

## A207 Jokimäentien teollisuusalueen asemakaavan hyväksyminen

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 12.12.2023 § 146

Valmistelu ja lisätiedot kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen p. 044 781 3624 tai Suvi Lehtoranta p. 040 515 5183

Jokimäentien asemakaava on Orimattilan kaupungin kaavoitusohjelman 2023-2027 (kv 12.12.2022 § 71) asemakaavahanke A207.

Kaavahankkeen tarkoituksena on laajentaa Pennalan Jokimäentien varrella sijaitsevaa työpaikka-aluetta. Kaavahankkeella lisätään Pennalan yritystonttien tarjontaa. Kaavoitettavan kiinteistön pinta-ala on 7 ha.

Kaavahanke toteutetaan ns.kumppanuuskaavana. Kaupunki kaavoittaa kiinteistön, ja kaavakumppani pääsee jo kaavoitusvaiheessa mukaan suunnitteluun. Kaavan ehdotusvaiheessa solmitaan maankäyttösopimus, jossa kumppani mm. sitoutuu ostamaan alueen kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Hanketta varten on etsitty yrityskumppaneita kesällä ja syksyllä 2023. Yrityskumppania etsittiin verkko- ja somekampanjalla, mainoksilla ja esittelyillä. Ainoastaan Petri Greijula Pennalasta ilmaisi halunsa lähteä mukaan hankkeeseen.

Kaavoituspäällikkö on hyväksynyt asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman 26.04.2021.

Asemakaavan muutos on edennyt luonnosvaiheeseen. Kaavaluonnoksessa nykyisellään kaavoittamaton kiinteistö esitetään teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tehokkuusluku on  $e=0.50$  ja kerrosluku on III. Muut yleiset määräykset jatkavat ympärillä olevien, voimassa olevien kaavojen linjaa mm. hulevesien käsittelyn ja parkkipaikkamääräysten osalta. Asemakaava mahdollistaa kiinteistön kiviaineksen louhimisen ja alueen tasoittamisen, sekä tämän jälkeen teollisuus- ja yritystonttien rakentamisen.

Asemakaavalla on positiivisia yritysvaikutuksia. Alueen tonttitarjonta täydentyy, ja asemakaava mahdollistaa suoraan yritystoimintaa.

Koska asemakaavan muutos on merkittävä, kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päättää luonnosvaiheen nähtäville asettamisesta.

Liite 3: A207 asemakaavamuutoksen luonnoksen kartta.

Liite 4. A207 asemakaavamuutoksen luonnoksen selostus.

Esittelijä Kaupunkikehitysjohtaja Kari Setälä

Päätösehdotus

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päättää asettaa A207 Jokimäentien teollisuusalueen asemakaavaluonnoksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot ja mielipiteet.

Päätös Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päätti yksimielisesti päätösehdotuksen mukaisesti.

Täytäntöönpano: pöytäkirjanote kaavoitusinsinöörille ja kaavoituspäällikölle

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 20.02.2024 § 18

Valmistelu ja lisätiedot kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen p. 044 781 3624 tai Suvi Lehtoranta p. 040 515 5183

Jokimäentien asemakaavahanke on edennyt ehdotusvaiheeseen. Kaavaluonnos oli nähtävillä 08.01. – 09.02.2024 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana vastaanotettiin viisi lausuntoa. Lausunnot vastaanotettiin Kymenlaakson Sähköltä, Terveystieteiden tutkimuskeskuksesta, Lahden Museoilta, Hämeen ELY-keskuksesta sekä Tukesilta. Lahden Museot ilmoittivat, että museolla ei ole kaavaluonnokseen huomautettavaa.

Muiden lausuntojen osalta kaavakarttaa ja -selostusta on täydennetty. Kaavaan on lisätty paikka muuntamolle ja täydennetty määräyksiä hulevesimääräysten osalta. Muutoin kaavamerkintöihin ja -määräyksiin ei ole tehty muutoksia. Tarkemmin lausunnot ja vastineet on esitetty kaavaselostuksen kappaleessa 4.2.5.

Liite 4. A207 Kaavaehdotuskartta  
Liite 5. A207 Kaavaehdotuksen selostus

Koska asemakaavan muutos on merkittävä, kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päättää luonnosvaiheen nähtäville asettamisesta.

Esittelijä Kaupunkikehitysjohtaja Kari Setälä

Päätösehdotus

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää asettaa 20.02.2024 päivätyn kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot ja muistutukset.

Päätös Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päätti yksimielisesti päätösehdotuksen mukaisesti.

Täytäntöönpano: pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle ja kaavoitusinsinöörille

Kaupunginhallitus 11.03.2024 § 87

Valmistelu ja lisätiedot kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen p. 044 781 3624 tai Suvi Lehtoranta p. 040 515 5183

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kalle Larsson

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää asettaa 20.02.2024 päivätyn kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot ja muistutukset.

Päätös Kaupunginhallitus päätti asettaa 20.02.2024 päivätyn kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot ja muistutukset.

Pöytäkirjanote: kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen ja kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 21.05.2024 § 72

Valmistelu ja lisätiedot Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta, p. 040 5155 183

Jokimäen teollisuusalueen asemakaavaehdotus oli nähtävillä 28.3.-24.4.2024. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa. ELY-keskus halusi selostukseen täydennettäväksi rakentamisen aikaisesta louhinnasta aiheutuvan liikenteen vaikutuksia Lahdentielle. Kaavaselostusta on täydennetty. Tontin louhintaa tulee toteuttamaan sama yritys, joka jo toimii alueella, eikä kaluston määrä ole nousemassa. Ennen varsinaista rakentamista tapahtuva maa-ainesten käsittely ja varastointi eivät merkittävästi lisää raskaan liikenteen määriä maantielle. Muilla lausunnon antajilla ei ollut muutostoiveita.

Kaavakartalle tai määräyksiin ei ollut enää tarpeellista tehdä muutoksia, joten kaavaratkaisu voi edetä hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavalla muodostuu uusi noin 7 hehtaarin suuruinen teollisuustontti Pennalaan, Jokimäentien varrelle, Postin taakse. Alue on nykyisellään kokonaan kaupungin omistuksessa. Kaava on laadittu ns. kumppanuuskaavana ja ennen asemakaavan hyväksymistä tehdään kumppanin kanssa maankäyttösopimus.

Oheismateriaalit nro 7 ja 8:  
A207 Kaavakartta ja -määräykset 21.5.2024  
A207 Kaavaselostus 21.5.2024

Esittelijä Johtava rakennustarkastaja Timo Tarkkala

Päätösehdotus

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se -hyväksyy vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin, sekä -esittää kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi Jokimäentien teollisuusalueen asemakaavan, kaava A207.

Päätös Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päätti yksimielisesti päätösehdotuksen mukaisesti.

Täytäntöönpano: pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle

Kaupunginhallitus 10.06.2024 § 213

Valmistelu ja lisätiedot Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta, p. 040 5155 183

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kalle Larsson

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja päättää esittää kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi Jokimäentien teollisuusalueen asemakaavan, kaava A207. Pöytäkirja tarkastetaan pykälän osalta kokouksessa.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja päätti esittää kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi Jokimäentien teollisuusalueen asemakaavan, kaava A207. Pöytäkirja tarkastettiin pykälän osalta kokouksessa.

Pöytäkirjanote: kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta

Kaupunginvaltuusto 17.06.2024 § 67  
40/10.02.03/2023

## Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Jokimäentien teollisuusalueen asemakaavan, kaava A207.

**Päätös** Kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä Jokimäentien teollisuusalueen asemakaavan, kaava A207.

Täytäntöönpano:  
kaupunkikehitys- ja tekninen toimiala  
kaavoituspäällikkö Lehtoranta