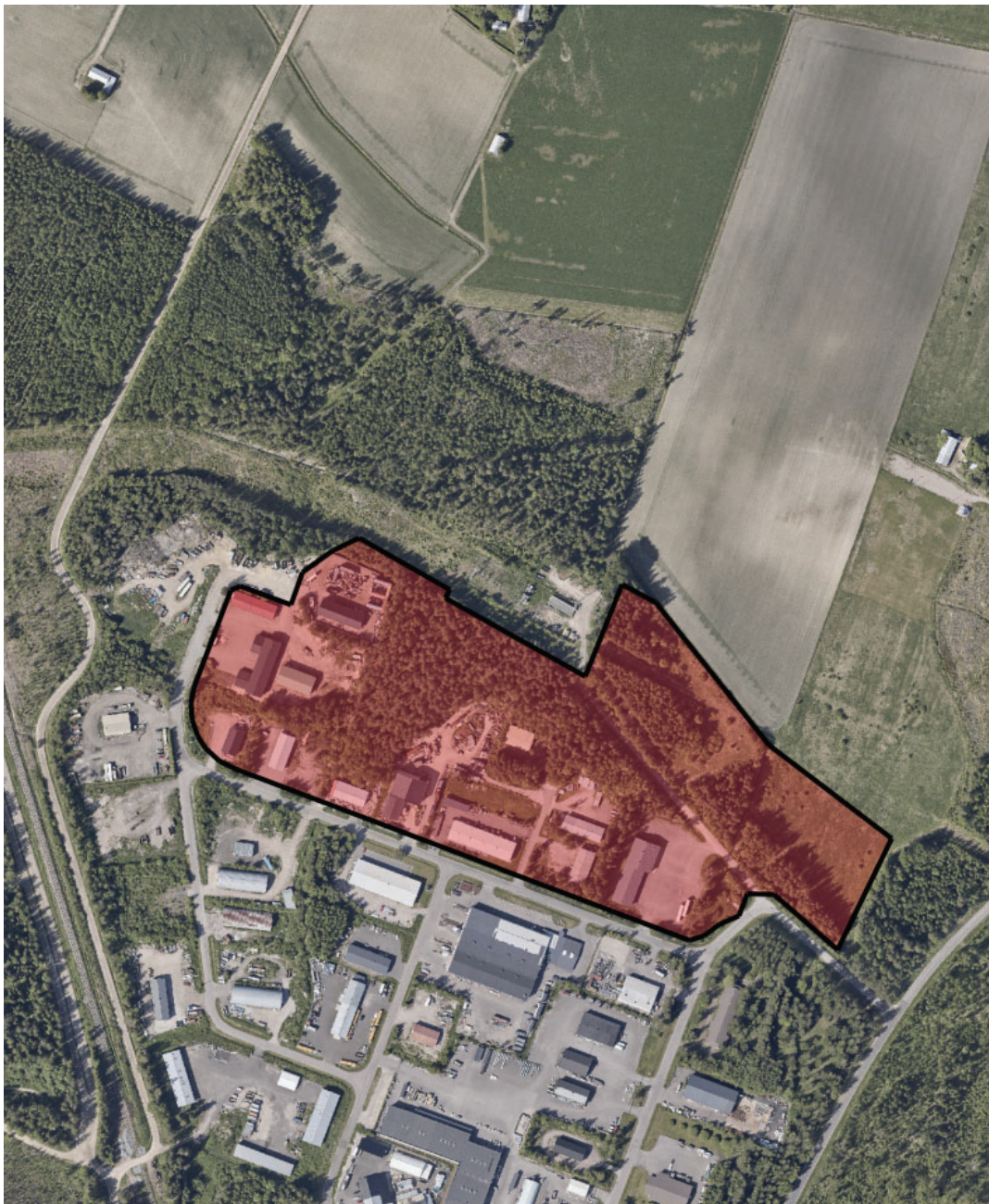


A218 Sampolan laajennuksen
asemakaavamuutos

LUONNOKSEN KAAVASELOSTUS



A218 Sampolan laajennuksen asemakaavan muutos

Asia 44/10.02.03/2025

Kaavan laatijat

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

Maankäyttö

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta	040 5155 183
Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen	044 781 3624
Kaava- ja paikkatietoasiantuntija Henna Sihvonen	044 7813 861

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

SISÄLLYSLUETTELO

Yhteystiedot	2
Maankäyttö	2
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.3 kaavahankkeen tarkoitus	5
1.4 Liiteasiakirjat	5
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
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
3.2.2 Maakuntakaava	6
3.2.4 Asemakaavat	7
3.2.6 Tehdyt selvitykset	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	8
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	8
4.2.1 Osalliset	8
4.2.2 Vireilletulo	8
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	8
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	8
4.3 Asemakaavan tavoitteet	8
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	9
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
5.1 KAAVAN RAKENNE	9
5.1.1 Mitoitus	9
5.2 ALUEVARAUKSET	9
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	9
5.3.1 Vaikutukset kaupunki/kyläkuvaan	9
5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon	9
5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön	9
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	9
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET	9
5.6 NIMISTÖ	9
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	9

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavaselostus, joka koskee 15.04.2025 päivättyä luonnosvaiheen asemakaavakarttaa.

Asemakaavamuutos koskee korttelialueita 1323, 1325 ja 1328 sekä viher- ja katualueita.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Muutosalue sijaitsee Orimattilan Sampolan teollisuusalueen pohjoisosassa.

Suunnittelualueelta Orimattilan keskustoimintoihin on matkaa noin 3 km.



Kuva. Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti opaskartalla.

1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

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

1.4 LIITEASIAKIRJAT

- Liite 2. Tilastolomake (ehdotusvaiheessa)
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksessa teollisuuskorttelialueen pohjoispuolella olevia viher- ja lähimetsäalueita muutetaan osaksi olemassa olevaa teollisuuskorttelia mahdollistaen viereisten yritysten toiminnan jatkuminen ja laajentuminen. Lisäksi kaavamuutoksessa on otettu huomioon yritysten liikennetarpeet sekä mahdollinen Lahdentien ja Heinämaantien yhdyntien toteutuminen.

Asema- ja asemakaavan rajausta voidaan tarkistaa kaavatyön edetessä.

Kuva. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on laajentaa Sampolan teollisuusaluetta pohjoisen suuntaan (kuvan yläreuna)



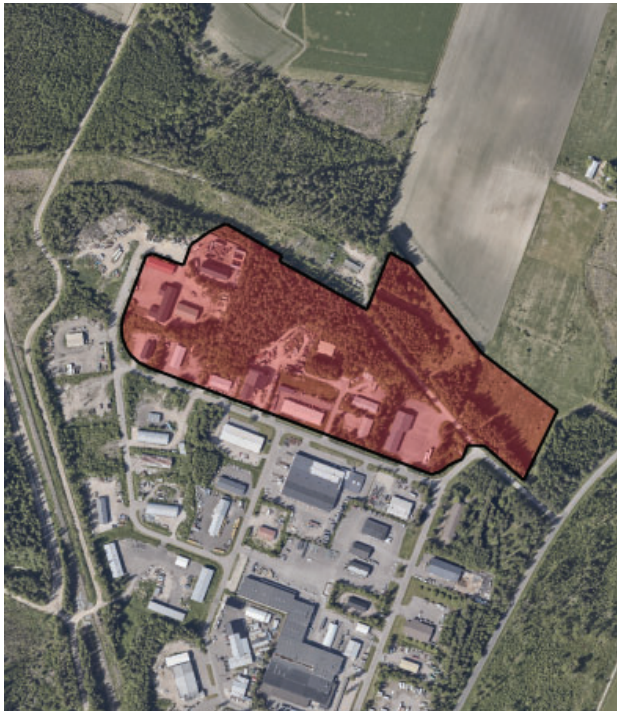
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaava on hyväksytty kaavoitusohjelmaan kaupunginvaltuuston kokouksessa 11.11.2024 § 134
- Kuulutus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 18.2.2025
- Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 15.04.2025 § 91.
- Kaavaluonnos nähtävillä 29.04. - 31.05.2025.
- Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta xx. xx.xxxx
xxi. x.
- Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § x.
- Kaavaehdotus nähtävillä xx.xx. - xx.xx.xxxx.
- Hyväksymiskäsittely on alkanut kaupunkikehitys- ja teknisessä valiokunnassa xx.xx.xxxx § x.
- Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § x.
- kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan xx.xx.xxxx § x
- Lainvoimainen xx.xx.xxxx § x.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavan muutoksen luonnoksessa on laajennettu teollisuusaluetta n.1,1 hehtaaria korttelialueen pohjoispuolen lähimetsän alueelle. Lisäksi korttelialueen käyttötarkoituksmerkintää muutettiin vastaamaan uusien teollisuuskorttelialueiden käyttötarkoituksmerkintää. Tehokkuusluku on nostettu 0,30:stä 0,40:een. Kerrosluku säilyy max. kahdessa kerroksessa.

Kuva. Ortoilmakuva suunnittelualueesta.



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELU-ALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan Sampolan teollisuusalueen pohjoisosassa. Suunnittelualueeseen kuuluu teollisuusaluetta, katualueita ja viheralueita. Alueen vieressä on tarkoitus tulevaisuudessa kulkea Lahdentien ja Heinämaantien välinen yhdystie. Lisäksi välittömässä läheisyydessä on sähköasema sekä suurjännitelinja.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen viheralueet ovat pääosin helppokulkuista nuorta sekametsää, jossa vanhin puusto on mäntyvaltaista. Nuoremmat puut ovat koivuja, kuusia sekä satunnaisia muita lehtipuita. Maapohjassa on esimerkiksi varpukasveja, puolukkaa ja runsaasti sammalta. Viheralueet ovat kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualueen keskellä viheralueella on pieni mäki (korkein kohta +85 mpy), mutta muutoin suunnittelualue on melko tasaista. Alueella ei ole vesistöjä. Maastokäynnillä ei havaittu uhanalaisia tai merkittäviä lajeja.

Pintavedet valuvat alueelta avo-ojiin valuen pääosin edelleen alueen pohjoiseen isohkoon pelto-ojaan.

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta, mutta alueen länsireuna viistää vedenhankintaa varten tärkeää I-luokan Sikosuo pohjavesialuetta. Kaavamuuutosalueen nykyisissä asemakaavoissa ei ole pohjaveteen liittyviä määräyksiä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on teollisuus- ja varastorakennuksia, jotka ovat varsin eri ikäisiä lähtien 60- ja 70-luvuilta.

Suunnittelualueen ulkopuolella, pohjoispuolella on sähköasema, suurjännitelinja.

Suunnittelualueella ei ole arvokkaita kulttuuriympäristöjä. Maastokäynnillä havaittiin selvästi ihmisten kaivamia kuoppia, joista konsultoitiin Lahden museota. Lahden museot laativat maastotarkastusraportin, jonka mukaan kuopanteet eivät ole arkeologisia suojelukohteita eikä niitä tarvitse huomioida kaavasunnittelussa.

Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kunnallistekniikkaa katualueilla (vesi- ja viemäri), mutta hulevesiputkia ei ole rakennettu, vaan hulevesien hallinta on toteutettu avo-ojin.

Lisäksi alueelle on rakennettu maakaasuverkosto, joka kulkee katulinjoja pitkin.

3.1.4 Maanomistus

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

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 ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Asemakaavan tulee edistää tavoitteiden toteutumista.

3.2.2 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. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Villin toteuttamattomaan teollisuusalueeseen (T41).

Lahden kaupunkiseutusuunnitelma

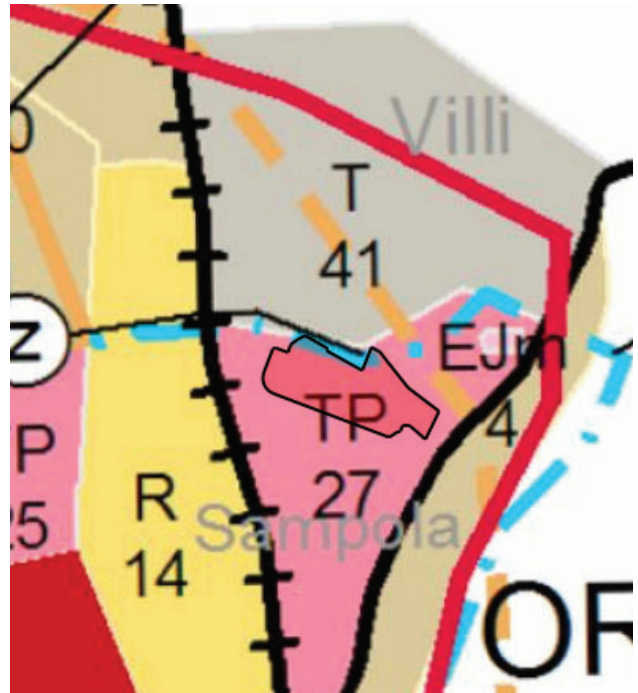
Lahden kaupunkiseutusuunnitelma on hyväksytty MA-Lalueen kaupunkien ja kuntien valtuustoissa (Orimattilan kv 25.9.2023 § 36). Kaupunkiseutusuunnitelmaa hyödynnetään yleiskaavojen laadinnassa ja Päijät-Hämeen maakuntakaavan uudistamisessa. Sampolan laajennusalue sijaitsee Orimattilan keskustan elinkeinoelämän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

3.2.3 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.

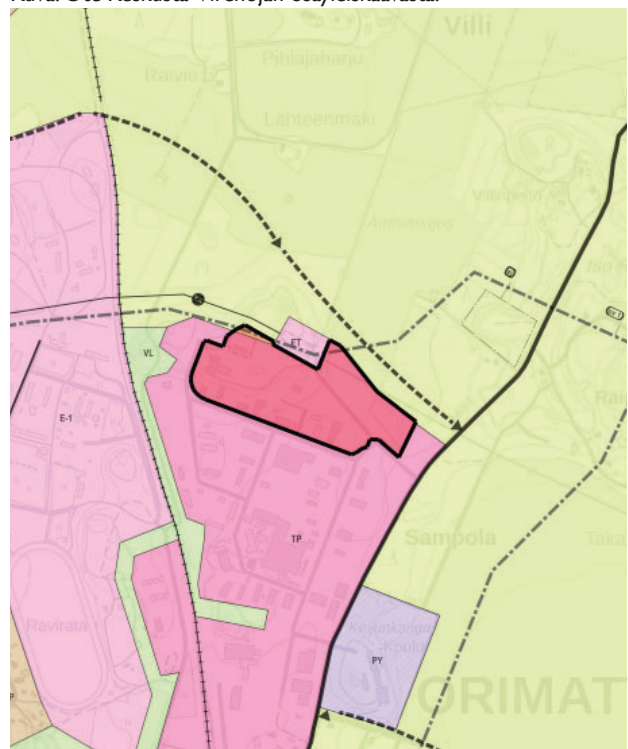
3.2.4 Sampolan osayleiskaava (kaavamuutos)

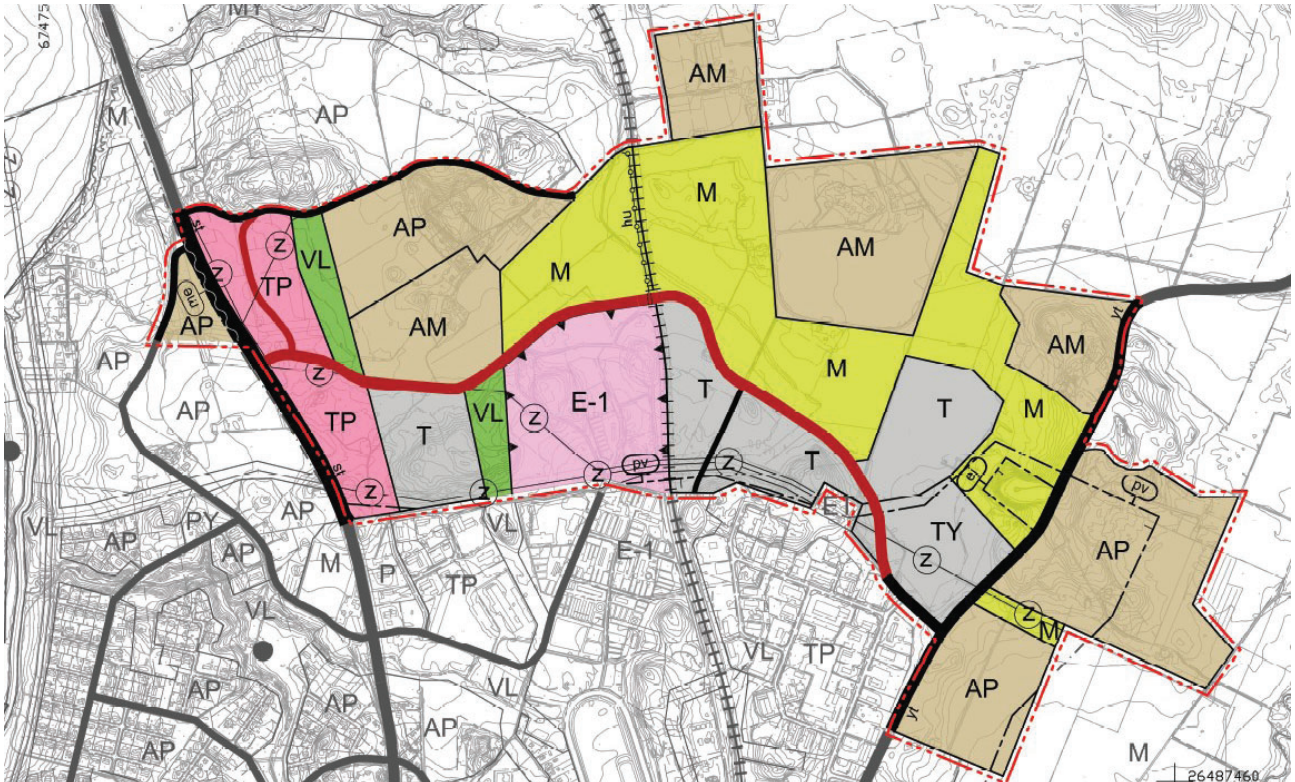
Sampolan osayleiskaava on ollut vireillä vuodesta 2013. Osayleiskaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia uusien työpaikka-alueiden sijoittumismahdollisuuksia sekä Heinämaantien ja Lahdentien välisen yhdystien



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014

Kuva. Ote Keskusta-Virenojan osayleiskaavasta.





Kuva. Sampolan osayleiskaavan muutos (luonnos).

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 edistämään.

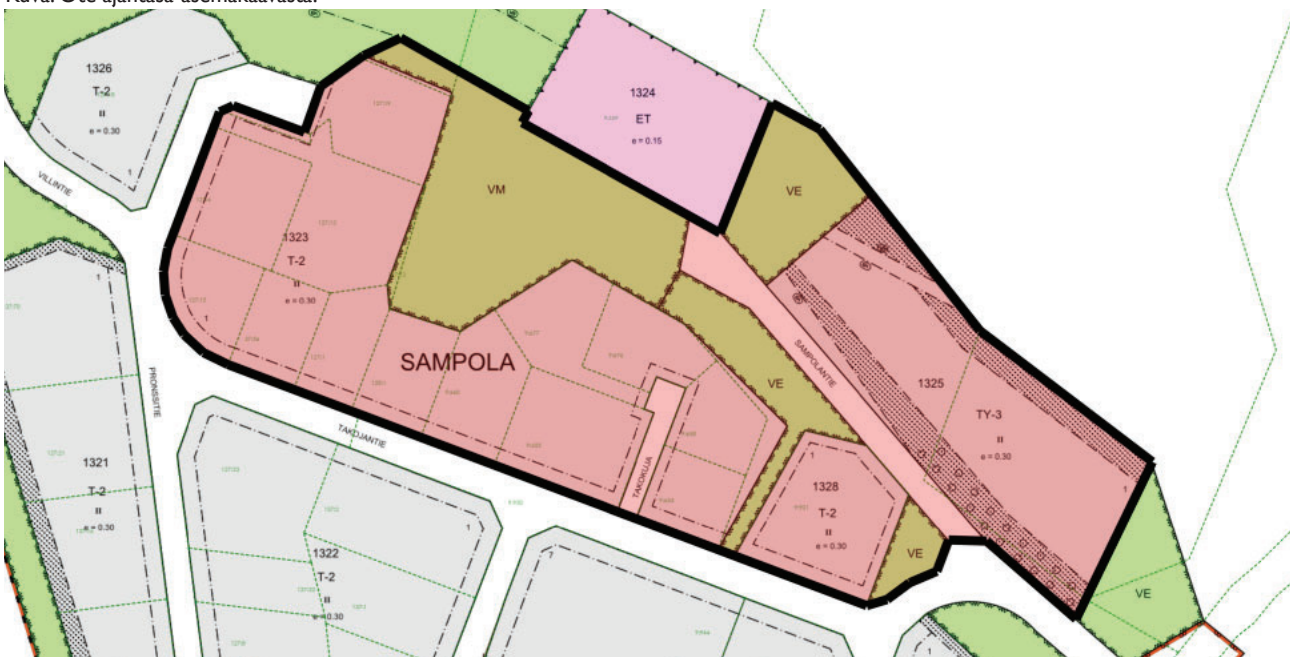
3.2.4 Asemakaavat

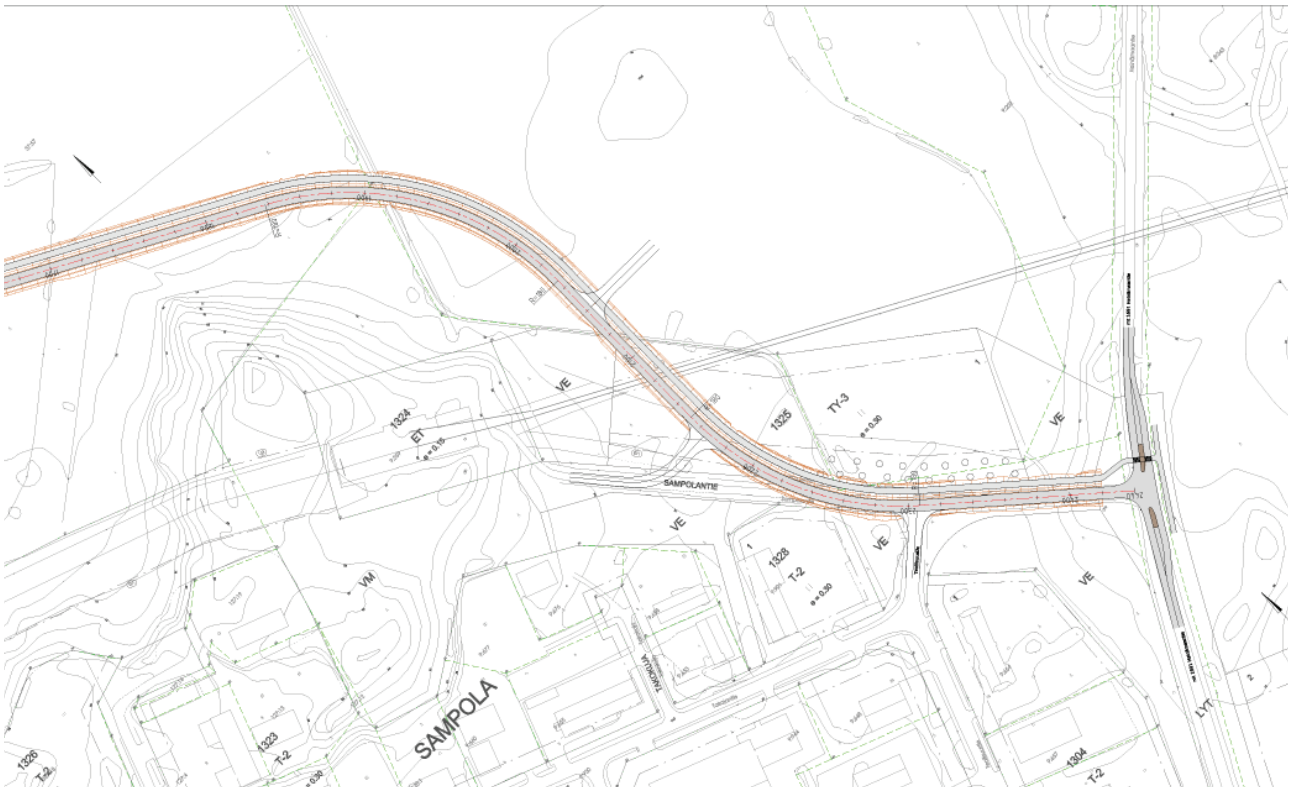
Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava (A79) Sampola, lainvoimainen 10.07.1998. Asemakaavassa suunnittelualueeseen kuuluu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T-2), maisemanhoitoalueita (VE) sekä lähimetsää (VM) ja katualuetta.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle saa erillisellä luvalla sijoittaa elinkeinotoiminnan kannalta tarpeelliset asunnot. Suunnittelualueen pohjoispuolella on suurjännitelinjan vaara-alueen raja.

Asemakaavassa ei ole pohjavesiä, hulevesiä eikä parkkipaikkoja koskevia määräyksiä.

Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta.





Kuva. Villi-Sampolan osayleiskaavaa varten laadittu luonnos Lahdentien ja Heinämaantien yhdyntien linjauksesta.

Kuva. Kaavan luonnos.



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

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

- Keskusta-Virenojan osayleiskaavaa varten laaditut selvitykset
- Villi-Sampola liikenneselvitys, 2020

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavamuutos on kaavoitusohjelmassa 2025-2029 vuonna 2025 alkavissa asemakaavahankkeissa, ja se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.11.2024 § 95.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.2.1 Osalliset

Alueidenkäyttölain mukaan (62 §) osallisia ovat ne maanomistajat, joiden omistamia alueita kuuluu kaavoitettavaan alueeseen, sekä ne henkilöt, joiden asumiseen, työnteekoon 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
- Fingrid Oy

- Keskustan aluekumppanuuspöytä
- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisestä on kuulutettu 18.02.2025.

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 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 suunnittelussa ollaan yhteydessä kiinteistöjen omistajiin ja välittömässä läheisyydessä oleviin naapureihin.

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, Fimgridiltä, 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.

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

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

4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Eri ratkaisuvaihtoehtoja tutkitaan kaavatyön edetessä, tiiviissä yhteistyössä kaavamutoksen aloittajan kanssa. Asemakaavaratkaisuun vaikuttavat yleiset ympäristöolosuhteet, rakennettu ympäristö, yrittäjien toiveet sekä tulevaisuuden maankäyttö (yhdystie).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Muutokset koskevat teollisuusalueen pohjoispuolen virkistysalueen osia, jotka muutetaan osaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta 1323, sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta 1325, jonka läpi on mitoitettu Lahdentien ja Sampolantien välinen yhdystie.

Jäljelle jäävät viheralueet on merkitty maisemanhoitoalueiksi (VE). Kaikki teollisuuskorttelit on merkitty T-3, sillä pohjavesialuiden rajausten muututtua ei ole tarpeen merkitä korttelialueita ympäristöhäiriötä aiheuttamattomiksi korttelialueiksi.

5.1.1 Mitoitus

Varasto- ja teollisuusalueen (T) koko kasvaa ja lähimetsän alue pienenee (VM). Rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla $e=0.40$ (ennen $e=0.30$), joten rakennusoikeus kasvaa korttelialueen pinta-alan kasvun mukaisesti.

5.2 ALUEVARAUKSET

Teollisuus- ja varastoalue (T-3)

72 722 m² (+4009 m²)

rak-oikeus 29 088 (+ 9 713 k-m²)

Maisemanhoitoalue (VE)

17 110 m² (+ 3465 m²)

Katualueet

8 289 m² (+ 2 987 m²)

Lähimetsä (VM)

- 13 949 m²

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset on arvoitu kaavan mahdollistaman maksimitoituksen mukaan.

5.3.1 Vaikutukset kaupunki/kyläkuvaan

Vaikutukset kaupunki/kyläkuvaan ovat vähäiset. Alueella ei ole arvokasta rakennettua ympäristöä, mikä pitäisi ottaa huomioon. Korttelialueen laajeneminen ja mahdollinen lisärakentaminen tulee olemaan korttelialueen takana, joten vaikutukset katukuvaan ovat vähäiset.

5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon

Liikenteen määrä saattaa vähäisesti kasvaa lisääntyneen liiketoiminnan myötä, mutta ottaen huomioon nykyisen liikenteen määrän, kasvu arvioidaan olevan vähäinen. Kaava ei mahdollista kokonaan uusien yritysten tuleamista alueelle, vaan olemassa olevan toiminnan sujuvoittamisen. Lisäksi kiinteistöllä, jolle on alueella suurin liikennevirta, kaava mahdollistaa vaihtoehtoisen kulkureitin Sampolantien kautta, joten liikenne sujuvoituu ja pienenee Takojantiellä. Kevyen liikenteen verkostoon kaavalla ei ole vaikutusta. Asemakaavan muutos ottaa huomioon Lahdentien-Heinämaantien välisen yhdystien, mutta sen rakentaminen vaatii myös koko matkalta kaavoitusta.

5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualueella ei ole havaittu arvokkaita luontokohteita. Lähimetsän alue pienenee, joten alueen merkitys virkistysalueena pienenee. Lähiympäristössä on myös muita virkistyskäytössä olevia metsäalueita.

Pintavesivaikutukset

Hallittavan huleveden määrä tulee alueella kasvamaan metsäisen viheralueen muuttuessa teollisuusalueeksi. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hulevesisuunnitelma, jolla voidaan parantaa alueen hulevesien hallintaa. Voimassa olevassa kaavassa ei ole hulevesimääräyksiä, joten osaltaan hulevesien hallintaan on mahdollisuus enemmän panostaa tonttikohtaisesti.

Pohjavesivaikutukset

Suunnitteluelue ei ole pohjavesialueella. Kaavalla ei ole vaikutusta pohjaveteen.

5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖ- TEKIJÄT

Suunnittelualueen ympäristön häiritötekijät aiheutuvat teollisuusalueen tavanomaisesta melusta ja liikenteestä. Merkittäviä yksittäisiä häiritötekijöitä ei ole havaittu, eikä alueella ole sellaista toimintaa, joka olisi häiritötekijöille erityisen altista.

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET

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

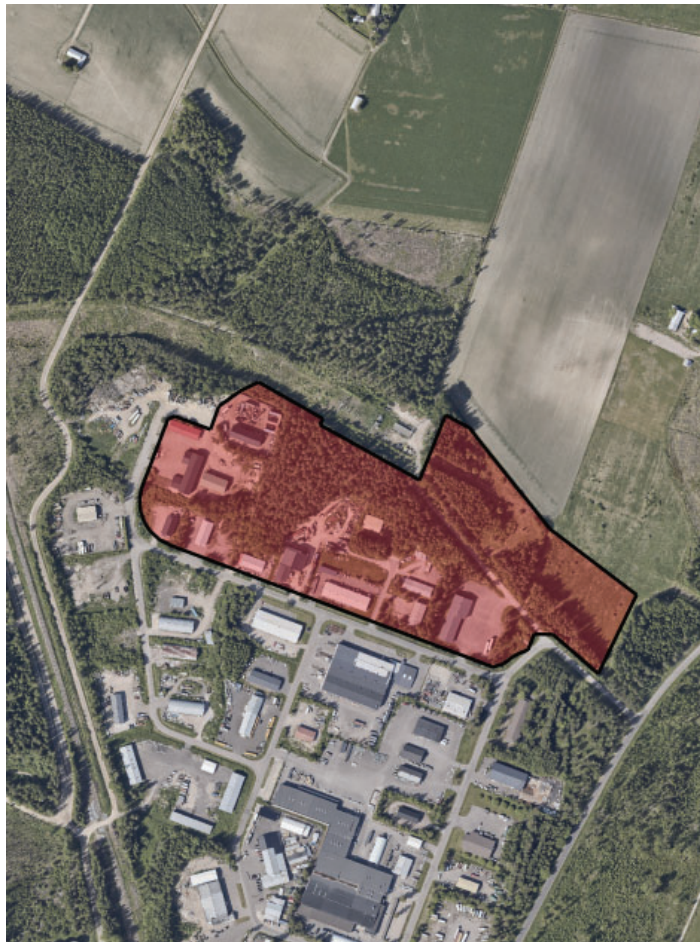


Alkuperäiset Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta www.finlex.fi

Kaavaselostus on saatavilla Orimattilan kaupungin kaavoitustoimesta, Erkontie 9, tai kaupungin kotisivuilta osoitteesta <https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/>



A2I8 Sampolan laajennuksen
asemakaavamuutos
OSALLISTUMIS- JA
ARVIOINTISUUNNITELMA



Hyväksytty 13.02.2025

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 keskustoiintoihin 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. Kaavamuutoksella selvitetään miten tontteja olisi mahdollista laajentaa sähköasemalle päin, säilyttäen hyvät kulkuyhteydet ja varmistaen tasapuolisuus. Sampolantien linjaus muutetaan kiertämään sähköaseman pohjoispuolelta.

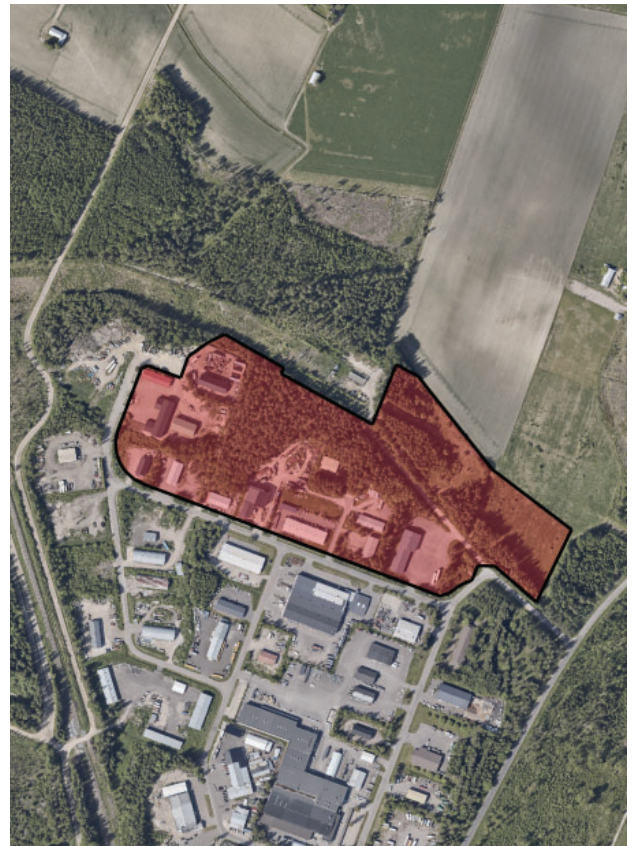
Ilmakuvaa Sampolan teollisuusalueesta. Suunnittelualue käsittää likimain kuvassa taajamaiset teollisuusrakennusten alueen ja sen lähiympäristön metsäalueet. Oikealla näkyy Heinämaantie.



Ote opaskartasta. Punaisella asemakaavamuutosalueen alustava ja yleispiirteinen raja.



Ote ortoilmakuvasta.



SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Nykytilanne

Suunnittelualue on rakennettua teollisuusaluetta, viheralueita ja katualueita.

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

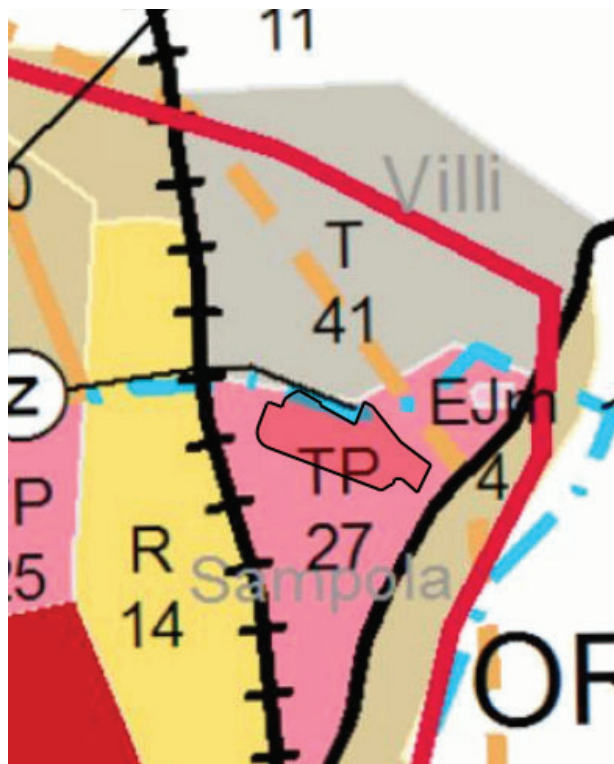
Lahden kaupunkiseutusuunnitelma on hyväksytty MAL-alueen kaupunkien ja kuntien valtuustoissa (Orimattilan kv 25.9.2023 § 36). Kaupunkiseutusuunnitelmaa hyödynnetään yleiskaavojen laadinnassa ja Päijät-Hämeen maakuntakaavan uudistamisessa. Sampolan laajennusalue sijaitsee Orimattilan keskustan elinkeinoelämän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

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 erityisaluetta (E-1). Pohjois- ja itäpuolella on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Alueen pohjoisreunaa viistää uusi yhdystielinjaus Lahdentien ja Heinämaantien välillä.

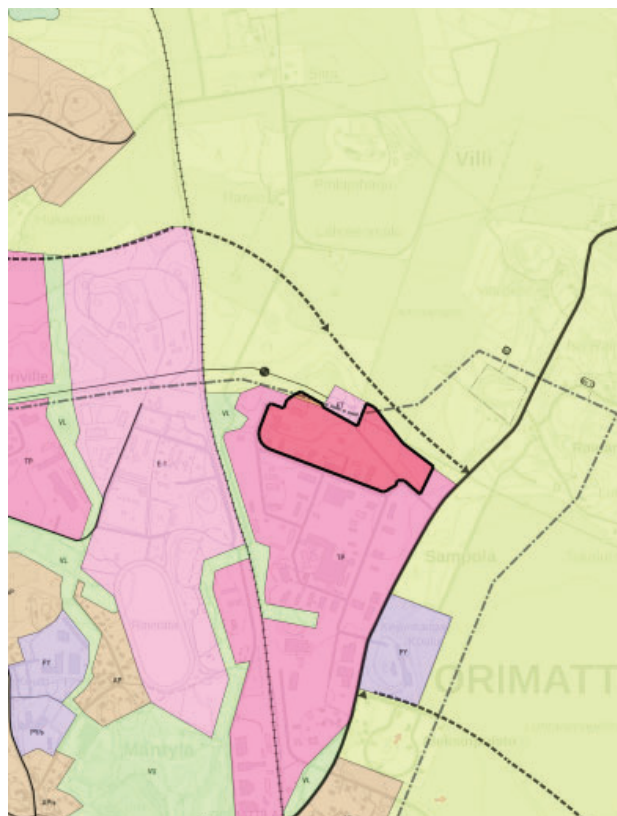
Sampolan osayleiskaava (kaavamuuutos)

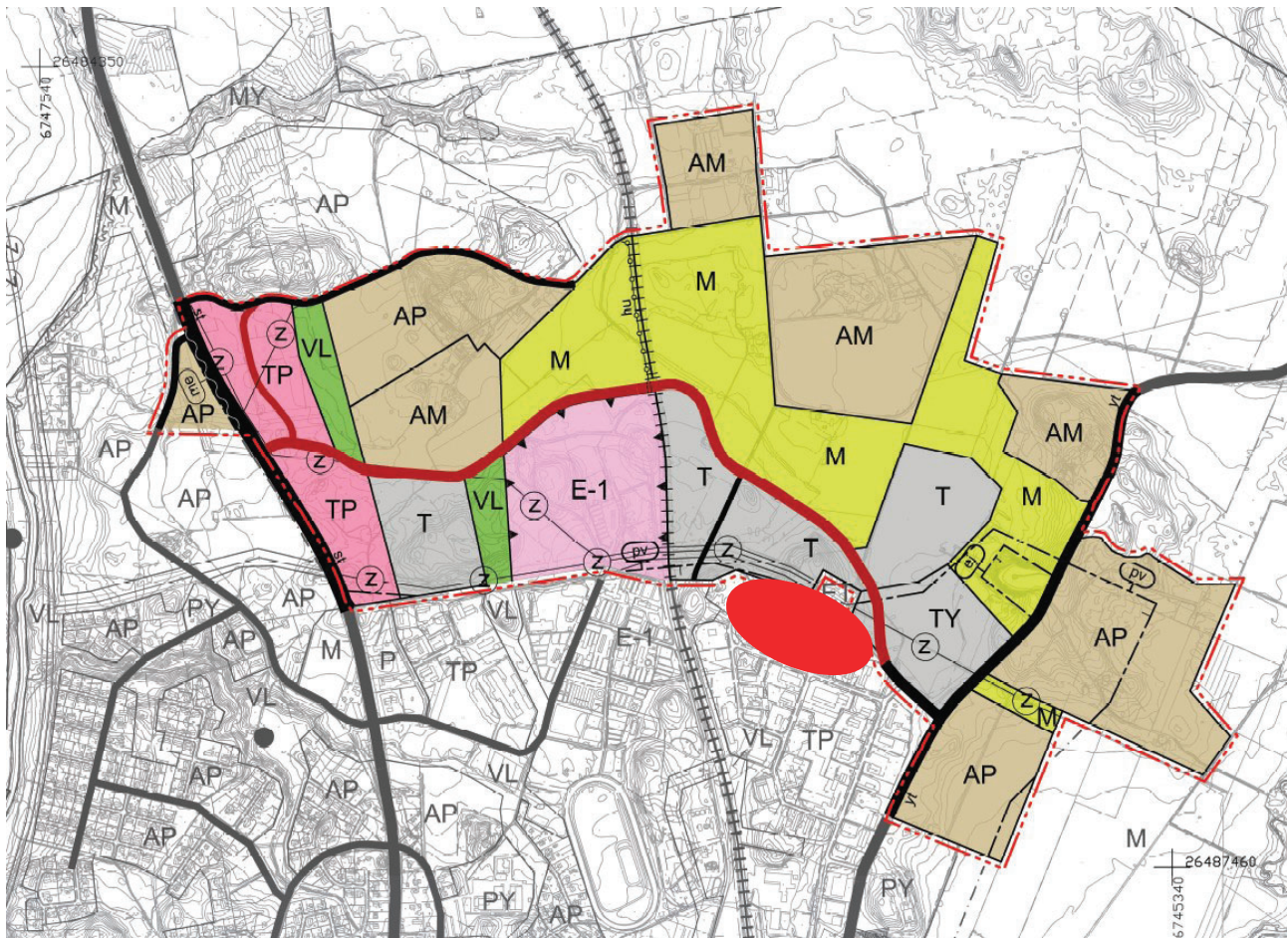
Sampolan osayleiskaava on ollut vireillä vuodesta 2013. Osayleiskaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia uusien työpaikka-alueiden sijoittumismahdollisuuksia sekä Heinämaantien ja Lahdentien välisen yhdystien linjausta. Sampolan laajennuksen asemakaavan muutoksen suunnittelualue on varsinaisen osayleiskaavan 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.



A218 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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 asukkaita
- 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 lausunnot Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hä-

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

KAATAHANKKEEN AIKATAULU

Aloitus- ja valmisteluvaihe

Asemakaava kuulutetaan vireille alkuvuodesta 2025.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on saada kaavaehdotus virallisesti nähtäville 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>