ORIMATTILA

A211 Pelastusaseman asemakaavamuutos

EHDOTUKSEN KAAVASELOSTUS



Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 23.8.2022 § 117
Kaavaehdotus nähtävillä 06.09. - 07.10.2022

A211 Pelastusaseman asemakaavamuutos

Asia 180/10.02.03/2022

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*

Orimattilassa voit vaikuttaa kaavoitukseen ja ympäristöön olemalla yhteydessä kaavoittajiin, osallistumalla kaavoitusta koskevaan keskusteluun ja yksittäisistä kaavoista järjestettäviin esittely- ja keskustelutilaisuuksiin sekä tekemällä aloitteita.

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

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 4
1.1 TUNNISTETIEDOT 4
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 4
1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS 4
1.4 LIITEASIAKIRJAT 5
2 TIIVISTELMÄ 5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET 5
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ 5
3 LÄHTÖKOHDAT 6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELU–ALUEEN OLOISTA 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2 Luonnonympäristö 6
3.1.3 Rakennettu ympäristö 6
3.1.4 Maanomistus 8
3.2 SUUNNITTELUTILANNE 8
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 8
3.2.2 Maakuntakaava 8
3.2.3 Yleiskaava 8
3.2.4 Asemakaavat 9
3.2.5 Rakennusjärjestys 9
3.2.6 Selvitykset ja muut suunnitelmat 9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 10
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 10
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 10
4.2.1 Osalliset 10
4.2.2 Vireilletulo 10
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 10
4.2.4 Viranomaisyhteistyö 10
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 11
4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT 11
4.5. VALMISTELUVAIHEEN PALAUTE 11
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 12
5.1 KAAVAN RAKENNE 12
5.1.1 Mitoitus 12
5.2 ALUEVARAUKSET 12
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET 13
5.3.1 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon 13
5.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön 13
5.3.3. Vaikutukset kuntatalouteen 13
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 14
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET 14
5.6 NIMISTÖ 14
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 14

Kansikuvassa uusi Pelastusasema 2022 Ravitieltä kuvattuna

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavaselostus, joka koskee 28.8.2022 päivättyä ehdotusvaiheen asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee osaa kiinteistöjä 560-418-90-1, 560-418-90-8 ja mahdollisesti rata-aluetta 560-871-1-6.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan keskustassa, Heinämaantien pohjoispuolella, Ravitien ja junaradan välissä.

1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

Orimattilan uusi pelastusasema on valmistunut ja rakennus tontteineen on tarkoitus myydä Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymälle. PHHYKY haluaa ostaa toiminnallisen kokonaisuuden, johon kuuluu rakennuksen lisäksi tarpeelliset piha-alueet. Nykyinen asemakaava ei vastaa sisällöltään tai rajauksiltaan tarpeita. Kaupunginhallitus päätti 25.4.2022 käynnistää kaavamuutoksen.

Kaavamuutoksella päivitetään käyttötarkoitus nykyisen mukaiseksi ja jaetaan rakennusalueet tarpeen mukaan. Asemakaavan rajaus sisältää vain Pelastusaseman ja entisen paloaseman rakennuspaikat ja Heinämaantien vieressä olevan pysäköintialueen. Tällä kaavamuutoksella ei vähennetä virkistysalueita tai lisätä tonttien rakennusoikeutta.

Kuva. Alustava suunnittelualueen rajaus opaskartalla.



1.4 LIITEASIAKIRJAT

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Tilastolomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaavan käynnistämisestä on päätetty kaupunginhallituksen kokouksessa 25.4.2022 § 172
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytty 5.5.2022
- Kuulutukset vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta viikolla 19. toukokuussa 2022
- OAS ja kuulemiskirje lähetetty lausunnon antajille ja yksityisille naapureille, kuulemisaika 31.7.2022 saakka
- Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta käsitteli ehdotuksen 23.8.2022 § 117.
- Kaavaehdotus nähtävillä 06.09. - 07.10.2022.
- Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta hyväksyi kaavan xx.xx.2022 § x.
- Lainvoimainen xx.xx.xxxx § x.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavamuutoksessa määritellään uudelle Pelastusasemalle oma tontti ja muutetaan jäljelle jäävä pysäköintialueen varaus suojaviheralueeksi. Kaavamuutos ei lisää tai poista rakennusoikeutta.

Viistokuva kesäkuu 2022



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELU–ALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Heinämaantie ja Viljamaantie ovat Orimattilan keskustan pääteitä. Lahti-Loviisa junaraiteen länsipuolella on Ravitie, joka vie Heinämaantieltä hevoskylään. Ravitien ja radan välissä oleva entinen pelto on nykyisin teollisuusaluetta. Ravitien länsipuolella on urheilupalveluiden keskittymä ja muutama omakotitalo.

Teollisuusalueen eteläpäähän rakennettiin paloasema 1981. Sijainti oli toiminnan kannalta hyvä, joten uusi Pelastusasema valmistui viereen alkuvuodesta 2022. Teollisuuskortteli on lähes täyteen rakennettu, vain pohjoispäässä on tilaa laajentamiselle.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maaperä on teollisuuskorttelissa savea. Vuonna 2020 pohjatutkimuksessa saven paksuus oli 5-8 metriä ja sen alla oli osin silttistä hiekkamoreenia. Kohteen länsipuolella on laaja hiekkainen alue.

Suunnittelualue on entistä peltoa ja nykyistä teollisuusaluetta, joten siellä ei ole luonnonsuojelullisia arvoja tai arvokkaita luontokohteita. Radan vieressä on leveä avo-oja ja uuden Pelastusaseman viereen on rakennettu iso hulevesiallas. Näillä on potentiaalia kehittyä paikallisesti tärkeäksi pienvesikohteeksi.

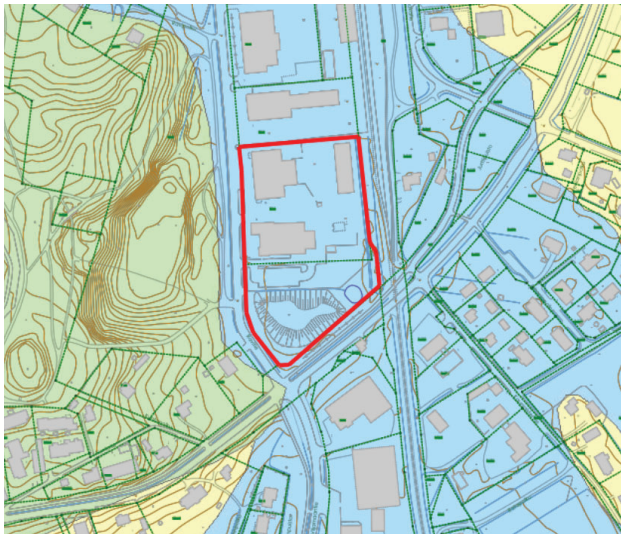
Suunnittelualue sijaitsee Ämmäntöyräs-Sikosuo-Tönnö-Untamon tärkeällä pohjavesialueella. Pohjaveden muodostumisalue jää Raviradan länsipuolelle. Kaavamuutosalueen nykyisessä asemakaavassa ei ole pohjaveteen liittyviä määräyksiä teollisuustonteille.

Pintavedet kerätään Pelastuaseman piha-alueelta hulevesialtaaseen ja sieltä vedet johdetaan Heinämaantien varrella olevaan kaupungin hulevesikaivoon. Radan varren avo-ojan vedet valuvat etelään Palojokeen ja sieltä Porvoonjokeen.

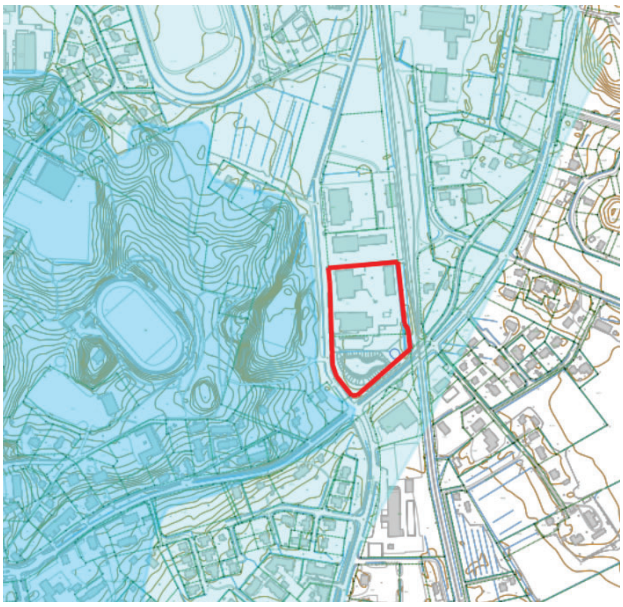
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Teollisuuskorttelissa on uusi Pelastusasema, vanha paloasema, kaupungin varikko, Stopteltat Oy, Kromipinta Oy ja MVL-Systems Niemi Oy. Tätä kirjoitettaessa Okatek Oy on ostamassa vanhan paloaseman Orimattilan kaupungilta ja sinnekin on tulossa teollisuustoimintaa.

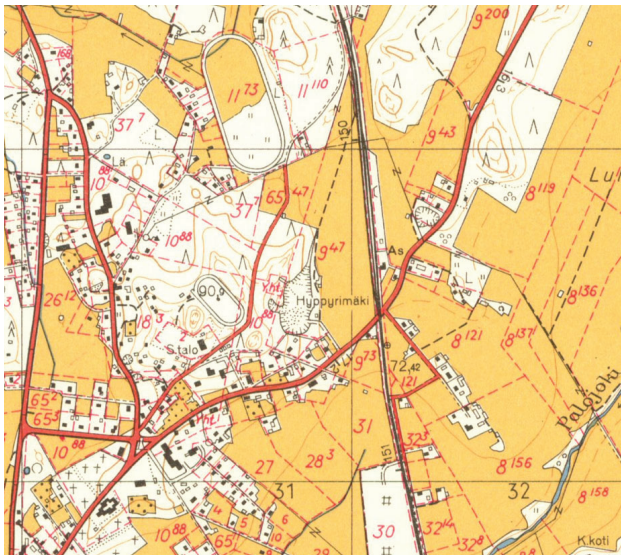
Teollisuuskortteli on kaavoitettu aikoinaan entiselle pellolle, joten siellä ei ole vanhaa rakennuskantaa. Radan toisella puolella on vanha juna-aseman paikka, mistä johtuen ratavaraus on tällä kohdalla tavallista leveämpi. Stopteltat Oy on vuokrannut osan rata-alueesta toimintansa laajentamiseen.



Ote maaperäkartasta (GTK), taustalla pohjakartta.



Kuva Suunnittelualueen sijainti pohjavesialueella



Ote peruskartasta vuodelta 1964



Ilmakuva vuodelta 1959, teollisuusalue on vielä peltoa

Liikenne

Teollisuuskorttelin liikenne tukeutuu Ravitien kautta Heinämaantiehen. Heinämaantiellä on toinen Orimattilan puomilaitteella suojatuista radan ylityspaikoista, toinen on etelämmässä Artjärventiellä. Artjärventielle pääsee suoraan Vilmaantien kautta. Teollisuuskortteli sijaitsee liikenteellisesti hyvällä paikalla.

Liikenneverkon nykytilaa ja tulevaisuutta on tarkasteltu laajemmin osana vireillä olevaa Sampolan osayleiskaavamuutosta. Liikenneselvitys 2020 löytyy kokonaisuudessaan kaupungin verkkosivuilta osoitteessa https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/ajankohtaiset-suunnitelmat.

Väylävirasto on sulkemassa (asemakaavan mukaisesti) Ravitieltä Villintielle kulkeneen radan ylityspaikan. Jatkossa Ravitien kautta pääsee vain Hevoskylän suuntaan.

Ravitiellä ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää, vaikka alue rajautuu kaupungin laajimpaan ulkoilualueeseen ja virkistyskäyttöä on runsaasti.

Ilmakuva vuodelta 2020, päällä pohjakartta 2022



Kunnallistekniikka
Vesi- ja viemäriputket kulkevat alueella radan vartta ja Heinämaantien reunassa. Ravitien varrella on kaukolämpöputki ja erilaisia kaapeleita. Ravitien alkupäässä on myös maakaasun jakeluputki.

3.1.4 Maanomistus

Orimattilan kaupunki omistaa koko kaavamuutosalueen toistaiseksi. Vanha paloasema ollaan myymässä Okatek Oy:lle ja Pelastusasema PHHYKY:lle. Vain Heinämaan puoleinen suojaviheralue on tarkoitus jäädä kaupungin omistukseen. Rata-alue ja maantie ovat valtion omistuksessa.

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

Orimattilassa on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019. Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee loma- ja matkailualueella (R), keskusta-alueen kupeessa. Lahti-Loviisa rata on merkitty teollisuusraiteena. Radan varrella on lähinnä teollisuus- ja työpaikkarakentamista (T, TP). Maakuntakaava ei sellaisenaan ole voimassa oikeusvaikutteisin yleiskaavan alueella, joten asemakaavamuutoksen sisältöä ohjaa tässä tapauksessa ensisijaisesti yleiskaava.

3.2.3 Yleiskaava

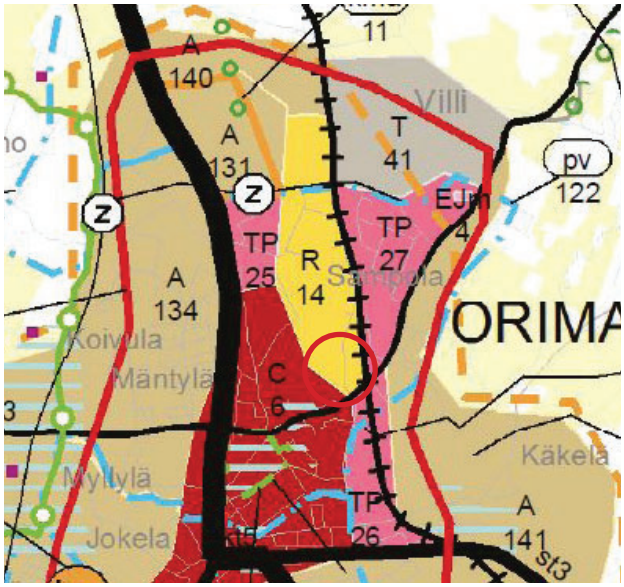
Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Virenoja osayleiskaava vuodelta 2007. Osayleiskaavassa suunnittelualue on teollisuusaluetta (TP). Länsipuolella on urheilu- ja virkistyspalveluja (VU) sekä asuntoalueita (AP ja AP/s) ja radan itäpuolella lähivirkistysaluetta (VL). Kohde sijaitsee pohjavesialueella (pv1).

Yleiskaava ei sisällä käyttötarkoitusta tarkentavia suunnittelumääräyksiä. Pohjavesialueella on huomioitava Vesilain ja Ympäristönsuojelulain määräykset.

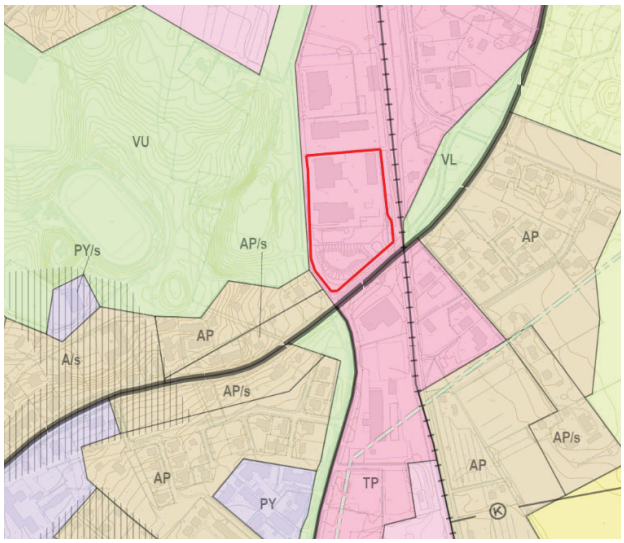
Osayleiskaavassa junarataan kohdentuu melu- ja tärinämääräys: Uudet asuinrakennukset on sijoitettava niin etäälle radasta, että valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista on saavutettavissa sekä sisätiloissa, että piha-alueilla, eikä asumista häiritsevää tärinää esiinny. Tämä määräys koskee vain asuntorakentamista.



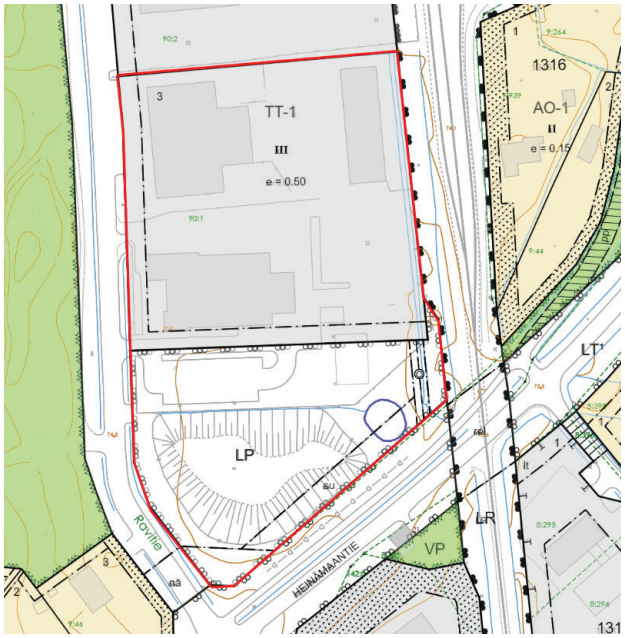
Orimattilan kaupungin maaomaisuus vihreällä.



Ote voimassa olevasta Päijät-Hämeen maakuntakaavasta. Kaavamuutosalueen sijainti piirretty päälle punaisella ympyrällä.



Ote Keskusta-Virenoja osayleiskaavasta 2007. Kaavamuutosalueen rajaus lisätty punaisella.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat A51 ja A67. Asemakaavat ovat vuosilta 1983 ja 1990.

Suunnittelualueen pohjoisosa on teollisuusrakennusten korttelialuetta (TT-1). Alueelle saa rakentaa myös myymälä- ja toimistotilaa, kuitenkin enintään 20 % kerrosalasta. Autopaikkoja on varattava vähintään 1/100 k-m^2.

Rakennusoikeus on ilmaistu tehokkuusluvulla 0,5 ja kerroksia saa olla enintään kolme. Rakentamisaluetta on rajattu tontin länsi- ja eteläreunassa, mutta ei radalle päin.

Suunnittelualueen eteläosa on yleistä pysäköintialuetta (LP). Pysäköintialueelle on merkitty Ravitien risteykseen näkemäalue (nä) ja Heinämaantien varteen maantien suoja-alue (su). Radan varressa on putkirasite.

Vanhoissa rakennuslain aikaisissa asemakaavoissa (ent. rakennuskaavoissa) ei ole pohjaveden suojelumääräyksiä.

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 Selvitykset ja muut suunnitelmat

Pelastusaseman ja vanhan paloaseman maaperän haitta-aineet tutkittiin keväällä 2022 (Sitowise Oy). Kohteelta ei todettu kohonneita pitoisuuksia.

Kuva parkkipaikalle tehdystä täyttömäestä keväällä 2022.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan käynnistämisestä on päätetty kaupunginhallituksen kokouksessa 25.4.2022 § 172. Kaavamuutos tarvitaan, jotta uudelle Pelastusasemalle saadaan käyttöä vastaava kaavamääräys ja tonttijako myyntiä varten.

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 Pelastusaseman asemakaavamuutoksessa ovat mm.

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- kaavan vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat
- Väylävirasto
- Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Ympäristöterveyskeskus
- Kymenlaakson Sähkö
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keskustan aluejohtokunta
- Orimattilan Hevosystäväinseura r.y.

Kaavamuutos ei lisää rakennusoikeutta tai vaikuta virkistysalueisiin, joten kaavan vaikutukset kohdistuvat lähinnä suunnittelualueen nykyisiin ja tuleviin omistajiin.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisestä on kuulutettu viikolla 19 toukokuussa 2022.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta, nähtävillä olosta, 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 1).

Kaavan vireilletulosta lähetettiin tiedotekirje radan itäpuolella olevien kiinteistöjen omistajlle. Luonnosvaiheessa tehtiin toinen postitus laajemmalla jakelulla.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Pelastusaseman asemakaavamuutoksesta ei järjestetä erillistä viranomaisneuvottelua (vain yleiskaavoista ja seudullisesti merkittävistä asemakaavoista). Kaavatyö on lähtenyt liikkeelle kaupungin tarpeesta myydä vanha paloasema ja Pelastusasema uusille toimijoille. Kaavatyön kuluessa tehdään yhteistyötä myös uusien omistajien kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu osallislistassa oleville tahoille, naapurikiinteistöjen omistajille ja kaupungin yhdyskuntatekniikalle, rakennusvalvonnalle sekä ympäristönsuojelulle toukokuussa 2022. Heillä on ollut mahdollisuus antaa palautetta suunnitteluun liittyen heinäkuun 2022 loppuun saakka.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallislistassa oleville tahoille. Lisäksi Orimattilan kaupungin sisällä varataan lausunnonantomahdollisuus yhdyskuntatekniikalle, rakennusvalvonnalle, sekä ympäristönsuojelulle.

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



Kuva Suojaviheralueen hulevesialtaasta, taustalla Heinämaantie.



Kuva Raide on rahtiliikenteen käytössä.

Kuva Orimattilan kaupungin varikko

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Pelastusaseman tontti tullaan esittämään yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten alueeksi (ET). Vanhalle paloasemalle voi jäädä nykyisen kaavan mukainen käyttötarkoitus teollisuusalueena, jonne voi sijoittaa myös myymälä- ja toimistotiloja 20 % kerrosalasta (TT-1). Maantien varsi muuttunee parkkipaikasta suojaviheralueeksi (EV) ja siitä tehdään kaupunkiniitty.

4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutos on nykytilannetta toteava ja tontit on jo rakennettu, joten asemakaavasta ei ole tarpeen tehdä vaihtoehtoisia tarkasteluja. Ostajatahojen kanssa on neuvoteltu kaavamuutoksen sisällöstä ja kaavaehdotus on laadittu näiden toiveiden ja kaupungin omien tavoitteiden pohjalta.

4.5. VALMISTELUVAIHEEN PALAUTE

Ennen kaavaehdotuksen laatimista kysyttiin viranomaistahoilta, lähimmiltä naapureilta ja kaavatonttien tulevilta omistajilta palautetta suunnitteilla olevasta kaavamuutoksesta.

Terveydensuojeluviranomaisella tai alueellisella vastuumuseolla (Lahden museot) ei ole valmisteluvaiheessa huomautettavaa. Väylävirasto muistutti lausunnossaan ratalain mukaisesta rautatien suoja-alueesta, joka ulottuu 30 metrin etäisyydelle lähimmän raiteen keskilinjasta. Lisäksi lausunnossa on todettu, että lähtökohtaisesti hulevesiä ei saa johtaa radan kuivatusjärjestelmiin.

Valmisteluvaiheessa ei saatu muuta palautetta suunnitteluun.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Vanhan paloaseman rakennuksille on määritelty oma tontti ja sen käyttötarkoitus säilyy teollisuusalueena, jonne voi sijoittaa myös myymälä- ja toimistotiloja 20 % kerrosalasta.

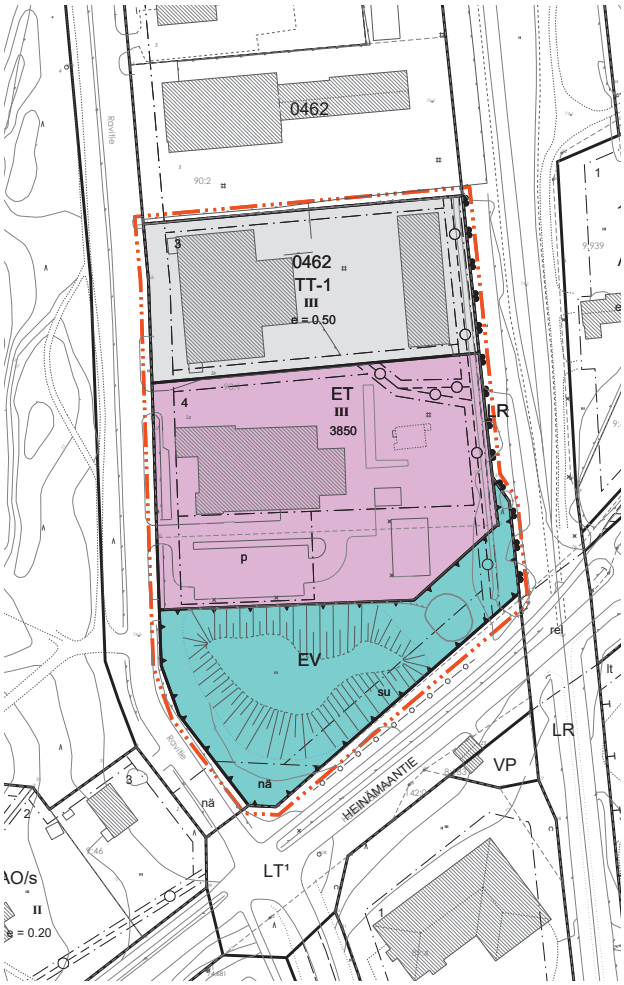
Pelastusaseman rakennuksille on määritelty oma tontti, joka sisältää myös pelastusasemalle tarpeelliset piha- ja pysäköintialueet. Pelastusaseman käyttötarkoitukseksi on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten alue (ET).

Korttelialueen laajennus tehtiin liittämällä yleisen pysäköintialueen pohjoisin osa Pelastusaseman tonttiin. Jäljelle jäävä alue on muutettu suojaviheralueeksi (EV). Rasitteet, näkemä- ja suoja-aluemerkinnät on jätetty ennalleen.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutoksen pinta-ala on 2,45 ha. Teollisuustontin kooksi jää 14 930 m^2. Pelastusaseman ET-tontin koko on 10 732 m^2. Tonttien rakennusoikeuksiin ei tule muutoksia. Suojaviheralueen koko on 6 548 m^2.

Tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä 2.



Ote kaavaehdotuskartasta 28.8.2022

5.2 ALUEVARAUKSET

Teollisuusrakennusten korttelialue TT-1
Tontille saa sijoittaa myös myymälä- tai toimistotiloja enintään 20 % kerrosalasta. Teollisuustontilla on aikaisemmin toiminut paloasema, mutta nyt rakennus palautuu teollisuusyrityksen käyttöön kiinteistökaupan myötä. Tontilla on rakennusoikeutta 7 465 k-m^2 (asemakaavassa tehokkuusluku 0,5) ja rakentamista saa sijoittaa kolmeen kerrokseen.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten alue ET
Tontille saa sijoittaa pelastusaseman rakennuksia ja toimintoja. Uusi Pelastusasema on jo rakennettu ja otettu käyttöön. Tontiin on liitetty pala yleisestä pysäköintialueesta. Rakennusoikeutta on 3 850 k-m^2 (asemakaavassa ilmaistu numeroina) ja rakentamista saa sijoittaa kolmeen kerrokseen.

Suojaviheralue EV
Käyttämättä jääneelle pysäköintialueelle on läjitetty täyttömäki. Maantie- ja ratamelun takia kohde ei sovellu virkistysalueeksi, joten se on merkitty suojaviheralueeksi. Suojaviheralueella on myös pintavesiä keräävä hulevesiallas. Täyttömäkeä tullaan hoitamaan kaupunkiniittynä.

Rata-alue
Rata-alueen rajaa on päivitetty kiinteistörajojen mukaiseksi.

Kaavamuutos ei sisällä katu- tai virkistysalueita.



Kuva Heinämaantien tasoristeys Lahti-Loviisa radalla on suojattu puomilaitoksella.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Tässä kaavaselostuksessa arvioidaan kaavamuutoksen mahdollisia vaikutuksia liikenteeseen, luonnonympäristöön ja kuntatalouteen.

5.3.1 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon

Kaavamuutoksella poistetaan laaja pysäköintialueen varaus. Pysäköintialuetta ei ole koskaan rakennettu, vaan se on ollut ennen Pelastusaseman rakentumista koiraharrastajien harjoituskenttänä. Kaavamuutoksella ei siten tosiasiallsesti poisteta pysäköintipaikkoja.

Ravitiellä ei ole erillistä kevytliikennetietä, vaikka alueen virkistyskäyttö on runsasta. Ravitie ei kuulu kaavamuutosalueeseen. Heinämaantiellä on hyvä erillinen jalankulku- ja pyöräilytie. Sen ja suojaviheralueen välissä on avo-oja ja pienpuustoa, joten Heinämaantieltä ei ole suoraa kulkua suojaviheralueelle.

Kaavamuutos on nykytilannetta toteava, eikä sisällä lisäystä nykyiseen rakennusoikeuteen. Kaavasta ei seuraa muutoksia liikennemääriin. Ravitiellä on teollisuustonteista ja ravikylästä johtuen tavallista enemmän raskasta liikennettä. Pelastusasemalta lähtee hälytysajossa olevia ajoneuvoja. Jatkossa tulisi rakentaa Ravitielle erillinen jalankulku- ja pyörätie kotieläinpuistoon saakka.

5.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Teollisuusalue on jo rakentunut, eikä siellä ole luonnonympäristöä. Rata-alueen vieressä kulkee leveähkö avo-oja, joka toimii pienvesikohteena osan aikaa vuodesta. Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia ojan linjaukseen. Pysäköintialuevaraus on muutettu suojaviheralueeksi. Sinne on jo läjitetty ylijäämämaita ja tehty hulevesiallas. Pysäköintialueena tämä reilun puolen hehtaarin suuruinen alue olisi luultavasti kokonaan asfaltoitu. Nykyisessä muodossaan kohde parantaa alueen hulevesien hallintaa. Täyttömäkeä aiotaan hoitaa kaupunkiniittynä, jolloin muutos parantaa kaupunkiekologian monipuolisuutta.

Pohjavesivaikutukset

Suunnittelualue on pohjavesialuetta, mutta 5-8 metriä paksun savikerroksen vuoksi alueen pintavedet eivät valu suoraan pohjaveteen. Teollisuuskorttelin pintavedet johdetaan alueelta pois. Kaavamuutoksessa on lisätty koko kaava-alueelle pohjaveteen liittyvä suojelumääräys, joka viittaa vesilain mukaisiin määräyksiin. Uusi suojaviheralue vähentää päällystettävää pinta-alaa ja parantaa sadevesien imeytymistä pintamaahan. Kaavamuutos ei heikennä pohjavesien suojelua.

5.3.3. Vaikutukset kuntatalouteen

Kaavamuutos mahdollistaa vanhan paloaseman ja uuden Pelastusaseman lohkomisen omiksi tonteiksi (kiinteistöiksi) ja niiden myymisen eteenpäin. Orimattilan kaupunki saa vanhan paloaseman myymisestä (paikalliselle) yrittäjälle 410 000 €. Uusi pelastusaseman myydää tasehintaan, eli rakennuttamiskustannukset kattaen. Kummastakaan kiinteistöstä ei enää jatkossa ole kaupungille ylläpitokuluja. Kiinteistöjen myynnistä vapautuu pääomaa kaupungin muihin rakentamishankkeisiin. Kaavamuutoksella on merkittävä myönteinen vaikutus kuntatalouteen.

Viistokuva kesäkuu 2022



5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueen merkittävin häiriötekijä on junaradan melu ja tärinä. Ratamelu on satunnaista ja lyhytaikaista, eikä se häiritse teollisuusalueen tai Pelastusaseman käyttöä. Ratatärinä tulee huomioida rakentamisessa ja rakenteissa.

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kokonaisuudessaan kaavakartalla.

5.6 NIMISTÖ

Asemakaavalla ei osoiteta alueelle uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutoksen mukaiset tontit on jo rakennettu. Kaavamuutoksen jälkeen tonttirajat ja kaavan käyttötarkoitus vastaavat toteutunutta tilannetta. Kaavan tontit voidaan lohkoa omiksi kiinteistöiksi jo ennen asemakaavan lainvoimaisuutta, Rakennettujen kiinteistöjen myymisen jälkeen vain suojaviheralue jää kaupungin hoidettavaksi.

Kuva Pelastusaseman eteläinen julkisivu keväällä 2022.



ORIMATTILA

A211 Pelastusaseman asemakaavamuutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hyväksytty 5.5.2022



A211 Pelastusaseman asemakaavamuutos

Asia 180/10.02.03/2022

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*

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 Pelastusaseman kaavamuutoksen tarpeisiin. Kaavamuutos on otettu työn alle kaupunginhallituksen päätöksellä, lisäyksenä kaavoitusohjelmaan.

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

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 5

Nykytilanne 5
Maakuntakaava 5
Yleiskaava 5
Asemakaavat 6
Maanomistus suunnittelualueella 6

OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN 7

Aloitus- ja valmisteluvaihe 7
Ehdotusvaihe 7
Hyväksymisvaihe 7

TIEDOTTAMINEN 8

SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET 8

KAAVAHANKKEEN AIKATAULU 8

ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan keskustassa, Heinämaantien pohjoispuolella, Ravitien ja junaradan välissä.

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöjä 560-418-90-1, 560-418-90-8 ja mahdollisesti rata-aluetta 560-871-1-6.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus

Orimattilan uusi pelastusasema on valmistunut ja rakennus tontteineen on tarkoitus myydä Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymälle. PHHYKY haluaa ostaa toiminnallisen kokonaisuuden, johon kuuluu rakennuksen lisäksi tarpeelliset piha-alueet. Nykyinen asemakaava ei vastaa sisällöltään tai rajauksiltaan tarpeita. Kaupunginhallitus päätti 25.4.2022 käynnistää kaavamuutoksen.

Kaavamuutoksella päivitetään käyttötarkoitus nykyisen mukaiseksi ja jaetaan rakennusalueet tarpeen mukaan.

Asemakaavan rajaus tarkentuu kaavatyön edetessä. Lähtökohtaisesti kaavamuutos tulee sisältämään vain Pelastusaseman ja entisen paloaseman rakennuspaikat ja Heinämaantien vieressä olevan pysäköintialueen. Tällä kaavamuutoksella ei vähennetä virkistysalueita tai lisätä tonttien rakennusoikeutta.

Pelastusaseman tontti tullaan esittämään yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten alueeksi (ET). Vanhalle paloasemalle voi jäädä nykyisen kaavan mukainen käyttötarkoitus teollisuusalueena, jonne voi sijoittaa myös myymälä- ja toimistotiloja 20 % kerrosalasta (TT-1). Maantien varsi muuttunee parkkipaikasta suojaviheralueeksi (EV) ja siitä tehdään kaupunkiniitty.

Kuva. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla



SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Nykytilanne

Vanhan paloaseman viereen on rakennettu uusi Pelastusasema. Rakennustöiden yhteydessä syntyneitä ylijäämämaita on läjitetty Heinämaantien viereiselle pysäköintialueelle.

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailualueella (R), joka liittyy lähinnä hevoskylän kehittämiseen. Orimattilan keskusta-alue (C) alkaa Ravitien länsipuolelta. Lahti-Loviisa rata on merkitty teollisuusraiteena. Radan varrella on laajoja työpaikka-alueiden varauksia (TP) ja Ravitien alkupää liittyy pikemmin yritys- ja keskustatoimintojen alueisiin.

Maakuntakaavassa on keskusta-alueita koskeva suunnittelumääräys, jonka mukaan liikennejärjestelyillä tulee erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus. Myös työpaikka-alueiden suunnittelumääräyksessä edellytetään, että liikenteen toimivuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille voivat olla merkittäviä.

Yleiskaava

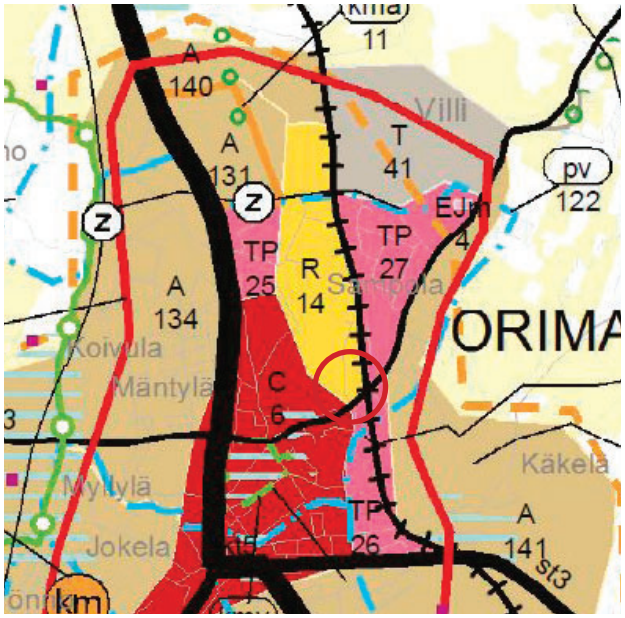
Aluella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Virenoja osayleiskaava vuodelta 2007. Osayleiskaavassa suunnittelualue on teollisuusaluetta (TP). Länsipuolella on urheilu- ja virkistyspalveluja (VU) ja pientaloaluetta (AP ja AP/S). Kohde sijaitsee pohjavesialueella (pv1).

Yleiskaava ei sisällä käyttötarkoitusta tarkentavia suunnittelumääräyksiä. Pohjavesialueella on huomioitava Vesilain ja Ympäristönsuojelulain määräykset.

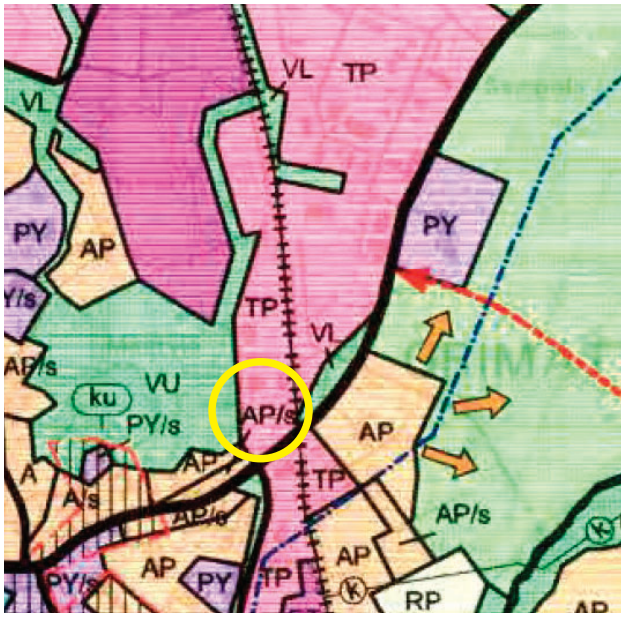


Ote Maanmittauslaitoksen ortokuva + kiinteistörajat, rakennukset

Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014



Ote Keskusta-Virenoja osayleiskaavasta 2007



Asemakaavat

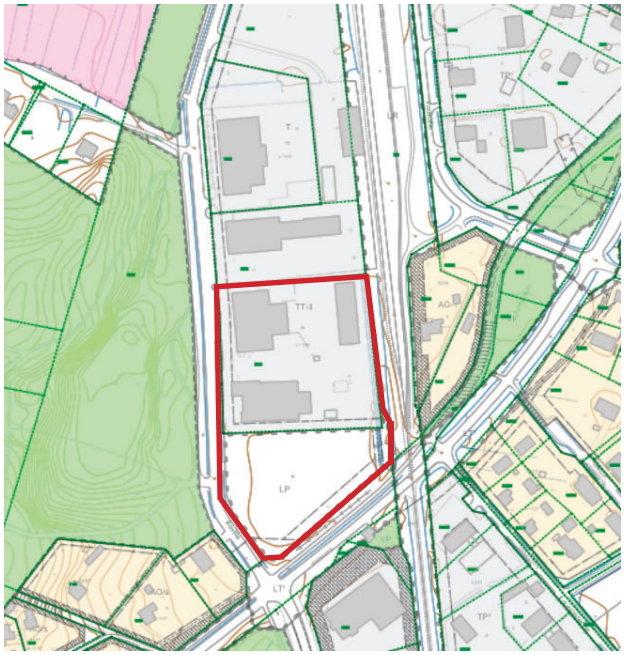
Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat A17, A51 ja A67. Rata-alue on kaavassa A143. Asemakaavat ovat vuosilta 1975-2010.

Pelastusasema ja vanha paloasema ovat asemakaavassa teollisuusrakennusten korttelialuetta TT-1. Kaavamääräyksen mukaan sinne voi sijoittaa myös myymälä- tai toimistotiloja enintään 20 % kerrosalasta. Autopaikkoja on varattava vähintään 1/100 k-m^2.

Heinämaantien ja Pelastusaseman välissä oleva valkoinen LP-alue on yleinen pysäköintialue. Pysäköintialue oli tarkoitettu urheilupuistossa tapahtuvien kilpailuiden pysäköintiin, mutta ennen Pelastusaseman rakentamista se oli koirakoulutuskäytössä.

Maanomistus suunnittelualueella

Kaavamuutosalue on kokonaan Orimattilan kaupungin omistuksessa. Kaavatyön yhteydessä selvitetään muutostarpeita myös valtion omistamalle rata-alueelle, aluetta hallinnoi Väylävirasto. Myös Heinämaantie on valtion omistuksessa, sen toimivaltaisena viranomaisena on ELY-keskus. Muut naapurikiinteistöt ovat yritysten tai yksityishenkilöiden omistuksessa.



Ote ajantasa-asemakaavasta, alustava kaavamuutosalue punaisella.



Orimattilan kaupungin maaomaisuus vihreällä.

Valokuvassa uusi Pelastusasema pohjoisesta kuvattuna



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 Pelastusaseman asemakaavamuutoksessa ovat mm.

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- kaavan vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat
- Väylävirasto
- Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Ympäristöterveyskeskus
- Kymenlaakson Sähkö
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keskustan aluejohtokunta
- Orimattilan Hevosystäväinseura r.y.

Kaavamuutos ei lisää rakennusoikeutta tai vaikuta virkistysalueisiin, joten kaavan vaikutukset kohdistuvat lähinnä suunnittelualueen nykyisiin ja tuleviin omistajiin.

Viranomaisyhteistyö

Pelastusaseman asemakaavamuutoksesta ei järjestetä erillistä viranomaisneuvottelua (vain yleiskaavoista ja seudullisesti merkittävistä asemakaavoista). Kaavatyö on lähtenyt liikkeelle kaupungin tarpeesta myydä vanha paloasema ja Pelastusasema uusille toimijoille. Kaavatyön kuluessa tehdään yhteistyötä myös uusien omistajien kanssa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan yllä olevassa osallislistassa oleville tahoille, naapurikiinteistöjen omistajille ja kaupungin yhdyskuntatekniikalle, rakennusvalvonnalle sekä ympäristönsuojelulle. Heillä on mahdollisuus antaa palautetta suunnitteluun liittyen heinäkuun loppuun saakka.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallislistassa oleville tahoille. Lisäksi Orimattilan kaupungin sisällä varataan lausunnonantomahdollisuus yhdyskuntatekniikalle, rakennusvalvonnalle, sekä ympäristönsuojelulle.

Hyväksymisaineisto lähetetään tiedoksi Hämeen ja Uudenmaan ELY -keskuksiin sekä Väylävirastoon. 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. Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviontisuunnitelmasta sekä mielipiteitä suunnitteluun liittyen heinäkuun 2022 loppuun saakka.

Koska kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maankäyttöön, kaavahanke toteutetaan ns. kevennettynä, eikä kaavamuutoksesta tehdä erillistä kaavaluonnosta. Kaava valmistellaan nähtäväksi suoraan ehdotusvaiheeseen syksyllä 2022.

EHDOTUSVAIHE (MRL 65 §, MRA 27 JA 32 §)

Kaavaehdotus laaditaan tavoitteiden ja saadun palautteen pohjalta. Kaavaehdotuksen osia ovat kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen sekä kaavaselostus (sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma). Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksen ollessa julkisesti nähtävillä voi osallinen tehdä kaavasta kirjallisen muistutuksen. Eri viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausuntoja. 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 §)

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 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. Virallisten kuulutusten lisäksi vireille tulosta tiedotetaan sähköpostitse viranomaisia.

Naapurikiinteistöjen maanomistajille lähetetään toukokuussa kirjeitse tiedote kaavan käynnistymisestä ja syksyllä tiedote kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Maanomistajien 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 sekä taajamakuvaan arvioidaan suunnittelutyön edetessä. Koska kaavamuutosalue on jo rakennettu ja kaavamuutos on lähinnä nykytilannetta toteava, muutoksella ei odoteta olevan merkittäviä vaikutuksia edes lähinaapureihin.

KAAVAHANKKEEN AIKATAULU

Aloitus- ja valmisteluvaihe

Asemakaava kuulutetaan vireille toukokuussa 2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, sekä kaavatyön liittyvästä suunnittelusta voi antaa palautetta heinäkuun 2022 loppuun saakka kaavan laatijoille tai Orimattilan kirjaamoon, yhteystiedot sivulla 2.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus laaditaan elo-syyskuussa 2022. Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Hyväksymisvaihe

Kaavamuutos on tarkoitus saada hyväksyttyä vuoden 2022 puolella. Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta.

Kaavamuutoksen hyväksymisen jälkeen tehtävät kiinteistökaupat hyväksyy kaupunginhallitus.



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	**560 Orimattila**	Täyttämispvm	**08.08.2022**
Kaavan nimi	**A211 Pelastusaseman kaavamuutos**		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	**10.05.2022**
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	**560 A211**
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	**2,4501**	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	**0,0000**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	**2,4501**

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,4502**	**100,0**	**7465**	**0,30**	**0,0000**	**-4**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,7222	29,5	7465	1,03	-0,7708	-3854
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,9572	0
E yhteensä	1,7280	70,5	0		1,7280	3850
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,4502**	**100,0**	**7465**	**0,30**	**0,0000**	**-4**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,7222	29,5	7465	1,03	-0,7708	-3854
TT	0,7222	100,0	7465	1,03	-0,7708	-3854
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,9572	0
LP	0,0000		0		-0,9572	0
E yhteensä	1,7280	70,5	0		1,7280	3850
ET	1,0732	62,1	0		1,0732	3850
EV	0,6548	37,9	0		0,6548	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						