



ORIMATTILA

Villi-Sampolan osayleiskaavamuutos

OSALLISTUMIS- JA

ARVIOINTISUUNNITELMA

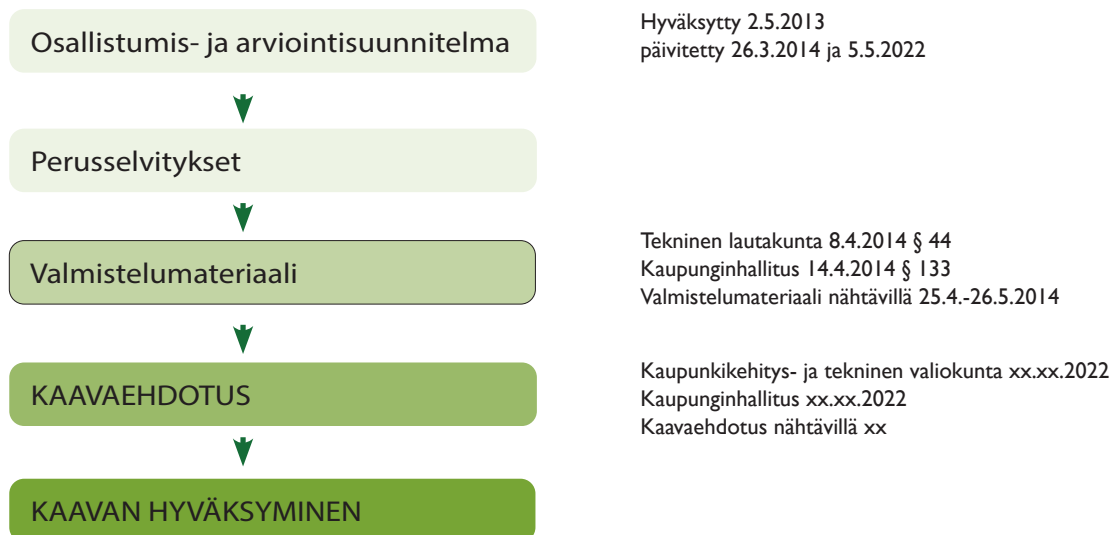
Hyväksytty 2.5.2013

Päivitetty 16.3.2014

Päivitetty 5.5.2022



KAAVAPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET:



Kaavan laatijat

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta
Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen

040 5155 183
044 7813 624

Yhteystiedot

Orimattilan kaupunki, Tekninen toimiala
Kaupungintalo 2. krs. Erkontie 9
Postiosoite PL 46, 16301 Orimattila
Puhelin 03 888 111 (vaihde)
www.orimattila.fi

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 Villi-Sampola osayleiskaavamuutoksen laatimista varten.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavatyön ajan Orimattilan kaupungin kaavoitustoimessa sekä kunnan internet-sivuilla. Suunnitelmaa voidaan päivittää tarpeen mukaan työn edetessä.

SISÄLLYSLUETTELO

KAAVAPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET:	2
SUUNNITTELUALUE	4
KAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET	6
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	7
Nykytilanne.....	7
Maakuntakaava	7
Yleiskaava, jota ollaan muuttamassa	8
Asemakaavat.....	8
Maanomistus suunnittelualueella.....	8
OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN.....	8
Osalliset.....	8
Viranomaisyhteistyö	8
TIEDOTTAMINEN.....	9
SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET	10
KAAVAHANKKEEN AIKATAULU	10

SUUNNITTELUALUE

SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

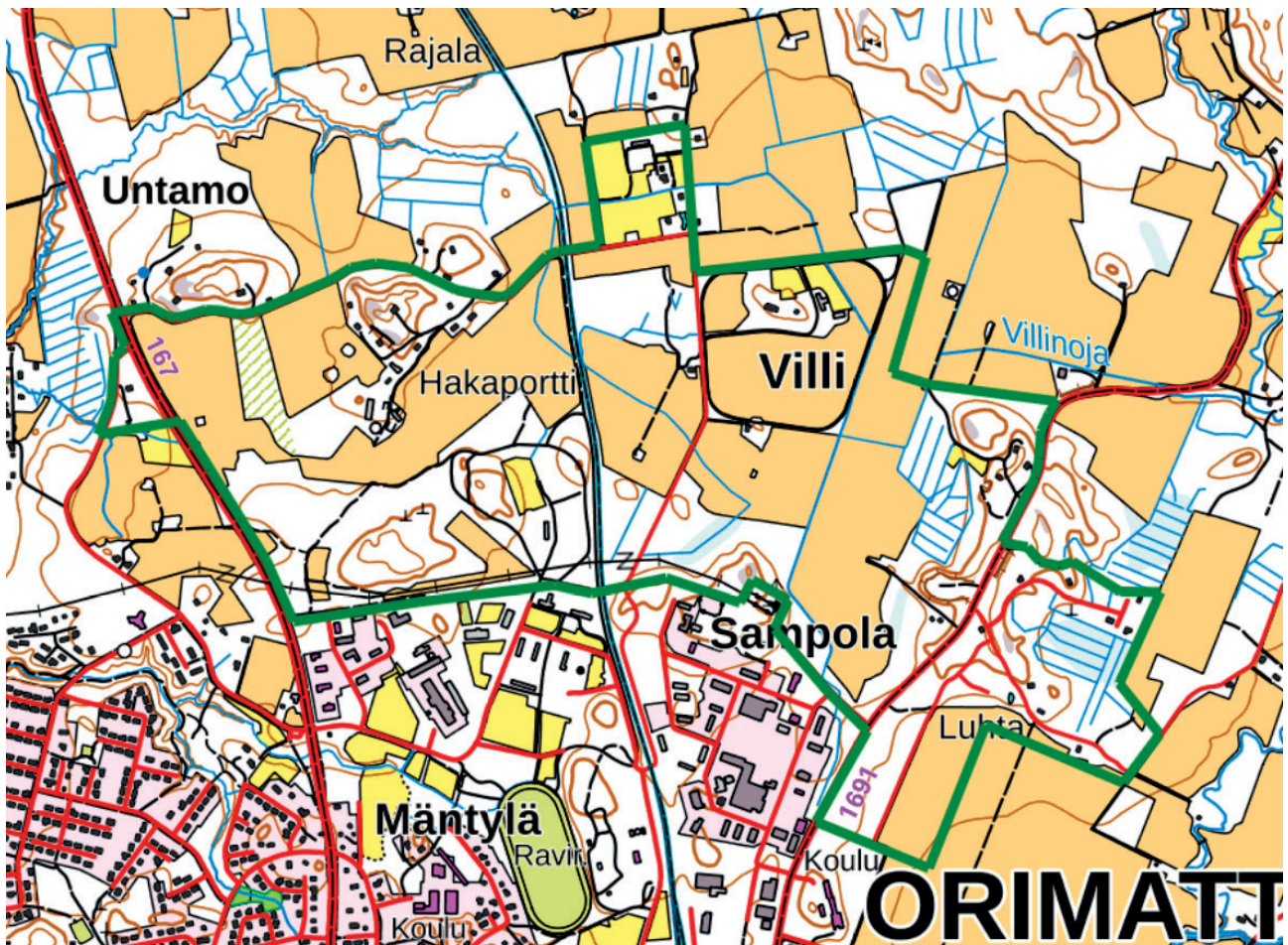
Osayleiskaavamuutosta tehdään Orimattilan keskustan pohjoispuolelle. Lännessä suunnittelualue ulottuu Lahdentielle ja idässä Heinämaantielle. Lahti-Loviisa rahtiliikenteen junarata kulkee suunnittelualueen poikki.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 250 hehtaaria. Kaavamuutoksen vaikutusalueita on osayleiskaavan alue lähiympäristöineen, sekä liikenteellisesti myös keskustan alue.



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla

Suunnittelualueen sijainti peruskartalla



Hevoskylä



Sampola



Lahti-Loviisa rata



Villinpolun asutusta

Viistokuva Lahdentieltä itään



KAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

Yleiskaavamuutoksen tavoitteena on lisätä yritysalueita ja linjata uuden yhdystien sijainti jatkosuunnittelua varten.

Yleiskaavalla kaupunki ohjaa yhdyskuntarakenteen kehittämistä ja eri toimintojen yhteensovittamista. Kaavakartalle merkitään yleispiirteisesti aluevarauksia niitä maankäyttömuotoja varten, joita pidetään tarpeellisena kaupungin kehittämiseksi. Yleiskaavaan merkitään myös päätieverkko, jolla eri alueet yhdistyvät toisiinsa. Yleiskaava on kaupungin strategisen suunnittelun väline ja ohjaa tulevaa asemakaavoitusta.

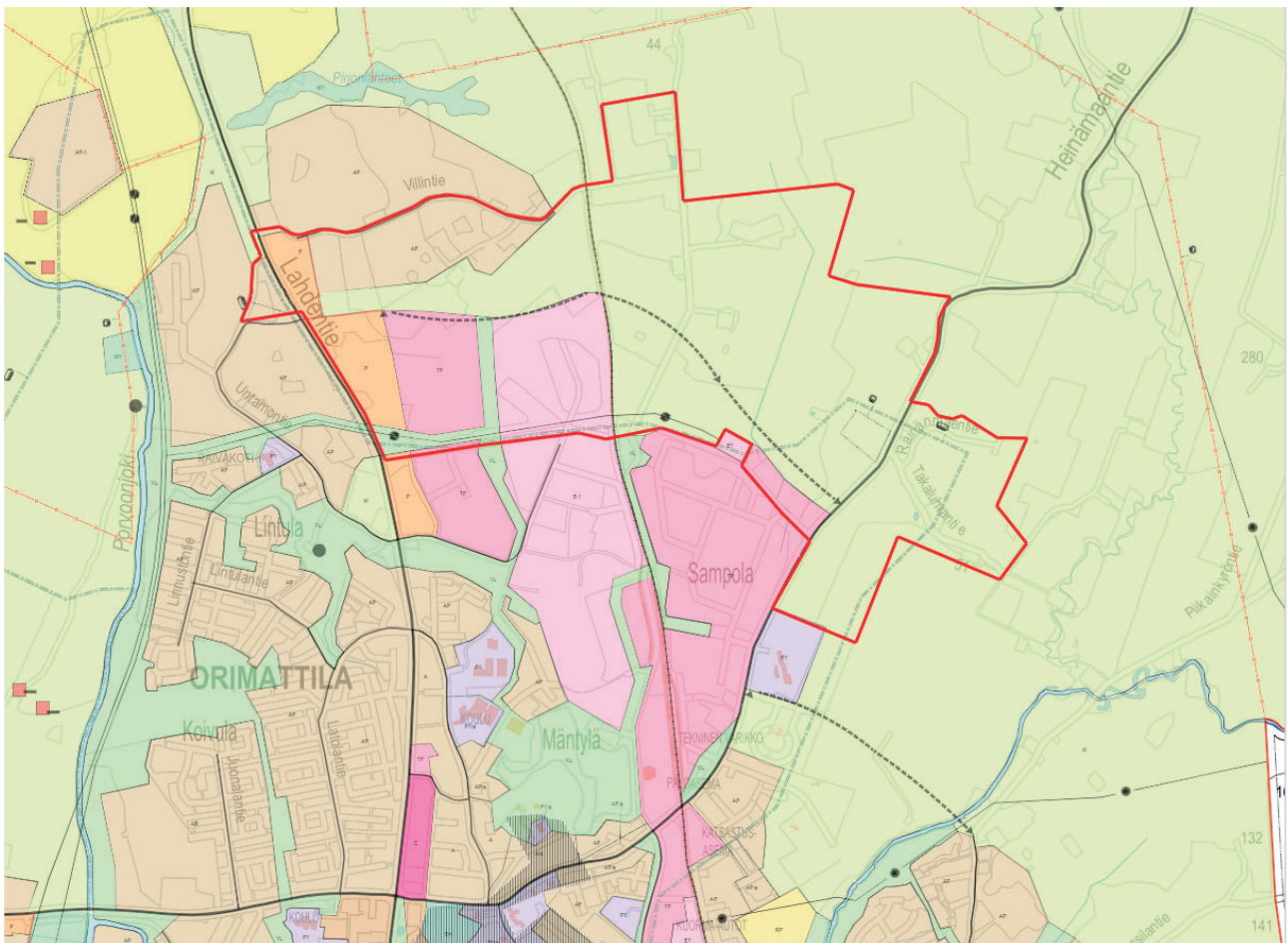
Eri kokoisille teollisuustonteille on runsaasti kysyntää Sampo- lassa ja Lahdentien varrella. Työpaikka-alueita pyritään sijoittamaan olemassa olevien alueiden yhteyteen, jotta muodostuu riittävän houkuttelevia kokonaisuuksia yrittäjille.

Kaavamuutoksen tavoitteena on myös saada uusi yhdystie Heinämaantieltä Lahdentielle. Tie toimii uuden yhdyskuntarakenteen selkärankana ja suurin osa liikenteestä ohjautuu eteenpäin sen kautta. Yhteydellä on tarkoitus ohjata raskasta liikennettä pois Orimattilan keskustasta.

Alueella on maatiloja, hevoskylä ja omakotiasutusta. Myös näiden alueiden kehittäminen tulee ottaa kaavatyössä huomioon. Asuntoalueiden, tilakeskusten ja hevoskylän tavoitteet täsmen- tyvät yhdessä osallisten kanssa.

Heinämaantien itäpuolelle on rakentumassa Räänänmäen asuin- alue. Alue on nykyisessä yleiskaavassa maa- ja metsätalousval- taista aluetta. Jotta alueelle voitaisiin laatia asemakaava ja jatkaa omakotitalojen rakentamista, alue tulee ensin osoittaa yleiskaavassa taajamaan kuuluvaksi asuntoalueeksi. Kaavamuutoksen tavoitteena on löytää uuden asuntoalueen maksimaaliset kasvun rajat ja ratkaista turvallinen liittyminen Heinämaantielle.

Ote nykyisestä Keskusta-Virenoja osayleiskaavasta 18.6.2007. Kaavakartalle on lisätty punaisella muutosalueen alustava rajaus.



SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Nykytilanne

Orimattilan keskustan pohjoisosaan on rakentunut vahva yrityskeskittymä: Orivillen työpaikka-alue, hevosvalmennuskeskus sekä Sampolan teollisuusalue. Alueella toimii myös muutama päätoiminen maanviljelystila.

Villintien varsi on taajaman lievealuetta, jonne on rakentunut omakotiasutusta noin 40 asukkaalle. Myös Heinämaantien itäpuolelle kohdistuu asutuksen rakentamispaineita.

Lahdentie ja Heinämaantie ovat valtion omistamia ja ylläpitämiä maanteitä. Lahti-Loviisa junarata on rahtiliikenteen käytössä, eikä siellä enää ole henkilöliikennettä. Väylävirasto on tekemässä ratasuunnitelmaa, jossa katkaistaisiin kaikki yksityisteiden ylitykset Virenojentien ja Heinämaantien välillä. Ratasuunnitelman on tarkoitus valmistua 2022.

Suunnittelualueen eteläpuoli on asemakaavoitettu, mutta kaikkia asemakaavan mukaisia liikennetarkoituksia ei ole toteutettu. Suunnittelualue on radan itäpuolella pääosin asemakaavoittamaton maa- ja metsätalousaluetta. Radan länsipuolella on nykyisessä osayleiskaavassa Hevoskylän pohjoinen osa, Orivillen teollisuusalueen laajentumisosa ja Villintien asutusalue.

Maakuntakaava

Maakuntakaava toimii ohjeena muutettaessa yleiskaavaa. Orimattilassa on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014.

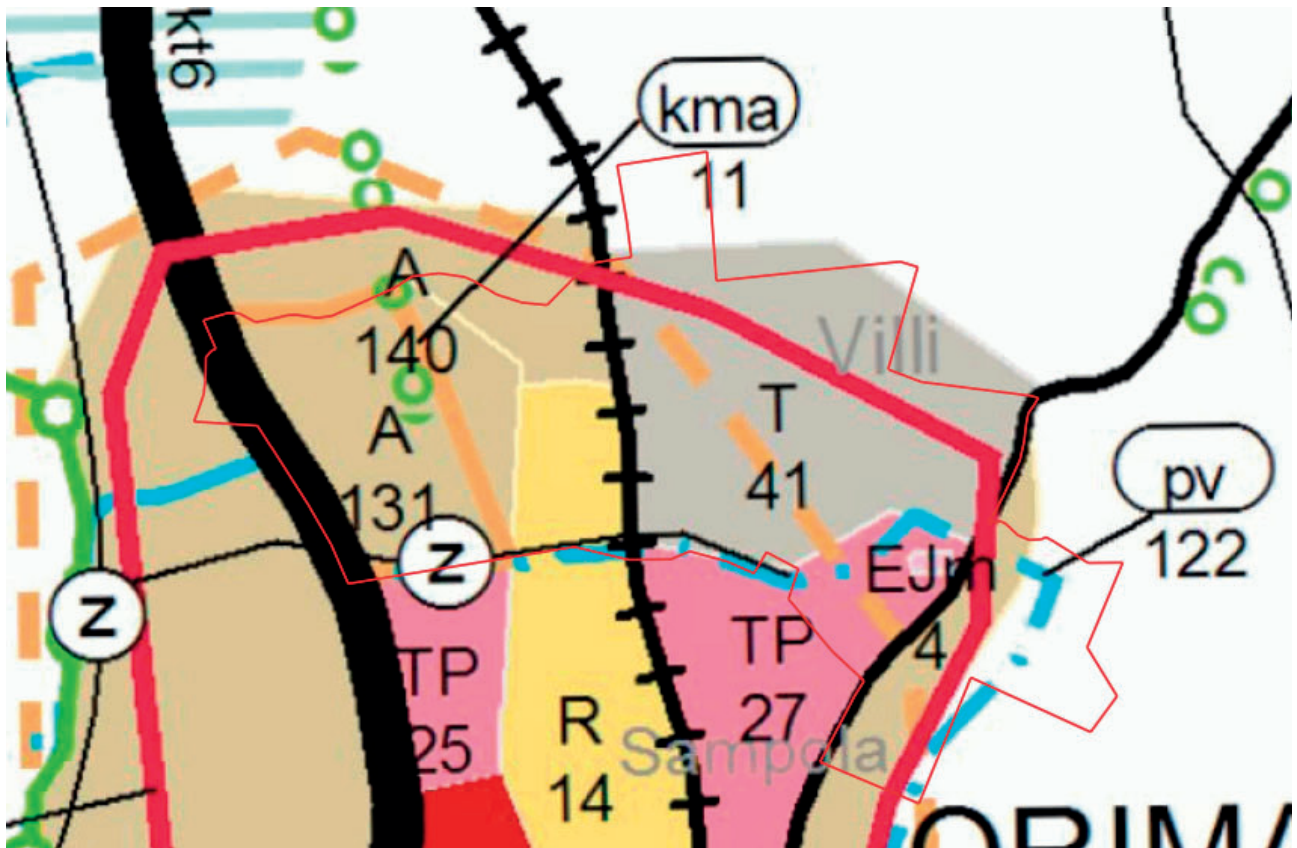
Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee Orimattilan keskustaajamaan kehittämisen kohdealueella (kk 10) ja kaupunkialueella (ka), Lahdentien varrella on vähittäiskaupan kehittämisen kohdealuemerkintä (kma). Maankäytön aluevarausmerkintöjä on asumiselle (A) Lahdentien ja junaradan välissä, matkailupalvelujen aluetta (R) hevoskylän kohdalla ja teollisuusaluetta (T) radan itäpuolella.

Osayleiskaavaa koskevia suunnittelumääräyksiä:

- Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa lähtökohdaksi taajaman rakenteellinen eheyttäminen ja elinympäristön laadun parantaminen.
- Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen.
- Teollisuuskortteleilla tulee ottaa huomioon riittävät suoja- ja esteet häiriölle alttiiden toimintojen rajoille sekä maisemallisesti merkittävillä alueilla ja pääteiden varsilla.
- Liikennejärjestelyillä tulee turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus.

Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

Kaavakartalle on lisätty punaisella muutosalueen alustava rajaus.

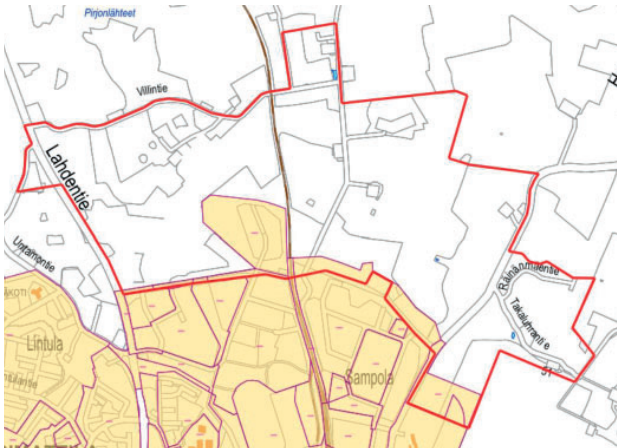


Yleiskaava, jota ollaan muuttamassa

Alueella on voimassa Keskusta-Virenojan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Osayleiskaavamuutos koskee alueita Villissä ja Sampolassa. Osayleiskaavakartta ja muutosalue sivulla 6.

Asemakaavat

Alueella on voimassa osia asemakaavoista A53, A63, A67, A79, A124 ja A129. Asemakaavat ovat vuosilta 1985-2007. Osayleiskaavan muutoksen pohjalta voi aiheutua muutospainetta myös asemakaavoihin.

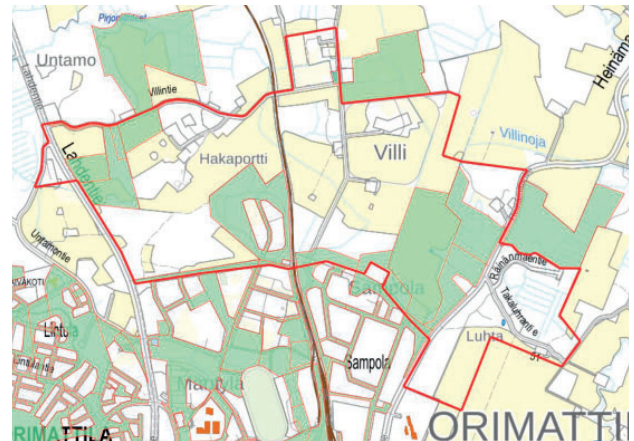


Asemakaavoitetut alueet

Maanomistus suunnittelualueella

Orimattilan kaupunki on hankkinut omistukseensa alueita erityisesti yritysalueiden laajentamiseksi. Kaupunki omistaa lisäksi metsää ja peltoa, joita on tarkoitus käyttää vaihtomaaksi tulevaisuudessa maakaupoissa. Orimattilan maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunki pyrkii hankkimaan omistukseensa asemakaavoitettavat alueet ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin.

Lahdentie ja Heinämaantie ovat maanteinä valtion omistuksessa.



Orimattilan kaupungin 1.1.2022 omistamat alueet vihreällä.

OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (62 §) osallisia ovat ne maanomistajat, joiden omistamia alueita kuuluu kaavoitettavaan alueeseen, sekä ne henkilöt, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavahanke saattaa huomattavasti vaikuttaa. Kaavahankkeella on vaikutuksia mm. Orimattilan keskusta-alueen liikenteeseen, joten käytännössä kaavatyöhön voivat osallistua kaikki Orimattilalaiset ja täällä käyvät.

Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen viranomaisneuvottelu pidetään kaavaehdotuksen oltua nähtävillä. Kaavatyön eri vaiheista pyydetään lausunnot seuraavilta yhteistyötahoilta:

- Uudenmaan ja Hämeen ELY-keskukset
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahden museot (alueellinen vastuumuseo)
- Ympäristöterveyskeskus
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Kymenlaakson Sähkö
- Orimattilan keskustan aluejohtokunta

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 rakennustarkastajia sekä Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksia.

ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

(MRL 62-63 §, MRA 30 §)

Kaavamuutos on kuulutettu vireille viikolla 13 vuonna 2013. Ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kesällä 2013. Orimattilan tekninen lautakunta käsitteli kaavaluonnosta 8.4.2014 ja kaupunginhallitus päätti 14.4.2014 § 133 asettaa luonnoksen nähtävälle. Kaavaluonnos oli nähtävillä 25.4. - 26.5.2014. Kaavaluonnoksen esittelytilaisuus pidettiin 7.5.2014 Orionaukion valtuustosalissa.

Koska kaavan luonnosvaiheesta on kulunut melkein 10 vuotta, kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (tämä dokumentti) päivitetään ja kuulutetaan uudelleen. Osallinen voi antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle koko kaavaprosessin ajan.

Kaavatyö etenee seuraavaksi ehdotusvaiheeseen.

EHDOTUSVAIHE (MRL 65 §, MRA 27 JA 32 §)

Luonnosvaiheessa saadun palautteen ja täydennettyjen selvitysten pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaavaehdotuksen osia ovat kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen sekä kaavaselostus (+ päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma). Kaavaehdotuksen käsittelee ensin kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta. Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta vähintään 30 päiväksi.

Kaavaehdotuksen ollessa julkisesti nähtävillä voi osallinen tehdä kaavasta kirjallisen muistutuksen. Muistutukseen voi jättää omat yhteystietonsa ja pyytää kaupunkia toimittamaan ilmoituksen, kun kaavasta on tehty hyväksymispäätös. Muistutus on asiakirjana julkinen, mutta kaupunki ei julkaise nimiä tai yhteystietoja verkkosivuillaan.

Eri viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot.

Nähtävilläolon päätyttyä kaavan laatija käsittelee jätetyt muistutukset ja lausunnot, sekä laatii vastineet näihin. Palautetta ja vastineita käsitellään ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelussa, minkä jälkeen vastineet viedään kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi. Mikäli kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen pohjalta oleellisia muutoksia, muokattu ehdotus tulee asettaa uudelleen nähtävälle. Mikäli muutokset eivät ole oleellisia, kaavamuutos etenee hyväksyttäväksi.

HYVÄKSYMISVAIHE

(MRL 67 § MRA 37 § JA 200 §)

Kaavaehdotukseen tehdään tarvittavat (pienet) korjaukset ja kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn. Kaava etenee kaupunkikehitys- ja teknisen valiokunnan kautta kaupunginhallitukseen, joka esittää sitä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Mikäli valtuusto ei kaavaa hyväksy, se voi palauttaa kaavan valmisteluun.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet. Muutoin tiedon saa, kun valtuuston hyväksymispäätös kuulutetaan.

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

Kaikki kaavaan liittyvät kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla (www.orimattila.fi) sekä paikallislehdissä Orimattilan Sanomat ja Orimattilan Aluelehti.

Koska paikallislehdet eivät tavoita ulkopaikkakunnalla asuvia maanomistajia, heille kullekin lähetetään kirje ennen kaavaehdotuksen nähtävälle tuloa. Osoitteet kerätään Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistörekisteristä.

Kaavaan liittyvää materiaalia julkaistaan kaupungin kotisivuilla

<https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/ajankohtaiset-suunnitelmat>

Jos osallinen jättää kaavaehdotuksesta muistutuksen, voi samalla antaa omat yhteystietonsa ja pyytää saada kaavan hyväksymispäätöksen tiedokseen.

SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat.

Maankäyttö ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
6. elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön edetessä ja tulokset kirjataan kaavaselistukseen.

KAVAHANKKEEN AIKATAULU

Aloitus- ja valmisteluvaihe

Kaavamuutos on kuulutettu vireille 2013. Kaavaluonnos oli nähtävillä 25.4. - 26.5.2014.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus laaditaan 2022. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää kaupunginhallitus.

Hyväksymisvaihe

Ehdotuksen oltua nähtävillä arvioidaan muutostarpeet ja pidetään viranomaisneuvottelu. Mikäli kaavaehdotukseen tehtävät muutokset eivät ole merkittäviä, kaava viedään hyväksymiskäsitteeseen puolen vuoden sisällä ehdotuksen nähtävillä olosta. Jos kaavaehdotukseen joudutaan tekemään merkittäviä muutoksia, ehdotusvaihe uusitaan. Kaavan hyväksymispäätöksen tekee kaupunginvaltuusto.