



A2I6 Ravikiilan
asemakaavamuutos
EHDOTUKSEN KAAVASELOSTUS



Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 24.09.2024 § 111
Kaavaluonnos nähtävillä 03.10. - 03.11.2024
Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 15.04.2025 § xx
Kaupunginhallitus xx
Kaavaehdotus 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 HÄIRIÖTEKIJÄT	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 15.04.2025 päivättyä ehdotusvaiheen 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 pohjoisosa.

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 tulevaisuudessakaan tarvetta.

1.4 LIITEASIAKIRJAT

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

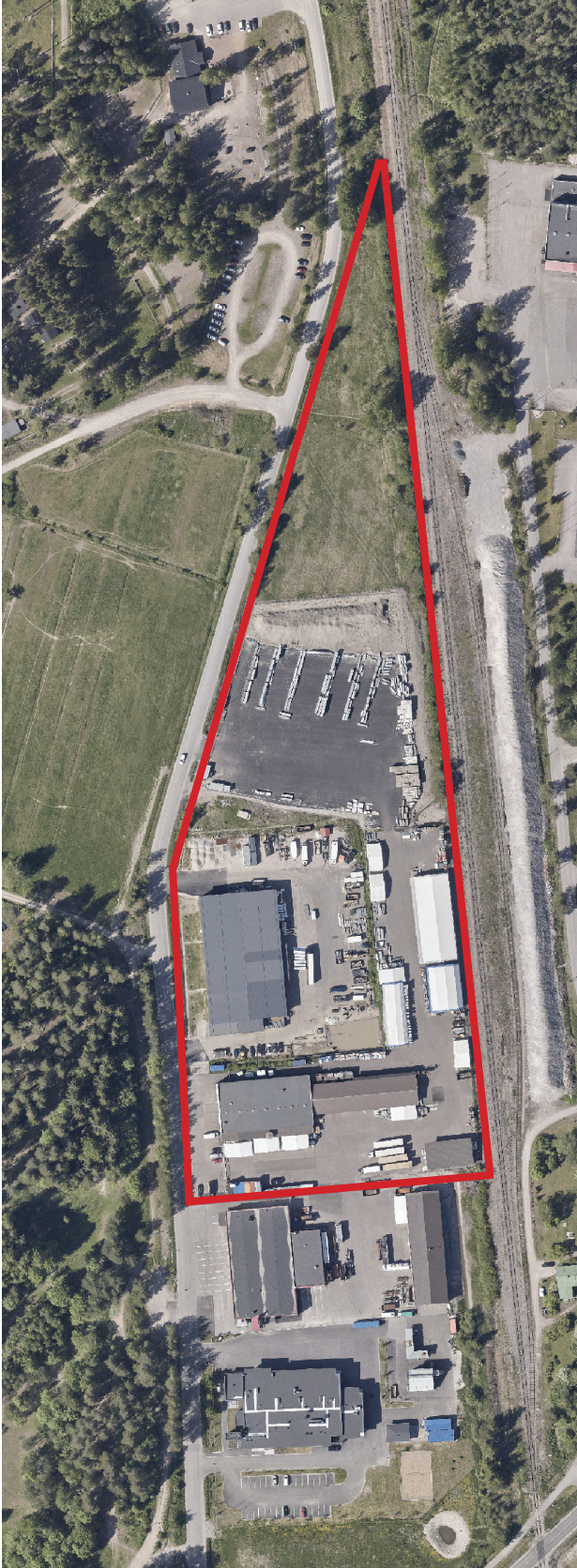
Kuva. Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti opaskartalla.



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 § 111.
- Kaavaluonnos nähtävillä 03.10. - 03.11.2024.
- Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 15.04.2025 § 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

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

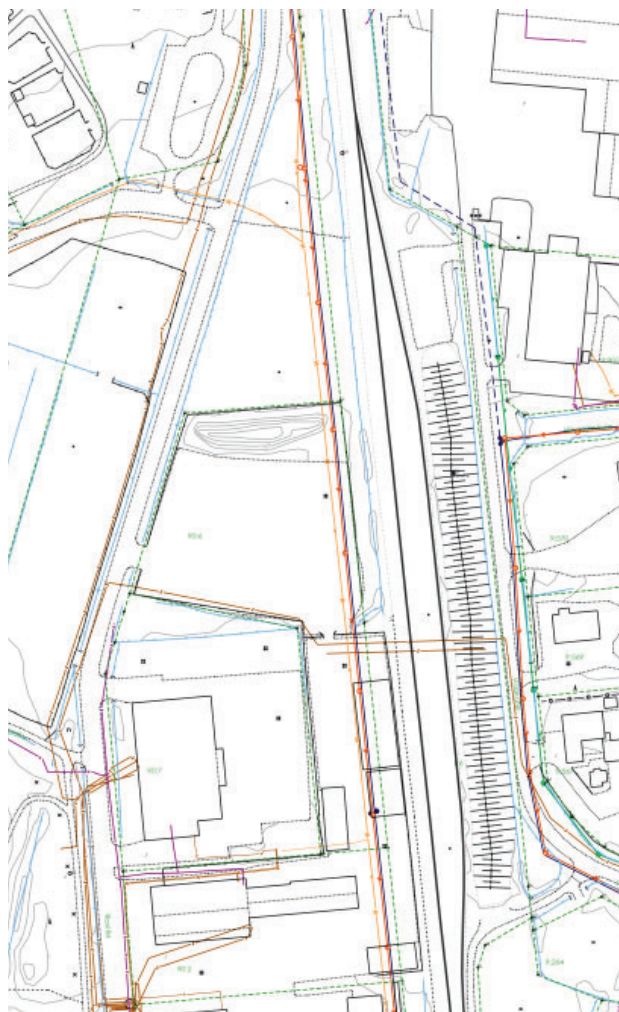
Suunnittelualueen yleiseksi parkkialueeksi osoitettu alue on vanhaa peltoa. Peltoalueen ja junaradan välissä kasvaa pajukkoa ojan myötäisesti. Alueen vähäinen puusto sijaitsee alueen reunamilla ja on iäkästä ja koostuu pääosin koivuista, männyistä ja haavoista. Ravitien ja peltoalueen välissä olevassa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

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

Pintavedet valuvat alueella etelän suuntaan. Korttelialueen eteläkärkeen on rakennettu hulevesien viivytysallas 2020-luvun alkupuolella, joka kerää korttelialueen hulevedet. Alueen hulevedet johtavat loppuviimein Palojokeen.

Suunnitteluelue on kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeää I-luokan Sikosuo pohjavesialuetta.

Kuva. Kunnallistekniikkaa alueella.



Kuva. Suunnittelualueen maanalaiset johdot.

Pohjaveden muodostumisalueen raja jää suunnittelualueen länsipuolelle. Kaavamuutosalueen nykyisissä asemakaavoissa ei ole pohjaveteen liittyviä määräyksiä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on teollisuus- ja varistorakennuksia. 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 viljasiihot. 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.

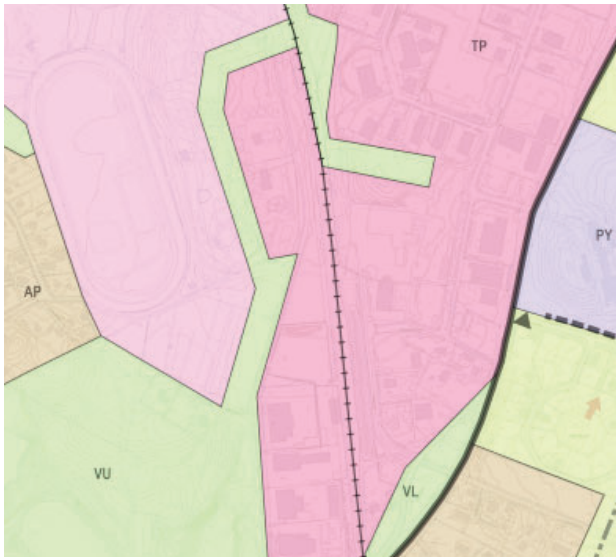
Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kunnallistekniikkaa Ravitien

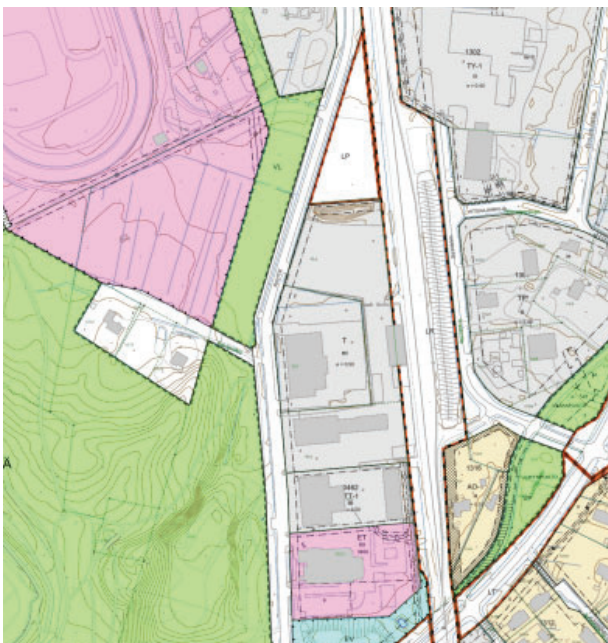
Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014



Kuva. Ote Keskusta-Virenojan osayleiskaavasta.



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta



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

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueella 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 varastorakennusten 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 varastorakennusten korttelialueella (T). Alueella tulee varata autopaikka jokaista 100 kerroalaneliömetriä kohden.

Asemakaavassa ei ole pohjavesiä koskevia määräyksiä.



Kuva. Orimattilan kaupungin maanomistus vihreällä.

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

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

Kuvat.Yleistä pysäköintialuetta pohjoisesta (vasen kuva) sekä etelästä (oikea kuva) kuvattuna.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

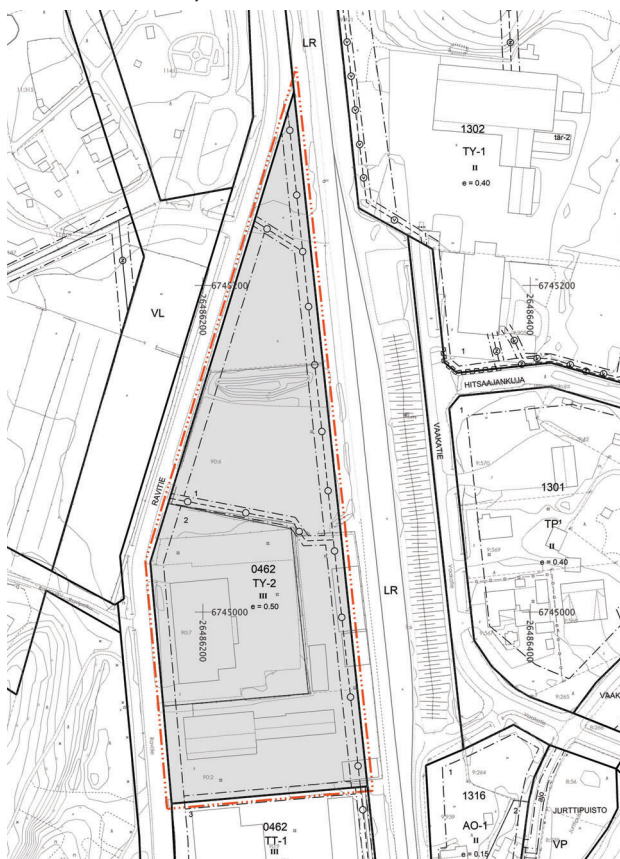
Asemakaava on kohteena A216 kaavoitusohjelmassa 2024-2028, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.11.2023 §.

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. Kaavaehdotuskartta. Pohjoiskärjen yleinen pysäköintialue on liitetty eteläpuolen teollisuus- ja varastointialueeseen, ja käyttötarkoituserkintä on vaihdettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaksi teollisuudeksi. Rakennusala ei yllä kärkeen saakka maanalaisten johtojen takia. Kerros- 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 paikallislehdeissä. Kaavaluonnos ja kaavaehdotus asetetaan nähtäville teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululle sekä kaupungin kotisivuille.

Tietoa kaavoituksen eri vaiheista saa soittamalla tai käymällä Orimattilan kaupungin teknisessä palvelukeskuksessa kaupungintalolla, Erkontie 9, puh. (03) 888 111. Osallistumismahdollisuuksista kerrotaan tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä (liite 3).

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.

4.2.5 Luonnosvaiheen palaute ja vastaukset

Luonnoksen nähtävilläoloaikana vastaanotettiin lausunnot Kymenlaakson Sähköltä, Hämeen ELY-keskukselta sekä Väylävirastolta.

Kymenlaakson Sähkö:

kaava-alueella sijaitsee maakaapeleita. Seuraavat ehdot on huomioitava: johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat, huomioidaan nykyiset johdot alueella ja tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.

Vastaus:

Kaavassa on merkitty rasite maanalaisia johtoja varten. Tätä rajausta on tarkennettu. Ravitien länsipuolella on myös viheraluetta, jota voidaan hyödyntää mahdollisten laitteiden sijoittamista varten.

Hämeen ELY-keskus:

Suunnittelualuetta ja rakennettua ympäristöä on kuvattu kaavaluonnoksessa riittävästi.

Kaava-alue sijaitsee Sikosuo-vedenhankintaa varten tärkeällä 1-luokan pohjavesialueella, mutta ei pohjaveden varsinaisella muodostumisalueella. Maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan savea. Sijainti pohjavesialueella on huomioitu kaavamääräyksissä, mutta kaavan pohjavesivaikutukset on arvioitu puutteellisesti. Pohjaveden pinnantasokaava-alueella sekä savikerroksen paksuus tulisi selvittää.

Pohjavesialueille ei tule kaavoittaa uusia tai laajentaa olemassa olevia pohjaveden puhtautta vaarantavia teollisuusalueita. Tämä on tuotu esille myös Orimattilan pohjavesialueiden suojelusuunnitelmassa vuodelta 2014. Sijainti pohjavesialueella asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, jonka vuoksi T-merkintä tulee muuttaa TY-merkinnäksi.

Hulevesien hallinnan suunnittelu on jätetty kaavamääräyksellä rakennuslupavaiheeseen. Hulevesien hallinnan periaatteita ei ole määritetty. Asemakaavan vaikutuksia vesitalouteen tai hulevesien muodostumiseen ja tulvimiseen ei ole arvioitu tarkemmin. Kaavaselostuksen mukaan hallittavan huleveden määrä tulee alueella kasvamaan. Asemakaavoituksen yhteydessä hulevesien hallintaa olisi syytä tarkastella valuma-alueen laajuisesta.

Kaavaluonnoksessa ei ole arvioitu alueen viheralan poistumisen vaikutuksia erityisesti pohjavesialueella eikä asemakaavaluonnokseen ole suunniteltu laisinkaan viheralaa, vaikka erityisesti luonnon monimuotoisuutta tulisi vahvistaa. Asemakaavan ehdotusvaiheeseen tulee täydentää vaikutusten arviointia pohjavesiin, hulevesiin, sekä viheralan muutokseen. Viheralaa voidaan luoda mm kiinteistön sisäisillä istutusalueilla.

Vastaus:

Kaupunki katsoo, että erillistä selvitystä savikerroksen paksuudesta tai pohjaveden pinnantasosta ei ole tarpeen tehdä, koska teollisuusalueen laajennus ja sen myötä alueen toteuttamisella on vain pieni vaikutus jo rakennettuun ympäristöön verrattuna. Vastaavia selvityksiä ei ole ollut tarpeen tehdä vastaavissa kohteissa. Lisäksi pohjavesiä ei voimassa olevien kaavamääräysten puitteissa tarvitse ottaa huomioon. Kaavamuutoksessa pohjavesimääräyksiä on lisätty, joten vaikutuksia pohjavesiin ei ole. Kaavamerkintä on muutettu ympäristöhäiritä aiheuttamattomaksi teollisuusalueeksi (TY-2) sekä lisätty kiinteistön sisäisiä istutusalueita.

Alueella on jo paranneltu hulevesien kulkua ja pidätymistä korttelin eteläosaan rakennetun uuden pelatusaseman korttelialueen toteutuksen myötä. Alueen hulevesien hallintaa parannettiin ja korttelialueen eteläosaan rakennettiin hulevesiallas. Lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukaan yleisen pysäköintialueen saisi jo nyt rakentaa ja pinnoittaa ilman laajempia selvityksiä tai suunnitelmia. Mahdollisten uusien varastotilojen rakentamislupien yhteydessä laadittavat kiinteistökohtaiset hulevesisuunnitelmat, joissa otetaan huomioon se, miten kiinteistö yhtyy olemassa oleviin ympäristön hulevesien hallintajärjestelmiin, katsotaan olevan riittävä.

Kaavoitettavan, toteuttamattoman pysäköintialueen viheralan ei katsota olevan paikallisesti eikä luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävää. Alue on vanhaa peltoa, ja sen savipinta imee heikosti vettä, eikä aluetta ole hoidettu millään tavalla. Alueella kasvaa myös kasvien vieraslajeja. Ravitien länsipuolella on laajat viheralueet urheilupuistoihin.

Väylävirasto

Väylävirastolla ei ole huomauttamista kaavaluonnokseen. Kaava-alueen ulkopuolella, voimassa olevan asemakaavan mukaisella rautatiealueella (LR) sijaitsee kyseiseen teollisuuskortteliin liittyviä teollisuusrakennuksia. Viereisen tontin omistaja on aiemmin vuokrannut rakennusten tarvitsemat maa-alueet Väylävirastolta maanvuokrasopimuksella. Vuokrasopimus on päättynyt vuonna 2024, mutta Väylävirasto ja vuokralainen neuvottelevat vuokrasopimuksen jatkamisesta.

Vuokra-alueen välittömässä läheisyydessä sijainnut reunimmainen raide on purettu 2020-luvulla. Vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten ja lähimmän käytössä olevan raiteen välinen etäisyys on noin 10 metriä. Väylävirasto selvittää talven 2024-2025 kuluessa mahdollisuutta kaventaa rautatiealuetta kaava-alueen osalta siten, että maanvuokrasopimuksen alue osoitettaisiin osaksi viereistä korttelialuetta tämän asemakaavahankkeen yhteydessä. Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.

Lisäys: Väylävirasto ilmoitti sähköpostitse huhtikuun alussa, että luonnoksessa oleva korttelialueen raja on hyvä.

Vastaus:

Väyläviraston myöhemmän lisäyksen perusteella asemakaavaan ei tehty lausunnon perusteella muutoksia.

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

Ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuus- ja varastoalueen (TY-3) 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

Ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollisuus- ja varastoalue (TY-3)

34 116 m² (+6006 m²)

rak-oikeus 17 058 (+3003 k-m²)

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset on arvoitu kaavan mahdollistaman maksimimitoituksen mukaan.

5.3.1 Vaikutukset kaupunki/kyläkuvaan

Vaikutukset kaupunki/kyläkuvaan ovat vähäiset. Hoitamaton 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, radanylityskohdalla on v. 2022 tehty asemakaavan muutos, joka mahdollistaa kääntöpaikan rakentamisen. Kääntöpaikasta on tehty suunnitelma, josta on toteutettu esterakenteet (syyskuun 2024 tieto).

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. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hulevesisuunnitelma, jolla voidaan parantaa alueen hulevesien hallintaa. Alueen

Pohjavesivaikutukset

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta.

Kaavalla ei ole vaikutusta pohjaveteen. Asemakaavamääräyksiin on lisätty pohjaveden suojeluun liittyvä määräys.

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

Kaavamerkinnot 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/>

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Orimattila	Täyttämispvm	2.4.2025
Kaavan nimi	A216 Ravikiila		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.8.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	560 A216
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,4116	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,4116

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	3,4116	100,00	17058	0,50	0,0000	3003
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	3,4116	100,0	17058	0,50	0,6006	3003
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000	0,0			-0,6006	
E yhteensä						
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	3,4116	100,00	17058	0,50	0,0000	3003
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	3,4116	100,0	17058	0,50	0,6006	3003
TY	3,4116	100,0	17058	0,50	0,6006	3003
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000	0,0			-0,6006	
LP	0,0000	0,0			-0,6006	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



A2I6 Ravikiilan
asemakaavamuutos
OSALLISTUMIS- JA
ARVIOINTISUUNNITELMA



Hyväksytty 22.08.2024

Kaavan laatijat

Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen
Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta
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

Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen	044 781 3624
Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta	040 5155 183
Kaava- ja paikkatietoasiantuntija Henna Sihvonen	044 7813 624

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 Ravikiilan asemakaavamuutosta 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

Yhteystiedot	2
Maankäyttö	2
ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT	4
Suunnittelualueen sijainti	4
Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus	4
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
Nykytilanne	5
Yleiskaava	5
Asemakaavat	5
Maanomistus suunnittelualueella	5
OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN	6
Osalliset	6
Viranomaisyhteistyö	6
Aloitus- ja valmisteluvaihe	6
Ehdotusvaihe	6
Hyväksymisvaihe	6
TIEDOTTAMINEN	7
SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET	7
KAAVAHANKKEEN AIKATAULU	7
Aloitus- ja valmisteluvaihe	7
Ehdotusvaihe	7
Hyväksymisvaihe	7

ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT

Suunnittelualueen sijainti

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

Suunnittelualueelta Orimattilan keskustoimintoihin on matkaa noin 2km.

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöjä: 560-418-90-2, 560-418-90-6, 560-418-90-7, 560-418-90-8.

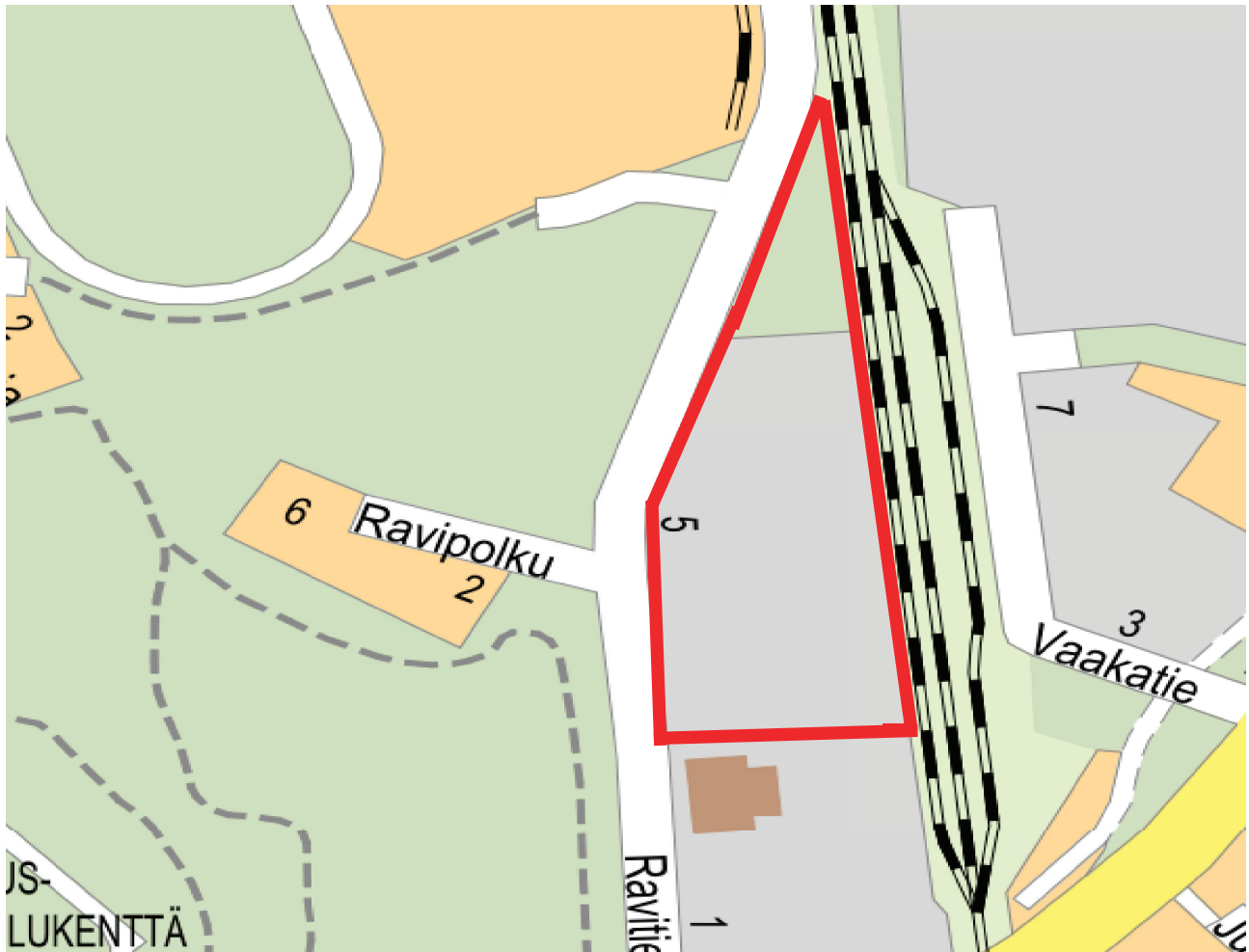
Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on muuttaa nykyisessä asemakaavassa osoitettu yleinen pysäköintialue varasto- ja teollisuusalueeksi. Pysäköinnille ei ole tullut tarvetta, joten alue liitetään viereiseen teollisuus-kortteliin.



Ote ortoilmakuvasta.

Ote opaskartasta. Punaisella asemakaavamuutosalueen alustava ja yleispiirteinen raja.



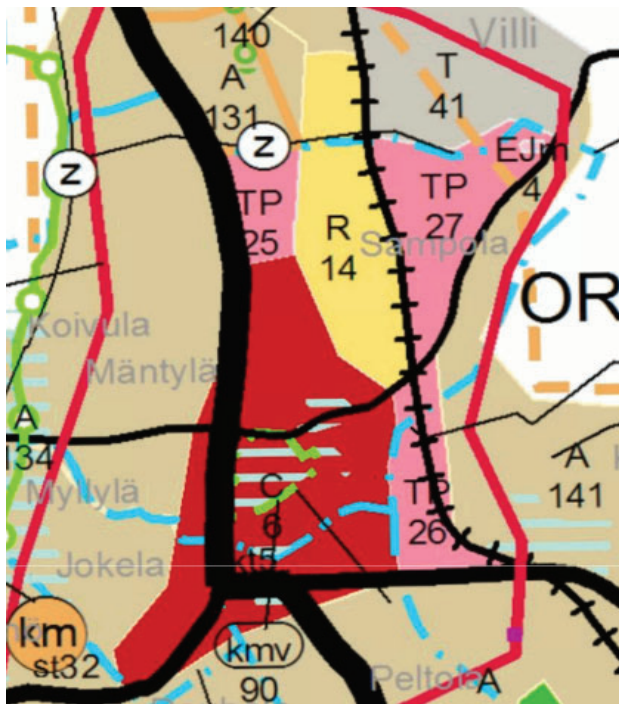
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Nykytilanne

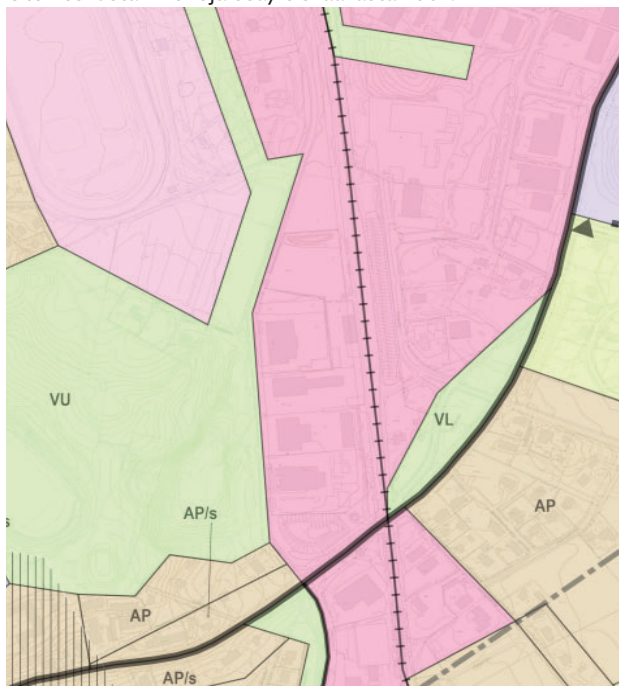
Suunnittelualue on rakentamaton pysäköintialue, joka on pinta-alaltaan noin 5 800m², joka liitetään osaksi eteläpuolen teollisuuskorttelialuetta.

Alue on viljelykäytöstä poistunut avoin alue, jossa kasvaa vähäisesti puustoa ja pajukkoa.

Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Tarkempi suunnittelualue ympyröitynä.



Ote Keskusta-Virenoja osayleiskaavasta 2007.



Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 suunnittelualue sijaitsee loma- ja matkailualueella (R). Suunnittelualueen itäpuolella kulkee yhdysrata.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Virenojan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Osayleiskaavassa suunnittelualue on työpaikka-alue (TP). Suunnittelualueen vieressä sijaitseva vihreä alue länsipuolella on urheil- ja virkistyspalveluiden alue (VU). Länsipuolella vaaleanpunaisella alueella on Hevoskylä, joka on erityisalue (E-1).

Asemakaavat

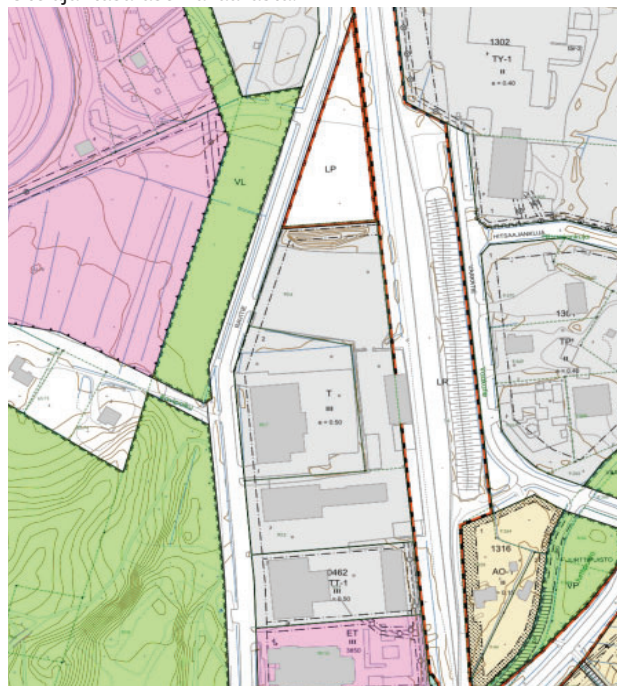
Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava (A67) Mäntylä, pohjoisosa, vuodelta 5.6.1990. Voimassa olevassa asemakaavassa yleistä pysäköintialuetta (LP) ei ole rakennettu.

Asemakaavassa suunnittelualueeseen kuuluu yleinen pysäköintialue (LP) sekä osa eteläpuolella olevasta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T).

Maanomistus suunnittelualueella

Kaavamuuotosalueella maanomistajia ovat sekä kaupunki että yksityiset maanomistajat.

Ote ajantasa-asemakaavasta.



OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (62 §) osallisia ovat ne maanomistajat, joiden omistamia alueita kuuluu kaavoitettavaan alueeseen, sekä ne henkilöt, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavahanke saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia Ravikiilan asemakaavassa ovat:

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

Viranomaisyhteistyö

Ravikiilan asemakaavasta ei järjestetä erillistä viranomaisneuvottelua (vain yleiskaavoista ja seudullisesti merkittävistä asemakaavoista). Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Väylävirastolta, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Lahden museoilta, Päijät-Hämeen Ympäristöterveydeltä, Kymenlaakson Sähköltä, Hämeen ELY-keskukselta sekä Keskustan aluekumppanuuspyydältä. 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 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

(MRL 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

(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.

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 valmisteluvaiheessa ja ehdotusvaiheessa. 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 sekä taajamakuvaan arvioidaan suunnittelutyön edetessä.

KAATAHANKKEEN AIKATAULU

Aloitus- ja valmisteluvaihe

Asemakaava kuulutetaan vireille kesällä/syksyllä 2024.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on saada kaavaehdotus virallisesti nähtävillä vuoden 2024 kuluessa.

Hyväksymisvaihe

Kaavamuutos pyritään saamaan hyväksymiskäsittelyyn 3kk kuluessa ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.



Alkuperäiset Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 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>