



# 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) suunnittelualaue sijaitsee keskustoimintojen alueella (C), jossa sijaitsee myös valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (kmv90). Alue on myös tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv).

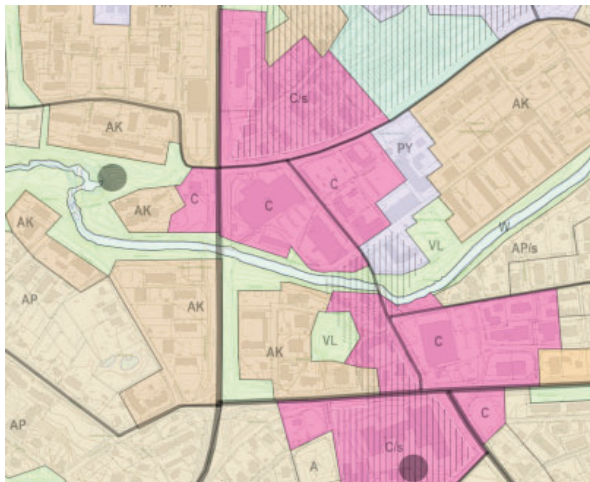
## Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Virenojan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Osayleiskaavassa suunnittelualaue 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

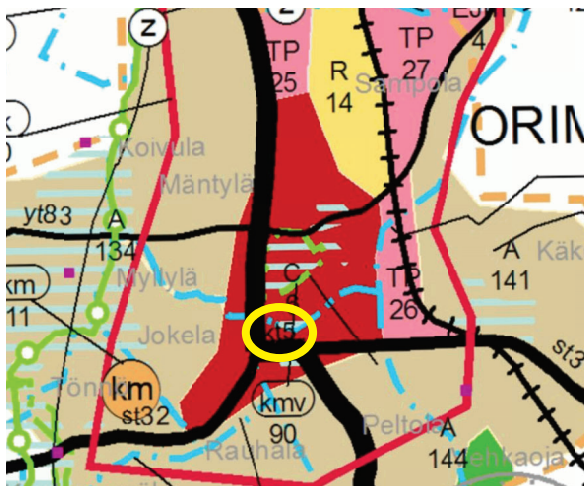
Suunnittelualaueen asemakaavassa suunnittelualaueella on katualuetta, puistoalue (VP) ja toimistorakennusten korttelialue (KT-1), jolle saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa rakennuspaikalle enintään kaksi asuntoa. Toimistorakennuksen korttelialueella sijaitsee suojeltu rakennus (sr) Taidelinna Sevilla.

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.

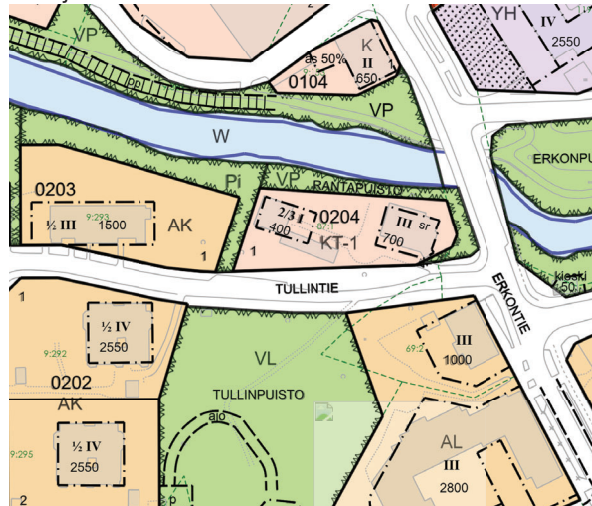


Kuva. Ote Keskusta-Virenoja osayleiskaavasta 2007.

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

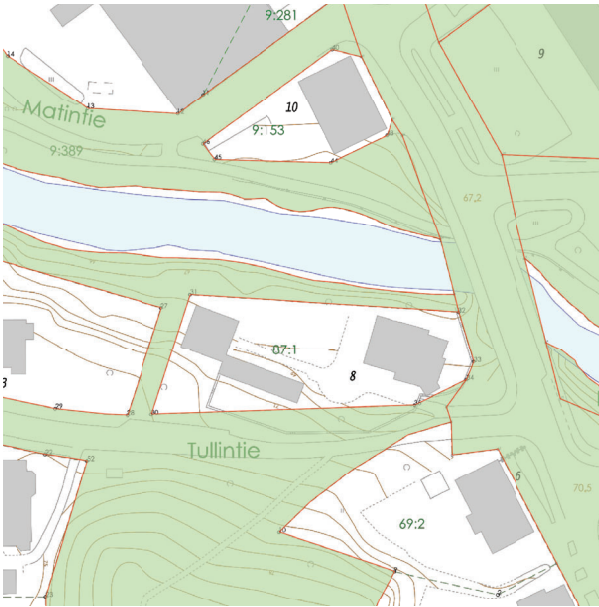


Ote ajantasa-asetmakaavasta.



## 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>