

ORIMATTILAN KAUPUNKI

## LINTULA KORTTELIT 1501 JA 1502

ASEMAKAAVAN MUUTOS  
KAAVASELOSTUS

---



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 29.9.2016 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 1501 ja 1502 sekä Tilhentien katualuetta.

---

ORIMATTILAN KAUPUNKI, TEKNINEN PALVELUKESKUS, MAANKÄYTTÖ

EERO MANERUS  
KAAVOITUSINSINÖÖRI

TAPANI VUORINEN, ARKKITEHTI  
ARKKITEHTITOIMISTO TAPANI VUORINEN OY

**Vireilletulo**

Maanomistajan esityksestä kaupunginhallituksen kaavoituspäätös 30.11.2015  
Kuulutus 23.3.2016

**Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettaminen**

Tekninen lautakunta 14.6.2016  
Nähtävillä 17.8. - 16.9.2016

**Asemakaavamuutos hyväksytty**

Tekninen lautakunta 11.10.2016 § 132

**Kaavan voimaantulo**

Kuulutus 8.12.2016

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

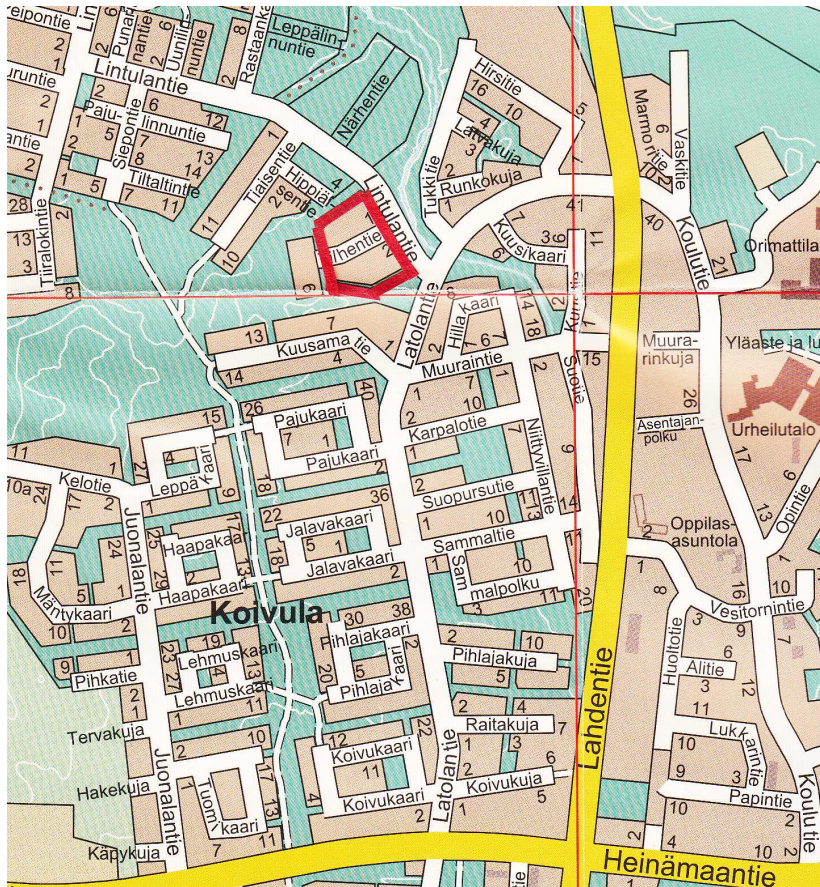
Alue sijaitsee Lintulan kaupunginosassa, Tilhentien molemmin puolin.

### Aluerajaus

Kaavan aluerajaus käsittää korttelit 1501 ja 1502 sekä Tilhentien katualueen.

Vaikutusalue käsittää myös kaavoitettavan alueen lähiympäristön.

Kaavoitusinsinööri on hyväksynyt kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 16.3.2016.



Sijainti.

## 2. TIIVISTELMÄ

Kysymyksessä on teknisluonteinen kaavan muutos, jossa nykyiset korttelit muutetaan merkinnältä AR merkinnälle AP, jotta myös erillispientalojen rakentaminen mahdollistuu. Samalla tarkistetaan enimmäiskerroslukua ja Lintulantielle osoitetaan liittymiskiello.

Kaava-alueen pinta-ala on 1.21 ha.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

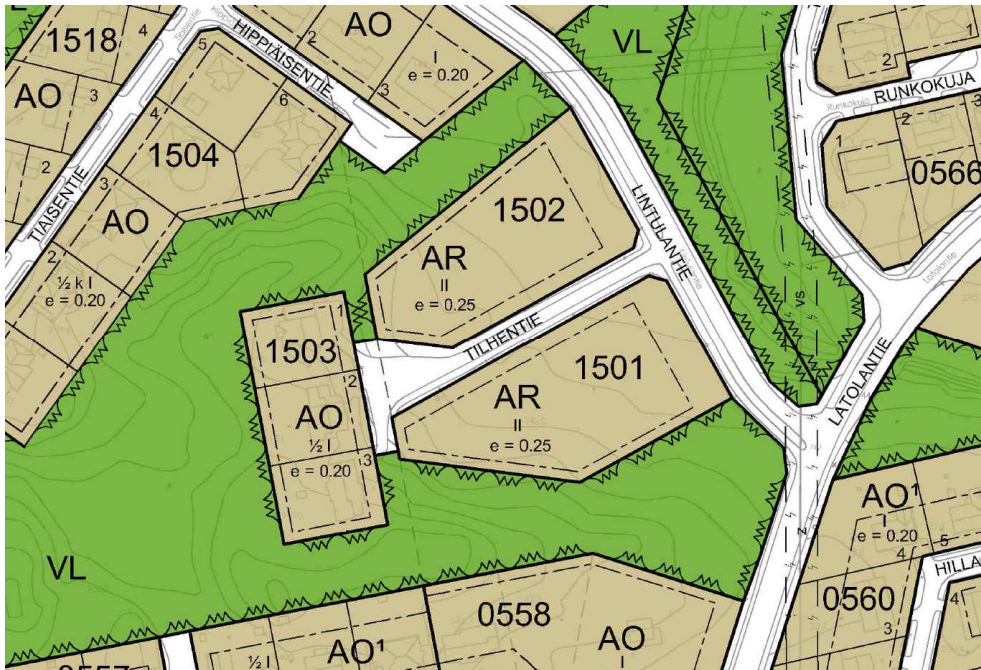
Alue on pääosin maastoltaan tasaista, entistä, nyt metsittynyttä peltoa ja niittyä.

Tilhentien päässä on kolme omakotitaloa. Kunnallistekniikka on alueella valmiina.

#### 3.2 Suunnittelutilanne

##### Voimassa oleva asemakaava

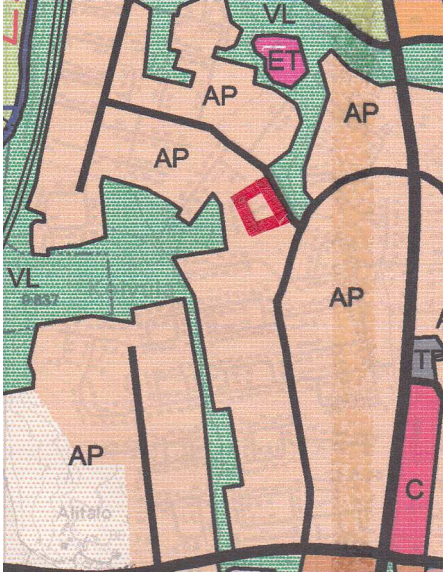
Alueella on voimassa 9.2.1990 vahvistettu Lintulan rakennuskaava. Siinä korttelit ovat merkinnällä AR (Rivitalojen korttelialue) tehokkuudella  $e=0.25$ , enimmäiskerrosluvuksi on kaksi.



Muutettava kaava

##### Yleiskaavat

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



Ote Keskusta-Virenojan osayleiskaavasta

### **Maakuntakaava**

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

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

### **Maanomistus suunnittelualueella**

Korttelialueet omistaa Kiinteistöyhtymä Welling Eero, Welling Lauri, Welling Osmo ja Welling Risto. Tilhentien katualue on Orimattilan kaupungin omistuksessa.

### **3.3 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Alueen maanomistaja on pyytänyt kaupungilta omistamiensa kortteleiden asemakaavan muutosta rivitaloalueesta (AR) pientaloalueeksi (AP), joka mahdollistaa myös erillispienalojen 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 ja asukkaat.

### 4.2. Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa korttelien 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, nähtävillä olost ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa [www.orimattila.fi](http://www.orimattila.fi) sekä lehtikuulutuksilla paikallislehdissä. Kaavaehdotus on nähtävillä kaupungin teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla.

#### 4.4.1Pyydetty lausunnot

Sekä OAS:sta että kaavaluonnoksesta pyydettiin yhtä aikaa lausunnot viranomaisilta ja kuultiin naapurikiinteistöjen omistajia.

- Naapureilta ei saatu mielipiteitä
- Hämeen ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa
- Kymenlaakson Sähköllä ei ollut huomautettavaa

Ehdotuksesta ei tullut muistutuksia. Lausuntoja ei pyydetty, koska luonnosvaiheen jälkeen kaava-aineistoon ei tehty muutoksia. Hämeen ELY-keskus myös ilmoitti luonnosvaiheessa, ettei lausuntoa ole tarpeen pyytää ehdotuksesta.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

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

Rakennusoikeus on  $e=0.25$ , kuten aikaisemmassa kaavassa. Enimmäiskerros-luku on I u 2/3. Aikaisemmassa kaavassa enimmäiskerros-luku on ollut II.

Lintulantielle on lisätty liittymiskieltomerkintä.

#### 5.1.1. Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1.21 ha. Siitä korttelialuetta on 1.05 ha ja katualuetta 0.16 ha. Korttelit on ohjeellisesti jaettu seitsemäksi tontiksi.

#### 5.1.2. Palvelut

Kaupalliset palvelut löytyvät Orimattilan liikekeskuksesta. Koulut, päiväkoti ja urheilukeskus sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä.

### 5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavan muutos täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta.

## 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