

A2 I 4 Jymylinnantien  
asemakaavamuutos  
**KAAVASELOSTUS**



Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 17.10.2023 § 121  
Kaavaluonnos nähtävillä 30.10. - 30.11.2023  
Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 24.09.2024 §110  
Kaupunginhallitus 07.10.2024 §323  
Kaavaehdotus nähtävillä 22.10. - 24.11.2024  
Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 11.12.2024 §169  
Kaupunginhallitus 13.01.2025 §10  
Kaupunginvaltuusto 17.02.2025 §6  
Lainvoimainen 03.04.2025

## A214 Jymylinnantien asemakaava

Asia 202/10.02.03/2023

### **Kaavan laatijat**

Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen  
Kaava- ja paikkatietoasiantuntija Henna Sihvonen

### **Yhteystiedot**

Orimattilan kaupunki, Tekninen toimiala  
Kaupungintalo 2. krs. Erkontie 9  
Postiosoite PL 46, 16301 Orimattila  
Puhelin 03 888 111 (vaihde)  
[www.orimattila.fi](http://www.orimattila.fi)

### **Maankäyttö**

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta	040 5155 183
Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen	044 7813 624

Sähköpostiosoitteet: [etunimi.sukunimi@orimattila.fi](mailto:etunimi.sukunimi@orimattila.fi)  
Kaupungin kirjaamo: [kirjaamo@orimattila.fi](mailto:kirjaamo@orimattila.fi)

# SISÄLLYSLUETTELO

Yhteystiedot .....	2
Maankäyttö .....	2
<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>4</b>
1.1 Tunnistetiedot .....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	4
1.3 kaavahankkeen tarkoitus .....	5
1.4 Liiteasiakirjat .....	5
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>5</b>
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	5
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ .....	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELU-ALUEEN OLOISTA .....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2 Luonnonympäristö .....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	7
3.2 SUUNNITTELUUTILANNE .....	8
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	8
3.2.2 Maakuntakaava .....	8
3.2.3 Yleiskaava .....	8
3.2.4 Asemakaavat .....	8
3.2.5 Rakennusjärjestys .....	9
3.2.6 Tehdyt selvitykset .....	9
.....	9
<b>4 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 Osalliset .....	9
4.2.2 Vireilletulo .....	9
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	9
4.2.4 Viranomaisyhteistyö .....	9
4.2.5 Kaavaluonnoksen palaute .....	10
4.2.6 Kaavaehdotuksen palaute .....	11
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	12
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	12
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>12</b>
5.1 KAAVAN RAKENNE .....	12
5.1.1 Mitoitus .....	12
5.2 ALUEVARAUKSET .....	12
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	12
5.3.1 Vaikutukset kaupunki/kyläkuvaan .....	12
5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon .....	13
5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön .....	13
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖ- TEKIJÄT .....	13
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET .....	13
5.6 NIMISTÖ .....	13
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>13</b>

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavaselostus, joka koskee 11.12.2024 päivättyä ehdotusvaiheen asemakaavakarttaa.

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöjä: 560-418-18-2, 560-418-119-8, 560-418-18-14, 560-418-18-15 ja 560-418-18-16

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan keskustassa Jymylinnanmäellä. Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä on Orimattilan Urheilupuisto, seuratalo Jymylinna sekä Orimattilan vesitorni.

Suunnittelualueelta Orimattilan keskustoimintoihin on matkaa noin 1km.



Kuva. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla

Kuva. Ilmakuva suunnittelualueesta



## 1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

Kaavamuutoksen tarkoituksena on selvittää kulku Jymylinnanmäellä sijaitseville kolmelle kiinteistölle sekä selkeyttää asemakaavaa. Voimassa olevan asemakaavan Jymylinnantietä ei ole toteutettu asemakaavan mukaisesti. Jymylinnantien katualueella on yksi talusrakennus, puustoa sekä puistomuuntamo. Samalla tutkitaan alueen kokonaiskuvaa, eli Jymylinnan korttelia ja yleistä parkkialuetta.

Aloitteen tekijänä ovat toimineet alueen asuinkiinteistöjen omistajat.

Asemakaavamuutos sisältää liikenteen järjestämiseen varattuja alueita, asuinpienalojen korttelialueen sekä Jymylinnan palveluiden korttelialueen.

## 1.4 LIITEASIAKIRJAT

- Liite 2. Tilastolomake
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kuva. Tällä hetkellä pysäköintiä ohjataan yleisellä parkkialueella opastetaululla. Vasemmalla kuvassa puistomuuntamo.



## 2 TIIVISTELMÄ

Kaavaehdotuksessa on Jymylinnantie kutistettu vain väyläksi Jymylinnanmäelle, eli se ei jatku enää mäen päällä. Yleistä pysäköintialuetta on laajennettu etelään asuinkorttelin rajaan. Pysäköintialueelle on merkitty ajoväylä kiinteistöille kulkua varten sekä puin ja pensain istutettava alueen osa. Lisäksi Jymylinnan korttelialueen rajoja on tarkistettu käytön kannalta järkevämmäksi.

## 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaava on hyväksytty kaavoitusohjelmaan kaupunginvaltuuston kokouksessa 12.12.2022 § 71
- Kuulutus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 12.09.2023
- Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 17.10.2023 § 121.
- Kaavaluonnos nähtävillä 30.10. - 30.11.2023.
- Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 24.09.2024 § 110.
- Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 323.
- Kaavaehdotus nähtävillä 22.10. - 24.11.2024.
- Hyväksymiskäsittely on alkanut kaupunkikehitys- ja teknisessä valiokunnassa 11.12.2024 §169.
- Kaupunginhallitus 13.01.2025 § 10.
- kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 17.02.2025 § 6
- Lainvoimainen 03.04.2025

Kuva. Vasemmalla puolella kulkuyhteys asuinkiinteistöille.



## 2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavamuutoksella lyhennetään voimassa olevan asemakaavan Jymylinnantietä siten, että se päättyy Jymylinnanmäen laelle. Yleistä pysäköintialuetta on laajennettu etelään siten, että se rajautuu eteläpuolella olevan asuinkorttelialueen rajaan. Kulku kiinteistöille ja pysäköintialueen pohjoisreunassa olevalle vesitornille on varmistettu pysäköintialueen sisäisin "ajo/t"-merkinnöin.

Yleisen pysäköintialueen eteläreunassa on puin ja pensain istutettavaa alueen osaa sekä osoitettu paikka maastossa olevalle puistomuuntamolle. Jymylinnan palvelurakennusten korttelialueen rajoja on tarkistettu Jymylinnan käytön kannalta järkevämmäksi. Lisäksi on tarkistettu määräyksiä koskien rakennussuojelua, pohjavettä sekä radonin huomioimista.

Kuva. Vesitornista otettu kuva etelän suuntaan. Keskellä yleistä pysäköintialuetta, vasemmalla Jymylinna ja oikealla liittymät kahdelle asuinkiinteistölle.



## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELU-ALUEEN OLOISTA

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan keskustassa Jymylinnanmäellä. Alueella on Jymylinna, yksityisiä kiinteistöjä ja yleinen parkkialue. Voimassa olevassa asemakaavassa Urheilutien 4, 6 ja 10 kiinteistöille kulku on osoitettu asemakaavassa Jymylinnantien kautta, mutta Jymylinnantietä ei ole rakennettu.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella sijaitsevan yleisen parkkialueen pohjana on hiekka. Rakentamattomalla Jymylinnantiellä kasvaa tällä hetkellä koivuvaltaista puustoa. Yleisen pysäköintialueen reunoilla kasvaa mäntyvaltaista puustoa ja nurmea. Yleisesti koko Jymylinnanmäki on mäntykangasta. Jymylinnan korttelialueella/tontilla on säilytettävää, arvokasta puustoa ja viherilmettä, eikä maisemakuva oleellisesti muuttavia leikkauksia tai pengerryksiä saa tehdä. Tontin ympäristö on idyllistä, kuivan kankaan mäntyä ja muutamia koivuja sekä matalaa varvikkoa. Maasto on kumpuilevaa.



Kuva. Kaava-alueella on vuonna 1928 rakennusmestari Heikki Siikosen suunnitelmien mukaan suojeluskuntaloksi rakennettu seuratalo. Juhlava klassistinen Jymylinna lahjoitettiin vuonna 1944 urheiluseura Jymylle. Nykyisin rakennuksen omistaa Orimattilan kaupunki.

Kuva. vesitorni alueen pohjoispuolella.



Suunnittelualue on kokonaisuudessaan tärkeää pohjaveden muodostumisaluetta. Kaavamuutosalueen nykyisissä asemakaavoissa ei ole pohjaveteen liittyviä määräyksiä.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä sijaitsee useita rakennuksia. Asemakaavan suunnittelualueella on Jymylinna, kolme yksityistä kiinteistöä, yleinen pysäköintialue ja puistomuuntamo. Suunnittelualueen läheisyydessä muita rakennuksia ovat kesäteatteri Jätinpesä ja Orimattilan vesitorni.

Alueen läheisyydessä on useita urheilutoimintaan liittyviä alueita. Lähialueella sijaitsevat Orimattilan keskusurheilukenttä, kiekkopuisto, lenkkipolkuja ja muita liikuntapuolen palveluita.

Kaavamuutosalue sijaitsee osittain valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävällä kulttuurihistoriallisessa ympäristössä. Suunnittelualueen palvelurakennusten korttelialueella on suojeltu rakennus Jymylinna, joka on vuonna 1928 suojeluskuntaloksi rakennettu seuratalo.

## Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kunnallistekniikka Jymyllinnantiellä ja sen molemmilla puolilla.

### 3.1.4 Maanomistus

Kaavamuuotosalueella maanomistajia ovat sekä kaupunki että yksityiset maanomistajat.

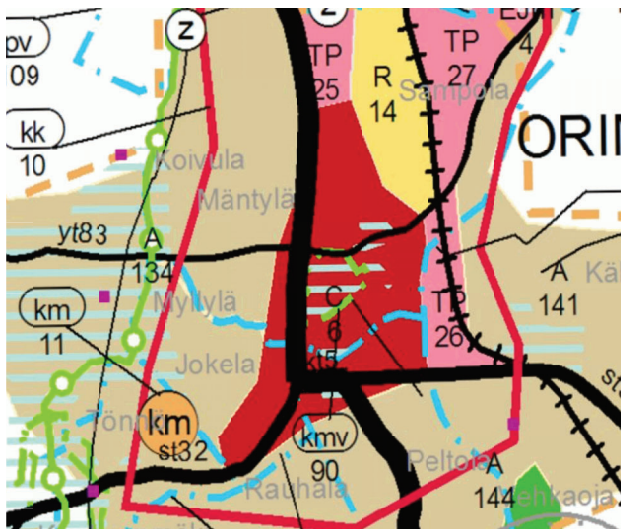
## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 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

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 suunnittelualue sijaitsee keskustoimintojen alueella (C). Suunnittelualue on myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella (turkoosit vaakaviivat).



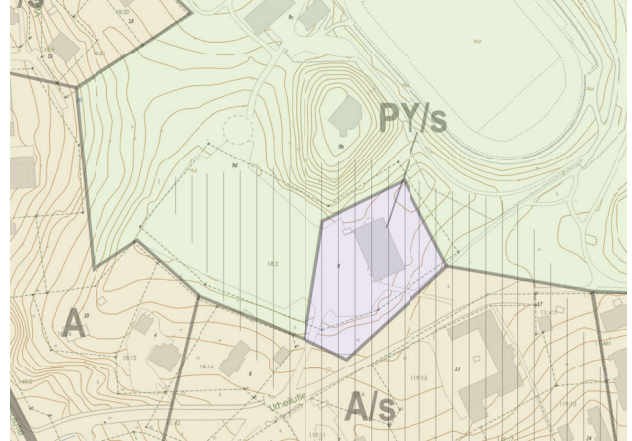
Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014

### 3.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Virenojan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Osayleiskaavassa suunnittelualue on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), sekä se sijaitsee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävällä kulttuurihistoriallisessa ympäristössä (ku/pystyraidoitus). Uudisrakentaminen, rakennusten korjaus- ja muutostyöt sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee suorittaa siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti/maisemallisesti arvokas luonne

säilyy. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa.

Jymyllinnan kiinteistö ja sen pysäköinti on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, joka sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella (PY/s). Alueella on asuntoalue (A) sekä asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään (A/s).



Kuva. Ote Keskusta-Virenojan osayleiskaavasta.

### 3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava (A111) Mäntylä, Jymyllinnanmäki (hyväksytty 20.04.2007). Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöille kulku on osoitettu Jymyllinnantietä pitkin. Jymyllinnantietä ei kuitenkaan ole vielä rakennettu.

Asemakaavassa osa suunnittelualueesta on yleistä pysäköintialuetta (LP), pysäköintialueen itäpuolella on palvelujen ja hallinnon alue (P/s) sekä puistoalue (VP/s), jossa ympäristö tulee säilyttää. Pysäköintialueen eteläpuolella on asuinpientalojen korttelialue (AP) ja pysäköintialueen pohjoispuolella on urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU).

Kuva. Ote ajantasa-aseamakaavasta





### 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

Kaavaprosessin aikana ei ole ilmennyt tarvetta erillisille selvityksille. Kaavoitustyössä voidaan hyödyntää seuraavia suunnittelualueita koskevia selvityksiä:

- Keskusta-Virenojan osayleiskaavaa varten laaditut selvitykset
- Orimattilan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Orimattilan kaupunki ja Orimattilan Vesi, 2014

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaava on mukana A214 kaavoitusohjelmassa 2021 - 2025, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.12.2022 § 71. Hankkeesta on vastaanotettu sekä kuntalaisaloite että valtuustoaloite.

### 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
- Lahden museo
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Keskustan aluekumppanuuspöytä
- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

#### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisestä on kuulutettu 12.09.2023.

#### 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. 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 3).

Asemakaavan luonnoksen suunnittelussa ollaan yhteydessä kiinteistöjen omistajiin ja välittömässä läheisyydessä oleviin naapureihin. Kaavaluonnoksesta pidettiin myös kaavakävely 02.11.2023 alueen asukkaiden kanssa.

Kaavaehdotuksen sisällöstä on käyty keskusteluja alueen asukkaiden kanssa sähköpostitse elokuussa 2024. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot ja muistutukset osallisilta.

#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään kommentit Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Päijät-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta, Hämeen ELY-keskukselta, Kymenlaakson Sähköltä, Ympäristöterveyskeskukselta ja Keskustan aluekumppanuuspöydältä.

Orimattilan kaupunkikehitys- ja teknisen toimialan sisällä kaavatyöhön osallistuvat yhdyskuntateknikka, 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 KAAVALUONNOKSEN PALAUTE

Kaavaluonnoksesta vastaanotettiin lausunnot Keskustan aluekumppanuuspöydältä, Hämeen ELY-keskukselta, Lahden museoilta, Kymenlaakson Sähköltä, terveys- ja suojeluviranomaiselta ja kaupungin liikunta- ja vapaa-aikapäälliköltä. Lisäksi vastaanotettiin kaksi mielipidettä.

Lausunto/ELY-keskus:

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Voimassa olevan asemakaavan ja kaavaluonnoksen eroavuudet on syytä kuvata vielä tarkemmin ja selostusta on täydennettävä alueelta otetuilla valokuvilla.

Vastaus/ELY-keskus:

Kaavaselostusta on täydennetty tekstein ja valokuvin.

Lausunto/Päijät-Hämeen ympäristöterveys:

Hankealue sijaitsee keskellä 1. luokan pohjavesialueen muodostumisaluetta. Hulevesien johtaminen muodostumisalueenkin ulkopuolelle on haastavaa jo pelkästään ympäröivän asutuksen takia, ellei alueella tai sen läheisyydessä ole olemassa olevaa hulevesiverkostoa. Kaavamääräystä olisi hyvä tarkentaa tältä osin ja tarvittaessa ottaa kantaa mahdolliseen hulevesiverkoston. Laaja yleinen pysäköintialue keskellä muodostumisaluetta olisi hyvä pitää nykyisellään sorapintaisena ja alueella tulisi välttää lumimassojen läjitystä. Yleisen pysäköintialueen pinnoittamiseen olisi hyvä ottaa kaavahankkeessa kantaa.

Vastaus/ Päijät-Hämeen ympäristöterveys:

Kaavamääräyksiä on päivitetty siten, että yleisen pysäköintialueen pinta on mahdollisuuksien mukaan pidettävä sorapintaisena. Mikäli aluetta on pinnoitettava, on alueelle laadittava hulevesisuunnitelma ja pyrittävä jättämään mahdollisimman paljon alueita pinnoittamatta.

Lausunto/Liikunta- ja vapaa-aikapäällikkö:

Alueella olevan jääkiekkokaukalon on oleellista mahtua alueelle kaavamuutoksen jälkeenkin.

Vastaus/Liikunta- ja vapaa-aikapäällikkö:

Kaavaehdotus mahdollistaa jääkiekkokaukalon alueella tulevaisuudessakin.

Lausunto/KSOY:

Kaava kannattaa toteuttaa niin, että Jymylinnantie kiertää muuntamon ja näin vältetään muuntamon siirto.

Muuntamolle tulee kaavaan laittaa tilavaraus (n. 20 m<sup>2</sup>)

nykyiseen sijaintiin tai mikäli muuntamo joudutaan siirtämään niin uudelle sijainnille, joka tulee käydä läpi KSOY-V:n kanssa. Lisäksi tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista, pitää huomioida nykyiset sähköjohdot alueella ja sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat.

Vastaus/KSOY:

Kaavaehdotuksessa puistomuuntamon paikkaa ei siirretä, ja sille on merkitty ohjeellinen sijainti.

Lausunto/Lahden museot:

Kaavaluonnoksen määräystä /s tulee täsmentää/täydentää seuraavasti: (...) tulee sopeuttaa ympäröivään arvokkaaseen rakennuskantaan (...). Alueella tapahtuvista muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Määräystä sr-1 tulee täsmentää/täydentää seuraavasti: Historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että sen rakennustaiteelliset ominaispiirteet ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyvät. Rakennuksen oleellisista korjauksista ja muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Vastaus/Lahden museot:

Suojelumääräyksiä on päivitetty lausunnon mukaisesti.

Lausunto/Keskustan aluekumppanuuspöytä:

Tonttien ja uuden teialueen välisen kaistaleen osalta Keskustan aluekumppanuuspöytä suosittelee vahvasti kyseisen alueen kaavoitusta puistoalueeksi ja käyttöä asukkaiden toiveiden mukaisesti säilyttäen arvokkaan Jymylinnanmäen puusto nykyisellään. Suunnitelman mukaisen tien rakentaminen tulee toteuttaa normaalin tien rakentamisen periaatteiden mukaisesti ja sen päähän tulee kaavoittaa riittävän suuri ajoneuvojen kääntöpaikka. Tien rakentamisen yhteydessä kannattaa huomioida myös Jymylinnan alueen ja uuden tien mahdolliseen valaistukseen varautuminen. Samalla tulee huomioida Jymylinnan pysäköintialueen ja tien selkeä erottaminen toisistaan luonnollisella tavalla käyttäen esimerkiksi puita, pensaita tai muuta alueelle sopivaa kasvillisuutta.

Toinen vaihtoehto voisi olla väliin muodostuneen alueen lunastukset kiinteistöjen omistajien toimesta. Aluekumppanuuspöydän mielestä sitä ei tulisi tässä tilanteessa toteuttaa ellei kaikkien kiinteistön omistajat sitä halua. Lunastettavista alueista ei todennäköisesti ole juurikaan hyötyä kiinteistöjen omistajille ja siitä mahdollisesti syntyvät kustannukset olisivat helposti

kohtuuttomia kasvaneiden tonttien käytön mahdollisuudet huomioiden.

Orimattilan kaupungin Keskustan aluekumppanuuspöytä tukee tien sijoittamista osittain paikoitusalueelle esitetyn suunnitelman mukaisesti edellä mainituin huomautuksin.

Vastaus/Keskustan aluekumppanuuspöytä: Asuinkorttelialueen ja pysäköintialueen rajalle on nyt merkitty puin ja pensain istutettava alueen osa. Kulkuväylä kiinteistölle on nyt merkitty "kiinteistöille kulku sallittu"-merkinnällä. Ennen kaavaehdotuksen valmistamista kaavaehdotuksen ratkaisusta on käyty yhteydenpitoa alueen asukkaiden kanssa.

Asuinkorttelin rajauksiin ei kaavaehdotuksessa tule täten muutoksia lukuunottamatta itäisintä kiinteistöä. Tätä tonttia on laajennettu ehdotuksessa siten, että kiinteistölle kuuluva saunarakennus on nyt tontin sisäpuolella. Muutoin kiinteistön omistajille ei tule lunastettavia maa-alueita.

Mahdollisiin kiinteistölle kulkua ja kulkuväylää selkeyttäisiin parantamistoimenpiteisiin kaavaehdotus ei ota kantaa, vaan mahdolliset toimenpiteet ovat kunnallistekniikan vastuulla kaavan saatua lainvoiman.

#### Mielipide1:

Jymylinnantien siirtyminen ja tontin laajentuminen on hyvä, jotta olemassa olevat rakennukset tulee omalle tontille. Rakennusala pitäisi laajentaa koskemaan kaikkia tontin rakennuksia. Pitää varmistaa kunnallistekniikan sijainti alueella sekä muut rakennelmat.

#### Vastaus/mielipide 1:

Kaavaehdotusta on muutettu luonnosvaiheen muun palautteen perusteella siten, että tontit eivät laajene

kuin vain yhden tontin kohdalla. Tällöin katualueella oleva saunarakennus saadaan tontin sisäpuolelle.

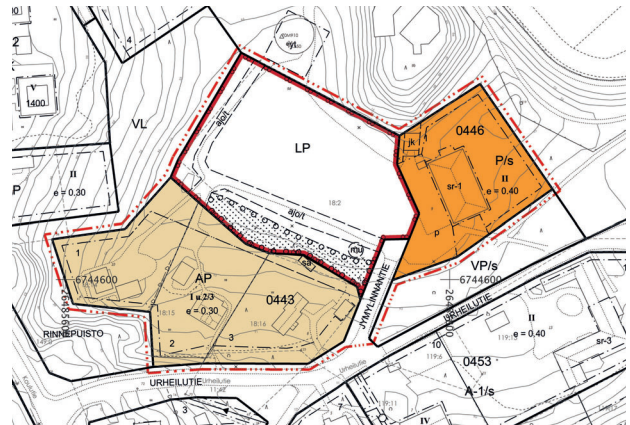
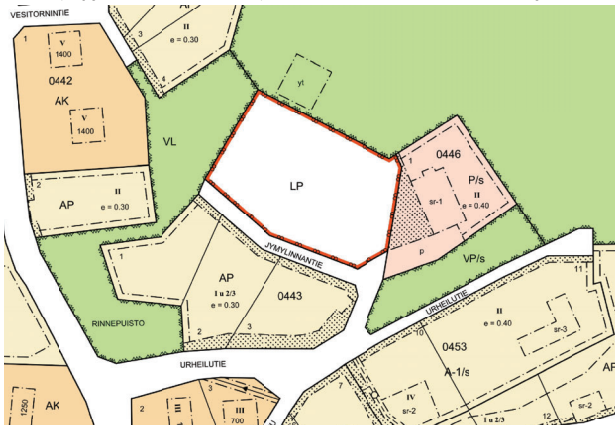
#### Mielipide 2:

Jymylinnantien ja tonttien väliin tulee jättää kaupungin viheralue ja pitää tonttien nykyiset rajat ennallaan. Jymylinnantien sijainti on kaavaluonnoksessa hyvä. Kohta on nyt rajattu betoniporsaille ja on toiminut hyvin. Muuntamo olisi järkevä pitää nykyisellä paikallaan.

#### Vastaus/mielipide 2:

Nykyiset tonttien rajat pysyvät lukuunottamatta em.saunarakennuksen kohtaa. Kaavaluonnoksen Jymylinnantien katualueelle on nyt merkitty "kiinteistöille ajo sallittu" -merkintä. Kaavaehdotuksessa muuntamo pysyy nykyisellä paikallaan.

Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaavaehdotus. Yleistä pysäköintialuetta (LP) on laajennettu etelään asuinpienlokorttelin rajaan (AP). Itäisiin asuinpienlokorttelitontti on hieman kasvanut, jotta voimassa olevan asemakaavan katualueella oleva sauna tulee tontin sisäpuolelle. Jymylinnantien lunjaus on lyhentynyt, mutta kiinteistöille kulku on varmistettu yleisen pysäköintialueen sisäisellä "ajo"-merkinnällä. "Ajo"-merkinnän ja korttelialueen välissä on puin ja pensain istutettava alueen osa. Lisäksi palveluiden korttelialueen rajoja on hieman muutettu järkevämmäksi ja pysäköintialueella sijaitseva muuntamo on merkitty kaavaehdotukseen.



## 4.2.6 KAAVAEHDOTUKSEN PALAUTE

Ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville, kaavarakaisusta keskusteltiin suunnittelualueen asukkaiden kanssa, jonka perusteella kaavaehdotus laadittiin. Kaavaehdotuksesta vastaanotettiin neljä lausuntoa. Kymentlaakson Sähköverkko Oy, Lahden museo ja Päijät-Hämeen ympäristöterveys totesivat, että kaavaehdotukseen ei ole huomautettavaa.

Hämeen ELY-keskus esittää edelleen luonnonympäristön kuvausta täydennettäväksi arvoikkaiden ja säilytettäväksi osoitettujen alueiden osalta. Pohjaveden suojeluun liittyvää määräästä esitetään edelleen täydennettäväksi siten, että pohjaveden pilaamiskiellon lisäksi alueen rakentamista ja muita toiminta rajoittaa myös maaperän pilaamiskiello ja ohjaa vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus. Alueella syntyvät hulevedet tulee imeyttää maaperään pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi. Hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen tulee ottaa huomioon kaikessa alueiden käytössä.

Kaavamääräyksiä on tarkennetty ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti.

## 4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on selvittää ja järkevöittää alueen sisäistä liikennettä ja tarkistaa lähiympäristön kaavamerkintöjä.

## 4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Eri ratkaisuvaihtoehtoja tutkitaan kaavatyön edetessä.

Kaavan luonnosvaiheessa Jymylinnantien katulinjausta esitettiin pohjoisemmaksi Jymylinnanmäen laelle. Linjauksen siirron seurauksena asuinkorttelialue olisi kasvanut ja aiheuttanut kustannuksia kiinteistön omistajille. Lisäksi linjauksen muutoksesta johtuen kunnallistekniikkaa olisi pitänyt siirtää, josta olisi aiheutunut kaupungille kustannuksia.

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta on oltu yhteydessä kaavan osallisiin sekä yhteistyössä mietitty eri ratkaisuvaihtoehtoja, jonka perusteella on tehty kaavaehdotus (ks. kartta sekä 2.2 Asemakaavan sisältö ja 4.2.5 kaavaluonnoksen palaute).

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Muutokset koskevat rakentamatonta Jymylinnantietä, yksityisiä kiinteistöjä ja yleistä parkkialuetta (LP). Lisäksi Jymylinnan palvelujen korttelialueen (P/s) rajaa on siirretty tarkoituksenmukaisemmaksi ja alueelle on merkitty kulkurasite Jätinpesän kesätetarille. Lisäksi yleisiä määräyksiä on päivitetty mm. pohjavesimääräyksen osalta. Määräyksiä on päivitetty luonnosvaiheen palautteen pohjalta.

Palvelujen korttelialueen sisältöön ei ole tehty muutoksia. Asuinkorttelia on laajennettu yhden tontin kohdalla siten, että voimassa olevan asemakaavan Jymylinnantien katualueella oleva saunarakennus asettuu tontin sisäpuolelle.

#### 5.1.1 Mitoitus

Asuinpientalojen korttelialue (AP) pysyy pääosin entisellään ja yleisen parkkialueen koko kasvaa. Jymylinnantien linjaus on myös lyhentynyt. "Kiintiestöille ajo sallittu" -kaavamerkintä korvaa Jymylinnantien loppuosan. Jymylinnan palvelujen korttelialue kasvaa hieman, ja tämän myötä kasvaa myös korttelialueen rakennusoikeus.

### 5.2 ALUEVARAUKSET

#### Asuinpientalojen korttelialue AP

8826 m<sup>2</sup>  
rak-oikeus 2 648 k-m<sup>2</sup>

#### Katualueet

663 m<sup>2</sup>.

#### Yleinen parkkialue LP

9184 m<sup>2</sup>

#### Palvelurakennusten korttelialue P/s

4641 m<sup>2</sup>.  
rak-oikeus 1856 k-m<sup>2</sup>

## 5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

*Vaikutukset on arvioitu kaavan mahdollistaman maksimimitoituksen mukaan.*

### 5.3.1 Vaikutukset kaupunki/kyläkuvaan

Asemakaava mahdollistaa kiinteistöille kulkemisen yleisen pysäköintialueen kautta.

Vaikutuksia kaupunkikuvaan ei ole.

Mikäli asemakaavamuutosta ei tehtäisi, pitäisi alueelta purkaa ainakin yksi talousrakennus sekä kaataa Jymylinnan katualueen tieltä merkittävästi puustoa. Tämä kaavamuutos vähentää konkreettisia vaikutuksia alueella. Kaavaehdotus säilyttää alueen olemassa olevaa kasvillisuutta ja ottaa paremmin huomioon esimerkiksi Jymylinnan rakennussuojelumerkinnot.

### 5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon

Asemakaavalla ei ole merkittäviä muutoksia liikenteeseen. Kaavaehdotus käytännössä toteaa maastossa käytössä olevan liikenteellisen tilanteen vahvistaen kulun Urheilutie 4,6 ja 10 kiinteistöille yleisen pysäköintialueen kautta.

### 5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön. Asemakaavalla voidaan säilyttää nykyistä puustoa.

#### Pintavesivaikutukset

Nykyisellään suunnittelualueella ei pääosin johdeta esimerkiksi hulevesiä.

#### Pohjavesivaikutukset

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessa tärkeälle pohjaveden muodostumisalueelle.

Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen. Asemakaavamääräyksiin on lisätty myös pohjaveden suojeluun liittyvä määräys.

## 5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Yleisen parkkialueen käytöstä aiheutuu melua liikenteen seurauksena. Muuta satunnaista melua voivat aiheuttaa myös erilaiset urheilutapahtumat, sirkus ja kesäteatteri. Puuston ja kasvillisuuden säilyminen ehkäisee lähikiinteistöille koituvia häiriötekijöitä.

## 5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kokonaisuudessaan kaavakartalla. Yleisillä määräyksillä on ohjattu kaava-alueen rakentamista mm. radonin torjunnan, pohjavesimääräysten, autopaikkojen ja kulttuurihistoriallisten kohteiden säilymisen 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.



Alkuperäiset Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)

Kaikki vireillä olevien kaavojen osallistumis- ja arviointisuunnitelmat ovat saatavilla Orimattilan kaupungin kaavoitustoitimesta, Erkontie 9, tai kaupungin kotisivuilta osoitteesta <https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/ajankohtaiset-suunnitelmat>

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Orimattila	Täyttämispvm	6.9.2024
Kaavan nimi	A214 Jymylinnantie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	8.9.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	560 A214
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,3327	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,3327

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>2,3325</b>	<b>99,99</b>	<b>4482</b>	<b>0,19</b>	<b>0,0009</b>	<b>22</b>
A yhteensä	0,8705	37,3	2612	0,30	0,0121	36
P yhteensä	0,4675	20,0	1870	0,40	-0,0034	-14
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9945	42,6			-0,0078	
E yhteensä						
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> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Alamerkinnt

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>2,3325</b>	<b>99,99</b>	<b>4482</b>	<b>0,19</b>	<b>0,0009</b>	<b>22</b>
<b>A yhteensä</b>	0,8705	37,3	2612	0,30	0,0121	36
AP	0,8705	100,0	2612	0,30	0,0121	36
<b>P yhteensä</b>	0,4675	20,0	1870	0,40	-0,0034	-14
P	0,4675	100,0	1870	0,40	-0,0034	-14
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,9945	42,6			-0,0078	
LP	0,8185	82,3			0,1014	
Kadut	0,1760	17,7			-0,1092	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						





A2 I 4 Jymylinnantien  
asemakaavamuutos  
OSALLISTUMIS- JA  
ARVIOINTISUUNNITELMA



Hyväksytty 08.09.2023

## A214 Jymylinnantien asemakaavamuutos

202/20.02.03/2023

### **Kaavan laatijat**

Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen  
Kaavasuunnittelija Henna Sihvonen

### **Yhteystiedot**

Orimattilan kaupunki, Tekninen toimiala  
Kaupungintalo 2. krs. Erkontie 9  
Postiosoite PL 46, 16301 Orimattila  
Puhelin 03 888 111 (vaihde)  
[www.orimattila.fi](http://www.orimattila.fi)

### **Maankäyttö**

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta	040 5155 183
Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen	044 7813 624

Sähköpostiosoitteet: [etunimi.sukunimi@orimattila.fi](mailto:etunimi.sukunimi@orimattila.fi)  
Kaupungin kirjaamo: [kirjaamo@orimattila.fi](mailto: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 Jymylinnantien asemakaavamuutosta varten

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**

Yhteystiedot.....	2
Maankäyttö.....	2
<b>ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT.....</b>	<b>4</b>
Suunnittelualueen sijainti.....	4
Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus .....	4
<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>5</b>
Nykytilanne .....	5
Yleiskaava.....	5
Asemakaavat.....	5
Maanomistus suunnittelualueella.....	5
<b>OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN.....</b>	<b>6</b>
Osalliset.....	6
Viranomaisyhteistyö.....	6
Aloitus- ja valmisteluvaihe .....	6
Ehdotusvaihe .....	6
Hyväksymisvaihe .....	6
<b>TIEDOTTAMINEN.....</b>	<b>7</b>
<b>SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET.....</b>	<b>7</b>
<b>KAAVAHANKKEEN AIKATAULU.....</b>	<b>7</b>
Aloitus- ja valmisteluvaihe .....	7
Ehdotusvaihe .....	7
Hyväksymisvaihe .....	7

# ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT

## Suunnittelualan sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan keskustassa Jymylinnanmäellä. Suunnittelualueen vieressä on Orimattilan Urheilupuisto, seuratalo Jymylinna sekä Orimattilan Vesitorni.

Suunnittelualueelta Orimattilan keskustoimintoihin on matkaa noin 1km.

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöjä: 560-418-18-2, 560-418-119-8, 560-418-18-14, 560-418-18-15 ja 560-418-18-16

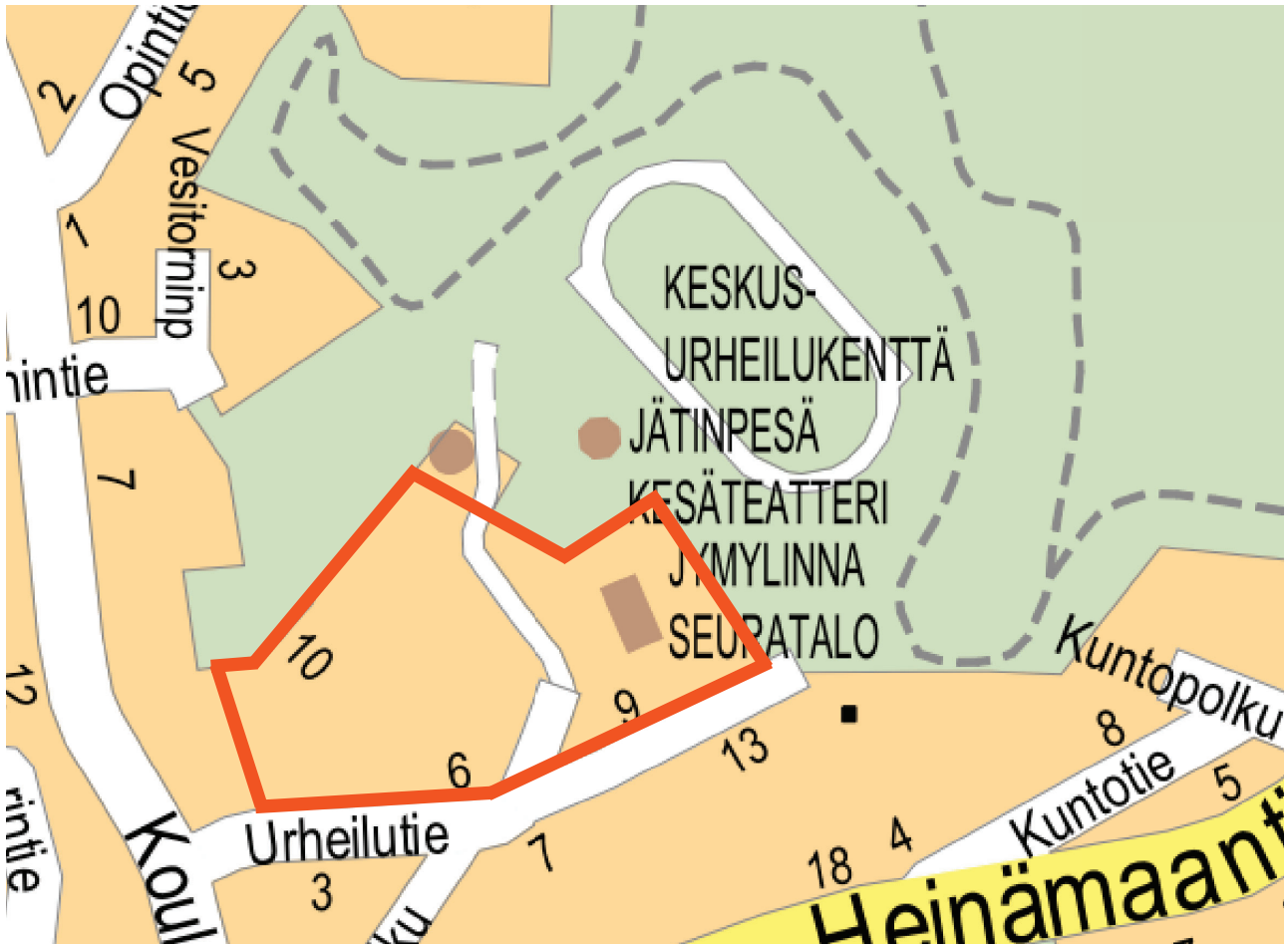
## Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus

Muutos koskee Jymylinnantien siirtoa pohjoisen suuntaan. Voimassa olevassa asemakaavassa Urheilutien 4, 6 ja 10 kiinteistöille kulku on osoitettu asemakaavassa Jymylinnantien kautta, mutta Jymylinnantietä ei ole rakennettu. Kiinteistöille kulku tapahtuu yleisen parkkialueen kautta sekä Urheilutien puolelta. Kiinteistöjen omistajilta on tullut aloite, jossa toivotaan Jymylinnantien siirtämistä pohjoisemmaksi. Samalla tutkitaan parkkialueen ja Jymylinnan alueen kokonaisuutta.



Ote ortoilmakuvasta.

Ote opaskartasta. Punaisella asemakaavamuutosalueen alustava ja yleispiirteinen rajaus.



# SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

## Nykytilanne

Asemakaavan muutosalueella on yleinen parkkialue, joka on pinta-alaltaan noin 8200m<sup>2</sup>. Parkkialueen reunoilla on pieniä viheralueita ja voimassa olevassa asemakaavassa rakentamaton Jymyllinnantie. Suunnittelualueeseen kuuluu myös kolme yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä ja seura- ja kerhorakennus Jymyllinna. Alueella on myös Orimattilan Vesitorni, Jätinpesän kesäteatteri ja puistomuuntamo.

Yleistä pysäköintialuetta käyttävät paikalliset urheiluseurat, Jätinpesän kesäteatteri ja muutaman kerran vuodessa sirkus. Talvella parkkialueella on käytössä luistelukaukalo ja vapaa jääalue.

## Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 suunnittelualue sijaitsee keskustoimintojen alueella (C). Suunnittelualue on myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella (turkoosit vaakaviivat).

## Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Virenojan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Osayleiskaavassa suunnittelualue on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), sekä se sijaitsee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävällä kulttuurihistoriallisessa ympäristössä (ku/pystyraidoitus). Uudisrakentaminen, rakennusten korjaus- ja muutostyöt sekä muut ympäristöä muuttavia toimenpiteitä tulee suorittaa siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti/maisemallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Jymyllinnan kiinteistö ja pysäköinti on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, joka sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella (PY/s). Alueella on asuntoalue (A) ja eteläpuolella on asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään (A/s).

Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014



## Asemakaavat

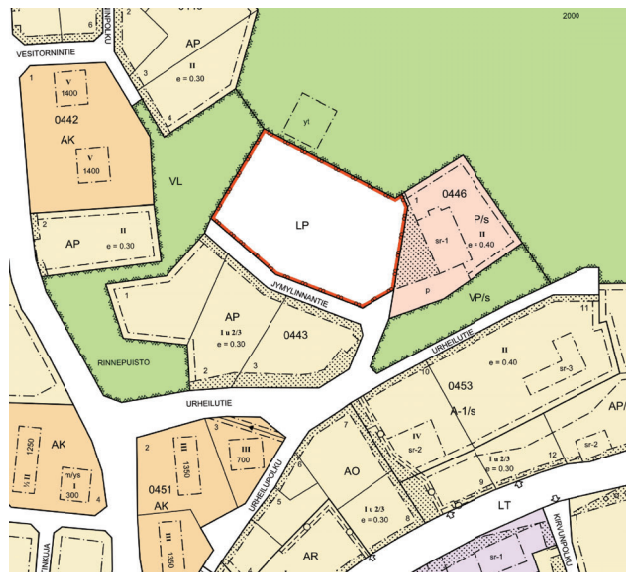
Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava (A111) Mäntylä, Jymyllinnanmäki, vuodelta 20.04.2007. Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöille kulku on osoitettu Jymyllinnantietä pitkin. Jymyllinnantietä ei kuitenkaan ole vielä rakennettu.

Asemakaavassa osa suunnittelualueesta on yleistä pysäköintialuetta (LP), pysäköintialueen itäpuolella on palvelujen ja hallinnon alue (P/s) sekä puistoalue (VP/s), jossa ympäristö tulee säilyttää. Pysäköintialueen eteläpuolella on asuinpientalojen korttelialue (AP) ja pysäköintialueen pohjoispuolella on urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU).

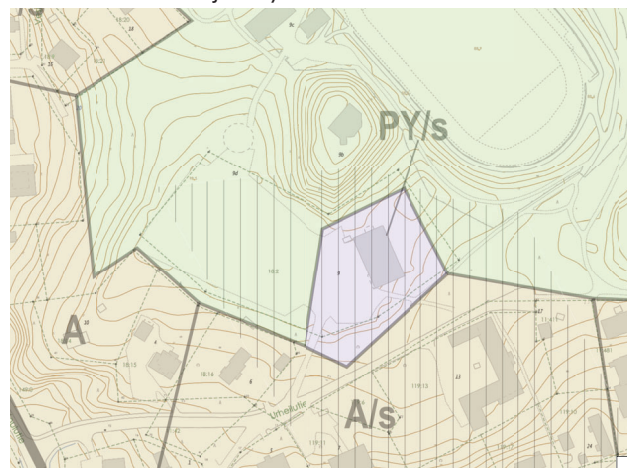
## Maanomistus suunnittelualueella

Kaavamuuosalueella maanomistajia ovat sekä kaupunki että yksityiset maanomistajat.

Ote ajantasa-asemakaavasta



Ote Keskusta-Virenoja osayleiskaavasta 2007



## OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN

### Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (62 §) osallisia ovat ne maanomistajat, joiden omistamia alueita kuuluu kaavoitettavaan alueeseen, sekä ne henkilöt, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavahanke saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia Jymylinnantien asemakaavassa ovat:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- kaavan vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahden museot
- P-H ympäristöterveys
- Kymenlaakson Sähkö
- Hämeen ELY-keskus
- Keskustan aluekumppanuuspöytä
- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

### Viranomaisyhteistyö

Jymylinnantien asemakaavasta ei järjestetä erillistä viranomaisneuvottelua (vain yleiskaavoista ja seudullisesti merkittävistä asemakaavoista). Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Lahden museoilta, P-H Ympäristöterveydeltä, Kymenlaakson Sähköltä, Hämeen ELY-keskukselta sekä Keskustan aluekumppanuuspöydältä. 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 arviointisuunnitelmasta koko kaavatyon ajan.

Kaava-alueella maata omistaville ja välittömässä läheisyydessä asuville lähetetään tiedossa olevaan kotiosoitteeseen kaavaluonnos, josta on mahdollista antaa mielipide. Myös viranomaisilla on mahdollisuus kommentoida kaavaluonnosta. Kaavan valmistelu 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 §)

Kaavaehdotus laaditaan saadun palautteen pohjalta. 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. Eri viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunto. 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 §)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan sekä vastineet annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Kaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeuden päätöksestä edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, kaava tulee lainvoimaiseksi ja siitä kuulutetaan erikseen.

## TIEDOTTAMINEN

Kaavan vireilletulosta, nähtävilläolosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla ([www.orimattila.fi](http://www.orimattila.fi)) sekä paikallislehdissä Orimattilan Sanomat ja Orimattilan Aluelehti. Maanomistajille toimitetaan kotiin kirjeitse tietoa valmisteluvaiheessa ja ehdotusvaiheessa. Osoitetietoina käytetään Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteriin ilmoitettuja yhteystietoja.

Jos osallinen jättää kaavaehdotuksesta muistutuksen, voi samalla antaa omat yhteystietonsa ja pyytää saada kaavan hyväksymispäätöksen tiedokseen.

## SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen mahdollisia vaikutuksia liikenneyhteyksiin, yhdyskuntarakenteeseen sekä taajamakuvaan arvioidaan suunnittelutyön edetessä.

## KAAVAHANKKEEN AIKATAULU

### **Aloitus- ja valmisteluvaihe**

Asemakaava kuulutetaan vireille syksyllä 2023.

### **Ehdotusvaihe**

Tavoitteena on saada kaavaehdotus virallisesti nähtävillä loppuvuodesta 2023 tai alkuvuodesta 2024.

### **Hyväksymisvaihe**

Kaavamuutos pyritään saamaan hyväksymiskäsittelyyn 3kk kuluessa ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.



Alkuperäiset Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta **[www.finlex.fi](http://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>