

# HENNA

## LÄNSIRINTEEN ASEMAKAAVA

### KAAVASELOSTUS

SELOSTUS KOSKEE 2.9.2015 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA



ORIMATTILAN KAUPUNKI

TEKNINEN PALVELUKESKUS

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavalla muodostuu korttelit 3013-3024 sekä niihin liittyvät katu-, erityis-, virkistys- ja puistoalueet.

### Kaavanlaatijan yhteystiedot:

Orimattilan kaupunki  
Tekninen palvelukeskus / maankäyttö  
Erkontie 9 (2. krs), PL 46, 16301 Orimattila

Projektipäällikkö  
Jouko Kunnas  
p. 044 781 3760

Kaavoitusinsinööri  
Eero Manerus  
p. 040 515 5183

Kaavasuunnittelija  
Essi Kesämaa  
p. 044 781 3624

Sähköpostit ovat muotoa: [etunimi.sukunimi@orimattila.fi](mailto:etunimi.sukunimi@orimattila.fi)

Vireilletulo kuulutettu: vk 6 / 2015

Hyväksymispäivämäärät: Tekninen lautakunta 20.10.2015 § 126  
Kaupunginhallitus 16.11.2015 § 354  
Kaupunginvaltuusto 7.12.2015 § 63

Voimaantulo kuulutettu: 3.2.2016

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Orimattilan Hennassa Kerava–Lahti-oikoradan ja Vanhan Helsingintien välissä. Noin seitsemän hehtaarin kokoinen kaava-alue sijoittuu Huhdanojantien eteläpuolelle. Orimattilan keskustaan on matkaa noin 17 kilometriä. Lahteen kaava-alueelta on noin 20 kilometriä ja Helsinkiin noin 80 kilometriä.



Kuva 1. Asemakaava-alueen yleispiirteinen rajausta peruskartalla.

### 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi on Hennan länsirinteen asemakaava. Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa, mutta se rajautuu osin Hennan ensimmäisen vaiheen asemakaavaan. Länsirinne laajentaa Hennan asemakaava-aluetta ja monipuolistaa alueen tonttitarjontaa. Asemakaavan tarkoituksena on mm. mahdollistaa Hennan ensimmäisen pientaloalueen rakentaminen.

### 1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1	TUNNISTETIEDOT .....	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI .....	2
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS .....	3
1.4	SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO .....	3
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....	4
1.6	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA .....	4
2	TIIVISTELMÄ .....	5
2.1	KAAVOITUSPROSESSIN VAIHEET .....	5
2.2	ASEMAKAAVA .....	5
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....	5
3	LÄHTÖKOHDAT .....	6
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	6
3.1.1	ALUEEN YLEISKUVAUS .....	6
3.1.2	LUONNONYMPÄRISTÖ .....	7
3.1.3	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ .....	7
3.1.4	MAANOMISTUS .....	7
3.2	SUUNNITTELUTILANNE .....	7
3.2.1	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET .....	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	13
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE .....	13
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	13
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	13
4.3.1	OSALLISET .....	13
4.3.2	VIREILLETULO .....	14
4.3.3	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT .....	14
4.3.4	VIRANOMAISYHTEISTYÖ .....	15
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	15
4.4.1	LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET .....	15
4.4.2	PROSESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET, TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN .....	18
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET .....	22

4.6	KAAVAN RAKENNE .....	23
4.6.1	MITOITUS .....	23
4.6.2	PALVELUT .....	24
4.7	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN .....	24
4.8	ALUEVARAUKSET .....	25
4.8.1	KORTTELIALUEET .....	25
4.8.2	MUUT ALUEET .....	26
4.9	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	27
4.9.1	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN .....	27
4.9.2	VAIKUTUKSET LUONTOON JA MAISEMAAN .....	29
4.9.3	TALOUS JA ELINKEINOT .....	29
4.9.4	TERVEELLISYYS JA TURVALLISUUS .....	30
4.9.5	MUUT VAIKUTUKSET .....	30
4.10	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....	31
4.11	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET .....	32
4.12	NIMISTÖ .....	33
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	34
5.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT .....	34
5.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS .....	34
5.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA .....	34

## LIITTEET

### 1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Pienennös osayleiskaavasta sekä kaavamerkinnät ja -määräykset
- Liite 4. Masterplan
- Liite 5. Luontoselvitys
- Liite 6. Hulevesiselvitys
- Liite 7. Meluselvitys
- Liite 8. Tärinäselvitys
- Liite 9. Maatutkaluotaustutkimusraportti
- Liite 10. Liikenteelliset tarkastelut

### 1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Hennan alueen rakentamisen ja kasvun vaikutukset Orimattilan kaupungin talouteen, Ramboll, 27.8.2015
- Hennan aseman matkustajapotentiaali, Ramboll, elokuu 2015
- Päijät-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelma, Päijät-Hämeen liitto, 2014
- Liikenneviraston maanteiden meluselvitys, Liikennevirasto, Helsinki 2012
- Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy ja Strafica Oy, 26.4.2012

- Päijät-Hämeen maakunnan vesihuollon yleissuunnitelma, Airix Ympäristö Oy, 2011
- Hennan alueen raiteistoselvitys, Ramboll, kesäkuu 2011
- Raideliikenteen kehittämisen vaikutukset Lahden kaupunkiseudun elinkeinoelämälle ja yhdyskuntarakenteeseen, Päijät-Hämeen liitto ja Pöyry Finland Oy, joulukuu 2010
- Hennan osayleiskaavan pohjavesiselvitys, Ramboll, 15.9.2010
- Hennan osayleiskaavan pintavesiselvitys, Ramboll, 2.2.2010
- Hennan liikenne-ennuste, Ramboll 2009-2010
- Z-junan pysähtymismahdollisuus Hennassa; liikenneselvitys, Ramboll ja Ratahallintokeskus, 2009
- Päijät-Hämeen haja-asutuksen vesihuollon kehittämissuunnitelma, Ramboll, 1.7.2009
- Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäännökset, Päijät-Hämeen liitto 2008
- Päijät-Hämeen maisemaselvitys, E. Aarrevaara, C. Uronen ja T. Vuorinen, Lahti 2006
- Päijät-Hämeen maakuntakaavan liikenneselvitys, P-H liitto ja Tiehallinto, Lahti 2005
- Orimattilan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys; Kuntien kulttuuriympäristöselvitys, KUKUSE-hanke, Hämeen ympäristökeskus / Nina Könönen, moniste 97/2005
- Lahden kaupunkiseudun rakennemalli 2040, Lahden kaupunkiseudun rakennemallityöryhmä, Jaakko Pöyry Infra ja Strafica Oy, 16.6.2004
- Ympäristövaikutusten arviointiselostus 400+110 kV johtohankkeesta välillä Hikiä-Orimattila, Fingrid Oyj, 2015

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVOITUSPROSESSIN VAIHEET

Hennan asemanseudun kaavoittaminen oli mukana kaavoitusohjelmassa 2014–2018, jossa mainittiin alueen kaavoituksen etenevän kunnan maanhankinnan ja alueen rakentumisen mukaan. Sen jälkeen Hennan Länsirinteen alue on hankittu kaupungin omistukseen ja Länsirinteen asemakaava sisällytetty kaupungin kaavoitusohjelmaan 2015–2019.

Kaavoitusinsinööri hyväksyi hanketta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 29.1.2015. Kaavahankkeen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle asettamisesta on kuulutettu viikolla 6/2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.2. – 18.2.2015. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 11.3. – 31.3.2015. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 29.7. – 31.8.2015.

### 2.2 ASEMAKAAVA

Hennan Länsirinteen asemakaava rajoittuu pohjois- ja itäpuolelta Hennan ensimmäisen vaiheen asemakaavan mukaiseen Hennan bulevardiin. Länsirinteelle asemakaavoitetaan asuin-kerrostalojen ja rivitalojen korttelialueita, asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialuetta, asuin- ja erillispientalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita sekä niihin liittyviä autopaikkojen korttelialueita sekä katu-, puisto- ja virkistysalueita.

### 2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttamisesta vastaavat Orimattilan kaupunki ja yksityiset tahot. Orimattilan kaupunki rakentaa katu- ja viheralueet sekä kunnallistekniikan. Toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun asemakaava on saanut lainvoiman.



### 3 LÄHTÖKOHDAT

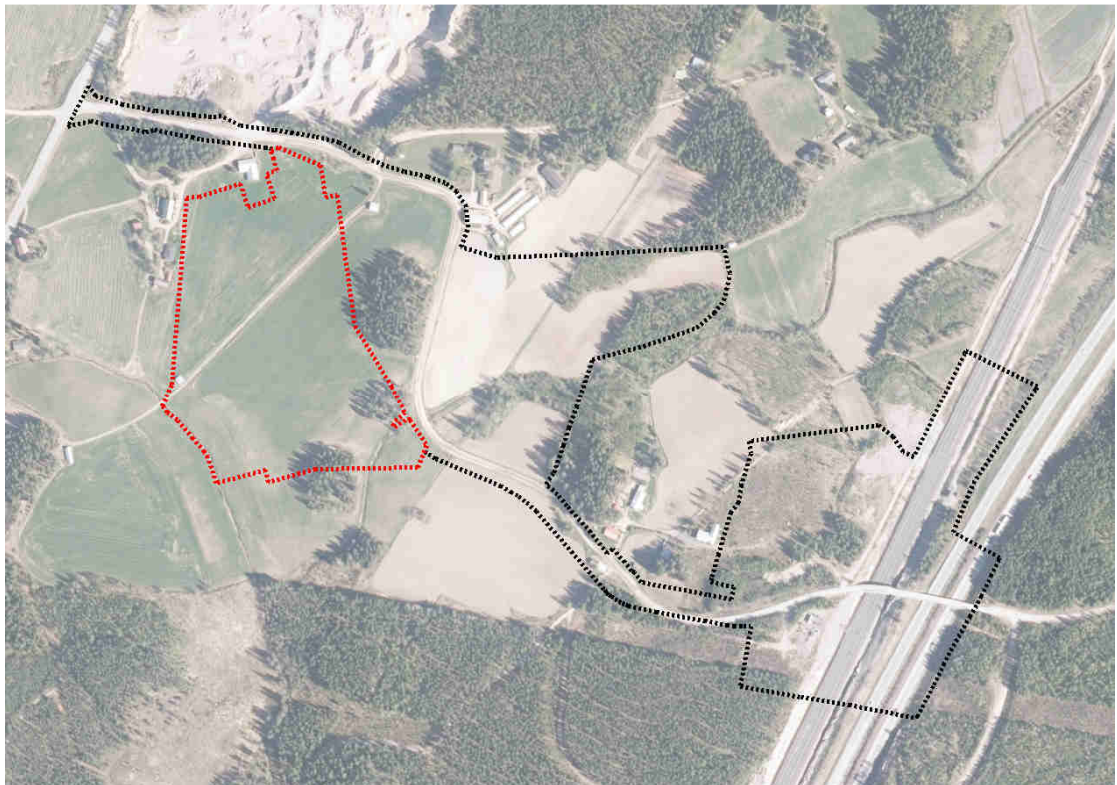
#### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Länsirinteen asemakaavan pinta-ala on noin seitsemän hehtaaria. Suunnittelualue on pääosin kumpuilevaa peltomaisemaa, joka rajautuu pohjoispuolelta Huhdanojantiehen ja eteläpuolelta puroon.



Kuva 2. Länsirinteen peltomaisemaa huhtikuussa 2014.



Kuva 3. Ortokuvan päällä näkyy Hennan Länsirinteen asemakaavan rajausta punaisella ja ensimmäisen vaiheen asemakaavan rajausta mustalla.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai luonnontilaisia alueita eikä erityisiä luontoarvoja havaittu luontoselvityksessä. Luontoselvityksen mukaan alueella ei ole metsälain 10 §:n, vesilain 11 §:n mukaisia tai muita arvokkaita luontokohteita. Alueen lehdot sekä puron lähiympäristö ovat metsätalouskäytössä. Luontoselvityksen mukaan alueen linnustolliset arvot ovat vähäisiä.

Hennan asemakaava-alueen luontoselvitysraportti on selostuksen lopussa (liite 5).

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Henna on uusi 15 000 asukkaan kaupunginosa, joka rakentuu erilleen muusta taajamarakenteesta. Henna liittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen alueelle rakennettavan rautatieaseman, moottoritien (VT 4) seututien (MT 140) sekä yhdystien (Huhdanojantie) kautta.

Alue on rakentamatonta lukuun ottamatta alueella sijaitsevaa varastorakennusta. Kaava-alueen eteläpuolella noin sadan metrin päässä kulkee Fingridin 110 kV:n voimalinja.

### 3.1.4 Maanomistus

Asemakaava-alue on Orimattilan kaupungin omistuksessa.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

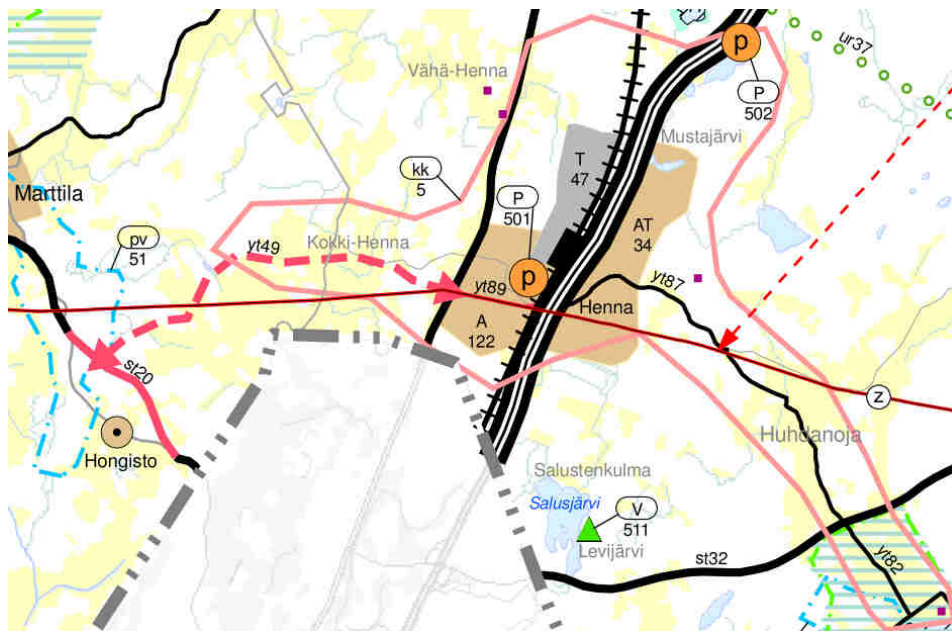
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat saaneet lainvoiman 26.11.2001 ja niiden muutokset ovat tulleet voimaan 1.3.2009. Tavoitteiden keskeisenä tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen alueidenkäytön suunnittelussa ja viranomaisten toiminnassa.

Hennan asemakaavoituksen osalta on huomioitava erityisesti neljä ensimmäistä tavoitetta:

1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto

## Päijät-Hämeen maakuntakaava 2006

Päijät-Hämeen maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 11.3.2008.



Kuva 4. Ote voimassa olevasta Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

Suunnittelualan ympäristöön on osoitettu maakuntakaavassa seuraavia merkintöjä ja mää-  
räyksiä:

**Hennan taajamatoimintojen alue (A122):** Hennan mahdollisen henkilöliikenteen aseman ympäristöön kehittyvä uusi taajama-alue. Alueen pohjoisosa on pohjavesialueella.

**Suunnittelumääräys:** Alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa lähtökohdaksi taajaman rakenteellinen eheyttäminen, alueen käyttöönotossa ja mitoituksessa tulee kiinnittää huomiota tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen, ympäristön laatuun ja toiminnalliseen joustavuuteen, alueelle ei tule sijoittaa ympäristöhäiriötä tuottavaa teollisuutta tai muuta vastaavaa toimintaa, alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät kanssakäymis-, ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä ulkoilureittien jatkuvuus taajamien sisällä, asuin ympäristön selkeys ja esteettömyys, alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

**Hennan palvelujen alue (P501):** Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen tai hallinnon alueita. Hennan kohdalla merkintä osoittaa uuden palvelualueen yleispiirteisen sijainnin raideliikenteelle suunnitellun aseman läheisyydessä.

**Suunnittelumääräys:** Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen liikenteen toimivuuteen, ympäristön hyvään laatuun sekä luonteviin yhteyksiin ympäröiville alueille. Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee varmistaa riittävä väljyys ja joustavuus tulevan kehityksen tarpeita varten. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

**Hennan kehittämisen kohdealue (kk5):** Erityisesti raideliikenteeseen ja asemaan tukeutuva elinkeinoelämän ja asumisen alue. Itäosassa on valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita, maakunnallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä ja maisema-arvoja. Alueella on pohjavesialueita.



**Suunnittelumääräys:** Tarkemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä tulee asumisen ja työpaikkatoimintojen liikennejärjestelyjen ajoitus ja toiminnalliset muutostarpeet sovittaa niin, että liikenteen haitat ovat mahdollisimman vähäiset. Alueiden toteuttamisjärjestyksessä tulee turvata kaikkien väestöryhmien palveluiden saatavuus. Hennan kehittämisen kohdealuetta kehitetään erityisesti raideliikenteeseen ja asemaan tukeutuvana elinkeinoelämän ja asumisen alueena.

**Hennan teollisuus- ja varastoalue (T47):** Merkinnällä on osoitettu uusi teollisuus- ja varastoalue radan länsipuolelle.

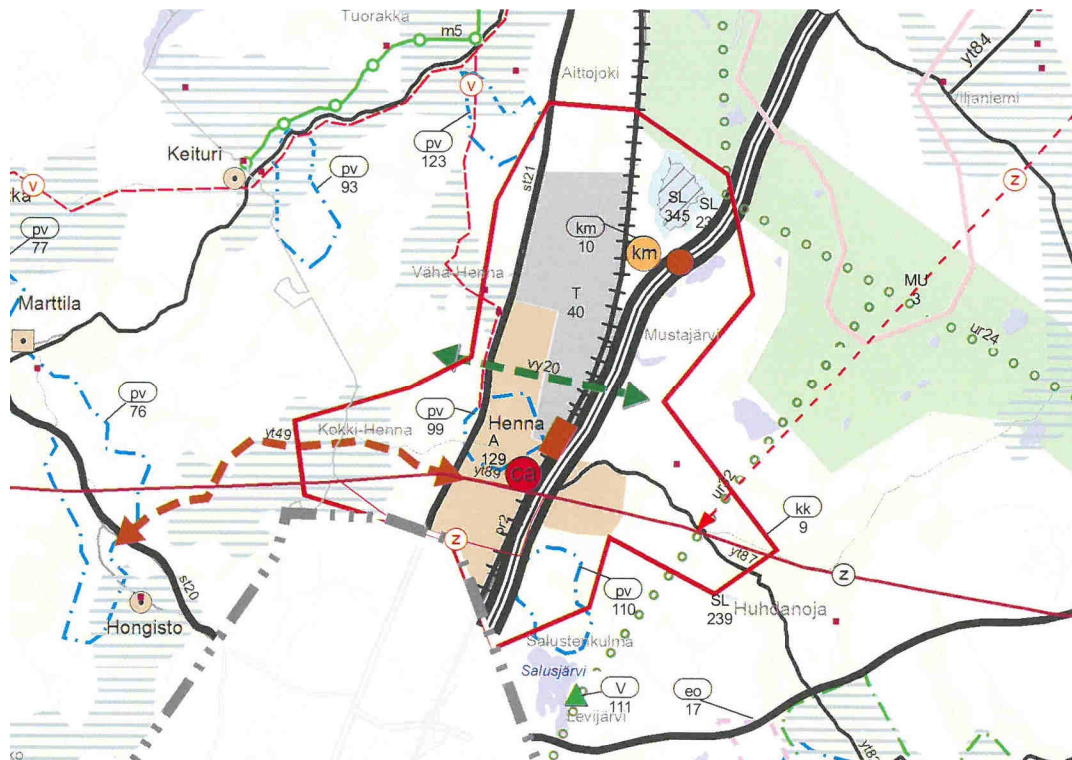
**Suunnittelumääräys:** Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen liikenteen toimivuuteen ja toteuttamisjärjestykseen. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tarkoituksenmukaiseen tiivyyteen ja joustavuuteen sekä yhtenäiseen rakennustapaan. Teollisuuskortteleilla tulee ottaa huomioon riittävät suojavyöhykkeet häiriölle alttiiden toimintojen rajoille sekä maisemallisesti merkittävillä alueilla ja pääteiden varsilla. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

**Päärata ja liikennepaikka:** Merkinnällä on osoitettu Kerava–Lahti-rautatie ja Hennan kohdalle myös raideliikenteen liikennepaikka.

**Yhdystie 87 ja sen oikaisu yhdystie 89:** Yhdystie 87 (Huhdanojantie, Huhdantie) on moottoritien itäpuolella merkitty nykyiselle paikalleen. Moottoritien länsipuolelle on merkitty yhdystielle uusi yhteys, jonka sijainti tarkentuu myöhemmässä suunnittelussa.

### **Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014**

Päijät-Hämeen maakuntaliitto on laatimassa uutta maakuntakaavaa. Kaavaluonnos oli nähtävillä syksyllä 2012. Maakuntakaavaehdotus oli nähtävillä 4.5. – 12.6.2015.



Kuva 5. Ote uuden maakuntakaavan ehdotuksesta.

Suunnittelualueen ympäristöön osoitetut maakuntakaavaehdotuksen merkinnät kuvauksineen:

**Hennan taajamatoimintojen alue (A129)**

Uusi taajamatoimintojen alue tulevan raideliikenteen aseman vierellä, jonka asemakaavoitus on käynnissä.

**Keskustatoimintojen alakeskus (ca)**

Aluekohtainen suunnittelumääräys: Merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa ei saa toteuttaa ennen ympäröivien taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden toteuttamista.

**Vähittäiskaupan suuryksikkö (km)**

Uusi Tuuliharjan risteysalueen vähittäiskaupan suuryksikkökohte.

**Teollisuus- ja varastoalue (T40)**

Uusi teollisuus- ja varastoalue.

**Kehittämisen kohdealue (kk9)**

Kehittämisen kohdealue on osa ylimaakunnallista kehittämisvyöhykettä.

**Suunnittelumääräys:** Kerava – Lahti oikoradan uuden taajaman tarkemmalla suunnittelulla huolehditaan raide- ja maantieliikenteen liikennejärjestelyistä sekä logistisen aseman hyödyntämisestä, kehitetään raideliikenteeseen tukeutuvaa elinkeinoelämää sekä asumista ja palveluita henkilöliikenteen asemaan tukeutuen.

**Uusi eritasoliittymä tai muu merkittävästi parannettava liittymä**

VT4 uusi eritasoliittymä.

**Merkittävä uusi yhdystie (yt89)**

Uusi yhteys st 140 - Henna tarkentuu yleiskaavan perusteella.

**Tieliikenteen yhteystarve (yt)**

Henna -Hongisto yhteystarve. Uusi yhteystarve Hennasta Marttilaan tarkentuu yleiskaavassa.

**Uusi raideliikennepaikka (lr8)**

Hennan uusi asema.

**Ohjeellinen kehitettävä päävesihuoltolinja (v)**

Ohjeellinen päävesihuoltolinja Herrala - Henna – Kärkölä.

**Uusi voimalinja (z)**

Uusi voimajohto 400 + 110 kV Hennan kierto.

**Merkittävästi parannettava voimalinja (z)**

110 kV voimajohto Hikiä - Tönnö - Korja, varaus 400 kV johdolle.

**Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv99)**

Harjumäki. Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

**Viheryhteystarve (vy20)**

Ekologisen verkoston kannalta tärkeä itä - länsisuuntainen viheryhteys Hennan alueen, radan ja VT 4 puolelta toiselle.

## Hennan osayleiskaava

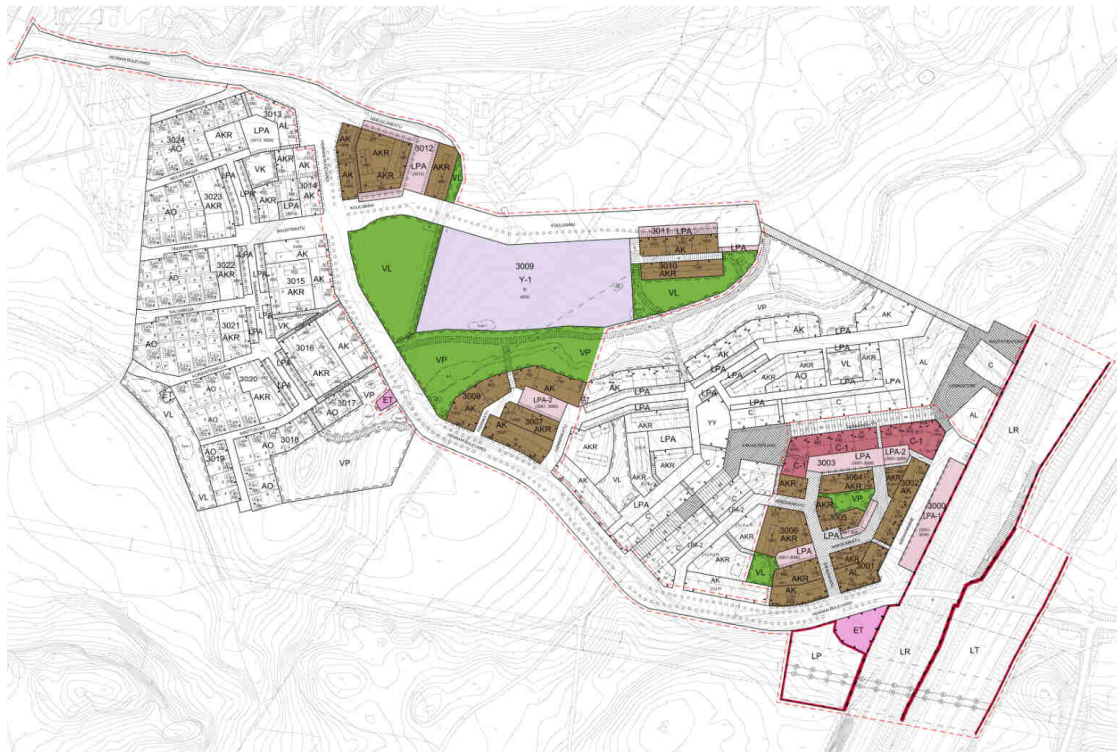
Hennan osayleiskaava on hyväksytty Orimattilan kaupunginvaltuustossa 21.2.2011. Osayleiskaava käsittää alueita pääosin moottoritien ja Vanhan Helsingintien (maantie 140) välissä ulottuen Mäntsälän kunnan rajalta Iso-Hennasta Tekemäjärven eteläosiin saakka. Hennan Länsirinteen asemakaavan alueelle on osoitettu osayleiskaavassa pääosin pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Lisäksi alueelle on merkitty osayleiskaavassa lähivirkistysaluetta (VL), joukkoliikenteen yhteystarve (jl) sekä vedenhankintaan soveltuva pohjaviesialue (pv2). Vanhan Helsingintien ja Huhdanojantien risteys on merkitty kehitettäväksi liittymäalueeksi.

Osayleiskaavan mukaisesti Hennasta on tarkoitus rakentaa uudenlainen vähäautoinen, yhteisöllinen ja energia- sekä ekotehokas asuinalue. Asuinalueet on sijoitettu siten, että niiltä on pääosin kävelymatka tulevalle rautatieasemalle. Rautatieaseman lähiympäristö on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, jolle voi sijoittua asumisen lisäksi myös toimisto- ja liiketiloja. Keskustatoimintojen alueen länsipuolella on asuin- ja liikerakennusvaltaisia alueita ja eteläpuolelle on osoitettu palvelujen ja hallinnon aluetta.

Osayleiskaava kaavamerkintöineen ja -määräyksineen on selostuksen lopussa (liite 3).

## Asemakaava

Länsirinteen asemakaava-alueella ei ole voimassa asemakaavaa, mutta alue rajoittuu Hennan ensimmäisen vaiheen asemakaavan mukaiseen Hennan bulevardiin. Ensimmäisen vaiheen asemakaava mahdollistaa Hennan juna-aseman, asuin- ja liikerakennusten, koulun ja päiväkodin sekä katujen rakentamisen aloittamisen. Ensimmäisen vaiheen asemakaavassa noin 19 hehtaarin kokoiselle alueelle on osoitettu rakennusoikeutta kaikkiaan 44 320 k-m<sup>2</sup>. Asemakaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 8.12.2014 ja se sai lainvoiman 28.1.2015.



Kuva 6. Ote voimaan tulleesta ensimmäisen vaiheen asemakaavasta.

## **Masterplan**

Vuonna 2011 järjestetyssä ideakilpailussa The Innovative New Town for the Future annettiin kilpailijoille tehtäväksi ideoida ja suunnitella Hennan alueelle tulevaisuuden kaupunkiyksikkö 20 000 asukkaalle. Kilpailussa jaettiin kaksi ensimmäistä palkintoa, joista toinen, nimimerkillään 2 km<sup>2</sup> ja tekijöinä arkkitehdit Juho Rajaniemi ja Jouko Kunnas, on ollut jatkosuunnittelun pohjana.

Kilpailun jälkeen Orimattilan kaupunki ja SRV tilasivat Rajaniemen ja Kunnaksen työryhmältä masterplan-suunnitelman, jossa kilpailuehdotusta tarkennettiin. Tavoitteena oli suunnitella kaupunkirakenne noin 12–15 000 asukkaalle siten, että asutus sijoittuu kokonaisuudessaan radan länsipuolelle. Orimattilan kaupunginvaltuusto hyväksyi masterplanin osayleiskaavaa täydentävänä ja alueen asemakaavoitusta ohjaavana asiakirjana 17.10.2011.

Masterplan on selostuksen lopussa (liite 4).

## **Muut suunnitelmat**

- Kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa laatii Ramboll

## **Rakennusjärjestys**

Orimattilan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 27.11.2013.

## **Pohjakartta**

Kaavoitustyössä on käytetty Orimattilan kaupungin pohjakarttaa ja maanmittauslaitoksen kiinteistöraja-aineistoa. Pohjakartan korkeusjärjestelmä on N2000 ja koordinaatisto ETRS-GK26.

## **Rakennuskiellot ja suojelupäätökset**

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja eikä suojeltuja kohteita tai alueita.

## **Laaditut selvitykset**

Hennan asemakaavoitusta varten on laadittu seuraavat selvitykset:

- hulevesiselvitys, 9.10.2014, Ramboll
- luontoselvitys, 17.9.2013, Ramboll
- meluselvitys, heinäkuu 2014, Ramboll
- täydentävä värinäselvitys, heinäkuu 2014, Ramboll
- liikenteelliset tarkastelut, toukokuu 2014, Ramboll
- maatumaluotaustutkimusraportti, 18.11.2013, Geo-Work Oy

Hennan osayleiskaavaa varten laadittuja selvityksiä, joita hyödynnetään asemakaavoituksessa:

- Hennan osayleiskaavan pohjavesiselvitys, Ramboll, 15.9.2010
- Hennan osayleiskaavan pintavesiselvitys, Ramboll, 2.2.2010
- Henna; melumittaus, Ramboll/Arttu Ruhanen 1.10.2008
- Iso-Hennan luontoselvitys, Leena Noko, 20.8.2004



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Hennan Länsirinteen asemakaavoitus monipuolistaa Hennan tonttitarjontaa. Länsirinne on luonteva laajennus Hennan ensimmäisen vaiheen asemakaavalle, joka mahdollistaa juna-aseman, koulun sekä ensimmäisten asuin- ja liikerakennusten rakentamisen aloittamisen alueella.

### 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Hennan alueelle laadittu masterplan-suunnitelma hyväksyttiin Orimattilan kaupunginvaltuuston kokouksessa 17.10.2011 asemakaavoitusta ohjaavaksi asiakirjaksi. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 20.2.2012 kaavoitusohjelman 2012–2016, jossa kolme erillistä aluetta koskevaa asemakaavaa laitettiin vireille (Hennan asemanseutu, Hennan ensimmäiset asuntoalueet ja Hennan keskusta-alue). Länsirinteen asemakaava on mukana kaavoitusohjelmassa 2015–2019, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.3.2015.

### 4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 4.3.1 Osalliset

*Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).*

Asemakaavoituksessa osallisia ovat:

- 1) Maanomistajat, rajanaapurit, asukkaat
- 2) Orimattilan kaupungin oma organisaatio
  - tekninen lautakunta
  - ympäristölautakunta
  - sivistys- ja vapaa-aikalautakunta
  - perusturvalautakunta
  - rakennusvalvonta
  - kunnallistekniikka
- 3) Naapurikunnat
  - Mäntsälä
  - Kärkölä
- 4) Viranomaiset
  - Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
  - Uudenmaan ELY -keskus, (liikenne-vastuualue)
  - Päijät-Hämeen liitto
  - Päijät-Hämeen pelastuslaitos
  - Liikennevirasto
  - Päijät-Hämeen maakuntamuseo
  - Päijät-Hämeen ympäristöterveyskeskus
  - Päijät-Hämeen jätelautakunta
  - Ladec

- 5) Alueella toimivat yritykset
  - Fingrid Oyj
  - Orimattilan Lämpö Oy
  - Orimattilan Vesi Oy
  - Kymenlaakson Sähkö Oy
  - Mäntsälän Sähkö Oy
  - Muut alueella ja sen ympäristössä toimivat yritykset
- 6) Järjestöt ja yhteisöt
  - Luhtikylä-Viljaniemen kyläjohtokunta
  - Mallusjoen kyläjohtokunta
  - Karkkulan kyläjohtokunta
  - Metsänhoitoyhdistys
- 7) Muut itsensä osallisiksi mieltävät

#### 4.3.2 Vireilletulo

Hennan Länsirinteen asemakaava on kuulutettu vireille viikolla 6/2015 Orimattilan paikallis-lehdissä *Orimattilan Sanomat* ja *Orimattilan Aluelehti* sekä kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla. Samalla hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville kahdeksi viikoksi.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja tiedottaminen on hoidettu kaavoitushankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Suunnitelma on selostuksen liitteenä (liite 2).

KAAVAHANKKEEN VIREILLETULOSTA JA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN NÄHTÄVILLE ASETTAMISESTA SEKÄ KAAVALUONNOKSEN JA KAAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLOSTA TIEDOTETAAN KAUPUNGIN ILMOITUSTAULULLA, PAIKALLISLEHDISSÄ SEKÄ KAUPUNGIN INTERNET-SIVUILLA.

- ❖ Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä 4.2. – 18.2.2015.
- ❖ Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 11.3. – 31.3.2015. Samalla luonnoksesta on pyydetty lausunnot viranomaisilta. Muilla osallisilla on ollut mahdollisuus jättää kaavaluonnoksesta mielipiteensä.
- ❖ Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta asemakaavaehdotukseksi, joka on ollut julkisesti nähtävillä 29.7. – 31.8.2015. Samalla on pyydetty viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta uudet lausunnot. Kaupungin asukkailla ja muilla osallisilla on ollut mahdollisuus nähtävilläolon ajan jättää kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus.
- ❖ Saadut lausunnot ja mahdolliset muistutukset käsitellään kaupungin päätöksenteossa ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.
- ❖ Asemakaavan hyväksyy Orimattilan kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ja kaavasta on mahdollista valittaa 30 päivän ajan Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

- ❖ Kaavahankkeen vireilletulosta ilmoitetaan Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksille.
- ❖ Asemakaavaluonnoksen valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta.
- ❖ Kaavatyön aikana pidetään tarpeen mukaan työneuvotteluja viranomaisten kanssa. Asemakaavaehdotuksesta järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu, kun ehdotus on ollut nähtävillä ja kun sitä koskevat muistutukset ja lausunnot on saatu.
- ❖ Kaupunginvaltuuston hyväksyttyä asemakaavan, hyväksymisaineisto tarvittavine liitteineen lähetetään tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen. Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan Päijät-Hämeen liittoon, Maanmittaustoimistolle sekä Uudenmaan ELY-keskukselle. Kaupungin rakennustarkastajalle sekä Uudenmaan ja Hämeen ELY-keskuksille ilmoitetaan kaavan voimaantulosta.

### 4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### **Asemakaavan tavoitteet valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden pohjalta:**

##### **Toimiva aluerakenne**

Hennan Länsirinteen asemakaava-alue on osa laajempaa Hennan aluetta, jota kehitetään erityisesti raideliikenteeseen ja asemaan tukeutuvana elinkeinoelämän ja asumisen alueena. Hennan alueen kehittäminen hyödyntää olemassa olevia maanteitä sekä Kerava–Lahti-oikorataa. Se on osa Helsingin ja Lahden väliseen raideliikenneyhteyteen rakentuvaa Helsinki–Lahti-kehityskäytävää.

##### **Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu**

Länsirinteen alueelle kaavoitetaan monipuolista asuntoaluetta alle kilometrin säteelle tulevasta Hennan juna-asemasta. Tavoitteena on kehittää alueesta korkeatasoinen, viihtyisä ja terveellinen asuinympäristö.

Yhteisöllisyys tarjoaa monissa muodoissaan uutta sisältöä asumiseen, elämiseen ja harrastuksiin. Alueen tulee säilyä houkuttelevana kaikissa sen toteuttamisen ja asukkaiden elinkaaren vaiheissa.

Melualueet otetaan huomioon. Suunnittelussa otetaan huomioon terveellisen ja hyvänlaatuisen veden saanti sekä jätevesihaittojen ehkäisy. Ilmastonmuutokseen varaudutaan mm. pintavesien hallinnalla ja edistämällä suotuisan pienilmaston syntymistä pienimittakaavaisella kaupunki- ja korttelirakenteella.

##### **Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat**

Kaavoituksella edistetään kulttuuriympäristön säilymistä sekä luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Maaston ja maiseman tarjoamat lähtökohdat otetaan huomioon. Luonnon virkistyskäyttöä ja luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä edistetään. Pohja- ja pintavesien suojelu- ja käyttötarpeet otetaan huomioon. Virkistykseen kannalta merkittävät luonnonalueet sijoittuvat asemakaava-alueen ulkopuolelle, ja niille varmistetaan hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet.

### **Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto**

Liikenneyhteyksiä kehitetään hyödyntämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja. Erityisesti suositetaan raideliikennettä. Eri liikennemuotojen yhteistyötä edistetään ja joukkoliikenteelle luodaan edellytykset palvella rautatieliikenteen liityntämatkoja.

Keskustan asemakaava-alueen lävistävä Huhdanojantie säilyy pääväylänä pohjoisen ohitustien toteuttamiseen saakka. Jalankulun ja pyöräilyn verkostot suunnitellaan tavoitteena tehdä kävely ja pyöräily houkutteleviksi rautatieasemalle kuljettaessa sekä muussa alueen sisäisessä liikenteessä.

Nykyiset kunnallistekniset verkostot hyödynnetään.

Suunnittelualueen eteläreunassa maakuntakaavaan on osoitettu merkittävästi parannettava voimalinja. Rakentaminen ei ole sallittua 50 metriä lähemmäksi suunnitellun 110 kV:n ja 100 metriä lähemmäksi 400 kV:n johtolinjan keskilinjaa ilman johdon rakennuttajan lausuntoa. Asemakaavassa tulee varautua siihen, että linja säilyy nykyisellä paikallaan, mutta suunnitelmassa varaudutaan linjan tilavarauksen ottamiseen muuhun käyttöön, mikäli tämä on tulevaisuudessa mahdollista.

Arkkitehtikilpailun tavoitteiden mukaisesti ekotehokkuus ja alhainen nettohiilijälki asukasta kohti pitkällä aikavälillä ovat keskeisiä suunnittelutavoitteita. Materiaali- ja rakenneratkaisujen tulee toimia hiilinieluina, ja liikkumistapoihin vaikuttavilla ratkaisulla tulee tukea vähäpäästöisiä kulkutapoja, etenkin kävelyä ja pyöräilyä. Alueella tarvittava energia tuotetaan painottaen uusiutuvia energialähteitä (hybridiratkaisut, maalämpö, aurinkoenergia, tuulivoima, bioenergia). Yhdyskuntarakenteen (aluetehokkuuden, korttelirakenteen, korttelimuotojen ja talotyyppien) tulee mahdollistaa sekä keskitetyt että hajautetut paikalliset tekniset järjestelmät, koskien energiantuotantoa, vesi- ja jätehuoltoa sekä tietotekniikkaa.

### **Päijät-Hämeen maakuntakaavan tavoitteet**

Suunnittelualue on maakuntakaavassa 2006 osa laajempaa Hennan kehittämisen kohdealuetta (kk5), jota koskee seuraava suunnittelumääräys:

*Aluetta kehitetään erityisesti raideliikenteeseen ja asemaan tukeutuvana elinkeinoelämän ja asumisen alueena.*

Aluetta koskee seuraava toteuttamiskuvaus:

*Laaditaan tarkemmat suunnitelmat teollisuusalueen sijoittumisesta sekä pistoraide- ja syöttöliikenne- ja liikenne- ja liikennetietojen alueelle sijoittuvan toiminnan mukaan.*

*Vesihuoltoverkon varteen ja lähikyliin sijoittuu ensimmäisessä vaiheessa asumista. Järjestetään kaupalliset palvelut lähelle asumista.*

*Suunnitellaan ja toteutetaan kysynnän mukaan taajamatoiminnoille ja palveluille alueet ja raideliikenteen asema. Suunnitellaan asemakaavoilla osayleiskaavassa esitettyjen alueiden laajentaminen.*

Valmisteilla olevan maakuntakaavan 2014 ehdotuksessa suunnittelualue sijoittuu kehittämisen kohdealueelle sekä taajamatoimintojen alueelle.

Kehittämisen kohdealueiden yleinen suunnittelumääräys on:

*Tarkemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä tulee asumisen ja työpaikkatoimintojen liikennejärjestelyjen ajoitus ja toiminnalliset muutostarpeet sovittaa niin, että liikenteen haitat ovat mahdollisimman vähäiset. Alueiden toteuttamisjärjestyksessä tulee turvata kaikkien väestöryhmien palveluiden saatavuus.*



Taajamatoimintojen alueille on annettu seuraavia yleisiä suunnittelumääräyksiä:

*Alueiden yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa lähtökohdaksi taajaman rakenteellinen eheyttäminen ja elinympäristön laadun parantaminen niin, että palvelut ja työpaikat ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa kävellen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä. Liikennejärjestelyillä tulee erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus.*

*Alueiden käyttönotossa ja mitoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen, toiminnalliseen joustavuuteen, ympäristön laatuun ja varautumiseen myrskyjen, rankkasateiden ja tulvien aiheuttamien haittojen vähentämiseksi.*

*Alueiden suunnittelussa on osoitettava riittävästi sijoittumismahdollisuuksia ympäristöhäiriöitä tuottamattomalle elinkeinotoiminnalle.*

*Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saataavuus, riittävät kanssakäymis-, ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä ulkoilureittien jatkuvuus taajamien sisällä, asuinympäristön selkeys ja esteettömyys.*

*Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen sekä laajojen yhtenäisten peltoalueiden säilyminen*

Hennaa koskevia otteita maakuntavaltuuston 3.12.2012 hyväksymistä maakuntakaavan 2014 tavoitteista:

Tavoitteellinen keskusverkko:

Tavoitteena on sellainen monikeskuksinen keskusverkko, jossa keskusten ja niiden vaikutusalueiden väestön, työpaikkojen ja palveluiden tavoiteltu sijoittuminen on sovitettu yhteen liikennejärjestelmän kanssa ja on otettu huomioon maakunnan eri osien tasapainoinen kehittyminen. Arvioidaan keskusverkon kehittämistarpeet ja määritetään kehittämisen periaatteet sekä toimenpiteet tavoitteellisen keskusverkon saavuttamiseksi

Kaupan palvelurakenne:

Varaudutaan kaupan ratkaisuisissa maakuntasuunnitelman tavoitteiden mukaisesti palvelemaan yli maakunnan oman väestöpohjan. Haetaan ratkaisua siihen, miten päivittäistavarakaupan lähipalveluja voitaisiin ohjata lähelle asukkaita ja miten vähittäiskaupan suuryksiköt voidaan ensisijaisesti sijoittaa keskustatoimintojen alueille. Sijoitetaan tilaa vaativan kaupan suuryksiköt ensin kaavavarannon puitteissa ja sitten hyvin saavutettaville taajama-alueille hakien kuitenkin alueellista tasapainoa.

Liikennejärjestelmän palvelutaso:

Yleistavoitteena hillitään autoliikenteen kasvua, parannetaan kuljetusten sujuvuutta, huolehditaan elinkeinoelämän kilpailukyvyn edellytyksistä ja yhteiskunnan tarpeista turvallisuuden, ympäristön, alue- ja yhdyskuntarakenteen, tasapuolisuuden ja taloudellisuuden osalta. Parannetaan kevyen liikenteen, pyöräilyn ja joukkoliikenteen mahdollisuuksia.

Elinkeinoelämä:

Haetaan maakuntakaavaan uusia teollisuus- ja varastoalueita sekä työpaikka-alueita niin, että ne mahdollistavat kunnille ja yritysalamalle vaihtoehtoisia sijoittumismahdollisuuksia pohjavesialueiden ulkopuolella hyvien liikenneyhteyksien varrella.

### **Hennan osayleiskaava**

Osayleiskaavan mukaisesti Hennan tulevan rautatieaseman ympärille, noin 700 metrin säteelle, varataan alueita matalaa ja tiivistä kerros-, rivi- tai pientalorakentamista varten.

Liikenteestä aiheutuva meluhaitta otetaan alueiden sijoittelussa huomioon.

Kaavassa varataan riittävät virkistysalueet sekä näitä yhdistävät reitit. Reiteissä otetaan huomioon sekä kesä- että talviaikainen käyttö ja erityisesti kevyen liikenteen liikkumismahdollisuudet myös työmatka- ja muussa arkiliikenteessä.

### **Kaupungin asettamat tavoitteet**

Orimattilan kaupungin tavoitteena on, että Hennaan rakentuu 15-20 vuoden aikana vetovoimainen ja ekologinen 15 000 – 20 000 asukkaan kaupunginosa. Alueen suurimpana vetovoimatekijänä nähdään oikoradalle rakennetut ohitusraiteet ja niiden käyttömahdollisuudet henkilöliikenteen aseman paikkana ja pistoraiteiden lähtöpaikkana. Toisena vahvuutena on moottoritien tarjoamat nopeat kulkuyhteydet.

Hennan Länsirinteen osalta tavoitteena on monipuolistaa Hennan tonttitarjontaa kaavoittamalla uusia erillispientalojen korttelialueita alueelle.

## **4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

### **Osallisten tavoitteet**

Asemakaavan luonnos oli nähtävillä 11.3. – 31.3.2015, jonka aikana viranomaisilla oli mahdollisuus antaa lausuntonsa ja muilla osallisilla mielipiteensä. Lausuntoja tuli yhteensä kuusi kappaletta. Lausunnon antoivat Hämeen ELY-keskus, Fingrid Oyj, Ympäristöterveyskeskus, Päijät-Hämeen pelastuslaitos, Päijät-Hämeen maakuntamuseo (arkeologia) sekä Mäntsälän Sähkö Oy. Mielipiteitä luonnoksesta ei tullut.

### **Tiivistelmä luonnoksesta annetuista lausunnoista ja niihin laaditut vastineet:**

#### **Hämeen ELY-keskus:**

Hennan Länsirinteen kaava-alue sijaitsee tehdyn meluselvityksen perusteella alle 50 desibelin päivämelualueella ja alle 45 dB:n yöohjearvojen alueella myös ennustetilanteessa 2040. Kaavoituksen yhteydessä tulee arvioida meluselvityksen korkeusaseman ja tulevan rakentamiskorkeuden vaikutusta meluun ja tehdyn selvityksen luotettavuuteen.

Länsirinteen alueelle arvioidaan sijoittuvan noin 1300 asukasta. Huhdanojantien ja maantien 140 liittymässä tulee aloittaa liittymän parantamisen suunnittelu. Liikenneselvityksessä on tunnistettu kääntymiskaistan tarve vasemmalle ja oikealle. Orimattilan kunnan tulee hakea Uudenmaan ELY-keskuksen liikennevastuualueelta suunnittelulupaa maantien 140 ja Huhdanojantien liittymän turvallisuutta ja toimivuutta parantavien toimenpiteiden suunnitteluun. Suunnittelussa tulee noudattaa Liikenneviraston ohjeita.

#### **Vastine:**

Selvityksen mukaan melutasot on laskettu kahden metrin korkeudelle maanpinnasta. Melutasoon korkeammalla vaikuttavat mm. maanpinnan muodot ja kasvillisuus. Länsirinteelle rakennetaan pääosin matalia kaksikerroksisia omakoti- ja rivitaloja. Suunnittelualueen itäreunaan Hennan Bulevardin varteen on suunniteltu korkeampia 3-4 –kerroksisia kerrostaloja. Melutason näiden rakennusten ylemmissä kerroksissa ei arvioida merkittävästi nousevan niin, että asuinrakennusten sisätiloissa melutasoa ei saataisi pysymään ohjearvoissa tavallisilla rakenteilla. Tuleva rakentamiskorkeus ei merkittävästi poikkea nykyisestä maanpinnan tasosta Länsirinteen alueella. Rakentamisessa pyritään välttämään suuria massanvaihtoja ja myötäilemään

nykyisiä maastonmuotoja. Tehdyn meluselvityksen luotettavuutta ei ole syytä epäillä.

Länsirinteen asemakaava-alue on suunniteltu noin 740 asukkaalle. Hennan Bulevardin ja maantien 140 liittymän suunnittelussa noudatetaan sovittuja menettelytapoja, kun liittymän suunnittelu tulee ajankohtaiseksi.

**Fingrid Oyj:**

Fingrid on hankkeesta vastaava YVA-menettelyssä, jossa tutkitaan asemakaava-alueelle sijoitettavaa Orimattilan ja Hikiän välistä 400+110 kV voimajohtoyhteyttä. Voimajohtoreitti sijoittuu Länsirinteen asemakaava-alueen ulkopuolelle, joten Fingridillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavaluonnoksen sisältöön.

**Vastine:**

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.

**Mäntsälän Sähkö Oy:**

Sahraminkadun varressa oleva puistomuuntamon paikka (et) on kuormituksen kannalta keskeinen ja hyvä. Hennan bulevardin ja Koulumäen risteyksen puistomuuntamo näyttää siirtyvän noin 100 m Koulumäen suuntaan. Tämä paikka palvelee hyvin Koulumäen varressa olevaa rakentamista, mutta on liian kaukana Länsirinteen pohjoisesta rakennuskannasta. Länsirinteen pohjoisen alueen sähkön jakeluun tarvitsemme puistomuuntamolle uuden lisäpaikan Neilikkakujan alkupään puistosta (VK) karttaliitteen mukaisesti.

**Vastine:**

Puistomuuntamoa varten kaavaehdotukseen on merkitty uusi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja rakenteita varten varattu ohjeellinen alueen osa (et) lausunnon mukaisesti Neilikkakujan varren leikkipuistoon.

**Päijät-Hämeen maakuntamuseo:**

Lahden kaupunginmuseo on ollut kaavatyössä mukana koko ajan ja muun muassa tehnyt arkeologisia kenttätöitä eri puolilla Orimattilaa ja lähialueita erittäin runsaasti. Muinaismuistolain perusteella suojeltujen kohteiden tietämys on ajan tasalla. Päijät-Hämeen maakuntamuseon Tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö/arkeologia toteaa, että kaavan toteuttamiselle ei ole estettä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

**Vastine:**

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.

**Päijät-Hämeen pelastuslaitos:**

Pelastuslaitos edellyttää, että alueelle rakennettava tiestö on käytettävissä myös pelastusajoneuvoille ja alueelle rakennetaan yksi sellainen ulkoinen vesiasema, johon on valmiiksi rakennettu kiinteä imuputki halkaisijaltaan vähintään 150 mm ja joka soveltuu pelastuslaitoksen kalustolle.

**Vastine:**

Länsirinteen asemakaavassa osoitettujen katujen suunnittelussa on otettu huomioon pelastusajoneuvojen vaatima mitoitus ja mahdollisimman sujuva pääsy rakennuksille. Vesiaseman sijoitus ratkaistaan vesijohtoverkoston suunnittelun yhteydessä.

**Ympäristöterveyskeskus:**

Terveydensuojelun näkökulmasta myös Hennan Länsirinteen alueen kaavoituksessa keskeisenä tarkasteltavana seikkana on melutaso suunnittelualueella. Erillinen meluselvitys on teetetty osana Hennan 1. vaiheen asemakaavan laatimista ja sen perusteella suunnittelualue ei sijaitse todennäköisellä melualueella, kun oletetaan suunnittelualueen ja Vanhan Helsingintien väliin sijoittuvien rakennusmassojen toimivan meluesteenä. Suunnittelun yhteydessä on kuitenkin tärkeä varmistaa, että valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset melutason ohjearvot täyttyvät koko suunnittelualueella vaikka alueen rakentaminen tapahtuisi ennen lähemmäs Vanhaa Helsingintietä sijoittuvien alueiden rakentamista.

Asemakaavaselostuksen mukaisesti suunnittelussa on tarkoituksenmukaista varautua 400 kV:n voimajohtolinjan rakentamiseen olemassa olevan linjan paikalle. Asumisesta ja pitkäaikaisesta oleskelusta voimajohtojen läheisyydessä on epäilty olevan terveydellistä haittaa lapsille. Terveydensuojelun näkökulmasta uusia asuinalueita suunniteltaessa tulisi voimajohdon ja asuinrakennusten väliin jättää Säteilyturvakeskuksen suositukseen perustuva sadan metrin suojavyöhyke.

Suunnittelualueelle rakentuviin asuntoihin sijoittuu oletettavasti runsaasti läheistä koulua käyttäviä lapsiperheitä. Suunnittelun yhteydessä tulisi huomioida myös alueen pääväylänä toimivan Hennan bulevardin ylittämisen liikenneturvallisuus siten, että luontevat kevyenliikenteen kulkuyhteydet asuinalueiden ja koulun välillä ovat mahdollisimman turvallisia.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle sekä keskustatoimintojen korttelialueelle on mahdollista sijoittaa samaan kiinteistöön sekä asuntoja että liike- ja palvelutiloja. Liike- ja palvelutilojen osalta tulisi huomioida, ettei niistä saa aiheutua häiriötä asumiselle esim. melun tai voimakkaiden hajujen aiheuttamana.

Muilta osin terveydensuojelulliset seikat, kuten pohjaveden suojeleminen, radonin torjunta ja hulevesien käsittely, on riittävässä määrin huomioitu kaavaluonnoksessa.

**Vastine:**

Asutulla alueella melun keskiäänitaso saa olla ulkona päivällä enintään 55 dB ja yöllä 45 dB. Sisätiloissa melun keskiäänitaso saa olla enintään 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä. Nämä valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylity suunnittelualueella edes vuoden 2040 ennusteliikenteessä vaikka maankäyttö pysyisi ennallaan ja erillistä melusuojausta ei rakennettaisi (meluselvityksen karttaliitteet 5 ja 6). Meluselvityksen perusteella Länsirinteen kaava-alueen rakentaminen ei vaadi vaiheistusta. Rakennusten ääneneristävyyden riittävyys selvitetään rakennuslupavaiheessa, jotta sisätilojen melun ohjearvot eivät ylity.

Fingridin 400 kV:n voimajohtolinjan rakentamiseen olemassa olevan linjan paikalle on varauduttu Länsirinteen asemakaavassa eikä asumista ole osoitettu alle 100 metrin päähän nykyisen voimalinjan keskilinjasta.

Liikenneturvallisuus otetaan huomioon katusuunnittelussa. Asemakaavassa on varattu riittävät varaukset katujen ja kevyenliikenteen väylien rakentamiseen.

**Asemakaavaan luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen tehdyt muutokset:**

- Osaa AO-tonteista on suurennettu hieman, jolloin tonttien määrä on vähentynyt yhdellä
- Yksi AO-tontti on poistettu ja yksi muutettu AP-3-tontiksi
- Mäntsälän Sähkön lausunnon mukainen puistomuuntamon paikka on merkitty kaavaan
- Osassa AO-tontteja talousrakennusten rakennusaloja on laajennettu
- Kaavaselostusta on täydennetty ja päivitetty
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty



Asemakaavan ehdotus oli nähtävillä 29.7. – 31.8.2015, jonka aikana viranomaisilla oli mahdollisuus antaa lausuntonsa ja muilla osallisilla jättää muistutus. Lausuntoja tuli yhteensä viisi kappaletta. Lausunnon antoivat Hämeen ELY-keskus, Ympäristöterveyskeskus, Päijät-Hämeen maakuntamuseo/arkeologia ja rakennuskulttuuri sekä Orimattilan Vesi Oy. Päijät-Hämeen liitto ilmoitti, ettei sillä ole tarvetta antaa kaavaehdotuksesta lausuntoa. Muistutuksia kaavaehdotuksesta ei tullut.

Tiivistelmä ehdotuksesta saaduista lausunnoista ja niihin laaditut vastineet:

**Hämeen ELY-keskus:**

Hennan bulevardin itäpuolelta suunnittelualueelle jatkuva vesiuoma tulee merkitä kaavakarttaan.

Tärkeän tai veden hankintaan soveltuvan pohjavesialueen (pv) määräykseen tulee lakiviittaukseen muuttaa ympäristönsuojelulain 8 § sijaan 17 §.

Huhdanojantien ja Helsingintien (mt 140) liittymässä tulee aloittaa liittymän parantamisen suunnittelu (kanavointi maantielle 140) sillä Hennan kaavojen toteuttaminen edellyttää toimenpiteitä liikenneturvallisuuden ja liikenteen toimivuuden varmistamiseksi. Orimattilan kaupungin tulee hakea Uudenmaan ELY-keskuksen liikennevastuualueelta suunnittelulupaa maantien 140 ja Huhdanojantien liittymän turvallisuutta ja toimivuutta parantavien toimenpiteiden suunnitteluun. Huhdanojantie (Hennan bulevardi) tulee muuttumaan hallinnolliseksi kaduksi. Hennan bulevardi toimii alueen pääkokoojakatuna.

**Vastine:**

Vesiuoman ympäristöön on lisätty ohjeellisen vesialueen rajausta (w-1).

Kaavamääräyksissä mainittu ympäristönsuojelulain lakipykälä on muutettu oikeaksi.

Hennan bulevardin ja maantien 140 liittymän suunnittelu tullaan käynnistämään suunnittelulupaa hakemalla.

**Orimattilan Vesi Oy:**

Hennan Länsirinteen vesihuoltoa on suunniteltu asemakaavoituksen edetessä. Pääasiallisesti vesijohdot ja jätevesiviemärit on suunniteltu katu-alueille. Kaava-alueen eteläosassa VP-alueelle on suunniteltu jätevesiviemäriä. Tästä ei liene kuitenkaan haittaa kaavoitukselle tai päinvastoin. Kaava-alueen länsireunaan suunniteltu vesihuoltolinja on merkitty kaavaehdotukseen merkinnällä ”Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa”.

**Vastine:**

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.

**Päijät-Hämeen maakuntamuseo/arkeologia:**

Ei huomautettavaa. Museo viittaa kaavaluonnoksesta antamaansa lausuntoon.

**Vastine:**

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.

**Päijät-Hämeen maakuntamuseo/rakennuskulttuuri:**

Suunnittelualue ei kuulu rakennetun kulttuuriympäristön kannalta määriteltyihin arvoalueisiin. Vanhaa rakennuskantaa alueella ovat riihi ja varastorakennus. Museon edustaja on tutustunut

kaava-alueeseen 4.8.2015. Alueella olevan riien ja varastorakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ei ole niin suuri, että kohteita tulisi vaalia kaavaprosessin yhteydessä.

Päijät-Hämeen maakuntamuseon Tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksiköllä / rakennuskulttuurilla ei ole kaavasta huomautettavaa.

**Vastine:**

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.

**Ympäristöterveyskeskus:**

Terveystieteiden tutkimuskeskuksen näkökulmasta tärkeät seikat, kuten pohjaveden suojeleminen, radonin torjunta ja hulevesien käsittely, on riittävässä määrin huomioitu kaavaluonnoksessa. Lisäksi kaavoittaja on vastineessaan kaavaluonnoksesta annettuun lausuntoon antanut lisäselvityksen ulko- ja sisäilman melutason ohjeiden huomioimisesta, liikenneturvallisuuden huomioimisesta sekä voimalinjan ja asutuksen välisestä suojavyöhykkeestä.

Meluselvityksessä on huomioitu melun lähteenä ainoastaan liikennemelu. Välittömästi kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee maa-ainesten ottoalue, jolla harjoitetaan myös soran ja irtokiven murskausta. Toiminta tulee jatkumaan seuraavan kymmenen vuoden ajan ja se tulee jossain määrin lisäämään melukuormaa suunnittelun pohjoisosassa, mikäli alueenrakentaminen etenee nopealla aikataululla. Melumallinnuksessa tulisi huomioida kaikki merkittävät melulähteet, jotta meluntorjuntatoimenpiteiden tarpeellisuudesta voidaan luotettavasti varmistua.

Muilta osin terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa nähtävillä olevaan Hennan Länsirinteen asemakaavaehdotukseen.

**Vastine:**

Maa-ainesten ottoalueen luvituksessa on otettava huomioon alueen tuleva vaihteellinen rakentaminen. Maa-ainesten ottoalueen maaston muotoilu on tärkeää Hennan asuinalueen laajentamisen kannalta tulevaisuudessa. Toiminnasta aiheutuvia haittoja voidaan vähentää maa-ainestiluvassa annettavilla määräyksillä koskien mm. toiminta-aikoja.

Asemakaavaan ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen tehdyt merkittävimmät muutokset:

- Asemakaavarajausta on pienennetty pohjoisosasta kiinteistönraja-aineiston päivityttyä. Sen myötä korttelista 3024 on jäänyt kuusi AO-tonttia ja yksi AKR-tontti kaava-alueen ulkopuolelle.
- Asemakaava-alueen eteläosassa kulkevan vesiuoman alue on merkitty ohjeellisen vesialueen rajalla (w-1).
- Kaava-alueen länsireunaan ulottuvien AO-tonttien koot ovat hieman suurentuneet kiinteistönraja-aineiston päivityksen vuoksi.
- Korianterikujan päässä sijaitsevaa ET-aluetta on hieman siirretty etelään päin vastamaan paremmin Orimattilan Vesi Oy:n lausunnon liitteenä olleen suunnitelmakartan mukaista jätevesipumppaamon paikkaa.
- Kaavaselostusta on täydennetty ja päivitetty.

#### 4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Hennan Länsirinteen asemakaavaksi ei ole laadittu eri vaihtoehtoja, vaan suunnittelua on viety eteenpäin masterplanin pohjalta.

## 4.6 KAAVAN RAKENNE

Hennan Länsirinteen asemakaava muodostuu kortteleista 3013–3024 ja niihin liittyvistä katu-, erityis-, puisto- ja virkistysalueista. Kyseessä on uusi asuinalue noin 800 metrin etäisyydellä Hennan tulevasta juna-asemasta.

Hennaan on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueita (AKR), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), asuinpientalojen korttelialue (AP-3), erillispientalojen korttelialueita (AO), autopaikkojen korttelialueita (LPA), puisto (VP), leikkipuistoja (VK), lähivirkistysalue (VL), katualueita sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

### 4.6.1 Mitoitus

Asemakaava-alue on pinta-alaltaan noin seitsemän hehtaaria. Rakennusoikeutta asemakaavassa on osoitettu yhteensä 32 260 k-m<sup>2</sup>. Kaava koostuu kahdeksasta AK-tontista, 14 AKR-tontista, kahdesta AL-tontista, yhdestä AP-tontista sekä 45 AO-tontista. Mitoituksen mukaan kaava-alueella on tilaa 707 asukkaalle.

Asemakaava koostuu seuraavista alueista:

#### **AK Asuinkerrostalojen korttelialue**

- tonttien yhteenlaskettu pinta-ala noin 6251 m<sup>2</sup>
- osuus koko kaava-alueesta 8,84 %
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus 10410 k-m<sup>2</sup>
- kokonaistehokkuus  $e = 1,67$
- asuntoja (laskettuna 1 as/75 k-m<sup>2</sup>) noin 139 kpl
- asukkaita 260 (laskettuna 1 as / 40 k-m<sup>2</sup>)
- autopaikkoja (1 ap/100 k-m<sup>2</sup>) 104 kpl

#### **AKR Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue**

- tonttien yhteenlaskettu pinta-ala 14 168 m<sup>2</sup>
- osuus koko kaava-alueesta 20,03 %
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus 9670 k-m<sup>2</sup>
- kokonaistehokkuus  $e = 0,68$
- asuntoja (laskettuna 1 as/75 k-m<sup>2</sup>) 129 kpl
- asukkaita 242 (laskettuna 1 as / 40 k-m<sup>2</sup>)
- autopaikkoja (1 ap/100 k-m<sup>2</sup>) 97 kpl

#### **AP-3 Pientalojen korttelialue**

- tontin pinta-ala 450 m<sup>2</sup>
- osuus koko kaava-alueesta 0,64 %
- tontin rakennusoikeus 180 k-m<sup>2</sup>
- tehokkuusluku  $e = 0,40$
- tontti tarkoitettu kolmelle pientalolle (kaavassa määrätty, että vähintään kaksi asuntoa)
- asukkaita 6 (laskettuna 2 as / asunto)
- autopaikkoja vähintään (1 ap/asunto) 3 kpl

#### **AO Erillispientalojen korttelialue**

- tonttien yhteenlaskettu pinta-ala 23 104 m<sup>2</sup>
- osuus koko kaava-alueesta 32,66 %
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus 9150 k-m<sup>2</sup>
- kokonaistehokkuus  $e = 0,40$
- tontteja 45 kpl
- asukkaita 135 (laskettuna 3 as / tontti)
- autopaikkoja vähintään (1 ap/asunto) 45 kpl

**AL Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue**

- tonttien yhteenlaskettu pinta-ala 1455 m<sup>2</sup>
- osuus koko kaava-alueesta 2,06 %
- rakennusoikeutta 2850 k-m<sup>2</sup> (noin 2565 k-m<sup>2</sup> asumiseen ja 285 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistotilaa)
- tehokkuus e = 1,96
- asuntoja (laskettuna 1 as/75 k-m<sup>2</sup>) 34 kpl
- asukkaita noin 64 (laskettuna 1 as /40 k-m<sup>2</sup>)
- autopaikkoja yht. 30 (asunnot 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>, liike- ja toimistotilat 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>)

**VP Puisto**

- pinta-ala 4502 m<sup>2</sup>
- osuus koko kaava-alueesta 6,37 %

**VK Leikkipuisto**

- pinta-ala yhteensä 1519 m<sup>2</sup>
- osuus koko kaava-alueesta 2,15 %

**VL Lähivirkistysalue**

- pinta-ala 2848 m<sup>2</sup>
- osuus koko kaava-alueesta 4,03 %

**LPA Autopaikkojen korttelialue**

- pinta-ala yhteensä 5487 m<sup>2</sup>
- autopaikkoja yhteensä arviolta 210 kpl

**ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue**

- yhteenlaskettu pinta-ala 153 m<sup>2</sup>

**Katualuetta** yhteensä 9696 m<sup>2</sup> ja kevyen liikenteen katuja 1097 m<sup>2</sup>.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä (liite 1).

#### 4.6.2 Palvelut

Kaavassa on osoitettu kortteliin 3013 Hennan bulevardin varrelle kaava-alueen koilliskulmaukseen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Se on Länsirinteen asemakaava-alueen ainoa korttelialue, jolle on mahdollista sijoittaa liiketiloja.

Aluksi Hennan rakentuessa kaupalliset palvelut ovat Orimattilan ja Lahden keskustoissa. Orimattilan keskusta on noin 17 kilometrin ja Lahden keskusta noin 23 kilometrin päässä suunnittelualueelta. Lisäksi Tuuliharjan palvelualueella noin kahden kilometrin etäisyydellä on pieni elintarvikemyymälä ja Mäntsälän Saarella kyläkauppa noin 12 km etäisyydellä.

Ennen uuden koulun valmistumista lähimmät koulut ovat Luhtikylässä noin 9 km etäisyydellä ja Mallusjoella sekä Karkkulassa noin 13 km etäisyydellä. Lähimmät päiväkodit sijaitsevat Mallusjoella, Luhtikylässä sekä Järvikylässä noin 10 km päässä suunnittelualueelta.

#### 4.7 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Keskeisenä tavoitteena on luoda Hennaan tiivis, ekologinen, turvallinen ja houkutteleva aluekokonaisuus. Hennan asemakaavoitusta varten alueelle on laadittu kattavasti selvityksiä. Selvitykset on huomioitu asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä laadittaessa. Asemakaavamääräyksillä ohjataan alueen tulevaa arkkitehtuuria sekä kaupunkikuvallista ilmettä.

Lisäksi asemakaava-alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet, joissa annetaan yksityiskohtaisempia ohjeita alueen kortteleiden rakentamiseen.



Kunnallistekniikan suunnittelun, toteuttajien rakennussuunnittelun ja kaavoituksen yhteensovituksella pyritään varmistamaan ympäristön korkea laatu. Rakentamisen laatu pyritään varmistamaan sitovilla tontinkäyttösuunnitelmilla, jotka liitetään tontinluovutusehtoihin.

## 4.8 ALUEVARAUKSET

### 4.8.1 Korttelialueet

#### **AK Asuinkerrostalojen korttelialue**

Korttelissa 3014 kahdelle AK-tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3120 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluvuksi määrätty ehdottomasti käytettäväksi IV.

Korttelissa 3015 sijaitseville kolmelle tontille on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 5090 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluvuksi on määrätty Hennan bulevardin varrella ehdottomasti käytettäväksi IV ja Maustekadun varrella korkeintaan IV.

Korttelissa 3016 sijaitseville kolmelle tontille on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 2200 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluvuksi on määrätty Hennan bulevardin varrella ehdottomasti käytettäväksi III tai IV.

Asuinkerrostalojen korttelialueilla rakentamista ohjataan kaavassa nuolilla, jotka osoittavat rakennusalan sivun, johon rakennus tulee rakentaa kiinni. Korttelialueille on merkitty liittymäkiellot Hennan bulevardilta.

#### **AKR Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue**

Kaikille AKR-tonteille on merkitty suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II.

Korttelissa 3014 kolmelle AKR-tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1610 k-m<sup>2</sup> ja korttelissa 3015 rakennusoikeutta on kahdella tontilla yhteensä 1670 k-m<sup>2</sup>.

Korttelissa 3016 kahdella AKR-tontilla rakennusoikeutta on yhteensä 2460 k-m<sup>2</sup> ja korttelissa 3020 kahdella tontilla yhteensä 1080 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin 3021 kahdella AKR-tontilla rakennusoikeutta on yhteensä 900 k-m<sup>2</sup>. Korttelissa 3022 rakennusoikeutta on osoitettu 850 k-m<sup>2</sup>. Korttelin 3023 kahdelle tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1100 k-m<sup>2</sup>.

Kortteleihin 3020, 3021 ja 3023 on merkitty auton säilytyspaikan rakennusalat. Kortteliin 3022 on osoitettu pysäköimispaikka. AKR-korttelialueilla rakentamista on ohjattu kaavassa nuolilla, jotka osoittavat rakennusalan sivun, johon rakennus tulee rakentaa kiinni.

#### **AO Erillispientalojen korttelialue**

Jokaiselle AO-tontille on osoitettu rakennusoikeutta 200–250 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluvuksi määrätty II u ½. Tonteille on merkitty asuinrakennuksen sekä autotallin/piharakennuksen rakennusalat. Asuinrakennusten rakennusaloihin on merkitty rakennusten harjansuuntaa osoittavat viivat.

Kortteleissa 3020–3024 tonttien väliselle rajalle on merkitty alueen osa, jolle tulee rakentaa hulevesipainanne (hule-2). Erillispientalotonteilla rakentamista on ohjattu kaavassa nuolilla, jotka osoittavat rakennusalan sivun, johon rakennus tulee rakentaa kiinni.

#### **AP-3 Asuinpientalojen korttelialue**

Kaavaan on merkitty yksi AP-3-tontti, jolle on laitettu tehokkuusluvuksi e=0,40 ja suurimmaksi kerrosluvuksi määrätty II u ½. Tontille on merkitty rakennusala, jonka sisälle on mahdollista rakentaa erillisiä tai kytkettyjä pientaloja. Asuntoja tulee rakentaa vähintään kaksi.

### **AL Asuin-, liike- ja palvelurakennusten korttelialue**

AL-tontti sijaitsee korttelissa 3013 Hennan bulevardin tulevan liikenneympyrän vieressä ja se on jaettu kahdeksi ohjeelliseksi tontiksi. Yhteensä tonteille on merkitty rakennusoikeutta 2850 k-m<sup>2</sup>, joka on osoitettu käytettäväksi niin, että suurin rakennusmassa tulee korttelialueen keskelle Hennan bulevardin kulmaukseen. Kerrosluvuksi on korttelialueen keskellä määrätty ehdottomasti käytettäväksi IV ja reunoilla III.

Asuin-, liike- ja palvelurakennusten korttelialueella rakentamista ohjataan kaavassa nuolilla, jotka osoittavat rakennusalan sivun, johon rakennus tulee rakentaa kiinni. Korttelialueelle on merkitty liittymäkielto Hennan bulevardilta.

### **LPA Autopaikkojen korttelialue**

Autopaikkojen korttelialueita LPA sijoittuu asemakaavassa kortteleiden 3013–3017 ja 3020–3024 yhteyteen.

Osalle autopaikkojen korttelialueista on merkitty korttelit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Autopaikkojen sijoittamista LPA-alueille rajoittaa myös kaavamääräys, jonka mukaan AK-, AKR- ja AL-korttelialueiden LPA-korttelialueille sijoittuvat autopaikat tulee osoittaa enintään 150 metrin päähän tontista. Korttelialueiden sisälle tai niiden reunoille on osoitettu yleiselle jalankululle varattuja alueen osia sekä istutettavia puurivejä.

## **4.8.2 Muut alueet**

### **VP Puisto**

Puistoa asemakaavassa on merkitty alueen kaakkoiskulmaan Hennan bulevardin viereen. Puistoalueen läpi on merkitty kulkemaan ohjeellinen kevyen liikenteen reitti ja ohjeelliset hulevesien käsittelyyn varatut alueet. Hulevesien suodattamiseen ja viivyttämiseen tarkoitettua aluetta toimivat alueen toteutuessa puistossa myös maisemallisena elementtinä. Idästä päin Hennan bulevardin ali Länsirinteen kaava-alueelle virtaavan vesiuoman ympäristö on merkitty ohjeellisen vesialueen rajauksella (w-1).

### **VK Leikkipuisto**

Leikkipuistot on kaavaluonnoksessa osoitettu kortteliin 3014 sekä kortteleiden 3015 ja 3016 väliselle alueelle Korianteripolun varteen. Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja rakenteita varten tarkoitettu alueen osa (et) on merkitty Korianteripolun varressa sijaitsevalle puistoalueelle.

### **VL Lähivirkistysalue**

Asemakaavan lounaiskulmaan puron varteen on osoitettu kaistale lähivirkistysaluetta. Alueella sijaitsee hulevesiselvityksen mukaiset ohjeelliset hulevesien käsittelyyn varatut alueet.

### **ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue**

ET-aluevaraus sijoittuu lähivirkistysalueen yhteyteen Korianterikujan varteen. Paikalle on suunniteltu jätevesipumppaamo.

**Uutta katua** kaavalla muodostuu noin 960 metriä. Jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katuja kaavaehdotuksessa on osoitettu noin 250 metriä. Lisäksi korttelialueiden sisällä on yleiselle jalankululle varattuja alueen osia.

## 4.9 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

### 4.9.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Väestön kehitys

Keväällä 2014 Hennan tulevan juna-aseman ympäristössä on ollut arviolta 30 asukasta 1,5 km säteellä. Tavoitteena on, että Hennasta tulisi pitkällä aikavälillä noin 12 000–15 000 asukkaan kaupunginosa. Uudet asukkaat sijoittuisivat 1,5 kilometrin säteelle juna-asemasta.

Länsirinteestä muodostuu asemakaavan toteutuessa noin 700 asukkaan asuinalue.

#### Yhdyskuntarakenne

Tavoitteena on korkeatasoinen, viihtyisä, tiivis ja ekotehokas asuin- ja työpaikkaympäristö. Länsirinteen asemakaavan alueella ei ole olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaava-alue sijoittuu noin 700–800 metrin etäisyydelle tulevasta rautatieasemasta.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole muinaismuistoja. Lähiympäristöön sijoittuva Harjulan tilakeskus on arvotettu paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Kaava-alueella sijaitsevat maanviljelykseen liittyvät talousrakennukset puretaan uuden rakentamisen tieltä. Olemassa oleviin asuinrakennuksiin asemakaavalla ei ole vaikutusta, mutta ympäristöä se muokkaa rajusti.

#### Palvelut

Alueella ei ole palveluita. Uuden kaupunginosan rakentuessa sen palvelut tulevat hyödyttämään myös ympäröivän maaseudun ja lähikylien asukkaita. Tavoite on, että Henna on rakentamisen jokaisessa vaiheessa päivittäin tarvittavien palvelujen suhteen omavarainen.

#### Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Hennan alueen tärkein elinkeino nykyhetkellä on maa- ja metsätalous. Kaavoituksella Hennan keskustan pohjoispuolelle osoitetaan uusia teollisuus- ja varastoalueita sekä työpaikka-alueita pohjavesialueiden ulkopuolella hyvien liikenneyhteyksien varrella. Keskustaan soveltuvalla elinkeinotoiminnalle osoitetaan riittävästi sijoittumismahdollisuuksia. Hennan aluekokonaisuuden toteutumisen myötä Orimattilaan tulisi runsaasti uusia työpaikkoja ja tiloja yritystoiminnalle. Tavoitteena on, että Hennan alueella olisi tulevaisuudessa 5000 työpaikkaa.

#### Virkistys

Nykyhetkellä alueella ei ole erityistä virkistyskäyttöä lukuun ottamatta lenkkeilyyn käytettyjä reittejä teillä ja metsissä. Alueen kehittyessä luonnon virkistyskäyttöä ja luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä pyritään edistämään. Virkistystyksen kannalta merkittävät luonnonalueet sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle ja niille varmistetaan hyvät kevyen liikenteen yhteydet.

## Liikenne

Hennan alueen kehittäminen tukeutuu olemassa olevaan liikennejärjestelmään, etenkin Helsinki–Lahti-moottoritiehen ja oikorataan. Alue on osa laajempaa Helsinki–Lahti-kehityskäytävää. Nykyinen alempi maantietieverkko hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan alueen maankäytössä. Keskustan asemakaava-alueen lävistävä Huhdanojantie säilyy alueen pääväylänä, kunnes Hennan pohjoisen alueen rakentamisen yhteydessä toteutetaan Hennan pohjoinen ohitustie. Asema tehdään helposti saavutettavaksi kävellen ja pyöräillen, ja sen edellyttämät liikenneyhteydet toteutetaan toimiviksi ja junan sekä liityntäbussiliikenteen käyttöön houkutteleviksi. Liityntäpysäköintiin varataan riittävät tilat.

Hennan päätieverkkoa on tutkittu vuosien 2020 (3700–4100 asukasta) ja 2040 (12 000 asukasta) tilanteissa. Liikenne-ennusteen mukaan tien 140 ja Huhdanojantien nykyiset poikkileikkaukset ovat riittäviä sekä vuoden 2020 että 2040 tilanteissa.

Huhdanojantien ja tien 140 liittymässä tarvitaan pääsuunnassa kääntymiskaistat sekä oikealle että vasemmalle jo vuoden 2020 tilanteessa. Vuoden 2040 tilanteessa Huhdanojantielle on rakennettava kääntymiskaista vasemmalle. Liikennevalo-ohjausta tulee harkita vuoden 2040 tilanteessa.

Levannolla tutkittiin Orimattilantien ja moottoritien ramppiliittymien kuormitusta. Läntisen rampin liittymässä tarvitaan Orimattilantielle kääntymiskaista vasemmalle jo vuoden 2020 tilanteessa. Valo-ohjaukseen tulee varautua suunnittelussa. Itäisen rampin liittymä ei edellytä toimenpiteitä vielä vuoden 2040 tilanteessakaan.

Liikenneselvitys on selostuksen lopussa (liite 10).

## Tekninen huolto

Olemassa oleva 110 kV:n suurjännitelinja on huomioitu asemakaavassa. Länsirinteen asemakaavaluonnos on rajattu siten, että lähimmät rakennuspaikat sijaitsevat noin 100 metrin etäisyydellä johtolinjan keskiviivasta.

Fingridin suunnitelmissa on 400 kV:n johtolinjan rakentaminen samaan johtokäytävään. Hennan asemakaavoitus on vaikuttanut uuden voimalinjan suunnitteluun siten, että yhtenä vaihtoehtona vaikutusten arvioinnissa otetaan huomioon koko voimalinjan siirto etelämpään. Keskustan suunnittelussa varaudutaan siihen, että linja säilyy nykyisellä paikallaan, mutta suunnitelmissa on linjan tilavaruksen ottaminen muuhun käyttöön, mikäli tämä on tulevaisuudessa mahdollista.

Alueella tarvittava energia tuotetaan painottaen uusiutuvia energialähteitä (hybridiratkaisut, maalämpö, aurinkoenergia, bioenergia). Jätehuollolle on varattu tilat tehokasta keskitettyä järjestelmää varten.

Kunnallistekniikan vaatimat putket sijoitetaan pääosin katualueiden alle. Asemakaavaa on laadittu rinnakkain kunnallistekniikan yleissuunnittelun kanssa. Korianterikujan varrelle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue jäteveden pumppaamoa varten.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Oikoradalta ja moottoritieltä tuleva melu ja värinä otetaan huomioon alueen suunnittelussa. Rakennusmassojen sijoittelulla ja rakennusten rakenteellisilla ratkaisulla voidaan vaimentaa alueelle suuntautuvia melu- ja värinähaittoja. Länsirinteen asemakaava sijoittuu osittain II-luokan pohjavesialueelle. Asemakaavassa on annettu pohjavesialueelle erityiset määräykset.

Ilmastonmuutokseen varaudutaan mm. pintavesien hallinnalla ja edistämällä suotuisan pienilmaston syntymistä pienimittakaavaisella kaupunki- ja korttelirakenteella.

## Sosiaalinen ympäristö

Tavoitteena on, että Hennasta tulee yhteisöllinen ja turvallinen kaupunkiympäristö. Hennan kaupunkirakenne ryhmittyy suurkortteleihin ja nämä jakautuvat edelleen pienempiin kortteleihin ja pihapiireihin. Tämä antaa asukkaille mahdollisuuden kokea yhteenkuuluvaisuutta sekä omaan lähipiiriinsä että kaupungin eri osiin. Hennan turvallisuus rakentuu yhtäältä sekoittuneen ja tiiviin kaupunkirakenteen tuoman sosiaalisen turvallisuuden ja toisaalta jalankulkuun ja pyöräilyyn tukeutuvan liikennejärjestelmän tuomaan liikenneturvallisuuteen. Yhteisöllisyys tarjoaa monissa muodoissaan uutta sisältöä asumiseen, elämiseen ja harrastuksiin.

### 4.9.2 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

#### Luonto

Asemakaavoituksen myötä luonnonympäristö tulee rakennettavilla alueilla muuttumaan täysin. Asemakaava-alue on tiivis, mikä toisaalta mahdollistaa sen, että virkistysarvoja omaava luonnonympäristö alkaa välittömästi rakennetun alueen vierestä.

Suunnittelualueen eteläpuolella virtaa puro, johon yhtyy ensimmäisen vaiheen asemakaava-alueen läpi virtaava koillis-lounaissauntainen puro. Puron läheisyyteen on suunniteltu hulevesien käsittelyyn varattuja alueita, joilla rakennetuilta alueilta valuvia pintavesiä viivytettäisiin ja suodatettaisiin altaissa ennen kuin ne yhtyisivät puroon.

Kaava-alueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita eikä arvokkaaksi todettuja luontokohteita.

#### Maisema

Asemakaavoituksella on suuri maisemallinen vaikutus Hennassa. Nykytilan maaseutumaisema tulee muuttumaan kaupunkimaisen tiiviiksi asuin- ja työpaikka-alueeksi.

### 4.9.3 Talous ja elinkeinot

#### Vaikutukset kunnallistalouteen

Hennan alueen rakentaminen edellyttää Orimattilan kokoon nähden huomattavan suuria investointeja, joista merkittävimmät kohdistuvat pääkatuverkkoon, uuteen rautatieasemaan, kunnallistekniikan johtamiseen alueelle sekä palvelurakennuksiin. Nämä kustannukset rasittavat kuntataloutta hankkeen alkuvuosina. Näiden lisäksi alueiden käyttöönotto edellyttää pienempiä investointeja maanhankintaan, tonttikatuihin ja kunnallistekniikan lähiverkkoon. Nämä kustannukset lankeavat maksettaviksi kussakin myöhemmässä rakennusvaiheessa.

Pitkällä aikavälillä tonttien luovutustuotot kattavat näistä koituvat kunkin rakennusvaiheen maanhankinnan, kaavoituksen, tonttikatujen ja kunnallistekniikan kustannukset ja lisäksi osuuden kaupungin perusinfrastruktuurin kustannuksista. Kaupungin asukasmäärän kasvaessa myös verotulot kasvavat. Uusi kaupunginosa lisää myös pitkällä aikavälillä kunnossapitokustannuksia. Tiiviin aluerakenteen ansiosta kustannukset ovat kuitenkin alhaisia.

Orimattilan kaupunki rahoittaa alueen suunnittelun, infran rakentamisen (kadut, puistot, kunnallistekniikka) ja peruspalveluiden (koulu, päiväkotit) investoinnit sekä käyttökustannukset.

Valtiolle aiheutuu kustannuksia henkilöliikenteen aseman rakentamisesta. Pitkällä aikavälillä alueelle kohdistuu myös infrastruktuurin ja rakennusten ylläpito- ja kunnostamiskustannuksia, mutta niitä ei ole tässä arvioinnissa huomioitu.

Orimattilan kaupungille syntyy tuloja mm. maanmyynnistä, kunnallistekniikan liittymismaksuista ja erilaisista verotuotoista (kunnallisvero, kiinteistövero, yhteisöverot).

Alueen maanomistajat saavat tuloja maanmyynnistä. Periaatteena Hennan toteuttamisessa on



maan hankkiminen kaupungin omistukseen ennen asemakaavoitusta. Asemakaavoituksen aiheuttama maan arvonnousu siirtyy näin pääosin kaupungille. Maanomistajatkin saavat osuutensa maan arvonnoususta. Alueella toteutuneissa maakaupoissa hintataso on ollut tavanomaista maa- ja metsätalousmaata huomattavasti korkeampi, mutta rakennusmaaksi kohtuullinen. Orimattilan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Hennan alueelle vyöhykehinnottelun, jota on toistaiseksi menestyksekkäästi käytetty.

Kulut ja tuotot jakaantuvat pitkälle ajanjaksolle. Infrastruktuurin vaatimien investointien takia alueen rakentamisen alkuvaihe on kuitenkin kulupainotteinen.

Ramboll on laatinut elokuussa 2015 selvityksen Hennan alueen rakentamisen ja kasvun vaikutuksista Orimattilan kaupungin talouteen. Selvityksessä taloudellisia vaikutuksia on tarkasteltu laajemmin ja mm. tehty ennustemalli Hennan kasvun vaikutuksista erilaisilla kasvuvauhdeilla.

### **Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan**

Hennan Länsirinteen asemakaava-alue sijoittuu viljellylle peltoalueelle. Tulevaisuudessa alueen elinkeinorakenne tulee muuttumaan täysin, kun maa- ja metsätalouden tilalle Hennassa tulee uudenlaista elinkeinotoimintaa ja teollisuutta. Kaavoituksella Hennan keskustan pohjoispuolelle osoitetaan uusia teollisuus- ja varastoalueita sekä työpaikka-alueita pohjavesialueiden ulkopuolella hyvien liikenneyhteyksien varrella. Keskustaan soveltuvalla elinkeinotoiminnalle osoitetaan riittävästi sijoittumismahdollisuuksia. Hennan aluekokonaisuuden toteutumisen myötä Orimattilaan tulisi runsaasti uusia työpaikkoja ja tiloja yritystoiminnalle. Tavoitteena on, että Hennan alueella olisi tulevaisuudessa 5000 työpaikkaa.

## **4.9.4 Terveellisyys ja turvallisuus**

### **Liikenneturvallisuus**

Hennan alueen liikennejärjestelmän liikenneturvallisuus perustuu kävelyn ja pyöräilyn suosimiseen keskusta-alueella. Autoliikenteen määrää ja ajonopeuksia hillitään. Pääkatujen mitoituksella mahdollistetaan eri liikennemuotojen erottelu.

### **Ihmisten elinolot ja terveys**

Asemakaavan toteutuminen tuo alueelle rakentamisvaiheessa rauhattomuutta ja mahdollisesti liikenne-, melu- ja pölyhaittoja. Tilanne kuitenkin rauhoittuu alueittain rakentamisen loputtua.

### **Ympäristön puhtaus**

Hennan asemakaava-alue kuormittaa ympäristöä alueen nykyiseen maankäyttöön verrattuna. Rakentamisvaiheessa ympäristöön voi aiheutua liikenteen ja rakennustyömaiden pölyn aiheuttamia haittoja.

Hennan tiiviin kaupunkirakenteen mahdollistama asukastiheys tukee vahvan palveluvarustuksen ja junaliikenteen palveluiden muodostumista Hennaan, jolloin suuri osa arjen perustarpeista on saavutettavissa ilman autoa. Tämä vähentää asutuksen tuottaman liikenteen ympäristökuormitusta.

## **4.9.5 Muut vaikutukset**

### **Sosiaaliset vaikutukset**

Länsirinteen asemakaavan toteutuessa alueelle tulee noin 750 uutta asukasta. Nykyisin asu-mattomalle alueelle syntyy täysin uusi sosiaalinen ympäristö. Asemakaava sisältää erityyppisiä rakennuksia, mikä tukee monipuolisen väestörakenteen ja yhteisöllisyyden syntymistä.

### Vaikutukset energiatehokkuuteen

Ekotehokkuus ja alhainen nettohiilijälki asukasta kohti pitkällä aikavälillä ovat Hennan keskeisiä suunnittelutavoitteita. Kaupunkirakenne tukee vähäpäästöisiä kulkutapoja, etenkin kävelyä ja pyöräilyä.

Alueella tarvittava energia tuotetaan painottaen uusiutuvia energialähteitä (hybridiratkaisut, maalämpö, aurinkoenergia, bioenergia). Aluetehokkuus, korttelirakenne ja talotyytit mahdollistavat sekä keskitetyn että hajautetun energiantuotannon. Korttelirakenne ja mittakaava vähentävät tuulisuutta ja edesauttavat suotuisan mikroilmaston syntymistä.

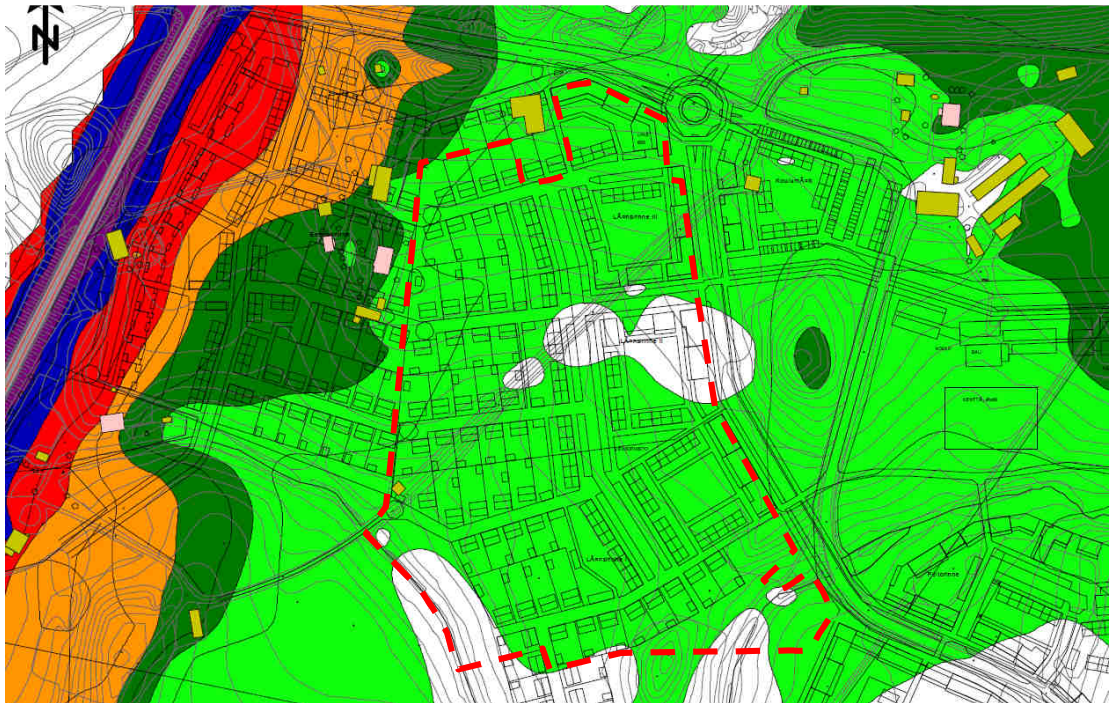
## 4.10 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Asemakaava-alueen itäpuolella noin 800 metrin päässä kulkee rinnakkain etelä-pohjoissuuntaisesti Lahti–Kerava-oikorata sekä moottoritie E75. Länsipuolella noin 200 metrin päässä asemakaava-alueesta kulkee Vanha Helsingintie (140).

Asutulla alueella melun keskiäänitaso saa olla ulkona päivällä enintään 55 dB ja yöllä 45 dB. Sisätiloissa melun keskiäänitaso saa olla enintään 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä.

Melu- ja värinäselvitysten perusteella Länsirinteen alueelle ei aiheudu merkittäviä melu- tai värinähaittoja. Meluselvityksessä esitettyssä meluvyöhykekartassa (kuva alla) Länsirinteen kaava-alueelle ei ulotu ohjearvojen ylittävää melua edes vuoden 2040 ennusteliikenteellä vaikka alue ei rakentuisikaan suunnitelmien mukaan. Vaaleanvihreä väri kartalla tarkoittaa äänitasa välillä 45 – 50 dB(A) ja tummanvihreä välillä 50 – 55 dB(A).

Sisätilojen ohjearvojen mukainen äänitaso saadaan toteutettua tavallisilla rakenteellisilla ratkaisuilla, jotka on selvitettävä rakennuslupavaiheessa.



Kuva 7. Ote meluselvityksen karttaliitteestä, jossa on kuvattu meluvyöhykkeet päiväaikaan nykyisellä maankäytöllä vuoden 2040 ennusteliikenteellä. Kartassa on asemakaavan yleispiirteinen rajaus.

Melu- ja värinäselvitykset ovat selostuksen liitteinä (liitteet 7 ja 8).

#### 4.11 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asemakaavan merkinnät ovat ympäristöministeriön asetuksen mukaisia. Kaavamerkinnät ja -määräykset löytyvät kokonaisuudessaan kaavakartalta.

Keskeisimmät erityisesti Länsirinteen asemakaavaa varten muokatut kaavamääräykset:

- hule-1 Ohjeellinen hulevesien käsittelyyn varattu alueen osa. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna, jonka toteuttaminen on aloitettava maanrakennustöiden alussa.
- hule-2 Merkintä osoittaa alueen osan tonttien rajalla, jolle on rakennettava hulevesipainanne, joka toimii myös tulvareittinä.
- w-1 Ohjeellinen vesialueen raja, johon voidaan rakentaa olemassa olevaan purouomaan liittyviä vesiaiheita. Puro on päähulevesiuoma, jota ei saa rajoittaa.

#### ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Kaikilla korttelialueilla:

- Rakentamisessa on varauduttava radonin torjuntaan.
- Julkisivut tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat miellyttävää katumiljöötä.
- Kortteleissa 3013-3016 rakennusten julkisivut tulee jakaa vaihtelevasti enintään 20 metrin levyisiin pystysuoriin osiin värikyksen tai materiaalien avulla.
- Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava puilla ja pensaila.
- Ensisijaisesti hulevedet tulee imeyttää maahan omalla tontilla. Pinnoitettujen piha- ja paikoitusalueiden hulevedet tulee ohjata hulevesiviemäriin tai tontin rajalla kulkevaan painanteeseen. Hulevesien imeytys ja ohjaaminen tulee esittää tonttikohtaisessa suunnitelmassa rakennusluvan yhteydessä.
- Hulevesiä pitää viivyttää pääsääntöisesti tonttikohtaisesti siten, että jokaista päällystettyä ja vettä läpäisemätöntä sataa pinta-alaneliötä (100 m<sup>2</sup>) kohti on yksi kuutiometri (1 m<sup>3</sup>) viivytystilavuutta. Viivytysrakenteen pitää olla tehokkaassa käytössä mitoitusasteella 160 l/s/ha. Viivytysrakenteiden pitää tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään. Lisäksi viivytysrakenteet pitää varustaa ylivuotojärjestelmällä. Viivytystilavuus voidaan myös kompensoida rakentamalla vastaavan viivytyksen toteuttavaa viherkattoa. Tonttien sisäiset tulvareitit pitää suunnitella siten, että tulviva hulevesi ei aiheuta vahinkoa rakennuksille.

Asuinrakennusten korttelialueilla:

- AO-tonteilla erillinen talousrakennus saa olla kooltaan korkeintaan 40 k-m<sup>2</sup>.
- Asuinhuoneen lattian tulee katualueiden vieressä olla vähintään 0,7 metriä viereisen kadun pintaa ylempänä.
- Hennan bulevardille päin suuntautuvat parvekkeet tulee lasittaa ja niiden ulkoseinän tulee olla samassa tasossa muun julkisivun kanssa.
- Tontille on sijoitettava polkupyöräpaikkoja vähintään 1 pp / 50 m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa.
- Mikäli rakennus varustetaan tulisijalla, tulee rakennuspaikalle osoittaa vähintään 5 k-m<sup>2</sup> polttopuiden kuivatus- ja varastointitilaa.

LPA-korttelialueilla:

- Aluetta ei saa aidata.
- Huoltoajo on sallittu.
- Alueelle saa rakentaa tarvittavia kunnallisteknisiä johtoja.
- Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoituville tonteille.
- Alueelle saa sijoittaa tarvittavia jätteiden keräyspisteitä.

Autopaikat:

- Autopaikat saa sijoittaa AK-, AL- ja AKR-korttelialueilla vain tontilla osoitetussa paikassa tai LPA-korttelialueilla enintään 150 m. kävelymatkan päähän tontista.
- Autopaikkojen vähimmäismäärät:
  - AO- ja AP-tonteilla on varattava väh. 1 ap/asunto
  - asunnot 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>
  - liike- ja toimistotilat 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>
- Lisäksi autopaikkoja on liikuntaesteisiä varten osoitettava AO-tontteja lukuun ottamatta tontilla tai enintään 50 metrin päässä tontista 1ap/2000 k-m<sup>2</sup>.

## 4.12 NIMISTÖ

Koska Orimattilan kaupungissa katujen nimistössä ei ole aiemmin käytetty –katu -päättä, on Hennan alueella linjattu käytettäväksi alueen tiiviiseen rakenteeseen sopivampia katu- ja kujanimiä. Tällöin jo sanan katu tai kuja näkyminen osoitteessa paikantaa kohteen Hennan alueelle.

Länsirinteen asemakaavan nimistössä on käytetty teemana maustekasveja. Hennan alueen kehittyessä nimistö monipuolistuu, mutta vahvana teemana tulevat esiintymään puutarhakaupunki-idea tukevat ja siihen liittyvät nimistöt.

Alueen nimistöä on verrattu naapurikuntien nimistöön ja varmistettu, ettei samaa nimeä esiinny lähialueilla.



## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavan pohjaksi on laadittu Masterplan -suunnitelma arkkitehtien Juho Rajaniemi ja Jouko Kunnas toimesta. Lisäksi alueesta on tehty havainnekuvia ja virtuaalimalli. Rakentamista alueella ohjaamaan laaditaan rakentamistapaohjeet.

### 5.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavan mukainen rakentaminen voidaan käynnistää heti asemakaavan tultua voimaan. Rakentamisen on suunniteltu alkavan alueella vuosina 2015–2016 ja Länsirinteen toteutuvan seuraavien 5 vuoden aikana. Toteutuksen aikatauluun vaikuttaa asuntomarkkinatilanteen kehittyminen. Merkittävän kehityspulssin tulee antamaan junaliikenteen aloittaminen, jonka on suunniteltu tapahtuvan vuonna 2016.

### 5.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Hankkeen aikataulua ja kaupungin investointeja seurataan jatkuvasti hankkeen edetessä. Lisäksi uuden alueen rakentuessa seurataan ainakin asukasmäärän kehittymistä, palvelujen ja työpaikkojen toteutumista, liikennemääriä sekä pysäköintipaikkojen riittävyyttä.

Toteutusvaiheen suunnittelun ohjaus tapahtuu Orimattilan kaupungin rakennusvalvonnan, kaavoituksen ja yhdyskuntatekniikan kanssa yhteistyössä.

Orimattilassa 8.9.2015

Eero Manerus

Kaavoitusinsinööri