

A213 Tullintien asemakaavamuutos, ehdotusvaihe

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 21.11.2023 § 134

Valmistelu ja lisätiedot kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta, p. 040 515 5183 ja
kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen, p. 044 781 3624

Tullintien asemakaavamuutos on Orimattilan kaupungin kaavoitusohjelman 2023-2027 (kv 12.12.2022 § 71) aloitettavissa asemakaavahankkeissa. Tullintiellä sijaitsevan Taidelinnan ympäristössä on tarve tarkistaa katualueen ja korttelialueen välinen raja-
aus. Tullintielle mahdollistetaan kevyen liikenteen väylä ja Taidelinnan piha-
alueelle lisää tilaa. Samalla selvitetään lisärakentamisen mahdollisuudet
Tullintien ja Erkontien risteysalueella.

Kaavoituspäällikkö on hyväksynyt asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman 02.11.2023.

Asemakaavan muutos on edennyt luonnosvaiheeseen. Kaavaluonnoksessa taidelinnan korttelialueen kaavamerkintää on muutettu tarkoituksenmukaisemmaksi museorakennusten korttelialueeksi. Museorakennusten korttelialuetta on laajennettu etelään siten, että taidelinnan aitarakennelma on omalla kiinteistöllään. Tullintien katulinjausta on täten siirretty etelämpään.

Lisäksi kaavaluonnoksessa esitetään Tullintien eteläpuolelle uutta asuin-, liike- ja toimistorakennusten tonttia. Samaan kohtaan on esitetty uudisrakennusta myös voimassa olevan kaavan luonnosvaiheessa, mutta esitys ei silloin edennyt. Uuden tontin kerrosluku on III ja rakennusoikeutta 1000 k-m².

Asemakaavan muutos on merkittävä, kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päättää luonnosvaiheen nähtäville asettamisesta.

Liite 1: A213 asemakaavamuutoksen luonnoksen kartta.

Liite 2: A213 asemakaavamuutoksen luonnoksen selostus.

Esittelijä Kaupunkikehitysjohtaja Kari Setälä

Päätösehdotus

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päättää asettaa A213 Tullintien asemakaavamuutoksen luonnoksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päätti yksimielisesti päätösehdotuksen mukaisesti.

Täytäntöönpano: pöytäkirjanote kaavoituspäällikölle ja kaavoitusinsinöörille.

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 11.06.2024 § 82
149/10.02.03/2023

Valmistelu ja lisätiedot kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta, p. 040 515 5183

Suunnittelutilanne

Tullintien kaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 30.11.2023 – 12.1.2024. Lausuntonsa antoivat Hämeen ELY-keskus, Kymenlaakson Sähkö Oy, Lahden museot ja Terveystieteiden tutkimuskeskus (Päijät-Hämeen ympäristöterveys). Vaikka kaava herätti paljon mielenkiintoa, kaavaluonnoksesta ei annettu nähtävillä olon aikana yhtään mielipidettä.

Kaavaehdotuskartalle on lisätty lausuntojen perusteella rakentamisen korttelialueita (YM ja AL) koskeva ympäristön säilyttämistä edellyttävä kaavamääräys /s. Näissä kortteleissa rakennus- ja purkulupa-asioissa tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta. Toukolan talon vanha siipiosa on sisällytetty sr-merkinnän sisään. Uudelle kerrostalolle on lisätty kellarimahdollisuus, mikä parantaa rakennuksen istuvuutta rinnemaastoon. Tullinpuistoon on lisätty ohjeellinen ulkoilureitti ja puistomuuntamon paikka.

Yleisiä kaavamääräyksiä on täydennetty hulevesien ja uudisrakentamisen osalta. Kaavaselostukseen on lisätty valokuvia ja havainnekuvia sekä täydennetty vaikutusten arviointia.

Asemakaavaehdotuksen sisältö

Asemakaavamuutoksella siirretään Tullintietä ja Taidelinnan korttelialuetta 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. Tontti on muodostettu yhdistämällä yksityisen omistuksessa olevaa pihamaata ja kaupungin omistamaa puistoa. Kaavaehdotukseen on lisätty nykyisestä kaavasta puuttuvat suojelumerkinnot Meriluodon ja Toukolan taloille. Suojelumerkintä mahdollistaa rakennusperinnön hoitoon tarkoitettujen valtion tukirahojen hakemisen.

Ilmastovaikutukset ja taloudelliset vaikutukset

Uuden kerrostalon ja sen parkkipaikan alta joudutaan kaatamaan puita. Vastaavasti sijainti aivan keskustassa mahdollistaa asukkaille autottoman elämäntavan, tai ainakin päivittäiset asiointimatkat on mahdollista tehdä ilman autoa. Tullintien rakentamisen myötä jalankulku- ja pyörätieverkko täydentyy ja alue saadaan hulevesiverkostoon.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen, ennen kaavamuutoksen hyväksymistä, tehdään maankäytösopimukset niiden yksityisten maanomistajien kanssa, joiden kiinteistön rakentamisalaan tulee muutoksia. Kaupunki saa tuloja myydessään tonttimaata. Kustannuksia tulee Tullintien rakentamisesta ja Tullinpuiston kunnostamisesta. Tullintien ja Tullinpuiston sisältö, kustannukset ja hoitotaso ratkaistaan vasta kaavatyön jälkeen kunnallisteknisissä suunnitelmissa.

Kaavaselostukseen kuuluva tilastolomake saadaan päivitettyä vasta kaupunginhallituksen kokoukseen (Ryhti-palvelun avauduttua).

Oheismateriaali (nrot 6-7):
A213 Kaavakarttaehdotus 11.6.2024
A213 Kaavaselostusehdotus 11.6.2024

Esittelijä Vs. kaupunkikehitysjohtaja Timo Tarkkala

Päätösehdotus

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 11.6.2024 päivätty Tullintien asemakaavamuutoksen ehdotus, kaava A213, asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Päätös Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päätti yksimielisesti päätösehdotuksen mukaisesti.

Täytäntöönpano: pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle