



# ORIMATTILA

## A183 Koulutien asemakaavamuutos KAAVASELOSTUS

Elinvoima- ja tekninen valiokunta 10.9.2019 § 120

Kaupunginhallitus 16.9.2019 § 294

Kaupunginvaltuusto 23.9.2019 § 48

Lainvoimainen 13.11.2019



## A183 Koulutien asemakaavamuutos

Asia 130/10.02.03/2019

Orimattilassa voit vaikuttaa kaavoitukseen ja ympäristöön olemalla yhteydessä kaavoittajiin, osallistumalla kaavoitusta koskevaan keskusteluun ja yksittäisistä kaavoista järjestettäviin esittely- ja keskustelutilaisuuksiin sekä tekemällä aloitteita.



### **Kaavan laatijat**

Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen  
Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta

### **Yhteystiedot**

Orimattilan kaupunki, Tekninen toimiala  
Kaupungintalo 2. krs. Erkontie 9  
Postiosoite PL 46, 16301 Orimattila  
Puhelin 03 888 111 (vaihde)  
[www.orimattila.fi](http://www.orimattila.fi)

Sähköpostiosoitteet: [etunimi.sukunimi@orimattila.fi](mailto:etunimi.sukunimi@orimattila.fi)  
Kaupungin kirjaamo: [kirjaamo@orimattila.fi](mailto:kirjaamo@orimattila.fi)

Kansikuva: Asentajanpolku  
Kuva yllä: rivitalo Vesitornintiellä

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>I PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>4</b>
1.1 TUNNISTETIEDOT .....	4
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI .....	4
1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS .....	4
1.4 LIITEASIAKIRJAT .....	4
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>5</b>
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	5
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ .....	5
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
3.1 SELVITYS SUUNNITTELU-ALUEEN OLOISTA .....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	5
3.1.2 Luonnonympäristö .....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	6
3.1.4 Maanomistus .....	6
3.2 SUUNNITTELUTILANNE .....	8
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	8
3.2.2 Maakuntakaava .....	8
3.2.3 Yleiskaava .....	8
3.2.4 Asemakaavat .....	8
3.2.5 Rakennusjärjestys .....	9
3.2.6 Tehdyt selvitykset .....	9
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>10</b>
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	10
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	10
4.2.1 Osalliset .....	10
4.2.2 Vireilletulo .....	10
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	10
4.2.4 Viranomaisyhteistyö .....	10
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	10
4.3.1 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet .....	10
4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT .....	12
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>12</b>
5.1 KAAVAN RAKENNE .....	12
5.1.1 Mitoitus .....	12
5.2 ALUEVARAUKSET .....	13
Muita kaavamääräyksiä .....	14
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	14
5.3.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan .....	14
5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon .....	14
5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön .....	15
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....	15
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET .....	15
5.6 NIMISTÖ .....	15
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>15</b>

# I PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## I.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavaselostus, joka koskee 14.5.2019 päivättyä ehdotusvaiheen asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 0405, 0411-0414 sekä niihin liittyviä katu- ja puistoalueita. Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 0405, 0411, 0412 ja niihin liittyvät katu- ja puistoalueet.

## I.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Mäntylän alueella noin kilometrin päässä kaupungin keskustasta pohjoiseen. Muutosalueeseen kuuluu Lahdentien, Koulutien ja Vesitorntien rajaama alue, joka koostuu pääsääntöisesti omakotirakentamisesta.

Kuva: Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti



## I.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

Alueen rakentaminen ei ole toteutunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Erityisesti kortteleiden väleihin suunnitellut kujat ovat jääneet pääosin rakentamatta. Myös kaavan ympäristömääräyksiä on tarpeen päivittää.

## I.4 LIITEASIAKIRJAT

- Liite 1. Tilastolomake
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavamuutos on hyväksytty kaavoitusohjelmaan kaupunginvaltuuston kokouksessa 4.3.2013
- Kuulutus vireilletulosta viikolla 13/2013
- Kaavoitusinsinööri hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 4.11.2014
- OAS on ollut nähtävillä 12..1. - 28.11.2014 ja samalla kaavaluonnos on lähetetty maanomistajille kirjeitse ja viranomaisilta on pyydetty kommentit
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 17.6. - 18.8.2019
- Hyväksymiskäsittely on alkanut elinvoima- ja teknisessä valiokunnassa 10.9.2019, kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan xx.xx.2019

### 2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Kaavamuutoksella poistetaan toteutumattomat katuvaraukset ja muutetaan ne tonttimaaksi. Koulutien varteen muodostuu yksi kokonaan uusi rakennuspaikka, muualla lisääntyvä rakennusoikeus liitetään olemassa oleviin rakennuspaikkoihin. Alueen ympäristömääräyksiä on päivitetty ajantasaisen ohjeistuksen mukaisiksi.

Kuva: Muurarinkuja lännestä itään, koululle päin



## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELU-ALUEEN OLOISTA

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Yhteiskoulun ja Lahdentien väliselle kaistaleelle. Alue on suurelta osin väljä omakotitalojen tontteja. Vesitornintien tuntumassa on tiiviimpää asutusta ja työpaikkarakentamista.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

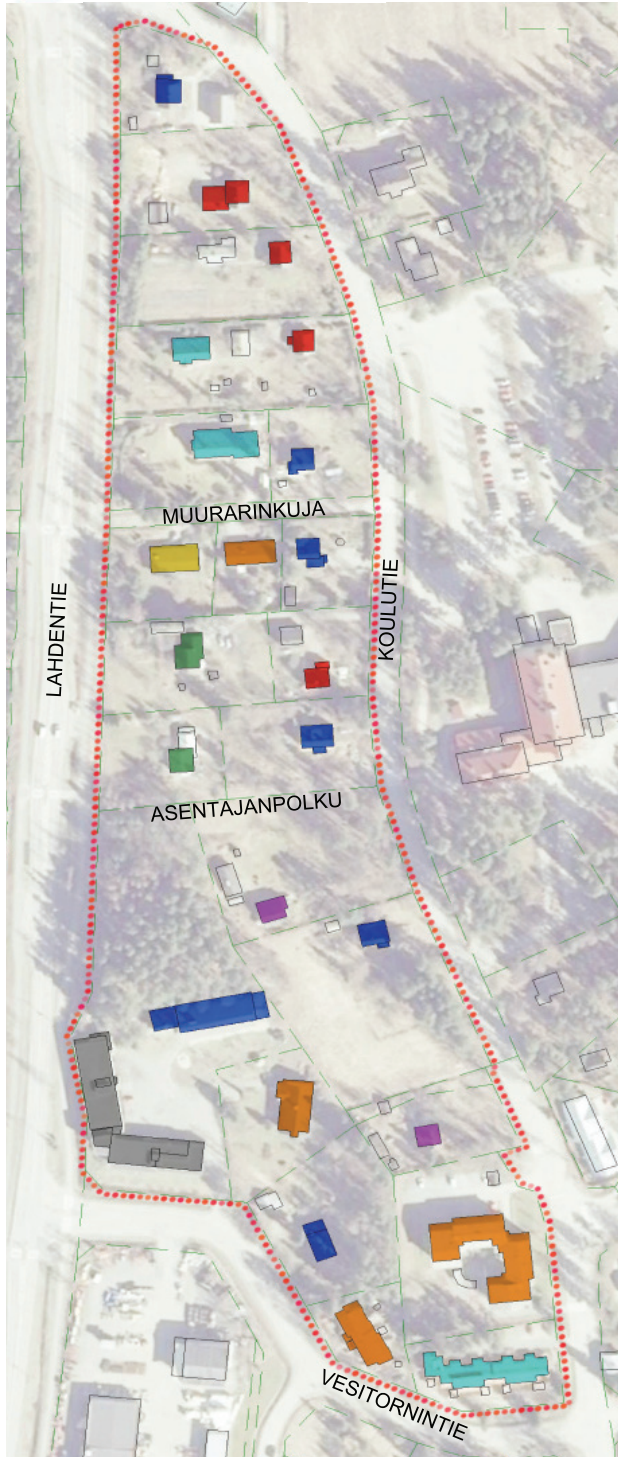
Alueen pohjoisosa on maastonmuodoiltaan melko tasainen. Mäkipuiston ja teollisuuskiinteistön rajalla oleva mäki on alueen korkein kohta ja on korkeudeltaan +84 mpy. Maasto laskee Koulutietä Lahdentien suuntaan Vesitornintien kohdalla noin kahdeksan metriä.

Alue on väljästi rakennettua ja yleisilmeeltään vihreää. Tontit rajautuvat pensasaitoihin tai puurivistöihin. Asemakaavan mukainen Mäkipuiston alue on sekametsää.

Muutosalue sijaitsee Ämmäntöyräs-Sikosuo-Tönnö-Untamon tärkeällä pohjavesialueella. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pohjaveden määrää tai heikennä pohjaveden laatua.

### Koulutien kaavamuutosalueen rakennuskanta

Asuinrakennusten rakentamisvuosikymmenet:



### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Rakentamisen historia

Ensimmäiset omakotitalot rakentuivat koulutien varrelle, länteen laskevalle rinteelle pellon reunaan. Ylempänä rinteessä olevat talonpaikat ovat hiekalla. Vielä 80-luvulla suunnittelualueen savikoilla on pieniä peltopalstoja, mutta täydennysrakentamisen myötä viljely lakkaa 90-luvulla. Alueelle tehtiin asemakaava 70-luvun puolivälissä, jolloin suurin osa nykyisistä omakotitaloista oli jo rakennettu. Kaavan mukaisia uusia rakennuspaikkoja on syntynyt viiden omakotitalon verran Lahdentien tuntumaan, entisille pelloille, sekä etelän rivi- ja kerrostaloyhtiöt. Lahdentien vanha teollisuuskiinteistö on laajentanut toimintaansa useaan otteeseen.

#### Nykytilanne

Kaavamuutosalue on suurelta osin väljästi rakennettua omakotitaloaluetta. Alueen eteläosassa on rivitalo ja kaksi luhtitaloa sekä yksi teollisuuskiinteistö. Kaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on käytetty vain 40 %.

Rakennuskanta on hyvin eri ikäistä. Omakotitaloalue on rakennutun pääosin 1940 – 1960-lukujen aikana. Yksittäisiä taloja on rakennettu myös 1970 - 1990-luvuilla. Alueen vanhimmat pientalot ovat 1930-luvulta. Pientaloista suurin osa on puuverhoiltuja. Lisäksi alueella on joitakin julkisivuiltaan rapattuja omakotitaloja sekä 1970- ja 1980-lukujen tiiliverhoiltuja pientaloja.

Eteläosan kaksi luhtitaloa ja rivitalo ovat rakentuneet 1980 - 1990-luvuilla. Teollisuustontille (TY) on rakentunut yksi kerrostalo ja yksi teollisuusrakennus. Koulutien itäpuolella sijaitsee yhteiskoulu, lukio, ammattikoulu ja urheilutalo.

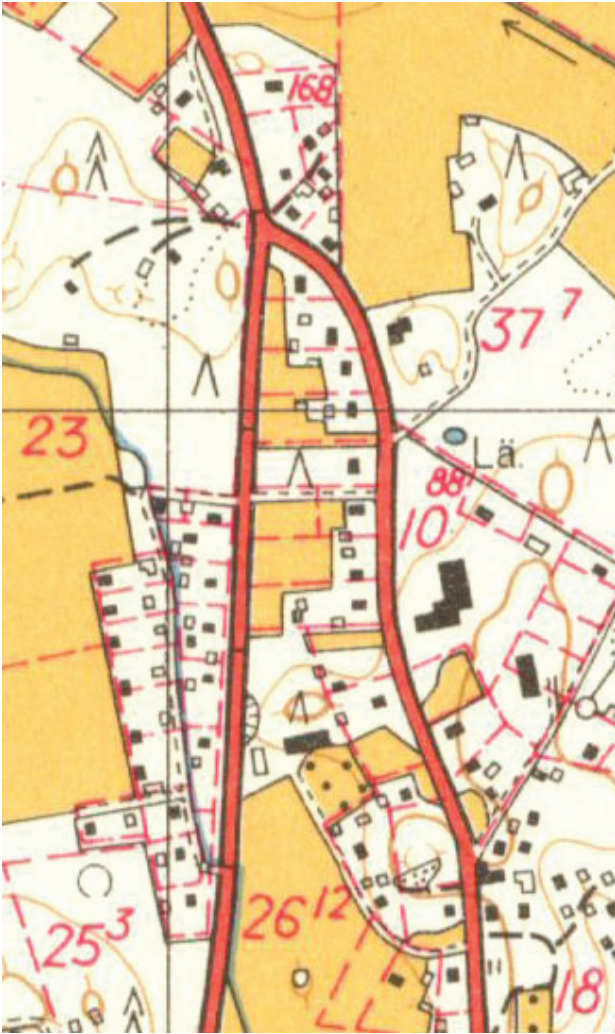
#### Kunnallistekniikka

Alueella on hyvä kunnallistekniikan verkosto. Vesi- ja viemäriverkosto on rakennettu pääosin katu- tai tiealueiden reunaan. Hulevedet kulkevat suurimmalta osin avo-ojissa. Vanhan amiksen ja Yhteiskoulun alueella on sadevesiputkistoa, jonka vedet kulkeutuvat suunnittelualueen läpi länteen Muurarinkujan alla, päätyen Lahdentien ali Koivulaan. Asentajanpolkun eteläpuolella on alueellinen vedenjakaja itä-länsisuunnassa. Vedenjakajan pohjoispuoliset vedet valuvat tavalla tai toisella Porvoonjokeen ja eteläpuoliset Palojokeen.

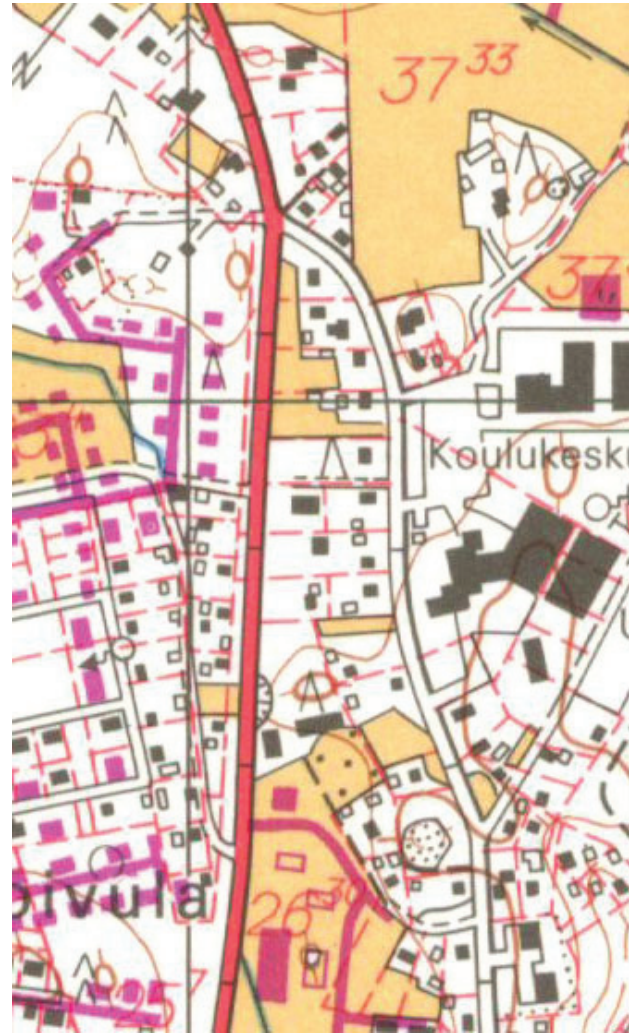
Koulutien varrella kulkee kaukolämpöputki Yhteiskoulun kautta Wanhalle amikselle. Maakaasun paikallisverkko tulee koululle idästä ja jatkaa siitä pohjoiseen, linja sivuaa kaava-aluetta vain aivan pohjoisessa.

### 3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Orimattilan kaupunki omistaa Muurarinkujan katualueen. Eteläosan kaksi rivitalotonttia ovat asunto-osakeyhtiöiden omistuksessa ja kerrostalotontti Kiinteistö Oy Orimattilan Vuokratalojen omistuksessa.

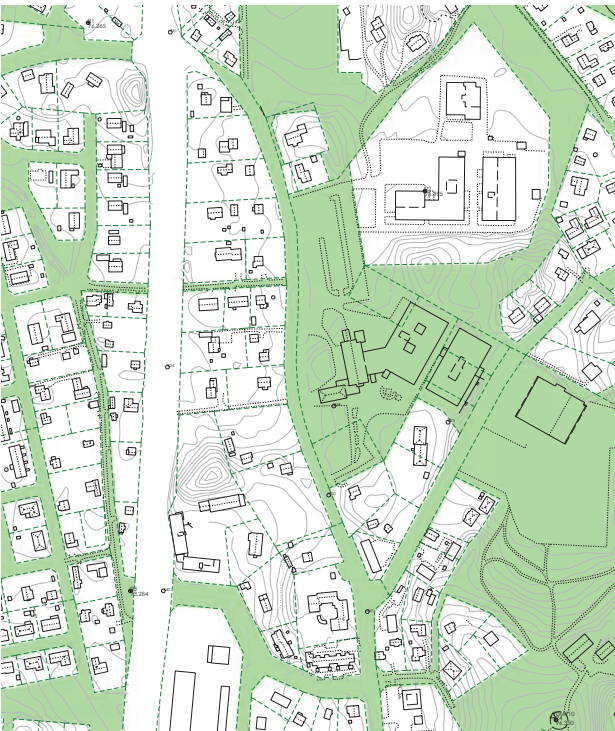


Ote peruskartalta 1964 (MML Vanhat painetut kartat)

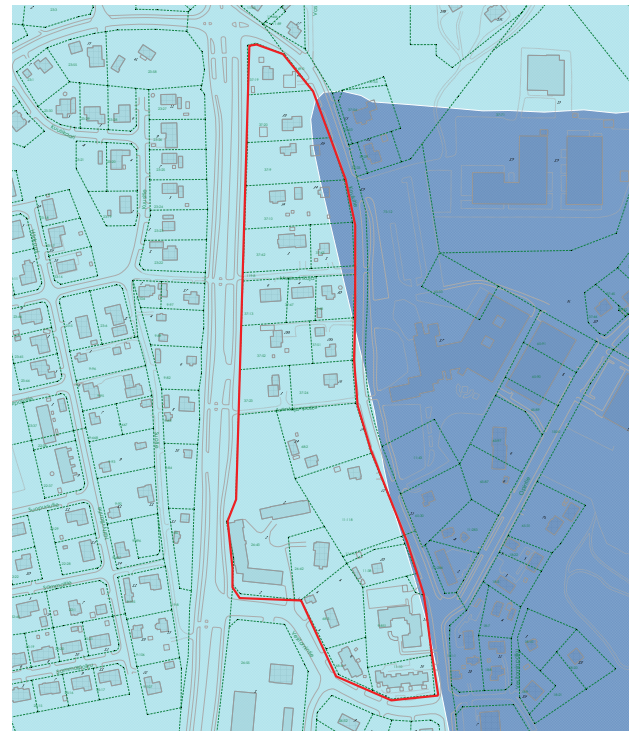


Ote peruskartalta 1983 (MML Vanhat painetut kartat)

Orimattilan kaupungin maanomistus merkitty karttaan vihreällä.



Pohjavesialue (vaaleansininen) ja pohjaveden muodostumisalue



## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päivitti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Asemakaavan tulee edistää tavoitteiden toteutumista.

### 3.2.2 Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2016. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C6). Merkinällä osoitetaan kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoinneen. Suunnittelussa ja kehittämisessä tulee alueelle sijoittaa toimintoja niin, että keskustat säilyvät elinvoimaisina, toimivina, esteettöminä ja turvallisina. Liikennejärjestelyillä tulee erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus.

Orimattilan keskustajaamaan kohdistuu myös maakuntakaavan kehittämisen kohdealueen kaavamerkintä (kk 10). Suunnittelumääräyksen mukaan tarkemmalla suunnittelulla eheytetään asumisen, palveluiden ja elinkeinoelämän rakennetta. Maakuntakaavaan on merkitty myös pohjavesialue.

### 3.2.3 Yleiskaava

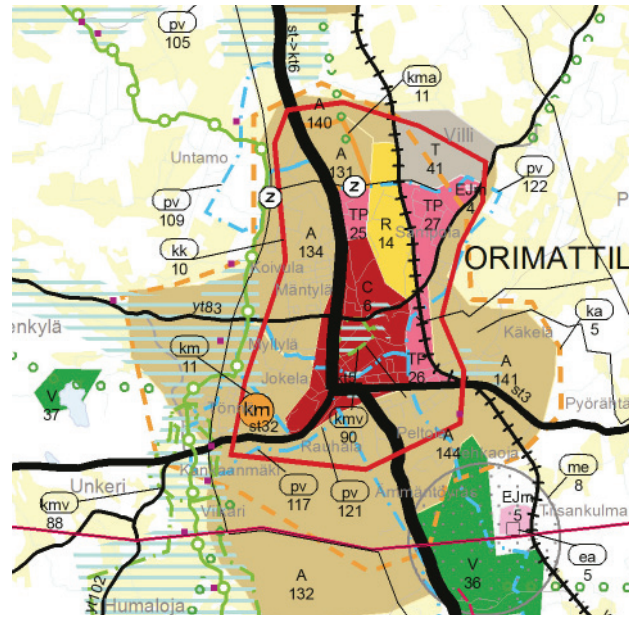
Alueella on voimassa Keskusta-Virenojan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Yleiskaavassa valtaosa alueesta on määritelty asuinalueeksi (A). Kaakkoiskulmassa on työ-paikka-alue (TP). Kaavamuutosalue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella (pv1).

### 3.2.4 Asemakaavat

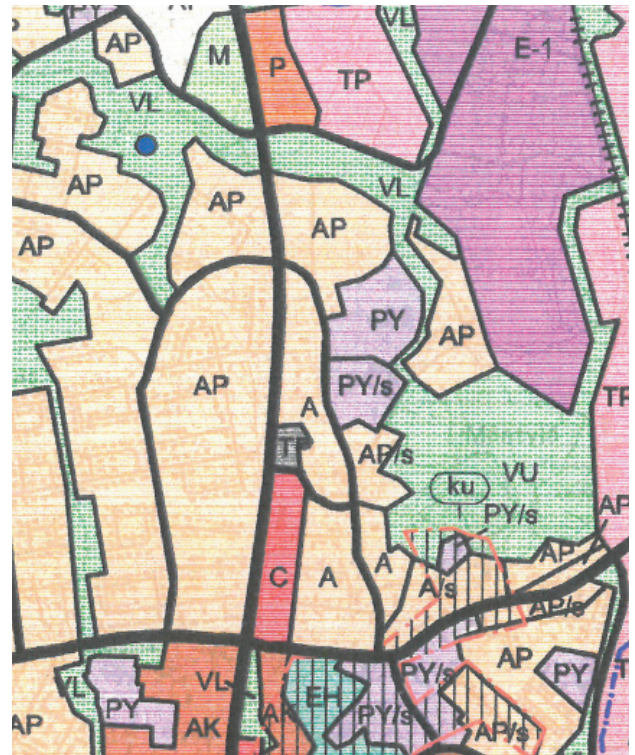
Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 17 Mäntylä, joka on vahvistettu 14.10.1976 sekä asemakaava nro 43 Mäntylä Lahdentie ja kortteli 0405, joka on vahvistettu 21.11.1983.

Asemakaavassa erillispientalojen (AO) korttelialueet keskittyvät alueen pohjoisosaan. Etelä-osasta löytyy kaksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (AR), yksi asuinkerrostalojen korttelialue (AK) sekä yksi ympäristöhaittoja aiheuttamattoman teollisuuden alue (TY).

Lahdentien varteen on merkitty Mäkipuisto (P) sekä kolme pienempää puistoaluetta. Maalarin-, Muurarin-, Kirvesmiehen- sekä Mittaajankujat alkavat Koulutieltä. Asentajanpolku kulkee Koulutien ja Lahdentien välissä. Näistä vain Muurarinkuja ja Asentajanpolku ovat toteutuneet.

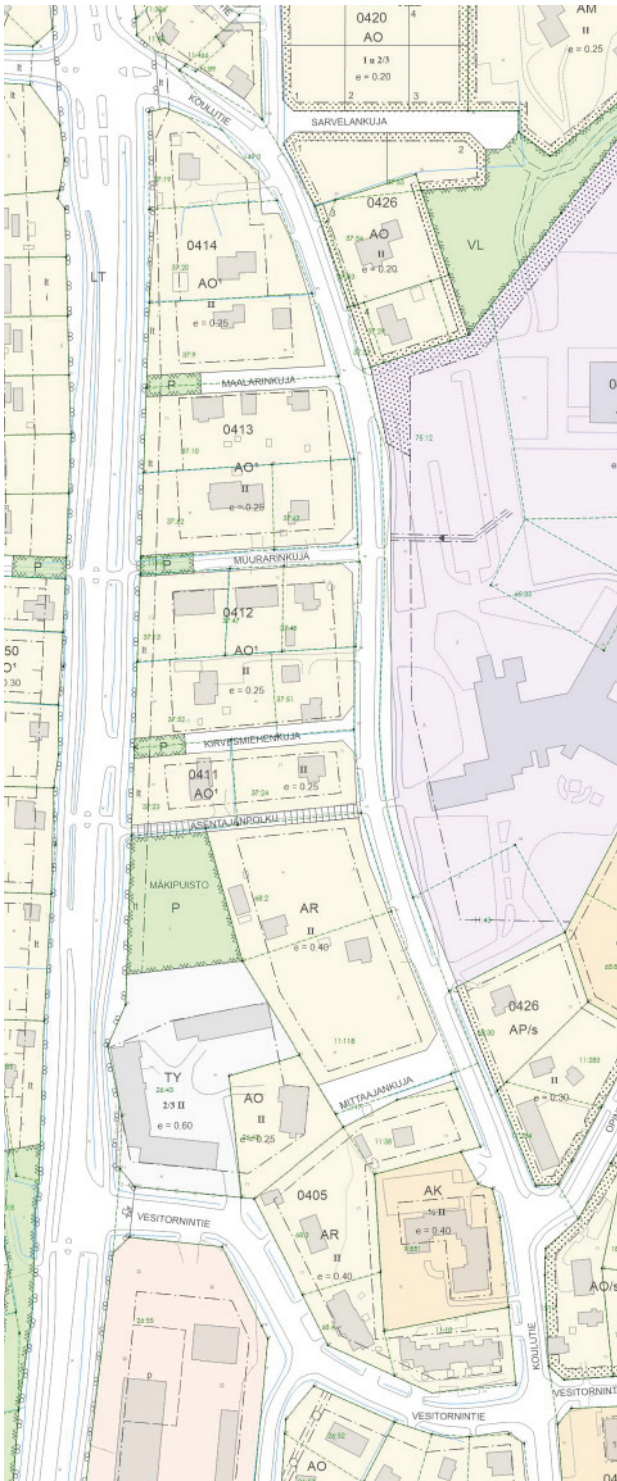


Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014



Ote Keskusta-Virenojan osayleiskaavasta





Ote ajantasa-asemakaavasta, taustalla pohjakartta

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

Orimattilan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 27.11.2013 ja se täydentää voimassa olevia asemakaavoja niiltä osin, mitä kaavassa ei ole toisin määrätty.

### 3.2.6 Tehdyt selvitykset

Asemakaavan muutosta varten ei ole laadittu erillisiä selvityksiä. Kaavoitustyössä voidaan hyödyntää seuraavia suunnittelualueita koskevia selvityksiä:

- Liikenneviraston maanteiden meluselvitys, Liikennevirasto 2012
- Sampolan osayleiskaavan liikenneselvitys, Ramboll, 7.8.2015
- Orimattilan pohjavesialueiden suojeleusuunnitelma, Orimattilan kaupunki ja Orimattilan Vesi, 2014
- Liikenneviraston maanteiden meluselvitys, Liikennevirasto, 2012
- Pohjavesialueen geologisen rakenteen selvitys Sikosuo pohjavesialueella Orimattilassa, GTK 2013
- Vaarallisten kuljetusten aiheuttamat riskit, Sikosuo, Tönnön ja Ämmäntöyrään pohjavesialueiden vedenotto, Penttilä 2015

# 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavamuutos on ollut mukana uutena hankkeena Orimattilan kaavoitusohjelmassa 2013 – 2017, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.3.2013. Alueella on osittain voimassa lähes 40 vuotta vanha asemakaava, jonka määräykset ja katualuevaraukset tulee tarkistaa.

## 4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 4.2.1 Osalliset

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

#### Osallisia asemakaavamuutoksessa ovat:

- Kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Ympäristöterveyskeskus
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Keskustan aluejohtokunta
- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu viikolla 13/2013. Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävillä 12.11.-28.11.2014.

### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta, nähtävillä olosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa [www.orimattila.fi](http://www.orimattila.fi) sekä lehtikuuluksilla paikallislehdissä. Kaavaehdotus on nähtävillä teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla.

Tietoa kaavoituksen eri vaiheista saa soittamalla tai käymällä Orimattilan kaupungin teknisessä palvelukeskuksessa kaupungintalolla, Erkontie 9, puh. (03) 888 111. Osallistumismahdollisuuksista kerrotaan tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä (liite 2).

### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta on pyydetty kommentit Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Päijät-Hämeen maakuntamuseolta, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta sekä Kymenlaakson Sähköltä.

Kaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Päijät-Hämeen maakuntamuseolta, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta, Kymenlaakson Sähköltä sekä Ympäristöterveyskeskukselta.

Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä kaavatyöhön osallistuivat yhdyskuntateknikka, rakennusvalvonta sekä ympäristönvalvonta.

## 4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Orimattilan kaupungin tavoitteena on päivittää kaavakartta vastaamaan alueen toteutunutta maankäyttöä. Osa katualueista on toteutumattomia ja käynti tonteille on suoraan Koulutieltä, joten toteutumattomat kadut (Mittaajankuja, Kirvesmiehenkuja ja Maalarinkuja) voidaan poistaa asemakaavasta. Joidenkin kortteleiden käyttötarkoitus on muuttunut, joten niiden rajat ja merkinnät on tarkistettava.

### 4.3.1 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

#### Valmisteluvaihe

Tavoitteet ovat täydentyneet osallisten ja viranomaisten kuulemisen myötä kaavaprosessin edetessä. Asemakaavan muutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.11. - 28.11.2014 ja samalla kaavaluonnos on lähetetty maanomistajille kirjeitse ja viranomaisilta on pyydetty kommentit. Kommenttinsa antoivat Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskukset sekä Päijät-Hämeen maakuntamuseo. Kirjallisia mielipiteitä ei tullut yhtään kappaletta, mutta usean maanomistajan kanssa käytiin keskustelua kaavaluonnoksesta.

## Tiivistelmä luonnoksesta saaduista kommenteista ja niihin laaditut vastineet:

### Hämeen ELY-keskus:

Hämeen ELY-keskus esittää, että teollisuusalueen korttelialueen (TY) määräykseen lisätään, mikä tekijä esim. pohjavesi asettaa ympäristön toiminnalle erityisiä vaatimuksia.

Vastine:

TY-korttelialueen merkintä on muutettu merkinnäksi TY-I ja lisätty määräykseen, että alue sijoittuu I-luokan pohjavesialueelle.

### Uudenmaan ELY-keskus:

Asemakaavan muutoksen yhteydessä LT-alue tulee säilyttää ennallaan ja merkitä suoja-alue kaavaan. Maantien 167 suoja-alue tulee jättää kaavaan ennalleen, kuitenkin vähintään 20 metriä maantien keskilinjasta mitattuna. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Maantielaki 44§). Maantien suoja- tai näkemäalueella ei saa myöskään pitää sellaista aitaa tai rakennelmaa, josta tai jonka käytöstä on haittaa liikenneturvallisuudelle tai tienpidolle.

Maantien keskimääräinen vuorokausiliikenne ko. alueella on 7636 ajoneuvoa, josta raskaiden ajoneuvojen osuus on noin 3 %. Nopeusrajoitus alueella on 50 km/h. Alueella on riskinä melun ohjearvojen ylittyminen erityisesti oleskelupihalla. Mahdollinen rakennuspaikkakohtainen meluntorjuntatarve ja -toimenpiteet tulee tutkia kaavoituksen yhteydessä.

Uusia rakennuspaikkoja ei saa sijoittaa maantien melualueelle ilman, että niiden meluntorjunta hoidetaan kunnan tai rakentajan toimesta. Olemassa olevia rakennuksia voidaan korjata nykyisessä laajuudessaan. Täysin uuden rakennuksen rakentamisen yhteydessä tulee rakentaminen toteuttaa niin, että olemassa olevaa asuinalueita koskevat melun ohjearvot täyttyvät. Mahdolliset talousrakennukset olisi hyödyllistä sijoittaa niin, että ne suojaavat oleskelupihoja mahdollisimman hyvin melulta.

Vesitorintien ja Koulutien varressa kortteleihin tulee merkitä liittymäkieltomerkinä 45 metrin matkalle maantien reunasta.

Vastine:

Kaavakartalla on yleisen tien suoja-alueeksi varattu alueen osa (su), joka ulottuu 20 - 25 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta.

Kaavakartalle on lisätty melualueen raja, joka perustuu ELY-keskuksen Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa oppaan teoreettisen 55 dBA:n melualueen leveyden arviointiin. Melualue ulottuu kaavaehdotuksessa noin 65 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta mitattuna. Melualueen leveyttä on arvioitu myös Liikenneviraston maanteiden meluselvityksen 2012 pohjalta, jossa maantien 167 päiväajan keskiäänitasoa on mallinnettu Heinämaantien ja Artjärventien liittymien välisellä alueella.

Kaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin on lisätty määräyksiä melualueelle rakentamisesta.

Liittymäkieltomerkinä on merkitty Vesitorintien ja Koulutien varteen.

### Päijät-Hämeen maakuntamuseo, rakennuskulttuuri:

Suunnittelun lähtökohdissa voisi kuvailla ja analysoida kaava-alueen pohjoisosan 1940 - 1960-lukujen aikana rakentuneen omakotialueen rakennuskantaa tarkemmin.

Vastine:

Kappaleeseen 3.1.1 Rakennettu ympäristö on lisätty tarkempaa kuvausta suunnittelualueen rakennuskannasta. Lisäksi rakennusten iät näkyvät teemakartalla.

### Kaava-aineistoon tehdyt merkittävimmät muutokset luonnosvaiheen jälkeen:

- Kaavakartalle on lisätty melualueen raja noin 65 m etäisyydelle maantien keskilinjasta.
- Suoja-alueen rajausta on hieman tarkennettu.
- Liittymäkieltomerkinä on lisätty Vesitorintien ja Koulutien varteen.
- TY-merkintä muutettu TY-I-alueeksi ja sen määräystä on tarkennettu.
- Korttelin 0405 AP-korttelialueen tehokkuusluku on laitettu takaisin entiselleen eli tehokkuudeksi on merkitty  $e=0.40$  maanomistajien toiveesta.
- Asentajanpolulla sallitaan tonttiliikenne, mutta vastaavasti liittymään on lisätty näkemäalueet.
- Yleisiin määräyksiin on lisätty melualueella rakentamista koskevia määräyksiä.
- Selostukseen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on tehty tarvittavat korjaukset ja päivitykset.

## Tiivistelmä ehdotuksesta saaduista lausunnoista ja niihin laaditut vastineet:

### Päijät-Hämeen pelastuslaitos:

Ajotiet tulee suunnitella pelastusajoneuvoille soveltuviksi. Asuinkerrostalojen kaavoituksessa tulee huomioida rakennusten poistumis- ja pelastustiejärjestelyt pelastuslaitoksen ohjeen mukaisesti. Rakennusten, liikenneväylien ja toimintojen sijoittelussa tulisi huomioida mahdollisten onnettomuuksien aiheuttama vaara pohjavesille.

Vastine:

Talvihuollon takia myös kevyenliikenteen tiet rakennetaan raskasta kalustoa kestäviksi. Kerrostalotontti on yhdyntien varrella, lähes tasaisessa maastossa. Tontilla on hyvät edellytykset toimivan pelastustiejärjestelyn suunnitteluun. Pelastustie suunnitellaan vasta rakennuslupavaiheessa.

### Kymenlaakson Sähkö Oy:

Nykyiset sähköjohdot tulee huomioida, tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista johtojen siirtokustannuksista. Johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat.

Vastine: Lausunton ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

### Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä, terveys- ja eläinlääkintäviranomaisen:

Kaavamuutoksessa on luotu hyvät edellytykset erilaisille meluntorjuntaratkaisuille kiinteistöillä. Hulevesien viivytyksestä ja käsittelystä ensisijaisesti omalla tontilla olisi hyvä mainita kaavamääräyksissä. Myös epäpuhtaiden hulevesien käsittelystä pohjaveden muodostumisalueella on suositeltavaa mainita kaavamääräyksissä. Kaava-aineistoon olisi hyvä liittää karttakuva pohjavesi- sekä pohjaveden muodostumisalueen rajauksesta kaava-alueella. Pohjavesialue olisi hyvä merkitä kaavakarttaan, kun siihen viitataan yleisissä kaavamääräyksissä.

Vastine:

Koko kaava-alue on pohjavesialuetta. Pohjavesikartta on lisätty kaavaselostukseen. Kaavakartalle on lisätty yleisiin määräyksiin hulevesien käsittelyä koskeva kaavamääräys, sekä selkeytetty koko kaava-alueella koskevia pohjavesimääräyksiä.

### Päijät-Hämeen maakuntamuseo:

Analyysi (rakennetun ympäristön) ominaispiirteistä, yhtenäisyydestä ja mahdollisista alueen arvoista on jäänyt suppeaksi. 1970- ja 1980-luvuilla vahvistettujen asemakaavojen lisärakennusoikeuden käyttäminen täysimääräisenä muuttaisi kaupunkikuvaa oleellisesti. Olisiko harkittavissa kaavaratkaisua, joka mahdollistaa väljien tonttien sekä 1940- ja 1950-luvun asuintalojen säilyttämisen maltillisemmalla rakennusoikeudella.

Vastine:

Kaava-alue ja kaavaan tehtävät muutokset ovat niin pieniä, että kaavan vaikutusten arvioimista varten ei ole katsottu tarpeelliseksi tehdä laaja-alaista kaupunkikuva-analyysia. Olemassa oleva rakennusoikeus on merkittävä osa kiinteistöjen jälleenmyyntiarvoa. Kaavamuutoksella ei voi poistaa rakennusoikeutta niin paljon, että estettäisiin lisärakentaminen, ilman kaupungille tulevia korvausvaatimuksia. Asentajanpolun pohjoispuoli on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, mikä tarkoittaa käytännössä omakotitalojen aluetta jatkossakin. Suurin lisärakentamisen potentiaali on kaava-alueen eteläpäässä, jossa kaava mahdollistaa myös pari- ja rivitalot. Alueen lisärakentaminen toteutuu yksityisten maanomistajien määrittämässä aikataulussa.

## 4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutoksen aikana tutkittiin, mitkä katuvarauksista on syytä säilyttää ja mitkä voidaan poistaa. Luonnostelun aikana todettiin, että ainoastaan toteutuneet kadut (Asentajanpolku ja Muurarinkuja) tulee säilyttää kaavassa.

Alueen eteläosan rivitalojen ja kytkettyjen rakennusten korttelialueista (AR) osa on muutettu asuinpientalojen korttelialueiksi (AP), koska tonteille on rakentunut vain pientaloja. Asuinpientalojen korttelialueen merkintä on monipuolinen, koska se mahdollistaa erillispientalojen lisäksi myös rivitalojen tai kytkettyjen pientalojen rakentamisen.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

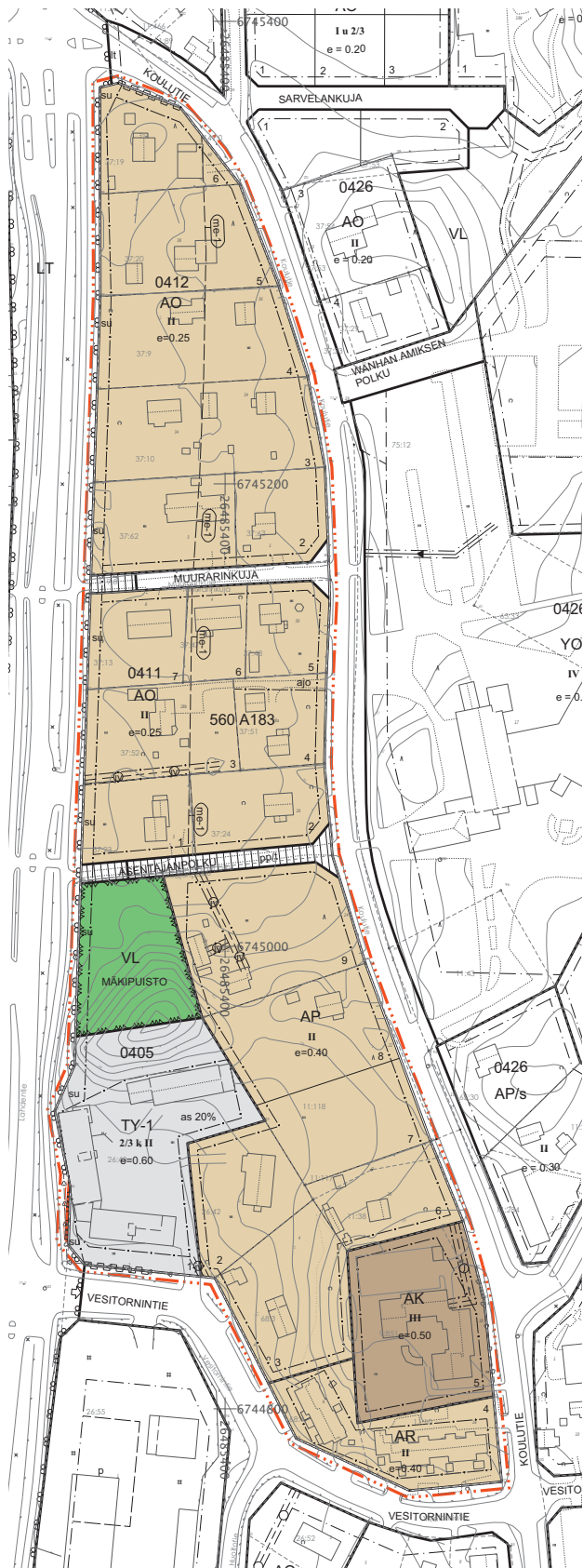
Kaavamuutoksella muodostuu korttelit 0405, 0411 ja 0412 sekä niihin liittyvät katu- ja virkistysalueet. Kaavamuutos sisältää 13 AO-tonttia, kuusi AP-tonttia, yhden AK-tontin, yhden AR-tontin, yhden TY-I-tontin sekä lähivirkistysalueen (VL).

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 6,4 ha. Siitä reilu 80 % on varattu asuntorakentamiseen, 10 % teollisuuteen ja 5 % virkistysalueeksi, loppu kulkuyhteyksille. Verrattuna vanhaan asemakaavaan pinta-alamuutokset ovat pieniä, lähinnä katualuetta muuttunut tonttimaaksi.

Kaava sisältää 13 omakotitalon rakennuspaikkaa, joilla on yhteensä 7 060 kerrosneliometriä rakennusoikeutta, käyttöaste vajaa 30 %. Asuinpientalojen korttelialueella on kuusi ohjeellista rakennuspaikkaa, joilla on yhteensä 6 679 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, käyttöaste 11 %. Rivi- ja kerrostalotonteilla on rakennusoikeutta 3 393 ja siitä on käytetty 84 %. Kaavamuutoksen myötä alueen rakentamiseen tarkoitettu kerrosala kasvaa 1 979 k-m<sup>2</sup>.

Tilastolomake selostuksen liitteenä I.



Ote kaavakartasta 10.9.2019

## 5.2 ALUEVARAUKSET

### Erillispientalojen korttelialue AO

Muutettavassa asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta on kortteleissa 0405 ja 0411 – 0414. Kaavan tarkistuksen yhteydessä korttelit 0413 ja 0414 yhdistyvät kortteliksi 0412, kun niiden välistä poistuu toteuttamatta jäänyt Maalarinkuja. Samoin korttelit 0411 ja 0412 yhdistyvät kortteliksi 0411, kun niiden välistä poistuu Kirvesmiehenkuja. AO-korttelialueiden tehokkuusluku on  $e=0,25$  ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

### Rivitalojen ja kytkettyjen rakennusten korttelialue AR

Kaavamuutoksen myötä Mittaajankujan läheiset AR-korttelialueet muuttuvat AP-alueeksi. Mittaajankuja poistuu ja sille varattu katualue liitetään kaavassa kiinteistörajojen mukaisesti AP-alueeseen. AR -tontiksi jää jo toteutunut rivitalotontti Vesitornintien varrella. Rivitalotontin tehokkuusluku on  $e=0,40$  ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

### Asuinpientalojen korttelialue AP

Poistuvan Mittaajankujan ympärillä muutetaan rivitalotontteja ja omakotitalotontti asuinpientalojen korttelialueeksi AP. Kaavaehdotuksessa AP-korttelialue on jaettu kuuteen ohjeelliseen tonttiin. Uusi kaavamerkintä mahdollistaa tonteille monipuolista rakentamista, mm. omakotitaloja, paritaloja tai rivitaloja. Tehokkuusluku on  $e=0,40$  ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

### Asuinkeuhkotalojen korttelialue AK

Koulutien varrella sijaitsee kolmekerroksinen luhtitalo, joka on kaavassa asuinkeuhkotalojen korttelialuetta. Korttelialueen tehokkuusluku on  $e=0,5$  ja kerrosluku IV. Rakennusoikeuden kasvu mahdollistaa vanhan keuhkotalon korvaamisen uudella.

### Lähivirkistysalue VL

Muutettavan kaavan mukaisista puistoalueista Mäkipuisto pysyy rajaukseltaan ennallaan, mutta se muutetaan lähivirkistysalueeksi. Kirvesmiehenkujan, Muurarinkujan ja Maalarinkujan päädyissä olevat puistokaistaleet poistuvat kaavasta. Muurarinkujan päähän osoitetaan puistokaistaleen tilalle jalankululle varattu katu, joka johtaa Lahdentien kevyenliikenteen väylälle.

### Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue TY-I

Teollisuusalue pysyy ennallaan. Kaavamääräystä on tarkennettu lisäämällä, että alue sijoittuu I-luokan pohjavesialueelle. Teollisuusrakennusten korttelissa on yksi keuhkotalo, joten alueella on määräys, joka osoittaa, että 20 % rakennuslupa-alueesta saa käyttää asuinhuoneistoja varten.

### Katualueet

Katualueista poistuu Maalarinkuja, Kirvesmiehenkuja ja Mittaajankuja. Asentajanpolku merkitään jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolta tontille ajo on sallittu. Asentajanpolulle on lisätty näkemäalueet Koulutien risteykseen.

## Muita kaavamääräyksiä

### Rakennusala

Kaikki rakentaminen tulee sijoittaa rakennusalan rajojen sisäpuolelle. Rakennusalan rajoja on siirretty pääasiassa 4 metrin päähän kiinteistö- tai tonttirajoista. Lahdentien varrella rakennusalan raja ulottuu maantien suoja-alueen reunaan saakka. Tämä mahdollistaa talousrakennusten rakentamisen siten, että ne suojaavat piha-aluetta liikennemelulta. Vastaavia rakennusalan laajennuksia on tehty myös Koulutien varteen.

### Ajoyhteys

Jokaiselle kaavassa olevalle rakennuspaikalle on oltava kulkuyhteys. Korttelin 0411 rakennuspaikalle 3 kuljetaan jo nykyisellään rakennuspaikan 4 läpi. Tämä kulkurasite on merkitty kaavakartalle ajoyhteytenä. Koska kaavan rakennuspaikkojen rajat ovat ohjeellisia, voi tulevaisuudessa muodostua muitakin rakennuspaikkoja, joille ei saada omaa katuliittymää. Näissä tapauksissa tierasitteet ratkaistaan maanmittaustoimituksessa.

### Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa

Kaavakartalle on merkitty putkirasitteita kunnallistekniikkaa varten. Maanalaisen johdon päälle ei saa rakentaa kiinteää rakennusta. Johdon tai linjan omistajaan on oltava yhteydessä ennen kaivuutöitä.

## 5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

*Vaikutukset on arvoitu kaavan mahdollistaman maksimimitoituksen mukaan.*

### 5.3.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kaupunkikuvaan, koska kyse on asemakaavan tarkistuksesta ja lisärakennusoikeutta tulee vain 3 %. Tällä hetkellä kaikki tontit ovat väljästi rakennettuja. Kaava sisältää jo nykyisellään runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta, kaavamuutoksen tuoma lisärakennusoikeus ei ole merkittävä.

Kaavamuutos helpottaa uusien rakennuspaikkojen lohkamista. Kaavasta poistuu kaksi katuvarausta, minkä myötä rakennusoikeus ja rakentamiseen käytettävä ala hieman kasvavat. Eteläosaan on muodostettu asuinpienalojen korttelialue, mikä mahdollistaa monipuoliset rakentamismahdollisuudet kullekin maanomistajalle. Alueelle voidaan rakentaa omakotitaloja, paritaloja tai rivitaloja.

### 5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen liikennemääriin. Asemakaavasta poistuu kolme katualuevarausta, jotka eivät ole toteutuneet. Nämä aluevaraukset on liitetty asuinrakentamisen tontteihin.

Asentajanpolku on jalankululle ja pyöräilylle varattu katu ja sen kaavamerkintää tarkistetaan siten, että Asentajanpolulta on tontille ajo sallittu (pp/t). Asentajanpolulla kulkevan autoliikenteen vuoksi Koulutien risteykseen on lisätty näkemäalueet. Näkemäalueen avoimena pitäminen helpottaa myös Koulutiellä kulkevia autoilijoita havainnoimaan Asentajanpolulta suojatietä lähestyvät kulkijat.

Koulutien Luhtitalo



Muurarinkujan päähän puistokaistaleen tilalle tulee kevyen liikenteen väylä, joka yhdistyy Lahdentien kevytliikenteen väylään. Korttelin 041 I tontille 3 ei ole pihaliittymää kadulta, joten kaavaan on merkitty ajoyhteys Koulutieltä viereisen kiinteistön kautta.

Kaavaan jää muutoksen jälkeen kaksi kevyen liikenteen kulkuyhteyttä Lahdentieltä. Moottoriliikenne tulee aluelle Vesitorinintien tai Koulutien kautta. Kevyen liikenteen yhteydet ovat erityisen tärkeitä Koulutien itäpuolella olevien koulujen oppilaiden ja henkilökunnan kannalta. Kevyen liikenteen reiteille on lisätty valaistus vuonna 2018 ja samalla uusittiin Koulutien valaistus.

Kaavaan lisätyt tonttiliittymäkiellot varmistavat, että liikenne sujuu maantien risteysalueilla.

### 5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaava sisältää vain yhden puiston, joka on muutettu lähivirkistysalueeksi. Merkintä sisältää oletuksen hoitotason keventämisestä. Alue on yksityisessä omistuksessa, eikä sinne ole tehty puistosuunnitelmaa. Kohdetta on hoidettu metsänä. Asemakaavan muutos ei tuo muutoksia alueen nykyiseen hoitotasoon.

#### Pintavesivaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueelta tulevien hulevesien määrään. Hulevesien viivytys tulee hoitaa ensisijaisesti omalla tontilla rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävän suunnitelman mukaisesti. Huleveden likaisuusaste tulee huomioida, sillä alue sijaitsee vedenoton kannalta tärkeällä pohjavesialueella. Katoilta valuva vesi voidaan vielä imeyttää maahan, pysäköintialueiden vesiä ei. Koska suunnittelualueen läpi kulkee iso vedenjakaja, alueelle ei kulkeudu suuria vesimääriä muualta ja taajamatulvan riski on erittäin pieni.

#### Pohjavesivaikutukset

Sikosuon pohjavesialue on pinta-alaltaan noin 6 km<sup>2</sup> ja kaava-alue puistoineen on siitä 1 %. Pohjavesialueen muodostumisalue on vajaan neliökilometrin kokoinen ja ulottuu osittain kaava-alueen eteläosiin. Hämeen ELY-keskus päivittää parhaillaan pohjavesialueen ja muodostumisalueen rajauksia, uudet rajaukset ovat olleet käytössä kaavamuutosta tehtäessä. Suunnittelualueen maaperä on pääasiassa savea. Hiekkasia alueita on virkistysalueelta itään ja aivan kaava-alueen eteläkärjessä kerrostalo- ja rivitalotonteilla. Hulevedet eivät imeydy savikerrostumien lävitse pohjaveteen, hiekkamailla imeytymistä tapahtuu.

Kaavamuutoksella osa toteutumattomista katuvarauksista muuttuu tonttimaaksi, mikä vähentää asfaltoitavaa pinta-alaa. Muutos on pinta-alaltaan niin pieni, että sillä ei ole merkittävää (positiivista) vaikutusta pohjavesioloihin.

Kaavamuutosalue rajautuu Lahdentiehen. Sikosuon vedenotto sijaitsee noin 500 metrin päässä. Suurimmat onnettomuusriskit kaava-alueen tuntumassa liittyvät Lahdentiellä tapahtuviin vaarallisten aineiden kuljetuksiin. Onnettomuuden sattuessa kemikaaleja saattaa päätyä vedenottamolle pintavaluntana, Lahdentielle on tehty pohjavesisuojausta Koulutien liittymän molemmin puolin.

## 5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖ-TEKIJÄT

#### Melu

Asemakaava-alueen länsireunassa kulkee Lahdentie (mt 167), josta aiheutuu liikennemelua suunnittelualueelle. Liikennemelun takia rakentamisessa on otettava huomioon valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot.

Asemakaavaan on merkitty noin 65 metrin päähän maantie-alueen keskilinjasta melualueen raja, jolle on annettu seuraavat määräykset

- Rakennettaessa maantien (167 Lahdentie) melualueelle tulee uudisrakennuksia tai rakennelmia sijoittaa siten, että liikenteen aiheuttama melu tontin oleskelualueelle ei ylitä melun ohjearvoa, joka on päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB.
- Lisäksi asemakaavan mukaiselle melualueelle rakennettaessa tulee huomioida, että uudisrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

## 5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kokonaisuudessaan kaavakartalla. Yleisillä määräyksillä on ohjattu kaava-alueen rakentamista mm. radonin torjunnan, ääneneristävyyden, hulevesien hallinnan sekä pohjavesien suojelun osalta.

## 5.6 NIMISTÖ

Kaavamuutoksella ei osoiteta alueelle uutta nimistöä. Kadunnimistä poistuu Maalarinkuja, Kirvesmiehenkuja ja Mittaajankuja.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Asemakaavan muutoksen toteutumista seurataan Orimattilan kaupungin kaavoituksen, rakennusvalvonnan sekä yhdyskuntatekniikan yhteistyönä.

Alkuperäiset Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)

Kaavaselostus on saatavilla Orimattilan kaupungin kaavoitustoimesta, Erkontie 9, tai kaupungin kotisivuilta osoitteesta <https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/>