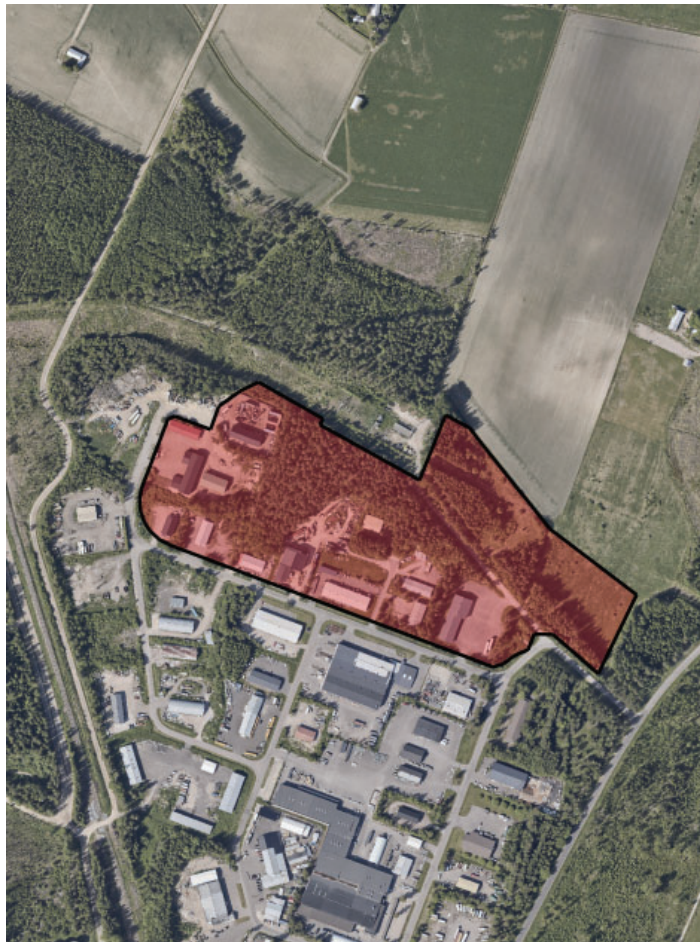




A218 Sampolan laajennuksen
asemakaavamuutos
OSALLISTUMIS- JA
ARVIOINTISUUNNITELMA



Hyväksytty 13.02.2025

**A218 Sampolan laajennuksen
asemakaavamuutos**

44/10.02.03/2025

Kaavan laatijat

Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen
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

Maankäyttö

Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen	044 781 3624
Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta	040 5155 183
Kaava- ja paikkatietoasiantuntija Henna Sihvonen	044 781 3861

Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@orimattila.fi
Kaupungin kirjaamo: kirjaamo@orimattila.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi tässä suunnitelmassa esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus ja tavoitteet sekä kaavatyön lähtötilanne ja kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistuminen ja vaikutusten arviointi suunnitellaan jokaista kaavaa varten erikseen. Tämä suunnitelma on laadittu Sampolan laajennuksen asemakaavamuutosta varten.

Alueidenkäyttölain 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
ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT.....	4
Suunnittelualueen sijainti.....	4
Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus	4
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT.....	5
Nykytilanne	5
Lahden kaupunkiseutusuunnitelma.....	5
Yleiskaava.....	5
Sampolan osayleiskaava (kaavamuutos).....	5
Asemakaavat.....	7
OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN.....	7
Osalliset.....	7
Viranomaisyhteistyö.....	7
ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE.....	7
EHDOTUSVAIHE.....	7
HYVÄKSYMISVAIHE.....	8
TIEDOTTAMINEN.....	8
SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET.....	8
KAAVAHANKKEEN AIKATAULU.....	8
Aloitus- ja valmisteluvaihe	8
Ehdotusvaihe.....	8
Hyväksymisvaihe.....	8

ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT

Suunnittelualueen sijainti

Muutosalue sijaitsee Orimattilan Sampolan teollisuusalueen pohjoisosassa.

Suunnittelualueelta Orimattilan keskustoimintoihin on matkaa noin 3 km.

Asemakaavamuutos koskee Sampolan teollisuusalueen teollisuuskortteleita 1323, 1325, 1328 sekä viher- ja katualueita.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus

Takojantien teollisuuskorttelissa on useammalla yrittäjällä loppumassa tila kesken. Toiminnan laajentaminen edellyttää tonttialueen laajentamista. Kaavamutoksella selvitetään miten tontteja olisi mahdollista laajentaa sähköasemalle päin, säilyttäen hyvät kulkuyhteydet ja varmistaen tasapuolisuus. Sampolantien linjaus muutetaan kiertämään sähköaseman pohjoispuolelta.

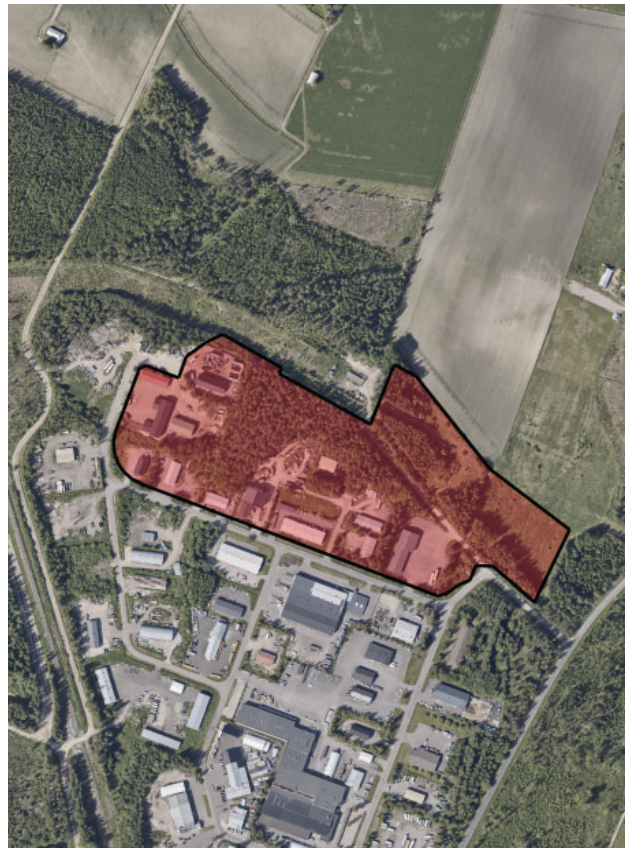
Ilmakuvaa Sampolan teollisuusalueesta. Suunnittelualue käsittää likimain kuvassa taamaiset teollisuusrakennusten alueen ja sen lähiympäristön metsäalueet. Oikealla näkyy Heinämaantie.



Ote opaskartasta. Punaisella asemakaavamuutosalueen alustava ja yleispiirteinen rajaus.



Ote ortoilmakuvasta.



SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Nykytilanne

Suunnittelualue on rakennettua teollisuusaluetta, viheralueita ja katualuetta.

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee Sampolan työpaikka-alueella (TP27). Merkinällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, asumista sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.

Lahden kaupunkiseutusuunnitelma

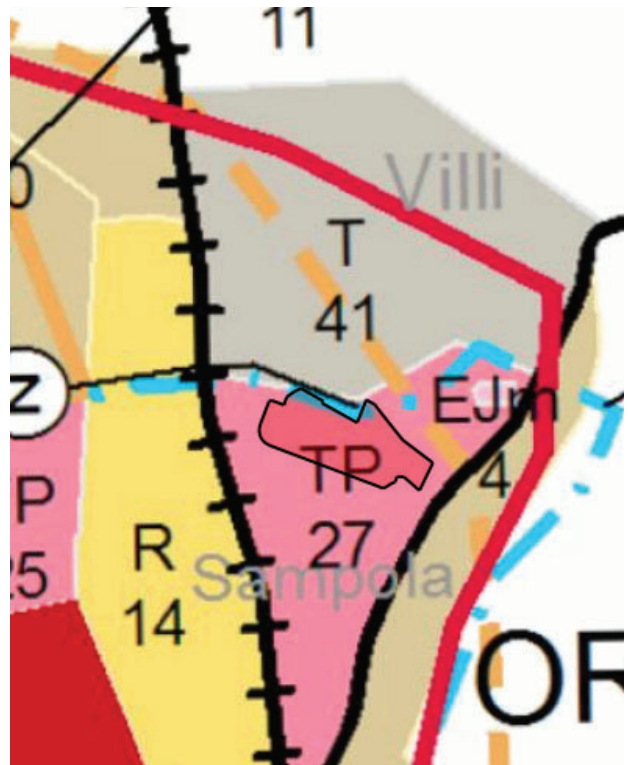
Lahden kaupunkiseutusuunnitelma on hyväksytty MAL-alueen kaupunkien ja kuntien valtuustoissa (Orimattilan kv 25.9.2023 § 36). Kaupunkiseutusuunnitelmaa hyödynnetään yleiskaavojen laadinnassa ja Päijät-Hämeen maakuntakaavan uudistamisessa. Sampolan laajennusalue sijaitsee Orimattilan keskustan elinkeinoelämän kehittämissvyöhykkeellä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Virenojan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Osayleiskaavassa suunnittelualue on työpaikka-alue (TP). Suunnittelualueen länsipuolella vaaleanpunaisella alueella on Hevoskylä, joka on erityisalue (E-1). Pohjois- ja itäpuolella on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Alueen pohjoisreunaa viistää uusi yhdystielinjaus Lahdentien ja Heinämaantien välillä.

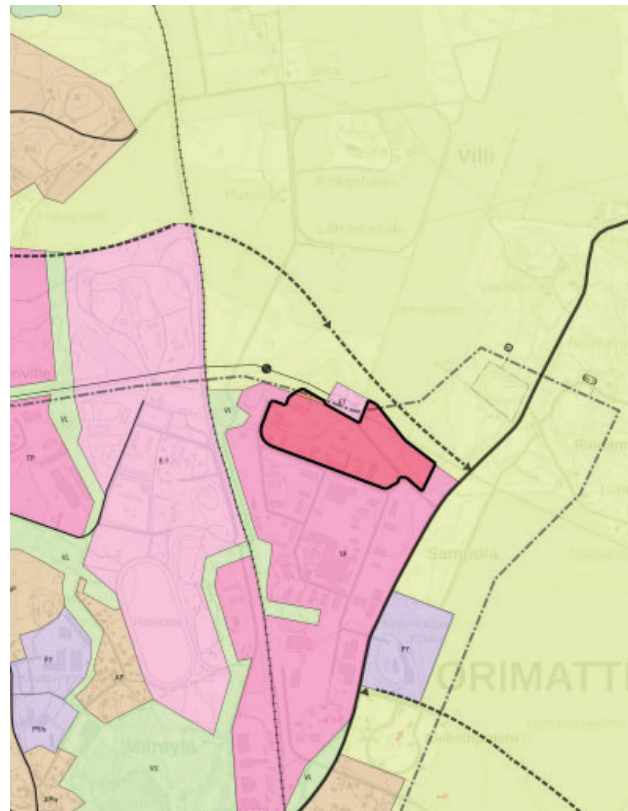
Sampolan osayleiskaava (kaavamuuotos)

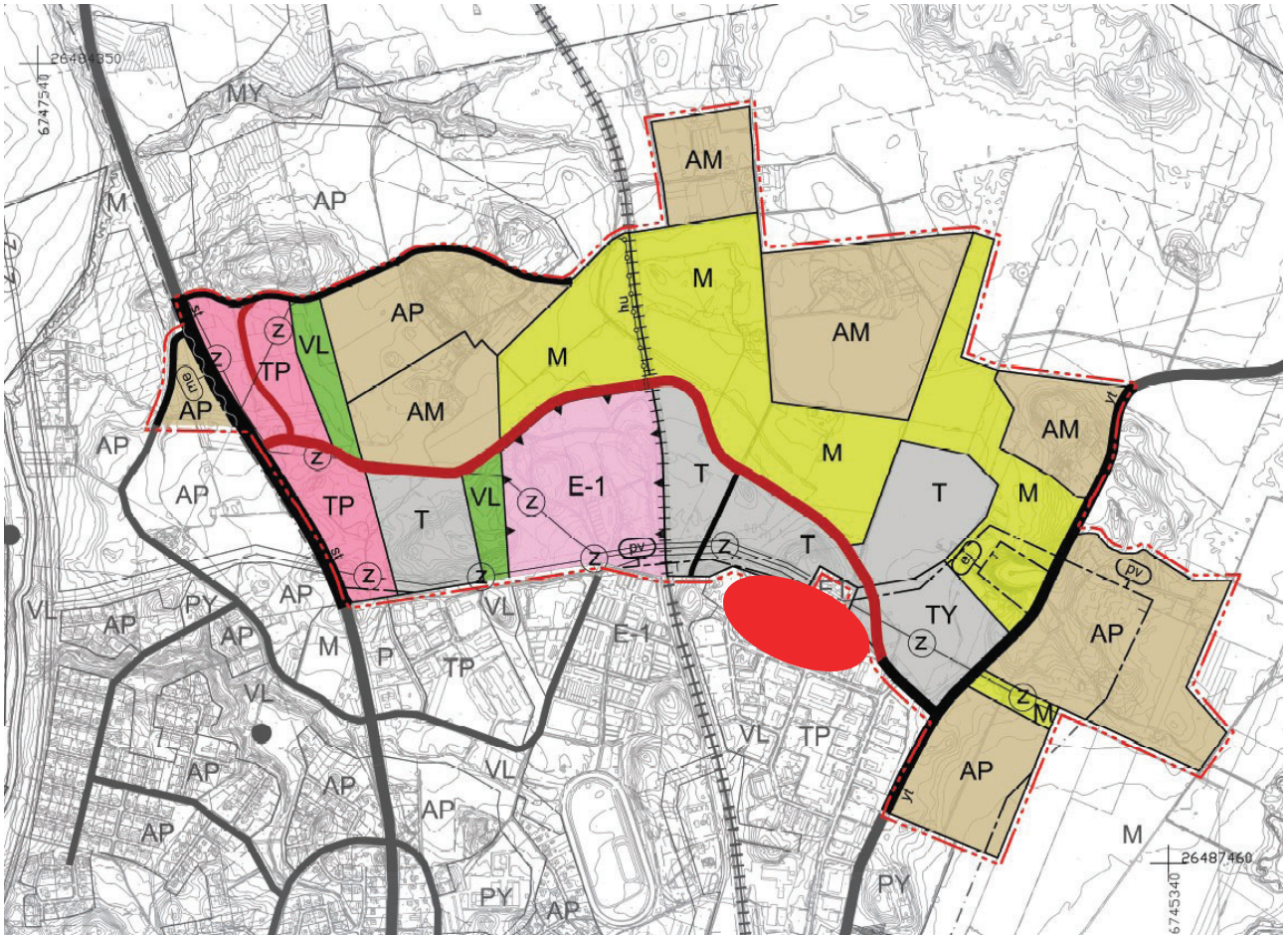
Sampolan osayleiskaava on ollut vireillä vuodesta 2013. Osayleiskaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia uusien työpaikka-alueiden sijoittumismahdollisuuksia sekä Heinämaantien ja Lahdentien välisen yhdystien linjausta. Sampolan laajennuksen asemakaavan muutoksen suunnittelualue on varsinaisen osayleiskaavan muutosalueen ulkopuolella, mutta Heinämaantien ja Lahdentien yhdystie vaikuttaa myös asemakaavaan. Osayleiskaavan muutoksen luonnoksessa on osoitettu lisää työpaikka-alueita Sampolan nykyisen alueen pohjoispuolelle. Osayleiskaavan ehdotusta pyritään



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Tarkempi suunnittelualue ympyröitynä.

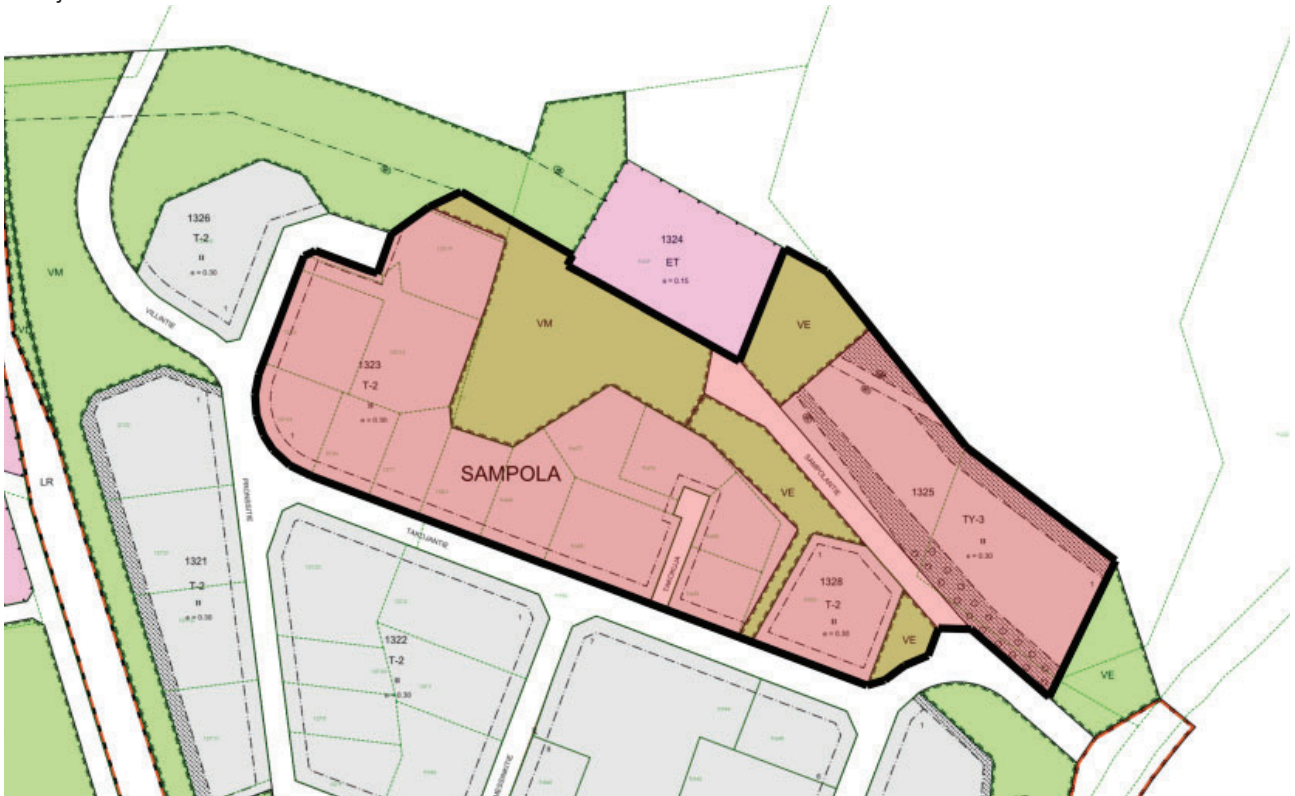
Ote Keskusta-Virenoja osayleiskaavasta 2007.





Ote Sampolan osayleiskaavan luonnoksesta. Likimääräinen suunnittelualue on merkattu punaisella ellipsillä.

Ote ajantasa-asemakaavasta.



edistämään.

Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava (A79) Sampola, lainvoimainen 10.07.1998.

Asemakaavassa suunnittelualueeseen kuuluu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T-2), maisemanhoitoalueita (VE) sekä lähimetsää (VM) ja katualuetta.

Maanomistus suunnittelualueella

Kaavamuutosalueella maanomistajia ovat sekä kaupunki (viher- ja katualueet sekä myymättömät teollisuustontit) että yksityiset maanomistajat (teollisuustontit).

OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN

Osalliset

Alueidenkäyttölain 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 Sampolan laajennuksen asemakaavassa ovat:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen
- kaavan vaikutusalueen 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 aluekumppanuuspyytä
- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

Viranomaisyhteistyö

Sampolan laajennuksen asemakaavasta ei järjestetä erillistä viranomaisneuvottelua (vain yleiskaavoista ja seudullisesti merkittävistä asemakaavoista). Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunto Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hä-

meen pelastuslaitokselta, Lahden museoilta, Päijät-Hämeen Ympäristöterveydeltä, Kymenlaakson Sähköltä, Hämeen ELY-keskukselta, Uudenmaan ELY-keskukselta sekä Keskustan aluekumppanuuspyydältä. 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

(AKL 62-63 §, MRA 30 §)

Kaava kuulutetaan vireille kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla sekä paikallislehdessä Orimattilan Sanomat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville samalla kuulutuksella. Osallinen voi antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koko kaavatyön 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

(AKL 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

(AKL 67 §, MRA 37 § JA 200 §)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan. 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) 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 liikenteeseen, yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan sekä lähiympäristöön arvioidaan suunnittelutyön edetessä.

KAAVAHANKKEEN AIKATAULU


Aloitus- ja valmisteluvaihe

Asemakaava kuulutetaan vireille alkuvuodesta 2025.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on saada kaavaehdotus virallisesti nähtävillä vuoden 2025 kuluessa.

Hyväksymisvaihe



Alkuperäiset Alueidenkäyttölain (AKL) säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta ***www.finlex.fi***

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