

A2 I 4 Jymylinnantien
asemakaavamuutos
LUONNOKSEN KAAVASELOSTUS



A214 Jymylinnantien asemakaava

Asia 202/10.02.03/2023

Kaavan laatijat

Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen
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

Maankäyttö

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

Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@orimattila.fi
Kaupungin kirjaamo: kirjaamo@orimattila.fi

SISÄLLYSLUETTELO

Yhteystiedot	2
Maankäyttö	2
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.3 kaavahankkeen tarkoitus.....	5
1.4 Liiteasiakirjat	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELU-ALUEEN OLOISTA.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
3.2.2 Maakuntakaava	6
3.2.4 Asemakaavat.....	7
3.2.6 Tehdyt selvitykset	8
.....	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	8
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	8
4.2.1 Osalliset	8
4.2.2 Vireilletulo	8
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	8
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	8
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	8
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	9
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
5.1 KAAVAN RAKENNE	9
5.1.1 Mitoitus.....	9
5.2 ALUEVARAUKSET	9
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	9
5.3.1 Vaikutukset kaupunki/kyläkuvaan	9
5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon	9
5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön	9
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖ- TEKIJÄT	9
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET.....	9
5.6 NIMISTÖ	9
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	9

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavaselostus, joka koskee 17.10.2023 päivättyä luonnosvaiheen asemakaavakarttaa.

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöjä: 560-418-18-2, 560-418-119-8, 560-418-18-14, 560-418-18-15 ja 560-418-18-16

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan keskustassa Jymylinnanmäellä. Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä on Orimattilan Urheilupuisto, seuratalo Jymylinna sekä Orimattilan Vesitorni.

Suunnittelualueelta Orimattilan keskustoimintoihin on matkaa noin 1km.



Kuva. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla

Kuva. Ilmakuva suunnittelualueesta



1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

Jymylinnantietä ei ole toteutettu asemakaavan mukaisesti. Kaavamuutoksen tarkoituksena on siirtää nykyisen asemakaavan mukainen Jymylinnantien linjaus pohjoisemmaksi. Voimassa olevan asemakaavan Jymylinnan katualueella on yksi talousrakennus, puus-toa sekä puistomuuntamo. Samalla tutkitaan alueen kokonaiskuvaa, eli Jymylinnan korttelia ja parkkialuetta.

Aloitteen tekijänä ovat toimineet kiinteistöjen omistajat. Jymylinnantien rakentaminen mahdollistaisi Urheilutie 4, 6 ja 10 asukkaille tonttiliittymät Jymylinnantien kautta.

Asemakaavamuutos sisältää liikenteen järjestämiseen varattuja alueita, asuinpienalojen korttelialueen sekä Jymylinnan palveluiden korttelialueen.

1.4 LIITEASIAKIRJAT

- Liite 2. Tilastolomake (ehdotusvaiheessa)
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kuva. Tällä hetkellä pysäköintiä ohjataan yleisellä parkkialueella opastetaululla. Vasemmalla kuvassa puistomuuntamo



2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaava on hyväksytty kaavoitusohjelmaan kaupunginvaltuuston kokouksessa 12.12.2022 § 71
- Kuulutus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 12.09.2023
- Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 17.10.2023 § 121.
- Kaavaluonnos nähtävillä 30.10. - 30.11.2023.
- Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta xx.xx.xxxx § x.
- Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § x.
- Kaavaehdotus nähtävillä xx.xx. - xx.xx.xxxx.
- Hyväksymiskäsittely on alkanut kaupunkikehitys- ja teknisessä valiokunnassa xx.xx.xxxx § x.
- Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § x.
- kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan xx.xx.xxxx § x
- Lainvoimainen xx.xx.xxxx § x.

Kuva. Vasemmalla puolella kulkuyhteys kiinteistöille



2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavamuutoksella siirretään Jymylinnantietä pohjoisemmaksi. Asuinpienalojen korttelialue laajenee voimassa olevan asemakaavan mukaiselle Jymylinnantien katualueelle. Lisäksi Jymylinnan palvelujen korttelialueen rajausta on hieman tarkennettu katualueen muutosten vuoksi. Palvelujen korttelialueen määräykset pysyvät samana kuin ennenkin.

Asemakaava rajausta voidaan tarkistaa kaavatyön edetessä.

Kuva. Suunnittelualan luonnonympäristöä



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELU-ALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Orimattilan keskustassa Jymylinnanmäellä. Alueella on Jymylinna, yksityisiä kiinteistöjä ja yleinen parkkialue. Voimassa olevassa asemakaavassa Urheilutien 4, 6 ja 10 kiinteistöille kulku on osoitettu asemakaavassa Jymylinnantien kautta, mutta Jymylinnantietä ei ole rakennettu.

3.1.2 Luonnonympäristö

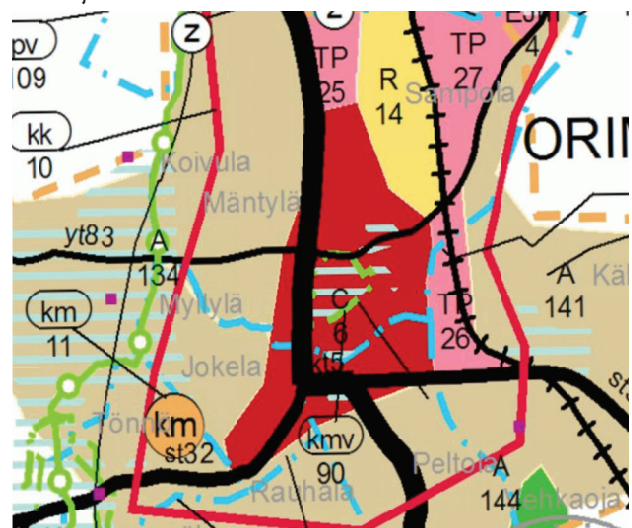
Suunnitteluala sijaitsevan yleisen parkkialueen pohjana on hiekka. Rakentamattomalla Jymylinnantiellä kasvaa tällä hetkellä koivuvaltaista puustoa. Yleisen pysäköintialueen reunoilla kasvaa mäntyvaltaista puustoa ja nurmea.

Suunnitteluala on kokonaisuudessaan tärkeää pohjaveden muodostumisaluetta. Kaavamuutosalueen nykyisissä asemakaavoissa ei ole pohjaveteen liittyviä määräyksiä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnitteluala tai sen läheisyydessä sijaitsee useita rakennuksia. Asemakaavan suunnitteluala on Jymylinna, kolme yksityistä kiinteistöä, yleinen pysäköintialue ja puistomuuntamo. Suunnittelualan läheisyydessä muita rakennuksia ovat kesäteatteri Jätinpesä ja Orimattilan vesitorni.

Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014



Alueen läheisyydessä on useita urheilutoimintaan liittyviä alueita. Lähialueella sijaitsevat Orimattilan keskusurheilukenttä, kiekkopuisto, lenkkipolkuja ja muita liikuntapuolen palveluita.

Kaavamuutosalue sijaitsee osittain valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävällä kulttuurihistoriallisessa ympäristössä. Suunnittelualueen vieressä on suojeltu rakennus Jymylinna, joka on vuonna 1928 suojelukuntataloksi rakennettu seurantalo.

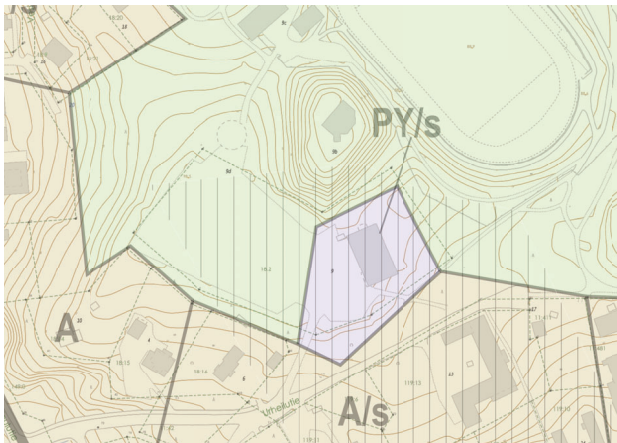
Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kunnallistekniikkaa Jymyllinnantiellä ja sen molemmilla puolilla.

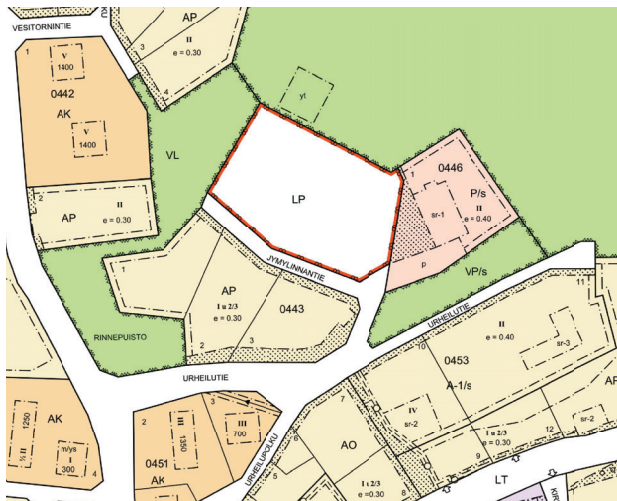
3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueella maanomistajia ovat sekä kaupunki että yksityiset maanomistajat.

Kuva. Ote Keskusta-Virenojan osayleiskaavasta.



Kuva. 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 elinkeinon uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Asemakaavan tulee edistää tavoitteiden toteutumista.

3.2.2 Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 suunnittelualue sijaitsee keskustoimintojen alueella (C). Suunnittelualue on myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella (turkoosit vaakaviivat).

3.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Virenojan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Osayleiskaavassa suunnittelualue on urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU), sekä se sijaitsee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävällä kulttuurihistoriallisessa ympäristössä (ku/pystyraidoitus). 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.

Jymyllinnan kiinteistö ja sen pysäköinti on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, joka sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella (PY/s). Alueella on asuntoalue (A) sekä asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään (A/s).

3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava (A111) Mäntylä, Jymyllinnanki, vuodelta 20.04.2007. Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöille kulku on osoitettu Jymyllinnantietä pitkin. Jymyllinnantietä ei kuitenkaan ole vielä rakennettu.

Asemakaavassa osa suunnittelualueesta on yleistä pysäköintialuetta (LP), pysäköintialueen itäpuolella on palvelujen ja hallinnon alue (P/s) sekä puistoalue (VP/s), jossa ympäristö tulee säilyttää. Pysäköintialueen eteläpuolella on asuinpienalojen korttelialue (AP) ja pysäköintialueen pohjoispuolella on urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU).

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.

3.2.6 Tehdyt selvitykset

Kaavaluonnosvaiheessa ei ole ilmennyt tarvetta erillisille selvityksille. Kaavoitustyössä voidaan hyödyntää seuraavia suunnittelualueita koskevia selvityksiä:

- Keskusta-Virenojan osayleiskaavaa varten laaditut selvitykset
- Orimattilan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Orimattilan kaupunki ja Orimattilan Vesi, 2014

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaava on mukana A214 kaavoitusohjelmassa 2021 - 2025, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.12.2022 § 71. Hankkeesta on vastaanotettu sekä kuntalaisaloite että valtuustoaloite.

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
- Lahden museo
- 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 12.09.2023.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta, nähtävillä olosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa 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 palvelukeskuksessa kaupungintalolla, Erkontie 9, puh. (03) 888 111. Osallistumismahdollisuuksista kerrotaan tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä (liite 3).

Asemakaavan luonnoksen suunnittelussa ollaan 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, Ympäristöterveyskeskukselta ja Keskustan aluekumppanuuspöydältä.

Orimattilan kaupunkikehitys- ja teknisen toimialan sisällä kaavatyöhön osallistuvat yhdyskuntatekniikka, 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

Asemakaavan tavoitteena on siirtää voimassa olevan asemakaavan mukaisen Jymylinnantien katualuetta pohjoisemmaksi sekä tarkistaa tästä aiheutuvat muutokset lähiympäristöön.

4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Eri ratkaisuvaihtoehtoja tutkitaan kaavatyön edetessä.

Uusi Jymylinnantien katulinjaus on kaavaluonnoksessa tehty siten, että se mahdollistaa edessä olevan puistomuuntamon siirtämisen uuden katulinjauksen tieltä, tai sitten kadun voi rakentaa kiertämällä puistomuuntamon.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Muutokset koskevat rakentamatonta Jymylinnantieä, yksityisiä kiinteistöjä ja yleistä parkkialuetta (LP). Lisäksi Jymylinnan palvelujen korttelialueen (P/s) rajaa on siirretty tarkoituksenmukaisemmaksi. Lisäksi yleisiä määräyksiä on päivitetty mm. pohjavesimääräyksen osalta.

Asuinpienalojen korttelialueen sekä palvelujen korttelialueen sisältöön ei ole tehty muutoksia.

5.1.1 Mitoitus

Asuinpienalojen korttelialue (AP) koko kasvaa ja parkkialueen koko pienenee. Jymylinnantien mitoitus on myös kasvanut hieman eri rakentamisvaihtoehtojen takia. Muutoksen myötä myös asuntoalueen (AP) rakennusoikeus kasvaa, koska rakennusoikeus on mitoitettu korttelikohtaisella tehokkuusluvulla ($e=0.30$).

5.2 ALUEVARAUKSET

Asuinpienalojen korttelialue AP
9914 m².

Katualueet
2422 m².

Yleinen parkkialue LP
6492 m²

Palvelurakennusten korttelialue P/s
4500 m².

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset on arvoitu kaavan mahdollistaman maksimimitoituksen mukaan.

5.3.1 Vaikutukset kaupunki/kyläkuvaan

Asemakaava mahdollistaa kiinteistöille kulkemisen uuden Jymylinnantien kautta.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ovat vähäiset. Uusi katualue pienentää Jymylinnan kenttää.

Mikäli asemakaavamuutosta ei tehtäisi, pitäisi alueelta purkaa ainakin yksi talousrakennus sekä kaataa Jymylinnan katualueen tieltä merkittävästi puustoa. Tämä kaavamuutos vähentää konkreettisia vaikutuksia alueella.

5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon

Asemakaavalla ei ole merkittäviä muutoksia liikenteeseen. Jymylinnantien rakentaminen helpottaa Urheilutie 4,6 ja 10 kiinteistöjen asukkaiden kulkuun, mutta ei esimerkiksi lisää alueen liikennettä.

5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön. Asemakaavalla voidaan säilyttää nykyistä puustoa.

Pintavesivaikutukset

Nykyisellään suunnittelualueella ei pääosin johdeta esimerkiksi hulevesiä. Uuden kadun myötä hulevesien johtaminen ja käsittely paranee.

Pohjavesivaikutukset

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessa tärkeälle pohjaveden muodostumisalueelle.

Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen. Asemakaavamääräyksiin on lisätty myös pohjaveden suojeluun liittyvä määräys.

5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖ- TEKIJÄT

Yleisen parkkialueen käytöstä aiheutuu melua liikenteen seurauksena. Muuta satunnaista melua voivat aiheuttaa myös erilaiset urheilutapahtumat, sirkus ja kesäteatteri.

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot 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 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

Kaavaselostus on saatavilla Orimattilan kaupungin kaavoitustoimesta, Erkontie 9, tai kaupungin kotisivuilta osoitteesta <https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/>