



# ORIMATTILA

## AI57 Virenojan asemakaavan KAAVASELOSTUS



Vireilletulo vk45/2011

Elinvoima- ja tekninen valiokunta 11.6.2019 §94

Luonnos nähtävillä 24.06. - 23.08.2019

Elinvoima- ja tekninen valiokunta 08.10.2019 §144

Kaupunginhallitus 14.10.2019 §340

Kaavaehdotus nähtävillä 11.11. - 15.12.2019

Elinvoima- ja tekninen valiokunta 21.01.2020 §5

Kaupunginhallitus 27.01.2020 §32

Kaupunginvaltuusto 17.02.2020 §5

Lainvoimainen 07.04.2020

## A157 Virenojan asemakaavaehdotus

Asia 126/10.02.03/2017

Orimattilassa voit vaikuttaa kaavoitukseen ja ympäristöön olemalla yhteydessä kaavoittajiin, osallistumalla kaavoitusta koskevaan keskusteluun ja yksittäisistä kaavoista järjestettäviin esittely- ja keskustelutilaisuuksiin sekä tekemällä aloitteita.

### Kaavan laatijat

Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen  
Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta

### Yhteystiedot

Orimattilan kaupunki, Tekninen toimiala  
Kaupungintalo 2. krs. Erkontie 9  
Postiosoite PL 46, 16301 Orimattila  
Puhelin 03 888 111 (vaihde)  
[www.orimattila.fi](http://www.orimattila.fi)

### Maankäyttö

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta	040 5155 183
Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen	044 7813 624

### Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja Timo Tarkkala	040 7497 065
Toimistosihtööri Tanja Mansikkaniemi	044 7813 581

### Yhdyskuntatekniikka

Tekninen johtaja Seppo Määttä	
Kunnallistekniikan työnjohtaja Janne Komulainen	044 7813 870
	044 7813 619

Sähköpostiosoitteet:  
[etunimi.sukunimi@orimattila.fi](mailto:etunimi.sukunimi@orimattila.fi)  
Kaupungin kirjaamo: [kirjaamo@orimattila.fi](mailto:kirjaamo@orimattila.fi)

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>I PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>4</b>
1.1 TUNNISTETIEDOT .....	4
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI .....	4
1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS .....	4
1.4 LIITEASIAKIRJAT .....	4
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>4</b>
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	4
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ .....	4
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
3.1 SELVITYS SUUNNITTELU-ALUEEN OLOISTA .....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö .....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	5
3.1.4 Maanomistus.....	7
3.2 SUUNNITTELUUTILANNE .....	7
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	7
3.2.2 Maakuntakaava .....	7
3.2.3 Yleiskaava.....	7
3.2.4 Asemakaavat .....	8
3.2.5 Rakennusjärjestys .....	8
3.2.6 Tehdyt selvitykset.....	8
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>8</b>
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 .....	9
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	9
4.2.4 Viranomaisyhteistyö .....	9
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	9
4.3.1 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet .....	9
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>9</b>
5.1 KAAVAN RAKENNE .....	9
5.1.1 Mitoitus.....	10
5.2 ALUEVARAUKSET .....	10
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	11
5.3.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja palveluihin .....	11
5.3.2 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön.....	11
5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon.....	11
5.3.4 Vaikutukset luonnonympäristöön .....	11
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....	12
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET .....	12
5.6 NIMISTÖ.....	12
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>12</b>

# I PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## I.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 17.12.2019 päivättyä ehdotusvaiheen asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee kiinteistöjä 560-420-2-161 ja 560-420-2-275, 560-420-4-72 ja 560-420-4-33 Orimattilan Virenojan kylässä.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 2100-2104 sekä niihin liittyvät katu-, virkistys- ja erityisalueet.

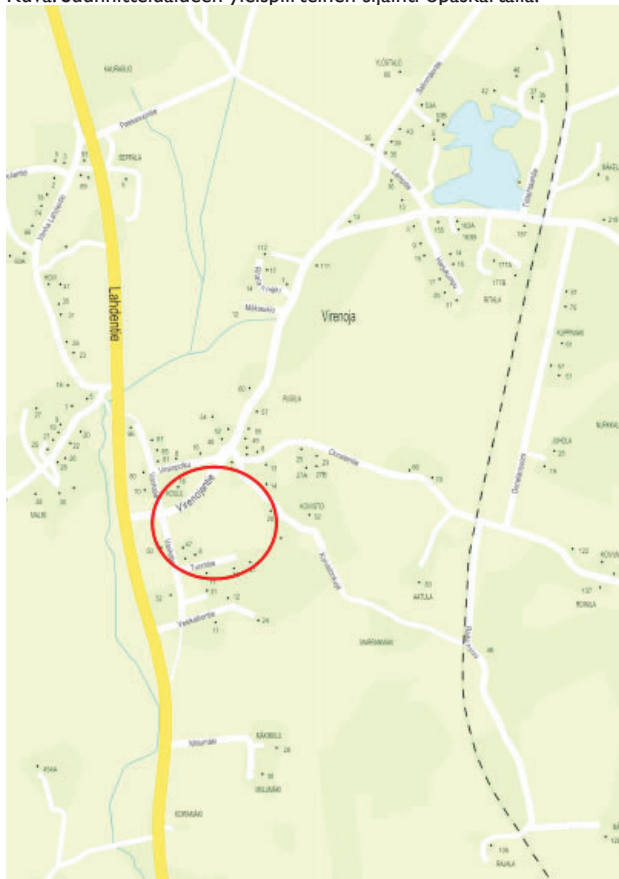
## I.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Orimattilan Virenojan kylässä, josta on matkaa Orimattilan keskustaan noin viisi kilometriä ja Lahden keskustaan noin 15 km. Suunnittelualue on peltoa ja nuorehkoa koivikkoa, jonka ympäristössä on haja-asutusta. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Virenojan koulu.

Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Virenojantie, lännessä Koivistonkuja, etelässä Tuomitie ja lännessä Vanhatie.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,9 hehtaaria.

Kuva. Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti opaskartalla.



## I.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

Virenojan kylällä on kysyntää tiiviimmällekin pientaloalueelle eikä se ilman asemakaavoitusta ole enää mahdollista. Tavoitteena on laatia Virenojan kylälle tiivis pientaloalue, ja kaavassa on tarkoitus esittää omakotitontteja Virenojan koulun läheisyyteen ja vastata näin ollen rakennuspaikkojen kysyntään.

## I.4 LIITEASIAKIRJAT

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet.
- Liite 4. Meluselvitykset kartat
- Liite 5. Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet
- Liite 6. Orimattilan maaseutualueiden rakennustapaohjeet

## I.5 SELVITYKSET

Kaavahankkeessa hyödynnetään Keskusta - Virenojan osayleiskaavan selvityksiä. Lisäksi kaavaa varten on teetetty seuraavat selvitykset:

- Rakennettavuusselvitys, Geotek OY, 2017
- Meluselvitys, Ramboll, 2015

# 2 TIIVISTELMÄ

## 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavahanke on käynnistetty kaavoitusohjelman 2009 hyväksymisen yhteydessä
- Kaavoitusinsinööri hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 13.10.2011
- Kuulutus asemakaavan viireilletulosta vk 45/2011
- Kaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 24.06. -23.08.2019
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 11.11. - 15.12.2019
- Hyväksymiskäsittely alkanut elinvoima- ja teknisessä valiokunnassa 21.01.2020
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 17.02.2020 § 5
- Lainvoimainen 07.04.2020

## 2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaava on Virenojan alueella ensimmäinen.

Virenojan koulun seudun asemakaavaehdotuksessa on osoitettu 19 uutta erillispientalotonttia. Kaavassa on otettu huomioon lähiympäristön olemassa olevat kiinteistöt rasittein ja näkösuojin. Lisäksi on kaavoitettu viher- ja suojaviheralueet sekä katualueet.



# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 SELVITYS SUUNNITTELU-ALUEEN OLOISTA

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Virenojalla on asukkaita noin 600, ja kylä on elinvoimainen, aktiivinen ja kasvava. Se sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella, mikä lieneekin yksi syy kylän tiivistymiseen. Kaava-alueelta on sujuvat kevyen liikenteen yhteydet sekä Lahden että Orimattilan suuntaan.



Kuva. Suunnittelualue kuvattuna suunnittelualueen pohjoispuolelta Koivistonkujalta.

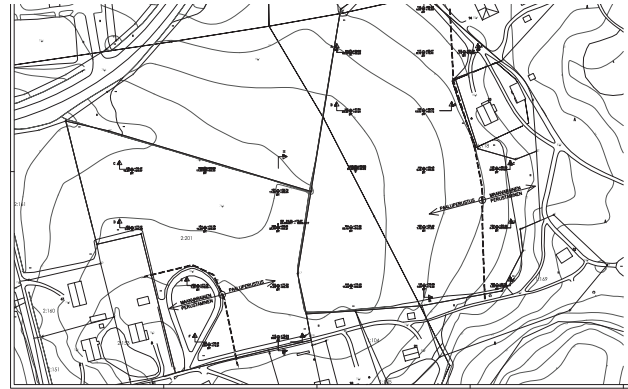
### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Pinnanmuodot ja maaperä

Kaava-alue on länteen, Lahdentien suuntaan viettävää peltoa. Lähiympäristön tyypillisiä piirteitä ovat laajat loivasti kumpuilevat viljelymaisemat, joiden reunamille tai harjanteisiin vanhat tilakeskukset sijoittuvat. Maanpinnan korkeus suunnittelualueella on noin tasojen +75...+83 välillä. Rakennettavuusselvityksen mukaan maanpinnassa ylipäähän on ohut kasvukerros. Kasvukerroksen ala-puolella on tutkimusalueen itä- ja lounaisreunaa lukuun ottamatta paksu savikerros. Alueella oleva luonnollinen maa-aines on routivaa.

Tutkimusalueen itä- ja lounaisreunojen alueella asuinrakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti tiiviin kitkamaakerrostuman päälle tehtävän murskekerroksen varaan. Muualla tutkimusalueella asuinrakennukset tulee ensisijaisesti perustaa paalujen varaan paksun ja lisäkuormituksen vaikutuksesta kokoonpuristuvan savikerroksen johdosta. Maanvaraisen perustamisen ja paaluperusteisen alueen alustavasti arvioidut rajat on esitetty pohjatutkimuskartalla.

Tietyillä edellytyksillä 1-kerroksisia kevytrakenteisia asuinrakennuksia voidaan perustaa maanvaraisesti myös tutkimuskartalle esitetyn maanvaraisen perustamisen alueen ulkopuolella. Perustamisratkaisuna voi tällöin tulla kyseeseen esim. reunavahvistettu laatta tai kevennystyötöt. Perustamisratkaisut tulee tarkistaa rakennusluvan hakemisen yhteydessä.



Kuva. Rakennettavuusselvityksen esittämät perustustapaan jaetut alueet.

### Pohjavesi

Alueen pohjoispuolella, noin 300 metrin päässä on Virenojan vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Suunnittelualueen länsipuolella, noin 150 metrin päässä on Matikkalan vedenhankintaan soveltuva 2-luokan pohjavesialue.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Palvelut

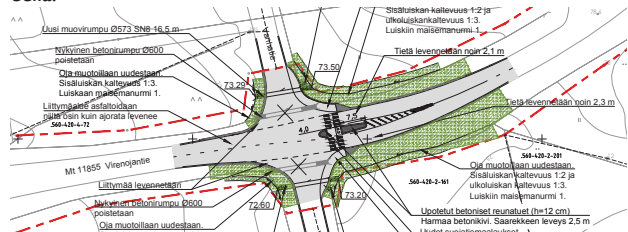
Kaava-alueen lähiympäristössä on Virenojan koulu, jossa on koululuokat 1. - 6. Muita palveluita ei kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ole. Virenojan kylä tukeutuu sekä Orimattilan keskustaan että Lahden palveluihin.

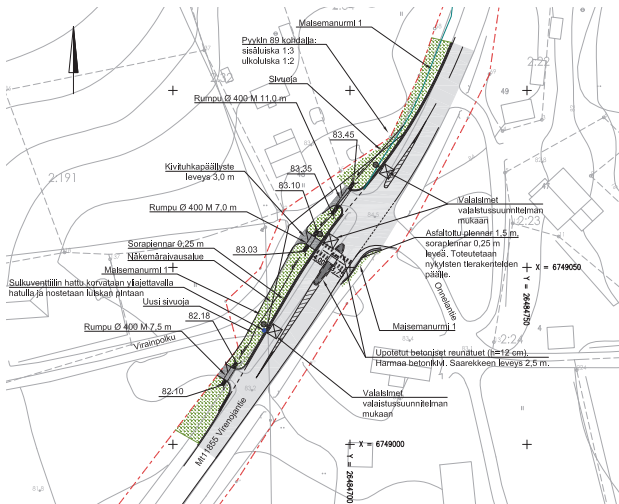
#### Liikenne

Tonttiliikenne suunnittelualueelle kulkee Vanhantien kautta. Lähialueen kokoojakatuna toimii Virenojantie, joka kulkee Lahdentieltä Villihteelle. Lahdentie kulkee Virenojan kylän ohi, ja kylä tukeutuu liikenteellisesti Lahdentiehen.

ELY-keskus on parantanut kesän 2019 aikana Virenojantietä kevyen liikenteen näkökulmasta. Virenojantien yli Vanhantien risteysalueen kohdalla on suojatie keskisaarekkeineen. Tämä parantaa oleellisesti esimerkiksi koululaisten kulkua nyt suunniteltavasta kaava-alueelta Virenojan koululle.

Kuva. ELY-keskuksen tekemät parannukset Vanhantien risteysalueella.



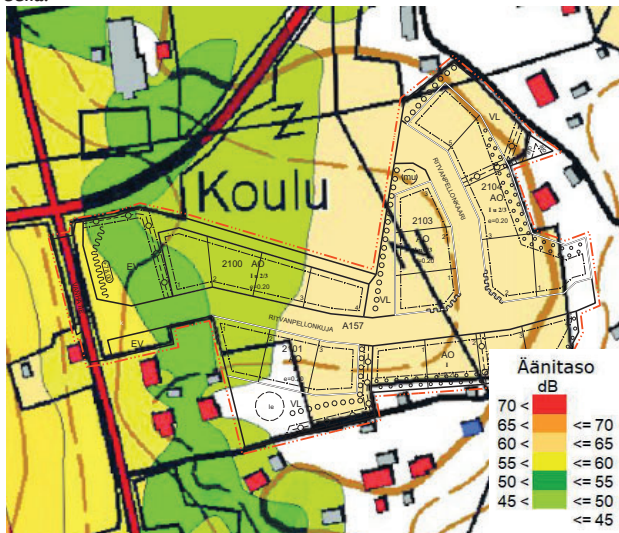


Kuva. ELY-keskuksen tekemät parannukset Virainpolun/Koivistonkujan välisellä risteysalueella.

Lahdentien liikenteestä aiheutuu melua, joka on otettava alueen suunnittelussa huomioon. Ramboll Oy on tehnyt meluselvityksen alueesta vuonna 2015.

Kaavaehdotusta on tarkistettu siten, että Lahdentietä lähin tontti on poistettu kaavaehdotuksesta. Tällä hetkellä Virenojan kaavaehdotuksessa päivääjän ohjearvo ei ylitä nyky-eikä ennustetilanteessa 2030 asuintonteilla. Yöajan ohjearvo ylittyy ennustetilanteessa 2030 korttelin 2100 tontilla I. Ohjearvot alittaviin melutasoihin tulisi pyrkiä koko asumisen sekä myös virkistykseen varatuilla alueilla. Vaikka ohjearvojen ylitys on pieni, on kaavaehdotukseen merkitty paikka meluvallille, jonka korkeusasema on +78.00m. Meluvalli voidaan rakentaa muun

Kuva. Ennusteliikenteen 2030 päivääjän ohjearvot suunnittelualueella.



kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä, jolloin meluvallin rakennusmassoina voidaan käyttää kunnallistekniikan rakentamisesta tulevia ylijäämämaita. Koska ohjearvon ylitys on maltillinen, meluvalli on riittävä meluntorjuntatoimenpide. Selostuksen liitteenä 4. on esitetty kaikki meluselvityksen kartat.

### Kunnallistekniikka

Virenojan tien varressa kulkee maakaasu-, paineviemäri-, keräilyviemäri- ja jakeluvesijohdot. Lisäksi alueella on erilaisia tonttivesijohtoja sekä tietoverkkokaapeleita. Suunnittelualueen ulkopuolisille kiinteistöille on varattu mahdollisuus liittyä vesi- ja viemäriverkostoon.

Alueen hulevedet on tarkoitus johtaa Lahdentien ali Virenojaan.

Suunnittelualueen läpi kulkee myös 20 kV sähköjohto. Sähköjohto on toteutettu ilmajohdolla, ja kaavoituksessa otetaan huomioon johdon mahdollinen rakentaminen maahan.



Kuva. Suunnittelualue etelästä, Vanhataltieltä kuvattuna.

### Kaupunkikuva

Virenojan kylä on ollut pysyvästi asutettuna jo 1400-luvun lopusta lähtien. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee useita rakennuksia 1900-luvun alkupuolelta. Virenojan tien pohjoispuolella sijaitseva Virenojan koulu on rakennettu vuonna 1992. Suunnittelualueen reunoilla on muutamia omakotitaloja useilta eri vuosikymmeniltä. Ympäriällä on haja-asutusluonteista omakotialuetta. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään rakennuskantaan.

Kuva. Vanhantien vieren on asemakaavan ehdotuksessa merkitty suojaviheralue, jolle voidaan rakentaa meluntorjuntarakenteita, hulevesirakenteita tai kevyitä kunnallistekniikan rakennelmia.







Kuva. Ote Keskusta-Virenojan osayleiskaavan liitteestä "arvokkaat ympäristöt ja suojelukohteet". Suunnittelualueen rajaus on merkitty yleispiirteisesti haalean vihreällä.

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue kuuluu Virenojan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.

Virenojalla on säilynyt runsaasti perinteistä kulttuuriympäristöä. Lahdentien länsipuolella on Porvoonjokilaaksoon ulottuva maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Orimattilan kaupungin omistuksessa, lukuunottamatta Vanhatien katualueen lunastettavia osuuksia.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päivitti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017. Asemakaavan tulee edistää tavoitteiden toteutumista. Tavoitteena on mm. sijoittaa merkittävät palvelutoimintojen alueet joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettaviksi.

### 3.2.2 Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2016.

Päijät-Hämeen maakuntakaava on saanut lainvoiman 14.05.2019.

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen



Kuva Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

alueeseen (A143). Taajamatoimintojen alueeksi tiivistynyt alue. Alueen lounais- ja luoteisosissa kulttuuriympäristön tai maisema-arvoja.

### 3.2.3 Yleiskaava

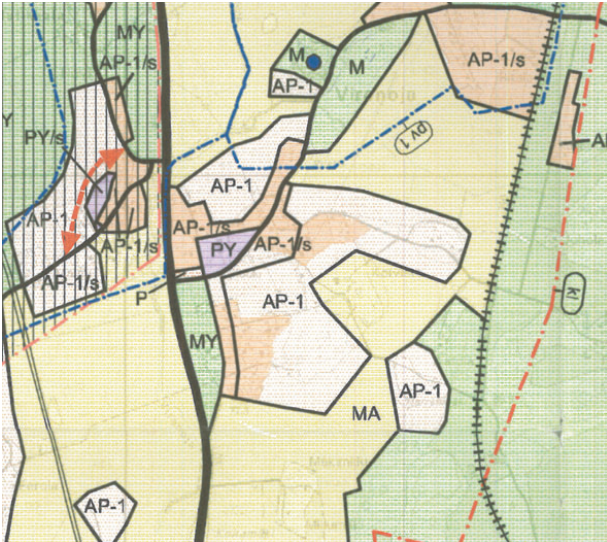
Alueella on voimassa Keskusta-Virenojan osayleiskaava (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007).

Suunnittelualue on merkitty pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1), jota ei ole tarkoitus asemakaavoittaa vuoteen 2020 mennessä.

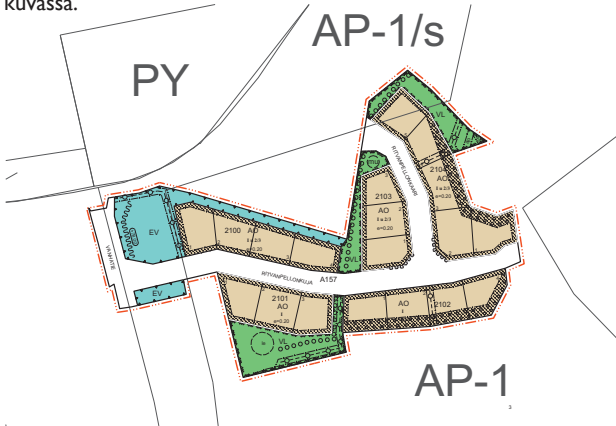
Suunnittelualueen pohjoispuolella on yleiskaavassa merkitty pientalovaltainen alue, jolla ympäristö säilytetään (AP-1/s). Alueella on kulttuurihistoriallista tai maisemallista arvoa.

Osa suunnittelualueesta, Vanhantien reuna sekä pieni alue pohjoisosasta on merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/s). Uudisrakentaminen, rakennusten korjaus- ja muutostyöt sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee suorittaa siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti/maisemallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa.

Yleiskaavassa tarkoitettua alueen kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokasta luonnetta ei ole yleiskaavan rajauksesta huolimatta suunnittelualueella. Yleiskaavan yleispiirteisyyssuomioiden asemakaava on yleiskaavan määräysten mukainen. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan hyväksytään todennäköisesti vuoden 2020 alussa. Säilytettävän ympäristön osalta asemakaava ei osoita suuria muutoksia; tällä hetkellä säilytettävä ympäristö on maastossa peltoa, ja asemakaavassa osa alueesta on merkitty suojaviheralueeksi. Lisäksi koillisnurkassa ylitystä yleiskaavan rajasta on noin puoli tonttia, joten asemakaavassa oleva yleiskaavan säilytettävää ympäristöä on erittäin vähän.



Kuva Ote Keskusta-Virenojan osayleiskaavasta. Alla asemakaavan ehdotus ja Keskusta-Virenojan osayleiskaavan kaavaviivat samassa kuvassa.



### 3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on asemakaavoittamaton.

### 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

Asemakaavoitusta varten on laadittu meluselvitys Lahdentien läheisyydestä johtuen. Rambollin tekemä selvitys on valmistunut päiväyksellä 22.4.2015.

- Orimattilan rakennettun kulttuuriympäristön selvitys. Hämeen ympäristökeskuksen moniste 97/2005. Nina Könönen. 2005
- Lahden kaupunkiseudun rakennemalli 2040. Lahden kaupunkiseudun rakennemallityöryhmä. 2005.
- Päijät-Hämeen maisemaselvitys. Lahden ammattikorkeakoulun julkaisu. Aarrevaara, Uronen & Vuorinen. 2006.

- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö. Päijät-Hämeen Liitto. Henrik Wager. 2006.

- Virenojan kylän kasvumahdollisuudet: Yleiskaava rakennusluvan perusteena. Lahden ammattikorkeakoulu. Hanna Nieminen. Opinnäytetyö. 2009.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty Orimattilan kaupungin aloitteesta. Ilman asemakaavoitusta Virenojalle ei ole mahdollista saada tiiviimpää asuinaluetta.

Asemakaavoituksen käynnistämisestä on päätetty kaupunginvaltuustossa kaavoitusohjelman 2009 hyväksymisen yhteydessä.

### 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.

**Osallisia asemakaavamuutoksessa ovat:**

- Kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Ympäristöterveyskeskus
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Liikennevirasto

- DNA Oyj
- Pohjoinen aluejohtokunta
- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

#### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaava on kuulutettu vireille vk 45/2011 paikallislehdissä, kaupungin kotisivuilla sekä kaupungin ilmoitustaululla.

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta, nähtävillä olosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa [www.orimattila.fi](http://www.orimattila.fi) sekä lehtikuulutuksilla paikallislehdissä. Kaavaluonnos ja -ehdotus 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 2).

#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Päijät-Hämeen liitolta, Päijät-Hämeen maakuntamuseolta, Ympäristöterveyskeskukselta, Kymenlaakson Sähköltä sekä Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta.

Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä varataan lausunnonantomahdollisuus yhdyskuntatekniikalle, rakennusvalvonnalle sekä ympäristönsuojelulle.

Hyväksymisaineisto lähetetään tiedoksi Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksiin.

Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan mm. Päijät-Hämeen liittoon sekä Maanmittauslaitokseen. Voimaantulosta tiedotetaan kaupungin rakennustarkastajaa ja ELY-keskuksia.

## 4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaupungin tavoitteena on vastata omakotitalojen rakennuspaikkojen kysyntään Virenojalla. Samalla haja-asutusta ohjataan kyläkeskuksiin, millä tuetaan haja-asutusalueiden palvelujen säilymistä.

#### 4.3.1 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Asemakaavaa alustavasti laadittaessa on tehty useita eri luonnoksia vuosien varrella. Joissakin luonnoksissa on käytetty laajempaa aluetta kuin tässä kaavassa oleva suunnittelualue, joten asemakaavaratkaisu on muuttunut oleellisesti vanhoista alustavista luonnoksista.

#### 4.3.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaavaprosessin aikana on pohdittu mahdollisuutta kasvattaa suunnittelualuetta siten, että mukana olisi suunnittelun alueen välittömässä läheisyydessä olemassa olevat omakotitalojen kiinteistöt. Olemassa olevat kiinteistöt kuitenkin jätettiin asemakaavan luonnoksesta ja ehdotuksesta pois, koska se olisi monimutkaistanut merkittävästi kaavaratkaisua. Tämän asemakaavan tavoitteena on ainoastaan mahdollistaa tiiviimpää asutorakentamista Virenojalle, joten kaava-alueella ei ole tarkoituksenmukaista laajentaa koskemaan ympäröiviä kiinteistöjä. Lisäksi kaupunki kaavoittaa lähtökohtaisesti ainoastaan omistamia kiinteistöjä.

Lisäksi on pohdittu erilaisia katulinjauksia, mutta tässä luonnoksessa esitetty linjaus on kunnallistekniikan rakentamisen sekä tonttien muotojen ja yhdenmukaisuuden perusteella paras ratkaisu. Nykyinen ratkaisu tukeutuu Vanhaltatieltä tulevaan katulinjaukseen, jonka varrelle on sijoitettu pientalotontteja. Käytännössä tämä ratkaisu on tällä hetkellä ainoa mahdollinen, sillä kaupungin omistama maa on niin kapea, että muihin ratkaisuihin ei ole yksinkertaisesti tilaa. Katuverkosto on suunniteltu siten, että tulevaisuudessa sitä on mahdollisuus toisella asemakaavalla jatkaa.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavaehdotuksessa Virenojantien varteen on osoitettu 19 uutta erillispientalotonttia (AO-korttelialueet). Uusilla korttelialueilla on otettu huomioon nykyinen rakennuskanta siten, että uudet rakennukset sopisivat olemassa olevaan rakennuskantaan esimerkiksi kerroskorkeuden suhteen. Istutettavat alueet on osoitettu neljä metriä korttelialueiden rajoista, lukuunottamatta kortteleita 2102 ja 2104, joissa istutettavan alueen kaista on noin 10 metriä läheisten olemassa olevien omakotitalon takia. Näiden lisäksi ehdotuksessa on osoitettu alueet lähivirkistykseksi (VL), suojaviheralueille (EV) sekä katualueille.

Asemakaava on suunniteltu siten, että uutta katua olisi mahdollista jatkaa tulevaisuudessa luoteeseen, takaisin Virenojantielle päin.

Virkistysalueet on suunniteltu siten, että ne suojaisivat olemassa olevaa rakennuskantaa. Lisäksi niille on mahdollista rakentaa ulkoilureittejä suunnitteleen läpi. Suunnittelun alueen eteläpuolella on myös varaus leikkipuistolle.

Hulevesien hallintaa varten on alueen nykyisten ojien mukaisesti varattu lähivirkistys- ja suojaviheralueet. Suojaviheralueille saa



sijoittaa huleveisen hallintarakenteita.

Lahdentieltä kantautuva melun torjunta toteutetaan alueen länsipuolelle sijoitettavalla suojaviheralueella, johon saadaan rakentaa meluntorjuntarakenteita. Riittäväksi meluntorjuntarakenteeksi on suunniteltu 3 metriä (+78 mpy) korkea meluvalli. Suojaviheralueille saa rakentaa myös kevyitä kunnallistekniikan rakenteita.

Olemassa oleva rakennuskanta on huomioitu yhdyskuntatekniikan rakentamisen kannalta siten, että tonteille sekä virkistysalueille ja suojaviheralueille on merkitty maanalaisille johdoille varatut alueet.



Kuva. Suunnittelualan ympäristön hulevedet valuvat länteen Lahdentien varteen.

### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alue on pinta-alaltaan noin 4,9 ha. Rakennusoikeutta asemakaavassa on osoitettu yhteensä 5169 k-m<sup>2</sup>. Mitoituksen mukaan kaava-alueella tulisi uusia asukkaita noin 60 asukasta.

Asemakaavaluonnos muodostuu seuraavista alueista:

#### AO Erillispientalojen korttelialue

- tonttien yhteenlaskettu pinta-ala 2,45 ha
- osuus koko kaava-alueesta 51 %
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus 4 891 k-m<sup>2</sup>
- kokonaistehokkuus  $e = 0,20$
- tontteja 19 kpl

- asukkaita 57 (laskettuna 3 as / tontti)
- autopaikkoja vähintään (2 ap/asunto) 38 kpl

#### VL Lähivirkistysalue

- pinta-ala 0,71 ha
- osuus koko kaava-alueesta 14,5 %

#### EV Suojaviheralue

- pinta-ala 0,54 ha
- osuus koko kaava-alueesta 10 %

#### Katualue

- pinta-ala 1,2 ha / katumetrejä n.600
- osuus koko kaava-alueesta 24,4 %

Asemakaavasta tehty tilastolomake on selostuksen lopussa (liite 1).

## 5.2 ALUEVARAUKSET

### 5.3.1 Korttelialueet

#### AO Erillispientalojen korttelialue

Jokaiselle AO-tontille on osoitettu tehokkuusluvaksi  $e=0,20$ . Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee I ja II u 2/3 välillä olemassa olevan rakennuskannan mukaisesti. Tonteille on merkitty rakennusalat pääasiassa neljän metrin päähän tontinrajasta. Rakennusalojen ulkopuolelle jäävät tontinosat on merkitty istutettaviksi alueen osiksi.

### 5.3.2 Muut alueet

#### VL Lähivirkistysalue

Asemakaavan keskiosiin, luonnollisten vesien valumareittien varsille sekä mahdollisten kävelyreittien suuntaisesti on osoitettu kaistaleet lähivirkistysalueita.

#### EV Suojaviheralue

Suunnittelualan länsiosassa on suojaviheralueet. Suojaviheralueilla pyritään pehmentämään maisemanmuutosta, torjumaan Lahdentien melua sekä auttamaan hulevesien hallinnassa. Suojaviheralueille saa myös sijoittaa mm. suunnittelualan välttämättömiä kunnallistekniikan kevyitä rakennelmia.

#### Katualueet

Katualueena kaavassa on esitetty olemassa oleva Vanhatie, jonka kautta on suunniteltu uudet tonttikadut asuinalueelle (Ritvanpellonkuja ja Ritvanpellonkaari). Katumetrejä muodostuu yhteensä 600 metriä, josta Vanhatien osuus on 90m, Ritvanpellonkujan 365m ja Ritvanpellonkaaren 145m.

## 5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

*Kaavaa valmisteltaessa arvioidaan kaavan toteutumisen vaikutukset ympäristöön. Vaikutusten arviointi pohjautuu olemassa oleviin ja laadittaviin selvityksiin, karttatietoihin ja maastokäynteihin. Vaikutusten arvioinnissa esitetään myös periaatteet mahdollisten haitallisten vaikutusten estämiseksi tai vähentämiseksi.*

### 5.3.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja palveluihin

Asemakaavoitettava alue on rakentamatonta. Suunnittelualueen reuna-alueilla on olemassa olevaa haja-asutusluonteista rakennuskantaa. Asemakaava laajentaa, täydentää ja tehostaa nykyistä yhdyskuntarakennetta. Asemakaavoitus tukeutuu olemassa olevaan tiestöön ja kunnallistekniikkaan.

Asemakaavalla pyritään ylläpitämään Virenojan kylää elinvoimaisena ja säilyttämään alueen palveluja, esimerkiksi koulu.

Asemakaavoituksen myötä viljelty peltomaisema sekä nuori koivikko tulee rakennettavilla alueilla muuttumaan. Kaukomaisemassa muutos näkyy maltillisena, koska alueelle tulee pääasiassa matalaa pientalorakentamista, ja alueen ympäristössä on virkistys- ja suojaviheralueita. Alueen rakenne kuitenkin tiivistyy. Asemakaava-alueella sovelletaan Orimattilan maaseutualueiden rakennustapaohjeita (liite 6.).

### 5.4.2 Väestö ja palvelut

Virenojalla on noin 600 asukkaan kylä. Uudella pientaloalueella on 19 omakotitonttia ja sen asukas määrä tulee kasvamaan 57:llä asukaalla. Uudet omakotitalotontit koulun läheisyydessä houkuttanevat lapsiperheitä rakentamaan Virenojalle.

Vuonna 1992 rakennetussa Virenojan koulussa toimii peruskoulu luokat 1. – 6. Koulun laajennus valmistui vuonna 2014, jolloin kouluun siirtyi myös Heinämaan lakkautetun kyläkoulun 31 oppilasta. Oppilasmäärä lukuvuonna 2014 – 2015 oli 113, joten Virenojan koulu on nykyisin Orimattilan suurin kyläkoulu.

Kaupallisia palveluita Virenojalla ei ole. Asemakaava-alue tukeutuu Orimattilan keskustan palveluihin, jonne on matkaa noin viisi kilometriä.

### 5.3.2 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Suunnittelualueella ei ole löydetty muinaismuistoja. Päijät-Hämeen liiton Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö -inventoinnissa Virenojan maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa luonnehditaan seuraavasti: ”Virenojan kylä on ollut pysyvästi asutettuna 1400-luvun lopulta lähtien. Kylän rakenne on pirstaloitunut Lahti-Orimattilatie itäpuolella. Myös

rakennuskanta on kirjavaa. Maantien länsipuolella sijaitsevan 1900-luvun alusta olevan nuorisoseurantalonympäristö vanhan Lahdentien (kylätien) varrella on säilyttänyt tiiviikköön pientalojen muodostaman kylämäisen miljöön.”

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön jäävät vähäisiksi, sillä suunnittelualueella ei suoraan ole säilytettäväksi tarkoitettuja yksittäiskohteita. Asemakaava kuitenkin on alueen ensimmäinen, ja se tiivistää Virenojan kylän asuntoaluetta ja siten vaikuttaa kylän ilmeeseen.

### 5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon

Asemakaava tukeutuu Lahti – Orimattila-seututiehen ja siihen liittyvään Virenojantiehen. Asemakaavoituksessa pyritään hyödyntämään nykyiset tieverkot mahdollisimman hyvin. Vanhaltatieltä linjataan yksi liittymä Ritvanpellonkuja -nimiselle uudelle tonttikadulle, jolta kääntyy Ritvanpellonkaaari-niminen tonttikatu. Kevyen liikenteen katuja on suunniteltu Ritvanpellonkujan ja eteläisen puistoalueen välille sekä Ritvanpellonkaaren ja Koivistonkujan välille.

Lisäys keskimääräiseen vuorokausiliikenteeseen tulee olemaan noin 80 ajoneuvoa. Luku perustuu oletukseen, että jokaisesta talosta tehtäisiin keskimäärin kaksi edestakaista matkaa vuorokaudessa muualle.

Meluselvityksen mukaan Lahdentien 167 liikenteen määrä on Virenojan kohdalla nykytilanteessa 7245 ajoneuvoa/vrk. Ennustetilanteessa vuonna 2030 vastaavan luvun arvioidaan olevan 9331 ajoneuvoa/vrk. Virenojantiellä keskimääräinen vuorokausiliikenne on nykytilanteessa 333 ajoneuvoa.

Arvioitu liikennemäärän kasvu on merkittävä Virenojantiellä, mutta Lahdentien liikennemäärässä suhteellisen pieni. Lahdentien liittymä on kolmihaaraliittymä, jolle on melko hyvät liittymisnäkemät Virenojantieltä.

Virenojantien osalta liikenneturvallisuus on parantunut merkittävästi kesän 2019 aikana. Uudenmaan ELY-keskuksen suunnitelmien mukaan Virenojantien ja Vanhantien risteykseen tehtiin suojatie keskisaarekkeineen sekä Virenojantien ja Koivistonkujan risteyslauetta parannettiin.

### 5.3.4 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaava-alueelle ei sijoitu luonnonuojelualuetta eikä arvokkaaksi todettuja luontokohteita.

### Pohjavesivaikutukset

Vaikutukset pohjaveteen ovat vähäisiä. Asemakaavalla mahdollistetaan vain pientalorakentamista, eikä suunnittelualueelle tule mahdollisia pohjavedelle riskialtista rakentamista. Uudet kiinteistöt liittyvät kunnalliseen vesiverkostoon.

### 5.3.5 Taloudelliset vaikutukset

Virenojan asemakaava-alueen rakentaminen edellyttää Orimattilan kaupungilta investointeja uusien katujen rakentamiseen ja kunnallistekniikan verkoston laajentamiseen alueella. Rakentamisvaiheen kustannusten jälkeen kaupungille syntyy tuloja mm. maanmyynnistä, kunnallistekniikan liittymismaksuista ja erilaisista vero-tuotoista (kunnallisvero, kiinteistövero, yhteisöverot).

## 5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖ- TEKIJÄT

Asemakaavaluonnoksessa lähimmät uudet pientalotontit sijaitsevat noin 200 metrin päässä Lahdentiestä, josta aiheutuu liikennemelua. Asutulla alueella melun keskiäänitaso saa olla ulkona päivällä enintään 55 dB ja yöllä 45 dB.

Virenojan asemakaava-alueella päiväajan ohjearvot eivät ylity ja yöajan ohjearvo ylittyy ennustetilanteessa 2030 asemakaavan Lahdentietä lähinnä sijaitsevan tontin osalta. Asemakaavan ehdotuksessa meluhaittoja pyritään vähentämään suojaviheralueen meluntorjuntarakenteilla.

## 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOS- KEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEU- TUMINEN

Virenojan asemakaavoitusta varten alueelle on laadittu selvitys liikennemelusta. Selvitys on huomioitu asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä laadittaessa. Lisäksi asuinkorttialueille määrätään ottamaan huomioon valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot, joita ei saa ylittää rakennusten asuin-tiloissa tai tontin oleskelualueella.

Asemakaavassa on otettu huomioon liikenteen sujuvuus ja turvallisuus alueella. Asemakaavassa on osoitettu yksi uusi liittymä vähäliikenteiselle Vanhalletielle ja liittymän ympäristöstä on hyvät näkymät Vanhalletielle.

Asemakaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan alueen tulevaa ilmettä kylän olemassa olevaan rakennuskantaan sopivaksi. Asemakaavamääräyksiä on hieman tarkennettu ehdotusvaiheeseen.

Lisäksi asemakaavan yleismääräyksissä määrätään ottamaan rakentamisessa huomioon radon.

## 5.5 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kokonaisuudessaan kaavakartalla. Yleisillä määräyksillä on ohjattu kaava-alueen rakentamista

## 5.6 NIMISTÖ

Asemakaavaluonnoksessa on kaksi uutta kadunnimeä, Ritvanpellonkuja ja Ritvanpellonkaari.

# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava on saanut lainvoiman. Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjojen lisäksi Orimattilan kaupungin rakennusjärjestys. Toteutusvaiheen suunnittelun ohjaus tapahtuu Orimattilan kaupungin rakennusvalvonnan, kaavoituksen ja yhdyskuntatekniikan kanssa yhteistyössä.

Alkuperäiset Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)

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

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	560 Orimattila	Täyttämispvm	10.01.2020
Kaavan nimi	A157 Virenoja		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	08.11.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	A157
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,8859	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	4,8859
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0000

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4,8859</b>	<b>100,0</b>	<b>4986</b>	<b>0,10</b>	<b>4,8859</b>	<b>4986</b>
A yhteensä	2,4932	51,0	4986	0,20	2,4932	4986
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,7099	14,5			0,7099	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1940	24,4			1,1940	
E yhteensä	0,4888	10,0			0,4888	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				



## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4,8859</b>	<b>100,0</b>	<b>4986</b>	<b>0,10</b>	<b>4,8859</b>	<b>4986</b>
<b>A yhteensä</b>	2,4932	51,0	4986	0,20	2,4932	4986
AO	2,4932	100,0	4986	0,20	2,4932	4986
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,7099	14,5			0,7099	
VL	0,7099	100,0			0,7099	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	1,1940	24,4			1,1940	
Kadut	1,1940	100,0			1,1940	
<b>E yhteensä</b>	0,4888	10,0			0,4888	
EV	0,4888	100,0			0,4888	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

## ORIMATTILAN KAUPUNKI

# VIRENOJAN KOULUN SEUDUN ASEMAKAAVAN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

hyväksytty 13.10.2011  
päivitetty 03.06.2019



Orimattilan kaupunki, tekninen toimiala  
Kaupungintalo, Erkontie 9.  
Puhelin (03)888 111

## 1. Kaavahankkeen perustiedot ja sijainti

### Suunnittelualue

Kaava-alue sijaitsee Virenojan kylässä, noin viisi kilometriä Orimattilan keskustasta pohjoiseen.

Suunnittelualueita rajaa pohjoisessa Virenojantie, idässä Koivistonkuja, lännessä Vanhatie ja etelässä Tuomitie. Noin 4,8 hehtaarin suuruinen kaava-alue on viljelykäytössä olevaa peltoa, jonka ympäristössä on haja-asutusta. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Virenojan koulu.



*Kuva 1. Kaava-alueen alustava rajaus vuoden 2016 ortokuvassa.*

### Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoite

Hyvien liikenneyhteyksien, koulun läheisyyden ja kauniiden maalaismaisemien vuoksi Virenojalalla on kysyntää omakotitalojen rakennuspaikoista. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden omakotitaloalueen rakentuminen Virenojantien varteen.

Kaavahankkeen käynnistämisestä on päätetty kaavoitusohjelman 2009 hyväksymisen yhteydessä. Asemakaava on kuulutettu vireille viikolla 45/2011.

## 2. Suunnittelun lähtökohdat

### Suunnittelutilanne

#### **Maakuntakaava**

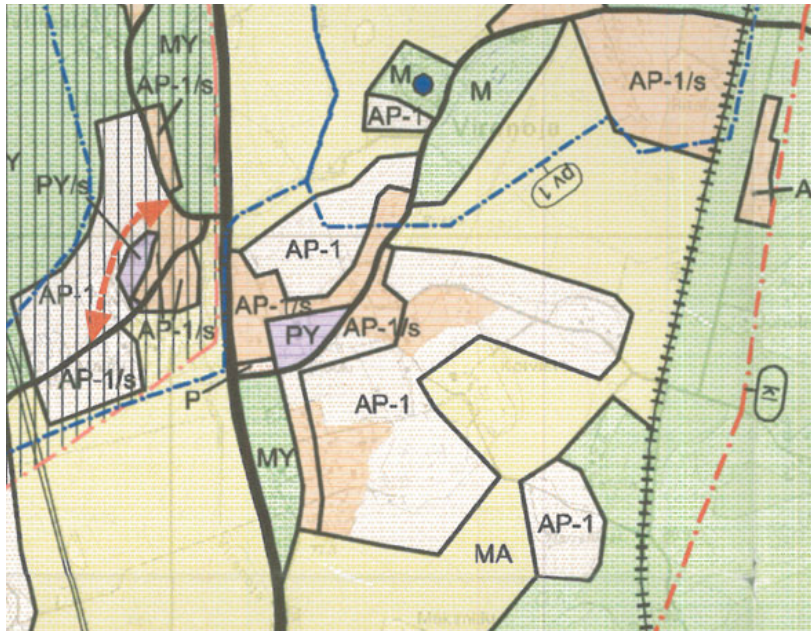
Uuden maakuntakaavan ehdotus on ollut nähtävillä kesällä 2015. Kaavaehdotuksessa suunnittelualaue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A143). Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamis-alueita, pääväyliä pienempiä liikennealueita, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä näiden tarvitsemia laajentumisalueita.



Kuva 3. Ote uuden maakuntakaavan ehdotuksesta, jossa suunnittelualaue sijaitsee tähden osoittamassa kohdassa.

#### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Keskusta-Virenojan osayleiskaava (kaupunginvaltuuston hyväksymä 18.6.2007), jossa suunnittelualaue on merkitty pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP-1), jota ei ole tarkoitus asemakaavoittaa vuoteen 2020 mennessä. Tiheä rasteri osoittaa nykyiset alueet ja harva rasteri uudet tai olennaisesti muuttuvat alueet.



Kuva 4. Ote osayleiskaavasta.

#### **Asemakaavoitus**

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

#### **Rakennusjärjestys**

Orimattilan kaupungin rakennusjärjestys on saanut lainvoiman 27.11.2013.

## **Maanomistus**

Uudet rakennuspaikat kaavoitetaan kaupungin maalle. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Orimattilan kaupungin omistuksessa.

## **Laaditut selvitykset**

Asemakaavoitusta varten on laadittu meluselvitys Lahdentien läheisyydestä johtuen. Rambollin tekemä selvitys on valmistunut päiväyksellä 22.4.2015. Lisäksi kaavaa varten on tehty rakennettavuus selvitys (Geotek Oy, 2017).

### **3. Osalliset ja 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.

Asemakaavan vaikutusalueita on koko Virenojan kylä. Osallisia Virenojan koulun seudun asemakaavassa ovat:

- kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- kaavan vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat
- Orimattilan Lämpö Oy
- Orimattilan Vesi Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Ympäristöterveyskeskus
- Sivistys- ja hyvinvointivaliokunta ja ympäristövaliokunta
- Pohjoinen aluejohtokunta
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Päijät-Hämeen liitto

#### **Tiedottaminen**

Kaavan vireilletulosta, nähtävilläolosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa [www.orimattila.fi](http://www.orimattila.fi) sekä lehtikuulutuksilla. Kaavaluonnos ja -ehdotus ovat nähtävillä teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla. Kaavaehdotusaineisto toimitetaan kaava-alueen maanomistajille myös postitse.

#### **Osallistuminen**

Tietoa kaavoituksen eri vaiheista saa soittamalla tai käymällä Orimattilan kaupungin teknisessä palvelukeskuksessa kaupungintalolla (Erkontie 9, 2. krs). Osallisilla on mahdollisuus jättää kaavaluonnoksesta mielipide ja kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus.

#### **Viranomaisyhteistyö**

Valmisteluvaiheessa käydään tarvittaessa neuvotteluja eri viranomaisten kanssa. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Orimattilan Lämmöltä, Orimattilan Vedeltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Kymenlaakson Sähköltä, Ympäristöterveyskeskukselta, Sivistys- ja vapaa-



aikalautakunnalta, Virenojan kyläjohtokunnalta, Päijät-Hämeen maakuntamuseolta, Päijät-Hämeen liitolta, Hämeen ELY-keskukselta sekä Uudenmaan ELY-keskukselta.

Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä varataan lausunnonanto- ja kommentointimahdollisuus yhdyskuntatekniikalle, sivistys- ja hyvinvointivaliokunnalle, rakennusvalvonnalle sekä ympäristönsuojelulle.

Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskukselle lähetetään hyväksytyt kaava-aineisto. Voimaan tullut asemakaava lähetetään ainakin Maanmittauslaitokselle sekä Päijät-Hämeen liitolle ja ELY-keskuksia tiedotetaan voimaan tulosta.

#### 4. Selvitettävät vaikutukset

Kaavaa laadittaessa arvioidaan sen vaikutukset rakennettuun ympäristöön sekä liikenteeseen.

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueella käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

#### 5. Alustava aikataulu

Asia		Aika
Käynnistäminen		kaavoituskatsaus 2009
Vireilletulo	kuulutus	vk 45/2011
Kaavaluonnos nähtävillä	kuulutus	kesä 2019
Kaavaehdotus nähtävillä	kuulutus	syksy/talvi 2019
Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta, joka on toimitettava kunnalle ennen nähtävillä oloajan päättymistä (MRL 65 §). Pyydetään lausunnot viranomaisilta.		
Mikäli ei ole kaavaehdotukseen merkittävästi vaikuttavia muistutuksia tai lausuntoja, esitetään kaava hyväksyttäväksi	tekninen lautakunta kaupunginhallitus kaupunginvaltuusto	talvi 2019
Lainvoimainen		talvi 2020

## 6. Yhteystiedot

Orimattilan kaupunki, Tekninen palvelukeskus  
Kaupungintalo, Erkontie 9 (toinen kerros)  
Postiosoite: PL 46, 16301 Orimattila  
Puhelin 03-888 111 (vaihde)

Kaavoitusinsinööri  
Heikki Pitkänen, puh. 044 7813 624, [heikki.pitkanen@orimattila.fi](mailto:heikki.pitkanen@orimattila.fi)

Kaavoituspäällikkö  
Suvi Lehtoranta, puh. 040 5155 183, [suvi.lehtoranta@orimattila.fi](mailto:suvi.lehtoranta@orimattila.fi)

# Liite 3. Asemakaavaluonnoksen lausunnot, mielipiteet sekä vastineet

## Pelastuslaitoksen lausunto:

Alueen tiestön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee umpiperäisillä osuuksilla olla riittävän suuret kääntöpaikat. Kääntöpaikkojen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida pelastusyksikön kääntymisvaatimukset sekä tiestön kunnossapidon avaruusvarat ja lumien läjitys.

## Vastine:

Kaavaluonnoksessa Ritvanpellonkaari jätettiin ilman kääntöpaikkaa sen takia, että katu voi tulevaisuudessa jatkua luontevasti takaisin Virenojantielle päin. Kaavaehdotukseen on lisätty Ritvanpellonkaareen kääntöpaikka.

## Orimattilan veden lausunto:

Orimattilan Vesi Oy:n näkökulmasta asemakaavassa tulee huomioida vesihuollon rakentamisen mahdollistaminen tarvittavissa määrin esim. kaavamerkinnöin oheisen liitekartan osoittamissa kohdissa (kohta A - Vanhantien varsi ja Ritvapellonkujan risteys, kohta B - Tuomitien kiinteistöt, kohta C - Koivistonkujan kaavan läheiset kiinteistöt).

## Vastine:

Kohta A - Kaavaehdotukseen on otettu mukaan Vanhatie, ja se on merkitty kaduksi. Vesihuollon rakentaminen kaava-alueen liittämiseksi verkostoon voidaan hoitaa Vanhantien katualueen kautta.

Kohta B - Tuomitien kiinteistöt voidaan tuoda tarvittaessa vesihuollon verkostoon Ritvanpellonkujan eteläpuoleisen virkistysalueen kautta. Virkistysalueeseen on lisätty maanalaista johtoa varattu alueen osa.

Kohta C - Koivistonkujan kiinteistöjen liittäminen Ritvanpellonkaaren kautta verkostoon voidaan tehdä korttelin 2104 tontin 3 läpi. Kaavaehdotukseen on lisätty maanalaista johtoa varattu alueen osa -merkintä tätä varten. Merkintä ei anna vielä oikeutta johdon sijoittamiseen toisen omistamalle kiinteistölle, mutta kiinteistön omistaja on velvollinen sallimaan johtojen sijoittamisen, jos sijoittamista ei muutoin voida järjestää kohtuullisin kustannuksin.

## Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän lausunto:

Terveysturvaviranomaisen näkökulmasta keskeisin elinympäristön terveellisyyteen ja viihtyisyyteen vaikuttava haittatekijä kaava-alueella on aluetta sivuavan Lahdentien (maantie 167) aiheuttama melu. Merkittävin tiemelukuorma kohdistuu kaava-alueen länsireunan tontteihin. Kaavamuutoksessa on luotu EV alueilla edellytykset erilaisille meluntorjuntaratkaisuille lähimpien tieliikenteestä häiriintyvien kiinteistöjen kohdalle. Kaavaselostuksessa on otettu kantaa meluntorjuntamahdollisuuksiin rakentamisen yhteydessä. Käytännössä korttelin 2100 tontit 1 ja 2 ovat sen verran pieniä, että asuin- ja talousrakennusten sijoittelulle jää hyvin vähän vaihtoehtoja, jos rakennuksilla pyritään aikaansaamaan meluntorjuntaa oleskelupihoilta rakennuslupamenettelyn kautta. Näiltä tonteilta on esteetön

alaspäin viettävä yhteys Lahdentielle, joten on todennäköistä, että meluntorjunta edellyttää suojarakenteita EV alueelle. Terveysturvaviranomaisen mielestä kaavoitettavan alueen länsireunan melusuojauksen tarve ja riittävä toteutustapa tulisi ratkaista asemakaavoitusprosessissa. Yleisissä kaavamääräyksissä olisi vähintään todettava ainakin edellä mainittujen kahden tontin erityistilanne melun osalta. Meluselvityksissä on käytetty vuoden 2015 liikennetilannetta. On todennäköistä, että tulevaisuudessa liikennemäärät kasvavat nykyisestä ja myös melukuormitus tieltä lisääntyy.

Kaavaselostuksen kohdassa 3.1.2 liikenne; otetaan kantaa asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuviin melutasoihin. Asuimisterveyttä säätelevässä lainsäädännössä ja niistä johdetuissa ohjeissa ei tällä hetkellä ole helpotuksia asuintilojen melun enimmäisarvoihin, joihin vaikuttaisi rakennuksen rakentamistapa tai ilmanvaihdon toteutustapa. Asuintilojen meluarvot mitataan aina ovet ja ikkunat suljettuna, jonka takia ympäristöhäiriöiden aiheuttaman melun raja-arvot ylittyvät yleensä ensin kiinteistöjen ulkoalueilla, parvekkeilla ja terasseilla. Kaavaprosessin yhteydessä olisi hyvä arvioida riittääkö 2100 korttelin tontilla 1 rakennuksen ääneneristävyys normaaleilla rakenteilla vai onko rakentamiselle asetettava meluun varautumiselle määräyksiä, jos tonttien kohdalle ei tehdä melusuojauksia. Melua koskeva kaavamääräys on terveysturvaviranomaisen näkökulmasta itsessään oikein mutta lainsäädännön kannalta kaavaselostuksen viimeisen kappaleen tekstiä tulisi muuttaa (Koneellisella ilmanvaihdolla varustettu- jnn ...).

Kaava-alueen poikki kulkee risteävä voimalinja, joka on ilmeisesti keskijännitelinja. Kaavaselostuksessa tai kaavakartassa voimalinjaan ei ole otettu kantaa. Voimajohtojen huomioimisesta maankäytössä ja kaavoituksessa on julkaisuja muun muassa Fingridiltä ja Säteilyturvakeskukselta. Näiden lähteiden mukaan yleisesti uudisrakennuksia ei tulisi sijoittaa voimalinjojen alle tai aivan turva-alueiden viereen edes taajamissa. Ohjeet perustuvat magneettikentille altistumisen varovaisuusperiaatteeseen sekä voimalinjojen aiheuttamiin mielikuviin terveyshaitasta. Asemakaavassa tulisi ottaa kantaa alueen ylittävään voimalinjaan. Lisäksi tulisi selvittää onko linja sijoitettavissa esimerkiksi maahan kaava-alueella tai tarvitseeko se aluemerkinän kaavakarttaan. Nykyisellään ilmajohdot kulkevat sen verran matalalla, että niillä olisi vaikutus useammalle tontille ainakin rakennusten rakennusvaiheessa.

Asemakaavan luonnosvaiheen asiakirjoissa on otettu huomioon ympäristöterveyden kannalta keskeisimmät tekijät eikä asiassa ole muilta osin huomautettavaa.

## Vastine:

Kaavaehdotukseen on meluntorjunnan, maanalaisten johtojen sekä alueen hulevesien hallinnan johdosta poistettu kaavaluonnosvaiheesta tontti 2100-01. Ratkaisulla on kasvatettu viereistä suojaviheraluetta, joten tilavaraus meluntorjunta- ja hulevesien hallintarakenteille on suurentunut, ja pahin melualueelle jäävä tontti poistuu kaavasta kokonaan. Tästä syystä poistuu myös tarve arvioida ääneneristävyys riittävyttä normaaleilla rakenteilla tontilla.

Meluntorjuntamenetelmiä on tarkoitus rakentaa katuinfran rakentamisesta jäävistä ylijäämämaista, jotka voidaan läjittää suojaviheralueelle. Yleisiä määräyksiä on tarkennettu siten, että EV-alueelle pitää tehdä meluntorjuntarakenteita muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä. Meluntorjuntamenetelmäksi on valikoitunut 3 metriä korkea (+78 mpy) meluvalli. Laaditun meluselvityksen mukaan ainoastaan ennustetilanteessa 2030 yöajanohjearvo ylittyy yhdellä tontilla kaavaehdotuksessa.

Meluselvitys on tehty vuonna 2015, mutta melua on myös arvioitu ennustetilanteessa 2030, ja kaavamerkinnot ja -määräykset perustuvat ennustetilanteeseen. Meluselvityksen kuvassa 3. esitetään vuoden 2013 liikennemääräkartta, jossa on arvioitu Ori-mattilan keskustan ja Pennalan kylän risteysalueen välisen tien keskimääräiseksi vuorokausiliikennemääräksi 7245 ajoneuvoa. Ennustetilanteessa vuonna 2030 arvioidaan keskimääräiseksi vuorokausiliikenteeksi 9331 ajoneuvoa. Selostuksen liitteiksi on lisätty kaikki meluselvityksen karttakuvat.

Kaava-alueen läpi kulkevan voimalinjan osalta kaavaehdotusta on päivitetty siten, että voimalinjan vetäminen maan alla kaava-alueen läpi on mahdollista. Lisäksi selostuksesta on täydennetty sähkölinjan osalta. Ks. myös Kymenlaakson Sähkön lausunto.

#### **Päijät-Hämeen maakuntamuseon lausunto:**

Päijät-Hämeen maakuntamuseon Tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö/Arkeologia esittää pyydettyinä lausuntoaan, että asiakohdan kaavahankkeen toteuttamiselle ei ole estettä arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta.

#### **Vastine:**

Ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

#### **ELY-keskuksen lausunto:**

Virenojan asemakaava-alueella päivä- ja yöajan ohjearvot ylittyvät niin nyky- kuin ennustetilanteessa Lahdentietä lähinnä sijaitsevien tonttien osalta. Kaavaselostuksissa ei varsinaisesti tarkemmin esitetä, millaisille melusuojuuksella ohjearvot on mahdollista saavuttaa. Kaavaselostuksessa tulee tarkemmin kuvata, millaisella melusuojuuksella meluohjearvot on saavutettavissa sekä tarvittaessa esittää meluste myös kaavamerkinnoissa.

ELY-keskus myös muistuttaa, että kaava-alueen hulevesien hallinnassa tulee huomioida, ettei hulevesiä saa johtaa maanteiden sivuosiin.

Etäisyyttä pohjoispuolella sijaitsevaan Virenojan vedenhankintaan varten tärkeään pohjavesialueeseen on noin 300 metriä, ja suunnittelualueen länsipuolella on noin 150 metrin etäisyydellä Matikkalan vedenhankintaan soveltuva 2-luokan pohjavesialue. Suunnitellun asemakaavan pohjavesivaikutukset ovat kuitenkin vähäiset.

ELY-keskuksen mielestä kaavaluonnos on Keskusta-Virenojan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen. ELY-keskuksen mielestä asemakaavaluonnos on myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Vanhatie on kevyen liikenteen väylä. Ko. väylä ei kuitenkaan kiinteistötiedoissa ole maantie, eikä se ole valtion hoidossa. Vanhantien tiedot jäävät vähän epäselviksi, nämä olisi hyvä kaavaselostuksessa tuoda esiin ja muutenkin kuvata osana suunnittelualueen liikenteellistä nykytilannetta. Joka tapauksessa kaavaratkaisussa tulee varmistaa kevyen liikenteen liikenneturvallisuus eli tällä osalla tulee olla ajoneuvoliikenteestä erotettu kevyen liikenteen väylä. Vanhatie tulee siis osoittaa alkupäästään katuna, kaavaselostuksessa hyvä esittää suunnitelma kevyen liikenteen järjestämisestä tuolta osalta.

#### **Vastine:**

Kaavaehdotukseen meluntorjuntamenetelmiä on tarkennettu. EV-alueelle on merkitty kaavakarttaan meluvalli, joka on maanpinnasta noin 3 metriä korkea (+78 mpy). Meluvallin rakentamiseen voidaan käyttää ylijäämämaita, jota syntyy alueen kunnallistekniikan rakentamisesta.

Hulevesiä pyritään imeyttämään alueella jo omalla tontilla. Lisäksi suojaviheralueille voidaan rakentaa hulevesien viivytysraken- teita. Hulevedet on tarkoitus ohjata putkituksella Lahdentien länsipuolelle Virenojaan.

Pohjavesialuetta koskeva teksti on korjattu kaavaselostukseen.

Vanhatie on otettu mukaan kaavaehdotukseen ja on esitetty kaavakartassa katualueena. Tarkempaa katusuunnittelua ei laadita kaavaehdotukseen, mutta Vanhantien katualuetta on varattu 20 metrin leveydellä. Palaute annetaan eteenpäin yhdyskuntatekniikan organisaatioon.

#### **Kymenlaakson Sähkön lausunto:**

Suunnitellun asemakaava-alueen poikki kulkee 20 kV sähkölinja. Kymenlaakson Sähköverkkoon on otettava yhteyttä hyvissä ajoin, kun alueen rakentamisen suunnittelu alkaa. Siten saamme suunniteltua linjan siirron ja mahdollisen uuden puistomuuntamon paikan ajoissa ja viivästämmättä alueen rakentamista.

#### **Vastine:**

Palaute ilmoitetaan yhdyskuntatekniikan organisaatioon. Lisäksi kaavakarttaan on merkitty määräys puistomuuntamon sijoittumisesta asemakaava-alueelle. Sähkölinjan kaivaminen maahan on huomioitu kaavaehdotuksessa siten, että korttelin 2102 tontin 3 reunaan on merkitty maanalainen johdolle varattu alue. Tätä kautta sähkölinjan rakentaminen kaava-alueen läpi mahdollistuu katualueelle tai vaihtoehtoisesti viheralueiden kautta.

#### **Päijät-Hämeen maakuntamuseon Tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö/rakennuskulttuuri lausunto:**

Lähiympäristön kerroksellinen asutus on keskittynyt pääosin Vanhantien ja Virenojan tien varteen. Virenojan kulttuurimaisemat ovat leimallisia laajat, loivasti kumpuilevat pellot Lahdentien molemmin puolin. Virenojalla on inventoitu yksittäisiä kohteita vuonna 2001 Porvoonjoen asutustutkimus- hankkeen yhteydessä sekä samoihin aikoihin valmisteltua Keskusta-Virenojan



osayleiskaavaa varten, joka tuli voimaan 2007.

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä paikallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä ovat Vanhatie varsija Virenojan kylän keskusta. Osayleiskaavassa edellä mainitut arvokkaat alueet on osoitettu AP-1/s –alueiksi ja asemakaavoitettava alue AP-1. Merkintä /s alue, jolla ympäristö säilytetään, korostaa täydennys- ja korjausrakentamishankkeissa rakennus- ja kulttuurihistoriallisten sekä maisemakuvallisten arvojen säilyttämistä. Tarkempaa rakentamisen ohjausta olisi syytä antaa myös nyt asemakaavoitettavalle alueelle, jotta maisemakuvalliset arvot voivat säilyä. Myös uuden kaava-alueen katuvaraukset tulisi suhteuttaa mittakaavallisesti kyläympäristöön sopeutuviksi. Vaikutukset kulttuuriympäristöön tulee arvioida laajemmalla alueella kuin kaava-alue.

### **Vastine:**

Kaavaehdotuksessa ei ole enää yhtään kokonaista tonttia osayleiskaavan AP-1/s - alueella. Maisemakuvallisten arvojen säilyttämistä ei ole tarkennettu kaavamääräyksiin, vaan asia on otettu huomioon kaava-alueen yleissuunnitelussa. Asemakaavassa ei ole haluttu liikaa ohjata esimerkiksi rakennusten väriä tai materiaaleja.

Kaava-alueen katuvarauksiin ei ole tehty muutoksia, sillä katu-alueen varaukset mahdollistavat myös pienemmän mittakaavan kadut. Palaute on kuitenkin lähetetty eteenpäin kunnallistekniikan organisaatioon, ja se otetaan huomioon kunnallistekniikan suunnitteluvaiheessa.

Rakentamisen ohjausta on tarkennettu siten, että kerroslukua on korttelissa 2104 pienennetty ja istutettavia alueita laajennettu. Maisemakuvaa pyritään suojelemaan suojaviheralueilla, lähivirkistysalueilla ja istutettavien alueen osin. Lisäksi kaavamääräyksissä on määräys olemassa olevien puiden ja muun kasvillisuuden säästämisestä.

### **Mielipide 1:**

Uudet asukkaat tuovat kylälle elämää ja kylän vetovoima voi lähteä kehittymään myönteiseen suuntaan nopeastikin. Kaavaluonnostelmassa esitetään kaavoitettavaksi pientaloaluetta, jonka uskotaan houkuttelevan erityisesti lapsiperheitä. Alueelle on siis tulossa nuorehkoa väkeä, joka oletettavasti asuu alueella kauan.

Virenojan kylällä asuu jo nykyin tällaisia perheitä. Itsekin perheni asun kylällä, toivottavasti seuraavat n. 40 vuotta. Kun katsoin luonnoksen suunnitteluun osallistuneita tahoja, huomaan että ajatukseni mukaiset kumppanit ovatkin jo suunnittelussa mukana.

Siispä, suunnitelkaa Virenojalle valokuituverkko nyt kun kaavoitusta tehdään, sekä ottakaa työn alle sen toteuttaminen mahdollisimman pian. Verkon tulisi kattaa toki tämänhetkisen kaavaluonnoksen mukainen alue, sekä siihen tulisi olla mahdollista liittää kiinteistöjä (liittyä) myös olemassaolevilta asutusalueilta.

Nykyinen dataliikenteeseen perustuva työ- ja vapaa-ajan elämä

vaatii nopeita tietoliikenneyhteyksiä, ja kun kylän asukasprofiili tulisi olemaan toivotunlainen, potentiaalisia käyttäjiä olisi. Kylällä on jo nykyin vuosien kuluessa tehty kyselyä valokuidun potentiaalisista käyttäjistä ja kiinnostuneita kyllä on. Jos alueelle toivotaan jopa joitakin kaupallisia palveluita tulevaisuudessa, nopeat olemassaolevat yhteydet tulisivat palvelemaan myös näitä toimijoita.

### **Vastine:**

Kaavoitusvaiheessa ei suunnitella valokuituverkkoa, mutta sen tai vastaavan dataliikenneverkon mahdollinen rakentaminen on otettu huomioon muun infrastruktuurin aluevarausten suunnittelun yhteydessä. Myös olemassaolevat asuinalueet on otettu kaavassa huomioon, samalla tavalla kuin myös viemäriverkoston osalta. Valokuitu- tai muun dataliikenneverkon rakentamisen aikatauluun tai toteuttamiseen ei voida ottaa kaavoitusvaiheessa kantaa, vaan dataliikenneverkon rakentaminen on operaattoreiden hallinnassa. Palaute saatetaan tiedoksi vastaavalle operattorille.

### **Mielipide 2:**

Korttelin 2102 etelä- ja kaakkoiskulmaan toivotaan välitilaa tai viheraluetta nykyisten kiinteistöjen suojaksi. Lisäksi toivotaan mahdollisuutta päästä asemakaavaan mukaan. Tämä helpottaisi liittymistä kunnallistekniikkaan sekä kiinteistöjen rakentamista, ja samalla kulku kiinteistöille helpottuisi. Ritvanpellonkujalta vaaditaan kulkua kaavaluonnosalueen ulkopuolisiin kiinteistöihin.

Korostamme toivomusta päästä mukaan kaavaan. Kiinteistö olisi luonteva jatkopala jo suunniteltuun kaavaan jo kulkuyhteyksienkin vuoksi.

### **Vastine:**

Korttelin 2102 etelä- ja kaakkoiskulmassa sekä korttelin 2104 itäreunassa on levennetty istutettavan alueen osaa kymmenen metrin levyiseksi ja lisätty karttaan määräykset istutettavista puista näkösuojaksi. Kaavamääräyksiin lisätään myös määräys olemassa olevien puiden ja kasvillisuuden säilyttämisestä näkösuojaksi.

Rakennettavaan kunnallistekniikkaan liittyminen on mahdollista myös ilman asemakaavaa. Asemakaavaan on merkitty maanalaisten johtojen alueet, joita pitkin voidaan kunnallistekniikkaan liittyä. Asemakaava ei kiellä kulkua Ritvanpellonkujalta kaava-alueen ulkopuolisiin kiinteistöihin. Palaute annetaan tiedoksi kunnallistekniikalle. Kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä asia otetaan huomioon.

Kaavaehdotukseen kaavan rajausta ei nähty tarkoituksenmukaisena laajentaa, sillä kaupunginvaltuuston hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan lähtökohtaisesti kaupunki kaavoittaa vain omistamiaan kiinteistöjä. Tämän asemakaavan tavoitteena on saada suunniteltua uusia tontteja Virenojalle, joten olemassa olevien tonttien kaavoitus ei vielä tässä vaiheessa ole ajankohtaista.

### Mielipide 3:

Ehdotamme, että kaavoitettavalle alueelle tulee vähemmän tontteja. Lisäksi kulku Tuomitieltä (yksityistie) leikkipuistoon on poistettava ja kulku alueelle toteuttava toisin. Kaikkien Tuomitiien nykyisten kiinteistöjen kohdalla kaavan rajalla tulisi olla riittävä suojaviheralue. Katuvalaistus tulee suunnitella mahdollisimman vähän häiritseväksi.

Perustelut: Orimattilan kaupunki profiloituu vahvasti nettisivuillaan ja sosiaalisessa mediassa maalaismaisemalliseksi kaupungiksi. Mielestämme suunnitteilla oleva 20 talon alue muistuttaa lähiötä, joka kuuluu enemmän kaupunkiympäristöön kuin maalaismaisemaan. Tällä hetkellä kaavaluonnoksen ympäristössä on 11 taloa, joiden keskelle tulisi suunnitelman mukaan kaksinkertainen määrä taloja. Se muuttaa maalaismaiseman lähiöksi, joka on kilometrien päässä kaupungin keskustasta ja palveluista. Haluamme huomauttaa, että tämä ei ole Orimattilan kaupungin oman julkisuuskuvan ("Orimattila, sopivasti skutsissa") mukaista kehitystä. Suunnitelma siis tuhoaa tällä hetkellä Virenojan koulun lähiympäristössä asuvien maalaismaiseman, juuri sen mikä alueessa on ominaista, tuomalla kaavasunnitelmassa kaupunkikaavan mukaisen tiheän rakentamisen tökerösti keskelle peltomaisemaa.

Yksityistietä (Tuomitie) ei voi olla kulkureittiä lähivirkistysalueelle. Tuomitiien osakkaita ei voida velvoittaa hoitamaan ko. yksityisen tien alkuosaa muuten kuin osakkaiden omaan käyttöön.

Olemme myös huolissamme mahdollisesta laajasta rakentamisesta aiheutuvia haittoja Tuomitiien kiinteistöille, mm. kahden kiinteistön vanhat kuusiaidat, rengaskaivojen veden riittävyys rakentamisvaiheessa ja sen jälkeen.

Maalaismaisemaan ei kuulu katuvalaistus. Liian tehokas katuvalaistus poistaa oleellisen näkymän eli tähtitaivaan. Katuvalaistus tulee muuttamaan alueen luonteen ratkaisevasti.

Olemme huolissamme leikkialueen siisteydestä ja turvallisuudesta. Mikä taho kaupungilta huolehtii alueen siisteydestä ja kunnossapidosta? Kuka valvoo, ettei alueesta tule nuorison kokoontumispaikka ilta- ja yöaikaan?

Virenojan kylässä ei ole muita palveluita kuin kyläkoulu, joten muut palvelut joudutaan joka tapauksessa hakemaan muualta. Tällöin autoliikenne tulee lisääntymään koulun välittömässä läheisyydessä.

### Vastine:

Virenojan suunnittelualueelle on kaavaluonnokseen suunniteltu kahtakymmentä omakotitonttia. Kaavaehdotuksessa yksi tontti tiputettiin pois meluntorjuntarakenteiden sekä hulevesien hallintarakenteiden tieltä. Kunnallistekniikan rakentamisen, Virenojan kylän elinvoimaisuuden ja tehokkaan ja taloudellisen kunnallistekniikan kannalta ei ole järkevää vähentää tonttien määrää suunnittelualueella.

Orimattilan kaupungin profiloituminen maaseutukaupungiksi ei tarkoita sitä, että kylä ei voisi tiivistyä. Orimattilan kaupungin uusitusstrategiassa (2018-2021) toteuttamisen toimenpi-

teissä mainitaan, että kaupunki edistää aktiivisesti asukasluvun kääntymistä kasvuun, sekä "... hyödynnämme moottoritien, oikoradan sekä Lahdentien kasvumahdollisuuksia." Täten kaavahanke on myös Orimattilan kaupungin strategian mukainen. Kyseinen asemakaava mahdollistaa myös uusien asukkaiden asumisen Virenojan maaseutumaisemassa.

Virenojan asemakaava tulee tiivistämään Virenojan kylärakennetta. Virenojalla ei ole muita asemakaavoja voimassa. Toisaalta Virenoja on tähän asti rakentunut suunnittelemattomasti, mutta kuitenkin niin tiiviiksi, että kylän kehittäminen, rakentaminen ja uusien asukkaiden hankkiminen alueelle ilman asemakaavaa on tällä hetkellä mahdotonta. Jos kylä halutaan pitää elinvoimaisena ja kehittyvänä, se vaatii asemakaavoittamista.

Suunnittelualueen sijainti on valikoitunut Keskusta-Virenojan osayleiskaavan 2007 perusteella sekä Virenojan alakoulun läheisyydessä. Keskusta-Virenojan osayleiskaavassa nyt kaavoitettava alue on pääosin pientalovaltaista asuinalueita, jota ei ole tarkoitettu asemakaavoittamaan vuoteen 2020 mennessä (AP-1). Osayleiskaava mahdollistaa Virenojan kylän rakentamisen tiivistämisen.

Kulkureitti Tuomitiien yksityistieltä lähivirkistysalueelle on kaavaehdotuksesta muutettu siten, että selkeä kulku lähivirkistysalueelle olisi Ritvanpellonkujan kautta.

Kaavaehdotukseen on lisätty yleinen määräys: "Rakentaminen on tehtävä siten, ettei siitä aiheudu muutoksia pohjaveden laatuun tai pinnankorkeuteen." Nyt kaavoitettaville kiinteistöille rakennetaan vesi- ja viemärieverkosto katujen rakentamisen yhteydessä. Uusilla rakennuksilla on velvollisuus liittyä vesi- ja viemäriverkoston, joten uudet kiinteistöt eivät itse kuluta kaivovettä. Kaavassa on otettu myös huomioon mahdollisuus, että myös olemassa olevat kiinteistöt voivat liittyä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkoston.

Lisäksi lisätään määräys olemassa olevien kaava-alueen lähiympäristössä olevan puuston ja kasvillisuuden säilyttämisestä. Lisäksi istutettavan alueen osaa sekä rakennus-alaa on vedetty lähiympäristön kiinteistöjen suojaksi kauemmas, ja asemakaavan istutettavaan alueen osaan on merkitty lisäksi puin ja pensain istutettava alueen osa, joka antaa lisää näkösuojaa.

Asemakaavalla ei oteta kantaa katuvalaistukseen. Katuvalaistuksesta päätetään muun kunnallistekniikan suunnittelemisen yhteydessä kaavan jo valmistuttua. Palaute saatetaan yhdyskuntatekniikan organisaatioon. Toisaalta katuvalaistuksella vaikutetaan turvallisuuteen ja turvallisuuden tunteeseen. Lisäksi koulun läheisyys puoltaa katuvalaistuksen rakentamista kaavoitettavalle alueelle.

Asemakaavassa on kaavoitettavan alueen eteläpuolelle viheralue, jossa on ohjeellinen leikkialue. Asemakaava sallii leikkialueen rakentamisen, mutta sitä ei automaattisesti rakenneta. Lopullinen päätös leikkialueen rakentamisesta tehdään tarpeen mukaan. Yleisesti ottaen kaikkien leikkialueiden siisteydestä ja turvallisuudesta vastaa kaupungin yhdyskuntatekniikan organisaatio. Tällä hetkellä on voimassa sopimus yksityisen yrityksen kanssa leikkipuistojen siivouksesta. Yritys käy viikoittain siivoamassa kaupungin leikkipuistot. Leikkipuistojen rakentamisen

yhteydessä kaupunki käy tarkastamassa, että leikkialuetta on turvallista käyttää.

Mikäli leikkipuistoissa, samaan tapaan kuin muillakin yleisillä alueilla, ilmenee järjestyshäiriöitä tai melua, voidaan asiasta ilmoittaa poliisiviranomaiselle.

Liikenne alueella tulee kasvamaan. Liikenneviraston liikennemääräkartan mukaan Virenojantiellä kulkee keskimäärin 333 ajoneuvoa vuorokaudessa, joten jos oletuksena pidetään kahta ajoneuvosuoritetta päivässä (työmatka, harrastukset tai kauppa), niin 19 uuden talouden ajomäärät nousevat arviolta 76:llä ajoneuvosuoritteella. Nousu on prosentuaalisesti noin 22%. Lisäksi liikenne painottuu uudelta alueelta suoraan Lahdentielle, joten liikenteen kuormitus Virenojan kylää ajatellen jää pieneksi. Kaavoituksella pyritään saamaan mahdollisimman turvallinen liikennenympäristö. Lisäksi ELY-keskus on toteuttanut Virenojantien parannuksen yhteydessä turvallisemmat jalankulkuyhteydet koulun ympäristössä.

#### **Mielipide 4:**

Suurin huoleni on minun tontin rajalla oleva 45 vuotta vanha kuusiasta. Pelkään että tonttien kaivaminen neljän metrin päähän rajastani vahingoittaa kuusien juuria ja siten tulevat kärsimään ja heikentämään niiden vastusta seuraavissa tuulissa ja myrskyissä. Toivoisin että rakennettavien tonttien rajoja siirrettäisiin mahdollisimman kauas kuusiadasta.

Toinen asia joka huolestuttaa on kaksi kerroksisten talojen rakentaminen pellolle joista tulee suora näkyvyys tontilleni. Yksikerroksiset varmaan riittävät ja ehkä muutenkin sopivat paremmin Virenojan maalaismaisemaan, jota ymmärtääkseni piti mahdollisimman paljon varjella ja säilyttää, koska maallahan me olemme, emme kaupungissa.

Kolmas asia on pelkoni siitä että kaivoni, joka on lähellä tulevia tontteja kuivuu kaivamista takia. Kaivo ei ole kuivunut koskaan. Se on porattu yli 40 vuotta sitten.

#### **Vastine:**

Tontteja ei kaiveta tonttien rajoja myöten. Rakennusala kaavaluonnoksessa kulkee 4 metriä tontin rajoista. Kaavaehdotukseen rakennusalan rajoja on tarkistettu siten, että niitä on viety 10 metriä olemassa olevien kiinteistöjen rajoista, jos ympärillä ei ole viher- tai suojaviheraluetta. Lisäksi korttelin reunoilla on istutettavat alueen osat sekä osin myös puin ja pensain istutettavat alueen osat.

Kaavaluonnoksessa eteläpuolella on sallittu vain yksikerroksiset omakotitalot, koska ympäristössä olemassa olevat talot ovat pääosin yksikerroksisia. Luonnosvaiheessa korttelilla 2104 oli sallittu myös kaksikerroksiset omakotitalot, mutta kerroslukua on pienennetty 1 u 2/3 -kerrokseen, jotta sallitut rakennuskorkeudet vastaavat paremmin nykyistä ympäristöä.

Yleisiin määräyksiin on lisätty määräys pohjaveden suojelemissa liittyen. Uudet tontit liitetään kunnalliseen vesiverkostoon, joten nykyistä kaivoveden kulutusta ei uudet tontit lisää.

Olemassa olevilla rakennuksilla on myös mahdollisuus liittää kunnallisen vesi- ja viemäriverkostoon, ja tämä on otettu huomioon myös kaavaehdotuksessa. Lisäksi ELY-keskuksen antaman lausunnon mukaan suunnitellun asemakaavan pohjavesivaikutukset on vähäiset.

#### **Mielipide 5:**

Virenojantiellä aloitettiin tien muutostyö 9.8.2019. Hankkeesta ei ollut kuultu eikä tiedotettu asianosaisia kiinteistöjä asianmukaisesti. Muutostyö on aiheuttanut kiinteistöille haittaa melun ja tärinän vuoksi. Tietä levennetään lähemmäs kiinteistöjen rajoja, joka aiheuttaa voimakkaampaa meluhaittaa. Lisäksi eräät ajoliittymät lyhenevät heikentäen liikenneturvallisuutta ajoradalle.

Liikenne Virenojantiellä on vilkasta ja nopeudet suuria. Asianosaisilla olisi ollut ehdotuksia muuttaa suunnitelmia koulun suuntaan siten, että muutokset olisi tehty ns. asumattomalle alueelle, mutta vaikutusmahdollisuuksia ei ole ollut, koska työ oli jo aloitettu.

#### **Vastine:**

Virenojantien parantamishanke on ELY-keskuksen hanke, joten Orimattilan kaupungilla ei ole ollut mahdollisuutta tiedottaa tästä hankkeesta asianosaisia. Mielipiteen antajaa on opastettu ottamaan yhteyttä ELY-keskukseen.

#### **Mielipide 6:**

Kaavaluonnoksessa esitetään ELY-keskuksen Virenojantien parannussuunnitelmia. Mikä on hankkeen ja kaavaluonnoksen välinen suhde? Mahdollisuus vaikuttaa ELY:n jo aloitettuun parannushankkeeseen on ollut käytännössä mahdotonta tehdä.

Turhauttavaa, että annetaan näennäinen mahdollisuus vaikuttaa asiaan, mutta samalla kerrotaan, ettei muutoksia ole mahdollista tehdä. Ehdotin suojateiden paikkaa muuttamista, mutta ELY-keskus vastasi, että näkyvyyden/näkemäalueiden takia paikkaa ei ole mahdollista muuttaa. Kaavaselostuksen yhteydessä olevasta ELY-keskuksen Virenojantien parannussuunnitelmista herää kysymys, onko tarkoitus tehdä kaava, jota myöhemmin tiestön suhteen painotetaan Koivistonkujan suuntaan ja perusteluksi tullaan käyttämään nyt rakennettua suojatietä. Jos näin on, se tarkoittaisi sitä, että kaupunki pyrkisi ohjaamaan kehitystä haluamaansa suuntaan, tavalla joka mahdollistaisi käsittääkseni mahdollisesti pois käytöstä jäävän lakanneen sopimustien, vahvistamisen kulku-uraksi, ilman kunnollista selvitystä tien käytön oikeuksista.

Kohdassa 4.3.1 on viittaus ”Olemassa olevat kiinteistöt kuitenkin jätettiin asemakaavan luonnoksesta pois, koska se olisi monimutkaistanut merkittävästi kaavaratkaisua”. Eihän voi olla niin, että kaupunki kaavoittajana ikään kuin itse valitsee, mitkä työt ja tarpeelliset selvitykset se suorittaa, ja jättää ne työt ja vastuut suorittamatta, joiden katsoo olevan työläitä. Nyt kaavoitettavana olevan alueen kokonaisuuden, tulee käsittääkseni jo ihan lain mukaankin, käsittää niiden tahojen ja oikeuksien huomioonottaminen, jota kaava välittömästi koskee.

Kohdassa 5.3.1 on maininta ”asemakaavoitus tukeutuu olemassa olevaan tiestöön ja kunnallistekniikkaan”. Katson, että minimissään lain vaatima selvitystyö, vähintäänkin olemassa olevista tierasitteista, kaava-alueeseen välittömästi rajautuvien kulku-urien osalta on aivan minimivaatimus, kaavoituksen selkeälle ja hyvälle suorittamiselle. Kaupunkiin on oltu alueen maankäytöstä ja epäselvistä kulkuoikeuksista yhteydessä jo aiemmin, ja päädytty sopimaan, että ko. alueen tiestöä koskevat asiat ratkaistaan kaavoituksen yhteydessä. Tästä syystä nykyinen kaavaluonnos tuntuu siinä määrin puutteelliselta, että en näe mahdollisuuksia sen etenemiseen ilman kaupungin velvollisuuksiin kuuluvien töiden suorittamista. Jos asiaa käsiteltäisiin yksityisten maanomistajien kesken, olisivat toimenpiteet ainakin ns. yleistoimitus nykyisen Tuomitien osalta ja koska pihani läpi kulkeva osa Koivistonkujaa on myöskin oikeuksiltaan vähintäänkin epäselvä, tulee sen osalta ilmeisesti kysymykseen ns. mahdollisten piilevien tieoikeuksien selvittäminen. Naapureiden kanssa on sovittu, ja asiasta on naapureiden kesken yksimielisyys, että asian ratkaisee kaavoittaja. Aikoinaan myös lohkomistoimituksen asiakirjoissa on merkintä, että tieoikeus Koivistonkujan on määräaikainen ja lopullinen kulku määrätään asemakaavan yhteydessä.

#### **Vastine:**

Virenojantien, Virainpolun ja Koivistonkujan muutostyöt on ELY-keskuksen hanke. Tämä suojatieparannushanke on ollut erillinen hanke, eikä se ole vaikuttanut Virenojan asemakaavan kaavalliseen ratkaisuun tai aikatauluun. Tästä syystä kaupungilla ei ole ollut mahdollisuutta vaikuttaa hankkeesta tiedottamiseen, eikä kaupunki ota kantaa ELY-keskuksen vastauksiin Virenojantien parannushankkeen kulkuun.

Asemakaavoituksella ei ratkaista suojateiden paikkoja, vaan varataan tie- ja katu-yhteyksille tila, eikä Virenojantie kuulu nyt kaavoitettavaan asemakaava-alueeseen.

Kaavaselostuksessa mainitaan Virenojantien parannushanke pelkästään sen takia, että se vaikuttaa myös asemakaava-alueen saavutettavuuteen, kevyeseen liikenteeseen sekä liikenneturvallisuuteen ja sitä kautta myös alueen houkuttelevuuteen. Tämän asemakaavan yhteydessä ei ole mietitty kaavoituksen painotusta Koivistonkujan suuntaan. Kaavoitusta alueella ohjaa Keskusta-Virenojan osayleiskaava sekä kaupungin maanomistukset alueella. Kaavahankkeet esitetään myös kaupungin laatimissa vuosittaisissa kaavoitusohjelmissa. Virenojan osalta muita kaavoja ei ole vielä alueelle suunniteltu.

Kohdan 4.3.1 viittaus olemassa olevien kiinteistöjen jättäminen kaavaluonnoksesta pois johtuu siitä, että luonnos- ja myös ehdotusvaiheessa tutkittiin, olisiko ympäröivät kiinteistöjä voinut ottaa mukaan asemakaavaan. Lopulta päädyttiin ratkaisuun, että kiinteistöjä ei ole tarkoituksenmukaista ottaa mukaan, koska se ei ole tämän asemakaavan tavoitteiden mukaista eikä olemassa olevien kiinteistöjen kaavoittaminen ole kaupungin kannalta ajankohtaista. Lisäksi kaupunginvaltuuston hyväksymä maapoliittinen ohjelma ohjaa kaavoitusta siten, että lähtökohtaisesti kaupunki kaavoittaa ainoastaan omistamiaan kiinteistöjä.

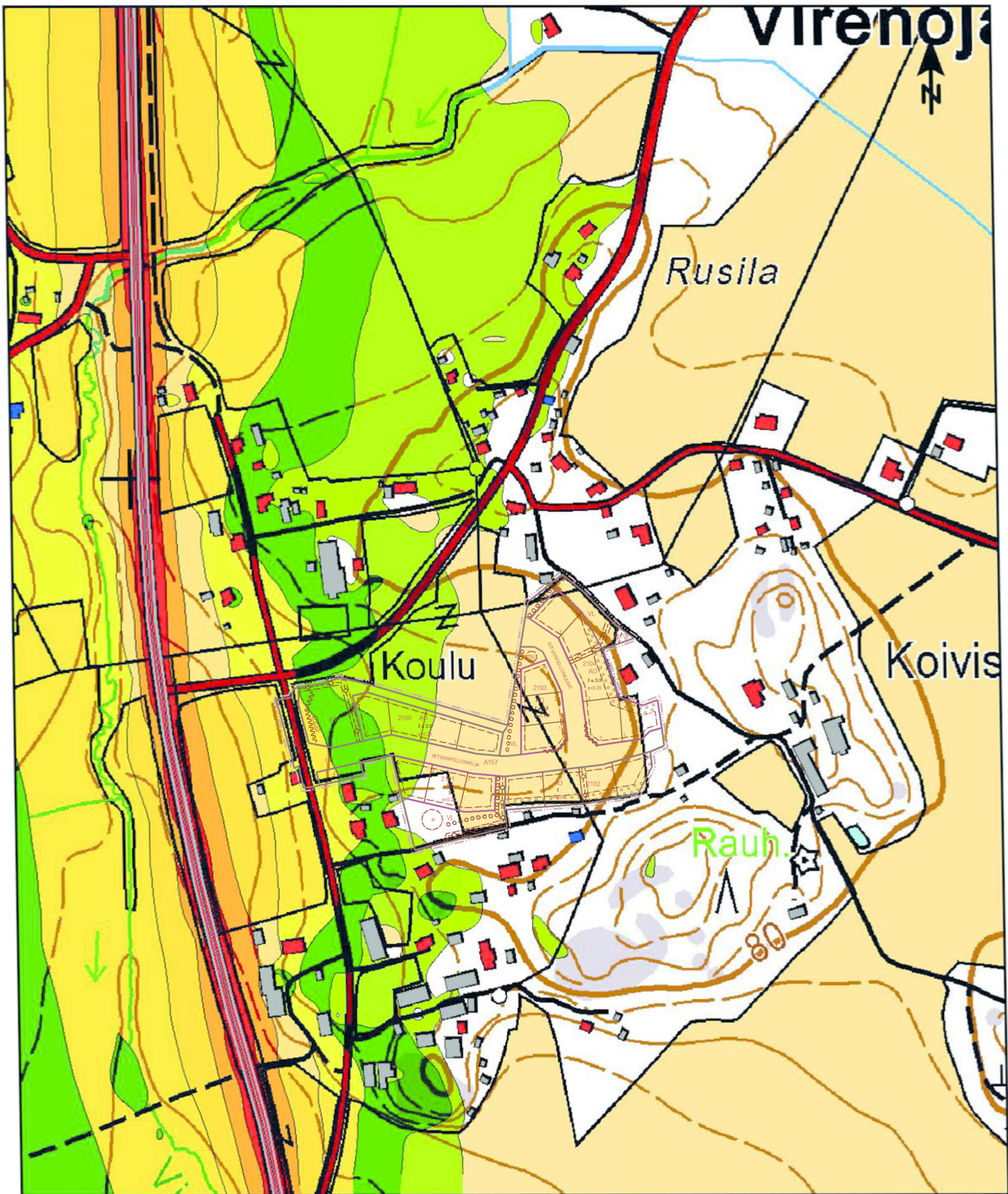
Kaupungilla on myös lain mukaan kaavoitusmonopoli. Kaupunki kaavoittajana asemakaavoittaa alueita, jotka on pääasiassa

kaupunginvaltuuston hyväksymässä kaavoitusohjelmissa esitetty kaavoitettavaksi. Kaavoituskohteet ja niiden rajaukset perustuvat ensisijaisesti kaupungin kehitystarpeisiin, ja mukana on myös työläitä kohteita.

Asukkaiden, ja myös maanomistajien, oikeudet kaavaa laatiessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain vaatimalla kuulemismenettelyillä sekä mahdollisuudella esittää mielipiteensä asemakaavan luonnoksesta.

Kohdan 5.3.1 toteamus asemaakavan toteuttamisen tukeutuminen olemassa olevaan infrastruktuuriin tarkoittaa sitä, että asemakaavoitettavalle alueelle ei tarvitse rakentaa erikseen omaa tiestöä/infrastruktuuria, vaan alue on saavutettavissa nykyisiä olemassa olevia väyliä hyväksikäyttäen. Lähiympäristön kiinteistöjen tieoikeudet ja kulkuväylät lähiympäristössä säilyvät sellaisenaan. Uusille tonteille rakennetaan uusi kulkuyhteys Vanhaltatieltä. Vaikka lohkomistoimituksessa mainitaankin, että lopullinen kulku määrätään kaavoituksen yhteydessä, se ei tarkoita sitä, että kulku määrätään tämän asemakaavan yhteydessä. Kulkuoikeudet voidaan ratkaista kaavoituksella, kun olemassa olevien kiinteistöjen asemakaavoittaminen on ajankohtaista. Ennen alueen laajempaa asemakaavoittamista tieoikeudet ratkaistaan kiinteistöihin kohdistuvien rasitteiden.





**RAMBOLL**

Orimattila

Virenojan AK meluselvitys

1:5000

0 35 70 140 210 m

**Selitteet**

- Kaavamutosalue
- Asuinrakennus
- Muu rakennus
- Lomarakennus

**Liite 1**

Meluvyöhykkeet  $L_{Aeq\ 7-22}$

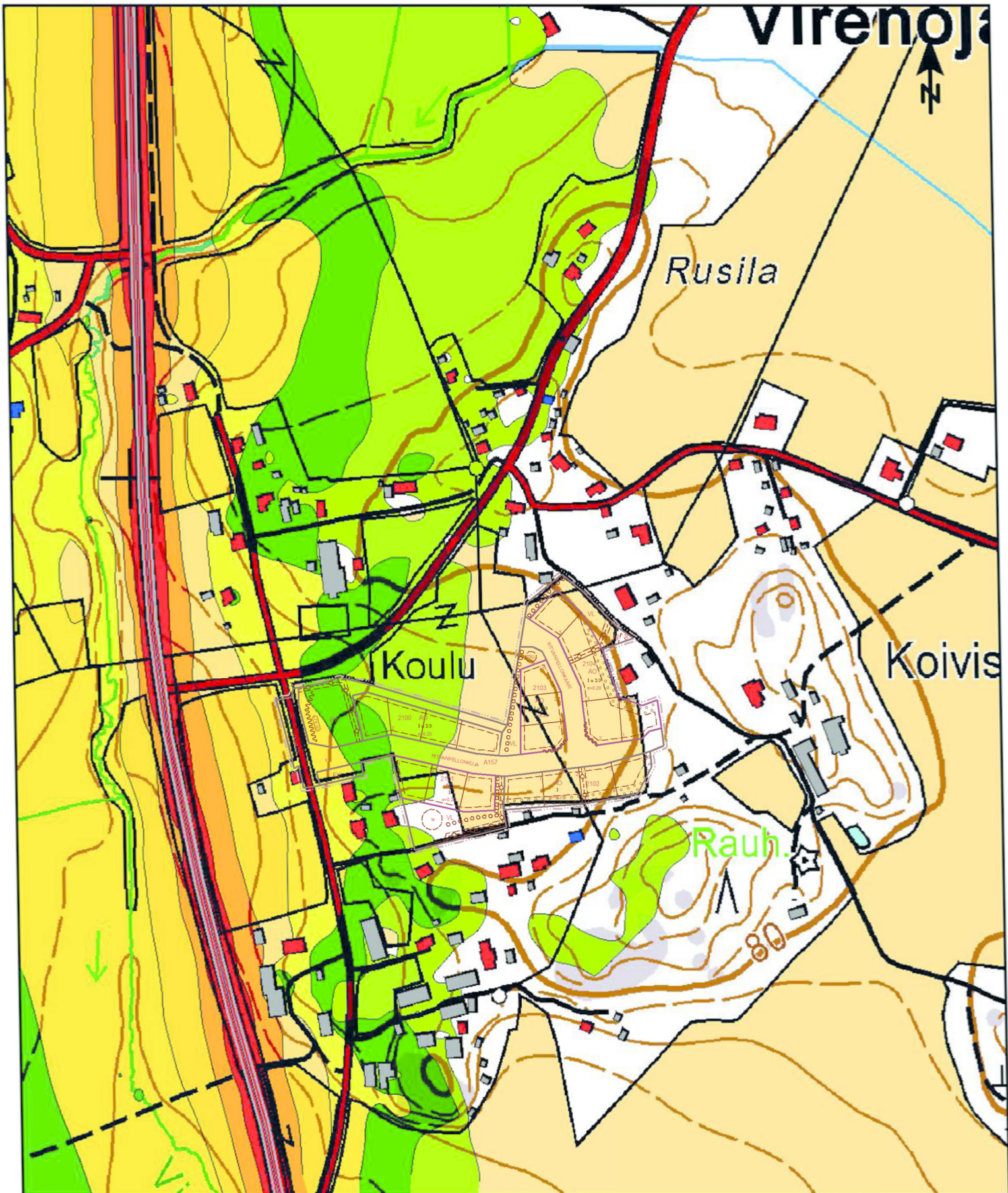
Nykyliikenne

8.5.2019 V.Virtanen

**Äänitaso**  
dB

70 <		>= 70
65 <		<= 65
60 <		<= 60
55 <		<= 55
50 <		<= 50
45 <		<= 45





**RAMBOLL**

Orimattila

Virenojan AK meluselvitys

1:5000



**Selitteet**

- Kaavamutosalue
- Asuinrakennus
- Muu rakennus
- Lomarakennus

**Liite 2**

Meluvyöhykkeet  $L_{Aeq\ 7-22}$

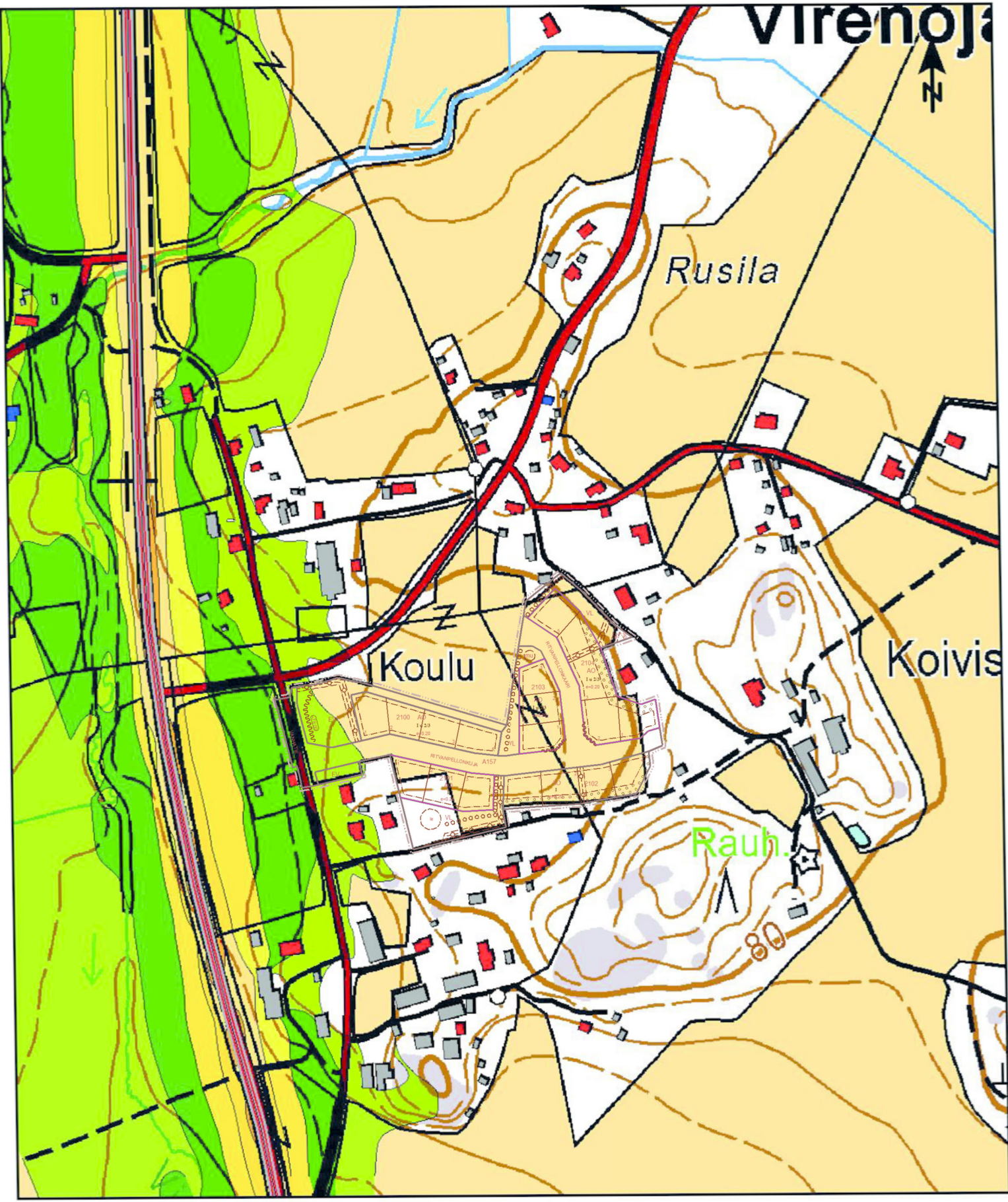
Ennusteliikenne 2030

8.5.2019 V.Virtanen

**Äänitaso  
dB**

70 <		<= 70
65 <		<= 65
60 <		<= 60
55 <		<= 55
50 <		<= 50
45 <		<= 45





**RAMBOLL**

Orimattila

Virenojan AK meluselvitys

1:5000

0 35 70 140 210 m

**Selitteet**

- Kaavamuutosalue
- Asuinrakennus
- Muu rakennus
- Lomarakennus

**Liite 3**

Meluvyöhykkeet  $L_{Aeq\ 22-7}$

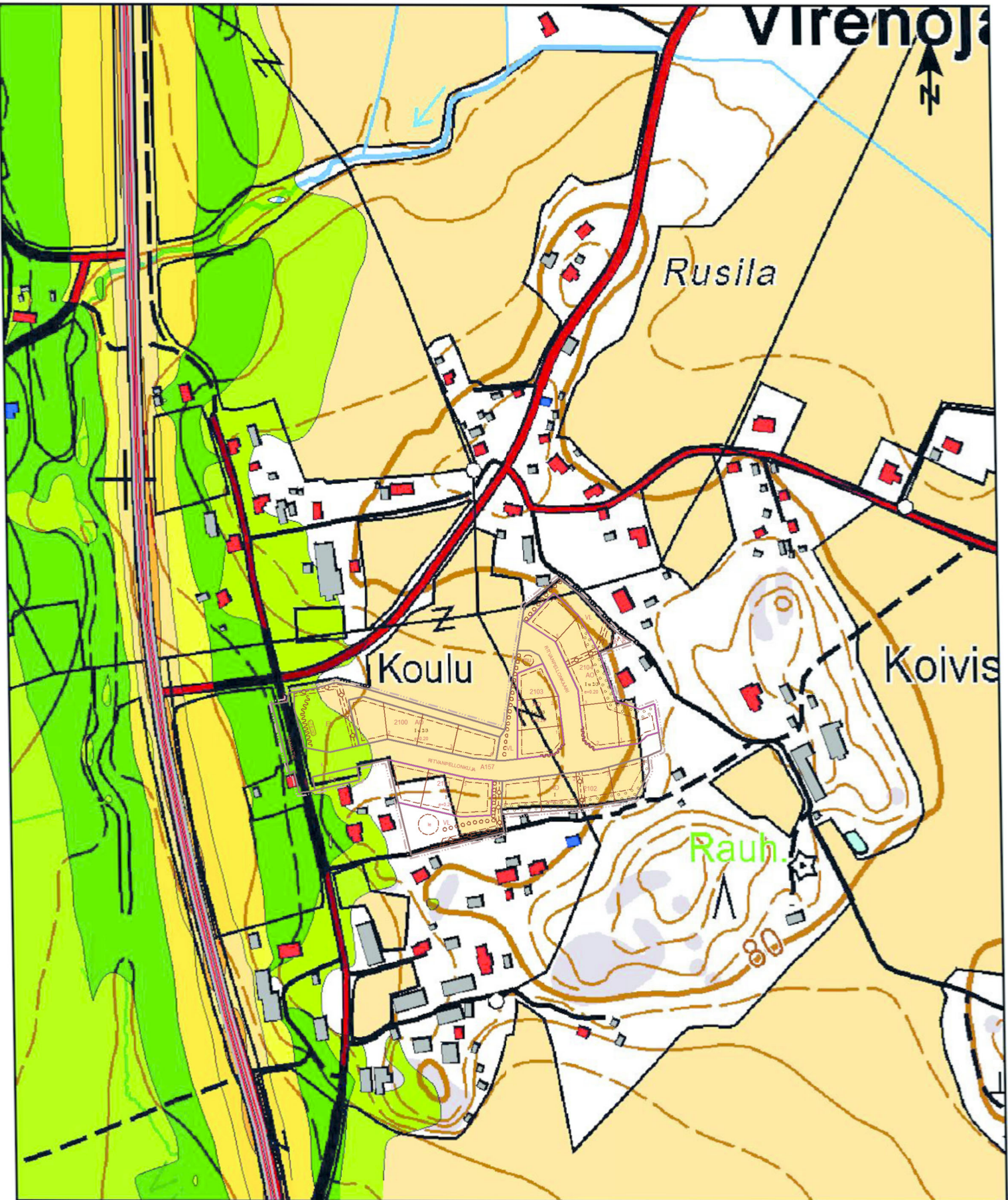
Nykyliikenne

8.5.2019 V.Virtanen

**Äänitaso**  
dB

70 <		>= 70
65 <		>= 65
60 <		>= 60
55 <		>= 55
50 <		>= 50
45 <		>= 45





**RAMBOLL**

Orimattila

Virenojan AK meluselvitys

1:5000



**Selitteet**

- Kaavamutosalue
- Asuinrakennus
- Muu rakennus
- Lomarakennus

**Liite 4**

Meluvyöhykkeet  $L_{Aeq\ 22-7}$

Ennusteliikenne 2030

8.5.2019 V.Virtanen

**Äänitaso  
dB**

70 <		>= 70
65 <		<= 65
60 <		<= 60
55 <		<= 55
50 <		<= 50
45 <		<= 45

## Liite 5. Ehdotuksen lausunnot ja vastineet

Pohjoinen Aluejohtokunta:

- Virenojalla ELY:n toteuttama suojatieratkaisu ei ole aluejohtokunnan mielestä onnistunut koulun lähistöllä.
- Ritvanpellonkujalta siirryttäessä vanhalle tielle olisi syytä rakentaa kevyen liikenteen väylä koululle päin.
- Muutoin asemakaavaluonnokseen ei ollut huomauttamista ja kaavaehdotus nähtiin hyvänä.

Vastine:

Virenojantielle tehdyt suojatiet ovat ELY-keskuksen hankkeita, joten tässä asemakaavassa ei itse suojateihin oteta kantaa, mutta otetaan suunnittelussa huomioon. Vanhatie on mitoitettu siten, että asemakaavan katualueelle mahtuisi myös kevyen liikenteen väylä. Tämän lisäksi viereistä suojaviheraluetta on mahdollista osittain käyttää kevyen liikenteen väylän toteuttamiseen. Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

Hämeen ELY-keskus:

Kaavaehdotusvaiheessa kaavasta on mm. poistettu yksi tontti, levennetty ja tarkennettu istutettavia alueita, tarkistettu katualueita, osoitettu ajoyhteyksiä, lisätty muuntamon rakennusala ja merkitty maanalaisten johtojen alueita karttaan. Lisäksi on tarkistettu korttelin 2104 kerroslukua ja tarkennettu melues-teen kaavamääräystä.

ELY-keskus muistuttaa, että kaavaratkaisun kannalta olennais- ta on turvalliset kevyen liikenteen yhteydet myös Vanhatien osalta, joka nykyisin toimii kevyen liikenteen väylänä. Turvallinen kevyen liikenteen yhteys (ajoneuvoliikenteestä erotettu väylä) tulee toteuttaa saman aikaisesti muun katuverkon toteutuksen yhteydessä.

ELY-keskuksilla ei ole muuta huomautettavaa Virenojan asema- kaavaehdotuksesta.

Vastine:

Vanhatien käyttötarkoitus muuttuu asemakaavassa olevan osin kaduksi, ja siihen on mahdollisuus rakentaa kevyen liikenteen väylä. Palaute annetaan tiedoksi myös yhdyskuntatekniikan organisaatiolle. Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

Päijät-Hämeen maakuntamuseo:

Museo antoi kaavaluonnoksesta 22.8.2019 lausunnon, jossa esi- tettiin uudelle asuinalueelle tarkempaa rakentamisen ohjausta maisemakuvallisten arvojen säilyttämiseksi osayleiskaavan hen- gessä. Kun keskelle maaseutua kaavoitetaan tiivis omakotialue, olisi toivottavaa, että kaavan ohjausvaikutus näkyisi juuri siinä, millaiseksi uuden asuinalueen halutaan muodostuvan. Uudet talot eivät ole erillinen saareke vaan näkyvä osa Virenojan kylämaisemaa. Kaavan yleismääräys ”Uudisrakennukset tulee sopeuttaa ympäröivään rakennuskantaan” ei valitettavasti anna rakennusvalvonnalle kovin suuria mahdollisuuksia puuttua suun- nitelmiin esimerkiksi kattomuotojen osalta. Kaavan yhteyteen laaditut rakentamishjeet ja havainnepiirros asuinalueen koko- naisuudesta auttaisivat hahmottamaan kaupungin tahtoa raken- tamisen luonteesta. Kyläympäristöön sopeutuvan pienimittakaa- vaisen kadun soisi toteutuvan kunnallistekniikan suunnitelmissa. Muilta osin kaavaehdotukseen ei ole huomautettavaa.

Vastine:

Orimattilan kaupungilla on voimassa ”Orimattilan maaseutualueiden rakennustapaohjeet”, mitä voidaan soveltaa asemakaava- alueella. Rakennustapaohjeessa on myös oma kappale Virenojan kyläalueelle, jonka rajauksen sisäpuolelle asemakaava sijoittuu. Kaavamääräyksiin on lisätään määräys ”Asemakaava-alueella sovelletaan Orimattilan maaseutualueiden rakennustapaohjei- ta.” Rakennustapaohjeet lisätään kaavamateriaalin liitteeksi ja täydennetään kaavaselostusta siltä osin.

Sivistys- ja hyvinvointivaliokunta:

A157 Virenojan asemakaavaehdotus tukee Heinämaan, Pennalan ja Virenojan lähikoulualueita ja sen kehittymistä. Kaavaehdotuk- sessa rakennuspaikat sijoittuvat Virenojan koulun välittömään läheisyyteen ja koulupalvelut ovat hyvin lasten saavutettavissa. Varhaiskasvatuspalvelut voidaan osoittaa joko keskustasta tai Pennalasta riippuen siitä miten palveluissa on tilaa. Koulun yhteyteen ei tällä hetkellä ole suunnitteilla päiväkotia, koska koulun tontti ei salli lisärakentamista eikä kaupungilla ole maata omistuksessa koulun välittömässä läheisyydessä. Edellä maini- tusta syystä palveluverkkoselvityksen luonnoksessa ei myöskään ehdoteta Virenojalle päiväkotirakentamista.

Virenojan koulun oppilasennuste on melko tasainen lukuvuo- teen 2023-2024 saakka, jonka jälkeen se kääntyy laskuun. Op- pilasmäärän tasaisen kehityksen kannalta on hyvä, että koulun läheisyyteen tulee tontteja myyntiin ja rakentamista. Koulun toiminnan kannalta on tärkeää, että myös tulevaisuudessa sen lähialueilla on tasaisesti uudisrakentamista. Asuinalueen etäisyys Orimattilan yhteiskoulusta on 4,1 km valaistua kevyenliikenteen väylää pitkin, joten tämä ei edellytä koulukuljetusten järjestä- mistä. Joukkoliikenteellä päästään sujuvasti myös Lahteen toisen asteen oppilaitoksiin.

Vanhatien liikenne tulee lisääntymään uusien tonttien myötä. Villin suunnasta tulevat oppilaat käyttävät Vanhatietä ja myös uuden asuinalueen lapset liikkuvat tiellä. Kaavaehdotuksessa on tärkeää huomioida lasten turvallinen liikkuminen alueella ja erityisesti kouluun niin, että Vanhatien varteen tulee kevyen liikenteen väylä, jonka tulisi ulottua uudelta asuinalueelta yli Virenojantien ainakin Virainpolun risteykseen saakka tai Vanhan- tien päässä olevalle kevyen liikenteen väylälle saakka. Oppilaat tulevat koulun alueelle joko Vanhatien tai Virainpolun sisään- käynneistä. Koulun piha-alue toimii kouluajan ulkopuolella kylän lähiliikuntapaikkana.

Vastine:

Vanhatie on mitoitettu niin, että kevyen liikenteen väylä on mahdollista rakentaa. Virenojantien toisella puolella oleva Vanha- tien osa ei ole mukana asemakaavassa, mutta palaute saatetaan tiedoksi yhdyskuntatekniikan organisaatiolle.

Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Orimattilan Vesi sekä Ym- päristöterveyskeskus ilmoittivat, että ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.



# ORIMATTILAN KAUPUNKI

Arkkitehtitoimisto Eeva Aarrevaara



## ORIMATTILAN MAASEUTUALUEIDEN RAKENNUSTAPAHOJJEET

22.4.1995

ORIMATTILAN KAUPUNKI

# ORIMATTILAN MAASEUTUALUEIDEN RAKENNUSTAPAOHJEET

## SISÄLTÖ

### RAKENNUSTAPAOHJEIDEN TARKOITUS

#### I MAASEUDUN OMINAISPIIRTEET ORIMATTILASSA

1. Tehdyt selvitykset 4
2. Kyläasutuksesta 4

#### II YLEISET RAKENTAMISPERIAATTEET MAASEUTUALUEILLA

1. Uuden rakennuspaikan valintaperusteet 6
2. Rakennusten sijoittaminen rakennuspaikalle 10
3. Rakennusten muoto ja mitat 14
  - 3.1 Asuinrakennukset 14
  - 3.2 Talous- ja tuotantorakennukset 16
  - 3.3 Lomarakennukset 16
4. Rakennusmateriaalit ja värytys 20
  - 4.1 Asuinrakennukset 20
  - 4.2 Talousrakennukset 20
  - 4.3 Tuotantorakennukset 21
  - 4.4 Lomarakennukset 21
5. Rakennusten laajentaminen ja korjaaminen 23
  - 5.1 Asuinrakennukset 23
  - 5.2 Talousrakennukset ja aitat 28
  - 5.3 Tuotanto- ja varastorakennukset 29
6. Kasvillisuuden käyttö rakennuspaikoilla 30
  - 6.1 Rakennuspaikka kyläalueella tai tiestöön rajautuvana 31
  - 6.2 Rakennuspaikka rinteessä, kumpareella tai pellon reunassa 31
  - 6.3 Rakennuspaikka karulla metsäisellä alueella 31
  - 6.4 Rakennuspaikka avoimella pellolla 31

#### III VEDEN HANKINTA JA JÄTTEIDEN KÄSITTELY RAKENNUSPAIKOILLA

Tiivistelmä ohjeista, jotka ovat saatavina erillisenä monisteenä 32

#### IV KYLÄKOHTAISET KUVAUKSET JA RAKENTAMISESSA HUOMIOITAVAT ERI- TYISPIIRTEET

1. Yleistä 34
2. Kyläkohtaiset kuvaukset 36

#### V RAKENTAMISEEN LIITTYVÄT VIRANOMAISET

Yhteysluettelo rakentamista suunnittelevalle 52

## RAKENNUSTAPAOHJEIDEN TARKOITUS

Rakennustapaohjeet täydentävät ja tarkentavat Orimattilan rakennusjärjestyksen määräyksiä kylä- ja haja-asutusalueiden rakentamisesta. Rakennustapaohjeiden tarkoituksena on antaa tietoa maaseutualueille sopivasta rakennustavasta yleensä sekä kyläaluekohtaisesti. Ohjeet ovat luonteeltaan suosituksia sekä rakentajille että viranomaisille päätöksenteossa.

Ohjeissa on keskeistä ympäristön asettaminen lähtökohdaksi kaikissa rakennustoimenpiteissä. Ympäristö tarkoittaa sekä luonnonympäristöä että rakennuspaikan läheisyydessä olevia rakennuksia ja kulttuurimaisemaa. Maaseudun rakentamisen tulisi perustua kestävän kehityksen mukaisiin ekologisiin periaatteisiin, joita esimerkiksi perinteisessä rakennuskulttuurissa on käytetty paljolti hyväksi.

Rakennustapaohjeet on pyritty esittämään havainnollisessa muodossa, käyttäen paljon esimerkkikuvia. Ohjeissa on myös esitetty monia rakennusten korjaamiseen liittyviä tyyppiratkaisuja. Useat korjaustoimenpiteet eivät ole maaseutualueilla luvanvaraisia, mutta niiden ulkonäkövaikutukset ovat huomattavia. Erityisesti kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennuskantaa sisältävillä kylä-alueilla olisi otettava korjaamista koskevat ohjeet huomioon.

Sekavia ja hajanaisia ympäristöjä ja pihapiirejä voidaan parantaa ja yhtenäistää. Uudisrakentamisessa ja korjaamisessa on ammattitaitoinen suunnittelu tärkeää. Erityisesti on muistettava, etteivät uudisrakentamisen ratkaisutavat yleensä sovellu sellaiseen vanhan rakennuksen korjaamiseen.

Suunnitteluun ei useinkaan varata riittävästi aikaa. Esimerkiksi omakotitalon suunnittelu olisi aloitettava vähintään vuosi ennen mahdollista rakentamisajankohtaa. Rakennusten korjausta ei voida aina etukäteen tarkasti suunnitella, koska rakenteiden kunto ei ole riittävästi selvillä. Tällöin on varauduttava tarkentamaan suunnittelua rakentamisen aikana.

Kunnan viranomaisten kanssa on syytä neuvotella jo alustavassa suunnitteluvaiheessa, jotta suurilta muutoksilta vältyttäisiin myöhemmin.

Rakennustapaohjeet on laatinut arkkitehti Eeva Aarrevaara (Arkkitehtitoimisto Eeva Aarrevaara). Työtä on ohjannut työryhmä, jossa ovat olleet mukana suunnittelupäällikkö Osmo Hirvi, ympäristönsuojelusihteri Sari Iivonen ja rakennustarkastaja Jorma Hämäläinen Orimattilan kaupungilta sekä arkkitehti Tapani Vuorinen (Arkkitehtitoimisto Tapani Vuorinen). Ympäristönsuojelusihteri Sari Iivonen ja Orimattilan Vesi Oy:n toimitusjohtaja Reijo Hutri ovat kirjoittaneet vedenhankintaa ja jätevesien sekä kiinteiden jätteiden käsittelyä koskevat ohjeet. Em. ohjeet ovat saatavana erillisenä oppaana, rakennustapaohjeisiin sisältyy ainoastaan niiden tiivistelmä.

Rakennustapaohjeista on pyydetty kyläjohtokuntien lausunnot.

# I MAASEUDUN OMINAISPIIRTEET ORIMATTILASSA

## 1. TEHDYT SELVITYKSET

Ympäristöministeriön maisema-alue-työryhmän mietinnössä (1993) Orimattilasta on määritelty valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi Porvoonjokilaakso Tönnönkoskesta etelään käsittäen myös Mallusjärven ympäristön ja Ruhan.

Museoviraston ja ympäristöministeriön julkaisussa Rakennettu kulttuuriympäristö (1993) on määritelty valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Näitä ovat Orimattilassa keskustaajaman ulkopuolella Porvoonjokilaakson kulttuurimaisema, Mallusjärven-Porvoonjoen kulttuurimaisema sekä Heinämaan kylä ja kulttuurimaisema.

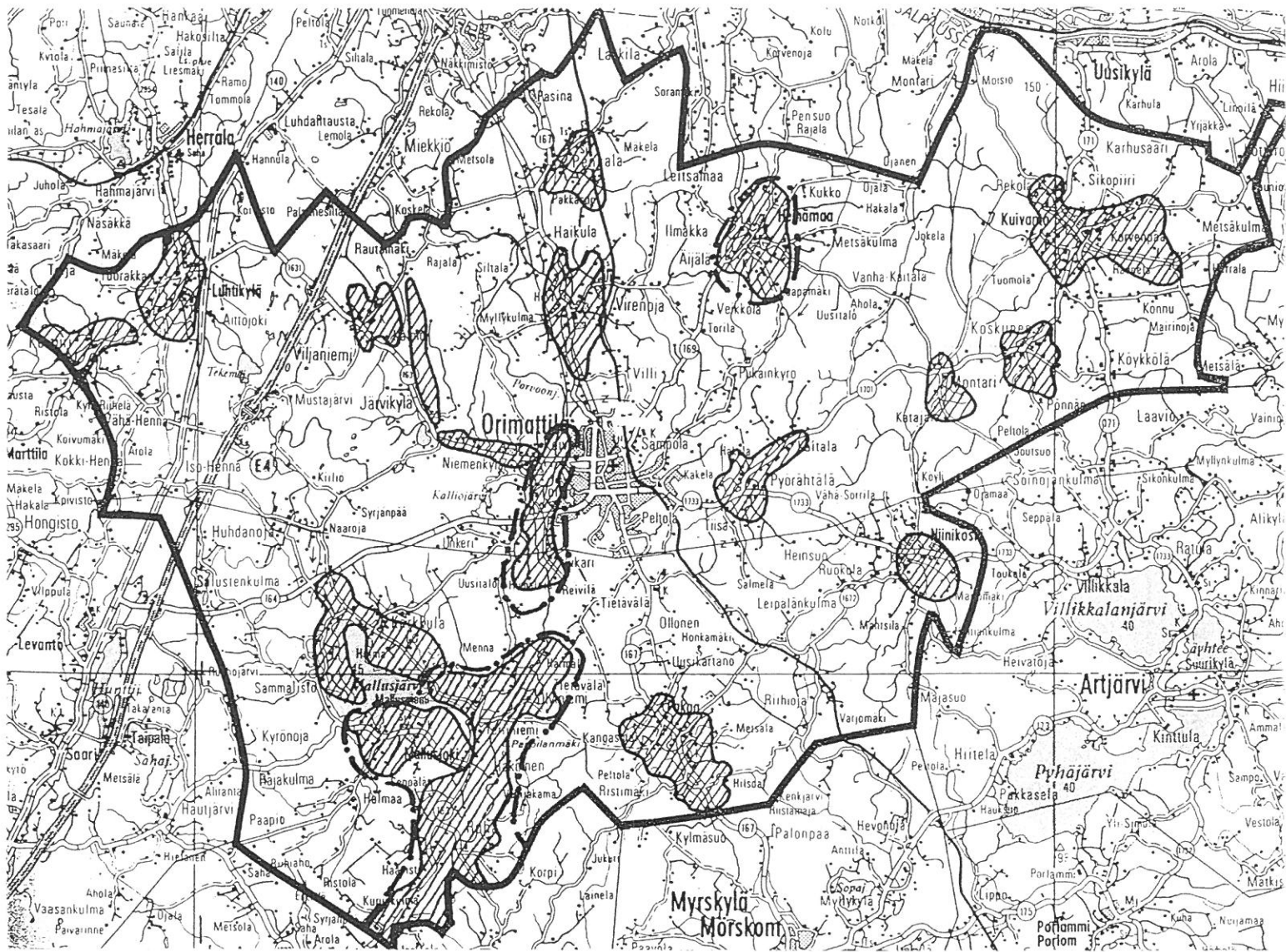
Päijät-Hämeen seutukaavaliiton selvityksessä kulttuurihistoriallisista kohteista ilmenee, että kaikki selkeät kylämaiset asutukset sisältävät seudullisesti arvokasta rakennuskantaa (liitekartta). Ko. luetteloinnin pohjalta on koottu tarkempi inventointiaineisto siinä mainituista kohteista monisteeksi (Orimattila 1984, kulttuurihistorialliset kohteet, Suunnittelulautakunta).

## 2. KYLÄASUTUKSESTA

Orimattilan alueella kyläasutus on perinteisesti sijoittunut moreeni- tai sorakumpareille sekä selänteiden rinteille. Toiset kylät ovat ryhmittyneet selvästi kyläraitin varteen ja viljelyalueelle viettävään rinteeseen, kuten kyläkeskuksista Mallusjoki, Kuivanto ja osittain Luhtikylä. Toisille taas on luonteenomaista sijainti useilla peltojen ympäröimillä kumpareilla, joiden kautta vanhat tiet ovat kulkeneet. Tämän tyyppisiä kyliä ovat mm. Heinämaa, Pakaa, Niinikoski, Virenoja ja Pennala.

Kyläasutusta ympäröivän viljelymaiseman koko vaihtelee Orimattilan eri osissa. Laajin yhtenäinen kokonaisuus on Porvoonjokilaakson viljelyalue, joka ulottuu kunnan länsiosan läpi Pukkilan rajalta Lahden rajalle. Laajat peltomaisemat ympäröivät myös Heinämaata, Kuivantoa, Luhtikylää, Mallusjokea, Niinikoskea, Pakaata ja Virenojaa. Toisaalta viljelymaisema voi olla kapeakin jokilaakso, kuten Niemenkylästä Järvikylän kautta Viljaniemeen ulottuva kapea murroslaakso. Näiden ääripäiden välille jää vielä joukko pienimuotoisempaa viljelymaisemaa, johon liittyy perinteistä kyläasutusta. Keskustaajaman itäpuolella laajimmat viljelyalueet sijoittuvat Palojoen ympäristöön.





## ORIMATTILAN KULTTUURIHISTORIALLISESTI MERKITTÄVÄT ALUEET



*Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt (perustuen ympäristöministeriön ja museoviraston inventointiin 1993)*



*Seudullisesti merkittävät kylämaisemat, joihin sisältyy kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa (perustuen Päijät-Hämeen seutu-kaavaliiton selvitykseen 1983)*



## II YLEISET RAKENTAMISPERIAATTEET MAASEUTUALUEILLA

### 1. UUDEN RAKENNUSPAIKAN VALINTAPERIAATTEET

#### *Miten uudet rakennuspaikat valitaan*

Maaseutualueilla tulisi ensisijaisesti rakentaa uusia rakennuspaikkoja kyläkeskusalueilla ja niiden läheisyydessä, jotta olemassa olevat palvelut säilyisivät eikä asutusrakenne pääsisi hajaantumaa. Uudet rakennuspaikat on luontevaa sijoittaa vanhan asutuksen lomaan siellä, missä se on mahdollista. Mikäli muodostetaan kokonaan uusien rakennuspaikkojen rakennusryhmä, tulisi kiinnittää huomiota niiden luontevaan sopeutumiseen maisemaan. Kaavamaisesti pellolle sijoitettua rakennuspaikkojen ryhmää on vaikea istutuksinkaan sopeuttaa ympäristöönsä (kuva 1.1).

Rakennuspaikan sijoittamisen säännöt voi kiteyttää seuraavasti:

Älä rakenna

- avoimelle pellolle
- laaksopainanteisiin
- lakialueelle.

#### *Perinteinen asutus viljelyalueiden tuntumassa*

Rakennuspaikat ovat perinteisesti sijoittuneet maaseudullaviljelyalueiden yhteyteen eikä metsän keskelle. Kokonaan metsäalueille sijoitettavia muutama talon ryhmiä tulisi välttää rakentamasta. Uudet yksittäiset rakennuspaikat olisi pyrittävä ensisijaisesti sijoittamaan esimerkiksi metsän reunaan reunalinjaa rikkomatta tai metsäisille kumpareille. Mikäli halutaan rakentaa metsäiselle alueelle, tulisi kuitenkin välttää karuja ja kallioisia selännealueita sekä jyrkkiä rinteitä (kuva 1.2).

#### *Rannoilla sopeutuminen maastoon ja maisemaan*

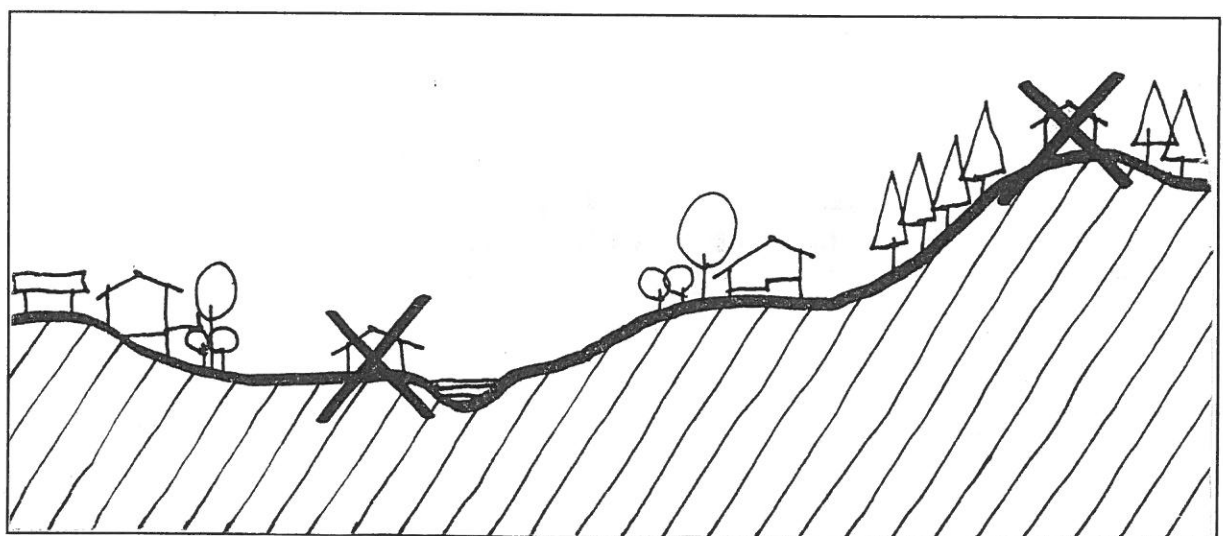
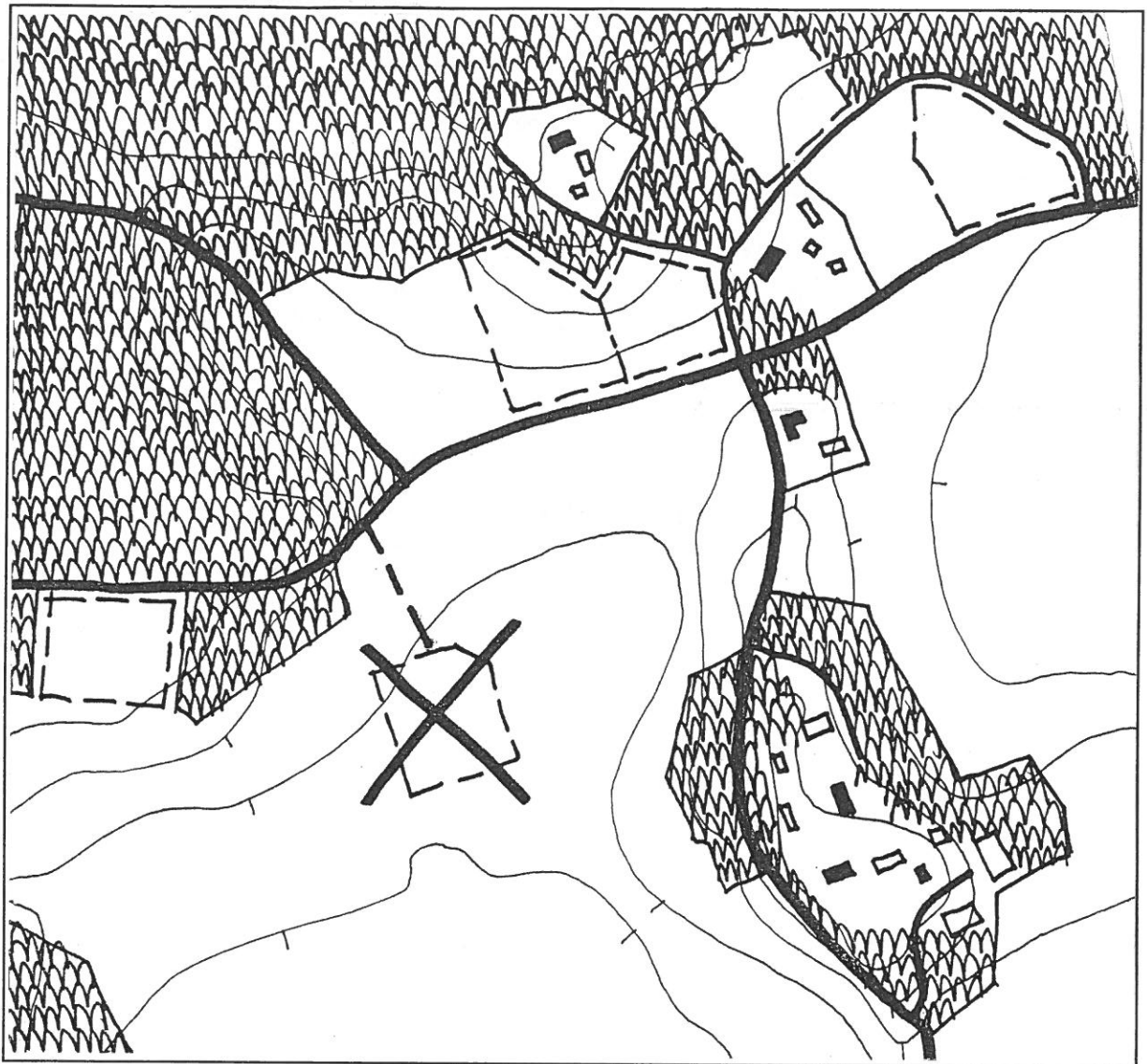
Ranta-alueilla rakentamista koskevat rakennusjärjestyksen määräykset vähimmäisetaisyydestä rantaviivasta. Erityisesti on huomioitava rakentamisen sopeutuminen rakennuspaikan maastoon ja kasvillisuuteen nähden. Lomarakennuksen tulisi sijoittua huomaamattomasti rantamaisemaan (kuva 1.3).

#### *Rakennushistorian säilyttäminen*

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaille kylien ydinalueille rakennettaessa uuden rakennuspaikan tulisi joko liittyä saumattomasti osaksi vanhaa asutusta tai sitten sijaita riittävän etäällä siitä. Maisemallisesti merkittävillä alueilla kuten Porvoonjokilaaksoissa tulisi ensisijaisesti sijoittaa uudet rakennuspaikat laakson reunoille metsän ja pellon rajakohtaan ja tien-töön tukeutuen.

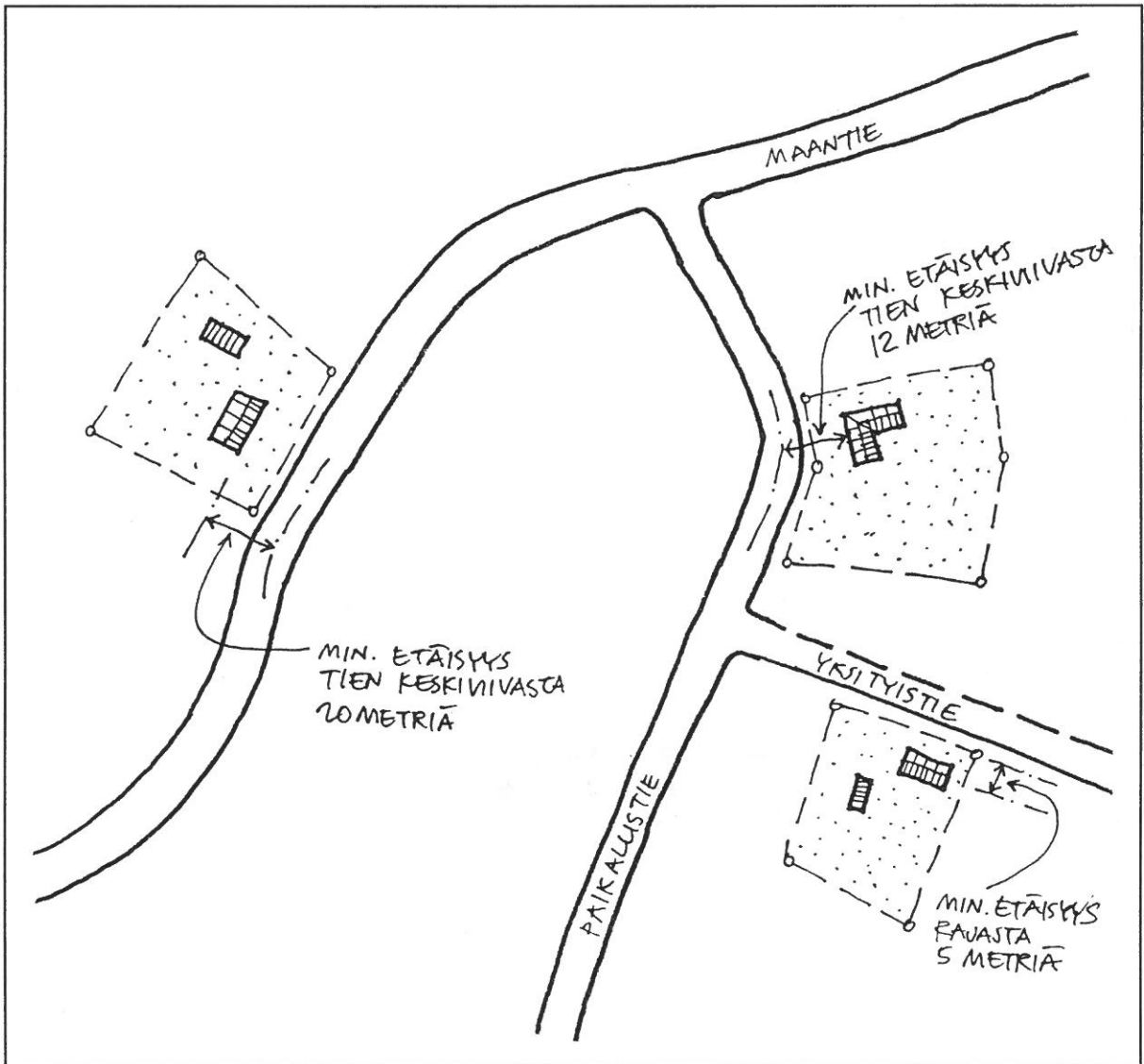
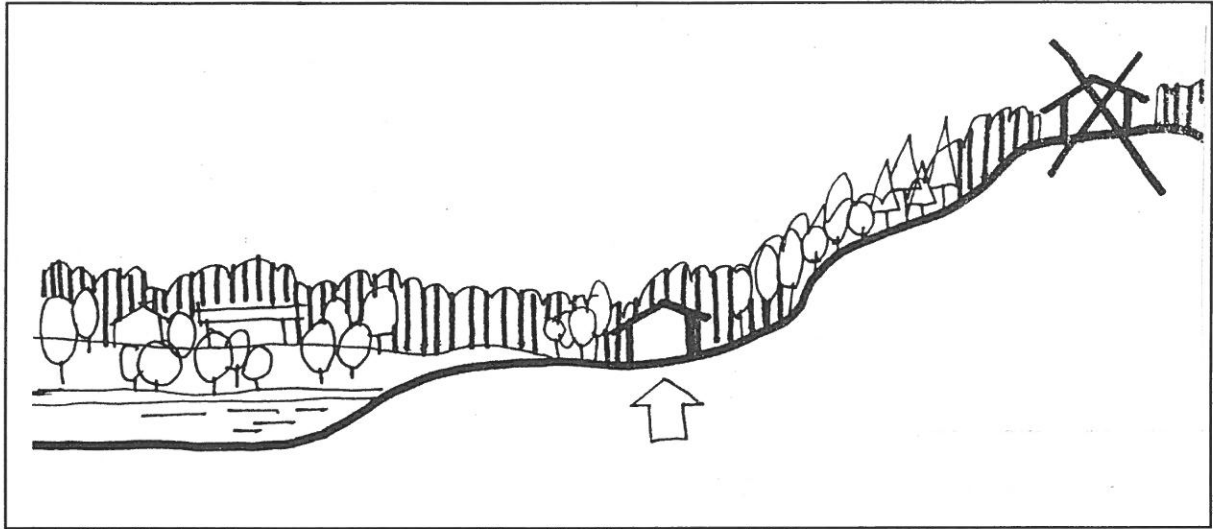
#### *Kuinka lähelle tietä voi rakentaa*

Uudet rakennuspaikat olisi edullista sijoittaa olemassa olevan tieverkon yhteyteen. Kuitenkaan vilkasliikenteisten teiden läheisyyteen ei pitäisi rakentaa. Orimattilassa tällaisia ovat esimerkiksi valtatie 4 Länsi-Orimattilassa sekä maantie 164 Levannolta Orimattilaan ja Lahdentie (Myrskylä-Orimattila-Lahti, maantie 167). Kylä-alueilla tulisi selvittää Uudenmaan tiepiiristä aina etukäteen, onko vireillä tiestöä koskevia suunnitelmia, jotka voivat vaikuttaa maantiehen rajautuvan rakennuspaikan rakentamiseen. Laissa yleisistä teistä on annettu rajoituksia tienvarren rakentamisesta.



*Kuva 1.1: Uudet rakennuspaikat on luontevaa sijoittaa vanhan asutuksen lomaan siellä, missä se on mahdollista.*

*Kuva 1.2: Selänteiden lakialueet, liian jyrkät rinteet ja alavat maastonkohdat eivät sovellu rakentamiseen.*



Kuva 1.3: Lomarakennuksen tulisi sijoittua huomaamattomasti rantamaisemaan.

Kuva 1.4: Rakennettaessa lähelle yleisiä teitä tulee ottaa huomioon etäisyyksistä sekä risteysten näkemäalueista annetut määräykset.

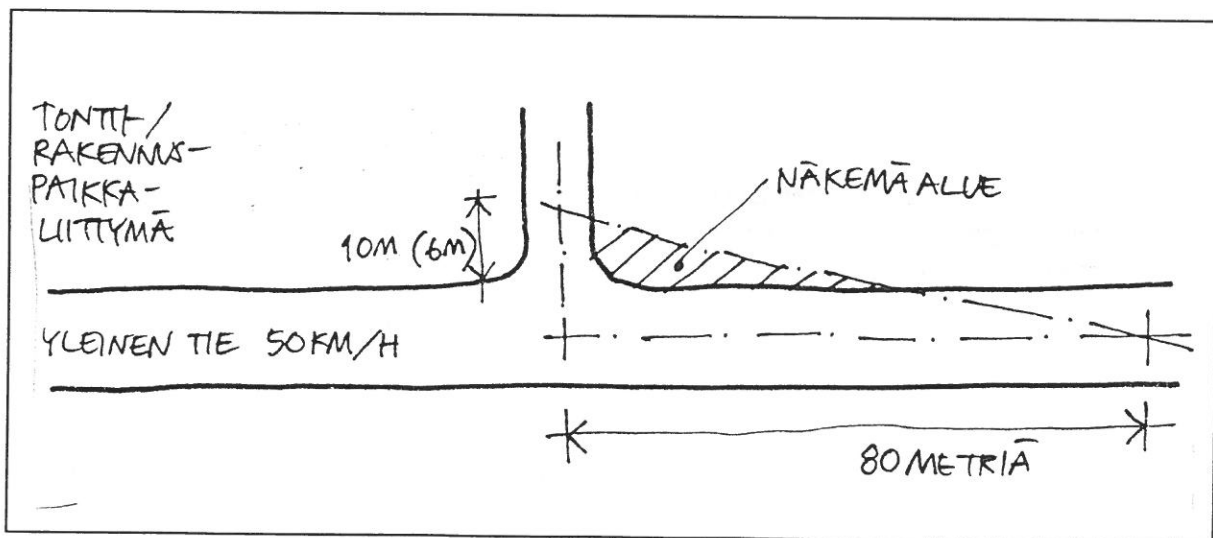
Rakennusta ei sen mukaan saa rakentaa alle 20 metrin etäisyydelle maantien tai 12 metrin etäisyydelle paikallistien ajoradan keskiviivasta. Erillisessä tiesuunnitelmassa tämän ns. suoja-alueen etäisyys voi olla määrätty myös 50 metriksi ajoradan keskiviivasta (Laki yleisistä teistä 41 § 1 mom.). Yksitystien varressa rakennus on sijoitettava vähintään 5 metrin päähän tiealueen rajasta. Määräyksistä poikkeaminen edellyttää lääninhallituksen ja tienpiirin poikkeuslupaa (kuvat 1.4 - 1.5).

### **Millainen näkemäalue on oltava yleisen tien liittymässä**

Rakennuspaikalta yleiselle tielle tulevalle liittymälle on myös määriteltävä näkemäalue. Tielaitoksen ohjeiden mukaan mitoitusarvona käytetään ns. liittymänäkemää. Sillä tarkoitetaan

matkaa, mille etäisyydelle tasoliittymään saapuvan väistämismatkan ajoneuvon kuljettajan on nähtävä päätien suuntaan voidakseen arvioida tilanteen sellaiseksi, että hän voi kääntyä päätielle tai ylittää sen.

Tonttiliittymien ja vastaavien muiden liittymien näkemäalueet määritetään liittymisnäkemän mukaan. Tällöin etäisyys päätien ajoradan reunasta on 10 metriä, jota voidaan pienentää kohtuuttomien kustannusten välttämiseksi 6 metriin (kuva 1.5). Liittymisnäkemä päätien suunnassa riippuu päätien mitoitusnopeudesta. Esimerkiksi 50 km/h nopeudella se on 80 metriä ja vastaavasti 80 km/h nopeudella 150 metriä.



Kuva 1.5: Rakennettaessa lähelle yleisiä teitä tulee ottaa huomioon etäisyyksistä sekä risteysten näkemäalueista annetut määräykset.

## 2. RAKENNUSTEN SIOITTAMINEN RAKENNUSPAIKALLE

### *Rakennusten suhde tiehen*

Rakennuspaikan rakennukset ovat perinteisessä kyläasutuksessa muodostaneet eri sivuilta rajatun pihapiirin. Kun asuinrakennus on sijainnut tien suuntaisesti ja sen varressa kiinni, on sisäänkäynti sijoitettu pihan puolelle. Kauempana tiestä sijaitsevan asuinrakennuksen sisäänkäynti on ollut tielle päin. Näitä periaatteita olisi edelleen suositeltavaa noudattaa erityisesti rakennettaessa maaseudun kyläalueille (kuva 2.1).

### *Suunnittele eri rakentamisvaiheet*

Pelkästään asumiseen tarkoitettulla rakennuspaikalla voidaan pihapiiri muodostaa kahdella toisiinsa nähden kulmittain sijoitetulla rakennuksella. Talousrakennukseen voidaan sijoittaa esimerkiksi autotalli tai -katos, puuvastasto, lämpökeskus, saunatilat, erilaisia työ- ja varastotiloja. Vaikka rakennettaisiin ensin vain asuinrakennus, on aina syytä suunnitella myös mahdollisten varastorakennusten sijoittuminen myöhemmin pihaan. Eri rakennuksista muodostunut pihapiiri on heti rakentamisen jälkeen suojaisampi kuin yksin avoimella paikalla sijaitseva rakennus (kuva 2.2).

### *Käytä hyväksi näkymiä ja pienilmastoa*

Mikäli rakennuspaikalta avautuu näkymiä ympäröivään maastoon, tulisi ne huomioida asuinrakennuksen sijoittamisessa. Asuinrakennus on perinteisesti sijoitettu pihan korkeimmalle kohdalle. Näin olisi suositeltavaa tehdä rakennettaessa rinnemaastoon (kuvat 2.3, 2.4).

### *Säilytä vanha pihapiiri*

Rakennettaessa vanhaa pihapiiriä täydentäen tulisi ensisijaisesti sijoittaa

uudisrakennus osaksi pihaa. Esimerkiksi uusi asuinrakennus tai talousrakennus voidaan sijoittaa kulmittain vanhan asuinrakennuksen kanssa (kuva 2.5). Tuotantorakennusten sijoittaminen osaksi vanhaa pihapiiriä voi olla ongelmallisempaa niiden suurten mittasuhteiden ja laajojen liikennetilavaatimusten takia. Maatilojen talouskeskuksissa saattaa usein osoittautua paremmaksi pyrkiä muodostamaan toisistaan riittävän erilliset asuinpiha ja tuotantopiha (kuva 2.6).

### *Arvioi laajennusta pihan kannalta*

Rakennusten laajentamisessa tulisi myös huomioida pihajärjestelyjen, näkymien ja maaston vaikutukset laajennukseen eikä ajatella vain sen kytkeytymistä olemassa olevan rakennuksen sisätiloihin.

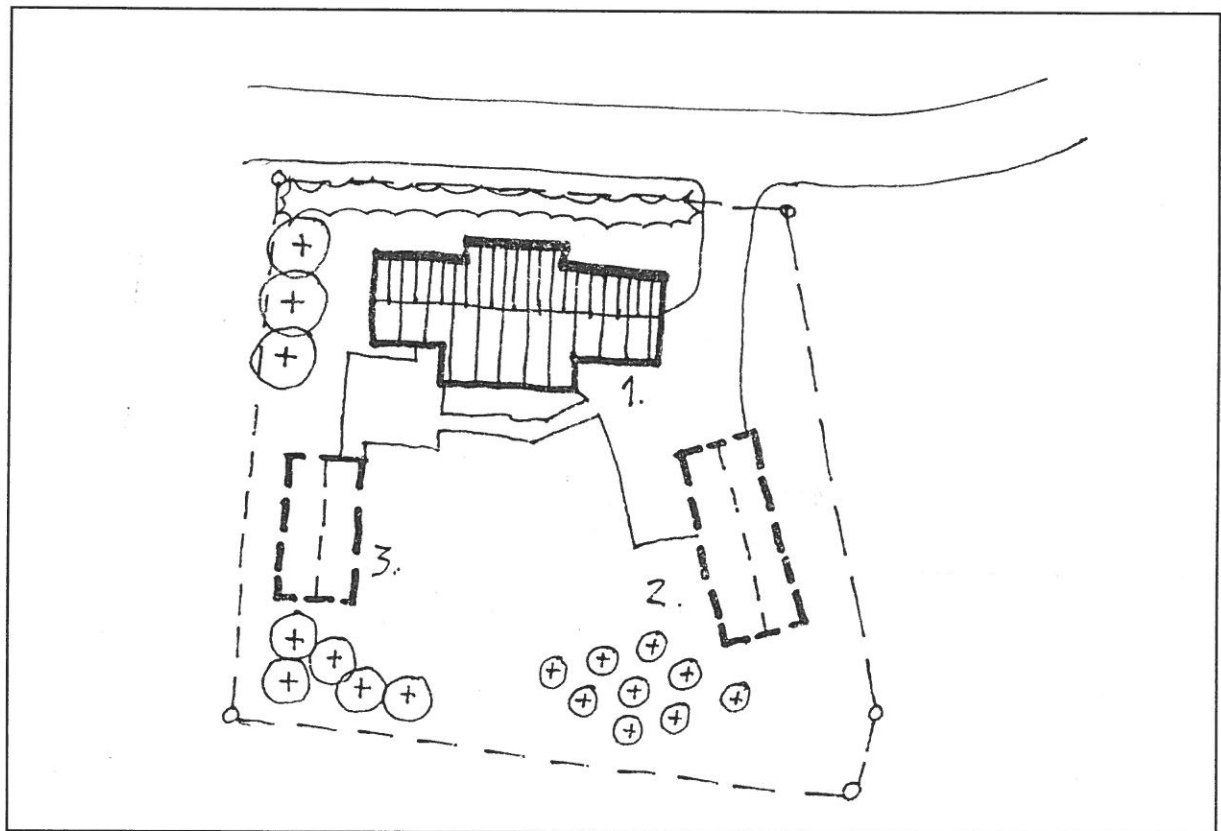
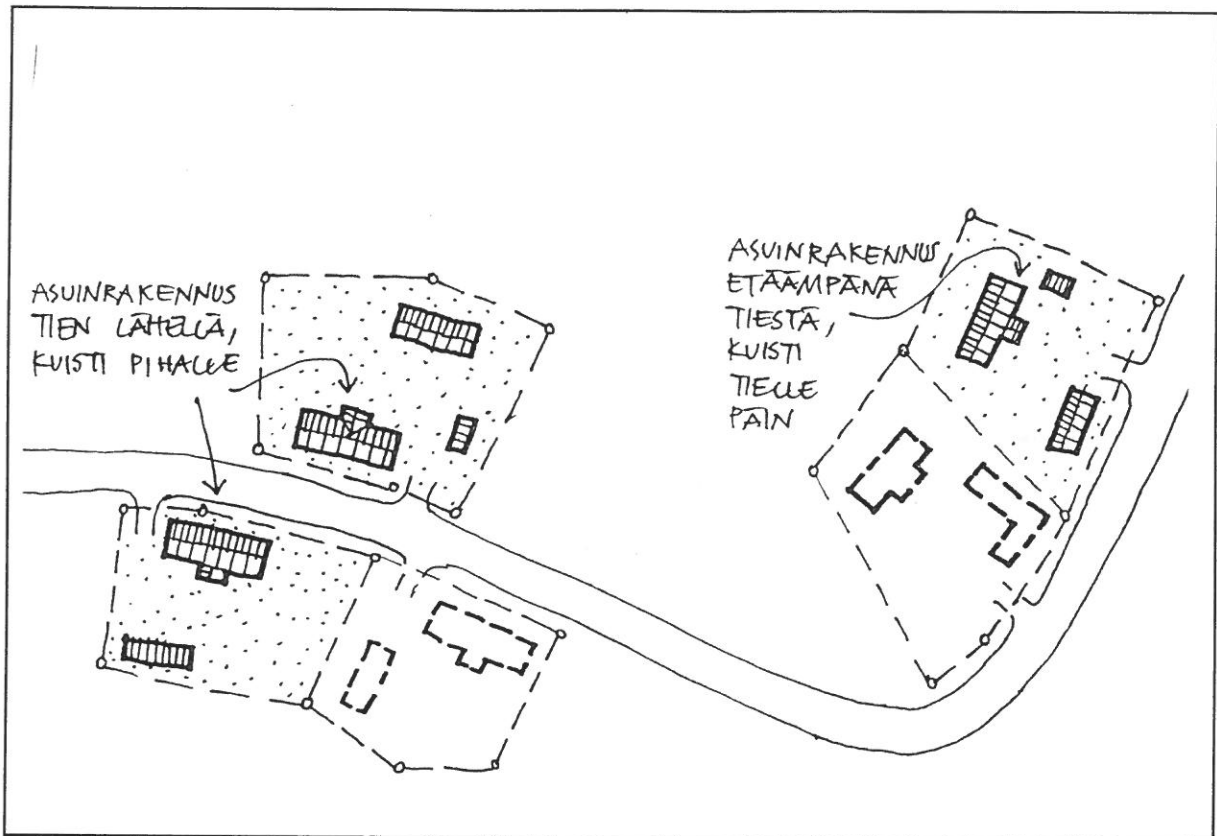
### *Käytä hyväksi maastoeroja*

Suurten tuotanto- ja varstorakennusten sijoittamisessa tulisi käyttää maaston korkeuseroja hyväksi mikäli mahdollista. Suuret rakennukset tulisi aina sijoittaa alemmalle maastonkohdalle kuin asuinrakennus (kuva 2.7).

### *Muodosta ehjiä piha-alueita*

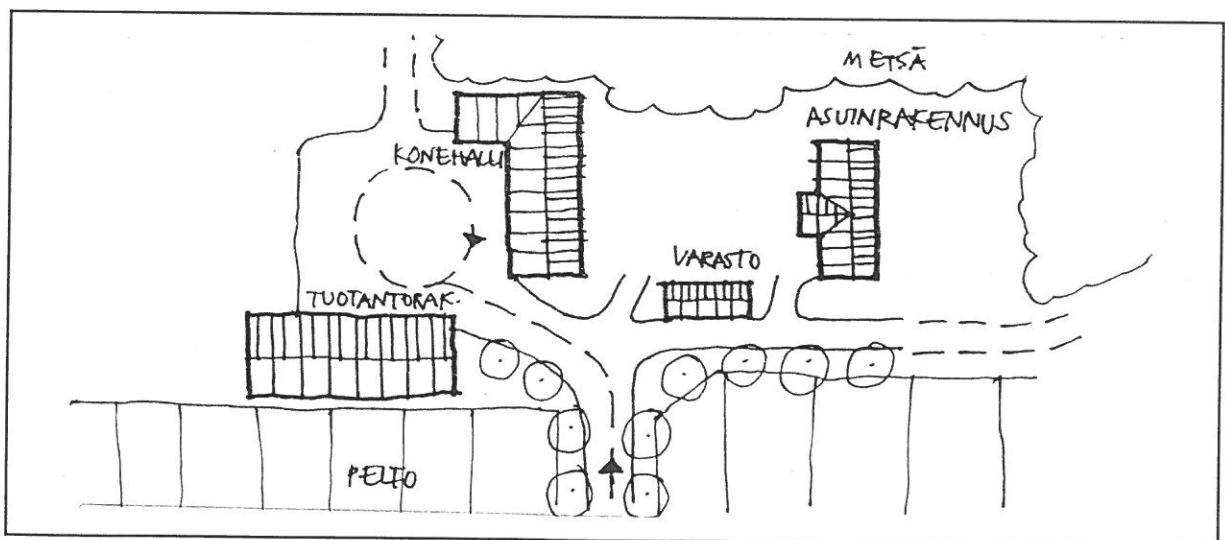
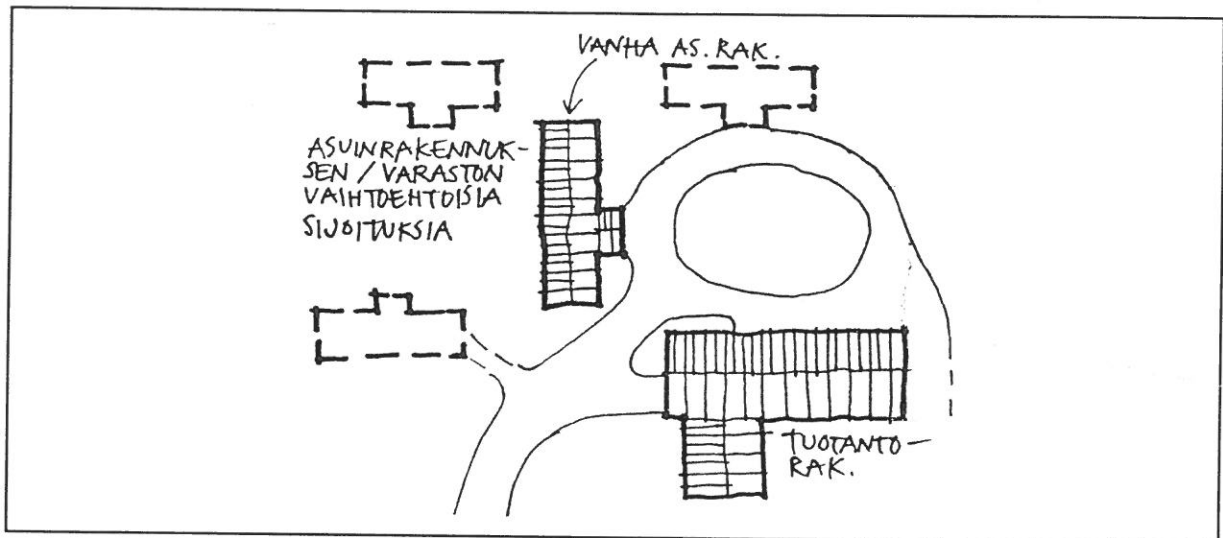
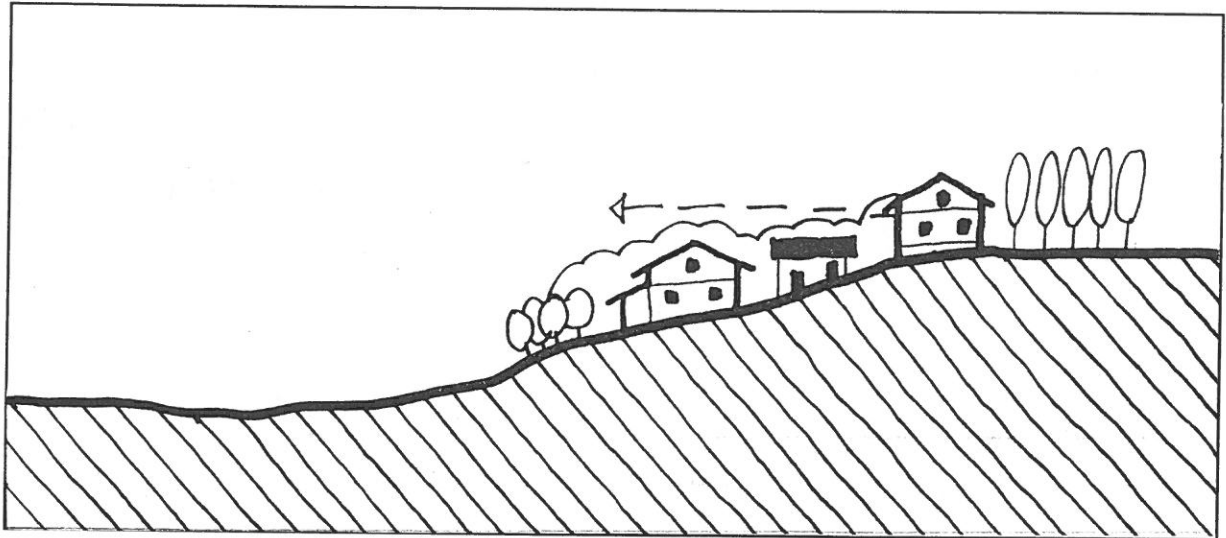
Rakennuspaikan liikennejärjestelyissä tulisi huomioida, että riittävän eheitä yhtenäisiä piha- ja oleskelualueita jää asuinrakennuksen yhteyteen. Ajoreitit rakennuspaikalle tulisi ohjata rakennuspaikan rajoja myöten ja jyrkkiä maastoleikkauksia välttämällä. Rakennuspaikalle johtavan ajotien tulisi olla riittävän loiva talvikäyttöä ajatellen. Tilakeskuksessa raskas liikenne tulisi johtaa suoraan tuotantorakennuksille asuinrakennuksen edustaa välttämällä. Myös yksittäisillä rakennuspaikoilla tulisi ottaa huomioon raskaamman kaluston liikkuminen (kuva 2.6).





Kuva 2.1: Rakennettaessa maaseudun kyläalueille tulisi noudattaa paikallista perinnettä pihapiirin muodostamisessa.

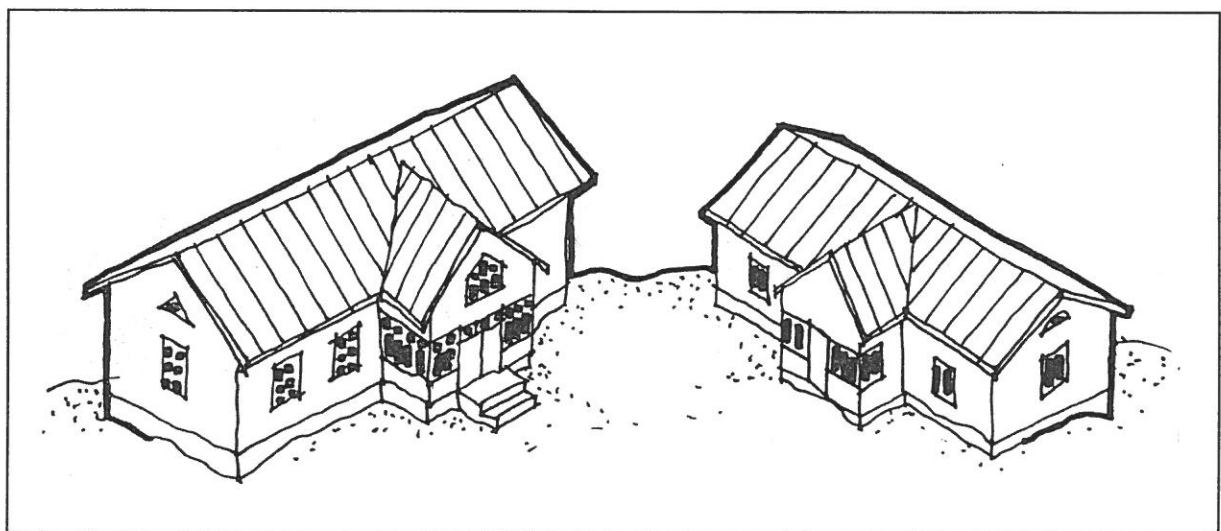
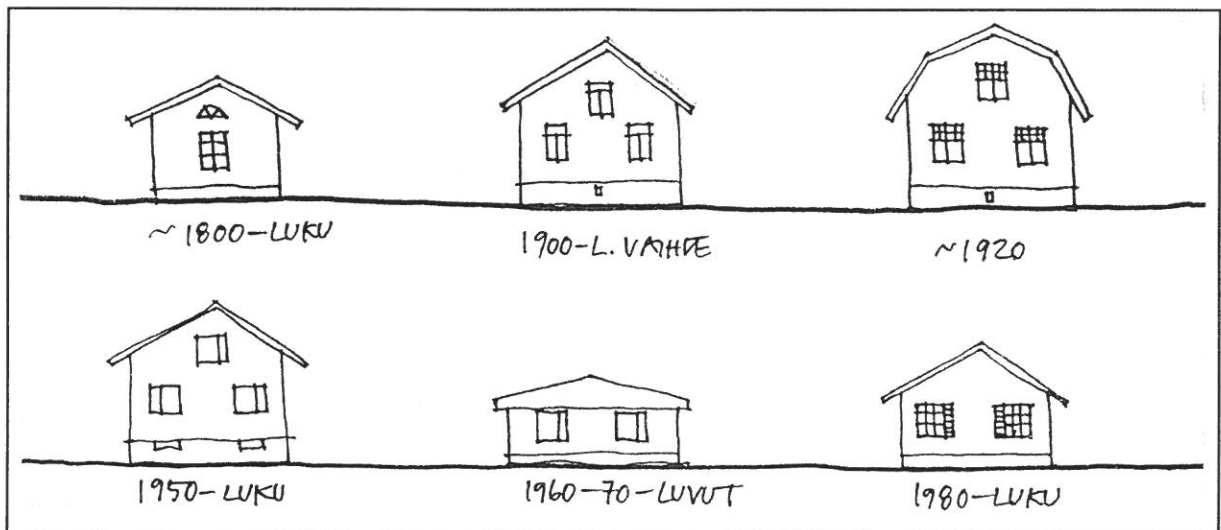
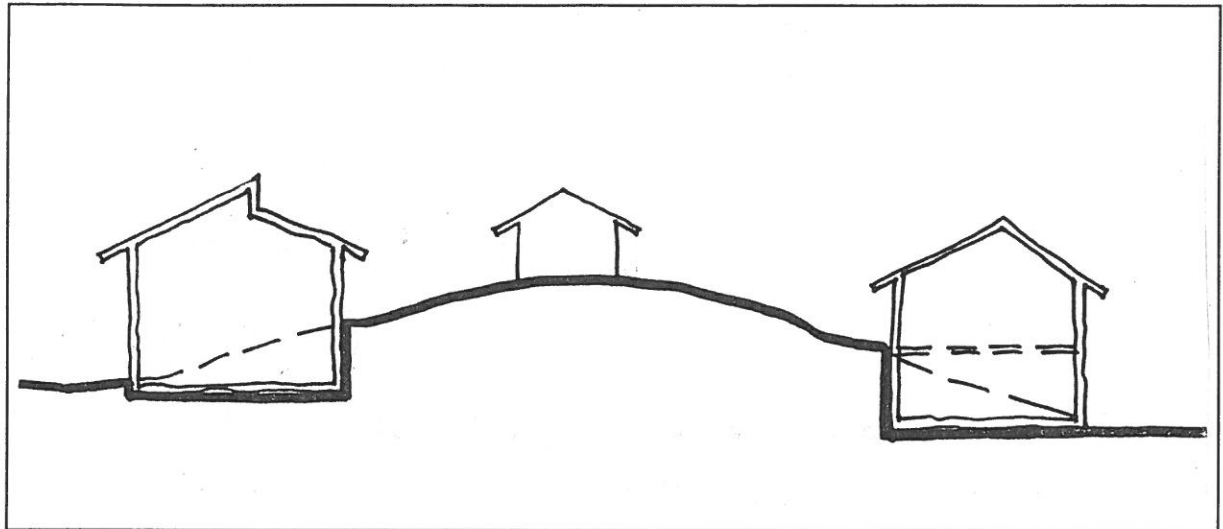
Kuva 2.2: Eri rakennuksista muodostunut pihapiiri on heti rakentamisen jälkeen suojaisampi kuin yksin avoimella paikalla sijaitseva rakennus. Pihapiirissä tulisi varautua myös myöhemmin rakennettavien varastojen sijoittamiseen.



Kuva 2.3: Mikäli rakennuspaikalta avautuu näkymiä ympäröivään maastoon, tulisi ne huomioida asuinrakennuksen sijoittamisessa. Asuinrakennus on perinteisesti sijoitettu pihan korkeimmalle kohdalle.

Kuva 2.4: Esimerkiksi uusi asuinrakennus tai talousrakennus voidaan sijoittaa kulmittain vanhan asuinrakennuksen kanssa.

Kuva 2.5: Maatilojen talouskeskuksissa olisi usein hyvä muodostaa toisistaan riittävän erilliset asuinpiha ja tuotantopiha.



Kuva 2.6: Suuret rakennukset tulisi sijoittaa alemmalle maastonkohdalle kuin asuinrakennus mikäli mahdollista.

Kuva 3.1: Eri aikakausille tyyppillisten rakennusten erot näkyvät niiden ulkoasussa ja mittasuhteissa selvästi.

Kuva 3.2: Rakennettaessa uudisrakennuksia vanhan asutuksen lomaan tulisi suunnitella rakennukset ympäristöön sopiviksi mittasuhteiltaan.

### 3. RAKENNUSTEN MUOTO JA MITAT

#### 3.1 Asuinrakennukset

##### *Rakennustavan muutoksista*

Perinteiset maaseudun asuinrakennukset ovat hirsirakenteisia, mikä määrää niiden mitat ja muodon. Vanhat asuinrakennukset ovat kapeita ja pitkiä kooltaan. Vanhoissa asuinrakennuksissa on usein selvä sokkeli sekä käyttöullakko, jonne voi sijoittua myös asuinhuoneita. Sotien jälkeen yleistyivät näistä poikkeavat jälleenrakennuskauden talotyypit. Myöhemmin 1960-luvulta alkaen alettiin rakentaa omakotityyppisiä täysin aiemmasta poikkeavia matalia ja leveitä asuinrakennuksia, joista viime vuosikymmeninä on palattu rakentamaan perinteistä enemmän muistuttavia rakennuksia (kuva 3.1).

##### *Ota huomioon vanhat rakennukset uuden suunnittelussa*

Rakennettaessa uudisrakennuksia vanhan asutuksen lomaan tulisi suunnitella rakennukset ympäristöön sopiviksi suhteiltaan. Rakennettaessa näkyvälle paikalle viljelymaiseman läheisyyteen, tulisi myös noudattaa perinteisen rakennustyyppin mittoja ja muotoja soveltuvin osin (kuva 3.2).

##### *Kapearunkoisen pohjaratkaisun etuja*

Perinteisessä asuinrakennuksessa runko oli siksi kapea, että osa huoneista oli koko rungon syvyisiä (tupa tai sali). Pohjaratkaisun etuna oli luonnonvalon saanti jopa kolmelta ilmansuunnalta yhteen huoneeseen. Toisaalta muodostui läpikuljettavia huoneita. Kuitenkaan verrattuna leveämpään pohjaratkaisuun perinteisessä pohjassa ei muodostunut pimeitä käytävätiloja rungon keskelle. Rakennuksen pohjaratkaisussa tulisi ottaa huomioon rakennuspaikan lähtökohdat, ilmansuunnat ja näkymät, joita

halutaan asuinrakennukseen. Jos halutaan rakentaa leveärunkoinen asuin- tai muu rakennus, voidaan vaikutelmaa mittasuhteista pienentää kaventamalla päätyjulkisivua jonkin verran (kuva 3.3).

##### *Tuuleta alapohja*

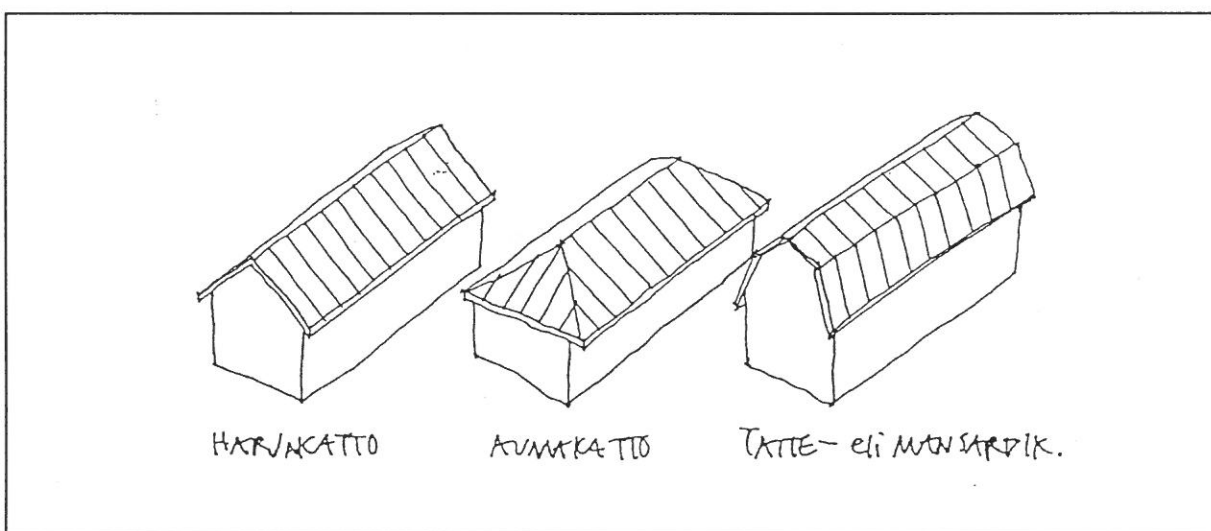
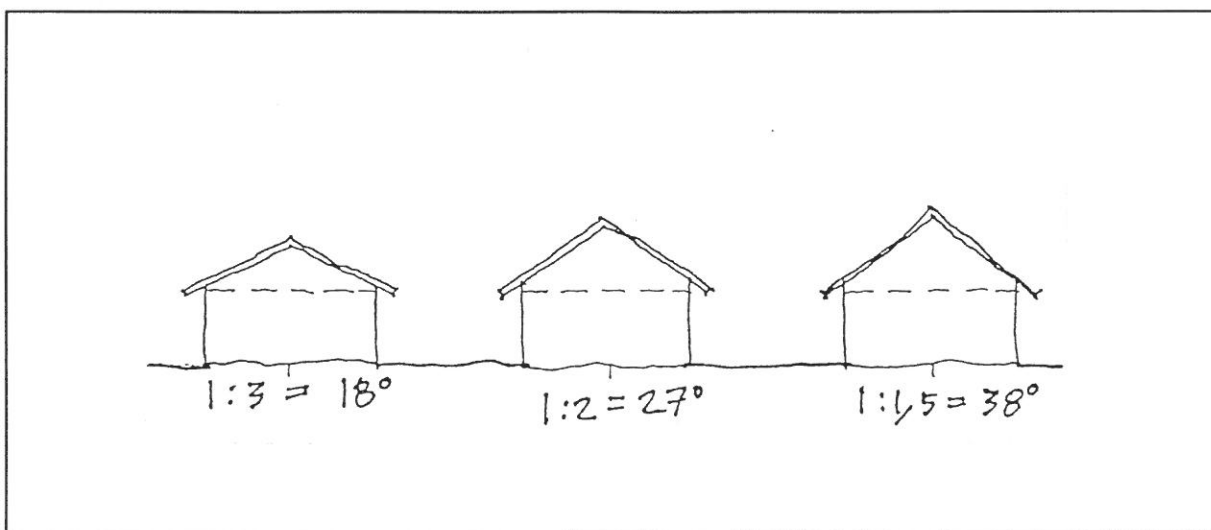
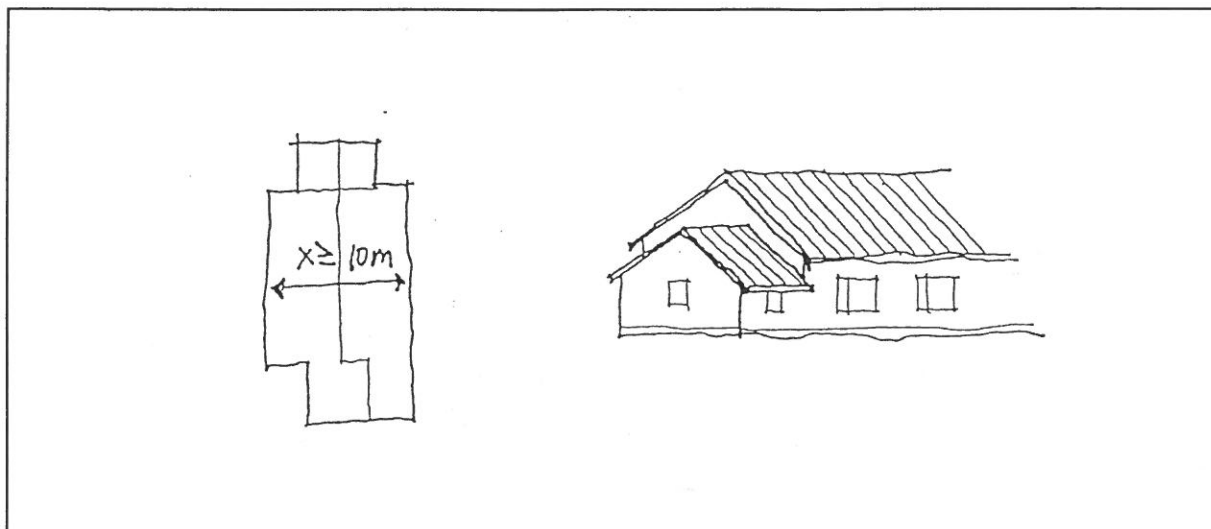
Tuuletettu alapohja on sikäli turvallinen, että mahdollisesta radonsäteilystä ei muodostu terveydellistä haittaa. Käytännössä se merkitsee, että maanpinnalla on näkyvissä vähintään 30-50 cm:n korkuinen sokkeli. Alueella, jossa radonia on havaittu, tulee maanvaraisesta alapohjasta johtaa tuuletusputki rakennuksen katolle sekä huolehtia lattian ja seinän rakojen tiivistämisestä.

##### *Mikä kattokaltevuus on sopiva*

Asuinrakennuksen kattokaltevuuden tulisi olla riittävän suuri. Yksikerroksisissa rakennuksissa on kattokaltevuus 1:2 - 2,5 sopiva. Ns. käkikellotalojen (kattokaltevuus noin 1:1 tai jyrkempi) kattokaltevuus ei ole perinteiselle rakennustavalle tyypillinen eikä suositeltava kyläalueilla. Vesikaton räystäät tulisi toteuttaa mahdollisimman kevytrakenteisesti. Raskaita kotelointeja tulisi välttää. Vakiintunein kattomuoto on harjakatto maaseudulla. Myös taite- eli mansardikattoa on käytetty eri aikoina, mutta aumakatto on perinteelle vieras tyyppi. Eri suuntiin viettävien pulpettikattojen yhdistelmiä voidaan myös käyttää. Pelkkä pulpettikatto sopii vain pieniin varastorakennuksiin (kuvat 3.4 ja 3.5).

##### *Älä unohda kuistia*

Asuinrakennuksessa tulisi käyttää yleensä umpi- tai avokuistia, joka korostaa sisäänkäynnin paikkaa rakennuksessa. Parvekkeita ei perinteisissä rakennuksissa yleensä ole ollut kuin



Kuva 3.3: Jos halutaan rakentaa leveärunkoinen asuin- tai muu rakennus, voidaan vaikutelmaa mittasuhteista pienentää kaventamalla päätyjulkisivua jonkin verran.

Kuva 3.4: Maaseudun asuinrakennuksiin sopivia kattokaltevuuksia. Jyrkin kattomuoto on  $1 \frac{1}{2}$  -kerroksisen asuinrakennuksen kattokaltevuus.

Kuva 3.5: Perinteisin maaseudun kattotyyppi on harjakatto. Aumakatto on perinteelle vieras malli. Taitekattoa on käytetty esimerkiksi vuosisadan alussa runsaasti.



kuistien päälle sijoitettuina. Kuisti voi olla muodoltaan esimerkiksi neliömäinen tai pitkänomainen (kuva 3.6).

### ***Ikkunapinta-alaa säästäen***

Ikkunoiden sijoittamiseen vaikuttaa niiden käyttökelpoisuus sisätilojen kannalta sekä ulkonäkövaikutelma. Suurikokoisia ikkunoita tulisi käyttää harkitusti, esimerkiksi lähinnä oleskelutilojen päänäkymän kohdalla. Perinteiset ikkunamuodot (vrt. kuva 3.7) ovat yleensä kapeita ja korkeita, mutta muitakin muotoja voidaan käyttää, jos jaetaan suurempia ikkunoita pienempiin osiin puitejaolla tai käytetään riittävän pieniä yksittäisiä ikkuna-aukkoja. Kyläasutuksen keskellä tulisi ottaa huomioon lähiympäristön rakennuskannalle tyypilliset ikkuna-aukotukset. Erilliset tuuletusluukut voidaan korvata seinään asennettavilla huomaamattomilla venttiileillä, jolloin niiden sijoittaminen ei häiritse ikkunajotusta (kuvat 3.8 ja 3.9).

## **3.2. Talous- ja tuotantorakennukset**

### ***Piharakennukset asumisen aputiloina***

Talusrakennukset tarkoittavat yleensä osittain tai kokonaan lämmittämättömiä pienehköjä varastorakennuksia asuinrakennuksen lähellä. Niihin voi sijoittaa esimerkiksi saunatiloja tai erilaisia varasto- ja työtiloja sekä autotalli- tai katos. Myös lämpökeskus ja puuvarasto voivat sijaita asuinrakennuksesta erillisessä rakennuksessa. Pohjamuodoltaan ne ovat tavallisimmin suorakaiteen muotoisia ja suhteellisen kapea-runkoisia. L:n muotoinen varastorakennus rajaa tehokkaasti asuinrakennuksen kanssa piha-alueen, ja on ollut perinteisestikin käytetty (kuva 3.10).

### ***Harja- tai pulpettikatto***

Uudisrakentamisessa pienimuotoisten talusrakennusten tulisi sopeutua

asuinrakennukseensuhteiltaan. Pienissä talusrakennuksissa voidaan käyttää myös pulpettikattoa harjakaton vaihtoehtona. Pienilläkin ikkuna-aukoilla voidaan elävöittää muuten umpinaisia seinäpintoja (kuva 3.11).

### ***Miten tuotantorakennus sopeutuu ympäristöön***

Tuotantorakennuksilla tarkoitetaan maatilojen suuria tuotanto- ja varastorakennuksia sekä yritystoimintaa palvelevia tuotantotiloja maaseudulla. Niiden ongelmana ympäristöön sopeutumisen kannalta on usein niiden suuri koko. Mittoja pienentämättä voidaan ulkonäkövaikutelmaaparantaa jyrkemmällä kattokaltevuudella tai julkisivujen hallitulla ikkuna-aukkojen sijoittamisella tai myös sijoittamalla rakennuksen pitkälle sivulle katos tai uloke, joka sisältää rakennuksen tarvitsemia aputiloja tai varastoja (kuva 3.12).

## **3.3 Lomarakennukset**

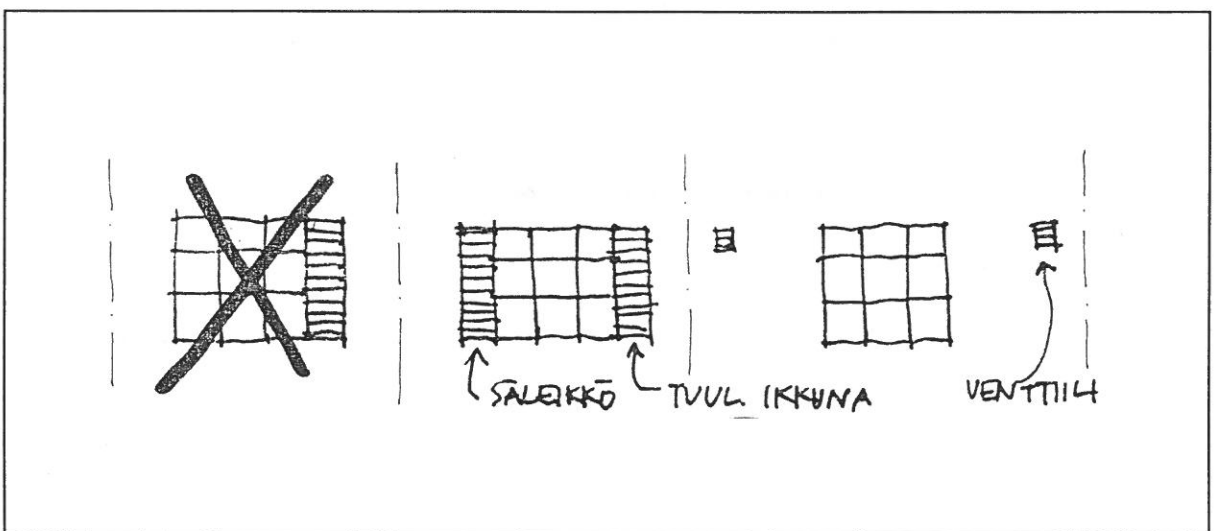
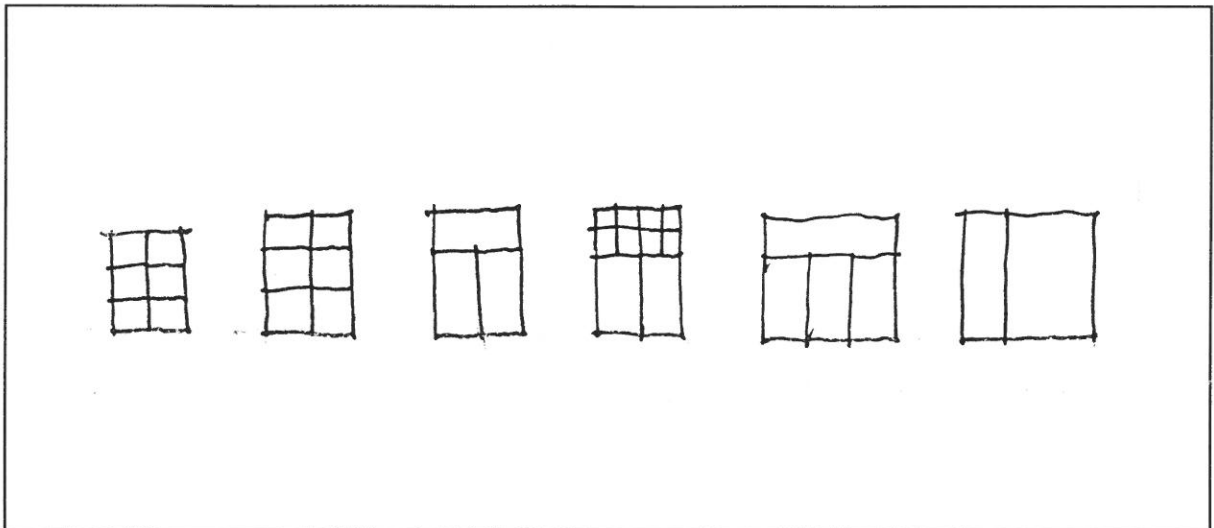
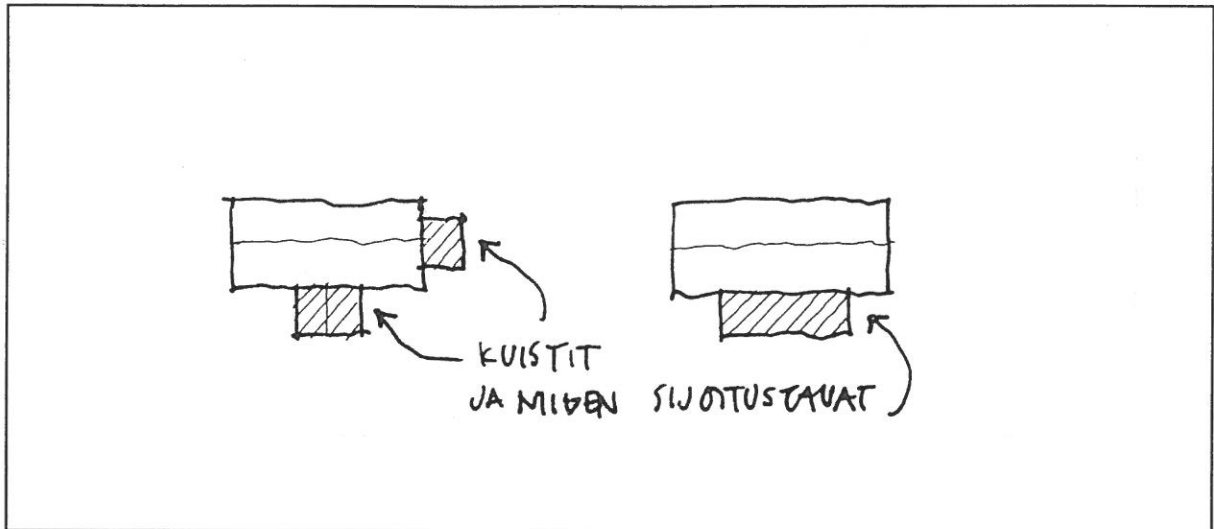
### ***Suosi matalia rakennuksia***

Lomarakennuksensuunnittelussa tulisi huomioida rakennuspaikan lähtökohdat eli millainen rakennus sopeutuu luontevasti valitulle paikalle. Suositeltavampaa on rakentaa yksikerroksinen ja suhteellisen loivaharjainen rakennus kuin korkea ja jyrkkäharjainen (kuva 3.13).

Usein rakennus maastoutuu vesistöltä katsottaessa paremmin, jos katon harja on rannan suuntaisesti eikä pääty siis ole järvelle päin.

### ***Pienet ikkunat sopivimpia***

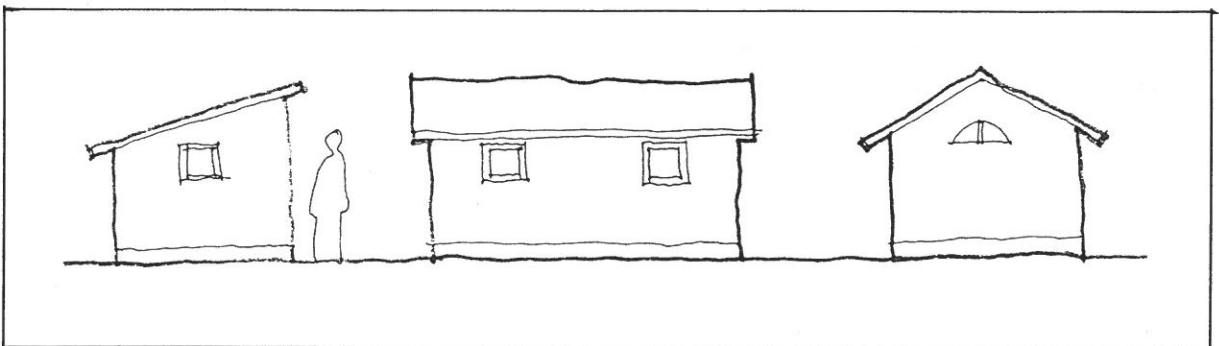
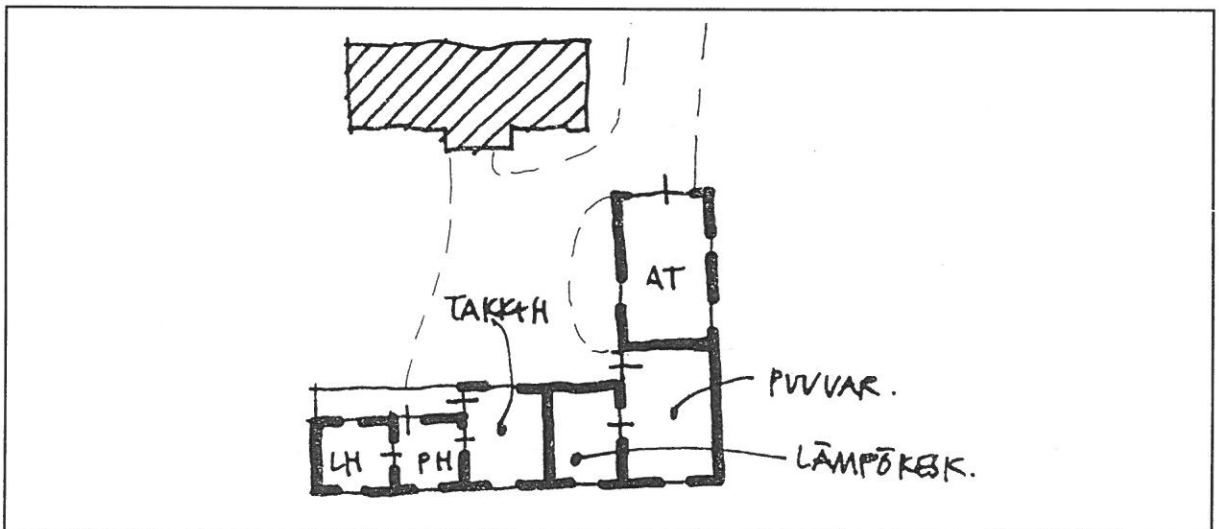
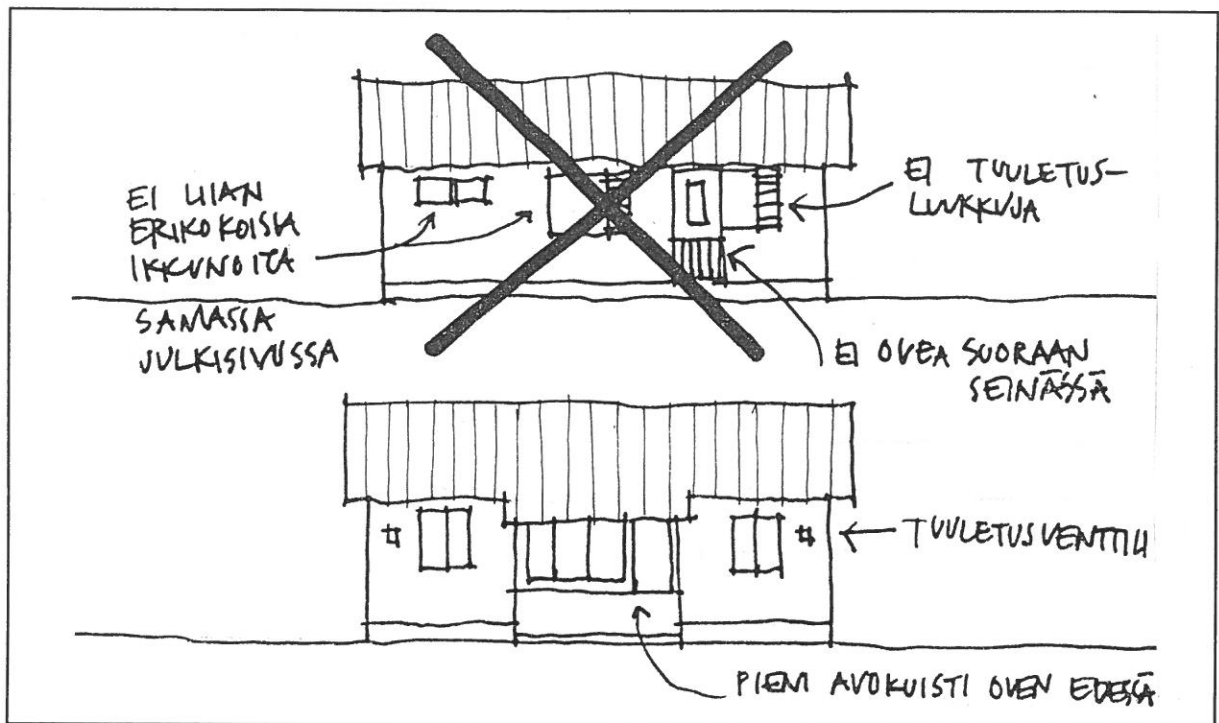
Lomarakennukseen kuuluu usein terrassi katon suojassa. Terrassin yhteyteen voi sijoittaa suurempiakin ikkunoita, mutta muilla julkisivuilla tulisi käyttää suhteellisen pienikokoisia ikkunoita.



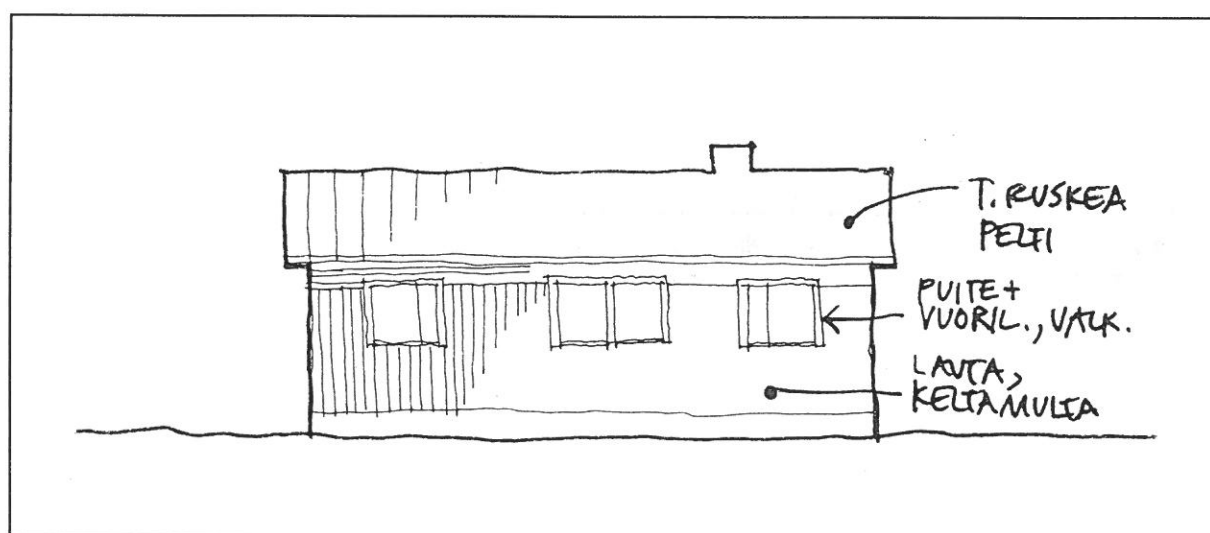
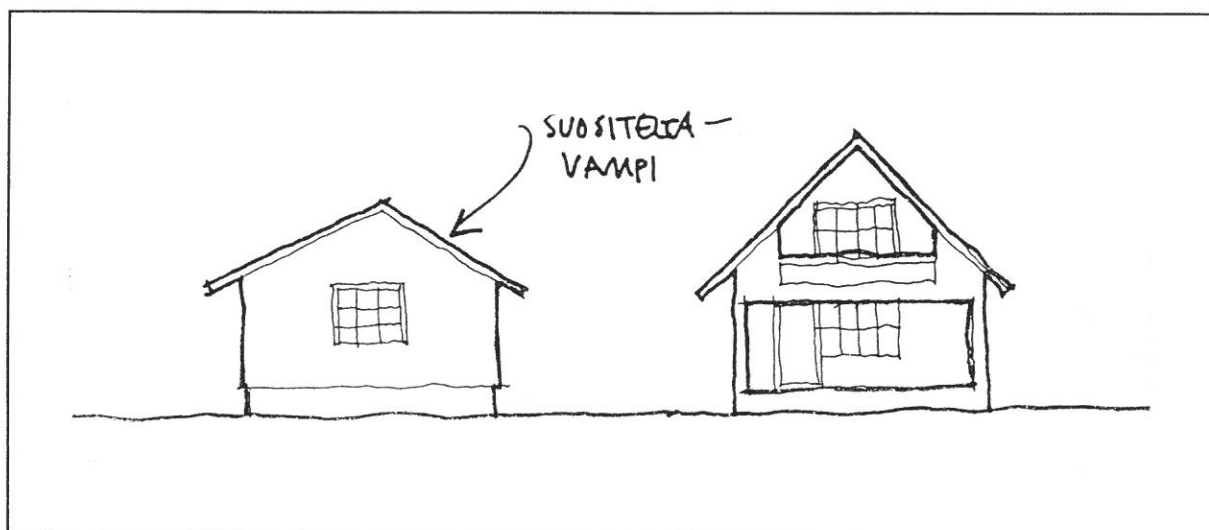
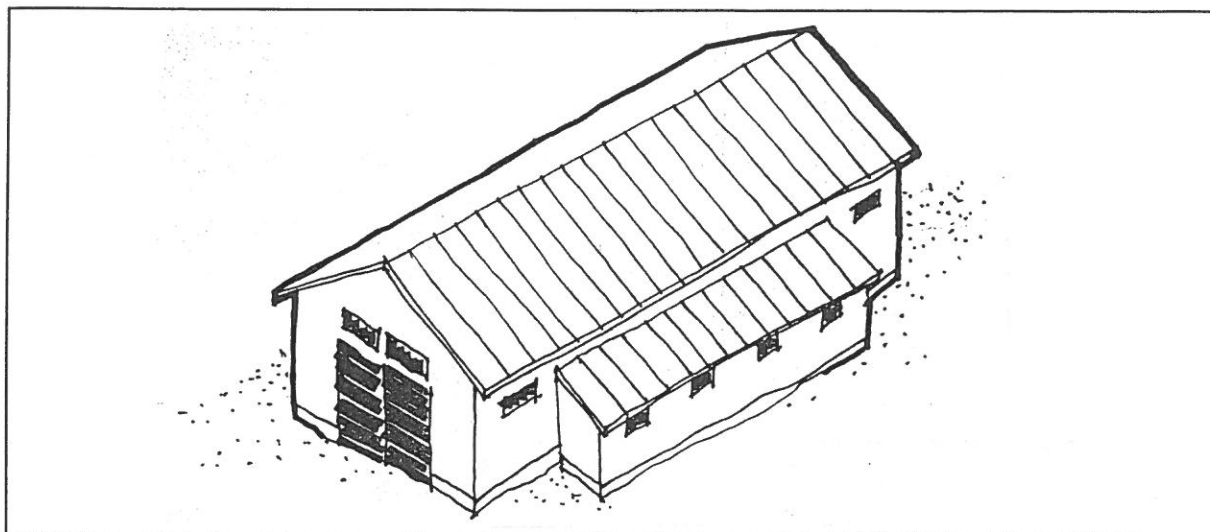
Kuva 3.6: Asuinrakennuksessa tulisi käyttää yleensä umpi- tai avokuistia, joka korostaa sisäänkäynnin paikkaa rakennuksessa.

Kuva 3.7: Perinteiset ikkunamuodot ovat yleensä kapeita ja korkeita, mutta muitakin muotoja voidaan käyttää, jos jaetaan suurempia ikkunoita pienempiin osiin puitejaolla tai käytetään riittävän pieniä yksittäisiä ikkuna-aukkoja.

Kuva 3.8: Erilliset tuuletusluukut voidaan korvata seinään asennettavilla huomaamattomilla venttiileillä, jolloin niiden sijoittaminen ei häiritse ikkunajaotusta.



Kuva 3.9: Esimerkkejä rakennuksen ulkonäön pienistä muutoksista, joilla se sopeutuu paremmin perinteiseen kyläasutukseen.  
 Kuva 3.10: L:n muotoinen varistorakennus rajaa tehokkaasti asuinrakennuksen kanssa piha-alueen, ja on ollut perinteisestikin käytetty.  
 Kuva 3.11: Pienissä talousrakennuksissa voidaan käyttää myös pulpettikattoa harjakaton vaihtoehtona.



Kuva 3.12: Sijoittamalla rakennuksen pitkälle sivulle katos tai uloke, voidaan pienentää suuren rakennuksen korkean julkisivun vaikutelmaa.

Kuva 3.13: Yksikerroksinen ja suhteellisen loivaharjainen rakennus sopeutuu paremmin rantamaisemaan kuin korkea ja jyrkkäharjainen.

Kuva 4.1: Lautaverhoukseen parhaiten soveltuvia värejä ovat punamulta, keltamulta, vaaleat lämpimät kellertävät ja ruskeat sävyt.



## 4. RAKENNUSMATERIAALIT JA VÄRITYS

### 4.1 Asuinrakennukset

#### *Puu sopii aina*

Lautavuoraus on asuinrakennuksiin sopiva vaihtoehto kaikilla maaseutu-alueilla. Perinteinen asutus koostuu hirsirakenteisista rakennuksista, jotka on vuorattu laudoituksella. Höylätty hirsipinta on myös mahdollinen julkisivussa, joskin laudoituksella se suojataan paremmin säätä vastaan. Pyöröhirttä ei ole Orimattilassa käytetty perinteisesti asuinrakennuksissa eikä sen käyttö ole suositeltavaa. Höylättyä hirttä voidaan käyttää seinärakenteena sellaisenaan, jos lämmöneristettä lisätään riittävä määrä ylä- ja alapohjan eristeisiin (kompensointiperiaate).

#### *Perinteiset ja luontoon sopivat värit*

Lautavuorauksessa on valittavissa useita erityyppisiä vaihtoehtoja vaaka- ja pystyvuoraustavoissa. Lautaverhoukseen parhaiten soveltuvia värejä ovat punamulta, keltamulta, vaaleat lämpimät kellertävät ja ruskeat sävyt. Ikkunapuitteet ja mahdollinen vuori-laudoitus sekä listoitus tulisi maalata vaaleilla sävyillä (kuva 4.1).

#### *Voiko tiiltä käyttää julkisivussa*

Tiiltä ei perinteisesti ole käytetty maaseudun asuinrakennuksissa joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta. Mikäli tiiltä halutaan käyttää julkisivuissa, on suositeltavaa tehdä osa verhouksesta laudoituksena, mikä keventää varsinkin tumman tiiliseinän umpinaista julkisivuvaikutelmaa. Suositeltavimpia tiilityyppejä ovat sileät poltetut tiilet tai vaaleasävyiset valkeasta poikkeavat kalkkihiekkatiilet. Voimakkaasti lohkopintaisia tiiliä ei tulisi käyttää.

#### *Ei tiilitaloa perinteiselle kyläalueelle*

Tiiviillä kyläalueilla, jotka käsittävät perinteistä rakennuskantaa, ei tulisi käyttää tiiltä julkisivumateriaalina uusissa rakennuksissa, vaan ensisijaisesti puuta. Ikkunapuitteet ja laudoitusosat tulisi maalata vaaleilla sävyillä. Laudoituksessa voidaan mahdollisesti käyttää myös tummempia sävyjä (kuva 4.2).

#### *Mitä muita julkisivumateriaaleja löytyy*

Tiili- tai harkkojulkisivu voidaan rapata, jolloin värityksenä voidaan käyttää samantyyppisiä vaaleita sävyjä, jotka sopivat lautaverhoukseen. Asuinrakennusten julkisivuverhouksia ei tulisi tehdä profiilipelistä eikä levytyksistä. Katemateriaaliksi sopivat parhaiten maaseudulla saumattu pelti tai matalaprofiilinen pelti, sileä huopa sekä tiili. Värityksen tulisi olla seinää hieman tummempi. Sopivia värejä ovat esimerkiksi grafiitinharmaa, ruskea tai tiilenpunainen.

### 4.2. Talousrakennukset

#### *Talousrakennukset omana ryhmänään*

Pienten varasto- ja talousrakennusten suositeltavin materiaali on lautaverhoukseen. Väritykseltään ne voivat olla joko punamullattuja tai muulla tummimmalla värillä käsiteltyjä tai samavärisiä asuinrakennuksen kanssa. Katemateriaaleiksi ja -värityksiksi sopivat samat vaihtoehdot kuin asuinrakennuksissa. Ikkunapuitteet tulisi maalata vaaleiksi (vrt. kuva 4.3).

### 4.3. Tuotantorakennukset

#### *Lauta paras vaihtoehto*

Tuotantorakennuksissa lautaverhous on hyvä ja ympäristöön sopeutuva vaihtoehto. Sitä voidaan myös yhdistää tiili- tai harkkomuuraukseen. Lautaverhouksen värityksen olisi suositeltavaa noudattaa pihapiirin muiden talusrakennusten värejä, esimerkiksi punamultaa. Ikkunapuitteet on suositeltavaa maalata vaaleiksi. Peltiverhous ei ole suositeltava talusrakennuksiin, mutta mikäli sitä käytetään, tulisi törmäyskorkeudella olevat seinäpinnat tehdä harkkomuurauksesta, jotta ne eivät kolhiintuisi. Seinäpinoissa peltiverhouksissa tulisi käyttää mieluiten murrettuja värisävyjä, kuten tiilenpunaista, harmaata tai ruskeaa. Kirkkaat punaiset pellit eivät yleensä ole onnistuneita valintoja. Galvanoidut peltiseinät ja katot tulisi maalata mahdollisimman pian em. sävyillä (vrt. kuva 4.3).

### 4.4 Lomarakennukset

#### *Piilota rantamökki väreillä*

Lomarakennuksiin sopivat julkisivumateriaaliksi lautaverhous ja hirsipinta. Niiden väritykseen olisi suositeltavaa käyttää punamultaa tai lämpimiä ruskean ja harmaan sävyjä. Peittävä puunsuoja tai peittomaalaus ovat suositeltavampia kuin kuultokäsittely. Kirkkaita värisävyjä tulisi välttää. Ikkunapuitteet tulisi käsitellä vaaleiksi joko puunsuojalla tai maalauksella. Katemateriaaliksi sopii parhaiten pelti tai huopa, väritykseltään tummanharmaa tai -ruskea.



## 5. RAKENNUSTEN LAAJENTAMINEN JA KORJAAMINEN

### 5.1 Asuinrakennukset

#### ***Löytyykö tilaa rakennuksesta vai pihapiiristä***

Asuinrakennusten laajentamisessa tulisi ensin tutkia mahdollisuudet rakennuksen sisällä (esimerkiksi ullakko tai kellari). Parhaiten onnistuu yleensä rakennuksen laajentaminen rungon suuntaisena ja kokoisena tai L:n muotoon mittasuhteiltaan samanlaisen siiven rakentaminen. Pieniä laajennuksia voidaan suunnitella kuisteja laajentaen tai korvaten vanha kuisti suuremmalla tai kuistinmallisena ulokkeena rakennuksen kylkeen (kuvat 5.1 - 5.5). Mikäli laajennuksen sovittaminen vanhaan rakennukseen on hankalaa, tulisi mieluummin toteuttaa laajennustarve uutena erillisenä rakennuksena pihapiiriin.

#### ***Ota huomioon rakennukselle sopivat laajennustavat***

Eri aikojen rakennustavat eroavat siksi paljon toisistaan, että voidaan esittää eri-ikäisille asuinrakennuksille soveltuvia laajennustapoja ( vrt. kuvat 5.1 - 5.5).

#### ***Pesutilat usein laajennuksena***

Tavallisimpia laajennustarpeita on pesutilojen rakentaminen asuinrakennuksen yhteyteen. Pienet tilat voidaan toteuttaa esimerkiksi kuistin laajentamisella, kun taas suuremmat tilantarpeet vaativat rakennusrungon kokoista laajennusta. Vanhojen puurakenteisten asuinrakennusten sisällä tehtävä pesutilojen rakentaminen vaatii pesutilaa rajaavien seinä- ja lattiapintojen tuulettamisen kosteusvaurioiden välttämiseksi. Suositeltavampaa onkin tehdä uusi laajennus rakennusrungon kylkeen tai jatkoksi tai sijoittaa sauna ja pesutilat kokonaan talousrakennukseen.

#### ***Miten korjaan epäonnistuneen laajennuksen ulkonäköä***

1960- ja 70-luvuilla rakennetut siipiosat poikkeavat usein häiritsevän paljon asuinrakennuksen muodosta ja materiaaleista. Niitä voidaan sopeuttaa vanhan rakennuksen osaksi esimerkiksi muuttamalla tasakatto harjakatoksi sekä maalaamalla laajennusosa asuinrakennuksen väriseksi (tiilipinta voidaan rapata samaan sävyyn) (kuva 5.6). Kattomuodon muutos vaatii toimenpideluvan rakennustarkastajalta.

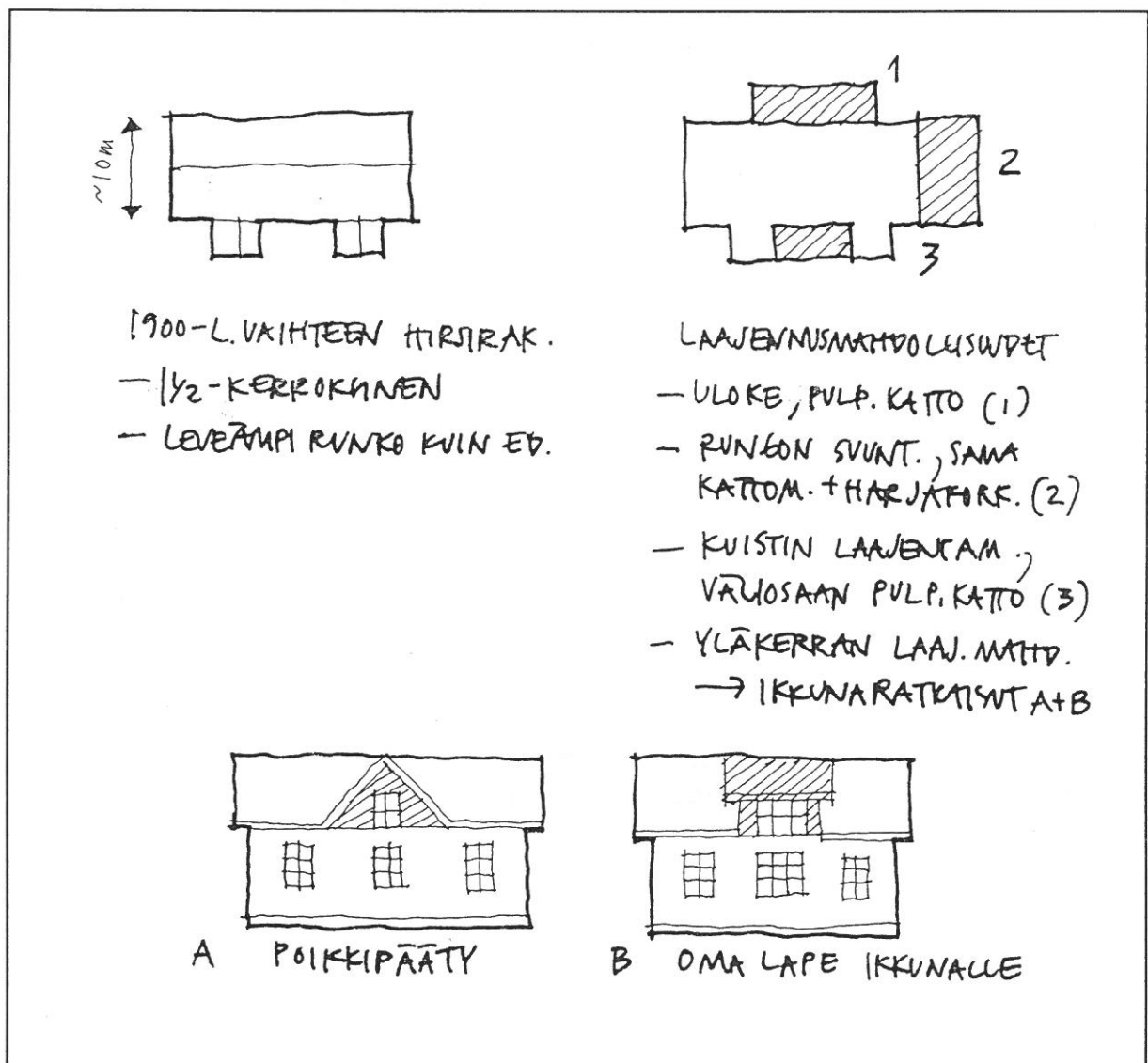
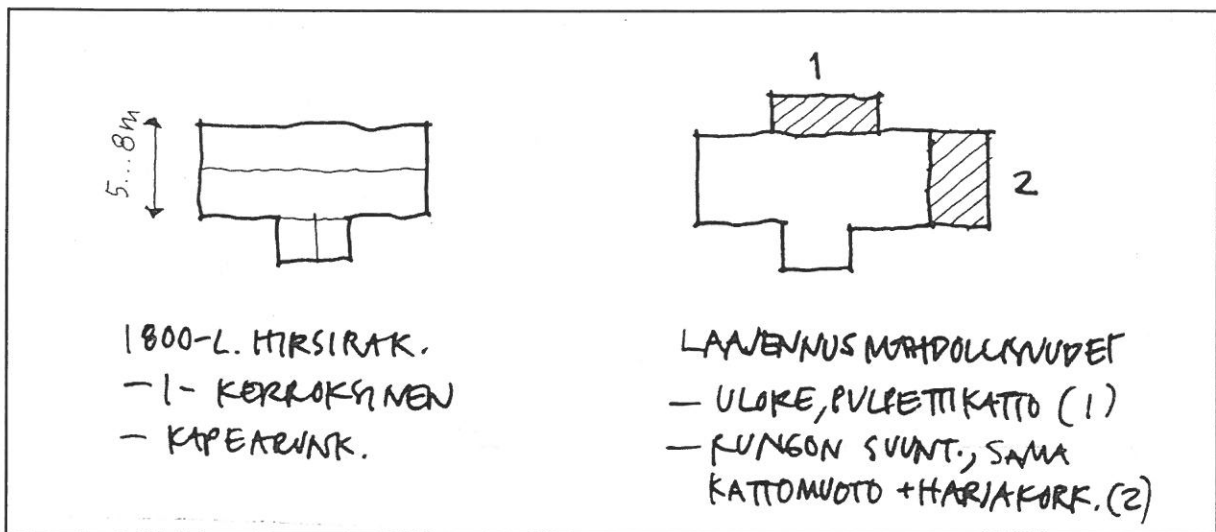
#### ***Mitä korjataan ja miksi***

Asuinrakennuksen korjaamisessa tulisi välttää turhaa korjaamista. Käyttökelpoisia rakennusosia ei pitäisi turhaan vaihtaa uusiin. Rakennuksen ulkopuolisella lisäeristämällä on monia rakennuksen ulkonäköä heikentäviä vaikutuksia: ikkunat jäävät syvennykseen suhteessa julkisivupintaan, räystäät tulevat liian lyhyiksi. Rakennuksen lämmöneristyksen parantaminen alkaa ensisijaisesti vuotokohtien (rakojen) tiivistämisestä. Helpointa ja taloudellisesti kannattavinta on lisätä eristettä yläpohjaan tai alapohjaan. Seinien lisälämmöneristämisessä on huomioitava, ettei vanhan rakenteen ominaisuuksia muuteta liiaksi. Esimerkiksi hirsirakennus voidaan lisäeristää enintään 50 mm:n puukuitulevyillä sisäpuolelta (vrt. kuva 5.7).

#### ***Älä vaihda rakennusosia turhaan***

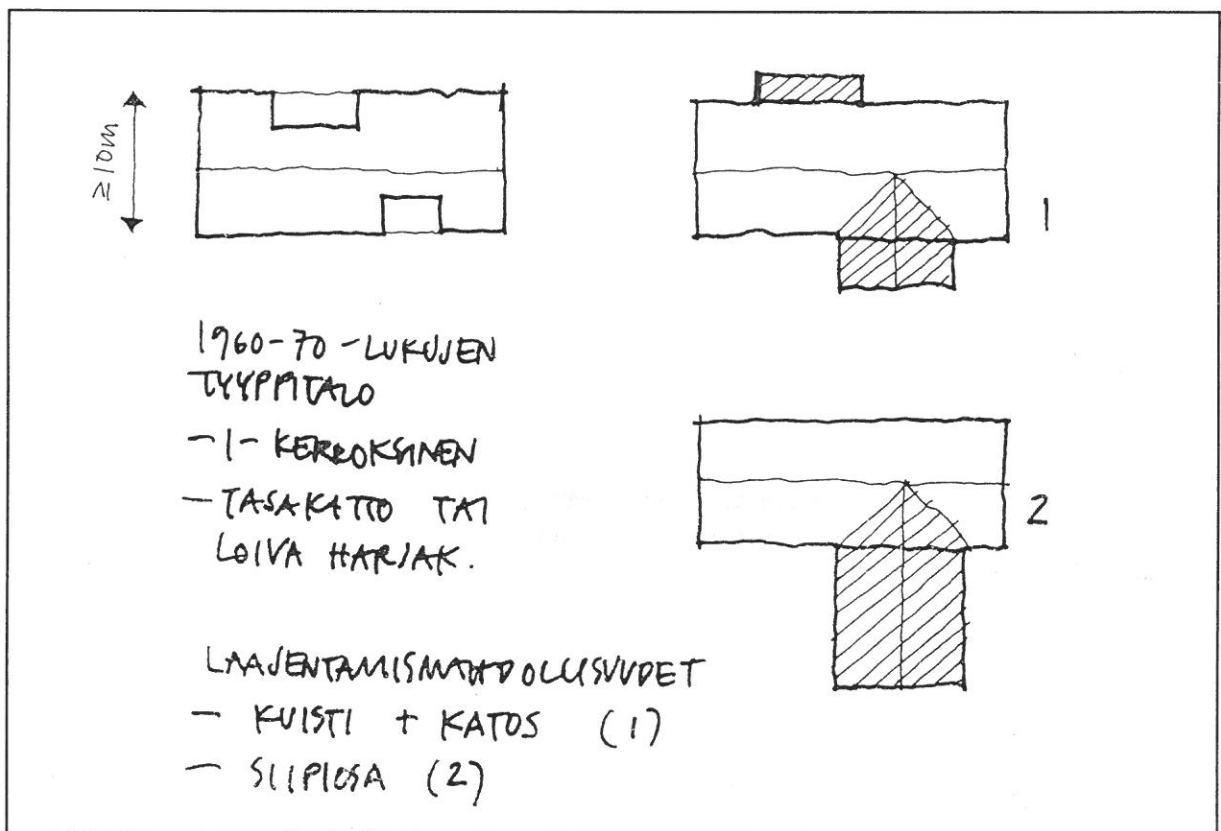
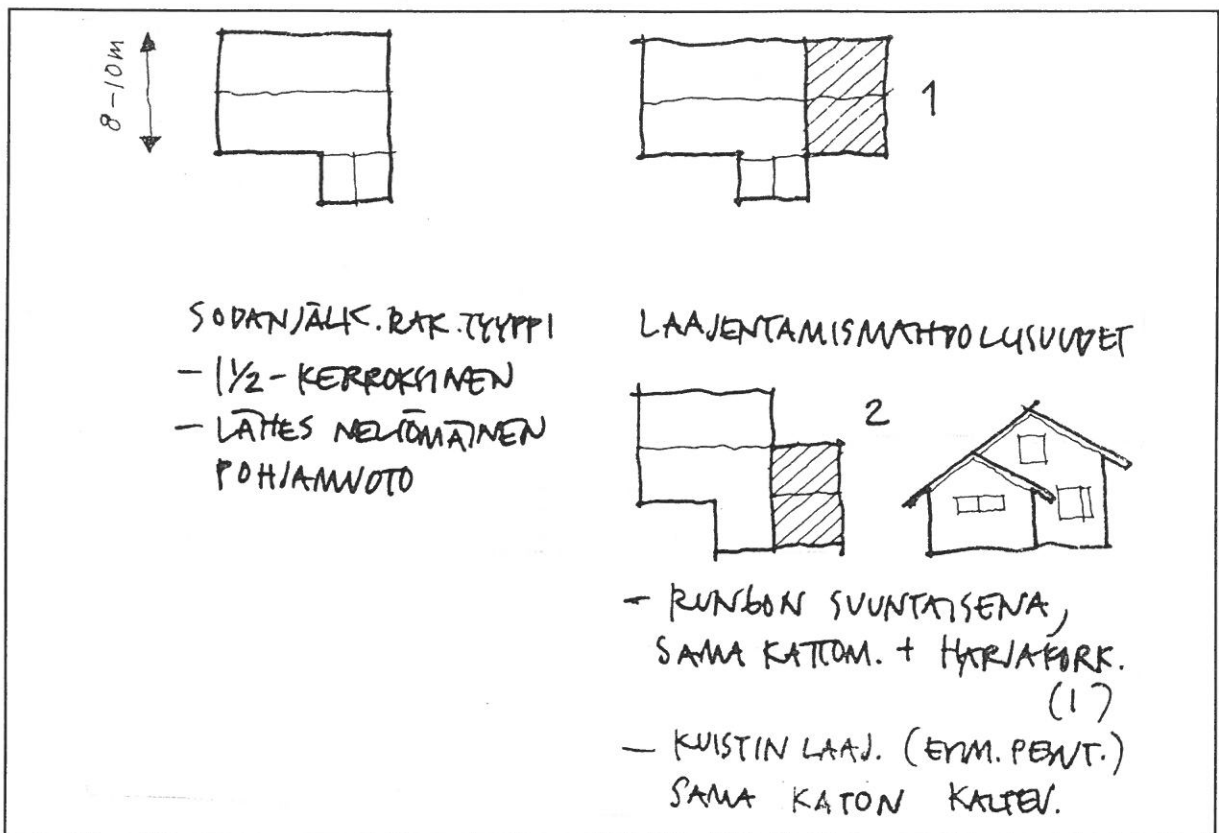
Lautavuoraus voi rakennuksen eteläsivulla olla kärsineempi ja vaatia korjausta, kun taas muilla sivuilla riittää uusintamaalaus. Lautaverhousta ei pitäisi vaihtaa korjauksessa tiiliverhoukseen tai levytyksiin. Vanhoissa hirsirakennuksissa vuoraus on



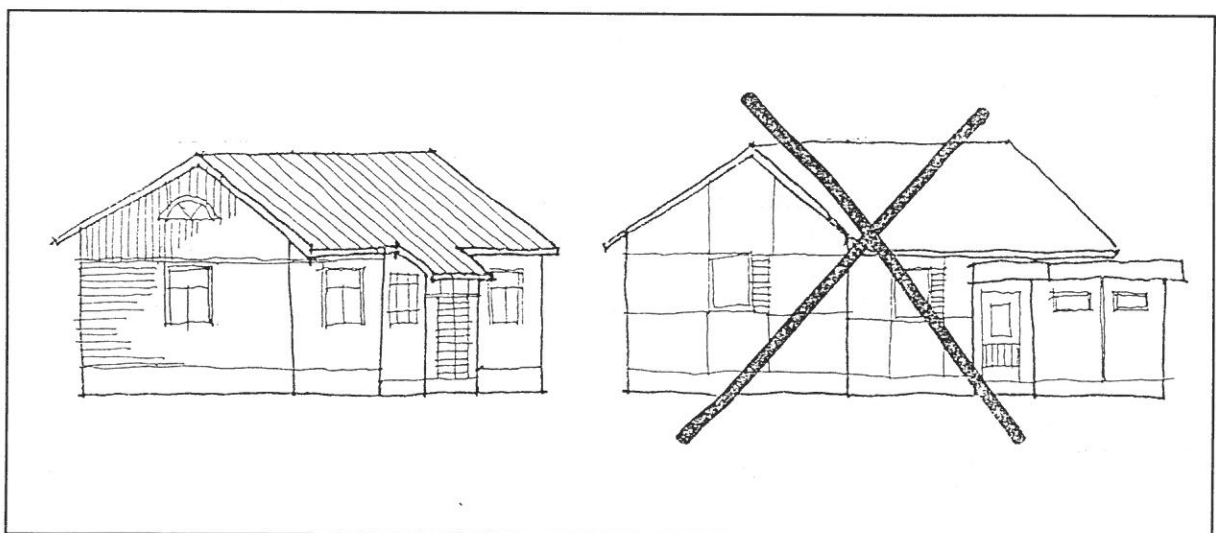
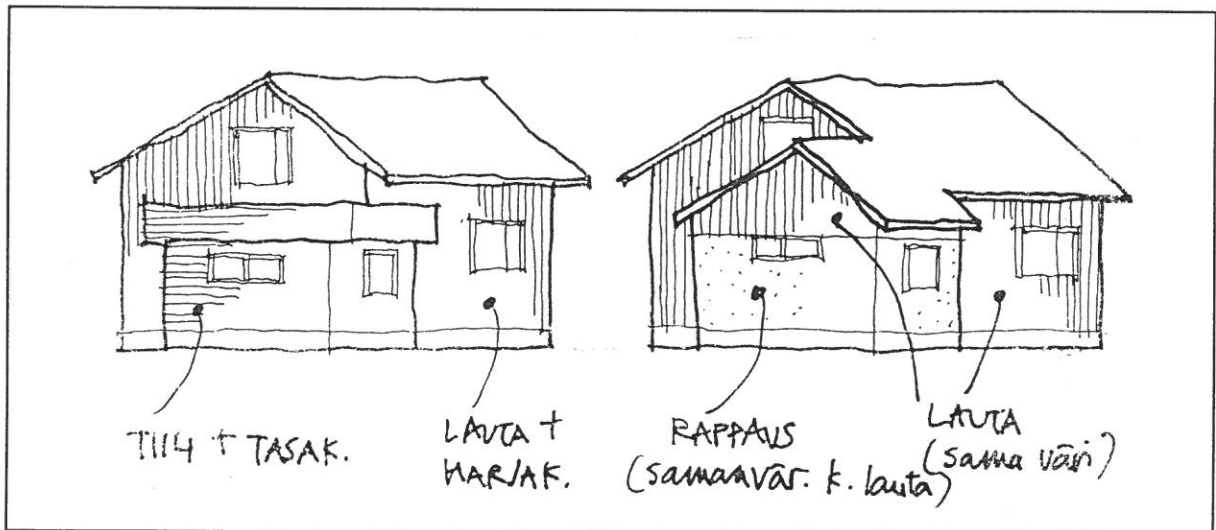
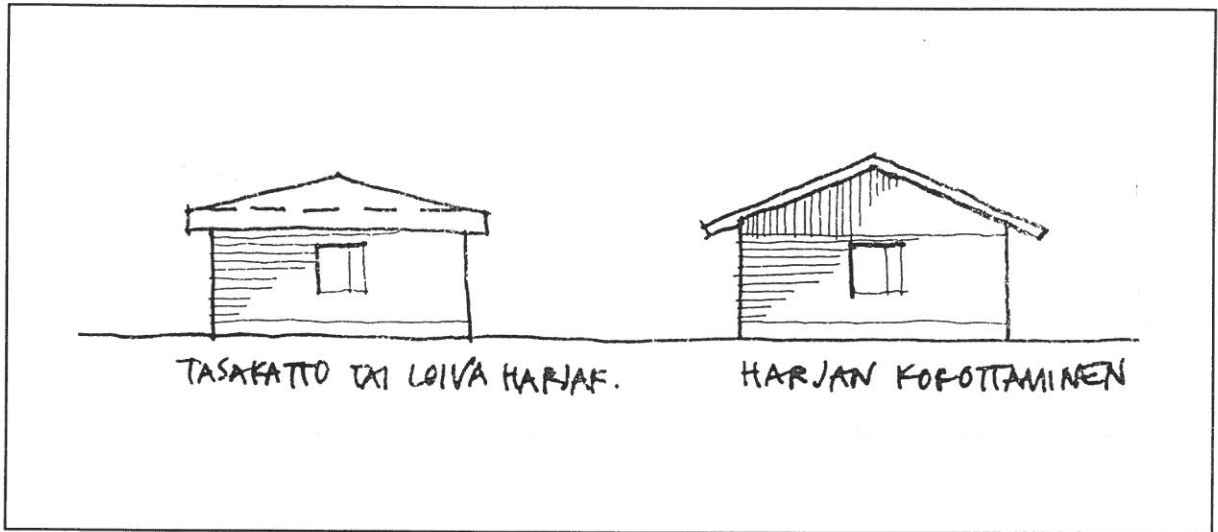


Kuva 5.1: 1800-luvun kapearunkoiseen hirsirakennukseen sopivia laajennustapoja.

Kuva 5.2: 1900-luvun vaihteen edellistä leveämpirunkoiseen asuinrakennukseen sopivia laajennustapoja.



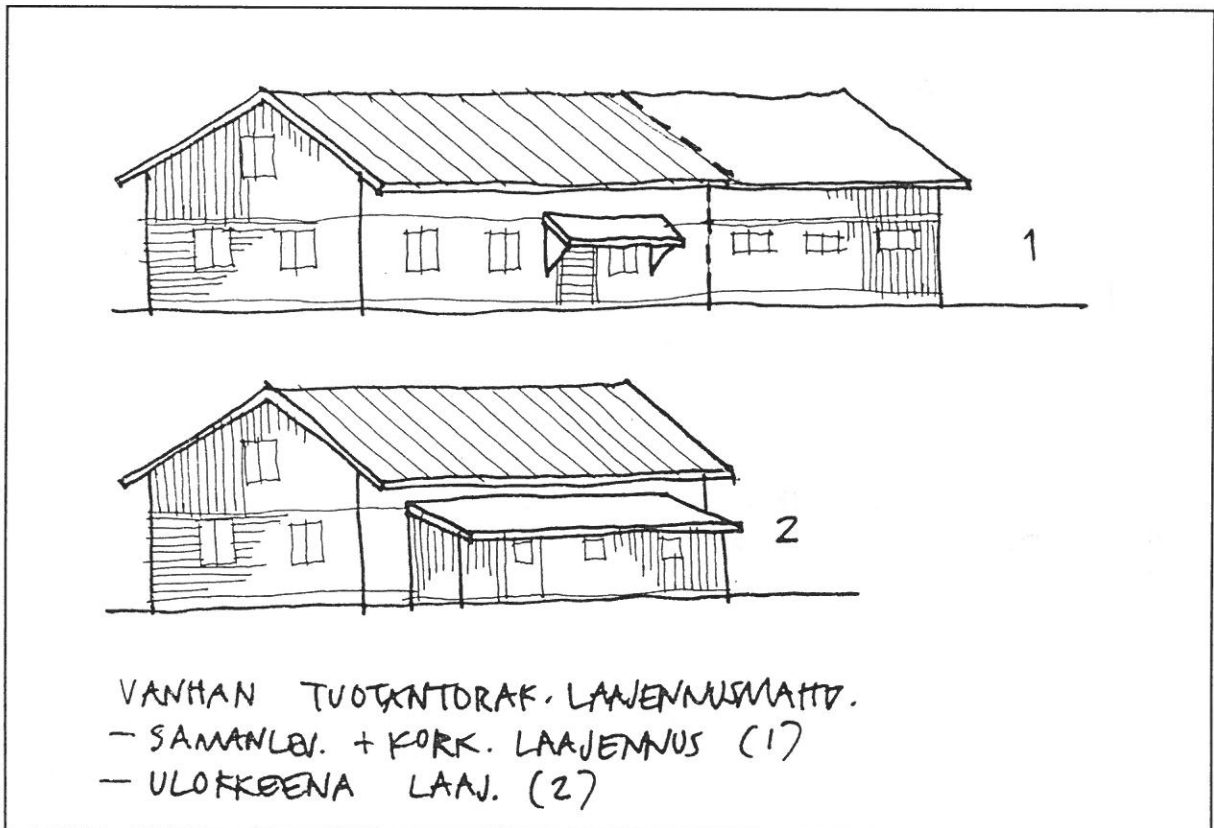
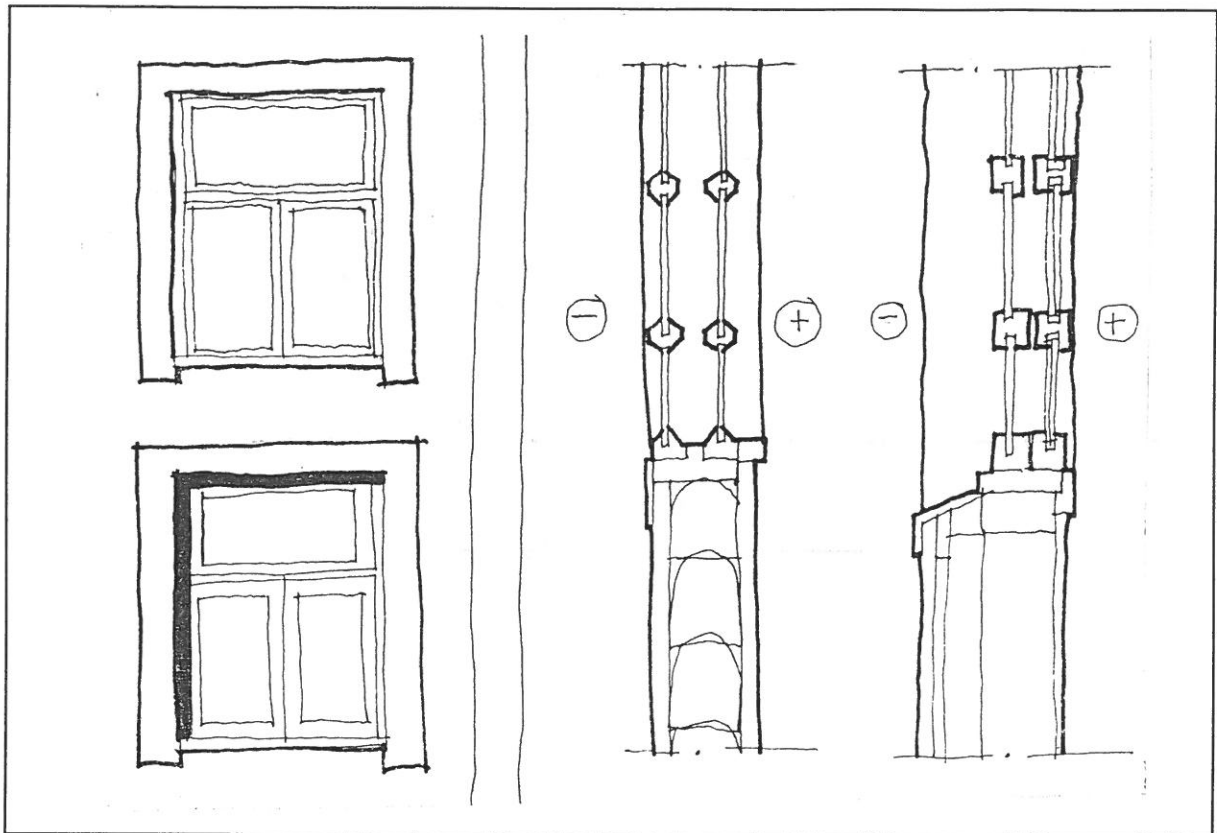
Kuva 5.3: Sodanjälkeiseen asuinrakennustyyppiin sopivia laajennustapoja.  
 Kuva 5.4: 1960-70-lukujen tyyppitaloon sopivia laajennustapoja.



Kuva 5.5: Tasakaton muuttamisessa harjakatoksi tulisi rakenteita purkaa niin, että uusi kattomuoto voidaan sovittaa rakennukseen mahdollisimman hyvin.

Kuva 5.6: Laajennus voidaan sopeuttaa vanhan rakennuksen osaksi muuttamalla tasakatto harjakatoksi sekä rappaamalla laajennusosa asuinrakennuksen väriseksi.

Kuva 5.7: Rakennuksen korjauksessa tulisi välttää liian suuria muutoksia entiseen ja korjata vain tarpeelliset osat.



Kuva 5.8: Jos rakennuksen ikkunat joudutaan vaihtamaan, ne tulisi asentaa samaan kohtaan julkisivussa kuin aiemminkin. Muuten ikkuna jää liian syvälle julkisivuun.  
 Kuva 5.9 Vanhaa tuotantorakennusta voidaan laajentaa luontevasti joko jatkamalla sitä rungoltaan samanlaisena tai sivulle tehtävällä ulokkeella.



usein naulattu suoraan hirren pintaan ilman tuuletusväliä. Lautaverhousta uusittaessa rakennetta ei tarvitse muuttaa, kun vain huolehditaan siitä, että siihen ei lisätä vesihöyryä läpäisemättömiä kerroksia (esimerkiksi muovi höyrysulkuna).

### ***Millaisella maalilla maalauskorjaukset***

Rakennusten uusintamaalauksessa on turvallisinta käyttää samantyyppistä maalia kuin aiemmin. Mikäli esimerkiksi lateksimaalattu pinta halutaan maalata öljymaalilla, on pinnan puhdistus tehtävä mahdollisimman tarkasti uuden maalin tarttuvuuden varmistamiseksi.

### ***Korjaa ikkuna tarpeellisilta osin***

Ikkunapuitteet voidaan usein korjata vaihtamalla herkimmin vaurioituvia alapuite ja maalaamalla. Mikäli ikkunalasiin kittaukset ovat pahasti lohkeilleet, on syytä irrottaa ne sekä lasit ja pohjamaalata kehys ennen uutta kittautusta. Mikäli vanhanmalliset ikkunat vaihdetaan uusiin tehdasvalmisteisiin, on huomioitava, että ikkunoiden lasipinta yleensä pienenee nykyisten ikkunapuitteiden muotoilun takia ja rakennuksen ulkonäkö muuttuu (kuva 5.8). Ikkunajaon olennainen muuttaminen edellyttää ilmoitusta rakennustarkastajalle.

### ***Vanhaa ovea ei tarvitse korvata uudella***

Vanhat ovet voidaan parantaa tarvittaessa lämmöneristämällä ne sisäpuolelta (esimerkiksi rakennuksen ulko-ovi). Ovet tulisi säilyttää rakennuksessa kuten ikkunatkin vain tarpeellisilta osin korjaten ja uusintamaalaten.

### ***Ota selvää vanhoista rakenteista***

Korjaustoimenpiteissä on tärkeää pyrkiä käyttämään alkuperäisen kaltaisia materiaaleja. Nykyään on tarjolla

monia tuotteita, jotka eivät koostumuksensa johdosta sovellu vanhojen rakenteiden ja pintojen käsittelyyn, joskin niitä uudisrakentamisessa voidaan käyttää huolelta. Tällaisia aineita ovat erilaisia muoveja sisältävät rakennustarvikkeet ja maalit, joiden käyttö lisää kosteusvaurioiden riskiä vanhoissa rakennuksissa.

### ***Katto ensimmäiseksi kuntoon***

Rakennusten säilymisen kannalta on ensisijaisen tärkeää pitää katot ja vesikourut kunnossa, mikä suojaa rakenteita ja perustuksia vaurioilta. Rakennuksen kivijalka ei saisi olla maan peitossa, niin että kasvillisuus pääsee vaurioittamaan seinän alaosaa. Rakennukseen kiinni kasvava puusto ja pensaat olisi raivattava.

### ***Puu kestää suojattuna***

Puurakenteisten rakennusten kosteusvaurioilla on yleensä jokin vesivuotoihin liittyvä syy. Puu säilyy hyvissä olosuhteissa käyttökelpoisena rakenteena vuosisatoja. Vanha hirsikehikko voidaan purkaa numeroituna osiin ja koota uudestaan tai pieni kehikko voidaan siirtää kokonaisuena toiselle paikalle.

## **5.2 Talousrakennukset ja aitat**

### ***Piharakennukset säilyvät jatkuvalla hoidolla***

Vanhoihin pihapiireihin kuuluu usein runsaasti talousrakennuksia ja aittoja, jotka ovat olennainen osa ympäristöään ja rajaavat pihapiirin aluetta. Rakennusten kunnossapito vaatii lähinnä huolehtimista kattojen, perustusten ja ulkomaalauksen kunnosta sekä osittaisia rakenteiden ja vuorausten korjauksia.

Sopivien käyttötarkoitusten löytymisen vanhoille rakennuksille edistää niiden säilymistä. Käytön pitäisi olla

sellainen, että se ei edellytä suuria muutoksia rakennuksessa.

### ***Aittaan sopivat materiaalit***

Aitat edustavat pihoissa yleensä vanhin rakennustapaa, kun asuinrakennuksia on aikojen kuluessa helposti muutettu useaan otteeseen. Aitat voivat edelleenkin olla pieninä varastotiloina pihapiirissä tarpeellisia. Aittojen katot tulisi korjata niiden rakennustapaan sopivasti käyttäen esimerkiksi sileää huopaa (rullatavaraa, ei laattoja). Vanhat sementti- tms. tiilet ovat myös sopivia kattomateriaaleja. Pellin käyttö ei ole ensisijaisesti suositeltavaa, mutta mikäli sitä käytetään tulisi käyttää matalaprofiilista levyä tai konesaumattua peltiä. Sopiva katteen väriyty on esimerkiksi tummanharmaa.

### ***Punamullattu tai harmaa aitta***

Aitat on usein punamullattu, ja on suositeltavaa käyttää myös uusinta-maalaukseen vesikeittomaalia, jonka voi valmistaa itse. Harmaita aittoja ei kuitenkaan pidä maalata, vaan jättää ne alkuperäiseen asuunsa. Ovet on Orimattilan alueella perinteisesti käsitelty mustalla maalilla, kun taas kaiteiden ja pielilautojen väriytyksessä on käytetty valkeaa.

## **5.3 Tuotanto- ja varastorakennukset**

### ***Miten vanhaa rakennusta voi laajentaa***

Vanhempia tuotantorakennuksia tulisi laajentaa niiden mittasuhteisiin sopivalla laajennusosalla. Esimerkiksi rungon suuntaisesti ja samalla harjakorkeudella, jolloin laajennus voi toimia sekä eläintilan että käyttöuullakon laajenuksena tai kokonaisuudessaan rehulatona. Myös siipimäinen laajennus on mahdollinen kuin myös rungon laajentaminen ulokkeenomaisesti (kuva 5.9). Julkisivumateriaalien tulisi sopia vanhaan rakennusosaan. Puun käyttö on useimmissa tapauksissa

hyvä ratkaisu.

### ***Vanhat ovet ja ikkunat usein koristeellisia***

Vanhemmissa tuotantorakennuksissa on usein huoliteltuja yksityiskohtia, kuten ikkunajaotus ja -aukkojen sijoittelu sekä ovet, joiden säilyttäminen ja kunnossapito lisää rakennuksen arvoa ympäristön kannalta.

### ***Vanha rakennus - uusi sopiva käyttö***

Vanhoja tuotantorakennuksia voidaan käyttää myös muihin tarkoituksiin, kuten varastoina, talleina, lampoloina tai korjausverstaina sekä pienimuotoiseen teollisuuteen suhteellisen vähäisin sisäisin muutoksin, mikäli ne rakenteellisesti ovat kohtuullisessa kunnossa. Niiden soveltuvuus elintarviketuotantoon ja jatkojalostukseen ei kaikissa tapauksissa ole hyvä, mikäli tiloilta vaaditaan korkeaa hygieenisyyttä. Tällöin vaaditaan mittavampia korjaustoimenpiteitä.

Suuria varastorakennuksia voidaan laajentaa rungon suuntaisesti, mutta myös ulokkeina omilla katonlapeillaan rakennuksen pitkällä sivulla. Tällainen katos tai uloke parantaa yleensä suuri-kokoisen rakennuksen ulkonäköä jakamalla korkean julkisivun osiin.

## 6. KASVILLISUUDEN KÄYTTÖ RAKENNUSPAIKOILLA

### ***Yleistä***

Seuraavassa käsitellään rakennuspaikan kasvillisuutta koskevia periaatteita, joita voidaan soveltaa yhtä hyvin uudelle rakennuspaikalle kuin olemassa olevaan pihaankin.

### ***Kasvillisuudella suojaa rakennuspaikalle***

Kasvillisuuden käytöllä pyritään muodostamaan rakennuspaikalle lämpimämpi pienilmasto tuulensuojan avulla. Sopivat reunaistutukset liittävätkin rakennuspaikan maastoon ja maisemaan luontevasti. Maisemasta käsin on tärkeää istuttaa reunavyöhyke puista ja pensaista rakennusten ja viljelyalueiden välille.

### ***Maaperä lähtökohtana kasvivalinnoille***

Rakennuspaikan maaperä ja kallioisuus ovat lähtökohtia, joihin kasvien valinnan tulisi perustua. Tulisi lähteä siitä, että rakennuspaikkaa ei liikaa yritetä muuttaa kasvuolosuhteiltaan lähiympäristöstä poikkeavaksi. Esimerkiksi karussa rinnemaastossa ei pyritä luomaan rehevää puutarhatonttia.

### ***Säilytä olevaa puustoa***

Paras lähtökohta on, jos voidaan säilyttää mahdollisimman paljon rakennuspaikan olevaa kasvillisuutta, sekä puustoa että pensaita. Tämä edellyttää myös rakennuspaikan maanpinnan tason säilyttämistä suhteellisen samana rakentamisen yhteydessä.

Hyvin rakentamista kestäviä puulajeja ovat esimerkiksi koivu, mänty ja pihlaja. Kuusi kärsii helpoimmin kasvuolosuhteiden muutoksista. Yleensä nuorten puiden ja ehjien puuryhmien säilyttäminen onnistuu.

### ***Vältä maanpinnan muutoksia***

Suuria täyttöjä ja leikkauksia tulisi välttää rakennuspaikalla. Pieniä tasoeroja voidaan pengertää matalalla tukimuurilla, esimerkiksi luonnonkivistä kootulla.

### ***Oikea paikka oikeaan käyttöön***

Rakennuspaikan sisällä pihan käsitelyssä tulisi valita sopivat pihan osat ilmansuuntien ja rakennusten suhteen sopiviin käyttöihin. Esimerkiksi ulko-oleskelupaikkojen tulisi olla suojaisia sekä aurinkoisia ja sijoittua riittävän lähelle asunnon oleskelu- ja ruokailutiloja. Samoin pihan huoltotoiminoille olisi löydettävä luontevat ja suojatut sijoituspaikat. Tällaisia ovat mm. vaatteiden tomutus- ja kuivauspaikat, jätehuollon vaatimat säilytystilat, mahdollinen polttoainetarasto jne. Ajoliikenteen tulisi rajoittua rakennuspaikan reunaosiin asuinrakennuksen läheisyydessä. Maatiloilla tiestö tulisi sijoittaa siten, että asuinrakennuksen lähiympäristö rauhoittuu raskaalta liikenteeltä.

### ***Selkeät nurmialueet suunnittelun pohjaksi***

Piha-alueilla tulisi istutukset sijoittaa mieluiten alueen reunoille ja jättää selkeitä avoimia alueita rakennuspaikan keskiosiin. Istutusten suunnittelussa olisi myös huomioitava, ettei rakennuspaikalta aukeavaa näkymää peitetä liian tiheällä istutuksella.

### ***Nurmikko vai niitty***

Nurmialueita voidaan hoitaa joko perinteisenä nurmikkona tai keto-maisena/niittymäisenä alueena, joka niitetään kerran pari kesässä. Jälkimmäinen vaihtoehto on erityisesti maaseudulle sopiva, koska sen luonnonmukaiset esikuvat ovat maisemasta

häviämässä.

### ***Suosi kotimaisia ja kestäviä***

Koristekasvien valinnassa tulisi käyttää alueella luontaisesti viihtyviä kotimaisia lajeja sekä suosia perinteisiä maaseudulla yleisiä koristekasveja.

#### **6.1. Rakennuspaikka kyläalueella tai tiestöön rajautuvana**

Kyläalueella tai yleensä tien vieressä sijaitsevalla rakennuspaikalla on kiinnitettävä huomiota selkeään reunaistutukseen suhteessa tiehen. Useiden kyläraittien tärkeä osatekijä on tietä rajaava pensas- ja puuistutus. Perinteisiä käytettyjä pensaita ovat esimerkiksi syreeni ja Siperian hernepensas. Reunapuiksi sopivat esimerkiksi koivu, kuusi, vaahtera, lehtikuusi, lehmus tai tammi. Reunaistutuksen tilalla tai yhdessä sen kanssa maaseudulle sopii hyvin puinen maalattu säleaita.

#### **6.2. Rakennuspaikka rinteessä, kumpareella tai pellon reunassa**

Sopiva rakennuspaikka voi löytyä myös pieneltä metsäiseltä kumpareelta, joka maaperänsä ja ilmaston puolesta sopii hyvin rakentamiseen. Paikalla olevaa kasvillisuutta on pyrittävä säilyttämään mahdollisimman paljon. Huonokuntoiset yksilöt on syytä poistaa. Mikäli paikalta puuttuu reunakasvillisuutta suhteessa peltoon, tulisi istutuksin lisätä puuttuva osuus. Sopivia puita ovat esimerkiksi haapa, leppä, pihlaja ja koivu sekä pensaita tuomipihlaja, koiranheisi, pajut ja paat sama.

Samat istutusperiaatteet soveltuvat rinnemaastoon, mikäli rakentaminen ja ainakin osa rakennuspaikkaa sijoittuu metsän sisään. Metsän reunaa tulisi käsitellä varoen rakentamisen yhteydessä. Yhtenäinen reunavyöhyke tulisi mieluiten säilyttää, ja sijoittaa rakentaminen joko sen sisäpuolelle tai

kokonaan ulkopuolelle. Tällöin maisemaan ei muodostu rakennuspaikan kohdalle lovea metsänreunaan. Jos rakennuspaikka sijoittuu osittain pellolle, tulisi tälle osalle istuttaa matala uusi reunavyöhyke pellon ja rakennuspaikan reunaan.

#### **6.3. Rakennuspaikka karulla metsäisellä alueella**

Karulla ja kallioisella rakennuspaikalla tulisi säilyttää alueen luontaista puustoa ja maanpintakasvillisuutta säilyttää mahdollisimman paljon. Nurmialueet tulisi liittää luonnonalueisiin matalin pensasistutuksin. Tällaiseen käyttöön sopivat esimerkiksi vuorimänty, kestävät ruusupensaat, pihlaja-angervo, pensashanhikit.

Kallio voi muodostaa oman elementtinsä rakennuspaikan suunnitteluun. Luontaisia avokallioita ja kallioseinämiä tulisi säilyttää tontilla. Karulle rakennuspaikalle sopivia maanpeitekasveja ovat esimerkiksi sianpuola ja kanerva, joilla voidaan osittain korvata pihan nurmettaminen. Sopivaa täydennyspuustoa on esimerkiksi pihlaja mäntyvaltaisella paikalla.

#### **6.4 Rakennuspaikka avoimella pellolla**

Jos rakennuspaikka sijoittuu avoimelle pellolle, se tarvitsee suojakseen taustaistutuksen. Istutukseen tulisi sisällyttää sekä puita että pensaita. Esimerkiksi savimaalla voitaisiin käyttää puina kuusta ja koivua sekä pihlajaa ja pensaina pajuja, kuusamaa, lumimarjapensasta, syreeniä ja koiranheisipensasta.

Istutukseen kannattaa käyttää sekä nopeakasvuisia puita kuten koivua, poppeleita ja tervaleppää että hitaammin kasvavia mutta pitkäikäisempiä, kuten kuusta, vaahteraa tai tammea. Istutuksesta voi tehdä alkuvaiheessa hyvin tiiviin, ja harventaa sitä puiden ja pensaiden kasvaessa.



### III VEDENHANKINTA JA JÄTEVESIEN SEKÄ KIINTEIDEN JÄTTEIDEN KÄSITTELY RAKENNUSPAIKALLA

Nämä ohjeet ovat saatavissa erillisenä oppaana. Tässä yhteydessä esitetään vain ko. ohjeiden tiivistelmä.

#### ***Yleistä***

Maaseudun kylä- ja haja-asutusalueilla on tärkeää löytää eri tilanteisiin sopivat vedenhankinnan ja jätevesien käsittelytavat. Uudet vaihtoehtoiset tavat käsitellä jätevesiä ja vähentää niiden määrää antavat uusia mahdollisuuksia rakentaa myös tiiviisti kylä-asutuksen yhteyteen. Sekä vedenhankinnassa että jätevesien käsittelyssä voidaan soveltaa myös useamman talon yhteisiä järjestelyjä maaseutualueilla.

#### ***Vedenhankinta, talon paikka ja jätevesien käsittely sovittava yhteen***

Vesihuollon suunnittelussa tulisi talon paikka sovittaa viemärijärjestelmän ja kaivon paikkoihin rakennuspaikalla. Viemärijärjestelmää suunniteltaessa on ensiarvoisen tärkeää huomioida riittävät suojaetäisyydet tontin rajaan, ojaan, vesistöön ja vedenottamoon.

#### ***Kaivon rakentamisesta***

Ennen kaivon rakentamista kannattaa varmistua siitä, että rakennuspaikalta löytyy riittävästi hyvälaatuista pohjavettä. Jos veden laatua heikentävät korkeat rauta- ja mangaanipitoisuudet sekä alhainen pH-arvo, voidaan rauta ja mangaani poistaa vedestä suodatinlaitteilla sekä veden happamuutta voidaan vähentää kalkkisuodattimilla tai kalkkikivimurskeella.

#### ***Viemäri-vesien käsittelystä***

Viemäri-vesistä voidaan sade- ja sulamisvedet sekä perusvedet (mm. talojen perustusten salaojavedet)

johtaa ympäristöön ilman käsittelyä. Jätevedet (ns. harmaat vedet ja wc-vedet) tulee esikäsitellä ja puhdistaa. Pääasiallisena käsittelyvaatimuksena on 3-osastoinen saostuskaivojärjestelmä, minkä jälkeen jätevedet puhdistetaan maaperäkäsittelyllä. Rakennuspaikan koosta tai muuten vaikeista maaperäolosuhteista johtuen tai pohjavesi-, tai muilla vedenhankinta-alueilla ja vesistön välittömässä läheisyydessä joudutaan jätevedet keräämään umpisäiliöön. Yleisen viemäriverkon ulkopuolella on jätevesien johtamiseksi ojaan tai maahan haettava lupa ympäristönsuojelusihteeriltä.

#### ***Miten vähentää jäteveden määrää***

Kotitalouksien veden kulutusta voidaan vähentää siirtymällä käyttämään tavanomaisten vesikäymälöiden sijasta vettä säästäviä laitteita. Merkittävin yksittäinen keino vähentää puhtaan juomaveden tuhlausta ja jätevesien lika-aineskuormaa on korvata vesivesä kuiva- tai kompostikäymälällä. WC-vesien puuttuessa on etuna myös se, että saostuskaivo- ja maasuodatin-käsittelyn jälkeen voidaan harmaat vedet käyttää kasvukauden aikana mm. puutarhan kasteluun sillä tyyppiyhdisteiden sekä bakteerien ja muiden mikrobien määrä on pesuvesissä selvästi alhaisempi kuin sekajätevedessä.

#### ***Sadevedet kannattaa käyttää hyväksi***

Perinteinen keino on järjestää sadevedelle riittävät keräilyjärjestelmät ja hyödyntää sadevettä puutarhan kastelun lisäksi mm. katujen ja autojen pesuun. Sade- ja sulamisvedet voidaan myös kerätä koviilta pinnoilta kuten katoilta ja asfaltoiduilta alueilta ns. maanalaiseen tasaussäiliöön, josta ne voidaan pumpun avulla hyödyntää

mm. pihapiirin istutuksille.

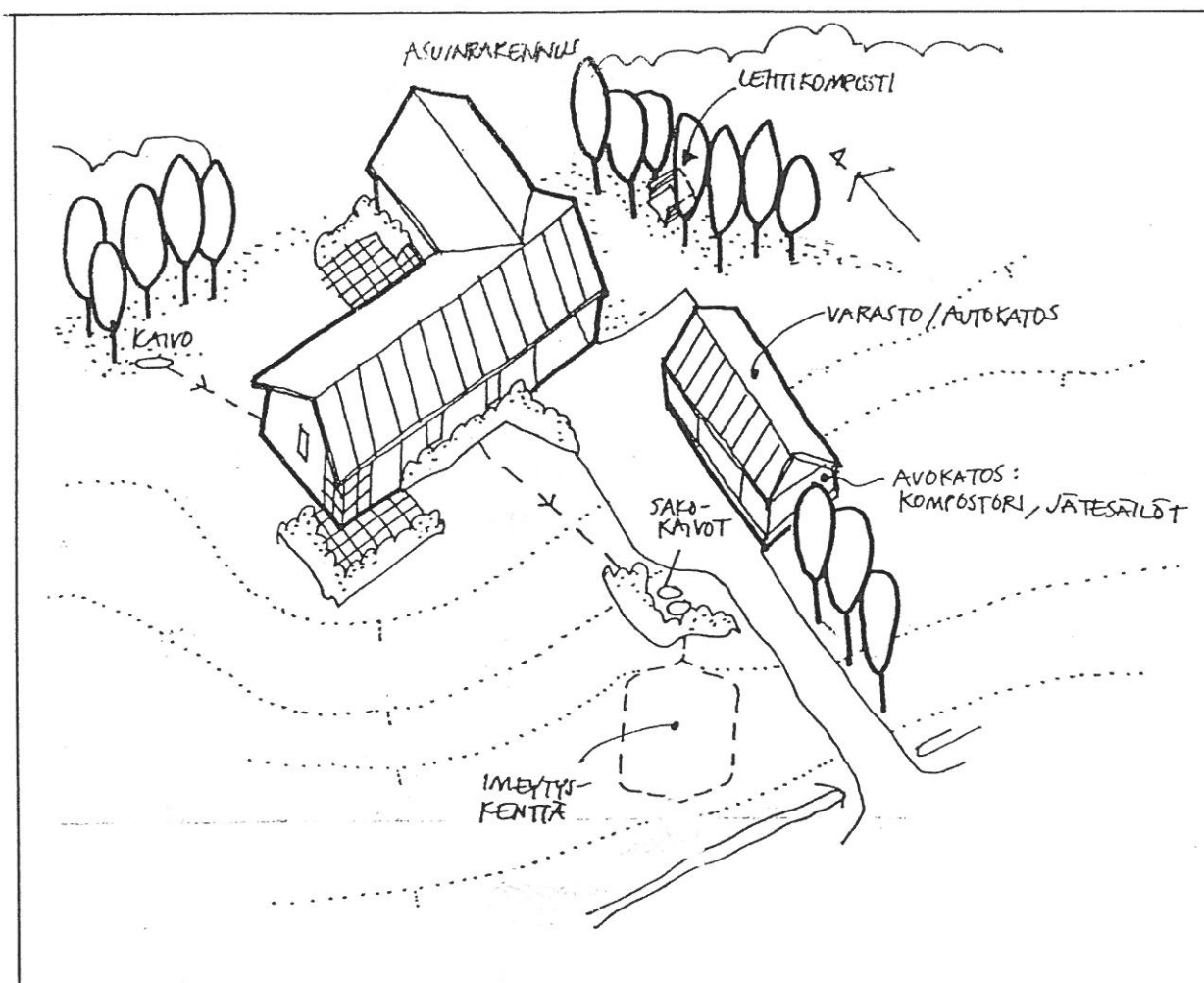
### **Kompostointi asianmukaiseksi**

Hajoamisprosesseja voidaan paikallisesti hyödyntää kompostoimalla eloperäiset eli talous-, puutarha- ja wc-jätteet uudelleen käyttökelpoiseen muotoon eli mullaksi. Käymäläjätteidensä sekä sakokaivolietteiden kompostointiin vaaditaan kaava-alueella kunnan ympäristöviranomaisen lupa. Kaava-alueen ulkopuolella voidaan omalta kiinteistöltä muodostuvat käymäläjätteet sekä sako- ja umpikaivolietteet levittää sulan maan aikana kiinteistöön kuuluville viljelyksessä oleville pelloille edellyttäen, että ne mullataan välittömästi. Tällaisten lietteiden käsittelyssä on huomioitava suojaetäisyydet: lietteitä ei saa sijoit-

taa 100 metriä lähemmäksi kaivoa tai vesialuetta eikä ilman naapurin suostumusta 50 metriä lähemmäksi tontin rajaa.

### **Sopeuta jätekatokset ja -astiat ympäristöön**

Kiinteille jätteille tarvittavia jätetiloja suunniteltaessa tulisi huolehtia niiden sopeutumisesta luonnonympäristöön sekä olemassa olevaan rakennuskantaan. Näkymäesteenä toimivia katoksia, aitauksia sekä kasvillisuutta tulisi erityisesti suosia. Suuret katokset ja erilliset jätehuonerakennukset vaativat kaava-alueella rakennusluvan ja haja-asutusalueella toimenpideluvan. Rakennusten yhteyteen sijoitettavat jätetilat hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.



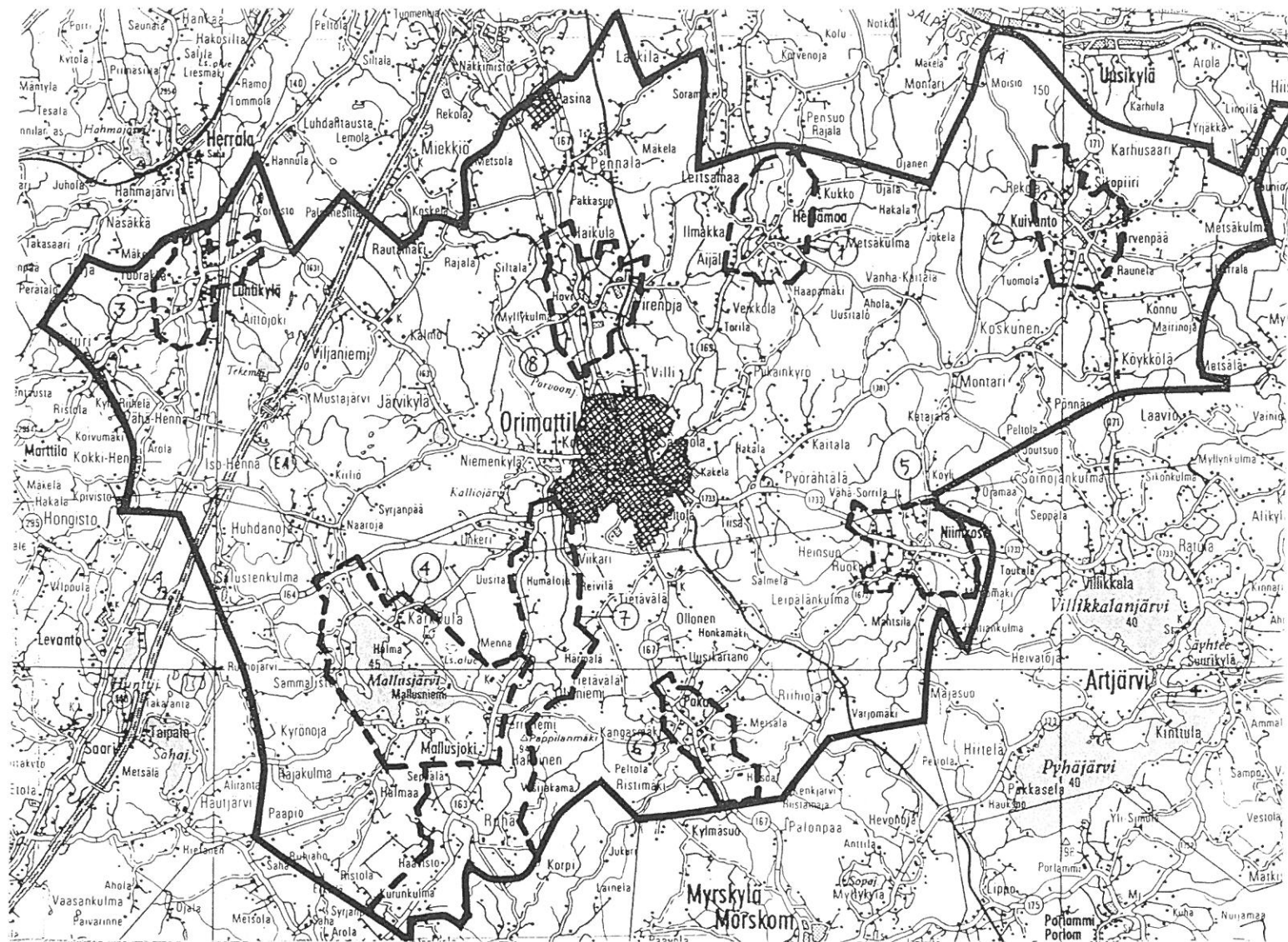
Kuva 5.10: Esimerkki vesihuollon ja jätevesien käsittelyn sekä jättesäilytyksen ja kompostoinnin järjestelyistä rakennuspaikalla.

## IV KYLÄKOHTAISET KUVAUKSET JA RAKENTAMIS- SESSA HUOMIOITAVAT ERITYISPIIRTEET

### 1. YLEISTÄ

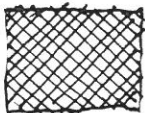
Kunnan ja seutukaavaliiton suunnitelmissa Orimattilan kyläkeskuksia ovat Heinämaa, Kuivanto, Luhtikylä, Mallusjoki, Niinikoski, Pakaa, Pennala-Pasina ja Virenoja. Näihin kaikkiin sisältyy vanhaa kyläasutusta ja ympäröivä kulttuurimaisema on olennainen osa kyläalueita. Kyläkeskusten alueiden rakentamisen lähtökohtia on käsitelty seuraavassa tarkemmin. Mallusjoen kohdalla ei ole käsitelty vain kyläkeskuksen lähialuetta, vaan koko Mallusjärven ympäristöä, joka kuuluu osana valtakunnallisesti arvokkaan Porvoonjokilaakson maisemaan. Pennalan ja Pasinan aluetta ei ole käsitelty tässä yhteydessä siellä vireillä olevan kaavahankkeen takia.

Edellä mainittujen lisäksi Orimattilassa on useita pienempiä kylä- ja kulttuurimaisema-alueita, joilla olisi huomioitava luvussa II annetut kyläalueille rakentamista koskevat rakennustapaohjeet. Em. alueet on esitetty liitekartalla, jolle on merkitty kaikki valtakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kulttuurimaisemat.



## ORIMATTILAN MAASEUTUALUEIDEN RAKENNUSTAPA-OHJEIDEN VAIKUTUS-ALUE

*Rakennustapaohjeet koskevat kaikkia rakennuskaava-alueiden ulkopuolisia alueita.*



*Rakennuskaava-alue*



*Kylä- ja maisema-alueet, joita koskevat erilliset kuvaukset ja ohjeet:*

1. Heinämaa
2. Kuivanto
3. Luhtikylä
4. Mallusjärvi ympäristöineen
5. Niinikoski
6. Pakaa
7. Porvoonjokilaakso
8. Virenoja



## 2. KYLÄKUVAUKSET

### 2.1 Heinämaa

#### *Asutuksen sijoittuminen maisemaan*

Kylä on syntynyt matalille moreenikumpareille, joita laajat savikot ympäröivät. Kyläaluetta rajaavat idässä ja lännessä metsäiset selänteet.

#### *Alueen nykyinen rakennuskanta*

Kyläkeskuksen rakennuskanta on pääosin sotaa edeltäviltä vuosikymmeniltä ja sodan jälkeen rakennettua. Kuitenkin myös vuosisadan vaihteesta ja viime vuosisadan puolelta olevaa mökkiasutusta on säilynyt runsaasti. Viime vuosikymmenien uudisrakennuksia on sijoittunut tasaisesti ympäri kyläaluetta. Laajempi uusi kokonaisuus on taloryhmä ennen rukoushuonetta olevalla pellolla.

#### *Kulttuurihistorialliset kohteet ja alueet*

Heinämaan kyläasutus on arvioitu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi. Erityisesti Mahalanmäki ja Ristonmäki käsittävät edelleen runsaasti vanhaa mökkiasutusta. Koulu on vuodelta 1872, ja laajennettu 1913. Tilakeskusten vanhoja päärakennuksia ei sijoitu kylän keskeisille alueille, vaan ne ovat sivummalla.

#### *Alueelliset rakennustapaohjeet*

Yhtenäistä mökkiasutusta muodostavilla alueilla uudisrakentamisessa ja korjaamisessa tulisi käyttää puuta julkisivumateriaalina. Rakennusten julkisivuväriä on suositeltavaa käyttää punamultaa. Mökkiasutuksen keskelle rakennettaessa tulisi sopeuttaa uudet rakennukset mittasuhteiltaan vanhoihin rakennuksiin.

Kartalla esitetyt tärkeimmät avo- maisemat eivät sovellu rakentamiseen, eivät myöskään jyrkät rinteet ja korkeat lakialueet.

#### *Asutuksen mahdolliset laajenemissuunnat*

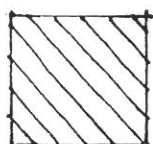
Asutusta voi jonkin verran laajentaa kiinteästi nykyisiin kyläkumpareisiin ja tiestöön tukeutuen. Luontevasti uudisrakentamista on sijoittunut myös Orimattilasta Villähteelle johtavan tien varteen.



# HEINÄMAA

 Kyläalueen rajaus

 Kyläkuvan kannalta merkittävä pelto



Alue, jonka uudisrakentamisessa ja korjaamisessa on suositeltavaa käyttää puuta julkisivumateriaalina. Rakennusten julkisivuväriin on suositeltavaa käyttää punamultaa. Mökkiasutuksen keskelle rakennettaessa tulisi sopeuttaa uudet rakennukset suhteiltaan vanhoihin rakennuksiin.

## 2.2 Kuivanto

### *Asutuksen sijoittuminen maisemaan*

Nauhmainen kyläasutus on syntynyt kapealle harjukerrostumalle jokilaakson ja kallioselänten väliin. Kirkko on sijoittunut omalle harjukumpareelleen kyläalueen etelälaitaan. Vanhat tilakeskukset ovat puolestaan etäämpänä kyläraitista osittain morenimäkien laidoilla. Jokilaakso, jonka pohjoispuolella raitiasutus sijaitsee, on maisemassa tärkeä tekijä.

### *Alueen nykyinen rakennuskanta*

Kyläraitin varren rakennukset ovat pääosin 1920-40-luvuilta ja sodanjälkeiseltä ajalta. Kyläraitin koillispuolisella mäellä on joitakin vanhempia mökkejä, mutta vanhimmat rakennukset ovat pääsääntöisesti yksittäisten tilakeskusten yhteydessä kauempana kylän keskustasta.

### *Kulttuurihistorialliset kohteet ja alueet*

Kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa on Isotuvan ja Rahjalan tiloilla, jotka sijoittuvat tiiviisti omalle mäelle kyläkeskuksen lounaispuolelle. Jonkin matkan päässä sijaitseva Varpulan päärakennus on entinen sotilasvirkatalo vuodelta 1897. Kyläkeskuksessa on säilynyt vanhaa mökkiasutusta raitin yläpuolella sijaitsevalla mäellä. Kylän itäpuolella viljelysmaisemaan sijoittuvia arvokkaita rakennuksia ovat Laaksosen ja Vohlojan päärakennukset.

### *Alueelliset rakennustapaohjeet*

Alueellisesti yhtenäisiä kokonaisuuksia muodostavat Rahjalan mäki ja mökkiasutus kyläkeskuksessa. Näiden uudisrakentamisessa olisi suositeltavaa käyttää puuta rakennusten julkisivuissa. Suositeltava rakennusten väritys on maalaus vaaleaksi. Mökkiasutuksen keskelle rakennettaessa tulisi sopeuttaa uudet rakennukset mittasuhteiltaan vanhoihin rakennuksiin.

Kartalla esitetyt tärkeimmät avo- maisemat eivät sovellu rakentamiseen, eivät myöskään jyrkät rinteet ja korkeat lakialueet.



### *Asutuksen mahdolliset laajenemissuunnat*

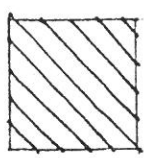
Kyläraitin varsi on luonteva täydennysrakentamisalue. Tien vartta ei pitäisi rakentaa umpeen, vaan jättää väljyyttä ja näkymiä viljelysmaisemaan. Täydennysrakentamiseen sopivat myös kyläkeskuksen luoteispuolelle jäävät nykyiseen tieverkkoon tukeutuvat alueet.





# KUIVANTO

-  Kyläalueen rajaus
-  Kyläkuvan kannalta merkittävä pelto



Alue, jonka rakentamisessa on suositeltavaa käyttää puuta rakennusten julkisivuissa. Suositeltava rakennusten värityys on maalaus vaaleaksi. Mökkiasutuksen keskelle rakennettaessa tulisi sopeuttaa uudet rakennukset mittasuhteiltaan vanhoihin rakennuksiin.



## 2.3 Luhtikylä

### *Asutuksen sijoittuminen maisemaan*

Rakentaminen on sijoittunut nauhamaisesti raittien varteen pienten kalioharjanteiden kylkeen. Osa rakentamisesta on sijoittunut savikollekin. Porvoonjoki- eli täällä Luhdanjokilaakso on kyläkuvan tärkeä osa.

### *Alueen nykyinen rakennuskanta*

Teiden varsille sijoittuu runsaasti vuosisadan vaihteesta olevaa pienimuotoista asutusta. Tiiveimmin rakennettuja alueita ovat vanhalta Helsingintieltä lähtevän tulotien varsi sekä kyläaluetta halkovan tien varsi. Joitakin uudehkoja omakotitaloja on sijoittunut kylän keskeisille osille sekä Tuorakkaan menevän tien varteen. Myös yksi rivitalo on rakennettu koulun lähelle.

### *Kulttuurihistorialliset kohteet ja alueet*

Vanhaa rakennuskantaa on raitinvariasutuksena kyläkeskuksessa sekä muutamilla erillisillä kumpareilla kylämaisemassa. Vanhoja päärakennuksia on mm. Tuorakan Alestalossa sekä Levantin ja Peuran rakennusryhmissä, jotka sijoittuvat omalle mäelle Keituriin menevän tien varteen. Useissa kylän rakennuksissa on jugendtyylin piirteitä, kuten Iso-Huovilan päärakennuksessa, Luhdanjoen varressa sijaitsevassa huvilarakennuksessa sekä seurantalossa, joka on vuodelta 1903.

### *Alueelliset rakennustapaohjeet*

Yhtenäinen kyläasutus sijoittuu kylän itälaidalle. Näillä alueilla tulisi rakentamisessa käyttää julkisivumateriaalina puuta. Rakennusten väriytyksessä olisi suositeltavaa noudattaa perinteisiä tapoja. Tilojen päärakennukset ovat alueella vaaleiksi väritettyjä, kun taas pienemmät asuinrakennukset ovat joko punamullattuja tai vaaleiksi maalattuja.



Jokilaakson avomaisema ei sovellu rakentamiseen, eivät myöskään jyrkät rinteet ja korkeat lakialueet.

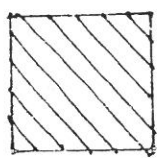
### *Asutuksen mahdolliset laajenemissuunnat*

Keskeinen kyläalue on suhteellisen tiiviisti rakennettu. Joitakin laajenemismahdollisuuksia on Herralaan vievän tien varrella sen länsipuolella sekä kyläkeskuksen alueella metsänreunoihin tukeutuen.



# LUHTIKYLÄ

-  Kyläalueen raja
-  Kyläkuvan kannalta merkittävä pelt



Alue, jonka rakentamisessa on suositeltavaa käyttää julkisivumateriaalina puuta. Rakennusten väriyksessä on suositeltavaa noudattaa perinteisiä tapoja. Tilojen päärakennukset ovat alueella vaaleiksi väritettyjä, kun taas pienemmät asuinrakennukset ovat joko punamullattuja tai vaaleiksi maalattuja.

## 2.4 Mallusjärvi ympäristöineen

### *Asutuksen sijoittuminen maisemaan*

Perinteinen rakentaminen on sijoittunut teiden varsille moreeniharjanteille. Mökkiasutusta sijoittuu myös kalliomäkien laidoille. Perinteinen asutus on sijoittunut suhteellisen etäälle järvestä.

### *Alueen nykyinen rakennuskanta*

Mallusjoen kyläraitin varteen keskittyy runsaimmin asutusta, joukossa myös useampia tilakeskuksia. Raitilta erkanevien pikkuteiden kuten Selventien varteen sijoittuu runsaasti mökkiasutusta. Samalle alueelle on myös sijoittunut pääosa viime vuosikymmenien uudisrakentamisesta. Kyläkeskuksesta länteen sijoittuvan kumpareen lounaisreuna on myös tiiviisti rakennettu samoin Mallusjoen lepokodin muodostama rakennuskanta lahden poukamassa. Kyläkeskuksen itäpuolen rakentaminen muodostuu pääasiassa yksittäisistä tilakeskuksista, jotka sijoittuvat peltojen keskelle.

Karkkulan kylässä asutus on myös keskittynyt kyläraitin varteen. Kyläasutuksen reunoille on rakennettu myös uusia omakotitaloja.

### *Kulttuurihistorialliset kohteet ja alueet*

Mallusjoen kyläasutus kulttuurimaisemineen on määritelty valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi. Pääosa Orimattilan kartanoista sijoittuu Porvoonjoen laaksoon, kuten Mallusjärven ympäristössä sijaitsevat Terriniemi ja Mallusniemi.

Mallusjoen kyläalueella sijaitsevia vanhoja tilojen päärakennuksia ovat Hakala ja Nikkilä 1800-luvulta sekä Uotilan päärakennus vuodelta 1901. Kyläraitin varressa on vielä joitakin vanhoja pienempiä asuinrakennuksia.

Pääosa mökkiasutuksesta on raitilta erkanevien pikkuteiden varsilla. Kansakoulu on vuodelta 1902 ja seurantalo vuodelta 1915. Karkkulan entinen kansakoulu on rakennettu 1901.

### *Alueelliset rakennustapaohjeet*

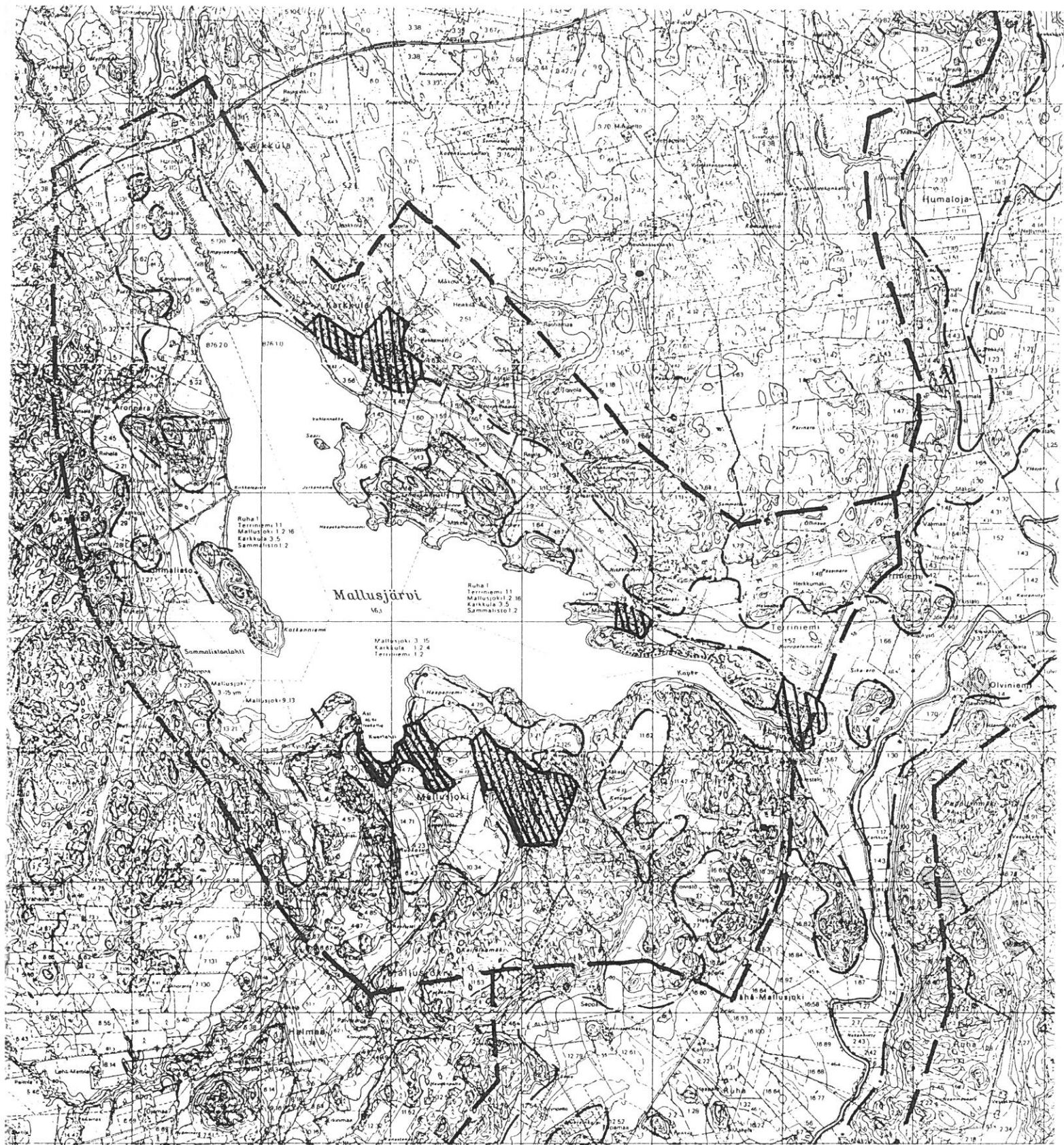
Tiiveimmillä kyläasutusalueilla tulisi rakennusten julkisivumateriaalina käyttää puuta. Mallusjoen kyläraitin eteläpuolisella alueella sekä Karkkulan kylässä tulisi sopeuttaa uudisrakentaminen alueen vanhaan pienimuotoiseen rakennuskantaan. Olemassa olevissa pihapiireissä tulisi säilyttää raittien varsilla vanhaa rakennuskantaa mahdollisen uudisrakentamisen ohella. Rakennusten värikyseksi sopivat sekä punamullan että vaaleat sävyt.

Tärkeimmät viljelyalueet ja niitä rajaavat jyrkät rinteet eivät sovellu uudisrakentamiseen.


### *Asutuksen mahdolliset laajenemissuunnat*

Asutuksen mahdollisia laajenemissuuntia ovat keskeisten viljelyalueiden reunat, joihin rakentaminen maaston, tiestön ja ilmansuuntien mukaan sopii. Mallusjoen ja Karkkulan kylien keskeisten osien olemassa olevan tiiverkon varteen voi sijoittua myös täydennysrakentamista.

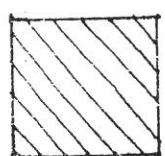




## MALLUSJÄRVI YMPÄRISTÖINEEN

 Kyläalueen rajaus

 Kyläkuvan kannalta merkittävä pelto



Alue, jossa rakennusten julkisivumateriaalina on suositeltavaa käyttää puuta. Mallusjoen kyläraitin eteläpuolisella alueella ja Karkkulan kylässä tulisi uudisrakentaminen sopeuttaa alueiden vanhaan pienimuotoiseen rakennuskantaan. Olemassa olevissa pihapiireissä on suositeltavaa säilyttää raitin varressa vanhoja rakennuksia mahdollisen uudisrakentamisen ohella. Rakennusten sijoitteluun on suositeltavaa käyttää vanhoja rakennuksia mahdollisen uudisrakentamisen ohella. Rakennusten sijoitteluun on suositeltavaa käyttää vanhoja rakennuksia mahdollisen uudisrakentamisen ohella.



## 2.5 Niinikoski

### *Asutuksen sijoittuminen maisemaan*

Kyläasutus on syntynyt matalalle harjumuodostumalle. Alueen länsi- ja eteläosissa rakentaminen on sijoittunut moreenikumpareille.

### *Alueen nykyinen rakennuskanta*

Orimattilasta tulevan tien varteen sijoittuu runsaasti 1950-luvulla rakennettuja rakennuksia, jonkin verran vuosisadan alkupuolen pieniä asuinrakennuksia ja muutama uusi omakotitalo. Kyläkeskuksen pohjoisosassa on runsaasti pieniä asuinrakennuksia. Kyläkeskuksen eteläosaan sijoittuu koulu sekä Tapolan rakennusryhmä Haltianjoenlähelle. Uusia omakotirakennuksia sijoittuu mm. koulun länsipuolelle. Vanhat tilakeskukset sijoittuvat itään päin kulkevan tien varteen kahdelle kumpareelle.

### *Kulttuurihistorialliset kohteet ja alueet*

Kulttuurihistoriallisestimerkittävimmät rakennukset kuuluvat vanhoihin tilakeskuksiin. Vanhoja päärakennuksia ovat mm. Laurilan ja kylän reunalla sijaitsevan Nakkilan samantyyppiset päärakennukset sekä Nokkalan taitekattoinen asuinrakennus. Kylätien pohjoispuolelle jää suhteellisen yhtenäinen mökkiasutus vuosisadan alkupuolelta. Vanha arvokas kansakoulurakennus on vuodelta 1884.

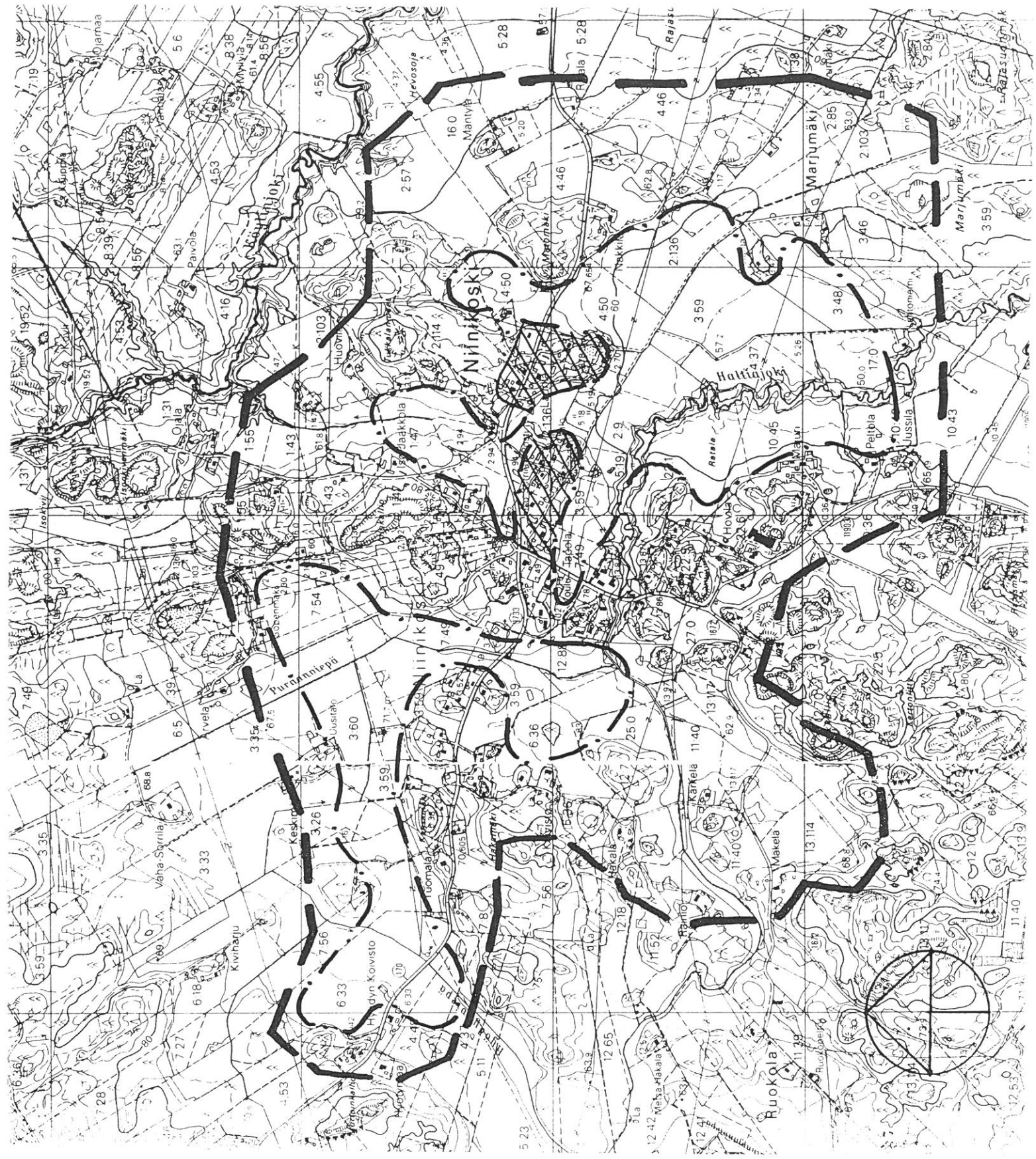
### *Alueelliset rakennustapaohjeet*

Vanhinta asutusta käsittäville kumpareilla tulisi rakennusten julkisivumateriaalina käyttää puuta. Asuinrakennusten julkisivuväriytyksen tulisi olla vaalea. Myös täydennysrakentamisen näiden kylän osien läheisyydessä tulisi noudattaa samoja periaatteita.


Viljelymaisemassa tulisi säilyttää Haltianjoen laaksopainanne avoimena kuten myös laajat peltomaisemat kyläkeskuksen itä- ja länsipuolilla.


### *Asutuksen mahdolliset laajenemissuunnat*

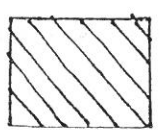
Kyläkeskuksen pohjoispuolinen alue sekä Orimattilaan kylästä johtavan tien varsi ovat mahdollisia täydennysrakentamisalueita. Myös kyläkeskuksen eteläpuolella on jonkin verran mahdollisuuksia täydennysrakentamiseen.



# NIINIKOSKI

 Kyläalueen rajaus

 Kyläkuvan kannalta merkittävä pelto

 Alue, jonka rakennusten julkisivumateriaalina on suositeltavaa käyttää puuta. Asuinrakennusten julkisivuväriytyksen tulisi olla vaalea. Myös täydennysrakentamisen näiden kylän osien läheisyydessä tulisi noudattaa samoja periaat-

## 2.6 Pakaa

### *Asutuksen sijoittuminen maisemaan*

Kylä on sijoittunut laajan viljelylakeuden keskelle hajanaisesti hyvin pienille moreeni- ja hiekkakumpareille. Rakentamista on sijoittunut myös savikolle.

### *Alueen nykyinen rakennuskanta*

Kylämaisemaan on sijoittunut runsaasti sodan jälkeen rakennettuja asuinrakennuksia. Ne muodostavat pääosan nykyisestä alueen rakennuskannasta. Myös 1920-40-lukujen rakennuksia on suhteellisen paljon, mutta niitä vanhempia asuinrakennuksia on vähän.

### *Kulttuurihistorialliset kohteet ja alueet*

Vanhin kyläasutus sijoittuu maisemaa halkovan Myrskylästä Orimattilaan johtavan tien molemmille puolille kyläteiden varteen. Se koostuu pääosin pienehköistä asuinrakennuksista, joukossa muutamia tilakeskuksia. Vanhaa rakennuskantaa on mm. Varpenuksen ja Varpulan tiloilla. Haaralan jugendtyylinen päärakennus on vuosisadan alusta. Kansakoulu on 1920-luvulta.

### *Alueelliset rakennustapaohjeet*

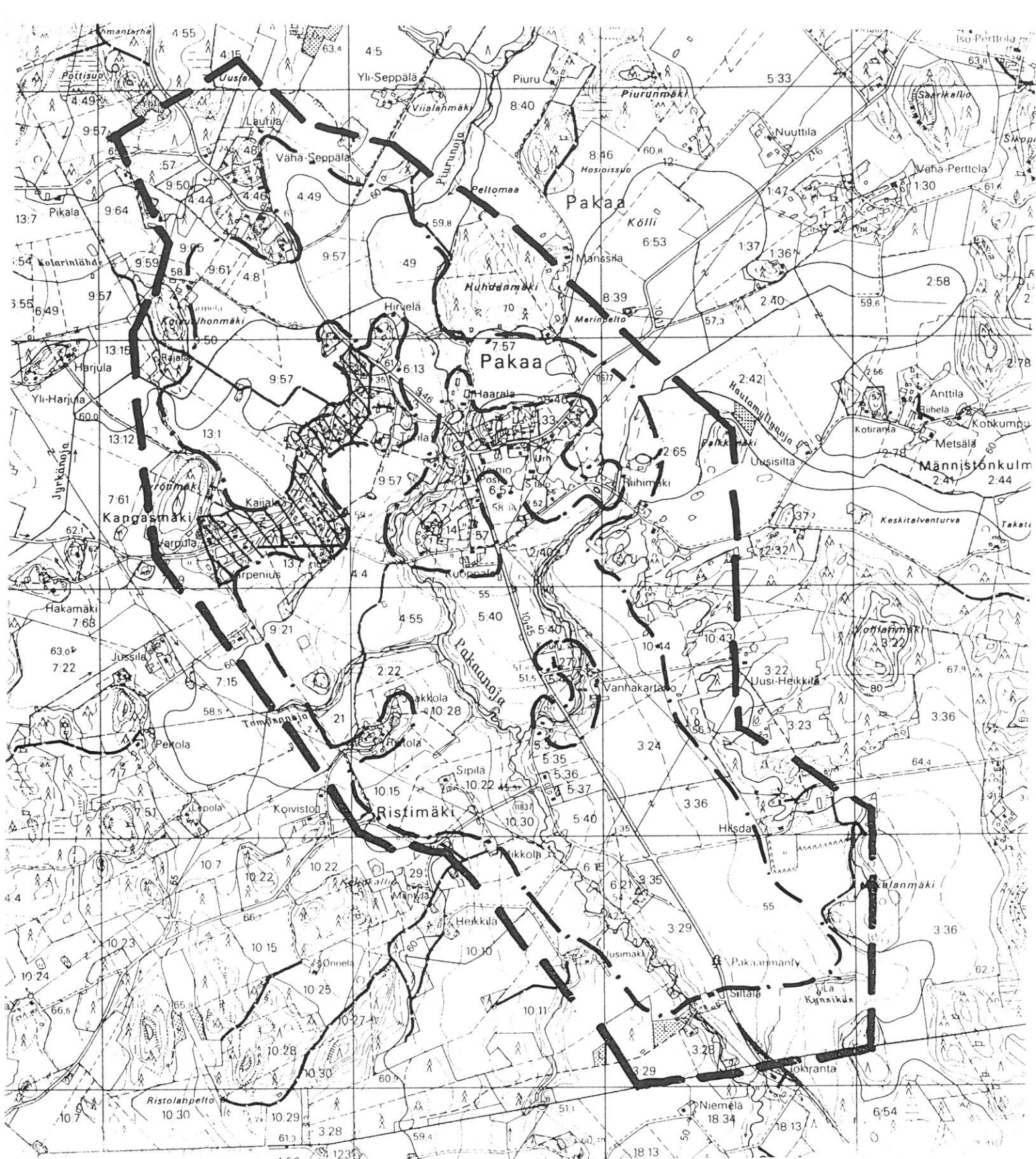
Vanhaa asutusta käsittäville alueilla tulisi käyttää rakennusten julkisivumateriaalina puuta. Rakennusten väriytyksessä on suositeltavaa käyttää joko punamullan tai vaalean sävyjä.

Kartalla rajatut tärkeimmät avo- maisemat ja lakialueet eivät sovellu rakentamiseen.

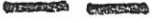

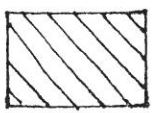
### *Asutuksen mahdolliset laajenemissuunnat*

Asutus on syntynyt useille pienille peltokumpareille, jatäydennysrakentaminen on mahdollista niihin tukeutuen kylän keskeisillä osilla.





# PAKAA

-  Kyläalueen rajaus
-  Kyläkuvan kannalta merkittävä pelto
-  Alue, jolla on suositeltavaa käyttää rakennusten julkisivumateriaalina puuta. Rakennusten väriyksessä on suositeltavaa käyttää joko punamullan tai vaalean sävyjä.



## 2.7 Porvoonjokilaakso

### *Asutuksen sijoittuminen maisemaan*

Porvoonjokilaaksoon ei sijoitu varsinaista kyläasutusta, vaan laakson rakentaminen muodostuu erillisistä tilakeskuksista maiseman reunoilla. Tönnössä jokilaakso alkaa laajana maisemana, jonka reunoille sijoittuvat Sommarnäsin kartano ja vastapäiselle puolelle Sipilän ja Heikkilän vanhat päärakennukset. Viikarin kohdalla joki kulkee metsäalueen läpi näkymättömissä, ja varsinainen jokilaakso alkaa uudestaan vasta Terriniemen pohjoispuolella. Siitä laakso jatkuu laajamuotoisena kohti Ruhaa ja Pukkilan rajaa.

### *Alueen nykyinen rakennuskanta*

Jokilaakson asutus on pääosiltaan uudempaa, sodanjälkeistä rakentamista. Myös vanoja yksittäisiä tilakeskuksia on alueella.

### *Kulttuurihistorialliset kohteet ja alueet, arvokkaat maisema-alueet*

Vanhaa arvokasta rakennuskantaa edustavat Tönnön edellä mainitut kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset sekä Ruhan kartanomiljöön laaksomaiseman eteläpäässä. Tönnön koski myllyineen sekä vanha betonisilta ovat myös kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Betonisilta on lisäksi tiemuseokohde.

Porvoonjokilaakso on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi sekä yhdeksi kansallismaisemaksi.

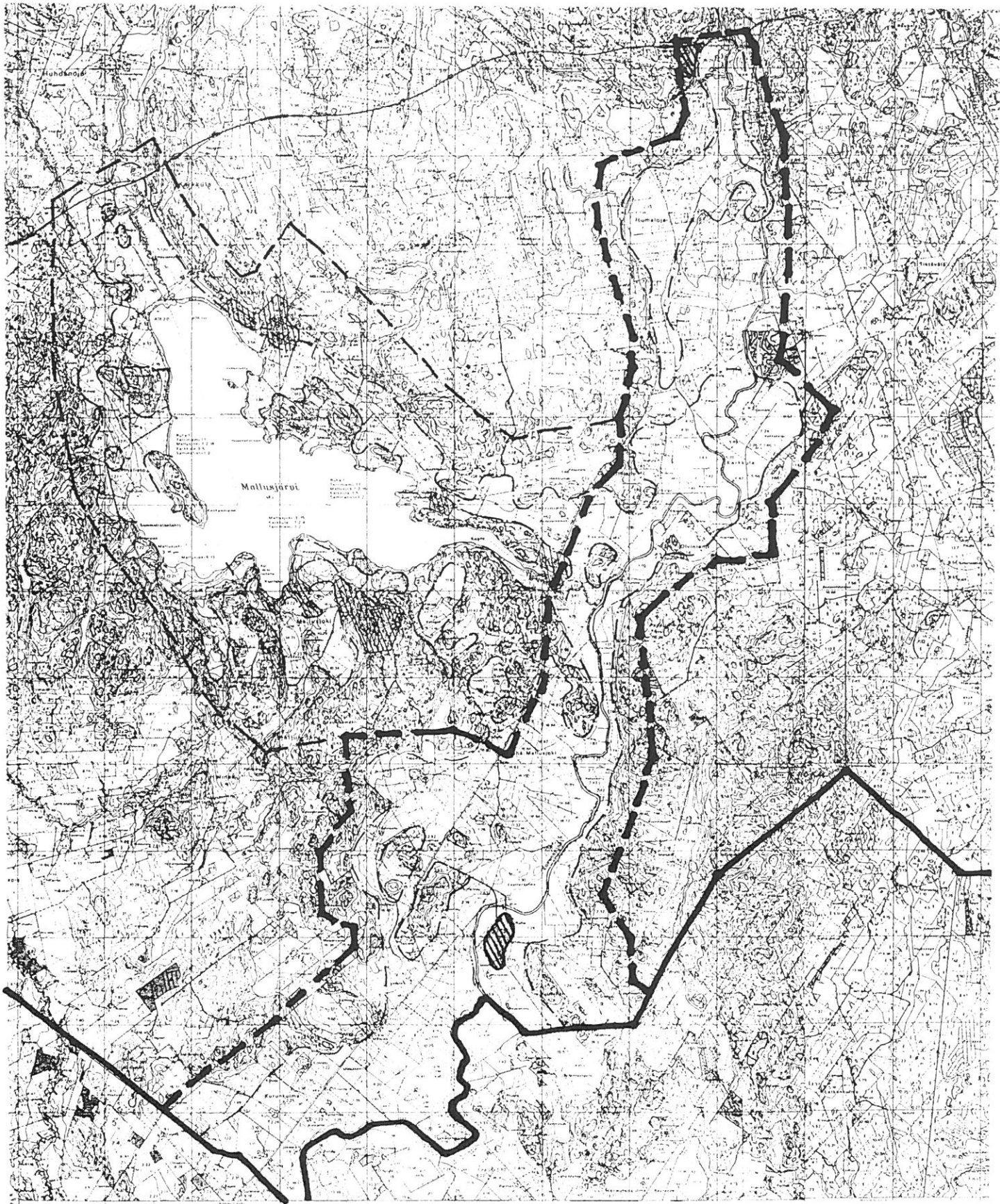
### *Alueelliset rakennustapaohjeet*

Jokilaakson laajat avoimet osat ja niitä rajaavat jyrkät rinteet eivät sovellu uudisrakentamiseen. Jokilaakson pelon ja metsän reunavyöhykkeet, joihin tiestö myös sijoittuu ovat sopivia rakennuspaikkoja samoin mahdolliset puustoiset kumpareet laakso-  
maisemassa.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävässä miljöössä tulisi käyttää puuta rakennusten julkisivumateriaalina sekä sopeuttaa väriä vanhaan rakennuskantaan.

### *Asutuksen mahdolliset laajenemissuunnat*

Nauhamaista harvahkoa asutusta voidaan uudisrakentamisella täydentää nykyiseen tieverkkoon tukeutuen ja edellä mainittuja periaatteita noudattaen.



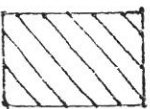
## PORVOONJOKILAAKSO



Maisema-alueen rajaus



Maisemakuvan kannalta merkittävä pelto



Alue, jolla on suositeltavaa käyttää rakennusten julkisivumateriaalina puuta.

## 2.8 Virenoja

### *Asutuksen sijoittuminen maisemaan*

Kyläasutus on syntynyt matalille harjukumpareille ja levinnyt myöhemmin nauhamaisesti raittien varsille. Kylän itäosassa on entisten savenottopaikkojen ympärille syntyneitä loma-asutusta. Asutusta ympäröivät laajat peltoaukeat.

### *Alueen nykyinen rakennuskanta*

Kyläaluetta halkovan Lahdentien itäpuolelle sijoittuu uudempaa omakotirakentamista 1950- ja 60-luvuilta. Radalle johtavan tien varteen jää myös useita vanhoja mökkirakennuksia. Kylän pohjoispuolisen peltoaukean laidan on syntynyt pienimuotoista loma-asutusta mökkiasutuksen jatkeeksi. Eniten vanhoja tilakeskuksia sijoittuu vanhan Lahdentien varteen kylän länsiosaan kahdelle eri kumpareelle. Asutus jatkuu kylätien varressa etelään pienimuotoisena.

### *Kulttuurihistorialliset kohteet ja alueet*

Kulttuurihistoriallisesti arvokkain rakennuskanta sijoittuu tilojen rakennusryhmiin, kuten Matikkalan ja Hovin tilakeskuksiin vanhan Lahdentien varteen. Yhtenäinen alue muodostuu myös näiden eteläpuolisen kumpareen tilakeskuksista ja mökkiasutuksesta.

### *Alueelliset rakennustapaohjeet*

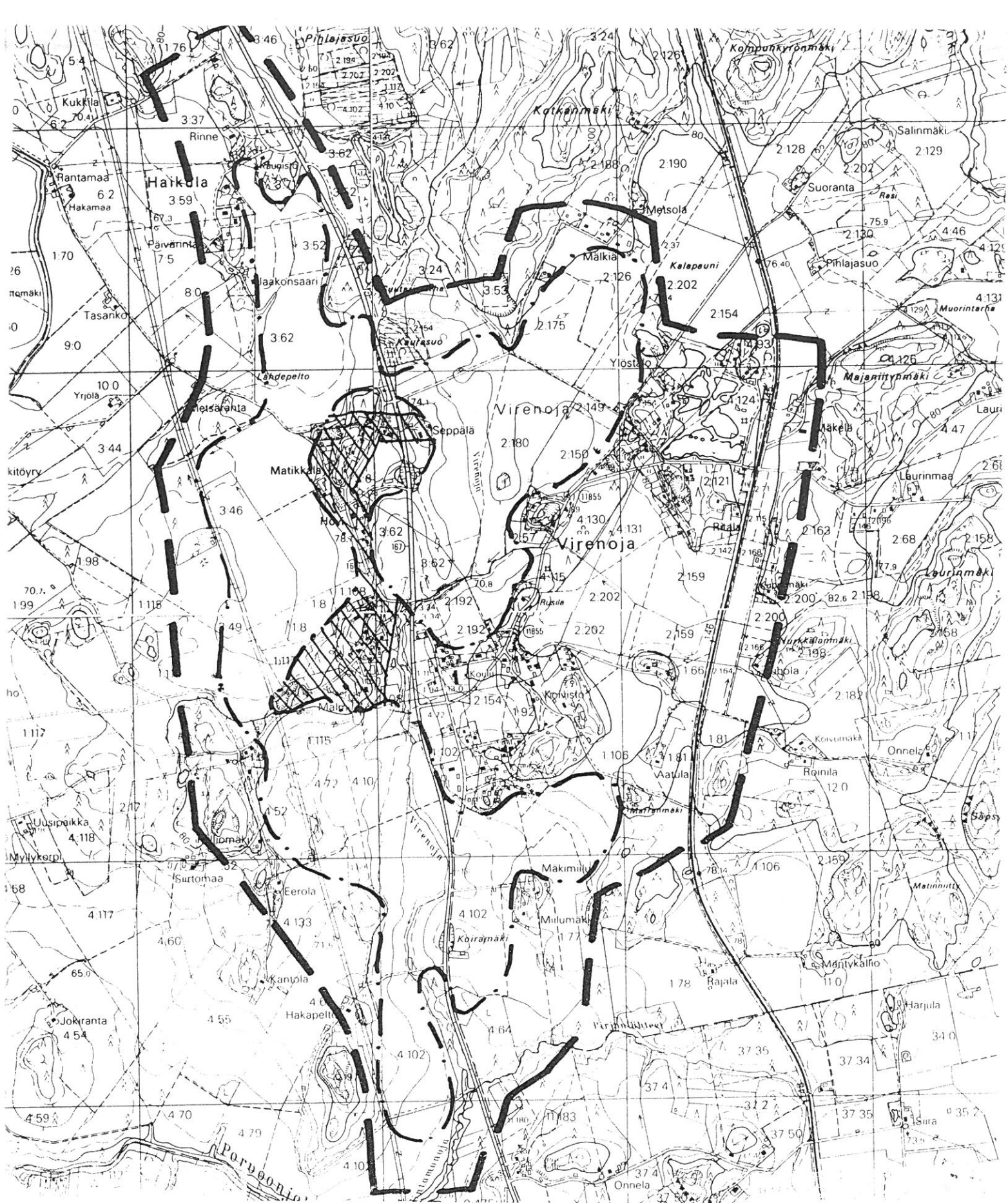
Keskeisillä kyläalueilla tulisi käyttää rakennusten julkisivumateriaalina puuta. Suuriin asuinrakennuksiin sopivat vaaleat värit, kun taas pienet asuinrakennukset voidaan maalata vaalean sävyjen lisäksi myös punamullan värisiksi.

Tärkeimmät viljelyalueet ja niitä rajaavat jyrkät rinteet eivät sovellu uudisrakentamiseen.


### *Asutuksen mahdolliset laajenemissuunnat*

Luontevatäydennysrakentamisalue on koulun eteläpuolella oleva alue. Lahdentien länsipuoliselle alueelle ei juuri sovi enää täydennysrakentamista.





## VIRENOJA

 Kyläalueen rajaus

 Kyläkuvan kannalta merkittävä pelto



Alue, jolla on suositeltavaa käyttää rakennusten julkisivumateriaalina puuta. Suuriin asuinrakennuksiin sopivat vaaleat värit, kun taas pienet asuinrakennukset voidaan maalata vaalean sävyisen lisäksi myös punamullan värisiksi.