

Päätöspäivämäärä 17.07.2025

Rakennuspaikka

Kiinteistötunnus 560-418-11-348
Pysyvä rakennustunnus

Pinta-ala 4277.0

Orivillentie 2
16300 ORIMATTILA

Kaava

Asemakaava (ohjeellinen tonttijako)

Hakija

Clewercon Oy
Mäkiaukio 5
16310 Virenoja

Asian vireilletulo

24.06.2025

Toimenpide

Poikkeamispäätös
Rakennetaan 436 k-m2 suuruinen varastohalli ja pysäköintitilat.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Rakennuspaikka

Orimattilassa sijaitseva kiinteistö 560-418-11-348 osoitteessa Orivillentie 2. Kiinteistön koko on 4 277 m2.

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa asemakaava A90 (kv 7.5.2001). Rakennuspaikka on asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta. Kiinteistö on lohkottu asemakaavan mukaisesti.

Poikkeamisluvan tarve ja päätösvalta

Poikkeamislupaa haetaan rakennusalan ylittämiseen ja pysäköintipaikkojen rakentamiseksi istutettavalle alueen osalle.

Hakemuksen mukainen rakentaminen vaatii rakentamislain 57 §:n mukaisen poikkeamisluvan. Päätöksen tekee rakentamislain mukaan kunta ja kunnan hallintosäännön mukaan kaavoituspäällikkö.

Poikkeamisen edellytykset

Rakentamislain 57 § mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakija ei ole erikseen perustellut hakemusta.

Nykytilanne

Kiinteistö sijaitsee Orivillen teollisuusalueella, lähellä Lahdentietä, Orivillientien ja Hevostien risteyksessä. Länsipuolella on toimiva huoltoasema. Kiinteistö on rakentamaton. Kiinteistö on entistä peltoa, eikä siellä ole merkittävää kasvillisuutta tai tiedossa olevia luontoarvoja. Maaperä on savea.

Kiinteistö sijaitsee Sikosuo vedenhankintaa varten tärkeällä Sikosuo pohjavesialueella. Matkaa vedenottamolle on alle puoli kilometriä. Vesioikeuden vahvistama vedenottamon suoja-alue alkaa 125 metrin päässä kiinteistön eteläpuolella. Ennen suoja-aluetta on Porvoonjokeen laskeva puro, joten mahdollisen onnettomuuden sattuessa kemikaalit eivät pääse edes pintavaluntana vedenottamon suoja-alueelle.

Asemakaava

Kiinteistö on asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL-2). Alueelle saa sijoittaa myös toimistotiloja. Erillisellä luvalla alueelle saa sijoittaa elinkeinotoiminnan kannalta tarpeelliset asunnot. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelua palvelevia tiloja ja rakenteita. Tällöin korttelialueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita, eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava kunnalliseen viemäriverkkoon.

Suurin sallittu kerrosluku on kaksi, rakennusoikeutta on 1 283 k-m² (e=0,3). Rakennusoikeuden määrään lasketaan mukaan koko kiinteistö, mutta rakentaminen tulee sijoittaa rakennusalueelle. Rakennusalan merkintä ei ole ohjeellinen. Rakennusalan ulkopuolinen osa kiinteistöä on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Istutettava alueen osa on Orivillientien puoleisella reunalla kahdeksan metriä leveä ja Hevostien puolella kymmenen metriä leveä.

Korttelialueella on varattava autopaikkoja vähintään 1/100 k-m² liike- tai toimistotilaa kohti ja 1/150 k-m² teollisuustilaa kohti. Autopaikkoja on osoitettu enemmän, kuin asemakaava edellyttää.

Rakentamishanke ja poikkeaminen

Kiinteistölle halutaan rakentaa 10,3 metriä leveä ja 42,3 metriä pitkä varastohalli, jonka päätyyn tulee aidattu jätekatos. Noin kolmasosa rakennuksesta sijoittuu sallitun rakennusalueen rajan ulkopuolelle, istutettavalle alueen osalle. Sisäänajo rakennuspaikalle on Orivillientien puolelta. Autojen pysäköintipaikat on sijoitettu kiinteistön eteläpäähän, lähes kokonaan istutettavalle alueen osalle.

Orivillientien katualueen länsireunaan on rakennettu vesi- ja viemärijohdot ja maakaasulinja. Auris Kaasunjaku Oy:n lausunnossa edellytetään, että tonttiliittymän kohdalla maakaasuputki on suojattava esim. betonilaatalla. Rakennuksen etäisyys maakaasuputkeen on ylityksen jälkeenkin riittävä, mutta ennen kaivuutöiden aloittamista tulee olla yhteydessä Auris Kaasunjaku Oy:n verkostonvalvojaan (Johan Moilanen 040 141 7595).

Asemakaavassa on määrätty noin 1 050 neliötä kiinteistön pinta-alasta istutettavaksi alueen osaksi. Hakemuksen mukainen rakentaminen peittäisi tästä noin 385 neliötä, eli yli kolmasosan. Naapurikiinteistöjen rakennukset on sijoitettu kaavan mukaisesti. Lähin rakennusalan ylitys sijaitsee Autokallentien päässä. Orivilliantien varrelle ei kuitenkaan ole muodostunut yhtenäistä visuaalista linjaa, josta tämä hanke jotenkin poikkeaisi.

Kiinteistöllä on runsaasti rakennusoikeutta, sillä se on mitoitettu rakennettavaksi kahteen kerrokseen. Yhteen kerrokseen rakentamalla ei saada koko rakennusoikeutta käytettyä. Nyt haetulla rakennusalan ylityksellä haetaan mahdollisuutta rakentaa myöhemmin toinen halli kiinteistön länsireunaan (ks. LVI-asemapiirustuksen viitekuva). Tämä lisärakentamiseen soveltuva alue on nykyisessä suunnitelmassa varattu lumitilaksi.

Naapurien kuuleminen

Rakentamislain 64 §:n mukaan on ennen poikkeamislupaa koskevan päätöksen tekemistä kuultava asiasta naapureita tai muita, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakentamishanke voi huomattavasti vaikuttaa.

Rakennusvalvonta on kuullut neljän naapurikiinteistön omistajat kirjeitse kesä-heinäkuussa 2025. Orimattilan kaupunki omistaa katualueet ja kadun eteläpuolella olevan kiinteistön. Naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

Auris Kaasunjakelu Oy:ltä on saatu lausunto 26.6.2025. Lausunto on lisätty rakentamislupa-asiakirjoihin. Rakentamisessa on otettava huomioon vähimmäisetäisyydet maakaasuputkeen ja suojattava putki ajoliittymän kohdalla. Ennen töiden aloittamista tulee olla yhteydessä verkostonvalvojaan.

Kaavoituspäällikön päätös

Päätän myöntää poikkeamisluvan kiinteistölle 560-418-11-348 rakennusalan ylitykseen hakemuksen mukaisesti. Rakennuksen sijoittuminen lähemmäksi Orivillentietä ei aiheuta haittaa naapurikiinteistöille tai liikenneturvallisuudelle, eikä heikennä alueen kaupunkikuvaa. Istutettavan alueen asfaltointi pysäköintialueeksi tulee ottaa huomioon tontin jatkosuunnittelussa siten, että tontin pohjoisreunaan jätetään vastaavasti suurempi lumitila.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jona aikana tulee hakea rakennuslupaa.

Päätöksen antopäivä 18.7.2025.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57, 64, 67, 70, 76, 77 ja 79 §:t. MRA 85, 86 ja 88 §:t.
HL 49 c ja 62 a §:t.

Nähtävilläolopaikka

Orimattilan kaupungin yleinen tietoverkko www.orimattila.fi

Oikaisuvaatimusohje

Päätöksen antopäivä
18.07.2025

Tämä lupapäätös on annettu yllä mainittuna antopäivänä.

Mikäli olette tyytymätön päätökseen, siihen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella. Teillä on oikeus tehdä asiasta kirjallinen oikaisuvaatimus ja saada lupa-asianne näin Orimattilan kaupungin kaavoitusviranomaiselle käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta. Asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä. Mikäli päätös on annettu asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan, katsotaan asiakirja annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi Orimattilan kaupungin verkkosivuille. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Oikaisuvaatimus on osoitettava ja toimitettava Orimattilan kaupungin elinvoimatoimialalle. Oikaisuvaatimuksen tekijän tai hänen asiamiehensä tulee allekirjoittaa oikaisuvaatimuskirjelmä. Kirjelmästä tulee käydä ilmi mihin päätökseen haetaan muutosta ja millä perusteella.

Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.

Orimattilassa, päätöspäivänä



Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta

Orimattilan kaupungin elinvoimatoimiala
postiosoite: PL 46, 16301 ORIMATTILA
katuosoite: Erkontie 9, 16300 Orimattila