

ORIMATTILA, PENNALA

A217 RAUTAMÄENTIENT ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavalla muodostuvat kortteilit 2516, 2517 ja 2518 sekä niihin liittyvät katu-, erityis- ja viheralueet.

Asemakaavalla muutetaan Pennalan logistiikka-alueen laajennuksen asemakaavan 560A180 Rautamäentien katualuetta ja suojaviheralueita (EV, EV-1).

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AO

Erillispientalojen korttelialue.
- T-2

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
- Alueelle saa sijoittaa datakeskusrakennuksia sekä energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia. Tontin kerrosalasta enintään 10 % saa käyttää toimistotiloja varten.
- Paakäyttötarkoitus sallii myös aluetta palvelevien oheistoimintojen, kuten polttoainevarastojen, jäähdytysratkaisujen, varavoimalaitosten, sähköasemien ja teknisen huollon edellyttämien rakennusten rakentamisen.
- Alueelle saa sijoittaa aurinkopaneeleita sekä niihin liittyviä teknisiä laitteita ja verkostoja.

- T-3

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
- Tontin kerrosalasta enintään 30 % saa käyttää toimistotiloja varten.
- EV

Suojaviheralue.
- EV-2

Suojaviheralue. Alueella ei sallita korkeaa puustoa.
- M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
- VL

Lähiavirastusalue.

- 3 m

kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

- PEN

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- 251

Korttelin numero.
- 1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

- METSOLANT

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 500

Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
- e=0.50

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- +78.5

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

- 104.0

Rakennuksen ja rakenteiden ylimmän kohdan korkein sallittu korkeusasema maanpinnasta. Tontilla sallitaan korkeintaan 27 metriä korkeita rakennusmassoja. Yksittäiset kokonaismassoitteille alisteiset rakennusosat, kuten piiput, voivat olla tätä korkeampia.

- Rakennusala.
- ev-1

Suojaviheralueeksi tarkoitettu alueen osa. Alueelle tulee rakentaa maisemavalli korttelin maanrakennustöiden yhteydessä. Alue tulee istuttaa monimuotoisella kasvillisuudella, jossa käytetään alueelle luontaisia havu- ja lehtipuu- sekä -pensaslajeja.
- ev-2

Suojaviheralueeksi tarkoitettu alueen osa. Alue tulee säilyttää puustoisena.
- hu

Ohjeellinen hulevesien käsittelylle varattu alueen osa.
- < < <

Ohjeellinen tulvareitti, jonka yhteyteen saa rakentaa hulevesiuomien avuomaisia viivytyspainanteita tai biosuodatusalueita.
- Katu.
- ajoyhteys.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- mv

Ohjeellinen maisemavalli. Maisemavallin keskimääräinen suositeltu korkeusasema on 6 m luonnollisesta maanpinnasta.
- vaj

Voimajohtoa varten varattu alueen osa.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Kortteileita 2516 ja 2517 koskevat seuraavat yleismääräykset:

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp / 5000 k-m² datakeskushalleja ja vastaavia tiloja kohti
- 1 ap / 500 k-m² varastotiloja kohti
- 1 ap / 200 k-m² teollisuustiloja kohti
- 1 ap / 80 k-m² toimistotiloja kohti

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp / 10000 k-m² datakeskushalleja ja vastaavia tiloja kohti
- 1 pp / 5000 k-m² varastotiloja kohti
- 1 pp / 2000 k-m² teollisuustiloja kohti
- 1 pp / 160 k-m² toimistotiloja kohti

Puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijoittaa katutussa tilassa.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten julkisivuvärituksen tulee sopeutua ympäristöön. Pitkiä julkisivuja tulee jaksottaa katoksiin, ikkunapinnoin, sisäänvedoin, puistutuksiin tai muilla vastaavilla keinoina.

Rakennusten julkisivukäsittelyn ja rakentamistavan on oltava korttelialueella yhtenäinen. Julkisivupintojen tulee muodostaa eheä ja yhtenäinen vaikutelma. Julkisivut eivät saa olla laaja-alaisesti heijastavaa materiaalia, kuten lasia, lintujen törmäysriskin takia. Lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät törmäysriskiä.

Rakennusten katotille saa sijoittaa ilmastointikonehuoneita ym. teknisiä rakenteita, joiden julkisivuissa on noudatettava pääjulkisivujen materiaaleja ja värejä. Rakennusten kattopintoja saa hyödyntää aurinkoenergian keräämiseen.

Katosten, aitojen, mainoslaiteiden ja muiden rakennelmien on sovitava päärakennuksen ulkoasuun.

VALAISTUS

Kirkkaita valoteoksia, kohdevaloja tai taivaalle osoitettavia kirkkaita valoja ei saa rakentaa sähkölinjojen, rakennusten tai aitojen välittömään läheisyyteen eikä niitä saa suunnata häiritsevästi olemassa olevan asutuksen suuntaan. Rakentamisluvan yhteydessä alueelle tulee esittää valaistuksen yleissuunnitelma.

PIHA-ALUEET

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen, huoltoon tai pysäköintiin, tulee olla säilytettävää tai istutettavaa viheraluetta. Korttelissa 2517 tontin pinta-alasta vähintään 20 % tulee olla säilytettävää tai istutettavaa viheraluetta. Korttelissa 2516 tontin pinta-alasta vähintään 15 % tulee olla säilytettävää tai istutettavaa viheraluetta.

Istutuksissa suositetaan monipuolista ja alueelle luontaista lajistoa. Laajojen nurmipintojen sijaan tulee käyttää maanpeite- ja niittykasvillisuutta. Viheralueille jätetään mahdollisuuksien mukaan myös lahopuuta ja niitä hoidetaan mahdollisimman luonnontilaisina ja biodiversiteettitään monipuolisina alueina.

Pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksin.

Rakennusten huolto- ja lastauspihat sekä ulkovarastointiin käytettävät alueet on aidattava näköesteen muodostavalla aidalla ja istutuksiin niiltä osin, kuin alueet näkyvät korttelialueita ympäröiville alueille.

HULEVEDET

Vettä läpäisemättömillä pinnollita tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että hulevesipainanteiden, -aitaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 2 m3 jokaista 100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesipainanteiden, -aitaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa viivytykseen öljynerotuskaivojen kautta.

Sammutusjätevedet tulee ohjata alueelta erillisiin säiliöihin, altaisiin tai hulevesien hallintarakenteisiin. Jos sammutusvedet ohjataan hulevesien viivytykseen tarkoitettuihin painanteisiin, altaisiin tai säiliöihin, ne tulee suunnitella suljettavana rakenteena.

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttaa ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilta purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Hulevesiratkaisuissa tulee suosia luonnonomukaisia ratkaisuja, kuten viherpainanteita, kosteikkoja ja vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

ILMASTONMUUTOS JA KIERTOTALOUS

Tonttien rakentamisessa syntyvät puhtaast maamassat tulee hyödyntää mahdollisimman lähellä. Pengerryksissä ja maisemavalleissa tulee ensisijaisesti käyttää alueelta muodostuvaa maa-ainesta.

ENERGIAHUOLTO

Konesalirakennukset tulee toteuttaa niin, että niiden hukkalämpö on mahdollista kierrättää kaukolämpöverkossa.

MELU

Rakennusten teknisten laitteiden melunvaimennus tulee toteuttaa siten, että melutaso lähialueen asuintalojen sisätiloissa ja ulko-oloskeilualueilla ei ylitä asetettuja valituneuvoston ohjearvoja. Toimintaan liittyvä melusektivitus tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä.

Pääkäyttötarkoitukseen liittyvät toimistotilat on suojattava melulta siten, että melutaso on enintään 45 dB.

PALOTURVALLISUUS

Rakentamisluvan yhteydessä alueelle tulee esittää sammutusvesisuunnitelma, jonka pohjalta arvioidaan vesisäiliöiden tilavuustarve.

Rakentamisluvan yhteydessä alueelle tulee esittää pelastustiesuunnitelma.

RADON

Työpaikkarakentamisessa on varauduttava radonin torjuntaan.

KAVALUONNOS 19.08.2025

ORIMATTILAN KAUPUNKI A217 Rautamäentien asemakaava	Vireilietulo Kaavaluonnoksen hyväksyminen kaupunkikehityksen lausuntakunta Kaavaluonnoksen nähtävilläolo Kaavaehdotuksen hyväksyminen kaupunkikehityksen lausuntakunta Kaavaehdotus nähtävillä 31.1.2025 xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx
RAMBOLL FINLAND OY IA P1 Vaikutusten arviointi Niemenkatu 73, 15140 Lahti Työnumero 1510087912 Koordinaattijärjestelmä GK26 Pohjakartta Orimattilan kaupunki 2024	Lahdessa ja Orimattilassa 19.8.2025 Kaupungin kaavoittaja: Suvi Lehtoranta, kaavoituspääliikö Kaavoituskonsultti: Heta Tuunanen, projektipäällikkö