



# A213 Tullintien asemakaavamuutos

## KAAVASELOSTUS



Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 21.11.2023 § 134  
Kaavaluonnos nähtävillä 30.11.2023 - 12.1.2024  
Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 11.6.2024 §82  
Kaupunginhallitus 24.06.2024 §235  
Kaavaehdotus nähtävillä 22.08. - 22.09.2024  
Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 15.10.2024 §135  
Kaupunginhallitus 28.10.2024 §347  
Kaupunginvaltuusto 11.11.2024 §96

## **A213 Tullintien asemakaavamuutos**

Asia 149/10.02.03/2023

### **Kaavan laatijat**

Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen  
Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta  
ma. Kaava- ja paikkatietoasiantuntija Henna Sihvonen

### **Yhteystiedot**

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

### **Maankäyttö**

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta 040 5155 183  
ma. Kaava- ja paikkatietoasiantuntija Henna Sihvonen 044 781 3861

Sähköpostiosoitteet: [etunimi.sukunimi@orimattila.fi](mailto:etunimi.sukunimi@orimattila.fi)  
Kaupungin kirjaamo: [kirjaamo@orimattila.fi](mailto:kirjaamo@orimattila.fi)

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>4</b>
1.1 Tunnistetiedot .....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	4
1.3 kaavahankkeen tarkoitus.....	4
1.4 Liiteasiakirjat .....	4
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>5</b>
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	5
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ.....	5
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
3.1 SELVITYS SUUNNITTELU-ALUEEN OLOISTA .....	6
3.2 SUUNNITTELUTILANNE .....	9
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>10</b>
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	10
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	10
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	11
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	11
4.5 Kaavaluonnos .....	11
4.6 Kaavaehdotus .....	14
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>15</b>
5.1 KAAVAN RAKENNE .....	15
5.2 ALUEVARAUKSET .....	16
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	17
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....	18
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET .....	18
5.6 NIMISTÖ .....	18
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>18</b>

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavaselostus, joka koskee 15.10.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöjä: 560-418-69-2, 560-418-87-1 ja 560-418-87-4.

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan keskustassa Palojoen eteläpuolella, Erkontien varrella. Suunnittelualueeseen kuuluvat Taidelinna, Meriluodon kaupparakennus, Toukolan liiketalo, Tullintien itäosa ja Tullinpuiston pohjoisosa.

Suunnittelualueen vieressä on Palojoki, kerrostaloalue, kauppakeskus ja kaupungintalo.

## 1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

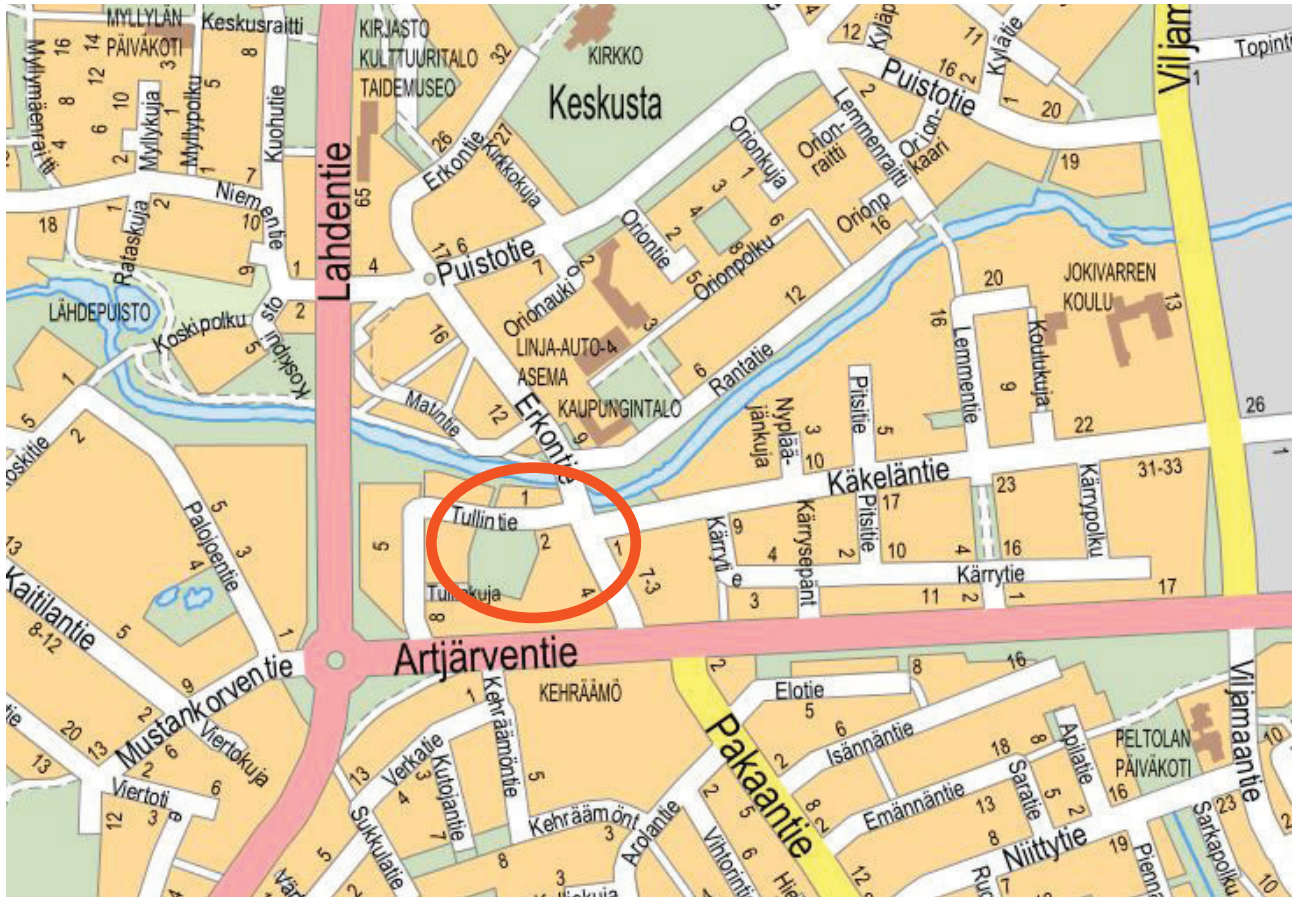
Kaavamuutoksella yhteensovitetään kahden kiinteistön, katualueen ja puiston tilatarpeet rakentamista ja toimintojen kehittämistä varten.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on laajentaa Taidelinnan kiinteistöä käytössä olevan piha-alueen mukaiseksi ja varata Tullintien katualueelle tilaa keskusta-alueen liikennetarpeita vastaavasti. Kaavamuutoksella tutkitaan myös mahdollisuutta sijoittaa Tullintien varteen yksi uusi pienkerrostalo.

## 1.4 LIITEASIAKIRJAT

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

Kuva. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti opaskartalla.





## 2 TIIVISTELMÄ

Taidelinnan tonttia laajennetaan. Tullintien katualueen varausta siirretään. Tullintien eteläpuolelle on lisätty yksi uusi asuin- ja liikekerrostalotontti.

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaava on hyväksytty kaavoitusohjelmaan kaupunginvaltuuston kokouksessa 12.12.2022 § 71
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.11.2023, kaavoituspäällikön viranhaltijapäätös 2023 § 2.
- Kuulutus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 5.11.2023
- Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 21.11.2023 § 134.
- Kaavaluonnos nähtävillä 30.11.2023 - 12.1.2024.
- Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 11.6.2024 § 82.
- Kaupunginhallitus 24.06.2024 § 235.
- Kaavaehdotus nähtävillä 22.08. - 22.09.2024.
- Hyväksymiskäsittely on alkanut kaupunkikehitys- ja teknisessä valiokunnassa 15.10.2024 § 135.
- Kaupunginhallitus 28.10.2024 § 347.
- kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 11.11.2024 §96
- Lainvoimainen xx.xx.xxxx

### 2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavamuutoksella siirretään Tullintietä ja Taidelinnan korttelialuetta/tonttia etelämmäksi siten, että se vastaisi maastossa olevaa tilannetta ja huomioisi tulevat liikenteen ja kevyen liikenteen tarpeet. Lisäksi Tullinpuiston koillisosaan on esitetty uutta asuin- ja liikekerrostalotonttia. Tontti on muodostettu yhdistämällä yksityisen omistuksessa olevaa pihamaata ja kaupungin omistamaa puistoa.

Kuva. Ilmakuva 2023 suunnittelualueesta.





## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELU- ALUEEN OLOISTA

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvas

Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan keskustassa, Palojoen eteläpuolella, Erkontien länsipuolella.

Suunnittelualueeseen kuuluvat Taidelinna, Meriluodon kaupparakennus, Tullintien itäosa ja Tullinpuiston pohjoisosa.

Suunnittelualueen länsipuolella on Tullintien kerrostaloalue. Meriluodon kaupparakennuksen vieressä on Toukolan liiketalo. Erkontien itäpuolella on kauppakeskus ja kaupungintalo.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkikeskustaa. Tullinpuisto on 14 metriä korkea hiekkakukkula, umpeenkasvanut entinen pihapuutarha. Tavallisten metsäpuiden seassa sinnittelee vanhoja omenapuita ja syreeniä. Ylärinteillä valtapuulajina on mänty. Pohjoisrinteellä Tullintien puolella on tuomea, vaahteraa ja muita lehtipuita.

Vanhoista rakennuksista on jäljellä vain vesitornin raunio ja yhden talon perustukset. Hiekkarinteen itäreuna Erkontielle päin on jyrkkä maa-ainesten oton seurauksena. Myös mäen päällä on maanmuokkauksen jälkiä entisellä piha-alueella.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Ämmäntöyrään vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta. Kaavamuutosalueen nykyisissä asemakaavoissa ei ole pohjaveteen liittyviä määräyksiä.

Tulipalon vaurioittamia suuria puita vesitornin ympärillä



Kuva. Näkymä Tullintieltä Erkontielle



Kuva. Tullinpuiston länsirinnettä kerrostaloalueelle päin



Kuva. Talon vanhat perustukset mäen päällä



### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Erkontien länsipuoliset rakennukset ovat osa Orimattilan kirkonkylän maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Taidelinna on alunperin K. H. Attilan rakennuttama asuintalo vuodelta 1895. Attila perusti aikoinaan Orimattilan suurimman villatehtaan (nyk. Kehräämö). Taidelinnan viressä Erkontiellä sijaitsevat Meriluodon ja Toukolan 50- ja 60-luvuilla rakennetut liiketalo muodostavat yhdessä ajallisesti ja toiminnallisesti monimuotoisen, Orimattilan historialliseen kehitykseen liittyvän kokonaisuuden. (Henrik Wager 2006).

#### Toukolan liiketalo, Erkontie 4

Osuusliike Toukolan vanhin osa on rakennettu 1930-luvulla. Rakennusta korotettiin myöhemmin kolmikerroksiseksi ja siihen tehtiin harjakatto. Rakennusta on laajennettu 60- ja 80-luvuilla. Rakennuksessa on alakerrassa liiketiloja, yläkerrassa asuntoja. Rakennusta ei ole suojeltu nykyisessä asemakaavassa (vuodelta 2010), vaikka se on inventoitu osaksi maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä 2006. Kiinteistö tiputetaan pois asemakaavamuutoksesta.

#### Meriluodon kaupparakennus, Erkontie 6

Rapattu, puurunkoinen Meriluodon kaupparakennus on valmistunut 50-luvun alussa. Rakennus on säilynyt alkuperäisessä asussaan. Rakennuksen alimmissa kerroksissa on liiketiloja, yläkerrassa asuntoja. Rakennusta ei ole suojeltu nykyisessä asemakaavassa.



#### Taidelinna, Erkontie 8

1895 valmistunut Taidelinna edustaa jugendmaista ja uusrenessanssityylistä tiilirakentamista. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Josef Stenbäck. Hän oli erikoistunut suunnittelemaan kirkkoja. Rakennus on tunnettu alunperin nimellä Sevilla. Rakennuksen omistaa nykyisin taitelija Soile Yli-Mäyry. Rakennuksessa on asuintilojen lisäksi (ja osana) laaja Soile Yli-Mäyrän taidenäyttely. Rakennus on suojeltu asemakaavassa.

Ilmakuva vuodelta 1960 (Maanmittauslaitos)



Kuva. Taidelinnan pääsisäänkäynti





### 3.1.4 Liikenne

Kaava-alueen poikki kulkee Tullintie, joka kiertää Tullinmäen ympäri yhdistäen Erkontien Artjärventiehen. Erkontie on Orimattilan keskustan pääkatu, Artjärventie on valtion hallinnoima maantie. Erkontiellä on noin 3 600 ajoneuvoa vuorokaudessa, Artjärventiellä noin 7 200. Näihin verrattuna Tullintie on rauhallinen asuontokatu, ajoneuvoja kulkee noin 300 vuorokaudessa. Syksyllä 2023 tehtiin liikennelaskenta 11 vuorokauden ajalta Tullintien itäpäässä, missä ajorata on nykyisellään kapea ja rinteessä. Suurin osa ajaa tässä kohtaa nopeudella 30 km/h, eivätkä ylinopeudet ole suuri ongelma.

Jalankulkijoita ja pyöräilijöitä laskettiin kahden viikon ajan. Mittauspiste oli Tullinpuiston nurkalla. Pyöräilijöitä oli kymmenkunta päivässä, jalankulkijoita 50-100. Ylämäestä johtuen osa jalankulkijoista saattoi olla pyörän kanssa liikkeellä. Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden määrä on kohteen sijaintiin nähden pieni. Oletettavaa on, että osa kulkee pääteitä pitkin, missä on erillinen kävely- ja pyöräilytie.

### 3.1.5 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kunnallistekniikkaa Tullintien ja Erkontien varrella. Alueella on vesi- ja viemäriputkia, valokuitua ja kaukolämpöverkko.

### 3.1.6 Maanomistus

Kaavamuutosalueella maanomistajia ovat sekä kaupunki että yksityiset maanomistajat.



Kuva. Tullintie idästä länteen, Taidelinna jää oikealle



Kuva. Taidelinnan talousrakennukset

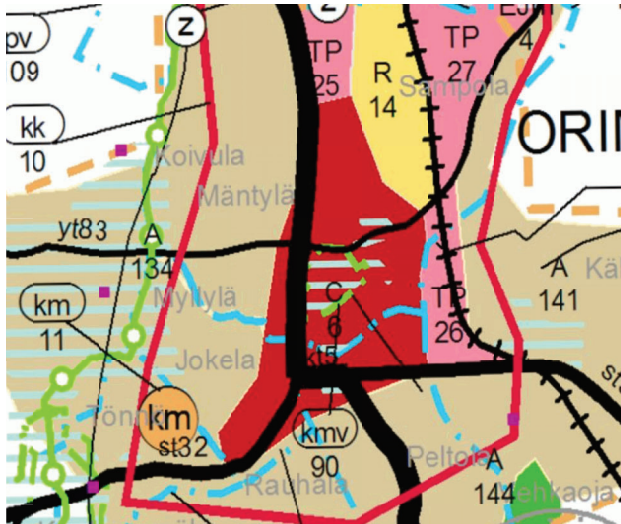
Kuva. Kaupungin maanomistus vihreällä.



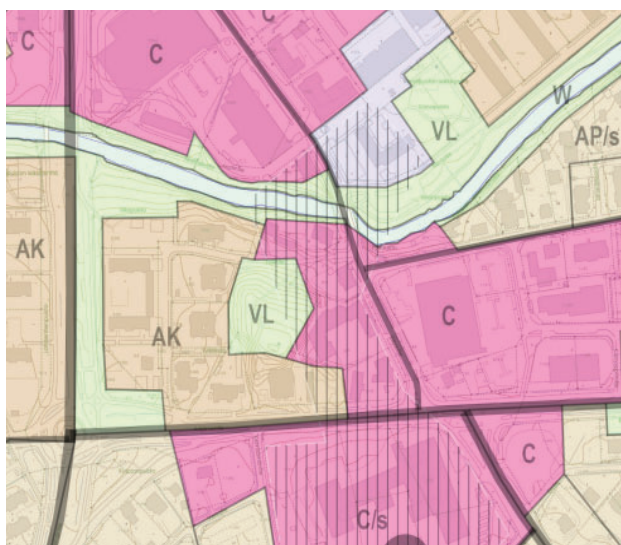
Kuva. Taidelinna on avoinna vierailijoille sunnuntaisin (2024)







Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014



Ote Keskusta-Virenojan osayleiskaavasta.

Ote ajantasa-asemakaavasta.



## 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

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 suunnitteluala sijaitsee keskustoimintojen alueella (C), jossa sijaitsee myös valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (kmv90/turkoosit vaakaviivat). Alue on myös tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv).

### 3.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Virenojan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Osayleiskaavassa suunnitteluala sijaitsee keskustoimintojen alueella, jolla ympäristö tulee säilyttää (C/s), sekä valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävällä kulttuurihistoriallisessa ympäristössä (ku). Uudisrakentaminen, rakennusten korjaus- ja muutostyöt sekä muut ympäristöä muuttavia toimenpiteitä tulee suorittaa siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti/maisemallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Alueen länsipuolella on kerrostaloaltainen asuntoalue (AK) ja eteläpuolella lähivirkistysalue (VL). Alueen itäpuolella on keskustoimintojen aluetta (C).

### 3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualaueella on voimassa olevat asemakaavat A58 ja A131. Voimassa olevassa asemakaavassa Taidelinnan kiinteistö on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-1). Lisäksi kaava-alueella on lähivirkistyslauetta (VL) ja Erkontien varren liikekiinteistöt ovat asuin- ja liiketilojen korttelialuetta (AL). Ainoastaan Taidelinnan päärakennuksella on rakennuksen suojelumerkintä (sr). Suunnittelualaueella olevien rakennusten kerrosluvuksi on määrätty kolme (kerrosta).

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

Orimattilan kaupungin rakennusjärjestys täydentää voimassa olevia asemakaavoja niiltä osin, mitä kaavassa ei ole toisin määrätty.

### 3.2.6 Tehdyt selvitykset

Kaavoitustyössä on hyödynnetty seuraavia suunnittelu- aluetta koskevia selvityksiä:

- Keskusta-Virenojan osayleiskaavaa varten laaditut selvitykset
- Orimattilan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Orimattilan kaupunki ja Orimattilan Vesi, 2014
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö, Wager 2006
- Rakennetun ympäristön selvitys, Erkontien ympäristö, FCG Oy 2019
- Liikennelaskenta 8.9.2023 - 19.9.2023

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen on tilattu erillinen suunnitelma uuden kerrostalotontin toteuttamisen havainnollistamiseksi.



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaava on mukana kaavoitusohjelmassa 2023 - 2027, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.12.2022 § 71. Taidelinnan kiinteistön omistajalta oli tullut aloite, jossa pyytää muutosta voimassa olevaan asemakaavaan.

### 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
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Lahden museot (alueellinen vastuumuseo)
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Keskustan aluekumppanuuspöytä
- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

#### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisestä on kuulutettu 05.11.2023.

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta, nähtävillä olost, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa [www.orimattila.fi](http://www.orimattila.fi) sekä lehtikuulutuksilla paikallislehdissä. Kaavaluonnos ja kaavaehdotus asetetaan nähtäville teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululle sekä kaupungin kotisivuille.

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

Asemakaavan luonnoksen suunnitteluvaiheessa on oltu yhteydessä kiinteistöjen omistajiin ja välittömässä läheisyydessä oleviin naapureihin.

#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään kommentit Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Päijät-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta, Hämeen ELY-keskukselta, Kymenlaakson Sähköltä, Päijät-Hämeen ympäristöterveydeltä ja Keskustan aluekumppanuuspyödyltä.

Orimattilan kaupunkikehitys- ja teknisen toimialan sisällä kaavatyöhön osallistuvat yhdyskuntateknikka, rakennusvalvonta sekä ympäristönvalvonta.

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

### 4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

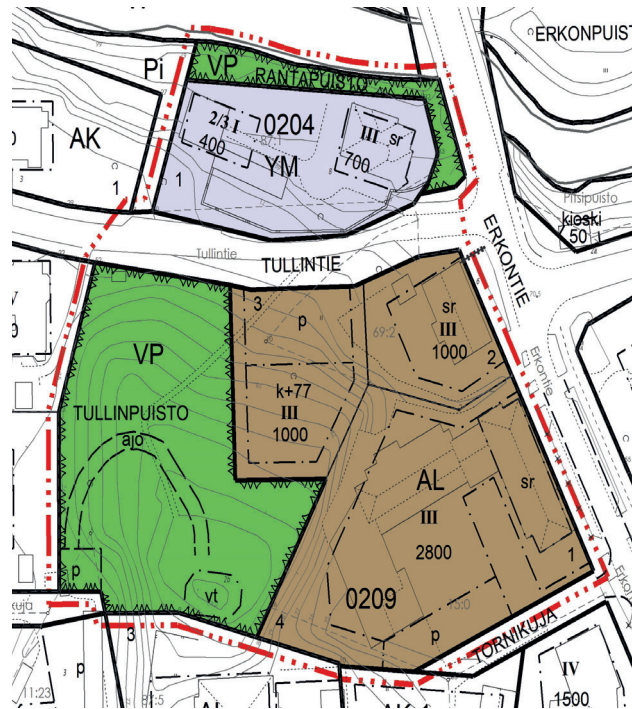
Taidelinnan kiinteistöä on ympäröinyt vuosikymmeniä aitarakennelma. Nyt aidan uudelleenrakentamisen myötä alue on ollut tarkastelussa ja todettu aitarakennelman olevan osittain kaupungin katualueella. Asemakaavan muutoksella tutkitaan mahdollisuutta siirtää Taidelinnan korttelialuetta sekä Tullintien katualueen rajaa siten, että aitarakennelma olisi Taidelinnan korttelialueen sisäpuolella. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta voimassa olevan kaavan luonnosvaiheessa olleen esityksen uudisrakennuksen sijoittamisesta Tullinpuiston koilliskulmaan.

### 4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Eri ratkaisuvaihtoehtoja on selvitetty kaavatyön edetessä. Kaavan tavoitteet, lähiympäristön suojelumerkinnot ja maasto rajoittavat eri ratkaisuvaihtoehtoja.

## 4.5 KAAVALUONNOS

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 30.11.2023 - 12.1.2024. Lausuntonsa antoivat Hämeen ELY-keskus, Kymenlaakson Sähkö Oy, Lahden museot ja Terveystieteiden tutkimuskeskus (Päijät-Hämeen ympäristöterveys). Vaikka kaava herätti paljon mielenkiintoa, kaavaluonnoksesta ei annettu nähtävillä olon aikana yhtään mielipidettä.



Ote kaavaluonnoksesta 21.11.2023

### Lausuntojen tiivistelmät ja vastaukset

#### Hämeen ELY-keskus

Kaavassa on otettu riittävästi huomioon suunnittelualueen sijoittuminen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Museorakennusten korttelialueen (YM) osalta ELY-keskus esittää harkittavaksi onko kaavamerkinnällä tarpeen mahdollistaa myös pienimuotoista kaupallista toimintaa. Museorakennusten korttelialueella tulisi jatkosuunnittelussa harkita myös ympäristön säilyttämistä edistävien kaavamääräysten lisäämistä.

Yleisesti kaavan mahdollistamat keskeiset maankäytön muutokset on suositeltavaa esittää havainnekuvin. Kaavakartalla tulee ohjeellisesti kuvata, kuinka puistossa kulkuyhteydet tullaan jatkossa järjestämään.

ELY-keskus esittää, että selostuksessa tuodaan ilmi vaikutuksen arvioinnissa huomioitujen tekijöiden sekä se, miten tontin sijoittelulla ja suunnittelulla kyseisiä vaikutuksia on vähennetty. Luonnonympäristön kuvausta on syytä täydentää erityisesti muuttuvan maankäytön alueelta ja havainnollistaa valokuvain vaikutusten arvioinnin tueksi.



ELY-keskus kannustaa kehittämään hulevesien hallintaa. Asemakaavan sijainti Ämmäntöyrään (tunnus 0156001) vedenhankintaa varten tärkeällä 1-luokan pohjavesialueella on otettu riittävästi huomioon. Pohjaveden suojeluun liittyviä määräyksiä tulee täydentää siten, että pohjaveden pilaamiskiellon lisäksi alueen rakentamista ja muita toimintoja rajoittaa myös maaperän pilaamiskielto.

### Vastaus

Museorakennusten korttelialueen kaavamääräys ei estä pienimuotoista kaupallista toimintaa (kahvila, majoitus) olemassa olevissa rakennuksissa, kunhan rakennusten pääkäyttötarkoitus on kaavan mukainen. Kaava mahdollistaa tontin länsiosaan lisärakentamista.

Kaavakartalla on esitetty ohjeellisena vesitornin huoltoajoreitti ja pysäköintipaikka. Varsinaiset kulkuyhteydet suunnitellaan puistosuunnitelmassa. Kaavaselostukseen on lisätty havainnekuvia ja valokuvia.

Kerrostalotontin toteuttamiseksi tilattiin tontinkäyttösuunnitelma (FCG Oy). Suunnitelman mukaiset havainnekuvat on lisätty selostukseen ja muokattu kaavamääräyksiä ohjaamaan rakentamista.

Alueen hulevesien hallintaa varten toteutetaan kaupunkiympäristöön mitoitettu hulevesiverkko Tullintien rakentamisen myötä. Pysäköinti- ja katualueiden hulevedet ohjataan öljynerotuskaivon kautta verkostoon.

### Lahden museot

Tullintien asemakaavan muutosalue on suurelta osin rakennettua tai siihen on jo aiemmin kohdistunut maata muokkaavia toimenpiteitä, mistä johtuen ei ole oletettavaa alueella säilyneen arkeologista kulttuuriperintöä.

Kaavaluonnoksessa myös Meriluodon ja Toukolan rakennuksiin osoitetaan sr-merkinnät. Kaavan sr-merkintää tulee täydentää seuraavasti: Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee muutos- ja korjaustöissä säilyttää.

Sr-merkinnät koskevat kuitenkin vain mainittujen rakennusten Erkontien puoleisia osia, jolloin Toukolan liikerakennuksen taakse sijoittuvat rakennuksen siipiosat jäävät merkinnän ulkopuolelle. Osittain jälleenrakennusaikakaudelle sijoittuvat rakennuksen osat ovat oleellinen osa rakennuskokonaisuutta ja siksi kaavamerkintöjen tarve on selvitettävä myös niiden osalta. Museo esittää Toukolan liikerakennuksen osalta rakennusinventoinnin laatimista kaavasuojelun kohdentamiseksi tarkoituksenmukaisesti.

Lisäksi kaavaluonnoksen alueita AL ja YM tulee täydentää merkinnällä /s Alue, jolla ympäristö säilytetään. Uudisrakentaminen, rakennusten korjaus- ja muutostyöt sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee suorittaa siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti/maisemallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Rakennus- ja purkulupa-asioissa tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta.

Viistokuva 2022. Toukolan talon laajennusosa (punaiset katot)





Kaavan yleismääräystä tulee myös täydentää seuraavasti: Uudisrakentaminen tulee massoitteeltaan, sijoittelultaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeuttaa kaupunkikuvaan ja nykyiseen arvokkaaseen rakennuskantaan. Museo pitää kaava-alueelle sijoittuvaan entiseen vesitorniin kohdistuvia kaavamerkintöjä osuvina.

### Vastaus

Sr-merkinnän kaavamääräystä täydennetään esitetyn mukaisesti. Toukolan talon vanha siipiosa sisällytetään sr-merkinnän sisään. Sivurakennuksia ei suojella, sillä niillä ei ole samanlaisia rakennushistoriallisia arvoja tai merkittävyyttä kaupunkikuvan kannalta. AL ja YM aluevarauksiin lisätään /s -merkintä, mikä antaa riittävän turvan mahdollisten kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen.

Kaavaluonnos sisälsi jo esitetyn kaltaisen kaavamääräyksen uudisrakentamisen osalta. Uuden tontin osalta tilattiin tontinkäyttösuunnitelma (FCG Oy), jonka pohjalta on täydennetty kaavamääräyksiä seuraavasti:

”Rakennus tulee istuttaa rinteeseen siten, että nykyistä maanpinnan muotoa ei muuteta merittävästi. Tontin reuna-alueille tulee istuttaa puita ja pensaita. Rakennus tulee olla sopusoinnussa lähiympäristön rakennuskannan kanssa. Kattomuodon tulee olla harjakatto. Julkisivumateriaalina tulee olla vaalea rappaus. Tehostemateriaalina voi käyttää punatiiltä. Sitovan rakennusalan rajan ulkopuolelle saa rakentaa pienimuotoisia viherkattoisia rakennuksia ja rakennelmia.”

Kuva. Tullinpuiston vanha vesitorni.



### Kymenlaakson Sähkö Oy (KSOY)

Kaava-alueella sijaitsee ilmajohtoja ja kaapeleita. Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten tulee varata riittävät tilat. Alueella sijaitsevalle puistomuuntamolle tulee varata tilat nykyiselle sijainnille (20 m<sup>2</sup>). Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.

### Vastaus

Varataan puistomuuntamolle oma tila.

### Päijät-Hämeen ympäristöterveys

Kaavahankkeessa olisi tarpeellista arvioida tarkemmin erityisesti hulevesien käsittelyä alueella, koska koko suunnittelualue sijaitsee Ämmäntöyrään tärkeällä pohjaveden muodostumisalueella. Mikäli pysäköinti- paikkoja päällystetään, ei niiltä kertyviä hulevesiä saisi johtaa ja imeyttää käsittelemättä muodostumisalueelle tai vesistöön. Kaavan mahdollistama Tullintien parantaminen ja sen myötä hulevesien hallinnan parantaminen esimerkiksi ojitusta parantamalla on alueella hyvä ratkaisu.

### Vastaus

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Orimattilan kaupungin hulevesiohjelman 12.6.2023. Likaantuneita hulevesiä tulisi puhdistaa ja likaiset hulevedet pitää erillään puhtaista hulevesistä. Pysäköintialueen hulevedet ohjataan hulevesiverkostoon öljynerotuskaivon kautta. Hulevesiverkoston vedet ohjataan tällä alueella Palojokeen, eikä niitä imeytetä pohjavedeksi. Nykyisellään vain Erkontiellä on kattava hulevesiverkosto, Tullintiellä sitä ei vielä ole. Hulevesiverkko suunnitellaan Tullintien katusuunnitelman yhteydessä.

## 4.6 KAAVAEHDOTUS

Kaavaehdotuksesta vastaanotettiin lausunnot pelastusviranomaiselta, alueelliselta vastuuseolta ja Hämeen ELY-keskukselta. Lisäksi vastaanotettiin yksi muistutus.

Terveystieteiden tutkimuskeskus ilmoitti, että kaavaehdotuksesta ei ole lausuttavaa.

Kaavaluonnoksessa ja -ehdotuksessa ollut Toukolan kiinteistö on tiputettu asemakaavamuutoksesta pois kaupungin, Lahden museoiden ja kiinteistön omistajan neuvotteluissa.

### Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

#### Hämeen ELY-keskus

Hulevesien hallintaa voidaan edistää parhaiten, kun suunnittelu tehdään jo kaavoitusvaiheessa, ja kaavassa varataan riittävästi tilaa hallintarakenteille. Maaperän pilaamiskielto puuttuu edelleen kaavamääräyksistä. Kaavan suojelumääräystä /s pitää tarkistaa siten, että viittaukset lakipykälään ja museoviranomaisen lausuntoon jätetään pois.

#### Vastine:

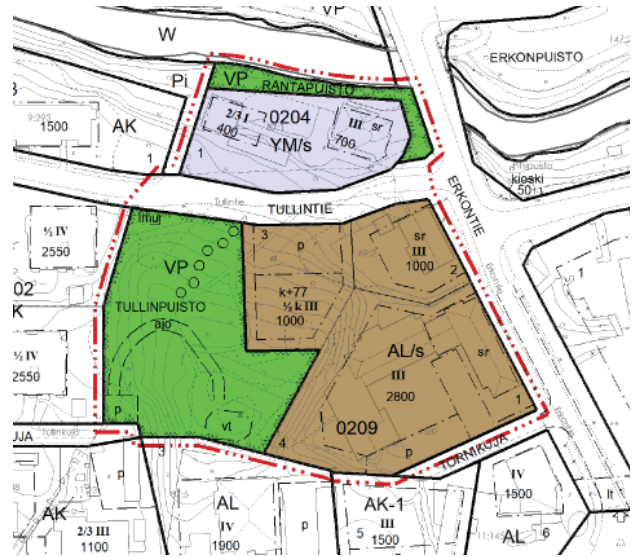
Hulevesisuunnitelma tehdään katusuunnitelman yhteydessä. Alueella on katutilaa ja viheraluevarauksia sekä Palojoiki, mitä voidaan hyödyntää hulevesisuunnitelman laatimisessa. Maaperän pilaamiskielto on lisätty yleisiin kaavamääräyksiin. Kaavan suojelumääräys on Lahden museoiden toiveen mukainen, joten siihen ei ole tehty muutoksia.

#### Lahden museot

Museo on todennyt, että Meriluodon ja Toukolan rakennukset muodostaa ajallisesti ja toiminnallisesti monimuotoisen, Orimattilan historialliseen kehitykseen liittyvän kokonaisuuden ja niillä on taajamakuullista merkitystä. Meriluodon ja Toukolan rakennuksiin osoitettua suojelumerkintää tulee täydentää. Ehdotusvaiheessa sivurakennuksia ei ole osoitettu suojeltaviksi.

Kunnan vastineen mukaan niillä ei ole samanlaisia rakennushistoriallisia arvoja tai merkittävyyttä kaupunkikuvan kannalta. Museon lausunnossaan esittämän näkemyksen mukaan osittain jälleenrakennusaikakaudelle sijoittuvat rakennuksen siipiosat ovat oleellinen osa rakennuskokonaisuutta ja siksi kaavamerkintöjen tarve on selvitettävä myös niiden osalta. Museon pyytämää rakennusinventointia ei ole kaavaprosessin aikana tehty, joten kohteen arvotus on näin ollen puutteellinen ja suojelumerkinnän poisjättämiselle ei ole asianmukaista perustetta.

Alueita AL ja YM on täydennetty merkinnällä /s Alue,



Ote kaavaehdotuskartasta 11.6.2024

jolla ympäristö säilytetään. Määräysosa on museon esittämän mukainen. Museo on pyytänyt täydentämään asemakaavan yleismääräystä seuraavasti: Uudisrakentaminen tulee massoiteltultaan, sijoittelultaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeuttaa kaupunkikuvaan ja nykyiseen arvokkaaseen rakennuskantaan.

#### Vastine:

Asiasta on käyty neuvotteluita Lahden museon ja kiinteistön omistajien kanssa. Yhdessä on päädytty tulokseen, että Toukolan kiinteistökokonaisuus tiputetaan pois asemakaavamuutoksen rajauksesta, ja Meriluodon kiinteistölle tulee suojelumerkintä. Toukolan ympäristö tutkitaan ja rakennusinventointi tehdään myöhemmin. Lisäksi suojelumääräystä on päivitetty.

#### Päijät-Hämeen pelastuslaitos:

Uudisrakentamisessa asuinrakennuksessa tulee olla parvekeluukut.

#### Vastine:

Kaavamääräystä asiasta ei tehdä, vaan asia kuuluu rakennuslupavaiheeseen. Asia viety tiedoksi rakennusvalvontaan.

#### Muistutus 1:

Rakennusoikeuden määrä Tullintien varrella olevalle kerrostalotontille olisi järkevämpää olla 1 200m<sup>2</sup> tai 1500m<sup>2</sup> myöhempää rakentamista ajatellen.

#### Vastine:

Rakennusoikeuden määrä on jätetty 1000 kerrosneliometriin, sillä rakennuksen on sopeuduttava ympäristöönsä eikä sen massoitelu saa olla ristiriidassa muiden alueen talojen ja taidelinnan kanssa.



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Merkittävimmät muutokset koskevat Tullintietä, Taidelinnan korttelialuetta sekä Tullipuistoa. Tullintien linjausta on siirretty etelämpään. Taidelinnan korttelialuetta on laajennettu etelään siten, että aitarakennelma olisi korttelialueen sisäpuolella. Lisäksi Taidelinnan korttelialueen käyttötarkoituksmerkintää on muutettu tarkoituksenmukaisemmaksi toimistorakennusten korttelialueesta museorakennusten korttelialueeksi.

Erkontien varren Meriluodon merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön rakennukselle on lisätty suojelumerkintä. Lisäksi Tullipuiston koillisesta esitetään uutta asuin- ja liikerakennusten tonttia. Yleisiä määräyksiä on päivitetty esimerkiksi parkkipaikkojen ja pohjavesimääräysten osalta.

#### 5.1.1 Mitoitus

Museorakennusten korttelialue (YM) kasvaa hieman yli 400 neliötä, pääosin nykyiselle katualueelle.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) koko kasvaa noin 1 100 neliömetrillä Tullipuistoon.

Tullintien katualueelle on nykyisessä kaavassa 12-17 metriä leveä varaus. Katualuetta on siirretty puistoon päin ja kavennettu pääosin 12 metriin. Katualueessa on hienoiset levennykset linja-autoparkin kohdalla ja ennen Erkontien risteystä.



Näkymä Tullintien alusta, Erkontie selän takana



Näkymä Erkontie 4 ja 6 välistä

Viistokuvanäkymä koillisesta

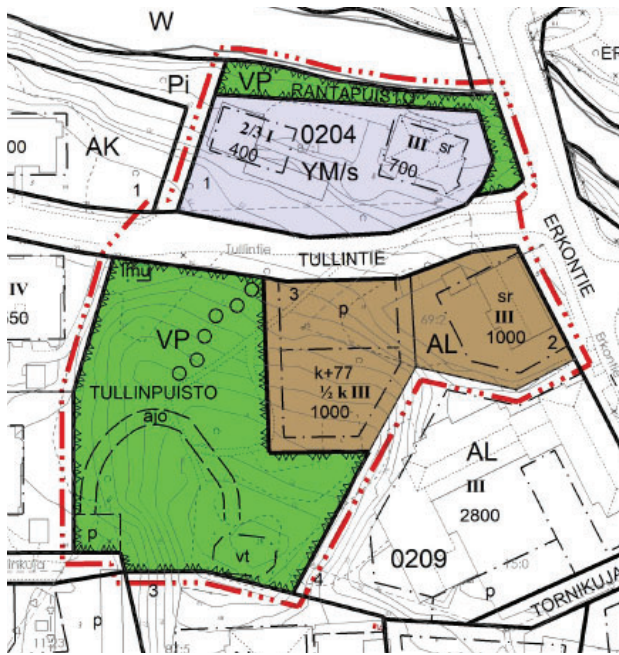




Tullinpuisto pienenee kadun siirtämisen ja uuden asuin- ja liikerakennusten tontin myötä noin 1 270 m<sup>2</sup>.

Rantapuisto pienenee 23 m<sup>2</sup> Erkontien ja Tullintien nurkkauksessa.

Olemassa olevien rakennusten kerroslukuun tai rakennusoikeuksiin ei esitetä muutoksia. Uudisrakennuksen mitoitus on linjassa olemassa olevien rakennusten kanssa, kerrosluku III ja rakennusoikeutta 1000 k-m<sup>2</sup>. Koska kaavamääräyksessä on vaatimus istuttaa uusi rakennus rinteeseen (muuttamatta nykyistä maanpinnan muotoa merkittävästi), rakennuksella saa olla kellarikerros. Kellarikerroksen alasta osan voi käyttää kerrosalaksi luettavaksi tilaksi. Havainnekuivissa kellarikerrokseen on sijoitettu pääsisäänkäynti.



Ote asemakaavamuutostkartasta.

## 5.2 ALUEVARAUKSET

### Museorakennusten korttelialue YM

2 430 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuteen ei tule muutoksia. Päärakennuksella on suojelumerkintä. Kerroskorkeudet ovat III ja 2/3 I.

### Katualueet

1250 m<sup>2</sup>. Katualueen leveys n. 11,5 - 13,5m.

### Puisto VP

Tullinpuiston 4395 m<sup>2</sup> lähivirkistysalue (VL) on osoitettu puistoksi (VP). Puiston pohjoisreunassa, Tullintien vieressä, on varaus puistomuuntamolle (joka on jo rakennettu). Rantapuisto 515 m<sup>2</sup> Palojoen rannassa on varattu puistoksi jo edellisessä asemakaavassa.



Havainnekuva uuden kerrostalon sisäänkäynnistä



Polku Tullintieltä Tullinpuistoon, lehtikuusi vasemmalla, vanha talon paikka oikealla

### Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL

2747 m<sup>2</sup>. Kerrosluvut III, olemassa olevien rakennusoikeuksiin ei muutoksia. Yksi uusi tontti, joka mahdollistaa (kellarillisen) kolmikerroksisen, tuhat kerrosneliömetrisen uudisrakennuksen. Kaavaehdotuksessa ollut Toukolan liikekiinteistö on tiputettu pois kaavamuutoksesta.





Vanhan pihan rakenteita, oikealla kuollut omenapuu



Syreeniä, vaahteroita ja jalavan taimi entisellä piha-alueella



Mäen laella valtuuuna mänty, pohjakasvillisuudessa runsaan kulutuksen jälkeä.

/s

Alue, jolla ympäristö säilytetään. Uudisrakentaminen, rakennusten korjaus- ja muutostyöt sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee suorittaa siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti/maisemallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Rakennus- ja purkulupa-asioissa tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta.

## 5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

*Vaikutukset on arvoitu kaavan mahdollistaman maksimimitoituksen mukaan.*

### 5.3.1 Vaikutukset kaupunki/kyläkuvaan

Asemakaava toteaa museorakennusten korttelialueen, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen ja Tullintien katualueen osalta olemassa olevan nykytilanteen maastossa. Erkontien Meriluodon rakennukselle on lisätty suojelumerkintä ja museorakennusten korttelialueelle ympäristön säilyttämistä edistävä merkintä /s. Nämä kaavamääräykset tukevat kaupunkikuvan tärkeiden arvojen säilymistä.

Suurin vaikutus kaupunkikuvaan on uudella asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontilla. Kyseinen uudisrakennus tulisi näkymään Erkontien ja Tullintien risteysalueelle. Uuden rakennuksen vaikuttavuutta kaupunkikuvaan on pyritty vähentämään rakennusalan sijoittamisella tontin perälle sekä määräämällä alimman lattiatason, jotta aluetta ei kaivettaisi tasaiseksi, vaan maastonmuodot pyritään säilyttämään. Lisäksi tontin parkkipaikat olisi sijoitettava tontin pohjoisreunaan, lähelle Tullintietä. Tällöin uudisrakennus sulautuu maisemaan paremmin. Uudisrakennuksen ympäristö on jo rakennettua (pohjoinen, itäsuunta) tai mäkistä Tullinpuiston aluetta (etelä, länsisuunta). Nykyiset rakennukset ja Tullinpuisto pehmentävät uudisrakennuksen vaikuttavuutta ympäristöön. Lisäksi uudisrakennukselle on kaavassa annettu julkisivuun liittyviä määräyksiä, jotta se sopeutuisi olemassa olevaan rakennuskantaan. Uudisrakennus näin keskeiselle paikalle on myös kaupungin strategian mukaista keskustan tiivistämisen osalta.

### 5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon

Asemakaavalla ei ole merkittäviä muutoksia liikenteeseen. Tullintien linjaus mahdollistaa kevyen liikenteen väylien verkoston kehittämisen. Tullintien varteen jää tila turistibussin pysäköimistä varten.

### 5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella esitetään uutta asuin- ja liikekerrostalotonttia Tullinpuiston koillisosaan. Vaikka uusi tontti pienentää Tullinpuistoa, vaikutuksia on pyritty minimoimaan tontin sijainnin ja suunnittelun avulla. Rakennus tulee istuttaa siten, että nykyistä maanpinnan muotoa ei muuteta merkittävästi. Puiston Tullinpuoleinen reuna on vahvasti pusikoitunut, puusto on kasvanut paikalle rakennusten purkamisen jälkeen. Rinteessä on yksi lehtikuusi, joka on luultavasti kasvanut purettujen rakennusten pihapiirissä. Ikänsä vuoksi tämä lehtikuusi on merkittävin puistopuu, mikä rakentamisen alta menetetään.

Tullinpuistoon ei ole osoitettu uusia vapaa-ajanviettorakenteita. Kaavaehdotukseen on lisätty ohjeellinen ulkoi-  
lureitti Tullintieltä mäen laelle. Keskeisen sijaintinsa vuoksi Tullinpuistoa tulisi kehittää puistomaisemmaksi. Vanhasta pihakasvillisuudesta olisi vielä pelastettavissa syreenit. Kasvupaikkana hiekkapohjainen mäki on kuiva. Tämä helpottaa monivuotisten kasvien talvehtimistä, mutta tekee kuumista kesistä haasteellisia veden saannin kannalta. Oletettavasti tästä syystä vanhat omenapuut ovat kuolemassa pois. Puiston rakentaminen ja hoitotaso päätetään kunnallisteknisissä suunnitelmissa, ei asemakaavassa.

Vanhan vesitornin ympärillä lähimmät puut ovat kärsineet tulipalossa, mutta ne ovat yhä pystyssä hiiltyneinäkin. Vesitornin ympärillä on eniten virkistyskäyttöä, kasvillisuus on voimakkaasti talleentunut. Paikka on ollut pussikaljabaari usean sukupolven ajan. Kaava mahdollistaa vesitornin kunnostamisen asuin- ja yrityskäyttöön. Tämä vaikuttaisi enemmän alueen merkitykseen sosiaalisena tapaamispaikkana, kuin alueen luontoarvoihin.

#### **Pintavesivaikutukset**

Kaavamuutos mahdollistaa Tullintien parantamisen, ja sitä myöden myös paremman hulevesien hallinnan. Tullintielle ei tällä hetkellä esimerkiksi hulevesilinjoja, eikä edes kunnollisia avo-ojia. Kaavaan on lisätty hulevesien käsittelyyn liittyvä määräys: Ensisijaisesti hulevedet tulee imeyttää maahan omalla tontilla. Pinnoitettujen paikoitusalueiden hulevedet tulee johtaa kunnalliseen hulevesiviemäriin. Hulevesien imeytys ja ohjaaminen tulee esittää tonttikohtaisessa suunnitelmassa rakennusluvan yhteydessä.

#### **Pohjavesivaikutukset**

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessa tärkeälle pohjaveden muodostumisalueelle.

Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen. Asemakaavamääräyksiin on lisätty pohjaveden suojeluun ja hulevesien käsittelyyn liittyvä määräys.

### 5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Liikennemelu Erkontieltä ja Artjärventieltä on alueen merkittävin ympäristöhaitta. Katujen varrella olevat rakennukset suojaavat Tullinpuistoa pahimmilta meluhäiriöiltä. Tullinpuiston itäreunalta on aikoinaan kaivettu hiekkaa ja maa-ainesten ottamisen jäljet ovat yhä nähtävissä, rinne on paikoin jyrkkä ja paljas. Muita merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä ei ole tunnistettu.

### 5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnyt ja -määräykset on esitetty kokonaisuudessaan kaavakartalla. Yleisillä määräyksillä on ohjattu kaava-alueen rakentamista mm. radonin torjunnan, pohjavesimääräysten, autopaikkojen ja kulttuurihistoriallisten kohteiden säilymisen osalta.

### 5.6 NIMISTÖ

Asemakaavalla ei osoiteta alueelle uutta nimistöä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen ja tarvittavat kiinteistötoimitukset voidaan aloittaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Asemakaavan toteutusta seurataan Orimattilan kaupungin kaavoituksen, rakennusvalvonnan sekä yhdyskuntatekniikan yhteistyönä.



Alkuperäiset Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)

Kaavaselostus on saatavilla Orimattilan kaupungin kaavoitustoimesta, Erkontie 9, tai kaupungin kotisivuilta osoitteesta

<https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/>

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Orimattila	Täyttämispvm	7.10.2024
Kaavan nimi	A213 Tullintien asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	5.11.2023
Pysyvä kaavatunnus	AK-000215	Kunnan kaavatunnus	560-A215
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1446	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1446

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1445</b>	<b>99,99</b>	<b>3100</b>	<b>0,27</b>	<b>0,0198</b>	<b>1000</b>
<b>A yhteensä</b>	0,2740	23,9	2000	0,73	0,1090	1000
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,2430	21,2	1100	0,45	0,2430	1100
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,0000	0,0	0		-0,2018	-1100
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,4986	43,6			-0,1090	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,1289	11,3			-0,0214	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>2290</b>	<b>2</b>	<b>1890</b>



# Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1445</b>	<b>99,99</b>	<b>3100</b>	<b>0,27</b>	<b>0,0198</b>	<b>1000</b>
<b>A yhteensä</b>	0,2740	23,9	2000	0,73	0,1090	1000
AL	0,2740	100,0	2000	0,73	0,1090	1000
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,2430	21,2	1100	0,45	0,2430	1100
YM	0,2430	100,0	1100	0,45	0,2430	1100
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,0000	0,0	0		-0,2018	-1100
KT	0,0000	0,0	0		-0,2018	-1100
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,4986	43,6			-0,1090	
VP	0,4986	100,0			-0,1090	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,1289	11,3			-0,0214	
Kadut	0,1289	100,0			-0,0214	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>2290</b>	<b>2</b>	<b>1890</b>
Asemakaava	3	2290	2	1890



# A213 Tullintien OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Hyväksytty 2.11.2023



## A213 Tullintien asemakaava

149/10.02.03/2023

### **Kaavan laatijat**

Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen  
Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta

### **Yhteystiedot**

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

### **Maankäyttö**

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta	040 5155 183
Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen	044 7813 624

Sähköpostiosoitteet: [etunimi.sukunimi@orimattila.fi](mailto:etunimi.sukunimi@orimattila.fi)  
Kaupungin kirjaamo: [kirjaamo@orimattila.fi](mailto: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 Tullintien 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**

Yhteystiedot.....	2
Maankäyttö.....	2
<b>ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT.....</b>	<b>4</b>
Suunnittelualueen sijainti.....	4
Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus.....	4
<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>5</b>
Nykytilanne.....	5
Maakuntakaava.....	5
Yleiskaava.....	5
Asemakaavat.....	5
Maanomistus suunnittelualueella.....	6
<b>OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN.....</b>	<b>6</b>
Osalliset.....	6
Viranomaisyhteistyö.....	6
<b>ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE.....</b>	<b>6</b>
<b>EHDOTUSVAIHE.....</b>	<b>7</b>
<b>HYVÄKSYMISVAIHE.....</b>	<b>7</b>
<b>TIEDOTTAMINEN.....</b>	<b>7</b>
<b>SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET.....</b>	<b>7</b>
<b>KAAVAHANKKEEN AIKATAULU.....</b>	<b>7</b>
Aloitus- ja valmisteluvaihe.....	7
Ehdotusvaihe.....	7
Hyväksymisvaihe.....	7



## ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT

### Suunnittelualan sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan ydinkeskustassa Palojoen eteläpuolella Tullintiellä. Alueen itäpuolella sijaitsee Erkontie ja Tullintien kerrostaloalue. Suunnittelualueella sijaitsee 1895 rakennettu taidenäyttelytila Sevilla, Yli-Mäyrän taidelinnna.

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöjä: 560-418-87-1, 560-418-87-4 ja 560-418-69-2.

### Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus

Taidelinnan kiinteistön omistajalta on tullut aloite, jossa pyytää muutosta voimassa olevaan asemakaavaan. Kiinteistöä on ympäröinyt vuosikymmeniä aitarakennelma. Nyt aidan uudelleenrakentamisen myötä alue on ollut tarkastelussa ja todettu aitarakennelman olevan osittain kaupungin katualueella. Nykyiselle aidalle tulisi saada paikka, jossa se voisi olla pysyvästi.

Kaavamuutoksella selvitetään myös Tullintien täydennysrakentamismahdollisuuksia.

Kuva. Suunnittelualue opaskartassa.



# SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

## Nykytilanne

Nykyisessä asemakaavassa Taidenäyttelytila Sevillan kiinteistöä on vuosikymmeniä ympäröinyt aitarakennelma, joka rakennettu osittain kaupungin omistamalle maalle Tullintien katualueelle. Aidan uusimisen myötä on aidan sijaintia tarkasteltu uudestaan ja todettu sen sijaitsevan osittain kaupungin katualueella. Tullintiellä ei myöskään ole kevytliikenneväylää.

## Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa (2014) suunnitteluala sijaitsee keskustoimintojen alueella (C), jossa sijaitsee myös valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (kmv90). Alue on myös tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv).

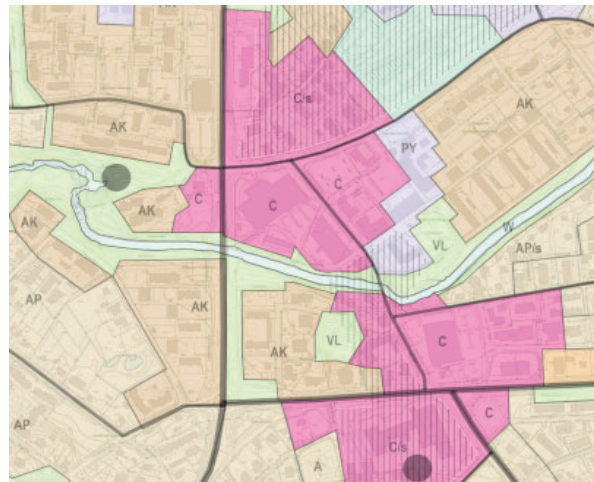
## Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Virenojan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Osayleiskaavassa suunnitteluala sijaitsee keskustoimintojen alueella, jolla ympäristö tulee säilyttää (C/s), sekä valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävällä kulttuurihistoriallisessa ympäristössä (ku). Uudisrakentaminen, rakennusten korjaus- ja muutostyöt sekä muut ympäristöä muuttavia toimenpiteitä tulee suorittaa siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti/maisemallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Alueen länsipuolella on kerrostalovaltainen asuntoalue (AK) ja eteläpuolella lähivirkistysalue (VL). Alueen itäpuolella on keskustoimintojen aluetta (C).

## Asemakaavat

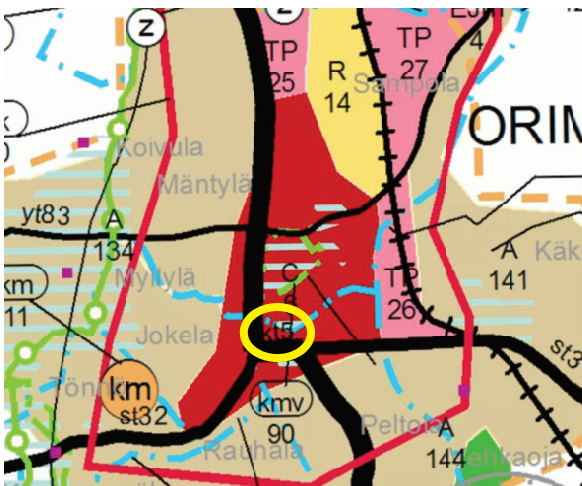
Suunnittelualan asemakaavassa suunnittelualueella on katualuetta, puistoalue (VP) ja toimistorakennusten korttelialue (KT-1), jolle saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa rakennuspaikalle enintään kaksi asuntoa. Toimistorakennuksen korttelialueella sijaitsee suojeltu rakennus (sr) Taidelinna Sevilla.

Taidelinna Sevillan kiinteistö vuoden 1971 asemakaavassa (A3) on kuulunut huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueeseen (Yv). Kaavamuutoksessa vuonna 1988 (A58) kiinteistön käyttötarkoitus muutettiin toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-1), johon saa rakentaa yhden asunnon ja Taidelinna suojeltiin.



Kuva. Ote Keskusta-Virenoja osayleiskaavasta 2007.

Kuva. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Tarkempi suunnitteluala keltaisen ympyrän sisällä.

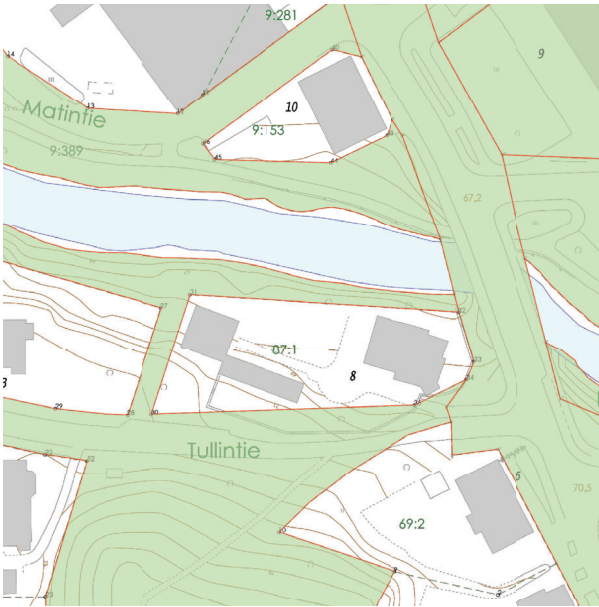


Ote ajantasa-asetmakaavasta.



## Maanomistus suunnittelualueella

Kaavamuutosalueella maanomistajia ovat sekä kaupunki että yksityiset maanomistajat.



Kuva. Kaupungin omistamat maat merkitty vihreällä.

## 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 Tullintien 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 museot
- P-H ympäristöterveys
- Kymenlaakson Sähkö
- Hämeen ELY-keskus
- Keskustan aluekumppanuuspöytä
- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

## Viranomaisyhteistyö

Tullintien asemakaavasta ei järjestetä erillistä viranomaisneuvottelua (vain yleiskaavoista ja seudullisesti merkittävistä asemakaavoista). Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Lahden museoilta, P-H Ympäristöterveydeltä, Kymenlaakson Sähköltä, Hämeen ELY-keskukselta sekä Keskustan aluekumppanuuspöydältä. Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä varataan lausunnonantomahdollisuus yhdyskuntatekniikalle, rakennusvalvonnalle sekä ympäristönsuojelulle.

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

## 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 koko kaavatyön ajan.

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](http://www.orimattila.fi)) sekä paikallislehdissä Orimattilan Sanomat ja Orimattilan Aluelehti. Maanomistajille toimitetaan kotiin kirjeitse tietoa valmisteluvaiheessa ja ehdotusvaiheessa. Osoitetietoina käytetään Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteriin ilmoitettuja yhteystietoja.

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

## SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

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

## KAAVAHANKKEEN AIKATAULU

### Aloitus- ja valmisteluvaihe

Asemakaava kuulutetaan vireille syksyllä 2023. Asemakaavan luonnos asetetaan nähtäville talvella 2023.

### Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus laaditaan keväällä 2024. Kaavaehdotus pyritään valmistelemaan kaupunkikehitys- ja teknisen valiokunnan kokoukseen keväällä tai kesällä 2024. Valiokunnasta kaavaehdotus etenee kaupunginhallitukseen, joka päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Tavoitteena on saada kaavaehdotus virallisesti nähtäville alkukesästä 2024.

### Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset käsitellään kesällä 2024. Mikäli kaavaehdotukseen tehtävät muutokset eivät ole merkittäviä, kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn syksyllä 2024. Jos kaavaehdotukseen joudutaan tekemään merkittäviä muutoksia, ehdotusvaihe uusitaan syksyllä 2024.



Alkuperäiset Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta **[www.finlex.fi](http://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>