



ORIMATTILA

A206 Neilikkakujan asemakaava ja kaavamuutos KAAVASELOSTUS



Elinvoima- ja tekninen valiokunta 15.06.2021 § 106
Luonnos nähtävillä 26.7. - 31.8.2021
Kaupunkikehitys- ja tekninen lautakunta 19.10.2021 § 43
Kaupunginhallitus 01.11.2021 § 434
Ehdotus nähtävillä 15.11. - 15.12.2021
Kaupunkikehitys- ja tekninen lautakunta 18.1.2022 § 8
Kaupunginhallitus 24.1.2022 § 33
Kaupunginvaltuusto 31.1.2022 § 7
Lainvoimainen 24.03.2022

A206 Neilikkakujan asemakaava ja -muutos

Asia 202/10.02.03/2021
(ent. 118/10.02.03/2021)

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/>

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

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta
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

Sähköpostiositteet: 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
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	7
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
3.2.2 Maakuntakaava	7
3.2.3 Yleiskaava	7
3.2.4 Asemakaavat	8
3.2.5 Masterplan	8
3.2.6 Rakennusjärjestys	8
3.2.7 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
4.2.5 Kaavaluonnoksen palaute ja vastaukset	9
4.2.6 Kaavaehdotuksesta saatu palaute	10
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	10
4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT	10
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1 KAAVAN RAKENNE	11
5.1.1 Mitoitus	11
5.2 ALUEVARAUKSET	11
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	11
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon	12
5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön	12
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	12
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	12
5.6 NIMISTÖ	12
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	12

I PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

I.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavaselostus, joka koskee 18.1.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee osaa kiinteistöstä 560-407-17-44; voimassa olevan asemakaavan kortteliä 3024 tontteja 1-4 sekä kaavoittamattomaa aluetta ja osaa kiinteistöä 560-407-4-17.

I.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Hennan Länsirinteen pohjoisosassa, Neilikkakujalla. Suunnittelualueelta on Hennan asemalle noin kilometri.

I.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

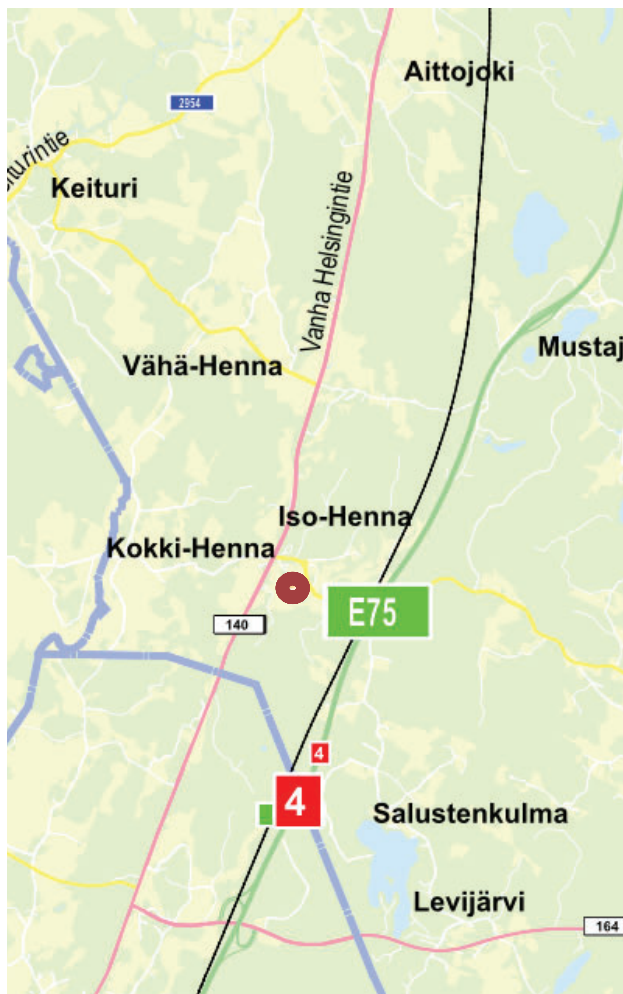
Hennan pientaloalueen pohjoisin kortteli ei ole vielä rakennettu. Kaavamuutoksella selvitetään edellytyksiä tonttikoon kasvattamiseksi. Tarve on noussut esiin Hennan toteutettavuustarkastelun myötä.

Neilikkakuja valikoitui suunnittelualueeksi, koska korttelialueen kunnallistekniikkaa ei ole vielä rakennettu, ja korttelialuetta pystyy laajentamaan vielä asemakaavoittamattomalle alueelle.

I.4 LIITEASIAKIRJAT

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

Kuva. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.



Kuva. Suunnittelualueen rajaus opaskartalla.



2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaava on hyväksytty kaavoitusohjelmaan kaupunginvaltuuston kokouksessa 09.11.2020 § 46.
- Kuulutus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 26.4.2021
- Elinvoima- ja tekninen valiokunta 15.06.2021 § 106
- kaavaluonnos nähtävillä 26.7. - 31.8.2021
- Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta käsitteli kaavaehdotuksen 19.10.2021 § 43.
- Kaupunginhallitus päätti kaavaehdotuksen nähtävälle laittamisesta 01.11.2021 § 434.
- Kaavaehdotus nähtävillä 15.11.-15.12.2021.
- Hyväksymiskäsittely on alkanut kaupunkikehitys- ja teknisessä valiokunnassa 18.1.2022 § 8.
- Kaupunginhallitus 24.1.2022 § 33.
- kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 31.1.2022 § 7
- Lainvoimainen 24.03.2022

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavalla laajennetaan yhden korttelin pinta-alaa siten, että korttelissa olevat pientalotontit leventyvät kadun puoleiselta sivultaan. Tonttikohtaiseen rakennusoikeuden määrään ei ole tarkoitus tehdä muutosta. Kaavamuutos on merkittävä, sillä korttelia kasvatetaan aikaisemmin asemakaavoittamattomalle pellolle.

Kuva. Viistoilmakuva keväältä 2020. Timjamikuja ja Neilikkuja ovat rakentamatta.



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELU-ALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hennan Länsirinne on rakenteilla oleva uusi pientaloalue. Alueella on 6 rakennettua omakotitaloa, ja kolme on rakenteilla. Länsirinteen eteläosaan on rakenteilla väliaikainen päiväkotikoti, Sahramikadun varteen.

Suunnittelualue sijaitsee Länsirinteen pohjoisosassa, vielä rakentamattomalla Neilikkuajalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei juurikaan ole luonnontilaista ympäristöä. Inkiväärinpuon pohjoispuolella on pienehkö metsäsaareke, muutoin ympäristö on rakenteilla olevaa asuinalueita, peltoa ja Hennan bulevardin pohjoispuolella on suuri sorakuoppa.

Neilikkuajan asuinkortteli on II-luokan Harjumäen muuhun vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella. Varsinainen muodostumisalue viistää Neilikkuajaa, mutta ei peitä aluetta kokonaan. Voimassa olevassa asemakaavassa on pohjavesimääräyksiä, jotka otetaan huomioon tässä asemakaavassa.

Muita luonnonsuojelu- tai arvokkaita luonnonkohteita tai eläimistöä ei suunnittelualueella ole.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Hennan Länsirinteen asemakaava-alueella on rakenteilla kolme omakotitaloa, ja kuusi on valmiina. Ensimmäinen omakotitalo on valmistunut vuonna 2019. Länsi-Orimattilan päiväkotialoitti toiminnan Sahramikadulla elokuussa 2021.

Lähiympäristössä on muutamia tilakeskuksia, joiden alueita ei ole asemakaavoitettu. Yksi tällainen on Neilikkakujan vieressä, länsipuolella. Kaava-alueen pohjoisreunassa on käytöstä poistettu lato, jonka Orimattilan kaupunki on ostanut syksyllä 2021. Lato on tarkoitus purkaa Neilikkakujan rakentumisen myötä.

Liikenne

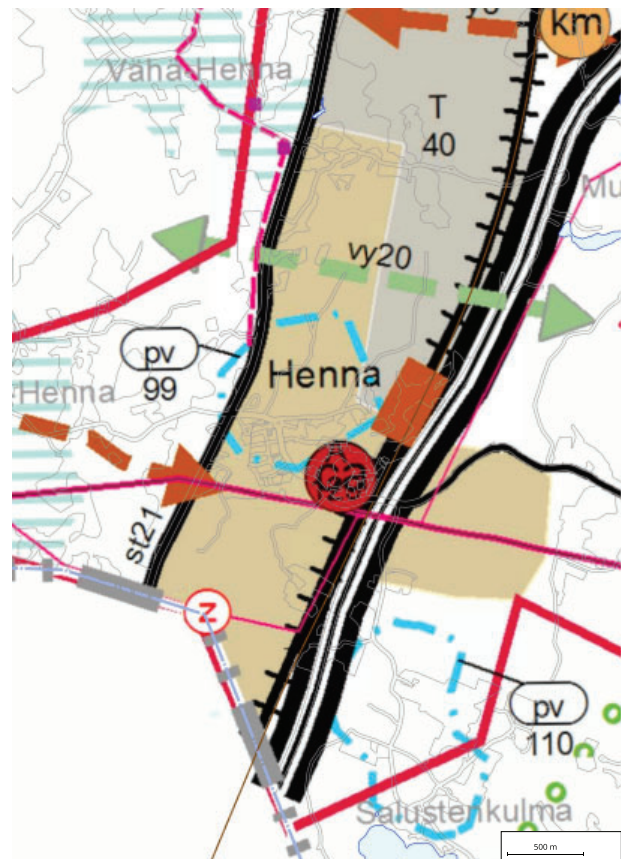
Liikenne alueella on tällä hetkellä vähäistä johtuen siitä, että alue ei ole kokonaisuudessaan rakentunut. Liikennemäärät tulevat kasvamaan tasaisesti sitä mukaa, kun alue rakentuu. Lisäksi tuleva päiväkotialo kasvattaa liikennemääriä. Katuverkosto on kuitenkin mitoitettu siten, että se kestää liikennemäärän kasvun.

Kunnallistekniikka

Kunnallistekniikkaa kulkee alueella katulinjoja pitkin. Alueella on Orimattilan Veden vesi- ja jätevesiverkostoa, Nivos Oy:n säkölinjojanähkön sähkölinjoja, DNA:n verkkokaapeleita sekä hulevesilinjoja.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan Orimattilan kaupungin omistuksessa.



Kuva. Ote voimassa olevasta Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.



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. Asema-kaavan tulee edistää tavoitteiden toteutumista.

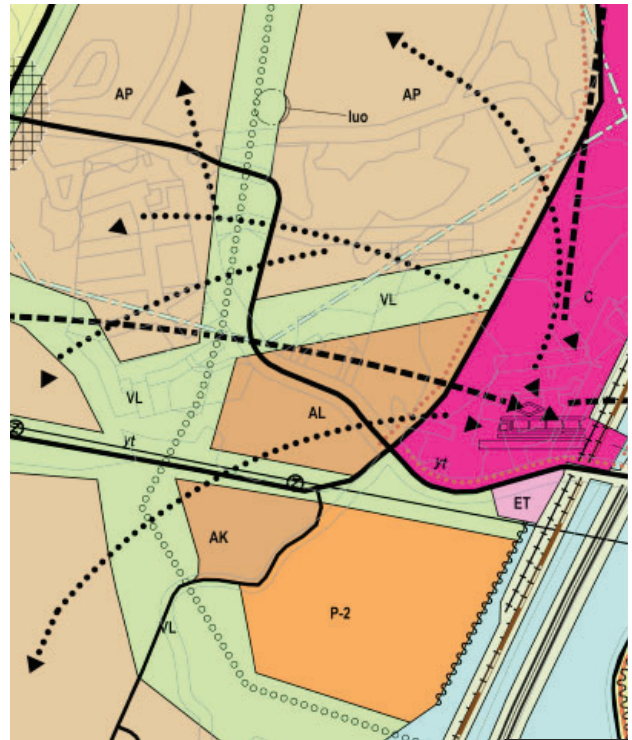
3.2.2 Maakuntakaava

Orimattilassa on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019. Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue on Hennan taajamatoimintojen aluetta (A129); uusi taajamatoimintojen alue

tulevan raideliikenteen aseman vierellä, jonka asemakaavoitus on käynnissä. Keskiosassa on pohjavesialuetta ja viheryhteystarpeita. Keskustatoimintojen alue (ca) on uuden raideliikennepaikan vieressä (ruskea suorakulmio).

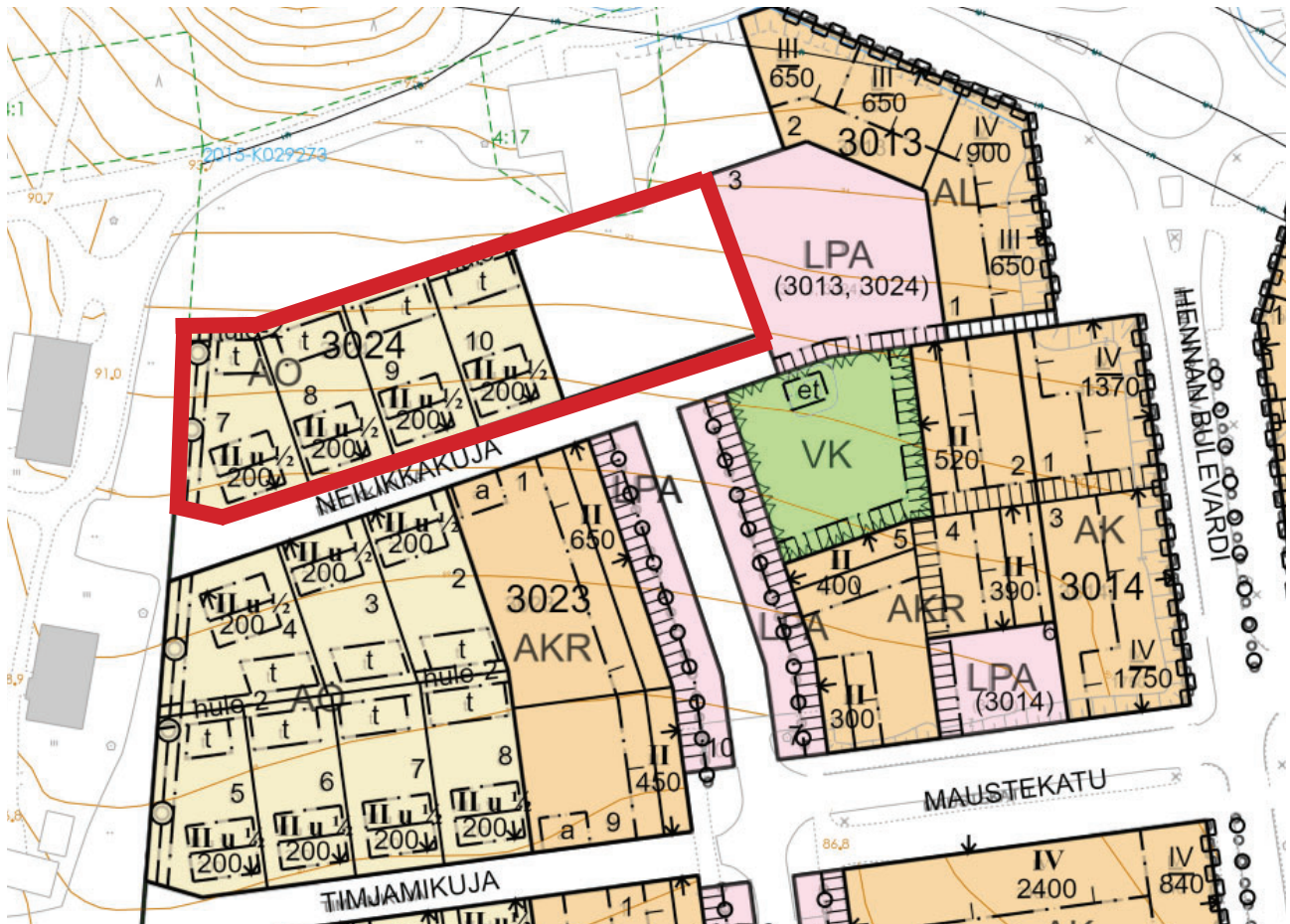
3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualue on osayleiskaavassa pientalovaltaista asuutoaluetta (AP).



Kuva. Ote Hennan osayleiskaavasta.

Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.



3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava A177, joka on kuulutettu lainvoimaiseksi 03.02.2016. Asemakaavassa suunnittelualue on yksi korttelialue, jossa on neljä omakotitonttia (AO).

Länsireunalla on johtorasite ja korttelin pohjoisreunassa kulkee hulevesipainanne. Korttelin pinta-ala on noin 2030m².

3.2.5 Masterplan

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Hennan masterplanin osayleiskaavaatäydentävänä ja alueen asemakaavoitusta ohjaavana asiakirjana. Asemakaavan muutos tulee vaikuttamaan välittömään lähiympäristöön siten, että masterplania ei voida kirjaimellisesti enää noudattaa, vaan Länsirinteen pohjoisosa tulee hieman muokkautumaan. Kaavamuutos pyritään kuitenkin tekemään niin, että sen vaikutus olisi Masterplaniin mahdollisimman vähäinen, eikä asukasmitoitus muutu.

3.2.6 Rakennusjärjestys

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

3.2.7 Tehdyt selvitykset

Asemakaavaa varten ei ole laadittu erillisiä selvityksiä. Tarvittaessa voidaan hyödyntää Hennan osayleiskaavaa varten tehtyjä selvityksiä sekä muita jo laadittuja selvityksiä.



Kuva. Hennan Länsirinteen asuinalueetta Hennan Masterplanissa. Katkoviivalla on merkitty alue, jonka suunnitteluun ja toteutukseen asemakaavan muutos vaikuttaa.

Kuva. Näkymä rakenteilla olevalta Sahramikadulta kaavamuutosalueelle



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavatyö on mukana uutena kohteena A206 kaavoitusohjelmassa 2021 - 2025, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.11.2020 § 46.

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
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Ympäristöterveyskeskus
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Nivos Oy
- Länsi-Orimattilan aluejohtokunta
- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisestä on kuulutettu 29.04.2021.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta, nähtävillä olosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa www.orimattila.fi sekä lehtikuulutuksilla paikallis-lehdissä. Kaavaluonnos ja kaavaehdotus asetetaan nähtäville teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululle sekä kaupungin kotisivuille.

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 1).

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään kommentit Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Hämeen ELY-keskukselta, Nivos Oy:ltä, Ympäristöterveyskeskukselta ja Länsi-Orimattilan aluejohtokunnalta.

Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä kaavatyöhön osallistuivat yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta sekä ympäristönvalvonta.

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

4.2.5 Kaavaluonnoksen palaute ja vastaukset

Kaavahankkeesta vastaan otettiin Hämeen ELY-keskuksen ja Päijät-Hämeen pelastuslaitoksen lausunnot.

Hämeen ELY-keskus:

Orimattilan pohjavesialueiden luokat ja rajaukset on tarkistettu 2018. Pohjavesialueen kuvaus ja määritelmä tulee päivittää nykytilan mukaiseksi. Harjumäen pohjavesialue 0156017 on muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue (2).

Asemakaava-alue viistää pohjoispuolella olemassa olevan rakennuksen kulmaa. Kaavaselostuksen mukaan rakennus on läheiseen maatalaan liittyvä käyttämätön lato. MRL:n 139 § mukaiset purkamisen edellytykset tulee varmistaa ja todeta kaavaselostuksessa.

Hulevesien hallinta ja pyöräpysäköinnin järjestäminen tonteilla on otettu hyvin huomioon. Hennan alueen rakentamisen ohjauksessa olisi tavoiteltavaa edistää myös vähähiilistä rakentamista. Jatkosuunnittelussa esitetäänkin harkittavaksi mahdollisia asemakaavallisia tai tontin luovutukseen liittyviä keinoja vähähiilisen rakentamisen edistämiseksi.

Vastaus:

Selostuksessa on mainittu, että kaava-alue on Harjumäen muuhun vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella.

Asemakaava-alueen pohjoispuolella olevalla ladolla ei ole MRL 139 §:n mukaisia rakennettun ympäristön peine-, kauneus-, tai muita arvoja. Sen purkamiselle ei ole estettä.

Vähähiilinen rakentaminen Hennassa otetaan huomioon Hennan jatkokehityksessä tai muin keinoin. Kaava-alue on kaupungin omistuksessa, mikä mahdollistaa erilaiset tavoitteet myös tontinluovutusehdoissa.

Päijät-Hämeen pelastuslaitos:

Päijät-Hämeen pelastuslaitos pyytää kaavoittajaa huomioimaan riskienhallintapäällikön 10.3.2015 antaman lausunnon koskien Hennan länsirinteen asemakaavaa, missä on edellytetty alueelle sammutusvesiaseman rakentamista pelastuslaitoksen tarpeisiin. Pelastuslain (379/2011) 30 §:n mukaan kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin. Hennan maankäytön suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee huomioida, että kaava-alueelle sammutus- ja pelastustoimien turvaamiseksi kaavoitetaan pelastustoimen käyttöön soveltuva riittävän tehokas sammutusvesiasema. Riittävän tehokkaaksi sammutusvesiasemaksi katsotaan, jos veden tuotto on yli 2000 l/min.

Vastaus:

Länsirinteellä on vesiputken halkaisija 160 mm. Putkistosta saa vettä vain 360 l/minuutissa. Alueen vesijohtoverkkoa saadaan tehostettua Tuuliharjan teollisuusalueen rakentuessa tai viimeistään, kun Hennan asukasluku ylittää 1 500. Tarvittaessa on mahdollista rakentaa alavesisäiliö juna-aseman viereiselle teknisen huollon alueelle. Alavesisäiliön tarpeesta tulee neuvotella Orimattilan vesi Oy:n kanssa.

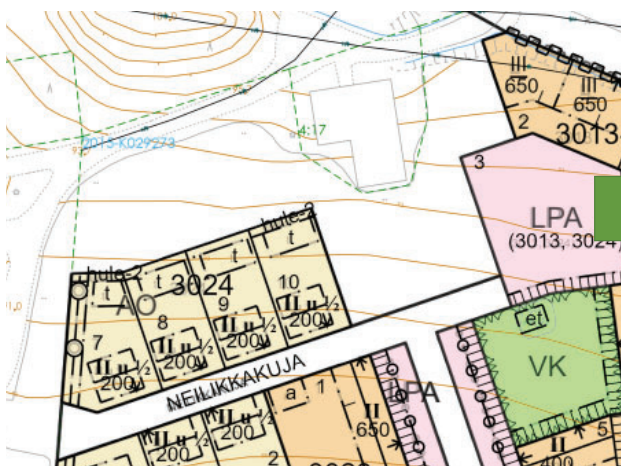
Yhteenveto:

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta ei ole tarpeen tehdä muutoksia kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin. Kaavaselostusta on päivitetty mainituilta osin.

4.2.6 Kaavaehdotuksesta saatu palaute

Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.11. - 15.12.2021. Lausunnon antajilla ei ollut kaavaehdotuksesta huomautettavaa. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Kuva. Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta



4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

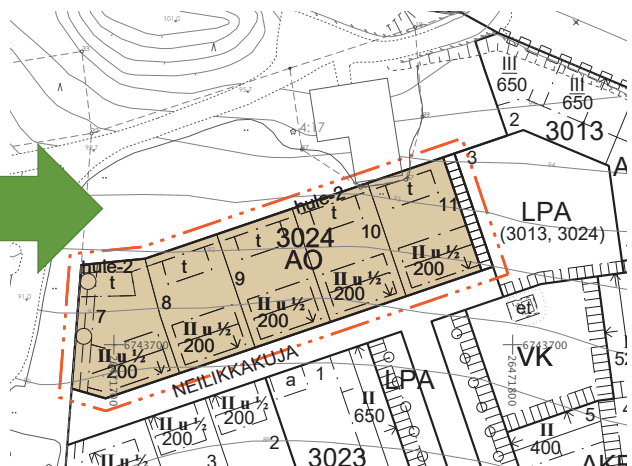
Kaavamuutoksella selvitetään edellytyksiä tonttikoon kasvattamiseksi. Tarve on noussut esiin Hennan toteutettavastarkastelun myötä.

Neilikkakuja valikoitui suunnittelualueeksi, koska korttelialueen kunnallistekniikkaa ei ole vielä rakennettu, ja korttelialuetta pystyy laajentamaan.

4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavaratkaisun vaihtoehtoja on luonnosteltu etukäteen, ennen kaavan valmisteluvaihetta. Ratkaisuvaihtoehtoja rajautui pois seuraavista syistä: alueen rakentamistoimenpiteet, jo rakennetut kunnallistekniikka, olemassa oleva asemakaava, masterplan ja masterplanin asukasimitoitus. Nämä rajoittivat paljon eri vaihtoehtoja, ja toisaalta nyt kaavoitettava alue on niin pieni, että montaa vaihtoehtoa tonttien suurentamiselle ei ole.

Kuva. Asemakaavamuutoksen ehdotus 19.10.2021



5 ASEMAKAAVAN Kuvaus

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutos koskee kortteliä 3024. Kortteli on osoitettu kokonaisuudessaan erillispientaloiksi.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavakorttelin pinta-alaa on kasvatettu 2 040 neliömetristä noin 3 175 m² suuruiseksi ja se on jaettu viideksi omakotitalon rakennuspaikaksi. Jokaisella tontilla on rakennusoikeutta asuinrakennukseen 200 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa talusrakennuksen. Rakennusten maksimi kerrosluku on edelleen kaksi + ullakko(½).

5.2 ALUEVARAUKSET

Erillispientalokortteli AO

Korttelin pinta-ala kasvaa 2 029 neliöstä 3 086 neliöön. Rakennusoikeutta on kullakin tontilla 200 k-m². Tontteja on viisi, yksi enemmän kuin voimassa olevassa kaavassa, joten muutoksen myötä rakennusoikeus kasvaa 200 k-m². Nurkkatontti on suurin, noin 700 m², neljä muuta tonttia ovat kooltaan noin 600 m². Leveyttä niillä on noin 20 metriä, mikä on neljä metriä enemmän kuin nykyisessä kaavassa.

Rakentamisalueen rajat

Asuinrakennusten rakentamisalue sijoittuu yhä kadun varteen, mutta 1,5 metrin päähän kadun reunasta. Rakentaminen on pakko sijoittaa samaan linjaan naapureiden kanssa. Rakennusten väliin jää vähintään neljä metriä. Rakennusten harjan suunta on kadun suuntainen.

Talusrakennukset

Talusrakennuksille on oma rakennusala tonttien pohjoispäässä.

Hulevesipainanne

Korttelin pohjoisreunassa, talusrakennuksille varatun rakennusalan takana, on tonttien yhteinen hulevesipainanne.

Putkirasite

Nurkkatontti on muita suurempi, koska sen länsireunassa kulkee maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Putkirasite voi olla osa pihaa, mutta sen päälle ei saa rakentaa.

Jalankululle varattu katu

Neilikakujan itäpäästä on varattu jalankulkuyhteys pohjoiseen. Se toimii paikallisena oikoreittinä Vanhalle Helsingintielle.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

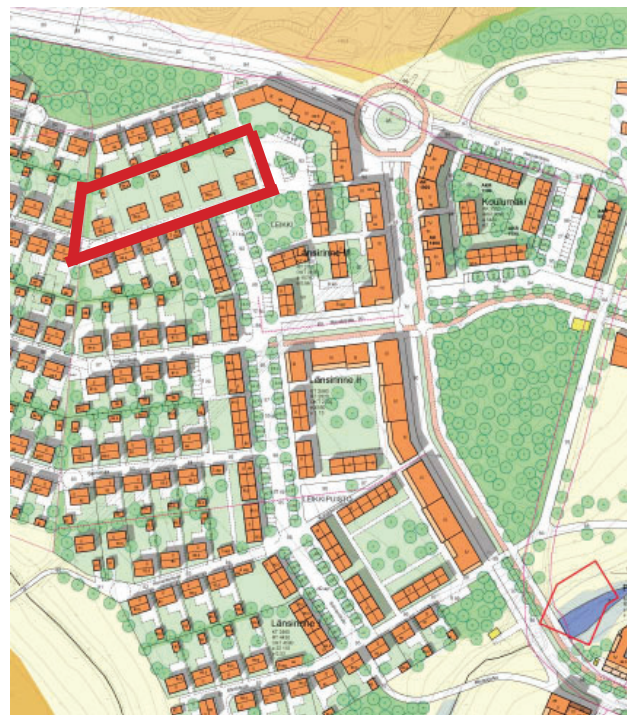
Vaiikutukset on arvoitu kaavan mahdollistaman maksimimitoituksen mukaan.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla muodostetaan isompia tontteja kuin lähiympäristössä, ja se muttaa myös alkuperäistä Maseterplanian. Yksi masetterplaniin merkattu rivitalo poistuu suoraan, mikä voi vaikuttaa myös viereisiin AKR ja AO-kotteleihin ja niiden mitoittamiseen. Kun tässä kohtaa aluetta väljennetään, niin lähiympäristössä täytyy tiivistää, jotta alueen kokonaismitoitus ei kärsi. Suunnittelua on ajateltu pidemmälle siten, että itäpuolen AKR-kortteli laajenee alueiden välissä olevan pysäköintialueen (LPA) päälle, jolloin siihen on mahdollista rakentaa tiiviimpi tai isompi rivi- tai kerrostaloalue.

Neilikakujan leveämmät tontit ottavat paremmin huomioon uudistuneet paloturvallisuusmääräykset. Kun rakennusten väli on neljä metriä, ei tarvita palomuuureja. Pieni etäisyys kadunreunasta tarkoittaa sitä, että talon paikka voidaan kaivaa auki koskematta katuun. Kaupunkikuvallisesti kaavamuuotos on pieni, sillä se koskee vain viittä omakotitaloa pientaloalueen pohjoisimmassa korttelissa. Kaavamuuotoksen myötä kaupungin tonttitarjonta Hennassa on monipuolisempaa.

Kuva. Kaavamuuotos havainnekuvana Masterplanin päällä.



5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia liikenteen verkkoon tai liikennemääriin. Tonttikoon kasvaessa ei ole enää tarvetta sisällyttää tämän korttelin pysäköintipaikkoja Neilikkakujan päähän varatulla LPA-tontilla. Tämä mahdollistaa kerrostalokorttelin laajentamisen LPA-tontille toisella kaavamuutoksella. Tällöin pysäköintialueen toteuttaminen ja ylläpito kuuluu selkeästi taloyhtiölle, eikä kaupungille.

5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön.

Pintavesivaikutukset

Alueella tulee olemaan paljon pinnoitettuja alueita, ja hulevedet on otettu alkuperäisessä kaavassa huomioon omakotitonttien takapihoilla olevilla hulevesipainanteilla. Ne on merkitty myös suunnitteilla olevaan kaavaan. Pintavedet valuvat hulevesialtaisiin, joista eteenpäin luonnollisia oja pitkin Möllinojaan.

Asemakaavamääräyksiin on lisätty hulevesien hallintaa koskeva määräys, jossa edellytetään tonttikohtaisen suunnitelman tekemistä rakennuslupavaiheessa.

Pohjavesivaikutukset

Asemakaavaassa on pohjavesien suojeluun liittyvä kaavamääräys. Alueella ei saa suorittaa toimintaa, joka voi pilata pohjavettä taikka muuttaa pohjaveden laatua tai määrää. Pohjavesialueella rakentaminen ja muut toimenpiteet saattavat vaatia lupaviranomaisen luvan Vesilain perusteella.

5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä. Moottoriturien ja junaradan melu on otettu huomioon Hennan aluetta suunniteltaessa, ja Hennan eteläosassa sijaitseva sähköjohtoon on reilusti etäisyyttä, n.400 metriä.

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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

5.6 NIMISTÖ

Asemakaavalla ei osoiteta alueelle uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Neilikkakujan katusuunnitelma tulee päivittää kunnallistekniikan rakentamisen osalta vastaamaan kaavamuutosta. Asemakaavan toteutusta seurataan Orimattilan kaupungin kaavoituksen, rakennusvalvonnan sekä yhdyskuntatekniikan yhteistyönä.