

PENNALA, PENNALANTIEN KATUALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

SELOSTUS



Asemakaavaselostus, joka koskee 24.5.2017 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee kiinteistöjä 560-2-9901-3, 560-411-3-254, 560-411-3-116, 560-411-3-200, 560-411-3-236, 560-411-3-66, 560-411-3-113 sekä 560-411-3-121. Asemakaavan muutos koskee katu-, maatalous- ja erityisalueita sekä osia kortteleista 23, 24, 38, 50 ja 52.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu katu-, maatalous- ja erityisalueet sekä osia kortteleista 23, 24, 38, 50 ja 52.

Vireilletulo kuulutettu: 8.12.2016

Asemakaavan hyväksymispäivämäärät:

Elinvoima- ja tekninen valiokunta	13.6.2017
Kaupunginhallitus	14.8.2017
Kaupunginvaltuusto	28.8.2017

Voimaantulo kuulutettu: 1.11.2017

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.2	KAAVAHANKKEEN TARKOITUS	3
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	3
2.2	ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	3
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>	6
3.2.3	<i>Asemakaava</i>	6
3.2.4	<i>Rakennusjärjestys</i>	6
3.2.5	<i>Laaditut selvitykset</i>	6
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	<i>Osalliset</i>	7
4.3.2	<i>Vireilletulo</i>	8
4.3.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i>	8
4.3.4	<i>Viranomaisyhteistyö</i>	8
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	8
4.4.1	<i>Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet</i>	8
4.4.2	<i>Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet</i>	8
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
5.4	KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET	10
5.5	NIMISTÖ	10
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	10

LIITTEET

Liite 1. Tilastolomake

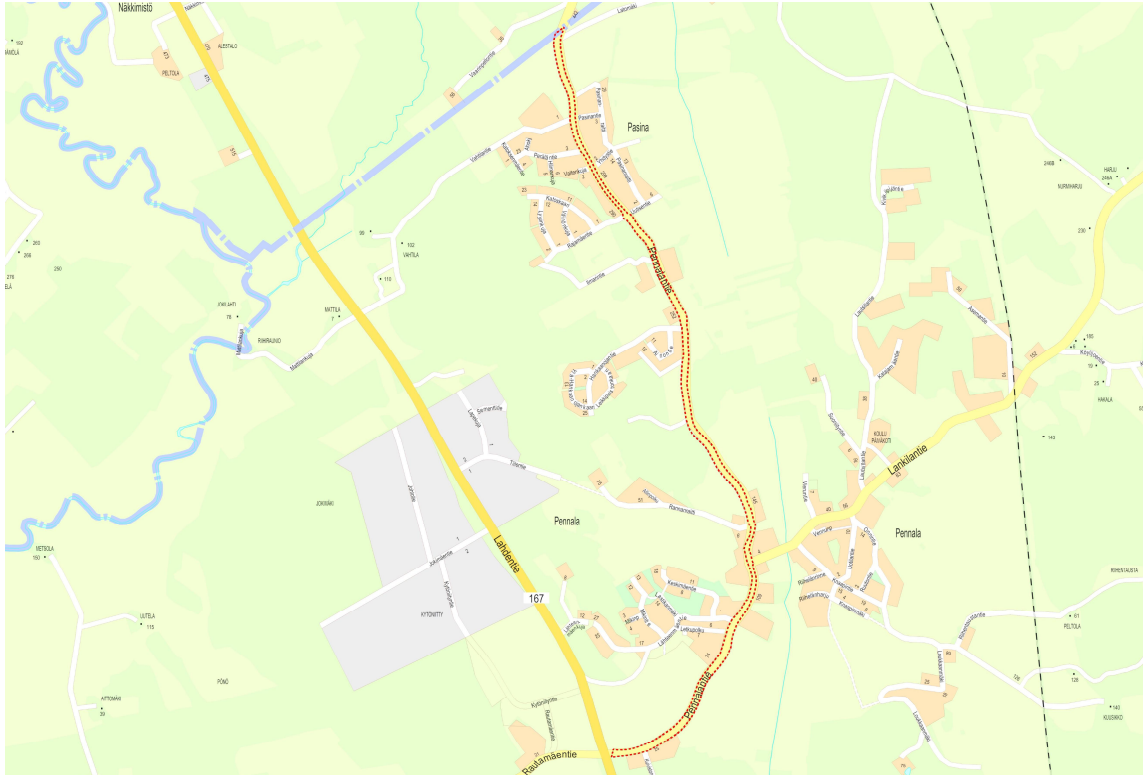
Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Ajantasakaavaote

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaava-alue sijaitsee Pennalassa noin 10 kilometrin päässä Orimattilan kaupungin keskustasta. Vajaan 10 hehtaarin kokoinen kaava-alue sisältää Pennalantien Lahdentien liittymästä Lahden kaupungin rajalle. Lisäksi suunnittelualueeseen on otettu mukaan Pennalantiehen rajautuvia kiinteistöjä, jotka eivät ole olleet kokonaan asemakaavassa.



Kuva 1. Suunnittelualueen yleispiirteinen rajaus.

1.2 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

Asemakaavatyön tarkoituksena on kaavoittaa Pennalantie kokonaisuudessaan kaduksi. Pennalantien (mt 11845) kevyen liikenteen väylän rakentamisen myötä tien kunnossapito on siirtynyt kaupungin vastuulle ja asemakaavalla se saadaan kaupungin omistukseen.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Orimattilan kaupunginhallitus päätti asemakaavan käynnistämisestä 20.6.2016
- Kaavoitusinsinööri hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 24.11.2016
- Kuulutus vireilletulosta sekä OAS:n nähtävillä asettamisesta 8.12.2016
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 8.12. – 22.12.2016
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 5.4. – 5.5.2017

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Pennalantie asemakaavoitetaan kaduksi. Kaavoitustyö on teknisluonteinen eli tarkoituksena on vain todeta nykyinen maankäyttö.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue käsittää Pennalantien kokonaisuudessaan Lahdentien (mt 167) liittymästä Lahden kaupungin rajalle. Suunnittelualueen varrella on muutama tiivis asuntoalue, mutta lähiympäristössä on myös laajoja rakentamattomia pelto- ja metsäalueita.



Kuva 2. Rajaus maanmittauslaitoksen ilmakuvassa (2016).

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on pääosin katualuetta eikä se sijaitse pohjavesialueella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue rajautuu Lahdentiehen ja Lahden kaupungin rajaan. Pennalantien varrella on muutama tiiviimpi pientalokeskittymä Pasinassa, Hankaanojalla sekä Lähteenmäen ja Lankilantien liittymän seudulla.

Pennalantien varressa on kevyen liikenteen väylä. Pennalan ja Renkomäen välinen kevyen liikenteen yhteys valmistui vuonna 2014 ja se on osa yhtenäistä kevyen liikenteen reittiä Orimattilan ja Lahden välillä. Paikallisliikenteen linja-autot kulkevat Pennalan kylän kautta. Pennalantien varrella on viidet linja-autojen pysäkkiparit ja lisäksi Pennalantien alussa pysäkki Lahden suuntaan.

Maanteiden vuoden 2014 keskimääräinen vuorokausiliikenne (ajoneuvoa/vrk) on kuvattu alla olevissa Liikenneviraston liikennemääräkartoissa. Pennalantien alkupäässä keskimääräinen arkivuorokausiliikenne on ollut 1021 ajoneuvoa/vrk ja Lankilantien ja Renkomäen välisellä alueella 854 ajoneuvoa/vrk.



Kuva 1. Vasemmalla kokonaisliikennemäärät ja oikealla raskaan liikenteen liikennemäärät. Lähde: Liikennemääräkartta, Liikennevirasto. Aineisto on ladattu Liikenneviraston karttapalvelusta 24.2.2017 lisenssillä CC 4.0 BY. Kartta-aineisto © MML.

3.1.4 Maanomistus

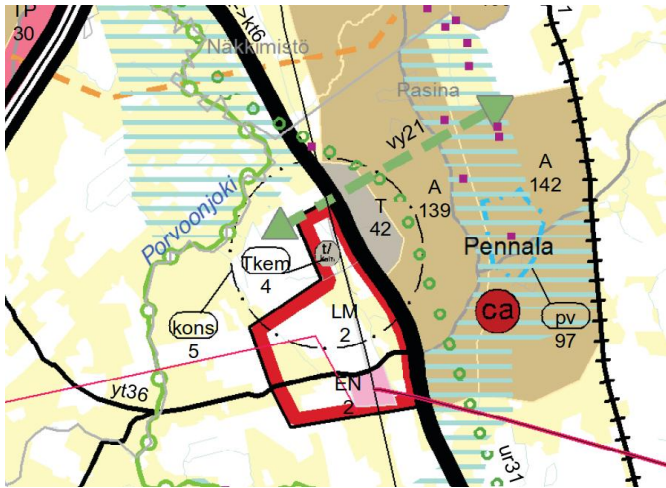
Pennalantien maanomistus siirtyy valtiolta Orimattilan kaupungille asemakaavoituksen myötä. Pennalantien lisäksi kaavassa on osittain mukana kuusi yksityistä kiinteistöä.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa Pennala on merkitty keskustatoimintojen alakeskukseksi (ca). Pennalantien varret on taajamatoimintojen aluetta (A). Pennalantien itäpuolelle on merkitty Pennalan kulttuurimaisema-alue (rasteri). Pennalan kylän läpi on osoitettu ekologisen verkoston kannalta tärkeä viheryhteystarve (vy21).



Kuva 2. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta.

3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi osayleiskaavaa. Pohjoisosassa on voimassa Pennala–Pasinan pohjoisosan asuntoalueiden osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2009 ja vahvistettu kokonaisuudessaan Kouvolan hallinto-oikeuden päätöksellä 23.6.2010. Eteläosassa on voimassa Pennalan itäosan osayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.9.2016 ja saanut lainvoiman 2.11.2016.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualue on suurelta osin asemakaavoittamaton. Vain Pasinan alueella Pennalantie on mukana asemakaavassa katualueena. Kyseisellä alueella on voimassa asemakaava nro 132 vuodelta 2011, joka koskee kortteleita 50-54 ja 65 sekä osaa kortteleista 61 ja 64. Lisäksi asemakaavan muutos koskee osittain kaavoja nro 61, 80, 105, 142, 172 sekä 180. Ote ajantasakaavasta liitteenä (liite 3).

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 Laaditut selvitykset

Suunnittelua varten on ollut käytettävissä seuraavia selvitysaineistoja:

- Pennalan osayleiskaava ja Pennalan logistiikka-alueen laajennuksen asemakaava: Selvitys liikenne- ja runkomelusta, Ramboll, 2015.
- Orimattilan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Orimattilan kaupunki ja Ramboll Finland Oy, 2014.
- Orimattilan Pennalan osayleiskaavan muutos: Luontoselvitys 2012. Tmi Marko Vauhkonen, 2012.
- Pennalan itäosien osayleiskaava-alueen inventointi sekä suunnitellun kevyen liikenteen väylän alueen prospektointi. Teemu Tiainen & Hannu Takala. Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen maakuntamuseo. 2012.
- Orimattilan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Kuntien kulttuuriympäristöselvitys KUKUSE. Hämeen ympäristökeskuksen moniste 97/2005. Nina Könönen.

4 KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN TARVE

Pennalantien eli maantien 11845 kevyen liikenteen väylän rakentamisen myötä tien kunnossapito on siirtynyt kaupungin vastuulle. Hankkeen tiesuunnitelmaa laadittaessa Orimattilan kaupunki on hyväksynyt maantien 11845 lakkauttamisen maantienä ja sitoutunut ottamaan maantien kokonaisuudessaan hoitoonsa parannustyön jälkeen.

Maantielain 91 §:n mukaan siirtyy tienpitäjän omistama lakanneen maantien tiealue tien lakatessa korvauksetta viereiseen kiinteistöön. Asemakaava-alueella ja alueella, jolle kunta on päättänyt laadittavaksi asemakaavan, tiealue siirtyy kunnan omistukseen. Tämän vuoksi on välttämätöntä kaavoittaa Pennalantie kaduksi.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Orimattilan kaupunginhallitus päätti asemakaavan käynnistämisestä 20.6.2016.

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

Osallisia tässä asemakaavahankkeessa ovat:

Asukkaat ja maanomistajat

- kaava-alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yritykset

Kaupungin hallinto

- kaupunginhallitus ja –valtuusto
- tekninen lautakunta, ympäristölautakunta

Viranomaiset

- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Lahden kaupunki

Muut osalliset

- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Pennalan kyläjohtokunta

4.3.2 Vireilletulo

Hankkeen vireilletulo on kuulutettu 8.12.2016 paikallislehdissä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla. Vireilletulosta tiedotettiin lisäksi kirjeitse suunnittelualueeseen kuuluvien kiinteistöjen maanomistajia.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahanketta varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kerrotaan mm. kaavahankkeen vaiheista ja osallistumismahdollisuuksista. Kaavoitusinsinööri hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 24.11.2016. Tiedottaminen ja osallistuminen hoidetaan OAS:n mukaisesti. Suunnitelma on selostuksen lopussa liitteenä (liite 1).

- Ø Kuulutus vireilletulosta sekä OAS:n nähtävillä asettamisesta 8.12.2016
- Ø Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 8.12. – 22.12.2016
- Ø Ehdotus nähtävillä 5.4. – 5.5.2017

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta, Lahden kaupungilta, Kymenlaakson Sähköltä, Orimattilan Lämmöltä sekä Orimattilan Vedeltä.
- 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.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on saada asemakaava vastaamaan nykytilaa Pennalantien osalta.

4.4.2 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Asemakaavan ehdotus oli nähtävillä 5.4. – 5.5.2017, jonka aikana osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavasta muistutus. Samalla lähetettiin lausuntopyyntö Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksiin, Lahden kaupungille, Orimattilan Vedelle, Orimattilan Lämmölle sekä Kymenlaakson Sähkölle.

Ainoastaan Hämeen ELY-keskus jätti lausunnon. Siinä todettiin, että asemakaava vastaa myös tienpitäjän näkemystä Pennalantien kaduksi muuttamisesta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muodostuu katualuetta, erillispientalojen korttelialuetta (AO), maatalousaluetta (MT), maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET).

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 9,7 ha. Rakennusoikeutta alueelle tulee tarkistuksen myötä lisää yhteensä 203 k-m².

5.2 ALUEVARAUKSET

Asemakaava jakautuu seuraaviin käyttötarkoituksiin:

Katualueet

- katua ja kevyen liikenteen katua yhteensä noin 9,4 ha
- Pennalantien katualueen pituus noin 3,7 kilometriä
- osuus koko kaava-alueesta 97 %

Maatalousalue (MT)

- alueen pinta-ala 1148 m²
- osuus koko kaava-alueesta 1,2 %

Erillispientalojen korttelialue (AO)

- alueen pinta-ala 858 m²
- osuus koko kaava-alueesta 0,9 %

Maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM)

- alueen pinta-ala 660 m²
- osuus koko kaava-alueesta 0,7 %

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

- alueen pinta-ala 233 m²
- osuus koko kaava-alueesta 0,2 %

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Pennalantien katualueen asemakaavatyössä todetaan suunnittelualueen nykyinen maankäyttö eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia. Muutaman rakennuspaikan rakennusoikeus nousee kaavan tarkistuksen myötä hieman, yhteensä 203 k-m², koska niiden kaavan mukaiset tontinrajat on korjattu noudattamaan kiinteistönrajoja. Rakennusaloihin, kerrosluokuihin tai rakennustehokkuuksiin kaavatyöllä ei kuitenkaan ole vaikutusta. Myöskään luonnonolojen tai liikenteen nykytilaan kaavatyöllä ei ole vaikutusta.

5.4 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET

Asemakaavan kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön 31.3.2000 asetuksen mukaisia. Kaavamerkinnät ja – määräykset on esitetty kaavakartalla. Voimassa olevien asemakaavojen asemakaavamääräykset säilyvät ennallaan.

5.5 NIMISTÖ

Kaavassa ei ole esitetty uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaavan lainvoimaisuus on kuulutettu. Kaupunki toteuttaa asemakaavaa lupamenettelyjen kautta ja vastaa kunnallistekniikan ja katujen rakentamisesta alueella.

Orimattilassa 24.5.2017

Eero Manerus

kaavoitusinsinööri