



ORIMATTILA

AI 95 Kortteli 0304 ja sen lähiympäristön asemakaavamuutos KAAVASELOSTUS



Elinvoima- ja tekninen valiokunta 12.3.2019

Kaupunginhallitus 18.3.2019

Kaupunginvaltuusto 15.4.2019

Lainvoimainen 12.06.2019

A195 Kortteli 0304 ja sen lähiympäristön asemakaavamuutos

Asia 126/10.02.03/2017

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
Kaavasuunnittelija Essi Kesämaa elokuu 2018 saakka

Yhteystiedot

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

Maankäyttö

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta	040 5155 183
Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen	044 7813 624
Maankäyttöinsinööri Ossi Hosiaisuoma	040 7340 798

Rakennusvalvonta

Johtava rakennustarkastaja Jorma Hämäläinen	040 5216 732
Rakennustarkastaja Timo Tarkkala	040 7497 065
Toimistosihtööri Tanja Mansikkaniemi	044 7813 581

Yhdyskuntatekniikka

Tekninen johtaja Seppo Määttä	044 7813 870
Kunnallistekniikan työnjohtaja Janne Komulainen	044 7813 619

Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@orimattila.fi
Kaupungin kirjaamo: kirjaamo@orimattila.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	4
1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS	4
1.4 LIITEASIAKIRJAT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
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	7
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	7
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
3.2.2 Maakuntakaava	7
3.2.3 Yleiskaava	8
3.2.4 Asemakaavat	8
3.2.5 Rakennusjärjestys	8
3.2.6 Tehdyt selvitykset	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	9
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	9
4.2.1 Osalliset	9
4.2.2 Vireilletulo	9
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	9
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	9
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	10
4.3.1 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet	10
Kaavakävely	15
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1 KAAVAN RAKENNE	18
5.1.1 Mitoitus	18
5.2 ALUEVARAUKSET	18
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	18
5.3.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja palveluihin	18
5.3.2 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön	18
5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon	19
5.3.4 Vaikutukset luonnonympäristöön	20
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	20
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET	21
5.6 NIMISTÖ	21
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21

I PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

I.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavaselostus, joka koskee 12.2. päivättyä asemakaavakarttaa

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 0401, korttelia 0304 sekä siihen liittyvää puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 0304 sekä siihen liittyvä puistoalue.

I.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Orimattilan keskustassa Lahdentien, Heinämaantien ja Veteraanitien välisellä alueella. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,3 hehtaaria.

Kuva 1. Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti



I.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

Kaavamuutoksella selvitetään mahdollisuuksia rakentaa päivittäistavarakauppa tai muuta liiketoimintaa kortteliin 0304 ja sen lähiympäristöön osoitteeseen Veteraanitie 1. Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalue on asuinkerros- ja rivitalojen korttelialuetta sekä puistoa.

I.4 LIITEASIAKIRJAT

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavamuutoksen käynnistämisestä on päätetty kaupunginhallituksessa 29.8.2016
- Kaavoitusinsinööri hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 13.10.2016
- Kuulutus vireilletulosta 19.10.2016
- OAS on ollut nähtävillä 19.10.-2.11.2016
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 5.4.-28.4.2017
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 18.9.-26.10.2018
- Hyväksymiskäsittely alkanut 12.3.2019 elinvoima- ja teknisessä valiokunnassa
- Kaupunginvaltuusto hyväksynyt kaavan 15.04.2019

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Kaavamuutoksella muodostuu kortteli 0304 sekä siihen liittyvä puistoalue. Kortteli on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Kortteliin on osoitettu 1700 k-m² rakennusoikeutta ja pysäköimistilaa. Veteraanipuistolle on varattu 6117 neliometriä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELU-ALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Orimattilan keskustaan Lahdentien (mt 167) varteen. Kortteli 0304 ei ole toteutunut asemakaavan mukaisesti vaan kaavamuutosalueella on nykyisellään kaupungin ylläpitämä skeittauspaikka. Paikalla on ennen ollut huoltoasema ja linja-autoasema. Kaavamuutokseen sisältyy myös Veteraanipuiston alue.

3.1.2 Luonnonympäristö

Pinnanmuodot ja maaperä

Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan tasainen. Maanpinnan korkeus vaihtelee korkeustasojen +75...+73 välillä. Entinen huoltoaseman kenttä on muuta maastoa korkeammalla. Maaperä on geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan savea.

Luonnonolot

Veteraanipuistossa on sekametsää, hiekkapintaisia polkuja sekä pieni lampi Lahdentien varressa. Veteraanitien varressa on skeittauspaikka, jonka ympäristö on asfaltoitu.

Kuva 2. Veteraanipuisto elokuussa 2016



Kaavamuutosalue sijaitsee Sikosuon vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Orimattilan pohjavesialueiden suojelusuunnitelman 2014 mukaan pohjavesialue on luokiteltu riskipohjavesialueeksi pohjavedessä todettujen torjunta-aineiden ja kohonneen kloridipitoisuuden takia. Sikosuon vedenottamon vedessä on todettu vähäinen määrä (0,01 µg/l) torjunta-aineita. Pohjaveden kloridipitoisuus oli 16 mg/l vuonna 2011 ja se oli kohonnut kolmessa vuodessa pitoisuuteen 23 mg/l.

Geo-Hydro Oy:n laatiman rakennettavuusselvityksen ja pohjatutkimuksen mukaan pohjavesi oli tutkimushetkellä (18.12.2015) kaavamuutosalueen eteläosassa noin 5,3 metrin syvyydessä maanpinnasta. Selvityksen perusteella alueen maasto on maaperäolosuhteiltaan ja topografialtaan liikerakentamiseen soveltuvaa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalue on rakentamaton. Alueella on nykyisin puistoa ja kaupungin ylläpitämä skeittauspaikka. Aiemmin paikalla on ollut huoltoasema ja linja-autoasema. Veteraanitien varrella olevat rivitalot on rakennettu vuonna 2005. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Orimattilan kulttuuritalo ja itäpuolella kirkko.

Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan keskustan vilkkaimman sisääntulotien varrella, jonne kaupallisten palveluiden painopiste on alkanut siirtyä viime vuosikymmenen aikana.

Palvelut

Orimattilan keskustan kaikki tärkeimmät kaupalliset palvelut sekä yhteiskoulu ja urheilutalo sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä kaavamuutosalueelta. Kirjasto on aivan kaavamuutosalueen eteläpuolella ja terveyskeskus noin 1,5 kilometrin päässä.

Liikenne

Kaavamuutosalue on liikenteellisesti vilkkaalla paikalla. Suunnittelualueelta pohjois-etelä -suuntaan kulkee Lahdentie (mt 167) ja itään päin Heinämaantie. Kaavamuutosalueelle kulku tapahtuu Veteraanitietä. Veteraanitien korotettu kevyen liikenteen väylä on rakennettu kirjastolta hautausmaan kohdalle. Lahdentiellä on ajoradan molemmin puolin yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet. Heinämaantiellä on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie eteläpuoleisella reunalla. Suunnittelualueen läheisyydessä on joukko-liikenteen pysäkkejä Lahdentiellä liikenneympyrän etelä- ja pohjoispuolella.

Maanteiden vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne (ajoneuvoa/vrk) on Lahdentiellä etelään 9 392, Lahdentiellä pohjoiseen 6 843, Heinämaantiellä 3 422 ja Luhtikyläntiellä 1 803. Lahdentiellä raskaan liikenteen osuus vuorokausiliikenteestä on noin viisi prosenttia.

Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kunnallistekniikka (vesi- ja viemäriverkosto, kaukolämpö sekä sadevesiviemärointi).

Kuva 3. Suunnittelualueen sijainti keskustan viistokuvassa 2015





Kuva 4. Lahdentien, Luhtikyläntien ja Heinämaantien keskimääräinen vuorokausiliikenne 2015 (Liikenneviraston karttapalvelu)

Rakennettu kulttuuriympäristö

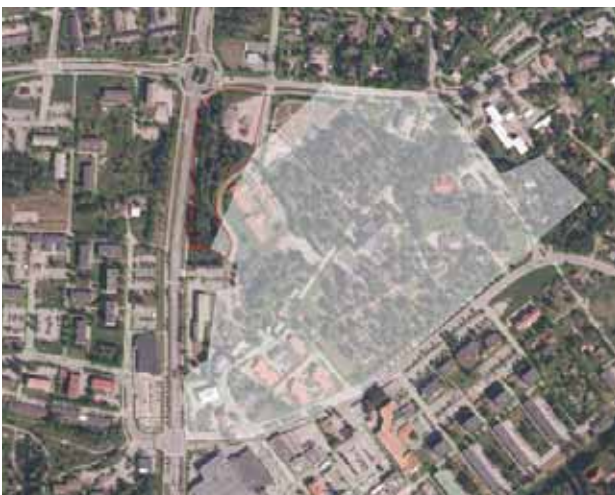
Kaava-alue sijoittuu Orimattilan kirkonmäen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön viereen. Museoviraston inventoinnissa aluetta kuvataan seuraavasti:

Orimattilan kirkonmäki, kirkko, seurakuntakoti, pappila, hautausmaa, pitäjänmakasiini sekä raitin asuin- ja liikerakennukset muodostavat kokonaisuuden, jossa perinteisen 1900-luvun alkupuolen kirkonkylän ilme on hyvin säilynyt. Erkontien varrella oleva ristikirkko on valmistunut 1866. Kivestä rakennettuun kirkkoon liittyvä kellotorni on korotettu nykyasuun 1930-luvulla. Kirkkoon liittyvä Erkontien molemmille puolille sijoittuva hautausmaa.



Kuva 5. Suunnittelualue Lahdentien ympäristä kirkon suuntaan elokuussa 2016

Kuva 6. Valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön rajaus ortokuvassa vaalealla rasterilla, kaavarajaus punaisella



3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutos koskee kaupungin omistamaa kiinteistöä 560-418-10-121 ”Veteraani” sekä kiinteistöä 560-I-9903-I ”Keskustan puistot”. Kiinteistön Veteraani kaupunki on hankkinut seurakunnalta.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

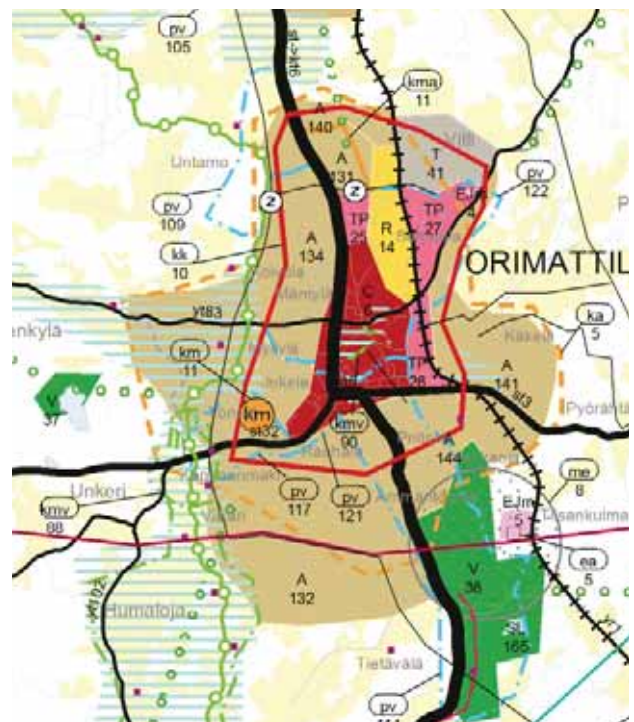
Valtioneuvosto päivitti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017. Asemakaavan tulee edistää tavoitteiden toteutumista. Tavoitteena on mm. sijoittaa merkittävät palvelutoimintojen alueet joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettaviksi.

3.2.2 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 suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C6), tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (pv122), Orimattilan keskustan kehittämisen kohdealueella (kk10) sekä Orimattilan kaupunkialueella (ka5).

Kuva 7. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavamuutoksen käynnistämisestä on päätetty kaupunginhallituksessa 29.8.2016. Kaavamuutostyöhön on ryhdytty Ruokakesko Oy:n aloitteesta, koska tarkoituksena on selvittää paikan soveltuvuutta uudelle päivittäistavarakaupalle.

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 19.10.2016. Samalla kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 19.10. - 2.11.2016.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta, nähtävillä olosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa www.orimattila.fi sekä lehtikuulutuksilla paikallislehdissä. Kaavaluonnos ja -ehdotus 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 ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Päijät-Hämeen liitolta, Päijät-Hämeen maakuntamuseolta, Ympäristöterveyskeskukselta, Kymenlaakson Sähköltä sekä Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta.

Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä varataan lausunnonantomahdollisuus yhdyskuntatekniikalle, rakennusvalvonnalle sekä ympäristönsuojelulle.

Hyväksymisaineisto lähetetään tiedoksi Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksiin.

Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan mm. Päijät-Hämeen liittoon sekä Maanmittauslaitokseen. Voimaantulosta tiedotetaan kaupungin rakennustarkastajaa ja ELY-keskuksia.

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Orimattilan kaupungin tavoitteena on tarkastella mahdollisuutta rakentaa päivittäistavarakauppa tai muuta liiketoimintaa kortteliin 0304 ja sen lähiympäristöön osoitteeseen Veteraanitie 1. Kaavamuutoksen yhteydessä suunnitellaan myös Veteraanitien kevyen liikenteen reittien parantamista ja Veteraanipuiston viihtyisyyden lisäämistä.

4.3.1 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Aloituskvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 19.10. – 2.11.2016, jonka aikana osallisilla oli mahdollisuus jättää siitä mielipiteensä. Mielipiteitä saapui kolme.

Tiivistelmä saapuneista mielipiteistä ja niihin laaditut vastineet:

Orimattilan keskustan kyläjohtokunta:

Keskustan kyläjohtokunta haluaa ottaa kantaa uusiin kaavamuutoksiin asukkaiden puolesta, jotka ovat huolissaan keskusta-alueen liian ahtaasta kaavoittamisesta. Kaavoitus ei saa lähteä vain rakennuttajien halusta. Niitä laatiessa on huomioitava arvot, jotka ovat tuoneet asukkaita juuri keskusta-alueelle Orimattilaan. Näitä ovat terveyteen vaikuttava luonnonläheisyys monimuotoisine virkistysmahdollisuuksineen; asioita, joita myös me olemme olleet kehittämässä ja järjestämässä.

Keskustan kyläjohtokunnan kyläsuunnitelmassa vuosille 2012 – 2020 painotetaan päättäjien vastuuta pitää kiinni paikallisesti ja seudullisesti elinympäristömme hyvinvoinnin turvaamisesta ja kehittämisestä.

Olemme olleet mukana Erkontien – ja keskustan kehittämisesä. Siihen tulee panostaa, jotta saamme autioituneen Erkontien eläväksi ja vireäksi. Keskustaan toivotaan lisää yrityksiä ja palveluita. Olemme kuulleet suunnitelmista viedä toimintaa/palveluja Lahdentien varteen. Tämähän on ristiriidassa keskustan kehittämisen kanssa?

Paikallinen yrittäjä K-Supermarketissa tekee laadukasta työtä niin palvelujen kuin markkinoinnin parissa ja haluamme että näin on jatkossakin. Kaupungin tulisi olla myös heidän kehitystyössään aktiivisemmin osallisina ja mukana.

Voidaksemme ottaa kantaa meillä tulee olla kaikki mahdollinen tieto tulevasta liiketoiminnasta mm. rakennuksen koko ja sijainti tontilla (onko otettu huomioon riittävä koko?), liikennejärjestelyt ja niiden tuomat turvallisuusriskit sekä parkkialueet ja niiden vaikutus lähialueen asukkaiden turvallisuuteen ja asumisviihtyvyyteen (liikenteen meluhaitta?).

Miten käy alueella olevan lähdekaivon, vanhan puuston kävelijöille antaman rauhan, puuston lähiasukille tuoman melusuojan, hautausmaa-alueen kulttuurinäköm?

Vastine:

Vireilletulovaiheessa asemakaavan muutoksesta ei laitettu nähtävillä tarkempia piirustuksia, koska suunnitelmat olivat vielä avoinna. Luonnos- ja ehdotusvaiheissa pyritään saamaan mahdollisimman tarkat suunnitelmat nähtävillä.

Asuntoyhtiö Erkonkulma 1:

Kaavamuutosalueelle on suunniteltu päivittäistavarakauppa tai muuta liiketoimintaa. Tämä vaatii laajaa pysäköintialuetta ja jatkuvaa isojen rekkojen kulkemista tontille. Rekkojen liikenne, eli tavarantoimitus, toimii melkein ympäri vuorokauden ja aiheuttaa meluhaittaa. Ratkaisevaa onkin, miten liiketilan suunnitellaan tontille niin, että liikenteen melu mahdollisimman vähän haittaa viereisellä tontilla asuvia asukkaita.

Veteraanipuisto käsittää puustoa ja vesialueen suunnitteilla olevalla kaavamuutosalueella. Jykevät kuuset ovat toimineet asukkaille Lahdentien suunnalta tulevan melun esteenä. Liiketilan suunnitelmassa pitää kartoittaa puuston säilyttämistä lisääntyvän melun esteeksi. Tämä ei poista kuitenkaan tarvetta rakentaa melua hillitseviä rakenteita.

Veteraanipuisto on kuulunut vihreänä luonnonalueena Orimattilan kaupunkikuvaan. Suunnittelussa tuleekin huomioida kunnioitus puistoa kohtaan. Kaavamuutosalueen sisälle jää Veteraanipuiston tervein ja kaunein puusto. Vesialue, lampi, on oleellinen osa puistoa, joka tulee säilyttää. Mahdollisesti lampi on lähdepohjainen, kun kuivanakin kesänä se säilyttää vetensä.

Vastine:

Suunnitelmat tarkentuvat luonnosvaiheessa.

Asuntoyhtiö Erkonkulma 2:

Taloyhtiön hallitus keskusteli asiasta ja totesi uuden kaupan sijoittumisen naapurustoon olevan pääsääntöisesti myönteinen asia taloyhtiön kannalta.

Kaavamuutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon seuraavat asiat:

1) Tulevan kaupparakennuksen lastauslaituri tulisi mahdollisuuksien mukaan sijoittaa siten, että kauppaan toimitettavan tavarantoimituksesta, joka pääosin tapahtuu aamuyön tunteina, koituisi lähialueen asukkaille mahdollisimman vähän meluhaittaa.

2) Vaikka kaavamuutoksessa ei suoraan oteta kantaa mahdollisiin uusiin tieliittymiin kaavamuutosalueelle, taloyhtiö esittää kantanaan, että nykyiset liittymät ovat riittäviä. Taloyhtiö vastustaa Veteraanitien muuttamista läpiajettavaksi.

Vastine:

Suunnitelmat tarkentuvat luonnosvaiheessa.

Luonnosvaihe

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 5.4. – 28.4.2017, jonka aikana osallisilla oli mahdollisuus jättää siitä mielipiteensä ja samalla viranomaisilta pyydettiin lausunnot. Mielipiteitä tuli viisi ja lausuntoja kahdeksan.

Lahden kaupunginmuseon tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö/arkeologia totesi lausunnossaan, että kaavahankkeeseen ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Päijät-Hämeen liiton lausunnossa todettiin, että sillä ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta, koska se sijaitsee voimaan tulleen maakuntakaavan 2014 keskustatoimintojen alueella.

Tiivistelmä saapuneista lausunnoista ja niihin laaditut vastineet:

Hämeen ELY-keskus:

Kaupallisen toiminnan siirtyminen Lahdentien varteen heikentää nykyisen keskusta-alueen houkuttelevuutta. Kaavamuutos vaikuttaa valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sijoittamalla sen välittömään läheisyyteen. Kaavaselostukseen tulee liittää havaintomateriaalia siitä, miltä uusi kaupan rakennus näyttää vanhalta kylänraitilta. Kaavassa tulee myös paremmin osoittaa rakentamisen sijoitus siten, että huolto- ja jätekatokset eivät ole kohti valtakunnallisesti arvokasta vanhaa raittia, vaan että ne ovat esim. rakennuksen koillisnurkassa. Uudisrakentaminen tulisikin sijoittaa kokonaisuudessaan Heinämaantien varteen ja sitoa se siihen kaavamääräyksellä. Lisäksi kaavassa tulee esittää luonteavat ja korkealaatuiset kevyen liikenteen yhteydet esim. Veteraanipuiston kautta vanhalta kylänraitilta, jotta saadaan se sidottua paremmin keskusta-alueeseen. Nämä yhteydet tulee edellyttää kaavan toteutuksen yhteydessä rakennettaviksi.

Kaavaselostuksessa mainitaan varsinainen luonnonympäristö ohimennen, ja siitä tulee lisätä parempi kuvaus ja arvio Veteraanipuiston pinta-alan pienenemisestä johtuen. Puistoalueen pieneneminen tulee kompensoida sillä, että kuten edellä esitettiin, puistoalue rakennetaan ja sitä kunnostetaan mahdollistamaan em. kevyen liikenteen yhteyden kautta vanhan keskustan ja uuden liikerakennuksen välillä. Erityisen tärkeää on, että toteuttaminen tapahtuu korttelin rakentamisen yhteydessä.

Kaavaselostuksessa on pohjavesiolosuhteista todettu ainoastaan sijainti tärkeällä pohjavesialueella ja pohjaveden syvyys maanpinnasta sekä viitattu tausta-aineistona vuonna 2014 laadittuun Orimattilan pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaan. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaselostuksessa alueen pohjavesiolosuhteita tulisi kuvata nyt esitettyä tarkemmin sekä arvioida kaavan toteuttamisen pohjavesivaikutukset. Arvioinnissa tulee ottaa huomioon pohjaveden kohonnut kloridipitoisuus. Kaavatyössä tulee ottaa huomioon myös pohjavesialueiden suojelusuunnitelmassa esitetyt pohjavesialueita koskevat rajoitukset ja suositukset sekä arvioida onko niistä tarpeen poiketa.

Tehostuvan ja muuttuvan maankäytön vuoksi Heinämaantien (mt 1691), Veteraanitien ja Huoltotien liittymän toimivuus ja parantamisen mahdolliset toimenpiteet tulee arvioida asemakaavan jatkosuunnittelulla. Mikäli Heinämaantie otetaan mukaan muutettavaan asemakaavaan, tulee se muuttua kaduksi MRL:n 84 § mukaan. Alueelle tulee toteuttaa toimivat ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet.

Vastine:

Rakennusmassan sijoittamisessa Lahdentien suuntaisesti rakennuspaikan eteläosaan tavoitellaan kirkonmäen maiseman mahdollisimman esteetöntä näkymää Lahdentien ja Heinämaantien risteyksen suunnasta. Tähän maisemaan ovat kiinnittäneet huomiota lausunnoissaan niin Lahden kaupunginmuseo kuin Orimattilan seurakuntakin. Rakennusmassan näkyminen vanhalle kylänraitille on minimaalista.

Korttelin muun rakentamisen yhteydessä kaupunki rakentaa toimivat kevyen liikenteen yhteydet Veteraanipuistoon ja jatkaa reittiä Veteraanitien varressa Heinämaantielle saakka. Lisäksi Veteraanitielle rakennetaan suojatiet uuden kaupan pihaan.

Suunnitelmat ovat muuttuneet merkittävästi luonnosvaiheen jälkeen. Puistoaluetta on jätetty ehdotusvaiheessa huomattavasti enemmän. Veteraanipuisto ja sillä sijaitsevan kevyen liikenteen väylän kunnostaminen tullaan toteuttamaan samanaikaisesti muun rakentamisen yhteydessä.

Pohjavesikuvausta on tarkennettu selostukseen. Rakentamisessa tulee huomioida, ettei pohjavesiolosuhteita vaaranneta. Suunnitelmissa sekä rakennusmassa että pysäköintialue ovat pienentyneet huomattavasti luonnosvaiheen jälkeen.

Heinämaantien alue poistetaan kaavaehdotuksesta. Liittymän toimivuus varmistetaan ja mahdolliset parannustoimenpiteet suunnitellaan erillisellä suunnitelmalla. Korttelin rakentamisen yhteydessä toteutetaan kevyen liikenteen väylä Veteraanitien varteen Heinämaantielle saakka.

Päijät-Hämeen maakuntamuseon tutkimus ja kulttuuriympäristöyksikkö/rakennuskulttuuri:

Kaavaluonnoksessa esitetään 2700 k-m² kokoisen vähittäiskauppan suuryksikön rakentamista pysäköintialueineen Veteraanitien ja Lahdentien väliin kortteliin 0304. Paikka on kaupunkikuvallisesti ja rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisten arvojen vuoksi vaativa. Esteetön näkymä valtakunnallisesti arvokkaan kirkonmäen maisemaan tulee säilyttää. Kookas liikerakennus tulee suunnitella paikkaan sopeutuvaksi tavansaomaista laatikkomaista, umpiseinäistä ja peltipintaista markettia korkeatasoisempana, mahdollisesti harjakattoisena rakennuksena. Rakennusmassan kokoa ja asemaa maisemassa tulisi esitellä havainnekuvin. Liikerakennusten korttelialueelle ei ole osoitettu säilytettäviä puuryhmiä tai istutettavia alueita, jotka pehmentäisivät rakennusmassan sopeuttamista ympäristöön. Rakentamisen vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan tulee arvioida esitettyä monipuolisemmin ja tarkemmin ja arvioida onko liikerakentaminen ainoa vaihtoehto vai tulisiko alue säilyttää aiempien kaavaratkaisujen mukaisesti asumistarkoituksessa esimerkiksi rivitaloalueena ja puistona.

Vastine:

Suunnitelmat ovat muuttuneet huomattavasti luonnosvaiheen jälkeen. Rakennusmassa on sijoitettu siten, että se mahdollisimman vähän estää kirkonmäen maiseman näkymistä Lahdentien suuntaan. Myös mahdollisen mainostornin korkeutta on rajoitettu kaavamääräyksellä. Kaavassa on myös määräyksiä rakennuksen julkisivukuvasta ja sen sopeutumisesta arvokkaaseen ympäristöön.

Ympäristöterveyskeskus:

Kaava-aineistossa on huomioitu terveydensuojelun toimialan näkökulmasta alueiden käyttöön liittyviä keskeisimpiä asioita. Näiden lisäksi terveydensuojeluviranomainen esittää lisättäväksi yleisiin kaavamääräyksiin veloitteen huomioida rakennuslupamenettelyn yhteydessä alueelle sijoittuvan liikerakennuksen sisäilman otossa viereiseltä, Lahdentieltä kulkeutuvat ilman epäpuhtaudet. Liikerakennuksen sisäilman laatuun voidaan merkittävästi vaikuttaa sisäilmanoton suunnittelulla, sijoittelulla sekä riittävän tehokkaalla suodatuksella.

Vastine:

Sisäilmanoton sijaintia tarkastellaan rakennuslupavaiheessa.

Orimattilan kaupungin ympäristölautakunta:

Ympäristölautakunta katsoo, että suunnittelussa on otettava huomioon ympäristölle ja naapurustolle aiheutuvien haittojen minimointi. Veteraanipuistoa ei tule pienentää ja puiston keskeinen vesielementti tulee säilyttää, mikäli se ei ole liian suuri riski alueen pohjaveden laadulle. Lammikkoa ei saa käyttää suunnitellun alueen kokonaisvaltaiseen hulevesien kokoamiseen pohjavesiriskien takia (pohjaveden vaarantamis-/pilaamiskielto). Veteraanitien rivitalon asukkaille suunnitellulla toiminnalla on ilmeisiä kielteisiä ympäristövaikutuksia, joiden kohtuullistamiseksi (NaapL 17 §) olisi käynnistettävä riittävien suojarakenteiden riittävä selvittäminen ja rakenteiden kattavuuden varmistaminen jo kaavoitusvaiheessa.

Vastine:

Suunnitelmat ovat muuttuneet huomattavasti luonnosvaiheen jälkeen. Puistoaluetta on kaavaehdotuksessa jätetty paljon enemmän, mukaan lukien lammikon ympäristö. Naapurustolle aiheutuvat haitat pyritään minimoimaan.

Kuva 10. Veteraanipuiston lampi keväällä 2017



Orimattilan seurakunta:

Orimattilan seurakunta pitää kaavamuutosaluetta soveltuvana päivittäistavarakaupalle tai muulle liiketoiminnalle. Veteraanipuiston kehittämisen huomioiminen kaavassa on hyvä asia. Seurakunta toivoo, että Veteraanipuiston muutostyöt tehdään samassa yhteydessä kuin korttelin 0304 muukin rakentaminen. Seurakunnan mielestä on hyvä asia, että kirkonmäen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on huomioitu kaavamuutoksessa. Erityisen tärkeää seurakunnalle on, että rakentaminen sopii ympäristöönsä eikä näkymää kirkonmäelle peitetä. Mainostornin korkeudessa on huomioitava kirkonmäen näkymä ja erityisesti kirkon kellotapuli kaupunkisilue-
tin maamerkinä. Kaavan määräyksissä olisi hyvä huomioida puiden tai viherkasvuston istutus Veteraanitien puolelle, jotta alue vaihettuisi sulavammin ympäristöön. Seurakunta toivoo, että yhteyttä Veteraanitieltä Erkontielle ei avata jatkossakaan. Yhteyden avaaminen lisäisi aiheutonta liikennettä ja vaarantaisi Erkontien pohjoisosan turvallisuutta. Paikoitustilan riittävyys on turvattava korttelissa 0304. Veteraanitien kevyen liikenteen väylän jatkaminen Heinämaantielle ja Veteraanitien valaistuksen kuntoon saattaminen on tärkeää.

Vastine:

Veteraanipuiston rakentaminen tehdään samassa aikataulussa alueen muun rakentamisen kanssa. Veteraanitie on voimassa olevan asemakaavan mukaan mahdollista rakentaa läpiajettavaksi Erkontielle. Läpiajolle ei katsota olevan tarvetta kaavamuutosalueen rakentamisen jälkeenkään.

Liikerakennuksen sijoittelulla on pyritty myös siihen, että korttelissa on riittävät pysäköintialueet asiakkaita varten. Veteraanitien kevyen liikenteen väylää jatketaan ja valaistus laitetaan kuntoon kaavamuutosalueen rakentamisen yhteydessä.

Päijät-Hämeen pelastuslaitos:

Pelastuslaitos toteaa, ettei suunniteltu kaavamuutos aiheuta huomattavaa muutosta pääväylien liikennevirtaan, ajoneuvoliikenne purkautuu Veteraanitien kautta väylille. Korttelissa aiemmin sijainneelta jakeluaseman jäljiltä ei ole havaittu huomattavia pitoisuuksia, niitä tarkkaillaan myös mahdollisen maankaivun yhteydessä. Pohjavesialueella sijaitsevan työmaan maansiirtotöissä tulee huomioida mahdolliset vaaratekijät ja varautua niihin ennalta.

Vastine:

Ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon. Kyseiset asiat tulee huomioida rakennusvaiheessa.

Tiivistelmä saapuneista mielipiteistä ja niihin laaditut vastineet:

Teboil:

Oy Teboil Ab harjoittaa huoltamotointia heti kaavamuutosalueen pohjoispuolella, Heinämaantien ja Huoltotien kulmauksessa. Asema palvelee sekä paikallisia kuluttajia että ammattiliikennettä. Aseman huoltoliikenne hoidetaan perävau-
nyhdistelmällä (25 m).

Kaavamuutoksen yhteydessä on varmistettava henkilö ja raskaiden ajoneuvojen liikennöinti Heinämaantieltä Huoltotien suuntaan. Jos Heinämaantien liikennejärjestelyjä on tarkoitus muuttaa, pyydetään suunnitelmaluonnoksia nähtäville nyt.

Vastine:

Heinämaantien liikennejärjestelyjä ei aiota muuttaa kaavamuutoksen yhteydessä. Oy Teboil Ab:ta informoidaan suunnittelun edetessä.

Yksityinen osallinen:

Alue on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty virkistysalueeksi ja kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 § :n (Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan) mukaan ”Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.” Kaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö, jota ei voida mitenkään pitää soveltuvana voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaiseen virkistyskäyttöön tai kerrostaloasumiseen. Nykyinen yleiskaava ei mahdollista esitetyn asemakaavaluonnoksen toteuttamista. Mielestäni korttelin osalta ollaan vakavasti toimimassa vastoin yleiskaavaa. Alueen miljööseen ei mielestäni kuulu kauppakeskus.

Mielipiteeni on, ettei Orimattilan keskustaa tule autoittaa päästämällä keskustassa asiointiin vahvasti vaikuttavia liikkeitä pois keskustan alueelta. Olisi jokseenkin vastuutonta autoittaa Erkontien ympäristöä juuri kun tietä on vihdoinkin saatu remontoitua kokonaisuudessaan viihtyisäksi.

On outoa, että vedotaan Lahdentien läheisyyteen ja sen liikennevirtaan. Käsittääkseni Lahdentietä ei edes ole suoraa liittymään kaupan pihalle. Liittymää ollaan tekemässä Heinämaantien kautta käyttäen Veteraanitietä. Liikennevirrat tulisi ohjata käyttämään keskustan palveluja.

Rivitalojen asuinympäristö häiriintyy kohtuuttomasti kaupan ilmestymisen myötä. Asiakas- ja varsinkin tavarantoimituksen aiheuttamat häiriöt ovat varmasti kohtuuttomia.

Mielestäni on väärin vain kommentoida hankkeita, jos ei ole tarjota vaihtoehtoja mietittäväksi. Seuraavat vaihtoehdot tulisi mielestäni tarjota Keskon harkittavaksi. Mielestäni Keskolle tulee tarjota mahdollisuutta laajentua ja luoda uutta nykyisellä sijainnillaan. Tilaa löytyy varmasti riittävästi entisen ja nykyisin tyhjän värikaupan ja keräyspisteen suuntaan. Alueen tiloja ja paikoitustiloja tulisi käyttää tehokkaammin. Tämä ratkaisu tasapainottaisi keskustan rakennetta ja mahdollistaisi paremmin myös Kehräämön toimintojen kehittämisen Erkontien päätepisteeksi.

Toinen vaihtoehto olisi S-marketin vastapäätä oleva purettavaksi suunniteltu alue. Tosin alue on pieni mutta järkevällä paikoituksella (esim. kellari) saataisiin alueelle varmasti riittävästi tilaa.

Vastine:

Suunnitelmat ovat muuttuneet huomattavasti luonnosvaiheen jälkeen. Keskusta-Virenojan osayleiskaava on joiltain osin vanhentunut ja siinä on etenkin keskustan alueella jonkin verran päivitystarvetta.

Yksityinen osallinen:

Korttelin 0304 kaavaluonnokseen liittyen haluan vanhana orimattilalaisena sanoa mielipiteeni. Orimattilaa halutaan kehittää kaupunkimaiseksi mutta kaupungin sydän ja keuhkot ovat viheralueet ja puistot. Täällä ei ole muita puistoja kuin hautausmaa ja kirkon seutu. Tämä kortteli on läheisesti yhteydessä niihin. Sitä pitäisi ennemminkin kehittää puistona ja jäsentää se liittymään Kulttuuritaloon ja Anninkamarin taloon. Orimattilan keskusta on satoja vuosia vanha kylä, sitä pitäisi kaavoittaa varoen. Keskon tonttitarve voidaan tyydyttää jostain muualta. On lyhytnäköistä tuhota keskustasta kaikki vihreä ja vanha puusto. Tulevat sukupolvet arvostavat varmasti enemmän tätä pientä puistoaluetta kuin liikerakennusta ja parkkipaikkaa tällä alueella.

Vastine:

Suunnitelmat ovat muuttuneet huomattavasti luonnosvaiheen jälkeen. Puistoaluetta on kaavaehdotukseen jätetty paljon enemmän.

Asuntoyhtiö Erkonkulma 1:

Suunnitelmassa ei ole otettu huomioon naapuritontilla asuvien asukkaiden mahdollisuutta asua jatkossa viihtyisässä elinympäristössä, jos kaava toteutettaisiin suunnitellussa muodossa. Lahdentien liikenteen melu ja tärinä haittaa asumismukavuutta nykyiselläänkin ja suunniteltu päivittäistavarakaupan sijoittaminen alueelle vain lisää häiriötä. Liikenne Huoltotieltä Veteraanitielle tulee lisääntymään ja aiheuttamaan ongelmia Heinämaantien ja Veteraanitien risteyksessä. Risteyksestä puuttuu suojatiet.

Liikerakennuksen huoltoliikenteen sijoittaminen lähelle asuinrakennuksia aiheuttaa häiriötä. Kaavan jatkosuunnittelussa tulee huomioida seuraavia seikkoja:

- liiketila suunnitellaan tontille niin, että tavarantoimitukset eivät kulje Veteraanitien kautta, asukkaiden ikkunoiden ja terassien edestä,
- jätehuoltoa ja kierrätyspisteitä ei järjestetä niin, että ne sijaitsevat asuntojen ikkunoiden ja terassien edessä,
- liikenne tontille tulee toteuttaa niin, että Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melurajojen ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa ja oleskeluun tarkoitettulla piha-alueella,
- piha-alueen läpikulun rajoittamiseksi tulee kaavassa oleva varaus kevyelle liikenteelle avata hautausmaan ja Erkonkulman tontin rajalta,
- Lahdentien suuntaisesti Veteraanipuiston reunaan tulee rakentaa Lahdentien liikenteen melua estäviä rakenteita,
- voimassa olevassa kaavassa Veteraanitielle on varaus läpiajolle Erkontielle, varaus tulee poistaa ja Veteraanitie määritellä päättyväksi tieksi.

Vastine:

Suunnitelmat ovat muuttuneet huomattavasti luonnosvaiheen jälkeen. Heinämaantien ja Veteraanitien liittymän toimivuus varmistetaan ja mahdolliset parannustoimenpiteet suunnitellaan erillisellä suunnitelmalla. Tarvittavat suojatiet ja kevyen liikenteen yhteydet rakennetaan kaavamuutosalueen rakentumisen yhteydessä.

Puistoaluetta on kaavaehdotukseen jätetty paljon enemmän, mukaan lukien lammikon ympäristö.

Liikerakennuksen huoltoliikenne on sijoitettu rakennuksen eteläosaan. Tällä on pyritty siihen, että kaupan julkisivu avautuu Lahdentien ja Heinämaantien suuntaan. Suoraa liittymää maantieltä tontille ei voida tehdä. Huoltoliikenteen aiheuttamiin häiriöihin kiinnitetään erityistä huomiota suunnitteluvaiheessa. Naapurustolle aiheutuvat haitat pyritään minimoimaan.

Kevyen liikenteen yhteys hautausmaan ja Erkonkulman rajalla on voimassa olevassa asemakaavassa. Sen toteuttaminen on määrärahakysymys eikä sitä ratkaista tällä asemakaavalla.

Kaavaehdotuksessa rakennusmassa on kauempana asuinrakennuksista. Liikerakennus jo itsessään estää Lahdentien melun etenemistä Veteraanitien suuntaan. Veteraanipuistoa toteutettaessa voidaan melun etenemistä estää istutuksilla ja puustolla.

Veteraanitie on voimassa olevan asemakaavan mukaan mahdollista rakentaa läpiajettavaksi Erkontielle. Läpiajolle ei katsota olevan tarvetta ja läpiajettavuus edellyttäisi myös Erkontien parantamista osaltaan. Veteraanitie ei sisälly kaavamuutosalueeseen.

Asuntoyhtiö Erkonkulma 2:

- suunnittelualuetta on laajennettu alkuperäisestä. On pysyttävä alkuperäisessä laajuudessa.
- kaupparakennus on luonnoksessa sijoitettu täysin päinvastaisesti taloyhtiön aiempaan lausuntoon nähden. Lastaus ja jätehuolto on tulossa taloyhtiöiden sisäänajon toiselle puolelle. Taloyhtiö edellyttää, että kauppakiinteistö on sijoitettava alun perin esitettyyn paikkaan tontilla,
- liikennemäärien lisääntyessä melu lisääntyy. Kauppakiinteistö ja Lahdentie on tehokkaasti meluaidattava, mikäli kauppakiinteistö rakennetaan,
- kaavaluonnoksesta ei ilmene tavarankuljetus- ja jätehuoltoyhteydet. Suunnitelmasta ei myöskään ilmene, miten järjestetään nykyisiä risteys- ja kevyen liikenteen väyliä käyttäen noin 1200 auton lisäys vuorokaudessa. Vaarana on, että Veteraanitie otetaan käyttöön läpiajoliikenteelle. Läpiajoliikennettä Veteraanitien ei tulla sallimaan.

Vastine:

Suunnitelmat ovat muuttuneet huomattavasti luonnosvaiheen jälkeen. Yleisesti suunnittelualuetta voidaan muuttaa kaavatyön kuluessa.

Kaavaehdotuksessa rakennusmassa on kauempana asuinrakennuksista. Liikerakennus jo itsessään estää Lahdentien melun etenemistä Veteraanitien suuntaan. Veteraanipuistoa toteutettaessa voidaan melun etenemistä estää istutuksilla ja puustolla.

Keskon uusista suunnitelmista on esitelty selostuksessa havainnekuva ja asemapiirros, joissa on esitetty tavarankuljetusyhteydet ja jätehuoltopisteet. Veteraanitie on voimassa olevan asemakaavan mukaan mahdollista rakentaa läpiajettavaksi Erkontielle. Läpiajolle ei katsota olevan tarvetta ja läpiajettavuus edellyttäisi myös Erkontien parantamista osaltaan.

Luonnosvaiheen jälkeen kaava-aineistoon tehdyt tärkeimmät muutokset:

- Korttelin 0304 kaavamerkintä on muutettu merkinnäksi KL aiemman KM-merkinnän sijaan ja tontin kokoa on pienennetty 1822 neliöllä.
- Rakennusoikeus on pienentynyt 1000 kerrosneliötä.
- Korttelialueen kerrosluku on laskettu kahdesta yhteen.
- Puistoa on jätetty ehdotukseen 1822 neliötä enemmän.
- Maantien alue on jätetty pois kaava-alueesta.

Kaavakävely

Kaavakävely järjestettiin 27.06.2018 ennen ehdotusvaiheen nähtävilläoloa. Kaavan muuttuneet tavoitteet otettiin vastaan hyvin, ja palaute oli pääasiassa positiivista. Uutta suunnitelmaa pidettiin realistisina, ja ihmiset kokivat, että luonnosvaiheen palaute on otettu huomioon.

Kaavakävelyn liittyen kaupungille lähetettiin kaksi kirjallista mielipidettä Trimblen e-palautejärjestelmän kautta. Mielipiteet eivät ole virallisia mielipiteitä, sillä ne annettiin nähtävilläoloaikojen ulkopuolella. Mielipiteet otetaan kuitenkin kaavoituksessa huomioon.

Ensimmäisessä palautteessa toivottiin juurikin pienempää, kaunista liikehuoneistoa ja monipuolisia palveluja koko kaava-alueelle. Palautteessa ehdotetaan myös, että Veteraanipuiston aluetta voisi sekä tuleva kauppa että taidemuseo hyödyntää Orimattilan markkinoinnissa, ja puisto voisi toimia alustana paikallisille asukkaille erilaisia toimintoja varten. Lisäksi toivottiin Veteraanitien sulkemista läpikulkuliikenteeltä.

Osa palautteesta ja ideoista ei ole asemakaavalla ratkaistavia asioita, joten palautteen johdosta ei tehty muutoksia kaavaan. Palaute välitetään eteenpäin puistoalueista vastaaville henkilöille.

Toisessa palautteessa toivottiin kaavahankkeen keskeyttämistä. Palautteessa esitetään, että kaava-alueen voisi muuttaa puistoksi ja puistoon ehdotettiin erilaisia toimintoja ja tapahtumia. Palautteessa ihmeteltiin, että eikö kaupalle löytyisi jokin muukin sijainti.

Kaavahankkeen keskeyttäminen ei ole tarkoituksenmukaista. Kaavahankkeen sijainti on hyvä suhteessa muuhun kaupunkirakenteeseen ja asuinalueisiin nähden, sekä myös liikenteellisesti. Keskon tavoitteena ei ole laajentaa nykyisen kaupan toimintoja, vaan rakentaa eri kohderyhmälle paremmin saavutettavissa oleva kauppa. Lähialueella ei ole vapaana olevia kaupalle tarkoitettuja kiinteistöjä, joten kaavamuutos on tarpeellinen.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.9.-26.10.2018. Lausuntonsa antoivat ELY-keskus, Orimattilan seurakunta, Päijät-Hämeen maakuntamuseo, Kymenlaakson Sähköverkko Oy ja Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän ympäristöterveyskeskus. Lisäksi jätettiin kaksi muistutusta.

Tiivistelmä saapuneista lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin laaditut vastineet:

ELY-keskus:

ELY-keskus katsoo, ettei asemakaavan muutosehdotus ole suoraan sitä ohjaavan osayleiskaavan mukainen (AK ja VL). Suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolella on osayleiskaavassa kuitenkin osoitettu keskustatoimintojen aluetta, joihin alueen suunniteltu käyttötarkoitus liittyy.

Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu kaavan toteuttamisen pohjavesivaikutuksia. ELY-keskus edellyttääkin, että arvio kaavamuu-
toksen pohjavesivaikutuksista tehdään ja arvioinnissa otetaan huomioon pohjaveden kohonnut kloridipitoisuus.

Tarvittavat liikenteelliset ratkaisut tulee olla selvillä ja näistä toimenpiteistä tulee olla keskusteltu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa ennen kaavan hyväksymistä. Erillisessä suunnitelmassa olisi hyvä huomioida alueen sisäiset kevyen liikenteen yhteydet ja suojateiden sijoitus. Lähimmän liittymän etäisyys maantien (tässä Heinämaantien) reunasta tulee olla vähintään 30 metriä. Heinämaantie olisi tässä yhteydessä hyvä kaavoittaa kaduksi.

Uudenmaan ELY-keskus esittää, että kaavamääräyksissä otettaisiin kantaa pyöräpaikkojen määrään. Pyöräpaikkojen olisi hyvä olla runkolukittavia. Kaavamääräyksiin tulisi myös lisätä ajoitusmääräys, että kevyen liikenteen yhteydet ja muut tarvittavat liikennejärjestelyt tulee olla tehtynä ennen tontin käyttöönottoa.

Uudenmaan ELY-keskusta tulee muistaa kuulla naapurina mainoksia koskevissa toimenpidelupa-asioissa. Mainokset tai muut tontin rakenteet eivät saa aiheuttaa haittaa liikenneturvallisuudelle.

Vastine:

Kaavaselostukseen lisätään kaavan toteuttamisen pohjavesivaikutukset. Liikenteellisistä ratkaisuista on keskusteltu ELY:n kanssa työneuvottelussa 9.1.2019. Kaupan piha-alue ja katualueet suunnitellaan yhteistyössä ja toteutetaan siten, että suojatiet ja muut järjestelyt ovat valmiina kaupan toiminnan alkaessa. Pyöräpaikkavaatimus lisätään kaavamääräyksiin. Ulkomainokset käsitellään rakennusluvan yhteydessä ja ELY-keskusta kuullaan naapurina MRL:n mukaisesti.

Orimattilan seurakunta:

Orimattilan seurakunta pitää kaavamuutosaluetta soveltuvana päivittäistavarakaupalla tai muulle liiketoiminnalle. Seurakunta toivoo, että Veteraanipuiston muutostyöt tehdään samassa yhteydessä kuin korttelin 0304 muukin rakentaminen. Lisäksi kaava-alueella olisi perusteltua huomioida puiden tai viherkasvuston istutus Veteraanitien puolelle. Kirkonmäen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö on huomioitu kaavamuutoksessa. Erityisen tärkeää seurakunnalle on, että rakentaminen sopii ympäristöönsä eikä näkymää kirkonmäelle peitetä. Tämä koskee myös mahdollista mainostornia, jonka korkeudessa ja koossa on huomioitava kirkonmäen näkymä ja erityisesti Orimattilan kirkon kellotapuli kaupunkisuljetin maamerkinä.

Seurakunta toivoo, ettei kulkuyhteyttä Erkontielle avata myöskään liikennemäärien kasvaessa Veteraanitien ja Heinämaantien risteyksessä. Seurakunta pitää tärkeänä, että kaavamuutoksen toteutumisen myötä Veteraanitien kevyen liikenteen väylä rakennetaan jatkumaan Heinämaantielle saakka ja että Veteraanitien valaistus laitetaan kuntoon.

Vastine:

Kaupan rakentamisalue on siirretty paikkaan, jossa se ei peitä näkymiä kirkolle. Kevyen liikenteen väylää ei suunnitella asemakaavassa, vaan se kuuluu osaksi tulevaa katusuunnitelmaa. Samassa yhteydessä suunnitellaan valaistus. Toteutuksen ajoituksesta päättää kaupunginvaltuusto budjettipäätöksen yhteydessä. Puisto- ja katualueen muutokset toteutetaan yhtä aikaa muun rakentamisen kanssa.

Päijät-Hämeen maakuntamuseo:

Risteyksen viereen kaavoitettava alue on sekä kaupunkikuvallisesti että rakennetun kulttuuriympäristön arvojen vuoksi vaativa. Näkymä valtakunnallisesti arvokkaan kirkonmäen maisemaan tulee säilyttää. Luonnosvaiheesta tontin kokoa on pienennetty, rakennusoikeutta vähennetty 1700 k-m²:in ja kerrosluku on pudotettu yhteen. Kaavaehdotus luo luonnokseen verrattuna paremmat mahdollisuudet sopeuttaa uudisrakennus mittakaavallisesti ympäristöön.

Vastine:

Kaupan rakentamisalue on siirretty paikkaan, jossa se ei peitä näkymiä kirkolle.

Kymenlaakson Sähköverkko Oy:

Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista johtojen siirtokustannuksista ja johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat.

Vastine: Merkitään tiedoksi

*Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä,
ympäristöterveyskeskus:*

Kaava-alue kuuluu korkean radonpitoisuuden riskialueeseen, jonka takia terveysuojeluviranomaisen näkökulmasta yleisissä kaavamääräyksissä olisi perusteltua edellyttää varautumaan radonintorjuntaan kaikessa rakentamisessa.

Vastine:

Kaavan yleismääräyksiin lisätään radonintorjunta.

Ehdotusvaiheen jälkeen kaava-aineistoon tehdyt muutokset:

- Kortteliin 0304 on lisätty vaatimus maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ennen rakennustöiden aloittamista.
- Lisätty määräys lastauslaiturin sijainnista.
- Lisätty hulevesimääräys.
- Yleismääräyksiin on lisätty radonintorjunta.
- Kaavaselostukseen on tehty vastineissa viitatu täydennykset.

Kuva 11 näkymä Veteraanitieltä kaupan paikalle



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutoksella muodostuu kortteli 0304 sekä siihen liittyvä puistoalue. Kortteli on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Kortteliin on osoitettu 1700 k-m² rakennusoikeutta ja pysäköimistilaa. Keskon suunnitelmassa on rakentaa ensivaiheessa noin 7000 neliön tontille 720 kerrosneliön suuruinen K-Market. Kaavamuutoksella on haluttu kuitenkin mahdollistaa myös kaupan laajentaminen myöhemmin. Veteraanipuistolle on varattu 6117 neliometriä.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,3 ha. Siitä 53,5 % on liikerakennusten korttelialuetta (KL) ja 46,5 % puistoa. Kaavamuutoksesta tehty tilastolomake on selostuksen lopussa (liite I).

Kuva 12 Ote kaavakartasta



5.2 ALUEVARAUKSET

Liikerakennusten korttelialue KL

Liikerakennusten korttelialue korvaa kaavamuutoksessa asuin-kerros- ja rivitalojen korttelialueen ja osan puistoa. Korttelialueen koko on 7032 m². Liikerakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 1700 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Puisto VP

Puisto pienenee asemakaavamuutoksen myötä 1032 neliöllä, kaavamuutoksen toteutuessa Veteraanipuiston pinta-alaksi jää 6117 m². Puistoon on osoitettu olemassa olevan vesiaiheen ja kevyen liikenteen reitin aluevaraukset.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

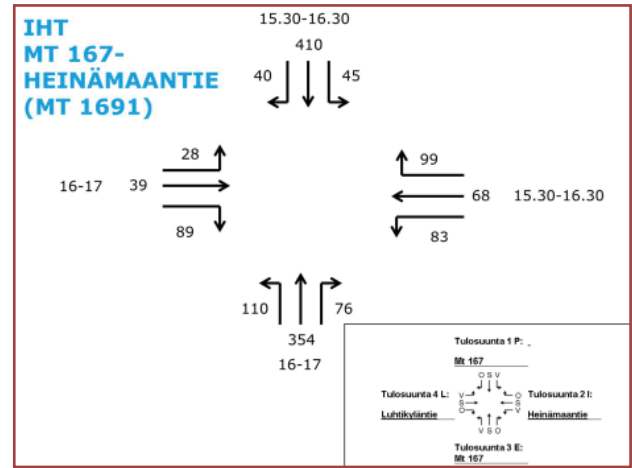
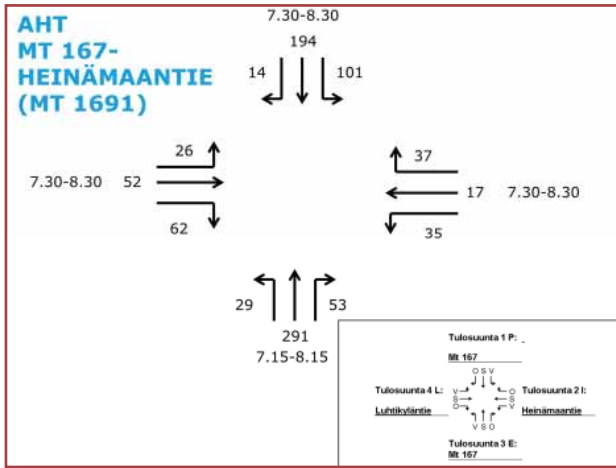
Vaikutukset on arvoitu kaavan mahdollis-taman maksimitoituksen mukaan.

5.3.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja palveluihin

Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisellä paikalla Orimattilan keskustassa Lahdentien varressa. Nykyisellään rakentamattomalle kaava-alueelle on suunniteltu sijoittaa päivittäistavarakauppa. Kaavamuutos sijoittuu kirkonmäen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön välittömään läheisyyteen. Kaavamuutoksen toteutuessa sillä on kaupunkikuvallista vaikutusta Orimattilan keskustan sisäntulotien varressa. Uusi päivittäistavarakauppa sijoittuu S-Marketin, Lidlin ja Tokmannin läheisyyteen Lahdentien varteen.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaavamuutoksen mukaisella rakentamisella ei ole suoraan vaikutusta kirkonmäen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuteen, mutta lähiympäristön katunäkymiin sillä on vaikutusta. Kaavamuutoksen sijainti vaikuttaa rakentamista koskeviin vaatimuksiin. Rakentamisen tulee sopeutua ympäristönsä eikä näkymää kirkonmäelle saa peittää.



Kuva 13 Liikennelaskentojen huipputuntien tulokset marraskuulta 2014 (Ramboll Oy)

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon

Kaavamuutosalue sijaitsee liikenteellisesti vilkkaalla paikalla. Liikenneviraston liikennemääräkarttojen perusteella vuoden 2015 keskimääräinen vuorokausiliikenne Lahdentiellä liikenneympyrän pohjoispuolella oli 6843 ajoneuvoa/vrk, josta raskasta liikennettä oli 385 ajoneuvoa. Vastaavat luvut olivat Lahdentiellä liikenneympyrän eteläpuolella 9392 ja 423 ajoneuvoa/vrk sekä Heinämaantiellä 3422 ja 132 ajoneuvoa/vrk.

Liikerakennusten korttelialueelle tulee olemaan kulku Veteraanitieltä. Lahdentien liikenneympyrästä on alle sata metriä Heinämaantien ja Veteraanitien risteykseen. Nykyisellään Veteraanitien liikenne on erittäin vähäistä, koska siltä on kulku vain kolmelle kiinteistölle eikä siltä ole läpiajoa Erkontielle. Voimassa olevassa asemakaavassa Veteraanitie on läpiajokatu. Erkontien päätä ei kuitenkaan ole rakennettu kaavan mukaisesti vaan se on jätetty kevyen liikenteen yhteydeksi. Veteraanitien kevyen liikenteen reitti katkeaa nykyisellään hautausmaan kohdalle. Kaavamuutoksen toteutumisen myötä se rakennetaan jatkamaan Heinämaantielle ja Veteraanitien yli tehdään suojatie kaavamuutosalueelle. Samalla Veteraanitien valaistus laitetaan kuntoon.

Ramboll Finland Oy:n laatimaa Sampolan osayleiskaavan liikenneselvitystä varten tehtiin marraskuussa 2014 liikennelaskentoja Lahdentien liikenneympyrässä. Laskentojen perusteella selkeästi suurin osa liikenteestä jatkaa ympyrässä Lahdentietä suoraan, aamulla Lahdesta päin Heinämaantielle kääntyy noin kolmasosa autoista. Selvityksen perusteella liikenneympyrä toimii hyvin myös ennustetilanteessa 2030 (n. 30 % enemmän liikennettä).

Suuren supermarketin matkatuotosluvuksi kokonaismyyntipinta-alaa kohti vuoden keskimääräisenä vuorokautena alle 20 000 asukkaan seudulla on arvioitu 135 käyntiä/100 myynti-m². Tämä tarkoittaisi, että myyntipinta-alaltaan 2000 m²:n kokoisin päivittäistavarakaupan matkatuotoksen keskiarvo olisi 2700 käyntiä. Kulutapajakauman perusteella matkoista 21 % arvioidaan tehtävän jalan, 12 % pyörällä, 1 % joukkoliikenteellä ja 67 % henkilöautolla. Tällä laskutavalla autolla kaupassa kävisi noin 1809 asiakasta. Ajoneuvon keskikuormitusarviollla 1,52 lastettuna käyntien määrä olisi 1190 autoa vuorokaudessa. Luvut ovat keskimääräisiä arvioita, todellisuudessa liikennetuotokseen vaikuttaa vaihtelu vuodenaikojen, viikonpäivien ja vuorokauden aikojen välillä. (Lähde: Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -opas).

Kuva 14 Havainnekuva kaupan tontista Heinämaantien suunnasta katsottuna (Ruokakesko Oy)





Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 7-22}$
(laskentakorkeus: 2 m)

Light green	> 40 dB
Light green	> 45 dB
Green	> 50 dB
Yellow	> 55 dB
Orange	> 60 dB
Red	> 65 dB
Purple	> 70 dB
Purple	> 75 dB

Kuva 15 Ote Liikenneviraston maanteiden meluselvityksen liitekartasta, kuvassa Lahdentien melun liikennemelun leviäminen

5.3.4 Vaikutukset luonnonympäristöön

Hulevesien viivytys tulee hoitaa ensisijaisesti omalla tontilla rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävän suunnitelman mukaisesti. Hulevesiviemäröinnin vedet ohjataan kaupungin sadevesiviemäröintijärjestelmään. Alue liitetään vesijohdon ja jätevesiviemäröinnin osalta kaupungin kunnallistekniseen verkostoon. Hulevesien imeyttäminen ei alueella onnistu huonosti vettä läpäisevän perusmaan ja rajoitetun alueen koon vuoksi.

Pohjavesivaikutukset

Sikosuon pohjavesialue on pinta-alaltaan 6,07 km² ja kaava-alue puistoineen on siitä 0,7 %. Pohjavesialueen muodostumisalue on vajaan neliökilometrin kokoinen ja sijoittuu kaava-alueen itä- ja koillispuolelle. Suunnittelualueen maaperä on savea, eikä kaava-alueella muodostu pohjavettä. Hulevedet eivät imeydy savikerrostumien lävitse pohjaveteen, vaan valuvat pintauomia pitkin jokeen tai päätyvät sadevesiviemäröintijärjestelmään. Kaupan tontin kohdalla on tehty maanvaihtoja maaperän puhdistamistoimenpiteenä ja uudet maamassat saattavat olla vettä läpäiseviä. Kaupan parkki- ja lastausalue asfaltoidaan, joten rakentamisen jälkeen piha-alueelta ei imeydy vettä maaperään.

Alue ei ole varsinaista pohjaveden muodostumisaluetta. Asemakaavamuutoksella kerrostalotontti ja 1000 neliötä puistoa muuttuu liiketontiksi. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta pohjaveden määrään.

Sikosuon vedenottoman riskivyyhykkeen on arvioitu alkavan noin 590 metriä kaupan tontin pohjoispuolelta. Kaupan toiminta ei edellytä vaarallisten aineiden kuljetuksia tai käsittelyä. Suurimmat onnettomuusriskit kaava-alueen tuntumassa liittyvän Lahdentiellä ja Heinämaantiellä tapahtuviin vaarallisten aineiden kuljetuksiin. Onnettomuuden sattuessa kemikaaleja saattaa päätyä vedenottomolle pintavaluntana, maahan joutuessaan haitallisen aineen kulkeutuminen pohjaveteen on epätodennäköistä savikerroksen vuoksi.

Orimattilan pohjavesialueilla on vähennetty maanteiden suolausta ja nykyiset suolausaineet eivät enää sisällä klorideja. Pohjaveden kloridipitoisuuksia seurataan.

5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Melu

Asemakaavassa ei ole osoitettu rakentamista maanteiden suoja-alueille. Liikennemelun takia rakentamisessa on otettava huomioon valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot. Ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuvan melutason tulee liike- ja toimistohuoneissa alittaa A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvo (klo 7-22) 45 dB. Liikenneviraston maanteiden meluselvityksen mallinnuksen mukaan Lahdentien liikenteen aiheuttama melu ylittää päiväajan ohjearvot koko suunnittelualueella.

Pilaantuneet maat

Entisen huoltoaseman mittarikentältä on löytynyt 2018 tehdyissä tutkimuksissa bentseeniä ja bensiinin lisäaineita ohjearvot ylittävä määrä. Löydökset osuvat tulevan parkkipaikan alueelle. Kohteelle on jo toteutettu massanvaihto vuonna 2000. Kaavakartalle on lisätty maaperän puhdistamista edellyttävä kaavamääräys. Hämeen ELY-keskus määrittelee tarvittavat toimenpiteet ennen rakennusluvan myöntämistä.

Kaavamuutoksella asuinrakennusten korttelialue muuttuu liiketoiminnan tiloiksi ja pilaantuneiden maiden kohdalle on suunniteltu päällystettävä parkkipaikka. Kaavamuutoksen toteuttamisen myötä maaperä saadaan puhdistettua.

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET

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

5.6 NIMISTÖ

Kaavamuutoksella ei osoiteta alueelle uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Asemakaavan muutoksen toteutumista seurataan Orimattilan kaupungin kaavoituksen, rakennusvalvonnan sekä yhdyskuntatekniikan yhteistyönä. Kaupunki rakentaa tarvittavat kevyen liikenteen väylät Vetraanipuistoon ja Veteraanitien varteen alueen muun rakentamisen yhteydessä.

Kuva 16 Alustava suunnitelma kaupan sijoittumisesta tontille (Ruokakesko Oy)



Alkuperäiset Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta www.finlex.fi

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

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	560 Orimattila	Täyttämispvm	02.08.2018
Kaavan nimi	Korttelin 0304 ja sen lähiympäristön asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	15.04.2019	Ehdotuspvm	02.08.2018
Hyväksyjä	K-valtuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	19.10.2016
Hyväksymispykälä	§ 9	Kunnan kaavatunnus	560 A195
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3149	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,3149

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	1,3149	100,0	1700	0,13	0,0000	-100
A yhteensä					-0,6000	-1800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7032	53,5	1700	0,24	0,7032	1700
T yhteensä						
V yhteensä	0,6117	46,5			-0,1032	
R yhteensä						
L yhteensä						
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	1,3149	100,0	1700	0,13	0,0000	-100
A yhteensä					-0,6000	-1800
AKR					-0,6000	-1800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7032	53,5	1700	0,24	0,7032	1700
KL	0,7032	100,0	1700	0,24	0,7032	1700
T yhteensä						
V yhteensä	0,6117	46,5			-0,1032	
VP	0,6117	100,0			-0,1032	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ORIMATTILAN KAUPUNKI

KESKUSTA, KORTTELIN 0304 JA SEN LÄHIYMPÄRISTÖN ASEMAKAAVAMUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



SISÄLTÖ

1. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN PERUSTIEDOT	2
2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	3
3. OSALLISET JA OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN	4
4. SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET	5
5. KAAVAHANKKEEN AIKATAULU	5
6. YHTEYSTIEDOT	5

1. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN PERUSTIEDOT

Suunnittelualueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Orimattilan keskustassa. Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella Heinämaantiehen, itäpuolella Veteraanitiehen ja lännessä Lahdentiehen (mt 167). Veteraanipuisto kuuluu suunnittelualueeseen. Kaavamuutoksen vaikutusalue on Orimattilan keskusta.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus ortokuvassa (MML).

Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus

Kaavamuutostyössä tarkastellaan mahdollisuutta rakentaa päivittäistavarakauppa tai muuta liiketoimintaa kortteliin 0304 ja sen lähiympäristöön osoitteeseen Veteraanitie 1.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

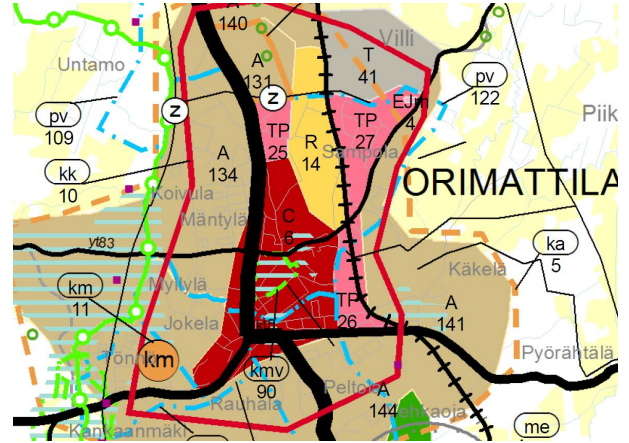
Nykytilanne

Kaavamuutosalueella on puistoa ja kaupungin ylläpitämä skeittauspaikka.

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 suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C6), tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (pv122), Orimattilan keskustan kehittämisen kohdealueella (kk10) sekä Orimattilan kaupunkialueella (ka5).

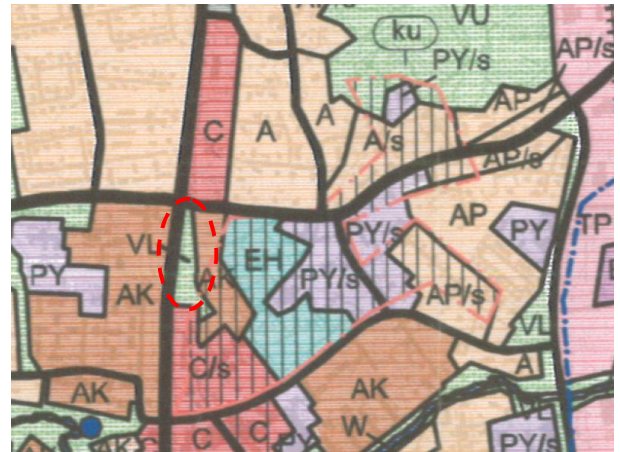


Kuva 2. Ote maakuntakaavasta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Keskusta-Virenojan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007.

Yleiskaavassa kaavamuutosalue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK) sekä virkistysaluetta (VL). Suunnittelualueella sivuaa valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön rajaus (ku). Lisäksi suunnittelualue on tärkeä pohjavesialue (pv1).



Kuva 3. Ote osayleiskaavasta.

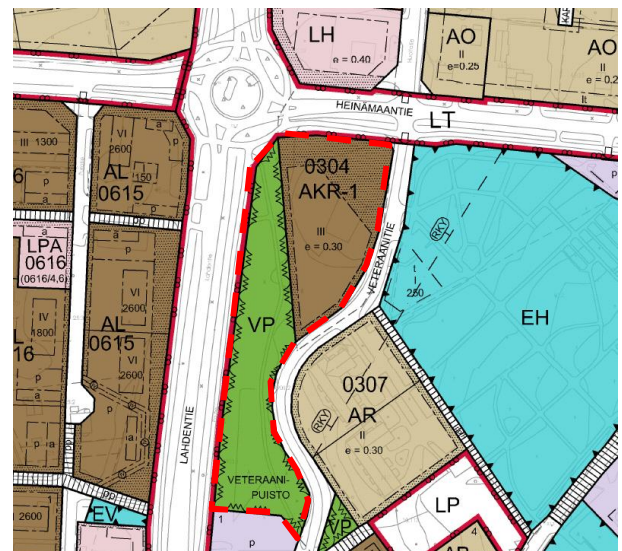
Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- 140 Kirkonseutu, hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.10.2010,
- 93 Keskustan länsiosa, 2002 ja

Asemakaavassa suunnittelualue on pääosin asuinkerros- ja rivitalojen korttelialuetta (AKR-1) sekä puistoa (VP). Korttelin 0304 tehokkuusluku on $e=0,30$ ja suurin sallittu kerrosluku III.

Heinämaantie on yleisen tien aluetta (LT).



Kuva 4. Ote ajantasakaavasta.

Maanomistus

Kaavamuutos koskee määräälaa kiinteistöstä Pappila 560-418-10-117, jonka Orimattilan kaupunki on hankkinut omistukseensa Orimattilan seurakunnalta. Lisäksi mukana on kaupungin omistama puistoaluetta.

3. OSALLISET JA OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN

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.

Osallisia asemakaavamuutoksessa ovat:

Asukkaat ja maanomistajat

- kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yritykset

Kaupungin hallinto

- kaupunginhallitus ja -valtuusto
- elinvoima- ja tekninen valiokunta, ympäristövaliokunta

Viranomaiset

- Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskukset
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Ympäristöterveyskeskus
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo

Muut osalliset

- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Keskustan aluejohtokunta

Tiedottaminen ja osallistuminen

Kaavan vireilletulosta, nähtävilläolosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan. Kaavaluonnos ja -ehdotus pidetään yleisesti nähtävillä. Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan myös kirjeitse eri vaiheissa.

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.

Viranomaisyhteistyö

- Ø Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Päijät-Hämeen liitolta, Päijät-Hämeen maakuntamuseolta, Ympäristöterveyskeskukselta, Kymenlaakson Sähköltä sekä Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta.
- Ø Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä varataan lausunnonantomahdollisuus yhdyskuntatekniikalle, rakennusvalvonnalle sekä ympäristönsuojelulle.

- Ø Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ja sitä koskevat muistutukset ja lausunnot on saatu.
- Ø Hyväksymisaineisto lähetetään tiedoksi Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksiin.
- Ø Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan mm. Päijät-Hämeen liittoon sekä Maanmittauslaitokseen. Voimaantulosta tiedotetaan kaupungin rakennustarkastajaa ja ELY-keskuksia.

4. SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen mahdollisia vaikutuksia liikenteeseen, yhdyskuntarakenteeseen, luonnonympäristöön sekä kaupunkikuvaan arvioidaan suunnittelutyön edetessä.

5. SUUNNITTELUN ETENEMINEN JA AIKATAULU

ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE	
Kaavamuutostyön käynnistämispäätös kaupunginhallituksessa	29.8.2016
Vireilletulo	kuulutus 19.10.2016
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	19.10. - 2.11.2016
Kaavaluonnoksen nähtävälle asettamisesta päättää kaupunginhallitus	20.3.2017
Luonnoksen nähtävilläolo, osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteensä, viranomaisilta pyydetään kommentit	5.4. – 28.4.2017
EHDOTUSVAIHE	
Kaavaehdotuksen sekä luonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laadittujen vastineiden hyväksyminen kaupunginhallitukseen	syksy 2018
Kaavaehdotus nähtävälle, osallisilla on mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta, viranomaisilta pyydetään lausunnot	syksy 2018
Tarvittaessa viranomaisneuvottelu	
HYVÄKSYMINEN JA VOIMAANTULO	
Mikäli kaavaehdotukseen ei tarvitse tehdä merkittäviä muutoksia, esitetään asemakaavamuutosta elinvoima- ja teknisen valiokunnan sekä kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi	talvi 2018 - 2019
Lainvoimaisuuden kuuluttaminen	talvi 2018 - 2019

6. YHTEYSTIEDOT

Orimattilan kaupunki, Tekninen toimiala

Kaupungintalo, Erkontie 9 (toinen kerros)

Postiosoite: PL 46, 16301 Orimattila

Kaavoituspäällikkö

Suvi Lehtoranta
p. 040 515 5183
suvi.lehtoranta@orimattila.fi

Kaavoitusinsinööri

Heikki Pitkänen
p. 044 781 3624
heikki.pitkanen@orimattila.fi