



# A207 Jokimäen teollisuusalueen

## asemakaava

# KAAVASELOSTUS



Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 12.12.2023 § 146  
Kaavaluonnos nähtävillä 08.01. - 09.02.2024  
Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 20.02.2024 § 18  
Kaupunginhallitus 11.03.2024 § 87  
Kaavaehdotus nähtävillä 28.3. - 28.4.2024  
Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 21.5.2024 § xx  
Kaupunginhallitus 10.6.2024 § xx  
Kaupunginvaltuusto 17.6.2024 § 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 30.4.2024 saakka  
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](http://www.orimattila.fi)

### **Maankäyttö**

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta 040 5155 183  
Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen

Sähköpostiosoitteet: [etunimi.sukunimi@orimattila.fi](mailto:etunimi.sukunimi@orimattila.fi)  
Kaupungin kirjaamo: [kirjaamo@orimattila.fi](mailto:kirjaamo@orimattila.fi)

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>4</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	4
1.3 kaavahankkeen tarkoitus.....	4
1.4 Liiteasiakirjat .....	4
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>5</b>
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	5
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ.....	5
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
3.1 SELVITYS SUUNNITTELU-ALUEEN OLOISTA.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.2 SUUNNITTELUTILANNE .....	7
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	7
3.2.2 Maakuntakaava .....	7
3.2.3 Yleiskaava .....	8
3.2.4 Asemakaavat .....	8
3.2.5 Rakennusjärjestys.....	9
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>9</b>
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	9
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	9
4.2.1 Osalliset .....	9
4.2.2 Vireilletulo .....	9
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	9
4.2.4 Viranomaisyhteistyö .....	9
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	9
4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT .....	10
4.5 Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastaukset .....	10
4.6 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet .....	12
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>12</b>
5.1 KAAVAN RAKENNE.....	12
5.1.1 Mitoitus.....	12
5.2 ALUEVARAUKSET .....	12
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	12
5.3.1 Vaikutukset kaupunki/kyläkuvaan ja maisemaan.....	12
5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon .....	13
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....	13
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET.....	13
5.6 NIMISTÖ .....	13
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>14</b>

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavaselostus, joka koskee 21.5.2024 päivättyä asema-kaavakarttaa.

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 asemakaavoittamatonta louhinta-alueita.

Tontti on rakentamaton ja siellä kasvaa nuorta metsää.

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

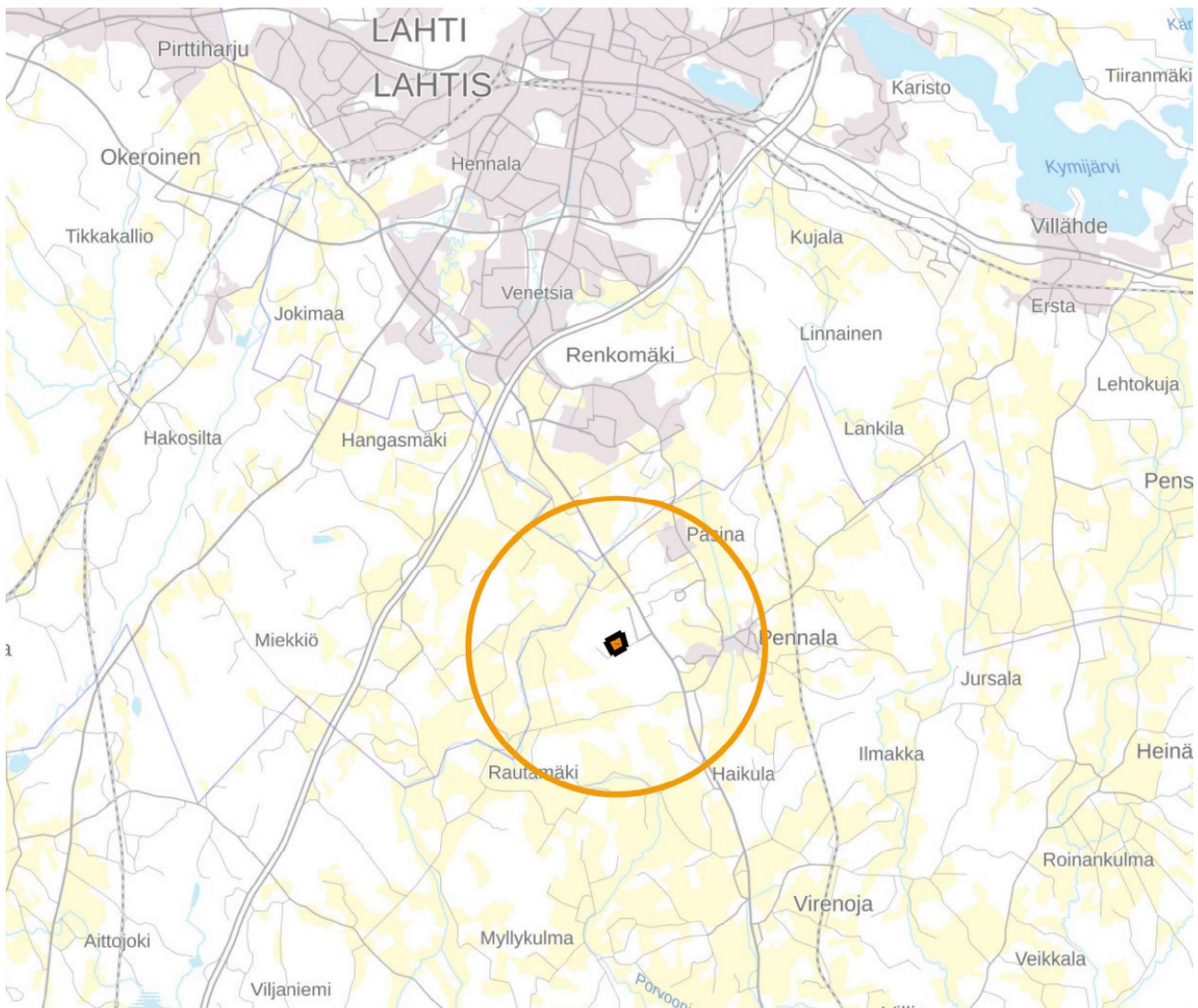
## 1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

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 1. Tilastolomake
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

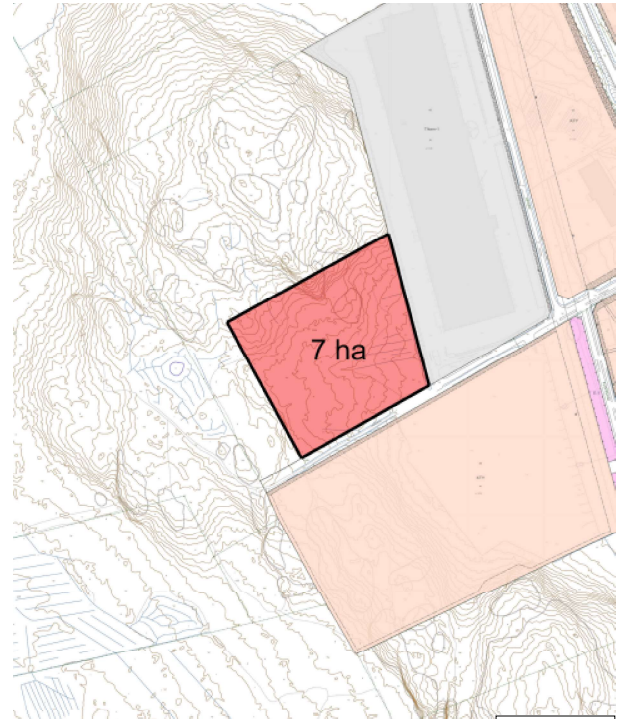
Kuva. Suunnittelualueen sijainti



## 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 § 146.
- Kaavaluonnos nähtävillä 08.01. - 09.02.2024.
- Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 20.02.2024 § 18.
- Kaupunginhallitus 11.03.2024 § 87.
- Kaavaehdotus nähtävillä 28.3. - 24.4.2024.
- Hyväksymiskäsittely on alkanut kaupunkikehitys- ja teknisessä valiokunnassa 21.5.2024 § x.
- Kaupunginhallitus 10.6.2024 § x.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 17.6.2024 § x
- Lainvoimainen xx.xx.2024



Kuva. Ote ajantasakaavasta, jossa kaava-alue rajattuna.

### 2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavalla mahdollistetaan Jokimäentien teollisuusalueen laajentuminen.

Suunnittelualue on pääosin teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta, kadun varrella on pieni energiahuollon alue. Kaavan tehokkuus- ja kerros-luku on linjassa jo toteutuneen teollisuusalueen kanssa (III krs, e=0,50).

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 ja maisema

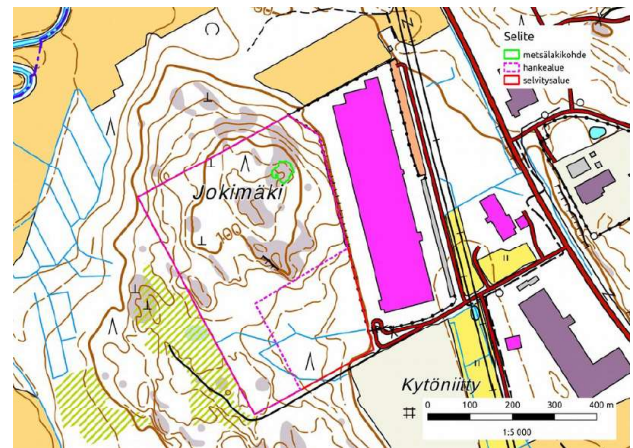
Suunnittelualue on lehtipuuvaltaista, nuorta sekametsää. Isossa kuvassa kaavoitettavan alueen ympäristössä on satunnaisia metsäkuvioita ja peltoalueita. Alueen luonnonympäristön kartoittamista varten alueella on käyty tutkimassa ja kuvaamassa useita kertoja. Maastokäynneillä ei ole havaittu arvokkaita luontokohteita. Aluetta on hyödynnetty talousmetsänä ja siellä on tehty aiempina vuosina harvennushakkuita.

Alueelle on tehty luontoselvitys (Luontoselvitys Metsänen, 2017), maa-ainesottosuunnitelmia varten. Selvitysalue on paljon laajempi kuin nyt kaavoitettava alue, mutta se kattaa myös kaavoitettavan kiinteistön. Selvitystä voidaan pitää ajantasaisena, koska se on vain viisi vuotta vanha, eikä olosuhteet alueella ole sen jälkeen muuttuneet. Luontoselvitystä voidaan pitää myös kattavana. Selvityksen lähteet ovat kattavat ja siinä on käytetty laajalti jo olemassa olevaa tietoa. Selvityksessä alue on kierretty läpi, siinä on tunnistettu alueen metsätyypit, siinä on etsitty arvokkaita elinympäristöjä ja havainnoitiin lajistoa.

Selvityksen mukaan selvitysalue koostuu metsätalouskäytössä olevista kangasmetsistä ja kitumaista. Alueen eteläisin 2/5 on nuoria kasvatusmetsiä, lähinnä koivua ja mäntyä. Kohde ei sijaitse maakuntakaavan selvitysten perusteella valtakunnallisesti, kansallisesti, maakunnallisesti tai paikalliseksi arvokkaiksi luokitelluilla harjualueilla.

Länsipuoliskossa aluetta on laaja, lähes viiden hehtaarin tuoreen kankaan mäntytaimikko.

Luontoselvityksen mukaan kohteelta tiedossa olevien aineistojen perusteella alueella ei ole valtakunnallista tai maakunnallista maisema-arvoa ts. kaunista maisemakuvaa, jonka turmeleminen on maa-aineslaissa kiellettyä. Kohteen sijainti Postin logistiikkakeskuksen ja kalliroleikkauksen vieressä tukevat maastokatselmuksen arviota, ettei alueella ole myöskään merkittävää paikallista maisema-arvoa.



Kuva. Ote luontoselvityksestä, metsälakikohde vihreällä.

Kuva. Suunnittelualueen etualan sekametsää Jokimäentien varrelta. Taustalla louhinta-alueita.



Luontoselvityksen johtopäätöksissä sanotaan ”hankkeessa ja/tai laajemmin alueen suunnittelussa on suositeltavaa huomioida maakunnallinen viheryhteystarve ja mahdollisuuksien mukaan myös tunnistettu metsälakikohde.” Tunnistettu metsälakikohde sijaitsee nyt kaavoitettavan alueen ulkopuolella. Viheryhteystarve turvataan sillä, että nyt kaavoitettavan kiinteistön ja maakuntakaavassa tarkoitetun viheryhteyden väliin jää runsaasti tilaa.



Kuva. Valokuva suunnittelualan keskeltä.

Varsinaista lajistoselvitystä ei luontoselvityksessä tehty, koska alueen potentiaali on arvioitu huonoksi. Alueen potentiaali maankäytössä huomioitaville lajeille, kuten suurpedoille on heikko tai lepakoille korkeintaan kohtalainen.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamatonta. Ympäristössä on laajoja varastointihalleja, teollisuutta sekä runsaasti kiviaineksen louhintaa.

### Kunnallistekniikka

Jokimäentiellä laaja kunnallistekniikan verkosto, jota voidaan laajentaa suunnittelualueelle. Jokimäentien jatko sekä linjaus Rautamäentielle yleiskaavan mukaisesti on kaavaehdotusvaiheessa suunnitteilla (2/2024).

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Orimattilan kaupungin omistuksessa.

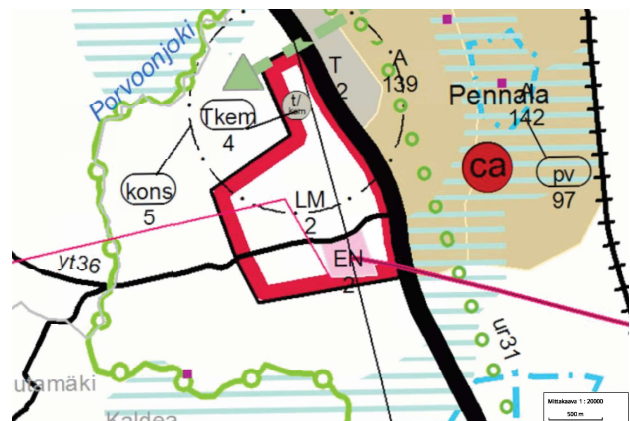
## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 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

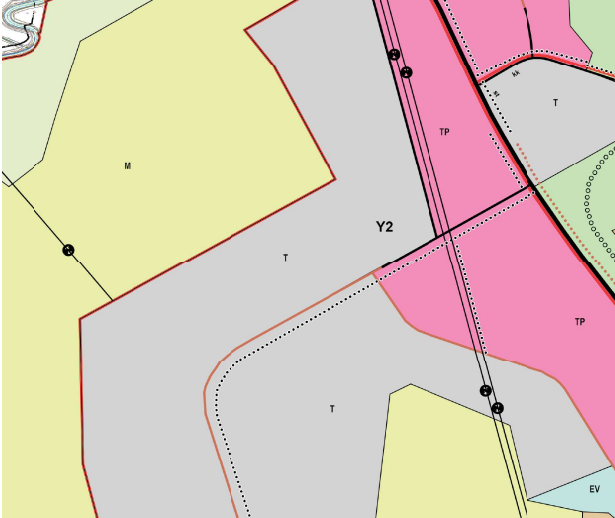
Päijät-Hämeen maakuntakaavassa (2014) suunnittelualan ympäristö on maaliikenteen aluetta (LM2), jolla tarkoitetaan merkittävää tavaraliikenne aluetta. Suunnittelualue sijaitsee suuronnettomuusvaarallisen laitoksen Itella Logistics Oy:n vieressä, joka muodostaa alueelle Seveso-vyöhykkeen (kons5). Suunnittelualan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



Kuva. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014

### 3.2.3 Yleiskaava

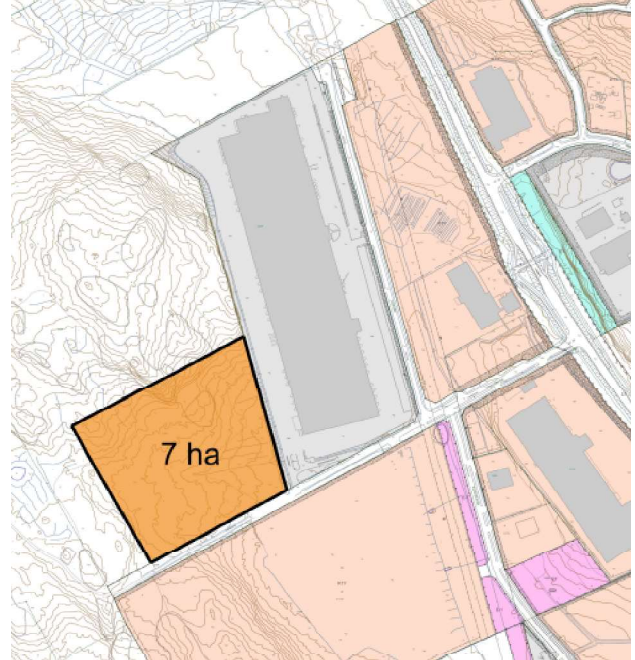
Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Länsi-Pennan teollisuusalueen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.6.2008. Osayleiskaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varastoaluetta (T). Suunnittelualueen itäpuolella kulkee pohjois-etelä-suunnassa suurjännitelinja. Suunnittelualuetta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



Kuva. Ote Länsi-Pennan teollisuusalueen osayleiskaavasta.

### 3.2.4 Asemakaavat

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



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta (suunnittelualue oranssilla).

Kuva. Ilmakuva alueesta. Etualalla maa-aineksen ottoa, taka-alalla Pennan logistiikka-alueita ja maa-aineksen ottoa.





### 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

Kaavaa varten ei ole teetetty erikseen selvityksiä. Kaavoitustyössä voidaan hyödyntää lähtötietojen ja vaikutusten arvioinnissa seuraavia Pennalan logistiikka-alueella teetettyjä selvityksiä:

- Länsi-Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavan liikenneselvitys (Ramboll, 2014)
- Luontoselvitys Jokimäen kallioalueelta (Luontoselvitys Metsänen, 2017)
- Pennalan osayleiskaava ja Pennalan logistiikka-alueen laajennuksen asemakaava, selvitys liikenne- ja runkomelusta (Ramboll, 2015)

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaava on mukana hankkeena A207 kaavoitusohjelmassa 2023 - 2027, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 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 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 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
- Tukes
- 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 olosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa [www.orimattila.fi](http://www.orimattila.fi) sekä lehtikuulutuksilla paikallislehdeissä. 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).

#### 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, Pohjoiselta aluekumppanuuspöydältä ja Tukesilta.

Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä kaavatyöhön osallistuivat yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta sekä ympäristönvalvonta.

Hyväksymisaineisto lähetetään tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen. Voimaantulut kaava-aineisto toimitetaan Päijät-Hämeen liittoon sekä Maanmittauslaitokseen ja lisäksi voimaantulosta tiedotetaan mm. kaupungin rakennustarkastajaa sekä Hämeen ELY-keskusta.

### 4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaava on tehty ns. kumppanuuskaavana. Tavoitteena on, että kaupunki saa heti kaavan lainvoimaistuttua myytyä kaavoitetun alueen kumppanille. Kumppani on pystynyt jo kaavoitusvaiheessa osallistumaan alueen suunnitteluun. Tavoitteena on ollut tehdä alusta saakka yrittäjän tarpeita vastaava kaava ympäristö huomioon ottaen.

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

### 4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kumppanuuskaavahankkeeseen oli avoin haku. Asemakaavan sisältö on alusta asti ollut tarkoitus sopeuttaa kaavahankkeeseen lähtevien yritysten tarpeiden mukaiseksi. Kaavaratkaisu sisältää vain yhden teollisuuskorttelin, mutta kaava ei estä korttelin jakamista useammaksi erilliseksi kiinteistöksi. Orimattilassa ei ole sitovaa tonttijakoa. Kaavaehdotusvaiheessa kortteliin on lisätty erillinen energiahuollon alue.

### 4.5 KAAVALUONNOKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTAUKSET

Kaavaluonnoksesta vastaanotettiin viisi lausuntoa: Kymenlaakson Sähkö, Lahden museot, Terveystieteiden tutkimuskeskus, Hämeen ELY-keskus ja Tukes. Lahden museot lausui, että museolla ei ole kaavaluonnokseen huomautettavaa.

#### Lausunto/Kymenlaakson Sähkö

Jokimäen teollisuusalueen asemakaava-alueella ei sijaitse tällä hetkellä Kymenlaakson Sähkön sähköverkoja. Alueen rakentuessa sinne kuitenkin tarvitaan maa-kaapelointeja varten puistomuuntamo/muuntamoita.

#### Vastaus/Kymenlaakson Sähkö

Kaavakarttaan on lisätty paikka muuntamoille, energiahuollon alue tontin kaakkoiskulmaan.

#### Lausunto/Terveystieteiden tutkimuskeskus

Kaavakartassa olisi hyvä esittää paikka minkä kautta hulevesiä voidaan ohjata olemassa olevaan hulevesijärjestelmään. Kaavamääräyksissä olisi myös hyvä todeta, että rakennuslupavaiheessa tulee esittää aluetta koskeva hulevesisuunnitelma, jossa on huomioitu myös rakentamisvaiheen hulevesien käsittely.

#### Vastaus/Terveystieteiden tutkimuskeskus

Kaavamääräyksiä on lisätty lausunnon mukaisesti. Hulevedet ohjautuvat nykytilanteessa Jokimäentien ja Kytöniityntien risteyksen hulevesialtaaseen, josta järjestelmä valuttaa vesiä etelään. Sieltä hulevedet kulkeutuvat lopulta Rengonjokeen ja lopulta Porvoonjokeen.

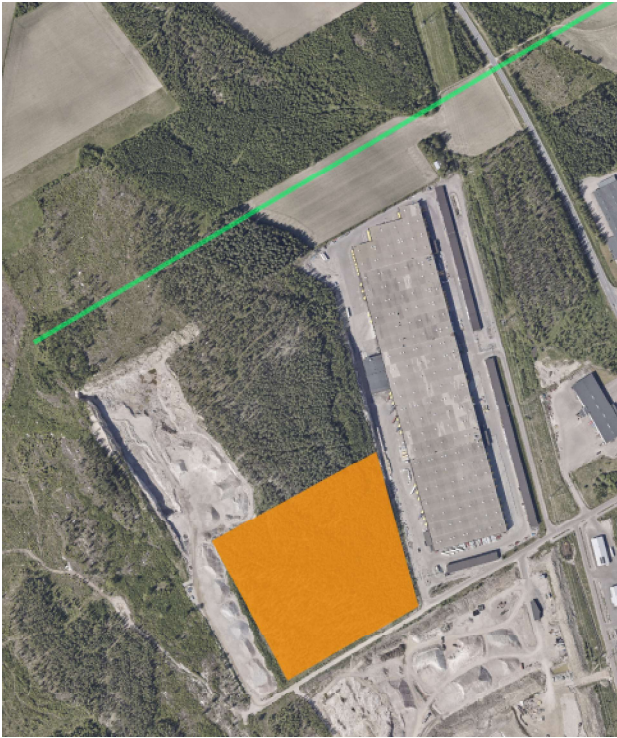
#### Lausunto/Hämeen ELY-keskus

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan Pennala-Pasinan osayleiskaavoja varten tehdyistä selvityksistä sekä vuoden 2012 luontoselvityksestä eivät riitä antamaan ajantasaista kuvaa alueen luonnonympäristöstä. Mikäli tuoreempia selvityksiä on käytössä, ne on tuotava ilmi kaavaselostuksessa. Selostuksessa on esitettävä selvityksissä kartoitetut luonnonarvot ja arvioitava tietojen ajantasaisuus ja kattavuus. ELY-keskus esittää luonnonympäristön kuvausta täydennettävän ja havainnollistetavan useammilla valokuvilla muuttuvan maankäytön alueelta vaikutusten arvioinnin tueksi.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualan pohjoispuolelle on osoitettu viheryhteystarve. Suunnittelualan rakentumisella teollisuusalueeksi on todennäköisesti vaikutusta viheryhteyden jatkuvuuteen, jota tulee arvioida kaavoitustyön edetessä.

Kaavaselostuksen liikenteellisten vaikutusten arviointi on niukkaa, eikä saatavilla ole kaava-aineiston yhteydessä ollut mm. selostuksessa mainittua liikenne- ja runkomeluselvitystä (Ramboll, 2015). Kaavan tulemaan käyttö- ja rakennuslain 9 § mukaisesti perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Nyt kyseessä olevan kaavan kaavaselostusta tulee täydentää nyt kyseessä olevan kaavan liikenteellisten vaikutusten arvioinnilla. Lisäksi kaava-aineiston liitteenä tulee toimittaa edellä mainittu selvitys liikennettä ja runkomelua koskien, jotta liikenteellisten vaikutusten arvioinnin riittävyttä on mahdollista arvioida kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaavaluonnoksen yleisissä määräyksissä on annettu riittävät määräykset hulevesien käsittelystä ja viivytysmitoitus on riittävä. Tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava, että rankkasateita varten suunnitellaan tulvareitit hulevesille.



Kuva. Ortoilmakuva, jossa oranssilla värillä suunnittelualue, Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 viheryhteys vihreällä viivalla.

Kaavaselostuksessa on todettu, että kaavan toteutuksesta (kiviaineksen louhinta, rakentaminen) aiheutuu sekä melua että pölyä ja toiminta toteuttamisvaiheessa vaatii ympäristöluvan. Hämeen ELY-keskus toteaa, että louhinta saattaa edellyttää ympäristöluvan lisäksi myös maaaineslupaa. Harkinnan maa-aineslupan tarpeesta asemakaava-alueella tekee kunnan ympäristönsuojeluviranomainen tapauskohtaisesti. Asemakaavassa on hyvä määritellä rakentamistasot ja tonttikorkeudet yksityiskohtaisesti. Tällöin maa-aineslupa yleensä tarvitaan vain, jos kaavan mukaista rakentamista varten kaavassa on osoitettu laaja, esimerkiksi useita kortteleita käsittävä alue, joka halutaan tasata louhimalla valmiiksi ennen varsinaista rakentamista. Maa-aineslupan tarve tulee harkittavaksi erityisesti laajoissa hankkeissa, joissa maa-aineksia syntyy runsaasti ja niitä kuljetetaan merkittäviä määriä pois alueelta.

### Vastaus/Hämeen ELY-keskus

Kaavaluonnoksen selostuksessa oli epäselvyyksiä listattujen selvitysten osalta. Nämä on nyt korjattu kaavaehdotuksen selostukseen. Selvitykset ovat olleet mukana ehdotusvaiheen nähtävillä olon materiaalissa. Kaavaselostusta on täydennetty luonnonarvojen osalta myös valokuvin ja täydennetty vaikutuksia luonnonympäristöön. Lisäksi on tarkemmin viitattu työssä käytettyihin luontoselvityksiin.

Maakuntakaavan viheryhteystarpeeseen kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta. Suunnittelualue rajautuu idässä Postin logistiikkakeskukseen, etelässä teollisuustonttiin ja lännessä/luoteessa louhinta-alueeseen,

joten alue ei sovellu viheryhteyden osaksi. Viheryhteys on maakuntakaavassa alueen pohjoispuolella koillis-lounaisuuntaisesti. Suunnittelualueen ja viheryhteystarpeen väliin jää vielä metsäaluetta. Lisäksi Pennalan lainvoimasesa osayleiskaavassa viheryhteystarve säilyy ja sen jatkuvuus on turvattu, koska yleiskaavan teollisuusalue rajautuu nyt kaavoitettavan kiinteistön pohjoisreunaan. Eli kaavoitettavan kiinteistön pohjoispuolelle ei osoiteta enää lisää rakentamista.

Kaavaselostuksen liikenteellistä arviointia on täydennetty ja lisätty em. selvityksen tietoja kaavaselostukseen lausunnon mukaisesti.

Hulevesien osalta kaavamääräyksiä on vielä täydennetty rakentamisvaiheen hulevesisuunnitelmilla.

Selostusta on korjattu lupien osalta. Asemakaavaan on lisätty maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

### Lausunto/Tukes

Kaavoitettava alue sijaitsee Tukesin valvonnassa olevan laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavan kohteen välittömässä läheisyydessä. Laitoksen mahdollisista onnettomuuksien vaikutuksista on tehty mallinnukset ja ne voivat ulottua kaavoitettavalle alueelle. Tukesin näkemyksen mukaan kaavalle ei ole kuitenkaan estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella, sillä onnettomuus on arvioitu epätodennäköiseksi.

Tukes suosittelee, että rakentamisen ohjaamisessa kiinnitetään huomiota työntekijöiden mahdollisuuksiin suojautua rakennuksen sisään ja estää kaasupilven leviäminen sisätiloihin esim. ilmanvaihdon pysäyttämisellä. Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisällä suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa.

Kaavoitettaessa Tukesin valvonnassa olevien kemikaalilaitosten ympäristöä, tulee pyytää lausunto myös pelastusviranomaiselta.

### Vastaus/Tukes

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaan. Lausunto saatetaan tiedoksi rakennusvalvontaan. Kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunto myös pelastusviranomaiselta, mutta lausuntoa ei ole saatu.

## 4.6 KAAVAEHDOTUKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET

Kaavaehdotuksesta antoivat lausuntonsa Tukes, Kymenlaakson Sähkö ja ELY-keskus. Tukesilla tai Kymenlaakson Sähköllä ei ollut lisättävää luonnosvaiheen lausuntoonsa.

### Lausunto/Hämeen ELY-keskus

Kaavaehdotusta on täsmennetty ja täydennetty pääosin hyvin ELY-keskuksen kaavaluonnosvaiheessa antama palaute huomioon ottaen.

Luonnosvaiheen lausunnon perusteella kaavan liikenteellisten vaikutusten arviota on laajennettu. Selostuksessa todetaan liikenteen määrän kasvun olevan arvioidusti vähäinen verrattuna nykyiseen määrään. Liikenteen määrän todetaan kasvavan rakentamis- ja louhintavaiheessa sekä rakennettuna Jokimäentiellä sekä Lahdentiellä (st 167). Länsi-Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavan liikenneselvityksen toimenpiteissä ehdotetut muutokset Rautamäentien liikennejärjestelyihin on toteutettu, ja nämä ovat keventäneet liikennerasitusta Lahdentien ja Jokimäentien risteyksessä. ELY-keskus huomauttaa, että selostuksessa tai osayleiskaavaa varten laaditussa liikenneselvityksessä ei arvioida louhinnasta koituvan rakentamisen aikaisen liikenteen määrää tai vaikutuksia seututielle 167. Selostusta tulisi tältä osin täydentää.

### Vastaus/Hämeen ELY-keskus

Selostusta täydennetään louhinnasta aiheutuvien liikennemäärien osalta.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaava käsittää n. 7 hehtaarin kokoisen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen. Jokimäentien varrella on pieni energiahuollon alue.

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

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

#### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan pinta-ala on noin 7 ha, joka koostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta sekä energiahuollon alueesta. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tehokkuusluku on  $e=0.50$  ja kerrosluku on III.

Uutta katua tai yleisiä alueita ei kaavaluonnoksessa esitetä. Kortteli rajautuu Jokimäentiehen.

Tilastolomake selostuksen liitteenä 1

### 5.2 ALUEVARAUKSET

#### Teollisuus ja varastorakennusten korttelialue (T)

69 761 m<sup>2</sup> - tehokkuusluku 0,50.

Rakennusoikeus 34 881 k-m<sup>2</sup>

#### Energiahuollon alue (EN)

239 m<sup>2</sup>

Sähköverkon kehittämisen tarpeisiin.

### 5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

*Vaikutukset on arvoitu kaavan mahdollis-taman maksimimitoituksen mukaan.*

#### 5.3.1 Vaikutukset kaupunki/kyläkuvaan ja maisemaan

Asemakaava mahdollistaa teollisuusalueen laajenemisen rakentamattomalle metsäalueelle. Maisema muuttuu paikallisesti paljon, mutta Pennalan logistiikka-alueen kokonaisuus huomioiden muutos ei ole merkittävä, koska alueella on jo ennestään massiivisia teollisuus- ja varastorakennuksia. Uusi tontti täydentää aluetta. Metsäisestä alueesta tulee paljas, ja tontin louhinnan myötä alue tasoitetaan muun alueen kanssa samaan tasoon tai lähelle sitä.

Suunnittelualue on Postin rakennuksen takana, joten näkyvyys esimerkiksi Lahdentien suuntaan on rajallinen. Luontoselvitys Metsäsen (2017) tekemän selvityksen mukaan alueella ei ole maisemallisesti arvokkaita tai säilytettäviä kohteita.

### 5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon

Väyläviraston liikennemääräkartan mukaan vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne Lahdentiellä on 10 451 ajoneuvoa. Jokimäentien liikennemäärästä ei ole tarkkaa tietoa. Alueella on nykyisellään runsaasti louhintaan, teollisuuteen ja varastointiin liittyvää liikennettä. Alueen katuverkko on riittävä, eikä vaadi parannuksia. Jokimäentien kaavoitettu katualue ulottuu jo uuden korttelialueen länsipuolelle, mutta sitä ei ole vielä rakennettu katuna.

Asemakaavan toteutuksen myötä liikenteen määrä kasvaa Jokimäentillä ja Lahdentiellä. Liikenteen määrän kasvu arvioidaan olevan kuitenkin vähäinen verrattuna nykyiseen määrään. Tontin louhintaa toteuttaa sama yritys, joka jo toimii alueella, eikä kaluston määrä ole nousemassa. Kiviaineksen markkinatilanne vaikuttaa liikennemääriin enemmän kuin louhittavan alueen koko. Ennen varsinaista rakentamista tapahtuva maainesten käsittely ja varastointi eivät merkittävästi lisää raskaan liikenteen määriä maantielle.

Länsi-Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavan liikeneselvityksen toimenpiteissä on ehdotettu muutoksia Rautamäentien liikennejärjestelyihin, jotka on sittemmin toteutettu. Liikennejärjestelyt ovat keventäneet liikennesuhteita Lahdentien ja Jokimäentien risteyksessä.

Alueen kevyt liikenne tukeutuu Pennalantien kevyen liikenteen väyläverkostoon. Kevyen liikenteen väylä jatkuu Pennalantieltä Lahdentien ali logistiikka-alueelle. Lisäksi Jokimäentien ja Lahdentien risteyksessä, Lahdentien pohjoispuolella, on bussipysäkki ja alikulku.

Pennalan logistiikka-alueelle on rakennettu kevyen liikenteen verkosto, ja rakentamattomat katuvaraukset on mitoitettu niin, että kevyen liikenteen verkostoa on mahdollisuus laajentaa muun katuverkon rakentamisen yhteydessä.

### 5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavan vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäiset. Suunnittelualueella ei ole havaittu luontoselvityksessä tai maastokäynneillä suojeltavia tai merkittäviä luontokohteita. Nykyinen talousmetsä häviää kokonaan asteittain ja tontista on tarkoitus tulla tasainen kenttä.

### 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.

Pennalan osayleiskaavan ja Pennalan logistiikka-alueen laajennuksen asemakaavaa varten teetetyn liikenne- ja runkomeluselvityksen mukaan Lahdentien liikennemelu ennusteliikenteen 2035 osalta nykyisten liikennejärjestelyin (selvityksessä tulevat liikennejärjestelyt) aivan Lahdentien vieressä melutaso on korkeimmillaan n. LAeq 65dB, joka vaatii näillä kiinteistöillä seinärakenteiden ääneneristävyyden huomioimista. Nyt kaavoitettava kiinteistö on kuitenkin yli viidensadan metrin päässä Lahdentiestä, joten Lahdentien liikennemelu ei vaadi kiinteistölle erityisiä meluntorjuntatoimenpiteitä.

## 5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät 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

Ennen asemakaavan hyväksymistä tehdään kaavakumppanin kanssa maankäytösopimus.

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](http://www.finlex.fi)

Kaikki vireillä olevien kaavojen osallistumis- ja arviointisuunnitelmat ovat saatavilla Orimattilan kaupungin kaavoitustoitimesta, Erkontie 9, tai kaupungin kotisivuilta osoitteesta <https://orimattila.fi/asuminen-ja-ymparisto/nahtavilla-olevat-suunnitelmat/>

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	560 Orimattila	Täyttämispvm	09.02.2024
Kaavan nimi	Jokimäentien asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.04.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	560 A207
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,0000	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	7,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0000

<b>Ranta-asemakaava</b>	Rantaviivan pituus [km]	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	7,0000	100,0	34881	0,50	7,0000	34881
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	6,9761	99,7	34881	0,50	6,9761	34881
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0239	0,3	0		0,0239	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]

Yhteensä				
----------	--	--	--	--

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>7,0000</b>	<b>100,0</b>	<b>34881</b>	<b>0,50</b>	<b>7,0000</b>	<b>34881</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>	6,9761	99,7	34881	0,50	6,9761	34881
T	6,9761	100,0	34881	0,50	6,9761	34881
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>	0,0239	0,3	0		0,0239	0
EN	0,0239	100,0	0		0,0239	0
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						





# ORIMATTILA

## A207 Jokimäen teollisuusalueen asemakaava

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hyväksytty 26.04.2021



## A207 Jokimäen asemakaava

Asia 114/10.02.03/2021

### **Kaavan laatijat**

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta

040 5155 183

Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen

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](http://www.orimattila.fi)

Sähköpostiosoitteet: [etunimi.sukunimi@orimattila.fi](mailto:etunimi.sukunimi@orimattila.fi)

Kaupungin kirjaamo: [kirjaamo@orimattila.fi](mailto: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 Jokimäen asemakaavan laatimiseksi sekä alueen katujen ja yleisten alueiden suunnitelmien 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

<b>ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT .....</b>	<b>4</b>
Suunnittelualueen sijainti .....	4
Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus.....	4
Sopimukset.....	4
<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
Nykytilanne.....	6
Maakuntakaava .....	6
Yleiskaava .....	6
Asemakaavat.....	7
Maanomistus suunnittelualueella.....	7
<b>OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN.....</b>	<b>8</b>
Osalliset.....	8
Viranomaisyhteistyö .....	8
Aloitus- ja valmisteluvaihe.....	8
Ehdotusvaihe .....	8
Hyväksymisvaihe .....	9
<b>TIEDOTTAMINEN.....</b>	<b>9</b>
<b>SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET .....</b>	<b>9</b>
<b>KAAVAHANKKEEN AIKATAULU .....</b>	<b>9</b>

# ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT

## Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pennalan logistiikka-alueella. Alue rajoittuu idässä Postin logistiikka-alueen tonttiin, etelässä Jokimäentiehen ja pohjoisessa ja lännessä louhinta-alueeseen. Kaava-alue on kaavoittamaton ja rakentamaton metsäalue.

## Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus

Kaavoitusohjelmassa vuosille 2021-2025 (kv 09.11.2020) on mukana Pennalan työpaikka-alueen laajentamiseen tähtäävä kaavahanke. Tarkoituksena on saada tontteja pienille ja keskisuurille yrityksille.

Jokimäentien varrella Pennalassa on kaupungin omistamaa maata, joka on yleiskaavassa varattu teollisuusrakentamiseen. Kaavalla lisätään Pennalan yritystonttien tarjontaa. Tarve on noussut esiin alueella lisääntyneen tonttikyselyn myötä.

Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.





Ilmakuva 2016, alustava suunnittelualue rajattu punaisella.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Nykytilanne

Suunnittelualue on kaavoittamaton ja rakentamaton metsäalue. Suunnittelualan pinta-ala on kokonaisuudessaan hieman alle 7 ha.

### Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee maaliikenteen alueella (LM2 - Pennalan maaliikenteen toteutunut logistiikka-alue). Merkinnällä osoitetaan merkittävät tavaraliikenteen alueet.

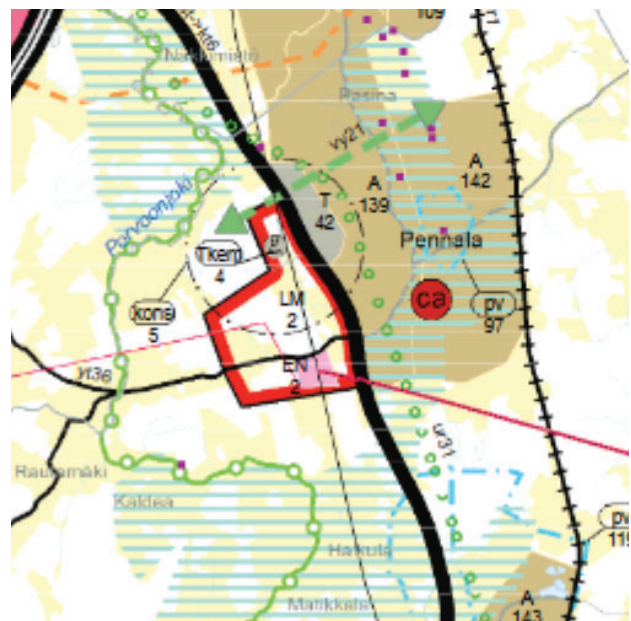
Suunnittelualue sijaitsee myös suuronnettomuusvaarallisen laitoksen (tkem4, Itella Logistics Oy, Seveso-kohde, jolla on merkittävä, vaarallisia kemikaaleja valmistava tai varastoiva laitos) konsultointiyöhykkeellä (pistekatkoviiva, kons5). Itella Logistics Oy:n konsultointiyöhyke on 1000 metriä kohteesta.

Tätä hanketta koskevia suunnittelumääräyksiä:

- Maaliikenteen alue (LM): Alueen suunnittelussa tulee varautua riittäviin oheisalueisiin erilaisille kuljetukseen ja jatkojalostukseen liittyville toiminnoille.
- Konsultointiyöhyke (kons): suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta

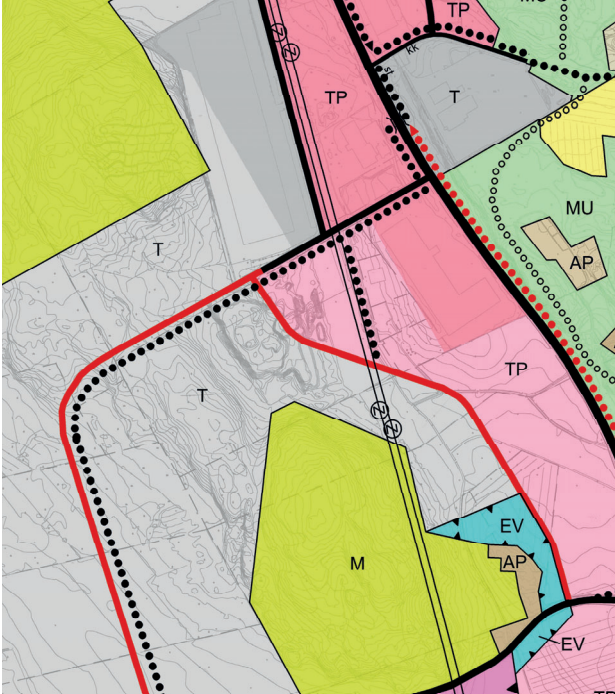
ympäristölle ja alueelle sijoittuville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista konsultointiyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.



## Yleiskaava

Alueella on voimassa Länsi-Pennalan teollisuusalueen oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.6.2008. Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu teollisuus- ja varastoalueelle (T). Suunnittelualueen itäpuolella kulkee pohjois-etelä -suunnassa suurjännitelinja. Suunnittelualueita ympäröi työpaikka- ja teollisuusalueet, mutta etelässä myös maa- ja metsätalousvaltainen alue (M).



Ote Pennala-Pasinan osayleiskaavojen yhdistelmäkartasta.

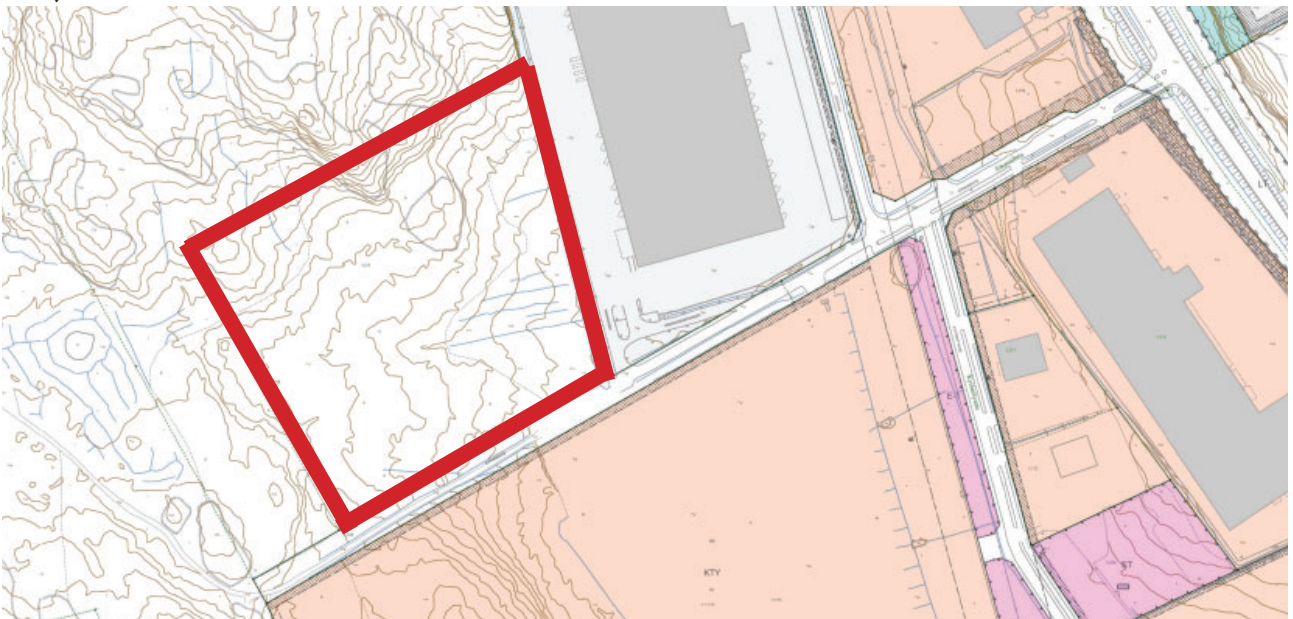
## Asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa. Lähiympäristö on asemakaavoitettu 2010-luvun molemmin puolin.

## Maanomistus suunnittelualueella

Orimattilan kaupunki omistaa suunnittelualueen ja sitä ympäröivät kadut kokonaisuudessaan.

Ote ajantasa-asemakaavasta.



# 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.

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

## Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta yhteistyötahoilta:

- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Ympäristöterveyskeskus
- Kymenlaakson Sähkö
- Hämeen ELY-keskus
- Ladec
- TUKES
- Orimattilan pohjoinen 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 rakennustarkastajaa sekä Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksia.

## ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

(MRL 62-63 §, MRA 30 §)

Kaava kuulutetaan vireille kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla sekä paikallislehdissä Orimattilan Sanomat ja Orimattilan Aluelehti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville samalla kuulutuksella. Osallinen voi antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle koko kaavaprosessin ajan.

Kaavan laatimista varten tilataan tarvittaessa selvityksiä konsulteilta. Kaupungin kaavoitustoimi laatii asemakaavaluonnoksen. Elinvoima- ja tekninen valiokunta asettaa luonnoksen julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Luonnosta voi kommentoida kuka tahansa, myös nimettömänä. Viranomaistahoilta pyydetään lausunnot.

Kaavan valmisteluvaihe on osallisten kannalta keskeisin suunnitteluvaihe, sillä suunnitelmat eivät ole lopulliseen muotoonsa hiottuja ja muutosten tekeminen on tässä vaiheessa vielä helppoa.

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

Luonnoksista saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus. Kaavaehdotuksen osia ovat kaavakartta merkin-  
töineen 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. 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.

Eri viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot.

Nähtävilläolon päätyttyä 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

(MRL 67 § MRA 37 § JA 200 §)

Kaavaehdotukseen tehdään tarvittavat (pienet) korjaukset ja kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn. Kaava kiertää elinvoima- 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

Kaavan vireilletulosta, nähtävilläolosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla ([www.orimattila.fi](http://www.orimattila.fi)) sekä paikallislehdissä Orimattilan Sanomat ja Orimattilan Aluelehti.

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 selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset. Kaavan vaikutuksia selvitetessä 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.

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön edetessä ja tulokset kirjataan kaavaselostukseen.

# KAVAHANKKEEN AIKATAULU

## Aloitus- ja valmisteluvaihe

Kaavamuutos kuulutetaan vireille keväällä 2021. Kaavan valmisteluaineisto pyritään saamaan nähtäville kesällä 2021. Asiasta päättää elinvoima- ja tekninen valiokunta.

## Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus laaditaan syksyn ja talven 2021 aikana. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää kaupunginhallitus. Tavoitteena on saada kaavaehdotus virallisesti nähtäville talven 2021 aikana.

## Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset käsitellään talvella 2021-2022. Mikäli kaavaehdotukseen tehtävät muutokset eivät ole merkittäviä, kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2022 aikana. Jos kaavaehdotukseen joudutaan tekemään merkittäviä muutoksia, ehdotusvaihe uusitaan. Kaavan hyväksymispäätöksen tekee kaupunginvaltuusto.

Alkuperäiset Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta [www.finlex.fi](http://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>