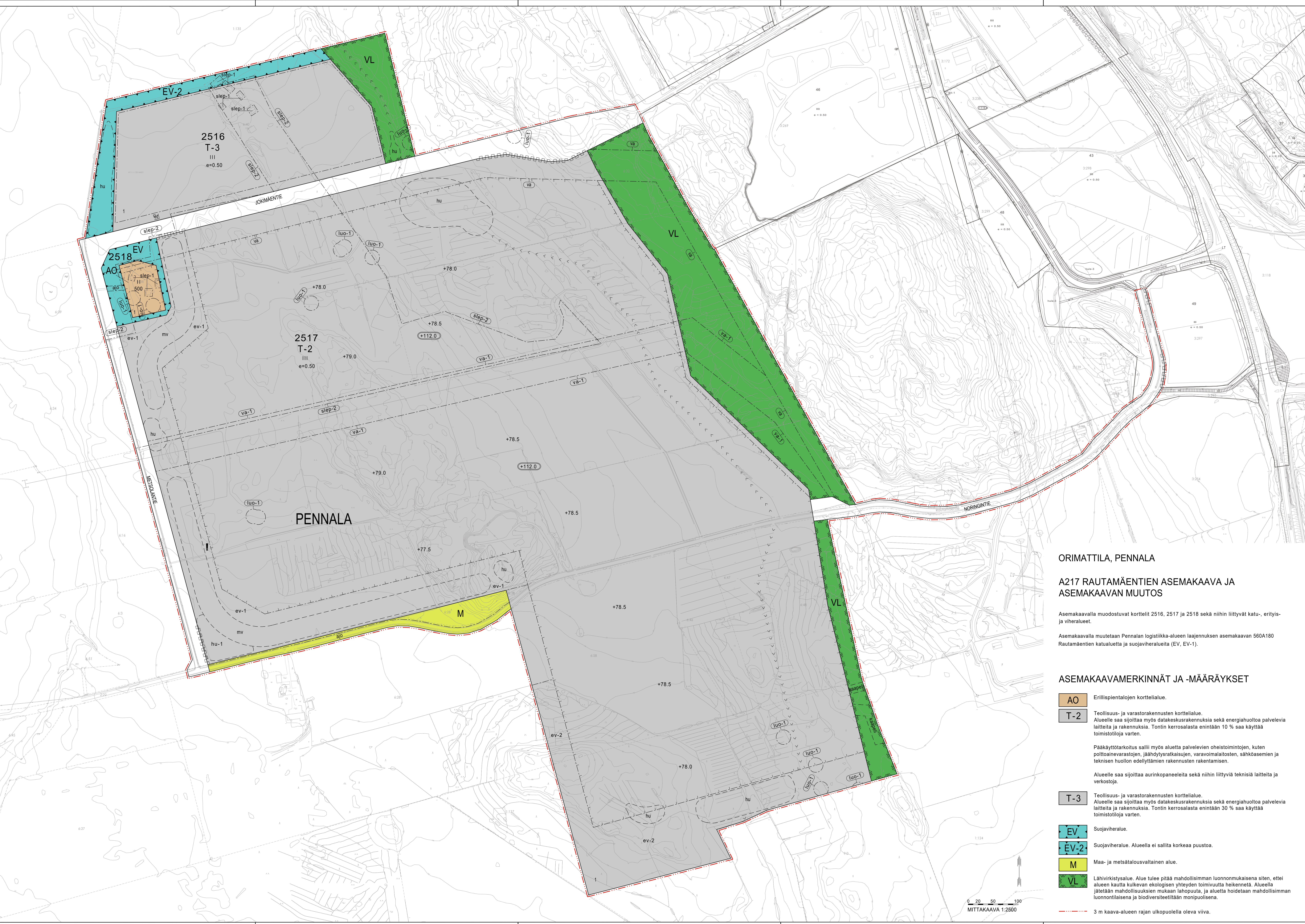




ORIMATTILA, PENNALA

A217 RAUTAMÄENTIEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

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

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

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AO** Erillispientalojen korttelialue.
 - T-2** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös datakeskusrakennuksia sekä energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia. Tontin kerrosalasta enintään 10 % saa käyttää toimistotiloja varten. Pääkäyttötarkoitukseksi sallii myös aluetta palvelevien oheistoimintojen, kuten polttoainevarastojen, jäähdytysratkaisujen, varavoimalaitosten, sähköasemien ja teknisen huollon edellyttämien rakennusten rakentamisen. Alueelle saa sijoittaa aurinkopaneelilta sekä niihin liittyviä teknisiä laitteita ja verkostoja.
 - T-3** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös datakeskusrakennuksia sekä energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia. Tontin kerrosalasta enintään 30 % saa käyttää toimistotiloja varten.
 - EV** Suojaviheralue.
 - EV-2** Suojaviheralue. Alueella ei sallita korkeaa puustoa.
 - M** Maa- ja metsätaloustusvaltainen alue.
 - VL** Lähivirkistysalue. Alue tulee pitää mahdollisimman luonnonmukaisena siten, ettei alueen kautta kulkevan ekologisen yhteyden toimivuutta heikennetä. Alueella jätetään mahdollisuuksien mukaan lahopuuta, ja aluetta hoidetaan mahdollisimman luonnonlaisena ja biodiversiteettitään monipuolisena.
- Rakennusten katoille saa sijoittaa ilmastointikonehuoneita ym. teknisiä rakenteita, joiden julkisivuissa on noudatettava pääjulkisivujen materiaaleja ja värejä. Rakennusten kattopintoja saa hyödyntää aurinkoenergian keräämiseen.
- Katosten, aitojen, mainosliitteiden ja muiden rakennelmien on sovitava päärakennuksen ulkoasuun.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

- Korttein, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
- Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- Korttelin numero.
- Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- METSOLANT Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
- Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
- Rakennuksen ja rakenteiden ylimmän kohdan korkein sallittu korkeusasema maanpinnasta. Rakennusten vesikaton korkeus maanpinnatasosta mitattuna saa olla enintään 30 m. Rakennusten katoille voidaan sijoittaa teknisiä rakenteita jaltai laitteita rakennusten maksimikorkeuden siitä estämättä.
- Rakennusala.
- et Ohjeellinen rakennusala, jolle voi sijoittaa pumpaamoon.
- Katu.
- Ajoyhteys.
- Ohjeellinen kaapeliraste.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Suojaviheralueeksi tarkoitettu alueen osa. Alueelle tulee rakentaa maisemavalli korttein maanrakennustöiden yhteydessä. Alue tulee istuttaa monimuotoisella kasvillisuudella. Osa istutettavasta kasvillisuudesta tulee olla varttunutta tai kookasta. Alueelle sallitaan hulevesialaiden sijoittaminen.
- Suojaviheralueeksi tarkoitettu alueen osa. Alue tulee säilyttää puustoisena. Alueelle sallitaan hulevesialaiden sijoittaminen.
- Ohjeellinen hulevesien käsittelylle varattu alueen osa.
- Ohjeellinen hulevesien käsittelylle varattu alueen osa. Hulevesiallas toimii myös vieraisen katualueen hulevesien hallinnassa.
- Ohjeellinen maisemavalli. Maisemavallin korkeus tulee olla 6 metriä korttelin toteutuvasta maanpinnasta.
- Ohjeellinen tulvareitti, jonka yhteyteen saa rakentaa hulevesiuomien avouomaisia viivytyspaineita tai biosuodatusalueita.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelusluokseksi rauhoitettu valkolehdokin esiintymispaikka. Rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juuriin eikä hävittää. Luo-1-alueelle rakennettaessa on haettava luonnonsuojelun 83 §:n mukaisia poikkeamislupaa 74 §:n rauhoitussääöksistä.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Luontodirektiivin liitteen IV(a) tarkoittaman lepakon lisääntymis- ja levähdyspaikka. Alueella tehtävissä toimissa tulee ottaa huomioon, että lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentäminen ja hävittäminen on kielletty ilman Luonnonsuojelun 9/2023 83 §:n mukaista menettelyä.
- Tärkeä lepakkoalueena säilytettävä alueen osa. Alueella sijaitsevat lepakkoille tärkeää ruokailualueita tai siirtymäreitit (Luokka II) ei saa hävittää tai heikentää ilman Luonnonsuojelun 9/2023 83 §:n mukaista menettelyä.
- Voimajohtoa varten varattu alueen osa.
- Voimajohtoa varten varattu alueen osa. Voimajohdon suojavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuksia ennen voimajohdon siirtämistä uuteen paikkaan.
- Purettavan rakennuksen maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa maaperä puhdistaa ennen rakennustöiden aloittamista.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Kortteleita 2516 ja 2517 koskevat seuraavat yleismääräykset:

PYSÄKÖINTI

- Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 ap / 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 kaletussa tilassa.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten julkisivuväriytyksen tulee sopeutua ympäristöön. Pitkiä julkisivuja tulee jaksoittaa katoksin, ikkunapinnoin, sisäänvedoin, puuistutuksiin tai muilla vastaavilla keinoilla.

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

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

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 luonnonlaisina ja biodiversiteettitään monipuolisina alueina.

Pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksin.

Rakennusten huolto- ja laastuspihat sekä ulkovarastointiin käytettävät alueet on aidattava näkösteon muodostavalla aidalla ja istutuksiin niiltä osin, kuin alueet näkyvät korttelialuetta ympäröiville alueille.

HULEVEDET

Vettä läpäsämättömitä pinoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että hulevesipainanteiden, -aitaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 2 m³ jokaista 100 m² vettä läpäsämättömää pinta kohden. Hulevesipainanteiden, -aitaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentä viivytystilavuuden osalta 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa viivytykseen öljynerotuskaivojen kautta.

Sammustusjätevedet tulee ohjata alueelta erillisiin säiliöihin, altaisiin tai hulevesien hallintarakenteisiin. Jos sammustusvedet 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 luonnonmukaisia ratkaisuja, kuten viherpaineita, kosteikkoja ja vettä läpäsäviä pintamateriaaleja.

MAAPERÄSUOJAUS

Korttelialueille, jolle sijoitetaan vaarallisten aineiden varastointia tai käsittelyä, tulee rakentamislupavaiheessa varmistaa, että käsittelyalueet on varustettu riittävällä maaperänsuojauksella.

ILMASTONMUUTOS JA KIERTOTALOUS

Tonttien rakentamisessa syntyvät puhtaast maamassat tulee hyödyntää mahdollisimman lähellä. Pengerkissä ja maisemavalleissa tulee ensisijaisesti käyttää alueita muodostuvaa maa-aineista.

Vettä kokonaan tai osittain läpäsäviä pintoja tulee suosia.

ENERGIAHUOLTO

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

MELU

Toiminnan melunvaimennus tulee toteuttaa siten, että melutaso lähialueen asuintalojen sisätiloissa ja ulko-oleskelualueilla ei ylitä asetettuja valtionmuoston ohjevoja. Toimintaan liittyvä meluseislyys tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä.

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

TURVALLISUUS

Alueella voidaan varastoida datakeskuksen varavoimageraattoreiden vaatimia polttoainetta. Varastointi voi vaatia Turvallisuus- ja Kemikaaliviraston myöntämän luvan.

Toimintojen sijoittelussa ja suunnittelussa on osoitettava, että mahdolliset onnettomuusvaikutukset eivät vaaranna asutusta, lähialueella työskenteleviä, nykyisiä ympäröiviä toimintoja, voimassa olevien kaavojen toteuttamista tai merkittäviä luontoarvoja voimassa olevien kriteerien ja määräysten mukaan.

Toiminnat eivät saa aiheuttaa onnettomuuden välittymisen vaaraa niin, että onnettomuus yhdellä laitosella aiheuttaisi suuronnettomuuden toisella laitoksella.

Toimintojen sijoittelussa tulee huomioida, että alueella sijaitsevalle sähköasemalle tai voimajohtoilille ei aiheudu energiahuoltoa vaarantavia riskejä.

PALOTURVALLISUUS

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

Rakentamisluvan yhteydessä alueelle tulee esittää pelastustiesuunnitelma.

RADON

Työpaikkarakentamisessa on varauduttava radonin torjuntaan.

LUONNONYMPÄRISTÖ

Mikäli luonnonsuojelun 83 §:n mukainen poikkeaminen 74 §:n rauhoitussäännöksistä on tarpeen kaavan mukaisen rakentamisen toteuttamiseksi, tulee rakennuslupaa haettaessa T-2 ja T-3 -alueille varmistaa, että poikkeamisluvassa esitetyt lupaehtot täyttyvät. Ennen kaava-alueella tehtävää maanmuokaus- tai rakentamistoimenpiteitä tulee olla käytettävissä ajantasainen tieto valkolehdokin esiintymistä. Valkolehdokkien mahdollinen siirto tulee toteuttaa erikseen laadittavan siirto suunnitelman mukaisesti. Valkolehdokkien siirtosuunnitelma tulee esittää viranomaiselle hyväksyttäväksi ennen siirto toimien aloittamista.

AJOITUS

Rautamäentie tulee säilyä liikenteen käytössä, kunnes korvaava katu yhteys Metsolantien ja Jokimäentien kautta on käytettävissä.

KAVAEHDOTUS 16.12.2025

ORIMATTILAN KAUPUNKI A217 Rautamäentien asemakaava	Vireilletulo Kaavaluonnoksen hyväksyminen elinvoimavaltuutusta Kaavaluonnoksen nähtävilläolo Kaavaneuvoston hyväksyminen elinvoimavaltuutusta kaupunginhallitus Ramboll Finland Oy JA P1 Vakuutusten arvointi Niemenkat 73, 15140 Lahti Työnumero: 1510087912 Koordinaatti- ja korkeusjärjestelmä: ETRS-GK26, N2000 Pohjakaartta: Orimattilan kaupunki 2025. Pohjakartan hyväksyjä: Mika Järvelä, paikkatietokeskus, Lahden kaupunki	31.1.2025 19.8.2025 § 11 25.08.-26.09.2025 16.12.2025 § xx 12.1.2026 § xx xx.xx.-xx.xx.xxxx 16.12.2025 Lahdessa ja Orimattilassa 16.12.2025 Kaupungin kaavoittaja: Suvi Lehtoranta, kaavoituspäällikkö Kaavoituskonsultti: Antti Kumpulainen, projektipäällikkö
--	---	--