MÄNTYLÄ
UUDEN URHEILUTALON ASEMAKAAVAMUUTOS

KAAVASELOSTUS, EHDOTUS



Kaavaselostus koskee 13.9.2016 päivättyä ehdotusvaiheen asemakaavakarttaa.

Vireilletulo kuulutettu: 23.3.2016

Asemakaavamuutoksen hyväksymispäivämäärät:

Tekninen lautakunta __.__.____

Kaupunginhallitus __.__.____

Kaupunginvaltuusto __.__.____

Voimaantulo kuulutettu: __.__.____

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 3

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 3
1.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS 3

2 TIIVISTELMÄ 3

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET 3
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

3 LÄHTÖKOHDAT 4

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 4
3.1.1 Rakennettu ympäristö 4
3.1.2 Luonnonympäristö 6
3.1.3 Maanomistus 7
3.2 SUUNNITTELUTILANNE 7
3.2.1 Maakuntakaava 7
3.2.2 Yleiskaava 8
3.2.3 Asemakaavat 8
3.2.4 Rakennusjärjestys 9
3.2.5 Tehdyt selvitykset 9

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 9

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 9
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 9
4.2.1 Osalliset 9
4.2.2 Vireilletulo 10
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 10
4.2.4 Viranomaisyhteistyö 10
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 11
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 11
4.3.2 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet 11
4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT 13

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 13

5.1 KAAVAN RAKENNE 13
5.1.1 Mitoitus 13
5.2 ALUEVARAUKSET 13
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET 14
5.3.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja yhdyskuntarakenteeseen 14
5.3.2 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön 14
5.3.3 Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön 14
5.3.4 Vaikutukset liikenteeseen 15
5.3.5 Vaikutukset kunnallistekniikkaan 15
5.4 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET 15
5.5 NIMISTÖ 15

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 15

LIITTEET

Selostuksen liitteet:

Liite 1. Seurantalomake

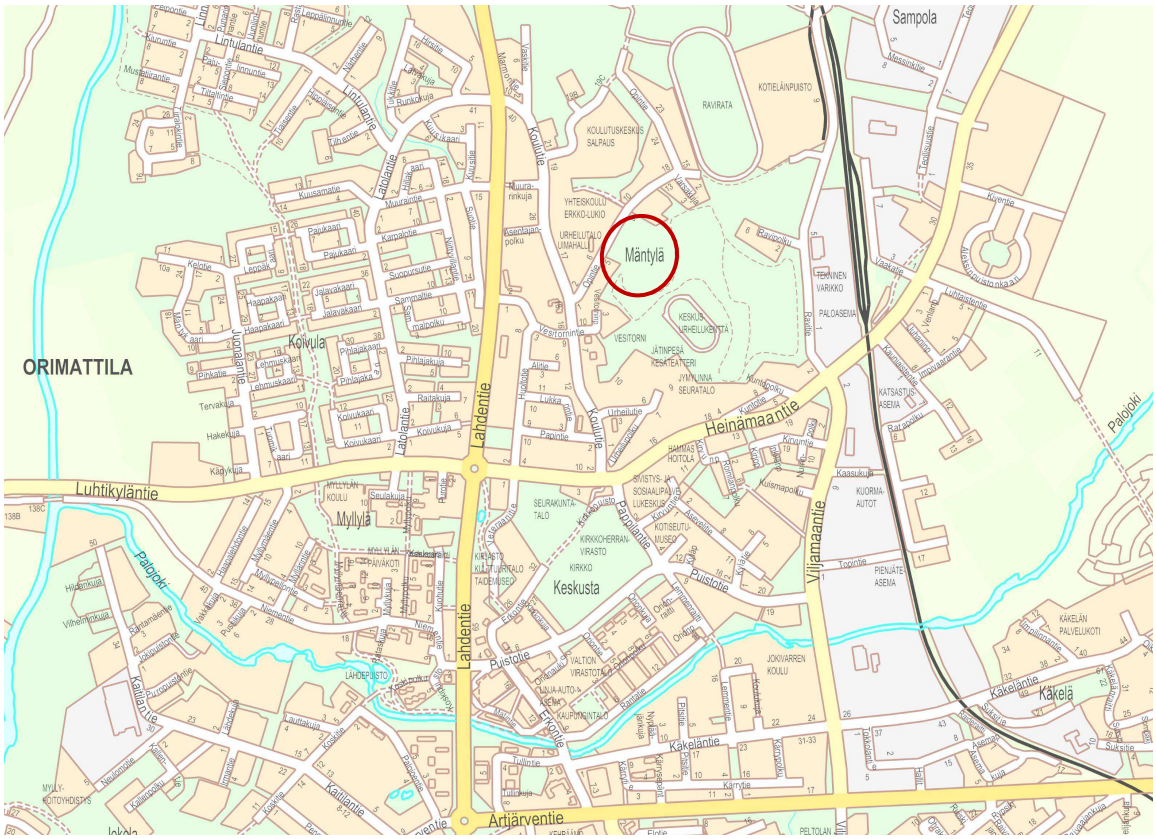
Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Teemakartta ympäristön rakennuskannasta

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Mäntylän alueella noin kilometrin päässä Orimattilan keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualue sijoittuu Opintien varteen urheilukentän ja nykyisen urheilutalon väliselle virkistysalueelle. Kaavamuutoksen vaikutusaluetta on suunnittelualueen ympäristö Mäntylän alueella ja etenkin Opintien varrella.



Kuva 1. Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti.

1.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Uuden urheilutalon asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tarkastella mahdollisuutta rakentaa uusi urheilutalo voimassa olevan asemakaavan mukaiselle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU-1).

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Käynnistämisestä on päätetty, kun kaavoitusohjelma 2016–2020 on hyväksytty kaupunginvaltuuston kokouksessa 15.2.2016
- Kaavoitusinsinööri hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 16.3.2016
- Kuulutus vireilletulosta 23.3.2016
- OAS on ollut nähtävillä 23.3. - 8.4.2016
- Luonnos on ollut nähtävillä 8.6. – 23.6.2016

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Alueella on voimassa vuosina 1976 ja 2007 vahvistetut asemakaavat. Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 0444 sekä katu- ja virkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella nykyisen urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle kaavoitetaan noin kolmen hehtaarin kokoinen urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelialueen kerrosluku on III ja tehokkuusluku e=0.40.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on virkistysaluetta, jossa sijaitsee Orimattilan urheilupuiston ulkokenttiä. Alueella on kaksi hiekkakenttää, kaksi tenniskenttää sekä koripallokenttä. Vastapäätä Opintien varrella sijaitsee nykyinen, vuonna 1978 rakennettu urheilutalo.



Kuva 2. Suunnittelualue rajattuna maanmittauslaitoksen ilmakuvaan.

Urheilutalo sisältää palloiluhallin, monitoimisalin, juoksusuoran, uimahallin, kuntosalin sekä takkahuoneen ja tilaussaunan. Rakennuksen kerrosala on noin 4400 k-m².

Urheilutalo on kaksikerroksinen teräsbetonirunkoinen rakennus, jonka pohjakerros on osittain maanpinnan alapuolella. Kiinteistön ulkoseinät ovat pesubetonipintaisia elementtejä. Vesikatto on loiva ja sen katteena on bitumihuopa.

Rakennusta ei ole peruskorjattu ja vuonna 2015 laaditun tarveselvityksen mukaan se alkaa olla elinkaarensa päässä. Urheilutalossa on uusimisen tarpeessa olevia teknisiä puutteita sekä esteettömyyden ja käyttötarkoituksensa kannalta toiminnallisia puutteita. Lisäksi urheilutalon käyttäjät ovat valittaneet sisäilmaongelmista ja ilmoitusten perusteella urheilutalolla on tehty sisäilma-tutkimuksia.

Nykyinen urheilutalo aiotaan purkaa, kun uusi urheilutalo valmistuu. Vanhan urheilutalon paikalle on esitetty sijoitettavaksi esimerkiksi pienpelikentät maavallikatsomoineen.



Kuva 3. Nykyinen urheilutalo ja taustalla Orimattilan Vuokratalojen kerrostalo.



Kuva 4. Urheilutalo kuvattuna pohjoiskulmasta.

Rakennuskanta uuden urheilutalon ympäristössä on rakentunut monen vuosikymmenen aikana. Nykyisen urheilutalon vieressä sijaitsee Orimattilan vuokratalojen kerrostalo, joka on rakennettu 1950-luvulla ja se on peruskorjattu vuonna 2009. Urheilutalon länsipuolella Koulutien varrella sijaitsee Orimattilan yhteiskoulun ja Erkko-lukion kiinteistöt. Koulu on rakennettu 1951 ja peruskorjaus on tehty vuonna 1998. Urheilutalo on myös koulujen liikuntaryhmien käytössä.



Kuva 5. Orimattilan yhteiskoulu.

Opintien alussa sijaitsee Orimattilan vuokratalojen rivitalo sekä paritaloja, jotka on rakennettu vuonna 2012. Omakotitaloja Opintien varrelle on rakentunut 1920-luvulta 1990-luvulle. Alueen ilme ei ole yhtenäinen, koska omakotitalot ovat niin eri-ikäisiä ja oman aikakautensa tyyliin rakennettuja. Rakennukset eivät ole myöskään samassa linjassa katuun nähden. Yleisilme on vehreä, suurilla tonteilla on paljon puita ja istutuksia.



Kuva 6. Opintien alun rakennuskantaa.

Teemakartta rakennuskannan rakennusvuosikymmenistä on liitteenä (liite 3).

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi maastonmuodoiltaan tasainen, koska alueelle on rakennettu urheilukeskuksen hiekkapohjaiset ulkoliikuntakentät. GTK:n maaperäkartan mukaan suunnittelualue on täytemaata ja sen ympäristö hiekkaa. Ulkokenttien reunoilla maasto nousee ja alkaa mäntyvaltainen virkistysmetsä, jossa on liikuntareittejä. Hiekkakentän kaakkoisnurkasta urheilukentälle maasto nousee noin kymmenen metriä.

Kaavamuutosalue sijaitsee Ämmäntöyräs−Sikosuo−Tönnö−Untamon tärkeän pohjavesialueen muodostumisalueella. Urheilutalon hankesuunnitelmaa varten teetetyn yleispiirteisen pohjatutkimuksen mukaan pohjavedenpinnan syvyyden vaihteluväli alueella on ollut 9,25 m - 11,2 m. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pohjaveden määrää tai heikennä pohjaveden laatua.



Kuva 7. Suunnittelualue kuvattuna kentän kaakkoisnurkasta urheilutalolle päin (elokuu 2016).

3.1.3 Maanomistus

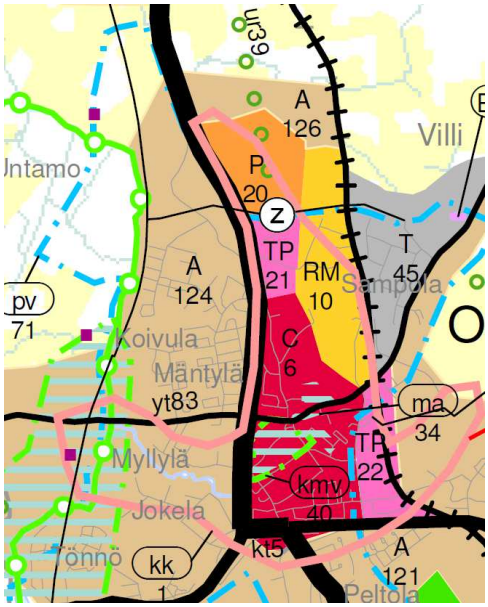
Uutta urheilutaloa on suunniteltu Orimattilan kaupungin omistamalle kiinteistölle Pitäjänmaa 560-418-119-8. Lisäksi kaavamuutoksessa osittain mukana oleva Opintien katualue on kaupungin omistuksessa. Lisäksi mukana on yksityinen kiinteistö 560-418-65-31, jonka rajaus tarkistetaan kaavamuutostyön yhteydessä vastaamaan kiinteistönrajoja.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

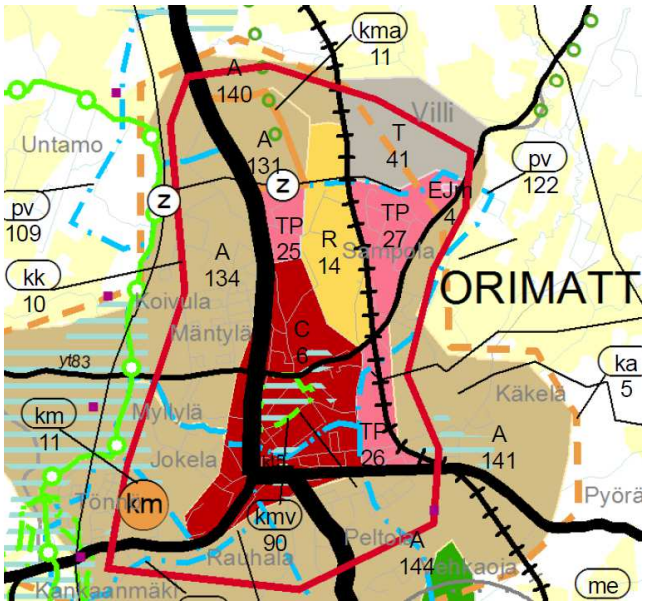
3.2.1 Maakuntakaava

Päijät-Hämeen voimassa olevassa maakuntakaavassa (ympäristöministeriön vahvistama 11.3.2008) suunnittelualue sijaitsee Orimattilan keskustatoimintojen alueella (C6). Lisäksi kaavamuutosalue sijaitsee Ämmäntöyräs-Sikosuo-Tönnö-Untamon pohjavesialueella (pv71) sekä Orimattilan Palojoen- keskustan kehittämisen kohdealueella (kk1).

Uusi maakuntakaava on valmisteilla. Korjattu kaavaehdotus on ollut nähtävillä elokuussa 2016. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna ehdotuksessa on suunnittelualueen osalta lisäyksenä Orimattilan kaupunkialueen rajaus (ka5). Merkinnällä on osoitettu kaupunki- ja taajama-alueet, joita eheytetään.



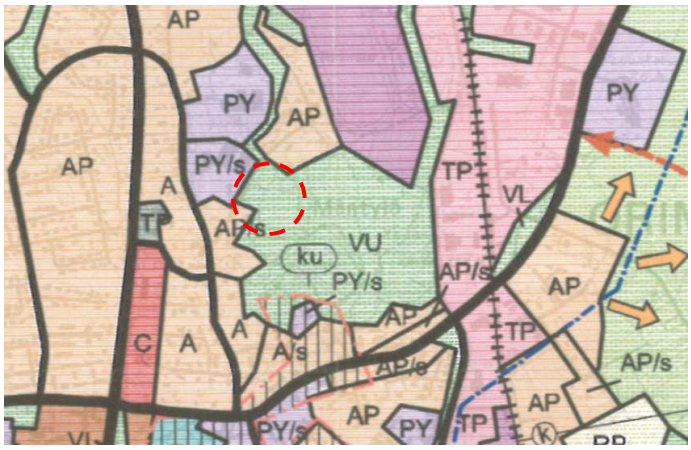
Kuva 8. Voimassa oleva maakuntakaava.



Kuva 9. Korjattu maakuntakaavaehdotus.

3.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Keskusta-Virenojan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU). Ympärillä on pientalovaltaisia asuntoalueita (AP) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).

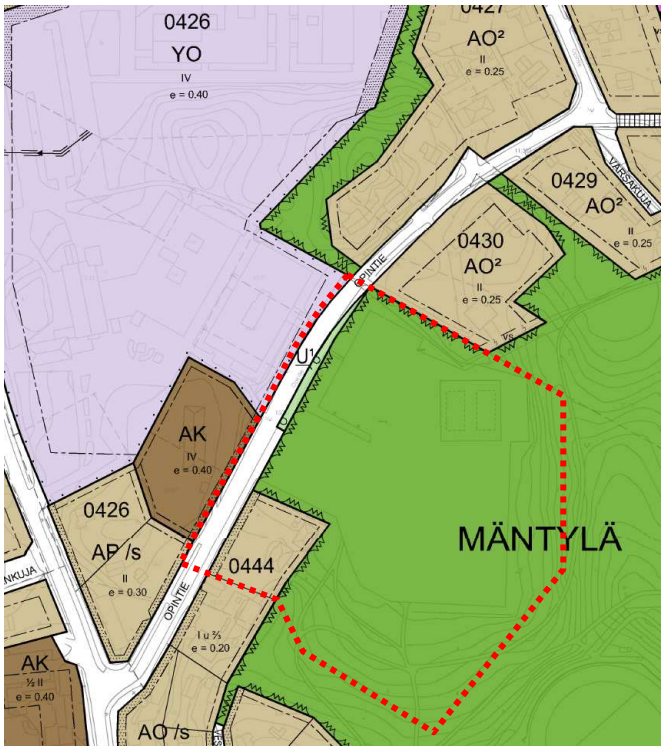


Kuva 10. Ote osayleiskaavasta, johon suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella rajauksella.

3.2.3 Asemakaavat

Suunnittelualueella on pääosin voimassa asemakaava nro 111 Jymylinnanmäki, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.2.2007. Lisäksi alueella on voimassa Opintien katualueen osalta asemakaava nro 17 Mäntylän alue, joka on vahvistettu 14.10.1976.

Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-1), jolle voidaan sijoittaa urheilua ja virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Koko alueelle on annettu rakennusoikeutta 2000 k-m². Opintien varteen on vanhemmassa kaavassa jäänyt kaistale urheilupuistoaluetta (U¹). Nykyinen urheilutalo sijaitsee opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO).



Kuva 11. Ote ajantasa-asemakaavasta, johon suunnittelue on yleispiirteisesti rajattu.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Orimattilan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 27.11.2013 ja se täydentää voimassa olevia asemakaavoja niiltä osin, mitä kaavassa ei ole toisin määrätty.

3.2.5 Tehdyt selvitykset

Asemakaavan muutosta varten ei ole laadittu erillisiä selvityksiä. Kaavoitustyössä on hyödynnetty seuraavia suunnittelualueen ympäristöä koskevia selvityksiä:

- Pohjavesialueen geologisen rakenteen selvitys Sikosuon pohjavesialueella Orimattilassa, GTK, 13.12.2013
- Päijät-Hämeen taajama- ja kylätarkastelu, Päijät-Hämeen liitto, Hämeen ympäristökeskus ja Lahden ammattikorkeakoulu, 2006
- Orimattilan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, kuntien ympäristöselvitys KUKUSE, Nina Könönen, Hämeen ympäristökeskuksen moniste 97/2005

Urheilutalon hankesuunnitelmaa varten Orimattilan kaupunki on teettänyt mm. urheilutalon tarveselvityksen vuonna 2015 ja yleispiirteisen pohjatutkimuksen keväällä 2016.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavamuutos on mukana uutena hankkeena Orimattilan kaavoitusohjelmassa 2016–2020, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.2.2016. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 22.2.2016 esittää periaateratkaisuna kaupunginvaltuustolle, että uusi urheilutalo toteutetaan kaksivaiheisesti uudisrakennuksena. Kaupunginvaltuusto päätti asiasta esityksen mukaisesti kokouksessa 25.4.2016.

Uusi urheilutalo on suunniteltu sijoittaa nykyisten ulkourheilukenttien alueelle vastapäätä nykyistä urheilutaloa. Sijainti vaatii kaavamuutoksen, koska alue on voimassa olevassa asemakaavassa virkistysaluetta eikä sillä ole tarpeeksi rakennusoikeutta.

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.

<u>Osallisia urheilutalon asemakaavamuutoksessa ovat:</u>

Asukkaat ja maanomistajat

- kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yritykset

Kaupungin hallinto

- kaupunginhallitus ja –valtuusto
- tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, sivistys- ja vapaa-aikalautakunta

Viranomaiset

- Hämeen ELY-keskus
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Ympäristöterveyskeskus
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo

Muut osalliset

- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Keskustan kyläjohtokunta
- Yhteiskoulun ja Erkko-lukion johtokunta

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu viikolla 12/2016 paikallislehdissä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla. Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin samalla nähtäville 23.3. - 8.4.2016.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta, nähtävillä olosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan paikallislehdissä, kaupungin ilmoitustaululla sekä kotisivuilla (www.orimattila.fi). Kaavaluonnos ja -ehdotus pidetään nähtävillä teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla. Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan myös postitse eri vaiheissa.

Osallistumismahdollisuuksista kerrotaan lisää osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä (liite 2).

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja –ehdotuksesta pyydetään lausunnot Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä ja Kymenlaakson Sähköltä sekä viranomaisilta.

Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä varataan lausunnonanto- ja kommentointimahdollisuus yhdyskuntatekniikalle, rakennusvalvonnalle sekä ympäristönsuojelulle.

Kaavamuutos etenee kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi teknisen lautakunnan ja edelleen kaupunginhallituksen esityksestä. Kaupunginvaltuuston hyväksyttyä asemakaavan, hyväksymisaineisto tarvittavine liitteineen lähetetään tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen.

Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan mm. Kymenlaakson Sähkölle, Päijät-Hämeen liittoon ja Maanmittaustoimistolle. Kaupungin rakennustarkastajalle ja Hämeen ELY -keskukselle ilmoitetaan kaavan voimaantulosta.

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Orimattilan kaupungin tavoitteena on kaavoittaa paikka uudelle urheilutalolle, joka tulee korvaamaan nykyisen huonokuntoisen urheilutalon. Uuden urheilutalon tavoitteena on liikunnan harrastajien olosuhteiden parantamien sekä kuntalaisten harrastus- ja virkistysmahdollisuuksien lisääminen. Urheilutaloon on tarkoitus luoda monipuoliset, joustavat ja muunteluun taipuvat tilat kuntalaisille, kouluille, urheilulle, kulttuurille sekä erilaisille yleisötapahtumille.

Asemakaavamuutos perustuu urheilutalon hankesuunnitelmaan. Alustavassa tontinkäyttösuunnitelmassa liikuntahalli on sijoitettu kaavamuutosalueen pohjoisosaan ja sille on suunniteltu pieni parkkipaikka Opintien varteen. Toisessa vaiheessa liikuntahallin jatkeeksi rakennetaan uimahalli ja sen viereen parkkipaikka nykyisen parkkialueen kohdalle Opintien varteen. Tenniskentät, koripallokenttä sekä jalkapallokenttä olisi mahdollista sijoittaa uudisrakennusten itä- ja eteläpuolelle.

4.3.2 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Tavoitteet ovat täydentyneet osallisten ja viranomaisten kuulemisen myötä kaavaprosessin edetessä. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 8.6. – 23.6.2016, jolloin myös viranomaisilta pyydettiin lausunnot. Lausuntoja saatiin kuusi kappaletta. Yhdeltä osalliselta tuli mielipide. Päijät-Hämeen pelastuslaitos lausui, ettei sillä ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Hämeen ELY-keskus ilmoitti, ettei aio antaa lausuntoa.

<u>Tiivistelmä luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin laaditut vastineet:</u>

Kymenlaakson Sähköverkko Oy:

Kymenlaakson Sähköverkolla on tarve aluevaraukselle puistomuuntamoa varten. Ehdotuksena on puistomuuntamon sijoittaminen VU-1- tai YU-alueelle taikka ET-alueen osoittaminen kaavassa. Kaavamuutosalueen ohi menee Kymenlaakson Sähköverkon 20 kV:n kaapeli.

Vastine: Puistomuuntamolle on varattu kaavaehdotuksessa paikka VU-1-alueelta. Aluevaraus on merkitty kaavakartalle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja rakenteita varten varattuna ohjeellisena alueen osana. Aluevaraus sijoittuu huoltotien varteen. Kaapeli on otettu huomioon ohjeellisessa johtoaluevarauksessa.

Lahden kaupunginmuseo/Päijät-Hämeen maakuntamuseo:

Kaavamuutoksen toteutuessa 1978 rakennettu urheilutalo jäisi vaille käyttöä ja tulisi purettavaksi. Urheilutalon arvoa kulttuurihistoriallisena kohteena ei ole kaava-aineistossa käsitelty. Kaavan selvityksissä ei mainita Orimattilan rakennetun kulttuuriympäristön selvitystä (Nina Könönen, Hämeen ympäristökeskuksen moniste 97/2005). Siinä on inventoitu ja rajattu paikallisesti arvokkaana Opintien alue, johon kuuluvat nykyiset koulurakennukset, urheilutalo ja joukko muita 1900 luvun alkupuolen asuinrakennuksia. Opintien alue tulisi vielä inventoida tarkemmin erityisesti modernin rakennusperinnön osalta vaikutusten arviointia varten. Luonnoksessa ei myöskään ole määritelty kaavan vaikutusaluetta. Vaikutusten arviointiin tulee lisätä vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Vastine: Selvitysten listalta pois jäänyt kulttuuriympäristön selvitys on lisätty kaavaselostuksen kappaleeseen 3.2.5 *Tehdyt selvitykset*. Alueen rakennuskantaa on inventoitu kaavamuutostyön yhteydessä elokuussa 2016. Tarkempaa kuvausta rakennuskannasta on lisätty selostuksen kappaleeseen *3.1.1 Rakennettu ympäristö* ja teemakartalle. Selostukseen on lisätty myös kappale *5.3.2 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön*.

Orimattilan Vesi Oy ja Orimattilan Lämpö Oy:

Asemakaavaluonnoksen alueella kulkee Orimattilan Vesi Oy:n omistamia vesijohtoja ja jätevesiviemäreitä. Mikäli uusi urheilutalo toteutetaan suunnitellulla tavalla, vaatii se vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston siirtämistä uuteen paikkaan. Käytännössä tämä tarkoittaa urheilukentän nykyisen viettoviemärin muuttamista paineviemäriksi eri kohtaan ja jätevesien pumppaamista kiinteistökohtaisella jätevesipumppaamolla Opintiellä kulkevaan jätevesiviemäriin.

Asemakaavaluonnoksen alueella kulkee Orimattilan Lämpö Oy:n omistama maakaasuputki. Mikäli uusi urheilutalo toteutetaan suunnitellulla tavalla, vaatii se maakaasuputken siirtämistä uuteen paikkaan.

Vastine: Vesijohtojen, jätevesiviemäreiden sekä maakaasulinjan siirto uusille paikoille on otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Maanalaisille johdoille on varattu ohjeelliset reitit sekä etelä- että pohjoispuolella tulevaa urheilutaloa.

Ympäristöterveyskeskus:

Yleisiin kaavamääräyksiin tulisi lisätä velvoite varautua rakentamisessa radonin torjuntaan, vaikka asia on todettu kaupungin rakennusjärjestyksessä. Asemakaavaluonnoksessa tai kaavaselostuksessa ei oteta kantaa alueen hulevesien käsittelyyn. Toteutuessaan asemakaavan mukainen rakentaminen nostaa todennäköisesti alueen valumakerrointa ja hulevesien määrää. Edellisen perusteella kaavaan tulisi merkitä vaatimus hulevesien hallintasuunnitelman edistämisestä rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Mikäli hulevesiä ei voida imeyttää tontilla, tulisi hulevesien purkupaikalla varautua kasvavaan hulevesikuormitukseen ja niiden vaikutukseen alueella.

Kaavaselostuksen mukaan rakennettavaksi suunniteltu alue on pääosin täytemaata ja reuna-alueet hiekkaa. Alueen täyttö on todennäköisesti tapahtunut useita vuosikymmeniä sitten, jolloin täyttömaiden puhtauteen ei ole kiinnitetty juurikaan huomiota. Pilaantuneella maa-aineksella voi olla pitkällä aikavälillä vaikutuksia niin rakennusten maanvastaisiin rakenteisiin kuin sisäilmaankin. Terveydensuojeluviranomaisen mielestä asemakaavan muutoksen yhteydessä tulee arvioida tarve edellyttää kaavamääräyksellä maaperän täyttömaiden mahdollisten haitta-aineiden selvittämistä rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Vastine: Radonin torjuntaan varautuminen on lisätty kaavamääräyksiin. Uuden urheilutalon rakennuspaikalla on tehty yleispiirteinen pohjatutkimus keväällä 2016. Maaperä on tutkittava tarkemmin ja tehtävä tarvittavat toimenpiteet ennen rakentamisen aloitusta. Hulevedet ohjataan uuden urheilutalon alueelta sadevesiviemäriin, kuten nykyisenkin urheilutalon hulevedet. Sadevesiviemärin on arvioitu riittävän jatkossakin, kun vanha urheilutalo tullaan purkamaan. Tontille jää myös runsaasti vettä läpäisevää pintaa, koska hankesuunnitelman mukainen uusi urheilutalo pysäköintialueineen kattaa tontin pinta-alasta noin kolmasosan.

Orimattilan keskustan kyläjohtokunta

Keskustan kyläjohtokunnan mielestä urheilutalolle suunniteltu paikka on liian ahdas. Rakennus tukkii olemassa olevan urheilu- ja virkistysalueen perimmäisen käyttötarkoituksen; rentoutumisen avarassa luonnontilassa. Alueelta suurella todennäköisyydellä kaadetaan puustoa. Maaperän laatu ja sen rakentamiskelpoisuus sekä pysäköintipaikkojen riittävyys herättää myös huolta.

Vastine: Olemassa olevan hiekkakentän käyttötarkoitus muuttuu rakentamisen myötä. Kentällä ei nykyisinkään ole puustoa. Pysäköintipaikkojen osalta tilanne muuttuu paremmaksi. Hankesuunnitelmassa alueelle on osoitettu enemmän pysäköintipaikkoja kuin mitä alueella nyt on. Mahdollisen jäähallin rakentaminenkaan ei tulevaisuudessa vähennä pysäköintipaikkoja. Jäähallin yhteyteen niitä on mahdollista rakentaa jopa lisää.

Yksityisen maanomistajan mielipide:

Olen järkyttynyt suunnitelmista rakentaa korkea palloiluhalli aivan tonttini rajalle aivan suoraan taloni julkisivuikkunoita vastapäätä. Jos nykyinen suunnitelma toteutuu, niin katselen olohuoneen ikkunasta muutaman metrin päässä olevaa korkeaa seinämuuria. Rakennustontti on väljä ja toivoisin että jos rakennuspaikka on suoraan taloni julkisivua vasten niin väliin jäisi kunnon suojavyöhyke eikä uusi rakennus tulisi kiinni minun rajaani. Nyt taloni edessä kaupungin puolella on isoja puita suojana. Jos urheilutalo nousee aivan rajalle niin tämäkin vähäinen suoja taloni ja hallin väliltä jouduttaisiin kaatamaan. Hartain toiveeni on, että urheilutalorakennus ei nousisi niin lähelle tonttini rajaa vaan rakennettaisiin kauemmas talostani.

Olen muuten asunut lapsena kerrostalossa osoitteessa Opintie 6 ja muistan suunnitellun rakennuspaikan vetisenä suona jossa lapset uivat keväisin. Näin ollen epäilen tontin tämän reunan soveltuvuutta ison urheilutalon rakennuspaikaksi.

Vastine: Rakennusalan raja on kaavaehdotukseen piirretty kuuden metrin päähän kiinteistönrajasta. Kiinteistönrajan ja rakennusalan välinen alue on merkitty istutettavaksi alueeksi. Rajalla olevia puita pyritään säästämään. Maaperää tutkitaan ja sille tehdään tarvittavia toimenpiteitä ennen rakentamisen aloittamista.

4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Uuden urheilutalon sijoittamisen vaihtoehtoja on pohdittu hankesuunnittelun yhteydessä. Parhaaksi paikaksi on todettu ulkourheilukenttien alue Opintien varressa, joten kaavamuutoksella tutkitaan uuden urheilutalon sijoittamismahdollisuutta alueelle.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelia 0444 sekä siihen liittyvät katu- ja virkistysalueet. Kaavamuutos sisältää urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YU), yhden erillispientalotontin (AO/s) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU-1).

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3,8 ha. Siitä noin 80,6 % on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, 6,9 % erillispientalojen korttelialuetta ja 4 % urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta. Loput 8,5 % on varattu katualueisiin.

5.2 ALUEVARAUKSET

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YU

Kaavamerkintä sallii erilaisten urheilurakennusten, kuten urheilu- ja palloiluhallien, uimahallien sekä jäähallien rakentamisen. Korttelialueen kerrosluku on III ja tehokkuusluku 0,40. Rakennuspaikan koko on 30 658 m², joten rakennusoikeutta sillä on 12 263 k-m².

Erillispientalojen korttelialue AO/s

Yksi erillispientalotontti korttelista 0444 on otettu kaavamuutokseen mukaan teknisen tarkistuksen vuoksi, jotta tontin rajat saadaan vastaamaan kaavakartalla kiinteistön todellisia rajoja. Tontin kaavamerkintä, tehokkuus ja kerrosluku säilyvät entisellään. Korttelialueen tehokkuusluku on e=0,20 ja suurin sallittu kerrosluku on I u ⅔.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-1)

Nykyisen asutuksen ja YU-tontin väliin jätetään noin 20 metrin levyinen virkistysalue, jolla määräykset pysyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Katualueet

Mukaan kaavamuutosalueeseen on otettu Opintien katualue suunnittelualueeseen kuuluvien YU- ja AO-tonttien kohdalta. Opintien varteen on vanhemmassa kaavassa jäänyt kaistale urheilupuistoaluetta (U¹), joka samalla saadaan muutettua katualueeksi.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä (liite 1).

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.3.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole laajoja kaupunkikuvallisia tai yhdyskuntarakenteellisia vaikutuksia. Kaava-alueen ympäristössä muutos näkyy nykyisellään rakentamattoman alueen täydennysrakentamisena. Uusi urheilutalo aiotaan rakentaa alueelle, jolla nykyisin on ulkoliikuntakenttiä. Ympärillä on pääasiassa väljästi rakennettuja omakotitontteja. Alueen palveluihin muutoksella ei ole vaikutusta, kun nykyiset urheilutalon palvelut siirtyvät uudisrakennukseen tien toiselle puolelle.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Orimattilan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä on inventoitu ja rajattu paikallisesti arvokkaana Opintien alue, johon kuuluvat nykyiset koulurakennukset, urheilutalo ja joukko 1900-luvun alkupuolen asuinrakennuksia. Nykyinen huonokuntoiseksi arvioitu urheilutalo aiotaan purkaa, kun uusi urheilutalo valmistuu. Vanhan urheilutalon paikalle on esitetty sijoitettavaksi esimerkiksi pienpelikentät maavallikatsomoineen. Vanhan urheilutalon purkaminen ja uuden rakentaminen ovat suuria muutoksia lähiympäristössä. Uudisrakennuksen tulee soveltua arkkitehtuuriltaan ympäröivään rakennuskantaan.

5.3.3 Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella on maisemallisia vaikutuksia lähiympäristössä. Vanhan urheilutalon tontilla näkymät avartuvat, kun tilalle aiotaan rakentaa pelikenttiä. Uudisrakennus rakennetaan nykyiselle avoimelle hiekkakentälle, joten katukuvassa muutos tulee olemaan merkittävä. Kaukomaisemaan kaavamuutoksella ei kuitenkaan tule olemaan merkittäviä vaikutuksia, koska uudisrakennus ei nouse nykyistä urheilutaloa korkeammalle.

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaisia tai suojeltuja alueita. Kaavamuutosalue sijaitsee tärkeän pohjavesialueen muodostumisalueella. Rakentaminen tulee toteuttaa niin, ettei sillä ole huonontavia vaikutuksia pohjavesiin.

5.3.4 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavamuutoksella ei ole juurikaan vaikutusta liikenteeseen alueella. Urheilutalo ja uimahalli rakennetaan toiselle puolen Opintietä. Pysäköintialue on jo nykyisellään tien oikealla puolella. Opintien varrella on kevyen liikenteen väylät molemmin puolin. Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen sisäiset liikennejärjestelyt on suunniteltu urheilutalon hankesuunnittelun yhteydessä.

5.3.5 Vaikutukset kunnallistekniikkaan

Nykyiset vesi- ja viemäriputket kulkevat suunnittelualueen läpi. Ne täytyy siirtää kulkemaan uuden urheilutalon eteläpuolelta. Nykyinen viettoviemäri täytyy muuttaa paineviemäriksi ja pumpata jatkossa jätevedet kiinteistökohtaisella jätevesipumppaamolla Opintiellä kulkevaan jätevesiviemäriin. Uusi putkilinjaus on otettu huomioon ohjeellisena johtoalueen varauksena kaavakartalla. Samassa varauksessa kulkee Kymenlaakson Sähkön 20 kV:n kaapeli. Puistomuuntamolle on varattu paikka VU-1-alueen reunalta.

Maakaasuputki kulkee suunnittelualueen pohjoisosassa ja sitäkin siirretään tarvittaessa. Putken reitille on varattu ohjeellinen aluevaraus uuden urheilutalon pohjoispuolelle.

Uuden urheilutalon rakentaminen tulee vaikuttamaan alueen hulevesikuormitukseen. Halkaisijaltaan 400 millimetrin sadevesiviemäri kulkee Opintien katualueella ja ohjaa hulevedet pohjoiseen päin ja purkaa ne avo-ojiin ennen ravirata-aluetta. Uuden urheilutalon katolta ja muilta vettä läpäisemättömiltä pinnoilta hulevedet ohjataan sadevesiviemäriin. Nykyisen sadevesiviemärin on arvioitu olevan riittävä, koska nykyinen urheilutalo tullaan purkamaan, jolloin sen hulevedet eivät enää lisää hulevesikuormitusta. Uuden urheilutalon ympärille jää myös paljon vettä läpäisevää pintaa, kun urheilutalo pysäköintialueineen kattaa vain noin kolmasosan YU-tontista.

5.4 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kokonaisuudessaan kaavakartalla.

5.5 NIMISTÖ

Kaavamuutoksella ei osoiteta alueelle uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Rakentaminen aiotaan toteuttaa hankesuunnitelman mukaisesti vaiheittain niin, että ensin rakennetaan liikuntahalli ja myöhemmin uimahalli.

Asemakaavan muutoksen toteutumista seurataan Orimattilan kaupungin kaavoituksen, rakennusvalvonnan sekä yhdyskuntatekniikan yhteistyönä.

Orimattilassa 13.9.2016

Eero Manerus

kaavoitusinsinööri