

Orimattilan kaupunki  
rakennusvalvonta  
Erkontie 11  
16300 ORIMATTILA

#### ILMOITUS NAAPURIN RAKENNUSHANKKEESTA

Orimattilan kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt naapureiden lausuntoa / mahdollista huomauttamista vireille tulleesta rakennuslupa hakemuksesta. Koskien Pohjanmaan Kiinteistökehitys Oy:n rakennuslupahakemusta kiinteistölle RN:o 560-416-2-650. Palveluasumisyksikön rakentamiseen osoitteessa Pikkuketunkuja, 16300 ORIMATTILA.

Me allekirjoittaneet naapureina haluamme huomauttaa hankkeesta seuraavaa:

- Kuulemisilmoitus on päivätty 11.4.2022
- Vastausta pyydetään viimeistään 28.4.2022
- Oheista kaavaketta, jonka voisi palauttaa kirjeessä ei ollut mukana
- Saapunut kirje oli leimattu postissa 12.08.2022

Lupapiirustuksissa on maininta PALVELUKOTI Orimattila. Rakennuslupaa haetaan palveluasumisyksikön rakentamiselle.

Selostuksessa mainitaan palvelu- ja tukiasumista ikäihmisille, jossa palvelua tarjotaan klo 8:00-20:00 yövalvonta hoidetaan joko yöpartion ja /tai teknologian avulla.

Arolan Metsärinteellä on voimassa oleva asemakaava, joka on hyväksytty 1.9.2008.

Kaavassa kyseinen tontti on merkinnällä AP II e = 0,30 Asuinpientalojen korttelialue.

Määräysten mukaan siihen saa rakentaa asuinkäyttöön pientaloja, kytkettyjä pientaloja, paritaloja sekä rivitaloja. Mitään lisämerkintöjä ajantasakaavassa ei ole.

Luvassa esitetyn tontin pinta-ala on 5930m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 1779 ka/m<sup>2</sup>. Lupapiirustuksissa esitetään rakennuksen kerrosalaksi 1847,5 ka/m<sup>2</sup>, josta tehty ulkoseinän 250mm paksuuden ylittävä vähennys, jolloin päästy 1727ka/m<sup>2</sup>. Lisäksi tulevat erillinen kota ja jätekatos. ( Asemakaava-alueella ”kota” kyseenalainen).

Rakennus on iso ja massiivinen, rakennusalueen raja ja sallittu kerrosala on käytetty viimeiseen neliöön asti.

Mitään tarkempaa selitystä rakennukseen tulevasta toiminnasta ei ole annettu.

Kysymmekin:

- Kuka tai ketkä tulee toiminnan harjoittajaksi kyseiseen rakennukseen? Orimattilan kaupungin hyvinvointipäällikkö Kristiina Hämäläinen ei tiennyt kyseisestä hankkeesta. Kysyttäessä hän vastasi, ettei kaupunki ole mitenkään mukana eikä ostamassa kyseisiä asumispalveluja.
- Tämän päivän vanhukset haluavat asua mahdollisimman pitkään kotona ja mielellään omalla paikkakunnalla.
- Voidaanko ajatella, että asukkaat tulevat siis jostakin muualta.
- Kuka on hankkeen tilaaja? Kyseinen rakennus investointina on kuitenkin n. 6 milj.€ hanke.
- Hanke on selkeää liiketoimintaa, joka ei kuulu asuinalueelle.

- Laitosmainen yritys ei sovellu asuinalueelle, se ei ainakaan lisää viihtyisyyttä.
- Hanke tulee olemaan sosiaalipuolen työpaikka, joten on tarkoin harkittava sen ympäristövaikutukset.
- Jos asukkaat ovat ulkopaikkakuntalaisia, lisää se liikennettä huomattavasti (vierailut).
- Nämä asiat meillä alueen asukkailla on oikeus tietää.

Arola Metsärinne rakentamistapaohjeessa on kaavan laatija esittänyt kyseiseen tonttiin havainnekuvamaisesti 4 erillistä rivitaloa sekä autokatosrakennus+ jätekatos. Kyseisen alueen tontteja markkinoitaessa ostajille on esitetty tämä havainnekuva, vaikkakaan se ei ole sitova. Kysymmekin, onko meitä alueen asuntotontin ostajia johdettu harhaan?

Lisäksi rakennustapaohjeessa on kohdassa talotyyppi ja sijoitus tontille mainittu ” *Keinotekoista maaston muotoilua ei tonteilla saa tehdä, vaan luontaiset maastonmuodot tulee säilyttää ja valita talotyyppi ja sen porrastukset maastoon huolellisesti sovittaen. Yli metrin korkuiset tasoerot tulee pyrkiä hoitamaan rakennusta porrastamalla*”.

*” Rakennusten tulee olla mitoiltaan sopusuhtaisia, pinta-alaltaan suurempi rakennus on hyvä rakentaa useampaan tasoon”.*

Esitetty rakennus ei sovellu mielestämme tontin maastokorkoihin. Rakennus on yhdessä tasossa, edellyttää tontilla maaston leikkauksia ja vastaavasti pengerryksiä. Piha-aluetta ei jää juurikaan, asemapiirroksessa on esitetty tontin sivut ja takareunat luonnontilaisiksi (Orimattilan kaupungissa tarkoittaa: Hoitamaton pusikko).

Liittymän ja asfaltoidun pihan korkoero on 2,8m, tieltä nouseva porras on 16- askelmainen, tarkoittaa 1- asuinkerrosta. Tontin korkeusero edellyttää nykyisellään kaksikerroksista rakennusta. On selvää, jos rakennus on 56m pitkä ja 60m leveä ”*laatikko*” sitä on vaikea sijoittaa muualle kuin tasamaatontille. Toivottavasti lupaviranomainen / kaavoittaja / maankäytöstä vastaava sekä kaupunkikuvalautakunta ottavat tämän päätöstä tehdessään huomioon.

Suunnitellut autopaikat 12kpl, minkä mukaan mitoitettu? Kaavassa määräys 1,5 ap/asunto, ehkä täyttää juuri hoitolaitoksen ap-mitoituksen, joka on 1/150ka/m<sup>2</sup>. Todennäköisesti luvan hakija esittää, että asukkailla ei tule olemaan autoja, eikä autopaikkojen määrää ole lukumääräisesti tarvetta kasvattaa.

Pikkuketunkuja on rakennettu valmiiksi ja ajorata on tasan 5m leveä. Liikennöinti on jo nyt hankalaa, kaksi autoa ei tahdo sopia kohtaamaan saati sitten, kun tulee jakelu /huoltoajoa. Erillistä kävelytieta eikä piennarta ole, alueella liikkuu paljon lapsia ja koiran ulkoiluttajia. Kulkua on varsinkin alueen leikkipaikalle.

Rakennushankkeisiin perehtymättömän henkilön on vaikea kuvitella, miltä esitetty rakennus maastossa näyttää, olisi suotavaa arkkitehdin toimesta näyttää parempi 3D- havainnekuvan kyseisestä rakennuksesta, mielellään valokuvaupotuksena kyseiselle tontille kuvattuna Pikkuketunkujan molemmista suunnista. Uskoisimme tämän auttavan myös lupaviranomaista päätöksen teossa.

Luvan hakija on ilmoittanut hakevansa lupaa palvelu- ja tukiasumista tarvitseville ikäihmisille, jossa palvelua tarjotaan klo 8:00-20:00 yövalvonta hoidetaan joko yöpartion ja /tai teknologian avulla.

Tähän haluaisimme tarkennusta:

Erityistä tukea asumisessaan tarvitsevia ryhmiä ovat esimerkiksi asunnottomat, pakolaiset, opiskelijat, mielenterveys- ja päihdeongelmaiset, vammaiset henkilöt, muistisairaant ja huonokuntoiset vanhuksat.

Lupasuunnitelmissa rakennus varustetaan sähköverkkoon kytketyin palovaroittimin, pikapalopostein ja käsiammuttimin.

Mikä viittaisi siihen, että tulevat asukkaat pystyvät itsenäisesti pelastautumaa tulipalotilanteessa.

Muuten puurakenteiseen taloon tulisi kyllä sprinklaus ja automaattinen paloilmoitinlaite. (Huom. tontilla ei ole kahdesta suunnasta tulevaa varmistettua vesisyöttöä). Eikä suunnitelmissa ole esitetty vesisäiliötäkään.

Mikä on hakemuksessa mainittu yöpartio? Vartiointiliikekö?

Tämän kokoiset hankkeet tulisi ottaa huomioon jo kaavoitustilanteessa, kaupungin on mahdollista etsiä sopivampia tontteja sellaisilta alueilta, joita ei vielä ole rakennettu tai myyty tonteiksi, olisi reilua tulevien asukkaiden kannalta esittää jo tontin varaamistilanteessa tulevan alueen käyttö, eikä väkisin muuttaa laaditun asemakaavan henkeä.

Orimattilan kaupungin infraan sijoittamat rahat saadaan paremmin takaisin, jos hanke hylätään, lupaa ei myönnetä ja kyseiset tontit jaetaan pienempiin osiin, kaavan mukaisesti esim. omakotitonteiksi (pienemmät tontit istuvat maastoon paremmin ja alueen korkeuserot saadaan paremmin hyödynnettyä, edes kaavamuutosta ei tarvita).

Toivomme, että kyseiselle hankkeelle etsitään kaavoituksen, maankäytön ja rakennusvalvonnan yhteistyössä parempi rakennuspaikka.

Orimattilassa 25.8.2022

