

Orimattilan kaupunki  
Elinvoima- ja tekninen toimiala / Kaavoitus  
Erkontie 9  
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.

Huomautamme hankkeen kuulemisesta seuraavaa:

- Kuulemisilmoitus on päivätty 11.4.2022
- Vastausta pyydetään viimeistään 28.4.2022
- Saapunut kirje oli leimattu postissa 12.08.2022
- Kuulemiskirjeen puutteellinen sisältö
- Uusi kuulemiskirje **poikkeamista** varten **6.9.2022**
- Hakemuksen ristiriitainen sisältö (palvelukoti/palveluasumisyksikkö/palvelu- ja tukiasumista?)
- Kuulemistilaisuudessa 26.9.2022 ei saanut luvattuja selvityksiä

Huomautamme hankkeesta seuraavaa:

#### Kaavallinen tilanne

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. Autopaikkoja on omakotitaloissa varattava 2 ap/asunto ja rivitaloissa 1,5 ap/asunto.

Koko kaava-alue on osoitettu pientaloasumiseen. Kaava osoittaa pääosin isoja (yli tuhat neliötä) tontteja erillispientaloille. Kaavan tarkoitus tulee selkeästi esiin; alue osoitetaan väljään pientaloasumiseen. Alueen katuverkko on suunniteltu ja rakennettu väljän pientaloasumisen mitoituksella. Kadut ovat kapeita ja tonttiliittymiä on paljon. Pikkuketunkujaa ei ole mitoitettu palvelukodin, palveluasumisyksikön tai minkään muunkaan hankkeesta käytetyn nimityksen kuten tukiasumisen tarpeisiin.

#### Hanketta EI TULE toteuttaa ilman kaavamuutosta.

- Esitetty rakentaminen ei ole kaavan mukaista asuinpientalorakentamista.
- Asuminen edellyttää pysäköintipaikkoja. Pysäköintipaikat määräytyvät asuntojen määrän mukaan, mutta asemapiirroksessa ei ole perusteltu kaavasta poikkeavaa autopaikkamäärää.
- Esitetty "palveluasuminen" on liiketoimintaa, jota ei ole mahdollistettu kaavassa.
- Esitetty "palveluasuminen" aiheuttaa paljon liikennettä, kun "palvelukodin" asiakkaat tarvitsevat kotihoidon palveluita. Liikenteelliset vaikutukset tulee arvioida asemakaavatasoisesti.
- Esitetty "palveluasumisen" rakennus on rakennusmassana laitosmainen ja mittakaavaltaan täysin ympäristöön sopimaton. Rakennusteknisesti rakennus on mahdoton toteuttaa esitetyllä tavalla tontille, eikä esitys tule menestymään rakennuslupaprosessissa.
- Esitetyn poikkeamisen vaikutukset ovat naapurustoa laajemmat. Poikkeamisenmenettelyssä ei saada riittäviä selvityksiä ja arviointeja hankkeen vaikutuksista.

Suunnitelmallisen maankäytön toteuttamiseksi ja kaupunkikuvan rakentumiseksi kaavoituksen, maankäytön ja rakennusvalvonnan tulee yhteistyössä löytää hankkeelle parempi, kaavan mukainen rakennuspaikka.

Orimattilassa 30.9.2022

Allekirjoittajat: