



ORIMATTILA

A200 Isännäntien asemakaavamuutos, ehdotus

KAAVASELOSTUS

Elinvoima- ja tekninen valiokunta 04.02.2020 §26

Elinvoima- ja tekninen valiokunta 20.5.2020 §75

Kaupunginhallitus 01.06.2020 §220

Elinvoima- ja tekninen valiokunta 08.09.2020 §131

Kaupunginhallitus 14.09.2020 §334

Kaupunginvaltuusto 05.10.2020 §36

Lainvoimainen 08.12.2020



A200 Isännätien asemakaavamuutos

Asia 23/10.02.03/2020

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
Kaava- ja paikkatietoasiantuntija Pekka Hynönen

Yhteystiedot

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

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

SISÄLLYSLUETTELO

I 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	6
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	6
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
3.2.2 Maakuntakaava	6
3.2.3 Yleiskaava	7
3.2.4 Asemakaavat	7
3.2.5 Rakennusjärjestys	7
3.2.6 Tehdyt selvitykset	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	7
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	7
4.2.1 Osalliset	7
4.2.2 Vireilletulo	8
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	8
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	8
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	9
4.4 LUONNOSPALAUTE	9
4.5 EHDOTUSPALAUTE	10
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1 KAAVAN RAKENNE	11
5.1.1 Mitoitus	11
5.2 ALUEVARAUKSET	11
5.2.1 Muita kaavamääräyksiä	12
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	12
5.3.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan	12
5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen	12
5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön	12
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖ-TEKIJÄT	12
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET	12
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	12

I PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

I.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavaselostus, joka koskee 08.09.2020 päivättyä ehdotusvaiheen asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee osaa kiinteistöistä Heliö (560-418-7-162) ja Arami (560-418-7-161). Asemakaavalla muodostuu korttelin 1105 tontti 9.

I.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

Maxirakennus Oy on jättänyt kaavamuutoshakemuksen tammi-kuussa 2019. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa alueelle rivitalojen rakentaminen nykyisten omakotitalojen tilalle.

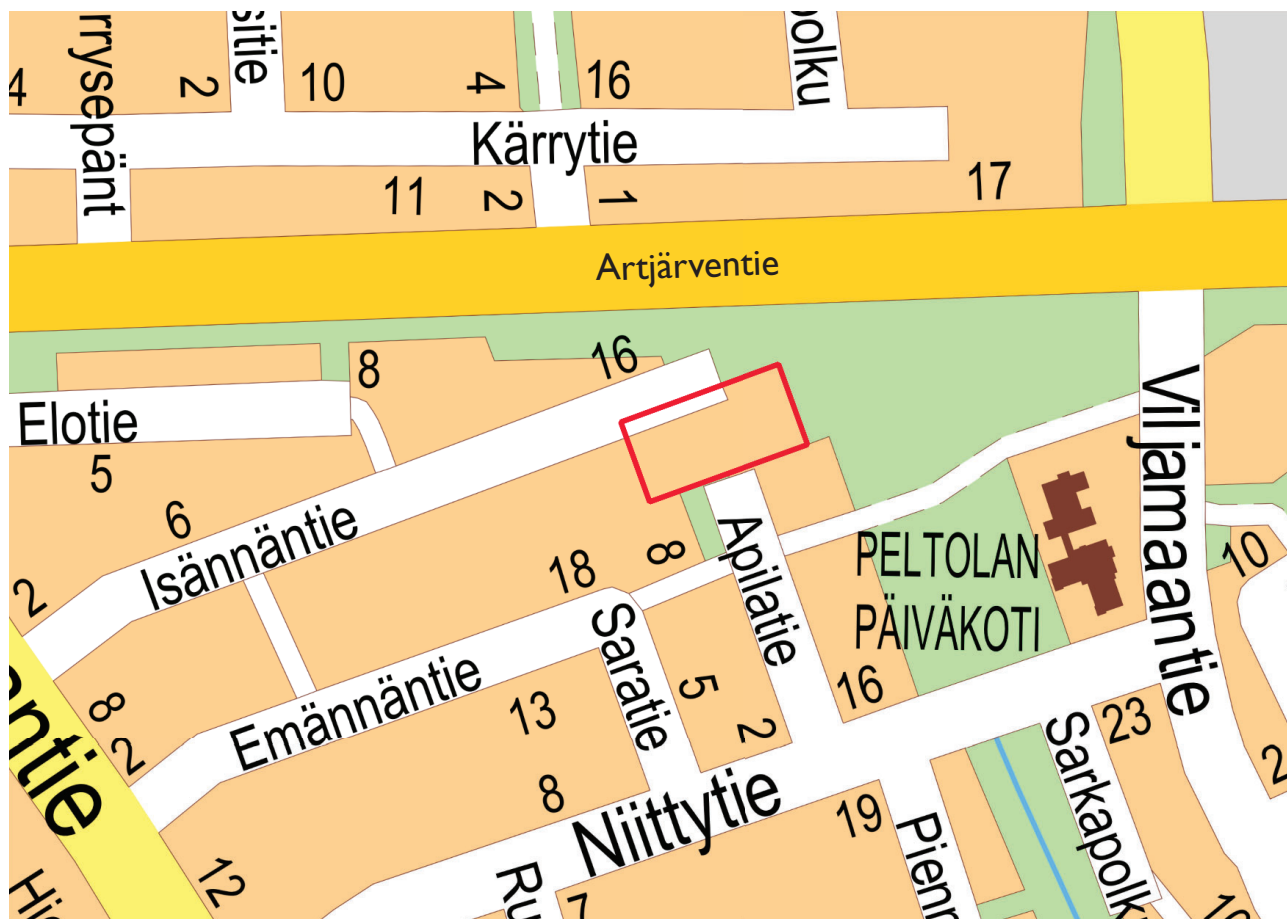
I.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan keskustassa, Peltolan asuinalueella.

Suunnittelualueelta on matkaa Orimattilan keskustaan vajaa kilometri. Peltolan päiväkoti on alle 200 metrin päässä ja Joki-varren koulu noin 500 metrin päässä.

I.4 LIITEASIAKIRJAT

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



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavamuutos on hyväksytty kaavoitusohjelmaan kaupunginvaltuuston kokouksessa 15.4.2019 § 15
- Kuulutus vireilletulosta 21.1.2020
- Kaavoituspäällikkö hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 17.1.2020
- Kaavaluonnos nähtävillä 17.2.-19.3.2020
- Kaavaehdotus nähtävillä 15.6. - 23.8.2020
- Hyväksymiskäsittely on alkanut elinvoima- ja teknisessä valiokunnassa 08.09.2020, kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan xx.xx.2020

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan rivitalojen rakentaminen nykyisten omakotitalojen tilalle. Kaava-alue käsittää kaksi voimassa olevan asemakaavan mukaista omakotitonttia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELU-ALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Isännäntien ja Apilatien väliin. Alue on olemassa olevaa asuinalueita. Ympäristössä on pääasiassa väljästi rakennettuja omakotitaloja ja rivitaloja.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on olemassa olevaa asuinalueita, joten itse suunnittelualueella ei ole merkittäviä luonnonympäristöjä. Alue on maastonmuodoiltaan tasainen. Suunnittelualue rajautuu pensas-/kuusialueisiin ja puurivistöihin. Suunnittelualueen itäpuolella on puistoalue, joka on tyypillistä kaupungin hoidettua puistoa. Luonnonvaiheen jälkeen tonteilla on tehty muutoksia poistamalla puusto ja purkamalla kiinteistöillä olleet rakennukset.



Kuva: Suunnittelualue Isännäntieltä kuvattuna.

Alue sijaitsee Ämmäntöyrään vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pohjaveden määrää tai heikennä pohjaveden laatua.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsi kaksi omakotitaloa ja kaksi talousrakennusta. Rakennukset oli rakennettu 1940-luvulla ja ne on luonnosvaiheen jälkeen purettu. Lähiympäristön rakennuskanta on pääosin rakentunut 1940-luvun ja 1970-luvun välisenä aikana. Isännäntien pohjoispuolella olevat rivitalot on rakennettu 1980-luvulla. Lähialueella on myös yksittäisiä uudempia rakennuksia. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti tärkeitä rakennettuja kulttuuriympäristöjä ei suunnittelualueella ole.

Lähialueen rakennukset ovat pääasiassa puuverhoituja/tiilivuorattuja ja harjakattoisia. Rakennusten väri ja niiden koot vaihtelevat suuresti toisistaan.

Kunnallistekniikka

Alueella on tarvittava kunnallistekniikka valmiina. Hulevedet kulkevat pääasiassa avo-ojissa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

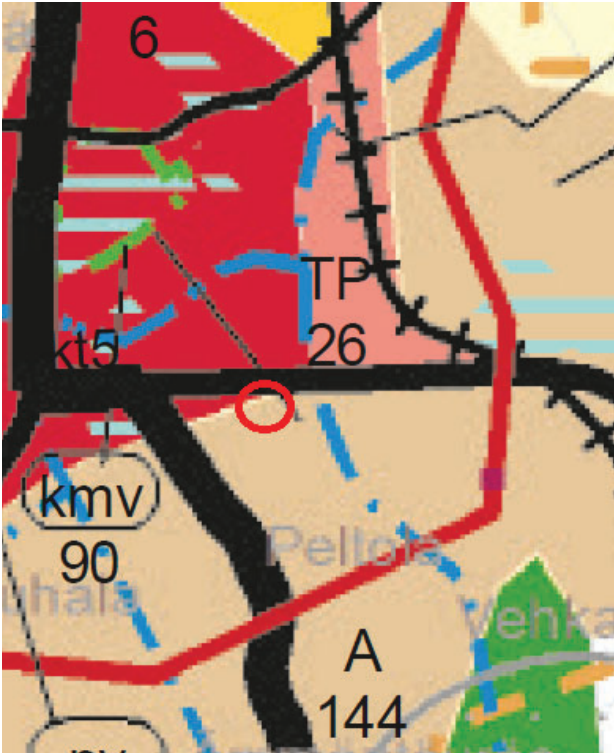
Valtioneuvosto päivitti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan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

3.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee keskustan taajamatoimintojen alueella (A144). Alueelle kohdistuu myös Ämmäntöyrään vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (pv I 14), kehittämisen kohdealue (kk I 0) ja Orimattilan kaupunkialue (ka 5).



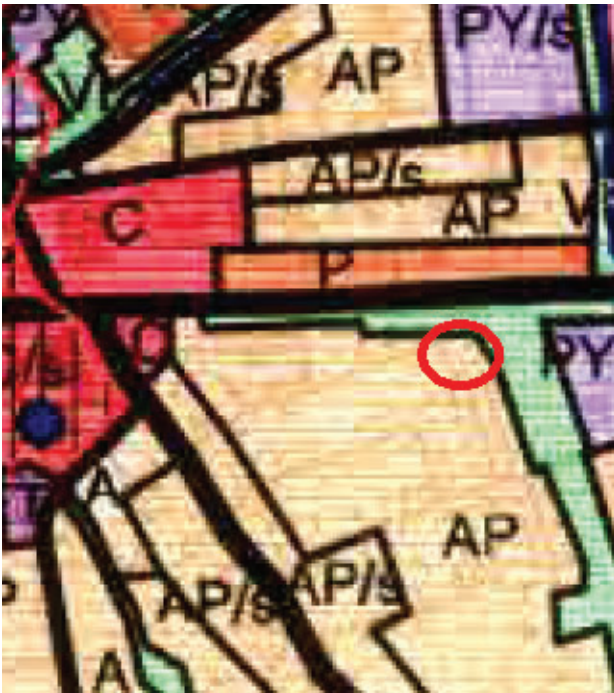
Kuva: Suunnittelualue itäpuolella olevaa puistoa. Taustalla Peltolan päiväkot.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

3.2.3 Yleiskaava

Aluella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Virenojan osayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).



Ote Keskusta-Virenojan osayleiskaavasta. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa Keskustaajaman asemakaava (A3), joka on tullut voimaan 13.9.1972. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue koostuu kahdesta omakotitalontontista (AO), joilla kummallakin on 200 k-m² rakennusoikeutta, eli yhteensä 400 k-m². Voimassa olevan asemakaavan merkintä AO mahdollistaa yhden omakotitalon rakentamisen kullekin tontille.

Suunnittelualueen kiinteistöjen pohjoisreunassa on pieni kaistale Isännäntien katualuetta. Kyseistä aluetta ei ole tarkoituksenmukaista ottaa kaavamuuotukseen mukaan, koska alue säilyy edelleen katualueena.

3.2.5 Rakennusjärjestys

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

3.2.6 Tehdyt selvitykset

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

- Orimattilan pohjavesialueiden suojelemissuunnitelma, Orimattilan kaupunki ja Orimattilan Vesi, 2014
- Keskusta-Virenojan osayleiskaavan selvitykset

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaava on otettu mukaan kaavoitusohjelmaan vuosille 2019-2023, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 15.4.2019.

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:

- Asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Ympäristöterveyskeskus
- Alueellinen vastuumuseo/Lahden kaupunginmuseo
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Suomen Kaasuenergia Oy
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Keskustan aluejohtokunta
- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisestä on kuulutettu 21.1.2020.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta, nähtävillä olosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa www.orimattila.fi sekä lehtikuulutuksilla paikallislehdissä. Kaavaehdotus on nähtävillä teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla.

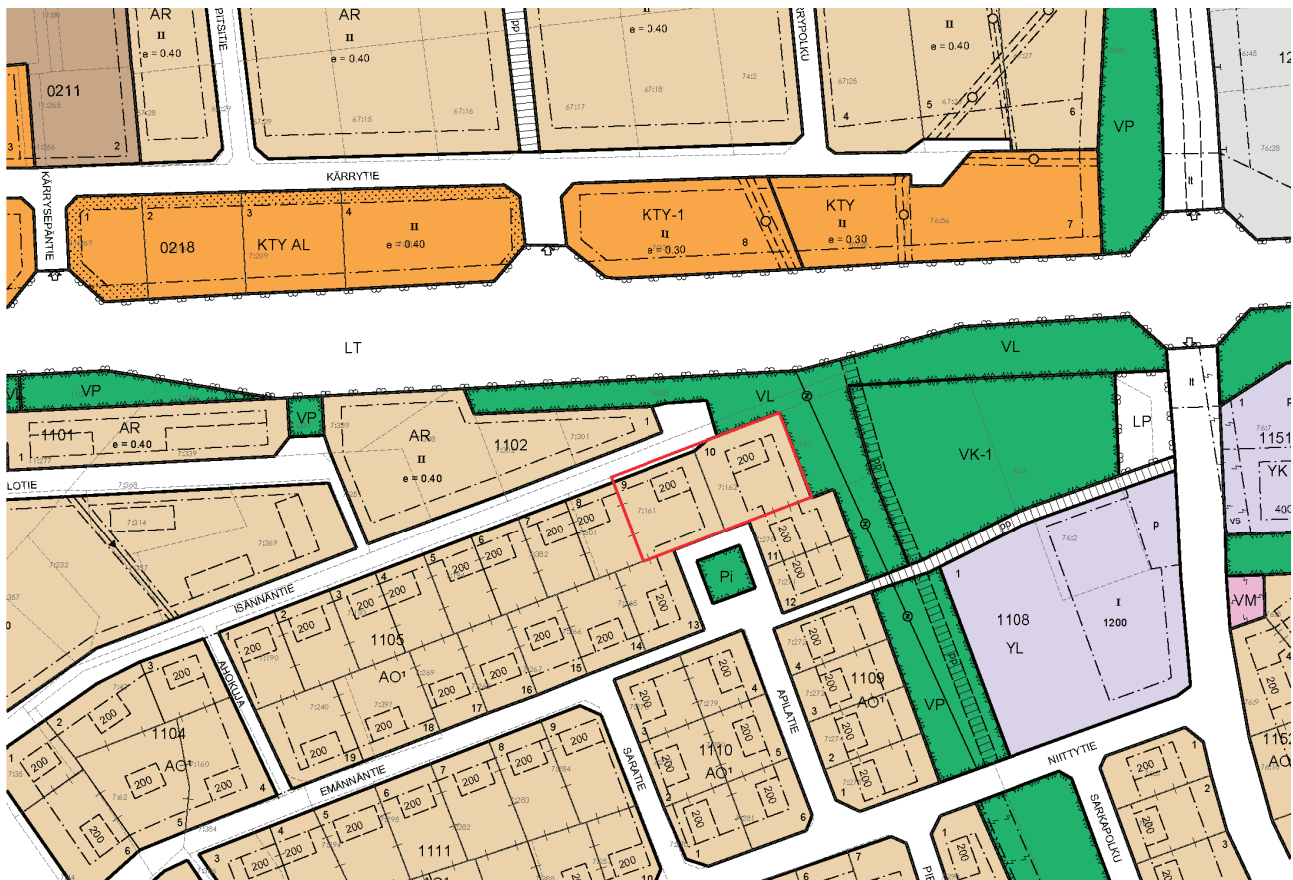
Tietoa kaavoituksen eri vaiheista saa soittamalla tai käymällä Orimattilan kaupungin teknisessä palvelukeskuksessa kaupungintalolla, Erkontie 9, puh. (03) 888 111. Osallistumismahdollisuuksista kerrotaan tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä (liite 2).

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään kommentit Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitoksesta, Alueelliselta vastuumuseolta/Lahden kaupunginmuseolta, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta, Suomen Kaasuenergialta, Kymenlaakson Sähköltä, Ympäristöterveyskeskukselta ja Keskustan aluejohtokunnalta.

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

Hyväksymisaineisto lähetetään tiedoksi Hämeen ja Uudenmaan ELY -keskuksiin. Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan Päijät-Hämeen liittoon sekä Maanmittauslaitokseen ja lisäksi voimaantulosta tiedotetaan mm. kaupungin rakennustarkastajaa sekä Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksia.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavalla pyritään vastaamaan Orimattilan keskusta-alueella havaittuun rivitalotonttien tarpeeseen, sekä tiivistämään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

4.4 LUONNOSPALAUTE

Asemakaavamuutoksen luonnosaineisto oli nähtävillä 17.2.-19.3.2020. Luonnoksesta tuli kolme lausuntoa. Mielenpitäviä ei tullut lainkaan. Lausunnon antoivat Päijät-Hämeen pelastuslaitos, Kymenlaakson Sähköverkko Oy ja Lahden kaupunginmuseo/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo. Näiden lisäksi Hämeen ELY-keskus ilmoitti, ettei anna lausuntoa luonnosvaiheesta.

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella, Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ja Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymällä ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutokseen.

Lahden kaupunginmuseo/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo lausui seuraavaa:

Arkeologinen kulttuuriperintö
Kaavamuutosalue sijaitsee rakennetulla pientaloalueella Orimattilan Peltolassa. Alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojelemaa kiinteistä muinaisjäänneksiä. Olemassa

olevan tiedon pohjalta asemakaava muutoksella ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö
Suunnittelualue käsittää kaksi rakennusliikkeen omistuksessa olevaa kiinteistöä, joilla molemmilla on 1940-luvulla rakennettu 1 ½-kerroksinen rankorakenteinen tyhjiään oleva omakotitalo ja talousrakennus. Keskusta-Virenojan osayleiskaavassa (kv. 18.6.2007) alue on pientalovaltaista asuntoaluetta, Keskustajaman asemakaavassa (13.9.1972) alue on osoitettu omakotitalotonteiksi (AO), joilla kummallakin on 200 k-m² rakennusoikeutta. Isännäntien päätteenä kaava-alue rajoittuu idässä puistoalueeseen. Ympäristössä on väljästi rakennettuja omakotitaloja pääosin 1940-1970-luvuilta. Isännäntien alkupäässä oleva entinen kunnaneläinlääkärin virka-asuintalo vuodelta 1938 kuluu Pakaantien varren paikallisesti inventoituun alueeseen (N. Könönen 2005, Orimattilan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys). Muutoin Peltolan pientaloalueella ei ole kulttuuriympäristön osalta arvotettuja alueita tai kohteita.

Isännäntien eteläpuoli on väljästi rakennettua ja pääosin nopeamaiset harjakattoiset omakotitalot muodostavat varsin yhtenäisen kadunvarsinäkymän vehreän kasvillisuuden ympäröiminä. Isännäntien pohjoispuoli on 1980-luvun rivitaloineen tiiviimmin rakennettu ja ilmeeltään hajanaisempi.

Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa rivitalon (e=0,40)



Kuva: Suunnittelualue Apilakadulta kuvattuna.

rakentaminen tonteilta purettavien kahden omakotitalon tilalle. Kadun suuntainen, mutta muiden asuintalojen asemoinnista poikkeavasti katulinjaan kiinni suunniteltu uusi rivitalo rikkoisi kadun eteläpuolen yhtenäisyyden ja väljyyden. Museo pitää parempana vaihtoehtona säilyttää tontit edelleen omakotitontteina, joille rakentamista tulisi säädellä yhtenäisesti.

Rakennustehokkuuden, talojen massoittelun, asemoinnin ja kattomuodon tulisi olla nykyisen kaavan linjausten mukainen.

Vastaus: Lausunnonantaja toive tonttien säilyttämisestä omakotitontteina tarkoittaisi kaavamuutoksen keskeyttämistä. Omakotitonttien sijaitseminen omakotialueen reunalla ja muiden rivitalojen välittömässä läheisyydessä minimoi asuinalueen yhtenäisyyden rikkoutumisen. Alueella sijaitsee jo ennestään monipuolista rakentamista (mm. kattokulmien suhteen), joten kattokulmien/rakennusten massoittelun tarkempi määrittäminen tälle pienelle alueella ei ole perusteltua. (Lisää vaikutuksista kaupunkikuvaan kohdassa 5.3.1). Kaavamuutos toteuttaa myös kaupunginhallituksen 16.3.2020 hyväksymää kaupungin uutta elinkeino-ohjelmaa, jossa tavoitteena on edistää valmiin tonttimaan käyttöönottoa Orimattilan keskustassa ja erityisesti rivitalotonttien lisäämistä. Elinkeino-ohjelma on menossa vielä valtuuston hyväksyttäväksi.

Saadun palautteen perusteella ei nähty tarpeelliseksi muuttaa asemakaavaratkaisua, vaan edetään luonnosvaiheen mukaisella suunnitelmalla ehdotusvaiheeseen.

4.5 EHDOTUSPALAUTE

Hämeen ELY-keskuksella, Kymenlaakson Sähkö Oy:llä ja Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä lausui, että ehdotusvaiheen asiakirjoista puuttui hyvinvointikuntayhtymän lausunto, mutta hyvinvointikuntayhtymällä ei ollut muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta tai -ehdotuksesta.

Näiden lisäksi kaavaehdotukseen saapui yksi yksityishenkilön muistutus sekä lausunto Lahden kaupunginmuseolta/Päijät-Hämeen alueellisesta vastuumuseolta.

Lahden kaupunginmuseo/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseon lausunto:

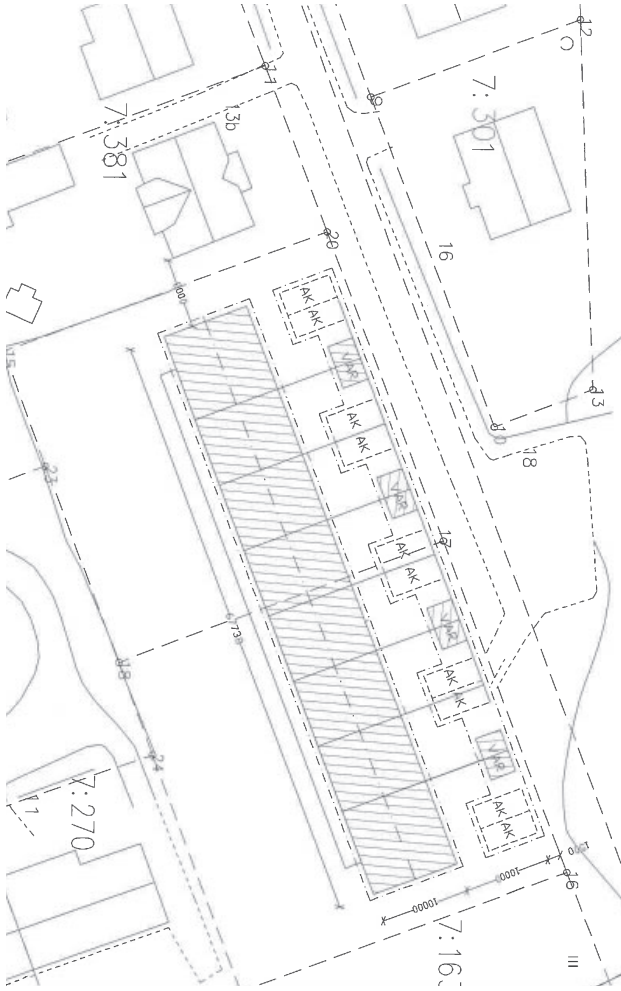
Lahden kaupunginmuseo/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo antoi kaavaluonnoksesta lausunnon, jossa se olisi säilyttänyt tontit edelleen omakotitontteina kadun eteläpuolen väljyyden ja yhtenäisyyden vuoksi. Kaavaehdotus on pidetty luonnoksen mukaisena. Rivitalon asemoinnilla muiden kadun varren asuintalojen kanssa samaan linjaan ja kattomuodon yhtenäisyydellä uusi rivitalo voitaneen vielä liittää ympäristöönsä.

Vastine:

Rakennuttajan alustavissa suunnitelmissa on tehdä rivitalo, jonka kattomuoto on harjakatto, jonka harjasuunta on kadun suuntainen. Kaavaan on lisätty määräykset harjakatosta ja harjan suunnasta alueen yhtenäisen ilmeen varmistamiseksi.



Kuva: Suunnittelualue 5.5.2020. Kiinteistöillä olleet rakennukset on purettu ja puusto poistettu.



Kuva: Rakennuttajan alustava suunnitelma rivitalosta.

Yksityinen muistutus:

Isännäntie on skeittipuiston avautumisen myötä lasten ja nuorten kulkureitti. Tämä on huomioitava rakennustyömaan toiminta-ajoissa (pitää olla arkisin 7-17). Jalan ja pyörillä kuljijoille on esitettävä selkeät ja turvalliset kulkureitit. Jätekuljetuksissa olisi syytä miettiä tiettyjä tyhjennyspäiviä, koska jäteautot ajavat useana päivänä eri kiinteistöille. Työmaaliikenteen tulee tapahtua Apilatieen kautta, koska Isännäntie on kapea ja avo-ojat syviä. Liikenteelle tulisi osoittaa valo-ohjaus.

Avo-ojissa vesi ei kulje oikein. Pakaantieltä vedet virtaavat Isännäntien päätä kohden, mutta I1 j I3 kiinteistöjen kohdalla vedet seisovat. Ojat on kaivettava kuntoon. Lisäksi tontille lasketut harmaat vedet valuvat suoraan avo-ojiin. Sähköverkon kytkennät on tarkistettava, paikalla olleiden vanhojen talojen purun yhteydessä sähkötkatkesivat. Viranhaltijan on käytettävä suurta harkintaa, jos aikoo tehdä poikkeamispäätöksen kaavamerkintään (AR).

Vastaus:

Kulku työmaa-alueen välittömässä läheisyydessä, sen turvallisuudesta ja merkitsemisestä vastaa rakennuttaja rakennusvaiheessa. Työmaa-aikoihin ei voida suoraan kaupungin toimesta vaikuttaa, koska rakennuslupa ei ole sellainen lupa-asia, johon tällaisia ehtoja voidaan asettaa.

Jätekuljetukset kuuluvat tulevan asunto-osakeyhtiön vastuulle,

johon ei voida asemakaavalla tai rakennusluvalla vaikuttaa. Työmaaliikenne ja sen kulkureitit ratkaistaan rakennusvaiheessa. Työmaaliikenne ja sen turvallisuus on rakennuttajan vastuulla, johon ei voida asemakaavalla antaa määräyksiä.

Suunniteltu asemakaavan muutos ei ota kantaa Isännäntien avo-ojiin, mutta asiasta tiedotetaan kunnallistekniikan organisaatiota. Sähköverkon ongelmista tiedotetaan Kymenlaakson Sähkö Oy:tä.

Kaavaehdotuksen korttelialueen merkintä (rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR) sallii rivitalomuo- toiset asuinrakennukset. Jokainen poikkeamishakemus käsitel- lään erikseen paikalliset olosuhteet huomioon ottaen. Kaava- muutoksen hakijalla on tarkoitus rakentaa paikalle asuinrivitalo.

5 ASEMAKAAVAN KU- VAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamutoksella muodostuu korttelin I105 tontti 9. Kaava- muutos sisältää yhden AR-tontin.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamutosalueen pinta-ala on noin 2960 m². Asemakaavan muutos sisältää yhden rivitalotontin, jonka tehokkuusluku on 0,4. Tämä mahdollistaa 1184 k-m² rakentamisen. Lisäystä vanhan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen on vajaat 800 k-m².

Tilastolomake selostuksen liitteenä I.

5.2 ALUEVARAUKSET

Rivitalojen ja kytkettyjen rakennusten korttelialue AR

Kaavamutoksella muodostuva rivitalotontin tehokkuusluku on e=0,40 ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

5.2.1 Muita kaavamääräyksiä

Rakennusala

Kaikki rakentaminen tulee sijoittaa rakennusalan rajojen sisä- puolelle. Rakennusalan rajat ovat 4 metrin päässä korttelialueen rajoista. Rakennusalaan on merkitty myös kattoharjan suunta.

Melu

Merkinnällä osoitetaan, että liikennealueelta aiheutuva päivä- melutaso saa sen viereisellä asumiseen varatulla korttelialueella olla korkeintaan 55dBA.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset on arvoitu kaavan mahdollistaman maksimimitoituksen mukaan.

5.3.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asemakaava mahdollistaa tehokkaamman rakentamisen jo olemassa olevalle asuinalueelle. Rakennusoikeuden lisäys ei kaupunkikuvallisesti ole niin merkittävä, koska samankaltaista rakentamista alueella on jo ennestään. Isännäntien pohjoispuoli on asemakaavoitettu kokonaan rivitaloille (AR) vastaavalla tehokkuudella ($e=0,40$). Suunnittelualan läheisyydessä olevat rivitalokorttelit ovat kooltaan 3000-5500 m², joten suunnittelualue on kooltaan sopiva rivitalotontiksi.

5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavanmuutoksen myötä liikenne Isännäntiellä tai Apilatiellä tulee kasvamaan. Nykyisin tonteille kuljetaan Isännäntien kautta, mutta riippuen miten tulevat toiminnot järjestetään tontilla, voi käynti tonteille tulla myös Apilatieen kautta. Laskennallisesti liikenteen lisäys on enintään muutamia kymmeniä matkoja vuorokaudessa. Ottaen huomioon alueen olemassa olevan tiiviin asutuksen, ei liikenteen lisäys ole tonttikadulle merkittävä.

5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön, koska suunnittelualue on jo ennestään asuinrakentamisen piirissä.

Pintavesivaikutukset

Asemakaava voi vähäisesti vaikuttaa hulevesien kulkuun. Nykyisellään alueella ei ole pinnoitettuja alueita, ja hulevedet kulkeutuvat pääsääntöisesti maastonmuotojen mukaan avo-ojiin. Jos suunnittelualueelle tulee laajoja päällystyksiä, vaikuttaa se hulevesien kulkeutumiseen. Tonttikohtaisesti hulevesien viivytys tulee hoitaa ensisijaisesti omalla tontilla rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävän suunnitelman mukaisesti.

Pohjavesivaikutukset

Suunnittelualueella tehtävä rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei se vähennä pohjavettä tai vaaranna sen laatua.

5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖ- TEKIJÄT

Melu

Suunnittelualueen arvioidaan olevan Artjärventien liikennemuotoalueella. Asutulla alueella melun keskiäänitaso saa olla ulkona päivällä enintään 55 dB ja yöllä 45dB. Tämä on otettava huomioon alueen rakentamisessa.

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kokonaisuudessaan kaavakartalla. Yleisillä määräyksillä on ohjattu kaava-alueen rakentamista mm. radonin torjunnan ja hulevesien hallinnan osalta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaavamuu-
tos on saanut lainvoiman. Alueella olevat omakotitalot puretaan ja tilalle rakennetaan rivitaloja. Asemakaavan muutoksen toteutumista seurataan Orimattilan kaupungin kaavoituksen, rakennusvalvonnan sekä yhdyskuntatekniikan yhteistyönä.

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

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



ORIMATTILA

A200 Isännäntien asemakaavamuutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hyväksytty 17.1.2020



A200 Isännäntien asemakaavamuutos

Asia 23/10.02.03/2020

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

Kaikki vireillä olevien kaavojen osallistumis- ja arviointisuunnitelmat ovat saatavilla Orimattilan kaupungin kaavoitustoimesta, Erkontie 9, tai kaupungin kotisivuilta osoitteesta

<https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/ajankohtaiset-suunnitelmat>

Kaavan laatijat

Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen 044 7813 624

Kaava- ja paikkatietoasiantuntija Pekka Hynönen 044 7813 732

Yhteystiedot

Orimattilan kaupunki, Tekninen toimiala

Kaupungintalo 2. krs. Erkontie 9

Postiosoite PL 46, 16301 Orimattila

Puhelin 03 888 111 (vaihde)

www.orimattila.fi

Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@orimattila.fi

Kaupungin kirjaamo: kirjaamo@orimattila.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi tässä suunnitelmassa esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus ja tavoitteet sekä kaavatyön lähtötilanne ja kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistuminen ja vaikutusten arviointi suunnitellaan jokaista kaavaa varten erikseen. Tämä suunnitelma on laadittu Isännätien asemakaavamuutoksen laatimiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavatyön ajan Orimattilan kaupungin kaavoitustoimessa sekä kunnan internet-sivuilla. Suunnitelmaa voidaan päivittää tarpeen mukaan työn edetessä.

Sisällysluettelo

ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT	4
Suunnittelualueen sijainti	4
Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus.....	4
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
Nykytilanne.....	4
Maakuntakaava	4
Yleiskaava	5
Asemakaavat.....	5
Maanomistus suunnittelualueella.....	5
OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN.....	5
Osalliset.....	5
Viranomaisyhteistyö	5
Aloitus- ja valmisteluvaihe.....	6
Ehdotusvaihe	6
Hyväksymisvaihe	6
TIEDOTTAMINEN.....	7
SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET	7
KAAVAHANKKEEN AIKATAULU	8
Aloitus- ja valmisteluvaihe	8
Ehdotusvaihe	8
Hyväksymisvaihe.....	8

ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT

Suunnittelualueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Orimattilan keskustassa Peltolan asuinalueella. Alue rajoittuu lännessä omakotitonttiin, pohjoisessa Isännäntiehen ja puistoalueeseen ja etelässä Apilatiehen ja omakotitontteihin sekä idässä puistoalueeseen. Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä Heliö (560-418-7-162) ja Arami (560-418-7-161).

Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus

Maxirakennus Oy on tehnyt kaavamuutoshakemuksen omistamilleen kiinteistöille Heliö (560-418-7-162) ja Arami (560-418-7-161). Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa alueelle rivitalojen rakentaminen. Asemakaavahanke on otettu kaavoitusohjelmaan toteutettavaksi 2019-2023 kaavoituskatsaus 2018 yhteydessä.

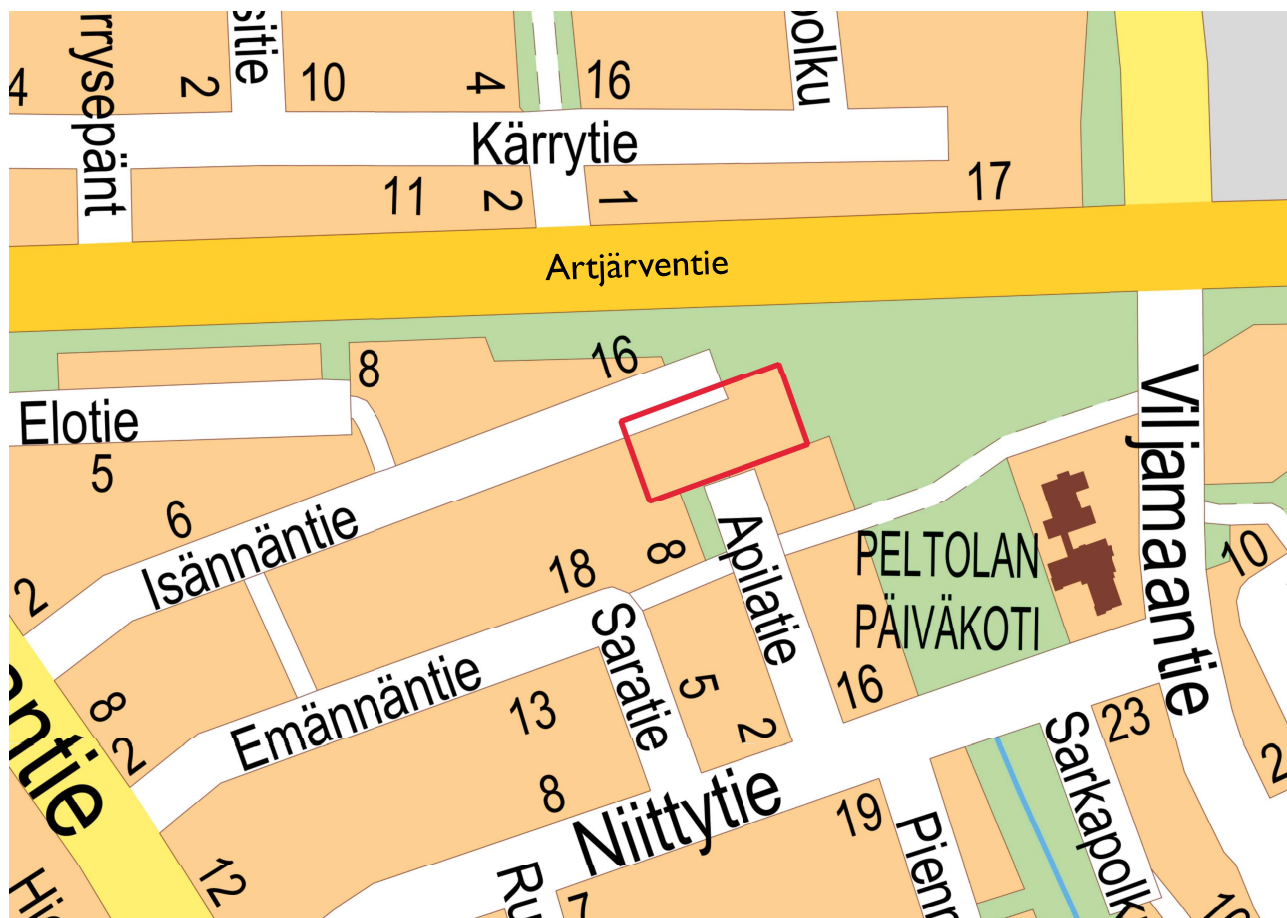
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Nykytilanne

Kaavamuutosalue käsittää kaksi kiinteistöä, joilla molemmilla sijaitsee omakotitalo ja yksi talousrakennus. Rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 293 k-m². Rakennukset on rakennettu 1940-luvulla. Kiinteistöt sijaitsevat Isännäntien päässä osoitteissa Isännäntie 15 ja 17. Kulku tonteille tapahtuu asuinalueen läpi Isännäntien kautta.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee keskustan taajamatoimintojen alueella (A144). Alueelle kohdistuu myös Ämmäntöyrään vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (pv114), kehittämisen kohdealue (kk10) ja Orimattilan kaupunkialue (ka5).



Kuva. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla

Yleiskaava

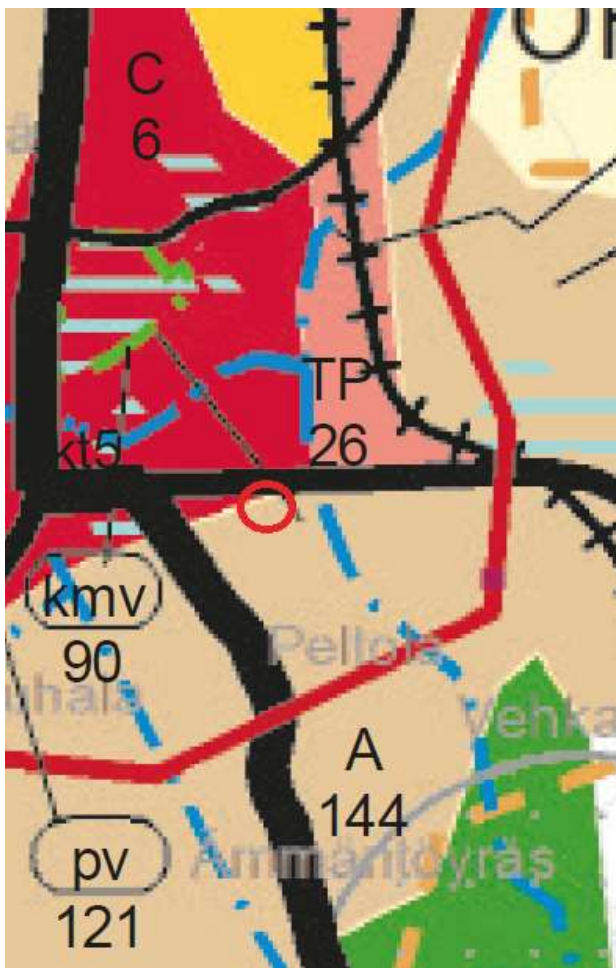
Alueella on voimassa Keskusta-Virenojan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Osayleiskaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).

Asemakaavat

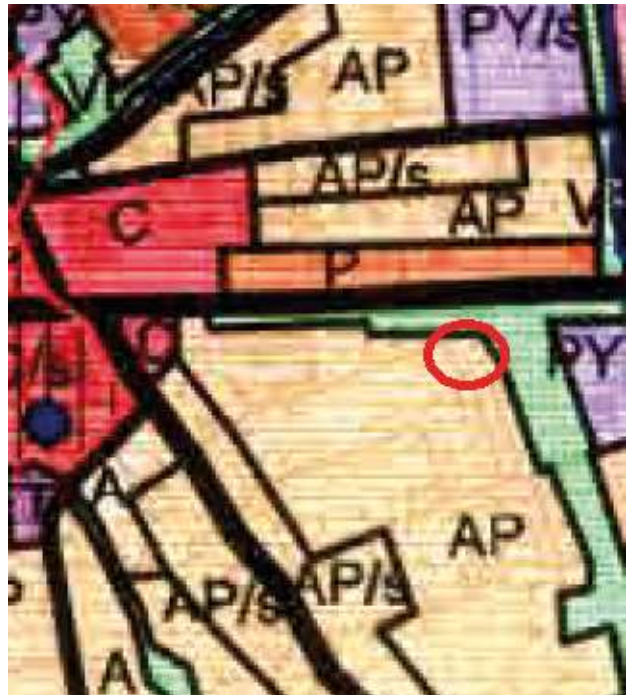
Suunnittelualueella on voimassa Keskustaajaman asemakaava (A3), joka on tullut voimaan 13.9.1972. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue koostuu kahdesta omakotitalontontista (AO), joilla kummallakin on 200 k-m² rakennusoikeutta, eli yhteensä 400 k-m².

Maanomistus suunnittelualueella

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014:sta, Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.



Kuva. Ote Keskusta-Virenojan osayleiskaavasta.

OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN

Osalliset

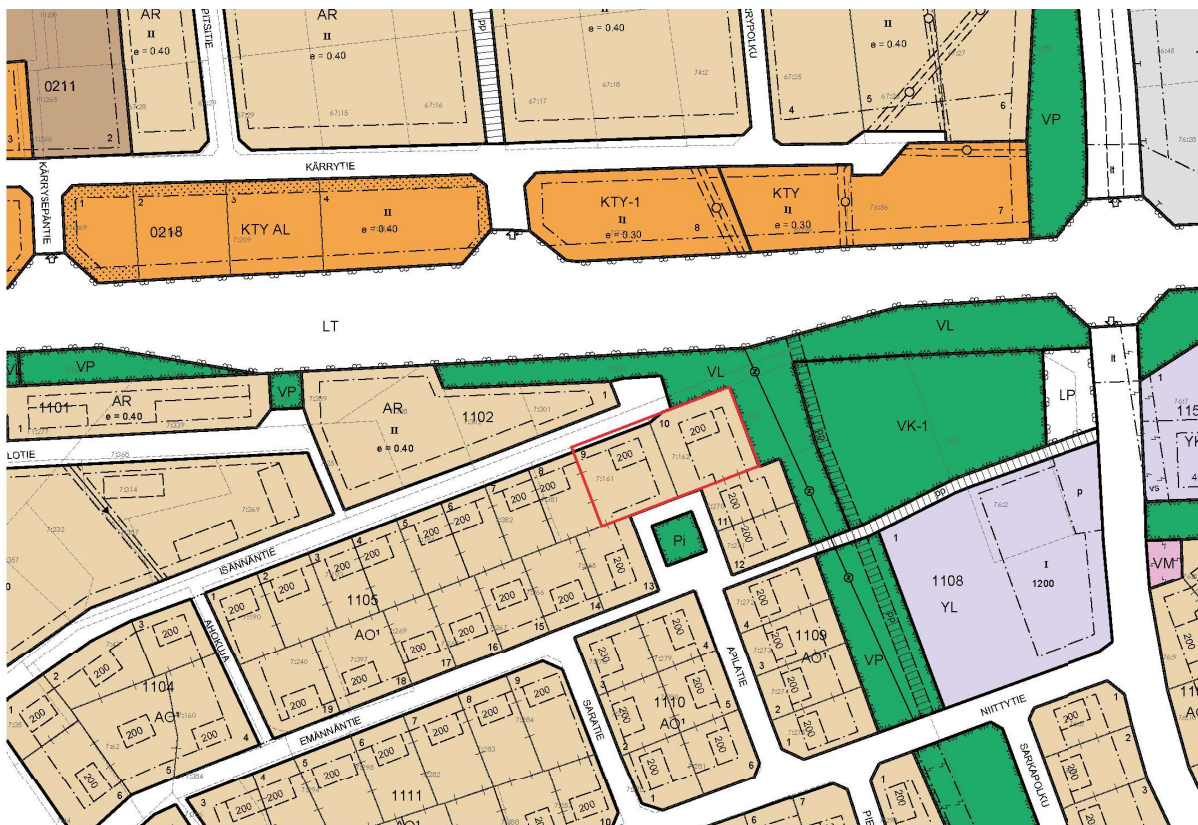
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (62 §) osallisia ovat ne maanomistajat, joiden omistamia alueita kuuluu kaavoitettavaan alueeseen, sekä ne henkilöt, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaavahanke saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden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

Viranomaisyhteistyö

Isännäntien asemakaavamuutoksesta ei järjestetä erillistä viranomaisneuvottelua (vain yleiskaavoista ja seudullisesti merkittävistä asemakaavoista). Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta yhteistyötahoilta:

- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Ympäristöterveyskeskus
- Kymenlaakson Sähkö
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Orimattilan keskustan aluejohtokunta

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



Kuva. Ote Orimattilan ajantasaa-asemakaavasta.

Hyväksymisaineisto lähetetään tiedoksi Hämeen ja Uudenmaan ELY -keskuksiin. Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan Päijät-Hämeen liittoon sekä Maanmittauslaitokseen ja lisäksi voimaantulosta tiedotetaan mm. kaupungin rakennustarkastajaa sekä Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksia.

ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

(MRL 62-63 §, MRA 30 §)

Kaava kuulutetaan vireille kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla sekä paikallislehdissä Orimattilan Sanomat ja Orimattilan Aluelehti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville samalla kuulutuksella. Osallinen voi antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle koko kaavaprosessin ajan.

Kaavamuutoksesta laaditaan kaavaluonnos, jonka Elinvoima- ja tekninen valiokunta asettaa julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Luonnoksia voi kommentoida kuka tahansa, myös nimettömänä. Viranomaistahoilta pyydetään lausunnot. Kaavan valmistelu on osallisten kannalta keskeisin suunnitteluvaihe, sillä suunnitelmat eivät ole lopulliseen muotoonsa hiottuja ja muutosten tekeminen on tässä vaiheessa vielä helppoa.

EHDOTUSVAIHE (MRL 65 §, MRA 27 JA 32 §)

Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus. Kaavaehdotuksen osia ovat kaavakartta merkin- töineen ja määräyksineen sekä kaavaselostus (sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma). Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville vähintään 30 päiväksi.

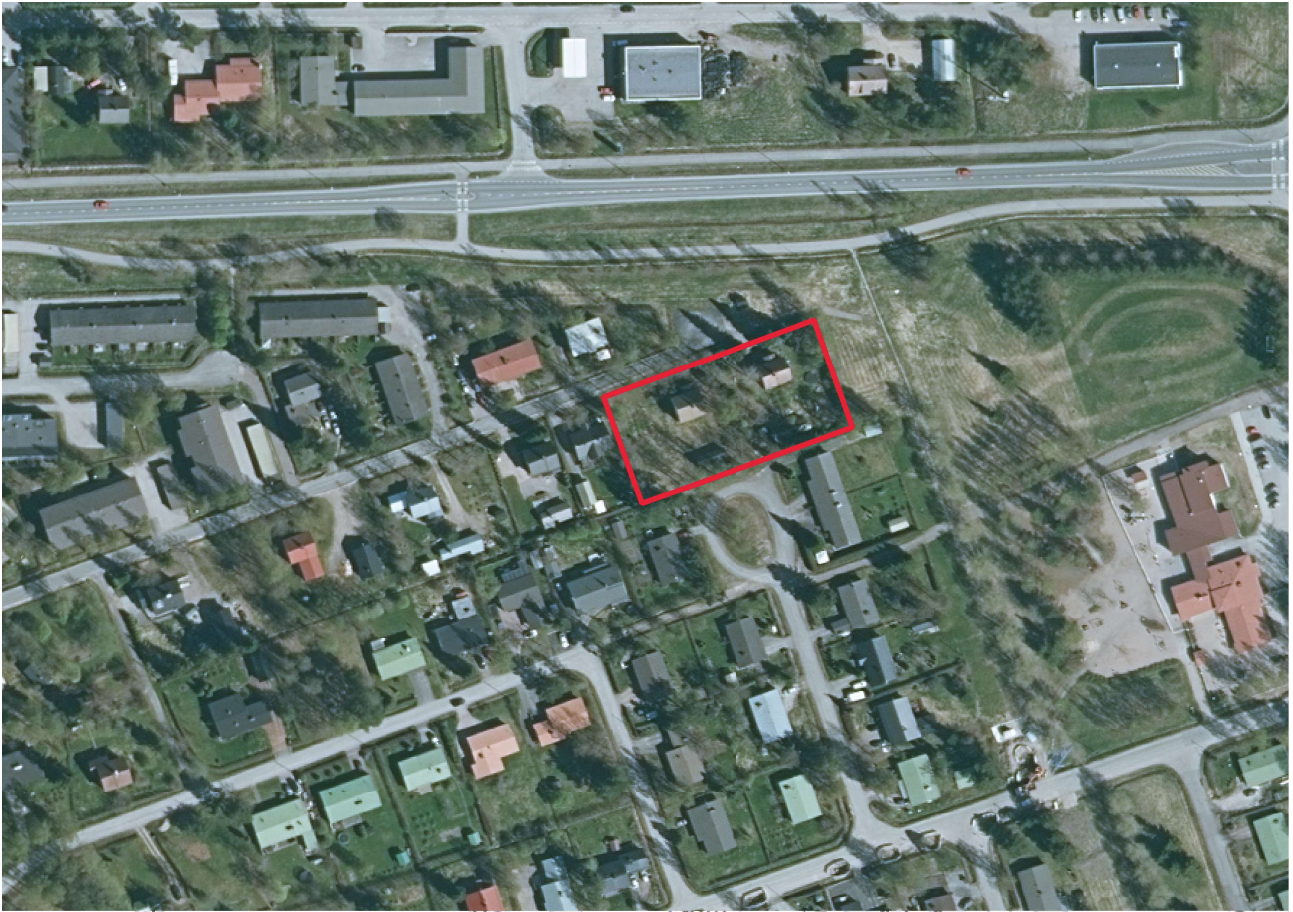
Kaavaehdotuksen ollessa julkisesti nähtävillä voi osallinen tehdä kaavasta kirjallisen muistutuksen. Eri viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Kaavan laatija käsittelee jätetyt muistutukset ja lausunnot, sekä laatii vastineet niihin. Mikäli kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen pohjalta oleellisia muutoksia, muokattu ehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville.

HYVÄKSYMISVAIHE

(MRL 67 § MRA 37 § JA 200 §)

Kaavaehdotukseen tehdään tarvittavat (pienet) korjaukset ja kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn. Kaava kiertää elinvoima- ja teknisen valiokunnan kautta kaupunginhallitukseen, joka esittää sitä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Mikäli valtuusto ei kaavaa hyväksy, se voi palauttaa kaavan valmisteluun.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet. Muutoin tiedon saa, kun valtuuston hyväksymispäätös kuulutetaan.



Kuva. Ilmakuva suunnittelualueesta.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeuden päätöksestä edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, kaava tulee lainvoimaiseksi ja siitä kuulutetaan erikseen.

TIEDOTTAMINEN

Kaavan vireilletulosta, nähtävilläolosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla (www.orimattila.fi) sekä paikallislehdissä Orimattilan Sanomat ja Orimattilan Aluelehti.

Kaavaan liittyvää materiaalia julkaistaan kaupungin kotisivuilla

<https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/ajankohtaiset-suunnitelmat>

Jos osallinen jättää kaavaehdotuksesta muistutuksen, voi samalla antaa omat yhteystietonsa ja pyytää saada kaavan hyväksymispäätöksen tiedokseen.

SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen mahdollisia vaikutuksia liikenneyhteyksiin, yhdyskuntarakenteeseen sekä taajamakuvaan arvioidaan suunnittelutyön edetessä.

KAVAHANKKEEN AIKATAULU

Aloitus- ja valmisteluvaihe

Kaavamuutos kuulutetaan vireille alkutalvesta 2020. Kaavan valmisteluaineisto pyritään saamaan nähtäville talvella 2020. Asiasta päättää elinvoima- ja tekninen valiokunta.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus laaditaan keväällä 2020. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää kaupunginhallitus. Tavoitteena on saada kaavaehdotus virallisesti nähtäville ennen kesälomia 2020.

Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset käsitellään syksyllä 2020. Mikäli kaavaehdotukseen tehtävät muutokset eivät ole merkittäviä, kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 2020. Jos kaavaehdotukseen joudutaan tekemään merkittäviä muutoksia, ehdotusvaihe uusitaan. Kaavan hyväksymispäätöksen tekee kaupunginvaltuusto.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	560 Orimattila	Täyttämispvm	05.05.2020
Kaavan nimi	Isännätien asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.01.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	A200
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2960	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2960

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	0,2960	100,0	1184	0,40	0,0000	784
A yhteensä	0,2960	100,0	1184	0,40	0,0000	784
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
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	0,2960	100,0	1184	0,40	0,0000	784
A yhteensä	0,2960	100,0	1184	0,40	0,0000	784
AR	0,2960	100,0	1184	0,40	0,2960	1184
AO	0,0000		0		-0,2960	-400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						