

ORIMATTILAN KAUPUNKI

## MYLLYLÄ KORTTELI 0608

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

---



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 29.8.2016 päivättyä asemakaavakarttaa.  
Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 0608.

### Vireilletulo

Maanomistajan esityksestä kaupunginhallituksen kaavoituspäätöksellä 30.11.2015.  
Vireilletulosta kuulutettu viikolla 5/2016.

### Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettaminen

Tekninen lautakunta	10.5.2016
Nähtävillä	25.5. - 24.6.2016

### Asemakaavamuutos hyväksytty

Tekninen lautakunta 13.9.2016 § 118

### Kaavan voimaantulo

Kuulutus 9.11.2016

---

ORIMATTILAN KAUPUNKI, TEKNINEN PALVELUKESKUS, MAANKÄYTTÖ

EERO MANERUS  
KAAVOITUSINSINÖÖRI

TAPANI VUORINEN, ARKKITEHTI  
ARKKITEHTITOIMISTO TAPANI VUORINEN OY

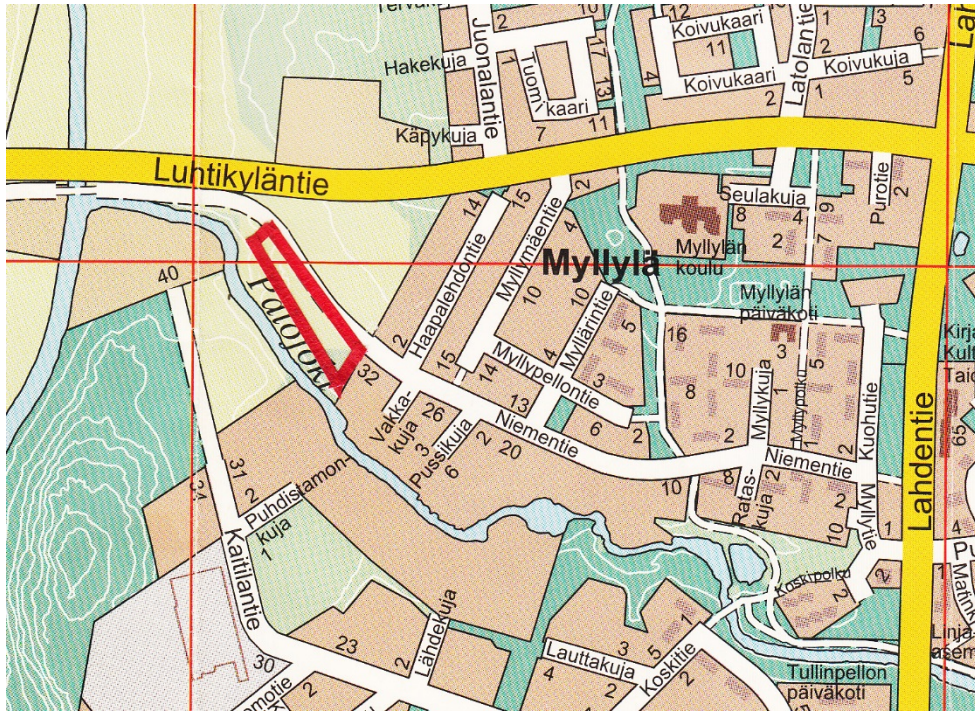
## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Alue sijaitsee Myllylän kaupunginosassa, Niementien ja Paljoen välissä.

### Aluerajaus

Kaavan aluerajaus käsittää ainoastaan korttelin 0608 läntisimmän tontin. Vaikutusalue käsittää myös kaavoitettavan alueen lähiympäristön.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman on hyväksynyt kaavoitusinsinööri Eero Manerus 26.1.2016.



## 2 TIIVISTELMÄ

Kysymyksessä on teknisluonteinen asemakaavan muutos, jossa nykyinen korttelin länsiosa muutetaan merkinnältä AR merkinnälle AP, jotta myös erillispientalojen rakentaminen mahdollistuu. Samalla rakennusoikeutta hieman kevennetään ja tarkistetaan enimmäiskerroslukua.

Kaava-alueen pinta-ala on 0.97 ha.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alue on pääosin jokeen viettävää peltorinnettä. Joenrannassa on hieman puustoa.

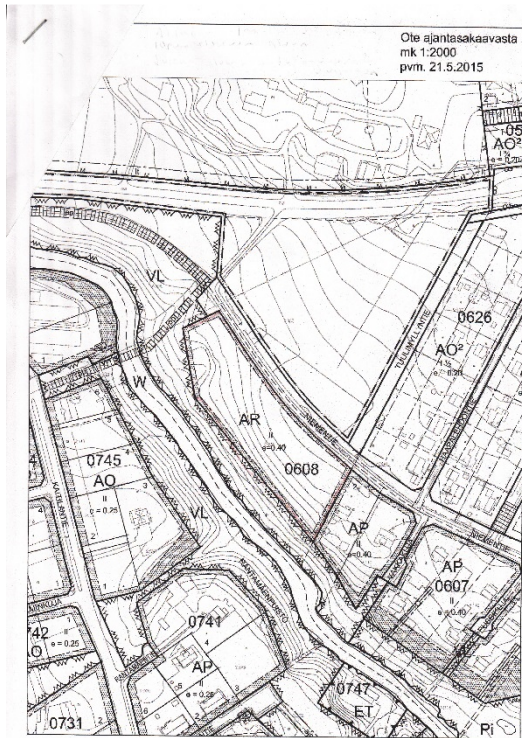
Kaakkoispuolella alue rajautuu pientalotontteihin, joille kunnallistekniikka myös ulottuu.



### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Voimassa oleva asemakaava

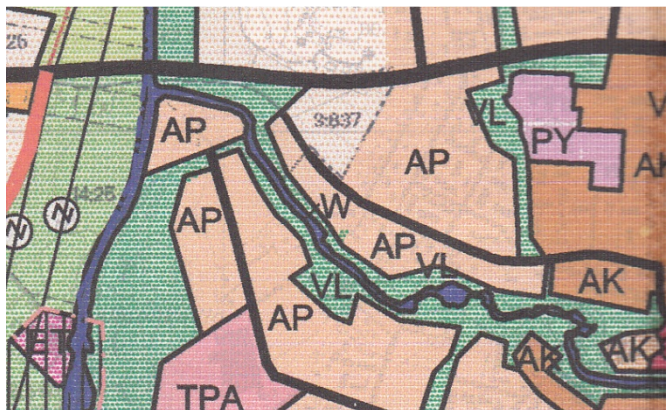
Alueella on voimassa teknisen lautakunnan 23.8.2005 hyväksymä asema-  
kaava. Nykyisessä asemakaavassa alue on merkinnällä AR (Rivitalojen kort-  
telialue) tehokkuudella  $e=0.40$ , enimmäiskerros-luku on kaksi.



Muutettava kaava

#### Yleiskaavat

Vahvistetussa Keskusta-Virenojan osayleiskaavassa (hyväksytty kaupungin-  
valtuustossa 18.6.2007) kortteli on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi  
AP.



Ote Keskusta-Virenojan osayleiskaavasta

## **Maakuntakaava**

Päijät-Hämeen 2008 vahvistetussa maakuntakaavassa alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi A.

Valmistelussa olevassa Päijät-Hämeen maakuntakaavan ehdotuksessa 2014 alue on myös taajatoimintojen aluetta (A).

## **Maanomistus suunnittelualueella**

Alueen omistaa Orimattilan Osuuspankki.

### **3.3 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Alueen maanomistaja Orimattilan Osuuspankki on pyytänyt kaupungilta omistamansa korttelin asemakaavan muutosta rivitaloalueesta (AR) pientaloalueeksi (AP), joka mahdollistaa myös erillispientalojen rakentamisen.

### **3.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Maanomistaja jätti kaupunginhallitukselle pyynnön kaavan muuttamisesta. Hallitus hyväksyi muutoksenteon 30.11.2015.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Osallistuminen ja yhteistyö**

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

### **4.2 Asemakaavan tavoitteet**

Tavoitteena on muuttaa alueen kaavamerkintä rivitaloalueesta (AR) pientaloalueeksi (AP), joka mahdollistaa myös erillispientalojen rakentamisen.

### **4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot**

Erillisiä kaavavaihtoehtoja ei laadittu.

### **4.4 Tiedottaminen ja osallistuminen**

Kaavan vireilletulosta, nähtävilläolosta ja voimaantulosta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa [www.orimattila.fi](http://www.orimattila.fi) sekä lehti-kuulutuksilla paikallislehdissä. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä kaupungin teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla.

#### **4.4.1 Pyydetty lausunnot**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta pyydettiin alkuvuodesta 2016 mielipiteitä naapurikiinteistöjen maanomistajilta sekä lausuntoja viranomaisilta.

- Naapureilta ei saatu mielipiteitä
- Hämeen ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa
- Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa, että se ei vastaa mahdollisista meluntorjuntakustannuksista, jos sellaisia ilmenee
- Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa
- Kymenlaakson sähköllä ei ole huomautettavaa

Kaavaehdotus lähetettiin tiedoksi naapurikiinteistöjen maanomistajille ja osallisille annettiin mahdollisuus jättää muistutus ehdotuksesta. Muistutuksia ei tullut eikä viranomaisia enää kuultu uudelleen, koska luonnosvaiheen jälkeen kaava-aineistoon ei tehty muutoksia.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava on teknisluonteinen muutos, jossa korttelin läntisin osa muutetaan merkinnältä AR merkinnälle AP ja sallitaan näin myös erillispientalorakentaminen.

Rakennusoikeus on  $e=0.30$ . Aikaisemmassa kaavassa  $e=0.40$ . Enimmäiskerrosluku on  $2/3k$  I  $u2/3$ , mikä helpottaa osin rinteeseen osin tasamaalle rakentamista. Aikaisemmassa kaavassa enimmäiskerrosluku on II.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 0.97 ha. Se on ohjeellisesti jaettu viiteen tonttiin.

#### 5.1.2 Palvelut

Kaupalliset palvelut löytyvät Orimattilan liikekeskuksesta. Myllylän koulu ja päiväkotit ovat noin puolen kilometrin päässä.

### 5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavan muutos täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta. Maisemakuva muuttuu avoimesta peltomaisemasta väljäköksi pientaloalueeksi.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavoitettaessa yksityisen omistamalle maalle enemmän kuin kaksi uutta rakennuspaikkaa laaditaan alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja kustannusten jakamisesta maankäytösopimukset ennen kaavan hyväksymistä.



Kaavan havainnekuva