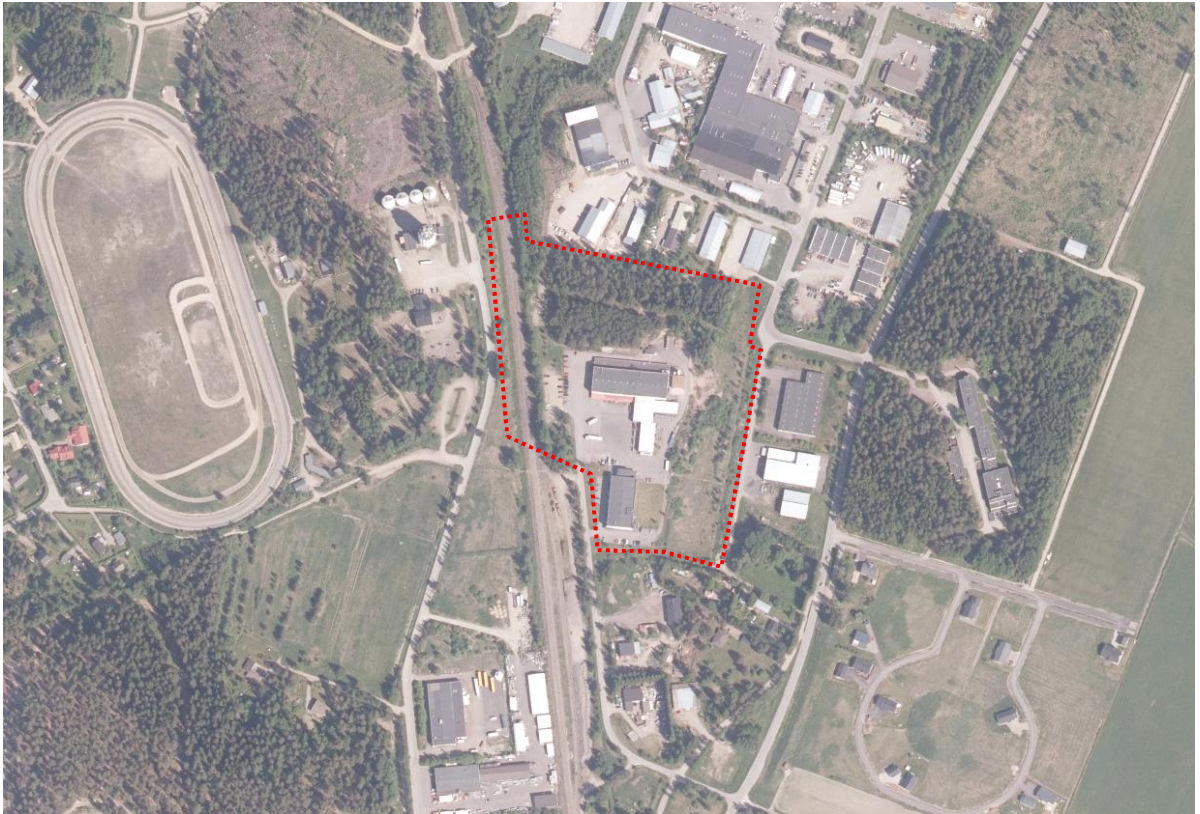


**SAMPOLA, KORTTELI 1302 JA SAMPOLANPUISTO**

ASEMAKAAVAMUUTOS

KAAVASELOSTUS



Kaavaselostus, joka koskee 29.11.2017 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee kortteliä 1302 sekä siihen liittyviä katu-, puisto- ja rautatie-alueita. Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 1302 sekä siihen liittyvät katu-, viher- ja rautatiealueet.

**Vireilletulo kuulutettu:** 11.5.2017

**Asemakaavamuutos hyväksytty:**

Elinvoima- ja tekninen valiokunta 12.12.2017 § 82  
Kaupunginhallitus 18.12.2017 § 459  
Kaupunginvaltuusto 19.2.2018 § 4

**Voimaantulo kuulutettu:** 16.5.2018

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>3</b>
1.1	TUNNISTETIEDOT .....	3
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI .....	3
1.3	KAAVAHANKKEEN TARKOITUS .....	3
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>4</b>
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	4
2.2	ASEMAKAAVAN MUUTOS.....	4
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	5
3.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus.....</i>	5
3.1.2	<i>Luonnonympäristö.....</i>	5
3.1.3	<i>Rakennettu ympäristö.....</i>	5
3.1.4	<i>Maanomistus.....</i>	6
3.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	7
3.2.1	<i>Maakuntakaava.....</i>	7
3.2.2	<i>Yleiskaava.....</i>	7
3.2.3	<i>Asemakaavat.....</i>	8
3.2.4	<i>Rakennusjärjestys.....</i>	8
3.2.5	<i>Tehdyt selvitykset.....</i>	8
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>9</b>
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	9
4.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	9
4.2.1	<i>Osalliset.....</i>	9
4.2.2	<i>Vireilletulo.....</i>	9
4.2.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....</i>	9
4.2.4	<i>Viranomaisyhteistyö.....</i>	10
4.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	10
4.3.1	<i>Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet.....</i>	10
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>12</b>
5.1	KAAVAN RAKENNE.....	12
5.1.1	<i>Mitoitus.....</i>	12
5.2	ALUEVARAUKSET .....	12
5.3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	12
5.3.1	<i>Vaikutukset kaupunkikuvaan .....</i>	12
5.3.2	<i>Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon .....</i>	12
5.3.3	<i>Vaikutukset luonnonympäristöön .....</i>	13
5.4	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	13
5.5	KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET .....	13
5.6	NIMISTÖ.....	13
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>13</b>

## LIITTEET

### Selostuksen liitteet:

Liite 1. Tilastolomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

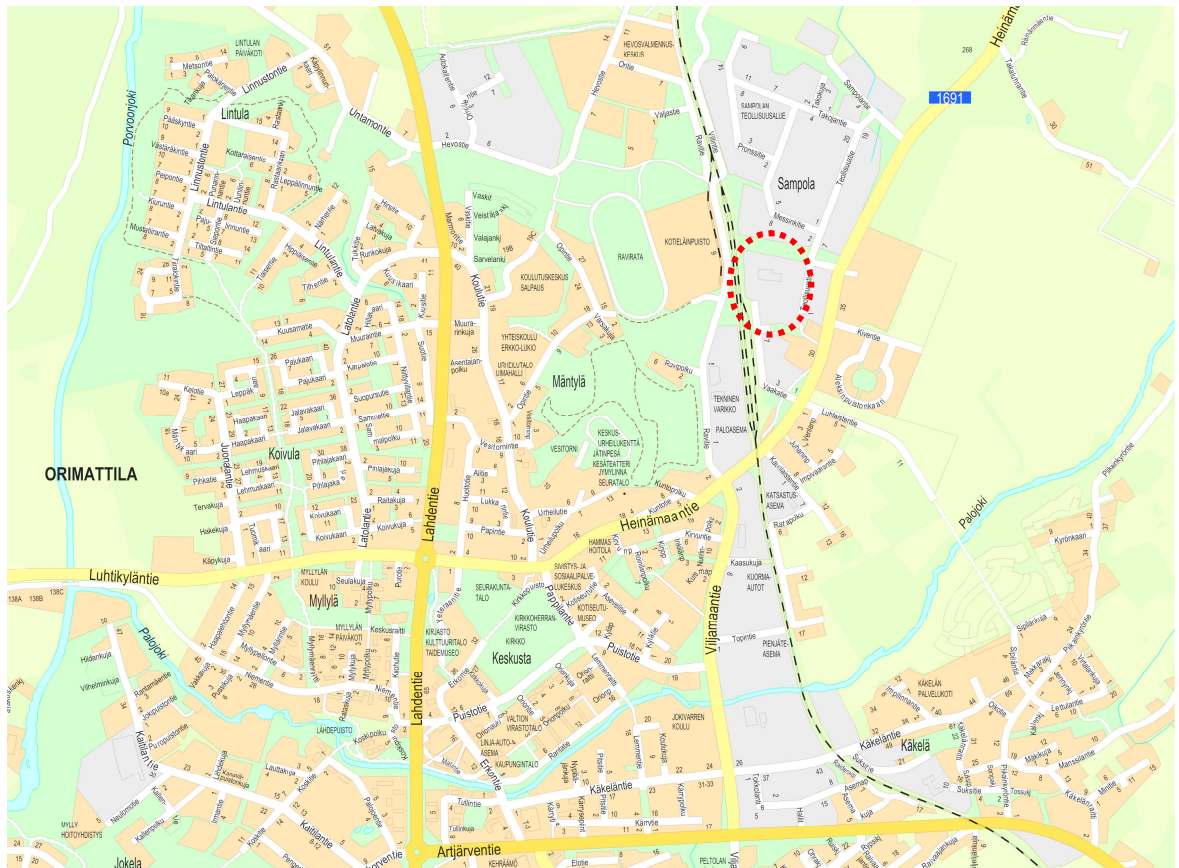
## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutoksen tunnistetiedot ovat kaavaselostuksen kansisivulla.

### 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Orimattilan keskustan tuntumassa Sampolan teollisuusalueella osoitteessa Vaakatie 9. Suunnittelualue on kooltaan noin kuusi hehtaaria. Kaavan vaikutusalue on Sampolan teollisuusalue.



Kuva 1. Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti.

### 1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa teollisuustoiminnan laajentaminen korttelissa 1302. Kaavamuutoksella tarkastellaan mahdollisuutta laajentaa teollisuustonttia kaupungin omistamalle alueelle, joka on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa. Lisäksi alueen vanhat kaavamerkinnyt vaativat päivittämistä.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaupunginvaltuusto on päättänyt kaavamuutoksen käynnistämisestä kaavoitusohjelman 2001 - 2005 hyväksymisen yhteydessä
- Kaavoitusinsinööri hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 3.5.2017
- Kuulutus vireilletulosta 11.5.2017
- OAS on ollut nähtävillä 11.5. - 26.5.2017, samalla alustava kaavaluonnos lähetettiin kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille
- Kaavaehdotus elinvoima- ja teknisen valiokunnan kokouksessa 12.9.2017, kaupunginhallituksessa 25.9.2017
- Kaavaehdotus nähtävillä 4.10. – 3.11.2017
- Hyväksymiskäsittelyyn

### 2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutoksella laajennetaan teollisuustonttia korttelissa 1302 ja päivitetään alueen kaavamerkinnot. Teollisuusrakennusten korttelialueen pinta-ala kasvaa noin hehtaarilla ja rakennusoikeus 3995 kerrosneliöllä. Laajennuksen myötä kaavasta poistetaan liikerakennusten korttelialue, teollisuusraidealue sekä puistoa.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Sampolan teollisuusalueelle. Korttelissa 1302 on Orfer Oy:n päätoimipaikka, jossa toimii mm. automaatiotehdas. Kaavamuutokseen kuuluvat myös metsäkaistale korttelin pohjoispuolella sekä rautatiealuetta korttelin länsipuolella.



Kuva 2. Viistoilmakuvassa vuodelta 2011 suunnittelualueen ympäristöä kuvattuna etelästä päin.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

###### Pinnanmuodot ja maaperä

Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan tasainen lukuun ottamatta pohjoisosan kumpareita. Maanpinnan korkeus on tasaisella alueella korkeustasolla +76...+75. Pohjoisosan korkeimman kohdan korkeustaso on +83. Maaperä on geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan pääosin savea ja kumpareen kohdalla hiekkamoreenia.

###### Luonnonolot

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset puistoalueet sekä liikerakennusten korttelialue ovat rakentamattomia. Sampolanpuiston alue on sekametsää.

Kaavamuutosalue sijaitsee Sikosuon vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Suunnittelualue on varsinaisen pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolella, mutta tärkeän valuma-alueen ja vesioikeuden vahvistaman suoja-alueen sisällä. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pohjaveden määrää tai heikennä pohjaveden laatua.

##### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

###### Yhdyskuntarakenne

Sampolan teollisuusalueen ensimmäinen asemakaava on vuodelta 1976, jolloin Orfer Oy:n tehdas oli jo aloittanut toimintansa nykyisellä paikallaan. Alue on rakentunut hiljalleen vuosikymmenten aikana. Asemakaavan mukaiset rakentamistehokkuudet teollisuuskortteleissa ovat joko 0,30 tai 0,40. Rakennuskanta alueella on matalaa, suurin sallittu kerrosluku teollisuustonteilla on kaksi.



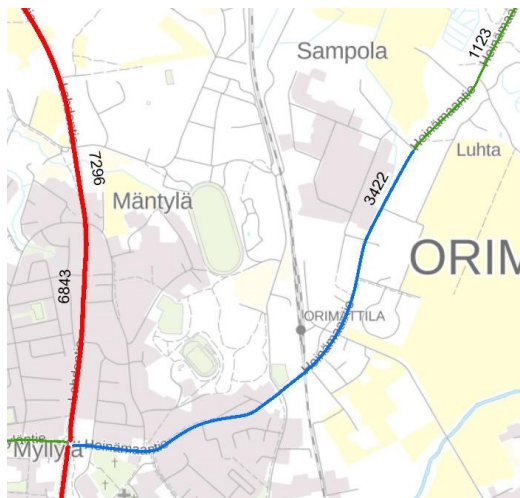
Kuva 3. Suunnittelualueetta Teollisuustieltä kuvattuna huhtikuussa 2017.

### Liikenne

Suunnittelualueen länsireunassa kulkee Lahti-Loviisa-rautatie. Tavarajuna ohittaa suunnittelualueen kaksi kertaa päivässä. Heinämaantiellä on puomein sekä varoitusvaloin varustettu tasoristeys.

Kaavamuutosalueelle kuljetaan Vaakatieltä. Suunnittelualueen eteläpuolella Vaakatie liittyy Heinämaantiehen. Heinämaantien vierellä on erillinen kevyen liikenteen väylä. Sampolan alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet Teollisuustieltä Käkelän, keskustan sekä Lahdentien suuntaan. Heinämaantiellä on bussipysäkkipari Vaakatie liittymässä.

Maanteiden vuoden 2016 keskimääräinen vuorokausiliikenne (ajoneuvoa/vrk) on kuvattu alla olevissa kartoissa. Liikennemääräkartat on ladattu Liikenneviraston karttapalvelusta 21.6.2017 lisenssillä CC 4.0 BY.



Kuva 4. Lahdentien ja Heinämaantien keskimääräinen vuorokausiliikenne.



Kuva 5. Keskimääräinen vuorokausiliikenne raskaan liikenteen osalta.

### Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kunnallistekniikka (vesi- ja viemäriverkosto, maakaasu, hulevesiviemäri). Kaavamuutosalueen kaakkoiskulmassa sijaitsee Kymenlaakson Sähkön puistomuuntamo.

#### **3.1.4 Maanomistus**

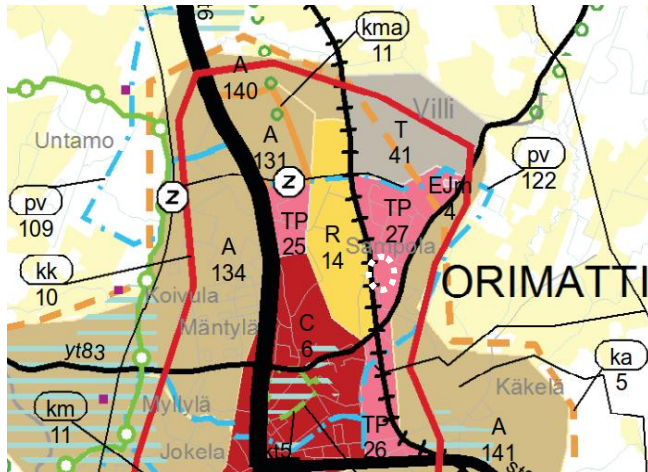
Kaavamuutos koskee kiinteistöjä Tera 560-418-9-946 sekä Terapelto 560-418-9-905, jotka ovat yritysten omistuksessa. Lisäksi mukana on yleisiä kaupungin omistamia puisto- ja katualueita sekä valtion omistuksessa olevaa rautatiealuetta.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2016 ja se on tullut voimaan maaliskuussa 2017.

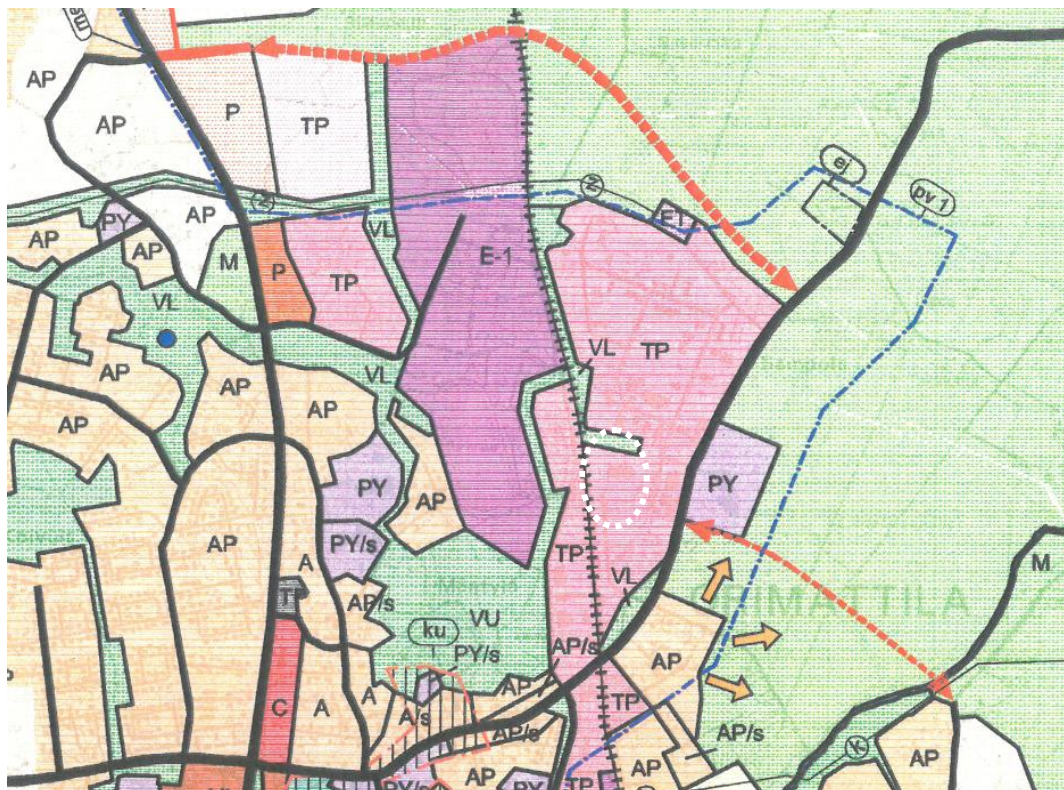
Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Sampolan työpaikka-alueelle (TP27), Orimattilan keskustan kehittämisen kohdealueelle (kk10), Orimattilan kaupunkialueelle (ka5) sekä Sikosuon pohjavesialueelle (pv122).



Kuva 6. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta (suunnittelualueen sijainti ympyröitynä).

### 3.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Keskusta–Virenojan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee työpaikka-alueella (TP) sekä pieneltä osin lähivirkistysalueella (VL).



Kuva 7. Ote osayleiskaavasta (suunnittelualueen sijainti ympyröitynä).

### 3.2.3 Asemakaavat

Pääosa suunnittelualueesta kuuluu Sampolan asemakaavaan nro 16 (v. 1976). Lisäksi kaavamuuotos koskee pieniä osia kaavoista nro 53 ja 79.

Voimassa olevassa kaavassa suunnittelualueelle sijoittuu teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TT), puistoa (P), rautatiealuetta (LR), teollisuusraidealuetta (LRT), liikerakennusten korttelialuetta (AL) sekä maisemanhoitoaluetta (VE).

Teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku (e) 0,40. Tontin rajalla on muuntaja-alue (VM) sekä voimansiirtoaluetta (vs).

Voimassa olevan kaavan mukaista Hitsaajankujaa ei ole rakennettu.



Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavasta.

### 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

Kaavoitustyössä voidaan hyödyntää seuraavia selvityksiä:

- Sampolan osayleiskaavan liikenneselvitys, Ramboll, 7.8.2015
- Orimattilan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Orimattilan kaupunki ja Orimattilan Vesi, 2014



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto on alun perin päättänyt kaavamuutoksen käynnistämisestä kaavoitusohjelman 2001 - 2005 hyväksymisen yhteydessä. Kaavahanke on mukana kaavoitusohjelmassa 2017 - 2021, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.2.2017. Kaavamuutostyöhön on ryhdytty Orfer Oy:n aloitteesta, jotta teollisuustoiminnan laajentaminen nykyisellään kaupungin omistamalle alueelle mahdollistettaisiin.

### 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:

#### Asukkaat ja maanomistajat

- kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yritykset

#### Kaupungin hallinto

- kaupunginhallitus ja -valtuusto
- elinvoima- ja tekninen valiokunta, ympäristövaliokunta

#### Viranomaiset

- Hämeen ELY-keskus
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Ympäristöterveyskeskus
- Liikennevirasto

#### Muut osalliset

- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

#### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 11.5.2017. Samalla kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 11.5. - 26.5.2017.

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta, nähtävillä olosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa [www.orimattila.fi](http://www.orimattila.fi) sekä lehtikuulutuksilla paikallislehdissä. Kaavaehdotus on nähtävillä teknisen toimialan tiloissa kaupungintalon toisessa kerroksessa sekä kaupungin kotisivuilla. Osallistumismahdollisuuksista kerrotaan tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä (liite 2).

#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Ympäristöterveyskeskukselta, Kymenlaakson Sähköltä, Liikennevirastolta sekä Hämeen ELY-keskukselta.

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

Hyväksymisaineisto lähetetään tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen.

Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan mm. Päijät-Hämeen liittoon sekä Maanmittauslaitokseen. Voimaantulosta tiedotetaan kaupungin rakennustarkastajaa ja ELY-keskusta.

### 4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Orimattilan kaupungin tavoitteena on mahdollistaa Orfer Oy:n toiminnan laajentaminen Sampolan teollisuusalueella.

#### 4.3.1 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Kaavamuutosalueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille lähetettiin aloitusvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman lisäksi alustava kaavaluonnos. Mielipiteitä suunnitelmista ei tullut. Liikennevirasto antoi luonnoksesta lausunnon rautatien osalta.

##### **Tiivistelmä Liikenneviraston lausunnosta:**

Ratalain 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle radan keskilinjasta. Suoja-alueelle rakennettaville rakennuksille kohdistuu myös tyypillisesti suurimmat rautatien melu- ja värinähaitat. Teollisuuskorttelin alueelle ei tulisi osoittaa rakennusoikeutta lähemmäs kuin 30 metrin etäisyydelle lähimmän raiteen keskilinjasta. Alueen käyttö pysäköinti- ja varastoalueena on kuitenkin täysin mahdollista.

Kaava-alue sijaitsee savimaalla ja osoitetaan teollisuusalueeksi. Kaavoituksessa on tällöin huomioitava erityisesti raideliikenteen värinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski. Värinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa värinäherkille alueille ilman värinävaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Värinälle herkällä maaperällä kuten savikolla värinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Värinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot.

Liikennevirasto suosittelee merkitsemään teollisuusalueen raideliikenteen mahdollisena värinäalueena, joka tulee ottaa huomioon rakennusten suunnittelussa ja sijoittelussa tontille.

##### **Vastine:**

Rakennusalan rajaa on kaavaehdotukseen siirretty 30 metrin etäisyydelle raiteen keskilinjasta. Koko teollisuuskorttelialuetta koskeva kaavamääräys on lisätty liittyen värinän huomioimiseen rakentamisessa.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 4.10. – 3.11.2017. Muistutuksia ehdotuksesta ei tullut. Lausuntoja tuli viisi. Orimattilan Vesi Oy ja Liikennevirasto lausuvat, ettei niillä ole huomautettavaa ehdotukseen.

Tiivistelmä saapuneista lausunnoista ja niihin laaditut vastineet:

**Kymenlaakson Sähköverkko Oy:**

Seuraavat asiat tulee huomioida:

- nykyiset sähköjohdot (liitekartta)
- tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista
- sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat

**Vastine:**

Kaavaehdotuksessa on varattu liitekartan mukaiset johtoalueet.

**Hämeen ELY-keskus:**

Kaavasta puuttuvat hulevesien hallintaa (käsittely, mahdollinen imeyttäminen, tilantarve, reitit) koskeva kaavamääräys. Kaavamääräyksenä voisi olla esim. seuraava: ”Tonttien hulevedet tulee ohjata ja käsitellä hulevesien hallintasuunnitelman ja vesihuolto- ja ympäristönsuojeluviranomaisen edellyttämällä tavalla.”

Hulevedet tulee johtaa hallitusti ja hulevesiverkoston purkupaikat tulee merkitä kaavaan siten, että veden laatua voidaan tarvittaessa seurata näytteenotolla. Pinnoitettu ja avoin alue lisääntyvät ja pidättävä suojaviheralue pienenee kaavamuutoksella. Koska kaava-alue on suhteellisen laaja (6 ha) ja sijaitsee tärkeän pohjavesialueen muodostumisalueella, sade- ja hulevesien johtamisessa tulee ottaa vastaanottavan ojaston ja vesistön kapasiteetti ja veden laatu huomioon.

Hulevesisuunnitelma tulisi laatia ja toteuttaa mieluiten laajemmalla yhtenäisellä alueella. Myös kaava-alueelle osoitettavien toimintojen poikkeus- ja häiriötilanteiden päästöt kuten tulipalon sammutusvedet, kemikaalivuodot ja niistä johtuvat mahdolliset riskit pinta- ja pohjavesille pitää niin ikään ottaa kaavassa huomioon.

**Vastine:**

Orimattilan kaupungin tekninen toimiala valmistelee kaikkia kaava-alueita koskevaa hulevesien hallintasuunnitelmaa. Kaavamuutoksen yleisiin määräyksiin on lisätty seuraavat hulevesien hallintaa koskevat määräykset: *Hulevesien hallinta tulee hoitaa rakennusluvan yhteydessä esitettävän kiinteistökohtaisen suunnitelman mukaisesti. Vähintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta tulee jättää päällystämättömäksi viheralueeksi.*

**Ympäristöterveyskeskus:**

Terveydensuojeluviranomainen esittää, että yleisissä kaavamääräyksissä otettaisiin kantaa hulevesien käsittelyyn kaavamuutosalueella. Tämä on tärkeää, koska teollisuuslaitosten tonteista suuri osa on yleensä päällystetty ja alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.

**Vastine:**

Kaavamuutoksen yleisiin määräyksiin on lisätty seuraavat hulevesien hallintaa koskevat määräykset: *Hulevesien hallinta tulee hoitaa rakennusluvan yhteydessä esitettävän kiinteistökohtaisen suunnitelman mukaisesti. Vähintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta tulee jättää päällystämättömäksi viheralueeksi.*

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutoksella muodostuu kortteli 1302 sekä siihen liittyvät rautatie-, viher- ja katualueet. Kortteliin on osoitettu 19 021 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta korkeintaan kahteen kerrokseen.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin kuusi hehtaaria. Siitä noin 79 % on teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-1), 11 % rautatiealuetta (LR), 5 % suojaviheraluetta (EV) sekä 5 % katualuetta.

Kaavamuutoksesta tehty tilastolomake on selostuksen lopussa (liite 1).

### 5.2 ALUEVARAUKSET

#### Teollisuusrakennusten korttelialue TY-1

- Korttelialueen koko 4,75 ha
- Rakennusoikeutta 19 021 k-m<sup>2</sup> (tehokkuus e=0,40)
- Suurin sallittu kerrosluku II

#### Suojaviheralue EV

- Alueen koko 3040 m<sup>2</sup>

#### Rautatiealue LR

- Alueen koko 6845 m<sup>2</sup>

#### Katualueet

- Alueen koko 2939 m<sup>2</sup>

### 5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

#### 5.3.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavamuutoksen vaikutus kaupunkikuvaan on hyvin vähäinen, koska se sijoittuu jo rakennetulle teollisuusalueelle. Kaavamuutoksella ei koroteta kerros- tai tehokkuuslukua.

#### 5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteeseen. Liikenneviraston liikennemääräkarttojen perusteella vuoden 2016 keskimääräinen vuorokausiliikenne Heinämaantiellä on 3422 ajoneuvoa/vrk, josta raskasta liikennettä on 132 ajoneuvoa. Tähän kaavamuutos ei toteutuessaan tuo merkittävää kasvua. Kaavamuutos mahdollistaa uuden liittymän tekemisen Teollisuustieltä, mikä jakaisi liikennettä kahteen Heinämaantien liittymään. Myös Hitsaajankujan varaus jätetään kaavaan. Kaavamuutoksen myötä Teollisuustien reunaan tulee tilaa rakentaa kevyen liikenteen väylä.

### 5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualueella on kaupungin kunnallistekniikka. Kaavamuutosalueen kiinteistöjen hulevesiä on ohjattu kaupungin hulevesiviemäriin. Hulevesien hallinnan tärkeys korostuu entisestään, kun rakennetun ja päällystetyn alueen pinta-ala kasvaa. Hulevesiä tulee imeyttää ja viivyttaa tonteilla mahdollisuuksien mukaan.

Suunnittelualue sijaitsee I-luokan pohjavesialueella. Alueella ei saa suorittaa toimintaa, joka voi pilata pohjavettä (Ympäristönsuojelulaki 17 §) taikka muuttaa pohjaveden laatua tai määrää (Vesilaki 3:2 §).

Kaavamuutosalueella ei ole arvokasta luonnontilaista luonnonympäristöä. Korttelin 1302 ja pohjoispuolen korttelin 1305 väliin jää noin 11 metriä leveä suojaviherkaistale. Viheralue pienenee asemakaavan muutoksella alle puoleen nykyisestä. Viheralue on sekametsää, jonka läpi on kulkenut aiemmin sähkölinja.

## 5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Asemakaavassa ei ole osoitettu rakentamista rautatien suoja-alueelle. Savisella maaperällä raideliikenteen tärinä voi ulottua jopa 200 metrin päähän radasta. Tämän vuoksi asemakaavan määräyksissä mainitaan tärinän huomioiminen rakentamisessa.

Raideliikenteen ja muun teollisuusalueen melun takia rakentamisessa on otettava huomioon valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot. Ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuvan melutason tulee liike- ja toimistohuoneissa alittaa A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvo (klo 7-22) 45 dB.

## 5.5 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kokonaisuudessaan kaavakartalla. Yleisillä määräyksillä on ohjattu kaava-alueen rakentamista radonin torjunnan, hulevesien hallinnan, ääneneristävyyden, tärinähaittojen vaimentamisen sekä pohjavesien suojelun osalta.

## 5.6 NIMISTÖ

Kaavamuutoksella ei osoiteta alueelle uutta nimistöä. Sampolanpuisto-nimi poistuu asemakaavasta.

# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Orimattilassa 29.11.2017

Eero Manerus  
kaavoitusinsinööri

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	560 Orimattila	Täyttämispvm	06.03.2018
Kaavan nimi	Sampola, korttelin 1302 ja Sampolanpuiston asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	19.02.2018	Ehdotuspvm	25.09.2017
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	11.05.2017
Hyväksymispykälä	4	Kunnan kaavatunnus	560 A 151
Generoitu kaavatunnus	560V190218A4		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,0375	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,0375

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>6,0375</b>	<b>100,0</b>	<b>19021</b>	<b>0,32</b>	<b>0,0000</b>	<b>3196</b>
A yhteensä					-0,1996	-799
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	4,7551	78,8	19021	0,40	0,9986	3995
V yhteensä					-0,9731	
R yhteensä						
L yhteensä	0,9784	16,2			-0,1139	
E yhteensä	0,3040	5,0			0,2880	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

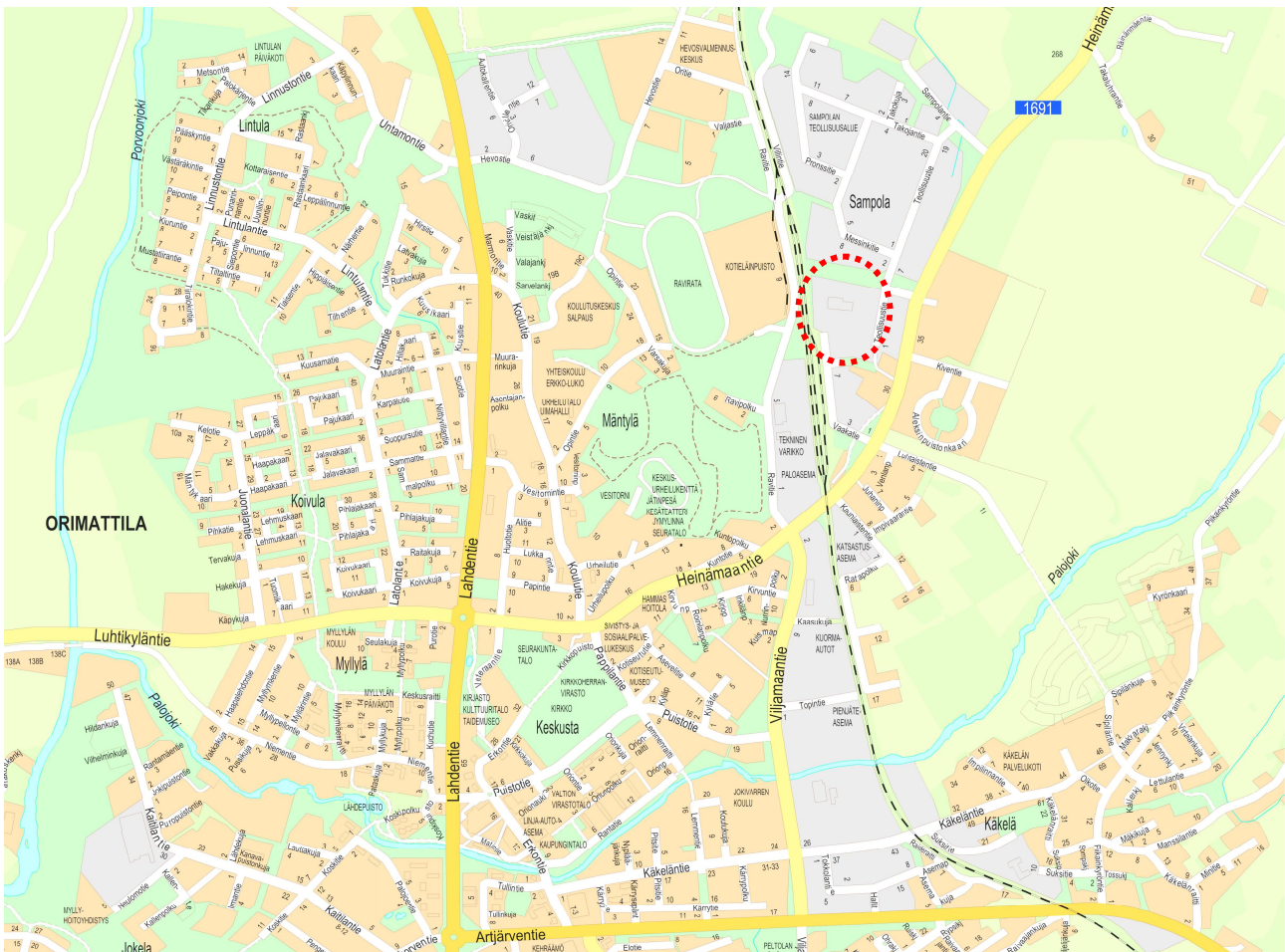
## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>6,0375</b>	<b>100,0</b>	<b>19021</b>	<b>0,32</b>	<b>0,0000</b>	<b>3196</b>
<b>A yhteensä</b>					-0,1996	-799
AL					-0,1996	-799
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>	4,7551	78,8	19021	0,40	0,9986	3995
TT					-3,7565	-15026
TY-1	4,7551	100,0	19021	0,40	4,7551	19021
<b>V yhteensä</b>					-0,9731	
VP					-0,7610	
VE					-0,2121	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,9784	16,2			-0,1139	
Kadut	0,2939	30,0			0,2121	
LR	0,6845	70,0			-0,0247	
LRT					-0,3013	
<b>E yhteensä</b>	0,3040	5,0			0,2880	
EV	0,3040	100,0			0,3040	
VM					-0,0160	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



# SAMPOLA, KORTTELIN 1302 JA SAMPOLANPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



## SISÄLTÖ

1	HANKKEEN PERUSTIEDOT JA SIJAINTI	2
2	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	2
3	OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS	3
4	SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET	4
5	KAAVOITUKSEN VAIHEET JA AIKATAULU	4
6	YHTEYSTIEDOT	4



## 1 HANKKEEN PERUSTIEDOT JA SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Orimattilan keskustan tuntumassa Sampolan teollisuusalueella. Suunnittelualaue on kooltaan noin kuusi hehtaaria. Kaavan vaikutusalueetta on Sampolan teollisuusalue.



Kuva 1. Suunnittelualan alustava rajaus.

## 2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Kaavoitustyön määrittely ja tavoite

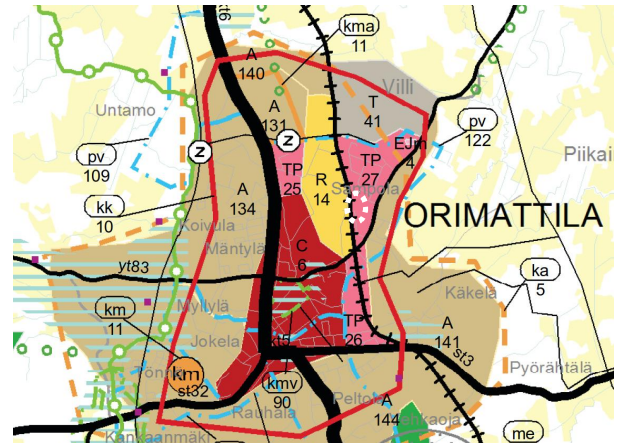
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa teollisuustoiminnan laajentaminen korttelissa 1302. Kaavamuutoksella tarkastellaan mahdollisuutta laajentaa teollisuustonttia kaupungin omistamalle alueelle, joka on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa. Lisäksi alueen vanhat kaavamerkinnät vaativat päivittämistä.

### 2.2 Suunnittelutilanne

#### Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2016 ja se on tullut voimaan maaliskuussa 2017.

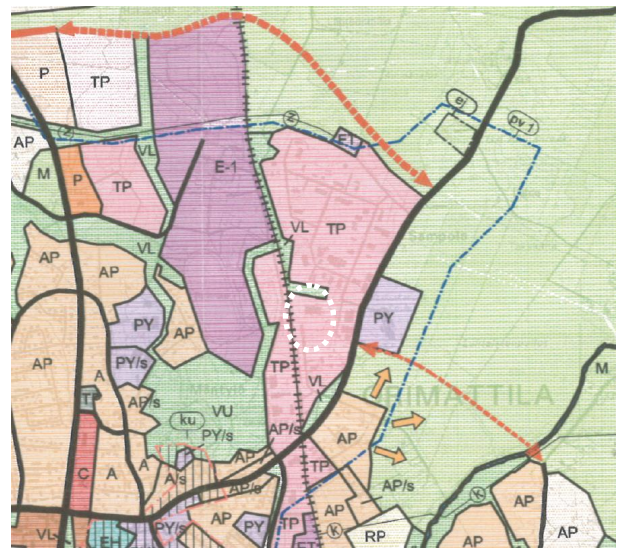
Maakuntakaavassa suunnittelualue on Sampolan työpaikka-alue (TP27). Lisäksi alue sijoittuu kaavassa Orimattilan keskustan kehittämisen kohdealueelle (kk10), Orimattilan kaupunkialueelle (ka5) sekä Sikosuo pohjavesialueelle (pv122).



Kuva 2. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta.

#### Yleiskaava

Alueella on voimassa Keskusta-Virenojan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee työpaikka-alueella (TP) sekä pieneltä osin lähivirkistysalueella (VL).



Kuva 3. Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta.

#### Asemakaavat

Pääosa suunnittelualueesta kuuluu Sampolan asemakaavaan nro 16 (v. 1976). Lisäksi kaavamuutos koskee pieniä osia kaavoista nro 53 ja 79.

Voimassa olevassa kaavassa suunnittelualueelle sijoittuu teollisuusrakennusten ja -laitosten kortteli-alue (TT), puistoa (P), rautatiealuetta (LR), teollisuusraidealuetta (LRT), liikerakennusten kortteli-alue (AL) sekä maisemanhoitoaluetta (VE).

Teollisuusrakennusten ja -laitosten kortteli-alueella suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku (e) 0,40. Tontin rajalla on muuntaja-alue (VM) sekä voimansiirtoaluetta (vs). Voimassa olevan kaavan mukaista Hitsaajankujaa ei ole rakennettu.



Kuva 4. Alustava rajausta ajantasa-asemakaavassa.

### 2.3 Laaditut selvitykset

Asemakaavan muutosta varten ei ole laadittu erillisiä selvityksiä, mutta kaavatyössä voidaan hyödyntää seuraavia olemassa olevia selvityksiä:

- Sampolan osayleiskaavan liikenneselvitys, Ramboll, 7.8.2015
- Orimattilan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Orimattilan kaupunki ja Orimattilan Vesi Oy, 2014

### 2.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueen teollisuustontit ovat yritysten omistuksessa. Katu- ja viheralueet ovat Orimattilan kaupungin ja rautatiealue valtion omistuksessa.

## 3 OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

### 3.1 Osalliset

Asemakaavamuutoksen osallisia ovat:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 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.*

- § kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat, yrittäjät ja asukkaat
- § kaavan vaikutusalueen maanomistajat, yrittäjät ja asukkaat
- § Orimattilan Vesi Oy
- § Orimattilan Lämpö Oy
- § Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- § Liikennevirasto
- § Ympäristöterveyskeskus
- § Kymenlaakson Sähkö Oy
- § Hämeen ELY-keskus
- § Muut itsensä osallisiksi mieltävät

### 3.2 Tiedottaminen ja osallistuminen

#### Aloitustaihe

Vireilletulosta kuulutetaan ja samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 14 päivän ajaksi, jonka aikana osalliset voivat jättää mielipiteensä suunnitelmasta. Alustava kaavaluonnos lähetetään kaava-alueelle ja sen välittömään läheisyyteen sijoittuvien kiinteistöjen omistajille.

#### Kaavaehdotus

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan ja kaava-alueen välittömään läheisyyteen sijoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse. Ehdotusaineisto asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi ja viranomaisilta pyydetään lausunnot. Osalliset voivat jättää kirjallisen muistutuksen ehdotusaineistosta kaavoittajalle.

#### Hyväksyminen

Hyväksymiskäsittelyjen jälkeen kaavan hyväksymisestä kuulutetaan. Hyväksymispäätökseen voi hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, jonka ratkaisusta on mahdollista valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

#### Voimaantulo

Jos kaavasta ei ole tehty valituksia, voidaan sen voimaantulo kuuluttaa.

**Kuulutukset** julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla (www.orimattila.fi) sekä paikallislehdissä *Orimattilan Sanomat* ja *Orimattilan aluelehti*.

**Kaava-asiakirjat** (OAS ja ehdotusaineisto) ovat nähtävillä teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla.

### 3.3 Viranomaisyhteistyö

- ✓ Hämeen ELY-keskukselta, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Ympäristöterveyskeskukselta, Kymenlaakson Sähköltä, Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä sekä Liikennevirastolta pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta.
- ✓ Orimattilan teknisessä palvelukeskuksessa varataan lausunnonanto- ja kommentointimahdollisuus yhdyskuntatekniikalle, rakennusvalvonnalle sekä ympäristönsuojelulle.
- ✓ Hyväksytty kaava-aineisto 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 SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Seuraavia vaikutuksia voidaan arvioida asemakaavatyön edetessä:

1. Yhdyskuntarakenne ja maisemakuva
2. Ympäristölliset vaikutukset (melu, pohjavedet, pintavedet, maaperä, luonto ja eläimistö)
3. Liikenteelliset vaikutukset (liikenneturvallisuus, kevyt liikenne, liittymät, pysäköinti)

## 5 KAAVOITUKSEN VAIHEET JA AIKATAULU

### ALOITUSVAIHE

Tammikuu – toukokuu 2017

- kaavahanke on mukana kaavoitusohjelmassa 2017 - 2021, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.2.2017
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinta ja hyväksyntä
- kuulutus vireilletulosta ja OAS nähtäville
- samalla lähetetään alustava luonnos kaava-alueeseen kuuluvien ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille.

### KAVAEHDOTUS

Kesäkuu - marraskuu 2017

- laaditaan kaavaehdotus
- kaavaehdotus käsitellään elinvoima- ja teknisessä valiokunnassa sekä kaupunginhallituksessa ennen nähtäville asettamista
- kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutusten ja lausuntojen käsittely

### HYVÄKSYMINEEN JA VOIMAANTULO

Joulukuu 2017 - maaliskuu 2018

- kaava-aineiston tarkistaminen hyväksymiskäsittelyyn, mikäli ei ole tullut kaavaehdotukseen merkittävästi vaikuttavia muistutuksia tai lausuntoja
- elinvoima- ja teknisen valiokunnan esityksestä kaupunginhallitukseen, jonka esityksestä edelleen kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn
- hyväksymispäätöksen ja voimaantulon kuuluttaminen

## 6 YHTEYSTIEDOT

### Orimattilan kaupunki, Tekninen toimiala

Kaupungintalo, Erkontie 9 (2. kerros)  
Postiosoite: PL 46, 16301 Orimattila  
Puhelin (03) 888 111 (vaihde)

Kaavoitusinsinööri Eero Manerus,  
p. 040-5155 183, eero.manerus@orimattila.fi

Kaavasuunnittelija Essi Kesämaa,  
p. 044-7813 624, essi.kesamaa@orimattila.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta yhteyshenkilöille koko kaavahankkeen ajan.