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

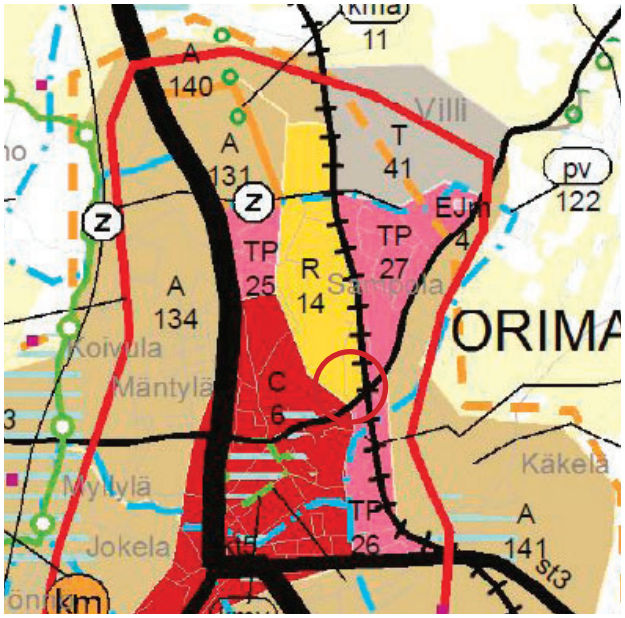
Aluella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Virenoja osayleiskaava vuodelta 2007. Osayleiskaavassa suunnittelualue on teollisuusaluetta (TP). Länsipuolella on urheilu- ja virkistyspalveluja (VU) ja pientaloaluetta (AP ja AP/S). Kohde sijaitsee pohjavesialueella (pv1).

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

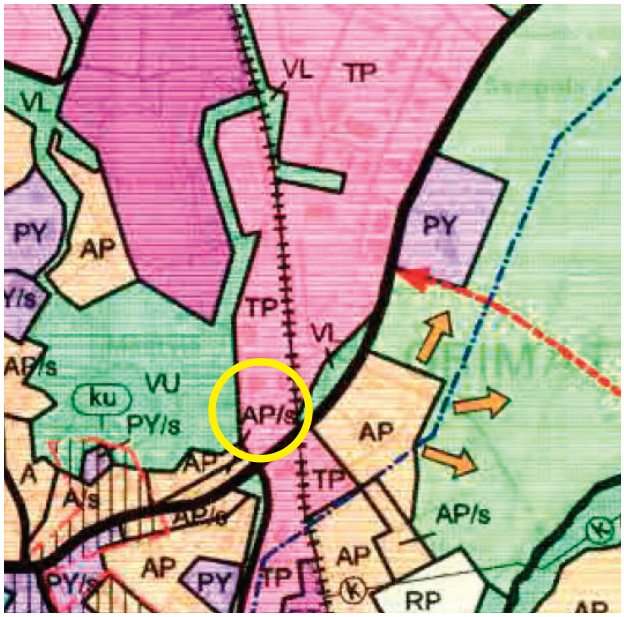


Ote Maanmittauslaitoksen ortokuva + kiinteistörajat, rakennukset

Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014



Ote Keskusta-Virenoja osayleiskaavasta 2007



Asemakaavat

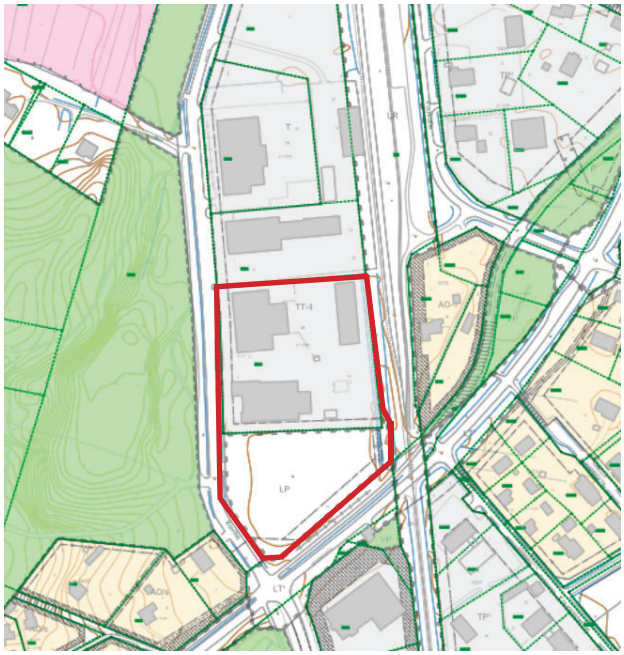
Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat A17, A51 ja A67. Rata-alue on kaavassa A143. Asemakaavat ovat vuosilta 1975-2010.

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.

