

Hyväksytty 29.5.2015

Päivitetty 3.8.2015

## ORIMATTILAN KAUPUNKI

### KYTÖNIITYNTIEN POLTTOAINEEN JAKELUASEMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

#### OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA



Orimattilan kaupunki, tekninen palvelukeskus  
Kaupungintalo, Erkontie 9  
Puhelin (03) 888 111  
[www.orimattila.fi](http://www.orimattila.fi)

## 1. Kaavahankkeen perustiedot ja sijainti

### Suunnittelualan sijainti ja kuvaus

Kytöniityntien polttoaineen jakeluaseman suunnitteluala sijaitsee Pennalan logistiikka-alueella, Lahdentien länsipuolella. Sekä Orimattilan että Lahden keskustoihin matkaa on noin 10 km. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Jokimäentiehen, lännessä Kytöniityntiehen ja idässä ja etelässä toimitilarakennusten korttelialueisiin. Alueen koko on noin 3000 m<sup>2</sup>.



Kuva 1. Suunnittelualan rajausta ortokuvassa.

### Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoite

Kytöniityntien ja Jokimäentien kulmaukseen on yrittäjän toimesta suunnitteilla polttoaineen jakeluasema raskaan liikenteen tarpeita varten. Polttoaineen jakeluaseman rakentaminen edellyttää alueen asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muuttaminen on myös edellytyksenä maakaupan toteutumiselle. Alueen omistaa tällä hetkellä Orimattilan kaupunki. Hanke on mukana kaavoitusohjelmassa 2015–2019, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.3.2015.

## 2. Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

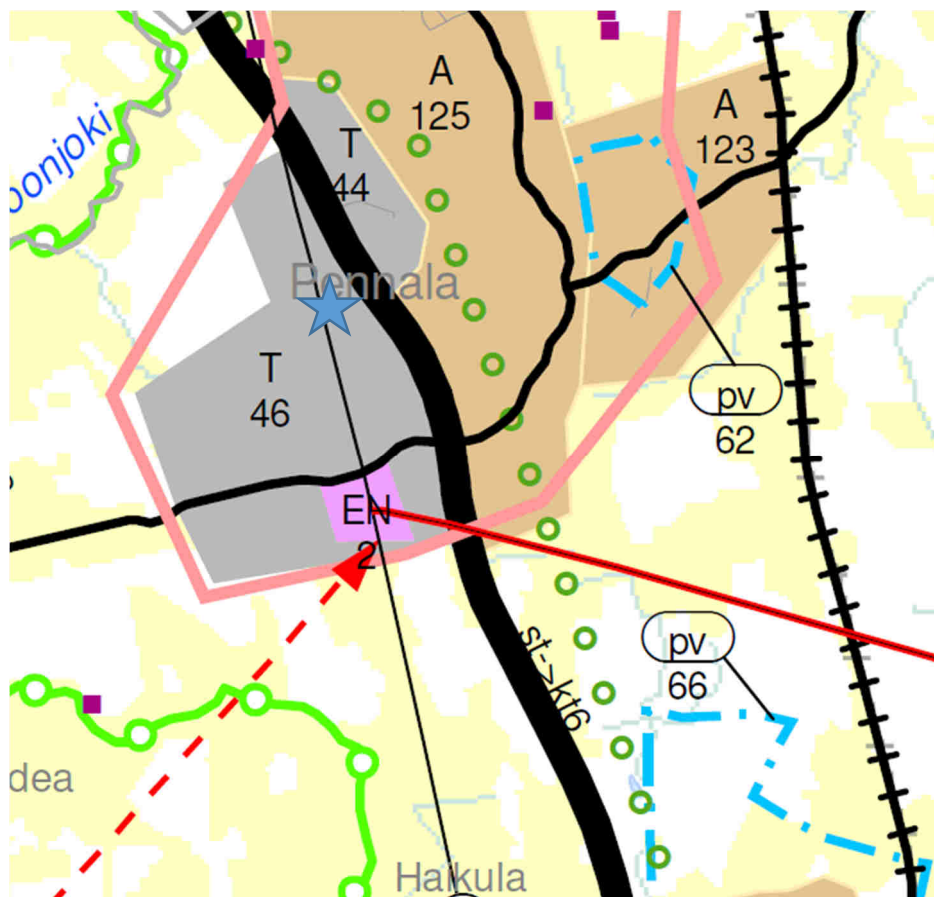
### Alueen yleiskuvaus

Polttoaineen jakeluasema on keskellä suurta logistiikkakeskusta. Lännessä on metsää ja peltoa, ja noin kilometrin päässä Porvoonjoki. Idässä kulkee Lahdentie, ja sen toisella puolella on Pennalan kylä. Pohjoisessa ja etelässä on metsää ja peltoa, lukuun ottamatta muutamia asuintaloja. Suunnittelualueen kohdalla maasto on tasaista.

### Suunnittelutilanne

#### Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee teollisuus – ja varastoalueella (T). Lahdentien itäpuolella on taajamatoimintojen alue (A) ja ohjeellinen ulkoilureitti. Kauempana idässä on myös pieni pohjavesialue ja Lahti – Loviisa –välinen junarata. Länteen Porvoonjokeen on merkitty melontareitti. Energiahuollon (EN) alueelta lähtee lounaaseen Hennaan saakka voimalinjan yhteystarve (punainen katkoviiva), ja kaakkoon merkittävästi parannettava voimalinja (punainen viiva, jonka keskellä mustaa). Etelässä, noin 2,5 km päässä alkaa toinen pohjavesialue.

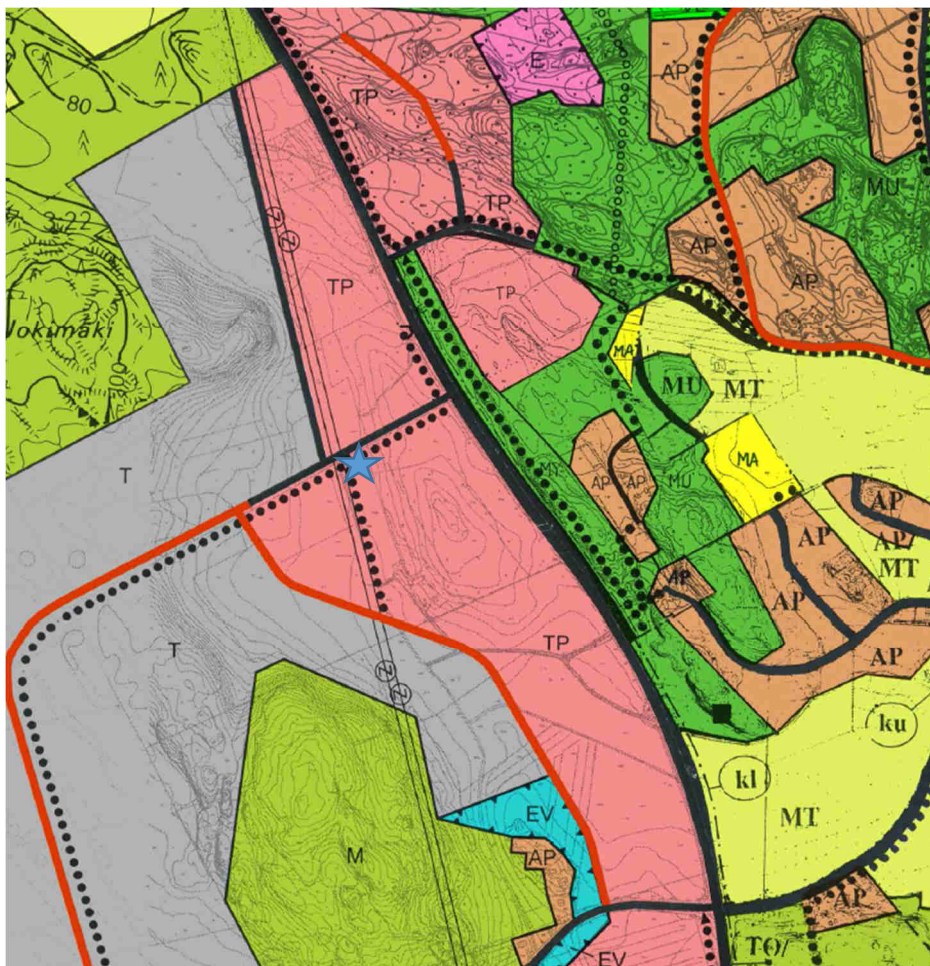


Kuva 2. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2006. Polttoaineen jakeluaseman yleispiirteinen sijainti on merkitty tähdellä.

## Yleiskaava

Alueella on voimassa Länsi-Pennalan teollisuusalueen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.6.2008. Osayleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee työpaikka-alueella (TP). Lännessä on pääosin teollisuus – ja varastoaluetta (T). Lahdentien itäpuolelle on merkitty työpaikka-alue (TP), pientalovaltaista asuinalueita (AP), maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (MU), arvokkaita viljelyalueita (MT) sekä maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA) ja erityisalue (E). Etelässä on myös asuinalue (AP), maa- ja metsätalousvaltainen alue (M) sekä suojaviheralue (EV).

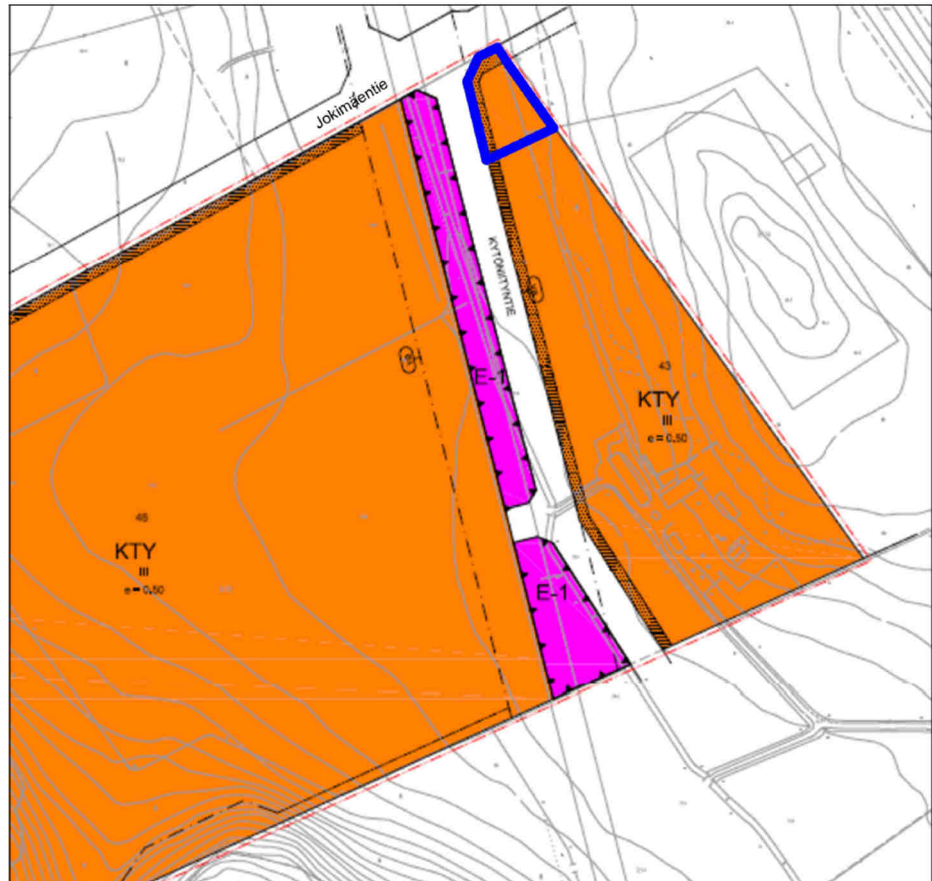
Suunnittelualueen länsipuolella on myös suurijännitelinja (z), ja lounaassa on ohjeellinen uusi tielinjaus. Sekä Jokimäentien että Kytöniityntien suuntaisesti kulkevat kevyen liikenteen reitit. Yleisten määräysten mukaan TP -alueilla rakennusten ja pihajärjestelyjen tulee muodostaa siisti ja yhtenäinen ilme päätteiden ja -katujen suuntaan.



Kuva 3. Ote Pennalan ja Pasinan osayleiskaavojen yhdistelmästä. Polttoaineen jakeluasema on merkitty karttaan tähdellä.

## Asemakaava

Alueella on voimassa oleva asemakaava vuodelta 2009. Asemakaavassa suunnittelualue on merkitty toimitilarakennusten alueeksi (KTY). Korttelialueella tehokkuusluku on  $e=0,50$  ja suurin sallittu kerroskorkeus on kolme. Korttelin läntinen reuna on vaara-alue (suurjännitelinjan suoja-alue). Lisäksi läntiselle reunalle on merkitty istutusalue. Myös lännessä viereinen korttelialue on toimitilarakennusten aluetta (KTY), mutta korttelien välissä on erityisalue pintavesialtaille ja -uomille (E-1).



Kuva 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu kuvassa sinisellä viivalla.

## Rakennusjärjestys

Orimattilan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 14.10.2013.

## Maanomistus suunnittelualueella

Suunnittelualueen kiinteistö on toistaiseksi Orimattilan kaupungin omistuksessa. Vieraat kiinteistöt ovat yksityisessä ja Orimattilan kaupungin omistuksessa.

### 3. Osalliset ja osallistuminen suunnitteluun

#### Osalliset

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

Osallisia Kytöniityntien polttoaineen jakeluaseman asemakaavassa ovat:

- kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat
- kaavan vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat
- Orimattilan Lämpö Oy
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan ympäristölautakunta
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Ympäristöterveyskeskus
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Turvallisuus – ja kemikaalivirasto Tukes
- Fingrid Oyj

#### Tiedottaminen

Kaavamuutoksen vireilletulosta, nähtävilläolosta, hyväksymisestä sekä voimaantulosta kuulutetaan paikallislehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla sekä kotisivuilla. Kaavaluonnos sekä kaavaehdotus lähetetään kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille. Viranomaisilta pyydetään lausuntoja kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää.

#### Osallistuminen

Tietoa kaavoituksen eri vaiheista saa soittamalla tai käymällä Orimattilan kaupungin teknisessä palvelukeskuksessa kaupungintalolla (Erkontie 9, 2.krs.). Maanomistajia tiedotetaan kaavan etenemisestä ja osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta kaavaan liittyvistä asioista.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta, joka on toimitettava kunnalle ennen nähtävillä olojan päättymistä (MRL 65 §).

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta pyydetään lausunnot Orimattilan Lämmöltä, Orimattilan Vedeltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Kymenlaakson Sähköltä, Ympäristöterveyskeskukselta, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta, Turvallisuus – ja kemikaalivirastolta sekä Fingridiltä.

### **Selvitettävät vaikutukset**

Vaikutusten selvittäminen pohjautuu alueen perustietoihin, annettuihin kommentteihin, maastokäynteihin, lähtötietoihin ja ominaisuuksien analysointiin.

Kaava-alueen selvitettävät vaikutukset liittyvät polttoaineen jakeluun ja sen turvallisuuden Pennalan logistiikka-alueella.

## **4. Alustava aikataulu**

<b>Valmisteluvaihe</b>	Vireilletulo	kevät-kesä 2015
	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
	Valmisteluvaiheen kuuleminen	
<b>Ehdotusvaihe</b>	Kaavaehdotuksen laatiminen	kesä – syksy 2015
	Kaavaehdotus nähtävillä 30 päivää. Pyydetään lausuntoja/muistutuksia	
	Kaavamuutoksen hyväksyntä	talvi 2015–2016
<b>Lainvoimainen</b>	Voimaantulokuulutus	talvi 2015–2016

## **5. Yhteystiedot**

Orimattilan kaupunki, Tekninen palvelukeskus  
Kaupungintalo, Erkontie 9, toinen kerros  
Postiosoite: PL 46, 16301 Orimattila  
Puhelin 03 – 888 11 (vaihde)

Kaavoitusinsinööri  
Eero Manerus, puh. 040 5155 183, [eero.manerus@orimattila.fi](mailto:eero.manerus@orimattila.fi)

Kaavasuunnittelija  
Essi Kesämaa, puh. 044 7813 624, [essi.kesamaa@orimattila.fi](mailto:essi.kesamaa@orimattila.fi)