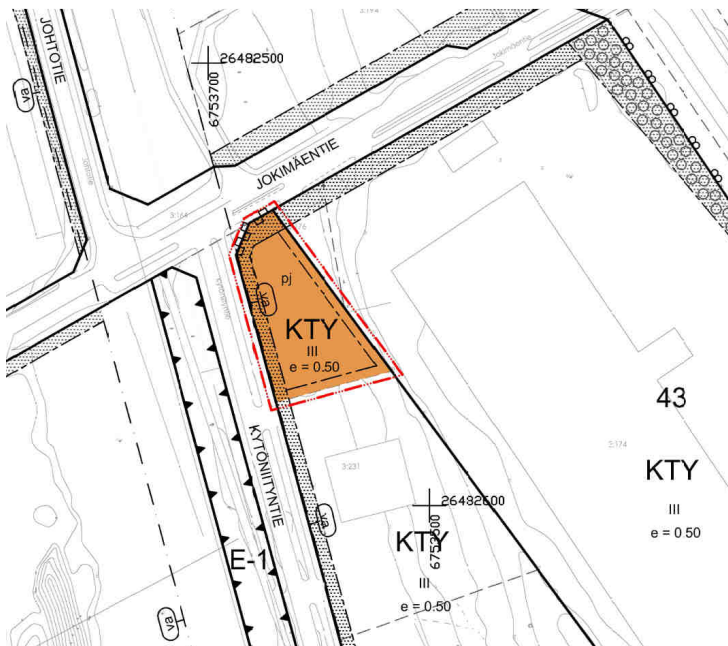


**PENNALA,  
KYTÖNIITYNTIEN POLTTOAINEEN JAKELUASEMA**

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS



Asemakaavamuutos koskee osittain korttelia 43.

Asemakaavaselostus koskee 28.9.2015 päivättyä asemakaavakarttaa.

**Vireilletulo kuulutettu:**

vk 23/2015

**Asemakaavan muutoksen hyväksymispäivämäärät:**

Tekninen lautakunta 19.1.2016 § 5

Kaupunginhallitus 25.1.2016 § 21

Kaupunginvaltuusto 15.2.2016 § 7

**Voimaantulo:**

Kuulutus 20.4.2016

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>3</b>
1.1	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI .....	3
1.2	KAAVAHANKKEEN TARKOITUS .....	3
1.3	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ .....	3
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>4</b>
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	4
2.2	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SISÄLTÖ .....	4
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>4</b>
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	4
3.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus</i> .....	4
3.1.2	<i>Luonnonympäristö</i> .....	5
3.1.3	<i>Rakennettu ympäristö</i> .....	5
3.1.4	<i>Maanomistus</i> .....	5
3.2	SUUNNITTELUTILANNE .....	5
3.2.1	<i>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</i> .....	5
3.2.2	<i>Maakuntakaava</i> .....	5
3.2.3	<i>Yleiskaava</i> .....	7
3.2.4	<i>Asemakaava</i> .....	7
3.2.5	<i>Rakennusjärjestys</i> .....	8
3.2.6	<i>Laaditut selvitykset</i> .....	8
<b>4</b>	<b>KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>8</b>
4.1	SUUNNITTELUN TARVE .....	8
4.2	HANKKEEN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	8
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	9
4.3.1	<i>Osalliset</i> .....	9
4.3.2	<i>Vireilletulo</i> .....	9
4.3.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i> .....	9
4.3.4	<i>Viranomaisyhteistyö</i> .....	9
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	10
4.4.1	<i>Suunnittelun alkuvaiheen tavoitteet</i> .....	10
4.4.2	<i>Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet</i> .....	10
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>15</b>
5.1	KAAVAN RAKENNE .....	15
5.1.1	<i>Mitoitus</i> .....	15
5.2	KAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET .....	15
5.3	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	15
5.3.1	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i> .....	15
5.3.2	<i>Vaikutukset liikenteeseen</i> .....	15
5.3.3	<i>Vaikutukset ympäristöön ja maisemaan</i> .....	15
5.4	KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET .....	16
5.5	NIMISTÖ .....	16
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>16</b>

## LIITTEET

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Orimattilan kaupungin Pennalan teollisuusalueella noin 10 kilometrin päässä kaupungin keskustasta. Noin 3000 m<sup>2</sup>:n kokoinen suunnittelualue sijoittuu Kytöniityntien ja Jokimäentien kulmaukseen. Kaavamuutos koskee osaa korttelista 43.



Kuva 1. Suunnittelualueen yleispiirteinen rajausta ilmakuvassa (2011).

### 1.2 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

Kaavamuutos on osa Pennalan logistiikka-alueen kehittämistä. Tarkoituksena on tutkia voidaan alueelle sijoittaa polttoaineen jakeluasema raskasta liikennettä varten. Alueelle on suunnitteilla viereisellä kiinteistöllä toimivan yrittäjän toimesta ns. kylmäasema palvelemaan logistiikka-alueella liikkuvaa raskasta liikennettä.

### 1.3 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavamuutos on ollut mukana kaavoitusohjelmassa 2015–2019, joka on hyväksytty kaupunginvaltuuston kokouksessa 9.3.2015
- Kaavoitusinsinööri hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 29.5.2015
- Kuulutus vireilletulosta viikolla 23/2015 ja samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä kaksi viikkoa
- Kaavaluonnos lähetettiin kommentoitavaksi maanomistajille ja viranomaisille 29.5.2015
- Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 4.11. – 4.12.2015
- Kaavamuutos etenee teknisen lautakunnan ja kaupunginhallituksen kautta hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustoon

### 2.2 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SISÄLTÖ

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia voidaanko korttelin 43 luoteiskulmaan sijoittaa polttoaineen jakeluasema. Suunnitteilla on viereisellä kiinteistöllä toimivan yrittäjän toimesta ns. kylmäasema, joka tulisi palvelemaan logistiikka-alueella liikkuvaa raskasta liikennettä. Kaavamuutoksessa alue säilyy toimitilarakennusten korttelialueena (KTY). Kaavamuutoksen vaikutusalue on Pennalan logistiikka-alue.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Pennalan logistiikka-alueella Lahdentien länsipuolella. Alueelle on kehittynyt merkittävä teollisuus- ja työpaikka-alue, joka on laajentumassa. Suunnittelualue rajautuu eteläpuolella Pekkalan korjaamon tonttiin, pohjoispuolella Jokimäentiehen, itäpuolella Itellan toimitilarakennuksen tonttiin ja länsipuolella Kytöniityntiehen.



Kuva 2. Suunnittelualue Jokimäentieltä etelään päin kuvattuna toukokuussa 2015.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella ei sijaitse luonnontilaisia alueita eikä alue sijaitse pohjavesialueella. Suunnittelualan ympäristö on rakennettua teollisuusaluetta.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne ja rakennuskanta

Kaavamuutosalue on rakentamaton. Välittömässä läheisyydessä Jokimäentien varressa sijaitsee puistomuuntamo, joka aiheuttaa joitain rajoituksia rakentamiseen. Suunnittelualan vieressä korttelissa 43 sijaitsee vuonna 2006 valmistunut Itellan toimitilarakennus. Itellan suuri logistiikkakeskus on valmistunut kesällä 2013 suunnittelualan lähelle luoteispuolelle. Kaavamuutosalueen eteläpuolella on Pekkalan korjaamorakennus. Lähin asuinrakennus sijoittuu noin 500 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta Lahdentien itäpuolelle. Lahdentien länsipuolella lähin asutus on noin 800 metrin päässä Rautamäentiellä.

#### Liikenne

Kaavamuutosalueen itäpuolella noin 200 metrin etäisyydellä kulkee Lahdentie (st 167). Kaavamuutosalueelle tulee liittymä Kytöniityntieltä, jolle kuljetaan Lahdentieltä Jokimäentien kautta. Uusi liittymä Lahdentieltä Kytöniityntielle on suunnitteilla logistiikka-alueen laajentumisen myötä.

#### Työpaikat

Suunnitteluala sijoittuu merkittävälle teollisuus- ja työpaikka-alueelle. Suurin työllistäjä alueella on Itella Oyj. Toinen suuri toimija on Allu Finland Oy, jonka päätoimipaikka on Lahdentien varressa. Suunnitteluala sijoittuu Pekkalan korjaamon viereen, jossa huolletaan ja korjataan raskasta kalustoa.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnitteluala on osa tilasta Kytöniitty (3:175), joka on Orimattilan kaupungin omistuksessa. Alue myydään tulevalle toiminnanharjoittajalle.

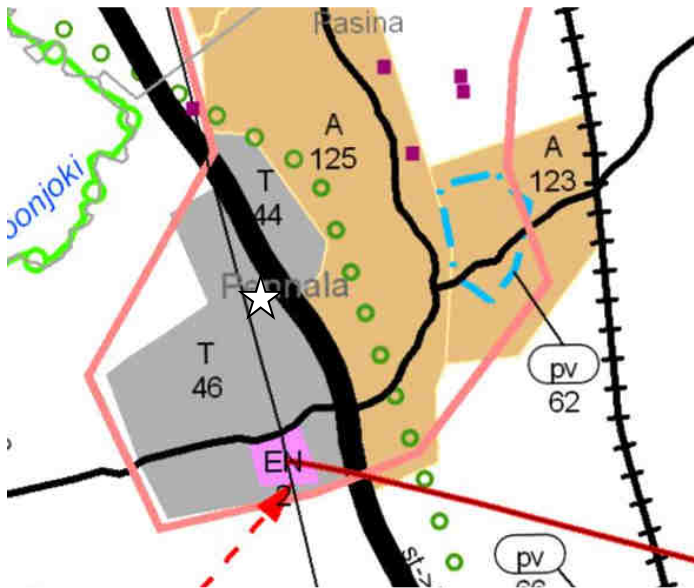
## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava 1.3.2009 voimaan tulleiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Kaavamuutoksen kannalta keskeisiä kokonaisuuksia alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimiva aluerakenne sekä toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

### 3.2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Päijät-Hämeen maakuntakaavassa (ympäristöministeriön vahvistama 11.3.2008) alue sijaitsee Pennalan länsiosan teollisuus- ja varastoalueella (T46) sekä Miekkiön–Renkomäen–Pennalan kehittämisen kohdealueella (kk4).



Kuva 3. Ote maakuntakaavasta, jossa suunnittelualue sijaitsee tähden osoittamassa kohdassa.

**Maakuntakaava 2014** on ollut alkukesällä 2015 nähtävillä kaavaehdotuksena. Ehdotuksessa suunnittelualueen ympäristöön on osoitettu seuraavia merkintöjä ja määräyksiä:

***Pennalan maaliikenteen alue (LM2): Toteutunut logistiikka-alue.***

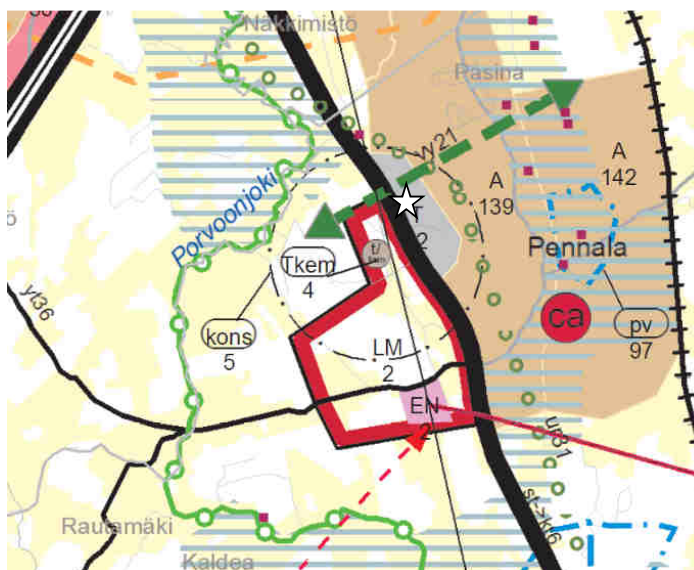
*Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa tulee varautua riittäviin oheisalueisiin erilaisille kuljetukseen ja jatkojalostukseen liittyville toiminnoille.*

***Teollisuus- ja varastoalue, jolla on merkittävä, vaarallisia kemikaaleja valmistava tai varastoiva laitos (Tkem4): Itella Logistics Oy.***

*Kuvaus: Seveso-kohde, jolla on merkittävä, vaarallisia kemikaaleja valmistava tai varastoiva laitos.*

***Suuronnettomuusvaaran aiheuttavan kohteen konsultointivyöhyke (kons5): Itella Logistics Oy.***

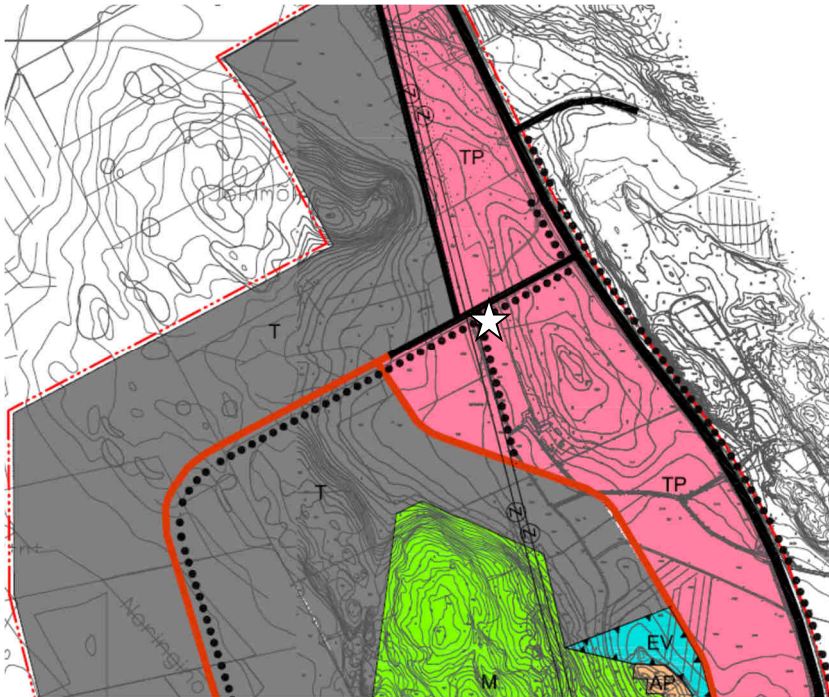
*Kuvaus: Seveso-kohteen konsultointivyöhyke 1000 m.*



Kuva 4. Ote nähtävillä olleesta maakuntakaavaehdotuksesta. Suunnittelualue osoitettu tähdellä.

### 3.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Länsi-Pennalan teollisuusalueen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.6.2008. Yleiskaavassa kaava-alue sijaitsee työpaikka-alueella (TP). Jokimäentien ja Kytöniityntien suuntaisesti kulkee kevyen liikenteen reitti. Alueen länsipuolella kulkee suurjännitelinja. Yleisten määräysten mukaan TP-alueilla rakennusten ja pihajärjestelyjen tulee muodostaa siisti ja yhtenäinen ilme pääteiden ja -katujen suuntaan.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta.

### 3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 136 Pennala Kytöniitty korttelit 43 ja 46. Asemakaava on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 20.1.2009.

Asemakaavassa kortteli sijaitsee toimitilarakennusten korttelialueella (KTY), jonka suurin sallittu kerrosluku on III ja tehokkuusluku on  $e=0.50$ . Kytöniityntietä reunustava alueen osa, jota ei saa käyttää varastointiin tai pysäköintiin. Alue on hoidettava nurmipintaisena ja maisemoitava puu- ja pensasistutuksin. Kaavamuutosalueen länsireunaa viistää suurjännitelinjan suoja-alue, joka on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan vaara-alueena (va).

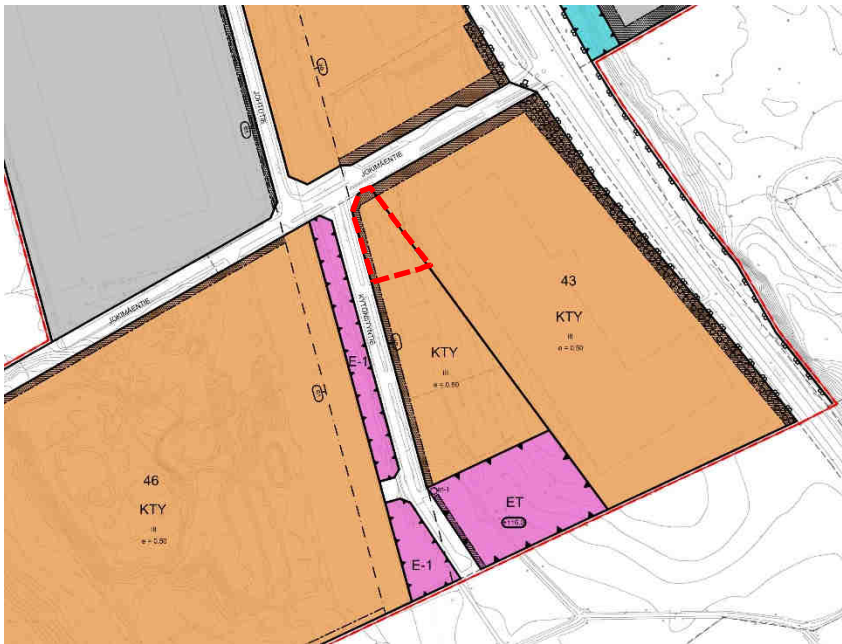
#### Lisäksi kaavassa on annettu seuraavia yleismääräyksiä:

Autopaikkoja on varattava vähintään

- 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> liike- tai toimistotilaa
- 1 ap/150 k-m<sup>2</sup> teollisuustilaa.

Korttelialueelle saa sijoittaa myös toiminnan kannalta välttämättömät asunnot. Asuinrakentamisessa on tällöin varauduttava radonin torjuntaan.

Tontit tulee rajata katualueita vastaan istutuksin. Varastopihat tulee rajata näkösuojaa antavalla rakennetulla tai pensasaidalla.



Kuva 6. Suunnittelualue rajattuna ajantasa-asemakaavaan.

### 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 Laaditut selvitykset

Suunnittelun pohjana käytetään seuraavia käytettävissä olevia selvitysaineistoja:

- Länsi-Pennalan teollisuusalueen osayleiskaava, liikenneselvitys, Ramboll 15.8.2014
- JOKIMÄKI-eteläinen luontoselvitys, Leena Noko, 5.9.2006
- Päijät-Hämeen maakuntakaavan liikenneselvitys, Orimattilan tieverkolliset selvitykset, 2005
- Lahden kaupunkiseudun rakennemalli 2040, rakennemallityöryhmä, 2004

## 4 KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia voidaanko alueelle sijoittaa polttoaineen jakeluasema raskaalle liikenteelle. Kaavamuutoksen taustalla on viereisellä kiinteistöllä toimivan yrittäjän suunnitelma ns. kylmäaseman sijoittamisesta suunnittelualueelle. Polttoaineen jakeluaseman sijoittaminen alueelle vaatii asemakaavamuutoksen.

### 4.2 HANKKEEN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Hanke on käynnistetty kaupunginvaltuuston päätöksellä hyväksyä kaavoitusohjelma 2015–2019 kokouksessaan 9.3.2015.



## 4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 4.3.1 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 Kytöniityntien polttoaineen jakeluaseman asemakaavamuutoksessa ovat:

- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- kaavan vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos Oy
- Ympäristöterveyskeskus
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Fingrid Oyj
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

### 4.3.2 Vireilletulo

Hanke on kuulutettu vireille viikolla 23/2015 paikallislehdissä Orimattilan Sanomat ja Orimattilan Aluelehti sekä kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla. Samalla kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahanketta varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 2), jossa kerrotaan mm. kaavahankkeen vaiheista ja osallistumismahdollisuuksista. Tiedottaminen ja osallistuminen hoidetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavoitusinsinööri on hyväksynyt suunnitelman 29.5.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavahankkeen edetessä ja osallisten on mahdollista antaa siitä palautetta koko hankkeen ajan.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ollut nähtävillä 3.6. – 17.6.2015
- Kaavaluonnos lähetetty muutosalueen lähikiinteistöjen omistajille 29.5.2015
- Kaavaehdotus ollut nähtävillä 4.11. – 4.12.2015

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

- Kaavamuutoksesta pyydetään lausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheessa Orimattilan Vedeltä, Orimattilan Lämmöltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Ympäristöterveyskeskukselta, Kymenlaakson sähköltä, Fingridiltä, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta, Päijät-Hämeen maakuntamuseolta sekä Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta.
- Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä varataan lausunnonanto- ja kommentointimahdollisuus yhdyskuntatekniikalle, rakennusvalvonnalle sekä ympäristönsuojelulle.

- Hyväksymisaineisto lähetetään tiedoksi Hämeen ja Uudenmaan ELY -keskuksiin.
- Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan Päijät-Hämeen liittoon sekä Maanmittauslaitokseen ja lisäksi voimaantulosta tiedotetaan mm. kaupungin rakennustarkastajaa sekä Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksia.

#### 4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

##### 4.4.1 Suunnittelun alkuvaiheen tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa yrittäjän suunnitteleman kylmäaseman rakentaminen alueelle. Palveluiden parantaminen on osa Pennalan logistiikka-alueen kehittämistä.

##### 4.4.2 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Tavoitteet ovat täydentyneet osallisten ja viranomaisten kuulemisen myötä kaavaprosessin edetessä. Asemakaavan muutoksen luonnos lähetettiin maanomistajille ja viranomaisille kommentoitavaksi toukokuussa 2015. Lausuntoja tuli kolme, mielipiteitä ei yhtään kappaletta. Ympäristöterveyskeskus sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto ilmoittivat, etteivät anna lausuntoa kaavamutoksesta.

##### Tiivistelmä kaavaluonnoksesta saaduista lausunnoista ja niihin laaditut vastineet:

###### **Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskukset:**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tulee lisätä osallisiin Uudenmaan ELY-keskus.

ELY-keskus haluaa tarkennuksen onko kyseessä polttoaineen jakeluasema (ns. kylmäasema) vai onko kyse huoltoasematoiminnasta ja palveleeko polttoaineen jakelupiste vain raskasta kalustoa vai onko sen tarkoitus palvella myös henkilöautoja. Kaavaan jää luonnoksen mukaan yli 1000 kerrosneliömetrin rakennusoikeus toimitilarakennusten korttelialueelle polttoaineen jakelun lisäksi. Korttelin suurin sallittu kerrosluku on III.

Kylmäaseman ja huoltoaseman toiminnoilla on erilaiset liikenteelliset vaikutukset. Kaavan liikenteelliset vaikutukset tulee selvittää (matkatuotos kulkumuodoittain, liikenteen suuntautuminen, turvallisuus, vaikutukset Lahdentien liittymiin erityisesti Jokimäentie jne.). Kaava-alueen läheisyydessä Rautamäentien ja Pennalantien liittymässä on tekeillä tiesuunnitelma, jonka yhteydessä liittymien toimivuutta on tarkasteltu. Mahdollista huoltoasemaa tai kylmäasemaa ei ole kuitenkaan selvityksissä tarkasteltu. Lisäksi Lahdentien ja Jokimäentien liittymään valmisteltu suunnitelmaa, mutta sen laadinta on keskeytetty, sillä Orimattilan kaupunki on halunnut suunnitella Pennalan logistiikka-alueen liikenteelliset ratkaisut sellaisiksi, että alueen maankäyttöä voidaan kehittää tulevaisuudessa.

Alueen osalta tulee myös selvittää miten sadevedet käsitellään ja ohjataan pois KTY-korttelista.

###### **Vastine:**

Uudenmaan ELY-keskus on lisätty osallisten listaan.

Kyse on polttoaineen jakeluasemasta raskaan liikenteen käyttöön. Suunnittelun alueen vieressä sijaitsevan raskaan kaluston korjaamon yrittäjällä on suunnitteilla ns. kylmäasema tukemaan omia palveluitaan. Alueelle ei tule palveluita henkilöautoilijoita varten. Kylmäaseman asiakaskunta koostuu logistiikka-alueella muutenkin liikkuvasta raskaasta liikenteestä, koska raskaalla kalustolla ei yleensä lähdetä tankkaamaan kauemmas.

Rakennusoikeutta on tarkoitus jättää asemakaavaan, jotta yrittäjän olisi mahdollista rakentaa kiinteistölle tarvittaessa nykyistä toimintaansa tukevia halli- tai varistorakennuksia.

Liikenneselvityksessä ei ole erikseen tarkasteltu polttoaineen jakeluasemaa, mutta asema-kaavan mukainen rakennustehokkuus on otettu huomioon myös suunnittelualueen osalta.

Jakelualueen hulevedet tulee käsitellä asianmukaisesti ennen niiden pääsyä ojiin. Päälystämättömillä alueilla hulevedet tulee imeyttää omalla tontilla tai ohjata Kytöniityntien toisella puolella sijaitsevaan hulevesialtaaseen.

Asemakaavaa tarkemmin polttoaineen jakeluaseman rakentamista ja toimintaa ohjaavat ennen rakentamista haettava ympäristöluvan määräykset.

### **Fingrid Oyj:**

Asemakaava-alueella sijaitsevat Fingridin 2x110 kV voimajohto Korja-Hikiä sekä 110 kV voimajohto Hikiä-Nikkilä. Lisäksi Fingrid suunnittelee uutta 400+110 kV voimajohtoa Hausjärven Hikiän ja Orimattilan Pennalan välille. Hankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostus valmistui alkuvuodesta 2015. Kaava-alueen länsipuolelle sijoittuu YVA-menettelyssä tutkittu vaihtoehto 2A.

Fingridin 2x110 kV voimajohtoa Korja - Hikiä sekä 110 kV voimajohtoa Hikiä – Nikkilä varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus yhteensä 65 metriä leveälle johtoalueelle. Johtoalue muodostuu 45 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusalue kattaa koko voimajohtoalueen. Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.

Pyydämme huolehtimaan, että voimajohtoa varten varattu aluevaraus vastaa lunastettua voimajohtoaluetta. Voimajohtoalue on merkitty asemakaavaluonnokseen vaara-alueena (va). Ehdotamme, että voimajohtoalue merkitään tulevissa asemakaavoissa merkinnällä *johtoa varten varattu alueen osa*. Vaara-alue-merkintä ei sovellu luonteeltaan tavanomaisen kantaverkon voimajohtojen suoja-alueiden merkinnäksi.

Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa polttonesteen jakeluasema, joka sivuaa voimajohtoaluetta. Lähtökohtaisesti polttonesteen jakelussa on otettava huomioon riittävä etäisyys ilmajohdoista. Fingrid suosittelee, että polttonesteen jakelua ei sijoiteta pylvään korkeutta vastaavaa etäisyyttä lähemmäksi. Tämä suositus toteutuu asemakaavaluonnoksen osoittamassa ratkaisussa, joten Fingridillä ei ole huomauttamista asiasta.

Polttonesteen jakeluaseman suunnitelmasta täytyy kuitenkin pyytää erillinen risteämälausunto Fingridistä. Risteämälausunnossa esitetään seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen toteuttamisessa on voimajohtojen kannalta otettava huomioon.

Yleisesti muistutamme, että alueen suunnittelussa on otettava huomioon seuraavia asioita:

- Kaavoituksen täytyy mahdollistaa valtakunnallisesti merkittävien voimansiirtoyhteyksien ylläpito ja kehittäminen.
- Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta saa aiheuttaa vaaraa voimajohtojen käytölle ja kunnossa pysymiselle.
- Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajan omaisuutta. Johtojen omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Voimajohtojen virtajohtimien alle sijoittuvien istutusten osalta on otettava huomioon, että puuston tai kasvien luontainen kasvukorkeus ei saa ylittää 4 metriä. Ylipitkät puut joudutaan katkaisemaan tai kaatamaan.
- Voimajohtoalueella ei voi pysäköidä ajoneuvoja ilman Fingridin kanssa tehtyä yksityisoikeudellista sopimusta. Pysäköintiratkaisut tutkitaan aina tapauskohtaisesti jääkuorman, sähkökentän ja palokuorman takia.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.
- Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeissa ”Sähköjohdot ja maantiet” (2011) esitetään.

**Vastine:**

Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavan muutokseen. Jatkossa voimajohtoalue voidaan merkitä asemakaavoissa merkinnällä *johtoa varten varattu alueen osa*.

**KSOY:**

Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista muutoksesta, mikäli seuraavat asiat huomioidaan:

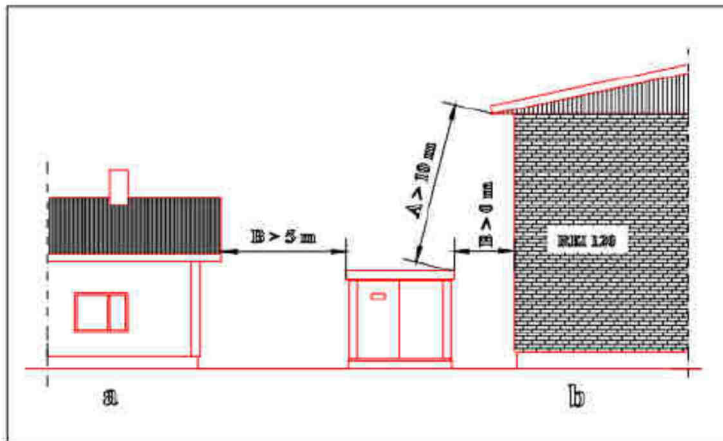
- Tontilla 560-411-3-176 sijaitsee puistomuuntamo rajan tuntumassa ja sen lähelle rakentamista on rajoitettu:

Kuvassa on esitetty puistomuuntamon sijoittamisen pääsäännöt. Standardissa SFS 6001 on asiaa käsitelty tarkemmin. Tarvittaessa muuntamon sijainti muihin rakennuksiin nähden pitää tarkistaa standardin SFS 6001 avulla.

Puistomuuntamon vähimmäisetäisyydeksi rakennuksesta tai varastosta suositellaan seuraavaa:

- 5 m etäisyys on hyvä yleissääntö
- kun rakennus tai varasto on arvokas tai henkilöturvallisuuden katsotaan vaarantuvan, on syytä harkita suurempaa etäisyyttä yhdessä paloviranomaisten kanssa.

Varastolla tässä tarkoitetaan selvästi rajattua ulkovarastoa, jossa säilytetään suuria määriä helposti palavaa tavaraa. Esimerkiksi lautatarha on tässä tarkoitettu varasto.

**Vastine:**

Asemakaavan muutoksessa rakennusalan reuna on vähintään neljä metriä kiinteistön rajasta. Vähimmäisetäisyys rakennusten ja puistomuuntamon välillä täytyy, koska muuntamo sijaitsee noin neljän metrin päässä kiinteistön rajasta.

**Asemakaavaehdotus** oli nähtävillä 4.11. – 4.12.2015. Lausuntoja ehdotusaineistosta tuli kuusi, mielipiteitä ei yhtään kappaletta. Kymenlaakson Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei sillä ole huomauttamista kaavaehdotukseen.

Tiivistelmä kaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista ja niihin laaditut vastineet:

**Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)**

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Posti Oy:n Pennalan Logistiikkakeskuksen konsultaatiovyöhykkeellä. Konsultaatiovyöhyke ulottuu 500 metrin etäisyydelle Postin kiinteistön rajasta. Tukes katsoo, että jakeluasemasta ei ole vaaraa kyseiselle laitokselle eikä siellä tapahtuva onnettomuus suurella todennäköisyydellä aiheuta vaaraa jakeluasemalle. Tukesilla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksen osalta.

**Vastine:** Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

### **Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskus**

ELY-keskukset ovat antaneet lausuntonsa asemakaavan muutosluonnoksesta. Ehdotusvaiheessa kaava-asiakirjoihin on valmistunut kaavaselostus.

Uudenmaan ja Hämeen ELY-keskuksilla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

**Vastine:** Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

### **Ympäristöterveyskeskus**

Hulevesien käsittelyä koskevan määräyksen sisällyttäminen yleisiin kaavamääräyksiin on terveydensuojelun näkökulmasta perusteltua. Muilta osin voidaan todeta, ettei kaavoituksella osoiteta alueelle toimintoja, joista aiheutuisi terveyshaittaa tai merkittävää viihtyvyyshaittaa kaavan vaikutusalueella sijaitsevalle asutukselle tai ympäristölle. Terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa Kytöniityntien polttoaineen jakeluaseman asemakaavan muutosehdotukseen.

**Vastine:** Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

### **Fingrid Oyj**

Fingridillä ei ole huomauttamista asemakaavan muutoksesta. Edellisessä lausunnossa mainitut asiat voimajohtojen rajoituksista maankäytön suunnittelulle sekä risteämäläusunnon tarve on kuitenkin otettava huomioon tarkemmassa suunnittelussa.

**Vastine:** Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

### **Päijät-Hämeen pelastuslaitos**

Jakeluaseman tontti sijaitsee pohjavesialueen ulkopuolella. Tontti sijaitsee myös Posti Oy:n logistiikkakeskuksen konsultointivyöhykkeellä. Kohteesta on tulossa turvallisuusselvitys-laitos. Konsultatiovuohyhykkeen tarkastelu toteutettaneen kesäkuussa voimaan astuneen lainsäädännön perusteella uudelleen. Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta kun huomioidaan:

- mahdolliselle jakeluasemalle liikennöinti suunnitellaan siten, että yhdistelmäajoneuvot pystyvät kääntymään jakeluasemalle kiertäen, mukaan lukien säiliöautot säiliöiden täyttöpaikalle
- huomioidaan Fingrid Oyj:n olemassa olevien ja suunniteltujen ilmaliinjien varoetäisyydet, mikäli ne ylittävät suunnitellun jakeluaseman alueelle.

**Vastine:** Posti Oy:n Pennalan logistiikkakeskus on TUKESin 26.11.2015 päivitetyn Kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeet –luettelon mukaan turvallisuusselvitys-laitos, jonka konsultointivyöhyke on 500 metriä. Jakeluaseman liikennöinti ja sen laitteiden tarkempi sijainti suunnitellaan aseman toteuttajan toimesta myöhemmin. Asemakaavan muutos mahdollistaa jakeluaseman toteuttamisen ja liikennöinnin vapaasti, esim. liittymien sijainteja ei rajoiteta Kytöniityntien varressa. Voimajohtojen osalta etäisyydet ovat kunnossa Fingridin lausunnon perusteella.

### **Kymenlaakson Sähköverkko Oy**

Ei huomautettavaa.

**Vastine:** Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

## Orimattilan ympäristölautakunta

Ympäristölautakunnan mielestä mahdollisessa ympäristölupavaiheessa olisi kohtuutonta teettää koko aluetta koskevia lisäselvityksiä yhdellä toimijalla. Ympäristölautakunta katsoo, että seuraavat ympäristöriskit on selvitettävä jo kaavoitusvaiheessa, jotta päätös toiminnan mahdollisesta sijoittumisesta alueelle voidaan tehdä kaikki ympäristöriskit huomioiden:

- alueen hulevesivaikutukset (alueen hulevesien hallinta ei tällä hetkellä vielä ole kunnossa) esim. häiriötilanteissa rankkasateella ja tulipalotilanteessa ja normaalin toiminnan aikana jakeluaseman kemikaalien varastointiin, öljynerotuskaivojen toimintaan ja muihin mahdollisiin päästöihin; vaikutukset Pennalan pohjavesialueelle ja Porvoonjokeen; vuonna 2012 laadittu hulevesitarkastelu ei ole riittävä
- säiliöiden täyttötilanteet, riskit alueelle
- pohjaveden pinnan korkeus
- mahdolliset vaikutukset pohjaveden laatuun
- sijaintiriskit palo/räjähdysriskien toimintojen keskellä
- raskaan liikenteen lisääminen alueelle nykyisen lisäksi
- ilmapäästöt
- yhteisriski kaasulinjan, voimalinjan ja alueen palo/räjähdysriskien toimintojen kanssa.

Selvitykset tulee toimittaa niiden valmistuttua ympäristölautakunnalle lisälausunnolle.

**Vastine:** Pennalan logistiikka-alueen hulevesiongelma on todellinen ja asiaa on tarkoitus selvittää lähiaikoina. Nyt kyseessä oleva kaavamuutosalue on pinta-alaltaan niin pieni verrattuna koko logistiikka-alueen pinta-alaan, että sen toteuttamisella ei ole kokonaisuuden kannalta merkitystä. Kaavamuutosalueelle on määrätty kaavamääräyksissä, että alueella syntyvien hulevesien viivytys tulee hoitaa omalla tontilla. Hulevesien imeytys maaperään on vaikeaa maaperän laadusta johtuen.

Asemakaavan muutosalue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Alueelle tulevan polttoaineen jakeluaseman rakenteissa (mm. säiliöt ja jakelualueen pohjarakenteet) on noudatettava valtioneuvoston asetusta nestemäisten polttoaineiden jakeluasemien ympäristönsuojeluvaatimuksista (444/2010). Turvatekniikan keskus TUKES on lausunut omassa lausunnossaan, että jakeluasemasta ei ole vaaraa toiminnalle, jota harjoitetaan Posti Oy:n kiinteistöissä tai päinvastoin. Fingrid Oyj on todennut lausunnossaan, että jakeluaseman toiminta ei haittaa alueella olevia voimajohtoja ja niiden toimintaa.

Logistiikka-alueilla on luonnollisesti paljon raskasta liikennettä ja Pennalan alueen rakentamassa raskaan liikenteen määrä tulee kasvamaan huomattavasti. Tilanteeseen on varauduttu mm. uuden liittymän suunnittelulla Lahdentielle. Liittymäjärjestelyt on tarkoitus toteuttaa vuonna 2017. Kyseessä oleva raskaan liikenteen tarpeita palveleva polttoaineen jakeluasema ei sinällään lisää liikennettä. Erittäin oletettavaa on, että jakeluasemaa tulee käyttämään pääasiassa alueella jo muutenkin liikkuva raskas liikenne.

Asemakaavan muutoksessa ei ole tarkoituksenmukaista selvittää niitä seikkoja, jotka joka tapauksessa tulevat selvitettäväksi polttoaineen jakeluaseman ympäristölupahakemuksessa.

Ympäristölautakunnan lausunto ei aiheuta muutoksia tai lisäyksiä kaavaehdotukseen.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksessa suunnittelualue säilyy toimitilarakennusten korttelialueena (KTY). Tontin sisälle on merkitty aluetta, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman (pj) ja Kytöniityntien varteen on osoitettu istutettava alueen osa.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 3063 m<sup>2</sup>. Se on kokonaisuudessaan osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Tarkoituksena on mahdollistaa tontille polttoaineen jakeluaseman rakentaminen. Korttelialueen tehokkuus on  $e=0.50$  ja suurin sallittu kerrosluku III (kolme). Tontilla on siis 1532 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

### 5.2 KAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET

Asemakaavan merkinnät ovat ympäristöministeriön asetuksen mukaisia ja ne löytyvät kokonaisuudessaan kaavakartalta.

### 5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

#### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön eivät ole merkittäviä, koska kylmäasema sijoittuu keskelle laajenevaa logistiikka-alueita. Ympäristössä ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokiteltuja rakennuksia. Lähin asuinrakennus sijoittuu noin 500 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta Lahdentien itäpuolelle. Lahdentien länsipuolella lähin asutus sijaitsee Rautamäentien varrella noin 800 metrin päässä suunnittelualueesta.

#### 5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset tulevat olemaan koko logistiikka-alueen mitta-kaavassa vähäisiä. Uusi kylmäasema aiheuttaa pienen lisäyksen liikennemäärissä Kytöniityntiellä ja Jokimäentiellä sekä Lahdentien risteysalueella. Raskas liikenne tulee lisääntymään logistiikka-alueen laajentuessa, joten kylmäasema tulee tukemaan alueen toimintoja.

#### 5.3.3 Vaikutukset ympäristöön ja maisemaan

Tontin rakentaminen vaikuttaa pinta- ja hulevesiin. Rakentamisessa tulee huomioida jakelu- ja täyttöalueiden ulkopuolisten hule- ja pintavesien viivyttäminen tontilla. Säiliötilavuudeltaan 10 m<sup>3</sup>:n tai sitä suuremman tankkauspisteen rakentaminen edellyttää valtioneuvoston asetuksen (asetus nestemäisten polttoaineiden jakeluasemien ympäristösuojeluvaatimuksista 444/2010) noudattamista ja saattaa edellyttää lisäksi ympäristöluvan.

Täyttö- ja jakelualueet tulee päällystää ja niiden pinta- ja hulevedet tulee käsitellä valtioneuvoston asetuksen vaatimusten ja mahdollisen ympäristöluvan määräysten mukaisesti ennen vesistöön päästämistä. Polttoaineen jakelutoimintaan liittyvät ympäristöriskit huomioidaan jakeluaseman suunnittelussa ja luvituksessa.

Maaperän ja pohjavesien suojelua koskevat ympäristönsuojelulaissa pykälät 16 § (maaperän pilaamiskielto) ja 17 § (pohjaveden pilaamiskielto). Valtioneuvoston asetus nestemäisten polttoaineiden jakeluasemien ympäristönsuojeluvaatimuksista sisältää pykälät maaperän ja pohjaveden suojelusta (6§) sekä öljyisten jätevesien käsittelystä ja johtamisesta (7§).

Kylmäaseman maisemalliset vaikutukset ovat vähäisiä, koska se sijoittuu osin jo toteutuneelle logistiikka-alueelle ja jää suurelta osin olemassa olevien toimitilarakennusten taakse.

#### **5.4 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET**

Asemakaavamuutoksen kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön 31.3.2000 asetuksen mukaisia. Kaavamerkinnät ja – määräykset on esitetty kaavakartalla.

#### **5.5 NIMISTÖ**

Kaavamuutoksessa ei ole uutta nimistöä.

### **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaavamuutoksen lainvoimaisuus on kuulutettu. Kaupunki toteuttaa kaavamuutosta lupamenettelyjen kautta ja vastaa kunnallistekniikan ja katujen rakentamisesta alueella. Asemakaavan muutoksen toteutumista seurataan kaavoituksen, rakennusvalvonnan sekä yhdyskuntatekniikan yhteistyössä.

Asemakaavan muutoksen toteutuksessa on erityisesti kiinnitettävä huomiota ympäristöriskien minimoimiseen ja hulevesien käsittelyyn. Ensisijaisesti täyttö- ja jakelualueen ulkopuolisia pinta- ja hulevesiä tulee viivyttaa omalla tontilla.

Rakentamista ohjaa kaava-asiakirjojen lisäksi ympäristönsuojelulain mukaisen luvan määräykset sekä Orimattilan kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys.

Orimattilassa 15.12.2015

Eero Manerus  
kaavoitusinsinööri