



ORIMATTILA

A204 Veteraanitien asemakaavamuutos,

luonnos

KAAVASELOSTUS

Elinvoima- ja tekninen valiokunta 20.4.2021 § 66
Kaavuluonnos nähtävillä 03.05. - 30.05.2021



A204 Veteraanitien asemakaavamuutos

Asia 17/10.02.03/2021

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

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 LUONNOSPALAUDE | 9 |
| 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS | 10 |
| 5.1 KAAVAN RAKENNE | 10 |
| 5.1.1 Mitoitus | 10 |
| 5.2 ALUEVARAUKSET | 10 |
| 5.2.1 Muita kaavamääräyksiä | 11 |
| 5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET | 11 |
| 5.3.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan | 11 |
| 5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen | 11 |
| 5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön | 11 |
| 5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖ-TEKIJÄT | 11 |
| 5.5 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET | 11 |
| 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 11 |

I PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

I.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavaselostus, joka koskee 20.04.2021 päivättyä luonnosvaiheen asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 560-418-88-1.

I.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan keskustassa, Veteraanitien varrella. Orimattilan kulttuuritalo on Veteraanitien toisella puolella ja kirkko on noin 150 metrin päässä. Erkontielle on matkaa jalan noin 60 metriä.

I.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

Maxirakennus Oy on jättänyt kaavamuutoshakemuksen syksyllä 2020. Orimattilan kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavahankkeen käynnistämissopimuksen kokouksessaan 08.02.2021 § 22.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa kerrostalon kerros-luku kahdesta kolmeen ja kasvattaa rakennusoikeutta. Tontti on rakentamaton.

I.4 LIITEASIAKIRJAT

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Tilastolomake (ehdotusvaiheessa)

Kuva: Suunnittelualueen likimääräinen sijainti opaskartalla.



2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavoituspäällikkö hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 11.2.2021
- Kuulutus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 16.02.2021
- Elinvoima- ja tekninen valiokunta 20.04.2021 §x
- Kaavaluonnos nähtävillä xx
- Kaavaehdotus nähtävillä xx
- Hyväksymiskäsittely on alkanut elinvoima- ja teknisessä valiokunnassa xx, kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan xx.xx.2021

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavan muutos kohdistuu yhteen voimassa olevan kaavan kerrostalotonttiin. Tontin kerrosluku on nostettu kahdesta kolmeen ja tehokkuusluku $e=0.30$ on nostettu $e=0.40$:een.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELU-ALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Orimattilan kulttuuritalon, Erkontien raitin kokonaisuuden sekä hautausmaan/kirkon parkkipaikan väliin. Suunnittelualueen länsipuolella on kulttuuritalo ja sen parkkipaikka, pohjoispuolella on Veteraanitien rivitaloalue, koillisessa parkkipaikka, kaakossa Erkontie ja sen varrella olevat asuin- ja liikerakennukset.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen ympäristö on rakennettua, mutta kaavamuu-
toksen kohteena oleva tontti on rakentamaton. Sen läpi on kuitenkin vedetty useita maanlaisia johtoja. Tontilla ei juurikaan ole puita, ja muu heinäkasvillisuus on vallannut tontin.

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

Kuva. Suunnittelualue etualalla. Takana kirkko ja oikealla Erkontien loppupää ja asuin- ja liikerakennuksia. Vasemmalla on Veteraanitien rivitaloja.





3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävää Orimattilan Kirkonmäen kulttuuriympäristöä. Alueen erityispiirteitä ovat kirkko, hautausmaa sekä Erkontien raitti, missä on säilynyt vanhoja asuin- ja liikerakennuksia. Vanhimmat rakennukset ovat 1800- ja 1900 lukujen vaihteesta. Raitin pohjoisimmat talot on siirretty paikoilleen 30-luvulla. Näistä suurempi, Vähälätolan pääatalo, sijaitsi aikoinaan nykyisen Erkko-patsaan paikalla ja siinä toimi kunnantalo vuosina 1913-1936.

Erkontien nykyinen rakennuskanta on hyvin eri ikäistä ja tyyllitään vaihtelevaa. Näkymä Anninkammarilta koilliseen edustaa parhaiten sitä kulttuurimaisemaa, jonka takia alue on arvotettu valtakunnallisesti merkittäväksi. Kerrostalotontin rajanaapureina on kolme suojeltua rakennusta, jotka ovat keskeinen osa arvokasta katutiljööstä. Kerrostalon vaikutuksia maisemaan tulee arvioida nimenomaan Erkontieltä ja kirkolta käsin. Kerrostalo ei myöskään saa häiritä näkymiä Lahdentieltä kirkolle.

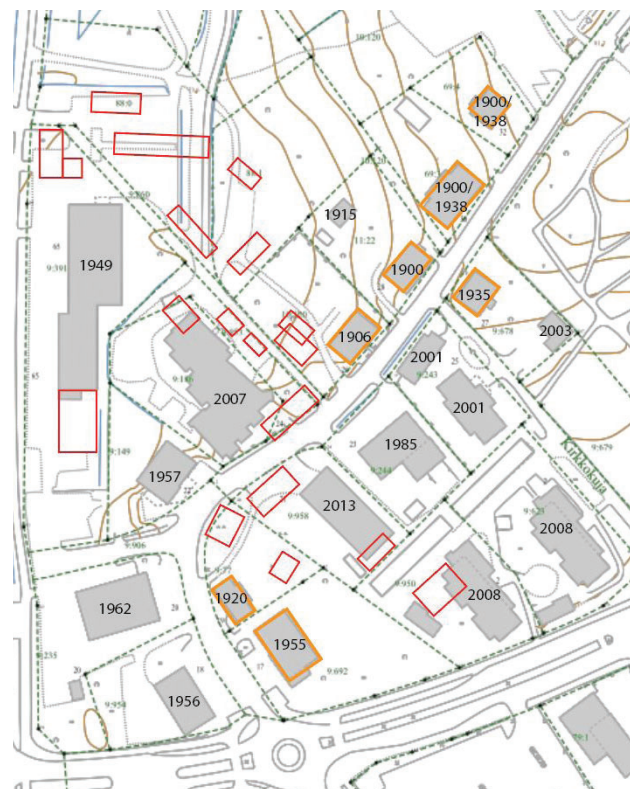
Kaavamuutoskohteen pohjoispuolella on v. 2005 rakennettuja rivitaloja. Länsipuolella on Orimattilan punatiilinen kulttuuritalo, Virkkeen entinen tehdasrakennus.

Kunnallistekniikka

Alueella on tarvittava kunnallistekniikka valmiina Veteraanitiellä. Hulevedet kulkevat pääasiassa avo-ojissa. Tontin läpi kulkee runsaasti maanalaisia sähkölinjoja sekä jätevesiputki. Näitä tulee tarvittaessa siirtää yhteistyössä Kymenlaakson Sähkön ja Orimattilan Vesi Oy:n kanssa.

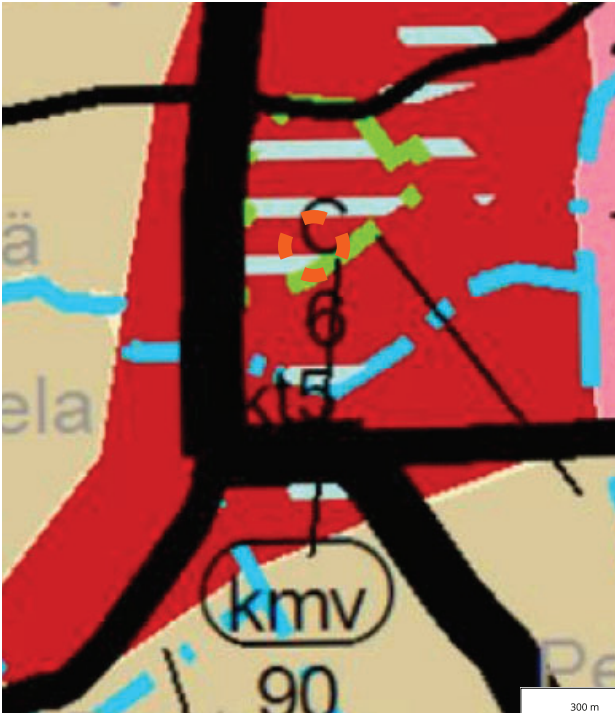
3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

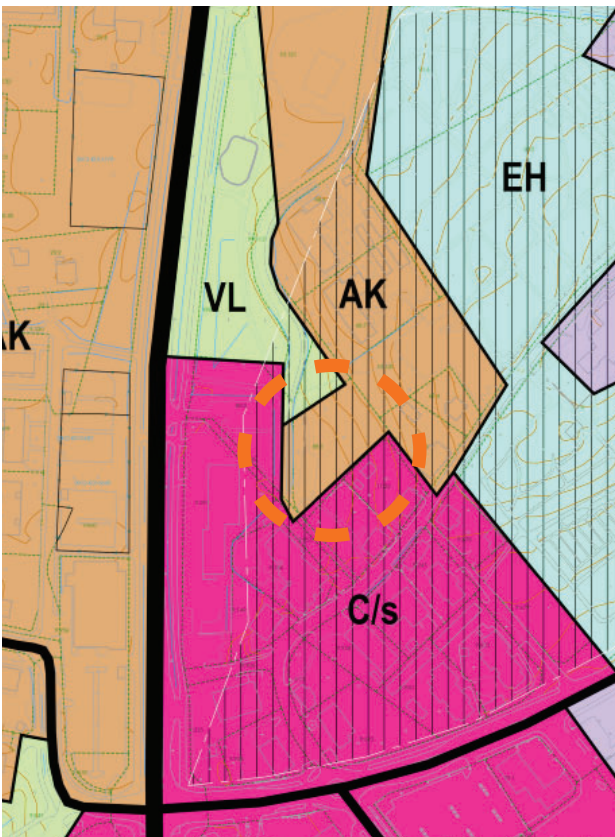


Alueen rakennuskantaa:

- 2007 Rakennus ja valmistumisvuosi
- Rakennus on suojeltu asemakaavassa
- Rakennus on purettu viimeisen 30 vuoden kuluessa



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty oranssilla katkoviivaympyrällä.



Ote Keskusta-Virenoja osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty oranssilla katkoviivaympyrällä.

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 ilmastomuutoksen 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. Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue on Orimattilan seutukeskusta (C6). Suunnittelualue on myös kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti merkittävällä alueella (kmv90 - Orimattilan kirkonmäki). Kulttuuriympäristön kannalta merkittävän alueen suunnitelmääräyksen kuuluu, että alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

Tämän lisäksi alue on kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti arvokas alue (Kirkonkylä - turkoosi poikkiviiva).

Alueen eteläpuolella on merkitty pohjavesialueen raja.

3.2.3 Yleiskaava

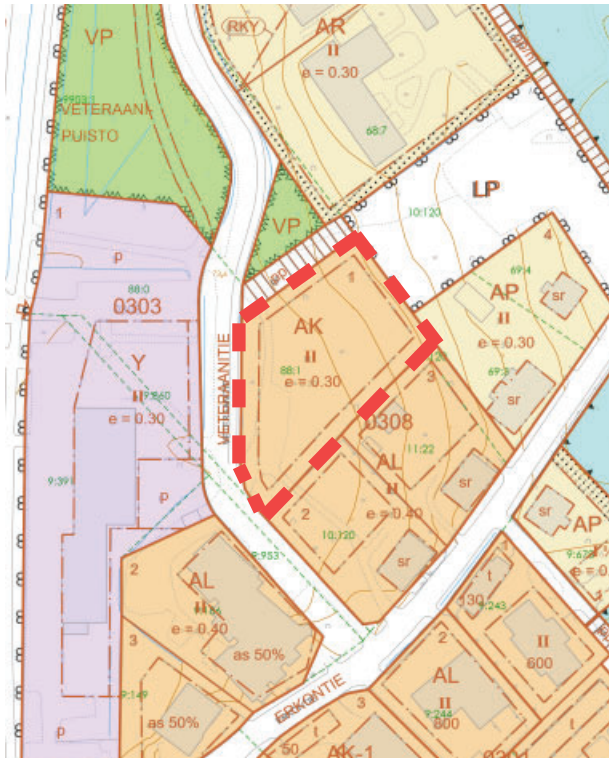
Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Virenojan osayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue on kerrostaloaluetta (AK). Pystyviivituksella on merkitty valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (Orimattilan kirkonmäki). Ympäristössä on hautausmaa-alue (EH), virkistysaluetta (VL) ja keskustaajama (C/s).

3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava A93 (lainvoimainen 07.05.2002). Asemakaavassa tontti on asuinkerrostalojen korttelialue. Kerros- ja tehokkuusluku $e=0.30$. Rakennusala kiertää tontin rajoja pitkin 4-6 metrin etäisyydellä rajoista. Tonttia ympäröi Veteraanitien katualue, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp), yleinen pysäköintialue (LP) sekä asuinpienalojen ja asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue.

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.



Ote ajantasakaavasta. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on merkitty punaisella rajauksella.

3.2.6 Tehdyt selvitykset

Asemakaavaa varten ei ole laadittu erillisiä selvityksiä. Asemakaavan vaikutusten arviointia varten on laadittu suunnitellusta kerrostalosta havainnekuvat. Lisäksi kaavoitustyössä voidaan hyödyntää seuraavia suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Orimattilan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Orimattilan kaupunki ja Orimattilan Vesi, 2014
- Keskusta-Virenojan osayleiskaavan selvitykset Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö-selvitystä (Henrik Wager, 2006)
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö (Henrik Wager, 2006)
- Orimattilan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Nina Könönen, 2005)



Näkymä Erkontieltä Veteraanitielle. Katu on toistaiseksi vain kevyen liikenteen käytössä Kulttuuritalon ja Erkontien välisellä osuudella.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaava on mukana kaavoitusohjelmassa vuosille 2021-2025, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 09.11.2020 §46.

Kaupunki on vastaanottanut MaxiRakennus Oy:ltä kaavamuu-
toshakemuksen 21.12.2019. Asemakaavan muutoksen käynnistämissopimus on käsitelty kaupunginhallituksessa 08.02.2021 §65.

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.



Näkymä Erkontieltä kerrostalotontille. Taustalla vasemmalla kulttuuritalo, edessä oikealla Anninkammari. Tontti on puiden takana.

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 11.02.2021.

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

Suunnittelun aloitusvaiheessa järjestetään Uudenmaan ja Hämeen ympäristökeskusten kanssa kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §), jossa käsitellään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, kaavan lähtökohtia sekä kaavan keskeisiä tavoitteita eri viranomaisten näkökulmasta. Vertaanitien kerrostalon asemakaavasta keskustellaan aktiivisesti erityisesti alueellisen vastuumuseon (Lahden kaupunginmuseo) kanssa kulttuuriympäristön arvojen myötä.

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Lahden kaupunginmuseolta/Alueelliselta vastuumuseolta, Ympäristöterveyskeskukselta, Kymenlaakson Sähköltä, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta sekä Pohjoiselta Aluejohtokunnalta. Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä varataan lausunnonantomahdollisuus yhdyskuntateknikalle, rakennusvalvonnalle sekä ympäristönsuojelulle.

Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä siitä järjestetään viranomaisneuvottelu (MRA 26 §).

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.

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaavan tavoitteena on kasvattaa voimassa olevan asemakaavan kerroslukua kahdesta kolmeen kerrokseen sekä kasvattaa rakennusoikeutta. Tontti on rakentamaton.

5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutoksella muodostuu korttelin 1105 tontti 9. Kaavamuutos sisältää yhden AR-tontin.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2994 m². Asemakaavan muutos sisältää yhden kerrostalotontin, jonka tehokkuusluku on 0,4. Tämä mahdollistaa 1198 k-m² rakentamisen. Lisäystä vanhan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen on noin 300 k-m².

Tilastolomake valmistuu ehdotusvaiheeseen.

5.2 ALUEVARAUKSET

Kerrostalojen korttelialue AK

Kaavamuutoksella muodostuva kerrostalotontin tehokkuusluku on e=0,40 ja suurin sallittu kerrosluku on kolme.

5.2.1 Muita kaavamääräyksiä

Rakennusala

Kaikki rakentaminen tulee sijoittaa rakennusalan rajojen sisäpuolelle. Rakennusalan rajat ovat 4 metrin päässä korttelialueen rajoista ja määritetty siten, että rakennus häiritsee mahdollisimman vähän näkymää Lahdentieltä kirkolle.

Yleisillä määräyksillä pyritään minimoimaan vaikutukset arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

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 on kaupunkikuvallisesti merkittävä, koska alue on arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, ja Veteraanitien varrella ei muita kolmekerroksisia kerrostaloja ole. Rakennuttaja on laatinut kahdesta eri rakennusten sijoittamisvaihtoehdoista havainnekuvat. Ensimmäisessä vaihtoehdossa kerrostalo on sijoitettu tontin keskelle, ja autokatos koillissivulle. Havainnekuva voidaan todeta, että rakennus on hieman kirkon tornin edessä kulttuuritalon suunnasta, mutta se näkyy rakennuksen yli myös läheltä. Toisessa vaihtoehdossa asuinkerrostalo on sijoitettu tontin kaakkoisivuon ja autokatos Veteraanitien varteen kadun suuntaisesti. Tässä vaihtoehdossa kerrostalo ei estä kirkon tornia näkymästä Lahdentien suuntaan, mutta kerrostalo tulisi neljän metrin päähän Erkontien varressa olevan tontin viereen.

Kaupunkikuvavaikutukset Erkontien raitille on maltilliset, varsinkin vaihtoehdossa yksi. Parhaiten uusi kerrostalo näkyy Erkontielle Veteraanitien kevyen liikenteen väylän ja Anninkamarin kohdalla, jossa ei ole olemassa olevaa rakennusmassaa tai kasvillisuutta peittämässä näkymää. Muutoin kerrostalo näkyisi

Kuva. Lähiympäristön rakeisuus. Kaavamutoksen alaiselle tontille on lisätty asemapiirros.



pihojen läpi maltillisesti. Kerrostalotontti on hieman matalammalla kuin Erkontie (pari-kolme metriä), joten räystäätaso (maanpinnasta +9.84m) on lähes samalla tasolla kuin Erkontien rakennusten räystäätasot.

5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kerrostalotontin rakentumisen myötä liikenne Veteraanitiellä tulee kasvamaan. Laskennallisesti liikenteen lisäys on enintään muutamia kymmeniä matkoja vuorokaudessa. Veteraanitien varrella on asutusta nykytilanteessa kahden rivitalon verran, joten suhteellisesti liikenteen lisäys voi tuntua merkittävältä. Kaavamutoksen tuoma lisärakennusoikeus on vain noin 300 k-m², joten muutos itsessään ei kasvata merkittävästi tontin tuottamia liikennemääriä.

Katuverkko kestää liikenteen kasvun, ja Veteraanitiellä on kevyelle liikenteelle oma korotettu väylä. Matkaa lähimmälle linja-autopysäkillä on noin 200 metriä.

Veteraanitie on voimassa olevassa asemakaavassa yhdistetty Erkontiehen. Asiasta on kunnassa ollut keskustelua, ja on todettu, että kadun rakentaminen Erkontielle ei ole vielä tarpeellista, vaan se säilytetään toistaiseksi kevyen liikenteen väylänä. Liikenne Veteraanitielle on tarkoituksenmukaista säilyttää kulkemaan Heinämaantien kautta.

5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

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

Pintavesivaikutukset

Asemakaavan muutos voi vähäisesti vaikuttaa hulevesien kulkuun. Nykyisellään tontilla ei ole pinnoitettuja alueita, ja hulevedet kulkeutuvat pääsääntöisesti maastonmuotojen mukaan avoisiin. Jos suunnittelualueelle tulee laajoja päällystyksiä, vaikuttaa se hulevesien kulkeutumiseen. Tonttikohteisesti 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.

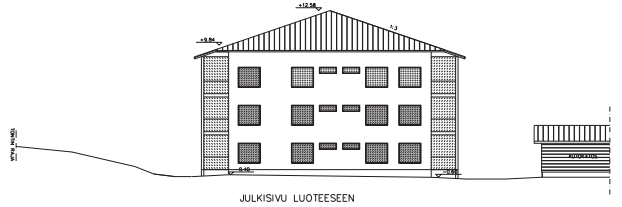
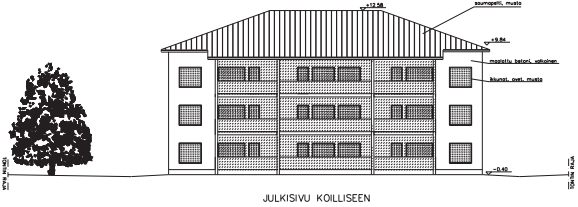
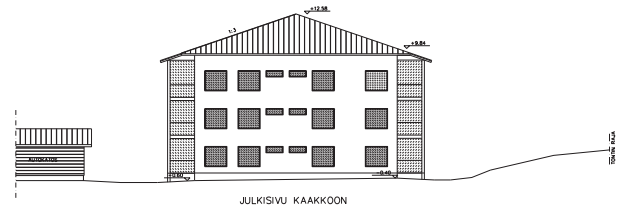
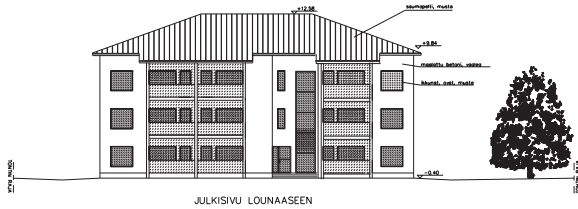
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lahdentien liikennemelu on noin 80 metrin päässä. Autokatoksen sijoittelulla voidaan vähentää liikennemelun kantautumista piha-alueelle. Kulttuuritalo toimii hyvin melusuojana.



Kuva. Havainnekuvat. Yläpuolella vaihtoehto yksi, alhaalla vaihtoehto kaksi. Valokuva on otettu kulttuuritalon parkkipaikalta. Kirkon torni näkyy talon takaa, vaikka kuva on otettu läheltä uutta kerrostaloa.





5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kokonaisuudessaan kaavakartalla. Yleisillä määräyksillä on ohjattu kaava-alueen rakentamista mm. radonin torjunnan ja hulevesien hallinnan osalta. Lisäksi määräyksissä on otettu kantaa arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaavamuuutos on saanut lainvoiman. Asemakaavan muutoksen toteutumista seurataan Orimattilan kaupungin kaavoituksen, rakennusvalvonnan sekä yhdyskuntatekniikan yhteistyönä.

Kuva. Suunnitellun talon julkisivut.

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/>



ORIMATTILA

A204 Veteraanien kerrostalon asemakaavan muutos OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hyväksytty 11.02.2021



A204 Veteraanitien asemakaavan muutos

Asia 17/10.02.03/2021

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

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 Veteraanitien kerrostalon asemakaavan muutoksen 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..... | 6 |
| OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN..... | 6 |
| Osalliset..... | 6 |
| Viranomaisyhteistyö | 6 |
| TIEDOTTAMINEN..... | 6 |
| SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET | 7 |

ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan keskustassa, Veteraanitiellä. Kohteen läheisyydessä sijaitsee Orimattilan kulttuuritalo sekä kirkko.

Asemakaava koskee kiinteistöä 560-418-88-1.

Kuva. Alustava suunnittelualueen yleispiirteinen rajaus.



Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus

Orimattilan kaupunki on vastaanottanut kaavoitushakemuksen Maxirakennus Oy:ltä kesällä 2020. Suunnittelualue on kaavoitusohjelmassa 2021-2025, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 09.11.2020 §46.

Kaavan tavoitteena on kasvattaa voimassa olevan asemakaavan kerroslukua kahdesta kolmeen kerrokseen sekä kasvattaa rakennusoikeutta. Tontti on rakentamaton.

Asemakaavan rajautuu yhteen asuinkerrostalojen korttelialueen tonttiin. Asemakaavan yhteydessä tehdään Orimattilan

kaupungin ja maanomistajan välinen käynnistämissopimus sekä ehdotusvaiheen jälkeen maankäyttösopimus, jossa sovitaan kaavamuutoksesta aiheutuvan maan arvon nousemisen kustannusvaikutukset.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Nykytilanne

Asemakaavan muutosalue on tällä hetkellä rakentamaton kerrostalotontti. Alueella on hoitamaton aluskasvillisuutta ja hiekkaväyliä. Tontti on valtakunnallisesti sekä maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön alueella.

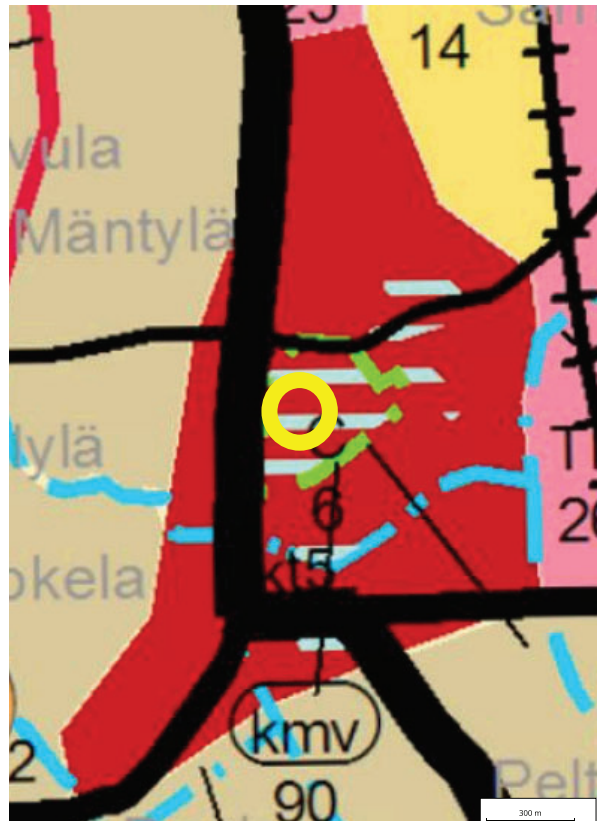
Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue on Orimattilan seutukeskusta (C6). Suunnittelualue on myös kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti merkittävällä alueella (kmv90 - Orimattilan kirkonmäki). Kulttuuriympäristön kannalta merkittävän alueen suunnittelumääräykseen kuuluu, että alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

Tämän lisäksi alue on kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti arvokas alue (Kirkonkylä - turkoosi poikkiviiva).

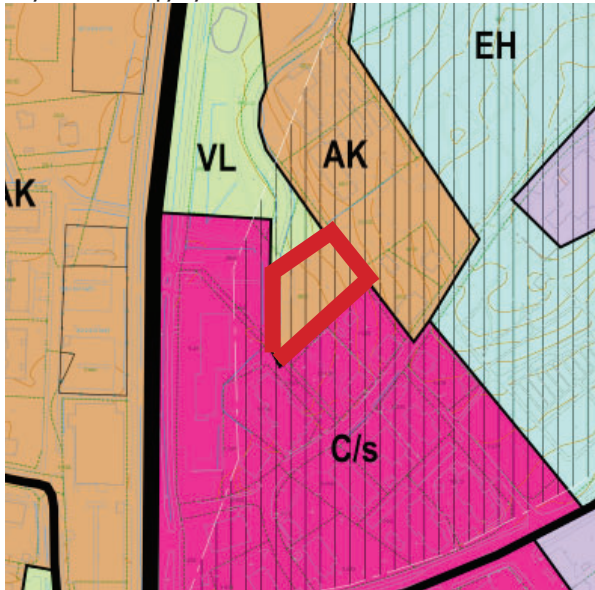
Alueen eteläpuolella on merkitty pohjavesialueen raja.

Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Suunnittelualueen sijainti on piirretty keltaisella ympyrällä.



Yleiskaava

Aluella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Virenojan osayleiskaava. Yleiskaavassa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö on merkitty osayleiskaavaan pystyraidoituksella.



Ote Keskusta-Virenojan osayleiskaavasta.

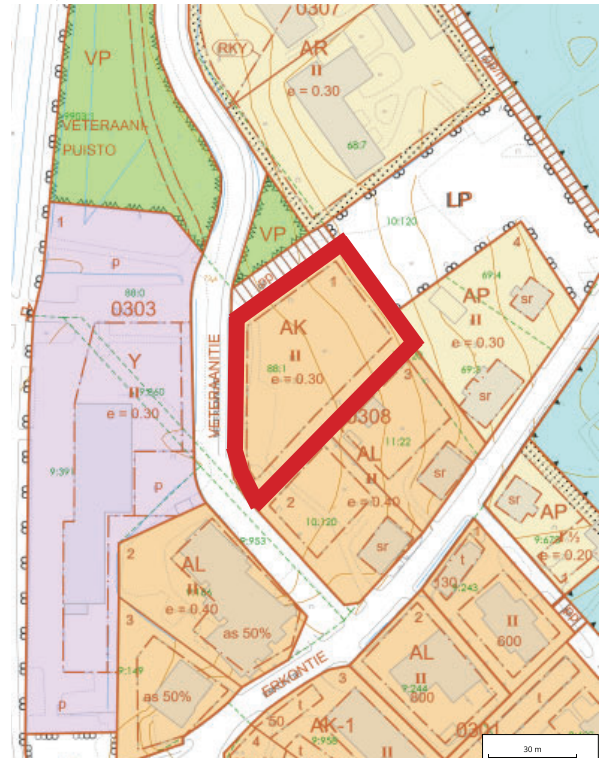
Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava A93 (lainvoimainen 07.05.2002). Asemakaavassa tontti on asuinkerrostalojen korttelialue. Kerros- ja tehokkuusluku on II ja e=0.30. Rakennusala kiertää tontin rajoja pitkin 4-6 metrin etäisyydellä rajoista. Tonttia ympäröi Veteraanitien katualue,



jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp), yleinen pysäköintialue (LP) sekä asuinpienalojen ja asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue.

Ote ajantasaa-asemakaavasta.



Maanomistus suunnittelualueella

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

Kuva. Suunnittelualue etualalla. Takana kirkko ja oikealla Erkon-tien loppupää.

OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN

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 Veteraanitien asemakaavassa ovat:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- kaavan vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahden kaupunginmuseo
- Ympäristöterveyskeskus
- Kymenlaakson Sähkö
- Hämeen ELY-keskus
- Keskustan Aluejohtokunta
- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

Viranomaisyhteistyö

Suunnittelun aloitusvaiheessa järjestetään Uudenmaan ja Hämeen ympäristökeskusten kanssa kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §), jossa käsitellään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, kaavan lähtökohtia sekä kaavan keskeisiä tavoitteita eri viranomaisten näkökulmasta. Veteraanitien kerrostalon asemakaavasta keskustellaan aktiivisesti erityisesti alueellisen vastuumuseon (Lahden kaupunginmuseo) kanssa kulttuuriympäristön arvojen myötä.

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Lahden kaupunginmuseolta/Alueelliselta vastuumuseolta, Ympäristöterveyskeskukselta, Kymenlaakson Sähköltä, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta sekä Pohjoiselta Aluejohtokunnalta. Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä varataan lausunnonantomahdollisuus yhdyskuntateknikalle, rakennusvalvonnalle sekä ympäristönsuojelulle.

Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä siitä järjestetään viranomaisneuvottelu (MRA 26 §).

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.

Kaava-alueella maata omistaville ja välittömässä läheisyydessä asuville lähetetään tiedossa olevaan kotiosoitteeseen kaavaluonnos, josta on mahdollista antaa mielipide. Myös viranomaisilla on mahdollisuus kommentoida kaavaluonnosta. 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 §)

Kaavaehdotus laaditaan saadun palautteen pohjalta. Kaavaehdotuksen osia ovat kaavakartta merkintöineen 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 lausunto. 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 §)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan sekä vastineet annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Kaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet. 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. Maanomistajille toimitetaan kotiin kirjeitse tietoa valmisteluvaiheesta ja ehdotusvaiheesta. Osoitetietoina käytetään Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteriin ilmoitettuja yhteystietoja.

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

SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla suunnitelman toteuttamisen.

Asemakaavamuutoksen mahdollisia vaikutuksia kulttuuriympäristöön, liikenneyhteyksiin, yhdyskuntarakenteeseen sekä kaupunkikuvaan arvioidaan suunnittelutyön edetessä. Vaikutuksia välittömän läheisyyden kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan arvioidaan kaavatyön yhteydessä tehtävin havainnekuvin sekä hyödyntämällä RKY-tietokantaa, Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö-selvitystä (Henrik Wager, 2006) sekä Orimattilan rakennetun kulttuuriympäristön selvitystä (Nina Könönen, 2005).

KAAVAHANKKEEN AIKATAULU

Aloitus- ja valmisteluvaihe

Asemakaava on kuulutetaan vireille alkutalvesta 2021. Asemakaavan luonnos asetetaan nähtäville keväällä 2021.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus laaditaan kesällä tai syksyllä 2021. Valiokunnasta kaavaehdotus etenee kaupunginhallitukseen, joka päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Tavoitteena on saada kaavaehdotus virallisesti nähtäville syksyllä 2021.

Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset käsitellään kesällä tai syksyllä 2021. Mikäli kaavaehdotukseen tehtävät muutokset eivät ole merkittäviä, kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn syksyllä 2021. Jos kaavaehdotukseen joudutaan tekemään merkittäviä muutoksia, ehdotusvaihe uusitaan syksyllä 2021.

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>