



A207 Jokimäen teollisuusalueen asemakaavaluonnos KAAVASELOSTUS



Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 12.12.2023 § xx

A207 Jokimäen teollisuusalueen asemakaava

Asia 40/10.02.03/2023

Orimattilassa voit vaikuttaa kaavoitukseen ja ympäristöön olemalla yhteydessä kaavoittajiin, osallistumalla kaavoitusta koskevaan keskusteluun ja yksittäisistä kaavoista järjestettäviin esittely- ja keskustelutilaisuuksiin sekä tekemällä aloitteita.

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

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta	040 5155 183
Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen	044 7813 624

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.....	4
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
3.1.2 Luonnonympäristö.....	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.....	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	7
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	7
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	7
4.2.1 Osalliset	7
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	8
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
5.1 KAAVAN RAKENNE	8
5.1.1 Mitoitus.....	8
5.2 ALUEVARAUKSET	8
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	8
5.3.1 Vaikutukset kaupunki/kyläkuvaan	8
5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon	9
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET	9
5.6 NIMISTÖ	9
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	9

1 PERUS- JA TUNNISETIEDOT

1.1 TUNNISETIEDOT

Kaavaselustus, joka koskee 12.12.2023 päivättyä luonnosvaiheen asemakaavakarttaa.

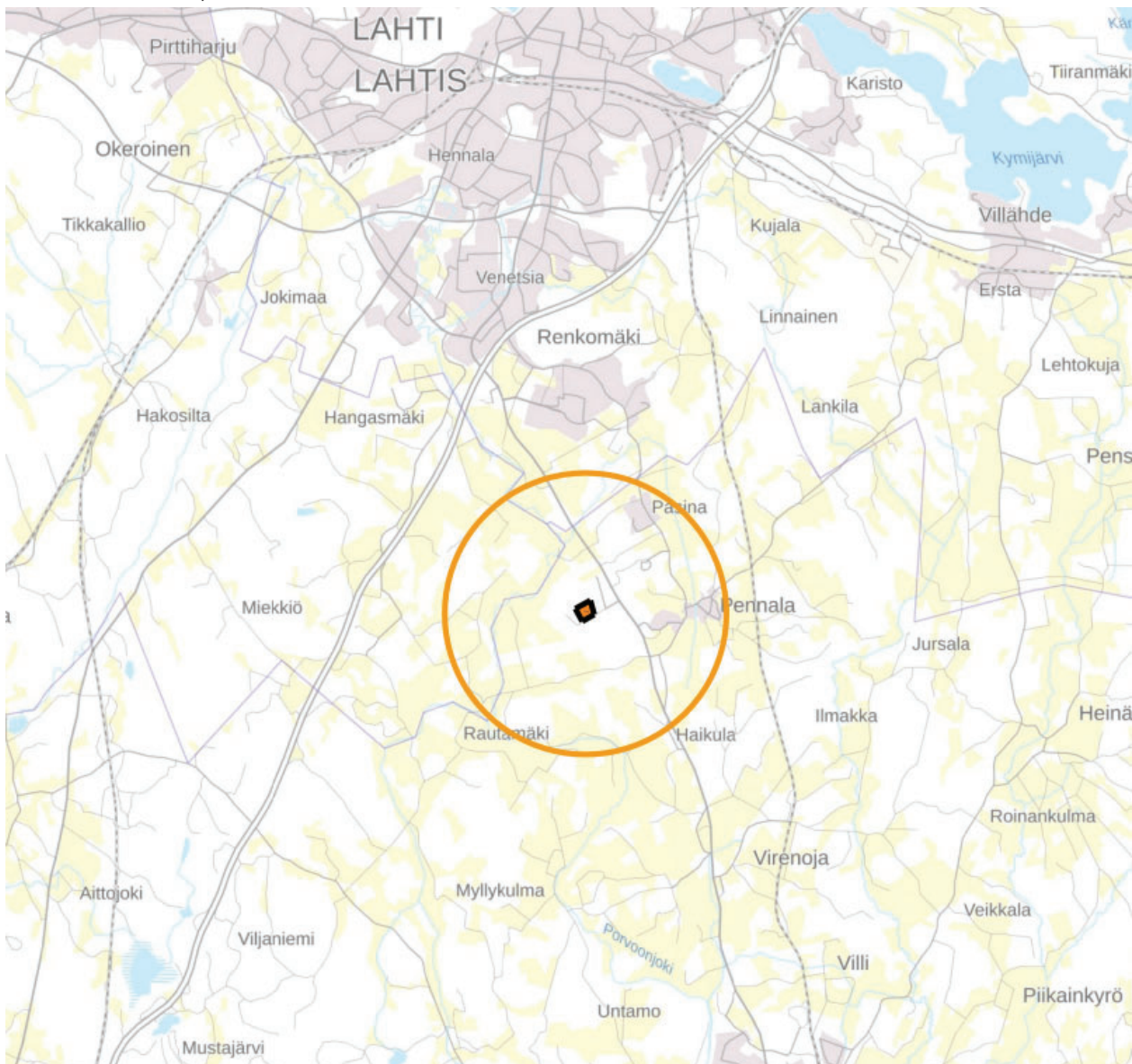
Asemakaava koskee kiinteistöä 560-411-3-255. Asemakaavalla muodostuu kortteli 45 tontti 2.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Pennalan logistiikka-alueella. Itäpuolella on Postin tontti, eteläpuolella Jokimäentie ja pohjoisessa ja lännessä louhinta-alueita.

Tontti on kaavoittamaton ja siinä on rakentamatonta nuorta metsää.

Kuva. Suunnittelualueen sijainti



Orimattilan keskusta on matkaa hieman yli yksitoista kilometriä. Lahden keskusta on noin 10 km ja 4-tielle noin 5 km.

1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

Kaavahankkeen tarkoituksena on laajentaa Pennalan Jokimäentien varrella sijaitsevaa työpaikka-alueita. Kaavahankkeella lisätään Pennalan yritystonttien tarjontaa. Kaavahanke toteutetaan ns.kumppanuuskaavana. Kaupunki kaavoittaa kiinteistön, ja kaavakumppani pääsee jo kaavoitusvaiheessa mukaan suunnitteluun. Kaavan ehdotusvaiheessa solmitaan maankäyttösopimus, jossa kumppani sitoutuu ostamaan alueen kaavan tultua lainvoimaiseksi.

1.4 LIITEASIAKIRJAT

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

Suunnittelualue on kaavaluonnoksessa kokonaisuudessaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta.

Asemakaava rajausta ja sisältöä voidaan tarkistaa kaavatyön edetessä.

2 TIIVISTELMÄ

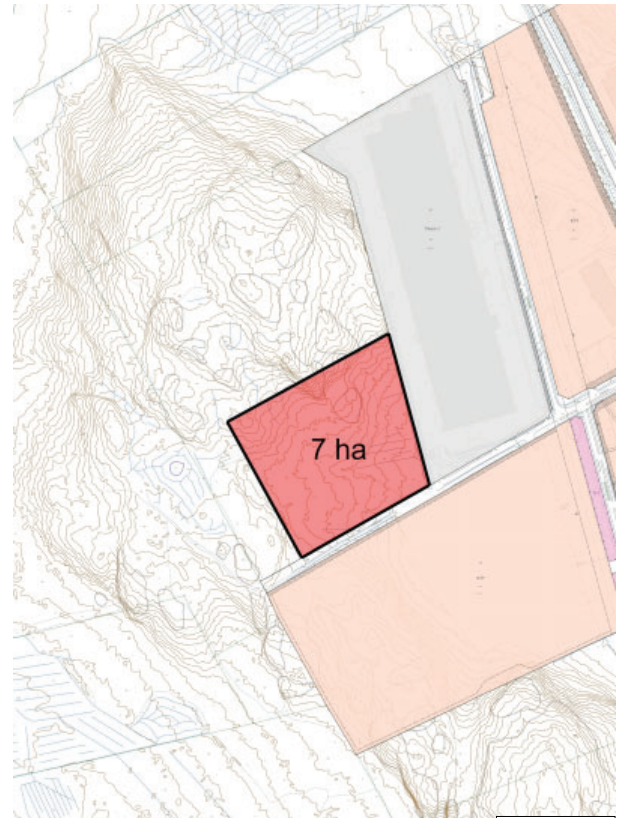
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaava on kaavoitusohjelmassa kaupunginvaltuuston kokouksessa 12.12.2022 §71.
- Kuulutus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 29.04.2021
- Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 12.12.2023 §x.
- Kaavaluonnos nähtävillä xx.xx. - xx.xx.xxxx.
- Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta xxxx §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

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavalla mahdollistetaan Jokimäentien teollisuus-alueen laajentuminen.

Kuva. Ote ajantasakaavasta, jossa kaava-alue rajattuna.



Kuva. Ilmakuva suunnittelualueesta



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELU-ALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvas

Suunnittelualue on Pennalan logistiikka-alueen pohjoispuolella, Postin logistiikka-alueen vieressä. Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Alue on sellaisenaan huonosti suoraan tonttimaaksi kelpavaa suurien korkeuserojen ja isojen kiviainemäärien takia.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on lehtipuuvaltaista, nuorta sekametsää. Alueen lähiympäristössä on satunnaisia metsäkuvioita ja peltoalueita. Alueella on pieniä ojaia sekä kalliota.



Kuva. Suunnittelualueen luonnonympäristöä

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Ympäristössä on laajoja varastointihalleja ja teollisuutta sekä kiviaineksen louhintaa.

Kunnallistekniikka

Jokimäentiellä laaja kunnallistekniikan verkosto, jota voidaan laajentaa suunnittelualueelle. Jokimäentien jatko sekä linjaus Rautamäentielle yleiskaavan mukaisesti on kaavaluonnosvaiheessa suunnitteilla (11/2023).

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Orimattilan kaupungin omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

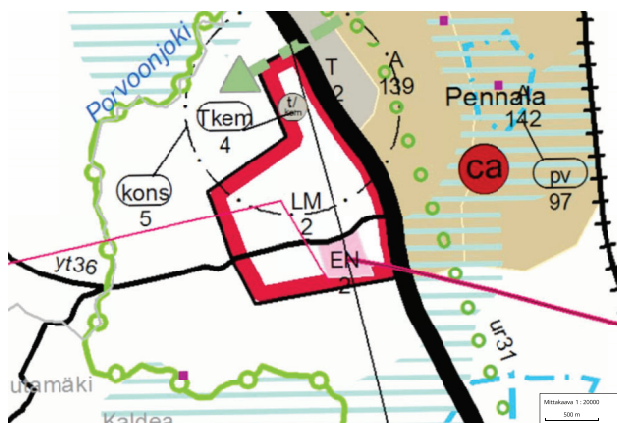
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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 maakuntakaavassa (2014) suunnittelualueen ympäristö on maaliikenteen aluetta (LM2), jolla tarkoitetaan merkittävää tavaraliikenne aluetta. Suunnittelualue sijaitsee suuronnettomuusvaarallisen laitoksen Itella Logistics Oy:n vieressä, joka muodostaa alueelle Seveso-vyöhykkeen (kons5). Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee seututie 167, jonka yli kulkee poikittain itä-länsi-suunnassa oleva viherysteystarve (vy21), joka sijaitsee suunnittelualueen pohjoisosassa.

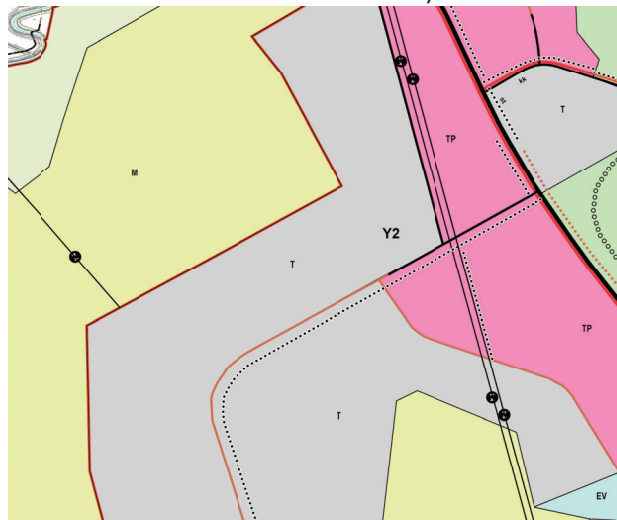


Kuva. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014

3.2.3 Yleiskaava

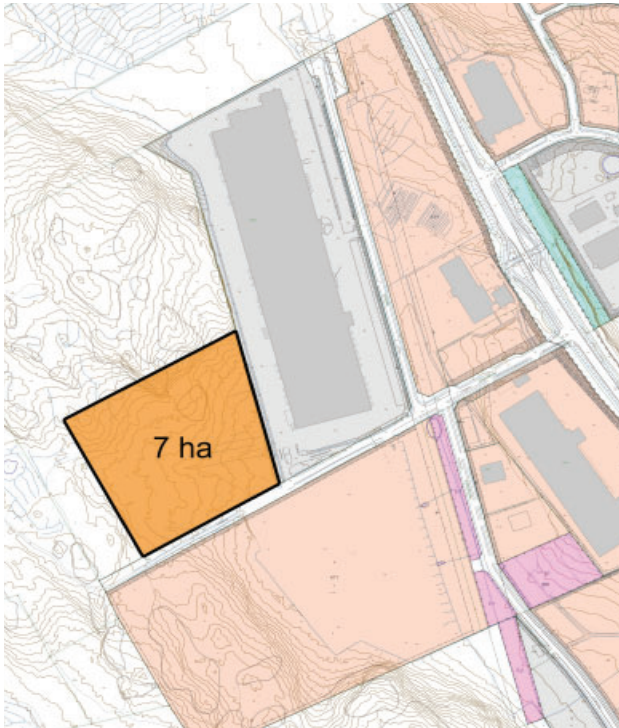
Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Länsi-Pennalan teollisuusalueen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.6.2008. Osayleiskaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varastoaluetta (T). Suunnittelualueen itäpuolella kulkee pohjois-etelä-suunnassa suurjännitelinja. Suunnittelualueen ympäristössä on työpaikka- ja teollisuusalueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M).

Kuva. Ote Länsi-Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavasta.



3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asema-kaavaa. Alueen itäpuolella on voimassa asemakaava (A123) ja (A152). Alueen eteläpuolella on voimassa asemakaava (A136). Asemakaavat ovat käyttötarkoituk-seltaan teollisuus- ja varastointialueita sekä toimitilojen korttelialueita. Asemakaavat mahdollistavat tehokkaat rakentamisratkaisut.



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta (suunnittelualue oranssilla).

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

Asemakaavaa varten on laadittu rakennettavuusselvitys (Ramboll Oy, 2019).

Kaavoitustyössä voidaan hyödyntää seuraavia suunnit-telualuetta koskevia selvityksiä:

- Orimattilan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Orimattilan kaupunki ja Orimattilan Vesi, 2014
- Pennalan-Pasinan osayleiskaavoja varten teetetyt selvitykset
- Luontoselvitys (Marko Vauhkonen, 2012)
- Liikenne- ja runkomeluselvitys (Ramboll 2015)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaava on mukana hankkeena A207 kaavoitusoh-jelmassa 2023 - 2027, joka on hyväksytty kaupunginval-tuustossa 12.12.2022 § 71.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.2.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (62 §) osallisia ovat ne maanomistajat, joiden omistamia alueita kuu-luu kaavoitettavaan alueeseen, sekä ne henkilöt, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavahanke saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnitte-lussa 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
- Suomen Kaasuenergia Oy
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Pohjoinen aluejohtokunta
- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisestä on kuulutettu 29.04.2021.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta, nähtävillä olostä, hyväksymises-tä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitus-taululla, kotisivuilla osoitteessa www.orimattila.fi sekä lehtikuulutuksilla paikallislehdissä. Kaavaluonnos ja kaavaehdotus asetetaan nähtäville teknisen palvelukes-kuksen ilmoitustaululle sekä kaupungin kotisivuille.

Tietoa kaavoituksen eri vaiheista saa soittamalla tai käymällä Orimattilan kaupungin teknisessä palvelukes-

kuksessa kaupungintalolla, Erkontie 9, puh. (03) 888 111. Osallistumismahdollisuuksista kerrotaan tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä (liite 3).

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään kommentit Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Päijät-Hämeen maakuntamuseolta, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta, Suomen Kaasuenergialta, Kymenlaakson Sähköltä, Ympäristöterveyskeskukselta ja Pohjoiselta aluejohtokunnalta.

Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä kaavatyöhön osallistuivat 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

Asemakaava tehdään ns. kumppanuuskaavana. Tavoitteena on, että kaupunki saa heti kaavan lainvoimaistuttua myytyä kaavoitetun alueen kumppanille. Kumppani on pystynyt jo kaavoitusvaiheessa osallistumaan alueen suunnitteluun. Tavoitteena on tehdä kumppania palveleva kaava, joka mahdollistaa myös tulevaisuudessa Pennalan yritysalueen laajentamisen, joka lisää yritystonttivalikoimaa alueella.

Kumppanilla on tarkoitus louhia kiinteistöstä maa-aineksia maanrakennusalan tarpeisiin. Samalla muodostuu rakentamiseen kelpaavaa maa-aluetta, jota kumppani voi myydä tulevaisuudessa eteenpäin.

4.4 ASEMAKAAVAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavaa tarkennetaan ja täydennetään sitä mukaa, kun hanke etenee.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaava käsittää n. 7 hehtaarin kokoisen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen.

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muodostuu korttelin 45 tontti 2. Orimattilassa on ohjeellinen tonttijako, joten alueesta voi myydä tontteja lohkomalla määräaloja.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan pinta-ala on noin 7 ha, joka koostuu kokonaisuudessaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta. Tehokkuusluku on $e=0.50$ ja kerrosluku on III.

Uutta katua tai yleisiä alueita ei kaavaluonnoksessa esitetä.

Tilastolomake selostuksen liitteenä 2 (valmistuu ehdotusvaiheeseen).

5.2 ALUEVARAUKSET

Teollisuus ja varastorakennusten korttelialue
70 000m² - tehokkuusluku 0,50.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset on arvoitu kaavan mahdollistaman maksimimitoituksen mukaan.

5.3.1 Vaikutukset kaupunki/kyläkuvaan

Asemakaava mahdollistaa teollisuusalueen laajenemisen rakentamattomalle metsäalueelle. Maisema ei muutu merkittävästi, koska alueella on jo ennestään massiivisia teollisuus- ja varastorakennuksia. Uusi tontti täydentää aluetta.

Suunnittelualue on Postin rakennuksen takana, joten näkyvyys esimerkiksi Lahdentien suuntaan on rajallinen.

5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon

Asemakaavan toteutuksen myötä liikenteen määrä kasvaa Jokimäentillä sekä Lahdentiellä. Katuverkosto sekä Lahdentien ja Jokimäentien liittymä on suunniteltu Pennalan osayleiskaavan mahdollistaman rakentamisen

mitoituksen mukaan, joten liikenteen vaikutus ei ole alueelle merkittävää eikä vaadi toimenpiteitä.

Alueen kevyt liikenne tukeutuu Pennalantieltä tulevan kevyen liikenteen väyläverkostoon.

5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavan vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäiset. Suunnittelualueella ei ole suojeltavia tai merkittäviä luontokohteita.

Pintavesivaikutukset

Asemakaava vaikuttaa alueen hulevesien kulkuun. Nykyisellään alueella ei ole pinnoitettuja alueita, ja hulevedet kulkeutuvat pääsääntöisesti maastonmuotojen mukaan avo-ojiin. Pintavedet otetaan suunnittelussa huomioon tonttikohtaisilla hulevesiratkaisuilla. Aiemmin logistiikka-alueelle on rakennettu hulevesiverkostoa hulevesipainanteineen, johon suunnittelualue tukeutuu. Verkostoa pitkin hulevedet ohjataan pois alueelta Rengonojaan ja lopulta Porvoonjokeen.

Tonttikohtaisesti hulevesien viivytys tulee hoitaa ensisijaisesti omalla tontilla rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävän suunnitelman mukaisesti.

Pohjavesivaikutukset

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia pohjavesiin. Suunnittelualue ei ole pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue on Pennalantien itäpuolella sijaitseva Pyssymäen vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonne on suunnittelualueelta hieman alle kaksi kilometriä.

5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavan toteutuksesta (alueen kiviaineksen louhinta, rakentaminen) aiheuttaa sekä melua että pölyä. Toiminta vaatii toteuttamisvaiheessa ympäristöluvan, jossa määritellään erikseen toimenpiteet haittojen vähentämiseksi.

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kokonaisuudessaan kaavakartalla. Yleisillä määräyksillä on ohjattu kaava-alueen rakentamista mm. parkkipaikkojen ja hulevesien hallinnan osalta.

5.6 NIMISTÖ

Asemakaavalla ei osoiteta alueelle uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan ehdotusvaiheessa tehdään kaavakumppanin kanssa maankäyttösopimus.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, 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/>