



# A215 Veljestentien asemakaavan kumoaminen EHDOTUKSEN KAAVASELOSTUS



Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 20.08.2024 § xx  
Kaupunginhallitus xx § xx  
Kaavaehdotus nähtävillä xx

## A215 Veljestentien asemakaavan kumoaminen

Asia 120/10.02.02/2024

### **Kaavan laatijat**

Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen  
Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta  
ma. Kaava- ja paikkatietoasiantuntija Henna Sihvonen

### **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	044 781 3624
ma. Kaava- ja paikkatietoasiantuntija Henna Sihvonen	044 781 3861

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 SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	6
3.2 SUUNNITTELUUTILANNE .....	7
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>8</b>
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	8
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	8
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	8
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>9</b>
5.1 KAAVAN RAKENNE .....	9
5.2 kumottavat ALUEVARAUKSET .....	9
5.3 KAAVAN kumoamisen VAIKUTUKSET .....	9
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....	9
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET .....	9
5.6 NIMISTÖ .....	9
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>9</b>

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavaselostus, joka koskee 20.08.2024 päivättyä ehdotusvaiheen asemakaavakarttaa.

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöjä 560-418-8-330 ja 560-418-8-343. Nämä kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Alueen koko on noin 9,2 hehtaaria.

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan Sampolassa, keskustan koillisreunalla, Heinämaantien ja Palojoen välissä. Vieressä on Aleksinpuiston asuntoalue.

## 1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on kumota Veljestentien alueen voimassa oleva asemakaava. Asiasta on tehnyt aloitteen kiinteistön maanomistaja.

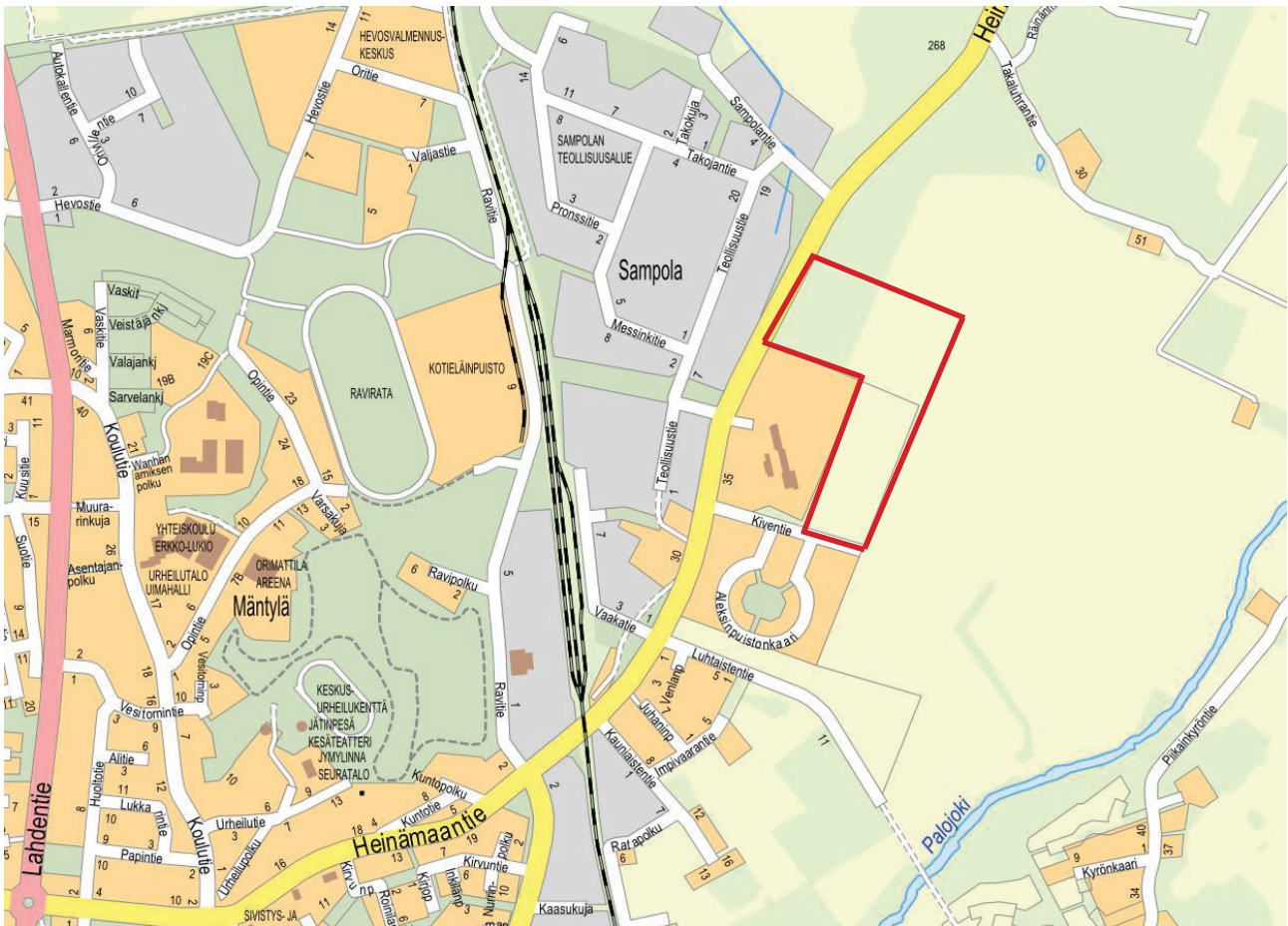
Hanke on lisätty kaavoitusohjelmaan 2024-2028 valtuuston päätöksellä 27.11.2023 § 82. Maanomistajan kanssa on tehty kaavan käynnistämissopimus (KATE 16.04.2024 §49).

Kun kaavan kumoamista koskeva päätös on saanut lainvoiman, voidaan kumota maankäyttösopimus 27.10.2008 niiltä osin, kuin se koskee kumottavaa asemakaava-aluetta.

## 1.4 LIITEASIAKIRJAT

- Liite 1. Seurantalomake
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.



## 2 TIIVISTELMÄ

Maanomistajan aloitteesta kumotaan asemakaava 9,2 hehtaarin alueelta. Kumottavaksi tulee mm. omakotitontteja ja julkisen rakentamisen korttelialue. Maanomistajan mukaan alue ei ole taloudellisesti toteuttamiskelpoinen. Alue säilyisi nykyisellään käytöllä pääosin maatalousalueena.

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaava on hyväksytty kaavoitusohjelmaan kaupunginvaltuuston kokouksessa 27.11.2023 § 82
- Asemakaavan kumoamisen käynnistämissopimus kaupunkikehitys- ja teknisessä valiokunnassa 16.04.2024 §49
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.6.2024
- Kuulutus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 18.6.2024
- Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 20.08.2024 § 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 § x.

### 2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavamuutoksella kumotaan 9,2 hehtaarin suuruiselta alueelta asemakaava kokonaan. Kumottavaksi tulee 24 omakotitonttia (rakennusoikeutta yhteensä 5 426 k-m<sup>2</sup>), omakotialueen liikennettä varten kaavoitettua katualuetta, jalankululle ja pyöräilylle varattua katua, lähivirkistysaluetta sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (rakennusoikeutta 9 259 k-m<sup>2</sup>).

Ilmakuva 2023 suunnittelualueesta.



## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELU- ALUEEN OLOISTA

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvas

Alue on nykyisellään maa- ja metsätalouskäytössä. Kohteelle ei ole rakennettu katuja tai kunnallistekniikkaa, eivätkä tontit ole olleet myytävänä.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kohdealueen maaperä on pääasiassa savea, läheisillä rinteillä on hiekkaa ja karkeaa hietaa. Sikosuon pohjavesialue ei ulotu kohdealueelle. Pintavedet valuvat Palojokeen.

Kumottavan kaava-alueen itäpuolinen kaista on viljelykäytössä olevaa peltoa. Pellon ja rinteiden välissä kulkee hiekkatie. Rinteessä on nuorta metsää, jossa kasvaa istutettuja (siperian)lehtikuusia.

Pellon ja metsän reunamille on levinnyt erilaisia vieraslajeja: lupiinia, kurtullehtiruusua, isotuomipihjalaa ja jättitarta.

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Metsäpalstan nurkassa, pellon reunalla, on noin 200 neliön suuruinen hallirakennus. Rakennusvuodesta ei ole varmaa tietoa, mutta halli näkyyvuoden 1996 ilmakuvassa.

#### 3.1.4 Liikenne

Asemakaavassa kohdealueelle on suunniteltu kulku Kiventien kautta. Omakotitaloalueen pääkatu olisi pellon puolella ja nykyinen hiekkatie rinteiden puolella jäisi jalankulku- ja pyöräilytieksi. Opetustoimintaan varatulle alueelle kulku olisi myös pellon puolelta, Heinämaantielle ei ole kaavassa kulkuyhteyttä. Nykyisellään Heinämaantielle on maatalousliittymä, jolta on kulku hallille ja pellolle.

#### 3.1.5 Kunnallistekniikka

Kohdealueelle ei ole rakennettu kunnallistekniikkaa. Viereisellä Aleksinpuiston asuntoalueella on kadut (ei katuvalaistusta) vesi- ja viemäriverkosto sekä tietoliikennekaapeleita.

#### 3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue 9,2 ha on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa yhdellä maanomistajalla.



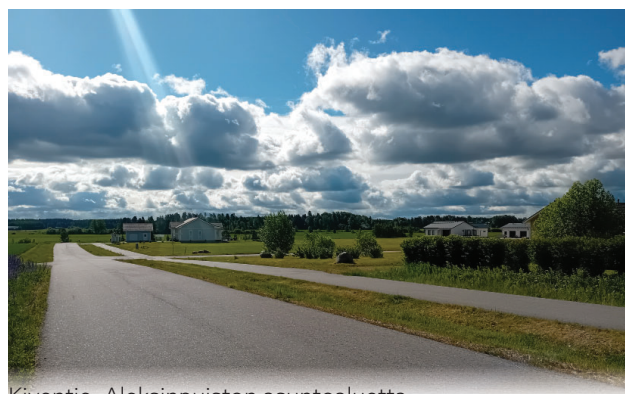
Viljapelto (kaavassa AO)



Talousmetsää (kaavassa YO)



Talousrakennus, halli (kaavassa YO)



Kiventie, Aleksinpuiston asuntoaluetta



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaava on mukana kaavoitusohjelmassa 2024 - 2028, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.11.2023 § 82. Aloite kaavan kumoamiseen on tullut maanomistajalta.

### 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
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Lahden museot (alueellinen vastuumuseo)
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Keskustan aluekumppanuuspöytä
- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

#### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisestä on kuulutettu 18.06.2024.

#### 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 paikallislehdissä. 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 2).

Asemakaavan vireilletulosta on oltu yhteydessä kiinteistön omistajaan ja välittömässä läheisyydessä oleville naapureille on postitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi viranomaisille 17.6.2024. Valmisteluvaiheen lausuntoja saapui kaksi, joissa todettiin, että asiasta ei ole lausuttavaa. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Orimattilan kaupunkikehitys- ja teknisen toimialan sisällä kaavatyöhön osallistuvat 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

Kaavamuutoksen tavoitteena on kumota asemakaava 9,2 hehtaarin alueelta, jotta alue voi säilyä maa- ja metsätalouskäytössä.



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksella kumotaan 9,2 hehtaarin suuruiselta alueelta asemakaava kokonaan. Kumottavaksi tulee 24 omakotitonttia, sekä omakotialueen liikennettä ja virkistystä varten kaavoitetut katualueet, jalankululle ja pyöräilylle varattua kadut, lähivirkistysalue sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Asemakaavan kumottua alueen maankäyttöä ohjaa Keskusta-Virenojan osayleiskaava, jossa alue on pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Entisen koulukiinteistön vierellä on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).

### 5.2 KUMOTTAVAT ALUEVARAUKSET

AO - pienenee 27 130 m<sup>2</sup>.  
rakennusoikeus pienenee 5426 k-m<sup>2</sup>.

YO - pienenee 46 295 m<sup>2</sup>.  
rakennusoikeus pienenee 9 259 k-m<sup>2</sup>

VL-1 - 8880 m<sup>2</sup>.

Katualueet - 7471 m<sup>2</sup>.

Kevyen liikenteen väylät - 2447 m<sup>2</sup>.

### 5.3 KAAVAN KUMOAMISEN VAIKUTUKSET

*Vaikutukset on arvoitu kaavan mahdollistaman maksimimitoituksen mukaan.*

#### 5.3.1 Vaikutukset kaupunki/kyläkuvaan

Asemakaavan kumoamisella ei ole vaikutuksia kaupunkikuvaan. Koska aluetta ei rakenneta, maisema säilyy nykyisen kaltaisena.

#### 5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon

Kumoamisella ei ole vaikutusta liikenteeseen tai kevyen liikenteen verkostoon, koska niitä ei ole toteutettu kaavan mukaisesti. Kumottavat katu- ja kevyen liikenteen väylät ovat vain alueen sisäiseen liikenteeseen tarkoitettuja, eivätkä ne tue alueen muuta liikennettä.

#### 5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kumoamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön. Rakentamattomat alueet jäävät rakentamattomiksi. Alue säilyy maa- ja metsätalousoikeudessa.

#### Pintavesivaikutukset

Kaavan kumoutumisella ei ole pintavesivaikutuksia. Pintavedet liikkuvat alueella luonnollisesti, koska päällysteitä ei rakenneta. Alue viettää itää kohti Palojokea.

#### Pohjavesivaikutukset

Kaavan kumoutumisella ei ole pohjavesivaikutuksia.

### 5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Mittäviä ympäristön häiriötekijöitä ei ole tunnistettu.

### 5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kumottavat kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kokonaisuudessaan kaavakartalla.

### 5.6 NIMISTÖ

Asemakaavan kumoamisen myötä kumoutuu viiden kadun ja yhden puiston nimet:

- Veljestentie
- Eeronkuja
- Laurinkuja
- Timonkuja
- Simeoninkuja
- Aaponpuisto

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava lakkaa, kun kumoamisesta koskeva päätös on saanut lainvoiman. Kumoamisesta menee tieto myös verottajalle, jolloin alueen rakennusoikeutta koskeva kiinteistövero poistuu.



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

Kaavaselostus on saatavilla Orimattilan kaupungin kaavoitustoimesta, Erkontie 9, tai kaupungin kotisivuilta osoitteesta

<https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/>

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Orimattila	Täyttämispvm	12.8.2024
Kaavan nimi	A215 Veljestentien asemakaavan kumoaminen		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.6.2024
Pysyvä kaavatunnus	AK-000215	Kunnan kaavatunnus	560-A215
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,2206	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	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	0,0000	0,00	0		-7,4477	-14688
A yhteensä	0,0000		0		-2,7145	-5429
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-4,6294	-9259
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		0,8880	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,9918	0
E yhteensä						
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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

# Alamerkinnt

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>0,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>		<b>-7,4477</b>	<b>-14688</b>
<b>A yhteensä</b>	0,0000		0		-2,7145	-5429
AO	0,0000	0,0	0		-2,7145	-5429
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,0000		0		-4,6294	-9259
YO	0,0000	0,0	0		-4,6294	-9259
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,0000		0		0,8880	0
VL	0,0000	0,0	0		0,8880	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0000		0		-0,9918	0
Kadut	0,0000	0,0	0		-0,7471	0
Kev.liik.kadut	0,0000	0,0	0		-0,2447	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



A215 Veljestentien asemakaavan  
kumoaminen  
OSALLISTUMIS- JA  
ARVIOINTISUUNNITELMA

Hyväksytty 13.6.2024



## A215 Veljestentien asemakaavan kumoaminen

Asia 120/10.02.02/2024

Kansikuva: näkymä asemakaavan pientaloalueelle

### **Kaavan laatija**

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
Kaava- ja paikkatietoasiantuntija Henna Sihvonen	044 7813 861

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 Veljestentien asemakaavan kumoamista 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>
<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
<b>OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN .....</b>	<b>6</b>
Aloitus- ja valmisteluvaihe .....	6
Ehdotusvaihe .....	7
Hyväksymisvaihe .....	7
<b>TIEDOTTAMINEN .....</b>	<b>7</b>
<b>SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET .....</b>	<b>7</b>
<b>KAAVAHANKKEEN AIKATAULU .....</b>	<b>7</b>

# ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT

## Suunnittelualan sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan keskustan koillisreunalla, Heinämaantien ja Palojoen välissä. Vieressä on Aleksinpuiston asuntoalue.

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöjä 560-418-8-330 ja 560-418-8-343. Nämä kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Alueen koko on noin 9,2 hehtaaria.

## Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus

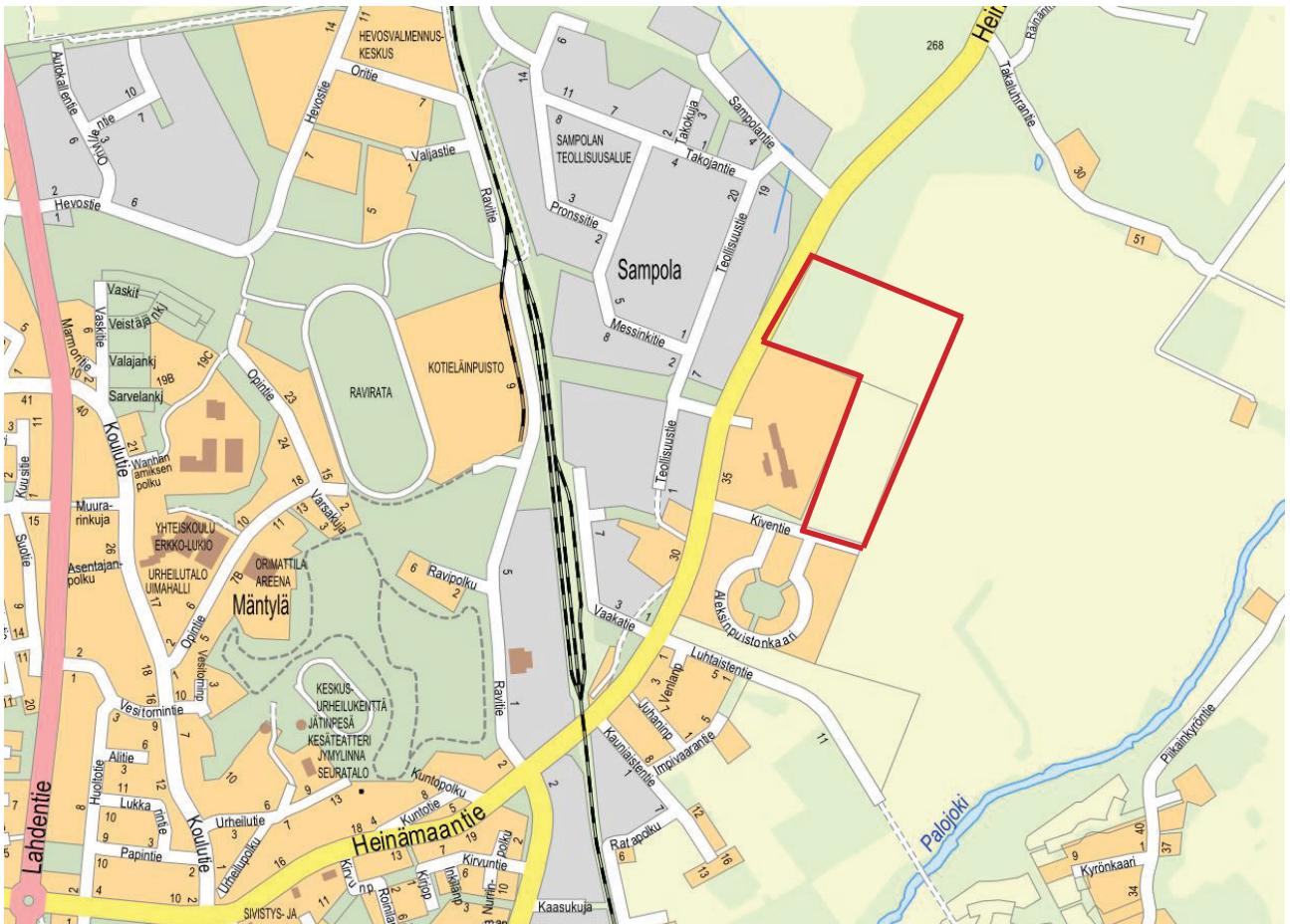
Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on kumota Veljestentien alueen voimassa oleva asemakaava. Asiasta on tehnyt aloitteen kiinteistön maanomistaja.

Hanke on lisätty kaavoitusohjelmaan 2024-2028 valtuuston päätöksellä 27.11.2023 § 82. Maanomistajan kanssa on tehty kaavan käynnistämissopimus.

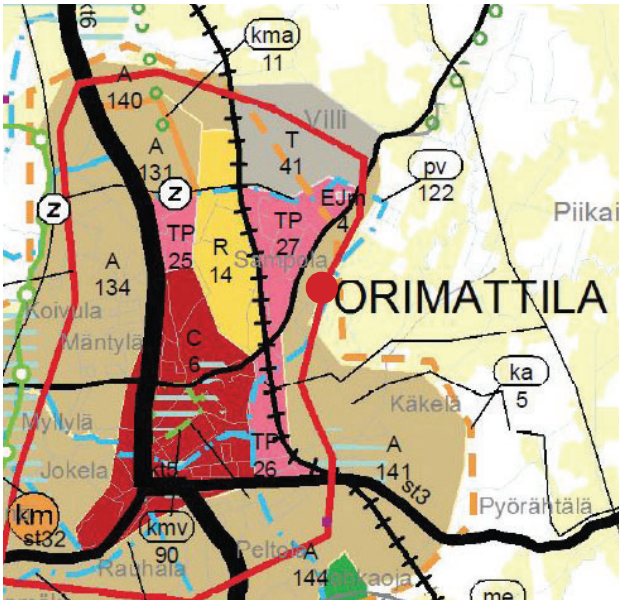


Kohdealueen sijainti Orimattilan keskustassa

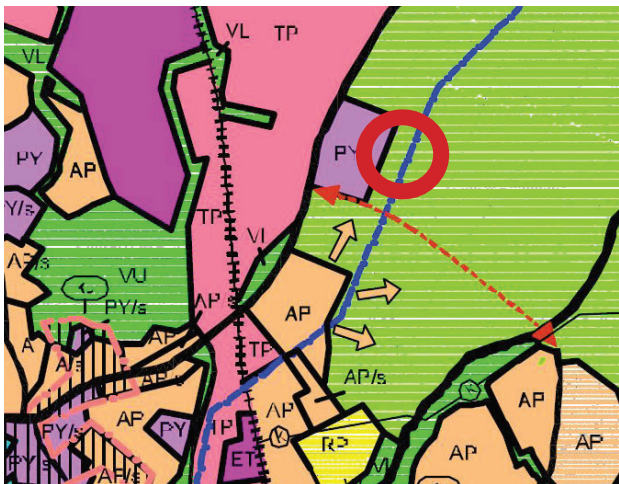
Kohdealueen sijainti opaskartalla



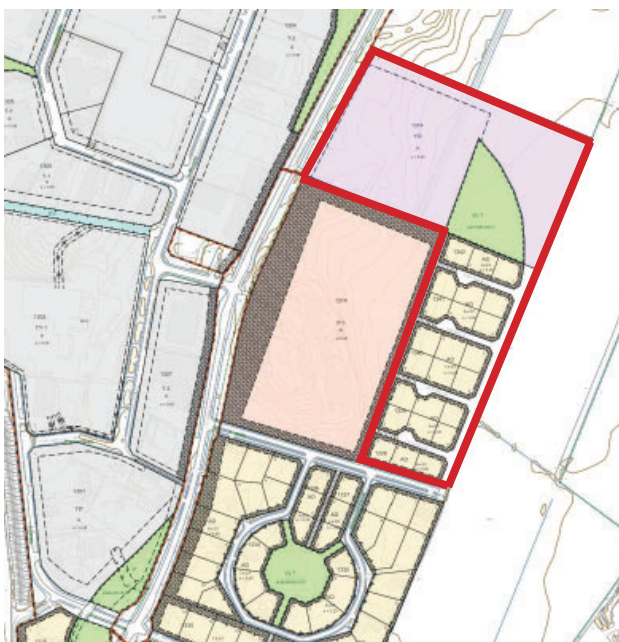




Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014



Ote Keskusta-Virenoja osayleiskaavasta 2007



## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Nykytilanne

Alue on nykyisellään peltoviljelyssä. Kohteelle ei ole rakennettu teitä tai kunnallistekniikkaa, eivätkä tontit ole olleet myytävänä.

### Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue on asumiseen tarkoitettua taajama-aluetta (A), pohjavesialuetta, Orimattilan kaupunkialuetta (ka) ja keskustan kehittämisen kohdealuetta (kk10).

### Yleiskaava

Aluella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Virenoja osayleiskaava vuodelta 2007. Osayleiskaava tarkentaa maakuntakaavan aluevarausmerkintöjä. Yleiskaavassa suunnittelualue on pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Entisen kouluikiinteistön vierellä on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Kehittämismerkintänä on tieliikenteen yhteystarvemuoli Heinämaantieltä Palojoen yli Käkelään ja yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntaa osoittavat nuolet. Pohjavesialue on merkitty myös yleiskaavaan.

Sampolan osayleiskaavamuutos on ollut vireillä vuodesta 2013. Kaavaluonnos 2014 rajautui PY-alueen pohjoispuolelle, mihin oli esitetty asuinpientaloalue (AP).

### Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat A53 ja A153. Asemakaavassa suunnittelualueella on viisi erillispientalojen korttelialuetta (AO) sisältäen 24 omakotitalotonttia, katualueita, lähivirkistysaluetta (VL-1) sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO).

### Maanomistus suunnittelualueella

Suunnittelualue 9,2 ha on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa yhdellä maanomistajalla.

Ote ajantasa-asemakaavasta, kumottava alue rajattu punaisella

# 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.

Osallisia Veljestentien asemakaavan kumoamisessa ovat:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahden museot
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Kymenlaakson Sähkö
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keskustan aluekumppanuuspöytä
- Vanhus- ja vammaisneuvosto
- Nuorisovaltuusto
- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

## Viranomaisyhteistyö

Veljestentien asemakaavan kumoamisesta ei järjestetä erillistä viranomaisneuvottelua.

Kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheessa pyydetään lausunnot Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Lahden museoilta, Päijät-Hämeen ympäristöterveydestä, Kymenlaakson Sähköltä, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta, vanhus- ja vammaisneuvostolta, nuorisovaltuustolta sekä keskustan aluekumppanuuspöydältä. Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä varataan lausunnonantomahdollisuus yhdyskuntatekniikalle, rakennusvalvonnalle sekä ympäristönsuojelulle.

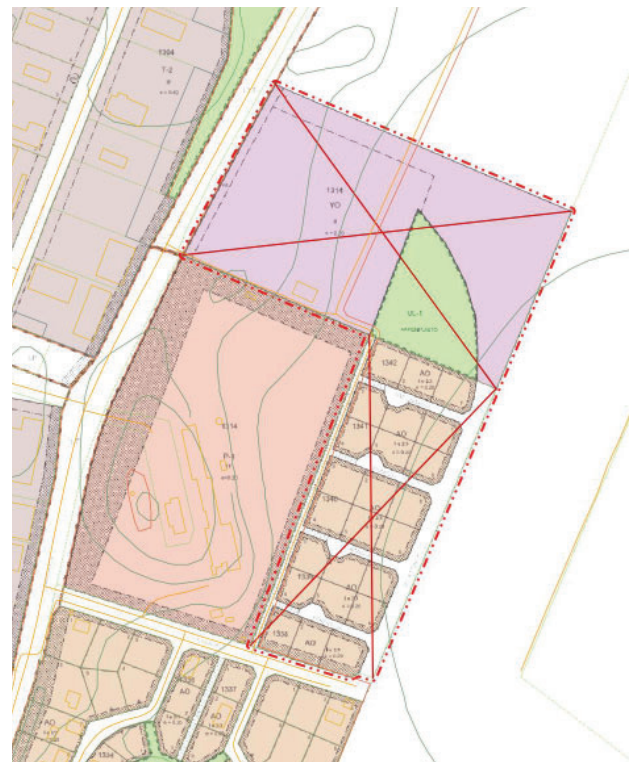
Hyväksymisaineisto lähetetään tiedoksi Hämeen ja Uudenmaan ELY -keskuksiin. Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan Päijät-Hämeen liittoon sekä Maanmittauslaitokseen ja lisäksi voimaantulosta tiedotetaan mm. kaupungin rakennustarkastajaa sekä Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksia.

# 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.

Kaavan kumoamisesta ei ole tarpeen järjestää erillistä luonnoskierrosta. Valmisteluvaiheen kuuleminen hoidetaan tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman pohjalta.



A215 Veljestentien asemakaava-alueen kumoaminen

## EHDOTUSVAIHE

(MRL 65 §, MRA 27 JA 32 §)

Kaavaehdotuksen osia ovat kaavakartta merkintöineen 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. Eri viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunto. 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 §)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan sekä vastineet annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Kaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet. 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.

Näkymä asemakaavan VL-1 ja YO -alueelle



## TIEDOTTAMINEN

Kaavan vireilletulosta, nähtävilläolosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla (www.orimattila.fi) sekä paikallislehdissä Orimattilan Sanomat ja Orimattilan Aluelehti. Osalliset voivat myös halutessaan jättää yhteystietonsa kaavan laatijoille, jolloin he saavat tiedon eri kaavavaiheista suoraan itselleen postitse tai sähköpostilla.

Niille muistutuksen jättäneille, jotka ovat samalla antaneet omat yhteystietonsa, lähetetään tieto kaavan hyväksymispäätöksestä.

## SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen mahdollisia vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön edetessä. Koska kaavan kumoamisen lopputuloksena nykytilanne pysyy ennallaan ja muutokset kohdistuvat vain rakentamispotentiaaliin, arvioinnissa keskitytään taloudellisiin ja yhdyskuntarakenteellisiin muutoksiin. Erillisiä luontoselvityksiä ei tehdä.

## KAAVAHANKKEEN AIKATAULU

Asemakaava kuulutetaan vireille kesällä 2024. Asemakaavan ehdotus pyritään saamaan nähtäville syksyllä 2024. Kaavan kumoaminen pyritään saamaan hyväksyttäväksi vuoden 2024 kuluessa.



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