

UOTILANRINTEEN ASEMAKAAVA**SELOSTUS**



Kaavaselostus, joka koskee 24.4.2018 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee kiinteistöjä 560-411-1-59 ja 560-411-1-131 sekä osaa Lankilantiestä. Asemakaavalla muodostuu korttelit 2500 - 2507 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet.

Vireilletulo kuulutettu:

8.12.2016

Asemakaavan hyväksymispäivämäärät:

Elinvoima- ja tekninen valiokunta	8.5.2018 § 57
Kaupunginhallitus	21.5.2018 § 186
Kaupunginvaltuusto	11.6.2018 § 37

Voimaantulo kuulutettu:

2.8.2018

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	TUNNISTETIEDOT	3
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3	KAAVAHANKKEEN TARKOITUS	3
1.4	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2	ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
3.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus</i>	4
3.1.2	<i>Luonnonympäristö</i>	5
3.1.3	<i>Rakennettu ympäristö</i>	5
3.1.4	<i>Maanomistus</i>	6
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	6
3.2.1	<i>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</i>	6
3.2.2	<i>Maakuntakaava</i>	6
3.2.3	<i>Yleiskaava</i>	6
3.2.4	<i>Asemakaava</i>	7
3.2.5	<i>Rakennusjärjestys</i>	7
3.2.6	<i>Laaditut selvitykset</i>	7
4	KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1	SUUNNITTELUN TARVE	8
4.2	HANKKEEN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	8
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	8
4.3.1	<i>Osalliset</i>	8
4.3.2	<i>Vireilletulo</i>	8
4.3.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i>	9
4.3.4	<i>Viranomaisyhteistyö</i>	9
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	9
4.4.1	<i>Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet</i>	9
4.4.2	<i>Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet</i>	9
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1	KAAVAN RAKENNE	13
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	14
5.3	ALUEVARAUKSET	14
5.3.1	<i>Korttelialueet</i>	14
5.3.2	<i>Muut alueet</i>	14
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	14
5.4.1	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i>	14
5.4.2	<i>Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan</i>	16
5.4.3	<i>Vaikutukset palveluihin</i>	16
5.4.4	<i>Vaikutukset liikenteeseen</i>	16
5.4.5	<i>Vaikutukset tekniseen huoltoon</i>	16
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	16
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET	17
5.7	NIMISTÖ	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	17

LIITTEET

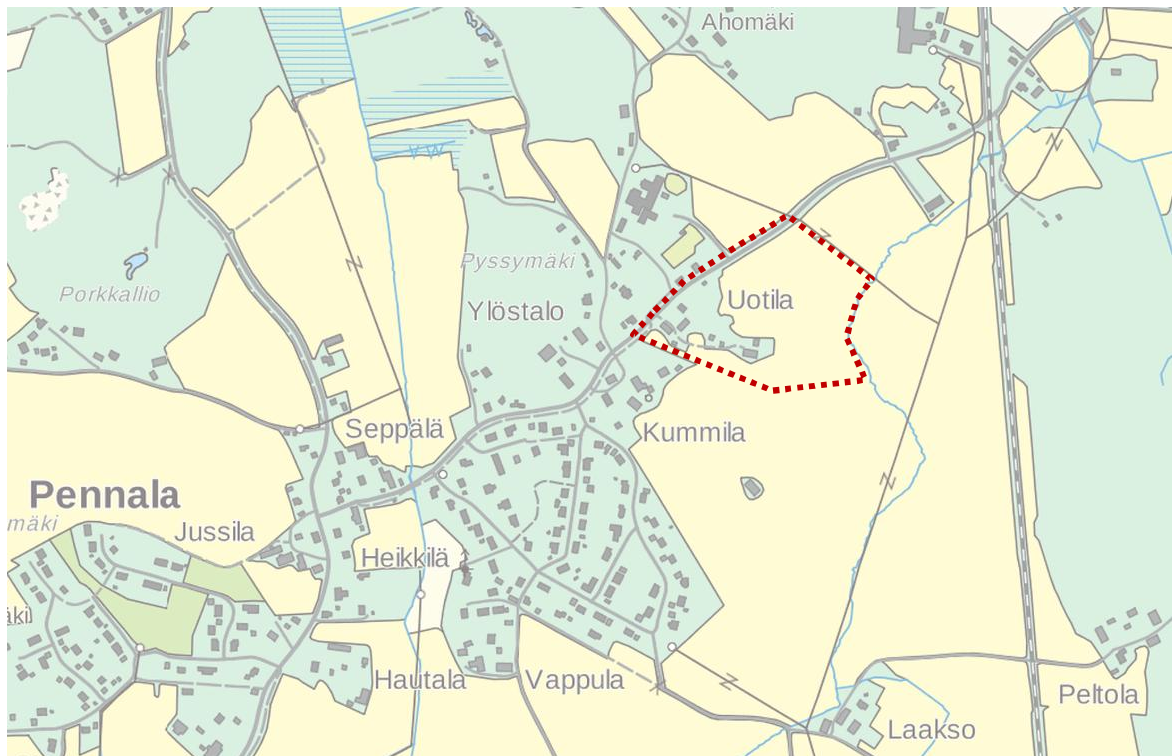
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan tunnistetiedot ovat kaavaselostuksen kansisivulla.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaava-alue sijaitsee Pennalassa noin 10 kilometrin päässä Orimattilan kaupungin keskustasta. Noin kahdeksan hehtaarin kokoinen kaava-alue sijoittuu Pennalan koulun eteläpuolelle Lankilantien varteen.



Kuva 1. Suunnittelualan yleispiirteinen rajaus.

1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty Orimattilan kaupungin aloitteesta. Tarkoituksena on kaavoittaa uusia pientalotontteja Pennalan koulun läheisyyteen voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti.

1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1. Tilastolomake
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Havainnekuva

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Orimattilan kaupunginvaltuusto päätti asemakaavan käynnistämisestä kaavoitusohjelman 2016 - 2020 hyväksymisen yhteydessä 15.2.2016
- Kaavoitusinsinööri hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 24.11.2016
- Kuulutus vireilletulosta sekä OAS:n nähtäville asettamisesta 8.12.2016
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 8.12. – 22.12.2016
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 3.5. – 2.6.2017
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 14.3. - 13.4.2018
- Asemakaava etenee hyväksymiskäsittelyyn

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavalla muodostuu 24 uutta pientalotonttia, joiden koko vaihtelee noin 1000 – 1300 m²:n välillä. Lisäksi kaavassa on osoitettu lähivirkistysaluetta sekä katua.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Lankilantien varressa lähellä Pennalan koulua. Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta peltomaata. Alueen maasto laskee itään kohti ojaa. Suunnittelualue rajautuu ojaan ja Lankilantiehen, joka on otettu mukaan kaavaan katuna.



Kuva 2. Suunnittelualue maanmittauslaitoksen ortokuvassa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi viljelyksessä ollutta peltoa. Vedenhankinnan kannalta tärkeäksi luokitellun pohjavesialueen raja kulkee suunnittelualueen länsikulman poikki, varsinainen pohjaveden muodostumisalue jää alueen ulkopuolelle. Suunnittelualue rajautuu itäreunassa etelän suuntaan virtaavaan ojaan, johon yhtyy pienempiä pelto-ojia. Alueen vedet virtaavat lopulta Rengonjokeen, josta vedet edelleen virtaavat Porvoonjokeen.



Kuva 3. Suunnittelualue luoteesta päin kuvattuna (maaliskuu 2017).

Suunnittelualueen maanpinnan korkeus vaihtelee välillä + 77... +92. Maaperätutkimusta varten kaupungin maalla tehtiin painokairauksia 12 pisteessä. Luoteisreunaa lukuun ottamatta suunnittelualueen maaperä on pääosin savea. Savikerroksen paksuus kasvaa idän suuntaan maanpinnan laskiessa.

Vuonna 2012 Pennalan itäosan osayleiskaavatyötä varten laaditussa luontoselvityksessä alueella ei havaittu erityisiä luontoarvoja, uhanalaista lajistoa tai suojeltavien lajien kannalta merkittäviä elinympäristöjä. Poikkeuksena ovat lepakot, joiden esiintyminen Pennalan alueella on todennäköistä. Alueen pelloilla on paikallista linnustollista merkitystä. Muuttoaikoina pelloilla levähtää toisinaan mm. sorsalintuja, kahlaajia, lokkeja ja varpuslintuja. Epäsäännöllisemmin tavataan pieniä määriä hanhia, laulujoutsenia ja kurkia.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja rakennuskanta

Suunnittelualue on Uotilan vanhaa tilakeskusta lukuun ottamatta rakentamaton. Länsipuolella Lankilantien varrella on runsaasti asutusta Pennalantien risteykseen saakka. Lähin asemakaava-alue, Riihelän pientaloalue, sijoittuu runsaan 200 metrin päähän suunnittelualueesta lounaaseen. Lankilantien pohjoispuolella sijaitsee Pennalan koulu ja päiväkoti.

Liikenne

Suunnittelualueen pohjoisreunassa kulkee Lankilantie. Sen keskimääräinen vuorokausiliikenne vuonna 2017 oli 490 ajoneuvoa/vrk. Asemakaavan toteutus vaatii uusien katujen sekä kevyen liikenteen reittien rakentamista sekä uutta liittymää Lankilantieltä.

Työpaikat ja palvelut

Länsi-Pennala on merkittävä teollisuus- ja työpaikka-alue. Posti Group Oyj on merkittävin työllistäjä Pennalan alueella. Pennalan kylällä toimii koulu, jossa on luokat 1–6. Kaupungin päiväkodin lisäksi Pennalassa on 30-paikkainen yksityinen päiväkoti. Kaupallisia palveluita Pennalassa ei ole lukuun ottamatta kioskia Pennalantien varrella. Lähin päivittäistavarakauppa Renkomäellä sijaitsee noin kahdeksan kilometrin päässä.

3.1.4 Maanomistus

Kiinteistö Uotila 560-411-1-59 on kaupungin omistuksessa. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu yksityinen kiinteistö 560-411-1-131 sekä valtion maantiealuetta.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

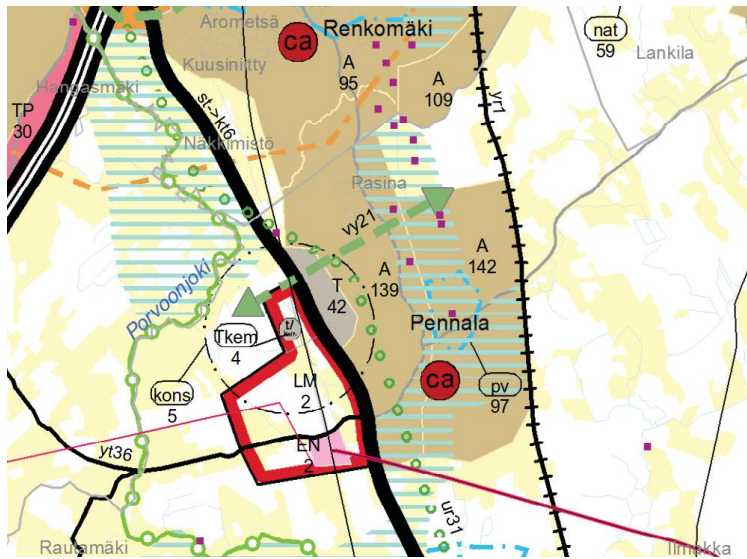
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Uudistetut alueidenkäyttötavoitteet tulevat voimaan huhtikuussa 2018.

3.2.2 Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 2.12.2016 ja maakuntahallitus määräsi 20.2.2017 sen tulemaan voimaan.

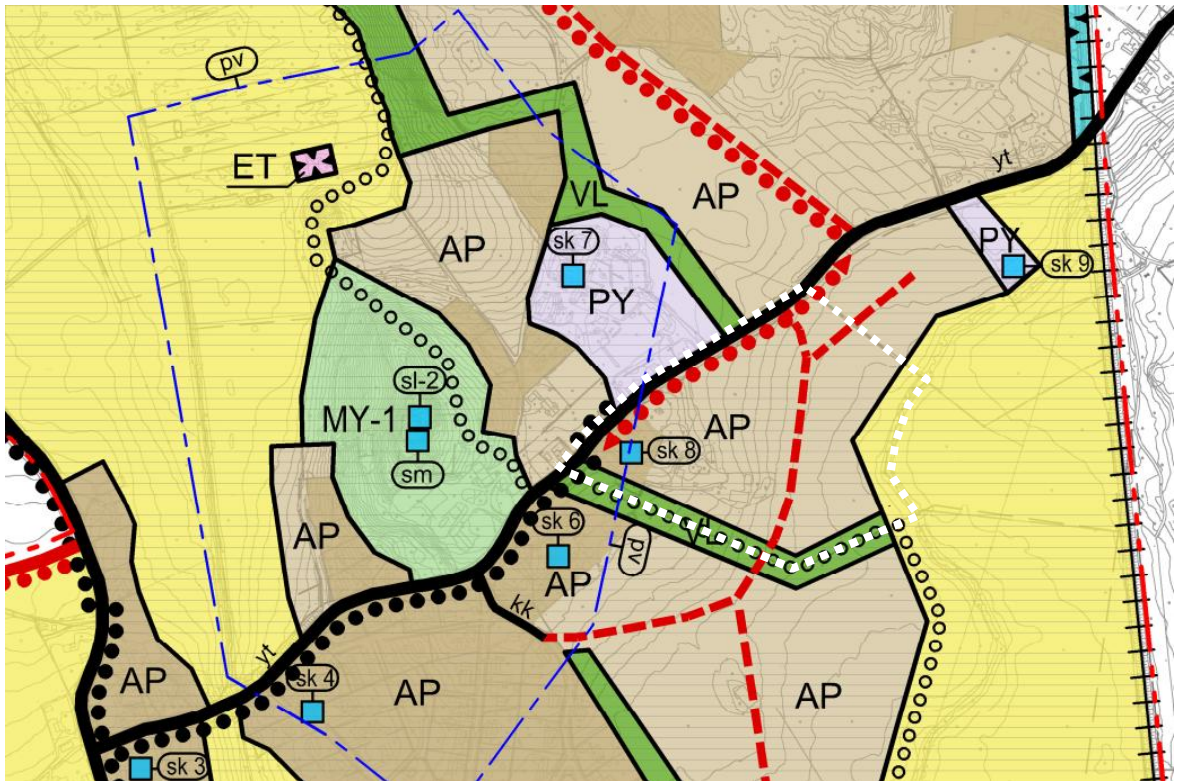
Maakuntakaavassa Pennala on merkitty keskustatoimintojen alakeskukseksi (ca). Suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A142). Pennalan kulttuurimaisema-alue on merkitty turkoosilla vaakaviivituksella.



Kuva 4. Ote hyväksytystä maakuntakaavasta.

3.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Pennalan itäosan osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman marraskuussa 2016. Yleiskaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Osayleiskaavaan on merkitty punaisella katkoviivalla uudet ohjeelliset telinjaukset. Suunnittelualueen eteläreunaan on varattu lähivirkistysaluetta (VL). Junaradan ja uuden asuntoalueen väliin on jätetty maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA). Uotilan vanha tila on merkitty arvokkaaksi rakennukseksi tai rakennusryhmäksi (sk8). Suunnittelualue on osa Pennalan maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa (vaakarasteri).



Kuva 5. Ote osayleiskaavasta, johon suunnittelualue on rajattu valkoisella katkoviivalla.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamaton.

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 Laaditut selvitykset

Kaavoitustyötä varten on laadittu maaperätutkimus ja rakennettavuus selvitys, joka on valmistunut tammikuussa 2018. Aluetta koskevat rakennusinventoinnit ovat melko vanhoja, joten rakennuskantaa käytiin dokumentoimassa maakuntamuseon edustajan kanssa marraskuussa 2017.

Lisäksi suunnittelussa voidaan hyödyntää seuraavia selvitysaineistoja:

- Pennalan osayleiskaava ja Pennalan logistiikka-alueen laajennuksen asemakaava: Selvitys liikenne- ja runkomelusta, Ramboll, 2015.
- Orimattilan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Orimattilan kaupunki ja Ramboll Finland Oy, 2014.
- Orimattilan Pennalan osayleiskaavan muutos: Luontoselvitys 2012. Tmi Marko Vauhkonen, 2012.
- Pennalan itäosien osayleiskaava-alueen inventointi sekä suunnitellun kevyen liikenteen väylän alueen prospektointi. Teemu Tiainen & Hannu Takala. Lahden kaupungin museo / Päijät-Hämeen maakuntamuseo. 2012.
- Orimattilan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Kuntien kulttuuriympäristöselvitys KUKUSE. Hämeen ympäristökeskuksen moniste 97/2005. Nina Könönen.

4 KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty Orimattilan kaupungin aloitteesta. Asemakaavalla halutaan vastata Pennalan pientalotonttien kysyntään.

4.2 HANKKEEN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Orimattilan kaupunginhallitus päätti asemakaavan käynnistämisestä 20.6.2016.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 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 tässä asemakaavahankkeessa ovat:

Asukkaat ja maanomistajat

- kaava-alueen ja sen vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset

Kaupungin hallinto

- kaupunginhallitus ja –valtuusto
- elinvoima- ja tekninen valiokunta, ympäristövaliokunta, sivistys- ja hyvinvointivaliokunta

Viranomaiset

- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Ympäristöterveyskeskus
- Liikennevirasto
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo

Muut osalliset

- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- DNA Oyj
- Pohjoinen aluejohtokunta

4.3.2 Vireilletulo

Hankkeen vireilletulo on kuulutettu 8.12.2016 paikallislehdissä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla. Vireilletulosta tiedotettiin lisäksi kirjeitse suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajia.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahanketta varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan mm. kaavahankkeen vaiheista ja osallistumismahdollisuuksista. Kaavoitusinsinööri hyväksyi 24.11.2016 osallistumis- ja arviointisuunnitelman, jonka mukaisesti tiedottaminen ja osallistuminen hoidetaan. **Suunnitelma on selostuksen lopussa liitteenä (liite 2).**

- Ø Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 8.12. – 22.12.2016
- Ø Luonnos nähtävillä 3.5. – 2.6.2017
- Ø Ehdotus nähtävillä 14.3. - 13.4.2018

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

- Ø Kaavahankkeen vireilletulosta tiedotetaan Hämeen ELY-keskusta.
- Ø Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta.
- Ø Osallisille kaupungin valiokunnille varataan lausunnonantomahdollisuus.
- Ø Hyväksymisaineisto lähetetään tiedoksi Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksiin.
- Ø Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan mm. Päijät-Hämeen liittoon sekä Maanmittauslaitokseen ja lisäksi voimaantulosta tiedotetaan Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksia.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on vastata pientalotonttien kysyntään Pennalassa ja saada myyntiin uusia tontteja koulun läheisyydestä. Uudisrakentamisen tulee sopeutua Pennalan arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.

4.4.2 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 3.5. – 2.6.2017, jonka aikana osallisilla oli mahdollisuus jättää siitä mielipiteensä ja samalla viranomaisilta pyydettiin lausunnot. Mielipiteitä ei saatu, lausuntoja saapui viisi. Lahden kaupunginmuseon tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö/arkeologia totesi lausunnossaan, että kaavahankkeeseen ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Tiivistelmä saapuneista lausunnoista ja niihin laaditut vastineet:

Hämeen ELY-keskus:

Pennalan itäosan osayleiskaavassa Pennala on maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa ja Uotilan vanha tila on osoitettu arvokkaana rakennuksena tai rakennusryhmänä. Tätä ei ole huomioitu asemakaavaluonnoksessa. ELY-keskus muistuttaa, että rakennustapaohjeet tulee hyväksyä samassa yhteydessä asemakaavan kanssa.

Kaavatyössä on oikein tunnistettu tarve kevyen liikenteen väylälle ja turvalliselle ylitykselle koulun suuntaan. ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri –vastuualue katsoo, että suunnitellut toimenpiteet tulee toteuttaa ennen kuin uusi alue otetaan käyttöön. Orimattilan kaupungin tulee toteuttaa toimenpiteet omalla kustannuksellaan. Lankilantie voidaan jättää pois nyt suunniteltavasta asemakaavasta.

Vastine:

Uotilan tilan rakennukset on käyty kuvaamassa ja käynnin pohjalta kaavamerkintää on tarkistettu ehdotusvaiheeseen. Rakennustapaohjeet laaditaan asemakaavan yhteydessä ja ne viedään hyväksyttäväksi samanaikaisesti. Lankilantie on otettu asemakaavaan mukaan, koska maantien tiealue ei riitä kevyen liikenteen väylien rakentamiseen. Kaupungin kannalta selkeintä on esittää Lankilantie kokonaisuudessaan asemakaavassa mm. mahdollisten lunastustoimitusten vuoksi.

Päijät-Hämeen maakuntamuseon tutkimus ja kulttuuriympäristöyksikö/rakennuskulttuuri:

Uotilan vanha tila on osoitettu osayleiskaavassa arvokkaana rakennuksena tai rakennusryhmänä, jota koskevassa määräyksessä säädellään rakennuksiin kohdistuvia korjaus-, muutos- ja uudisrakennustoimenpiteitä. Asemakaavassa Uotilan pihapiiri on merkitty AP-alueeksi, mutta siinä ei ole viitattu em. määräykseen eikä pihapiiriä rakennuksineen ole merkitty säilytettäväksi. Ennen suojelun tarkempaa määrittelyä on syytä päivittää rakennusryhmän vanhentuneet inventointitiedot vuosilta 2001 Porvoonjoen asutustutkimus ja 2005 Orimattilan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Samalla tulisi dokumentoida kaupungin omistamalla alueella purettavaksi aiotut maatalousrakennukset. Kaavan vaikutusten arvioinnissa todetaan, että kaavalla ei ole vaikutusta Uotilan vanhan tilakeskuksen rakennuskantaan. AP-merkintä ei kuitenkaan yksinään takaa rakennusten säilymistä. Uusille pientaloille laadittava rakennustapaohjeisto on tärkeä rakentamisen ohjauskeino maisemallisesti herkällä alueella.

Vastine:

Uotilan tilan rakennuskanta on käyty dokumentoimassa marraskuussa 2017 vanhan inventoinnin päivittämiseksi. Tämän pohjalta Uotilan vanhan pihapiirin kaavamerkintää on tarkistettu kaavaehdotukseen. Rakennustapaohjeet laaditaan ehdotusvaiheen aikana.

Ympäristöterveyskeskus:

On tärkeää, että kaavaprosessin yhteydessä selvitetään tarkemmin suunnittelualueelle mahdollisesti kohdistuva tärinäkuorma erityisesti junaradalta.

Kaavamateriaalista ei selviä minkälainen voimalinja sivuaa suunnittelualueen koillisosaa, Jos kyseessä on suurijännitteinen ilmajohto, on kaavaprosessin yhteydessä syytä varmistaa, ettei sähkö- ja magneettikentälle altistuminen ylitä linjan välittömässä läheisyydessä sosiaali- ja terveysministeriön asetuksen 294/2002 mukaisia merkittävän altistusajan suositusarvoja tai sähkövuon tiheyttä (STUK suositus).

Vastine:

Junaradan aiheuttama tärinä voi ulottua savisella maalla jopa yli 200 metrin etäisyydelle. Tämän vuoksi yleisiin määräyksiin on lisätty maininta mahdollisen tärinähaitan huomioimisesta. Uotilanrinteen alueen itäpuolella tontit sijoittuvat lähimmillään noin 250 metrin päähän junaradasta. Kaavaluonnokseen merkitty sähkölinja on jännitteeltään 20 kV.

Päijät-Hämeen pelastuslaitos:

Kaavasuunnitelmiin ei ole huomautettavaa. Pelastuslaitos muistuttaa kunnan tehtävistä sammutusveden tarpeen tuottamisesta. Suositeltavaa olisi rakentaa hyvätuottoinen vesiasema (d 150 tai yli) kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.

Vastine:

Lausunto otetaan huomioon alueen rakentamisen suunnittelussa.

Kaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 14.3. – 13.4.2018, jonka aikana osallisilla oli mahdollisuus jättää siitä muistutus ja samalla viranomaisilta pyydettiin lausunnot. Muistutuksia saapui kaksi ja lausuntoja viisi. Kymenlaakson Sähkö Oy ilmoitti, ettei sillä ole huomautettavaa kaavaehdotukseen. Lahden kaupunginmuseon tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö/arkeologia sekä Ympäristöterveyskeskus totesivat lausunnoissaan, että kaavaehdotuksesta ei ole huomautettavaa.

Tiivistelmä saapuneista lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin laaditut vastineet:

ELY-keskus:

ELY-keskus on kaavan luonnosvaiheen lausunnossaan todennut, että Lankilantie voidaan jättää kaavasta pois. Tarkoituksena on ollut välttää muusta katuverkosta irrallisten katuosuuksien syntyminen. Kaavoittaja on vastinetta laatiessaan ollut yhteydessä ELY-keskukseen ja asiasta neuvoteltiin. Lankilantie voidaan osoittaa tässä yhteydessä kaduksi, mutta jotta syntyy tarkoituksenmukainen kokonaisuus, tulee Lankilantie kaavoittaa kaduksi Pennalantielle saakka. Kaavoitus kaduksi voidaan tehdä joko tämän kaavan yhteydessä tai erillisellä putkikaavalla. Kadunpito päätöstä ei tule tehdä ennen kuin Lankilantie on kaavassa katuna Pennalantiehen saakka ja koko osuus voidaan ottaa kaduksi.

Vastine:

Lankilantien kaavoitus kaduksi Uotilanrinteen alueelta Pennalantiehen saakka otetaan kaupungin kaavoitusohjelmaan erillisenä kaavahankkeena.

Päijät-Hämeen maakuntamuseon tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö / rakennuskulttuuri:

Luonnosvaiheesta kaavaan on lisätty vanhan Uotilan pihapiirin /s-2–merkintä ja määräys, jossa ohjataan säilyttämään ja korjaamaan rakennuksia museoviranomaisen ohjauksessa. Pientaloille laadittava rakennustapaohjeisto on tärkeä rakentamisen ohjauskeino maisemallisesti herkällä alueella. Ohjeita ei ole vielä esitelty kaavaehdotuksessa, mutta museo toivoo voivansa kommentoida niitä. Kaavan määräyksissä tulisi olla viittaus rakennustapaohjeiden noudattamiseen ja olemassa olevan puuston säilyttämispyrkimys rakennettavassa metsäsaarekkeessa.

Vastine:

Rakennustapaohjeet on lähetetty museon kommentoitavaksi ennen niiden viemistä hyväksyntään. Kaavan määräyksiin on tehty lausunnon mukaiset korjaukset.

Päijät-Hämeen pelastuslaitos:

Ei huomauttamista suunnitelmiin. Radan läheisyys tehnee turvallisuusriskin radalle menemisen muodossa, pelastuslaitos suosittelee rakenteellisin järjestelyin riskin poistamista asuinalueen osalta.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon. Lankilantien tasoristeys on mukana Liikenneviraston tasoristeysten parantamishjelmassa 2018–2021.

Muistutus alueen asukkaalta:

On sydäntä särkevää, jos tämä kaunis luonnonomainen pikkumetsä puineen ja peltomaisemineen tuhottaisiin ja tämän kaiken päälle rakennettaisiin uusia taloja. Miettien jo millainen meluhaitta ja häiriö tästä rakentamisesta pitkään tulisi meille asukkaina tässä omalla tilalla ja lähimpänä asuvina. Mieluummin kuuntelen aamuisin linnunlaulua ja nautin

metsän hiljaiselosta ja rauhasta kuin talonäkymistä ja lähes n. sadan uuden naapurin ja asukkaan tuomasta/aiheutuvasta meluhaitasta ja/tai muista häiriöstä, jos tämän suunnittelemanne kaavaehdotuksen aiotte näin toteuttaa. Emme halua, että tämä kaunis maalaismaisema tuhotaan ja rikotaan rakentamalla tähän taloja ja me saamme elinikäisen pahamielen ja -olon teostanne. On surullista ajatella, miten tämä kaikki häiriö ja melu rakentamisineen ja puiden kaataminen vaikuttaisi myös lintuihin ja eläimiin ja miten se muuttaisi niiden elämää. Kuitenkin valtaisasti tuossa pikkumetsikössä ja pellolla elää ja on lintuja ja liikkuu myös metsäneläimiä, joiden elämää on ilo seurata ja katsella siellä liikkessaan.

Vastine:

Orimattilan kaupungin näkökulmasta Pennalan kylän vireänä säilyttäminen vaatii kylän kehittämistä ja uusia asukkaita. On totta, että uuden asuntoalueen rakentaminen vaikuttaa merkittävästi nykyiseen peltomaisemaan. Rakentaminen tulee vaikuttamaan myös alueen eläimistöön ja eri lajien liikkumiseen alueella. Uuden rakentamisen ympärillä tulee olemaan jatkossakin peltoalueita ja mahdollisia kulkureittejä eläimille.

Muistutus alueen asukkaalta:

Tahdon muistuttaa, että alue on ainutlaatuinen kokonaisuus tässä kylämaisemassa ja se sisältää mittaamattomia luonto- ja historia-arvoja. Alue on tärkeä lähiluontopaikka ja sen linnusto sekä pieneläinkanta on suhteellisen rikas. Lisäksi alueen puusto on säilyttämisen arvoinen, koska se on suurelta osin jopa 80-100-vuotiasta. Kaavaehdotuksessa mainittu arviointi luontoarvoista on ehdotuksen mukaan kuuden vuoden takaa, tieto on vanhentunutta. Lisäksi osoitan huoleni jäljelle jäävän puuston tuulenkestävyydelle.

Lisäksi tahdon huomauttaa, että Lankilantie varteen suunniteltu uusi kevyen liikenteen väylä tulee entisestään lisäämään omistamani tontin ilkeästä roskaamisesta sekä häiriötä. Lisäksi rajoitettu tila tulee aiheuttamaan vaikeuksia lumenpoistolle ja se tulisi aiheuttamaan vaurioita tontille, pihakasveille, puustolle ja aitarakenteille jatkossa.

Ehdotuksessa mainittu liikenteen meluhaitan arviointi on mielestäni virheellinen. Liikenteen meluhaittaa ei voida arvioida pelkästään mittaamalla vuorokautista ajoneuvomäärää. Kyseinen tie on kesäisin varsinkin erilaisten harrasteautojen ja kaksipyöräisten moottori-ajoneuvojen suosiossa, joiden melutaso on jotain muuta kuin selvitysten mittauserusteenä käytetyt ohjearvot. Lisäksi raskas liikenne käyttää tietä melko paljon, sekä maatalouden vaatima koneliikenne. Liikenteen melualue ulottuu selvästi yli mainitun kymmenen metrin. Meluvaikutukset tulisi arvioida virallisten mittaus- ja toteutuneiden arvojen mukaan. Rautatien vaikutuksen arviointi ei myöskään perustu mihinkään todelliseen mittaus-tulokseen. Muistuttaisin kyseisen radan liittämällä Loviisan bulk-sataman päärataan, joten sen liikennemäärien kasvulle tulee olemaan tulevaisuudessa painetta.

Kaavaehdotus tulee palauttaa uudelleen käsittelyyn - joko hylätä kokonaan tai siirtää kortteleita kohti peltoaluetta niin, että puusto säilyisi kokonaisuudessaan. Lisäksi kevyen liikenteen väylä tulisi poistaa omistamani tontin kohdalta, nykyinen kulkee jo tontin kohdalla tien toisella puolella. Kevyen liikenteen väylästä tulisi kehittää niin, että se kulkisi koulualueen kautta uudelle suunnitellulle alueelle, tällöin se hyödyttäisi sen pääkäyttäjien, eli lasten liikkumista pois tiealueen välittömästä läheisyydestä.

Vastine:

Suunnittelualue on osa arvokasta kulttuurimaisemaa ja sille sijoittuu paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Uutta rakentamista ohjataan rakennustapaohjeilla alueelle sopivaksi ja ympärille jätetään myös rakentamatonta aluetta. Metsäsaarekkeen puusto on osittain vanhaa ja rakentamisesta huolimatta puita tulee säilyttää tonteilla ja puistoalueella. Luontoselvityksen laatimisen jälkeen aluetta ei ole kaupungin tiedon mukaan muokattu ja pelto on ollut koko ajan viljelyksessä. Toki rakentaminen vaikuttaa alueen pieneläimiin ja linnustoon, mutta tonttien ympärillä on jatkossakin kulkureittejä eläimille.

Kevyen liikenteen reitin rakentamisen takia voi joutua siirtämään pensaita ja aitarakenteita sekä istuttamaan uusia puita. Tällaisia haittoja korvataan maanomistajille. Kevyen liikenteen väylän lumitila täytyy huomioida katusuunnittelussa.

Alueen meluhaittojen arviointia varten ei ole laadittu erillisiä mittauksia. Arvioissa ei voida ottaa huomioon yksittäisiä melun aiheuttajia, koska esimerkiksi kovaäänisiä moottoripyöriä voi kulkea missä vain ja se pitää alueelle rakentavan ottaa huomioon. Liikennevirastolta ei ole tullut tietoa Lahti-Loviisa-radän käytön kasvusta tai kehittämisestä.

Kaupungin maalla olevasta puustosta noin kaksi kolmasosaa jää puistoalueelle, jolta puustoa ei kaadeta. Koko metsäsaarekkeen säilyttäminen tarkoittaisi ainakin viiden tontin poistamista kaavasta, eikä asemakaavan toteuttaminen sellaisenaan olisi järkevää.

Kevyen liikenteen väylän kulkeminen Lankilantien eteläreunassa on suuremmassa mittakaavassa tärkeää, koska silloin reitti on yhtenäinen. Käyttäjinä kuitenkin tulee olemaan muitakin kuin koululaisia ja tulevaisuudessa tavoitteena on jatkaa kevyen liikenteen väylää myös radan toiselle puolelle. Koulun piha-alueen kautta kiertävä kevyen liikenteen reitti on liikenneturvallisuuden kannalta hankala, koska risteysalueilla on myös autoliikennettä. Kulkureitit koululle täytyy tehdä turvallisiksi ja erilleen ajoväylistä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 8,36 hehtaaria. Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu yhteensä 6566 k-m².

Asemakaava jakautuu seuraaviin käyttötarkoituksiin:

Erillispientalojen korttelialue AO

- pinta-ala yhteensä 2,19 ha
- osuus koko kaava-alueesta 26,2 %

Asuinpientalojen korttelialue AP

- pinta-ala yhteensä 5965 m²
- osuus koko kaava-alueesta 7,1 %

Asuinpientalojen korttelialue AP/s-2

- pinta-ala yhteensä 4596 m²
- osuus koko kaava-alueesta 5,5 %

Lähivirkistysalue VL

- pinta-ala yhteensä 3,17 ha
- osuus koko kaava-alueesta 37,9 %

Katualueet

- katua yhteensä noin 1,94 ha
- osuus koko kaava-alueesta 23,2 %

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kunnallistekniikan suunnittelun, toteuttajien rakennussuunnittelun ja kaavoituksen yhteensovittamisella pyritään varmistamaan alueen laadukas toteutus.

Selvitykset otetaan huomioon alueen suunnittelussa. Lahti-Loviisa-radon aiheuttamaa melua on selvitetty yleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2015. Kaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa on tehty myös alustavaa katusuunnittelua. Rakentamista ohjataan tarkemmin erikseen laadittavilla rakennustapaohjeilla.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Kaavassa on 19 AO-tonttia, joiden koot ovat noin 1021 - 1263 neliötä. Rakennusoikeutta tonteilla on 204 – 253 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku I u 2/3. Rakennusalan rajat on osoitettu erillispientalojen korttelialueilla neljän metrin etäisyydelle tonttien rajoista.

Asuinpientalojen korttelialueille voidaan rakentaa erillisten tai kytkettyjen pientalojen lisäksi myös rivitaloja. Viisi AP-tonttia ovat kooltaan noin 1130 – 1234 m² ja rakennusoikeutta niillä on 283 – 309 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on I u 2/3. Rakennusalan rajat on osoitettu neljän metrin päähän korttelialueiden rajoista.

Uotilan vanha tilakeskus on merkitty kaavaan AP/s-2 –merkinnällä, koska vanha pihapiiri on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas. Tontille on annettu rakennusoikeutta 689 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on II.

Tonttien rajat ovat ohjeellisia. Uusille tonteille on merkitty ohjeellisesti rakennusten suositeltu sijainti sekä harjansuuntaviivat.

5.3.2 Muut alueet

Korttelialueiden välille on osoitettu lähivirkistysalueita. Lähivirkistysalueille on merkitty ohjeellisesti kevyen liikenteen reittejä, ulkoilureitti, leikki- ja oleskelualue sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja rakenteita varten varattu alue.

Uutta katua kaavassa on osoitettu noin 730 metriä. Lisäksi Lankilantie on otettu kaava-alueen kohdalta mukaan asemakaavaan katuna. Katualueille on merkitty alustavan suunnittelun mukaisesti ohjeellisina ajoradat ja kevyen liikenteen väylät.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava mahdollistaa 24 uuden pientalotontin rakentamisen. Asemakaava täydentää Pennalan kylän rakennettua ympäristöä luontevasti. Erikseen laadittavilla rakennustapaohjeilla voidaan ohjata uuden rakentamisen sopeutumista ympäröivään rakennuskantaan.

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Uotilan vanhan tilakeskuksen rakennuksia. Yksityisessä omistuksessa oleva vanha pihapiiri on arvokas kulttuuriympäristö. Kyseiselle tontille on annettu hieman lisää rakennusoikeutta, mutta oleva rakennuskanta on tarkoitus säilyttää.

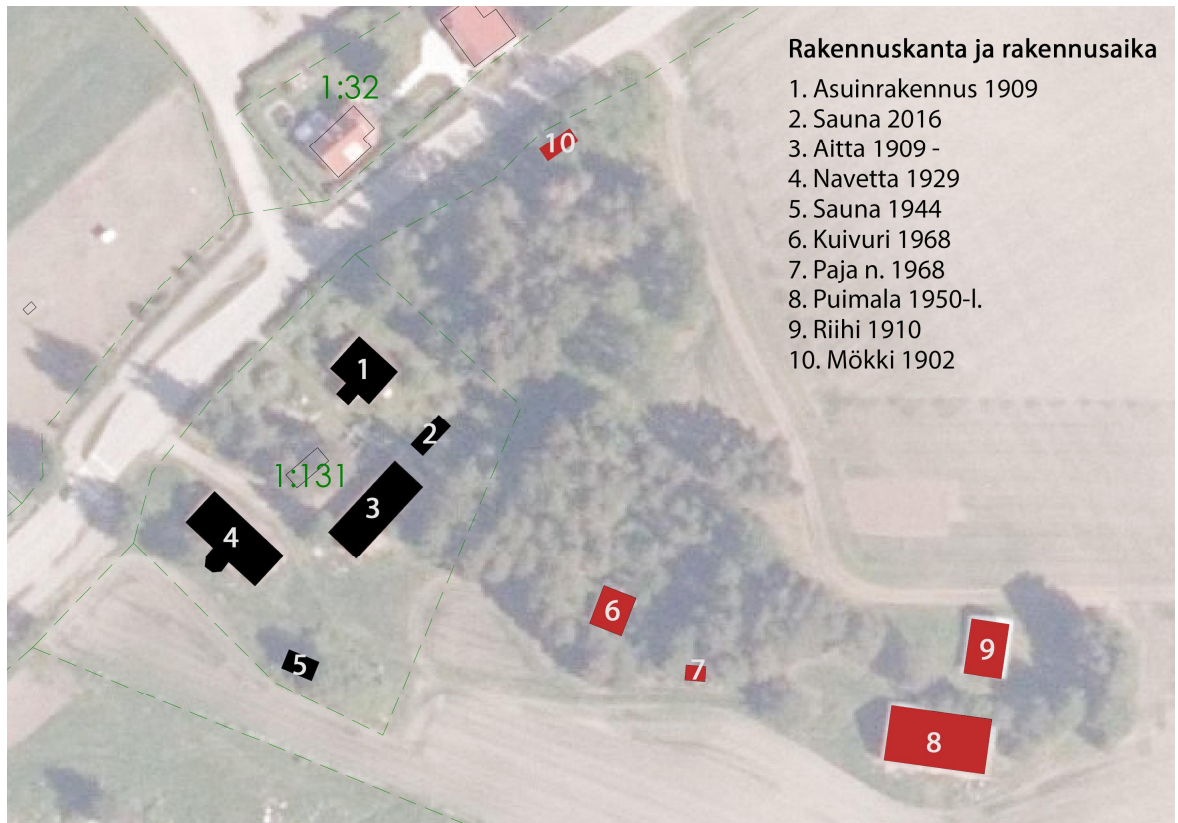
Samaan tilaan aiemmin kuuluneet pellon laidalla sijaitsevat rakennukset tullaan purkamaan uuden rakentamisen tieltä. Rakennukset on käyty kuvaamassa marraskuussa 2017 eikä niitä voida kuntansa takia säilyttää. Vanhin kaupungin maalla sijaitseva rakennus on mökki, jossa on asuttu museoviraston rakennusinventoinnin mukaan viimeksi vuonna 1939. Sen lisäksi huonoon kuntoon on päässyt kuivuri, sepän paja, puimala sekä riihi, jotka ovat olleet viime vuosina varastokäytössä tai tyhjällään.



Kuva 6. Mökki Lankilantieltä kuvattuna.



Kuva 7. Oikealla riihi, vasemmalla puimala.



Kuva 8. Ortokuvassa korostettuna kaava-alueen rakennuskanta. Mustalla säilytettävät, punaisella purettavat rakennukset.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Asemakaavan uudet rakennuspaikat on osoitettu viljelyksessä olleelle peltoalueelle. Olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Uudisrakentaminen tulee sovittaa mahdollisimman luonnollisesti maastonmuotoihin. Vettä läpäisevä pinta vähenee rakentamisen myötä. Pihoilta ja kaduilta hulevedet ohjataan sadevesiviemäriin tai painanteisiin. Uudet tontit eivät sijoitu pohjavesialueelle.

Pennalan laajat pellot ovat maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa. Asemakaavan kortteleiden 2505 ja 2506 väliin sekä suunnittelualueen eteläosaan varatut lähivirkistysalueet säilyttävät osittain pitkiä näkymiä peltomaisemaan.

5.4.3 Vaikutukset palveluihin

Asemakaavalla ei osoiteta uusia palveluita. Karkeasti arvioiden kaavan myötä Pennalan asukasluku kasvaa noin 72:lla asukkaalla, kun perheessä on keskimäärin kolme ihmistä.

Pennalan koulussa on nykyisin noin 130 oppilasta. Ennusteen mukaan oppilasmäärä laskee lähitulevaisuudessa tasaisesti. Asemakaavan uudet tontit lähellä koulua voisivat houkutella lapsiperheitä muuttamaan Pennalaan, jolloin kouluun saataisiin uusia oppilaita.

5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen

Lankilantien keskimääräinen vuorokausiliikenne vuonna 2017 oli 490 ajoneuvoa/vrk. Asemakaavan toteutus vaatii uusien katujen sekä kevyen liikenteen reittien rakentamista sekä uutta liittymää Lankilantieltä.

Lankilantien liikennetuotos kasvaa uusien asukkaiden johdosta. Liikennetuotoksen kasvusta voidaan tehdä karkea arvio, sillä oletuksella, että taloudessa on keskimäärin kaksi autoa, joilla tehdään keskimäärin yksi edestakainen matka päivässä. Uuden asutuksen tuoma liikennetuotos olisi siis 48 autoa eli keskimäärin 96 matkaa/vrk lisää. Tämä on noin 19,5 prosenttia nykyisestä vuorokausiliikenteestä. Lahdentien ja Pennalantien liittymäalueen parantamista varten laaditun liikenneselvityksen arvion mukaan Pennalan asuinalueiden liikenteestä suurin osa suuntautuu kohti Lahtea pohjoiseen ja arviolta 30-40 % Lahdentien liittymään.

Kulku koululle tulee tehdä turvalliseksi myös uudelta alueelta. Kevyen liikenteen väylä päättyy nykyisellään korttelin 2500 kohdalle, joten sitä on jatkettava kaava-alueen uuteen liittymään saakka Lankilantien eteläistä reunaa pitkin. Koulun kohdalle tulee tehdä uusi suoja tie. Uuden kokoojakadun varrelle tullaan rakentamaan kevyen liikenteen väylä.

5.4.5 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Alueen toteuttaminen edellyttää kunnallistekniikan verkoston laajentamista. Nykyisellään vesi- ja viemäriputket tulevat suunnittelualueen luoteiskulmaan. Alueen itäreunassa kulkee sähkölinja, joka on merkitty kaavakartalle. Kaava-alueelle tullaan rakentamaan sadevesiviemäriä. Peltosirkunkujan päässä on varaus yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja rakenteita varten.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Rakentamisessa tulee huomioida valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot, joita ei saa ylittää rakennusten asuintiloissa tai tontin oleskelualueella. Päätöksen mukaan melun A-painotettu keskiäänitaso saa olla ulkona asuin- ja virkistysalueilla

enintään 55 dB päivällä ja 45 dB yöllä (uusilla alueilla). Sisätiloissa asuinhuoneissa vastaavat luvut ovat 35 dB ja 30 dB.

Lankilantien liikennemelu ei arvion mukaan ulotu kaavan mukaisille uusille tonteille. ELY-keskuksen oppaassa *Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa* on kaavio teoreettisen 55 dBA:n melualueen leveyden arviointiin. Sen mukaan tulevaisuudenkaan liikennemäärillä Lankilantien melualueen leveys ei ulotu yli kymmenen metrin.

Meluselvityksen mukaan junaradan melu ei ulotu suunnittelualueelle. Arvioiden perusteella runkomelun ohjeavot alittuvat yli 80 metrin etäisyydellä radasta maavaraisilla rakennuksilla. Mikäli rakennukset perustetaan peruskallioon paalutuksilla, voivat runkomelutasot nousta jopa 10 dB lasketuista, jolloin varoetäisyys kaksinkertaistuu. Kaava-alueen uudet tontit ovat lähimmillään noin 250 metrin etäisyydellä junaradasta.

Savisen maaperän vuoksi tärinärisä on olemassa. Junaradan aiheuttama tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin etäisyydelle. Suositusten mukaan uudella asuinalueella asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää arvoa 0,30 mm/s. Rakennuspaikkakohtaiset pohjatutkimukset tulee tehdä ennen rakentamista.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET

Asemakaavan kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön 31.3.2000 asetuksen mukaisia. Kaavamerkinnät ja – määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.7 NIMISTÖ

Kaavassa on esitetty neljä uutta kadunnimeä. Kokoojakadun nimi on Kummilantie ja tonttikatujen nimet ovat Peltopyynkuja, Hiirihaukankuja sekä Peltosirkunkuja. Kummila on tilan nimi, jolle kokoojkatu johtaa. Lintujen nimet on valittu lajien mukaan, joita voisi suunnittelualueen kaltaisilla pelloilla havaita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaavan lainvoimaisuus on kuulutettu.

Kaupunki toteuttaa asemakaavaa lupamenettelyjen kautta ja vastaa kunnallistekniikan ja katujen rakentamisesta alueella. Asemakaavan toteutumista seurataan kaupungin kaavoituksen, rakennusvalvonnan sekä yhdyskuntatekniikan kanssa. Rakentamista ohjaa kaava-asiakirjojen lisäksi rakennustapaohje sekä Orimattilan kaupungin rakennusjärjestys.

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	560 Orimattila	Täyttämispvm	01.08.2018
Kaavan nimi	Pennala, Uotilanrinteen asemakaava		
Hyväksymispvm	11.06.2018	Ehdotuspvm	05.03.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	08.12.2016
Hyväksymispykälä	37	Kunnan kaavatunnus	560 A189
Generoitu kaavatunnus	560V110618A37		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,3639	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	8,3639
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,3639	100,0	6566	0,08	8,3639	6566
A yhteensä	3,2492	38,8	6566	0,20	3,2492	6566
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,1704	37,9			3,1704	
R yhteensä						
L yhteensä	1,9443	23,2			1,9443	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

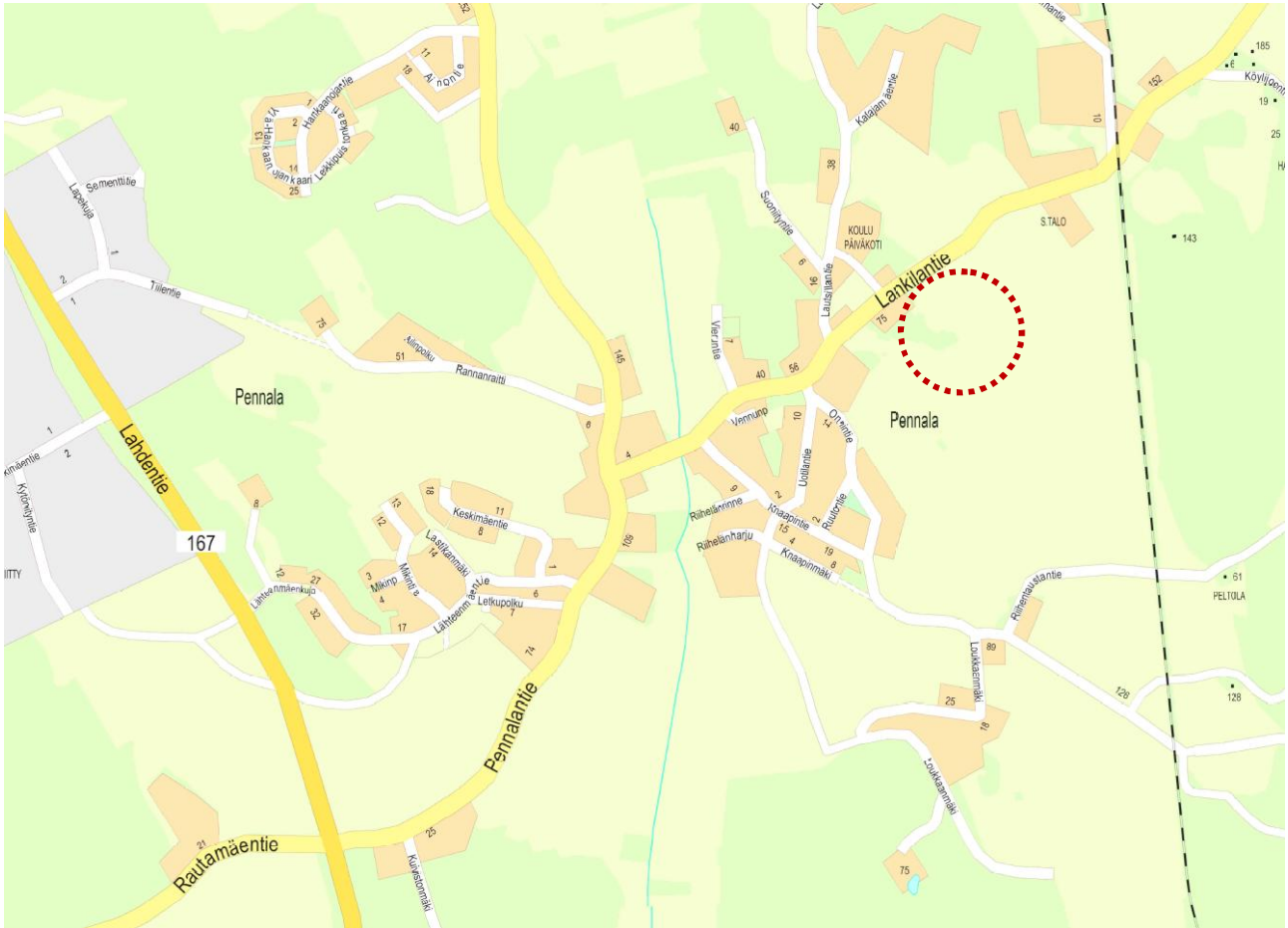
Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,3639	100,0	6566	0,08	8,3639	6566
A yhteensä	3,2492	38,8	6566	0,20	3,2492	6566
AP	0,5965	18,4	1491	0,25	0,5965	1491
AO	2,1931	67,5	4386	0,20	2,1931	4386
AP/s-2	0,4596	14,1	689	0,15	0,4596	689
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,1704	37,9			3,1704	
VL	3,1704	100,0			3,1704	
R yhteensä						
L yhteensä	1,9443	23,2			1,9443	
Kadut	1,9443	100,0			1,9443	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



PENNALA, UOTILANRINTEEN ASEMAKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



SISÄLTÖ

1 HANKKEEN PERUSTIEDOT JA SIJAINTI	2
2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	2
2.1 KAAVOITUSTYÖN MÄÄRITTELY JA TAVOITE	2
2.2 SUUNNITTELUTILANNE	2
2.3 LAADITUT SELVITYKSET	3
2.4 MAANOMISTUS.....	3
3 SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET	3
4 OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS	3
4.1 OSALLISET	3
4.2 VIRANOMAISYHTEISTYÖ	3
4.3 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN	4
5 KAAVOITUKSEN VAIHEET JA AIKATAULU	4
6 YHTEYSTIEDOT	4

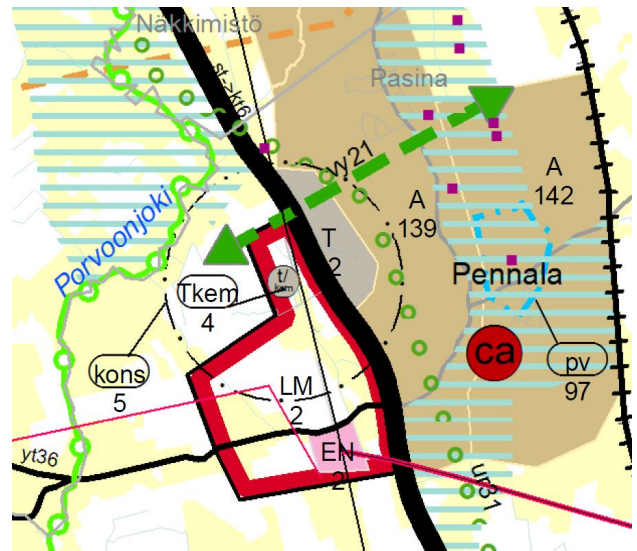
1 HANKKEEN PERUSTIEDOT JA SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Orimattilan Pennalassa noin 10 kilometriä kaupungin keskustasta pohjoiseen.

Uotilanrinteen asemakaava sijoittuu koulun läheisyyteen Lankilantien eteläpuolelle. Suunnittelualaueen koko on noin kahdeksan hehtaaria. Kaavan vaikutusaluetta on Pennalan kylä.



Kuva 1. Suunnittelualaueen rajaus ortokuvassa.



Kuva 2. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Pennalan itäosan osayleiskaavan muutos, joka on saanut lainvoiman 2.11.2016. Osayleiskaavassa suunnittelualaue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).

Suunnittelualaueelle on merkitty uusia tieyhteyksiä, jotka otetaan huomioon asemakaavoituksessa. Suunnittelualaueen eteläosa on lähivirkistysaluetta (VL). Tärkeän pohjavesialueen (pv) raja kulkee suunnittelualaueen länsiosassa. Uotilan pihapiiri on yksi arvokkaista rakennusryhmistä (sk 8).

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Kaavoitustyön määrittely ja tavoite

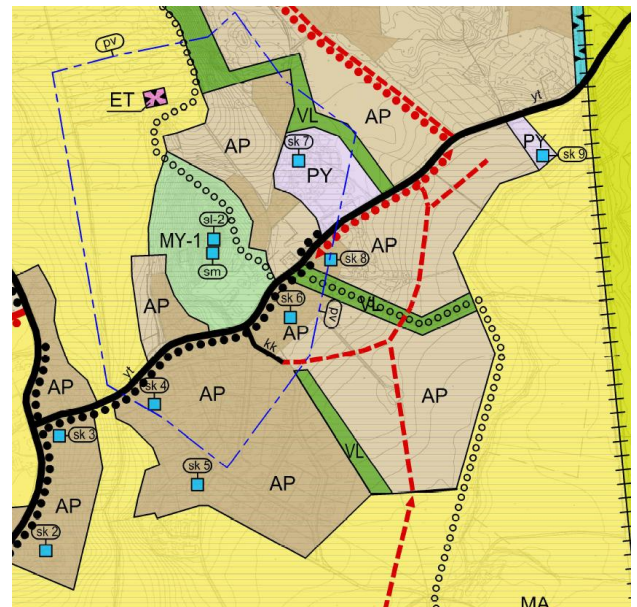
Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden pientaloalueen rakentaminen Pennalan koulun läheisyyteen.

2.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2016. Maakuntahallitus päätti 20.2.2017 määrätä maakuntakaavan 2014 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Maakuntakaavassa Pennala on merkitty keskusta-toimintojen alakeskukseksi (ca). Suunnittelualaue on taajamatoimintojen aluetta (A142). Pennalan kulttuurimaisema-alue on merkitty turkoosilla vaakaviivituksella.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta.

Asemakaavat

Suunnittelualaueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Länsipuolelle suunnittelualaueen läheisyyteen sijoittuu Rihelän pientaloalue, joka on kaavoitettu vuosina 1998–2006.

2.3 Laaditut selvitykset

Kaavoitustyötä varten on laadittu maaperätutkimus ja rakennettavuusselvitys, joka on valmistunut tammikuussa 2018. Aluetta koskevat rakennusinventoinnit ovat melko vanhoja, joten rakennuskantaa käytiin dokumentoimassa maakuntamuseon edustajan kanssa marraskuussa 2017.

Lisäksi suunnittelussa voidaan hyödyntää seuraavia jo laadittuja selvitysaineistoja:

- Pennalan osayleiskaava ja Pennalan logistiikka-alueen laajennuksen asemakaava: Selvitys liikenne- ja runkomelusta, Ramboll, 22.4.2015.
- Orimattilan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Orimattilan kaupunki ja Ramboll, 2014.
- Pennalan itäosan liito-oravaselvitys 2013, Marko Vauhkonen, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy
- Orimattilan Pennalan osayleiskaavan muutos: Luontoselvitys 2012. Tmi Marko Vauhkonen, 2012.
- Pennalan itäosien osayleiskaava-alueen inventointi sekä suunnitellun kevyen liikenteen väylän alueen prospektointi. Teemu Tiainen & Hannu Takala. Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen maakuntamuseo, 2012.
- Päijät-Hämeen taajama- ja kylätarkastelu. Päijät-Hämeen liitto, Hämeen ympäristökeskus ja Lahden ammattikorkeakoulu, Lahti, 2006.
- Orimattilan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Kuntien kulttuuriympäristöselvitys KUKUSE. Hämeen ympäristökeskuksen moniste 97/2005, Nina Könönen.

2.4 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Orimattilan kaupunki lukuun ottamatta yhtä yksityistä kiinteistöä ja valtion omistuksessa olevia maantieteellisiä alueita.

3 SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Seuraavia vaikutuksia voidaan arvioida asemakaavatyön edetessä:

1. Yhdyskuntarakenne ja maisemakuva
2. Ympäristölliset vaikutukset (melu, pintavedet, maaperä, luonto ja eläimistö)
3. Taloudelliset vaikutukset (esim. yhdyskuntatekniset kustannukset)
4. Liikenteelliset vaikutukset (liikenneturvallisuus, kevyt liikenne, liittymät)

4 OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

4.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 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.

Asemakaavan osallisia ovat:

Asukkaat ja maanomistajat:

- § kaava-alueen ja sen vaikutusalueen maanomistajat, yrittäjät ja asukkaat

Kaupungin hallinto:

- § kaupunginhallitus ja –valtuusto
- § elinvoima- ja tekninen valiokunta, ympäristövaliokunta, sivistys- ja hyvinvointivaliokunta

Viranomaiset:

- § Hämeen ELY-keskus
- § Uudenmaan ELY-keskus
- § Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- § Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- § Liikennevirasto
- § Ympäristöterveyskeskus

Muut osalliset:

- § Kymenlaakson Sähkö Oy
- § Orimattilan Vesi Oy
- § Orimattilan Lämpö Oy
- § DNA Oyj
- § Pohjoinen aluejohtokunta
- § Muut itsensä osallisiksi mieltävät

4.2 Viranomaisyhteistyö

- ✓ Hämeen ELY-keskusta tiedotetaan kaavahankkeen vireilletulosta.
- ✓ Osallisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta.
- ✓ Osallisille kaupungin valiokunnille varataan lausunnonantomahdollisuus.
- ✓ Hyväksymisaineisto lähetetään tiedoksi Hämeen ja Uudenmaan ELY -keskuksiin.
- ✓ Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan mm. Päijät-Hämeen liittoon sekä Maanmittauslaitokseen ja lisäksi voimaantulosta tiedotetaan Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksia.

4.3 Tiedottaminen ja osallistuminen

Vireilletulo

Vireilletulo kuulutetaan ja samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 14 päivän ajaksi, jonka aikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta mielipiteensä.

Valmisteluvaihe

Kaavasta tehdään luonnos, joka asetetaan yleisesti nähtäville vähintään 14 päivän ajaksi ja samalla pyydetään viranomaisilta kommentit. Osalliset voivat antaa mielipiteensä luonnoksesta.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse. Ehdotusaineisto asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi ja viranomaisilta pyydetään lausunnot. Osalliset voivat jättää kirjallisen muistutuksen aineistosta kaavoittajalle.

Hyväksyminen

Hyväksymiskäsittelyjen jälkeen kaavan hyväksymisestä kuulutetaan. Hyväksymispäätökseen voi hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, jonka ratkaisusta on mahdollista valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Voimaantulo

Valitusajan umpeuduttua asemakaavan voimaantulo kuulutetaan, jos siitä ei ole valitettu.

Kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla (www.orimattila.fi) sekä paikallislehdissä *Orimattilan Sanomat* ja *Orimattilan aluelehti*.

Kaava-asiakirjat (OAS, luonnos- ja ehdotusaineisto) ovat nähtävillä teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla.

5 KAAVOITUKSEN VAIHEET JA AIKATAULU

ALOITUSVAIHE 2016

- Asemakaavahanke oli mukana kaavoitusohjelmassa 2016- 2020, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 15.2.2016
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) hyväksytty 24.11.2016
- Kuulutus vireilletulosta ja OAS nähtävillä 8.12. – 22.12.2016

VALMISTELUVAIHE

Kevät - kesä 2017

- Kaavaluonnos nähtävillä 3.5. – 2.6.2017
- mielipiteet osallisilta, lausunnot viranomaisilta
- mielipiteiden ja lausuntojen käsittely

KAVAEHDOTUS

Syksy – talvi 2017 - 2018

- Täydennetään ja korjataan luonnosaineistoa kaavaehdotukseksi
- Kaavaehdotus nähtäville, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- Muistutusten ja lausuntojen käsittely

HYVÄKSYMINEEN JA VOIMAANTULO

Kevät – kesä 2018

- Kaava-aineiston tarkistaminen hyväksymiskäsittelyyn, mikäli ei ole tullut kaavaehdotukseen merkittävästi vaikuttavia muistutuksia tai lausuntoja
- Teknisen lautakunnan esityksestä kaupungin hallitukseen, jonka esityksestä edelleen kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn
- Hyväksymispäätöksen kuuluttaminen
- Voimaantulokuulutus, jos kaavasta ei valituksia

6 YHTEYSTIEDOT

Orimattilan kaupunki, Tekninen palvelukeskus

Kaupungintalo, Erkontie 9 (2. kerros)
Postiosoite: PL 46, 16301 Orimattila
Puhelin (03) 888 111 (vaihe)

Kaavoitusinsinööri Eero Manerus
p. 040-5155 183
eero.manerus@orimattila.fi

Kaavasuunnittelija Essi Kesämaa
p. 044-7813 624
essi.kesamaa@orimattila.fi



Uotilanrinteen asemakaava
Havainnekuva

mk 1:2000