ORIMATTILA

# A198 Prisman asemakaavamuutos

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hyväksytty 18.6.2019



**A198 Prisman asemakaavamuutos**

Asia 220/10.02.03/2019


**Kaavan laatijat**

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta 040 5155 183
Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen 044 7813 624

**Yhteystiedot**

Orimattilan kaupunki, Tekninen toimiala
Kaupungintalo 2. krs. Erkontie 9
Postiosoite PL 46, 16301 Orimattila
Puhelin 03 888 111 (vaihde)
www.orimattila.fi

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 Prisman asemakaavamuutoksen laatimiseksi sekä alueen katujen ja yleisten alueiden suunnitelmien laatimista varten.

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**


ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT ..... 4
- Suunnittelualueen sijainti ..... 4
- Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus ..... 4
- Sopimukset ..... 4

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT ..... 6
- Nykytilanne ..... 6
- Maakuntakaava ..... 6
- Yleiskaava ..... 6
- Asemakaavat ..... 7
- Maanomistus suunnittelualueella ..... 7

OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN ..... 8
- Osalliset ..... 8
- Viranomaisyhteistyö ..... 8
- Aloitus- ja valmisteluvaihe (MRL 62-63 §, MRA 30 §) ..... 8
- Ehdotusvaihe (MRL 65 §, MRA 27 ja 32 §) ..... 8
- Hyväksymisvaihe (MRL 67 § MRA 37 § ja 200 §) ..... 9

TIEDOTTAMINEN ..... 9

SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET ..... 9

KAAVAHANKKEEN AIKATAULU ..... 9

# ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT

### Suunnittelualueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Orimattilan keskustassa. Alue rajoittuu lännessä Lahdentiehen, pohjoisessa Puistotiehen ja etelässä Palojokeen. Kaava-alue tulee kattamaan idässä korttelin Orionaukiolle saakka, mutta rajaus tarkentuu työn edetessä. Muutosalueeseen kuuluvat korttelit 0102, 0103, 0107 ja niihin liittyvät katu- ja torialueet. Kaavamuutoksen tarvetta tutkitaan myös kortteleihin 0121, 0122 ja 0106.

### Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus

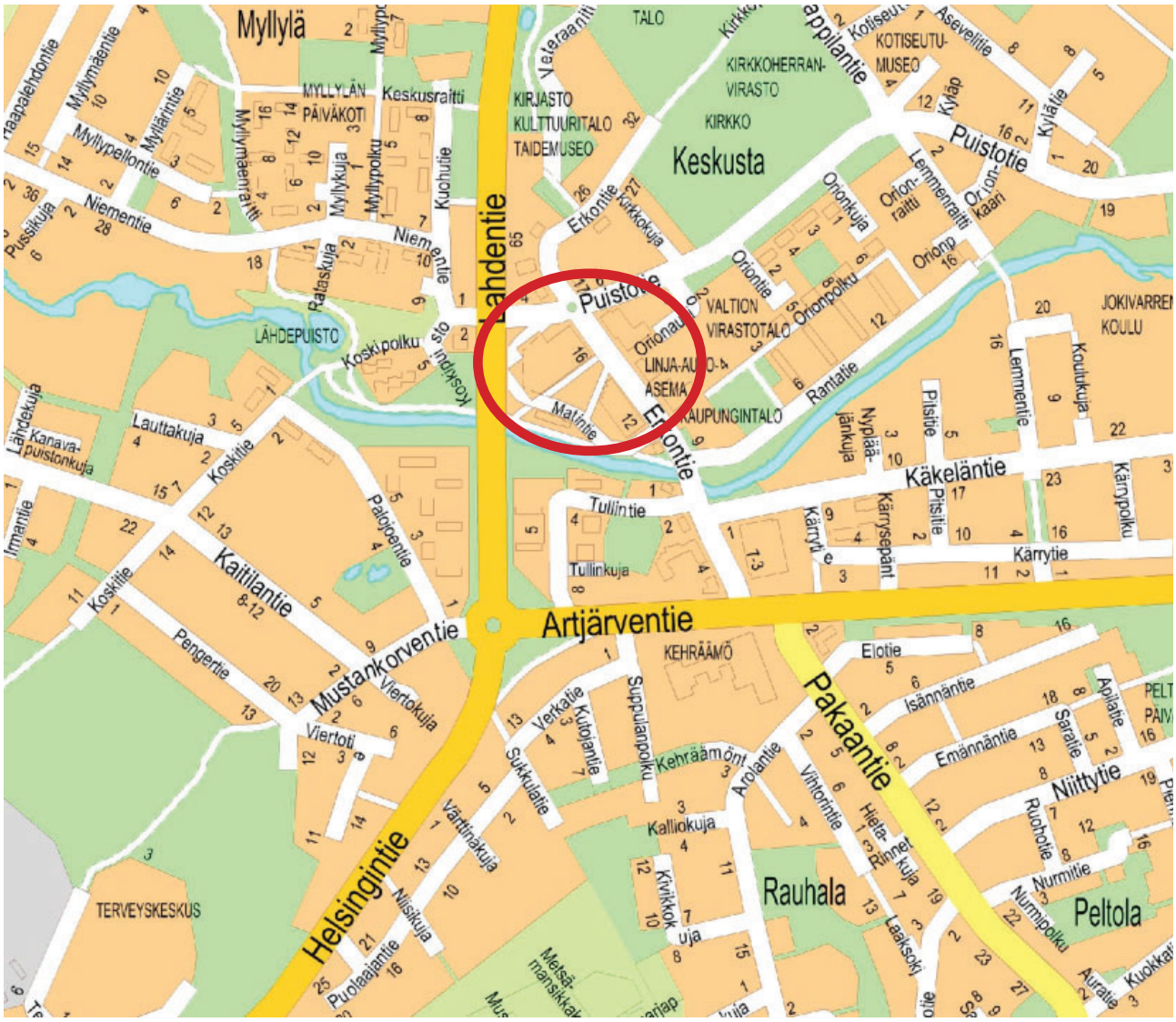
Hämeenmaan Kiinteistöt Oy on tehnyt kaavamuutoshakemuksen omistamilleen kiinteistöille kortteleissa 0102 ja 0107. Kaavamuutos tarvitaan S-marketin laajentamiseksi Prismaksi. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavamuutoshakemuksen 27.5.2019 ja päättänyt aloittaa kaavatyön.

### Sopimukset

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 3.6.2019 allekirjoitettavaksi kaavan käynnistämissopimuksen. Sopimuksessa Hämeenmaan kiinteistöt Oy sitoutuu maksamaan kaavan laatimisen kustannukset, vaikka kaavatyö ei johtaisi kaavamuutokseen. Kaavan sisällöstä päätetään kaavaprosessissa, eikä sopimuksella.

Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä on tarkoitus laatia maankäyttösopimus, jossa sovitaan mm. toteuttamisen kustannuksista. Kaikki kaupungin tekemät sopimukset kaavaan liittyen ovat julkisia.

Suunnittelualueen sijainti opaskartalla






Ilmakuva 2016, alustava suunnittelualue rajattu keltaisella

Korttelinumerot ja kaavamerkinnät ilmakuvan päällä



# SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Nykytilanne

Erkontien ja Puistotien risteyksessä, Lahdentien varrella, on S-market (6 361 k-m2) ja autopesula (103 k-m2). S-Marketin parkkipaikkoja on rakennuksen joka sivulla sekä rakennuksen alla. Hämeenmaan kiinteistöt Oy on ostanut asuin- ja liikerakennusten kiinteistön Erkontieltä, S-markettia vastapäätä, purkanut rakennuksen ja rakentanut lisäpysäköintialueen vuoteen 2022 ulottuvalla väliaikaisella luvalla. Pysäköintialueelta on kulku S-markettiin Erkontien ylitse. Erkontiellä on myös kadunvarsipysäköintiä molemmin puolin katua.

### Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C6). Orimattilan keskustaajamaan kohdistuu myös maakuntakaavan kehittämisen kohdealueen kaavamerkintä (kk 10), kaupunkialue (ka),

Tätä hanketta koskevia suunnittelumääräyksiä:

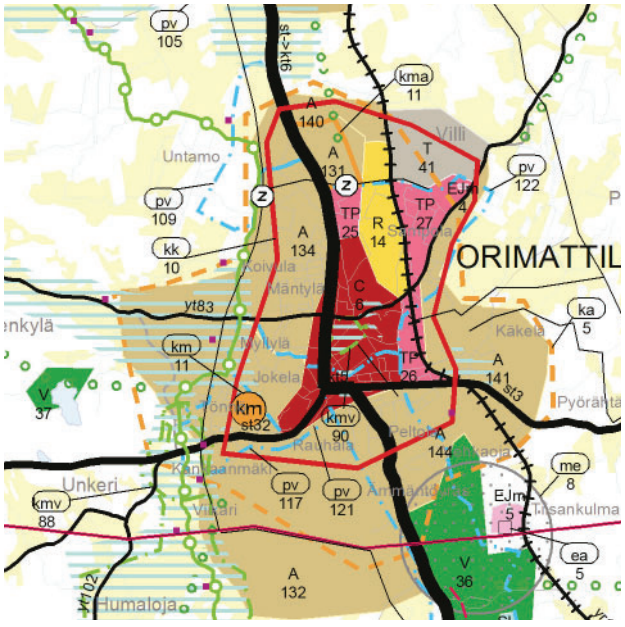
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä tulee alueelle sijoittaa toimintoja niin, että keskustat säilyvät elinvoimaisina, toimivina, esteettöminä ja turvallisina.
- Liikennejärjestelyillä tulee turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus.
- Tarkemmalla suunnittelulla eheytetään asumisen, palveluiden ja elinkeinoelämän rakennetta.
- Tarkemmalla suunnittelulla tulee huolehtia, että yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän kerrosalamäärä, rakennustapa ja mittasuhteet voidaan sopeuttaa ympäristöönsä.
- Vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkempaa sijaintia suunniteltaessa tulee minimoida liikenteen aiheuttamat haittavaikutukset.
- Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia.
- Vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala Orimattilassa (seutukeskus) 50 000 k-m2.

Puistotien pohjoispuolella on kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue (kmv 90), Orimattilan kirkonmäki. Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät.

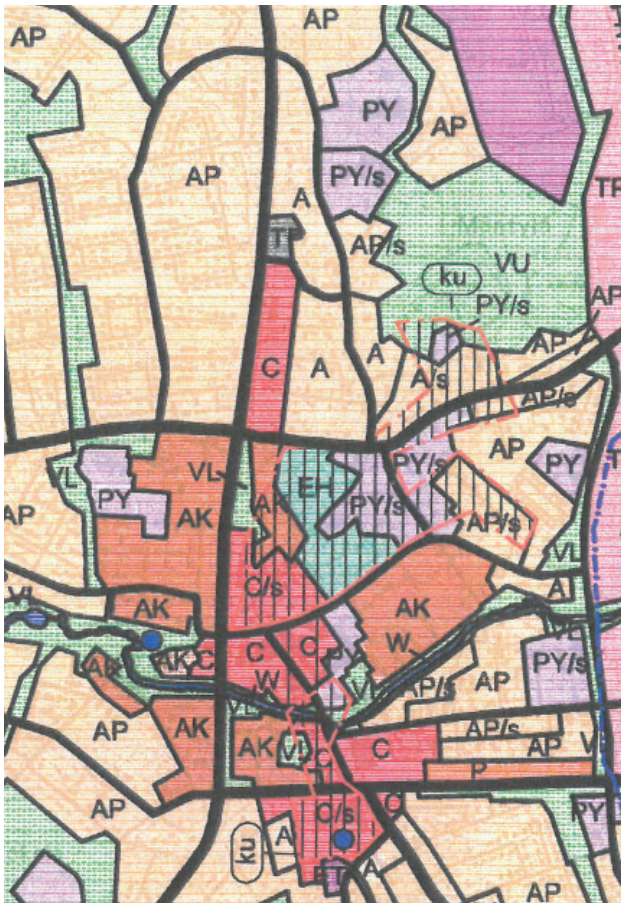
### Yleiskaava

Alueella on voimassa Keskusta-Virenojan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu keskusta-alueelle (C). Kohteen etelä- ja pohjoispuolella on maakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä

Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014




Ote Keskusta-Virenojan osayleiskaavasta



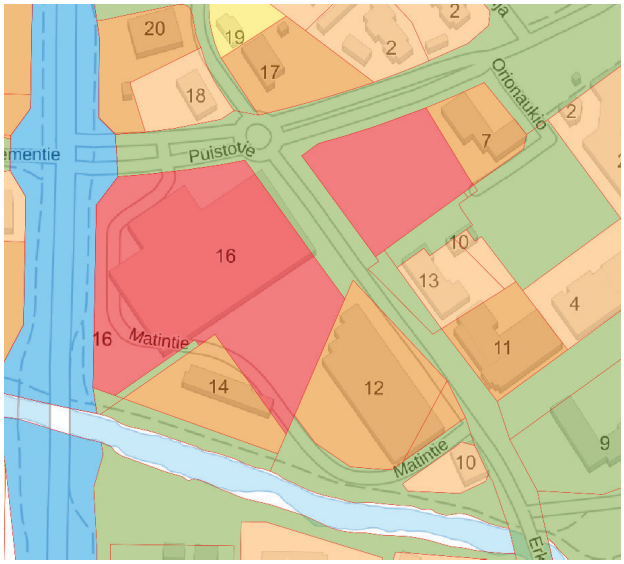
## Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat A93 (kv 13.12.1999) ja A115 (kv 25.5.2009). Asemakaavassa on varattu suuri liikerakennusten korttelialue (KM) Lahdentien ja Erkontien väliin. Pohjoisemmalla osalla (S-market) on rakennusoikeutta 7 500 k-m2 ja eteläisemmällä (Orimatti) 4 300 k-m2. Joen rannassa on lisäksi liike- ja toimistorakennusten (K) korttelialue, jolla on rakennusoikeutta 1 100 k-m2. Tällä kiinteistöllä oleva vanha rakennus on suojeltu asemakaavamääräyksellä sr-1. Joenrantaa myötäilee puisto, johon on merkitty jalankulku- ja pyöräilytie. Kaavassa on myös suora jalankulku- ja pyöräilytieyhteys Lahdentieltä sillan kupeesta Erkontielle.

Erkontien katualueella on leveyttä 28-35 metriä, kun Puistotien pohjoispuolella leveyttä on vain 12 metriä. Erkontien itäpuolella on asuin- ja liikerakennusten korttelialueita (AL). Hämeenmaan kiinteistöt Oy:n omistamalla kiinteistöllä rakennusoikeutta on 4 200 k-m2, mutta vanha rakennus on purettu. Erkontien ja Orionaukion pysäköintialueen välissä on kapea tori. Asemakaavassa on katuvaraus Erkontieltä valtion virastotalolle, mutta katua ei ole rakennettu.

## Maanomistus suunnittelualueella

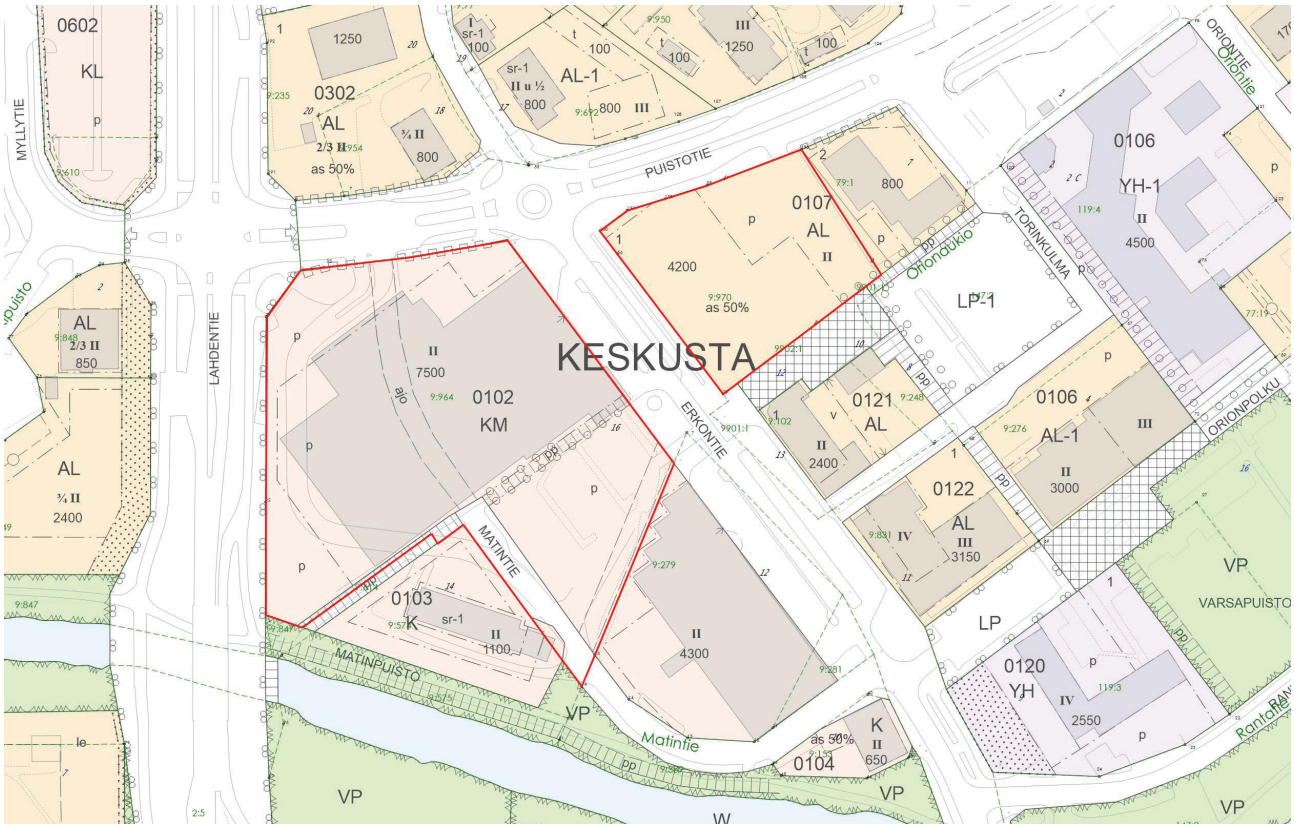
Orimattilan kaupunki omistaa Erkontien katualueesta suurimman osan, Puistotien, Orionaukion ja puistot. Valtio omistaa Lahdentien. Hämeenmaan kiinteistöt oy (kaavamuutoksen hakija) omistaa kaksi erillistä kiinteistöä Erkontien molemmin puolin. Muutoin kiinteistöt ovat yritysten, asunto-osakeyhtiöiden tai kiinteistöyhtiöiden omistuksessa. Yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä on Erkontien pohjoisella osuudella.




Maanomistuskartta 2019

- Hämeenmaan kiinteistöt Oy
- Orimattilan kaupunki
- Kiinteistö Oy / Asunto Oy
- Yritys
- Yksityishenkilö
- Valtio

Ote ajantasa-asemakaavasta, taustalla pohjakartta. Hämeenmaa Kiinteistöt Oy:n omistamat kiinteistöt rajattu karttaan punaisella.



# 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. Kaavahankkeella on vaikutuksia Orimattilan keskustan palveluihin ja liikenteeseen, joten osallisia ovat käytännössä kaikki Orimattilalaiset ja täällä käyvät.

Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

### Viranomaisyhteistyö

Prisman kaavamuutoksesta ei järjestetä erillistä viranomaisneuvottelua (vain yleiskaavoista ja seudullisesti merkittävistä asemakaavoista). Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta yhteistyötahoilta:

- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Ympäristöterveyskeskus
- Kymenlaakson Sähkö
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Orimattilan keskustan aluejohtokunta

Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä varataan lausunnonantomahdollisuus yhdyskuntatekniikalle, rakennusvalvonnalle sekä ympäristönsuojelulle.

Hyväksymisaineisto lähetetään tiedoksi Hämeen ja Uudenmaan ELY -keskuksiin. Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan Päijät-Hämeen liittoon sekä Maanmittauslaitokseen ja lisäksi voimaantulosta tiedotetaan mm. kaupungin rakennustarkastajaa sekä Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksia.

## 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 arviontisuunnitelmasta kaavan laatijalle koko kaavaprosessin ajan.

Kaavan laatimista varten tilataan selvityksiä konsulteilta. Kaupungin kaavoitustoimi laatii 2-3 erilaista asemakaavaluonnosta. Elinvoima- ja tekninen valiokunta asettaa luonnokset julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Luonnoksia voi kommentoida kuka tahansa, myös nimettömänä. Viranomaistahoilta pyydetään lausunnot.

Kaavan valmisteluvaihe 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 §)

Luonnoksista saadun palautteen pohjalta laaditaan yksi asemakaavaehdotus. 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. Muistutukseen voi jättää omat yhteystietonsa ja pyytää kaupunkia toimittamaan ilmoituksen, kun kaavasta on tehty hyväksymispäätös. Muistutus on asiakirjana julkinen, mutta kaupunki ei julkaise nimiä tai yhteystietoja.

Eri viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot.

Nähtävillä olon päätyttyä 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 §)

Kaavaehdotukseen tehdään tarvittavat (pienet) korjaukset ja kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn. Kaava kiertää elinvoima- ja teknisen valiokunnan kautta kaupunginhallitukseen, joka esittää sitä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Mikäli valtuusto ei kaavaa hyväksy, se voi palauttaa kaavan valmisteluun.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet. Muutoin tiedon saa, kun valtuuston hyväksymispäätös kuulutetaan.

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.

Kaavaan liittyvää materiaalia julkaistaan kaupungin kotisivuilla

*https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/ajankohtaiset-suunnitelmat*

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

# SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat.

Maankäyttö ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
6. elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Tässä kaavahankkeessa korostuvat kohdat 1, 4, 5 ja 6. Koska kaavamuutosalue on kokonaan rakennettua kaupunkiympäristöä, ympäristöasioissa painopiste on hulevesien hallinnassa. Asemakaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön edetessä ja tulokset kirjataan kaavaselostukseen.

# KAAVAHANKKEEN AIKATAULU

### Aloitus- ja valmisteluvaihe

Kaavamuutos kuulutetaan vireille kesällä 2019. Kaavan valmisteluaineisto pyritään saamaan nähtäville loppusyksystä 2019. Asiasta päättää elinvoima- ja tekninen valiokunta.

### Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus laaditaan keväällä 2020. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää kaupunginhallitus. Tavoitteena on saada kaavaehdotus virallisesti nähtäville ennen kesälomia 2020. Katusuunnitelmaa laaditaan yhdessä kaavaehdotuksen kanssa ja katusuunnitelma pyritään saamaan yhtä aikaa nähtäville.

Tätä kaavahanketta varten tullaan tekemään maankäyttösopimus

### Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset käsitellään syksyllä 2020. Mikäli kaavaehdotukseen tehtävät muutokset eivät ole merkittäviä, kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 2020. Jos kaavaehdotukseen joudutaan tekemään merkittäviä muutoksia, ehdotusvaihe uusitaan. Kaavan hyväksymispäätöksen tekee kaupunginvaltuusto.

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*