja, jolloin katualueet kapenevat. Kavennustarve on Ritvanpellonkujalla ja Ritvanpellonkaarella noin kahdeksan metriä.

Nykytilanne

Virenojan ensimmäinen asemakaava sai lainvoiman 07.04.2020. Alue on vielä rakentamaton.

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2016. Päijät-Hämeen maakuntakaava on saanut lainvoiman 14.05.2019.

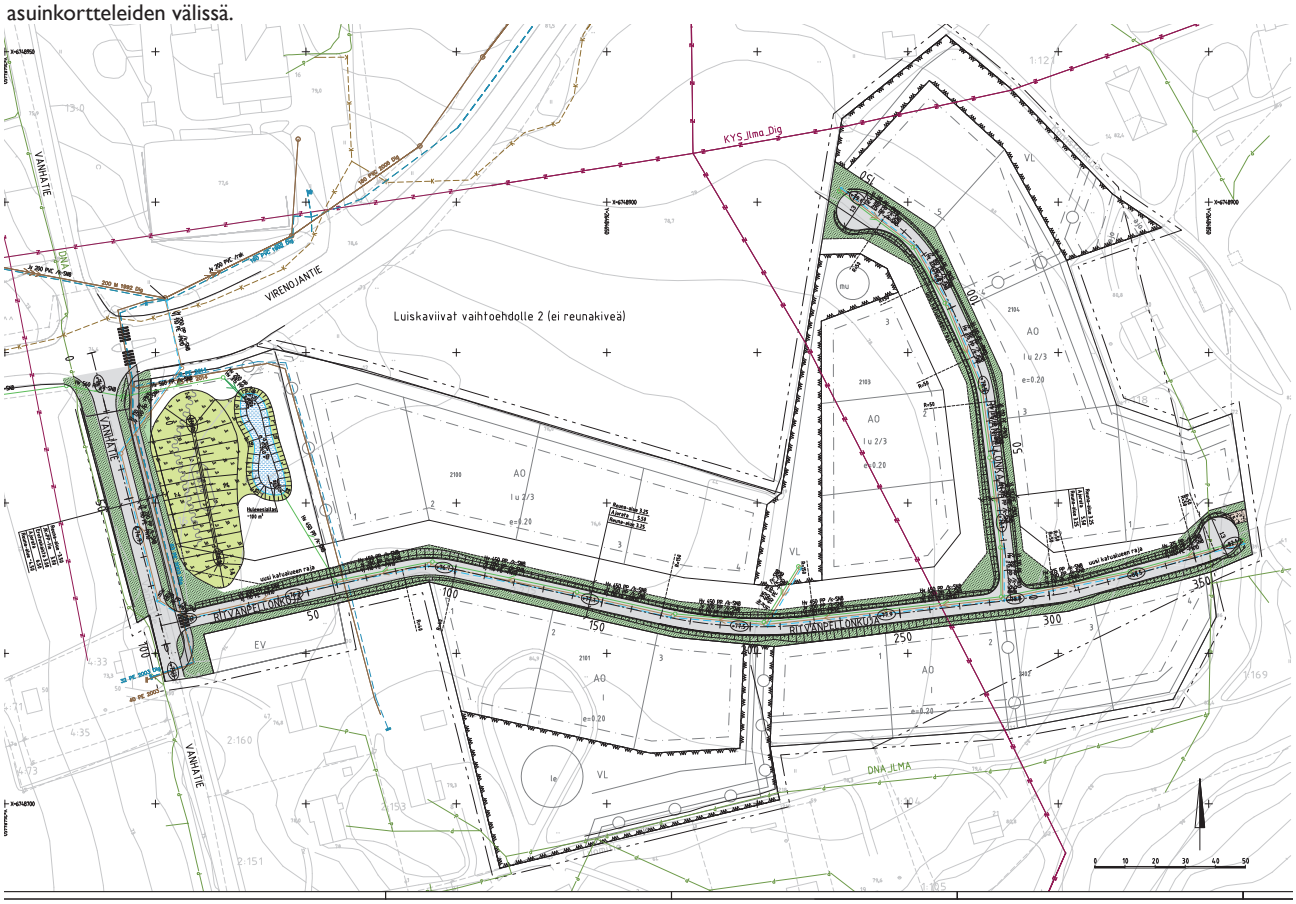
Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A143). Taajamatoimintojen alueeksi tiivistynyt alue.

Alueen lounais- ja luoteisosissa kulttuuriympäristön tai maisema-arvoja.



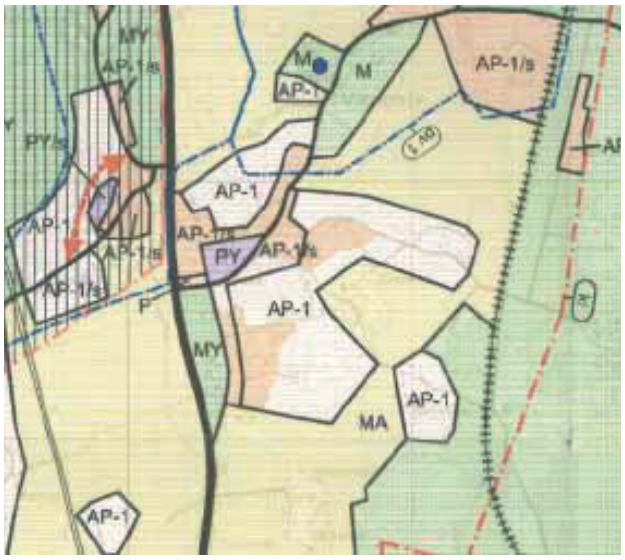
Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014

Kuva. Virenojan kaava-alueen katusuunnitelma. Katusuunnitelmassa näkyy leveäksi jäänyt kaavan katualue kadun vasemmalla puolella asuinkortteleiden välissä.



Yleiskaava

Alueella on voimassa Keskusta-Virenojan osayleiskaava (kaupunginvaltuuston hyväksymä 18.6.2007), jossa suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1), jota ei ole tarkoitus asemakaavoittaa vuoteen 2020 mennessä. Tiheä rasteri osoittaa nykyiset alueet ja harva rasteri uudet tai olennaisesti muuttuvat alueet.



Ote Keskusta-Virenojan osayleiskaavasta

Asemakaavat

Alueella on voimassa oleva asemakaava A157. Asemakaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 17.02.2020 §5 ja se sai lainvoiman 07.04.2020. Asemakaavassa on osoitettu alueelle 19 pientalotonttia viher-, suojaviher- ja katualueineen.

Maanomistus suunnittelualueella

Kaupunki omistaa kaavamuutosalueen.

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.

Osallisia Virenojan koulun seudun asemakaavassa ovat:

- kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- kaavan vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat
- Orimattilan Lämpö Oy
- Orimattilan Vesi Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Ympäristöterveyskeskus
- Sivistys- ja hyvinvointivaliokunta ja ympäristövaliokunta
- Pohjoinen aluejohtokunta
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Päijät-Hämeen liitto

Viranomaisyhteistyö

Virenojan katualueen asemakaavan muutoksesta ei järjestetä erillistä viranomaisneuvottelua (vain yleiskaavoista ja seudullisesti merkittävistä asemakaavoista). Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Päijät-Hämeen maakuntamuseolta, Ympäristöterveyskeskukselta, Kymenlaakson Sähköltä sekä Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta. Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä varataan lausunnonantomahdollisuus yhdyskuntatekniikalle, rakennusvalvonnalle sekä ympäristönsuojelulle.

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, kotisivuilla sekä paikallislehdissä Orimattilan Sanomat ja Orimattilan Aluelehti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville samalla kuulutuksella. Osallinen voi antaa palautetta osallistumis- ja arviontisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

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

Kaavaehdotus laaditaan saadun palautteen pohjalta. Kaavaehdotuksen osia ovat kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen sekä kaavaselostus (sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma). Elinvoima- ja tekninen valiokunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville vähintään 14 päiväksi.

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

HYVÄKSYMISVAIHE

(MRL 67 §, MRA 37 § JA 200 §)

Elinvoima- ja tekninen valiokunta hyväksyy kaavan sekä vastineet annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Kaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet. 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, ehodtuksen nähtävilläolosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla (www.orimattila.fi) sekä paikallislehdissä Orimattilan Sanomat ja Orimattilan Aluelehti. Maanomistajille toimitetaan kotiin kirjeitse tietoa valmisteluvaiheessa ja ehdotusvaiheessa. Osoitetietoina käytetään Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteriin ilmoitettuja yhteystietoja.

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

SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Kaavatyössä hyödynnetään asemakaavan A157 käytettyjä selvityksiä ja perustietoja.

KAAVAHANKKEEN AIKATAULU

Aloitus- ja valmisteluvaihe

Asemakaavahanke on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä 22.06.2020 §276. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan vireilletulokuulutuksen yhteydessä.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus laaditaan syksyllä 2020.

Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset käsitellään syksyllä 2020. Kaava pyritään viemään hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 2020.

Alkuperäiset Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta *www.finlex.fi*

Kaikki vireillä olevien kaavojen osallistumis- ja arviointisuunnitelmat ovat saatavilla Orimattilan kaupungin kaavoitustoimesta, Erkontie 9, tai kaupungin kotisivuilta osoitteesta *https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/ajankohtaiset-suunnitelmat*