



A2 I 3 Tullintien asemakaavamuutos KAAVASELOSTUS



A213 Tullintien asemakaavamuutos

Asia 149/10.02.03/2023

Kaavan laatijat

Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen
Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta

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 KAAVAPROESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
3.2.2 Maakuntakaava	8
3.2.4 Asemakaavat	9
3.2.6 Tehdyt selvitykset	9
.....	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	9
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET.....	9
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	9
4.2.1 Osalliset	9
4.2.2 Vireilletulo	9
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	9
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	9
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	10
4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT	10
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1 KAAVAN RAKENNE	10
5.2 ALUEVARAUKSET	10
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	10
5.3.1 Vaikutukset kaupunki/kyläkuvaan	10
5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon	11
5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön	11
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	11
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET	11
5.6 NIMISTÖ	11
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	11

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

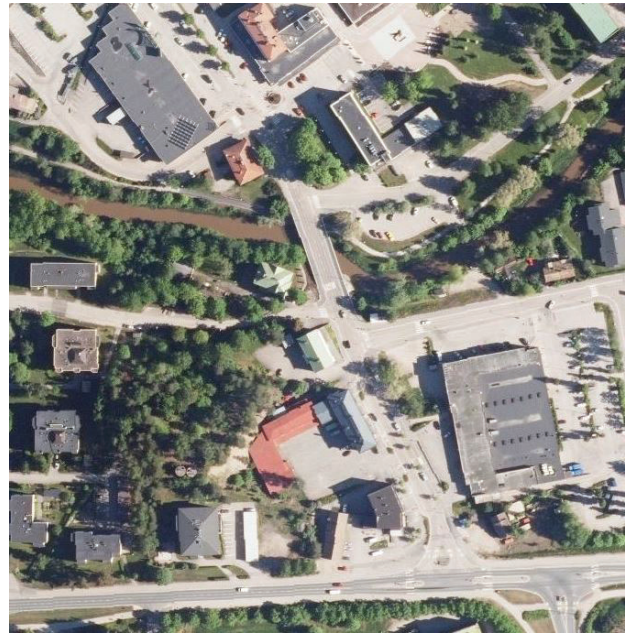
Kaavaselostus, joka koskee 21.11.2023 päivättyä luonnosvaiheen asemakaavakarttaa.

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöjä: 560-418-15-0, 560-418-69-2, 560-418-87-1 ja 560-418-87-4.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

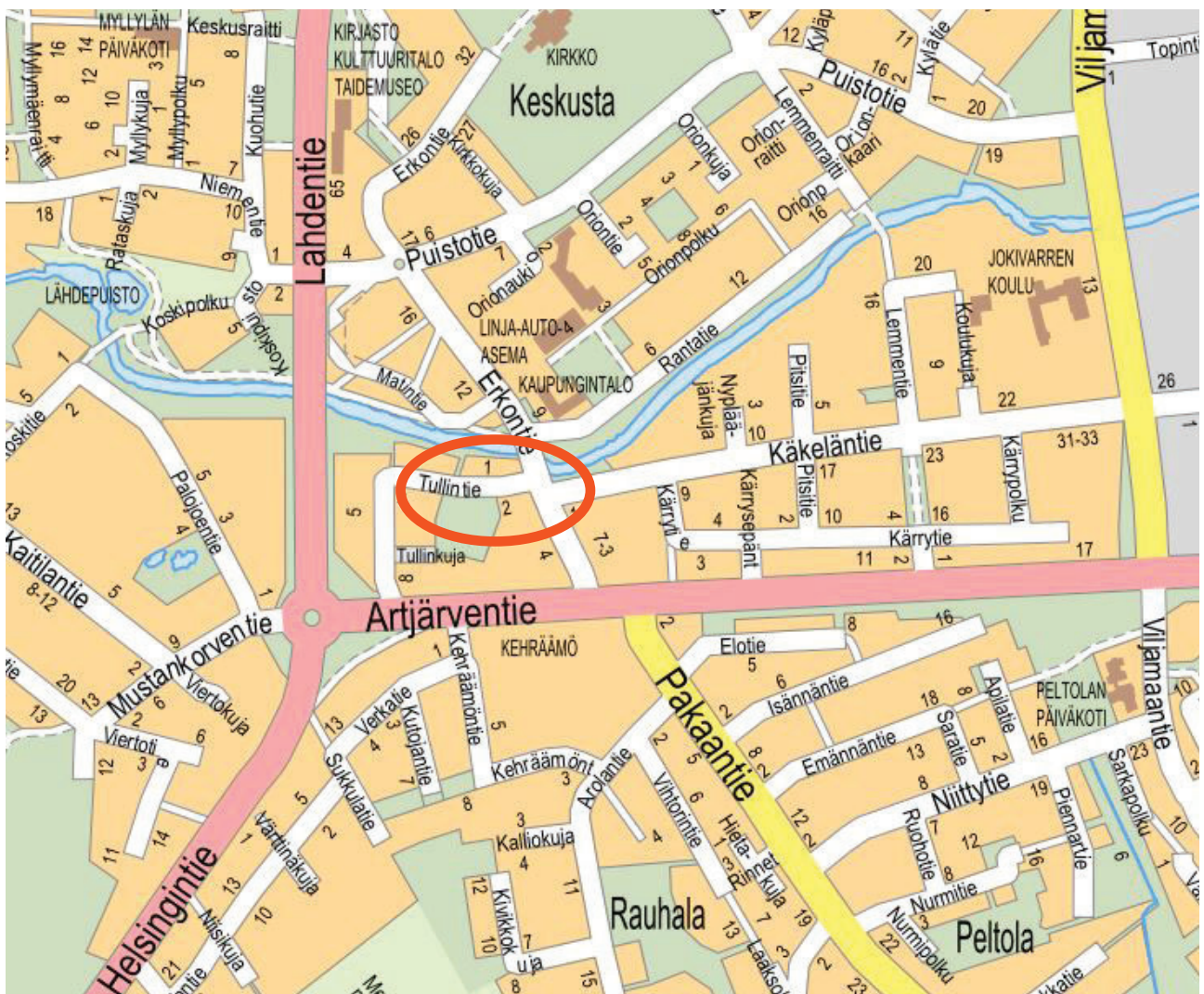
Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan keskustassa Palojoen eteläpuolella, Erkontien varrella. Suunnittelualueeseen kuuluvat Taidelinna, Meriluodon kaupparakennus, Tullintien itäosa ja Tullinpuiston pohjoisosa.

Suunnittelualueen vieressä on Palojoki, kerrostaloalue, kauppakeskus, Toukolan liiketalo ja kaupungintalo.



Kuva. Ilmakuva suunnittelualueesta.

Kuva. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti opaskartalla.



1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

Kaavamuutoksella yhteensovitetään kahden kiinteistön, katualueen ja puiston tilatarpeet rakentamista ja toimintojen kehittämistä varten.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on laajentaa Taidelinnan kiinteistöä käytössä olevan piha-alueen mukaiseksi ja varata Tullintien katualueelle tilaa keskusta-alueen liikennetarpeita vastaavasti. Kaavamuutoksella tutkitaan myös mahdollisuutta sijoittaa Tullintien varteen yksi uusi pienkerrostalo.

Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä tehdään kiinteistöjen omistajien kanssa maankäyttösopimus, jossa sovitaan mm. maanvaihdot kiinteistön omistajien ja kaupungin välillä.

1.4 LIITEASIAKIRJAT

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

2 TIIVISTELMÄ

Taidelinnan tonttia laajennetaan. Tullintien katualueen varausta siirretään. Tullintien eteläpuolelle Tullinpuistoon on lisätty yksi uusi asuin- ja liikekerrostalotontti.

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaava on hyväksytty kaavoitusohjelmaan kaupunginvaltuuston kokouksessa 12.12.2022 § 71
- Kuulutus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 5.11.2023
- Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 21.11.2023 § x.
- Kaavaluonnos nähtävillä xx.xx. - xx.xx.xxxx.
- 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.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavamuutoksella siirretään Tullintietä ja Taidelinnan korttelialuetta/tonttia etelämmäksi siten, että se vastaisi maastossa olevaa tilannetta ja huomioisi tulevat liikenteen ja kevyen liikenteen tarpeet. Lisäksi Tullinpuiston koillisosaan on esitetty uutta asuin- ja liikekerrostalotonttia.

Asemakaava rajausta voidaan tarkistaa kaavatyön edetessä.

Kuva. Tullinpuiston vanha vesitorni.



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELU- ALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvas

Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan keskustassa, Palojoen eteläpuolella, Erkontien länsipuolella.

Suunnittelualueeseen kuuluvat Taidelinna, Meriluodon kaupparakennus, Tullintien itäosa ja Tullinpuiston pohjoisosa.

Suunnittelualueen länsipuolella on Tullintien kerrostaloalue. Meriluodon kaupparakennuksen vieressä on Toukolan liiketalo. Erkontien itäpuolella on kauppa-keskus ja kaupungintalo.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkikeskustaa. Tullinpuisto on 14 metriä korkea hiekkakukkula, umpeenkasvanut entinen pihapuutarha. Vanhoista rakennuksista on jäljellä vain vesitornin raunio. Hiekkarinteen itäreuna Erkontielle päin on jyrkkä maa-ainesten oton seurauksena. Ylärinteillä valtapuulajina on mänty. Pohjoisrinteellä Tullintien puolella on tuomea, vaahteraa ja muita lehtipuita.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Ämmäntöyrään vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta. Kaavamuutosalueen nykyisissä asemakaavoissa ei ole pohjaveteen liittyviä määräyksiä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Erkontien länsipuoliset rakennukset ovat osa Orimattilan kirkonkylän maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Taidelinna on alunperin K. H. Attilan rakennuttama asuintalo vuodelta 1895. Attila perusti aikoinaan Orimattilan suurimman villatehtaan (nyk. Kehräämö). Taidelinnan viressä Erkontiellä sijaitsevat Meriluodon ja Toukolan 50- ja 60-luvuilla rakennetut liiketalo muodostavat yhdessä ajallisesti ja toiminnallisesti monimuotoisen, Orimattilan historialliseen kehitykseen liittyvän kokonaisuuden. (Henrik Wager 2006).

Toukolan liiketalo, Erkontie 4

Osuusliike Toukolan vanhin osa on rakennettu 1930-luvulla. Rakennusta korotettiin myöhemmin kolmikerkiseksi ja siihen tehtiin harjakatto. Rakennusta on laajennettu 60- ja 80-luvuilla. Rakennuksessa on alakerrassa liiketiloja, yläkerrassa asuntoja. Rakennusta ei ole suojeltu nykyisessä asemakaavassa (vuodelta 2010), vaikka se on inventoitu osaksi maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä 2006.



Kuva. Näkymä Tullintieltä Erkontielle



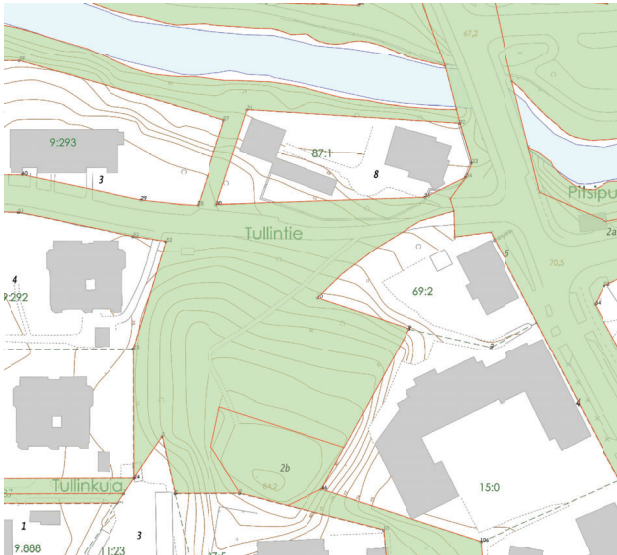
Kuva. Tullinpuiston länsirinnettä kerrostaloalueelle päin

Meriluodon kaupparakennus, Erkontie 6

Rapattu, puurunkoinen Meriluodon kaupparakennus on valmistunut 50-luvun alussa. Rakennus on säilynyt alkuperäisessä asussaan. Rakennuksen alimmissa kerroksissa on liiketiloja, yläkerrassa asuntoja. Rakennusta ei ole suojeltu nykyisessä asemakaavassa.

Taidelinna, Erkontie 8

1895 valmistunut Taidelinna edustaa jugendmaista ja uusrenessanssityylistä tiilirakentamista. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Josef Stenbäck. Hän oli erikoistunut suunnittelemaan kirkkoja. Rakennus on tunnettu alunperin nimellä Sevilla. Rakennuksen omistaa nykyisin taitelija Soile Yli-Mäyry. Rakennuksessa on asuintilojen lisäksi (ja osana) laaja Soile Yli-Mäyrin taidenäyttely. Rakennus on suojeltu asemakaavassa.



Kuva. Kaupungin maanomistus vihreällä.

Ilmakuva vuodelta 1960 (Maanmittauslaitos)

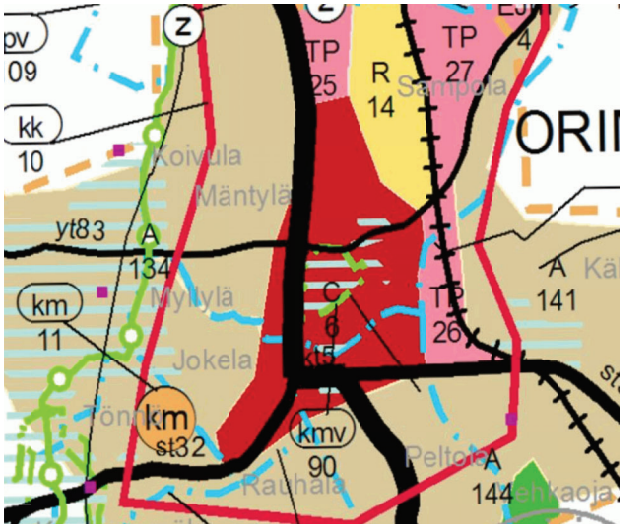


Kunnallistekniikka

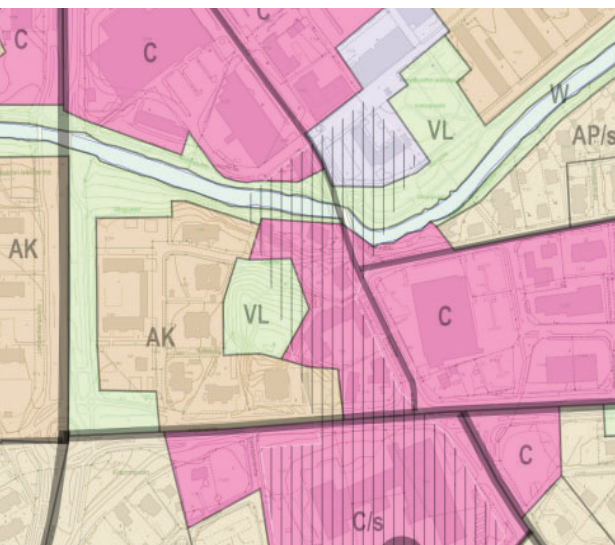
Suunnittelualueella on kunnallistekniikkaa Tullintien ja Erkontien varrella. Alueella on vesi- ja viemäriputkia, valokuitua ja kaukolämpöverkko.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueella maanomistajia ovat sekä kaupunki että yksityiset maanomistajat.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014



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

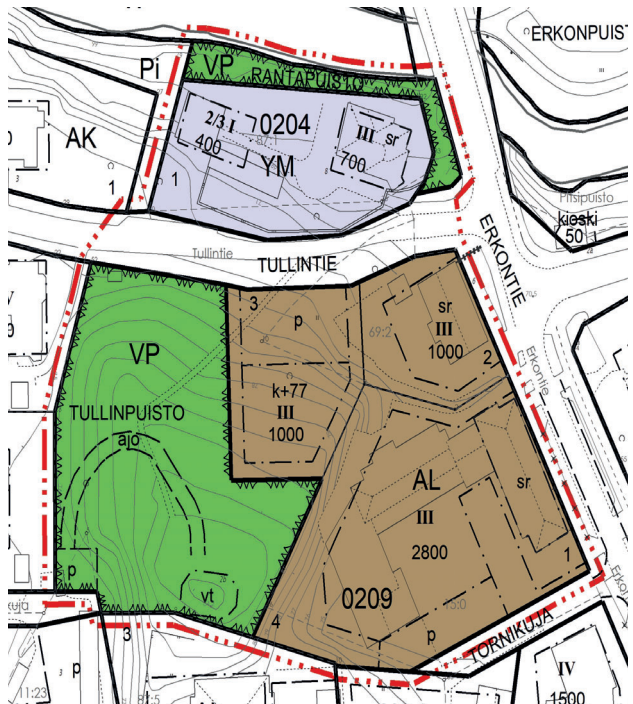
3.2.2 Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 suunnittelualue sijaitsee keskustoimintojen alueella (C), jossa sijaitsee myös valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (kmv90/turkoosit vaakaviivat). Alue on myös tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv).

3.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Virenojan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Osayleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee keskustoimintojen alueella, jolla ympäristö tulee säilyttää (C/s), sekä valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävällä kulttuurihistoriallisessa ympäristössä (ku). 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. Alueen länsipuolella on kerrosta-

Kuva. Ote kaavaluonnoksesta.



lovaltainen asuntoalue (AK) ja eteläpuolella lähivirkistysalue (VL). Alueen itäpuolella on keskustoimintojen aluetta (C).

3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa olevat asemakaavat A58 ja A131. Voimassa olevassa asemakaavassa taidelinnan kiinteistö on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-1). Lisäksi kaava-alueella on lähivirkistysaluetta (VL) ja Erkontien varren liikekiinteistöt ovat asuin- ja liiketilojen korttelialuetta (AL). Ainoastaan taidelinnan päärakennuksella on rakennuksen suojelumerkintä (sr). Kerrosluvut ovat suunnittelualueella III.

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
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö, Wager 2006
- Rakennetun ympäristön selvitys, Erkontien ympäristö, FCG Oy 2019

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaava on mukana kaavoitusohjelmassa 2023 - 2027, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.12.2022 § 71. Taidelinnan kiinteistön omistajalta oli tullut aloite, jossa pyytää muutosta voimassa olevaan asemakaavaan.

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 05.11.2023.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta, nähtävillä olostä, 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 aluekumppanuuspyödyltä.

Orimattilan kaupunkikehitys- ja teknisen toimialan sisällä kaavatyöhön osallistuvat yhdyskuntateknikka, 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

Taidelinnan kiinteistöä on ympäröinyt vuosikymmeniä aitarakennelma. Nyt aidan uudelleenrakentamisen myötä alue on ollut tarkastelussa ja todettu aitarakennelman olevan osittain kaupungin katualueella. Asemakaavan muutoksella tutkitaan mahdollisuutta siirtää taidelinnan korttelialuetta sekä Tullintien katualueen rajaa siten, että aitarakennelma olisi taidelinnan korttelialueen sisäpuolella. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta voimassa olevan kaavan luonnosvaiheessa olleen esityksen uudisrakennuksen sijoittamisesta Tullinpuiston koilliskulmaan.

4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Eri ratkaisuvaihtoehtoja tutkitaan kaavatyon edetessä. Kaavan tavoitteet, lähiympäristön suojelumerkinnot ja maasto rajoittavat eri ratkaisuvaihtoehtoja.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Merkittävimmät muutokset koskevat Tullintietä, taidelinnan korttelialuetta sekä Tullinpuistoa. Tullintien linjasta on siirretty etelämpään. Taidelinnan korttelialuetta on laajennettu myös etelään siten, että aitarakennelma olisi korttelialueen sisäpuolella. Lisäksi taidelinnan korttelialueen käyttötarkoituksmerkintää on muutettu tarkoituksenmukaisemmaksi toimistorakennusten korttelialueesta museorakennusten korttelialueeksi.

Erkontien varren merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön rakennuksille on lisätty suojelumerkinnot. Lisäksi Tullinpuiston koilliskulmaan esitetään uutta asuin- ja liikerakennusten tonttia. Yleisiä määräyksiä on päivitetty esimerkiksi parkkipaikkojen ja pohjavesimääräysten osalta.

5.1.1 Mitoitus

Museorakennusten korttelialue (YM) kasvaa.

Asuinpienalojen korttelialue (AP) koko kasvaa noin 420 neliömetrillä. Tullintien katualue pysyy kutakuinkin mitoiltaan saman kokoisena, vaikka sen linjaus siirtyykin.

Tullinpuisto pienenee uuden asuin- ja liikerakennusten tontin myötä noin 1600 m².

Olemassa olevien rakennusten kerroslukuun tai rakennusoikeuksiin ei esitetä muutoksia. Uudisrakennuksen mitoitus on linjassa olemassa olevien rakennusten kanssa, kerrosluku III ja rakennusoikeutta 1000 k-m².

5.2 ALUEVARAUKSET

Museorakennusten korttelialue YM

2430 m². Rakennusoikeuteen ei tule muutoksia. Päärakennuksella on suojelumerkinnot. Kerroskorkeudet ovat III ja 2/3 I.

Katualueet

1250 m². Katualueen leveys n. 11,5 - 13,5m.

Puisto VP

4231 m² Lähivirkistysalue (VL) on osoitettu puistiksi (VP).

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

7154 m². Kerrosluvut III, olemassa olevien rakennusoikeuksiin ei muutoksia. Yksi uusi tontti, joka mahdollistaa kolmikerroksisen, tuhat kerrosneliömetrisen uudisrakennuksen.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset on arvoitu kaavan mahdollistaman maksimimitoituksen mukaan.

5.3.1 Vaikutukset kaupunki/kyläkuvaan

Asemakaava toteaa museorakennusten korttelialueen, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen ja Tullintien katualueen osalta olemassa olevan nykytilanteen maastossa. Erkontien rakennuksille on lisätty suojelumerkintä, mikä tukee kaupunkikuvan tärkeiden arvojen säilyvyyttä.

Suurin vaikutus kaupunkikuvaan on esitetty uusi asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti. Kyseinen uudisrakennus vaikuttaisi Tullintien kaupunkikuvaan ja se tulisi näkymään merkittävästi Erkontien ja Tullintien risteysalueelle. Uuden rakennuksen vaikuttavuutta kaupunkikuvaan on pyritty vähentämään rakennusalan sijoittamisella tontin perälle sekä määräämällä alimman lattiatason, jotta aluetta ei kaivettaisi tasaiseksi, vaan maastonmuodot pyritään säilyttämään. Lisäksi tontin parkkipaikat olisi sijoitettava tontin pohjoisreunaan, lähelle Tullintietä. Tällöin uudisrakennus sulautuu maisemaan paremmin. Uudisrakennuksen ympäristö on jo rakennettua (pohjoinen, itäsuunta) tai mäkistä Tullinpuiston aluetta (etelä, länsisuunta). Nykyiset rakennukset ja Tullinpuisto pehmentävät uudisrakennuksen vaikuttavuutta ympäristöön. Lisäksi uudisrakennukselle on kaavassa annettu julkisivuun liittyviä määräyksiä, jotta se sopeutuisi olemassa olevaan rakennuskantaan. Uudisrakennus näin keskeiselle paikalle on myös kaupungin strategian mukaista keskustan tiivistämisen osalta.

5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon

Asemakaavalla ei ole merkittäviä muutoksia liikenteeseen. Tullintien linjaus mahdollistaa kevyen liikenteen väylien verkoston kehittämisen.

5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella esitetään uutta asuin- ja liikekerrostalotonttia Tullinpuiston koillisosaan. Vaikka uusi tontti pienentää Tullinpuistoa, asiassa on pyritty minimoimaan vaikutuksia tontin sijainnin ja suunnittelun avulla. Tullinpuistoon ei ole osoitettu merkittäviä vapaa-ajanviettorakenteita. Keskeisen sijaintinsa vuoksi Tullinpuistoa tulisi kehittää puistomaisemmaksi.

Pintavesivaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa Tullintien parantamisen, ja sitä myöden myös paremman hulevesien hallinnan. Tullintiellä ei tällä hetkellä esimerkiksi hulevesilinjoja, eikä edes kunnollisia avo-ojia.

Pohjavesivaikutukset

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessa tärkeälle pohjaveden muodostumisalueelle.

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

5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Erkontie on alueen merkittävin melun lähde. Muita merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä ei ole tunnistettu.

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnyt 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 ja tarvittavat kiinteistötoimitukset voidaan aloittaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Asemakaavan toteutusta seurataan Orimattilan kaupungin kaavoituksen, rakennusvalvonnan sekä yhdyskuntatekniikan yhteistyönä.

Ennen asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyä, tehdään yksityisten maanomistajien kanssa maankäytösopimus. Maankäytösopimuksessa sovitaan esimerkiksi vaihdettavat maa-alueet ja kustannukset.



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/>



A213 Tullintien OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Hyväksytty 2.11.2023

A213 Tullintien asemakaava

149/10.02.03/2023

Kaavan laatijat

Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen
Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi tässä suunnitelmassa esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus ja tavoitteet sekä kaavatyön lähtötilanne ja kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistuminen ja vaikutusten arviointi suunnitellaan jokaista kaavaa varten erikseen. Tämä suunnitelma on laadittu Tullintien asemakaavan muutoksen laatimiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavatyön ajan Orimattilan kaupungin kaavoitustoimessa sekä kunnan internet-sivuilla. Suunnitelmaa voidaan päivittää tarpeen mukaan työn edetessä.

Sisällysluettelo

Yhteystiedot.....	2
Maankäyttö.....	2
ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT.....	4
Suunnittelualueen sijainti.....	4
Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus.....	4
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT.....	5
Nykytilanne.....	5
Maakuntakaava.....	5
Yleiskaava.....	5
Asemakaavat.....	5
Maanomistus suunnittelualueella.....	6
OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN.....	6
Osalliset.....	6
Viranomaisyhteistyö.....	6
ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE.....	6
EHDOTUSVAIHE.....	7
HYVÄKSYMISVAIHE.....	7
TIEDOTTAMINEN.....	7
SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET.....	7
KAAVAHANKKEEN AIKATAULU.....	7
Aloitus- ja valmisteluvaihe.....	7
Ehdotusvaihe.....	7
Hyväksymisvaihe.....	7

ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan ydinkeskustassa Palojoen eteläpuolella Tullintiellä. Alueen itäpuolella sijaitsee Erkontie ja Tullintien kerrostaloalue. Suunnittelualueella sijaitsee 1895 rakennettu taidenäyttelytila Sevilla, Yli-Mäyrän taidelinna.

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöjä: 560-418-87-1, 560-418-87-4 ja 560-418-69-2.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus

Taidelinnan kiinteistön omistajalta on tullut aloite, jossa pyytää muutosta voimassa olevaan asemakaavaan. Kiinteistöä on ympäröinyt vuosikymmeniä aitarakennelma. Nyt aidan uudelleenrakentamisen myötä alue on ollut tarkastelussa ja todettu aitarakennelman olevan osittain kaupungin katualueella. Nykyiselle aidalle tulisi saada paikka, jossa se voisi olla pysyvästi.

Kaavamuutoksella selvitetään myös Tullintien täydennysrakentamismahdollisuuksia.

Kuva. Suunnittelualue opaskartassa.



SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Nykytilanne

Nykyisessä asemakaavassa Taidenäyttelytila Sevillan kiinteistöä on vuosikymmeniä ympäröinyt aitarakennelma, joka rakennettu osittain kaupungin omistamalle maalle Tullintien katualueelle. Aidan uusimisen myötä on aidan sijaintia tarkasteltu uudestaan ja todettu sen sijaitsevan osittain kaupungin katualueella. Tullintiellä ei myöskään ole kevytliikenneväylää.

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa (2014) suunnitteluala sijaitsee keskustoimintojen alueella (C), jossa sijaitsee myös valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (kmv90). Alue on myös tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv).

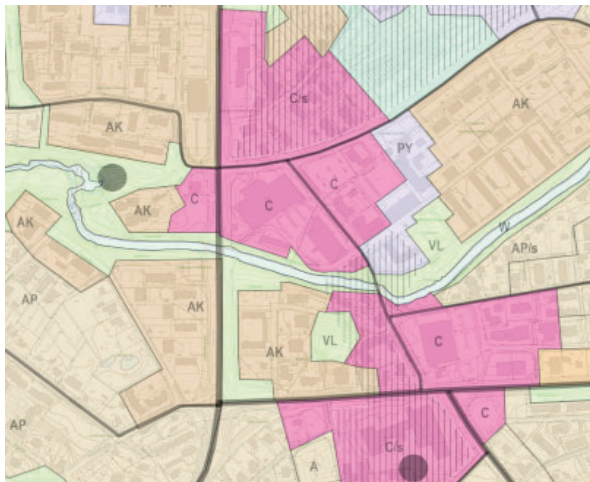
Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Virenojan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Osayleiskaavassa suunnitteluala sijaitsee keskustoimintojen alueella, jolla ympäristö tulee säilyttää (C/s), sekä valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävällä kulttuurihistoriallisessa ympäristössä (ku). 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. Alueen länsipuolella on kerrostalovaltainen asuntoalue (AK) ja eteläpuolella lähivirkistysalue (VL). Alueen itäpuolella on keskustoimintojen aluetta (C).

Asemakaavat

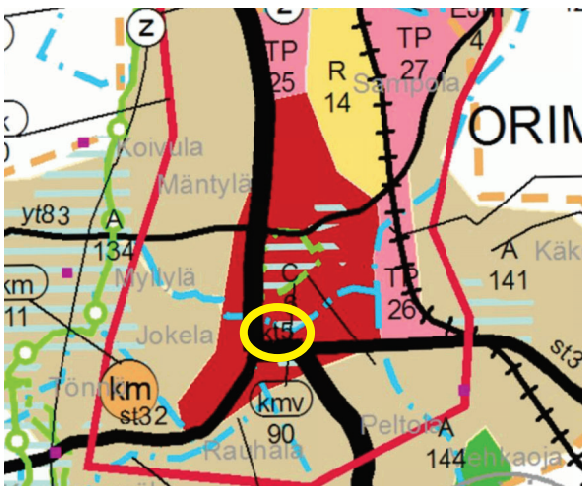
Suunnittelualan asemakaavassa suunnittelualueella on katualuetta, puistoalue (VP) ja toimistorakennusten korttelialue (KT-1), jolle saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa rakennuspaikalle enintään kaksi asuntoa. Toimistorakennuksen korttelialueella sijaitsee suojeltu rakennus (sr) Taidelinna Sevilla.

Taidelinna Sevillan kiinteistö vuoden 1971 asemakaavassa (A3) on kuulunut huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueeseen (Yv). Kaavamuutoksessa vuonna 1988 (A58) kiinteistön käyttötarkoitus muutettiin toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-1), johon saa rakentaa yhden asunnon ja Taidelinna suojeltiin.



Kuva. Ote Keskusta-Virenoja osayleiskaavasta 2007.

Kuva. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Tarkempi suunnitteluala keltaisen ympyrän sisällä.

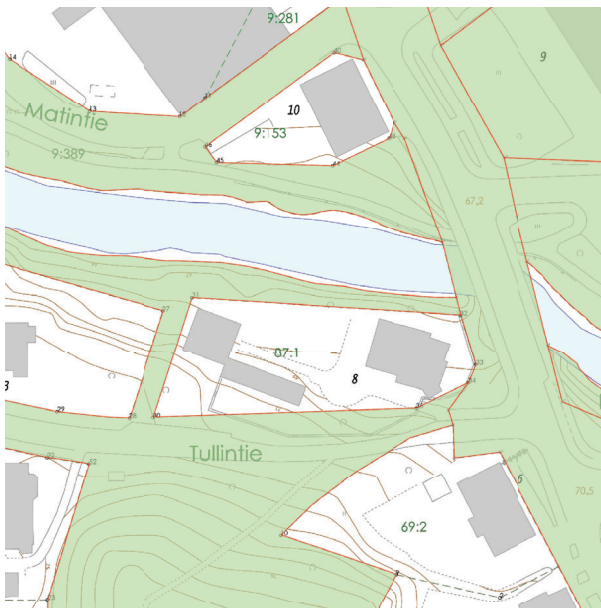


Ote ajantasa-asemakaavasta.



Maanomistus suunnittelualueella

Kaavamuutosalueella maanomistajia ovat sekä kaupunki että yksityiset maanomistajat.



Kuva. Kaupungin omistamat maat merkitty vihreällä.

OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN

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 Tullintien asemakaavassa ovat:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- kaavan vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahden museot
- P-H ympäristöterveys
- Kymenlaakson Sähkö
- Hämeen ELY-keskus
- Keskustan aluekumppanuuspöytä
- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

Viranomaisyhteistyö

Tullintien asemakaavasta ei järjestetä erillistä viranomaisneuvottelua (vain yleiskaavoista ja seudullisesti merkittävistä asemakaavoista). Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Lahden museoilta, P-H Ympäristöterveydeltä, Kymenlaakson Sähköltä, Hämeen ELY-keskukselta sekä Keskustan aluekumppanuuspöydältä. Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä varataan lausunnonantomahdollisuus yhdyskuntatekniikalle, rakennusvalvonnalle sekä ympäristönsuojelulle.

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.

ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

(MRL 62-63 §, MRA 30 §)

Kaava kuulutetaan vireille kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla sekä paikallislehdissä Orimattilan Sanomat ja Orimattilan Aluelehti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville samalla kuulutuksella. Osallinen voi antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koko kaavatyön ajan.

Kaava-alueella maata omistaville ja välittömässä läheisyydessä asuville lähetetään tiedossa olevaan kotiosoitteeseen kaavaluonnos, josta on mahdollista antaa mielipide. Myös viranomaisilla on mahdollisuus kommentoida kaavaluonnosta. Kaavan valmistelu on osallisten kannalta keskeisin suunnitteluvaihe, sillä suunnitelmat eivät ole lopulliseen muotoonsa hiottuja ja muutosten tekeminen on tässä vaiheessa vielä helppoa.

EHDOTUSVAIHE

(MRL 65 §, MRA 27 JA 32 §)

Kaavaehdotus laaditaan saadun palautteen pohjalta. Kaavaehdotuksen osia ovat kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen sekä kaavaselostus (sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma). Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville vähintään 30 päiväksi.

Kaavaehdotuksen ollessa julkisesti nähtävillä voi osallinen tehdä kaavasta kirjallisen muistutuksen. Eri viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunto. Kaavan laatija käsittelee jätetyt muistutukset ja lausunnot, sekä laatii vastineet näihin. Mikäli kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen pohjalta oleellisia muutoksia, muokattu ehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville.

HYVÄKSYMISVAIHE

(MRL 67 §, MRA 37 § JA 200 §)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan sekä vastineet annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Kaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeuden päätöksestä edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, kaava tulee lainvoimaiseksi ja siitä kuulutetaan erikseen.

TIEDOTTAMINEN

Kaavan vireilletulosta, nähtävilläolosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla (www.orimattila.fi) sekä paikallislehdissä Orimattilan Sanomat ja Orimattilan Aluelehti. Maanomistajille toimitetaan kotiin kirjeitse tietoa valmisteluvaiheessa ja ehdotusvaiheessa. Osoitetietoina käytetään Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteriin ilmoitettuja yhteystietoja.

Jos osallinen jättää kaavaehdotuksesta muistutuksen, voi samalla antaa omat yhteystietonsa ja pyytää saada kaavan hyväksymispäätöksen tiedokseen.

SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen mahdollisia vaikutuksia liikenneyhteyksiin, yhdyskuntarakenteeseen, kulttuuriympäristöön sekä taajamakuvaan arvioidaan suunnittelutyön edetessä.

KAAVAHANKKEEN AIKATAULU

Aloitus- ja valmisteluvaihe

Asemakaava kuulutetaan vireille syksyllä 2023. Asemakaavan luonnos asetetaan nähtäville talvella 2023.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus laaditaan keväällä 2024. Kaavaehdotus pyritään valmistelemaan kaupunkikehitys- ja teknisen valiokunnan kokoukseen keväällä tai kesällä 2024. Valiokunnasta kaavaehdotus etenee kaupunginhallitukseen, joka päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Tavoitteena on saada kaavaehdotus virallisesti nähtäville alkukesästä 2024.

Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset käsitellään kesällä 2024. Mikäli kaavaehdotukseen tehtävät muutokset eivät ole merkittäviä, kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn syksyllä 2024. Jos kaavaehdotukseen joudutaan tekemään merkittäviä muutoksia, ehdotusvaihe uusitaan syksyllä 2024.



Alkuperäiset Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta **www.finlex.fi**

Kaikki vireillä olevien kaavojen osallistumis- ja arviointisuunnitelmat ovat saatavilla Orimattilan kaupungin kaavoitustoimesta, Erkontie 9, tai kaupungin kotisivuilta osoitteesta <https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/ajankohtaiset-suunnitelmat>