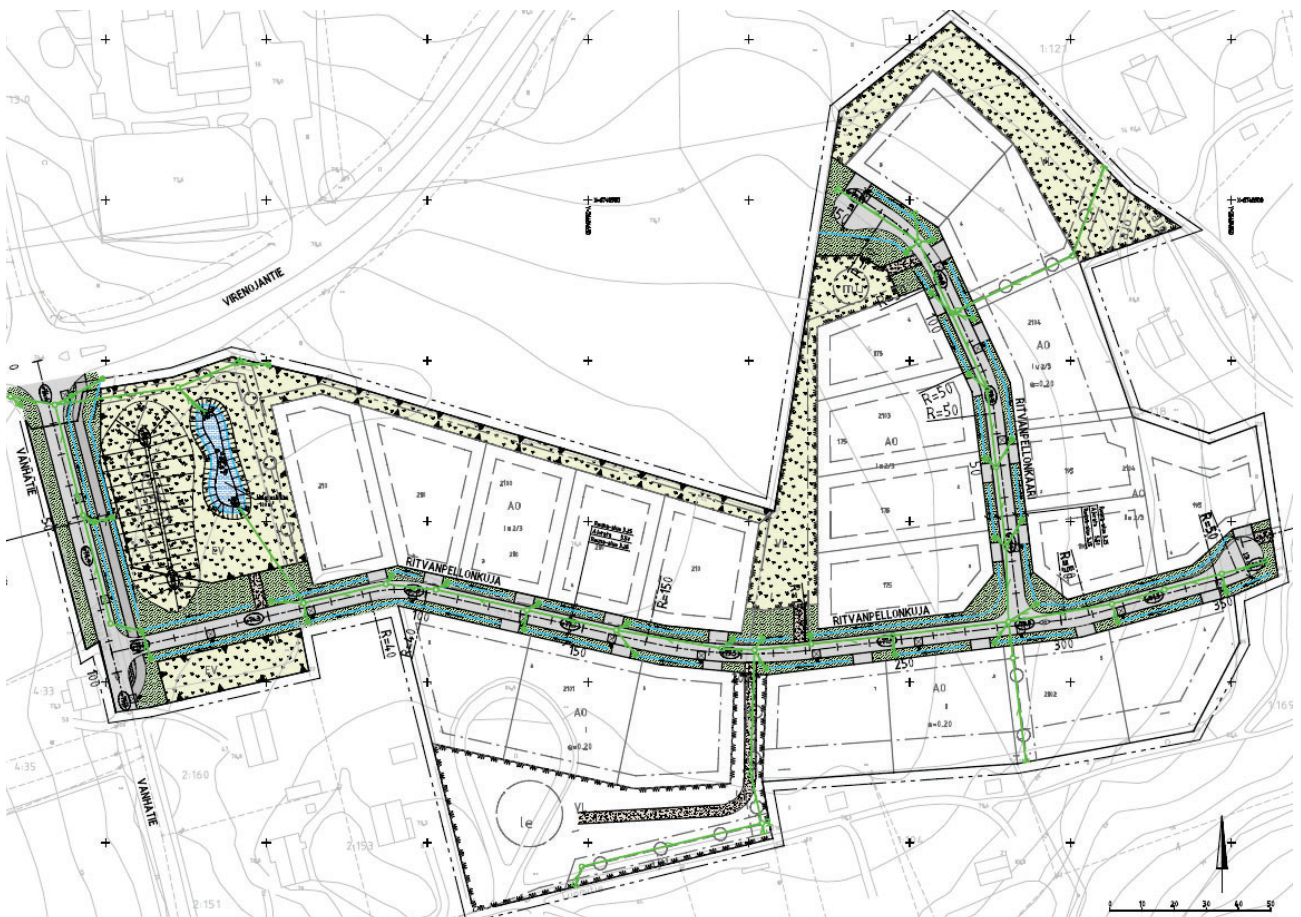




ORIMATTILA

A203 Virenojan katualueen asemakaavamuutoksen KAAVASELOSTUS



Vireilletulo ja OAS 17.08.2020

Valmisteluvaiheen kuuleminen 14.09. - 28.09.2020

Elinvoima- ja tekninen valiokunta 20.10.2020 §150

Kaavaehdotus nähtävillä 03.11- 17.11.2020

Elinvoima- ja tekninen valiokunta 08.12.2020 §188

Lainvoimainen 02.02.2021

A203 Virenojan katualueen asemakaavaehdotus

Asianumero 229/10.02.03/2020

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

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

Rakennusvalvonta

Johtava rakennustarkastaja Timo Tarkkala	040 7497 065
Rakennustarkastaja Marko Haataja	044 7813 507

Toimistosihtööri Tanja Mansikkaniemi	044 7813 581
--------------------------------------	--------------

Yhdyskuntatekniikka

Kunnallistekniikan työnjohtaja Janne Komulainen	044 7813 619
---	--------------

Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@orimattila.fi

Kaupungin kirjaamo: kirjaamo@orimattila.fi

SISÄLLYSLUETTELO

Kaavan laatijat.....	2
Yhteystiedot	2
Maankäyttö	2
Rakennusvalvonta	2
Yhdyskuntatekniikka	2
I PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	4
1.3 KAAVAHANKKEEN	
TARKOITUS	4
1.5 SELVITYKSET	4
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELU–ALUEEN OLOISTA	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.4 Maanomistus.....	5
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	5
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
3.2.2 Maakuntakaava	6
3.2.3 Yleiskaava.....	6
3.2.5 Rakennusjärjestys	6
3.2.6 Tehdyt selvitykset.....	6
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	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	8
4.3.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	8
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
5.1 KAAVAN RAKENNE	8
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	8
5.3.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja palveluihin	8
5.3.2 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön	8
5.3.4 Vaikutukset luonnonympäristöön.....	9
5.3.5 Taloudelliset vaikutukset	9
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET	9
5.6 NIMISTÖ.....	9
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	9

I PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

I.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 08.12.2020 päivättyä ehdotusvaiheen asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee kiinteistöä 560-420-2-275 Orimattilan Virenojan kylässä.

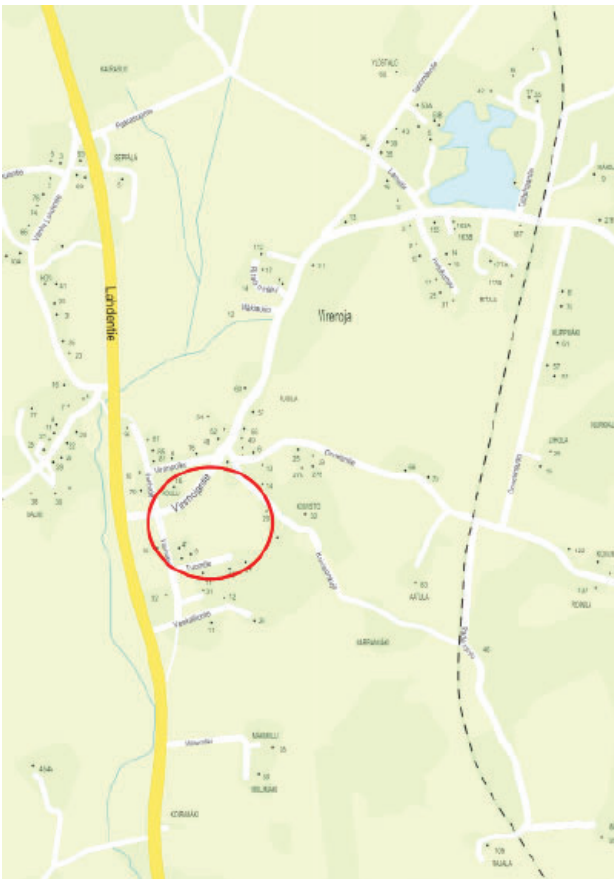
Asemakaavalla muodostuu korttelit 2100, 2103 ja 2104.

I.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Orimattilan Virenojan kylässä, josta on matkaa Orimattilan keskusta noin viisi kilometriä ja Lahden keskusta noin 15 km. Suunnittelualaue on peltoa ja nuorehkoa koivikkoa, jonka ympäristössä on haja-asutusta. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Virenojan alakoulu.

Suunnittelualuetta rajaa peltoalueet, jotka on asemakaavoitettu asumiseen ja virkistykseen. Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,4 hehtaaria.

Kuva. Suunnittelualan yleispiirteinen sijainti opaskartalla.



I.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

Kaavan A157 suunnitteluvaiheessa Ritvanpellonkujan ja Ritvanpellonkaaren katualueet mitoitettiin siten, että kaduille olisi mahdollista rakennuttaa myös kevyen liikenteen väylä sekä viherkaistaa. Katusuunnittelun yhteydessä tuli tarve vähentää investointikustannuksia, eikä ole tarkoituksenmukaista toteuttaa nykyisen kaavan mukaista leveää katualuetta. Asemakaavamuutoksella voidaan kaventaa voimassa olevan kaavan katualuetta siten, että kolmen korttelin kohdalta (voimassa olevan kaavan korttelit 2100, 2103 ja 2104) muutetaan katualuetta osaksi tontteja, jolloin katualueet kapenevat. Kavennustarve on Ritvanpellonkujalla ja Ritvanpellonkaarella noin kahdeksan metriä.

I.4 LIITEASIAKIRJAT

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

I.5 SELVITYKSET

Kaavahankkeessa hyödynnetään Keskusta - Virenojan osayleiskaavan selvityksiä sekä asemakaavan A157 varten laadittuja selvityksiä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavahanke on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä 22.06.2020 §276.
- Kaavoituspäällikkö hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 14.08.2020
- Kuulutus asemakaavan vireilletulosta 17.08.2020
- Valmisteluvaiheen kuuleminen 14.09. - 28.09.2020
- Kaavaehdotus asetetaan nähtäville syksyllä 2020
- Hyväksyminen elinvoima- ja teknisessä valiokunnassa 08.12.2020

Asemakaavan muutos on vähäinen, joten hyväksymispäätöksen tekee elinvoima- ja tekninen valiokunta.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaava on Virenojan alueella toinen.

Asemakaavalla kavennetaan Ritvanpellonkaaren ja Ritvanpellonkujan katualueita kasvattamalla asuikortteleiden kokoa. Samalla

muutetaan ohjeellista tonttijakoa. Rakennusoikeuden määrä alueella ei muutu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELU- ALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Virenojalla on asukkaita noin 600, ja kylä on elinvoimainen, aktiivinen ja kasvava. Se sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella, mikä lieneekin yksi syy kylän tiivistymiseen. Kaava-alueelta on sujuvat kevyen liikenteen yhteydet sekä Lahden että Orimattilan suuntaan.

3.1.2 Luonnonympäristö

Pinnanmuodot ja maaperä

Kaava-alue on länteen, Lahdentien suuntaan viettävää peltoa. Maanpinnan korkeus suunnittelualueella on noin tasojen +76...+82 välillä. Rakennettavuusselvityksen mukaan maanpinnassa ylimpänä on ohut kasvukerros. Kasvukerroksen alapuolella on tutkimusalueen itä- ja lounaisreunaa lukuun ottamatta paksu savikerros. Alueella oleva luonnollinen maa-aines on routivaa.

Tutkimusalueen itä- ja lounaisreunojen alueella asuinrakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti tiiviin kitkamaakerrostuman päälle tehtävän murskekerroksen varaan. Muualla tutkimusalueella asuinrakennukset tulee ensisijaisesti perustaa paalujen varaan paksun ja lisäkuormituksen vaikutuksesta kokoonpuristuvan savikerroksen johdosta.

Tietyillä edellytyksillä 1-kerroksisia kevytrakenteisia asuinrakennuksia voidaan perustaa maanvaraisesti myös tutkimuskartalle esitetyn maanvaraisen perustamisen alueen ulkopuolella. Perustamisratkaisuna voi tällöin tulla kyseeseen esim. reunavahvistettu laatta tai kevennystäytöt. Perustamisratkaisut tulee tarkistaa rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Pohjavesi

Alueen pohjoispuolella, noin 300 metrin päässä on Virenojan vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Suunnittelualueen länsipuolella, noin 150 metrin päässä on Matikkalan vedenhankintaan soveltuva 2-luokan pohjavesialue.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Palvelut

Kaava-alueen lähiympäristössä on Virenojan ala-aste, jossa on koululuokat 1. - 6. Muita palveluita ei kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ole. Virenojan kylä tukeutuu sekä Orimattilan keskustan että Lahden palveluihin.

Liikenne

Tonttiliikenne suunnittelualueelle kulkee Vanhantien kautta. Lähialueen kokoojakatuna toimii Virenojantie, joka kulkee Lahdentieltä Villähteelle. Lahdentie kulkee Virenojan kylän ohi, ja kylä tukeutuu liikenteellisesti Lahdentiehen.

ELY-keskus on parantanut kesän 2019 aikana Virenojantietä kevyen liikenteen näkökulmasta. Virenojantien yli Vanhantien risteyslaueen kohdalla on suojatie keskisaarekkeineen.

Lahdentien liikenteestä aiheutuu melua, joka on otettu huomioon suojaviheralueilla sekä meluestein kaavaa A157 suunniteltaessa.

Kunnallistekniikka

Virenojantien varressa kulkee maakaasu-, paineviemäri-, keräilyviemäri- ja jakeluvesijohdot. Lisäksi alueella on erilaisia tonttivesijohtoja sekä tietoverkkokaapeleita.

Alueen hulevedet on tarkoitus johtaa Lahdentien ali Virenojaan.

Suunnittelulueen läpi kulkee myös 20 kV sähköjohto. Sähköjohto on toteutettu ilmajohtolla, ja kaavoituksessa otetaan huomioon johdon mahdollinen rakentaminen maahan.

Kaavan A157 perusteella on tehty asuinalueelle katusuunnitelma, jonka perusteella tässä kaavassa katualueita kavennetaan. Katusuunnittelussa on otettu huomioon ympäröivät kiinteistöt sekä sähköjohdot.

Kaupunkikuva

Virenojan kylä on ollut pysyvästi asutettuna jo 1400-luvun lopusta lähtien. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee useita rakennuksia 1900-luvun alkupuolelta. Virenojantien pohjoispuolella sijaitseva Virenojan koulu on rakennettu vuonna 1992. Suunnittelualueen reunoilla on muutamia omakotitaloja useilta eri vuosikymmeniltä. Ympäriällä on haja-asutusluonteista omakotialuetta. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään rakennuskantaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue kuuluu Virenojan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.

Virenojalla on säilynyt runsaasti perinteistä kulttuuriympäristöä. Lahdentien länsipuolella on Porvoonjokilaaksoon ulottuva maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päivitti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017. Asemakaavan tulee edistää tavoitteiden toteutumista.

ta. 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.

Päijät-Hämeen maakuntakaava on saanut lainvoiman 14.05.2019.

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A143). Taajamatoimintojen alueeksi tiivistynyt alue. Alueen lounais- ja luoteisosissa kulttuuriympäristön tai maisema-arvoja.



Kuva Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

3.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Keskusta-Virenojan osayleiskaava (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007).

Suunnittelualue on merkitty pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1), jota ei ole tarkoitus asemakaavoittaa vuoteen 2020 mennessä.

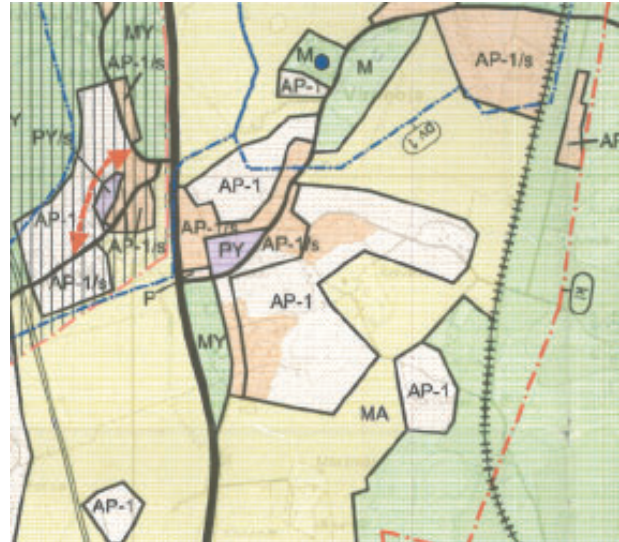
Suunnittelualueen pohjoispuolella on yleiskaavassa merkitty pientalovaltainen alue, jolla ympäristö säilytetään (AP-1/s). Alueella on kulttuurihistoriallista tai maisemallista arvoa. Asemakaavamuutoksen alue ei osu säilytettävän ympäristön merkintään.

3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava (A157) on tullut lainvoimaiseksi 7.4.2020.

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.



Kuva Keskusta-Virenojan osayleiskaavasta (yllä) ja voimassa olevasta asemakaavasta (alla).



3.2.6 Tehdyt selvitykset

Asemakaavan muutosta varten ei ole tarpeen tehdä lisäselvityksiä. Asemakaavaa A157 laadittaessa on hyödynnetty seuraavia selvityksiä:

- Meluselvitys: Ramboll 22.4.2015.

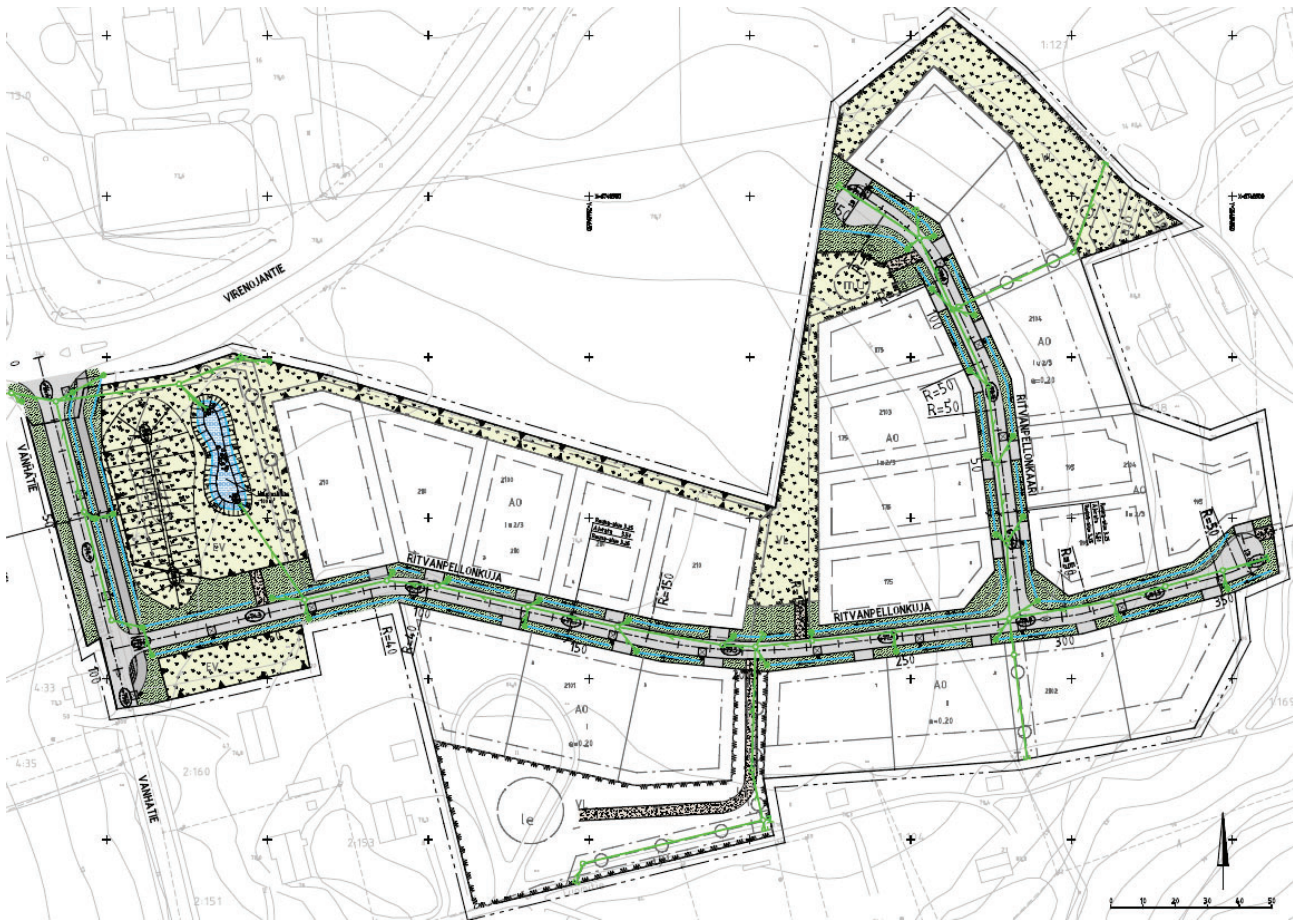
Orimattilan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Hämeen ympäristökeskuksen moniste 97/2005. Nina Könönen. 2005

- Lahden kaupunkiseudun rakennemalli 2040. Lahden kaupunkiseudun rakennemallityöryhmä. 2005.

- Päijät-Hämeen maisemaselvitys. Lahden ammattikorkeakoulun julkaisu. Aarrevaara, Uronen & Vuorinen. 2006.

- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö. Päijät-Hämeen Liitto. Henrik Wager. 2006.

- Virenojan kylän kasvumahdollisuudet: Yleiskaava rakennusluvan perusteena. Lahden ammattikorkeakoulu. Hanna Nieminen. Opinnäytetyö. 2009.



Kuva. Alueen katusuunnitelma, jonka mukaan katualueen kavennus on suunniteltu.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan A157 kaavoitusvaiheessa Ritvanpellonkujan ja Ritvanpellonkaaren katualueet mitoitettiin siten, että kaduille olisi mahdollista rakennuttaa myös kevyen liikenteen väylä sekä viherkaistia. Katusuunnittelun yhteydessä tuli tarve vähentää investointikustannuksia, eikä ole tarkoituksenmukais ta toteuttaa nykyisen kaavan mukaista leveää katualuetta. Asemakaavamuutoksella voidaan kaventaa voimassa olevan kaavan katualuetta siten, että kahden korttelin kohdalta (voimassaolevan kaavan korttelit 2100, 2103 ja 2104) muutetaan katualuetta osaksi tontteja, jolloin katualueet kapenevat. Kavennustarve on Ritvanpellonkujalla ja Ritvanpellonkaarella noin kahdeksan metriä. Tällä hetkellä katusuunnitelma on tekeillä, ja suunnitelman valmistuessa saadaan selville tarkka katualueen mitoitus.

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on päätetty kaupunginhallituksen kokouksessa 22.06.2020 §276.

Asemakaavan muutos on vähäinen, joten hyväksymispäätöksen tekee elinvoima- ja tekninen valiokunta.

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

- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaava on kuulutettu vireille 18.08.2020 paikallislehdissä, kaupungin kotisivuilla sekä kaupungin ilmoitustaululla.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta, nähtävillä olosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa www.orimattila.fi sekä lehtikuuluksilla paikallislehdissä. Kaavaluonnos ja -ehdotus asetetaan nähtäville 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

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Kymenlaakson Sähköltä sekä Hämeen ELY-keskukselta.

Kymenlaakson Sähkö totesi, että asemakaavasta ei ole huomautettavaa.

Hämeen ELY-keskus totesi seuraavasti: ”Muutoksen vaikutuksina olisi hyvä arvioida ja todeta erillisen kevyen liikenteen väylän poistamisen vaikutukset myös liikkumisen turvallisuuteen alueella. ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa”

Vastine: Erillinen kevyen liikenteen väylä on turvallisempi vaihtoehto, mutta koska kyseessä on tonttikatu, ja kaavamuutoksen myötä normaalilla mitoituksella, katsotaan, että merkittävä muutosta turvallisuuteen ei tapahdu.

Muita lausuntoja tai muistutuksia ei kaavamuutokseen saapunut.

Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä varataan lausunnonantomahdollisuus yhdyskuntatekniikalle.

Hyväksymisaineisto lähetetään tiedoksi Hämeen ELY-keskuksen.

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

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaventaa voimassa olevan kaavan katualuetta.

4.3.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Tämän asemakaavamuutoksen luonne on tekninen, joten sen kohdalla ei juurikaan tarkasteltu eri vaihtoehtoja, vaan kaavaratkaisu perustuu katusuunnitelmaan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavaehdotuksessa kortteleita 2100, 2103 ja 2104 on kasvatettu Ritvanpellonkujan ja Ritvanpellonkaaren suuntaan. Koska korttelialueet kasvavat, on tonttien määrää kasvatettu kahdella tontilla. Rakennusoikeuden määrä ei kuitenkaan ole kasvatettu. Rakennusoikeus on merkitty kaavaan max.kerrosneliömetrimäärällä. Korttelialueilla on otettu huomioon nykyinen rakennuskanta siten, että uudet rakennukset sopisivat olemassa olevaan rakennuskantaan esimerkiksi kerroskorkeuden suhteen. Istutettavat alueet on osoitettu neljä metriä korttelialueiden rajoista.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksen on pinta-alaltaan noin 1,4 ha. Rakennusoikeutta asemakaavassa on osoitettu yhteensä 2160 k-m². Asemakaavaehdotus muodostuu seuraavista alueista:

AO Erillispientalojen korttelialue

- pinta-ala 1,4 ha
- osuus kaava-alueesta 100 %
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus 2160 k-m²
- tontteja 12 kpl
- autopaikkoja vähintään (2 ap/asunto) 24 kpl

Asemakaavasta tehty tilastolomake on selostuksen lopussa (liite 1).

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavaa valmisteltaessa arvioidaan kaavan toteutumisen vaikutukset ympäristöön. Vaikutusten arviointi pohjautuu olemassa oleviin ja laadittaviin selvityksiin, karttatietoihin ja maastokäynteihin. Vaikutusten arvioinnissa esitetään myös periaatteet mahdollisten haitallisten vaikutusten estämiseksi tai vähentämiseksi.

5.3.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja palveluihin

Asemakaavan muutosalue on rakentamatonta. Asemakaavan muutos ei tuo merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, koska rakentamisen määrä kerrosneliömetreissä ei lisääntynyt.

5.4.2 Väestö ja palvelut

Ei merkittäviä vaikutuksia suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Ei merkittäviä vaikutuksia suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon

Ei merkittäviä vaikutuksia suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Ritvanpellonkuja ja Ritvanpellonkaari kapenevat.

5.3.4 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaava-alueelle ei sijoitu luonnonsuojelualuetta eikä arvokkaaksi todettuja luontokohteita.

Pohjavesivaikutukset

Vaikutukset pohjaveteen ovat vähäisiä. Asemakaavalla mahdollistetaan vain pientalorakentamista, eikä suunnittelualueelle tule mahdollisia pohjavedelle riskialtista rakentamista. Uudet kiinteistöt liittyvät kunnalliseen vesiverkostoon.

5.3.5 Taloudelliset vaikutukset

Kadun rakentaminen on halvempaa kuin voimassa olevan kaavan mukaan. Virenojan asemakaava-alueen rakentaminen edellyttää Orimattilan kaupungilta investointeja uusien katujen rakentamiseen ja kunnallistekniikan verkoston laajentamiseen alueella. Rakentamisvaiheen kustannusten jälkeen kaupungille syntyy tuloja mm. maanmyynnistä, kunnallistekniikan liittymismaksuista ja erilaisista vero-tuotoista (kunnallisvero, kiinteistövero, yhteisöverot).

5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖ- TEKIJÄT

Asemakaavan muutosalueen tontit eivät ole enää Lahdentien melualueella.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Virenojan asemakaavoitusta varten alueelle on laadittu selvitys liikennemelusta. Selvitys on huomioitu asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä laadittaessa. Kaavamuutokseen on sovellettu samoja kaavamääräyksiä kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Asemakaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan alueen tulevaa ilmettä kylän olemassa olevaan rakennuskantaan sopivaksi.

Lisäksi asemakaavan yleismääräyksissä määrätään ottamaan rakentamisessa huomioon radon.

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kokonaisuudessaan kaavakartalla. Yleisillä määräyksillä on ohjattu kaava-alueen rakentamista.

5.6 NIMISTÖ

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava on saanut lainvoiman. Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjojen lisäksi Orimattilan kaupungin rakennusjärjestys. Toteutusvaiheen suunnittelun ohjaus tapahtuu Orimattilan kaupungin rakennusvalvonnan, kaavoituksen ja yhdyskuntatekniikan kanssa yhteistyössä. Orimattilan kaupungin investointiohjelman mukaan alueen infran rakentaminen aloitetaan vuonna 2021.

Allkuperäiset 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/>