



# ORIMATTILAN KAUPUNKI

KAUPUNKIKEHITYS- JA TEKNINEN TOIMIALA

## ORIMATTILA, KESKUSTA

### A213 TULLINTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavamuutos koskee korttelin 0204 kiinteistöä 1, korttelin 0209 kiinteistöä 2, Tullinpuiston lähivirkistysaluetta sekä katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu korttelin 0204 kiinteistö 1, korttelin 0209 kiinteistöt 2 ja 3, Tullinpuiston puistoalue sekä katualuetta.

#### Käsittelyvaiheet:

Vireille sekä OAS	7.11.2023
Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta	21.11.2023 § 134
Kaavaluonnos nähtävillä	30.11.2023 - 12.1.2024
Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta	11.6.2024 § 82
Kaupunginhallitus	24.06.2024 §235
Kaavaehdotus nähtävillä	22.08. - 22.09.2024
Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta	15.10.2024 § xx
Kaupunginhallitus	
Kaupunginvaltuusto	

Pvm	Piirt.	Indeksinumero
		<b>A213</b>
Suvi Lehtoranta Kaavoituspäällikkö	Heikki Pitkänen Kaavoitusinsinööri	
Mittakaava	1 : 2000	
Pohjakartassa käytetty koordinaatisto ETRS-GK26 ja korkeusjärjestelmä N2000.		
Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n asettamat vaatimukset.		
Ossi Hosiaisuoma Maankäyttöpäällikkö		



#### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- YM** Museorakennusten korttelialue. Korttelialueen rakennuksiin sallitaan myös asuntoja.
- VP** Puisto.
- /S** Alue, jolla ympäristö säilytetään. Uudisrakentaminen, rakennusten korjaus- ja muutostyöt sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee suorittaa siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti/maisemallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Rakennus- ja purkulupa-asioissa tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta.

- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.

- 1000** Korttelin numero.
- 1** Ohjeellinen tontin numero.
- TULLINTIE** Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 1000** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- III** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 1/2 k III** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- k+77** Alimman lattiapinnan likimääräinen korkeusasema.

- mu** Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
- vt** Entinen vesitomi, johon saa kunnostaa työ-, näyttely- ja myyntiiloja sekä yhden asunnon. Kokonaiskerrosala saa olla enintään 200 k-m2 ja siitä enintään 50 k-m2 alkuperäisen rakenteen ulkopuolisia sisäkäynti-, porras- tms. tiloja. Kunnostustöissä vesitornin alkuperäinen yleisilme, kattomuoto sekä julkisivumateriaalit ja -värit tulee palauttaa. Vesitornin pihaan sallitaan ainoastaan huoltoajo.

- Ohjeellinen ulkoilureitti.
- ajo** Ohjeellinen alueella oleva ajoyhteys.
- p** Pysäköimispaikka.
- p** Ohjeellinen pysäköimispaikka.
- sr** Suojeltava kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jota ei ilman pakottavaa syytä saa purkaa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee muutos- ja korjaustöissä säilyttää. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus pyrittävä korjaamaan entistään.

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/50 k-m2 liike-, toimisto- tai työtillaa ja 1 ap/asunto. 15 metriä lähempänä asuinrakennuksen ikkunasivua olevien autopaikkojen tasokorkeus on oltava vähintään metrin alempana kuin alun asunnon lattiakorkeus.

Huoltopihat tulee aidata kaupunkikuvaan sopivalla tavalla. Ulkovarastointi on kielletty. Katu- ja yleisiä alueita vasten olevat rakennuspaikat on aidattava. Rakennuspaikan rakentamatta jääville osille, joita ei käytetä oleskelualueeksi tai pihajärjestelyihin, on istuettava puita ja pensaita.

Asuinrakentamisessa on varauduttava radonin ja liikennemelun torjuntaan.

Uudisrakentaminen tulee massoiteltuaan, sijoiteltuaan, materiaaleiltaan ja värykseltään sopeuttaa kaupunkikuvaan ja nykyiseen arvokkaaseen rakennuskantaan.

Suunnittelualue sijaitsee 1-luokan pohjavesialueella. Alueen rakentamista ja muita toimintoja rajoittaa pohjaveden pilaamiskielto sekä ohjaa vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus. Rakentamisen ja maankaivun vaikutukset pohjaveden laatuun ja määrään tulee arvioida ennakkolta. Alueella on kielletty toiminnot ja toimenpiteet, joista voi aiheutua pohjaveden pilaantumisen vaaraa tai muita pohjaveden laadun tai pinnankorkeuden haitallisia muutoksia.

Ensisijaisesti hulevedet tulee imeyttää maahan omalla tontilla. Pinnoitettujen paikoitusalueiden hulevedet tulee johtaa kunnalliseen hulevesiviemäriin. Hulevesien imeytys ja ohjaaminen tulee esittää tonttikohteisessa suunnitelmassa rakennusluvan yhteydessä.

Maaperän pilaamiskielto: Maahan ei saa jättää tai päästää jätettä tai muuta ainetta taikka eliöitä tai pieneliöitä siten, että seurauksena on sellainen maaperän laadun huononeminen, josta voi aiheutua vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle, viihtyisyyden vähentymistä tai muu niihin verrattava yleisen tai yksityisen edun loukkaus.

Korttelin 0209 tontin 3 määräykset:  
Rakennus tulee istuttaa rinteeseen siten, että nykyistä maanpinnan muotoa ei muuteta merkittävästi. Tontin reuna-alueille tulee istuttaa puita ja pensaita. Rakennus tulee olla sopusoinnussa lähiympäristön rakennuskannan kanssa. Kattomuodon tulee olla harjakatto. Julkisivumateriaalina tulee olla vaalea rappaus. Tehostemateriaalina voi käyttää punatiiltä. Sitovan rakennusalan rajan ulkopuolelle saa rakentaa pienimuotoisia viherkattoisia rakennuksia ja rakennelmia.