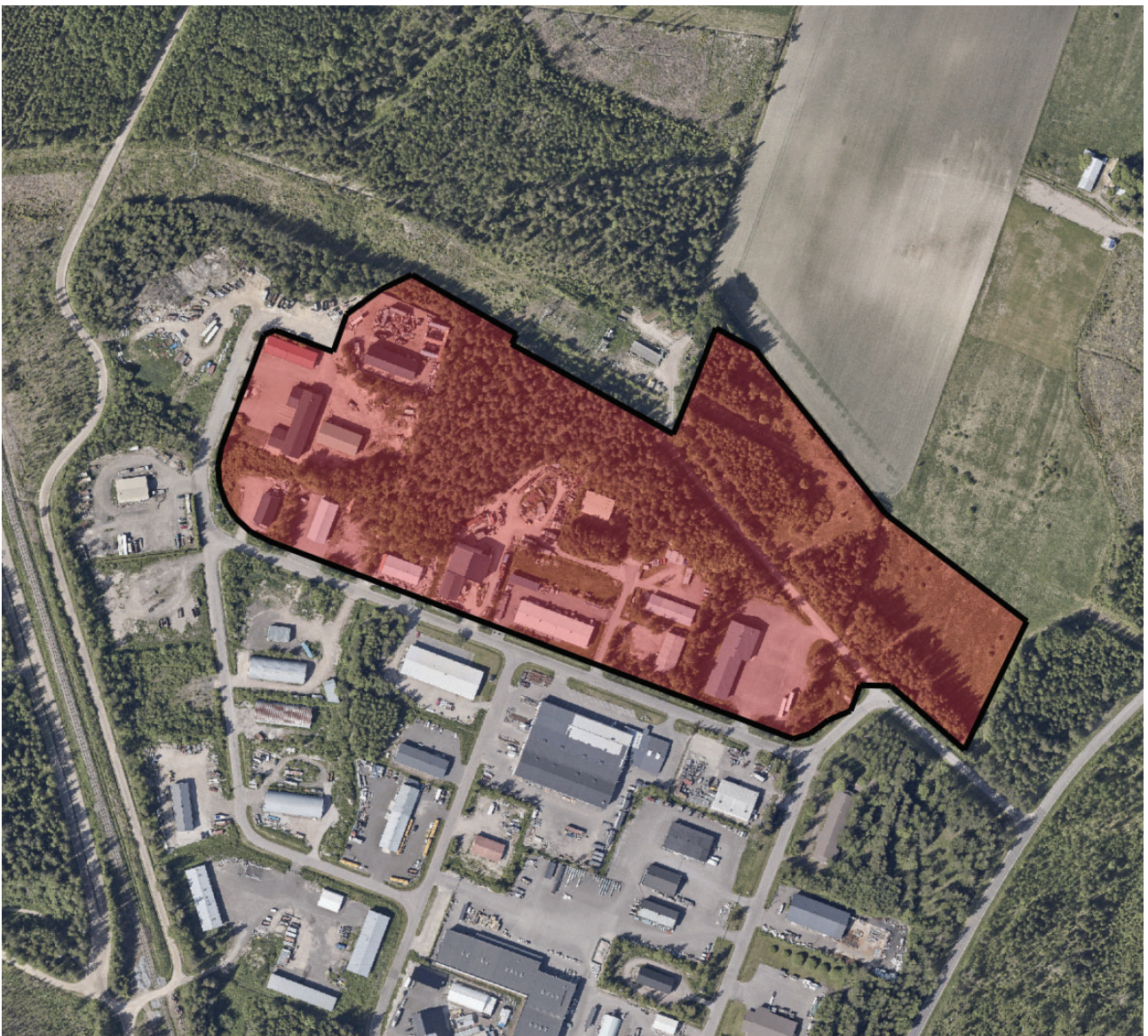




A2I8 Sampolan laajennuksen asemakaavamuutos

EHDOTUKSEN KAAVASELOSTUS



Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 15.04.2025 § 91

Kaavaluonnos nähtävillä 29.04. - 31.05.2025

Elinvoimavaliokunta 16.09.2025 §x

Kaupunginhallitus xx

Kaavaehdotus nähtävillä xx

A218 Sampolan laajennuksen asemakaavan muutos

Asia 44/10.02.03/2025

Kaavan laatijat

Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen

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	044 781 3624

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	4
2 TIIVISTELMÄ	4
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
3.2.2 Maakuntakaava	8
3.2.4 Maakuntakaava 2060	9
3.2.5 Lahden kaupunkiseutusuunnitelma	9
3.2.7 Sampolan osayleiskaava (kaavamuutos)	9
3.2.8 Asemakaavat	10
3.2.6 Tehdyt selvitykset	10
.....	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	10
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	10
4.2.1 Osalliset	10
4.2.2 Vireilletulo	10
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	11
4.3 Kaavaluonnoksesta saatu palaute	11
4.3 Asemakaavan tavoitteet	12
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	12
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1 KAAVAN RAKENNE	12
5.2 ALUEVARAUKSET	13
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	13
5.3.1 Vaikutukset kaupunki/kyläkuvaan	13
5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon	13
5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön	13
5.3.4. Vaikutukset ilmastoon	13
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	14
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET	14
5.6 NIMISTÖ	14
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavaselostus, joka koskee 16.09.2025 päivättyä ehdotusvaiheen asemakaavakarttaa.

Asemakaavamuutos koskee korttelialueita 1323, 1325 ja 1328 sekä viher- ja katualueita.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Muutosalue sijaitsee Orimattilan Sampolan teollisuusalueen pohjoisosassa.

Suunnittelualueelta Orimattilan keskustoimintoihin on matkaa noin 3 km.

Kuva. Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti opaskartalla.



1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

Takojantien teollisuuskorttelissa on useammalla yrittäjällä loppumassa tila kesken. Toiminnan laajentaminen edellyttää tonttialueen laajentamista. Kaavamuutoksella selvitetään miten tontteja olisi mahdollista laajentaa sähköasemalle päin, säilyttäen hyvät kulkuyhteydet ja varmistaen tasapuolisuus. Sampolantien linjaus muutetaan kiertämään sähköaseman pohjoispuolelta.

1.4 LIITEASIAKIRJAT

- Liite 1. Maastotarkastusraportti, Lahden museot
- Liite 2. Tilastolomake
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksessa teollisuuskorttelialueen pohjoispuolella olevia viher- ja lähimetsäalueita muutetaan osaksi olemassa olevaa teollisuuskorttelia mahdollistaen viereisten yritysten toiminnan sujuvoittamisen, varastoinnin ja laajentumisen. Lisäksi kaavamuutoksessa on otettu huomioon yritysten liikennetarpeet sekä mahdollinen Lahdentien ja Heinämaantien yhdistävän katuyhteyden toteuttaminen.

Asemaakaavan rajausta voidaan tarkistaa kaavatyön edetessä.

Kuva. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on laajentaa Sampolan teollisuusaluetta pohjoisen suuntaan (kuvan yläreuna).



2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

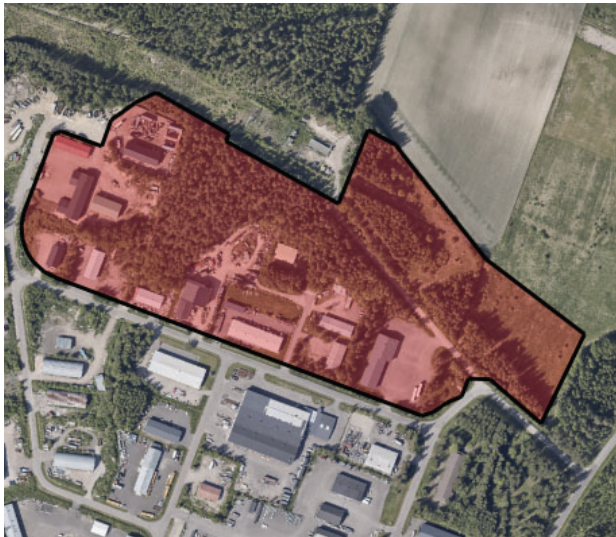
- Asemakaava on hyväksytty kaavoitusohjelmaan kaupunginvaltuuston kokouksessa 11.11.2024 § 134
- Kuulutus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 18.2.2025
- Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 15.04.2025 § 91.
- Kaavaluonnos nähtävillä 29.04. - 31.05.2025.
- Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 16.09.2025 § 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

Asemakaavan muutoksen luonnoksessa on laajennettu teollisuusaluetta n.1,1 hehtaaria korttelialueen pohjoispuolen lähimetsän alueelle. Lisäksi korttelialueen käyttötarkoituksmerkintää muutettiin vastaamaan uusien teollisuuskorttelialueiden käyttötarkoituksmerkintää.

Tehokkuusluku on nostettu 0,30:stä 0,40:een. Kerros-luku säilyy max. kahdessa kerroksessa.

Kuva. Ortoilmakuva suunnittelualueesta.



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELU-ALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvas

Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan Sampolan teollisuusalueen pohjoisosassa. Suunnittelualueeseen kuuluu voimakkaasti rakennettua teollisuusaluetta, katualueita ja viheralueita. Alueen vieressä on tarkoitus tulevaisuudessa kulkea Lahdentien ja Heinämaantien välinen katuyhteys. Lisäksi välittömässä läheisyydessä on Orimattilan veden pumppuasema, sähköasema sekä suurjännitelinjat vaara-alueineen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen viheralueet ovat pääosin helppokulkuista eri-ikäistä sekametsää, jossa vanhin puusto on havupuuvältaista, ja nuorempi puusto on lehtipuuvältaista. Nuoremmat puut ovat koivuja, kuusia sekä satunnaisia muita lehtipuita, kuten paju. Metsäkeskuksen mukaan suunnittelualueen metsäisillä alueilla on tehty harvennuksia vuonna 2010. Maapohjassa on esimerkiksi varpukasveja, puolukkaa ja runsaasti sammalta. Viheralueet ovat kaupungin omistuksessa.

Maasto on sikäli vaihtelevaa, että aluetta halkoo teollisuustontit, sähköasema, olemassa oleva tiestö, voimalinjat, käytöstä poistuneet voimalinjojen maastokäytävät ja ojitukset. Suunnittelualueen pohjoispuolelta alkaa laajat viljellyt peltoalueet.

Alueet, jotka kaavaehdotuksessa esitetään tonttien laajentumiseen, on havupuuvältaista metsää.

Suunnittelualueen keskellä viheralueella on pieni mäki (korkein kohta +85 mpy), mutta muutoin suunnitellut teollisuuslaajennuksen alue on melko tasaista. Alueella ei ole vesistöjä. Maastokäynnillä ei havaittu uhanalaisia tai merkittäviä lajeja. Suunnittelualueella ei myöskään ole tunnistettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaita luontokohteita.

Orimattilan kaupungin metsästrategian (kv 12.06.2023) suunnittelualueen metsiköt on luokiteltu suojametsäksi ja lähimetsäksi. Suojametsän tarkoitus on toimia rakennetun ympäristön ja muun toimintojen välissä suojavyöhykkeenä. Suojametsiin voi liittyä maltillisia taloudellisia tuotto-odotuksia. Lähimetsien käyttöön kuuluu oleskelua, leikkiä ja ulkoilua eikä siihen liity taloudellisia tuotto-odotuksia. Metsästrategian yhteydessä tehdyt

kyselyn perusteella suunnittelualueen metsiköillä ei ole suurta virkistyskäyttöä (ei yhtään mainintaa).

Pintavedet valuvat alueelta avo-ojiin valuen pääosin edelleen alueen pohjoiseen isohkoon pelto-ojaan.

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta, mutta alueen länsireuna viistää vedenhankintaa varten tärkeää I-luokan Sikosuo pohjavesialuetta. Kaavamuutosalueen nykyisissä asemakaavoissa ei ole pohjaveteen liittyviä määräyksiä.



Kuva. Takojantien ja Teollisuustien risteys; pumppuasema.



Kuva. Teollisuuskorttelin nurkka ja lähimetsä keskellä suunnittelualueutta.

Kuva. Suunnittelualueen vaihtelevan ikäistä metsää. Taustalla sähköaseman viereinen radiomasto.





Kuva. Teollisuuskorttelin nurkka ja lähimetsä keskellä suunnittelualuetta.

Kuva. Teollisuuskorttelin nurkka ja lähimetsä keskellä suunnittelualuetta.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on teollisuus- ja varastorakennuksia, jotka ovat varsin eri ikäisiä. Aikaisin rakennelma lähiympäristössä on sähköasema 1960-luvulta. Suunnittelualueeseen kuuluvat teollisuus- ja varastointirakennukset ovat pääasiassa 1990-luvulta ja 2000-luvun alusta, mutta Takojantien varressa on myös kaksi 1980-luvun rakennusta. Aluetta on myös tiivistetty kahdella 2020-luvun rakennuksella.

Suunnittelualueen ulkopuolella, pohjoispuolella on sähköasema ja suurjännitelinja.

Suunnittelualueella ei ole arvokkaita kulttuuriympäristöjä.

Maastokäynnillä havaittiin selvästi ihmisten kaivamia kuoppia, joista konsultoitin Lahden museota. Lahden museot laati maastotarkastusraportin, jonka mukaan kuopanteet eivät ole arkeologisia suojelukohteita eikä niitä tarvitse huomioida kaavasuunnittelussa (liite x).

Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kunnallistekniikkaa katualueilla (vesi- ja viemäri), mutta hulevesiputkia ei ole rakennettu, vaan hulevesien hallinta on toteutettu avo-ojin. Lisäksi alueelle on rakennettu maakaasuverkosto, joka kulkee katulinjoja pitkin.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueella maanomistajia ovat sekä kaupunki (virkistys- ja katualueet) että yksityiset maanomistajat (teollisuustontit).

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 ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Asemakaavan tulee edistää tavoitteiden toteutumista.

3.2.2 Maakuntakaava

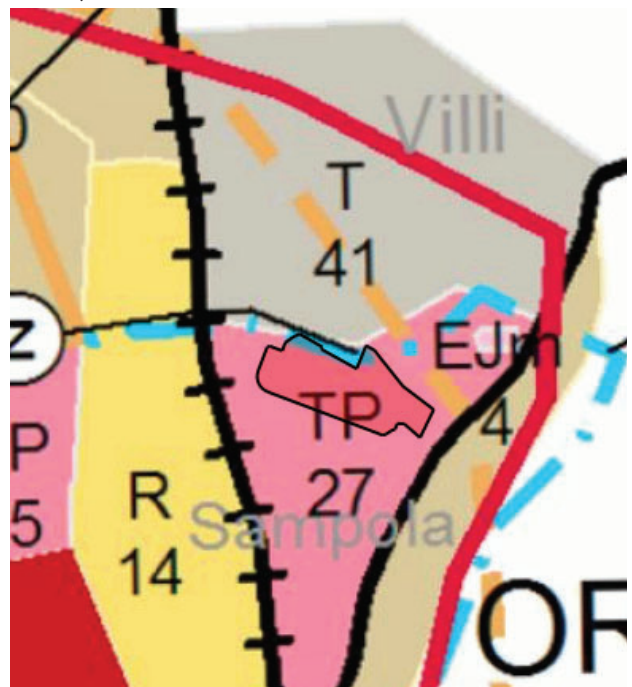
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee Sampolan työpaikka-alueella (TP27). Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, asumista sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Villin toteuttamattomaan teollisuusalueeseen (T41).



Kuva. Rakennukset jaoteltu väreittäin eri ikäryhmiin vuosikymmenittäin.

■	2020-luku
■	2010-luku
■	2000-luku
■	1990-luku
■	1980-luku
■	1960- ja 1970-luku
■	1940- ja 1950-luku
■	1920- ja 1930-luku
■	1900- ja 1910-luku
■	<1900 luku

Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014



3.2.4 Maakuntakaava 2060

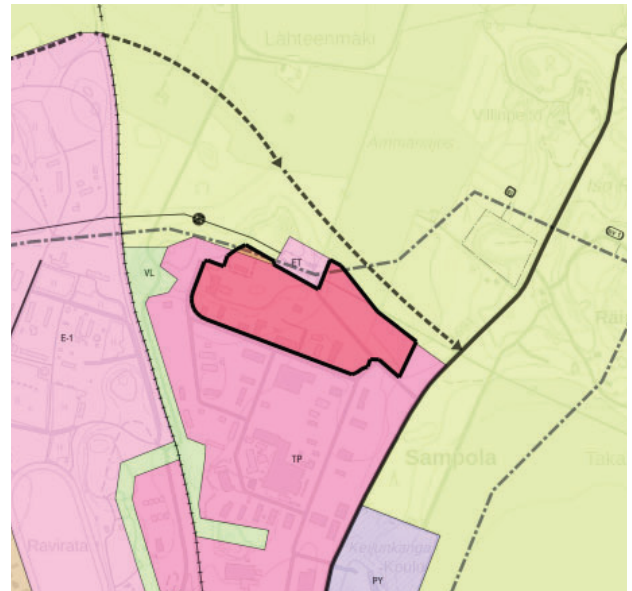
Päijät-Hämeen liitto valmistelee Päijät-Hämeen maakuntakaavaa 2060. Maakuntakaavasta 2060 on valmistunut osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.2.2024, jota on tarkistettu 27.6.2025. Päijät-Hämeessä on tarve kokonaisuuden tarkastelulle, jossa ratkaistaan kaikki maankäytön teemat (keskusverkko, palvelualueet, vähittäiskaupan suuryksiköt, taajama- ja työpaikka-alueet, liikenteen ja logistiikan verkostot ja alueet, teknisen huollon verkostot ja alueet, tuulivoima, luonnonvarat, virkistys- ja suojelualueet, viherverkosto sekä kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet) kaikkien Päijät-Hämeen kuntien alueilta.

3.2.5 Lahden kaupunkiseutusuunnitelma

Lahden kaupunkiseutusuunnitelma on hyväksytty MA-L alueen kaupunkien ja kuntien valtuustoissa (Orimattilan kv 25.9.2023 § 36). Kaupunkiseutusuunnitelmaa hyödynnetään yleiskaavojen laadinnassa ja Päijät-Hämeen maakuntakaavan uudistamisessa. Sampolan laajennusalue sijaitsee Orimattilan keskustan elinkeinoelämän kehittämisvyöhykkeellä.

3.2.6 Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Virenojan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Osayleiskaavassa suunnittelualaue on työpaikka-alue (TP). Suunnittelualaueen länsipuolella vaaleanpunaisella alueella on Hevoskylä, joka on erityisalue (E-1). Pohjois- ja itäpuolella on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Alueen pohjoisreunaa viistää uusi yhdystielinjaus Lahdentien ja Heinämaantien välillä.



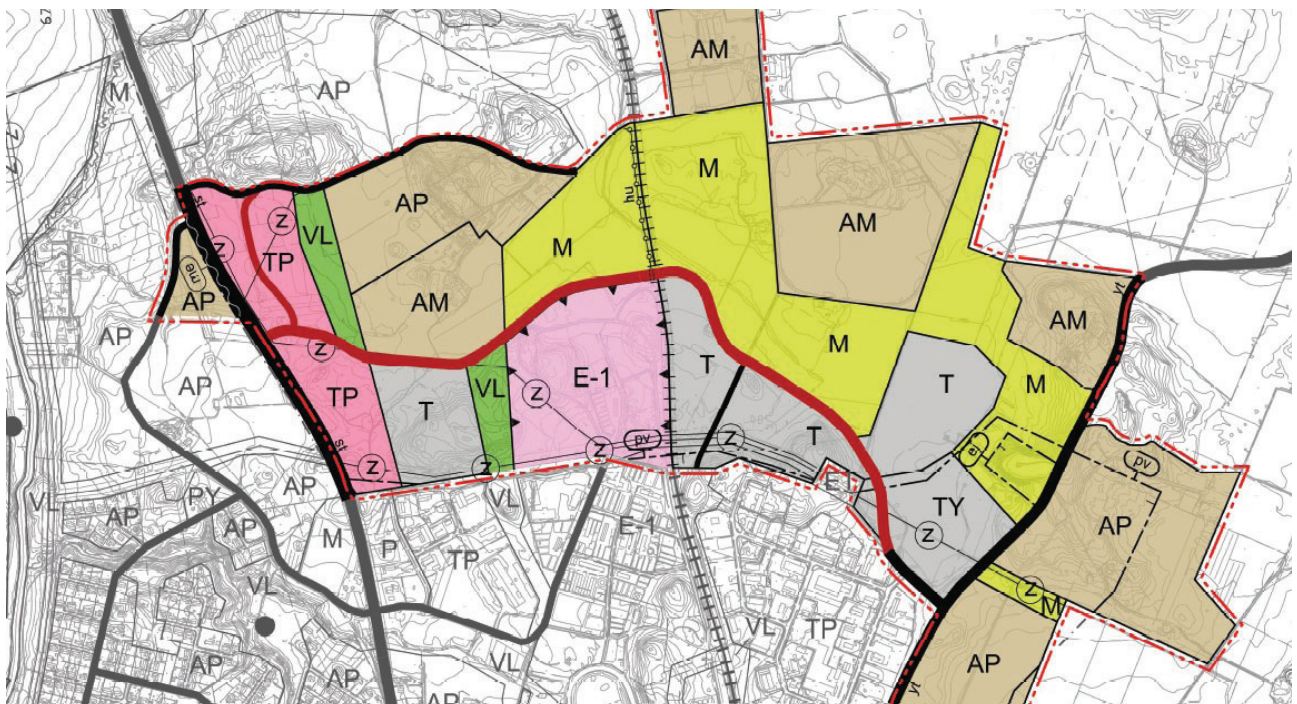
Kuva. Ote Keskusta-Virenojan osayleiskaavasta.

3.2.7 Sampolan osayleiskaava (kaavamuuotos)

Sampolan osayleiskaava on ollut vireillä vuodesta 2013. Osayleiskaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia uusien työpaikka-alueiden sijoittumismahdollisuuksia sekä Heinämaantien ja Lahdentien välisen yhdystien linjausta. Sampolan laajennuksen asemakaavan muutoksen suunnittelualaue on varsinaisen osayleiskaavan muutosalueen ulkopuolella, mutta Heinämaantien ja Lahdentien yhdystie vaikuttaa myös asemakaavaan.

Osayleiskaavan muutoksen luonnoksessa on osoitettu lisää työpaikka-alueita Sampolan nykyisen alueen pohjoispuolelle. Osayleiskaavan ehdotusta pyritään edistämään.

Kuva. Sampolan osayleiskaavan muutos (luonnos).



3.2.8 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava (A79) Sampola, lainvoimainen 10.07.1998. Asemakaavassa suunnittelualueeseen kuuluu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T-2), maisemanhoitoalueita (VE) sekä lähimetsää (VM) ja katualuetta.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle saa erillisellä luvalla sijoittaa elinkeinotoiminnan kannalta tarpeelliset asunnot. Suunnittelualueen pohjoispuolella on suurjännitelinjan vaara-alueen raja.

Asemakaavassa ei ole pohjavesiä, hulevesiä eikä parkkipaikkoja koskevia määräyksiä.

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

Ennen kaavatyön varsinaista aloittamista alueen viheralueilla havaittiin kuoppia. Lahden museot teki havaintojen perusteella maastotarkastusraportin. (Lahden museot, Tomi Kuljukka, 2024).

Kaavaehdotusvaiheessa ei ole ilmennyt tarvetta muille erillisille selvityksille. Kaavoitustyössä voidaan hyödyntää seuraavia suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Keskusta-Virenojan osayleiskaavaa varten laaditut selvitykset
- Villi-Sampola liikenneselvitys, 2020

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavamuutos on kaavoitusohjelmassa 2025-2029 vuonna 2025 alkavissa asemakaavahankkeissa, ja se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.11.2024 § 95.



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.2.1 Osalliset

Alueidenkäyttölain 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
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Fingrid Oyj
- Keskustan aluekumppanuuspöytä
- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisestä on kuulutettu 18.02.2025.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta, nähtävillä olosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa 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 palvelukes-



Kuva. Villi-Sampolan osayleiskaavaa varten laadittu luonnos Lahdentien ja Heinämaantien yhdyntien linjauksesta.

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

Asemakaavan suunnittelussa ollaan yhteydessä kiinteistöjen omistajiin ja välittömässä läheisyydessä oleviin naapureihin.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään kommentit Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Päijät-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta, Hämeen ELY-keskukselta, Kymenlaakson Sähköltä, Fingridiltä, Ympäristöterveyskeskukselta ja Keskustan aluekumppanuuspyödyltä.

Orimattilan elinvoimatoimialan 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 KAAVALUONNOKSESTA SAATU PALAUTE

Orimattilan Vesi

Kaavassa on syytä huomoida vesijohto- ja jätevesiviemäriverkosto Sampolantien pohjoispuolella "vesihuoltoa varten varattu alue" -merkinnällä.

Vastine

Vesijohto- ja jätevesiviemärille on merkitty kaavaan maanalaiselle johdolle varattu alue -merkintä.

Hämeen ELY-keskus

Ely-keskus kehottaa pohtimaan, olisiko nyt suunniteltavana olevan kaavan kaavamääräyksissä syytä kannustaa esitettyä laajemmin olemassa olevien kasvipeitteisten alueiden säilyttämiseen.

Luonnonympäristön kuvaus jää kaavaselostuksessa verrattain vähäiseksi. ELY-keskus esittää, että kaava-aineistoa täydennetään vaikutusten arvioinnin tueksi vähintään luonnonympäristön kuvauksella, jossa alueen nykytilaa, erityisesti laajentuvan maankäytön alueita, havainnollistetaan myös alueelta otettavilla valokuvilla.

Perusteita arvioon liikenteen vähäisestä kasvusta ei löydy selostuksesta, eikä selostuksesta käy

ilmi nykyisiä liikennemääriä, eikä näin ollen todellisia vaikutuksia ole mahdollista arvioida. Vaikutuksia tulee arvioida myös siltä osin, miten ne vaikuttavat Heinämaantiehen (mt 1691), joka on valtion hallinnoima maantie.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan mt 1691 ei ole sellainen maantie, joka AKL 83 § mukaisesti olisi mahdollista osoittaa asemakaavassa LT-alueena, vaan tulisi osoittaa katuna.

Lisäksi ELY-keskus huomauttaa, että yhdystien nimitystä ei tulisi käyttää kuvaamaan tulevaisuudessa katuverkkoon kuuluvasta yhteydestä.

ELY-keskus muistuttaa, että ilmastovaikutukset ovat yksi MRA:n mukaisista arvoitavista kaavan vaikutuksista.

Vastine

Kaaaehdotukseen on lisätty nykyisen puuston säilyttämistä koskevia määräyksiä.

Luonnonympäristön kuvausta ja liikenteen vaikutuksia koskevia selostuksen kohtia on täydennetty.

Heinämaantie mt 1691 ei kuulu nyt suunniteltavaan asemakaavaan, joten Heinämaantien kaavamerkinnän laatu ratkaistaan muussa yhteydessä.

Yhdystien nimityksen on selostuksessa vaihdettu.

Ilmastovaikutukset on lisätty kaavaselostukseen.

Lahden museot

Museo huomauttaa kaavoittajaa, että museo on suoittanut Sampolan teollisuusalueen pohjoisosan maastotarkastuksen syksyllä 2024, ja raportista tulisi olla maininta kaavaselostuksessa. Lisäksi raportti tulee liittää osaksi kaavan selvitysaineistoa.

Kaavaselostukseen tulee kuvailla olemassa oleva rakennuskanta sanallisesti ja valokuvilla.

Vastine

Raportti on lisätty kaavan selvityksiin sekä selostuksen liitteeksi.

Kymenlaakson Sähköverkko Oy

Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista johtojen siirtokustannuksista, johdoille ja laitteille varataan riittävät tilat, ja huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella. Pyydämme varaamaan alueella olevalle puistomuuntamolle tarvittava alueet (n. 20m2).

Vastine

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaan tai selostukseen. Olemassa olevat johdot ja laitteet on huomioitu kaavassa. Olemassa oleva puistomuuntamo on juuri kaava-alueen ulkopuolella ja katualueella. Katualueella voi olla puistomuuntamo, joten merkinnälle ei varsinaisesti ole tarvetta.

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Takojantien teollisuuskorttelissa on useammalla yrittäjällä loppumassa tila kesken. Toiminnan laajentaminen edellyttää tonttialueen laajentamista. Kaavamuutoksella selvitetään miten tontteja olisi mahdollista laajentaa sähköasemalle päin, säilyttäen hyvät kulkuyhteydet ja varmistaen tasapuolisuus. Sampolantien linjaus muutetaan kiertämään sähköaseman pohjoispuolelta.

4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Eri ratkaisuvaihtoehtoja tutkitaan kaavatyön edetessä, tiiviissä yhteistyössä kaavamuutoksen aloitteen laatijoiden kanssa. Asemakaavaratkaisuun vaikuttavat yleiset ympäristöolosuhteet, rakennettu ympäristö, yrittäjien toiveet sekä tulevaisuuden maankäyttö (yhdystie).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Muutokset koskevat teollisuusalueen pohjoispuolen virkistysalueen osia, jotka muutetaan osaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta 1323, sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta 1325, jonka läpi on mitoitettu Lahdentien ja Sampolantien välinen yhdystie.

Jäljelle jääneet viheralueet on merkitty maisemanhoitoalueiksi (VE). Kaikki teollisuuskorttelit on merkitty

T-3, sillä pohjavesialueiden rajausten muututtua ei ole tarpeen merkitä korttelialueita ympäristöhäiriötä aiheuttamattomiksi korttelialueiksi.

5.1.1 Mitoitus

Varasto- ja teollisuusalueen (T) koko kasvaa ja lähimetsän alue pienenee (VM). Rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla $e=0.40$ (ennen $e=0.30$), joten rakennusoikeus kasvaa korttelialueen pinta-alan kasvun mukaisesti.

5.2 ALUEVARAUKSET

Asemakaavan muutoksen pinta-ala
9.8467 ha

Teollisuus- ja varastoalue (T-3)
72 722 m² (+4009 m²)
rak-oikeus 29 088 (+8475k-m²)

Maisemanhoitoalue (VE)
15 920 m² (+ 6768m²)
Lähimetsä (VM)
- 13 874 m²

Katualueet
8 634m² (+ 3326m²)

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat alueet
1 191m²

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset on arvoitu kaavan mahdollistaman maksimimitoituksen mukaan.

5.3.1 Vaikutukset kaupunki/kyläkuvaan

Vaikutukset kaupunki/kyläkuvaan ovat vähäiset. Alueella ei ole arvokasta rakennettua ympäristöä, mikä pitäisi ottaa huomioon. Korttelialueen laajeneminen ja mahdollinen lisärakentaminen tulee olemaan korttelialueen takana, joten vaikutukset katukuvaan ovat vähäiset. Metsäisen alueen vaihtuminen teollisuuteen ja varastointiin toki vaikuttaa näkymään pohjoisen suuntaan, mutta vaikutuksia pyritään vähentämään kaavamääräyksillä säilyttämään olemassa olevaa puustoa tonttien laidoilla.

5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon

Liikenteen määrä saattaa vähäisesti kasvaa lisääntyneen liiketoiminnan myötä, mutta ottaen huomioon nykyisen liikenteen määrän, kasvu arvioidaan olevan vähäinen. Kaava ei mahdollista kokonaan uusien yritysten tuleamista alueelle, vaan olemassa olevan toiminnan sujuvoittamisen. Lisäksi kiinteistöllä, jolle on alueella suurin liikennevirta, kaava mahdollistaa vaihtoehtoisen

kulkureitin Sampolantien kautta, joten liikenne sujuvoituu ja pienenee Takojantiellä. Kevyen liikenteen verkostoon kaavalla ei ole vaikutusta. Asemakaavan muutos ottaa huomioon Lahdentien-Heinämaantien välisen yhdystien, mutta sen rakentaminen vaatii myös koko matkalta kaavoitusta.

Liikenteen määrää ei varsinaisesti ole kartoitettu, mutta lukuisten katselmusten ja maastokäyntien yhteydessä on havaittu, että Sampolantien ja Takojantien liikenteen määrä on jopa yllättävän pieni. Kaavoittajan ja yrittäjien haastattelujen perusteella liikenteen määrä on alueella pieni. Liikenteen määrä ei ole ongelma, vaan joidenkin katuyhteyksien ja tonttiliittymien pienuus. Lisäksi tonttien koko ja rakenne estää isompien ajoneuvojen kääntymisen tonteilla, josta syystä Sampolantien puolelta esitetään kaavaehdotuksessa uutta ajoväylää.

Kaavaehdotuksen myötä esitetty pinta-alan ja rakennusoikeuden muutos on katsottu olevan sen verran vähäinen, että se ei mahdollista merkittävää liiketoiminnan kasvua. Tästä syystä arvioidaan, että myöskään liikennemäärän muutos on joko vähäinen tai säilyy nykyisellään. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Heinämaantien liikenteeseen, vaan konkreettiset muutokset ovat suunnittelualueen sisäisiä.

Väyläviraston liikennemääräkartan (vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne KVL) mukaan Heinämaantiellä on ennen Sampolan teollisuusaluetta n.2500 ajoneuvoa/vrk. Sampolan teollisuusalueen jälkeen Heinämaantiellä on n.1020 ajoneuvoa/vrk. Tästä voidaan arvioida, että Sampolan teollisuusalueella asioi n. 1500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lukuun sisältyy sekä työpaikkaliikenne, että tavaraliikenne.

5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualueella ei ole havaittu arvokkaita luontokohteita.

Lähimetsän alue pienenee, joten virkistysalueen merkittävyys pienenee. Toisaalta aluetta ei ole tunnistettu merkittäväksi virkistysalueeksi, ja lähiympäristössä on myös muita virkistyskäytössä olevia metsäalueita.

Koska suunnittelualueen metsiköt on pääosin suojaametsää, sen poistuminen vähentää metsikön suojaamisarvoa. Metsän suojausta pyritään säilyttämään

mahdollisuuksien mukaan kaavamääräyksin.

Metsäalueen pieneneminen teollisuusalueen tieltä kaventaa alueen luonnonalaisuutta ja eliöiden elinympäristöä sekä pienentää

Toisaalta alueen metsiköt ovat hajanaisia, eivätkä ne muodosta laajaa verkostoa. On järkevämpää laajentaa teollisuusaluetta olemassa olevan yhdyskuntarakenteen viereen.

Vaikutuksia luonnonympäristöön pyritään pienentämään jättämällä osa alueesta lähimetsäksi sekä kaavamääräyksillä puuston säilyttämisen tarpeesta. Metsäisiä alueita on pyritty mahdollisimman paljon kaavassa säilyttämään.

Pintavesivaikutukset

Hallittavan huleveden määrä tulee alueella kasvamaan metsäisen viheralueen muuttuessa teollisuusalueeksi. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hulevesisuunnitelma, jolla voidaan parantaa alueen hulevesien hallintaa. Voimassa olevassa kaavassa ei ole hulevesimääräyksiä, joten osaltaan hulevesien hallintaan on mahdollisuus enemmän panostaa tonttikohtaisesti.

Metsäisen alueen muututtua teollisuudeksi, pintavedet eivät luontaisesti imeydy enää samalla tavalla maastoon, joten alueen hulevesiin ja viivytykseen on syytä panostaa.

Pohjavesivaikutukset

Suunnitteluelue ei ole pohjavesialueella. Kaavalla ei ole vaikutusta pohjaveteen. Yritystoiminnalla ei saa aiheuttaa muutoksia pohjaveden korkeuteen tai laatuun.

5.3.4. Vaikutukset ilmastoon

KILVA-työkalulla tunnistettuja kaavaehdotuksen ilmastokestävyyydestä ovat metsien hiilinielujen turvaaminen, rakennusten hiilensidonta, liikkumisen kehittäminen kestävämmäksi ja uusiutuvan energian käyttö.

Teollisuusalueen laajeneminen ja puuston väistyminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä. Sään ääri-ilmiöihin varautuminen huononee paikallisesti.

Ilmastovaikutuksia on pyritty vähentämään suunnittelualueella lähimetsäalueiden säilyttämisellä mahdollisimman paljon ja alueen laajentamisen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja infran läheisyyteen, jolloin voidaan hyödyntää olemassa olevia rakenteita. Sampolan teollisuusalueelle kulkee melko hyvät kevyen liikenteen väylät, mutta julkista liikennettä kaupungin sisällä ei ole.

5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Suunnittelualueen ympäristön häiritötekijät aiheutuvat teollisuusalueen tavanomaisesta melusta ja liikenteestä. Merkittäviä yksittäisiä häiritötekijöitä ei ole havaittu, eikä alueella ole sellaista toimintaa, joka olisi häiritötekijöille erityisen altista. Suunnittelualueen länsipuolella, noin 150 metrin päässä on Lahti-Loviisa -junarata. Ukrainan sodan myötä liikenne junaradalla on vähentynyt merkittävästi, jopa loppunut.

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kokonaisuudessaan kaavakartalla. Yleisillä määräyksillä on ohjattu kaava-alueen rakentamista mm. radonin torjunnan, pohjavesimääräysten ja autopaikkojen osalta.

5.6 NIMISTÖ

Asemakaavalla ei osoiteta alueelle uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaavamuuutos on saanut lainvoiman. Asemakaavan toteutusta seurataan Orimattilan kaupungin kaavoituksen, rakennusvalvonnan sekä yhdyskuntatekniikan yhteistyönä.

Alkuperäiset Alueidenkäyttölain (AKL) 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/>

Arkisto- ja rekisteritiedot

Kohde ja kunta: Sampola (Sampolantie), Orimattila
Tutkimuksen laji: Maastotarkastus
Peruskarttalehti: L4423A
Kiinteistöt: 560-418-9-930
Tutkittu alue: n. 8000 m²
Tutkija: Tomi Kuljukka
Kenttätyöaika: 21.10.2024
Tutkimuslaitos: Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
Valokuvien arkistointitunnus: OMA202415:21–24

Johdanto: Orimattilan kunta on aloittamassa kaavasuunnittelua Orimattilan Sampolassa. Kaavoituspäällikkö tiedotti Lahden museoiden arkeologeja kaavoitusalueella sijaitsevista kuopista, jotka voisivat mahdollisesti olla arkeologisia suojelukohteita. Alueellinen vastuumuseo teki kohteiden maastotarkastuksen virkatyönään 21.10.2024.

Tarkastettu alue: Sampolantien luoteispuoli (ks. oheinen karttaliite).

Metodi: Maastohavainnointi, koekairaus, koepistot

Havainnot ja tulokset: Kuopat sijaitsevat Sampolan yritysalueen pohjoispuolella, sähköaseman eteläpuolella olevassa kuusimetsässä Sampolantien luoteispäädyssä. Metsässä kulkevan polun pohjoispuolella on n. 20 kpl soikean muotoista ja n. 1.5 x 1 x 0.5 m kokoista kuoppaa, jotka ovat pohjois-etelä suuntaisesti. Lisäksi paikalla on muutama huomattavasti suurempi kuopanne aivan Sampolantien läheisyydessä sen luoteispuolella. Alueen maasto on loivasti etelään laskevaa kuusivoittoista metsää. Maaperä on pääsääntöisesti hiekkaa.

Soikeisiin kuopanteisiin tehtiin kolme koepistoa (1. N 6743957 E 432164, 2. N 6743963 E 432164, 3. N 6743956 E 432141). Koepistoista havaittiin n. 10 cm humuskerroksen alla haalea max. 5 cm paksuinen huuhtoutumiskerros, jonka alla on hiekkamaa. Ensimmäisessä koepistossa ei ollut huuhtoutumiskerrosta lainkaan, joka viittaa kuoppien varsin nuoreen ikään. Koepistoista ei saatu havaintoja kiinteästä muinaisjäännöksestä eikä muustakaan historiallisen tai esihistoriallisen ajan toimintaan viittaavasta. Vanhojen karttojen analyysissä paikalla on 1840-luvun Orimattilan pitäjänkartalla ja vuoden 1964 peruskartalla metsää. Kuopat ja erityisesti suuremmat kuopanteet vaikuttavat modernilta maanotolta, jota on mahdollisesti käytetty Sampolantien rakentamiseen.

Maastotarkastuksen perusteella Sampolassa sijaitsevat kuopanteet eivät ole arkeologisia suojelukohteita eikä niitä tarvitse huomioida kaavasuunnittelussa.

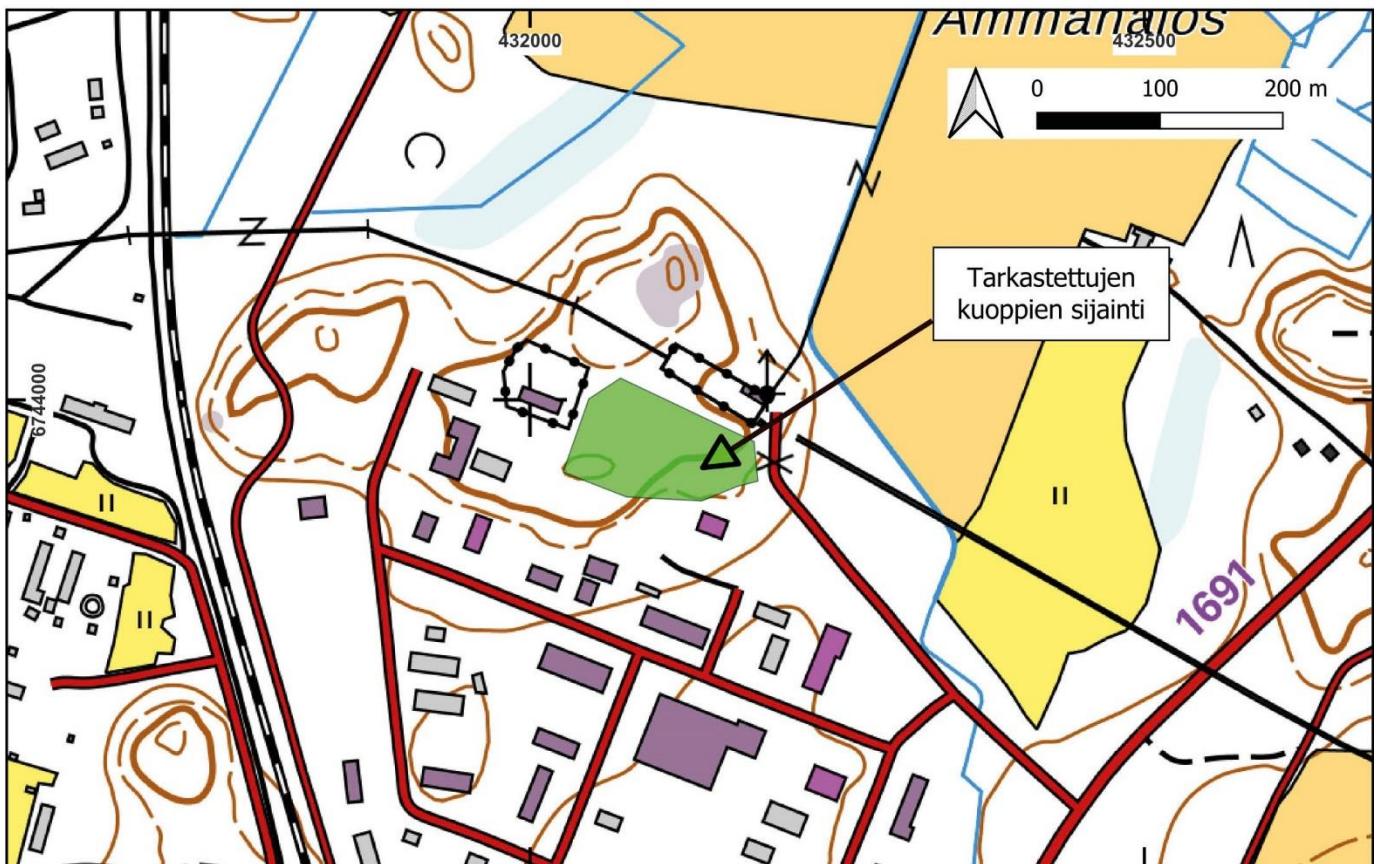
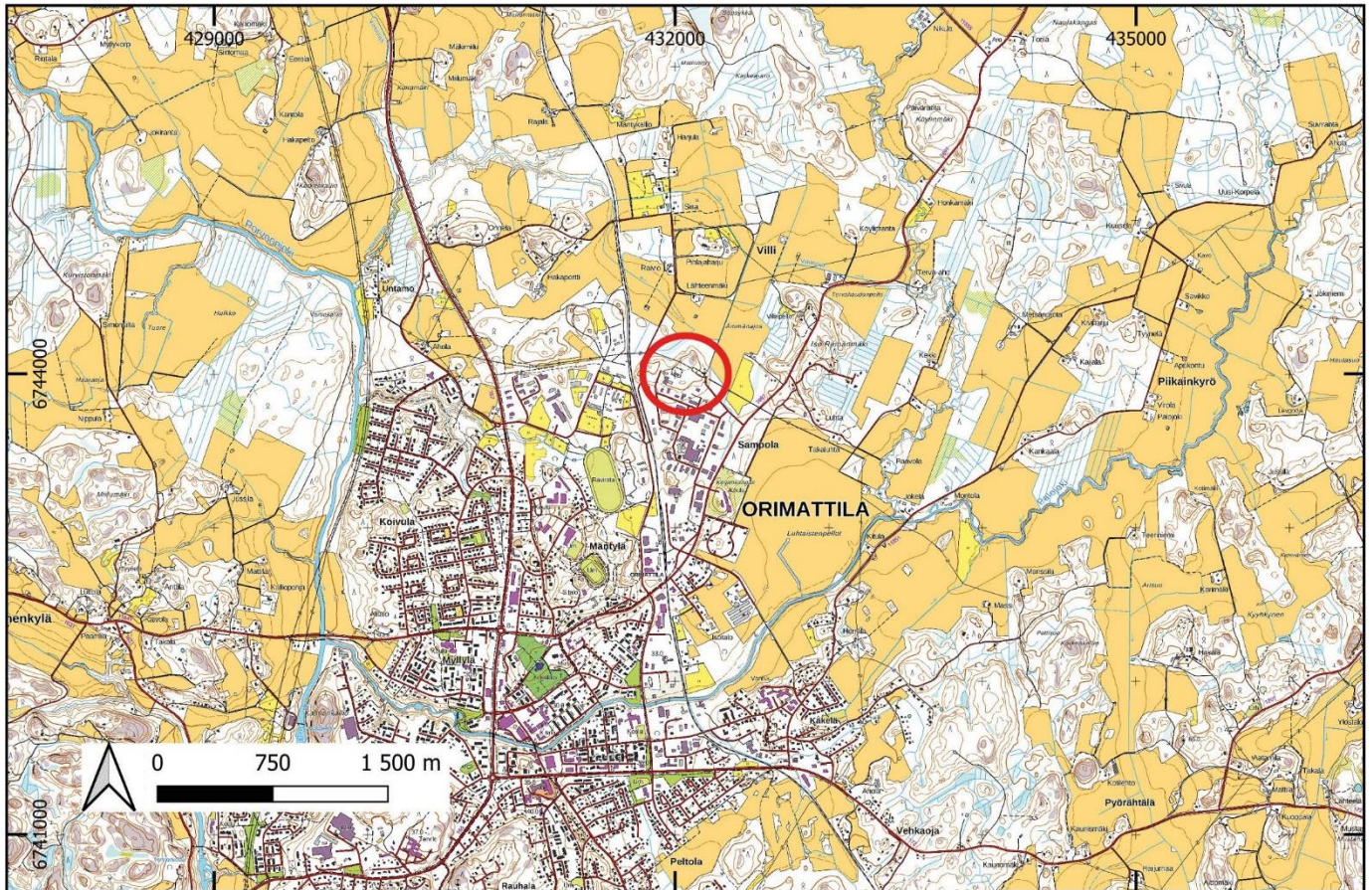
Mittausvälineenä käytettiin GPS-käsilaitetta, jonka paikannustarkkuus on n. 2–5 m.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

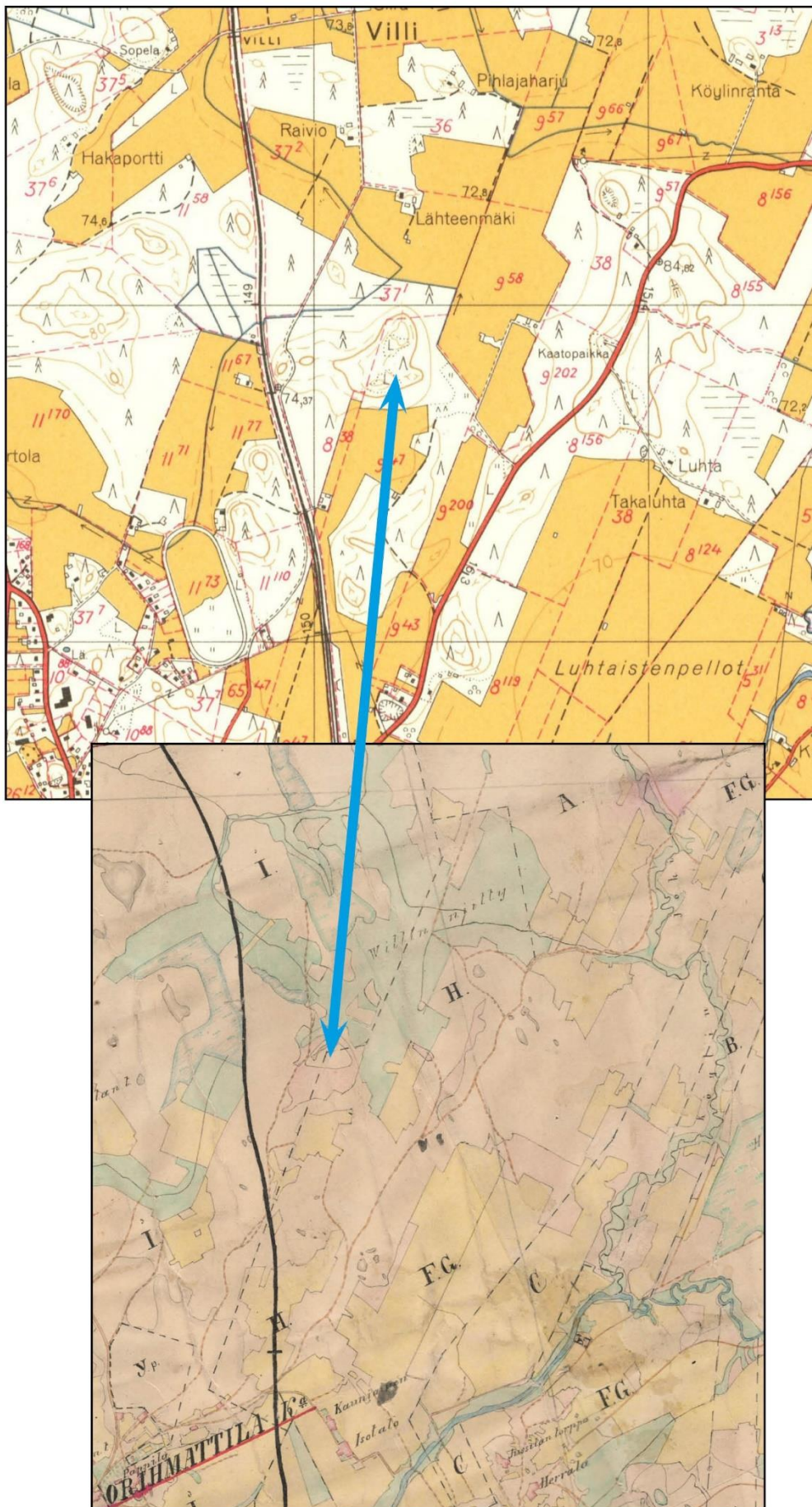
arkeologi

Tomi Kuljukka

Karttaliite



Ylimmäisenä lähestymiskartta, tarkastettu alue punaisen ympyrän sisällä.
Alimmaisena tarkastettujen kuoppien sijainti nuolen osoittamassa paikassa, tutkittu alue vihreällä.



Ylimmäisenä ote vuoden 1964 peruskartasta.

Alimmaisena ote 1840-luvun Orimattilan pitäjänkartasta (3111 04). Kuoppien sijainti sinisen nuolen osoittamissa paikoissa.

Kuvaliite



Ylimmäisenä yksi kuopista lapion kohdalla etelään laskevalla rinteellä, kuvattu pohjoiseen. (OMA202415:21).
Alimmaisena koepisto, jossa humuskerroksen alla näkyy huuhtoutumiskerros ja hiekkamaa (N 6743963 E 432164). (OMA202415:22).



Ylimmäisenä yksi soikeista kuopista lapion kohdalla. Kuvattu pohjoiseen. (OMA202415:23).
 Alimmaisena hieman isommat kuopat Sampolantien vieressä. Kuvattu kaakkoon. (OMA202415:24)

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Orimattila	Täyttämispvm	9.9.2025
Kaavan nimi	A218 Sampolan laajennus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.2.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	560 A218
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,8466	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,8466

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	9,8467	100,00	29089	0,30	0,1421	8475
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	7,2722	73,9	29089	0,40	0,4010	8475
V yhteensä	1,5920	16,2			-0,7106	
R yhteensä						
L yhteensä	0,8634	8,8			0,3326	
E yhteensä	0,1191	1,2			0,1191	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

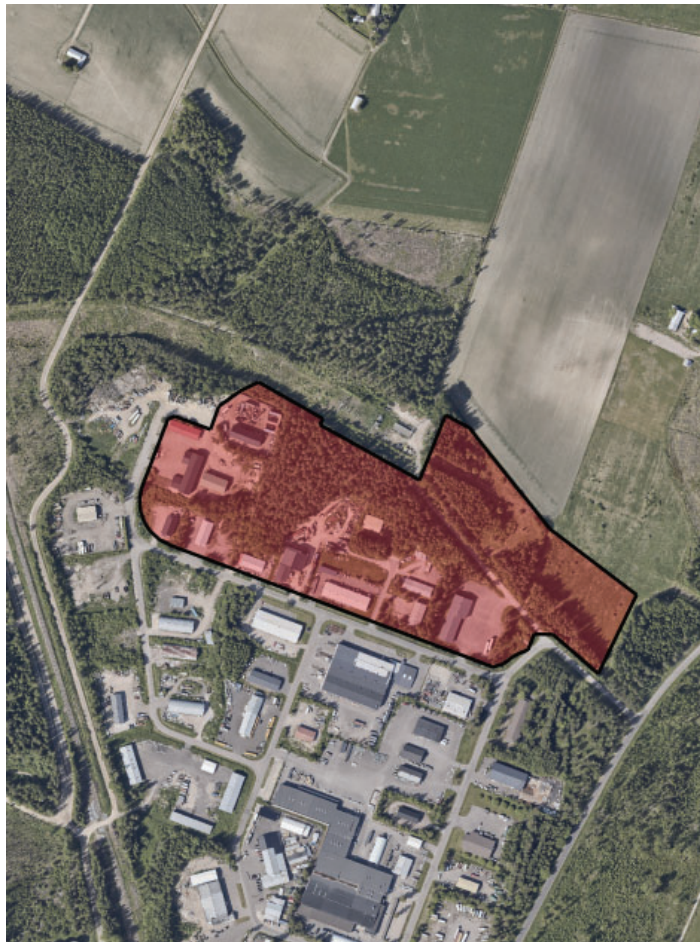
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	9,8467	100,00	29089	0,30	0,1421	8475
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	7,2722	73,9	29089	0,40	0,4010	8475
T-2	0,0000	0,0	0		-4,8366	-14510
T-3	7,2722	100,0	29089	0,40	7,2722	29089
TY-3	0,0000	0,0			-2,0346	-6104
V yhteensä	1,5920	16,2			-0,7106	
VV	0,0000	0,0			-1,3874	
VE	1,5920	100,0			0,6768	
R yhteensä						
L yhteensä	0,8634	8,8			0,3326	
Kadut	0,8634	100,0			0,3326	
E yhteensä	0,1191	1,2			0,1191	
ET	0,1191	100,0			0,1191	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



A2I8 Sampolan laajennuksen
asemakaavamuutos
OSALLISTUMIS- JA
ARVIOINTISUUNNITELMA



Hyväksytty 13.02.2025

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

Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen	044 781 3624
Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta	040 5155 183
Kaava- ja paikkatietoasiantuntija Henna Sihvonen	044 781 3861

Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@orimattila.fi
Kaupungin kirjaamo: kirjaamo@orimattila.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi tässä suunnitelmassa esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus ja tavoitteet sekä kaavatyön lähtötilanne ja kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistuminen ja vaikutusten arviointi suunnitellaan jokaista kaavaa varten erikseen. Tämä suunnitelma on laadittu Sampolan laajennuksen asemakaavamuutosta varten.

Alueidenkäyttölain 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

Yhteystiedot.....	2
Maankäyttö.....	2
ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT	4
Suunnittelualueen sijainti.....	4
Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus	4
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
Nykytilanne	5
Lahden kaupunkiseutusuunnitelma.....	5
Yleiskaava.....	5
Sampolan osayleiskaava (kaavamuutos).....	5
Asemakaavat.....	7
OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN	7
Osalliset.....	7
Viranomaisyhteistyö.....	7
ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE	7
EHDOTUSVAIHE	7
HYVÄKSYMISVAIHE	8
TIEDOTTAMINEN	8
SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET	8
KAAVAHANKKEEN AIKATAULU	8
Aloitus- ja valmisteluvaihe	8
Ehdotusvaihe	8
Hyväksymisvaihe	8

ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT

Suunnittelualueen sijainti

Muutosalue sijaitsee Orimattilan Sampolan teollisuusalueen pohjoisosassa.

Suunnittelualueelta Orimattilan keskustoiintoihin on matkaa noin 3 km.

Asemakaavamuutos koskee Sampolan teollisuusalueen teollisuuskortteleita 1323, 1325, 1328 sekä viher- ja katualueita.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus

Takojantien teollisuuskorttelissa on useammalla yrittäjällä loppumassa tila kesken. Toiminnan laajentaminen edellyttää tonttialueen laajentamista. Kaavamuutoksella selvitetään miten tontteja olisi mahdollista laajentaa sähköasemalle päin, säilyttäen hyvät kulkuyhteydet ja varmistaen tasapuolisuus. Sampolantien linjaus muutetaan kiertämään sähköaseman pohjoispuolelta.

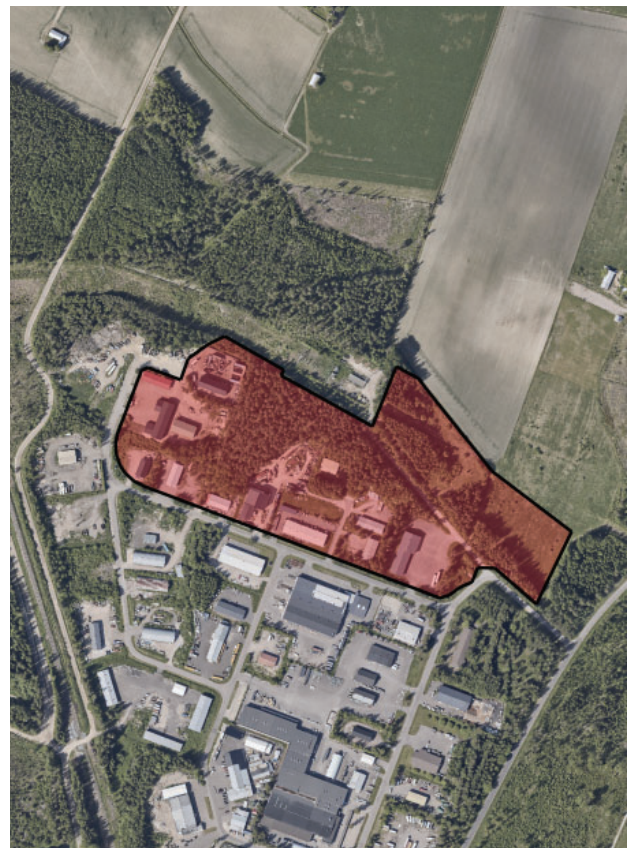
Ilmakuvaa Sampolan teollisuusalueesta. Suunnittelualue käsittää likimain kuvassa taajamaiset teollisuusrakennusten alueen ja sen lähiympäristön metsäalueet. Oikealla näkyy Heinämaantie.



Ote opaskartasta. Punaisella asemakaavamuutosalueen alustava ja yleispiirteinen raja.



Ote ortoilmakuvasta.



SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Nykytilanne

Suunnittelualue on rakennettua teollisuusaluetta, viheralueita ja katualueita.

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee Sampolan työpaikka-alueella (TP27). Merkinällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, asumista sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.

Lahden kaupunkiseutusuunnitelma

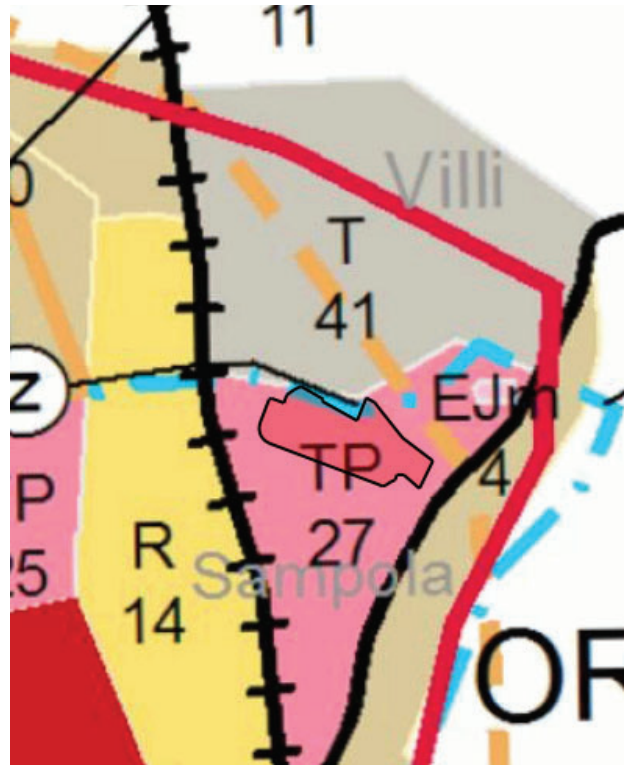
Lahden kaupunkiseutusuunnitelma on hyväksytty MAL-alueen kaupunkien ja kuntien valtuustoissa (Orimattilan kv 25.9.2023 § 36). Kaupunkiseutusuunnitelmaa hyödynnetään yleiskaavojen laadinnassa ja Päijät-Hämeen maakuntakaavan uudistamisessa. Sampolan laajennusalue sijaitsee Orimattilan keskustan elinkeinoelämän kehittämisvyöhykkeellä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Virenojan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Osayleiskaavassa suunnittelualue on työpaikka-alue (TP). Suunnittelualueen länsipuolella vaaleanpunaisella alueella on Hevoskylä, joka on erityisalue (E-1). Pohjois- ja itäpuolella on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Alueen pohjoisreunaa viistää uusi yhdystielinjaus Lahdentien ja Heinämaantien välillä.

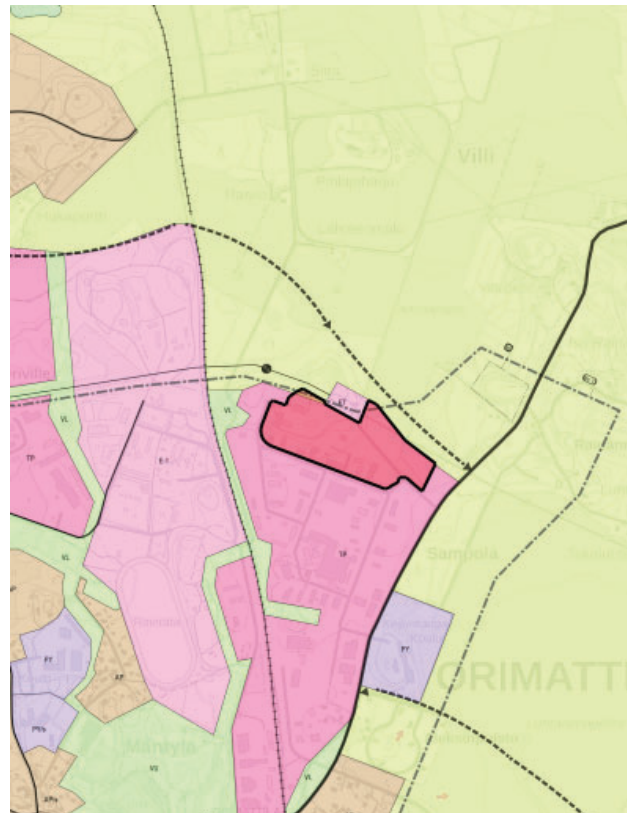
Sampolan osayleiskaava (kaavamuuutos)

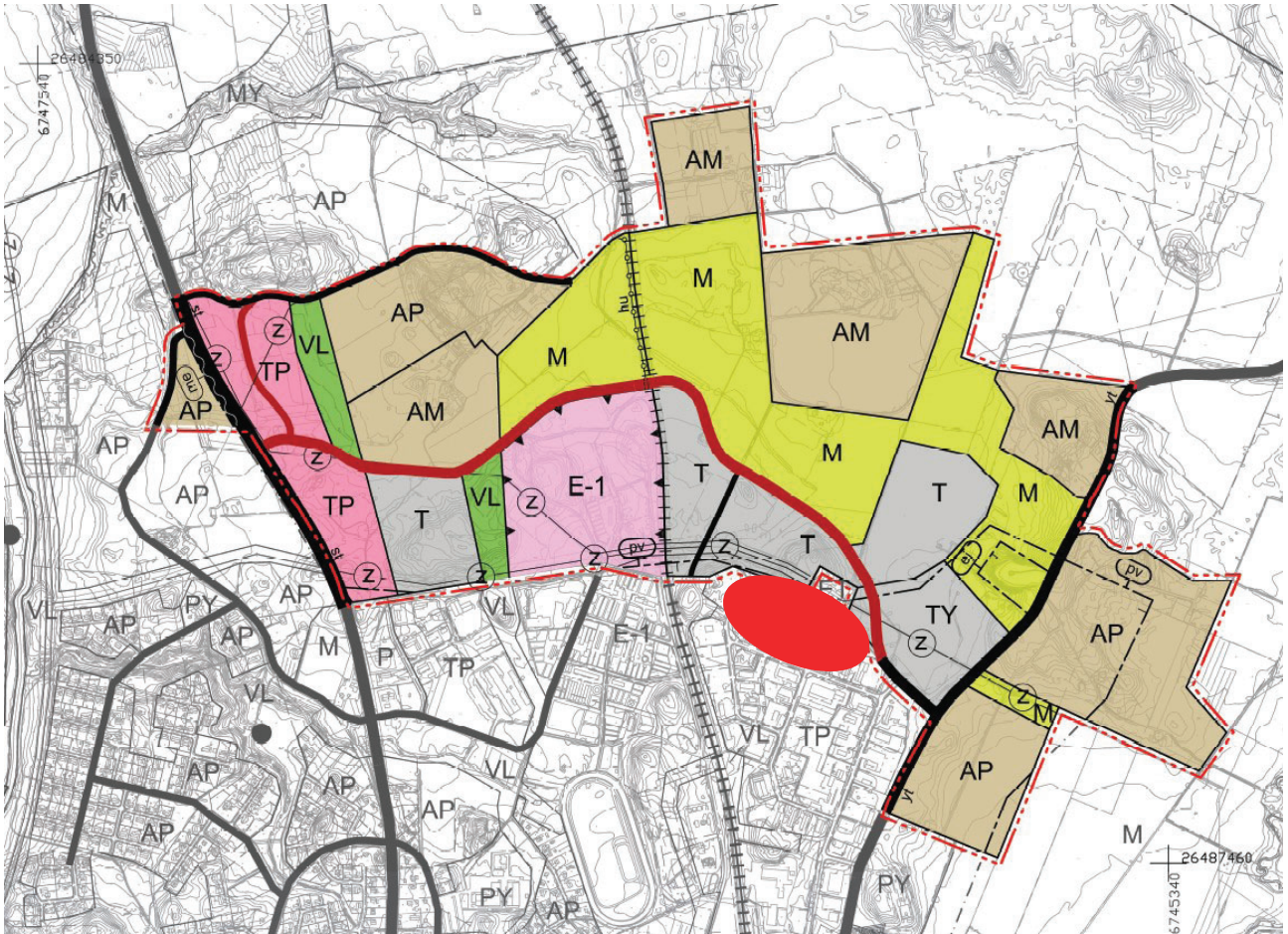
Sampolan osayleiskaava on ollut vireillä vuodesta 2013. Osayleiskaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia uusien työpaikka-alueiden sijoittumismahdollisuuksia sekä Heinämaantien ja Lahdentien välisen yhdystien linjausta. Sampolan laajennuksen asemakaavan muutoksen suunnittelualue on varsinaisen osayleiskaavan muutosalueen ulkopuolella, mutta Heinämaantien ja Lahdentien yhdystie vaikuttaa myös asemakaavaan. Osayleiskaavan muutoksen luonnoksessa on osoitettu lisää työpaikka-alueita Sampolan nykyisen alueen pohjoispuolelle. Osayleiskaavan ehdotusta pyritään



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Tarkempi suunnittelualue ympyröitynä.

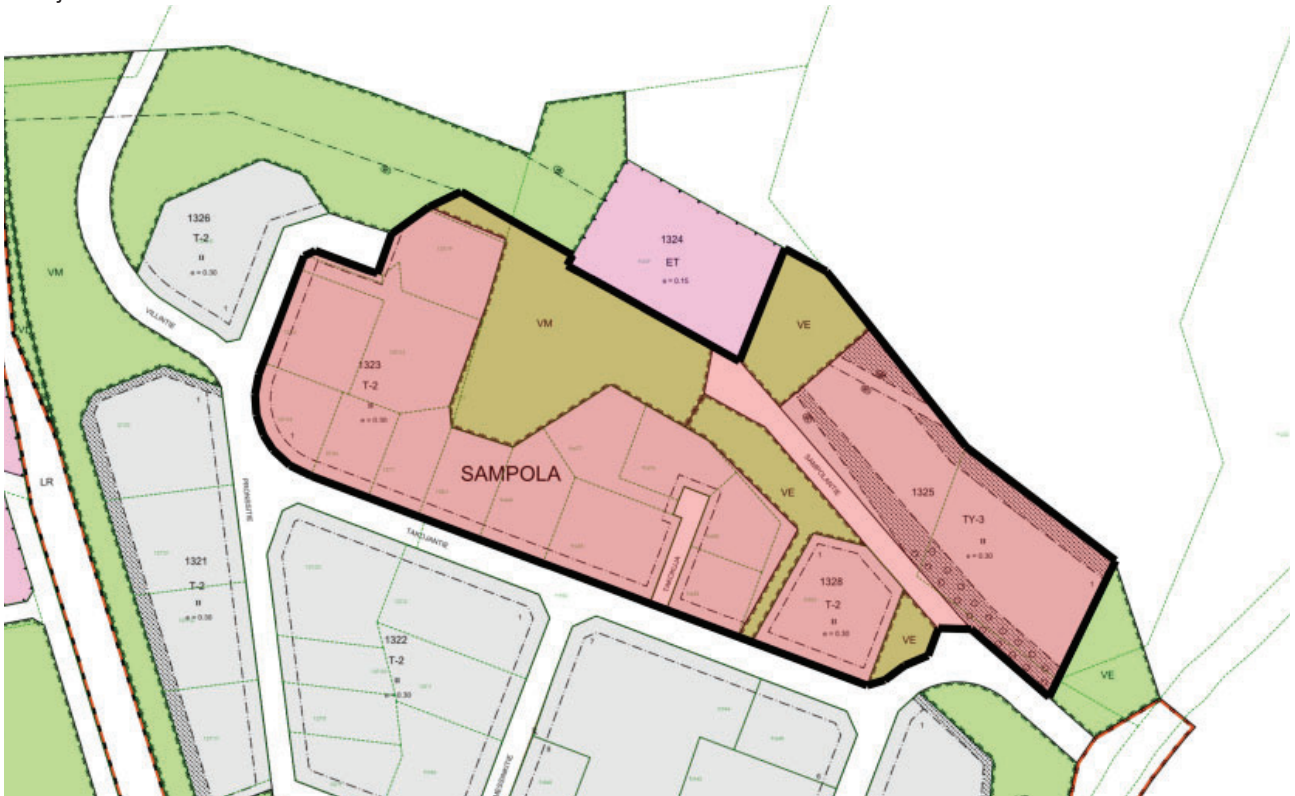
Ote Keskusta-Virenoja osayleiskaavasta 2007.





Ote Sampolan osayleiskaavan luonnoksesta. Likimääräinen suunnittelualue on merkattu punaisella ellipsillä.

Ote ajantasa-asemakaavasta.



A218 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

edistämään.

Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava (A79) Sampola, lainvoimainen 10.07.1998.

Asemakaavassa suunnittelualueeseen kuuluu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T-2), maisemanhoitoalueita (VE) sekä lähimetsää (VM) ja katualuetta.

Maanomistus suunnittelualueella

Kaavamuutosalueella maanomistajia ovat sekä kaupunki (viher- ja katualueet sekä myymättömät teollisuustontit) että yksityiset maanomistajat (teollisuustontit).

OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN

Osalliset

Alueidenkäyttölain 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 Sampolan laajennuksen asemakaavassa ovat:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen
- kaavan vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaita
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahden museot
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Kymenlaakson Sähkö
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keskustan aluekumppanuuspyytä
- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

Viranomaisyhteistyö

Sampolan laajennuksen asemakaavasta ei järjestetä erillistä viranomaisneuvottelua (vain yleiskaavoista ja seudullisesti merkittävistä asemakaavoista). Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hä-

meen pelastuslaitokselta, Lahden museoilta, Päijät-Hämeen Ympäristöterveydeltä, Kymenlaakson Sähköltä, Hämeen ELY-keskukselta, Uudenmaan ELY-keskukselta sekä Keskustan aluekumppanuuspyödyltä. 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

(AKL 62-63 §, MRA 30 §)

Kaava kuulutetaan vireille kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla sekä paikallislehdessä Orimattilan Sanomat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville samalla kuulutuksella. Osallinen voi antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koko kaavatyön ajan.

Kaava-alueella maata omistaville ja välittömässä läheisyydessä asuville lähetetään tiedossa olevaan kotiosoitteeseen kaavaluonnos, josta on mahdollista antaa mielipide. Myös viranomaisilla on mahdollisuus kommentoida kaavaluonnosta. Kaavan valmistelu on osallisten kannalta keskeisin suunnitteluvaihe, sillä suunnitelmat eivät ole lopulliseen muotoonsa hiottuja ja muutosten tekeminen on tässä vaiheessa vielä helppoa.

EHDOTUSVAIHE

(AKL 65 §, MRA 27 JA 32 §)

Kaavaehdotus laaditaan saadun palautteen pohjalta. 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 niihin. Mikäli kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen pohjalta oleellisia

muutoksia, muokattu ehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville.

HYVÄKSYMISVAIHE

(AKL 67 §, MRA 37 § JA 200 §)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan. 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.

TIEDOTTAMINEN

Kaavan vireilletulosta, nähtävilläolosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla (www.orimattila.fi) sekä paikallislehdissä Orimattilan Sanomat ja Orimattilan Aluelehti. Maanomistajille toimitetaan kotiin kirjeitse tietoa valmisteluvaiheesta ja ehdotusvaiheesta. Osoitetietoina käytetään Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteriin ilmoitettuja yhteystietoja.

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

SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen mahdollisia vaikutuksia liikenteeseen, yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan sekä lähiympäristöön arvioidaan suunnittelutyön edetessä.

KAATAHANKKEEN AIKATAULU

Aloitus- ja valmisteluvaihe

Asemakaava kuulutetaan vireille alkuvuodesta 2025.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on saada kaavaehdotus virallisesti nähtäville vuoden 2025 kuluessa.

Hyväksymisvaihe



Alkuperäiset Alueidenkäyttölain (AKL) säännökset löytyvät
muun muassa osoitteesta ***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>