



A216 Ravikiilan

asemakaavamuutos

LUONNOKSEN KAAVASELOSTUS



Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 24.09.2024 § xx
Kaavaluonnos nähtävillä xx

A216 Ravikiilan asemakaavan muutos

Asia 86/10.02.03/2024

Kaavan laatijat

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta
Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen
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

Maankäyttö

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta	040 5155 183
Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen	044 781 3624
Kaava- ja paikkatietoasiantuntija Henna Sihvonen	044 7813 861

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	5
1.4 Liiteasiakirjat	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELU-ALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
3.2.2 Maakuntakaava	6
3.2.4 Asemakaavat	7
3.2.6 Tehdyt selvitykset	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	8
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	8
4.2.1 Osalliset	8
4.2.2 Vireilletulo	8
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	8
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	8
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	8
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	9
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
5.1 KAAVAN RAKENNE	9
5.1.1 Mitoitus	9
5.2 ALUEVARAUKSET	9
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	9
5.3.1 Vaikutukset kaupunki/kyläkuvaan	9
5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon	9
5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön	9
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖ- TEKIJÄT	9
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET	9
5.6 NIMISTÖ	9
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	9

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavaselostus, joka koskee 24.09.2024 päivättyä luonnosvaiheen asemakaavakarttaa.

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöjä: 560-418-90-6, 560-418-90-7, 560-418-90-2, 560-418-90-9.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan Mäntylän pohjoisosassa Ravitien ja junaradan välissä. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee Orimattilan Ravikeskus, kotieläinpuisto ja paloasema. Junaradan toisella puolella sijaitsee Sampolan teollisuusalue.

Suunnittelualueena on asemakaavassa yleiseksi pysäköintialueeksi osoitettu alue sekä viereinen teollisuuskorttelialueen pohjoisosassa.

1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

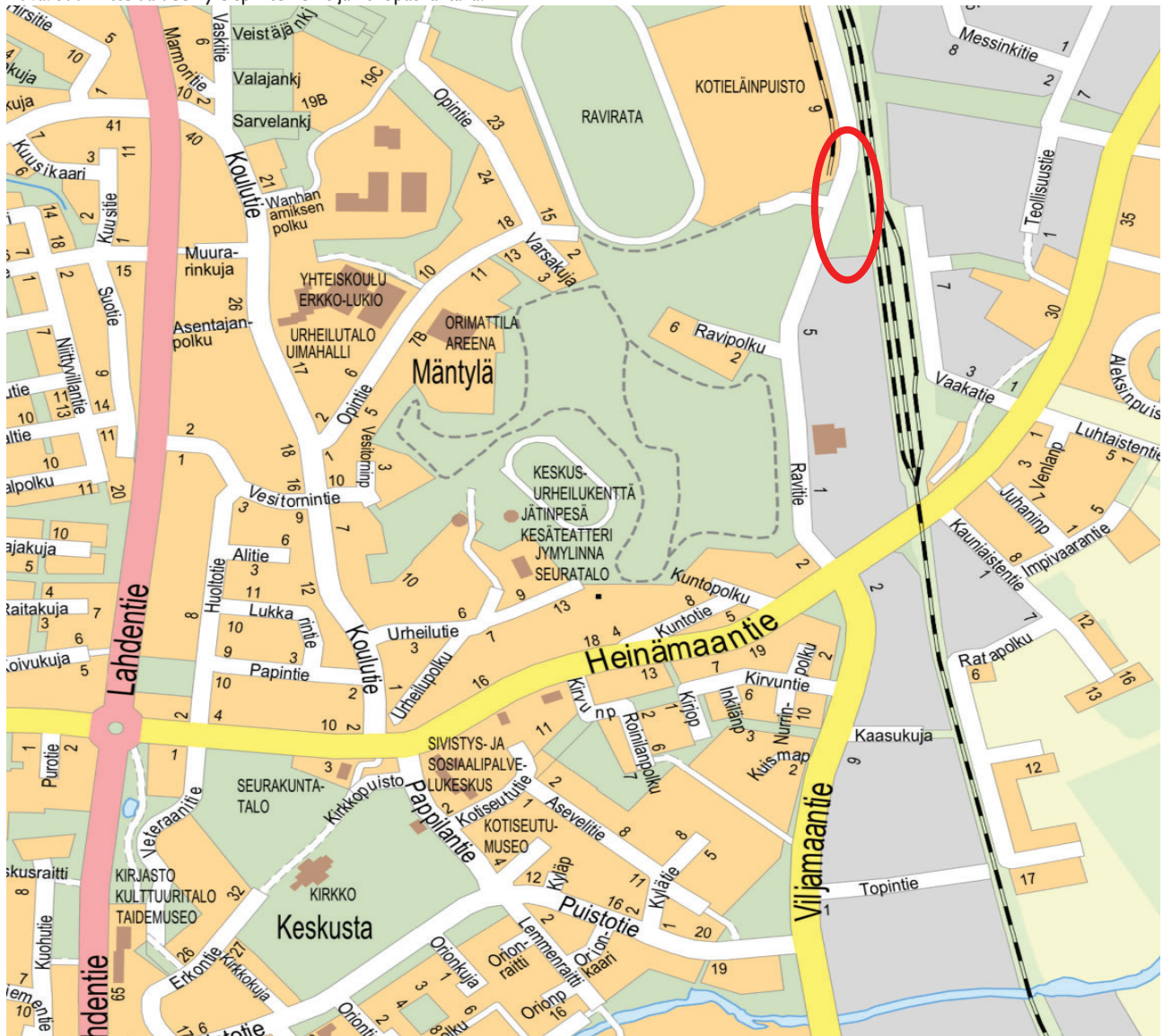
Aloite asemakaavan muutoksesta on tullut alueella toimivalta yrittäjältä, jolla on tarve lisämaalle.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on muuttaa nykyisessä asemakaavassa osoitettu toteuttamaton yleinen pysäköintialue osaksi viereistä varasto- ja teollisuusaluetta. Pysäköintialueelle ei ole ollut tarvetta yli 30 vuoteen eikä nähdä, että tälle olisi tulevaisuudessaakaan tarvetta.

1.4 LIITEASIAKIRJAT

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

Kuva. Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti opaskartalla.



2 TIIVISTELMÄ

Toteuttamaton yleinen pysäköintialue liitetään osaksi viereistä teollisuus- ja varastointialuetta.

Kuva. Ortoilmakuva suunnittelualueesta.



2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaava on hyväksytty kaavoitusohjelmaan kaupunginvaltuuston kokouksessa 27.11.2023 § 120
- Kuulutus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 24.8.2024
- Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 24.09.2024 § x.
- Kaavaluonnos nähtävillä xx.xx. - xx.xx.xxxx.
- Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta xx.xx.xxxx § x.
- Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § x.
- Kaavaehdotus nähtävillä xx.xx. - xx.xx.xxxx.
- Hyväksymiskäsittely on alkanut kaupunkikehitys- ja teknisessä valiokunnassa xx.xx.xxxx § x.
- Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § x.
- kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan xx.xx.xxxx § x
- Lainvoimainen xx.xx.xxxx § x.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaamuutoksessa yleiseksi pysäköintialueeksi osoitettu rakentamaton alue liitetään osaksi viereistä varasto- ja teollisuusaluetta.

Asemaakaavan rajausta voidaan tarkistaa kaavatyön edetessä.

Kuva. Toteuttamaton pysäköintialue pohjoisesta kuvattuna. Oikealla Ravitie. Taustalla rakennettua teollisuus- ja varastointialuetta.



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELU- ALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan Mäntylän pohjoisosassa Ravitien ja junaradan välissä. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee Orimattilan Ravikeskus ja kotieläinpuisto.

3.1.2 Luonnonympäristö

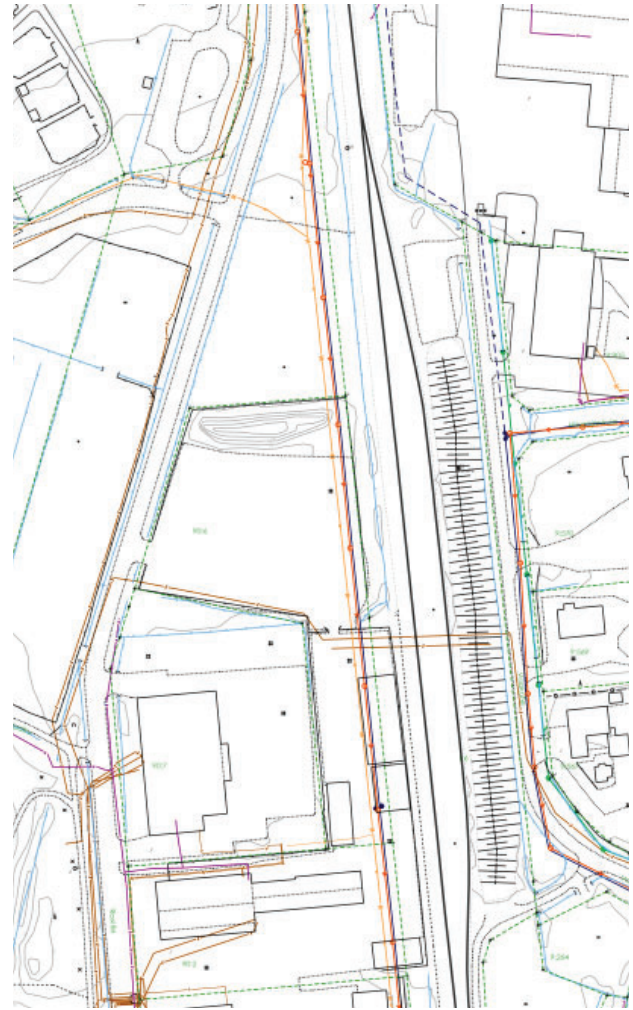
Suunnittelualueen yleiseksi parkkialueeksi osoitettu alue on vanhaa peltoa. Peltoalueen ja junaradan välissä kasvaa pajukkoa ojan myötäisesti. Alueen vähäinen puusto sijaitsee alueen reunamilla ja on iäkästä ja koostuu pääosin koivuista, männyistä ja haavoista. Ravitien ja peltoalueen välissä olevassa ojassa havaittu haitalliseksi vieraslajiksi luokiteltua lupiinia.

Peltoalueen läpi menee polku, joka johtaa rautatiealueelle. Polku kuljee ojan yli, johon on laitettu ylitystä helpottava siltarakennelma.

Pintavesien valuminen alueelta tapahtuu Palojoen kautta Porvoonjokeen.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeää I-luokan Sikosuon pohjavesialuetta. Pohjaveden muodostumisalueen raja jää suunnittelualueen länsipuolelle. Kaavamuutosalueen nykyisissä asemakaavoissa ei ole pohjaveteen liittyviä määräyksiä.

Kuva. Kunnallistekniikkaa alueella.



Kuva. Suunnittelualueen maanalaiset johdot.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueen itäpuolella on rautatiealue. Ravitien länsipuolella suunnittelualueen ulkopuolella on Orimattilan keskusurheilukenttä, frisbeegolf-puisto, lenkkipolkuja yms. liikuntapuolen palveluita. Näiden pohjoispuolella on Orimattilan ravirata (harjoituskäytössä), kotieläinpuisto ja viljasiilot. Ravitien pohjoispäässä on hevoskylän ravivalmennustallit.

Radan itäpuolella on Sampolan teollisuusalue.

Teollisuuden korttelialueella on yksi rakennus osittain rautatiealueella. Toimija on tehnyt tästä vuokrasopimuksen Väylän kanssa. Väylä on myös ilmoittanut, että rautatiealueen rajaa ei voida siirtää.

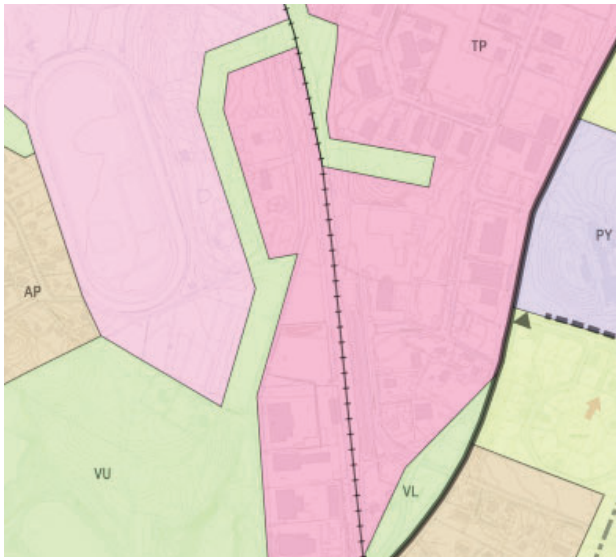
Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kunnallistekniikkaa Ravitien varrella sekä teollisuuskorttelin ja junaradan välissä. Kunnallistekniikkaa jää siis kaavaluonnoksen teollisuusalueen laajennuksen alueelle. Junaradan ja katujen kuivatus on järjestetty avo-ojilla.

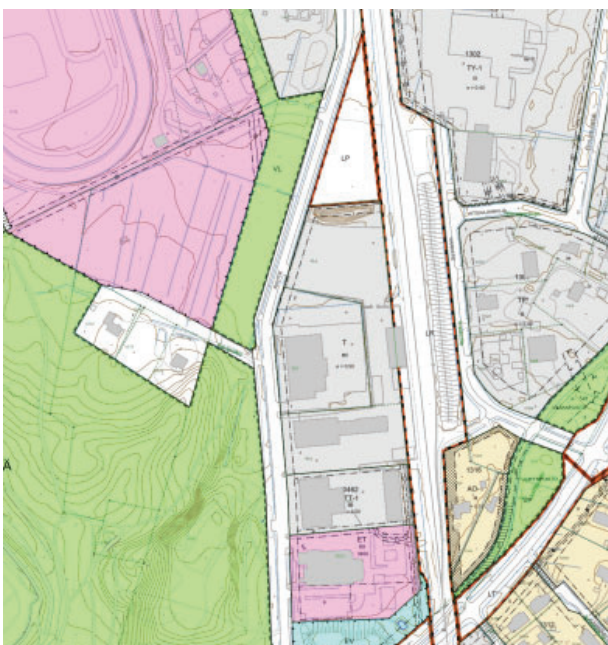
Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014



Kuva. Ote Keskusta-Virenojan osayleiskaavasta.



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta



3.1.4 Maanomistus

Kaavamuuosalueella maanomistajia ovat sekä kaupunki että yksityiset maanomistajat.

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

Orimattilassa on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019. Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 suunnittelualue sijaitsee loma- ja matkailualueella.

3.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Virenojan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Osayleiskaavassa suunnittelualue on kokonaisuudessaan työpaikka-alue (TP).

3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava (A67) Mäntylä, pohjoisosa vuodelta 18.02.1991.

Voimassa olevassa asemakaavassa yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) osoitettu alue on rakentamaton. Suunnittelualueen eteläpuoli on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T).

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee rautatiealue (LR). Länsipuolella sijaitsee urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU-1), johon voidaan sijoittaa urheilua- ja virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Asemakaavassa on pysäköintiä koskevia määräyksiä teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueella (T). Alueella tulee varata autopaikka jokaista 100 kerroalaneliömetriä kohden.

Asemakaavassa ei ole pohjavesiä 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.



Kuva. Orimattilan kaupungin maaomistus vihreällä.

3.2.6 Tehdyt selvitykset

Kaavaluonnosvaiheessa ei ole ilmennyt tarvetta erillisille selvityksille. Kaavoitustyössä voidaan hyödyntää seuraavia suunnittelualueita koskevia selvityksiä:

- Keskusta-Virenojan osayleiskaavaa varten laaditut selvitykset
- Orimattilan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Orimattilan kaupunki ja Orimattilan Vesi, 2014
- Villi-Sampola liikenneselvitys, 2020



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

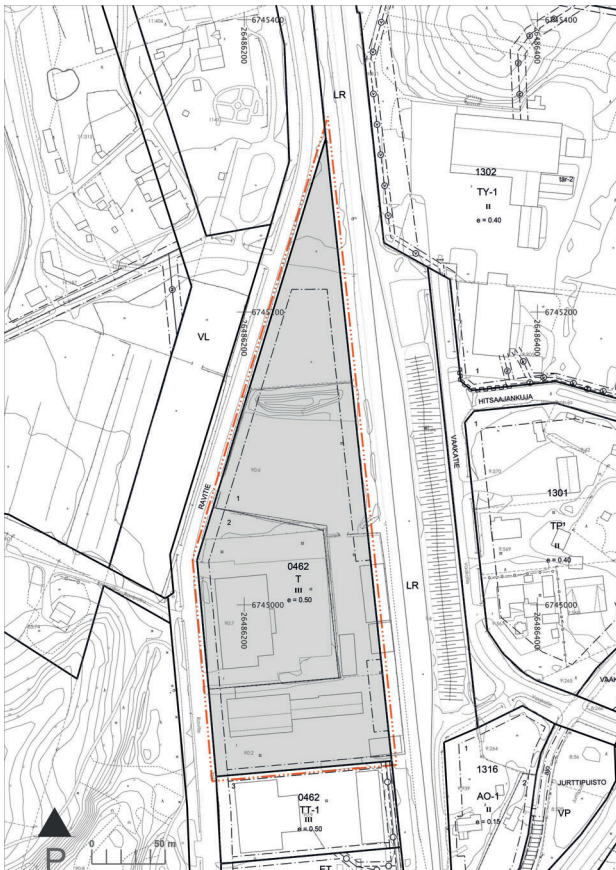
Asemakaava on kohteena A216 kaavoitusohjelmassa 2024-2028, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.11.2023 § .

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.

Kuva. Kaavaluonnoskartta. Pohjoiskärjen yleinen pysäköintialue on liitetty eteläpuolen teollisuus- ja varastointialueeseen. Rakennusala ei yllä kärkeen saakka maanalaisten johtojen takia. Käyttötarkoitus, kerrosluku ja tehokkuusluku on säilynyt voimassa olevan kaavan määräysten mukaan.



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
- Keskustan aluekumppanuuspöytä
- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisestä on kuulutettu 24.08.2024.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta, nähtävillä olosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa www.orimattila.fi sekä lehtikuulutuksilla paikallislehdissä. 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).

Asemakaavan luonnoksen 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, Ympäristöterveyskeskukselta ja Keskustan aluekumppanuuspöydältä.

Orimattilan kaupunkikehitys- ja teknisen toimialan sisällä kaavatyöhön osallistuvat yhdyskuntatekniikka, 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

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on liittää toteuttamaton ja tarpeeton yleinen pysäköintialue viereiseen teollisuus- ja varastoinnin korttelialueeseen.

4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Eri ratkaisuvaihtoehtoja tutkitaan kaavatyön edetessä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Muutokset koskevat rakentamatonta yleistä pysäköintialuetta (LP) sekä yksityisiä varasto- ja teollisuusalueita (T). Lisäksi yleisiä määräyksiä on päivitetty mm. pohjavesimääräyksen osalta.

5.1.1 Mitoitus

Varasto- ja teollisuusalueen (T) koko kasvaa ja yleinen pysäköintialue (LP) poistuu kokonaisuudessaan. Rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla $e=0.50$, joten rakennusoikeus kasvaa korttelialueen pinta-alan kasvun mukaisesti.

5.2 ALUEVARAUKSET

Varasto- ja teollisuusalue (T)

34 116 m² (+6006 m²)

rak-oikeus 17 058 (+3003 k-m²)

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset on arvoitu kaavan mahdollistaman maksimitoituksen mukaan.

5.3.1 Vaikutukset kaupunki/kyläkuvaan

Vaikutukset kaupunki/kyläkuvaan ovat vähäiset. Hoidettamaton ja käyttämätön alue muuttuu rakennetuksi ja hoidetuksi. Alueella ei ole arvokasta rakennettua ympäristöä, mikä pitäisi ottaa huomioon.

5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon

Kulku alueelle kulkee Ravitien kautta. Liikennemääriin ei arvioida tulevan juurikaan lisäystä, koska alueen laajennus on olemassa olevaan teollisuusalueeseen verrattuna pieni.

Mikäli voimassa olevan asemakaavan mukaiselle yleiselle pysäköintialueelle olisi käyttöä, se vetäisi myös liikennettä.

Ravitiellä ei ole rakennettu kevyen liikenteen väylää. Ravitien katualueen leveys kaavassa mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentamisen, joten sitä ei ole tarpeen ottaa mukaan asemakaavaan. Lisäksi alueen pohjoispuolella, radanylituskohdalla on v. 2022 tehty asemakaavan muutos, joka mahdollistaa kääntöpaikan rakentamisen.

Yleisen pysäköintialueen läpi kulkee epävirallinen polku kohti junarataa. Pysäköintialueen muuttuessa teollisuus- ja varastointialueeksi, kohdasta ei pääse suoraan junaradalle.

5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön. Suunnittelualueella ei ole arvokkaita luontokohteita.

Pintavesivaikutukset

Toteuttamaton ja päällystämätön yleinen pysäköintialue muuttuu teollisuuskorttelin osaksi, josta iso osa todennäköisesti tullaan päällystämään. Hallittavan huleveden määrä tulee alueella kasvamaan. Rakennusluvassa yhteydessä on esitettävä hulevesisuunnitelma, jolla voidaan parantaa alueen hulevesien hallintaa.

Pohjavesivaikutukset

Suunnitteluelue on kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta.

Kaavalla ei ole vaikutusta pohjaveteen. Asemakaavamääräyksiin on lisätty pohjaveden suojeluun liittyviä määräyksiä.

5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖ- TEKIJÄT

Alueella ei ole merittäviä ympäristön häiriötekijöitä. Junaradasta syntyy melua ja tärinää, mutta se on satunnaista ja lyhytaikaista. Em. häiriötekijöille herkkiä kohteita ei suunnittelualueella ole.

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 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

Kaavaseloitus on saatavilla Orimattilan kaupungin kaavoitustoimesta, Erkontie 9, tai kaupungin kotisivuilta osoitteesta <https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/>