ORIMATTILA

A205 Messinkitien asemakaavan muutos

EHDOTUKSEN KAAVASELOSTUS



Elinvoima- ja tekninen valiokunta 20.4.2021 § 67
Kaavaluonnos nähtävillä 03.05. - 30.05.2021
Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 24.08.2021 § 8
Kaupunginhallitus 30.08.2021 § 359
Kaavaehdotus nähtävillä 21.09. - 22.10.2021

A205 Messinkitien asemakaavamuutos

Asia 63/10.02.03/2021

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

Alkuperäiset Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta *www.finlex.fi*

Kaavaselostus on saatavilla Orimattilan kaupungin kaavoitustoimesta, Erkontie 9, tai kaupungin kotisivuilta osoitteesta *https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/*

Kaavan laatijat

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta
Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen

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

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 4

1.1 TUNNISTETIEDOT 4
1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS 4
1.4 LIITEASIAKIRJAT 4

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 7
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 Tehdyt selvitykset 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
4.2.5 Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja palautteen pohjalta tehtävät muutokset 10
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 11
4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT 11

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 11

5.1 KAAVAN RAKENNE 11
5.1.1 Mitoitus 11
5.2 ALUEVARAUKSET 12
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET 12
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 12
5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon 12
5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön 13
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 13
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET 13
5.6 NIMISTÖ 13

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 13

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavaselostus, joka koskee 20.04.2021 päivättyä luonnosvaiheen asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee kiinteistöjä: 560-418-9-944, 560-418-9-648, 560-418-9-945, 560-418-9-868, 560-418-9-647, 560-418-9-645, 560-418-9-642, 560-418-9-942, 560-418-9-900 ja 560-418-9-650, jotka muodostavat asemakaavan korttelin 1306.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Orimattilan keskustaajaman koillisnurkassa, Sampolan teollisuusalueella. Muutos koskee korttelia 1306 ja sitä rajaavat Takojantie, Messinkitie sekä Teollisuustie. Korttelin pinta-ala on noin 6,6 hehtaaria.

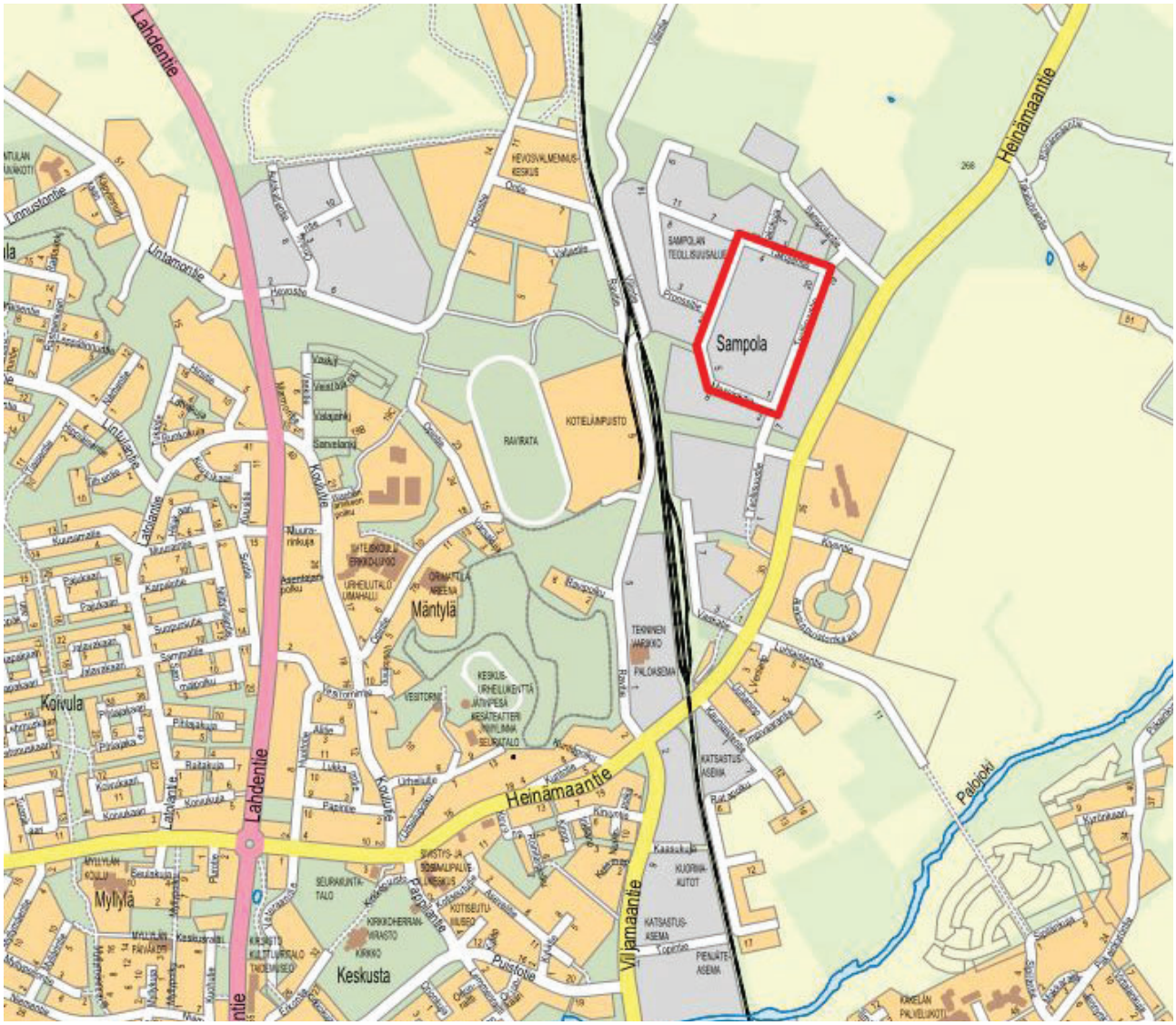
1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

Korttelin yrityksistä Nesco Oy ja Ferroplan Oy ovat hakeneet asemakaavan muutosta lisärakennusoikeuden saamiseksi. Koska korttelin pinta-alaa ei voi laajentaa, rakennusoikeutta voi lisätä vain rakennustehokkuutta nostamalla. Samalla on tarkoitus päivittää vanhan teollisuuskaavan ympäristömääräykset nykylainsäädännön edellyttämälle tasolle.

1.4 LIITEASIAKIRJAT

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

Kuva. Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti.



2 TIIVISTELMÄ

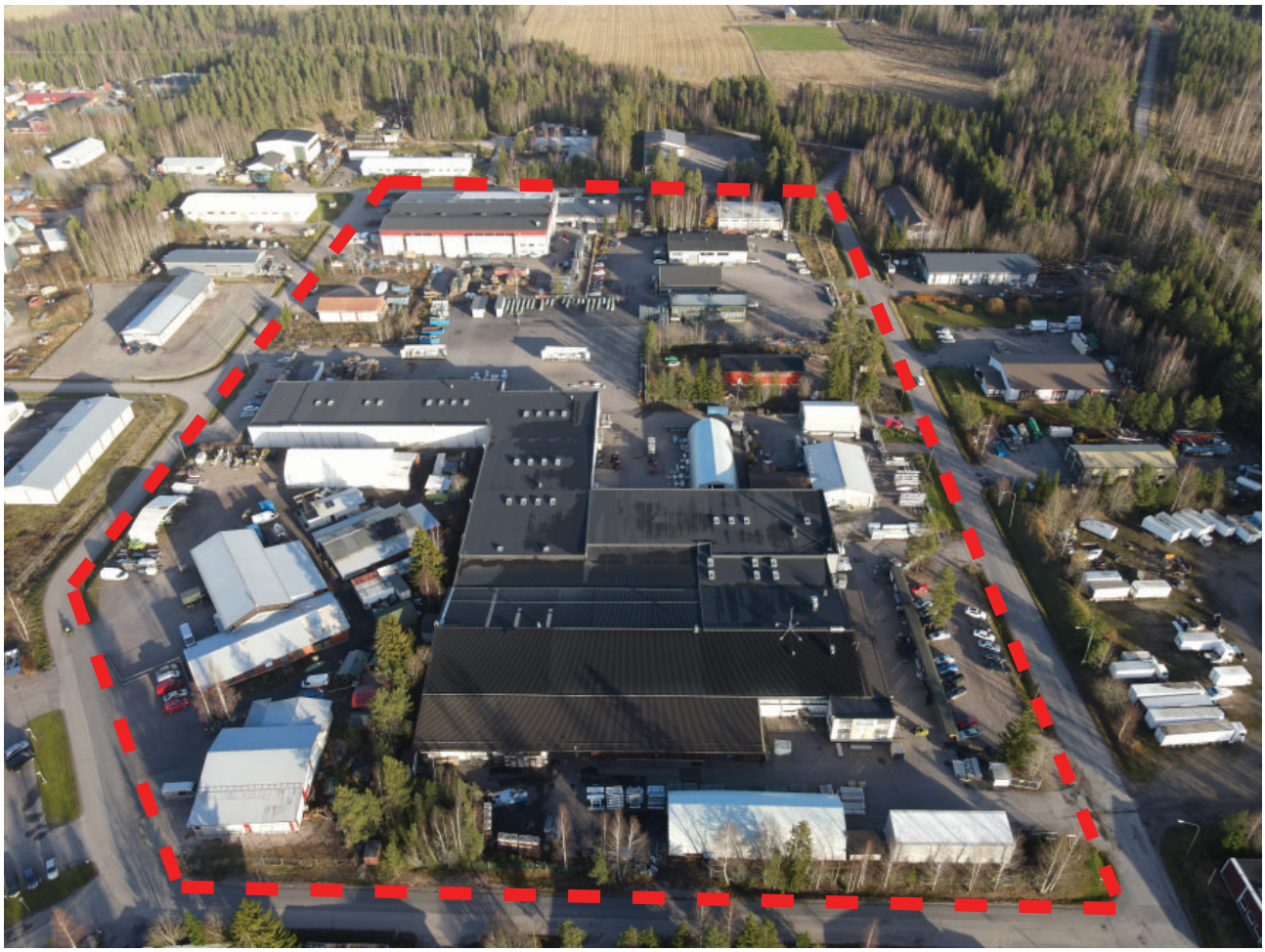
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaava on hyväksytty kaavoitusohjelmaan kaupunginvaltuuston kokouksessa 09.11.2020 § 46.
- Kuulutus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 08.03.2021
- Elinvoima- ja tekninen valiokunta 20.04.2021 § 67
- kaavaluonnos nähtävillä 03.05. - 30.05.2021.
- Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 23.08.2021 § 8.
- Kaupunginhallitus 30.08.2021 § 359.
- Kaavaehdotus nähtävillä 21.09. - 22.10.2021.
- Hyväksymiskäsittely on alkanut elinvoima- ja teknisessä valiokunnassa xx.xx.xxxx §x.
- Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx §x.
- kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan xx.xx.xxxx §x
- Lainvoimainen xx.xx.xxxx §x.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavalla mahdollistetaan Sampolan teollisuusalueen korttelin 1306 alueella lisärakentaminen kestävästi. Kaavahanke on Keskusta-Virenojan osayleiskaavan mukainen.

Kuva: Suunnittelualue etelästä kuvattuna.



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELU–ALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Sampola on olemassa oleva teollisuusalue, jossa on monipuolista liiketoimintaa. Alueella käy päivittäin töissä reilu 300 työntekijää.

Suunnittelualue sijaitsee rakennetun teollisuusalueen keskellä. Kortteli on jaettu 10 kiinteistöön ja jokaiselle on rakennettu vähintään yksi rakennus. Kokonaan rakentamattomia kiinteistöjä ei ole. Alueen yrityksillä on lisärakentamisen tarpeita, mutta useimmilla kiinteistöillä on käytetty kaavan sallima rakennusoikeus.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei juurikaan ole luonnontilaista ympäristöä. Laajemmin teollisuusalueella on joitakin maisemanhoitoalueita ja lähimetsiä.

Sampolan teollisuustontit sijaitsevat Ämmäntöyräs-Sikosuo-Tönnö-Untamon pohjavesialueen vieressä. Pohjaveden muodostumisalue jää junaradan toiselle puolelle. Sikosuon pohjavesialue ulottui aikaisemmin laajemmalle, rajausmuutos on tehty 3.5.2019 (Hämeen ELY-keskus).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakennettua teollisuusaluetta. Rakennukset ovat pääosin tyypillisiä 1980- ja 1990-luvulla rakennettuja teollisuus- ja toimitilarakennuksia, mutta myös 2000-luvulla rakennettuja. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti tärkeitä rakennettuja kulttuuriympäristöjä ei suunnittelualueella ole.

Sampolan teollisuustonttien koko vaihtelee 1000 neliön ja 40 000 neliön välillä. Tonttien sallittu rakennustehokkuus on 0,3-0,4. Alueella on kuusi rakentamatonta tonttia, joiden lisäksi kaupungin mailla on lohkomatta useita tontteja. Rakentamattomia tontteja käytetään pysäköintiin, ulkovarastointiin yms.

Liikenne

Sampolan teollisuusalueella on runsaasti raskasta liikennettä ja työmatkaliikennettä. Liikenne Sampolaan kulkee Heinämaantien kautta, joka on valtion omistama ja hallinnoima maantie. Sampolaan on Heinämaantieltä kolme liittymää.

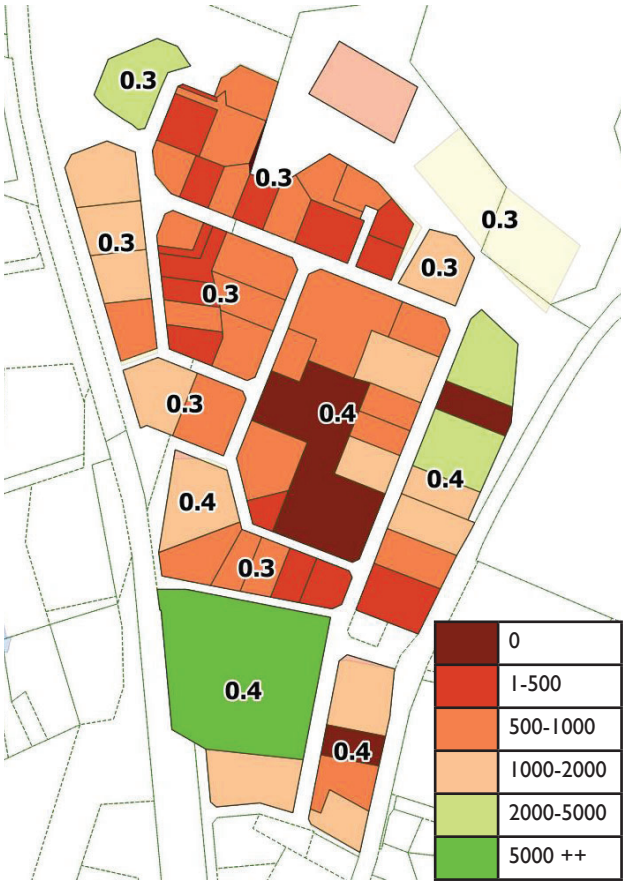
Iso osa Sampolan raskaasta liikenteestä kohdistuu Lahden suuntaan. Yhdystietä Sampolasta Lahdentielle on suunniteltu 80-luvulta lähtien. Viimeisin suunniteltu linjaus kulkee Sampolan ja Hevoskylän pohjoispuolitse. Tien linjauksesta tai toteuttamisesta ei ole vielä tehty päätöksiä.



Takojantien ja Messinkitien risteys (Ferroplan Oy)



Pohjavesialueen ja pohjaveden muodostumisalueen rajat sinisellä, kaavamuutosalue punaisella pohjavesialueen ulkopuolella.



Sampolan teollisuustonttien jäljellä oleva rakennusoikeus. Asemakaavan sallima rakennustehokkuus 0.3 - 0,4



Maantie, rata ja katuverkko, sekä katuverkon puuttuvat palat.



Korttelin kunnallistekniikkaa: vesi- ja viemäriputket, maakaasun jakeluverkko ja kaukolämpöverkko.

Sampolan katuverkko on toteutunut pääosin asemakaavan mukaisesti. Rakentamatta ovat Hitsaajankuja ja Villintie. Hitsaajankuja yhdistää Vaakatien ja Teollisuuskadun, muodostaen lenkin kahden maantieliittymän välille. Villintie kytkee pohjoiseen johtavan yksityistien kaupungin katuverkkoon.

Sampolan katuverkon rakentamisen jälkeen on raskaan kuljetuskaluston koko kasvanut. Maantieliittymät ja risteysalueet ovat paikoin ahtaita suurimmille rekoille. Katujen ja risteysalueiden leventäminen on mahdollista nykyisen asemakaavan puitteissa.

Kaavamuutosalue on yksi suuri kortteli, joka on katujen ympäröimä. Korttelin läpi pääsee ajamaan vain Nesco Oy:n tontilla, missä raskaan liikenteen kulku on ohjattu Teollisuustieltä Messinkitielle.

Kunnallistekniikka

Kunnallistekniikkaa kulkee alueella katulinjoja pitkin. Alueella on kaukolämpöverkostoa, Suomen kaasuenergian maakaasuverkostoa, Kymenlaakson Sähkön sähkölinjoja, DNA:n verkkokaapeleita sekä vesi- ja jätevesiverkosto. Hulevesiä johdetaan avo-ojilla.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisten tahojen omistuksessa.

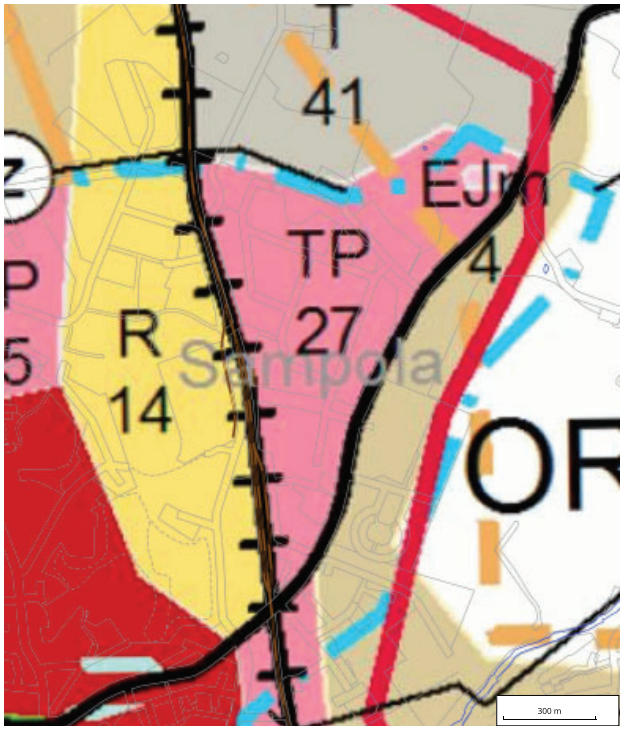
3.2 SUUNNITTELUTILANNE

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. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa Sampolan pohjavesialueella olevaa työpaikka-aluetta (TP27). Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, asumista sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia. Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille voivat olla merkittäviä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen liikenteen toimivuuteen ja toteuttamisjärjestykseen. Lisäksi alue on merkitty pohjavesialueen sisäpuolelle sekä Orimattilan kaupunkialueelle (ka5).



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

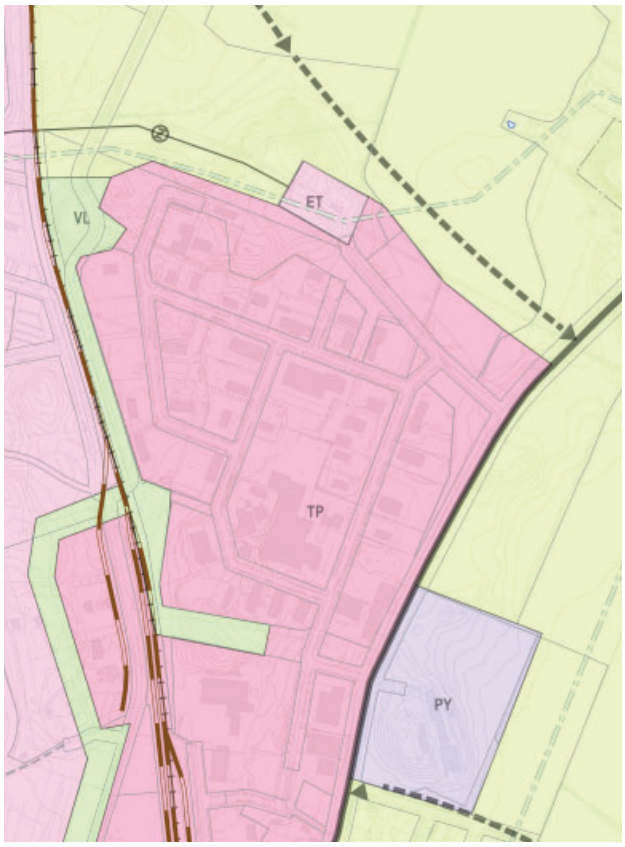
3.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Keskusta-Virenojan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Yleiskaavassa suunnittelualue on työpaikka-alueella (TP). Lisäksi alue on tärkeällä pohjavesialueella (sininen pistekatkoviiva). Alustava yhdystien sijainti on merkitty yleiskaavakartalle katkoviivalla.

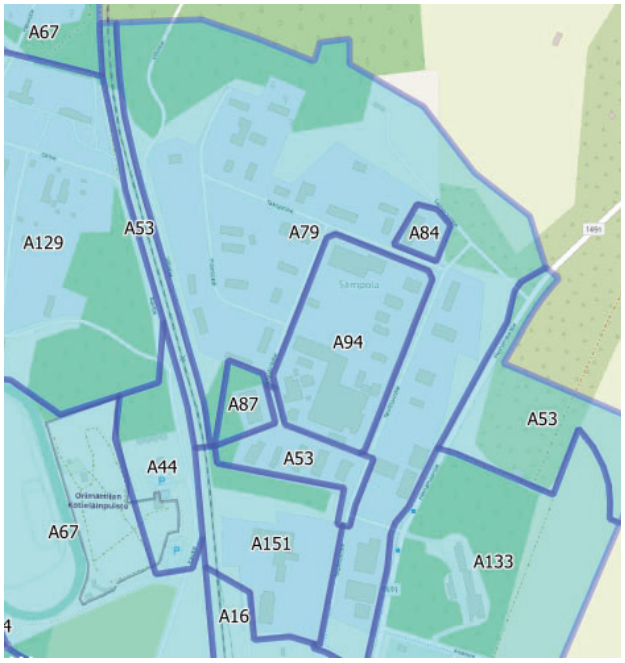
Yhdystien ja Sampolan mahdollista laajentamista varten on vireillä osayleiskaavan muutos. Luonnos on ollut nähtävillä keväällä 2014, mutta kaavan laatiminen ei ole edennyt luonnosvaihetta pidemmälle. Syksyllä 2020 valmistui liikenneselvitys, jossa on tehty aluevaraussuunnitelma uuden yhdystien linjaukselle. Osayleiskaavan ehdotus valmistellaan 2021-2022.



Yhdystien selvitetyt linjausvaihtoehdot. Osayleiskaavamuutoksen ehdotusta valmistellaan vaihtoehto kakkosen (VE 2) pohjalta.



Ote Keskusta-Virenojan osayleiskaavasta.



Asemakaava-alueiden rajat ja kaavanumerot

3.2.4 Asemakaavat

Sampolassa on voimassa kahdeksan eri asemakaavaa vuosilta 1976-2017. Nyt vireillä olevalle alueelle on tehty kaavamuutos viimeksi 2002 kaavassa A94. Silloin muutettiin teollisuuskortte-lin keskellä oleva maisemanhoitoalue osaksi teollisuustontteja, poistettiin Messikuja -niminen katualue ja nostettiin rakenta-mistehokkuutta.

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 Tehdyt selvitykset

Asemakaavaa varten ei ole laadittu erillisiä selvityksiä. Tarvitta-essa voidaan hyödyntää mm. Keskusta-Virenojan osayleiskaavaa varten tehtyjä selvityksiä sekä muita jo laadittuja selvityksiä:

- Orimattilan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Orimattilan kaupunki ja Orimattilan Vesi, 2014
- Sampolan osayleiskaavan liikenneselvitys, Ramboll, 2015
- Villi-Sampola liikenneselvitys ja aluevaraussuunnitelma, WSP, 2020
- Orimattilan pohjavesialueiden hydrogeologiset kuvaukset ja alueille tehdyt muutokset, ELY-keskus, 2019



Ote ajantasa-asemakaavasta, taustalla pohjakartta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaava on mukana uutena kohteena A205 kaavoitusohjelmassa 2021 - 2025, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.11.2020 § 46. Kaavamuutoksella pyritään lisäämään korttelin rakennusoikeuden määrää.

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 asemakaavamuutoksessa ovat:

- Asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Hämeen ELY-keskus
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Ympäristöterveyskeskus
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Suomen Kaasuenergia Oy
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Keskustan aluejohtokunta
- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisestä on kuulutettu 09.03.2021.

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).

Asemakaavan luonnoksen suunnittelun yhteydessä on oltu yhteydessä suunnittelualueen maanomistajiin ja yrityksiin kirjeitse.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydettiin kommentit Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Päijät-Hämeen maakuntamuseolta, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta, Suomen Kaasuenergialta, Kymenlaakson Sähköltä, Ympäristöterveyskeskukselta ja Pohjoiselta aluejohtokunnalta.

Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä kaavatyöhön osallistuivat yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta sekä ympäristönvalvonta.

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

4.2.5 Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja palautteen pohjalta tehtävät muutokset

Kaavaluonnoksesta vastaanotettiin viisi lausuntoa. Pelastuslaitoksella, terveydensuojeluviranomaisella, Päijät-Hämeen vastuullisella aluemuseolla ei ollut kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Ely-keskuksen lausunto

Suunnittelualue ei ole enää I-luokan pohjavesialuetta. Sikosuon pohjavesialueen rajausmuutos on tehty 3.5.2019. Uusi raja kulkee Messinkitietä ja Pronssitietä pitkin eli pohjavesialue on näiden teiden länsipuolella.

Kaavaselostuksessa todetaan, että hulevesien viivytys tulee hoitaa ensisijaisesti omalla tontilla, mikä esitetään täydennettäväksi myös kaavamääräykseen.

Vastaus

Pohjavesialueen määräys on poistettu kaavamääräyksistä ja kaavaselostusta päivitetty. Hulevesien viivytys tonttikohtaisesti sisältyi jo luonnosvaiheen kaavamääräyksiin.

Kymenlaakon Sähkön lausunto
Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten on varattava riittävät tilat. Kaavaan on myös varattava nykyisille alueen puistomuuntamoille tarvittavat tilat. (liitekartta lausunnossa)

Vastaus
Muuntamoille on piirretty ehdotusvaiheen kaavakarttaan tilat. Muu sähköverkko tonttiliittymiä lukuunottamatta sijaitsee katualueella, joka ei kuulu kaavamuutokseen.

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavalla pyritään vastaamaan alueella olevien yritysten lisärakentamistarpeisiin. Samalla päivitetään vanhan teollisuuskaavan ympäristömääräykset nykyisten lakien edellyttämälle tasolle.

4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Koska korttelialuetta ei voi fyysisesti laajentaa, rakennusoikeuden kasvattaminen tapahtuu tehokkuuslukua nostamalla.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

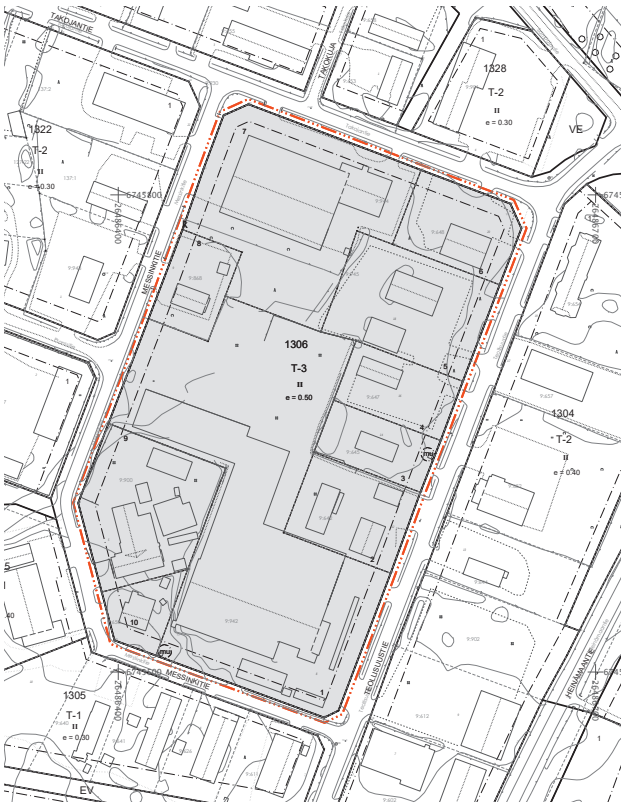
Asemakaavan muutos koskee korttelia 1306. Koko kortteli on osoitettu teollisuus- ja varastorakentamiseen, sekä näihin liittyville liike- ja toimistotiloille.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavakorttelin pinta-ala on noin 6,6 ha. Asemakaavaan on merkitty ohjeelliset tonttirajat nykyisen kiinteistöjaon mukaisesti, yhteensä 10 teollisuustonttia. Korttelialueen luoteisreunalla on korjattu korttelin raja kulkemaan kiinteistön rajaa pitkin, jolloin korttelialue pienenee kaavassa n. 38m2.

Korttelin rakennusoikeus on nostettu tehokkuudesta 0,4 tehokkuuteen 0,5. Rakennusten maksimi kerrosluku on edelleen kaksi. Rakennusten metrimääräistä korkeutta ei ole rajoitettu.

Tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä 2.



5.2 ALUEVARAUKSET

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T-2
6,6 ha - rakennusoikeus yht. 33 273 k-m^2. Rakennusoikeus korttelissa kasvaa yhteensä noin 6 600 k-m^2. Rakennusoikeuden lisäys jakaantuu tasaisesti kullekin maanomistajalle omistetun maan pinta-alan suhteessa.

Katualueet
38 m^2. Katualueeksi on korjattu kapea siivu Orimattilan kaupungin omistamaa maa-aluetta. Muutos on luonteeltaan kaavatekninen korjaus, eikä vaikuta yhdenkään teollisuuskiinteistön rakennusoikeuteen.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset on arvoitu kaavan mahdollistaman maksimimitoituksen mukaan.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava mahdollistaa täydennysrakentamisen yhdelle korttelialueelle. Kortteli on rakennettu lähes olemassa olevan kaavan maksimin mukaan, joten vaikutukset kaupunkikuvaan on maltilliset.

Kortteli 1306 on ensimmäinen kortteli Sampolassa, jonka rakennusoikeus nousee 0,5:en. Takojantien molemmin puolin on kortteleita, joiden rakennustehokkuus on 0,3 ja lähes kaikki rakennusoikeus käytetty. Teollisuustien itäpuolella on jo tehokkuus 0,4, mutta osalla kiinteistön omistajista ei ole lainkaan rakennusoikeutta jäljellä. Kaavamuutoksen epäsuora vaikutus kaupunkikuvaan voi tulla tasapuolisuuden kautta, kun muillekin kortteleille haetaan lisää rakennusoikeutta. Pennalan teollisuusalueen tonteilla on jo 0,5 tehokkuus.

Kaavamuutoksen näkyvimmät vaikutukset tulevat elinkeinotoiminnalle, kun korttelin sisällä toimivat yritykset voivat laajentaa toimintaansa omalla tontilla.

5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon

Asemakaavan myötä liikenteen määrä voi kasvaa Sampolan alueella. Kaavaa hakeneiden yrittäjien mukaan rakennusoikeuden tarve on lähinnä varastointitilalle. Varsinainen tuotteiden tuotantokapasiteetti ei kasva merkittävästi niin, että se suurentaisi liikennemäärää.

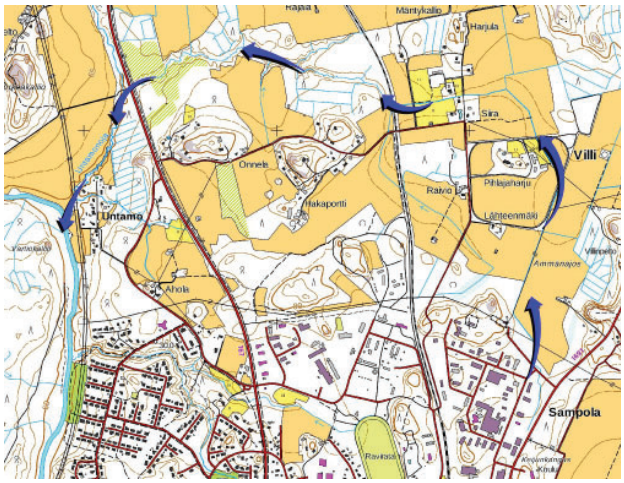
Väyläviraston mukaan Heinämaantiellä, Sampolan teollisuusalueen kohdalla keskimääräinen vuorokausiliikenne on yhteensä 2991 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus on 5 %. Ajettaessa Heinämaalle päin liikennemäärät laskevat kolmasosaan Sampolan teollisuusalueen jälkeen.

Liikenteen yleisen kasvuennusteen mukaan Heinämaantien liikennemäärä nousee noin 3 400 ajoneuvoon vuorokaudessa vuoteen 2040 mennessä. Kaavamuutoksen tuoma lisärakentamisen mahdollisuus ei nosta liikennemääriä Heinämaantiellä merkittävästi. Vireillä olevan osayleiskaavan mukaiset uudet teollisuus- ja asuntoalueet tulevat lisäämään liikennemääriä tulevaisuudessa. Suurin vaikutus liikennevirtoihin on uudella yhdystiellä, mikäli se rakennetaan.

Sampolan teollisuusalueella ei ole sisäistä kevyen liikenteen verkostoa. Teollisuusalueelle pääsee kulkemaan kevyen liikenteen väylää pitkin Heinämaantien varressa. Olemassa olevan kaavan puitteissa kevyen liikenteen väyläverkostoa on mahdollisuus kehittää ilman katualueiden leventämistä. Asemakaavan muutoksen vaikutukset liikenteeseen arvioidaan olevan sen verran maltillisia, että mahdolliset kehittämistarpeet voidaan tehdä ilman suurempaa kaavatarkastelua.

Kuva. Pintavedet valuvat ojien kautta Porvoonjokeen.





5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutos kohdistuu kortteliin, joka on kokonaan rakennettua teollisuusaluetta. Kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen sijoittuu nykyisten rakennusten lomaan, päällystetylle piha-alueelle. Näin ollen asemakaavamuutoksella ei ole suoria vaikutuksia luonnonympäristöön.

Olemassa olevien teollisuusalueiden tehostaminen vähentää paineita kokonaan uusien teollisuustonttien kaavoittamiseen. Sitä kautta kaavamuutoksella on välillisesti positiivisia vaikutuksia luonnonympäristöön.

Pintavesivaikutukset

Alueella on paljon pinnoitettuja alueita, ja hulevedet kulkeutuvat tonteilta pintavaluntana avo-ojiin. Korttelia 1306 kiertää nykyisellään leveä avo-oja kadun ja tonttien välissä. Ajoliittymien kohdalla on putkitus. Putkien ja ojien ylläpito on kaupungin vastuulla. Lumisina talvina Teollisuustien oja on tulvaherkkä, mikäli ajoliittymien alla olevat putket pääsevät jäätymään.

Lisärakentaminen aiheuttaa lisää pinnoitettuja alueita. Asemakaavamääräyksiin on lisätty hulevesien hallintaa koskeva määräys, jossa edellytetään tonttikohtaisen suunnitelman tekemistä rakennuslupavaiheessa. Yritysten ja kiinteistön omistajien on lisärakentamisen yhteydessä esitettävä kiinteistökohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesien viivytys tulee hoitaa ensisijaisesti omalla tontilla.

Korttelin 1306 pintavedet valuvat avo-ojia pitkin ensin Sampolan pohjoispuolelle. Sieltä vedet kiertävät Untamonojan kautta Porvoonjokeen.

Pohjavesivaikutukset

ELY-keskuksen luonnospalautteen mukaan suunnittelualue ei enää sijaitsee Sikosuon tärkeällä pohjavesialueella. Pohjaveden muodostumisalue jää junaradan toiselle puolelle. Lisärakentaminen lisää pinnoitettuja alueita korttelin sisällä, mutta muutos on niin pieni, että se ei vaikuta pohjaveden määrään.

5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueella on teollisuus- ja varastotoimintaa, josta aiheutuu jonkin verran melua, lähinnä tasaista huminaa. Yksittäisinä suurempina melulähteinä on raskas liikenne. Liikenteestä arvioidaan siis tulevan suurempaa melua kuin tällä hetkellä itse teollisuustoiminnasta.

Asemakaavan muutoksen rakennusoikeus käytetään lähtökohtaisesti yrittäjien mukaan varastointiin. Tästä voidaan arvioida, että melu ei tule lisääntymään asemakaavan muutoksen myötä muutoin kun täydennysrakentamisen aikana. Ulkovarastoinnin vähentyminen tekee piha-alueista entistä siistimpiä.

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kokonaisuudessaan kaavakartalla. Yleisillä määräyksillä on ohjattu kaava-alueen rakentamista mm. hulevesien hallinnan osalta.

5.6 NIMISTÖ

Asemakaavalla ei osoiteta alueelle uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Asemakaavan toteutusta seurataan Orimattilan kaupungin kaavoituksen, rakennusvalvonnan sekä yhdyskuntatekniikan yhteistyönä.



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	560 Orimattila	**Täyttämispvm**	04.08.2021
Kaavan nimi	A205 Messinkitie		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	08.03.2021
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	A205
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,6584	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	6,6584

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	**6,6583**	**100,0**			**0,0000**	**6639**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	6,6583	100,0			-0,0038	6639
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000				0,0038	
E yhteensä						
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	**6,6583**	**100,0**			**0,0000**	**6639**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	6,6583	100,0			-0,0038	6639
T	6,6583	100,0			-0,0038	6639
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000				0,0038	
Kadut	0,0000				0,0038	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ORIMATTILA

A205 Messinkitien asemakaavamuutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hyväksytty 26.02.2021
Päivitetty 02.03.2021



A205 Messinkitien asemakaavamuutos

Asia 63/10.02.03/2021

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

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 korttelin 1306 asemakaavamuutoksen laatimiseksi Sampolaan.

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

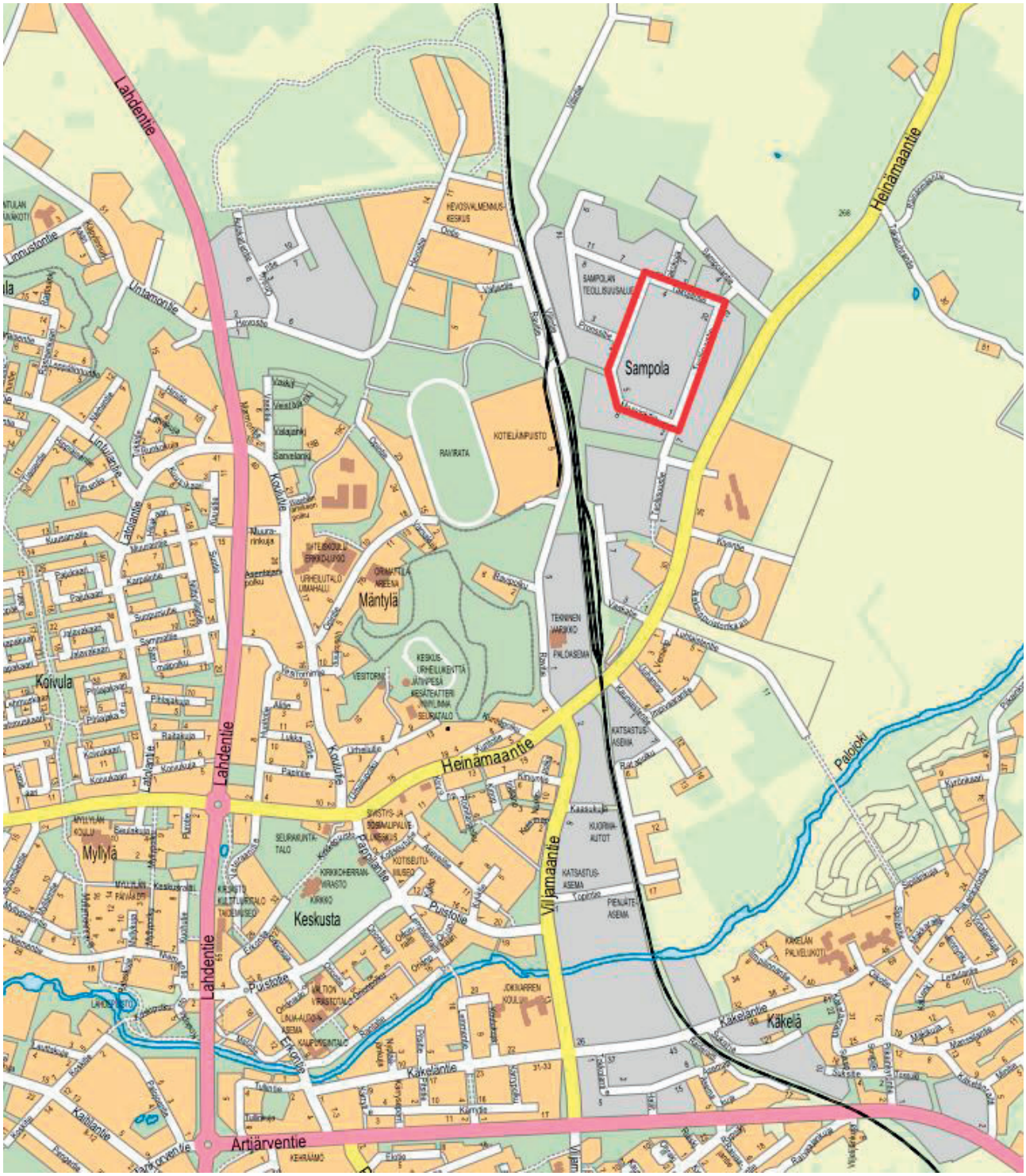
Suunnittelualueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Orimattilan keskustaajaman koillisnurkassa, Sampolan teollisuusalueella. Muutos koskee korttelia 1306 ja sitä rajaavat Takojantie, Messinkitie sekä Teollisuustie. Korttelin pinta-ala on noin 6,6 hehtaaria.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus

Korttelin yrityksistä Nesco Oy ja Ferroplan Oy ovat hakeneet asemakaavan muutosta lisärakennusoikeuden saamiseksi. Koska korttelin pinta-alaa ei voi laajentaa, rakennusoikeutta voi lisätä vain rakennustehokkuutta nostamalla. Samalla on tarkoitus päivittää vanhan teollisuuskaavan ympäristömääräykset nykylainsäädännön edellyttämälle tasolle.

Suunnittelualueen sijainti opaskartalla



SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



Ilmakuva etelän/lounaan suunnasta suunnittelualueelle.

Nykytilanne

Kortteli on jaettu 10 kiinteistöön ja jokaiselle on rakennettu vähintään yksi rakennus. Kokonaan rakentamattomia kiinteistöjä ei ole. Alueen yrityksillä on lisärakentamisen tarpeita, mutta useimmilla kiinteistöillä on käytetty kaavan sallima rakennusoikeus.

Maakuntakaava

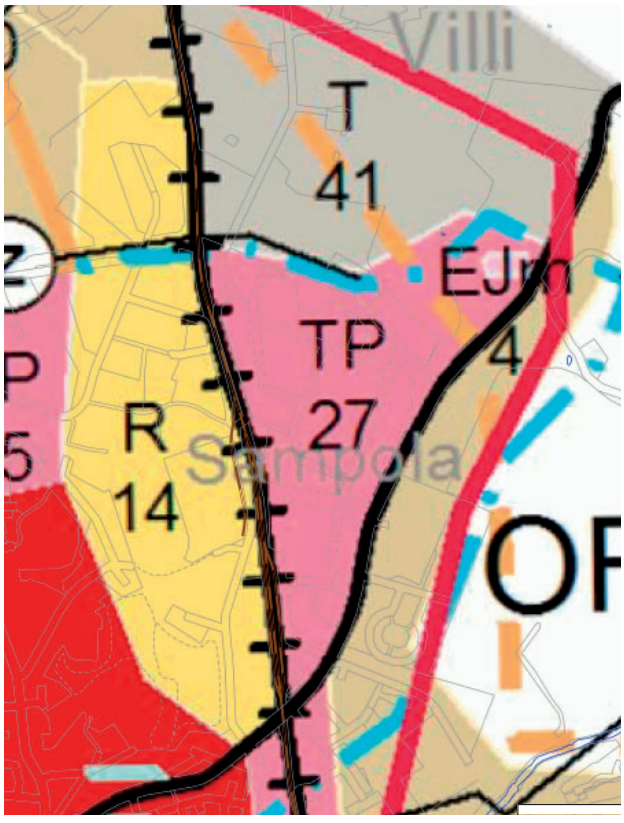
Orimattilassa on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa Sampolan pohjavesialueella olevaa työpaikka-aluetta (TP27). Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, asumista sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.

Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille voivat olla merkittäviä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen liikenteen toimivuuteen ja toteuttamisjärjestykseen.

Lisäksi alue on merkitty pohjavesialueen sisäpuolelle sekä Orimattilan kaupunkialueelle (ka5).

Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.



Yleiskaava

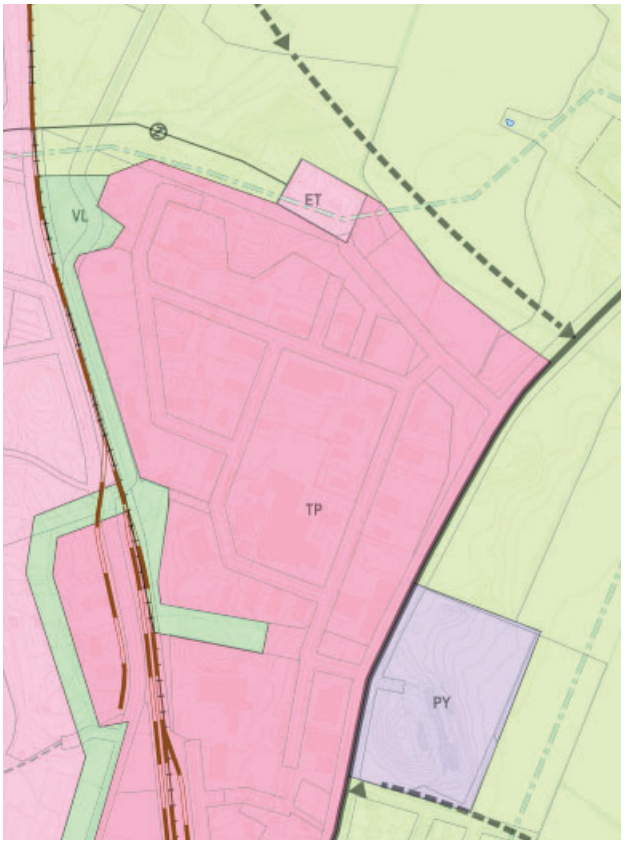
Alueella on voimassa Keskusta-Virenojan oikeusvaikuttei-nen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Yleiskaavassa suunnittelualue on työpaikka-alueella (TP). Lisäksi alue on tärkeällä pohjavesialueella (sininen piste-katkoviiva).

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava A94 (Sampola kortteli 1306 ja 1307), joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.5.2002. Asemakaavassa kortteli on teollisuus- ja varastorakennus-ten korttelialuetta. Alueelle saa sijoittaa myös teollisuus- tai varastotoimintaan liittyviä liike- tai toimistotiloja. Erillisellä luvalla alueelle saa sijoittaa myös elinkeinotoiminnan kannalta tarpeelliset asunnot. Korttelin suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku on e=0.40.

Maanomistus suunnittelualueella

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.



Ote Keskusta-Virenojan osayleiskaavasta.



Paikallinen lämpövoimala (Ferroplan Oy)



Ote ajantasa-asemakaavasta, taustalla pohjakartta.

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.

Viranomaisyhteistyö

Messinkitien 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
- 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.

Elinvoima- ja tekninen valiokunta asettaa kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi. 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 §)

Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan 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.

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 keväällä 2021. Kaavan valmisteluaineisto pyritään saamaan nähtäville keväällä 2021. Asiasta päättää elinvoima- ja tekninen valiokunta.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus laaditaan syksyllä 2021. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää kaupunginhallitus.

Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset käsitellään syksyllä 2021. Mikäli kaavaehdotukseen tehtävät muutokset eivät ole merkittäviä, kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 20201 Jos kaavaehdotukseen joudutaan tekemään merkittäviä muutoksia, ehdotusvaihe uusitaan. Kaavan hyväksymispäätöksen tekee kaupunginvaltuusto.