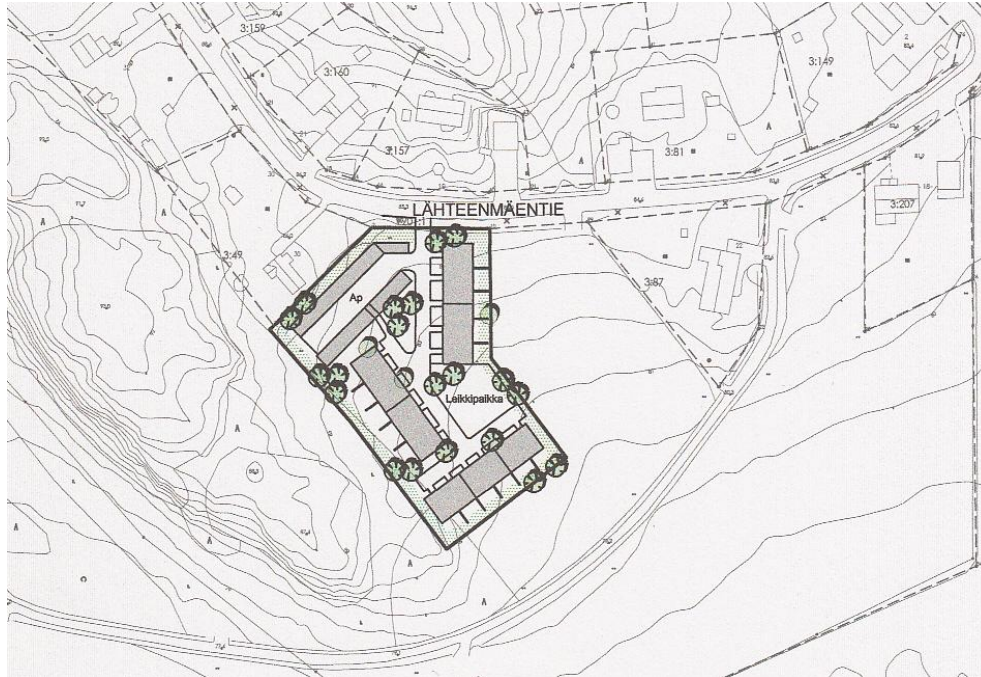


ORIMATTILAN KAUPUNKI

PENNALA LASTIKANRINNE KORTTELI 36

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 4.5.2018 päivättyä asemakaavakarttaa.
Asemakaavamuutos koskee korttelin 36 tontteja 1 ja 2.

Vireilletulo

Maanomistajan esityksestä kaupunginhallituksen kaavoituspäätöksellä 20.11.2017
Kuulutettu vireille 21.2.2018

Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettaminen

Elinvoima- ja tekninen valiokunta 10.4.2018
Nähtävillä 18.4. – 2.5.2018

Asemakaavamuutos hyväksytty

Elinvoima- ja tekninen valiokunta 8.5.2018

Kaavan voimaantulo

Kuulutus 11.7.2018

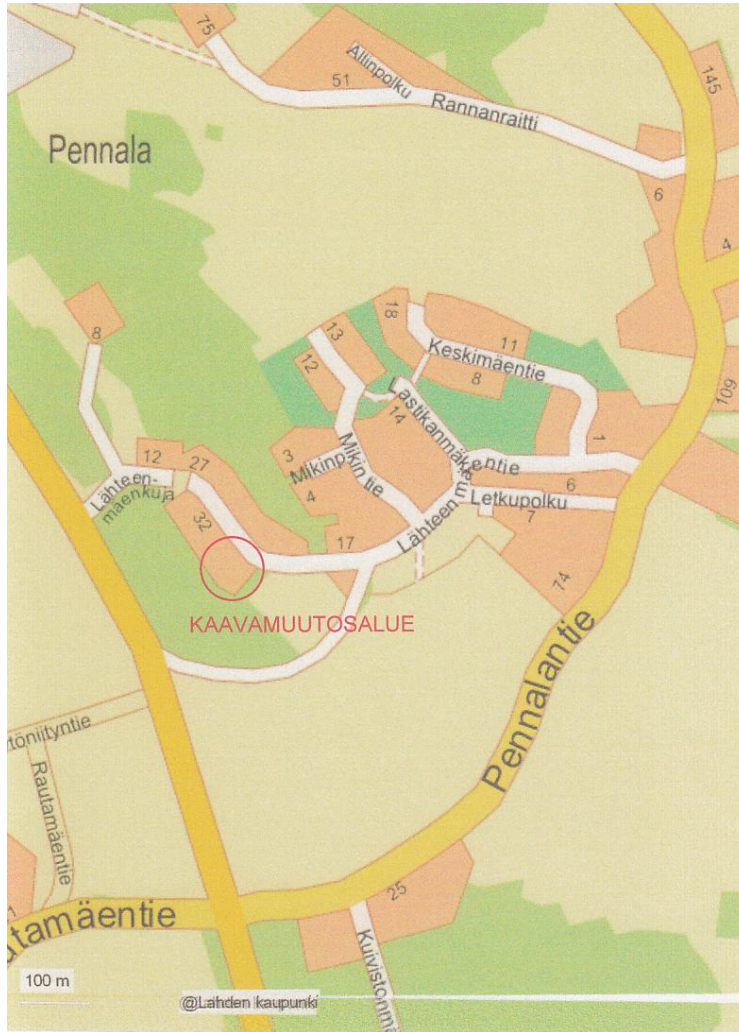
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Alue sijaitsee Pennalan kylässä, Lastikanrinteen osa-alueella, Lähteenmäentien eteläpuolella.

Aluerajaus

Kaavan aluerajaus käsittää muutettavan kaavan korttelin 36 tontit 1 ja 2. Kaavan muutoksella niistä muodostuu ohjeellisesti tontti 1.

Vaikutusalue käsittää myös kaavoitettavan alueen lähiympäristön.



2. TIIVISTELMÄ

Kaavan muutoksella korttelin osa muutetaan merkinnältä AO merkinnälle AP ja sallitaan näin myös rivitalojen rakentaminen.

Rakennusoikeus on $e=0.25$ ja enimmäiskerrosluku on II. Ohjeellisesti rakentaminen jakaantuu kolmeen 5-6 asunnon rivitaloon, joiden muodostamaan pihapiiriin sijoittuvat yhteinen leikki- ja oleskelualue sekä autokatokset. Rakennukset ovat yksikerroksisia, pulpettikattoisia, puuverhoiltuja ja porrastuvat korkeussuunnassa 1-2 kertaa.

Kaava-alueen pinta-ala on 0.559 ha ja rakennusoikeus 1 397 k-m². Muutosalue on ohjeellisesti osoitettu yhtenä tonttina.

3. LÄHTÖKOHDAT

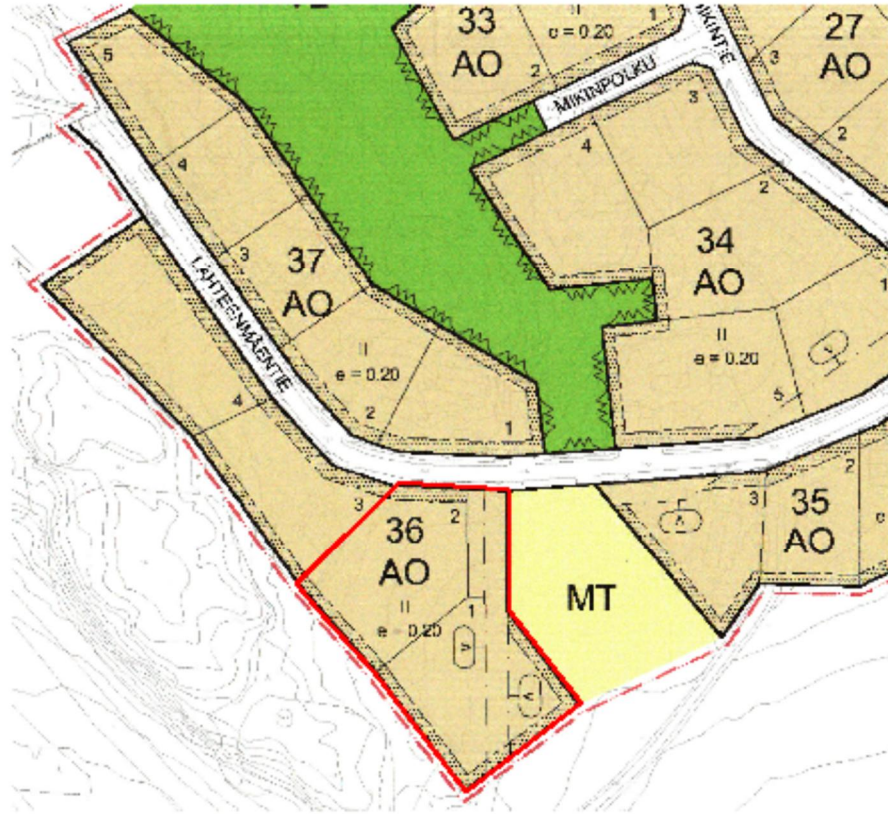
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alue on pääosin maastoltaan loivasti kaakkoon viettävää peltoa. Lähistöllä on uudehkoja omakotitaloja. Kunnallistekniikka on alueella valmiina.

3.2 Suunnittelutilanne

Voimassa oleva asemakaava

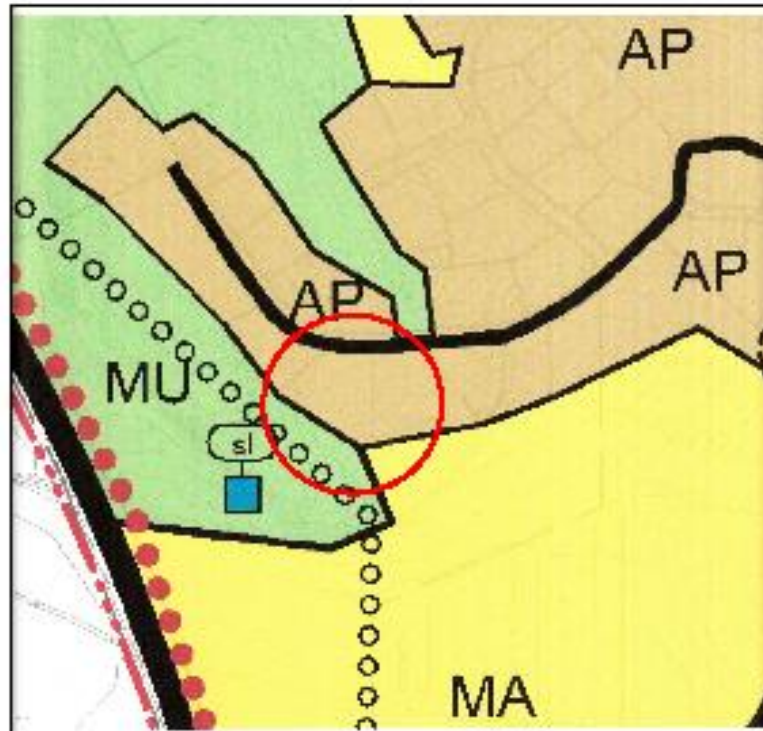
Alueella on voimassa 19.8.2002 hyväksytty Lastikanrinteen asemakaava. Siinä kortteli on merkinnällä AO (Erillispientalojen korttelialue) tehokkuudella $e=0.20$, enimmäiskerros-luku on kaksi. Alueen poikki on osoitettu sähkölinjan vaara-alue. Sittemmin linja on poistettu. Muutosalue rajautuu idässä maatalousalueeseen (MT), pohjoisessa Lähteenmäentien katualueeseen ja lännessä saman korttelin tonttiin 3.



Muutettava kaava

Yleiskaava

Pennalan itäosan osayleiskaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.9.2016 § 47) kaavamuuotosalue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuinalueeksi AP.



Ote Pennalan itäosan osayleiskaavasta

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen vuonna 2017 voimaan tulleessa maakuntakaavassa 2014 alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi (A).

Maanomistus suunnittelualueella

Kaavamuuotosalue on yksityisomistuksessa.

3.3 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen maanomistaja on pyytänyt kaupungilta omistamiensa tonttien asemakaavan muutosta erillispientalojen alueesta (AO) pientaloalueeksi (AP), joka mahdollistaa myös rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen rakentamisen.

3.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maanomistaja jätti kaupunginhallitukselle pyynnön kaavan muuttamisesta. Hallitus hyväksyi muutoksenteon 20.11.2017.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan osallisia ovat alueen maanomistaja ja viereisten kiinteistöjen omistajat ja asukkaat.

4.2. Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa korttelin itäpään kaavamerkintä erillispientalojen alueesta (AO) pientaloalueeksi (AP), joka mahdollistaa myös rivitalojen rakentamisen.

4.3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Erillisiä kaavavaihtoehtoja ei laadittu. Maanomistajan/rakentajan toimesta tutkittiin kolmea rivitalojen sijoittamisen vaihtoehtoa.

4.4. Tiedottaminen ja osallistuminen

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

4.4.1 Pyydetty lausunnot

Sekä Oas:sta että kaavaluonnoksesta pyydettiin yhtä aikaa lausunto naapurikiinteistöiltä ja Hämeen ELY-keskukselta. Oas oli yleisesti nähtävillä 21.2.-9.3.2018 eikä siitä tullut huomautuksia. Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskukset ilmoittivat yhteisesti, että heillä ei ole lausuttavaa asiasta.

Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 18.4.-2.5.2018 välisen ajan. Muistutuksia ei saatu. Kymenlaakson Sähköverkko Oy ilmoitti, että sillä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskukset ilmoittivat yhteisesti, että eivät anna lausuntoa kaavaehdotuksesta. Muita lausuntoja ei saatu.

Kaavakartalle ei ole tehty muutoksia ehdotusvaiheen jälkeen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan muutoksella korttelin osa muutetaan merkinnältä AO merkinnälle AP ja sallitaan näin myös rivitalojen rakentaminen.

Rakennusoikeus on $e=0.25$, aikaisemmassa kaavassa $e=0.20$. Enimmäiskerrosluku on II, kuten aikaisemmassa kaavassa.

Havainnekuvassa on ohjeellisenä esitetty maanomistajan/rakentajan laatima luonnos. Siinä rakentaminen jakaantuu kolmeen 5-6 asunnon rivitaloon, joiden muodostamaan pihapiiriin sijoittuvat yhteinen leikki- ja oleskelualue sekä autokatokset. Rakennukset ovat yksikerroksisia, pulpettikattoisia, puuverhoiltuja ja porrastuvat korkeussuunnassa 1-2 kertaa.

5.1.1. Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 0.559 ha ja rakennusoikeus 1 397 k-m². Muutosalue on ohjeellisesti osoitettu yhtenä tonttina.

5.1.2. Palvelut

Pennalasta löytyvät koulu, päiväkoti ja elintarvikekioski/kahvila, muut kaupalliset palvelut ovat Orimattilan liikekeskuksessa ja Lahdessa.

5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavan muutos täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta. Muutoksella ei ole laajoja ympäristövaikutuksia. Asuntojen ja asukasmäärän lisäys kasvattaa jonkin verran liikennettä Lähteenmäentiellä. Koska rivitalot sijoittuvat osaksi omakotitaloaluetta, tulee niiden ilme sopeuttaa hyvin ympäristöönsä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus tapahtuu maanomistajan toimesta.

Liitteenä

- havainnekuva
- tilastolomake