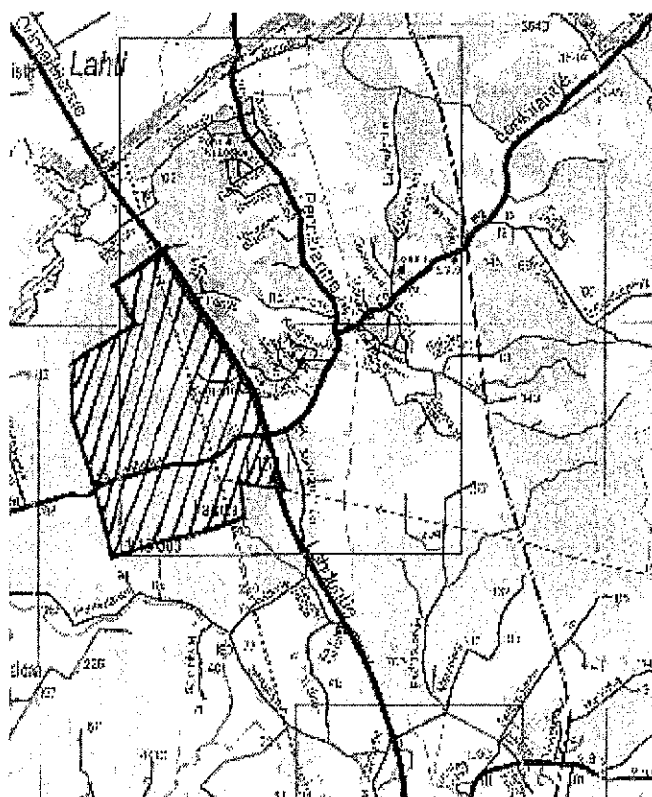


ORIMATTILA

PENNALAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS, KOLMAS VAIHE; LAHDENTIEN LÄNSIPUOLEISET TEOLLISUUSALUEET

KAAVASELOSTUS



Osayleiskaavan selostus, joka koskee 11.6.2007 päivättyä ja 15.4.2008 tarkistettua osayleiskaavakarttaa.

Osayleiskaava on laadittu Orimattilan kaupungin ja arkkitehtitoimisto Tapani Vuorinen Oy:n yhteistyönä.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Orimattilan Pennala-Pasinan osayleiskaavan tarkistuksen kolmannen vaiheen, joka sisältää Lahdentien länsipuoleiset teollisuusalueet tarkoituksena on muuttaa alueen osayleiskaavaa vastaamaan maakuntavaltuuston hyväksymän maakuntakaavaehdotuksen aluevarauksia. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 280 hehtaaria. Kaava on oikeusvaikutteinen.

Kaava-alueen rajaus

Kaava-alueen rajaus noudattaa pääpiirteissään maakuntakaavaehdotuksen Pennalan teollisuusalueen rajausta siten, että itärajana on Lahdentie eli maantie 167.

Suunnittelualueen rajaus on esitetty sijaintikarttana tämän suunnitelman kannessa.

Vaikutusalue on osayleiskaavan alue ja sen lähialueet. Uusien kasvusuuntien ja yhdyskuntarakennetta koskevien ratkaisujen osalta vaikutusalue voi laajentua pidemmälle.

Kaavan hyväksyminen:

Tekninen lautakunta (13.5.2008)
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

SISÄLLYSLUETTELO

1. Osayleiskaavaan liittyvä päätöksenteko

2. Lähtökohdat

- 2.1 Suunnittelualueen kuvaus
- 2.2 Suunnittelutilanne
 - 2.2.1 Maakuntakaava ja Seutukaava
 - 2.2.2 Aiemmat yleiskaavat
 - 2.2.3 Asemakaavoitettu alue
 - 2.2.4 Muut suunnitelmat ja selvitykset
 - 2.2.5 Rakennusjärjestys
 - 2.2.6 Pohjakartta

3. Osallistuminen ja yhteistyö

- 3.1 Osallistuminen ja yhteistyö
 - 3.1.1 Osalliset
 - 3.1.2 Yleisötilaisuudet
- 3.2 Kaavaluonnos
 - 3.2.1 Lausunnot kaavaluonnoksesta
 - 3.2.2 Mielipiteet ja muistutukset kaavaluonnoksesta
- 3.3 Kaavaehdotus
 - 3.3.1 Lausunnot
 - 3.3.2 Muistutukset kaavaehdotuksesta
 - 3.3.3 Viranomaisneuvottelu

4. Osayleiskaavan suunnittelun eteneminen

- 4.1 Suunnittelun alkuvaiheen tavoitteet
- 4.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- 4.3 Tavoitteiden tarkentuminen
- 4.4 Kaavaratkaisun valinta

5. Osayleiskaavan kuvaus

- 5.1 Aluevaraukset
- 5.2 Mitoitus
- 5.3 Kaavan vaikutusten arviointi
 - 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
 - 5.3.2 Sosiaaliset vaikutukset
 - 5.3.3 Vaikutukset luonnonoloihin ja maisemaan
 - 5.3.4 Liikenteelliset vaikutukset
 - 5.3.5 Taloudelliset vaikutukset
- 5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset
- 5.5 Tavoitteiden toteutuminen

6. Osayleiskaavan toteutus

LIITTEET

1. Yhdistelmä voimassa olevasta osayleiskaavasta

Suunnitelmat

2. Hulevesitarkastelu

KAAVAA KOSKEVIA ASIAKIRJOJA, TAUSTASELVITYKSIÄ JA LÄHDEMATERIAALIA (ei liitteenä)

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Päijät-Hämeen kulttuurihistorialliset kohteet. Täydennysselvitys 1983. Lauri Putkonen, Päijät-Hämeen seutukaavaliitto julkaisu A14. Lahti 1984. Selvitystä päivitetään parhaillaan.
3. Orimattila. Kulttuurihistorialliset kohteet 1984. Suunnittelulautakunta 1984. (moniste)
4. Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-aluetyöryhmän mietintö II. Ympäristöministeriö/Ympäristönsuojeluosasto Mietintö 66/1992. Helsinki 1993.
5. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museovirasto, Rakennushistorian osasto julkaisu 16, 2.painos Helsinki 1998.
6. Päijät-Hämeen perinnemaisemat. Antti Hovi. Hämeen ympäristökeskus julkaisu 190. Hämeenlinna 2000.
7. Rakennuskannan inventointi Pennalan kylässä Pennala-Pasinan osayleiskaavaa varten. Päivi Taipale-Heikkilä. Lahden kaupunginmuseo/Arkeologinen yksikkö. 2001.
8. Porvoonjoen yläjuoksun esihistoriallisia ja kulttuurihistoriallisia kohteita Lahden, Hollolan ja Orimattilan alueella. Lahden kaupunginmuseo, Porvoonjoen asutustutkimus -hanke. Toim. Antti Lahelma. 2002.
9. Orimattilan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Kuntien kulttuuriympäristöselvitys KUKUSE. Hämeen ympäristökeskuksen moniste 97/2005. Nina Könönen.
10. Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt (MARY). Päijät-Hämeen maakunnallinen inventointi 2005 (CD-levy)

Arkeologiset tutkimukset ja kulttuurihistorialliset kohteet

Pennalan alueella on tehty Porvoonjoen asutustutkimus -hankkeessa ja muissa yhteyksissä runsaasti inventointeja, joista on käytettävissä seuraavat raportit:

11. Porvoonjoen vesistöalueen kivikautisen asutuksen arkeologinen inventointi Hollolan, Lahden ja Orimattilan alueella. Hannu Poutiainen 1998. (moniste)
12. Porvoonjoki - Kivikautisen asutuksen arkeologinen inventointi Orimattilan ja Pukkilan alueella. Hannu Poutiainen, Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen maakuntamuseo 1999. (moniste)
13. Porvoonjoen asutustutkimus. Arkeologinen täsmäinventointi Lahden, Hollolan ja Orimattilan alueella. Kenneth Lönnqvist. Lahden kaupunginmuseo 2000. (moniste)
14. Porvoonjoen yläjuoksun esihistoriallisia ja kulttuurihistoriallisia kohteita Lahden, Hollolan ja Orimattilan alueella. Lahden kaupunginmuseo, Porvoonjoen asutustutkimus -hanke. Toim. Antti Lahelma. 2002.
15. Arkeologinen kaavainventointi Orimattilassa. Keskusta-Virenoja, Heinämaa-Leitsamaa, Pennala. Hannu Poutiainen ja Anssi Malinen, Lahden kaupunginmuseo 2002. (moniste)
16. Porvoonjoen yläjuoksun historiallisten kohteiden inventointi. Merja Uotila, Lahden kaupunginmuseo, Päijät-Hämeen maakuntamuseo 2002.(moniste)
17. Sukupolvien maisema. Porvoonjokilaakson kansallismaiseman syntyvaiheita. Toimittaja Hannu Poutiainen. Lahden kaupunginmuseo 2002.

Maakuntakaavan erilliselvitykset

Päijät-Hämeen maakuntakaavaa varten on tehty lukuisia joukko selvityksiä, joita tullaan käyttämään pohjatietoina tätä osayleiskaavaa laadittaessa. Orimattilaa koskevat erityisesti seuraavat:

18. Päijät-Hämeen maakuntakaavan liikenneselvitys, Orimattilan liikenneverkko. Tieliikelaitos. (selvitys tekeillä)
19. Lahden kaupunkiseudun rakennemalli 2040. Lahden kaupunkiseudun rakennemallityöryhmä 2004.
20. Maakuntakaavan maisemaselvitys MAI.

Luontoseelvitykset

- | | |
|---|---------------------|
| 21. Pennala-Pasinan osayleiskaava | Plattonen 1998 |
| 22. Pennala-Pasinan osayleiskaava | Plattonen 2001 |
| 23. Pennala-Pasinan osayleiskaava täydennys | Plattonen 2002 |
| 24. Jokimäki-läntinen | Noko 2006 |
| 25. Jokimäki -eteläinen | Noko 2006 |
| 26. Hulevesiselvitys | TL-suunnittelu 2007 |

1. OSAYLEISKAAVAAN LIITTYVÄ PÄÄTÖKSENTEKO

Vireilletulo, Kaupunginhallitus	18.9.2006
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tekn.ltk	7.11.2006
Kaavaluonnoksen käsittely, tekninen lautakunta	12.12.2006
Kaavaluonnoksen käsittely, kaupunginhallitus	8.1.2007
Kaavaluonnos nähtävillä	17.1-20.2.2007
Kaavaluonnoksen lausuntojen jättö viimeistään	20.2.2007
Kaavaehdotuksen käsittely, tekninen lautakunta	20.6.2007
Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus	6.8.2007
Kaavaehdotus nähtävillä	15.8 – 17.9.2007
Lausuntojen jättö kaavaehdotuksesta, viimeistään	17.9.2007
Kaavaehdotuksen hyväksyminen	
Tekninen lautakunta	(13.5.2008)
Kaupunginhallitus	
Kaupunginvaltuusto	

2. LÄHTÖKOHDAT

Pennala-Pasinan osayleiskaava on vahvistettu 18.7.2000. Kaava on tehty 1990-luvun lopulla Päijät-Hämeen seutukaavan mukaiseksi eikä siinä ole merkittäviä kasvuvarauksia. Kaavassa ei myöskään ole teollisuus- ja asuinalueita tarkoituksenmukaisesti erotettu toisistaan. Näistä syistä aloitettiin vuonna 2001 kaavan tarkistaminen. Työ jaettiin useampaan osaan ja ensimmäisessä vaiheessa kaavoitettiin noin 30 hehtaaria työpaikka- ja teollisuusalueita Lahdentien varteen. Tämä osayleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.6.2003 ja kaava on voimassa.

Osayleiskaavan muutoksen toinen osa tulee painottumaan asuinalueiden laajentamiseen ja liikenneyhteyksien järjestelyihin. Muutos tehdään Päijät-Hämeen maakuntakaavan aluevarauksien mukaisesti. Tämän osayleiskaavan muutoksen laadinta on tullut vireille kaavoituskatsauksen 2004 hyväksymisen yhteydessä ja kaavamuuotos on tekeillä.

Osayleiskaavamuutoksen kolmas osa käsittää Lahdentien länsipuolella olevan teollisuusalueen laajentamisen Päijät-Hämeen maakuntakaavan kaavaehdotuksen aluevarausten mukaisesti. Kaavamuuotoksen tarve tuli ajankohtaiseksi teollisuusalueen ensimmäisen vaiheen eli Jokimäen teollisuusalueen ensimmäisten katujen valmistuttua. Alueelta on jo nyt kysyntää enemmän kuin siellä on tilaa, joten alueen laajentaminen on välttämätöntä turvaamaan kunnan teollisuus- ja toimitilatonttitarjonnan.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista osayleiskaavan tavoitteena on edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä varaamalla alueita elinkeinotoiminnoille. Pennalan uusi teollisuusalue täyttää sijainniltaan tavoitteet olemassa olevia rakenteiden hyödyntämisessä ja alueen hyvässä saavutettavuudessa. Alue sijaitsee myös joukkoliikennereitin varrella. Alueen laajeneminen osaltaan eheyttää yhdyskuntarakennetta. Uuden toimipaikka-alueen kaavoitus muualle kuin olemassa olevien alueiden tavoin kaupungin keskustan pohjavesialueelle edistää myös pohjavesien suojelua.

2.1 Suunnittelualueen kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan pohjoisosassa, Lahteen johtavan seututien (nro 167) varrella. Alueella sijaitsee jo kaavoitettu ja parhaillaan rakenteilla oleva teollisuusalueen ensimmäinen vaihe. Muu osa alueesta on pääasiassa peltoa ja talousmetsää. Alueella sijaitsee neljä omakotikiinteistöä. Alueen halki kulkee Fingridin voimajohtolinja ja alueen eteläosassa on varaus muuntamoalueeksi. Lahdentie (nro 167) on maakuntakaavan mukaisesti muuttumassa seututiestä kantatieksi, mikä vähentää mahdollisuuksia saada tielle uusia liittymiä.

2.1.1 Rakennettu ympäristö

Väestö

Kunnan väkiluku on 14600 (joulukuu 2005) asukasta. Suunnittelualueella on neljä omakotitaloa, joissa asuu toukokuussa 2007 yhteensä kahdeksan henkeä. Muita asuinrakennuksia ei alueella ole.

Yhdyskuntarakenne

Orimattilassa on vahva kuntakeskus, johon sijoittuu suurin osa kaupungin sekä julkisista että yksityisistä palveluista. Tämän osayleiskaavan alueeseen kuuluu osa Pennalan kylää.

Palvelut

Orimattilan keskustan alueella on kattavasti sekä kaupallisia että julkisia palveluja. Pennalassa on koulu, päiväkotij ja elintarvikekioski. Suunnittelualueella ei ole palveluja.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Keskustan alueella on suurin osa Orimattilan työpaikoista. Suunnittelualueelle on valmistunut vuonna 2006 SHW Logistiikan halli, jossa on joitakin kymmeniä työpaikkoja. Suunnittelualueelle on rakenteilla Orimattilan Yrityskiinteistöjen omistama teollisuusrakennus, johon muuttaa syksyllä 2007 Ideachip Oy. Lahdentien itäpuolella olevalla teollisuusalueella toimivat kattotiilitehdas Lafarge Roofing ja kalustetehdas Erteline.

Kaupungin työpaikkaomavaraisuus on 81,2% (vuosi 2001).

Liikenne

Suunnittelualueen itärajana kulkee Lahdesta Orimattilaan ja edelleen Loviisaan johtava maantie nro 167. Alueen halki itä-länsi-suunnassa kulkee Rautamäentie. Kevyen liikenteen väylä kulkee tien 167 varressa Orimattilasta Pennalantien ja Rautamäentien risteykseen saakka.

Linja-auto kulkee säännöllisesti 2-3 kertaa tunnissa Orimattilan ja Lahden välillä.

Tekninen huolto

Orimattilan vesihuollosta vastaa Orimattilan Vesi Oy. Alueelle ulottuu vesi- ja viemäriputket.

Maakaasuverkosto ulottuu Orimattilan keskustasta Pennalan teollisuusalueelle, jossa mm. kattotiilitehdas käyttää sitä.

Voimajohtolinjoista suunnittelualueen halki kulkee Fingrid OY:n voimajohtolinjat. Fingridillä on suunnittelualueella varaus energiahuollon alueeksi. Sähkönjakelusta kunnan alueella vastaa Kymenlaakson Sähkö.

Rakennuskulttuurikohteet

Museoviraston luettelossa valtakunnallisesti merkittävistä kulttuurihistoriallisia ympäristöjä ei suunnittelualueella ole.

Tutkija Henrik Wager on selvittänyt Päijät-Hämeen valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt Mary-projektissa 2005. Arvokkaiksi luokiteltuja kohteita ei suunnittelualueella ole.

Orimattilassa tehtiin koko kunnan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys vuosina 2004-2005 osana "Kuntien kulttuuriympäristöselvitys KUKUSE" -hanketta. Paikallisesti arvokkaita kohteita ei tällä suunnittelualueella ole.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Luonnonsuojelukohteet ilmenevät osayleiskaavaa varten tehdyistä luontoselvityksistä, Leena Noko 2006. Niissä arvokkaimpia A-tyypin kohteita ei alueelta löytynyt. Kohteeksi, jolla on jonkin verran luonnonsuojelullista arvoa (B) luokiteltiin Jokimäen rinteeltä löytynyt huhtakurjenpolvisiintymä. Hämeen ympäristökeskuksen ilmoituksen mukaan tämä esiintymä ei aiheuta erityisiä suojelutoimia.

Osayleiskaava-alueella ei ole merkittävää ympäristöhäiriötä aiheuttavaa teollisuutta.

Sosiaalinen ympäristö

Alueella on neljä asuinrakennusta, joissa asuu tarkasteluhetkellä yhteensä kahdeksan henkeä.

2.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Päijät-Hämeen maakunnallisessa maisemaselvityksessä 2006 on myös Orimattilan osalta laadittu kaavio koko kunnan maisemarakenteesta. Siinä osayleiskaava-alue kuuluu laajempaan aluekokonaisuuteen, jota kuvataan seuraavasti: "Porvoonjoen laakson tasaiset, savipohjaiset viljelyalueet levittäytyvät kunnan keskellä. Pennalan,

Virenojan ja Mallusjoen alueen kuuluvat aluekokonaisuuteen. Erityisen laajoja avomaisemia avautuu etelässä Pukkilan rajan tuntumassa. Tönnössä jokilaakso puristuu kallioselänteiden väliin komeaksi solanteeksi, jossa Tönnön koski on maamerkinä."

Suunnittelualueen länsi- ja eteläosat ovat tasaista tai loivasti kumpuilevaa viljelysmaata, keskellä kohoaa kalliainen, pitkänomainen Jokimäki ja sen itäpuolella on laaksomainen painanne, jossa kulkee voimalinjoja ja seututie 167.

Alueen maisemakuva on melko neutraali. Porvoonjoen rannat jäävät kaava-alueen länsipuolelle ja maisemallisesti merkittävät Pennalan viljelymaisemat kaavan itäpuolelle.

2.1.3 Arkeologiset löydöt ja muinaismuistot

Lahden kaupunginmuseo on tutkinut alueella erityisesti Porvoonjoen ympäristön historiaa. Esihistoriallisia tai kulttuurihistoriallisia kohteita ei ole suunnittelualueelta löydetty.

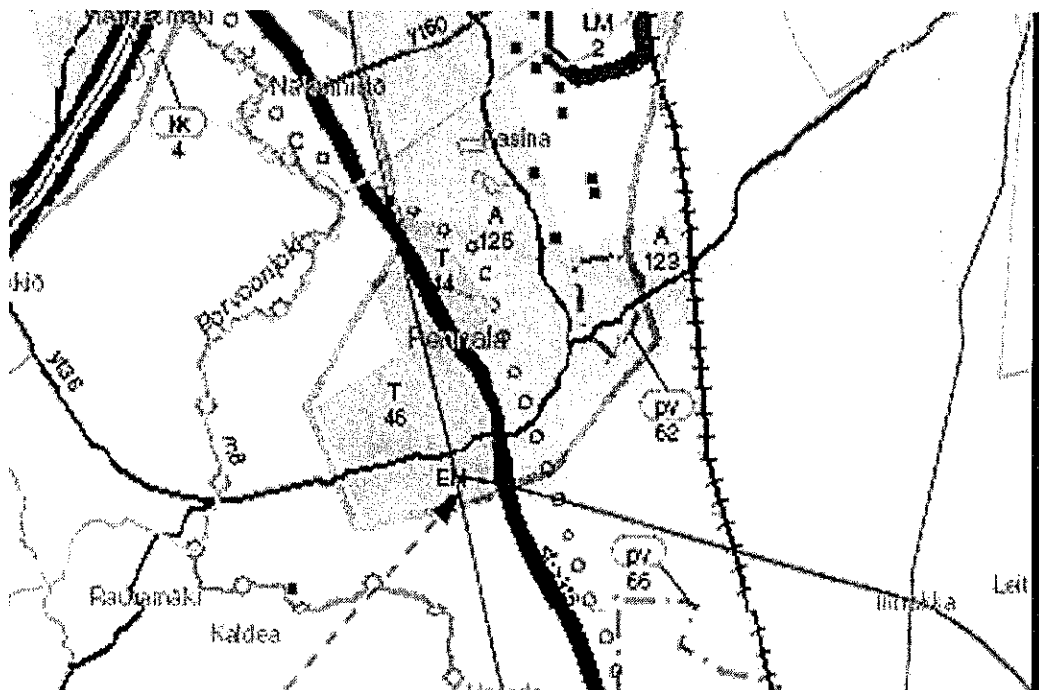
2.1.4 Tehdyt inventoinnit ja selvitykset

Luettelot tehdyistä selvityksistä on esitetty tämän selostuksen alussa kohdassa "Kaavaa koskevia selvityksiä, asiakirjoja ja taustamateriaalia".

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava on tullut voimaan 11.3.2008. Tämä osayleiskaava noudattelee maakuntakaavaehdotuksen maankäyttöratkaisuja. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi lukkuunottamatta Fingridille varattua energiahuollon aluetta suunnittelualueen eteläosassa. Suunnittelualue kuuluu myös Pennala-Renkomäen kehittämisen kohdealueeseen. Alueen halki kulkeva tie (167) on maakuntakaavan mukaan muuttumassa seututiestä kantatieksi.

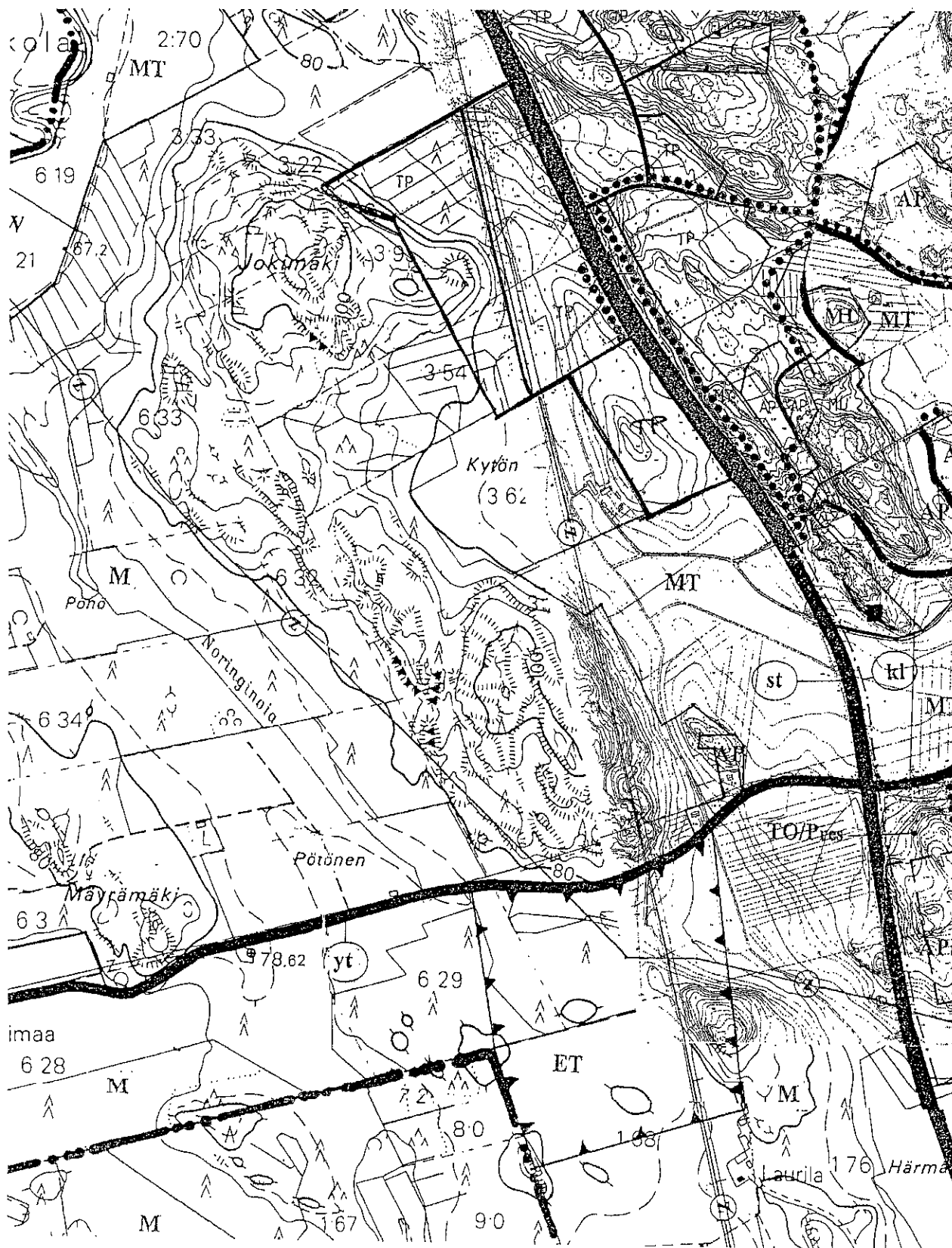


Ote maakuntakaavasta

2.2.2 Aiemmat yleiskaavat

Pennala-Pasinan osayleiskaava on vahvistettu vuonna 2000. Kaava kattaa kiinteistörekisterin mukaisten Pennalan ja Vehkalan kylien alueet.

Osayleiskaavan tarkistuksen ensimmäisen osan osayleiskaava kattaa noin 170 hehtaarin suuruisen alueen Lahdentien molemmin puolin. Kaava tuli voimaan vuonna 2003. Yhdistelmä voimassaolevista osayleiskaavoista alla.



2.2.3 Asemakaavoitettu alue

Suunnittelualueella on asemakaavoitettu Jokimäentien ympäristössä oleva läntisen teollisuusalueen ensimmäinen vaihe. Suunnittelualueen vieressä, Lahdentien itäpuolella on asemakaavoitettu Pennalan itäinen, Tiilentien varren teollisuusalue.

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

103. Pennala teollisuusalueet, Lahdentien länsipuoli, kaupunginvaltuusto hyväksynyt 30.8.2004.

123. Pennala korttelit 43-45 asemakaavan muutos, tekninen lautakunta hyväksynyt 3.4.2007.

2.2.4 Muut suunnitelmat ja selvitykset

Päijät-Hämeen maakuntakaavan laatimisen yhteydessä on tehty mm. liikenneverkkoselvitys, kaupan palveluverkkoselvitys sekä lukuisia muita selvityksiä koskien mm. maisema-alueita. Näitä selvityksiä on käytetty pohja-aineistona tässä osayleiskaavatyössä.

Lahden kaupunkiseudun kunnat Asikkala, Hollola, Nastola, Lahti ja Orimattila sekä Heinola tekivät vuosina 2003-2004 yhteisen maankäytön rakennemallin, missä tavoitevuotena on vuosi 2040. Rakennemallityössä tehtyjä selvityksiä on käytetty myös tässä yleiskaavatyössä.

2.2.5 Rakennusjärjestys

Orimattilan rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.11.2001 ja siihen on omakotitalojen rakennuspaikkojen kokoa koskeva muutos hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.5.2005.

2.2.6 Pohjakartta

Osayleiskaavan pohjakarttana on käytetty maanmittauslaitoksen peruskarttaa mittakaavoissa 1:10 000 ja 1:20 000 sekä kaava-alueen itäisellä osalla kaavoituksen pohjakarttaa.

3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.1 Osalliset

Osayleiskaavan laatimisessa osallisia ovat:

1. Aukkaat ja maanomistajat

2. Kaupungin oma organisaatio

- rakennustarkastus
- ympäristönsuojelu
- kunnallistekniikka
- terveysvalvonta
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos

3. Viranomaiset

- Hämeen ympäristökeskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Tiehallinto, Hämeen tiepiiri
- Uudenmaan - Hämeen metsäkeskus
- Hämeen maaseutukeskus
- Hämeen TE-keskus

- Päijät-Hämeen maakuntamuseo (Lahden kaupunginmuseo)

4. Järjestöt ja yhteisöt

- Pennalan kyläjohtokunta
- Orimattilan metsänhoitoyhdistys OMA
- Alueen yksityisteiden tiekunnat

5. Yritykset

- alueella toimivat yritykset
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Fingrid Oy
- Päijät-Hämeen puhelin Oyj

3.1.1 Yleisötilaisuudet

Kaavaluonnosvaiheessa kaavasta pidettiin yhdessä Pennala-Pasinan pohjoisosien osayleiskaavan kaavaluonnoksen kanssa yleisötilaisuus Pennalan koululla 24. tammikuuta 2007. Tilaisuudessa oli noin 25 henkeä, joista pääosa oli asuntoalueiden yleiskaavan alueella asuvia. Kaupungin puolelta paikalla olivat tekninen johtaja ja maankäyttöinsinööri.

3.1.2 Viranomaisneuvottelu

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 30. marraskuuta 2006 Lahdessa Hämeen ympäristökeskuksen toimitiloissa.

3.2 Kaavaluonnos

Kaavaluonnos oli nähtävillä ja lausunnoilla 17.1 – 20.2.2007. Nähtävänäolosta kuulutettiin ilmoitustaululla ja kaupungin nettisivuilla sekä Orimattilan Sanomissa ja Orimattilan Aluelehdessä.

3.2.1 Lausunnot

Kaavaluonnoksesta saatiin 14 lausuntoa. Alla on esitetty lausunnoissa olleiden muutostarpeiden pääkohdat sekä vastineet niihin.

Hämeen ympäristökeskus

- Ei huomautettavaa
- Huomioitava MRL 210§, mikäli oyk hyväksytään ennen maakuntakaavan vahvistumista

Lahden kaupunginmuseo/Päijät-Hämeen maakuntamuseo

- TP-alueilla tulisi kiinnittää huomiota rakennusten massoitteeluun, yhtenäiseen ilmeeseen ja värityksen sopeuttamiseen ympäristöön

Vastine:

- asiat kuuluvat asemakaavoitus- ja rakennuslupavaiheisiin

Lahden kaupunginmuseo/Päijät-Hämeen maakuntamuseo (arkeologia)

- Ei huomautettavaa

Päijät-Hämeen liitto

- Maakuntakaavan mukainen ja tarkentaa hyvin maakuntakaavassa esitettyä maankäyttöä

Hämeen tiepiiri (kommentti)

- kevyen liikenteen väylä tien 167 varrella pitää näyttää yhteystarve-merkinnällä, koska väylästä ei ole tehty suunnitelmia.
- Maakuntakaavassa otettiin tavoitteeksi tien muuttaminen kantatieksi, mikä on otettava huomioon tien varren maankäytössä sen liittämiseksi maantiehen.
- Alueiden kuivatus on hoidettava omalla maanteiden kuivatusjärjestelmästä irrallisella järjestelmällään. Kuivatuksen mitoituksessa on huomioitava koko laajemman alueen aiheuttamat hulevedet

vastine ja muutokset:

- Teollisuusalueen kuivatuksessa tullaan teettämään kuivatussuunnitelma ennen alueen asemakaavoitusta

Hollolan kunta

- Ei huomautettavaa

Lahden kaupunki

- ei huomautettavaa

TE-keskus

- Ei huomautettavaa

Kymenlaakson Sähkö Oy

- ei huomautettavaa
- Myöhemmin asemakaavoituksessa tulee varata tilat 20 kV ilmajohtoille ja jakelumuuntamoille

Gasum Oy

- Pennalan teollisuusalueella on olemassa maakaasun jakeluverkko, joka on laajennettavissa niin uudelle teollisuusalueelle kuin myös pientaloalueelle.
- asumisen kaavoitus erilleen teollisuusalueesta on tarkoituksenmukaista
- Ei huomautettavaa

Fingrid Oyj

- Ei huomautettavaa

Pennalan kyläjohtokunta

- hyvää, että asuminen ja teollisuusalueet erotettu toisistaan
- Kevyen liikenteen reitit eivät palvele Lahdentien länsipuolella asuvia jalankulkijoita, mm. Rautamäentiellä kulkevia pieniä koululaisia. Pennalantien ja Lahdentien risteyksen turvallisuuteen tuleekin kiinnittää erityistä huomiota.
- Lahdentien teollisuusalueelta Pennalantien risteykseen tulee valaista ja vasemmalle kääntyville rakentaa oma kaista tai vasemmalle kääntyminen tehdä muutoin turvalliseksi

Vastine ja muutokset lausunnon perusteella:

- Rautamäentien suunnasta tulevia varten osoitettu kevyen liikenteen ylikulku Lahdentien risteyksen eteläpuolelle kallioiden kohdalle.

Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveysyhtymä

Nastolan-Orimattilan terveydensuojeluyksikkö, Orimattilan toimipiste

- Asuntoalueiden ja teollisuusalueiden eriyttäminen on terveydensuojelulain tavoitteiden mukaista.
- Asuntoalueiden suojaaminen Lahdentien melulta on riittävästi huomioitu
- Länsi-Pennalan teollisuusalueen OYK:ssa tulee varmistaa, että suojavyöhykkeet pientaloalueen ympärillä sekä mahdollisen muuntoaseman ja asutuksen välillä ovat riittävät.

Vastine ja muutokset:

- suojavyöhyke on kaavaehdotukseen lisätty myös asuinalueen ja teollisuusalueen väliin Rautamäentien eteläpuolelle

Sivistyslautakunta

- Asuinalueen kaavoittaminen erilleen teollisuusalueesta on tarkoituksenmukaista
- Ei huomautettavaa

Ympäristölautakunta (ympäristösihteeri)

- ET-alue on liian lähellä kaavan ainoaa asuinalueita
- Asuinalueen lähiympäristön tielinjaukset teollisuusalueelle on suunniteltava huolellisesti. Liikenne ei saa aiheuttaa kohtuutonta tärinä-, pöly- tai meluhaittaa asuinalueelle minään aikana vuodesta ja erityisesti yöaikana ja viikonloppuisin. Ajoneuvojen valot eivät myöskään saa haitata yöllä nukkumista.
- Sekä Lahdentien varteen että Rautamäentien varteen tulee jättää riittävä viherkaista puineen ja pensaineen.

Vastine:

- ET-alue seutu- ja maakuntakaavan mukainen, sen lähelle ei suunniteltu uutta asumista
- muut asiat kuuluvat asemakaavoitusvaiheeseen

3.2.2 Muistutukset ja mielipiteet kaavaluonnoksesta

Taija Silkkari-Lehtonen (tila Seppälä 3:33)

- Teollisuusalue pyydetään rajaamaan niin, että tilan Seppälä 3:33 maat jäävät sen ulkopuolelle. Alueella on hiljattain tehty metsänistutushanke ja alue halutaan pitää metsätalouden käytössä.

vastineet ja tehdyt muutokset:

- alue on rajattu pois kaava-alueesta

Petri Greijula

- Maankaatopaikka merkittäväksi kaavassa olevalle M-alueelle

vastine ja muutos:

- Alueelle ei ole osoitettu maankaatopaikkaa. Paikan tarve on ilmeinen ja sen sijoittumista kaava-alueen läheisyyteen selvitetään.

Ritva Sarén ja Matti Eskonsalo (Rautamäentie 29)

Heli Välimaa ja Vesa Lehtokumpu (Rautamäentie 27)

- Rautamäentien eteläpuolella, pientalojen edessä TP-alueen reunaan suojaviheralue
- Rautamäentien kevyenliikenteen tarpeellinen ylikulkusilta Lahdentien yli
- Pientalojen itäpuolella oleva tieluonnos; Meluvalli tai -aita suojaviheralueelle

vastine ja muutos:

- Suojaviheralue lisätty
- Rautamäentien suunnasta tulevia varten osoitettu kevyen liikenteen ylikulku Lahdentien risteuksen eteläpuolelle kallioiden kohdalle.
- Kyseinen suojaviheralue on tarkoitus tehdä tuomalla maata ja muotoilemalla meluvallityyppinen ratkaisu

Kati Väisänen ja Jouni Räsänen (Rautamäentie 33)

- omakotikiinteistöjen ja Rautamäentien eteläpuolella olevan teollisuusalueen väliin suojaviheralue
 - Suojaviheralue lisätty

3.3 Kaavaehdotus

3.3.1 Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin seuraavat lausunnot:

Päijät-Hämeen liitto

- Ei huomautettavaa
- Pennala-Pasina –alueen toteutuminen on hyvässä vauhdissa ja sillä on tärkeä merkitys maakunnan työllisyyden ja kehittymisen kannalta. Osayleiskaavaehdotuksen sisältö ei ole oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta, joten Päijät-Hämeen liitolla ei ole huomauttamista osayleiskaavasta.

Hämeen ympäristökeskus

- Ei huomautettavaa kaavasta.
- Kaavan hyväksyminen ennen maakuntakaavan vahvistamista vaatii MRL 210§ mukaisen käsittelyn

Päijät-Hämeen maakuntamuseo

- Ei huomautettavaa

Hämeen tiepiiri

- Maantie 11843 (Rutamäentie) on toiminnallisen luokituksen mukaan pääosin paikallista liikennettä palveleva yhdystie, joka tulee muuttumaan asemakaavoituksen myötä kaupungin kaduksi.
- Lahden ja Loviisan välinen maantie 167 on Päijät-Hämeen vahvistettavana olevassa maakuntakaavassa esitetty muutettavaksi kantatieksi. Tien varren maankäytön kehittämisessä on huomioitava tieluokan mahdollinen muutos siten, että maankäytön kehittäminen maantien 167 ympäristössä ei saa aiheuttaa pitkämatkaiselle liikenteelle liikenneturvallisuus- eikä sujuvuushaittoja. Runsaasti liikennettä synnyttävät maankäyttöalueet on kytkettävä maantiehen 167 järjestettyjen liittymien kautta. Muiden maankäyttöliittymien määrää rajoitetaan. Tavoitteena on, että maankäyttöalueiden sisäinen ja paikallinen niin ajoneuvo- kuin kevytkin liikenne on hoidettava rinnakkaistieyhteyksien kautta.
- Maantien 167 varteen osoitettu uusi kevyen liikenteen väylä pitää esittää *kevyen liikenteen yhteystarve* -merkinnällä, koska väylästä ei ole tehty suunnitelmia. Myöskään maantien 11843 eteläpuolelle sijoittuva maantien 167 ylittävä *kevyen liikenteen silta* -merkintä ei perustu suunnitelmiin.
- Uusien alueiden kuivatuksen perusratkaisu pitäisi selvittää yleiskaavavaiheessa. Kuivatuksen tarkempi suunnittelu tehdään asemakaavoituksen yhteydessä tai rakennuslupavaiheessa. Alueiden kuivatus on hoidettava omalla maanteiden kuivatusjärjestelmästä irrallisella järjestelmällään. Kuivatuksen mitoituksessa on huomioitava koko laajemman alueen aiheuttamat hulevedet. Alueiden rakentaminen ja kuivatus eivät saa vahingoittaa maanteiden kuivatusta eivätkä rakenteita. Alueiden rakentamisen aiheuttamien mahdollisten maanteiden kuivatusjärjestelmien, mm. sivu- ja laskuojien ja rumpujen, sekä tien muiden rakenteiden muutosten toteuttamien kuuluu alueiden maankäytön toteuttajalle.
- Alueiden mainosten sijainnit on suunniteltava asemakaavoitusvaiheessa. Alueiden ulkovalaistus, liikenneväylät sekä rakennuksen julkisivujen valaistus on suunniteltava siten, etteivät valaistus ja liikenne aiheuta häikäisyhaittoja maanteiden liikenteelle.
- Tiehallinnolla ei ole mahdollisuuksia toteuttaa eikä suunnitella maankäytön kehittämisestä aiheutuvia liikenneverkon investointeja kuten liittymiä, niiden varusteluita sekä kevyen liikenteen väyliä ja niiden ali- ja ylikulkuja. Maankäytön laajenemisesta aiheutuvien liikenneverkon huomattavienkin investointien toteuttamisvastuu on kunnilla. Varsinkin liikenteellisesti houkuttelevien alueiden tavoitteena on oltava korkeatasoisten liikennejärjestelyjen toteuttaminen alueelle, millä on vaikutusta myös alueiden vetovoimaisuuteen sekä imagoon.

Vastine:

- Rutamäentien muuttuva asema huomioidaan asemakaavoituksen yhteydessä

- Maantielle 167 ei ole esittely uusia liittymiä, vaan teollisuusalueen liikenne tulee tapahtua olemassa olevien Jokimäentien ja Rautamäentien liittymien kautta.
- Kevyen liikenteen väylä ja tien 167 ylittävä silta osoitetaan yhteystarve-merkinnällä
- Alueelle on laadittu kuivatussuunnitelma, joka on tämän selostuksen liitteenä

Fingrid

- Kaava-alueella oleville johdoille tulee varata tilaa lausunnossa esitetyt metrimäärät.
- Tulevaisuuden tarvetta varten tulisi merkitä 110 kV johto välille Korja- Orimattilan sähköasema. Johto kulkee Niinikoski-Orimattila –johdon rinnalla. Osayleiskaavakarttaan uusi johto tulisi merkitä yhteystarvemerkinä.

Vastine:

- tarkat johtoalueet määritellään asemakaavoituksen yhteydessä
- esitetty johdon yhteystarvemerkinä on lisätty karttaan.

Kymenlaakson Sähkö

- Ei huomautettavaa

Pennalan kyläjohtokunta

- Ei huomautettavaa.
- Kyläjohtokunta pitää tärkeänä jatkossa Lahdentien (167) ja Pennalantien risteyksen liikenneturvallisuusjärjestelyjä.

Lahden kaupunki

- Ei huomautettavaa

3.3.2 Muistutukset kaavaehdotuksesta

Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

3.3.3 Viranomaisneuvottelu

Kaavaehdotuksesta ja siitä saadusta palautteesta ei katsottu tarpeelliseksi pitää viranomaisneuvottelua. Myöskään Hämeen ympäristökeskus ei nähnyt neuvottelua tarpeelliseksi.

4 OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET JA KAAVARATKAISUN VALINTA

4.1 Suunnittelun alkuvaiheen tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on maakuntakaavan varausten mukaisesti laajentaa Pennalan työpaikka-alueita siten, että kasvavaan tonttikysyntään kyetään vastaamaan. Kaavalla pyritään myös turvaamaan alueella olevien muutamien omakotitalojen lähiympäristöjen säilyminen asumista tukevana. Osayleiskaava on tarkoitus tehdä kaupunginvaltuuston hyväksymänä oikeusvaikutteisena kaavana.

4.1.1 Asuminen

Kaava-alueella olevien omakotitalojen asumismahdollisuuksien ja ympäristön säilyminen on tarkoitus turvata. Kaavaan ei ole tarkoitus osoittaa uusia asuntoalueita.

4.1.2 Työpaikka-alueet

Orimattilan työpaikkaomavaraisuus on noin 81% ja kunnassa on tarvetta uusille työpaikka-alueille. Keskustan lähistöllä olevat työpaikka-alueet sijaitsevat osittain pohjavesialueilla ja uusia alueita tarvitaan pohjavesialueiden ulkopuolelta. Suurin osa suunnittelualueesta on tarkoitus osoittaa työpaikka-alueeksi.

Kaupalliset ja julkiset palvelut

Kaavaa laadittaessa tutkitaan huoltoaseman ja siihen liittyvän palvelualueen sijoittamista. Julkisia palveluja ei ole tarkoitus alueelle sijoittaa.

4.1.3 Liikenneyhteydet

Kaavassa tutkitaan uuden alueen sisäiset liikenneyhteydet. Uusia liittymiä Lahdentielle ei ole tarkoitus esittää, vaan liikenne ohjautuu Jokimäentien ja Rautamäentien kautta. Kevyen liikenteen yhteyksiä tutkitaan sekä Lahdentien suuntaisesti että Rautamäentien – Pennalantien suuntaisesti.

4.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ovat erityisesti seuraavat merkityksellisiä tämän osayleiskaavan laatimisessa:

4.2.1 Toimiva aluerakenne

Kaupungin ja maaseudun välisen vuorovaikutuksen sekä kyläverkoston kehittäminen.

4.2.2 Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Elinympäristön toimivuutta ja taloudellisuutta edistetään hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa.

Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä varaamalla riittävät alueet elinkeinotoiminnoille. Niiden sijoittumisessa kiinnitetään huomiota olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen ja hyvään saavutettavuuteen.

Melualueet sekä jätevesihaittojen ehkäisy otetaan huomioon.

4.2.3 Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Pohja- ja pintavesien suojelu- ja käyttötarpeet otetaan huomioon. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle pohjavesialueista.

4.2.4 Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja. Eri liikennemuotojen yhteistyötä edistetään ja joukkoliikenteelle luodaan toimintaedellytyksiä.

4.3 Tavoitteiden tarkentuminen

Vaihtoehtojen kuvaus, vertailu ja vaikutukset

Suunnittelutyön alussa laadittiin vaihtoehtoluonnoksia, joissa vertailtiin erityisesti rakennettavien alueiden laajuutta ja rajoja.

Tehtyjen selvitysten huomioonottaminen

Laaditut selvitykset eivät edellyttäneet muutoksia kaavaluonnoksiin. Esimerkiksi luontoselvityksessä arvokkaaksi luokitellut kasviesiintymät eivät vaatineet suunnitelmamuutoksia.

4.4 Kaavaratkaisun valinta

Olemassa oleva tiestö ja alueen selkeät maastolliset lähtökohdat johtivat nopeasti kaavaratkaisun perushahmon valintaan. Aikaisemmissa suunnitteluvaiheissa esillä ollut pistoraitteen veto Loviisan radalta hylättiin kalliina ja hankalasti toteutettavana. Rataa vaativat työpaikka-alueet päätettiin keskittää tulevaisuudessa Hennaan.

Maanomistajien ja asukkaiden esityksestä suojaviheralueita lisättiin omakotitaloryhmän ympärille ja kaava-alueetta supistettiin pohjoispäästä. Kevyelle liikenteelle lisättiin ylikulku Rautamäentien liittymän eteläpuolelle.

5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

5.1.1 Asuminen

Nykyinen pientaloryhmä on osoitettu kaavassa AP-alueeksi ja erotettu työpaikka-alueista suojavihervyöhykkeellä. Uusia asuinalueita ei ole varattu.

5.1.2 Palvelut

Palveluille ei ole osoitettu alueita. Työpaikka-alueille sekä teollisuus- ja varastoalueille on mahdollista sijoittaa myös aluekokonaisuuteen sopivia palveluja, kuten korjaamotoimintaa, ruokaloita jne. Näiden sijoitusta ohjataan tarvittaessa tarkemmin asemakaavoilla.

5.1.3 Työpaikka- ja teollisuusalueet

Nykyisille alueille on osoitettu laajenemisalueita länteen ja etelään. Työpaikka-alueet keskittyvät nauhamaisesti seututie 167:n varteen ja tavoite on, että rakentaminen muodostaa yhtenäisen ja korkeatasoisen julkisivun tielle päin. Teollisuus- ja varastoalueet sijoittuvat vähemmän näkyvälle paikalle kaava-alueen länsiosaan.

5.1.4 Liikenneyhteydet

Liikennöinti alueelle tapahtuu seututieltä 167 nykyisten liittymien eli Rautamäentien ja Jokimäentien kautta. Jokimäentien liittymä on kanavoitu ja se varustetaan kevyen liikenteen alikululla vuonna 2007. Rautamäentien liittymän toimivuutta on tarkasteltava erikseen, kun liikennöinti alueen eteläosalla aikanaan lisääntyy. Jokimäentietä jatketaan Rautamäentielle ja seututien 167 länsipuolelle rakennetaan rinnakkainen katuyhteys.

Päätiet ja -kadut varustetaan kevyen liikenteen väylillä. Jokimäentien liittymään tulevan alikulun lisäksi kaavassa on varauduttu kevyen liikenteen siltaan seututien 167 yli Rautamäentien liittymän eteläpuolella.

Linja-autoreitit kulkevat seututietä 167 ja Pennalantietä.

5.1.5 Erityisalueet

Muuntoasema Rautamäentien eteläpuolella on varattu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi ET.

Pientaloalueen ja työpaikka-alueiden väliin on varattu 40-50 m leveä suojaviheralue EV. Alue on peltomaata ja suojavaikutusta on tarkoitus tehostaa maaston muotoilulla ja metsityksin.

5.1.6 Maa- ja metsätalousalueet

Alueen keskellä kohoava metsäinen mäki on säilytetty maa- ja metsätalousvaltaisena alueena M.

5.1.7 Alueen hulevesien johtaminen

Alueen hulevesien johtamisesta ja kuivatuksesta teetettiin insinööritoimisto TL-suunnittelulla yleissuunnitelma, joka on tämän selostuksen liitteenä (liite 4)

5.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 280 ha, josta jo asemakaavoitettua on 30 ha.

Kaavassa on varattu alueita seuraavasti

	Nykyiset (ha) (asemakaavoitetut tai pääosin rakennetut)	Uudet (ha)	Yhteensä (ha)
AP	1.45		1.45
TP	20.32	40.63	60.95
T	9.90	144.25	154.15
EV			1.45
ET			30.59
M			28.82

5.3 Kaavan vaikutusten arviointi

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava laajentaa ja täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta. Alueesta muodostuu laaja yhtenäinen työpaikkakeskittymä.

5.3.2 Sosiaaliset vaikutukset

Nykyisten asukkaiden lähiympäristö muuttuu työpaikka-alueiden rakentuessa. Muutosta lieventävät asuinalueeseen liittyvät suojaviheralueet ja länsipuolisen metsäisen mäen säilyminen nyky muodossaan M-alueena.

5.3.3 Vaikutukset luonnonoloihin ja maisemaan

Pääosin maa- ja metsätalouuskäytössä oleva alue rakentuu työpaikka-alueeksi. Alueen keskellä kohoavaa kalliomäkeä tasataan useita metrejä katujen ja kortteleiden kohdalta. Louhittava kallioaines voidaan hyödyntää maarakennuksessa. Alueen korkeimmat mäet ovat kaava-alueen ulkopuolella ja jäävät maa- ja metsätalouksalueeksi.

Pääteiden tiemaisema muuttuu. Keskeistä on yhtenäisen ja siistin julkisivun kehittäminen seututien 167 suuntaan.

5.3.4 Liikenteelliset vaikutukset

Alueen erinomainen liikenteellinen sijainti tulee järkevästi hyödynnettyä. Alueen rakentuminen lisää liikennettä erityisesti seututiellä 167 ja jonkin verran myös Rautamäentiellä.

5.3.5 Taloudelliset vaikutukset

Toteutuessaan alue parantaa Orimattilan työpaikkaomavaraisuutta. Alueen logistinen sijainti ja rakennetut kunnallistekniset verkostot tulevat hyödynnettyä.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

5.4.1 Kaavan oikeusvaikutukset

Osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena. MRL 43 §:n mukaisesti rakennusten rakentaminen siten, että se vaikeuttaa yleiskaavan toteutumista on kielletty.

Maanomistajien tulee toiminnassaan huomioida kaavassa annetut määräykset muinaismuistojen, pohjaveden, arvokkaiden luonto- ja rakennuskulttuurikohteiden turvaamisesta. Samoin on huomioitava virkistys- ja maisemansuojelunäkökohdat, joita koskevat määräykset ohjaavat erityisesti metsien käsittelyä.

5.5 Tavoitteiden toteutuminen

5.5.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Kaavaehdotus on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen erityisesti seuraavilta osin:

Toimiva aluerakenne

Työpaikka-alueen sijoittuminen Pennalan kylään Orimattilan ja Lahden keskustojen puoliväliin tukee kaupungin ja maaseudun välisen vuorovaikutuksen kehittämistä.

5.5.2 Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Elinympäristön toimivuutta ja taloudellisuutta edistetään hyödyntämällä olemassa olevia liikenneyhteyksiä. Pennalaan sijoittuvat työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa.

Kaavaratkaisulla edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä varaamalla riittävät alueet elinkeinotoiminnoille. Niiden sijoittumisessa on kiinnitetty huomiota olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen ja hyvään saavutettavuuteen.

Melualueet on otettu huomioon ja alueen jätevedet tullaan johtamaan kunnalliseen vesihuoltoverkkoon. Hulevesien johtamisesta tullaan teettämään erillinen suunnitelma ennen asemakaavoitusta.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Teollisuus- ja työpaikka-alueet on sijoitettu pohjavesialueiden ulkopuolelle.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Tarvittaviin liikenneyhteyksiin on varauduttu kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja. Kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä on pyritty edistämään ja luomaan joukkoliikenteelle toimintaedellytyksiä.

6 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

Alue on tarkoitus asemakaavoittaa ennen käyttöönottoa. Ennen teollisuus- ja työpaikka-alueiden asemakaavoitusta tulee alueelle tehdä kuivatussuunnitelma sadevesien johtamiseksi.

Osayleiskaavan tavoitteiden toteuttaminen vaatii monien tahojen yhteistoimintaa ja pitkäjännitteisyyttä. Orimattilan kaupungin rooli on niistä keskeisin. Kaupunki toteuttaa kaavaa maanhankinnan, asemakaavoituksen ja lupamenettelyjen kautta ja vastaa kunnallistekniikan ja katujen rakentamisesta.

Liite 1

ORIMATTILAN KAUPUNKI PENNANALAN TEOLLISUUSALUEEN OSAYLEISKAAVA HULEVESITARKASTELU

1. Yleistä

Orimattilan kaupungin tilauksesta TL-Suunnittelu Oy selvitti Pennalan uuden teollisuusalueen kaava-alueen hulevesien johtamisvaihtoehtoja. Kaava-alue on jo osittain rakennettu. Laajennusosa lännessä on metsäistä ja kallioista mäkimaastoa sekä tasaisempaa peltoaluetta. Tiehallinto on esittänyt kaavalausunnossaan uusien alueiden

kuivatusratkaisujen selvittämistä joko yleiskaavavaiheessa tai viimeistään rakennuslupaa myönnettäessä. Tiepiiri edellyttää myös, että alueiden kuivatusjärjestelyt eivät saa tukeutua teiden sivuojiin tai kuivatusjärjestelmiin. Rakentaminen ja kuivatus eivät myöskään saa vahingoittaa maanteiden kuivatusta tai rakenteita.

2. Nykyiset virtaussuunnat

Alueen hulevedet virtaavat Porvoonjokeen käytännössä neljää eri reittiä. Nykyiseltä teollisuusalueelta virtaa laskuoja Kytöniityn peltoalueen läpi Rautamäentien ali etelään. Oja kääntyy itään alittaen Lahti – Orimattila – maantien. Tienalituksen jälkeen oja liittyy Rengonjokeen, joka laskee edelleen Porvoonjokeen noin 10 km pohjoisempaan.

Jokimäen ja Lahti-Orimattila –tien välissä on tasainen alue, jonka hulevedet virtaavat suoraan pohjoiseen peltoalueen kautta Porvoonjokeen. Toinen merkittävä oja hulevesien johtamisessa on Noringinoja, joka sijaitsee uuden kaava-alueen länsiosassa. Se johtaa suoraan pohjoiseen Porvoonjokeen. Kaava-alueen kaakkoisnurkka purkaa hulevedet suoraan Porvoonjokeen pääosin Junnolan kautta kulkevan ojan kautta.

3. Kytöniityn osa-alue

Kytöniityn ojaan Rautamäentien pohjoispuolelle keräytyy hulevesiä noin 145 hehtaarin alueelta. Eri osa-alueiden hulevesien vaikutus näkyy laskuojassa eriaikaisesti. Noin 500 metriä Rautamäentiestä pohjoiseen olisi rakennettava hidastusallas. Tarkempaa suunnittelua varten alueella pitäisi tehdä kartoituksia Rautamäen tielle saakka. Samalla voidaan tutkia, voidaanko ojan varteen tehdä enemmänkin viivytysalueita, joilla olisi myös virkistyksestä arvoa.

Jokimäentien alitusrummussa ei ole varauduttu merkittäviin hulevesien lisääntymiseen, joten tonttien rakenteet olisi suunniteltava siten, että rankkasateiden aiheuttamat tulvat eivät vahingoita kiinteistöjen rakenteita. Samoin tonttien rakentamisessa tulee huomioida hulevesien vähentäminen mm. läpäiseviä päällysteitä, imeytyskaivantoja tai hulevesikasetteja käyttäen.

Tulvia voidaan jossain määrin ehkäistä hidastamalla Lahdentien itäpuolelta tulevan veden virtausta mm. rakentamalla viivytysalueita uoman varrelle ja välttämällä suuria päällystettyjä kenttiä. Jokimäen ja Lahdentien välissä oleva tasainen noin viiden hehtaarin suuruinen alue voidaan ojittaa laskemaan pohjoiseen päin. Ojituksen kääntö vaikuttaisi kaikkiaan lähes 9 hehtaarin valumiin.

4. Noringinoja

Alueen länsiosan hulevedet virtaavat Noringinojan kautta pohjoiseen Porvoonjokeen. Ojan itäpuoleisen metsäalueen hulevesistä. Teollisuusalueen ja metsäalueen väliin on syytä kaivaa niskaojat estämään veden valuntaa rakennettaville tonteille. Tonttien väliin tarvitaan välikaista niin hulevesien johtamista kuin muitakin järjestelmiä varten.

Kaava-alueen tarkemman kartoituksen jälkeen voidaan suunnitella myös Noringinojan siirto kaavan katualueelle pois tonttien keskeltä. Toinen mahdollisuus on siirtää katualueita lähemmäs nykyistä uomaa.

5. Kaakkoisosa

Alueen kaakkoisnurkan teollisuuskortteli on melko tasaista, eteläosastaan etelään päin kohti Porvoonjokea kallistuvaa peltoaluetta. Korttelin rakennus- ja liikennejärjestelyjä suunniteltaessa on huomioitava hulevesien johtamismahdollisuus etelään päin jättämällä kaavassa tilavaraus teknisen huollon rakenteille. Vesien johtaminen Junnolan alueiden kautta on neuvoteltava maanomistajien kanssa.

6. Alustavat toimenpide-ehdotukset

Kytöniityn ojan varteen voidaan rakentaa hulevesien hidastamista ja varastointia varten erilaisia altaita ja viivytyksalueita. Nykyisen Johtotien varteen voidaan toteuttaa jo ensimmäiset viivytyksalueet (Lahdentien suunnasta tulevaan avo-ojaan sähkölinjojen alle ennen johtotien alitusta sekä Johtotien ja Jokimäentien kulmaan sähkölinjojen alle).

Uusien hidastusaltaiden paikkoja voisi olla välittömästi kaavan EV-alueen pohjoispuolella tai M-alueella asuintonttien länsipuolella. Alueen maanpinnan ja nykyisten rakennusten korkeudet määrittelevät toteutuspaikat ja -tavat.

Mikäli alueen tonteilla on sopivia kohtia, voidaan myös niihin rakentaa hulevesien hidastamisrakenteita.

Kytöniityn ojan tulvimista voidaan vähentää myös ojittamalla Johtotien pohjoispään aluetta suoraan pohjoiseen kohti Porvoonjokea. Asia olisi tutkittava alueen maanomistajien kanssa. Lisäksi Tiilentien ja Lapekujan tonttien rakentuessa on hulevesien hidastamismahdollisuudet tutkittava erikseen mahdollisimman lähellä tontteja.

7. Alustavat kustannukset

Kytöniityn ojan viivytykspainanteiden (n. 300 m², n. 600 m² ja n. 2400 m²) alustava kustannusarvio patorakenteiden ja istutusten kanssa on yhteensä noin 28 500 eur.

Uusien alueiden mahdolliset rakenteet voidaan toteuttaa kadunrakennuksen yhteydessä, jolloin niiden kustannukset eivät merkittävästi eroa.

8. Jatkosuunnittelu

Alueen jatkosuunnittelu on syytä tehdä jo asemakaavoituksen yhteydessä (selvitettävä esim. asfaltin, nurmikon, istutusten ja läpäisevien pintojen osuudet). Kaavan katualueiden mitoituksessa olisi huomioitava avouomien käyttö pintavesien johtamiseen ja virtausten hidastamiseen rankkasadetilanteessa. Samoin on ratkaistava tonttien oman alueen käyttö hulevesien hidastukseen.

Kytöniityn alueella hulevesien allastus- ja viivytyksratkaisuja varten on selvitettävä alueen korkeussuhteet tarkemmin, jotta soveliaimmat ratkaisut voidaan valita.

Lahdessa 3.12.2007
Antti Ojanen
TL-suunnittelu Oy

