

ORIMATTILAN KAUPUNKI

KESKUSTA-VIRENOJAN OSAYLEISKAAVAN KANKAANMÄKEÄ KOSKEVAN KAAVAMUUTOKSEN

KAAVASELOSTUS

2010 - 2012



Orimattilan kaupunki, tekninen palvelukeskus
Kaupungintalo, Erkontie 9.
Puhelin (03)888 111

Osayleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee 9.8.2011 päivättyä ja 21.2.2012 tarkistettua osayleiskaavakarttaa.

Kaavan nimi ja tarkoitus

KESKUSTA-VIRENOJAN OSAYLEISKAAVAN KANKAANMÄKEÄ
KOSKEVA KAAVAMUUTOS

Tavoitteena on tutkia mahdollisuutta sijoittaa Virkkeen nykyiseen tehdasrakennukseen liiketiloja, jotka kooltaan vastaisivat vähittäiskaupan suurmyymälää sekä muita kaupan ja palveluiden tiloja. Samalla tarkastellaan viereisten kiinteistöjen tulevaa käyttötarkoitusta sekä alueen liikenneyhteyksiä.

Kaava-alueen rajaus

Aluerajauksena on Virkkeen alue ympäristöineen. Alueeseen kuuluu Virkkeen ja sen viereisten yritysten alueet sekä näiden ja Helsingintien tuntumassa oleva rakentamaton, palvelualueeksi varattu alue.

Välillisesti vaikutusalueena on koko Orimattila. Välitön vaikutusalue on kaavamutoksen alue sekä sitä ympäröivät alueet.

1. OSAYLEISKAAVAAN LIITTYVÄ PÄÄTÖKSENTEKO

Vireilletulo	kaupunginhallitus	1.11.2010
OAS:n hyväksyminen	tekninen johtaja	9.11.2010
Kaavaehdotuksen käsittely	tekninen lautakunta	16.8.2011
	kaupunginhallitus	29.8.2011
Kaavaehdotus nähtävillä		1.9 – 3.10.2011
Kaavan hyväksyminen	Tekninen lautakunta	(21.2.2012)
	Kaupunginhallitus	
	Kaupunginvaltuusto	

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Alueen nykytila

Virkkeen alueella on pääosin 1970-luvulla useassa osassa rakennettu tehdasrakennus, jonka koko on noin 22000 m². Tehtaassa on ollut kankaanvalmistusta, värjäämö ja ompelimo oheistoimintoineen, mutta rakennemuutoksen vuoksi toiminnot ovat pääosin siirtyneet pois Suomesta. Suurimmillaan työntekijämäärä oli noin 600, kaavamuutokseen ryhdyttäessä työpaikkoja oli noin 100 ja kaavaprosessin aikana joulukuussa 2011 Virke jätti konkurssihakemuksen ja teollinen toiminta tehtaalla päättyi. Osassa tehdasrakennusta toimii vuokralaisena Megamyntti, joka on kausittain auki oleva outlet-tyyppinen pääasiassa vaatteiden myyntitapahtuma.

Virkkeen eteläpuolella toimii Orima-tuote Oy. Länsipuolella on entinen TVL:n varikko, jossa nykyisin toimii maansiirtoliike Erkki Heikkilä. Näiden itäpuolella on Orimattilan terveyskeskus. Teollisuus- ja työpaikka-alueiden ja Helsingintien välissä on omakotitaloja. Helsingintie on valtion ylläpitämä maantie 164. Kankaantie-niminen katu johtaa Helsingintieltä Virkkeen portille. Kankaantien liittymän länsipuolella on rakentamaton alue, joka on kaupungin omistuksessa.

Maastoltaan alue on tasaista Kankaanmäen harjun deltaa. Paikoin kasvaa komeita mäntyryhmiä, osa alueesta on kuivana niittynä. Muutosalueen itälaidalla on käytöstä poistettu maa-ainesten ottoalue.

Kaava-alue on pohjavesialuetta ja sen luoteispuolella sijaitse Virke Oy:n oma vedenottamo.

2.2 Kaavoitustilanne

Asemakaavat

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

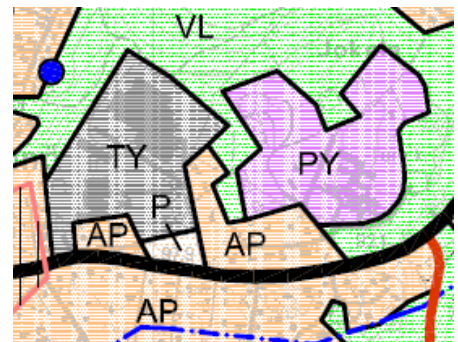
- 15. vahvistettu 21.6.1976
- 36. vahvistettu 20.5.1981
- 52. vahvistettu 3.7.1986
- 55. vahvistettu 9.12.1986
- 66. vahvistettu 23.1.1991
- 104. hyväksytty 7.9.2004



Ote ajantasa-asetmakaavasta

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Virenojan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Yleiskaavassa Virkkeen alue on teollisuus-alue (TY). Viereinen maanrakennusliikkeen varikon alue on julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Virkkeen ja Helsingintien välissä on palvelujen ja hallinnon alue (P).



Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Alueen itäpuolella on keskusta-alue (C). Keskustan kehittämisen kohdealue ei kartan mukaan aivan ulotu tälle alueelle.

Maakuntakaavan selostuksen mukaan kehittämisen kohdealueen merkintä osoittaa ainoastaan alueen likimääräisen sijainnin.



2.3 Maanomistus suunnittelualueella

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Katualueet ja yleiskaavassa palveluille osoitettu alue ovat kaupungin omistuksessa. Helsingintie on valtion omistama maantie.

2.4 Tehdyt erillisselvitykset

Keskusta-Virenojan osayleiskaavan on hyväksytty vuonna 2007, joten laatimisen yhteydessä tehdyt luonto-, liikenne- ym. selvitykset ovat edelleen ajantasaisia. Suunnittelualueella ei ole selvitysten mukaan luontokohteita ei kulttuurihistoriallisia kohteita.

Uusina selvityksinä Kankaanmäen kaavamutosta varten on laadittu:

- kaupan selvitys suunnittelualueelle kaavaillun erikoiskaupan osalta.
- liikenneselvitys Kankaantien sekä Kankaantien ja Helsingintien liittymän osalta.

KAUPAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Selvityksen ”*Orimattilan Kankaanmäen yleis- ja asemakaavojen muutos, Kaupan vaikutusten arviointi*” laati yhdessä Tuomas Santasalo ky ja se valmistui 28.6.2011. Selvityksen johtopäätöksiä todetaan:

”Vireillä olevalla osayleiskaavan ja asemakaavan muutoksella on vähäisiä vaikutuksia Orimattilan keskustan kaupalliseen rakenteeseen. Kun Megamyntiareena on jo toiminut Kankaanmäen alueella, se on muodostunut osaksi keskustan palvelurakennetta. Toimitilojen kehittäminen ja laajentaminen ei enää olennaisesti muuta kaupan rakennetta keskustassa.

Areenan toiminta yksittäisenä myymäläkokonaisuutena ei olennaisesti vaikuta Orimattilan keskustan kauppapalveluihin. Kun se toimii erillisenä kauppapaikkana kaupallisen keskustan reunalla ja sen liiketoiminta kohdistuu keskustan asiakaskunnasta poikkeavaan asiakaskuntaan, ei toiminnalla ole haitallisia vaikutuksia keskustaan ja sen kaupan kehittymiselle.

Orimattila on varsin suppea markkina-alue ja erityisesti kulutustavaran osalta kaupungin omat myymälät eivät saavuta kovin hyvin kuluttajien ostovoimaa. Kaikki toimenpiteet, joilla vahvistetaan kaupan toimintaa Orimattilan keskustassa lisäävät keskustan vetovoimaa ja palvelukykyä. Areenan toiminta osaltaan lisää kulutustavaratarjontaa Orimattilassa, mikä parantaa palvelutarjontaa alueella,

Kankaanmäen toiminnan vakiintumisella ja laajennuksilla ei ole merkittäviä vaikutuksia ydinkeskustan erikoiskauppaan eikä kauppapalveluiden saavutettavuuteen. Kulutustavaratarjonnan toiminnan lisäys parantaa saatavuutta Orimattilassa.”

LIIKENNESELVITYS

Selvityksen ”*Kankaanmäen yleis- ja asemakaavamuutosten liikenneselvitys. Liikenneennuste ja toimivuustarkastelu*” laati Ramboll Finland Oy/Espoo ja se valmistui 21.6.2011.

Liikennelaskentaa ja ennusteisiin pohjautuen todettiin, että nykyinen Kankaantien liittymä käy välityskyvyltään ahtaaksi. Selvityksessä luonnosteltiin monia ratkaisutapoja mm liikennevaloja ja kiertoliittymää. Luontevimmaksi katsottiin oheisen kuvan mukainen ratkaisu, jossa Kankaantien liittymä siirretään lännemmäksi ja kanavoidaan. Nykyinen Kankaantie jää kevyen liikenteen väyläksi.



2.4 Rakennusjärjestys

Orimattilan rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.11.2001 ja siihen on rakennuspaikkojen kokoa koskeva muutos hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.5.2005.

2.5 Pohjakartta

Osayleiskaavan pohjakarttana on käytetty kaavoituksen pohjakarttaa 1:2000.

3. SUUNNITTELUN ETENEMINEN

3.1 Suunnittelun alkuvaiheen tavoitteet

Suunnittelu lähtökohtana oli tutkia mahdollisuutta sijoittaa kaupan toimintoja Virkkeen tyhjenevään tehdasrakennukseen ja mitä liikenne- ja muita järjestelyjä tämä muutos vaatisi. Toisena tavoitteena oli tutkia uutta käyttöä nykyisen maanrakennusliikkeen varikon alueelle Virkkeen ja terveystakeskuksen välissä.

3.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavamuutoksen alue on sangen suppea, joten siellä voi tulla kyseeseen vain osa valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteiden tavoitteista. Seuraavat kohdat ovat oleellisia tässä kaavamuutoksessa:

Toimiva aluerakenne

”Aluerakennetta kehitetään monikeskuksisena ja verkottuvana sekä hyviin liikenneyhteyksiin perustuvana kokonaisuutena”

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

”Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia.”

”Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.”

”Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.”

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Osayleiskaavan laatimisessa osallisia ovat:

1. **Asukkaat, alueella toimivat yritykset ja maanomistajat**
2. **Kaupungin oma organisaatio**
 - rakennustarkastus
 - ympäristönsuojelu
 - kunnallistekniikka
 - terveysvalvonta
 - Orimattilan Vesi Oy
 - Orimattilan Lämpö Oy
 - Päijät-Hämeen pelastuslaitos
 - Tönnön kyläjohtokunta
3. **Viranomaiset**
 - Hämeen ELY-keskus
 - Päijät-Hämeen liitto
 - Uudenmaan ELY-keskus (tieasiat)
 - Päijät-Hämeen maakuntamuseo (Lahden kaupunginmuseo)
4. **Järjestöt ja yhteisöt**
 - alueella toimivat järjestöt ja yhdistykset
5. **Yritykset**
 - Kymenlaakson Sähkö Oy
 - alueella ja naapurustossa toimivat yritykset
6. **Muut itsensä osallisiksi tuntevat**

3.3.2 Tiedottaminen suunnittelun etenemisestä

Suunnittelun vireilletulosta sekä sen etenemisestä on tiedotettu kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, joita ovat Orimattilan Sanomat ja Orimattilan Aluelehti, kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin sivuilla.

Kaava-alueen ollessa sangen suppea, on alueen maanomistajille sekä Kankaantien varren omakotikiinteistöjen omistajille kaavaehdotuksen aineisto toimitettu myös postitse.

3.3.3 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheessa järjestettiin työneuvottelu 12.11.2010. Neuvotteluun osallistuivat Hämeen ja Uudenmaan Ely-keskukset ja Päijät-Hämeen liitto.

Viranomaisneuvottelu pidettiin kaavoitukseen ryhdyttäessä 20.12.2010. Neuvotteluun osallistuivat Hämeen ja Uudenmaan Ely-keskukset, Päijät-Hämeen liitto, Orimattilan ympäristöterveys, Päijät-Hämeen pelastuslaitos ja maakuntamuseo.

Työ- ja viranomaisneuvotteluissa todettiin, että Virkkeen alueen käyttötarkoituksen osittainenkin muutos teollisuusalueesta vähittäiskaupan suuryksikön paikaksi vaatii sekä yleis- että asemakaavan muuttamisen. Alueen sijaitessa lähellä keskustaa taajamatoimintojen alueella ja koska suunnitteilla ei ole päivittäistavaroiden suurmyymälä, tämä hanke ei vaadi tässä vaiheessa maakuntakaavan muuttamista. Hanke tutkitaan laajemmin uutta maakuntakaavaa valmisteltaessa kaupan palveluverkkoselvityksessä.

Viranomaisneuvottelu pidettiin kaavaehdotuksesta annettujen lausuntojen saapumisen jälkeen 11.11.2011. Neuvotteluun osallistuivat Hämeen ja Uudenmaan Ely, Päijät-Hämeen liitto ja kaupunki.

Neuvottelussa käsiteltiin saapuneita lausuntoja. Avainkysymyksenä käsiteltiin sitä, onko kaavaehdotuksen sallima vähittäiskaupan suuryksikkö seudullinen ja siten mahdollisesti maakuntakaavan vastainen vai ei. Neuvottelussa päädyttiin siihen, että Ely-keskus perehtyy kaupungin esittämään uuteen aineistoon tästä asiasta sekä tekeillä olevan maakuntakaavan kaupan palveluverkkoselvityksen tietoihin ja asiaan palataan uudessa neuvottelussa.

Viranomaisneuvottelua täydentävä työneuvottelu pidettiin 14.2.2012. Neuvotteluun osallistuivat Hämeen ja Uudenmaan Ely, Päijät-Hämeen liitto ja maakuntamuseo sekä kaupunki.

Neuvottelussa palattiin kysymykseen, onko kaavaehdotuksen sallima vähittäiskaupan suuryksikkö seudullinen ja siten mahdollisesti maakuntakaavan vastainen vai ei. Ottaen huomioon maakuntakaavassa olevan Orimattilan keskustan kehittämisen kohdealueen, tutkimuksissa todetun erikoistavarakaupan suuren ostovoimasiirtymän kunnan ulkopuolelle sekä kaavamerkinnän sallimat vaihtoehdotetut kaupan hankkeet ja niiden arvioidut vaikutusalueet todettiin, että rajoitetun kokoinen suurmyymälä alueelle voidaan katsoa maakuntakaavan mukaiseksi. Mitoituskysymykseen palataan uuden maakuntakaavan valmistelun yhteydessä.

Neuvottelun lopputuloksena sovittiin, että Virkkeen alueelle voidaan hyväksyä kaavamerkintä, jonka mukaan alue on teollisuus- ja liikerakennusten aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, jonka koko on enintään 40% kerrosalasta. Tästä voi elintarvikemyymälän tiloja olla enintään 2000 m².

3.3.4 Lausunnot kaavaehdotuksesta

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot niiltä nimetyiltä, jotka on edellä mainittu osallisten luettelossa. Osayleiskaavan kaavaehdotus oli nähtävillä samanaikaisesti asemakaavaehdotuksen kanssa, joten useassa lausunnossa oli nämä kaavat yhdistetty. Asemakaavalla ratkaistavat asiat on siirretty käsiteltäväksi asemakaavan yhteydessä.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja kaupungin vastineet niissä esitettiin asioihin:

Ely-keskus

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista kaavatyössä tulevat erityisesti sovellettavaksi toimiva aluerakenne sekä eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu. Näistä palvelujen saavutettavuus ja henkilöautoliikenteen tarvetta vähentävä ja joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä edistävä liikennejärjestelmä ovat keskeisiä yleiskaavaa muutettaessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. ELY-keskuksen käsityksen mukaan esitetty liikerakennusten alue on selkeästi seudullinen, joten sen osoittamiselle esitettyssä paikassa ei ole lainmukaisia edellytyksiä.

Kaupungin vastine

Orimattilan kaupunki katsoo, että liikerakennusten alue ei ole seudullinen. Näkemystä kaupunki perustelee seuraavasti:

Tehtyjen selvitysten mukaan Orimattilan ostovoimasta erikoistavarankaupassa siirtyy 76 % kunnan ulkopuolelle. Rahassa tämä on 25 miljoonaa euroa vuodessa ja henkilöautomatkoina huomattava. Orimattilan erikoistavarakaupan volyymia tulisi kasvattaa merkittävästi, jotta ostovoimasiirtymä pienenesi ja Orimattilasta muihin kuntiin, pääasiassa Lahteen, suuntautuva ostosmatkailu keskittyisi vain harvemmin käytettäviin tuotteisiin, joiden kauppoille ei Orimattilan oma kuluttajapohja riitä. Erikoistavarakaupan ostovoimasiirtymä on niin mittava, että hyvälläkään liiketuloksella Kankaanmäelle rakentuva kauppa ei kattaisi siitä kuin murto-osan.

Jos oletetaan, että yhdellä matkalla ostetaan erikoistavaroita 150 eurolla, tulee ostosmatkoja vuodessa 167 000 kpl. Tutkimusten (Lahden seudun liikennetutkimus 2010) kuntien välisistä matkoista 90 % tehdään henkilöautolla. Matka on edestakaisin 40 km (Orimattilan keskustasta Lahteen Launeelle), joten tästä saadaan 7,4 miljoonaa kilometriä vuodessa.

Kauppa kaavoituksessa -oppaan (s.67) mukaan suuryksikön seudullista merkitystä arvioidaan sen vaikutusten perusteella; miten se vaikuttaa alueen muissa kunnissa sijaitsevien vähittäiskaupan myymälöiden myyntiin ja miten paljon sen ennakoitaan saavan asiakkaita oman sijaintikuntansa ulkopuolelta. Lopputuloksen kannalta merkittävää on, katsotaanko seudullisuus siitä kaupan hankkeesta, joka nyt on kaavan laatimishetkellä todennäköisin vai niistä, mitä ko. kaavamerkintä sallii? Merkittävä seikka on myös se, että kunnan oma ostovoima riittää oikein hyvin, eikä kauppa toimiakseen ”tarvitse” asiakkaita muista kunnista.

Kaavamerkintä sallii paikalle esim. halpatavaratalon, jonka toiminta ei ole seudullista. Suurehkokaan vaatekauppa ei välttämättä ole vaikutuksiltaan seudullinen, jollei se valikoimaltaan tai hintatasoltaan ole erityisen kiinnostava – ja näitä asioita ei voida kaavamääräyksillä säädellä. Voidaanko kaavaa laatiessa ennakoita se, ketkä uudessa kaupassa todella käyvät, jos kunnan oma ostovoima riittää kaupan tarpeisiin?

Orimattilan kaupunki katsoo lisäksi, että esitetty paikka sijaitsee niin lähellä maakuntakaavan keskustatoimintojen aluetta ja koska sen välittömässä läheisyydessä on keskustatoimintoihin kuuluva terveyskeskus, on paikka maakuntakaavan mittakaava huomioon ottaen voitavissa katsoa kuuluvan keskusta-alueeseen. Lisäksi Orimattilan keskustassa on maakuntakaavassa keskustan kehittämisen kohdealue, jonka merkintä kaavaselostuksenkin mukaan osoittaa ainoastaan likimääräisen sijainnin. Kaavamääräyksen toteuttamiskuvauksen mukaan Orimattilan keskustan kehittämisalueelle haetaan tarkemmalla suunnittelulla hyvät sijoittumispaikat sekä vähittäiskaupan että tilaa tarvitsevan kaupan yksiköille.

Orimattilan keskustan tarkalle maakuntakaavan C-alueelle ei ole mahdollista sijoittaa uutta vähittäiskaupan suuryksikköä kuin purkamalla nykyistä rakennuskantaa. Uudelle suuryksikölle ei myöskään ole mahdollista löytää paikkaa lähempää ydinkeskustaa. Paikka sijaitsee noin kilometrin päässä ydinkeskustasta, kuitenkin keskustan taajamatoimintojen alueella, terveyskeskuksen vieressä.

Päijät-Hämeen liitto

Päijät-Hämeen liitto ei näe estettä esitetyle kaavamuutokselle. Liiton mielestä kaupalliset palvelut ja alueelle osoitettu asuinrakentaminen soveltuvat pohjavesialueelle nykyisen teollisuusalueen TY toimintoja paremmin. Orimattilan kaupan palvelut ovat kehittyneet hitaahkosti ja ostovoima siirtyy Lahteen sekä päivittäistavarakaupan että erikoistavarakaupan osalta.

Ympäristöterveyskeskus

Terveystensuojelun kannalta ei ole estettä Virkkeen tehdasalueen muuttamiselle teollisuus-alueesta liikerakennusten alueeksi. Lausunnossa on esitetty jatkosuunnittelussa huomioitavaksi hulevesiasioita, lisääntyvä liikennemelu sekä nykyisen maanrakennusliikkeen varikon maaperän puhtauden selvittäminen.

Vastine

Jatkosuunnittelussa huomioon otettavat asiat käsitellään asemakaavoituksen yhteydessä.

Päijät-Hämeen pelastuslaitos

Pelastuslaitos muistutti, että pelastuslain mukaan kunta huolehtii alueellaan sammutusveden järjestämisestä pelastustoimen tarpeisiin. Pelastuslaitoksella ei ollut muuta huomautettavaa.

Vastine:

Asia otetaan huomioon jatkosuunnittelussa ja välitetään vesilaitoksen tietoon.

Kymenlaakson sähköverkko Oy

Yhtiö muistutti, että tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.

Vastine

Asia on merkitty tiedoksi.

Lahden kaupunginmuseo (rakennuskulttuuri sekä arkeologia)

Museolla ei ole kaavahankkeista huomautettavaa.

Tönnön kyläjohtokunta

Kyläjohtokunnalla ei ole huomauttamista kaavaehdotuksesta.

Orima-Tuote Oy

Yhtiön lausunto koski asemakaavamuutosta ja otetaan huomioon sen jatkovalmistelussa.

3.3.5 Muistutukset ja muu palaute kaavaehdotuksesta

Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus yhdessä samanaikaisesti nähtävillä olleen asemakaavan kanssa. Muistutuksessa esitetyt asiat kohdistuvat asemakaavalla tehtäviin ratkaisuihin ja muistutus käsitellään asemakaavaprosessissa.

4. TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN JA KAAVARATKAISUN VALINTA

4.1 Tavoitteiden tarkentuminen

Kaavatyön edetessä tavoitteet tarkentuivat siten, että kaavaratkaisun Virkkeen alueen tulevan käytön osalta tulee olla sellainen, jolla on yrityksen näkökulmasta realistisia toteutumismahdollisuuksia. Ratkaisu ei saa aiheuttaa riskiä pohjavesille eikä kohtuuttomia melu-, haju- tai muita haittoja alueen asukkaille. Liikennematkaisu tarkentuivat liikenneselvityksen valmistuttua.

Virkkeen länsipuolella olevan alueen omistajan rakennusliike Erkki Heikkilän edustajan kanssa käydyn neuvottelun perusteella päädyttiin etsimään myös tälle alueelle uutta käyttötarkoitusta. Alue on nykyisessä yleiskaavassa yleisten palvelujen aluetta, koska se on ennen ollut TVH:n varikkona. Alueen sijainti ja ympäristön toiminnot huomioon ottaen tavoitteeksi asetettiin tämän alueen muuttaminen pääasiassa asuinkäyttöön.

4.2 Vaihtoehtoiset ratkaisut

Kaava-alueen ollessa sangen suppea ja pääosin rakennettu, vaihtoehtoja etsittiin lähinnä kaavamääräyksistä ja liikennejärjestelyistä.

Virkkeen alueen sijaitessa pohjavesialueella ja asutuksen vieressä nähtiin tarkoituksenmukaiseksi kehittää alueen käyttöä siten, että sinne ei sijoitu pohjavedelle pilaamisriskiä tai melu- ja hajuhaittoja asukkaille aiheuttavaa teollisuutta, kun tekstiiliteollisuuden jatkuminen alueella ei ole realistinen vaihtoehto. Virkkeellä on yli 2 hehtaarin suuruinen tehdasrakennus, jolle yritys on hakenut kaavamutosta vähittäiskaupan suuryksikön paikaksi. Erilaisia vaihtoehtoisia ratkaisuja vertailtiin ja lopulta päädyttiin siihen, että alueelle voi sijoittua vähittäiskaupan suuryksikkö, mutta ei Hypermarket-tyylistä päivittäistavara-kauppaa. Keskustan tällä puolella ei ole elintarvikemyymälää, joten päädyttiin siihen, että yksi alle 2000 k-m²:n suuruinen elintarvikemyymälä parantaisi keskustan länsiosan palveluja ja sellainen voisi alueelle sijoittua. Koska kyseessä on edelleen osittain toimiva teollisuusrakennus, voi siellä edelleen olla myös teollista toimintaa, kunhan se ei ole ympäristölle haitallista.

Yhdessä muiden viranomaisien kanssa etsittiin neuvotteluissa ratkaisua, joka on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen. Virkkeen konkurssi kaavaprosessin aikana muutti kiinteistönomistajan näkemystä. Konkurssipesä esitti tavoitteeksi sen, että uusi kaavamääräys sallii sekä nykyisen kaavan mukaisen teollisen toiminnan että liiketoiminnan. Työneuvottelussa helmikuussa 2012 päädyttiin siihen ratkaisuun, että tietyt ympäristön huomioon ottavat ehdot täyttävä teollinen toiminta on sallittua ja lisäksi enintään 40 % kerrosalasta voi olla kaupan tiloja. Näissä voi toimia enintään 2000 kerros-m²:n suuruinen elintarvikemyymälä, muu toiminta olisi erikoistavara-kauppaa tai tilaa tarvitsevan tavarankauppaa tai niihin verrattavaa toimintaa.

Viereisen PY-alueen osalta todettiin, että sen osoittaminen pääosin asumiselle on kaupunkirakenteen ja ympäristön kannalta tarkoituksenmukaisin ratkaisu.

Liikenteellisiä vaihtoehtoisia ratkaisuja on tarkasteltu erillisessä liikenneselvityksessä. Niitä käsitellään laajemmin ja tarkemmin alueelle laadittavassa asemakaavan muutoksessa.

5. KAAVARATKAISU

Kaavaprosessin aikana tarkentuneiden tavoitteiden mukaisesti Virkkeen alue lähiympäristöineen Helsingintiehen saakka on osoitettu merkinnällä:

TY KM-1

Teollisuus- ja liikerakennusten alue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueelle saa sijoittaa teollisuus- ja varastointitoimintaa, joka ei aiheuta pohjaveden pilaantumisriskiä, ilman pilaantumista, teollisuusalueen ulkopuolelle yli 55 dBA:n melua tai muuta näihin verrattavaa häiriötä ympäristölle.

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, jonka koko on enintään 40 % kerrosalasta. Tästä elintarvikeliikkeiden myymälätiloja saa olla enintään 2000 k-m².

Kankaantien järjestelyistä päätetään asemakaavoituksen yhteydessä.

Helsingintien bussipysäkkien ollessa lähellä on alueen pysäköintialueista tarkoitusta kehittää myös liityntäliikenteen pysäköintialue Hennan ja Helsingin suuntaan matkustaville.

Kaava-alueen itäosassa oleva maanrakennusliikkeen varikko, joka on osittain entistä maanainestenoittoa aluetta on osoitettu merkinnällä

A , asuntoalue

Alue sopii ympäristöltään ja sijainniltaan erinomaisesti niin omakotitalo-, rivitalo- kuin pienkerrostalojenkin rakentamiseen. Terveyskeskuksen läheisyys lisää alueen houkuttelevuutta asuinpaikkana mm. ikääntyvälle väestölle. Alueen maaperä tulee tutkia ennen sen käyttöönottoa asuinalueeksi mahdollisten pilaantuneiden maanainesten varalta.

Näiden alueiden väliin jää VL-merkinnällä puistoalue, jonka raja-alue on sama kuin nykyisessä kaavassa.

5.1 Mitoitus

TY KM-1	68 003 m ²
A	45 022 m ²
VL	10 000 m ²

Kaava-alue yhteensä 123 025 m²

6. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Nykyinen Virkkeen teollisuusrakennus voi pääosin säilyä ja sitä voidaan saneerata uuteen käyttötarkoitukseen sopivaksi. Kaavan aluevarauksia täsmennetään asemakaavalla. Maanrakennusliikkeen varikkoalueen muuttuminen asumisen alueeksi parantaa kaupunkirakennetta ja lisää alueen viihtyisyyttä.

Vaikutukset luonnonoloihin ja maisemaan

Pohjavesialueella olevan alueen muuttuminen teollisuus- ja varikkoalueesta osittainkin kaupan ja asumisen palvelujen alueeksi vähentää pohjaveden pilaantumisriskiä. Alueen mäntypuustoa voidaan säilyttää ja puistoalueiden virkistyskäyttömahdollisuus paranee, kun sen ympäristöön tulee lisää asumista. Puistoalueen rajausta säilyy kaavassa nykyisellään.

Liikenteelliset vaikutukset

Kankaantien liittymä on mahdollista rakentaa tehdyn selvityksen mukaisesti kanavoiduksi liittymäksi, jolloin liikenteelliset haitalliset vaikutukset jäävät vähäisiksi. Tarkempi ratkaisu tehdään asemakaavoituksen yhteydessä ja toteutetaan, kun liikennemäärät sitä edellyttävät. Virkkeen tehtaalla on parhaina aikoina ollut töissä noin 600 henkeä, joten vastaaviin määriin kuin sen ajan työmatkaliikenne ei kohtuullisellakaan liiketilojen määrällä päästä.

Julkinen liikenne

Asumisen ja palvelujen laajentuminen Kankaanmäen suuntaan lisää julkisen liikenteen kysyntää tälle suunnalle ja pitkällä tähtäimellä on mahdollista, että paikallisliikenteen vuoroista osa kannattaa ajaa tätä kautta. Alueelle on suunnitteilla myös paikoitusalue niille henkilöautoilla liikkuville, jotka jatkavat matkaa linja-autoilla Helsingin ja Hennan suuntiin.

Sosiaaliset vaikutukset

Maanrakennusliikkeen varikkoalueen muuttuminen asuntoalueeksi parantaa alueen viihtyisyyttä, vähentää raskasta liikennettä ja tuo sinne uusia asukkaita. Asukasmäärän lisäys auttaa alueen palvelujen paranemiseen.

7. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

Muutosalueet ovat pääosin yksityisten yritysten omistuksessa ja kaavan toteutuminen on niiden päätösten ja rahoitusratkaisujen varassa.

Uusista liikenne- ja palveluratkaisuista aiheutuvien kustannusten jakautumisesta sovitaan yritysten ja kaupungin kesken asemakaavoituksen yhteydessä tehtävillä sopimuksilla..

Yhteystiedot

Orimattilan kaupunki, Tekninen palvelukeskus
 Kaupungintalo, Erkontie 9 (toinen kerros)
 Postiosoite: PL 46, 16301 Orimattila
 Puhelin 03 - 888 111

