

### ORIMATTILA, PENNALA

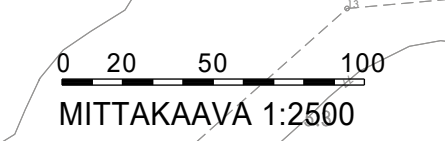
#### A217 RAUTAMÄENTIEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

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

Asemakaavalla muutetaan Pennalan logistiikka-alueen laajennuksen asemakaavan 560A180 Rautamäentien katualueita 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.
- Pääkäyttötarkoituksena sallii myös aluetta palvelevien ohjeistojen, kuten polttoaineväestöjen, jäähdytyslaitteiden, varavoimain, sähköasemien ja teknisen huollon edellyttämien rakennusten rakentamisen.
- Alueelle saa sijoittaa aurinkopaneeleita 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 metsätalousvaltainen alue.
- VL** Lähivirkistysalue. Alue tulee pitää mahdollisimman luonnonmukaisena siten, ettei alueen kautta kulkevan ekologisen yhteyden toimivuutta heikennetä. Alueella jätetään mahdollisuuksien mukaan lahoppua, ja aluetta hoidetaan mahdollisimman luonnonmukaisena ja biodiversiteettian monipuolisena.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.



- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- Poikkeaviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
- PEN 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 Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- e=0.50 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- +78.5 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
- +109.0** Rakennuksen ja rakenteiden ylimmän kohdan korkein sallittu korkeusasema maanpinnasta. Rakennuksen vesikaton korkeus maanpinnasta mitattuna saa olla enintään 27 m. Rakennusten katolle voidaan sijoittaa teknisiä rakenteita ja/lai laitteita rakennusten maksimikorkeuden sitä estämättä.
- Rakennusala.
- et Ohjeellinen rakennusala, jolle voi sijoittaa pumppaamon.
- Katu.
- ajj Ajojyhteys.
- kaapeli Ohjeellinen kaapeliraste.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- ev-1 Suojaviheralueeksi tarkoitettu alueen osa. Alueelle tulee rakentaa maisemavalli korttelin maanrakennustöiden yhteydessä. Alue tulee istuttaa monimuotoisilla kasvillisuusdella. Osa istutettavista kasvillisuusdista tulee olla varttunutta tai kookasta. Alueelle sallitaan hulevesialtidien sijoittaminen.
- ev-2 Suojaviheralueeksi tarkoitettu alueen osa. Alue tulee säilyttää puustoisena. Alueelle sallitaan hulevesialtidien sijoittaminen.
- hu Ohjeellinen hulevesien käsittelylle varattu alueen osa.
- hu-1 Ohjeellinen hulevesien käsittelylle varattu alueen osa. Hulevesiallas toimii myös viereisen katualueen hulevesien hallinnassa.
- mv Ohjeellinen maisemavalli. Maisemavallin korkeus tulee olla 6 metriä korttelin toteutuvasta maanpinnasta.
- Ohjeellinen tulvareitti, jonka yhteyteen saa rakentaa hulevesiuomien avuomaisia viivytyspainanteita tai biosuodatusalueita.
- luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee luonnonuojelussuojella rauhoitettu valkolehdokin esiintymispaikka. Rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Luo-1-alueelle rakennettaessa on haettava luonnonuojelulain 83 §:n mukaisista poikkeamislupaa 74 §:n rauhottussääöksistä.
- slep-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Luontodirektiivin liitteen IV(a) tarkoittaman lepäkon lisääntymis- ja levähdyspaikka. Alueella tehtävissä toimissa tulee ottaa huomioon, että lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentäminen ja hävittäminen on kiellettyä ilman Luonnonuojelulain 9/2023 83 §:n mukaisista menettelyä.
- slep-2 Tärkeä lepäkoalueena säilytettävä alueen osa. Alueella sijaitsevaa lepäkolle tärkeää ruokailualueita tai siirtymäreittä (Luokka II) ei saa hävittää tai heikentää ilman Luonnonuojelulain 9/2023 83 §:n mukaisista menettelyä.
- va Voimajohtoa varten varattu alueen osa.
- va-1 Voimajohtoa varten varattu alueen osa. Voimajohdon suojavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuksia ennen voimajohdon siirtämistä uuteen paikkaan.
- sää Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Puhdistettavan rakennuksen ja eniten polttonestesäiliön alueelle tulee tehdä maaperän pilaantumisen ja puhdistustarpeen arviointi ja tarvittaessa pilaantunut maaperä on puhdistettava viranomaisen hyväksymällä tavalla ennen rakentamiseen ryhtymistä.

#### YLEISMÄÄRÄYKSET

Kortteille 2516 ja 2517 koskevat seuraavat yleismääräykset:

- PYSÄKÖINTI**
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
  - 1 ap / 5000 k-m<sup>2</sup> datakeskushalleja ja vastaavia tiloja kohti
  - 1 ap / 500 k-m<sup>2</sup> varastotiloja kohti
  - 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup> teollisuustiloja kohti
  - 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup> toimistotiloja kohti
- Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
  - 1 pp / 10000 k-m<sup>2</sup> datakeskushalleja ja vastaavia tiloja kohti
  - 1 pp / 5000 k-m<sup>2</sup> varastotiloja kohti
  - 1 pp / 2000 k-m<sup>2</sup> teollisuustiloja kohti
  - 1 pp / 160 k-m<sup>2</sup> toimistotiloja kohti

Puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katutussa tilassa.

#### RAKENTAMISTAPA

Rakennusten julkisivuväriytyksen tulee sopeutua ympäristöön. Pitkiä julkisivuja tulee jaksottaa katoksi, ikkunapinnoin, sisäänvedoin, puustituksin tai muilla vastaavilla keinoina.

Rakennusten julkisivukasittelyn ja rakentamistavan on oltava korttelialueella yhtenäisen. Julkisivupintojen tulee muodostaa eheä ja yhtenäinen vaikutelma. Julkisivut eivät saa olla laaja-alaisesti heijastavaa materiaalia, kuten lasia, tintujen törmäysrisin takia. Lasi-pintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät törmäysriskiä.

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

Katosten, aitojen, maansalaiden 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 luontaisia istutuksia. Laajojen nurmipintojen sijaan tulee käyttää maanpeite- ja niittykasvillisuutta. Viheralueille jätetään mahdollisuuksien mukaan myös lahoppua ja niitä hoidetaan mahdollisimman luonnonmukaisina ja biodiversiteettian monipuolisina alueina.

Pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksin.

Rakennusten huolto- ja lastauspaikat sekä ulkovalaistointiin käytettävät alueet on aidattava näköesteen muodostavalla aidalla ja istutuksen niillä osin, kuin alueet näkyvät korttelialueita ympäröivillä alueilla.

#### HULEVEDET

Vettä läpäisemättömillä pinoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että hulevesipainanteiden, -alaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 2 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pinta-ala kohden. Hulevesipainanteiden, -alaiden tai -säiliöiden tulee tyhjätyä viivytystilavuuden osalta 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niihin tulee suunnitella hallittu viivyoito.

Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa viivyttyksen ohjenuotuskaivojen kautta.

Sammutusjätevedet tulee ohjata alueelta erillisin säiliöihin, altaisiin tai hulevesien hallintarakenteisiin. Jos sammutusvedet ohjataan hulevesien viivyttykseen 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.

Hulevesirakentamisessa tulee suosia luonnonmukaisia ratkaisuja, kuten viherpainanteita, kosteikkoja ja vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

#### MAAPERÄSUOJAUS

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

#### ILMASTONMUUTOS JA KIERTOTALOUS

Tonttien rakentamisessa syntyvät puhtaast maamassat tulee hyödyntää mahdollisimman laajalla pengerryksellä ja maisemavaihtelua ensisijaisesti käyttäen alueita muodostavaa maa-ainesta.

Vettä kokonaan tai osittain läpäiseviä 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 valtioneuvoston ohjevoja. Toimintaan liittyvä meluseisäily tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä.

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

#### TURVALLISUUS

Alueella voidaan varastoida datakeskusten varavoimainvakuutuslaitteiden vaatimaa pitoainetta. 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 kaivojen toteuttamista tai merkittäviä luontoarvoja voimassa olevien kriteerien ja määräysten mukaan.

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

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

#### PALOTURVALLISUUS

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

Rakentamisluvan yhteydessä alueelle tulee esittää pelastussuunnitelma.

#### RÄDÖN

Työpaikkarakentamisessa on varauduttava rädönin torjuntaan.

#### LUONNONYMPÄRISTÖ

Kaava-alueella sijaitsee luonnonuojelulain (9/2023) nojalla rauhoitetun valkolehdökin esiintymä. Valkolehdökin esiintymäalueella rakentaminen edellyttää luonnonuojelulain 83 §:n mukaisista poikkeamislupaa 74 §:n rauhottussääöksistä. Rakennuslupaa haettaessa T-2 ja T-3 -alueille sekä tiealueelle, tulee varmistaa, että poikkeamislupassa esitetyt lupahdot täyttyvät. Luonnonuojelulain mukaisen poikkeamislupaa lupahdosta valvovana viranomaisena toimii Lupa- ja valvontavirasto. Valkolehdökin mahdollinen siirto tulee toteuttaa erikseen laadittavan siirtosuunnitelman mukaisesti. Suunnitelma tulee esittää Lupa- ja valvontavirastolle hyväksyttäväksi ennen siirtoitomen aloittamista.

Kaava-alueella sijaitsee luonnonuojelulain (9/2023) nojalla suojellun lepäkon lisääntymis- ja levähdyspaikka. Lepäkon lisääntymis- ja levähdyspaikka ei saa hävittää eikä heikentää ilman luonnonuojelulain 83 §:n mukaisista poikkeamislupaa Mikäli luonnonuojelulain 83 §:n mukainen poikkeaminen 78 §:n suojelusaännöksistä on tarpeen kaavan mukaisen rakentamisen toteuttamiseksi, tulee rakennuslupaa haettaessa T-2 ja T-3 -alueille sekä tiealueelle varmistaa, että poikkeamislupassa esitetyt lupahdot täyttyvät. Luonnonuojelulain mukaisen poikkeamislupaa lupahdosta valvovana viranomaisena toimii Lupa- ja valvontavirasto.

#### AJOITUS

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

ORIMATTILAN KAUPUNKI		Vireilleolo	31.1.2025
A217 Rautamäentien asemakaava		Kaavaloituksen hyväksyminen elinvoimavaltuustolla	19.8.2025 § 11
		Kaavaloituksen nähtävillöillä	25.08.-26.09.2025
		Kaavaehdotuksen hyväksyminen elinvoimavaltuustolla	16.12.2025 §84
		Kaupunginhallitus	12.01.2026 §10
		Kaavaehdotus nähtävillä	21.01.-19.02.2026
RAMBOLL FINLAND OY ja FI Välikuusen arvioiminen		Työnumero:	1510087912
Niemenkatu 73, 15140 Lahti		Koordinatit ja korkeusjärjestelmä:	ETRS-GK26, N2000
		Pohjakaartit:	Suvi Lehtoranta, kaavoituspäälikkö
		Orimattilan kaupunki 2025.	
		Polkujakartan hyväksyjä:	Antti Kumpulainen, projektipäällikkö
		Ostti Hoasaara	
		Lahdessa ja Orimattilassa 17.3.2026	