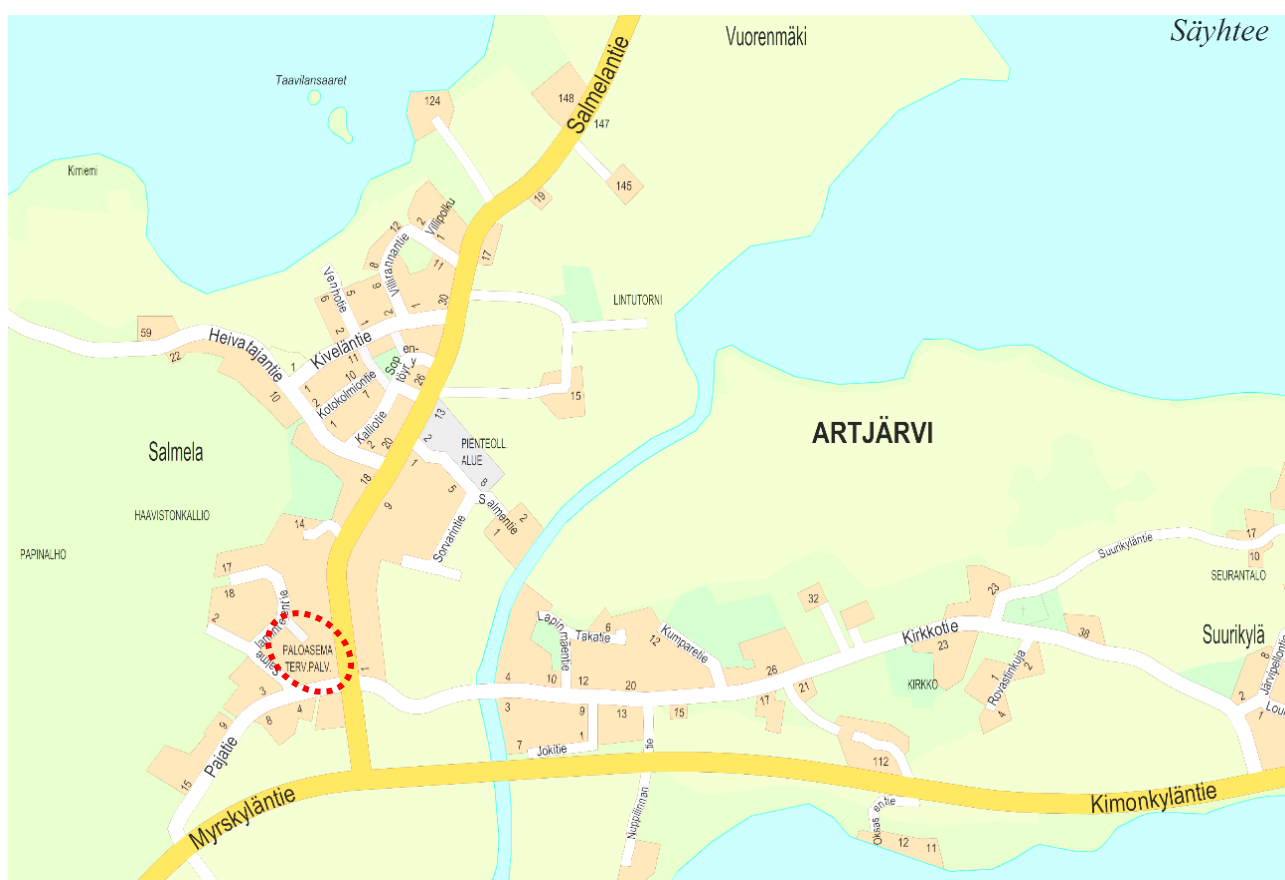




ORIMATTILA

A170 Artjärven entisen kunnantalon asemakaavamuutos

KAAVASELOSTUS



Elinvoima- ja tekninen valiokunta 12.03.2019

Kaupunginhallitus 18.03.2019

Kaupunginvaltuusto 15.04.2019

Lainvoimainen 12.06.2019

Asemakaavaehdotuksen selostus, joka koskee 12.3.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 10. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 10 tontit 11-13.

Kaavan laatijat: Eero Manerus, kaavoitusinsinööri ja Essi Kesämaa, kavasuunnittelija, 2018 saakka
Suvi Lehtoranta, kaavoituspäällikkö ja Heikki Pitkänen, kaavoitusinsinööri, 2019

Vireilletulo

Syksy 2012

Asemakaavamuutos hyväksytty

Elinvoima- ja tekninen valiokunta	12.03.2019
Kaupunginhallitus	18.03.2019
Kaupunginvaltuusto	15.04.2019

Kaavan voimaantulo kuulutettu

Kuulutus	12.06.2019
----------	------------

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1. KAAVA-ALUEEN SIIJAINTI.....	4
2. TIIVISTELMÄ.....	4
2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2. ASEMAKAAVA	5
3. LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1. <i>Luonnonympäristö</i>	5
3.1.2. <i>Rakennettu ympäristö</i>	5
3.1.3. <i>Maanomistus</i>	6
3.2. SUUNNITTELUUTILANNE	6
3.2.1. <i>Maakuntakaava</i>	6
3.2.2. <i>Yleiskaava</i>	7
3.2.3. <i>Asemakaavat</i>	7
3.2.4. <i>Laaditut selvitykset</i>	8
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	8
4.2. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	8
4.2.1. <i>Osalliset</i>	8
4.2.2. <i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i>	9
4.2.3. <i>Viranomaisyhteistyö</i>	9
4.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	9
4.3.1. <i>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</i>	9
4.3.2. <i>Kaupungin asettamat tavoitteet</i>	9
4.4. ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT	9
4.4.1. <i>Valmisteluvaihe</i>	9
4.4.2. <i>Ensimmäinen ehdotusvaihe</i>	10
4.4.3. <i>Toinen ehdotusvaihe</i>	11
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1. KAAVAN RAKENNE	12
5.2. ALUEVARAUKSET	13
5.3. KAAVAN VAIKUTUKSET	13
5.3.1. <i>Vaikutukset kulttuuriympäristöön</i>	13
5.3.2. <i>Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan</i>	14
5.3.3. <i>Vaikutukset ympäristöön ja maisemaan</i>	14
5.3.4. <i>Vaikutukset liikenteeseen</i>	14
5.4. KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET.....	14
5.5. NIMISTÖ	14
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	14

Luettelo asiakirjan liitteistä:

Liite 1. Tilastolomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Orimattilan kaupungin Artjärven kyläkeskuksessa. Suunnittelualue rajautuu Pajatiehen ja Salmelanrinteentiehen. Kaavamuutosalueella sijaitsee Artjärven entinen kunnantalo sekä kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Alueen eteläpuolella on ruokakauppa ja pohjoispuolella pankki. Alueelta on matkaa Orimattilan keskusta noin 26 kilometriä.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus ilmakuvassa.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vireilletulo kuulutettu viikolla 41/2012
- Kaupunginhallitus päätti kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta 18.2.2013
- Kaavaehdotus nähtävillä 28.2 – 2.4.2013
- Kaupunginhallitus päätti ehdotuksen uudelleen nähtäville asettamisesta 21.05.2018
- Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 30.05. – 29.06.2018
- Kaava hyväksymiskäsittelyyn Elinvoima- ja tekniseen valiokuntaan 12.03.2019, Kh18.03.2019, Kv 15.04.2019. Lainvoimaisuuskuulutus 12.06.2019.

2.2. ASEMAKAAVA

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pääosin yleisten rakennusten korttelialuetta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa asemakaava vastaamaan alueen nykyistä maankäyttöä. Orimattilan kaupunki on myynyt Artjärven entisen kunnantalon vuonna 2016 ja se on nykyisin asuinkäytössä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1. Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueen Salmelanrinteentien puoleinen pohjoisreuna on havupuumetsikköä ja alueen eteläosassa on rakennettua ympäristöä. Maasto nousee kaakosta luoteeseen noin 15 metrin verran (+54...+69 mpy). Kaavamuutosalueesta noin puolet sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä Kirkonmäen pohjavesialueella.

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Taajamakuva ja rakennuskanta

Kaavamuutosalue sijaitsee Artjärven taajamassa. Kaavamuutosalueen lähiympäristössä on sekä asuin-, että liikerakennuksia.

Kaavamuutosalueella sijaitsee Artjärven entinen kunnantalo, joka on paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Vuonna 2006 tehdyssä rakennusinventoinnissa kerrotaan, että kunnantalona toiminut hirsirunkoinen rakennus on alun perin rakennettu Artjärven tyttökouluksi vuonna 1877. Nykyinen ulkoasu kytkeytyy sotien jälkeiseen aikaan. Rakennusta on laajennettu 1960-luvulla. Orimattilan ja Artjärven vuoden 2011 kuntaliitoksen myötä Artjärven entinen kunnantalo jäi vaille käyttöä.

Lisäksi kaavamuutosalueen itäpuolella sijaitsee vuosina 1966–1967 rakennettu kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus, jossa sijaitsee muun muassa paloasema ja apteekki.

Asuin- ja liikerakennuksessa terveysaseman toiminta loppui keväällä 2018.

Kaava-alueeseen kuuluu myös Artjärven torialue Salmelantien ja Pajatien kulmassa.



Kuva 2. Entinen kunnantalo.



Kuva 3. Asuin- ja liikerakennus.

Palvelut ja virkistys

Artjärven kyläkeskuksen palvelut sijoittuvat Salmelantien varrelle suunnittelualueen läheisyyteen. Korttelissa sijaitsevien palveluiden lisäksi lähialueelta löytyy muun muassa ruokakauppa, ravintola, pankki, antiikkiliike sekä parturi-kampaamo. Vuonna 2007 avattu Vuorenmäen koulu sijaitsee kahden kilometrin päässä. Koulussa toimii esiopetus sekä luokat 1-6. Koulun yhteydessä toimii myös Vuorenmäen virkistysalue, jolta löytyy muun muassa uimaranta, urheilukenttä, kesäteatteri sekä liikuntahalli.

Liikenne

Suunnittelualueen itäpuolella kulkee seututienä palveleva Salmelantie. Salmelantien teoreettinen melualue ulottuu noin 40 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta eli korttelin itäosassa sijaitsevan liikerakennuksen reunaan. Tällä hetkellä melualueella sijaitsee rakennuksen pysäköintialue.

Eteläpuolella kulkeva Pajatie sekä länsipuolella kulkeva Salmelanrinteentie toimivat paikallisliikennettä palvelevina katuina.

Yhdyskuntatekniikka

Rakennetut tontit on liitetty kaupungin kunnallistekniikkaan. Rakentamattomalla tontilla vesi- ja viemäriinjo kulkee tontin itäreunaa pitkin rajaten jonkin verran alueen rakentamismahdollisuuksia. Asuin- ja liikerakennuksen ja entisen kunnantalon välissä on Orimattilan Lämmön lämpölaite.

Suunnittelualueen pohjoisosassa Salmelanrinteentien varressa sijaitsee Kymenlaakson Sähkön noin 4m x 2m kokoinen puistomuuntamo. Säteilysuojakeskuksen tietojen mukaan muuntaja aiheuttaa ympärilleen magneettikentän, joka rajoittuu aivan muuntajan läheisyyteen. Kymmenen metrin etäisyydellä muuntajan aiheuttama magneettikenttä asunnossa on pienempi kuin sähköjohtojen ja -laitteiden aiheuttama magneettikenttä.

3.1.3. Maanomistus

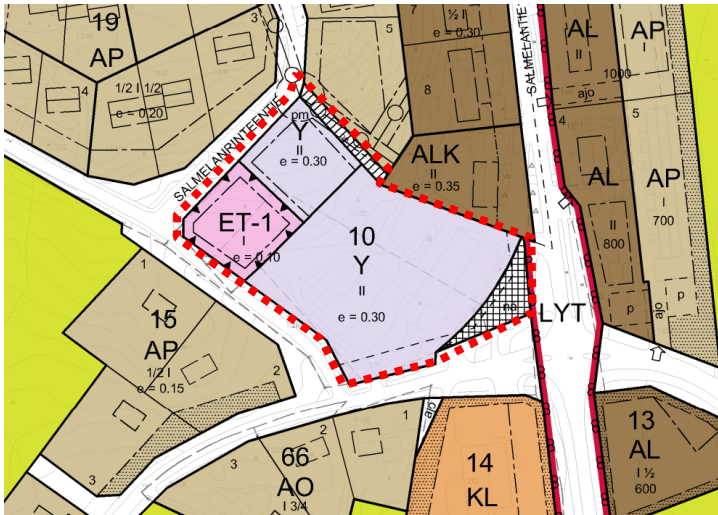
Entisen kunnantalon tontti on yksityisessä omistuksessa, muilta osin kaavamuuotosalue on Orimattilan kaupungin omistuksessa.

3.2. SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1. Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 2.12.2016 ja maakuntahallitus määräsi 20.2.2017 sen tulemaan voimaan.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee Artjärven taajamatoimintojen alueella (A 137). Kuvauksen mukaan taajaman osa sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Artjärvi on merkitty myös keskustatoimintojen alakeskukseksi (ca) sekä matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealueeksi (mv 7). Lisäksi suunnittelualue sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaalla alueella (rasteri) sekä osittain Kirkonmäen vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (pv 95).



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.4. Laaditut selvitykset

Kaavamuutosta varten ei ole laadittu erillisiä selvityksiä. Kaavamuutoksessa on voitu hyödyntää seuraavia olemassa olevia selvityksiä:

- Orimattilan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Orimattilan kaupunki ja Orimattilan Vesi, 2014
- Rakennusinventointi – Artjärvi, Teija Ahola ja Hämeen Ympäristökeskus, 2006

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa korttelin osan käyttötarkoitus vastaamaan paremmin nykytilannetta. Artjärven kunta liittyi Orimattilaan vuoden 2011 alusta, jolloin entinen kunnantalo jäi vaille käyttöä. Entinen kunnantalo myytiin yksityisille omistajille asuinkäyttöön. Kaavamuutosprosessi on ollut käynnissä jo vuonna 2012.

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 Artjärven entisen kunnantalon asemakaavamuutoksessa ovat:

- kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- kaavan vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Ympäristöterveyskeskus

- Päijät-Hämeen maakuntamuseo / rakennuskulttuuriyksikkö
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- DNA Oyj
- Tilapalvelu

4.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydettiin erilliset lausunnot kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaavan nähtävillä olosta kuulutettiin ja voimaantulosta tullaan kuuluttamaan kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla (www.orimattila.fi) sekä lehtikuulutuksilla. Kaavaehdotus oli nähtävillä teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla.

Maankäytön johtaja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 8.1.2013, jonka mukaisesti tiedottaminen ja osallistuminen hoidetaan. **Suunnitelma selostuksen lopussa liite 2.**

4.2.3. Viranomaisyhteistyö

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot osallisilta ja viranomaisilta. Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä varattiin lausunnonanto- ja kommentointimahdollisuus yhdyskuntatekniikalle, rakennusvalvonnalle sekä ympäristönsuojelulle. Hyväksymisestä tiedotetaan ELY-keskuksia ja voimaantulosta lisäksi mm. maanmittauslaitosta.

4.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.3.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tämä kaavahanke toteuttaa erityisesti vähähiilisen ja resurssitehokkaan yhdyskuntakehityksen tavoitetta tukeutumalla olemassa olevaan rakenteeseen. Lisäksi kaavalla huolehditaan kulttuuriympäristön arvojen säilymisestä.

4.3.2. Kaupungin asettamat tavoitteet

Artjärven entinen kunnantalo on myyty asuinkäyttöön eikä nykyinen kaavamerkintä (yleisten rakennusten korttelialue) vastaa enää käyttötarkoitusta. Lisäksi lämpölaitoksen tontille (ET-I) ei ole tarvetta. Alueen asemakaava halutaan päivittää nykytilanteeseen sopivaksi ja siitä on sovittu jo entisen kunnantalon myynnin yhteydessä.

4.4. ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

4.4.1. Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa tutkittiin mihin tarkoitukseen entistä kunnantaloa voitaisiin tulevaisuudessa mahdollisesti käyttää. Yhtenä vaihtoehtona nähtiin muun muassa päiväkodin tai taiteilijakodin sijoittaminen rakennukseen. Näin ollen korttelimerkinnäksi valittiin AL-I eli asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle on mahdollista sijoittaa myös palvelutoimintoja.

Valmisteluvaiheessa selvitettiin myös ET-korttelin tarvetta. Orimattilan Lämmön mukaan kyseiselle varaukselle ei näytä olevan enää tarvetta, joten se on poistettu kaavaehdotuksesta.

Tilapalvelun suunnitelmissa oli rakentaa liikerakennuksen päätyyn eli kunnantalon edustalle maalämpökenttä palvelemaan liikerakennuksessa olevaa kaukolämpölaitosta. Lisäksi huoltoyhteys hakekuljetusta varten tulee saada Pajatien tai Salmelanrinteentien kautta, koska jatkossa kunnantalon läpi kulkevaa yhteyttä ei voida enää käyttää. Näiden suunnitelmien vuoksi ohjeellinen tontinraja kunnantalon ja liikerakennuksen välillä piirrettiin mahdollisimman lähelle kunnantaloa.

Voimassa olevaan asemakaavaan tehdyt muutokset:

- ET-korttelin sekä Y-korttelin varaukset on poistettu kaavasta ja ne on korvattu AP- ja AL-1- kortteleilla sekä niiden omilla merkinnöillä ja määräyksillä.
- Korttelin halki kulkeva vesi- ja viemäri linja sekä pohjavesialueen raja on merkitty kaavaehdotukseen.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle kadulle on lisätty tontille ajon mahdollisuus.
- Puistomuuntamon varaus on poistettu, koska nykyinen muuntamo ei sijaitse merkityllä alueella.
- Yleisiä kaavamääräyksiä on tarkennettu radonin ja pohjavesien osalta.

4.4.2. Ensimmäinen ehdotusvaihe

Kaavaehdotus oli ensimmäisen kerran nähtävillä 28.3 – 2.4.2013. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Orimattilan Vedeltä, Ympäristöterveyskeskukselta, Päijät-Hämeen maakuntamuseolta sekä Hämeen ELY-keskukselta.

Tiivistelmä saaduista lausunnoista ja niihin laaditut vastineet:

Orimattilan Vesi esittää olemassa olevien rakennusten eteläpuolella sijaitsevien putkilinjojen merkitsemistä kaavakarttaan.

Vastineena todetaan että, kaavakarttaan ei ole lisätty jo rakennettujen tonttien johtoalueita, koska etenkin AL-2-alueella risteilee niin monen toimijan johtolinjoja.

Ympäristöterveyskeskus huomauttaa, ettei maalämpöjärjestelmää tulisi sijoittaa pohjavesialueelle. Asuinpientalojen korttelialueella (AP) rakennusala tulee osoittaa siten, että asuinrakennukset sijaitsevat vähintään 10 metrin etäisyydellä suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsevasta puistomuuntajasta.

Vastineena todetaan, että vuonna 2014 rakennettu lämpölaite sijaitsee pohjavesialueen rajalla. Pientalotontin rakennusalan rajausta on muutettu, etäisyys puistomuuntamoon on 10 metriä.

Päijät-Hämeen maakuntamuseon mielestä hyvin säilynyt vanha kunnantalo tulee suojella kaavalla niin, että sen kyläkuvallisesti arvokas luonne säilyy. Tontille sijoitettavan talousrakennuksen tulee sopeutua vanhaan rakennukseen muodoltaan ja materiaaleiltaan.

Vastineena todetaan, että uuteen kaavaehdotukseen entisen kunnantalon tontin kaavamerkintä on muutettu asuinpientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s-2). Talousrakennuksen ulkoasua koskien on lisätty määräys AL-2-alueelle.

Hämeen ELY-keskus edellyttää entisen kunnantalon historian ja mahdollisen suojeluarvon tarkastelun tekemistä kaavaselostuksessa. Myös kaavan vaikutusten arviointia suhteessa kulttuuriympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen tulee täydentää.

Vastineena todetaan, että kaavaselostusta on täydennetty esitetyllä tavalla.

4.4.3. Toinen ehdotusvaihe

Ensimmäisen kaavaehdotuksen oltua nähtävillä kaavoitustyö seisahtui odottamaan entisen kunnantalon myyntiä. Rakennus myytiin vuonna 2016 ja sen uusi käyttötarkoitus tarkentui, joten kaavaehdotus laitettiin uudelleen nähtäville.

Toisella ehdotuskierroksella kaavaan tehdyt muutokset:

- Liike- ja asuinrakennuksen tontin merkintää ja määräystä on tarkennettu.
- Entisen kunnantalon merkintä on muutettu asuinpientalojen korttelialueeksi ja sille on annettu suojelumääräys.
- AP-tontin rajaa on muutettu niin, että puistomuuntamo jää tontin ulkopuolelle ja rakennusalan rajaus on siirretty 10 metrin etäisyydelle muuntamosta.
- Lämpölaitoksen paikka on merkitty kaavakartalle.
- Korttelinrajoja on hieman tarkistettu vastaamaan tarkentuneita kiinteistönrajoja.
- Pohjavesimääräykset on siirretty yleisiin määräyksiin ja hulevesimääräystä on muutettu.

Tiivistelmä saaduista lausunnoista ja niihin laaditut vastineet:

Hämeen ELY-keskus esittää harkittavaksi, onko Artjärven entisen kunnantalon säilyminen syytä varmistaa rakennussuojelumerkinnällä (sr). ELY-keskus muistuttaa, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on uusittu ja ne ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Kaavoissa, jotka eivät ole olleet ehdotuksena nähtävinä muutosten voimaantullessa, tulee noudattaa uusittuja tavoitteita.

Vastine: Artjärven entiselle kunnantalolle on lisätty rakennussuojelumerkintä (sr-2). Kaavaselostukseen on päivitetty valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista johtojen siirtokustannuksista ja johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Päijät-Hämeen maakuntamuseo: Noin 50 vuotta kunnantalona toiminut hirsitalo on alkuaan rakennettu Artjärven tyttökouluksi 1877. Sen ulkoasu on jälleenrakennuskauden aikaisessa asussa ja länsipäätyyn on tehty pää rungon suuntainen laajennus. Vanha koulu- ja hallintorakennus on merkittävä osa Artjärven kulttuurihistoriaa ja paikallisesti arvokas. Museo esittää kunnantalolle sr-merkintää, jossa rakennuksen purkaminen kielletään. Tontin AP/s-2 merkinnän määräys voidaan muutoin säilyttää nykyisessä muodossaan.

Vastine: Artjärven entiselle kunnantalolle on lisätty rakennussuojelumerkintä (sr-2).

Terveysuojeluviranomainen on antanut edellisestä kaavamutoksen ehdotuksesta lausunnon, jossa kiinnitettiin huomiota pohjaveden suojeluun, asuinpientalojen korttelialueen nurkassa sijaitsevan puistomuuntajan suojaetäisyyteen sekä maalämmön rakentamiseen. Nyt lausunnolla olevassa uudessa kaavamutosehdotuksessa, siihen liittyvässä kaavaselostuksessa ja kaavan yleisissä määräyksissä on otettu nämä asiat huomioon. Terveysuojeluviranomaisella ei ole kaavamutosehdotuksesta tai siihen liittyvistä asiakirjoista huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.



Kuva 7. Nähtävillä olleet kaavaehdotukset 2013 ja 2018

Kaavaehdotukseen 2018 tehdyt muutokset:

Artjärven entiselle kunnantalolle on lisätty rakennussuojelumääräys sr-2. ”Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen rakennushistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa. Rakennuksen oleellisista ulkoasuun vaikuttavista korjauksista ja muutoksista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.” Samalla tontin /s-2 on muutettu /s –merkinnäksi.

Asiasta on neuvoteltu kiinteistön omistajien ja maakuntamuseon kanssa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. KAAVAN RAKENNE

Asemakaava muodostuu kahdesta asuinpienalojen korttelialueesta sekä yhdestä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta. Kaavamuuosalue on kooltaan noin 1,3 hehtaaria ja rakennusoikeutta sille on osoitettu 3383 kerrosneliötä.

Asemakaavan muutos jakautuu seuraaviin käyttötarkoituksiin:

Asuinpienalojen korttelialue AP

- pinta-ala yhteensä 3193 m²
- rakennusoikeus 798 k-m² (e=0.25)
- suurin sallittu kerrosluku I 2/3
- osuus koko kaava-alueesta 25 %

Asuinpienalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään AP/s

Alueen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas luonne tulee säilyttää. Uudis- tai korjausrakentamisen suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupapäätöksen antamista.

- pinta-ala yhteensä 3341 m²
- rakennusoikeutta 835 k-m² (e=0.25)
- suurin sallittu kerrosluku II

- osuus koko kaava-alueesta 26 %

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL-2

Alueella voi sijaita myös palvelutoimintoja. Uudisrakennusten ilme ja väritys tulee sopeuttaa ympäröivään rakennuskantaan.

- pinta-ala yhteensä 4527 m²
- rakennusoikeutta 1750 k-m²
- suurin sallittu kerrosluku II
- osuus koko kaava-alueesta 35,5 %

Tori

- pinta-ala yhteensä 820 m²
- osuus koko kaava-alueesta 6,5 %

Katualueet

- katua yhteensä 879 m²
- osuus koko kaava-alueesta 7 %

sr-2

Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen rakennushistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa. Rakennuksen oleellisista ulkoasuun vaikuttavista korjauksista ja muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

5.2. ALUEVARAUKSET

Asuinpientalotonteille on mahdollista rakentaa rivitaloja ja kytkettyjä tai erillisiä pientaloja. Tontti II on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolle on mahdollista sijoittaa myös palvelutoimintoja. Tontille 12 on annettu suojelumääräys, jotta sen kyläkuvallisesti arvokas luonne säilyy. Artjärven entinen kunnantalo on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi.

Tontin 13 halki kulkee maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Jokaisen tontin eteläreuna Salmelanrinteentien varrella on istutettavaa alueen osaa. Tonttien pohjoisosat sijaitsevat pohjavesialueella.

Kaavamuutosta koskeva seurantalomake on selostuksen lopussa (liite I).

5.3. KAAVAN VAIKUTUKSET

5.3.1. Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Kaavassa entisen kunnantalon tontille on annettu suojelumääräys, jotta sen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas luonne säilyy. Lisäksi rakennukselle on laitettu oma suojelumääräys. Kaavamuutoksen myötä museon asiantuntijat pääsevät osallistumaan päätöksiin, joilla on merkitystä kulttuuriympäristön kannalta. Rakennussuojelumerkintä parantaa mahdollisuuksia saada valtion apurahoja talon kunnostamiseen.

Alempana sijaitsevalla asuin- ja liikerakennuksen tontilla on määrätty, että uudisrakennusten ilme ja väritys tulee sopeuttaa ympäröivään rakennuskantaan.

Ylempänä rinteessä on uusi asuinpientalotontti. Tontin rakentamiselle ei ole annettu erityisiä määräyksiä, koska se jää entisen kunnantalon taakse eikä merkittävästi vaikuta näkymään Salmelantien suunnasta.

5.3.2. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta Artjärven kylän yhdyskuntarakenteeseen. Rakentamatta jäänyt lämpölaitoksen tontti muutetaan asuinrakentamista varten. Kaavamuutoksella alueen rakennusoikeus kasvaa 297 kerrosneliömetrillä. Suurimmat sallitut kerrosluvut eivät kasva voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Kaavamuutoksen vaikutukset taajamakuvaan jäävät vähäisiksi, koska alueen rakentamistehokkuutta ei merkittävästi nosteta ja ainoa uusi rakennuspaikka sijoittuu nykyisen rakennuskannan taakse kylän suunnasta katsottuna.

5.3.3. Vaikutukset ympäristöön ja maisemaan

Kaavamuutosalue sijaitsee osittain Kirkonmäen vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Kaavamääräyksillä on pyritty vähentämään lisärakentamisesta ja uudisrakentamisesta aiheutuvia riskejä pohjavesiin. Mahdollisen uudisrakentamisen massa on maltillista ja sen tulee sopeutua maastoon luontevasti eikä maisemaa muuttavia leikkauksia tai pengerryksiä saa tonteille tehdä. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä suunnitelma hulevesien käsittelystä tontilla.

5.3.4. Vaikutukset liikenteeseen

Salmelantien keskimääräinen vuorokausiliikenne vuonna 2016 oli 1065 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärät eivät kaavamuutoksen myötä käytännössä kasva. Entiselle kunnantalolle ei enää kuljeta Pajatien kautta, tontille on liittymä Salmelanrinteentietä.

5.4. KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.5. NIMISTÖ

Kaavassa ei ole uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Artjärven entisen kunnantalon suojelusta on neuvoteltu kiinteistön omistajien ja maakuntamuseon kanssa. Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

Rakentamista ohjaa kaava-asiakirjojen lisäksi Orimattilan kaupungin rakennusjärjestys.

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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	560 Orimattila	Täyttämispvm	24.04.2019
Kaavan nimi	Artjärvi, entisen kunnantalon asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	15.04.2019	Ehdotuspvm	12.03.2019
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	11.10.2012
Hyväksymispykälä	17	Kunnan kaavatunnus	560 A 170
Generoitu kaavatunnus	560V150419A17		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2760	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2760

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2760	100,0	3383	0,27	0,0000	297
A yhteensä	1,1061	86,7	3383	0,31	1,1061	3383
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,9670	-2901
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1699	13,3			0,0454	
E yhteensä					-0,1845	-185
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2760	100,0	3383	0,27	0,0000	297
A yhteensä	1,1061	86,7	3383	0,31	1,1061	3383
AP	0,3193	28,9	798	0,25	0,3193	798
AL-2	0,4527	40,9	1750	0,39	0,4527	1750
AP/s-2	0,3341	30,2	835	0,25	0,3341	835
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,9670	-2901
Y					-0,9670	-2901
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1699	13,3			0,0454	
Kadut	0,0530	31,2			0,0380	
Katuauk./torit	0,0820	48,3			0,0123	
Kev.liik.kadut	0,0349	20,5			-0,0005	
LYT					-0,0044	
E yhteensä					-0,1845	-185
ET-1					-0,1845	-185
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8.1.2013
tark. 22.1.2013
päivitetty 20.4.2018
päivitetty 27.2.2019

ORIMATTILAN KAUPUNKI

ARTJÄRVI, ENTISEN KUNNANTALON ASEMAKAAVAMUUTOKSEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI- SUUNNITELMA



Orimattilan kaupunki, tekninen toimiala
Kaupungintalo, Erkontie 9
Puhelin (03) 888 111
www.orimattila.fi

1. Asemakaavamuutoksen perustiedot

Suunnittelualueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Orimattilan kaupungin Artjärven kyläkeskuksessa. Muutos koskee osaa korttelista 10. Suunnittelualueetta rajaa itäpuolella Salmelantie, eteläpuolella Pajatie ja länsipuolella Salmelanrinteentie. Kaavamuutosalueella sijaitsee Artjärven entinen kunnantalo sekä kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Alueen eteläpuolella on ruokakauppa ja pohjoispuolella pankki. Alueelta on matkaa Orimattilan keskustaan noin 26 kilometriä. Kaavamuutoksen vaikutusalueetta on Artjärven kylä.



Suunnittelualueen yleispiirteinen rajausta ilmakuvassa.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia, miten korttelin käyttötarkoitusta voidaan muuttaa vastaamaan paremmin nykytilannetta. Artjärven kunta liittyi Orimattilaan vuoden 2010 alusta ja entisellä kunnantalolla ei ollut kaupungille omaa käyttöä. Myöskin viereisessä asuin- ja liiketalossa on ollut kunnan toimitiloja, jotka nyt ovat siirtyneet sieltä pois. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli on yleisten rakennusten korttelialuetta. Entinen kunnantalo on myyty yksityiselle omistajalle asuinkäyttöön.

2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 2.12.2016 ja maakuntahallitus määräsi 20.2.2017 sen tulemaan voimaan.

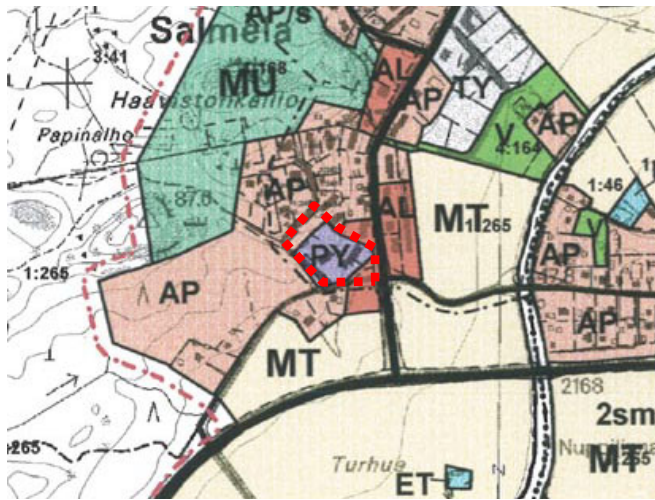
Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee Artjärven taajamatoimintojen alueella (A 137). Kuvauksen mukaan taajaman osa sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Artjärvi on merkitty myös keskustatoimintojen alakeskukseksi (ca) sekä matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeksi (mv7). Lisäksi suunnittelualue sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaalla alueella (rasteri) sekä osittain Kirkonmäen vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (pv 95).



Ote maakuntakaavasta.

Yleiskaavat

Alueella on voimassa Artjärven Järvialueiden oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka on hyväksytty Artjärven kunnanvaltuustossa 10.11.1999 ja vahvistettu 8.11.2000. Osayleiskaavassa kaavamuutosalue on suurimmaksi osaksi julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Osa Salmelanrinteen puoleisesta reunasta kuuluu asuinpienalojen alueeseen (AP) ja Salmelantien puoleinen torialue on osa AL-alueetta. Koko alue sijaitsee vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella (pv1).



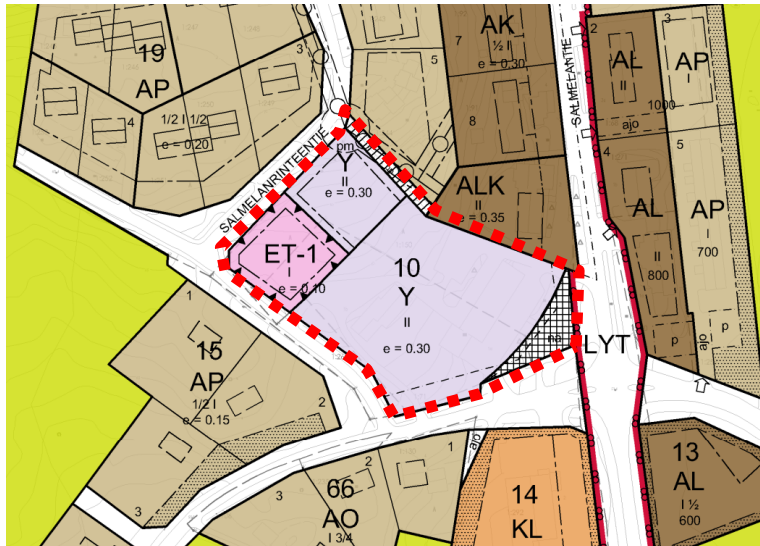
Ote osayleiskaavasta, jossa suunnittelualue näkyy punaisella rajattuna.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- 5. Salmela – Kirkonseudun asemakaavan muutos, vahvistettu 20.3.1987
- 7. Salmela - Kirkonseudun asemakaavan muutos, vahvistettu 23.6.1988.
- 17. Salmenrannan asemakaavan muutos, hyväksytty 22.6.2010.

Voimassa olevassa asemakaavassa suurin osa muutosalueesta on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), jonka suurin sallittu kerrosluku on 2 ja tehokkuusluku on $e=0.30$. Alueen länsikulmassa on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (ET-1), jolle saa sijoittaa teholtaan enintään 1 000 kW:n lämpölaitoksen. Muutosalueen pohjoisosassa on puistomuuntamo varten varattu alueen osa (pm) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp). Itäosassa on torialue. Kaava-alue on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.



Ote asemakaavasta.

Maanomistus suunnittelualueella

Kaavamuutosalue on entisen kunnantalon tonttia lukuun ottamatta Orimattilan kaupungin omistuksessa.

Laaditut selvitykset

Kaavamuutosta varten ei ole laadittu erillisiä selvityksiä. Kaavamuutoksessa on voitu hyödyntää seuraavia olemassa olevia selvityksiä:

- Orimattilan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Orimattilan kaupunki ja Orimattilan Vesi, 2014
- Rakennusinventointi – Artjärvi, Teija Ahola ja Hämeen Ympäristökeskus, 2006

3. Osalliset ja vuorovaikutus

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (62 §) osallisia ovat ne maanomistajat, joiden omistamia alueita kuuluu kaavoitettavaan alueeseen, sekä ne henkilöt, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaavahanke saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia Artjärven kunnantalon asemakaavamuutoksessa ovat:

- kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- kaavan vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Ympäristöterveyskeskus
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo / rakennuskulttuuriyksikkö
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- DNA Oyj
- Tilapalvelu

Tiedottaminen ja osallistuminen

Kaavan vireilletulosta, nähtävilläolosta ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa www.orimattila.fi sekä lehtikuulutuksilla paikallislehdissä. Kaavaehdotus on nähtävillä teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta. Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä varataan lausunnonanto- ja kommentointimahdollisuus yhdyskuntateknikalle, rakennusvalvonnalle sekä ympäristönsuojelulle. Hyväksymisestä tiedotetaan ELY-keskuksia ja voimaantulosta lisäksi mm. maanmittauslaitosta.

4. Selvitettävät vaikutukset

Kaavamuutosta laadittaessa tarkastellaan sen vaikutuksia mm. kulttuuriympäristöön, taajamakuvaan, ympäristöön sekä liikenteeseen.

5. Alustava aikataulu

Vaihe		Aikataulu
Vireilletulo		tammikuu 2013
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyntä	maankäytön johtaja	tammikuu 2013
Kaavaehdotuksen laatiminen		talvi - kevät 2013
Kaavaehdotus nähtävillä	kuulutus	kevät 2013
Uuden kaavaehdotuksen laatiminen		talvi 2017 - 2018
Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä	kuulutus	kevät - kesä 2018
Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta, joka on toimitettava kunnalle ennen nähtävillä oloajan päättymistä (MRL 65 §). Pyydetään lausunnot viranomaisilta.		
Mikäli ei ole kaavaehdotukseen vaikuttavia muistutuksia tai lausuntoja, esitetään kaava hyväksyttäväksi	EliTek kaupunginhallitus kaupunginvaltuusto	syksy 2018
Lainvoimainen		syksy 2018

6. Yhteystiedot

Orimattilan kaupunki, Tekninen toimiala
Kaupungintalo, Erkontie 9 (toinen kerros)
Postiosoite: PL 46, 16301 Orimattila
Puhelin 03 - 888 111

Kaavoituspäällikkö

Suvi Lehtoranta puh. 040 5155 183, suvi.lehtoranta@orimattila.fi

Kaavoitusinsinööri

Heikki Pitkänen, puh. 044 7813 624, heikki.pitkanen@orimattila.fi