



A215 Veljestentien asemakaavan  
kumoaminen  
OSALLISTUMIS- JA  
ARVIOINTISUUNNITELMA

Hyväksytty 13.6.2024



## A215 Veljestentien asemakaavan kumoaminen

Asia 120/10.02.02/2024

Kansikuva: näkymä asemakaavan pientaloalueelle

### **Kaavan laatija**

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta

### **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
Kaava- ja paikkatietoasiantuntija Henna Sihvonen	044 7813 861

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 Veljestentien asemakaavan kumoamista 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

<b>ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT .....</b>	<b>4</b>
<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
<b>OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN .....</b>	<b>6</b>
Aloitus- ja valmisteluvaihe .....	6
Ehdotusvaihe .....	7
Hyväksymisvaihe .....	7
<b>TIEDOTTAMINEN .....</b>	<b>7</b>
<b>SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET .....</b>	<b>7</b>
<b>KAAVAHANKKEEN AIKATAULU .....</b>	<b>7</b>

# ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT

## Suunnittelualan sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan keskustan koillisreunalla, Heinämaantien ja Palojoen välissä. Vieressä on Aleksinpuiston asuntoalue.

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöjä 560-418-8-330 ja 560-418-8-343. Nämä kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Alueen koko on noin 9,2 hehtaaria.

## Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus

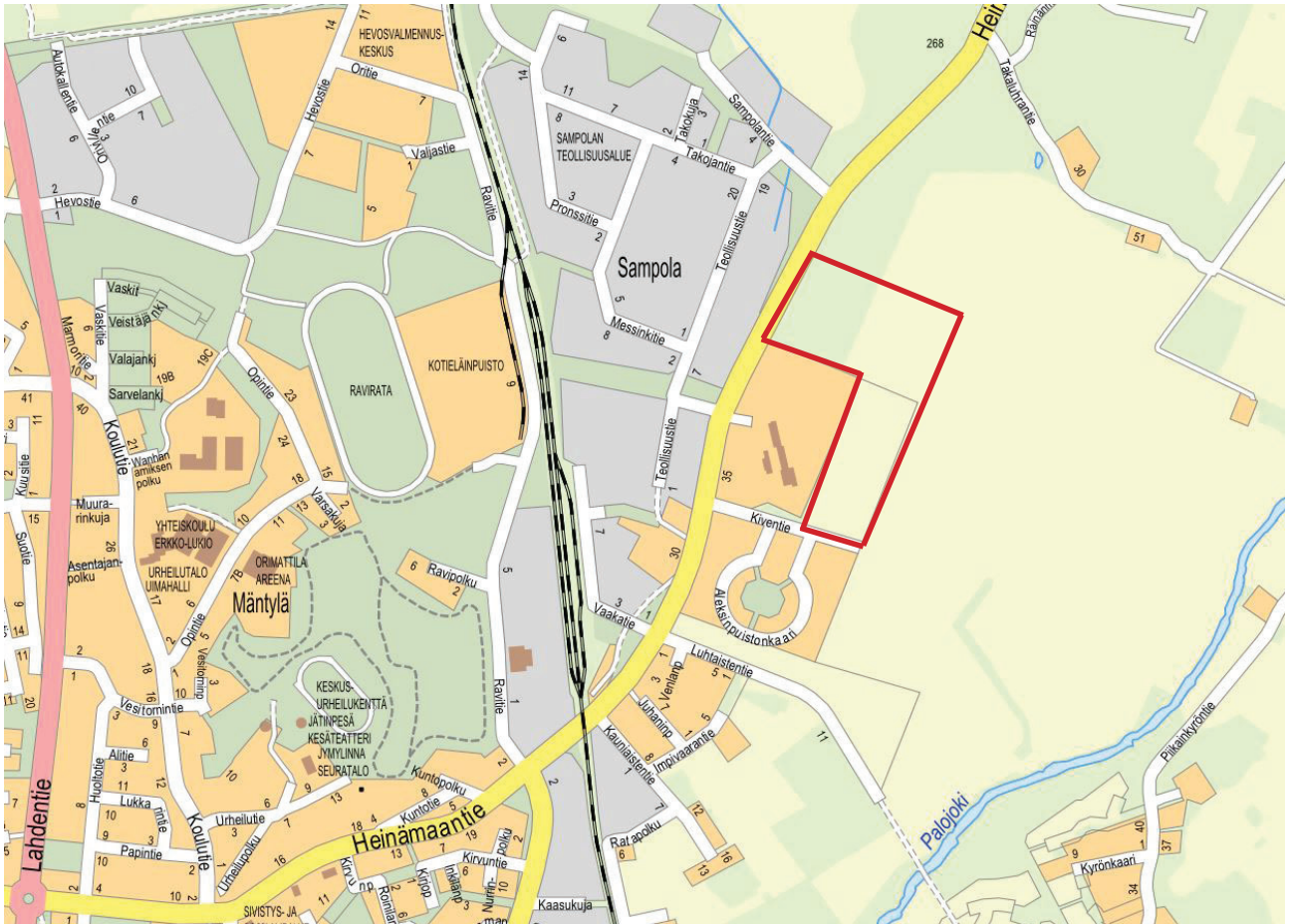
Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on kumota Veljestentien alueen voimassa oleva asemakaava. Asiasta on tehnyt aloitteen kiinteistön maanomistaja.

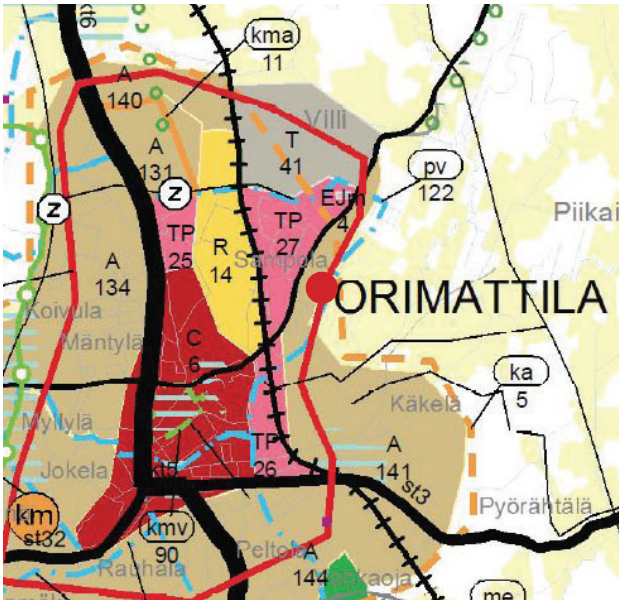
Hanke on lisätty kaavoitusohjelmaan 2024-2028 valtuuston päätöksellä 27.11.2023 § 82. Maanomistajan kanssa on tehty kaavan käynnistämissopimus.



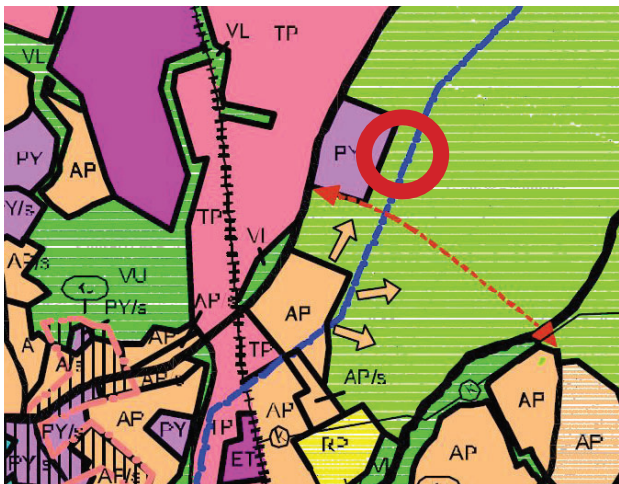
Kohdealueen sijainti Orimattilan keskustassa

Kohdealueen sijainti opaskartalla

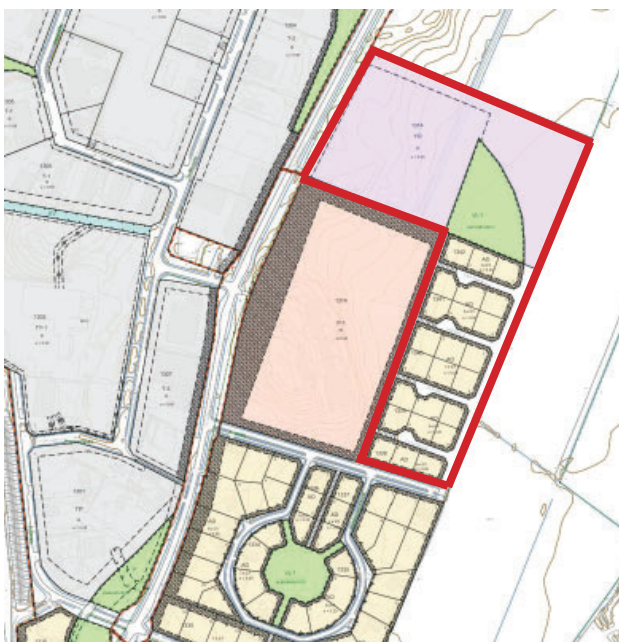




Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014



Ote Keskusta-Virenoja osayleiskaavasta 2007



## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Nykytilanne

Alue on nykyisellään peltoviljelyssä. Kohteelle ei ole rakennettu teitä tai kunnallistekniikkaa, eivätkä tontit ole olleet myytävänä.

### Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue on asumiseen tarkoitettua taajama-aluetta (A), pohjavesialuetta, Orimattilan kaupunkialuetta (ka) ja keskustan kehittämisen kohdealuetta (kk10).

### Yleiskaava

Aluella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Virenoja osayleiskaava vuodelta 2007. Osayleiskaava tarkentaa maakuntakaavan aluevarausmerkintöjä. Yleiskaavassa suunnittelualue on pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Entisen kouluikiinteistön vierellä on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Kehittämismerkintänä on tieliikenteen yhteystarvemuoli Heinämaantieltä Palojoen yli Käkelään ja yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntaa osoittavat nuolet. Pohjavesialue on merkitty myös yleiskaavaan.

Sampolan osayleiskaavamuutos on ollut vireillä vuodesta 2013. Kaavaluonnos 2014 rajautui PY-alueen pohjoispuolelle, mihin oli esitetty asuinpientaloalue (AP).

### Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat A53 ja A153. Asemakaavassa suunnittelualueella on viisi erillispientalojen korttelialuetta (AO) sisältäen 24 omakotitalotonttia, katualueita, lähivirkistysaluetta (VL-1) sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO).

### Maanomistus suunnittelualueella

Suunnittelualue 9,2 ha on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa yhdellä maanomistajalla.

Ote ajantasa-asemakaavasta, kumottava alue rajattu punaisella

# 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 Veljestentien asemakaavan kumoamisessa ovat:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahden museot
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Kymenlaakson Sähkö
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keskustan aluekumppanuuspöytä
- Vanhus- ja vammaisneuvosto
- Nuorisovaltuusto
- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

## Viranomaisyhteistyö

Veljestentien asemakaavan kumoamisesta ei järjestetä erillistä viranomaisneuvottelua.

Kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheessa pyydetään lausunnot Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Lahden museoilta, Päijät-Hämeen ympäristöterveydestä, Kymenlaakson Sähköltä, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta, vanhus- ja vammaisneuvostolta, nuorisovaltuustolta sekä keskustan aluekumppanuuspöydältä. Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä varataan lausunnonantomahdollisuus yhdyskuntatekniikalle, rakennusvalvonnalle sekä ympäristönsuojelulle.

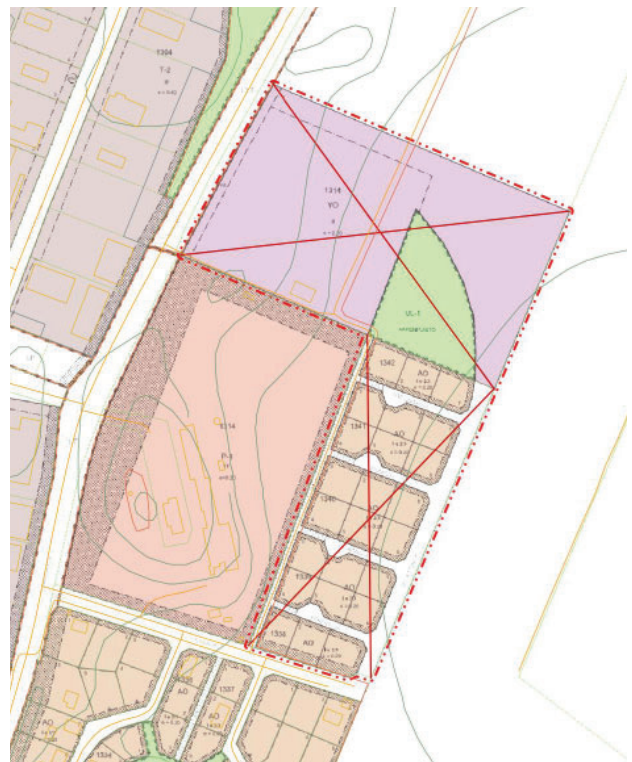
Hyväksymisaineisto lähetetään tiedoksi Hämeen ja Uudenmaan ELY -keskuksiin. Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan Päijät-Hämeen liittoon sekä Maanmittauslaitokseen ja lisäksi voimaantulosta tiedotetaan mm. kaupungin rakennustarkastajaa sekä Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksia.

# 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 kaavan laatijalle.

Kaavan kumoamisesta ei ole tarpeen järjestää erillistä luonnoskierrosta. Valmisteluvaiheen kuuleminen hoidetaan tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman pohjalta.



A215 Veljestentien asemakaava-alueen kumoaminen

## EHDOTUSVAIHE

(MRL 65 §, MRA 27 JA 32 §)

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.

Näkymä asemakaavan VL-1 ja YO -alueelle



## TIEDOTTAMINEN

Kaavan vireilletulosta, nähtävilläolosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla (www.orimattila.fi) sekä paikallislehdissä Orimattilan Sanomat ja Orimattilan Aluelehti. Osalliset voivat myös halutessaan jättää yhteystietonsa kaavan laatijoille, jolloin he saavat tiedon eri kaavavaiheista suoraan itselleen postitse tai sähköpostilla.

Niille muistutuksen jättäneille, jotka ovat samalla antaneet omat yhteystietonsa, lähetetään tieto kaavan hyväksymispäätöksestä.

## SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen mahdollisia vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön edetessä. Koska kaavan kumoamisen lopputuloksena nykytilanne pysyy ennallaan ja muutokset kohdistuvat vain rakentamispotentiaaliin, arvioinnissa keskitytään taloudellisiin ja yhdyskuntarakenteellisiin muutoksiin. Erillisiä luontoselvityksiä ei tehdä.

## KAAVAHANKKEEN AIKATAULU

Asemakaava kuulutetaan vireille kesällä 2024. Asemakaavan ehdotus pyritään saamaan nähtäville syksyllä 2024. Kaavan kumoaminen pyritään saamaan hyväksyttäväksi vuoden 2024 kuluessa.



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>