



ORIMATTILA

A205 Messinkitien asemakaavan muutos

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 30.8.2021 § 35
Kaavaehdotus nähtävillä 21.9. - 22.10.2021
Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 21.12.2021 § 85
Kaupunginhallitus 17.01.2022 § 6
Kaupunginvaltuusto 31.01.2022 § 6

A205 Messinkitien asemakaavamuutos

293/10.02.03/2021 (ent.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

Kaavaselistus 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

I 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

I PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

I.1 TUNNISTETIEDOT

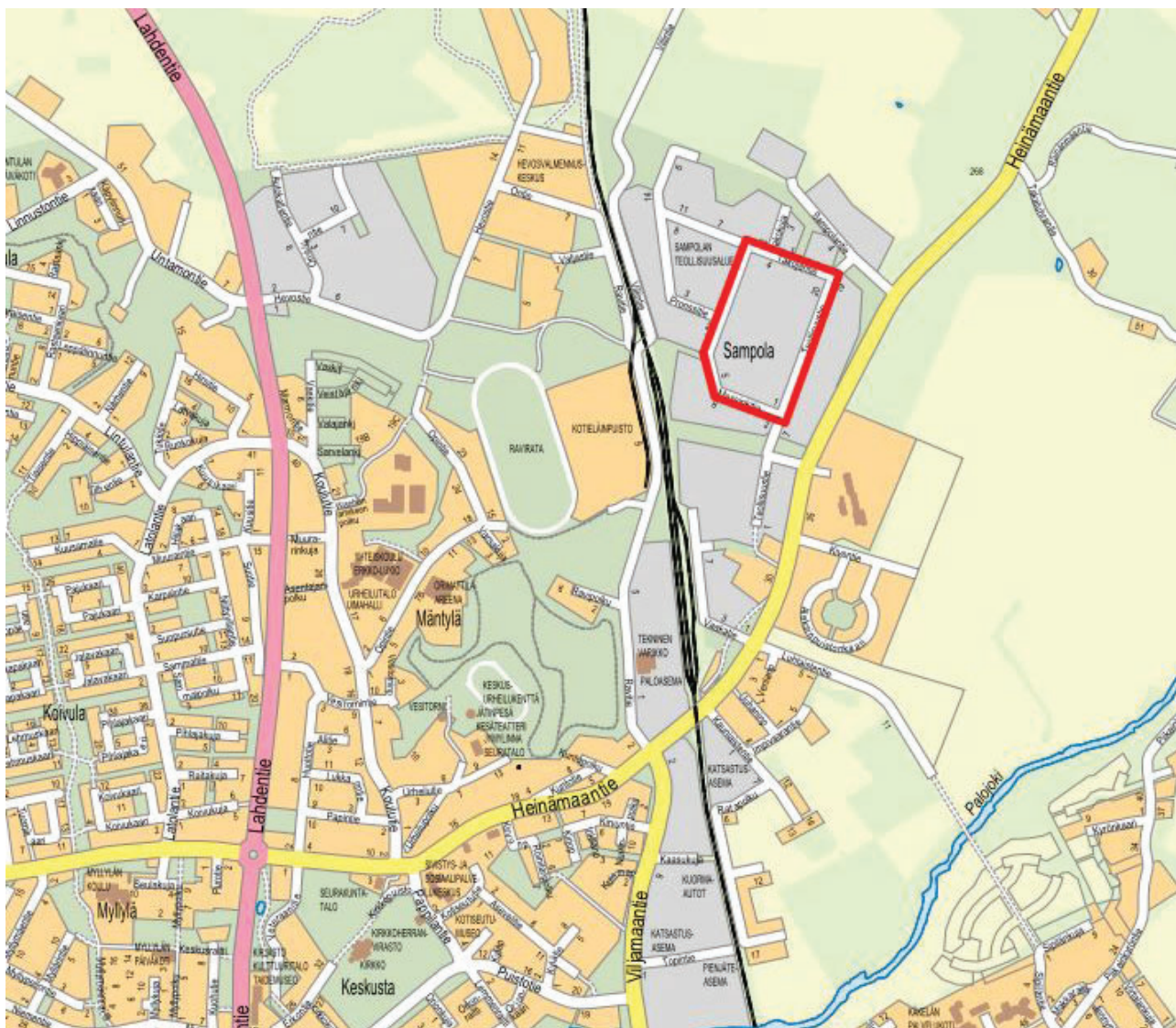
Kaavaselostus, joka koskee 21.12.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

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.

I.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

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

Kuva. Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti.



I.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

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

I.4 LIITEASIAKIRJAT

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

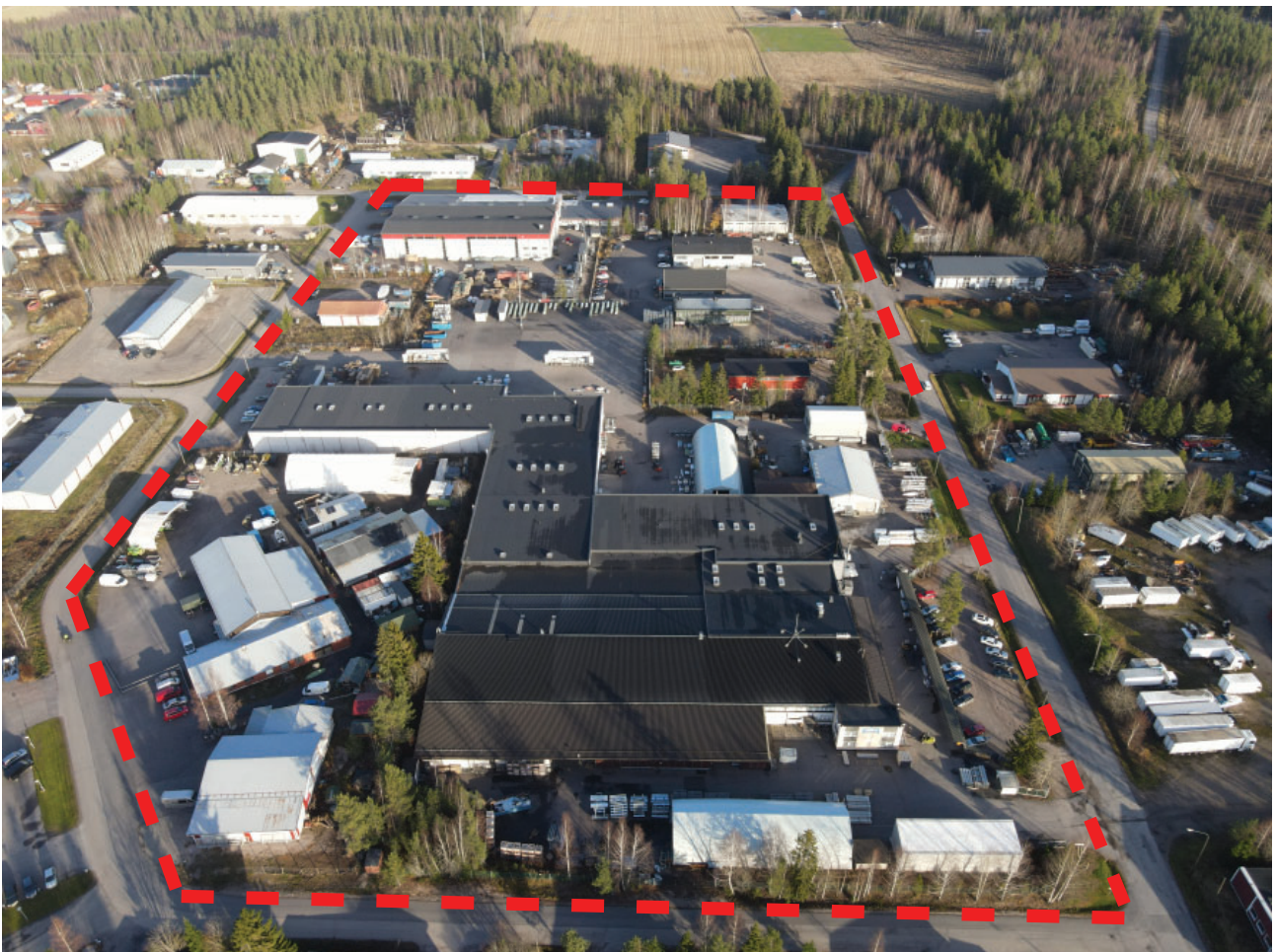
- Asemakaava on hyväksytty kaavoitusohjelmaan kaupunginvaltuuston kokouksessa 9.11.2020 § 46.
- Kuulutus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 8.3.2021
- Elinvoima- ja tekninen valiokunta 20.4.2021 § 67
- kaavaluonnos nähtävillä 3.5. - 30.5.2021.
- Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 24.8.2021 § 8.
- Kaupunginhallitus 30.8.2021 § 359
- Kaavaehdotus nähtävillä 21.9. - 22.10.2021.
- Hyväksymiskäsittely on alkanut elinvoima- ja teknisessä valiokunnassa 21.12.2021 § 86.
- Kaupunginhallitus 17.01.2022 § 6.
- kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 31.01.2022 § 6
- Lainvoimainen 24.03.2022.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavalla mahdollistetaan Sampolan teollisuusalueen korttelin 1306 alueella lisärakentaminen kestävästi. Rakennustehokkuutta on nostettu 0,4:stä 0,5:en. Rakennusoikeus korttelissa kasvaa yhteensä noin 6 600 k-m². Rakennusoikeuden lisäys jakaantuu tasaisesti kullekin maanomistajalle omistetun maan pinta-alan suhteessa.

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. Sikosuo 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 tyyppisiä 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.

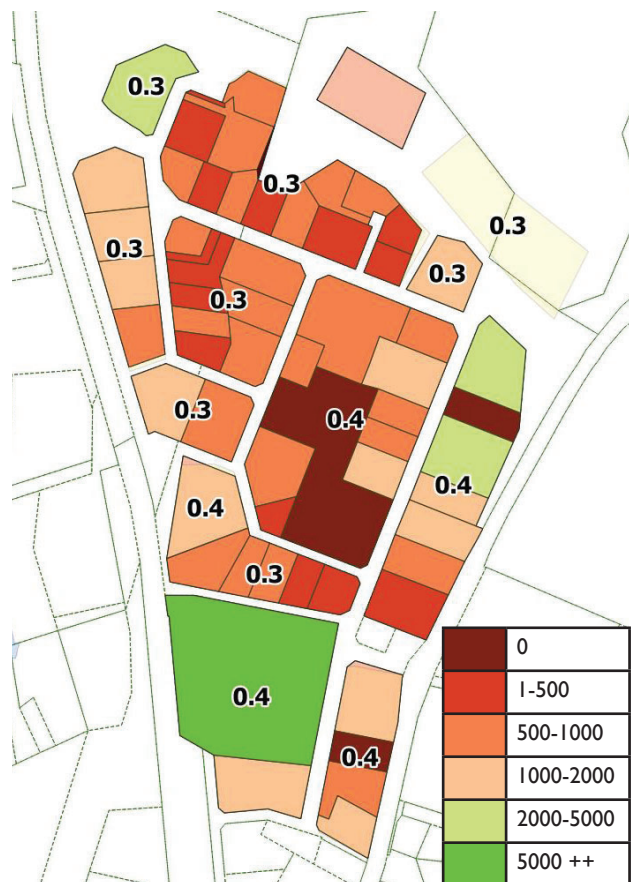
Iso osa Sampolan raskaasta liikenteestä kohdistuu Lahden suuntaan. Yhdystietä Sampolasta Lahdentielle on suunniteltu 80-luvulta lähtien. Viimeisin suunniteltu linjaus kulkee Sampolan ja Hevoskylän pohjoispuolitse. Tien linjauksesta tai toteuttamisesta ei ole vielä tehty päätöksiä.



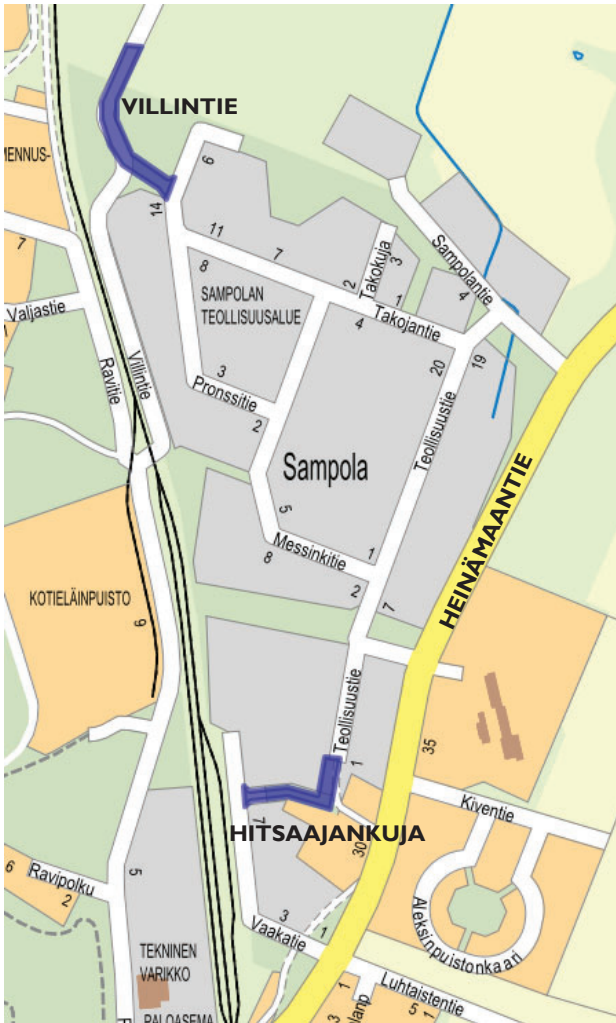
Takojantien ja Messinkitien risteys (Ferroplan Oy)



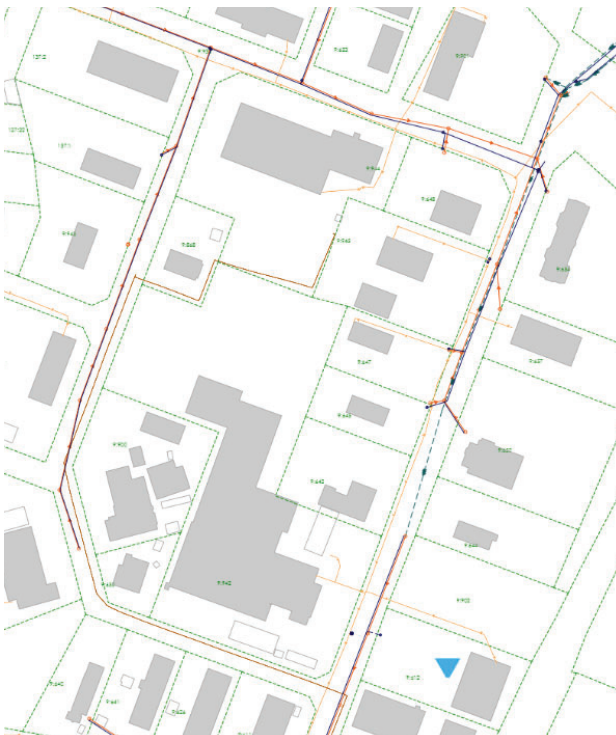
Pohjavesialueen ja pohjaveden muodostumisalueen rajat sinisellä, kaavamuutosalue punaisella pohjavesialueen ulkopuolella.



Sampolan teollisuustonttien jäljellä oleva rakennusoikeus. Asemakaavan sallima rakennustehokkuus 0,3 - 0,4



Maantie, rata ja katuverkko, sekä katuverkon puuttuvat palat.



Korttelin kunnallistekniikka: 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 yksityisten 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 kaukolämpöverkosta, Suomen kaasunenergian maakaasuverkosta, Kymenlaakson Sähkön sähkölinjoja, DNA:n verkkokaapeleita sekä vesi- ja jätevesiverkosta. 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 ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Asemakaavan tulee edistää tavoitteiden toteutumista.

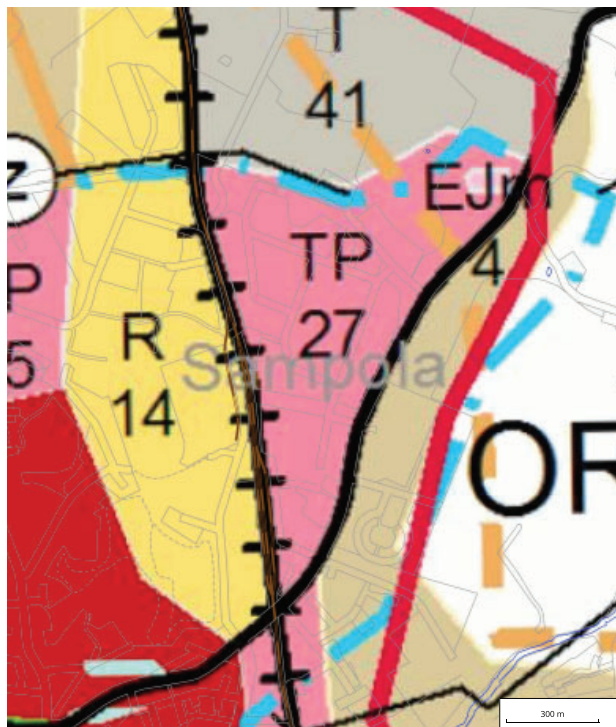
3.2.2 Maakuntakaava

Orimattilassa on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa Sampolan pohjavesialueella olevaa työpaikka-alueetta (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).

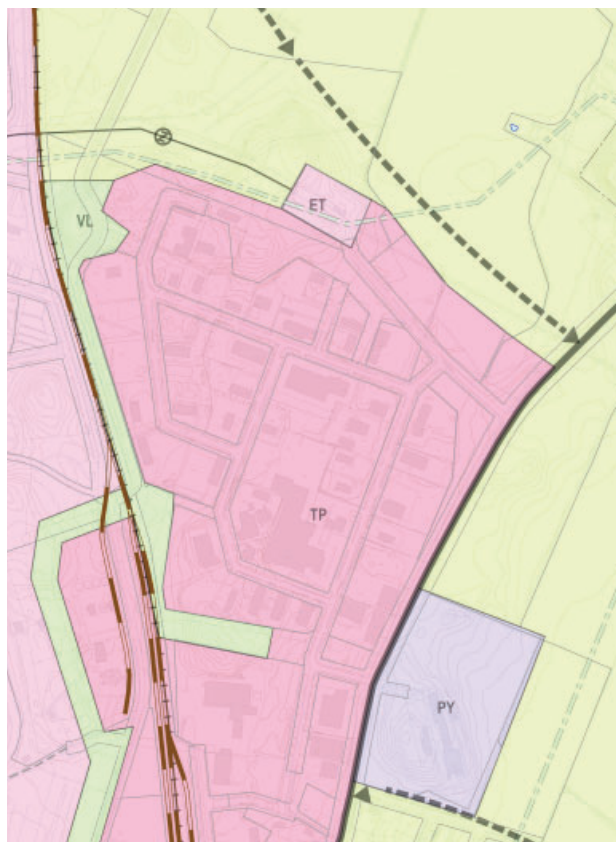
3.2.3 Yleiskaava

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 piste-
katkoviiva). Alustava yhdystien sijainti on merkitty yleiskaavakartalle katkoviivalla.

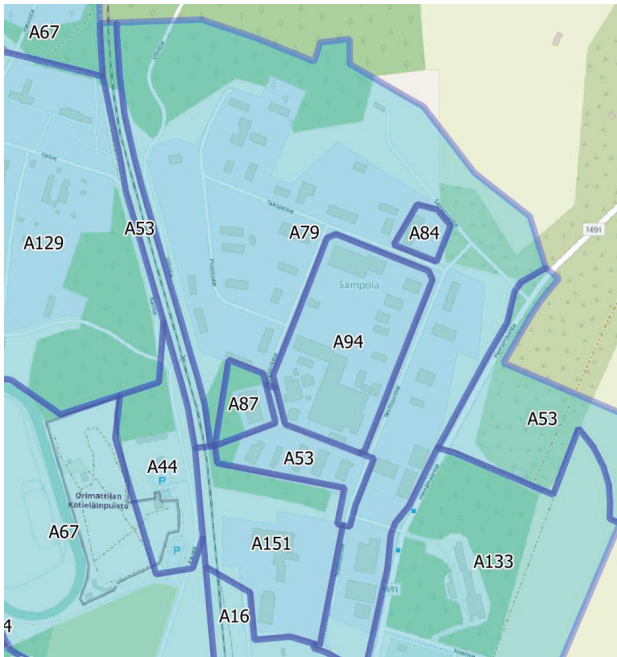
Yhdystien ja Sampolan mahdollista laajentamista varten on vireillä osayleiskaavan muutos. Luonnos on ollut nähtävillä keväällä 2014, mutta kaavan laatiminen ei ole edennyt luonnosvaihetta pidemmälle. Syksyllä 2020 valmistui liikenneselvitys, jossa on tehty aluevaraussuunnitelma uuden yhdystien linjaukselle.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



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.



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 teollisuuskorttelin keskellä oleva maisemanhoitoalue osaksi teollisuustontteja, poistettiin Messikuja -niminen katualue ja nostettiin rakentamistehokkuutta.

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.

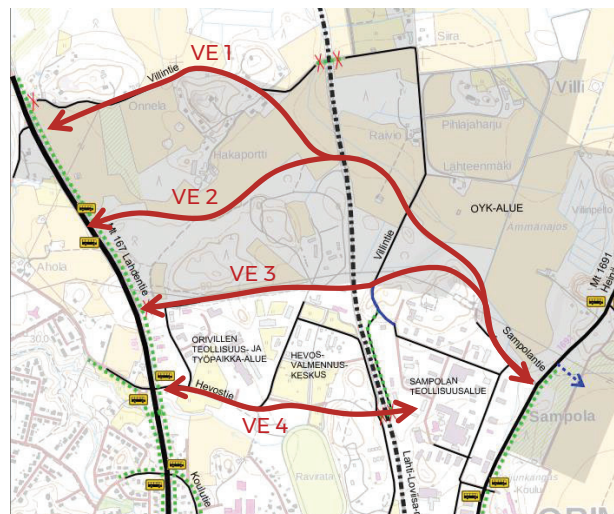
3.2.6 Tehdyt selvitykset

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

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



Ote ajantasa-asemakaavasta, taustalla pohjakartta.



Yhdistysten selvitetty linjausvaihtoehdot. Osayleiskaavamuutoksen ehdotusta valmistellaan vaihtoehto kakkosen (VE 2) pohjalta.

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 nähtävälle 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 I).

Asemakaavan luonnoksen suunnittelun yhteydessä on oltu yhteydessä suunnittelun alueen 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 yhdyskuntateknikka, rakennusvalvonta sekä ympäristönvalvonta.

Hyväksymisaineisto lähetetään tiedoksi Hämeen ELY -keskukseseen. 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 tehdyt 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. Sikosuoan 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 tontikohtaisesti 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 kaavamutokseen.

4.2.6 Kaavaehdotuksesta saatu palaute

Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.9. - 22.10.2021. Nähtävillä olon aikana ei saatu yhtään muistutusta. Lausuntopyynnön kuittasivat ELY-keskus, Kymenlaakson Sähkö Oy, Lahden museot, Päijät-Hämeen pelastuslaitos, Ympäristöterveyskeskus ja Orimattilan keskuksen aluejohtokunta.

Pelastuslaitos muistutti lausunnossaan, että kemikaalien teollista käsittelyä ja varastointia harjoittavien toiminnanharjoittajien tulee varautua sammuksijätevesien hallintaan pohjavesialueella. Lisäksi kaavoituksessa tulee huomioida, että palo- ja pelastuskalustolla on oltava mahdollisuus päästä riittävän lähelle rakennusta.

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta ja korttelin muodon ansiosta kaikki rakennukset ovat lähellä katua. Lisäksi tonttien huoltoajot on mitoitettu raskaalle liikenteelle.

Muilla lausunnon antajilla ei ollut kaavaehdotuksesta mitään lausuttavaa tai huomautettavaa.

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

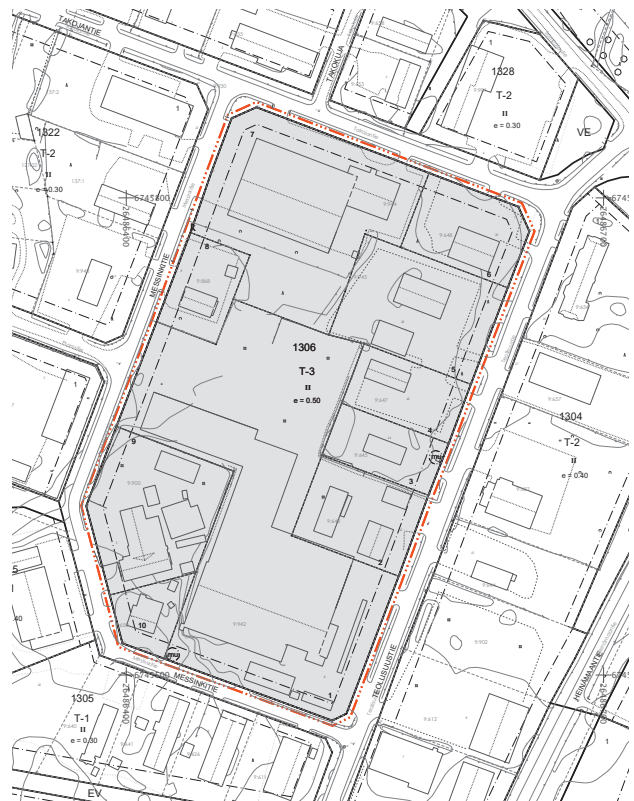
Asemakaavan muutos koskee korttelia 1306. Koko kortteli on osoitettu teollisuus- ja varastorakentamiseen, sekä näihin liittyville liike- ja toimistotiloille.

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-m². Rakennusoikeus korttelissa kasvaa yhteensä noin 6 600 k-m². Rakennusoikeuden lisäksi jakaantuu tasaisesti kullekin maanomistajalle omistetun maan pinta-alan suhteessa.

Katualueet

38 m². Katualueeksi on korjattu kapea siivu Orimattilan kaupungin omistamaa maa-alueetta. 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 I 306 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 näkyvimmat vaikutukset tulevat elinkeinotoiminnalle, kun korttelin sisällä toimivat yritykset voivat laajentaa toimintaansa omalla tontilla.

Kuva. Pintavedet valuvat oijen kautta Porvoonjokeen.



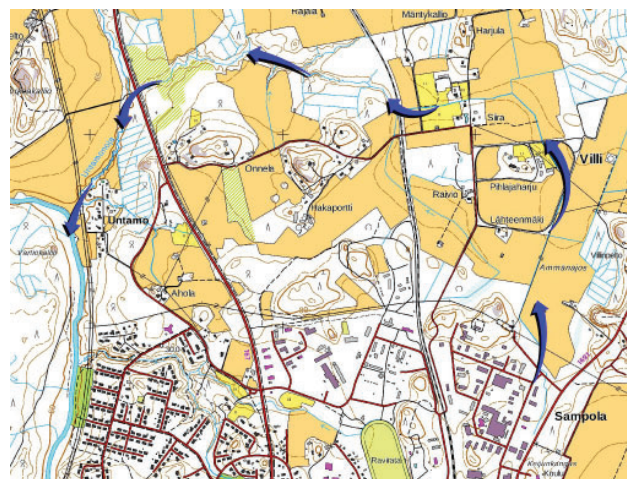
5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon

Asemakaavan myötä liikenteen määrä voi kasvaa Sampolan alueella. Kaavaa hakeneiden yrittäjien mukaan rakennusoikeuden tarve on lähinnä varastointitalle. 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.



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. Ajoliittymän rummista vastaa kiinteistön omistaja, 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. Pihlajaharjun itäpuolelta osa pintavesistä valuu Köylinjoen kautta Palojokeen.

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 lähtökohteisesti 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.

