

## Kaavamuutospyyntö Tullintielle

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 15.11.2022 § 159  
424/10.02.03/2022

Valmistelu ja lisätiedot kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta, puh. 040-515 5183

Osoitteessa Erkontie 8 sijaitsevan Taidelinnan omistaja on pyytänyt muutosta asemakaavaan Tullintien varrelle. Kaavamuutoksella toivotaan kiinteistön ja katualueen rajan tarkistusta.

Kiinteistö 560-418-87-1 "Sevilla" on asemakaavassa toimistorakennusten korttelialuetta (KT-1). Kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään kaksi asuntoa. Taidelinnan rakennus on suojeltu erillisellä kaavamääräyksellä (sr).

Kiinteistö on ollut vuoden 1971 asemakaavassa (A3) huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialuetta (Yv). Kaavamuutoksessa vuonna 1988 (A58) kiinteistön käyttötarkoitus muutettiin ja Taidelinna suojeltiin. Samassa yhteydessä Erkontietä kavennettiin ja muutettiin puistoksi Taidelinnan vieressä.

Tullintien eteläpuolelle on tehty kaavamuutos 2010 (A131). Kaavaluonnoksessa Tullintien varrella oli uusi pieni kerrostalotontti. Se poistettiin kaavatyön kuluessa maanomistajan toiveesta. Nykyisen maanomistajan kanssa on käyty keskusteluja asian avaamisesta uudelleen.

Tullintien katualueen leveys vaihtelee asemakaavassa 12 ja 16 metrin välillä. Tullintiellä ei ole kevytliikenteen tietä Artjärventieltä Erkontielle, vaikka se sijaitsee keskustassa ja sen varrelle on rakennettu kuusi kerrostaloa.

Kaavamuutostarve on tullut ajankohtaiseksi Taidelinnan aitaprojektin myötä. Vanha verkkoaita on joskus rakennettu kaupungin omistamalle maalle Tullintien katualueelle. Kiinteämmälle takorauta-aidalle tulisi saada paikka, missä se voisi olla pysyvästi. Kaupunki ei voi myydä tai vuokrata katua yksityiselle, eikä antaa rakennus- tai toimenpidelupaa kiinteälle rakenteelle katualueelle. Kaavamuutoksella selvitettäisiin Tullintien katualueen tilatarve, Tullintien ja Erkontien liittymäalueen tilatarve ja rakentamismahdollisuudet Tullintien varrella.

Ennen kaavatyön käynnistämistä laadittaisiin kaavan käynnistämissopimus kaavamuutokseen sisällytettävien kiinteistön omistajien kanssa. Kaavamuutos ei välttämättä johda rakennusoikeuden muutoksiin. Mikäli kaavamuutos johtaisi yli 500 k-m<sup>2</sup> muutokseen rakennusoikeudessa tai kiinteistömuutoksiin, tulisi tehdä maankäytösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä.

Vaikutukset elinkeinoihin  
Tullintien ja Taidelinnan tarpeiden yhteensovittaminen edesauttaa Orimattilan keskustan keskeisen osan kehittämistä, mistä hyötyvät keskustahakuiset toiminnot. Kaavahankkeella voi olla suoria vaikutuksia Taidelinnan lisäksi myös osoitteessa Erkontie 6 olevaan asuin- ja liikekiinteistöön.

Oheismateriaali  
Kaavamuutospyyntö Tullintielle 20.10.2022  
Asemakaavaote Tullintie-Erkontie

Esittelijä Kaupunkikehitysjohtaja Kari Setälä

Päätösehdotus

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se lisää Tullintien kaavamuutoksen kaavoitusohjelmaan 2023-2027 valtuuston päätettäväksi.

Päätös Valiokunta päätti yksimielisesti päätösehdotuksen mukaisesti. Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Täytäntöönpano: pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.