

KESKUSTA, REIJONKUJA JA KORTTELI 0141**ASEMAKAAVAMUUTOS****KAAVASELOSTUS**



Kaavaselostus, joka koskee 1.12.2017 päivättyä 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	12.12.2017 § 81
Voimaantulo kuulutettu:	7.3.2018

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	<i>Alueen yleiskuvaus.....</i>	4
3.1.2	<i>Luonnonympäristö.....</i>	4
3.1.3	<i>Rakennettu ympäristö.....</i>	4
3.1.4	<i>Maanomistus.....</i>	5
3.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	5
3.2.1	<i>Maakuntakaava.....</i>	5
3.2.2	<i>Yleiskaava.....</i>	5
3.2.3	<i>Asemakaavat.....</i>	6
3.2.4	<i>Rakennusjärjestys.....</i>	6
3.2.5	<i>Tehdyt selvitykset.....</i>	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	<i>Osalliset.....</i>	6
4.2.2	<i>Vireilletulo.....</i>	7
4.2.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....</i>	7
4.2.4	<i>Viranomaisyhteistyö.....</i>	7
4.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	7
4.3.1	<i>Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet.....</i>	7
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	9
5.1	KAAVAN RAKENNE.....	9
5.1.1	<i>Mitoitus.....</i>	9
5.2	ALUEVARAUKSET	9
5.3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	9
5.3.1	<i>Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....</i>	9
5.3.2	<i>Vaikutukset liikenteeseen.....</i>	9
5.3.3	<i>Vaikutukset luonnonympäristöön.....</i>	9
5.4	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	9
5.5	KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET	10
5.6	NIMISTÖ.....	10
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	10

LIITTEET

Selostuksen liitteet:

Liite 1. Tilastolomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

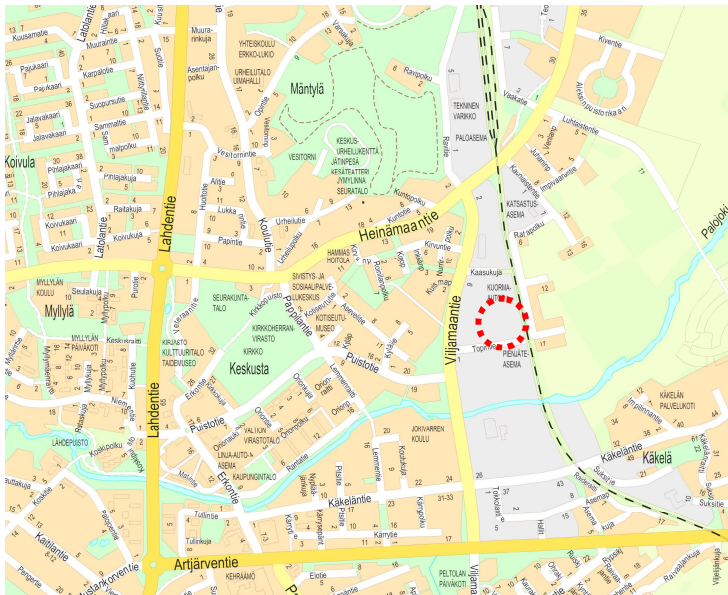
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

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 vaikutusalue 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 kortteli-alueeksi.

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 12.9.2017, nähtävillä 4.10. - 3.11.2017

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 Ori-mattilan Lämpö Oy:n lämpölaite. 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

Yhdyskuntarakenne

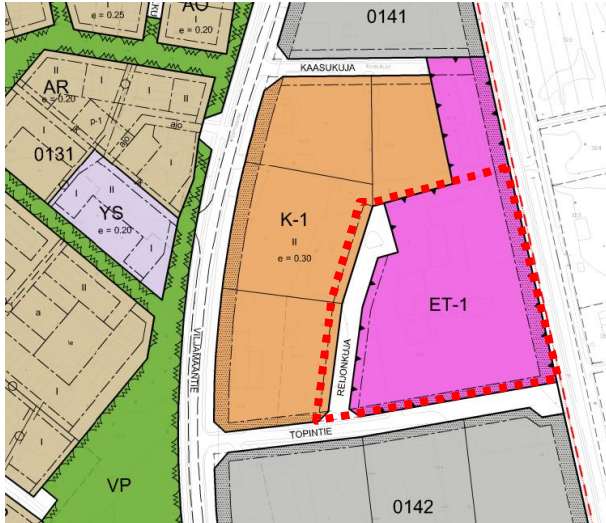
Viljamaantien varren työpaikka- ja teollisuusalue on rakentunut hiljalleen vuosikymmenten aikana. Alueen ensimmäinen asemakaava on tullut voimaan vuonna 1981. Asemakaavan mukainen tehokkuusluku alueen kortteleissa on 0,30.

Liikenne

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

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

Kaavaehdotus oli nähtävillä 4.10. – 3.11.2017. Sen aikana pyydettiin myös lausunnot. Orimattilan Vesi Oy ja Hämeen ELY-keskus ilmoittivat, ettei heillä ole kaavaehdotukseen lausuttavaa. Lausunnon antoivat Liikennevirasto ja Kymenlaakson Sähköverkko Oy.

Tiivistelmä saaduista lausunnoista ja niihin laaditut vastineet:**Liikennevirasto:**

Rautatieliikenteen mahdollisesti aiheuttama tärinä sekä rakennusalan sijoittuminen yli 30 metrin etäisyydelle rautatiestä on huomioitu hyvin kaavaehdotuksessa. Yhdyskuntateknistä huolta palvelevien rakennusten korttelialueelle ET on merkitty istutettava alueen osa tontin rautatien ja kadun viereisille reunoilleen. Rautatiealueen sivulle istutettava kasvillisuus tulisi olla matalakasvuisia havupuita tai pensaita. Korkeakasvuiset puut sekä lehtipuut aiheuttavat riskin rataturvallisuudelle ja rataliikenteen sujuvuudelle. Liikennevirastolla on oikeus rajoittaa suoja-alueen puuston korkeutta ratalain mukaisella suoja-alueella.

Vastine:

Istutettava alueen osa on jätetty pois ET-alueen rautatien puoleiselta reunalta.

Kymenlaakson Sähköverkko:

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle jäävä Kymenlaakson Sähköverkko Oy:n puistomuuntamo ja nykyiset sähköjohdot on huomioitava suunniteltaessa aluetta. Rakennusten ja muuntamon väliin on jätävä kahdeksan metriä tilaa. Kymenlaakson Sähköverkko Oy pyytää huomioimaan, että tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista ja että sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat.

Vastine:

Puistomuuntamon aluevaraus on merkitty kaavakartalle ehdotusvaiheen jälkeen.

Lisäksi kaavamääräyksiin on lisätty ehdotusvaiheen jälkeen määräykset hulevesien hallintaan ja radonin torjuntaan liittyen.

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 sadevesiviemärintijärjestelmään. 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 1.12.2017

Eero Manerus
kaavoitusinsinööri