



KAAVOITUSKATSAUS 2023

KAAVOITUSOHJELMA 2024-2028



Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 17.10.2023 § xx
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

YLEISTÄ

KAAVOITUS on kunnan maankäytön suunnittelua. Maankäytön suunnittelun keskeisenä tavoitteena on toimivan, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän ympäristön tasapainoinen kehittäminen sekä edellytysten turvaaminen kunnan elinvoimaiselle kehitykselle.

KAAVOITUSKATSAUS on vuosittain laadittava tiedote kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista. Kaavoituskatsauksen laatimisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 7 §:ssä.

KAAVOITUSOHJELMA on Orimattilan kaupungin maankäytön toimintaohjelma, jossa linjataan lähivuosien suunnittelun ja kaavoituksen painopistealueet ja keskeiset tehtävät.



Yhteystiedot

Orimattilan kaupunki, Kaupunkikehitys- ja tekninen toimiala
Kaupungintalo 2. krs. Erkontie 9
Postiosoite PL 46, 16301 Orimattila
Puhelin 03 888 111 (vaihde)
www.orimattila.fi

Kaavoitus

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta	040 515 5183
Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen	044 781 3624
Kaava- ja paikkatietoasiantuntija Henna Sihvonen	044 781 3861

Rakennusvalvonta

Johtava rakennustarkastaja Timo Tarkkala	040 749 7065
Rakennustarkastaja Marko Haataja	040 521 6732
Toimistosihteeri Tanja Mansikkaniemi	044 781 3581

Yhdyskuntatekniikka

Kunnallistekniikan työnjohtaja Janne Komulainen	044 781 3619
Rakennuttamispäällikkö Ari-Pekka Rajaranta	044 781 3745

Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@orimattila.fi
Kaupungin kirjaamo: kirjaamo@orimattila.fi

KAAVOITUSJÄRJESTELMÄ

Alueiden käytön suunnittelujärjestelmästä säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL). Periaatteena on, että yleispiirteisempi kaava tai muu suunnitelma ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta. Esitystapa muuttuu sitä tarkemmaksi mitä pienempää aluetta kaava koskee.

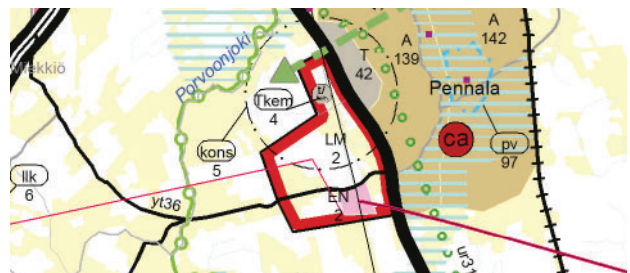
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat suunnittelua ja niiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista päättää valtioneuvosto.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niiden toteuttamiseksi tarvittavat toimenpiteet on määriteltävä valtakunnallisissa suunnitelmissa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niiden toteuttamiseksi tarvittavat toimenpiteet on määriteltävä valtakunnallisissa suunnitelmissa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niiden toteuttamiseksi tarvittavat toimenpiteet on määriteltävä valtakunnallisissa suunnitelmissa.

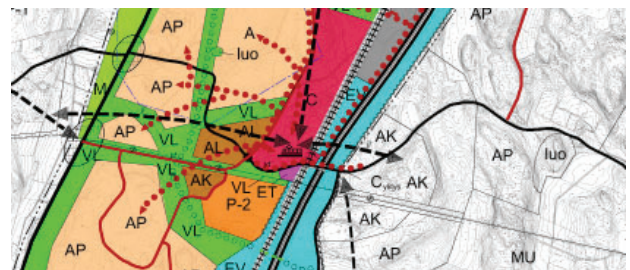
Maakuntakaava

Maakuntakaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Maakuntakaavassa näkyy mm. suuret taajamat, pääväylät ja lentokentät. Maakuntakaavan laatii Päijät-Hämeen liitto ja kaavasta päättää maakuntavaltuusto. Kaudella 2021-2025 valtuustossa on 36 jäsentä, joista neljä on Orimattilan kaupunginvaltuutettuja.



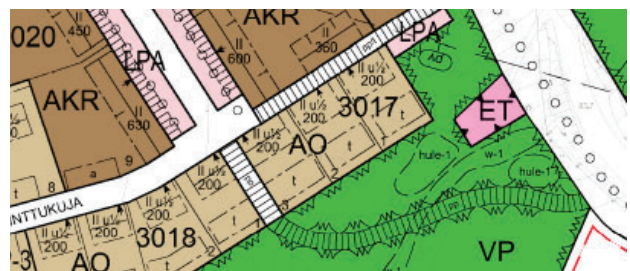
Yleiskaava

Yleiskaavan tarkoituksena on koko kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavassa näkyy mm. asunto- ja teollisuusalueet, koulut ja kauppakeskukset. Yleiskaavoista päättää Orimattilan kaupunginvaltuusto.



Asemakaava

Asemakaava on yksityiskohtainen suunnitelma alueiden käytöstä eri tarkoituksiin. Asemakaavoja laaditaan alueelle, johon on suunnitteilla tiiviimpää rakentamista. Asemakaavassa näkyvät kaikki tontit, rakennusten paikat ja suurin sallittu kerrosluku, rakennusten käyttötarkoitus, kadun nimet yms. Pienet ja vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavahankkeet hyväksyy Orimattilan kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta. Pääasiassa asemakaavat hyväksyy kaupunginvaltuusto.



Ranta-asemakaava

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rannoille ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai rakentamisen ohjaamiseen tarkoitettua yleiskaavaa. Jos kaavaa ei ole, rakentamiseen tarvitaan poikkeamispäätös. Ranta-asemakaavan tarkoitus on ohjata pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä ranta-alueella. Ranta-asemakaavat ovat yleensä yksityisiä kaavahankkeita, joissa vain hallinnollinen puoli ja päätöksenteko tehdään kunnassa.



KAAVOITUSPROSESSIN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä maankäyttö- ja rakennusasetus edellyttävät vuorovaikutuksen järjestämistä kaavan valmisteluvaiheessa. Kaavahankkeiden etenemistä tiedotetaan paikallislehdissä (Orimattilan Sanomat ja Orimattilan Aluelehti), kaupungin ilmoitustaululla sekä kotisivuilla.

ALOITUSVAIHE

Asemakaavan laatimis- tai muuttamisaloite tehdään kaupunginhallitukselle. Kaavoituskohteet päätetään vuosittain kaavoitusohjelmassa, jonka hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaupunginhallitus hyväksyy kesken vuotta tulevat muutokset kaavoitusohjelmaan.

Jokaisesta kaavasta tehdään ensin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kuvataan kaavoituksen kohde, arvioitu aikataulu, suunnittelun lähtökohdat ja kaavoituksen merkittävimmät vaikutukset, jotka on tarkoitus arvioida työn kuluessa. Suunnitelmassa selvitetään osalliset sekä keinot vuorovaikutuksen järjestämiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta tiedotetaan kuulutuksella, joka voi olla myös kuulutus kaavan vireille tulosta.

Osallisia ovat asukkaat, maanomistajat ja kaikki ne, joiden oloihin maankäyttöratkaisulla voi olla vaikutusta. Vuorovaikutus ja vaikutusten arviointi suunnitellaan jokaista kaavaa varten erikseen, siksi myös osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältö ja laajuus vaihtelevat.

Osallinen voi antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavatyön ajan ja suunnitelmaa voidaan päivittää tarpeen mukaan työn edetessä.

VALMISTELUVAIHE

Kaavaa valmisteltaessa tehdään tarvittavia selvityksiä ympäristöstä, maaperästä, liikenteestä yms. Samalla käydään neuvotteluja maanomistajien ja yhteistyötahojen kanssa. Jos kaavahanke on vaikutuksiltaan merkittävä, laaditaan 1-3 luonnosta ja kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta asettaa valmisteluaineiston julkisesti nähtäville.

Kaavan valmistelu on osallisten kannalta keskeisin suunnitteluvaihe, sillä suunnitelmat eivät ole lopulliseen muotoonsa hiottuja ja muutosten tekeminen on tässä vaiheessa vielä helppoa.

Pienissä kaavahankkeissa valmisteluaineistoa ei aseteta julkisesti nähtäville, vaan kaava valmistellaan suoraan

ehdotusvaiheeseen. Tästä on silloin maininta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, jotta halukkaat voivat vaikuttaa kaavan sisältöön heti aloitusvaiheessa.

EHDOTUSVAIHE

Kaavaehdotus laaditaan saadun palautteen pohjalta. Kaavaehdotuksen osia ovat kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen sekä kaavaselostus (sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma). Kaupunginhallitus, tai merkitykseltään vähäisten kaavamuuotosten osalta kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta, asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksen ollessa julkisesti nähtävillä voi osallinen tehdä kaavasta kirjallisen muistutuksen. Eri viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunto. Kaavan laatija käsittelee jätetyt muistutukset ja lausunnot, sekä laatii vastineet näihin. Mikäli kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen pohjalta oleellisia muutoksia, muokattu ehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville.

HYVÄKSYMISVAIHE

Kaupunginvaltuusto, tai merkitykseltään vähäisten asemakaavamuuotosten osalta kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta, hyväksyy kaavan sekä vastineet annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Kaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeuden päätöksestä edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, kaava tulee lainvoimaiseksi ja siitä kuulutetaan erikseen.

PÄIJÄT-HÄMEEN MAAKUNTAKAAVA

Päijät-Hämeen liitto on 10 kunnan kuntaryhmä, johon kuuluu Orimattilan lisäksi Lahti, Hollola, Heinola, Hartola, Asikkala, Kärkölä, Padasjoki, Sysmä ja Iitti. Päijät-Hämeen liiton lakisääteisenä tehtävänä on mm. huolehtia alueensa maakuntakaavoituksesta.

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen yleispiirteinen suunnitelma maankäytöstä maakunnan alueella. Maakuntakaavalla määritellään maakunnan aluerakenne pitkälle tulevaisuuteen kuvaamalla kartalla asumisen, työpaikkojen ja niitä yhdistävän liikennejärjestelmän sekä ympäristön kehittämissuunnat ohjeeksi kuntakaavoitukselle ja muulle viranomaistoiminnalle.

Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen yleisperiaatteet. Kaavassa osoitetaan mm. asumiseen ja virkistykseen soveltuvat alueet. Aluevarauksia tehdään myös seudullisille ja valtakunnallisille liikennematkaisuille sekä teknisen huollon järjestelyille. Maakuntakaava jättää paikalliset alueiden käyttöä koskevat kysymykset ratkaistavaksi kuntakaavoituksessa (yleis- ja asemakaavat).

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019.

Maakuntakaavassa Orimattilaan on merkitty laajan kaupunkikeskuksen lisäksi keskustatoimintojen alakeskukset Pennalaan ja Hennaan. Keskusta-alueiden ulkopuolella on kaupan suuryksikön kohdamerkinnot Kankaanmäen ja Tuuliharjan kohdalla (52,8 hehtaarin varaus Hennan osayleiskaavassa).

Päijät-Hämeen maakuntavaltuusto hyväksyi 28.1.2021 kiertotaloutta palvelevan jätteenkäsittelyalueen vaihe-
maakuntakaavan. Vaihemmaakuntakaavassa on osoitettu kierrätyspuiston sijaintipaikka Hollolan Kehätien alueelle.

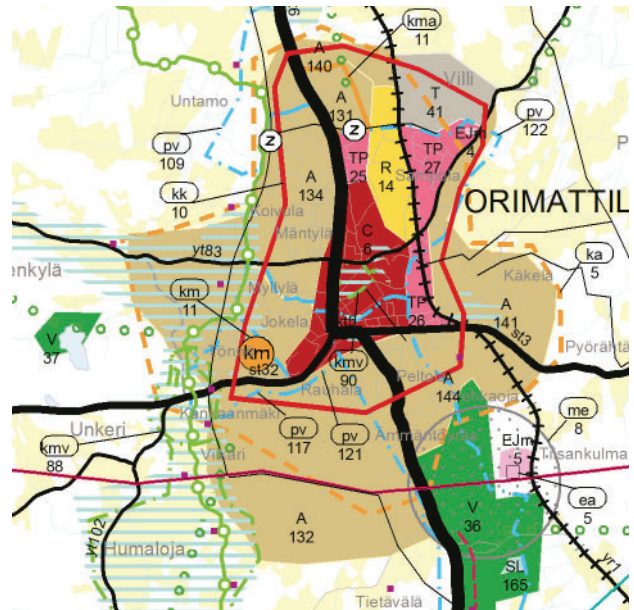
Kaupunkiseutusuunnitelma

Päijät-Hämeen liitto ja Lahden kaupunkiseudun MAL-kunnat yhteistyössä Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskusten kanssa ovat laatineet kaupunkiseutusuunnitelman. Tarkkuustasoltaan kaupunkiseutusuunnitelma on strategisen yleiskaavan ja maakuntakaavan väliltä. Kaupunkiseutusuunnitelma ei ole lainvoimainen kaava, mutta se toimii pohjana kuntien yleiskaavojen laadinnalle ja maakuntakaavan päivittämiselle.

Orimattilan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt osaltaan kaupunkiseutusuunnitelman 25.9.2023.

Lisätietoa maakuntakaavasta ja kaupunkiseutusuunnitelmasta Päijät-Hämeen liiton sivuilla www.paijat-hame.fi

Kuva: Päijät-Hämeen kunnat ja kaupunkiseutusuunnitelman rajaus.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014



ORIMATTILAN YLEISKAAVAT

Orimattilassa ei ole koko kunnan kattavaa yleiskaavaa, vaan osayleiskaavoja on laadittu alueittain. Yleiskaavoittamatta on kaupungin itäosa, joka käsittää Kuivannon, Niinikosken ja Pakaan kylät. Taajamissa yleiskaavat ohjaavat asemakaavojen laatimista ja rakennuslupia haetaan asemakaavan pohjalta. Maaseudulle ei tehdä asemakaavoja, joten osayleiskaava jää kylissä ainoaksi rakentamista ohjaavaksi kaavaksi.

VAHVISTETUT OSAYLEISKAAVAT

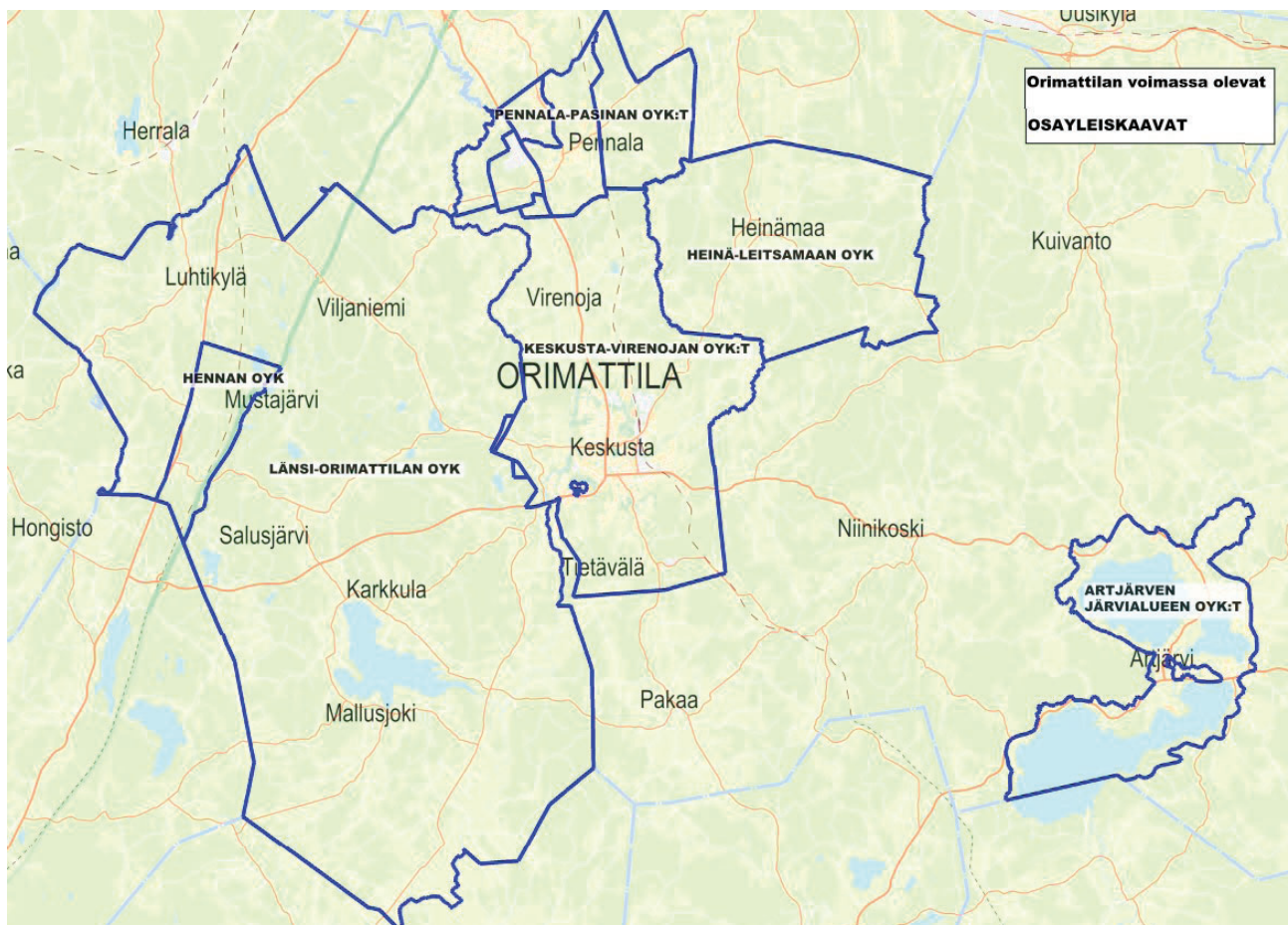
Länsi-Orimattilan osayleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 16.11.1998 ja Hämeen ympäristökeskus vahvisti sen 18.7.2000. Tämä oli käytäntö vanhan rakennuslain aikaan 90-luvun loppuun saakka. Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki on siirtänyt yleiskaavojen vahvistamispäätöksen suoraan kaupunginvaltuustolle. Osa Länsi-Orimattilan osayleiskaavasta on korvattu uudella Hennan osayleiskaavalla. Länsi-Orimattilan osayleiskaavalla turvataan ja kehitetään alueen maaseudun ja kylien elinmahdollisuuksia sekä mahdollistetaan riittävän väestöpohjan ja palveluvarustuksen ylläpito sekä elinkeinorakenteen monipuolisuus. Lisäksi kaavalla vaalitaan alueen luonnon- ja maisema-arvoja.

Keskusta-Virenojan osayleiskaava

Keskusta-Virenojan osayleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Osayleiskaava ohjaa maankäyttöä alueella vuoteen 2020 saakka.

Osayleiskaavaan on tehty muutos Kankaanmäen alueella vuonna 2012. Kankaanmäkeä koskeva osayleiskaavamuutos mahdollistaa liiketilojen, jotka kooltaan vastaa vähittäiskaupan suurmyymälää sekä muita kaupan ja palveluiden tilojen, sijoittamisen entisen Virkkeen tehdasrakennukseen.



Pennalan osayleiskaavat

Pennala-Pasinan osayleiskaava vahvistettiin 18.7.2000. Kaavaan on tehty kolme päivitystä: länsipuolen teollisuusalueen osayleiskaava 16.6.2008, pohjoisosan asuntoalueiden osayleiskaava 6.4.2009 ja itäosan osayleiskaava 5.9.2016. Pennala-Pasinan osayleiskaava tukee nykyistä aluerakennetta ja osoittaa uusia aluevarauksia asumiseen ja työpaikkarakentamiseen sekä palveluille maisemallisesti ja ympäristövaikutuksiltaan sopivilta alueilta. Osayleiskaavan päivitykset on tehty, jotta yleiskaava vastaisi paremmin Päijät-Hämeen maakuntakaavan aluevarauksia sekä osoittamaan uusia asuin- ja työpaikka-alueita.

Heinä-Leitsamaan osayleiskaava

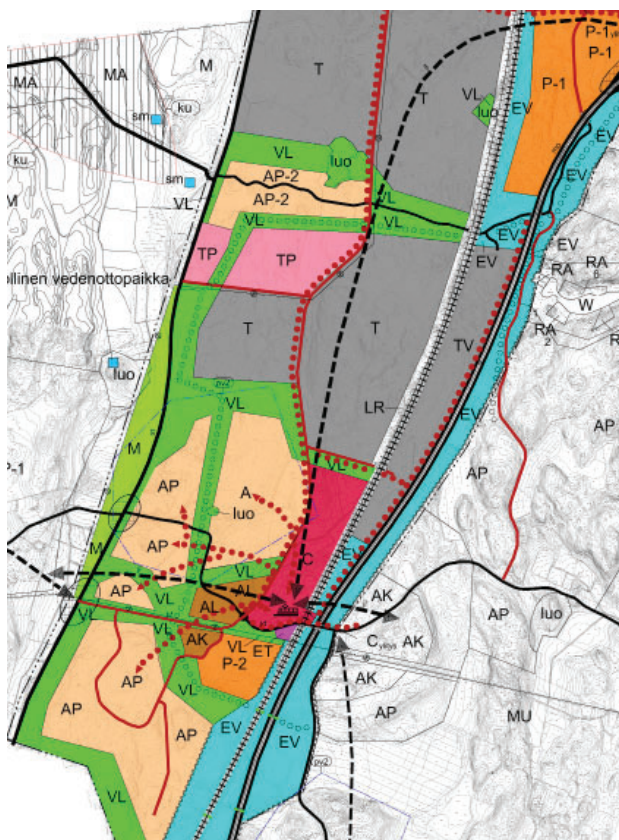
Heinä-Leitsamaan alueelle laadittu osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.12.2003. Osayleiskaava turvaa ja kehittää nykyisiä toimintoja sekä mahdollistaa kylän arvokkaan rakennusperinteen ja maiseman piirteiden säilyttämisen. Kaavalla on myös osoitettu täydennysrakentamisalueita ja se ohjaa rakentamista ympäristöön sopivaksi.

Hennan osayleiskaava

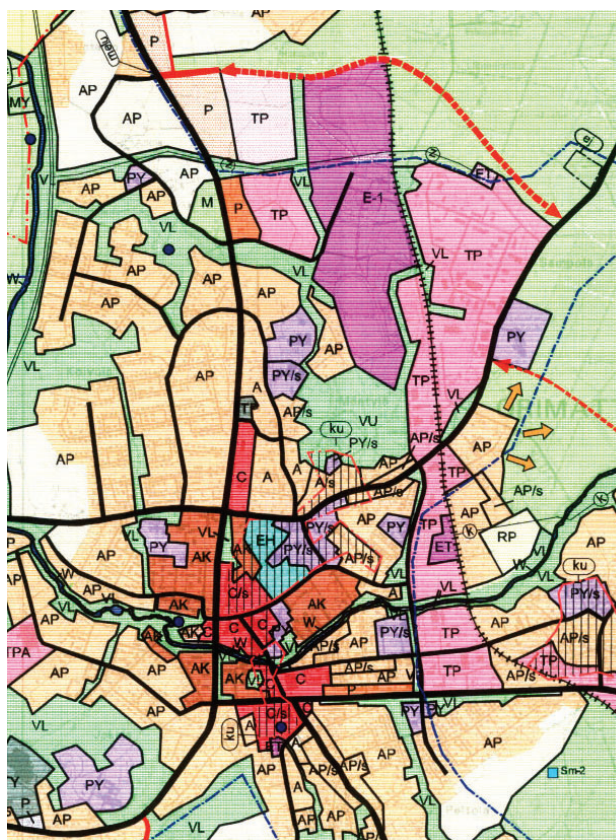
Kaupunginvaltuusto hyväksyi Hennan osayleiskaavan 21.2.2011. Kaava-alue käsittää noin 1000 hehtaaria Lahden moottoritien (vt 4) varrella. Kaavalla suunniteltiin uusi juna-asemaan tukeutuva asuntoalue ja laajat työpaikka-alueet.

Artjärven järvialueen osayleiskaava

Artjärven yleiskaavoitettu alue käsittää Pyhäjärven, Villikkalanjärven sekä Säyhteen lähiympäristöt. Artjärven kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan 10.11.1999 ja Hämeen ympäristökeskus vahvisti sen 8.11.2000. Osayleiskaavaa on muutettu Suurikylän ja Salmelan tien välisellä alueella vuonna 2012. Artjärven järvalueen osayleiskaava osoittaa maankäytön periaatteita Artjärven taajamassa sekä rantojen tuntumassa rakentamisen määrän ja sijainnin. Osayleiskaavan muutoksella on selvitetty uusien asuntoalueiden sijoittumista pitkällä aikavälillä.



Ote Hennan osayleiskaavasta (kv 21.2.2011)



Ote Keskusta-Virenojan osayleiskaavasta (kv 18.6.2007)

ORIMATTILAN ASEMAKAAVAT

Orimattilassa asemakaavoitettuja alueita on keskustassa, Pennalassa, Hennassa, Artjärvellä ja viimeisimpänä Virenojalla. Keskustassa on asemakaavoitettua aluetta yhteensä noin 1200 ha, Pennalassa 240 ha, Hennassa 26 ha ja Artjärvellä 180 ha. Lisäksi Mallusjärvellä Kotkanniemessä on voimassa ranta-asemakaava.

Voimassa olevista asemakaavoista on koottu yhtenäinen ns. ajantasakaava. Ajantasakaavat löytyvät kaupungin kotisivuilta

<https://orimattila.asiointi.fi/imsorimattila>

Ajantasakaava ei ole virallinen asiakirja. Tarkistetut kaavaotteet kaavamääräyksineen voi tilata Orimattilan kaupungin kaavoituksesta (yhteystiedot sivulla 2). Virallista kaavaotetta voi tarvita mm. kiinteistökaupan tai perunkirjoituksen yhteydessä.

VALMISTUNEET ASEMAKAAVAT

A198 Prisman asemakaavamuutos

Kaavamuutoksella lisättiin kaupan korttelin rakennusoikeutta siten, että S-Market voidaan laajentaa Prisma-kokoluokan myymäläksi. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavamuutoksen 14.3.2022. Hyväksymispäätöksestä valitettiin Hämeen hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus hylkäsi valitukset 26.4.2023. Kaavamuutos sai lainvoiman 15.6.2023.

A202 Helsingintien kaavamuutos

Helsingintie on valtion omistuksessa ja hallinnassa oleva maantie. Kaavamuutoksella muutettiin keskustassa sijaitseva osa Helsingintietä maantiestä katualueeksi. Helsingintien taajamaosuus siirtyy kaupungin omistukseen ja hoitoon sen jälkeen, kun asiasta on tehty kadunpitopäätös.

Kaavamuutoksen yhteydessä tehtiin tarkistuksia joihinkin tonttirajoihin ja muutettiin Kantaantien katualue nykyiselle paikalleen. Kankaantien länsipuolella oleva (rakentamaton) pysäköintialue muutettiin pienteollisuustontiksi. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavamuutoksen 6.2.2023.

A211 Pelastusaseman asemakaavamuutos

Kaupunginvaltuusto päätti 25.4.2022 käynnistää kaavamuutoksen entisen paloaseman ja uuden pelastusaseman tontille. Kaavamuutoksella päivitettiin tonttien käyttötarkoitukset ja jaettiin rakennusalueet myyntiä varten. Toteutumaton parkkipaikka-alue muutettiin maantien suojaviheralueeksi. Kaavamuutoksen hyväksyi kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 18.10.2022.

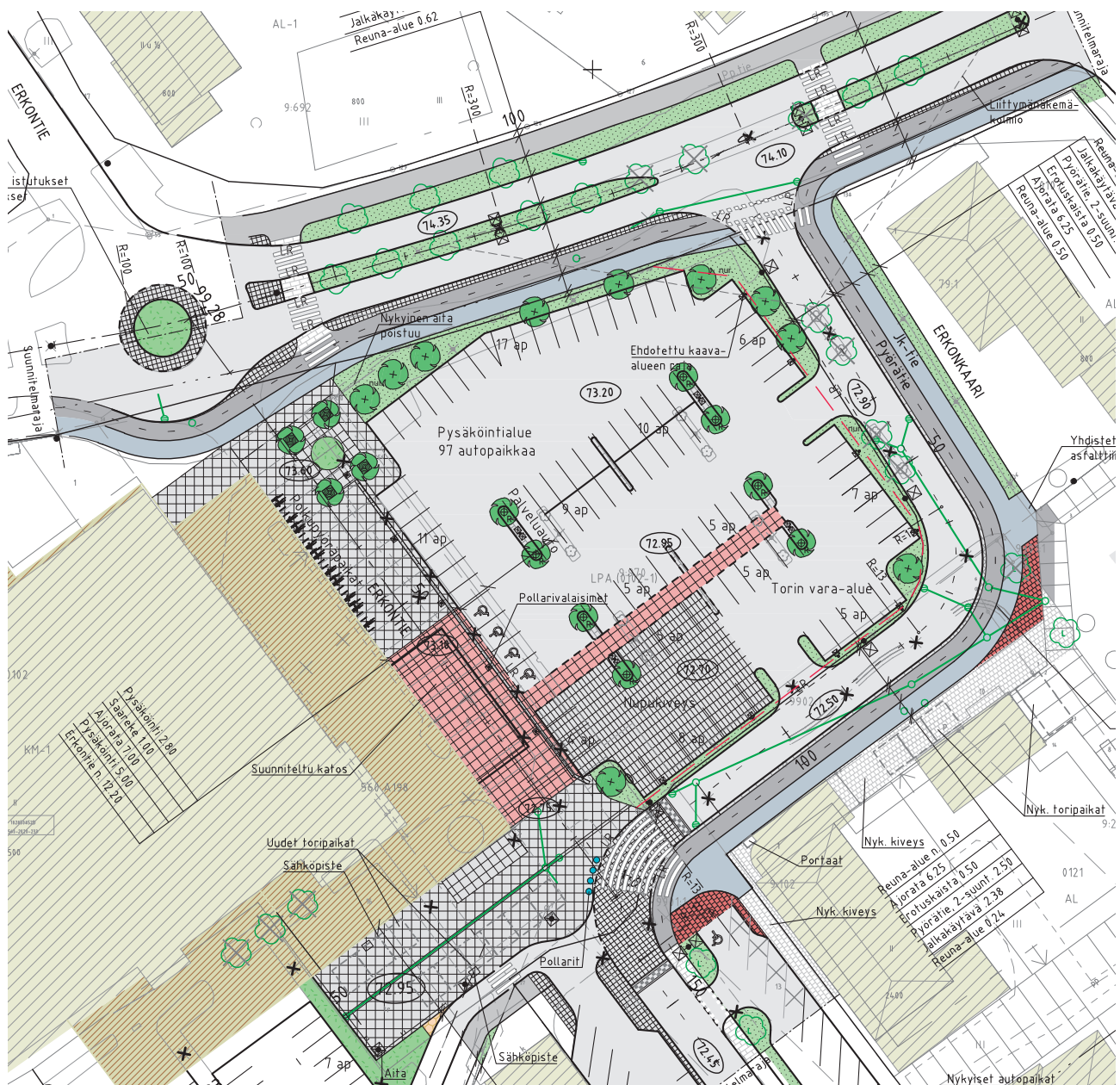
Kaupunkikehitys- ja teknisen valiokunnan, kaupunginhallituksen tai kaupunginvaltuuston käsiteltävänä olevien kaavahankkeiden etenemistä voi seurata myös [kokouspöytäkirjoista](#)

KESKEYTETTY ASEMAKAAVA

A209 Erkontie-Artjärventie-Pakaantie -liittymäalueen asemakaavamuutos

Kaavamuutoksella oli tarkoitus tehdä tarvittavat tie- ja katualueen muutokset, jotta liittymäalueelle saadaan rakennettua kiertoliittymä. Kaavaluonnos oli nähtävillä 9.1.-10.2.2023. Keskusta-alue osoittautui liian ahtaaksi kiertoliittymälle ja tiesuunnittelua jatketaan lisäämällä kääntyviä kaistoja ja varautumalla liikennevalo-ohjaukseen. Nämä järjestelyt eivät edellytä kaavamuutosta, joten kaupunginhallitus päätti keskeyttää kaavamuutoksen valmistelun 22.5.2023.





Kuva: ote Prisman katusuunnitelmaluonnoksesta, luonnos nähtävillä
26.9.-9.10.2023

Kuva oikealla: Pelastusaseman asemakaavamuutos A21 I

Kuva alla: ote Helsingintien ja Kankaantien risteyksen uudesta pienteollisuustontista



KAAVOITUSOHJELMA 2023-2027

Kaavoitusohjelmassa linjataan lähivuosien maankäytön suunnittelun ja kaavoituksen painopistealueet ja keskeiset tehtävät. Kaavoitusohjelmasta päättää kaupunginvaltuusto vuosittain.

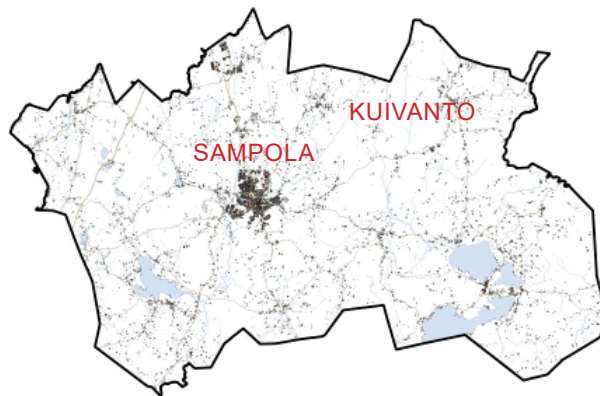
STRATEGINEN MAANKÄYTÖN SUUNNITELMA 2019

Strateginen maankäytön suunnitelma on alueiden käytön ja kehittämisen tueksi laadittu asiakirja. Kaupunginvaltuusto päätti 9.12.2019 § 65 seuraavaa:

1. Kaavoituksen painopiste on Orimattilan keskustassa ja Pennalassa. Yksittäisiä hankkeita tehdään tarvittaessa Hennaan, Virenojalle ja Artjärvelle. Uudiskaavat tehdään kaupungin resursseilla vain kaupungin omistamille maille.
2. Orimattilan keskustassa edistetään ensisijaisesti valmiin tonttimaan käyttöön ottoa, tarvittaessa kaavamuutoksia, myös yksityisten maille. Erityisesti tarvitaan lisää rivitalotontteja.
3. Keskustan pääkasvusuunta on pohjoiseen. Villin ja Sampolan alueita kehitetään hankkimalla lisämaata, tekemällä osayleiskaavamuutos loppuun ja aloittamalla asemakaavoitus.
4. Pennalan asuntoalueella lisätään maanhankintaa ja asemakaavavarantoa pientalorakentamisen tarpeisiin ensisijaisesti Pennalantiehen ja Lankilantiehen tukeutuen.
5. Kaupungin omistamia Pennalan elinkeinotontteja tuoteistetaan myyntikuntoon esirakentamalla, lohkomissuunnitelmilla ja asemakaavamuutoksella. Kokonaan uusia avauksia ei tässä vaiheessa tehdä.
6. Hennassa tehdään asemakaavan toteutettavuustarkastelu, jonka tulosten perusteella tehdään rakennustapaohjeita, määritellään linja asemakaavapoikkeamisille tai tehdään asemakaavamuutoksia.
7. Edistetään Tuuliharjan liittymän parantamista ja uuden yhdystien rakentamista Vanhalle Helsingintielle yhdessä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Suunnitelma täydentää kaupungin strategiaa ja ohjaa yleis- ja asemakaavoitusta. Raportti löytyy osoitteesta:

<https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/ajankohtaiset-suunnitelmat>



YLEISKAAVOITUS

Osayleiskaava Kuivannolle

Kaavatyössä selvitetään mahdollisuuksia rakentaa enintään viidestä voimalasta koostuvan tuulivoimapuisto noin 11 kilometriä Orimattilan keskustasta koilliseen. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan käynnistämismuutoksen ABO Wind Oy:n kanssa 24.1.2022. Suunnittelualueella on voimassa rakennuskielto kaavan laatimista varten.

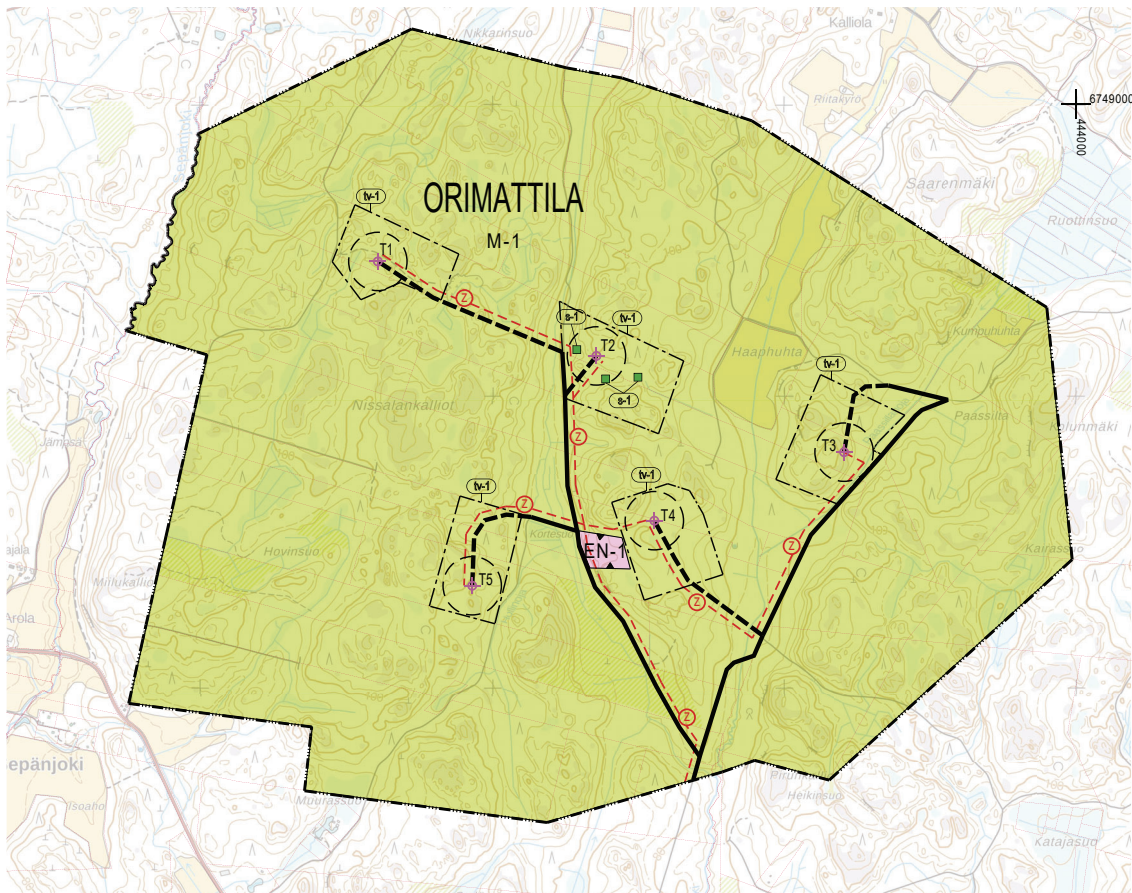
Hanke on mittakaavaltaan niin pieni, että siihen ei sovelletan YVA-lakia, eikä hanke edellytä merkintää maakuntakaavaan. Kaavaluonnos oli nähtävillä 24.11.2022 - 1.1.2023. Luonnoksessa oli viisi tuulivoimalan paikkaa. Palautteen pohjalta muokattu kaavaehdotus pyritään saamaan nähtäville loppuvuodesta 2023.

Päätökset osayleiskaavan eri vaiheista tekee kaupunginhallitus ja kaavan hyväksymispäätöksen tekee kaupunginvaltuusto.

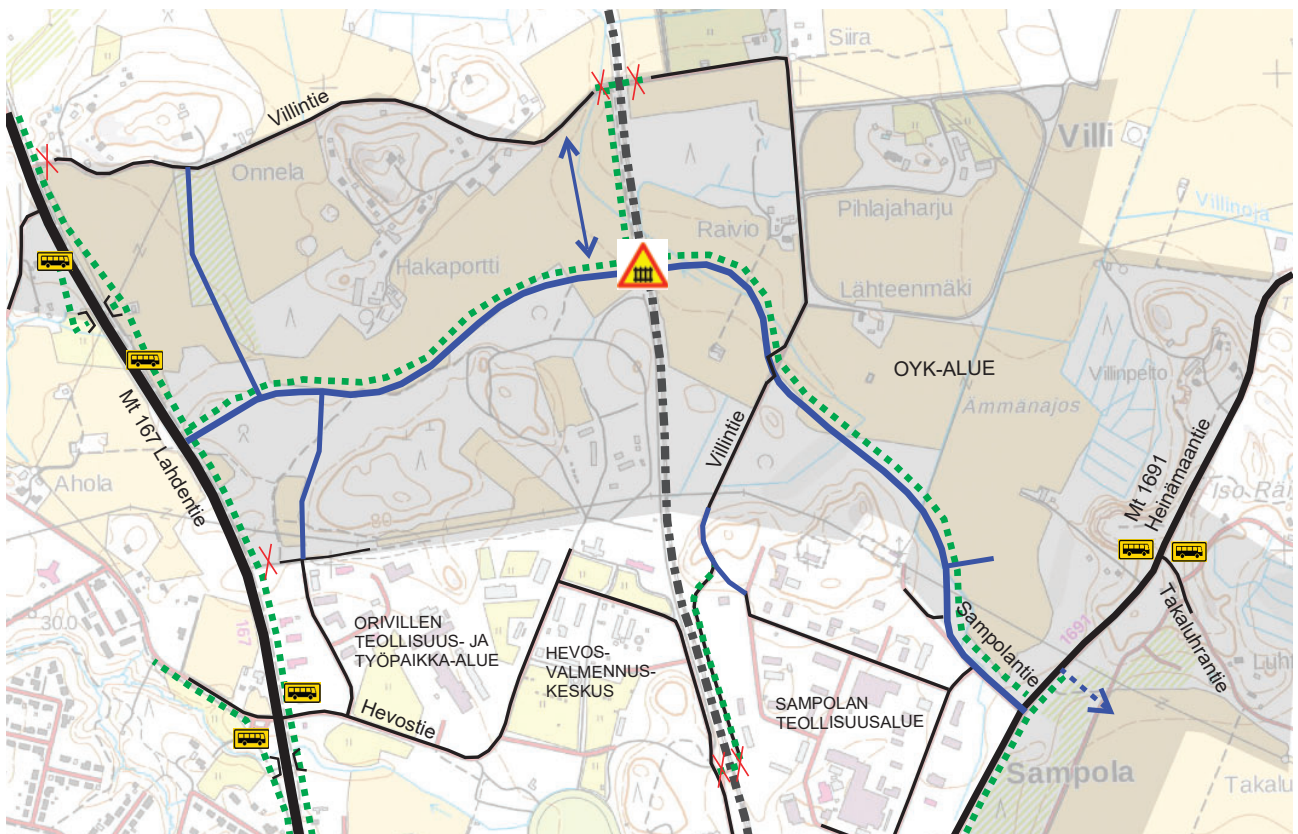
Sampolan ja Villin muutostarve

Vahvistettuun Keskusta-Virenojan osayleiskaavaan on tullut muutospaineita Sampolan ja Orivillen alueella, Niemenkylässä sekä Virenojalla. Muutostarpeet koskevat teollisuus- ja asuntorakentamista sekä tieyhteystarpeita. Osayleiskaavan ehdotus on valmisteilla.

Sampolan teollisuusaluetta on esitetty laajennettavaksi pohjoiseen pohjavesialueen ulkopuolelle. Kaavamuutokseen liittyy myös uusien asuntoalueiden osoittaminen Räänänmäen ja Villin alueille. Osayleiskaavalla on tarkoitus päättää uuden katuverkon linjaukset, uudet rakentamisen alueet ja rakentamisen sisältö (asutus/työpaikat/palvelut). Ennen rakentamista tulee tehdä kullekin alueelle asemakaava ja katusuunnitelmat. Maantieliittymät edellyttävät lisäksi tiesuunnittelua, joka tehdään yhdessä ELY-keskuksen kanssa. Rakentamisen järjestyksestä ja aikataulusta päätetään erikseen budjettipäätösten yhteydessä, vasta sen jälkeen kun suunnitelmat on ensin hyväksytty.



Kuva: Kuivannon tuulivoimapuiston osayleiskaava LUONNOS 2022



Karttaote Villi-Sampolan liikenneselvityksestä 2020 (WSP Finland Oy). Tämä on selvitys, linjauksesta päättää kaupunginvaltuusto osayleiskaavamuutoksen yhteydessä myöhemmin. Kaavapäätös ei ole rakentamispäätös.

ASEMAKAAVOITUS

Kaupungissa tulisi olla vähintään viiden vuoden rakentamista vastaava varanto valmiita asemakaavatontteja erilaisiin tarkoituksiin. Orimattilassa tilanne on melko hyvä, tontteja riittää niin yrittäjille kuin asuntorakentajille. Pulaa tonteista on ajoittain halutuimmilla asuntoalueilla ja pienillä yritystonteilla. Kysyntään nähden vähiten on tarjontaa yksikerroksisille rivitaloyhtiöille.

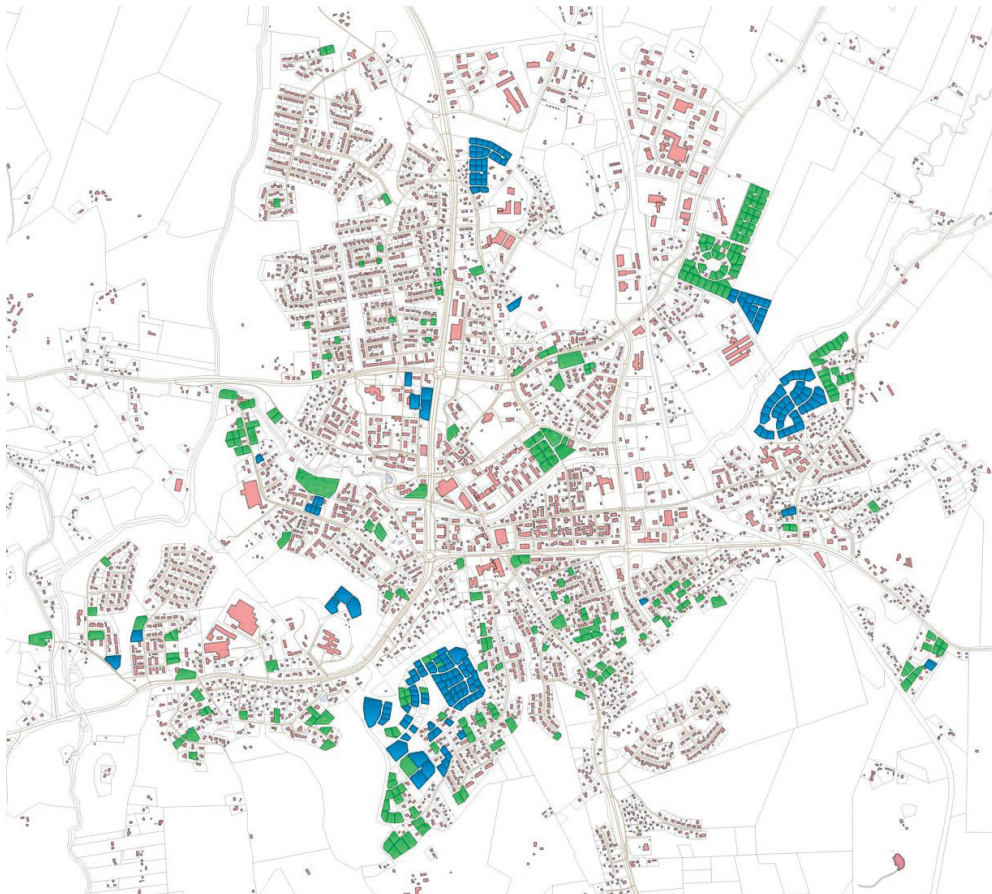
Kaupungin omistuksessa on noin 340 rakentamatonta tonttia ja yksityisillä 300. Eniten rakentamattomia tai vajaasti rakennettuja tontteja on Orimattilan keskustassa. Siksi kaavoituksessa on panostettu enemmän vanhojen kaavojen päivittämiseen paremmin tarpeita vastaaviksi, kuin uusien alueiden kaavoittamiseen.

Asemakaavoitukseen liittyviä toiveita ja tarpeita on aina enemmän, kuin mihin resurssit riittävät. Kaavahankkeiden kesken joudutaan tekemään keskinäistä valintaa kiireellisyyttä arvioitaessa. Uusia asemakaavahankkeita otetaan työn alle valikoiden. Kaikki vireillä olevat ja vireille tulevat asemakaavahankkeet arvioidaan samoilla kriteereillä. Kaupungin strategian toteuttamisen kannalta parhaat ja kannattavimmat kaavat otetaan valmisteluun ensisijaisesti. Mikäli kaavahankkeella ei katsota olevan riittäviä edellytyksiä toteuttamiseen asti, hanketta ei oteta kaavoitusohjelmaan, tai se poistetaan sieltä.

Kaavahankkeiden arvioimisessa huomioidaan seuraavat asiat:

- maakunta- ja yleiskaavan mukaisuus
- kaupungin strategian toteuttaminen
- etäisyys palveluihin
- kunnallistekninen verkko
- joukkoliikenneyhteydet
- maaperän rakennettavuus ja mahdolliset pilaantuneet maat
- melu ja värinä
- luonto- maisema- ja kulttuuriarvot
- pinta- ja pohjavedet
- täydennysrakentaminen, rakenteen eheytyminen
- liikenneolosuhteet (myös jalankulkijalle)
- luontoyhteydet
- tukee tai mienpuolistaa kunnan elinkeinorakennetta
- tuo työpaikkoja tai palveluita
- kaavan laatimisen kustannukset
- maanomistus
- kaavan toteuttamisen kustannukset
- rakentamisen jälkeiset käyttökustannukset

Kaupunginhallitus voi tarvittaessa päättää, että merkittävä ja kiireellinen kaavahanke otetaan työn alle ilman kaavoitusohjelman muutosta.



Tyhjät ja vajaat tontit keskustassa

- kaupungin
- yksityinen



Yksi havainnekuva A204 Veteraanitien kerrostalotontista

A214 Jymyllinnan kenttä, suunniteltava katulinjaus näkyy yläreunassa



Vireillä olevat asemakaavat

A204 Veteraanitien kaavamuutos

Kulttuuritalon takana olevalle rakentamattomalle kerrostalotontille selvitetään mahdollisuutta nostaa kerroskorkeutta kahdesta kolmeen yhdelle talolle. Alue on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, mikä asettaa uudisrakentamiselle erityisiä vaateita. Kaavaluonnos oli nähtävillä 3.5. - 30.5.2021. Kaavaehdotus valmistellaan, kun rakennuksen sijainnista ja ulkoasusta löytyy yhteinen näkemys tontin omistajan, naapureiden ja viranomaisten kesken.

A207 Jokimäen teollisuusalue

Pennalan teollisuusaluetta laajennetaan kaupungin omistamalle maalle seitsemän hehtaarin suuruiselle alueelle. Kaavan laatimiseen haetaan mukaan rakentamista suunnittelevia yrityksiä ja kaava laaditaan suoraan yritysten tarpeiden mukaan.

A210 Lankilantien kaavamuutos

Lankilantie Pennalassa on nykyisellään valtion hallinnoima maantie. Asemakaavassa koulun eteläpuoleinen osa on katua. Kaavamuutoksella muutetaan koko Lankilantie Pennalantieltä radalle saakka katualueeksi. Kadunpöytäpäätöksen myötä alueen suunnittelu, rakentaminen ja hoito siirtyy kaupungin vastuulle.

A212 Käkeläntien tasoristeys

Käkeläntien rautatietasoristeuksen sulkemisesta on tehty valtuustoaloite. Väylävirasto pitää risteystä vaarallisena ja siinä on tapahtunut kuolonkolari. Kaavatyön yhteydessä selvitetään eri vaihtoehtoja liikenteen järjestämiseksi turvallisesti ja tehdään tarvittavat muutokset asemakaavaan ja katusuunnitelmaan.

A213 Tullintien kaavamuutos

Tullintiellä sijaitsevan Taidelinnan ympärillä on tarve tarkistaa katualueen rajausta. Tullintielle tarvitaan kevytliikenneväylä ja Taidelinnan piha-alueelle lisää tilaa. Samalla selvitetään lisärakentamisen mahdollisuudet Tullintien ja Erkontien risteysalueella. Suunnittelualueeseen kuuluu katua, puistoa ja yksityisiä kiinteistöjä. Alue on maakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä.

A214 Jymyllinnantien katukaava

Voimassa olevassa asemakaavassa kolmen kiinteistön kulku on osoitettu asemakaavassa Jymyllinnantien kautta, mutta Jymyllinnantietä ei ole rakennettu. Kiinteistöille kulku tapahtuu yleisen parkkialueen kautta tai Urheilutien puolelta. Kiinteistöjen omistajilta on tullut aloite, jossa toivotaan Jymyllinnantien rakentamista pohjoisemmaksi. Kaavamuutoksessa tutkitaan myös parkkialueen ja Jymyllinnan alueen kokonaisuutta.

Aloitettavat asemakaavahankkeet

Ravitien teollisuusalueen laajennus

Ravitien ja junaradan välissä on pieni kaupungin omistama palsta, joka on nykyisessä asemakaavassa osoitettu pysäköintialueeksi. Pysäköinnille ei ole tullut tarvetta yli 30 vuoden kuluessa, joten alue liitetään viereiseen teollisuuskortteliin.

Veljestentien asemakaavan kumoaminen

Veljestentien asemakaava on tehty yksityiselle maalle 2008. Kunnallistekniikkaa ei ole rakennettu, eivätkä tontit ole olleet myynnissä. Yksityiseltä maanomistajalta on tullut pyyntö asemakaavan kumoamiseksi. Asemakaavamuutoksesta tulee tehdä asemakaavan käynnistämissopimus. Kaavamuutoksella kumottaisiin myös voimassa oleva maankäyttösopimus.

Pennalan aurinkovoimala

Pennalan teollisuusalueen eteläpuolella on sähköasema, jonka läheisyyteen selvitetään teollisen aurinkovoimalaitoksen rakentamista. Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Pennala on Orimattilan kasvualuetta, jossa on muitakin maankäyttöpaineita, joten laajan aurinkovoimalan sijoittaminen edellyttää kaavallista tarkastelua. Kaavan laatimisesta tulee tehdä asemakaavan käynnistämissopimus.

ASEMAKAAVOJEN AJANTASAISUUDEN ARVIOINTI

Orimattilassa on yli 160 asemakaavaa. Osa asemakaavoista on toteutunut osittain tai ei ollenkaan. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Orimattilassa on tekeillä asemakaavojen ajantasaisuuden arviointityö. Tavoitteena on parantaa rakentamismahdollisuuksia, päivittää määräykset ajantasalle ja poistaa tai muokata turhat varaukset. Muutosta edellyttävien kohteiden osalta tehdään esitys vaihtoehtoisista etenemistavoista ja tuodaan tarvittavin osin valiokunnan, hallituksen tai valtuuston päätettäväksi kaavan kumoaminen, kaavan muuttaminen tai kaavan toteuttaminen sellaisenaan.



Aloitettavaksi esitetyt asemakaavahankkeet

ASEMAKAAVOITUKSEN PAINOPISTEET LÄHIVUOSINA

Orimattilan osayleiskaavoissa on varattu 3 260 hehtaaria maata asumiseen, palveluihin, tuotantoon tai varastointiin. Tästä alueesta 1 645 ha on jo asemakaavoitettu, 1 615 ha on asemakaavoittamatta. Strategisen maankäyttösuunnitelman mukaisesti asemakaavoitusta ohjataan ensisijaisesti olemassa oleviin asemakaavoitettuihin taajamiin keskustassa, Pennalassa, Hennassa, Artjärvellä ja Virenojalla.

Orimattilan keskusta

Keskustassa on yhä vajaasti rakennettuja tai kokonaan tyhjiä tontteja. Kunnallistekniikkaa on rakennettu asemakaavan salliman maksimimitoituksen mukaan, joten yhdyskuntataloudellisesti olisi viisainta ottaa tyhjät asemakaavatontit käyttöön. Useimmat vanhat tontit ovat lisäksi paremmilla paikoilla, kuin uudet laajennusalueet. Tontin käyttötarkoitus, rakennusoikeus tai muut rakentamiseen liittyvät määräykset voidaan tarvittaessa päivittää kaavamutoksella nykyisiä rakentamistoi-veita vastaaviksi.

Pennala

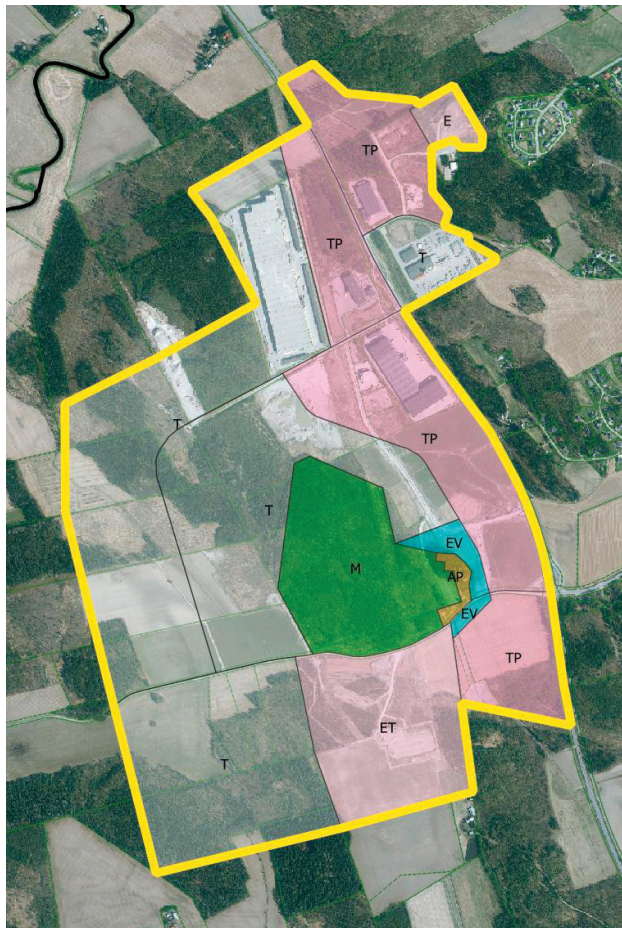
Lähitulevaisuuden asuntorakentaminen Pennalassa keskittyy Pennalantien ja Lankilantien tuntumaan. Pennalassa on niukasti tarjolla pieniä asuntoja tai ikäihmisten palvelu- tai yhteisöllistä asumista. Pennalan asuntotarjontaa pitää saada monipuolisemmaksi, jotta alueella asuminen on mahdollista eri elämäntilanteissa. Pennalan koulun ja päiväkodin alueelle tulee laatia asemakaava lähivuosina kiinteistöjaon, rakennusoikeuden ja kulkuyhteyksien selventämiseksi.

Pennalan teollisuusalueella on laajentumispotentiaalia runsaasti länteen ja etelään. Parhailleen on suunnitteilla Jokimäentien linjaus alueen poikki Rautamäentielle.

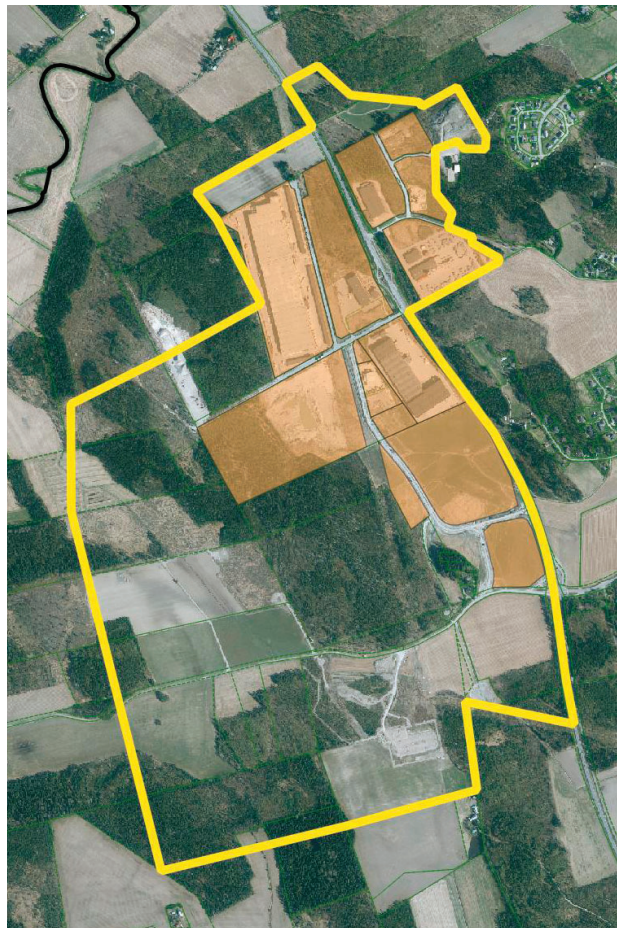
Henna

Hennan ja Tuuliharjan alueelle on tekeillä kehittämissuunnitelma, joka valmistuu loppuvuodesta 2023. Hennan asuntoalueen rakentamisen edistämiseksi tulee varautua tekemään asemakaavamutoksia. Tuuliharjan elinkeinoalueen asemakaavoittaminen on kytköksissä valtatieliittymän tiesuunnittelun aloittamiseen. Neuvottelut asiasta valtion kanssa ovat vielä kesken.

Pennalan teollisuusalue yleiskaavassa



Pennalan teollisuusalueen asemakaavoitetut osat



SOPIMUKSET

Asemakaavoitusta varten kaupunki on tehnyt kaavoituksen käynnistämissopimuksia, joiden pohjalta tehdään kaavoituksen edetessä maankäyttösopimukset. Sopimuksista päättää aina kaupunginhallitus.

Orimattilan kaupungilla on maapoliittinen ohjelma, jonka mukaan maanhankintaa ja myyntiä edistetään. Sopimusneuvotteluista ja maakaupoista vastaa maankäyttöpäällikkö Ossi Hosiaisluoma.

Veteraanitien käynnistämissopimus

Sopimus kaavamuutoksen laatimisesta Maxirakennus Oy:n omistamalle kerrostalotontille Veteraanitiellä. Ennen kaavan hyväksymistä en tehtävä maankäyttösopimus.

Kuivannon tuulivoimapuiston käynnistämissopimus

Sopimus ABO Wind Oy:n kanssa osayleiskaavan laatimisesta. Kaupunki vastaa kaavoitusprosessin hallinnollisesta valmistelusta, ABO Wind oy maksaa kulut.

Prisman maankäyttösopimus

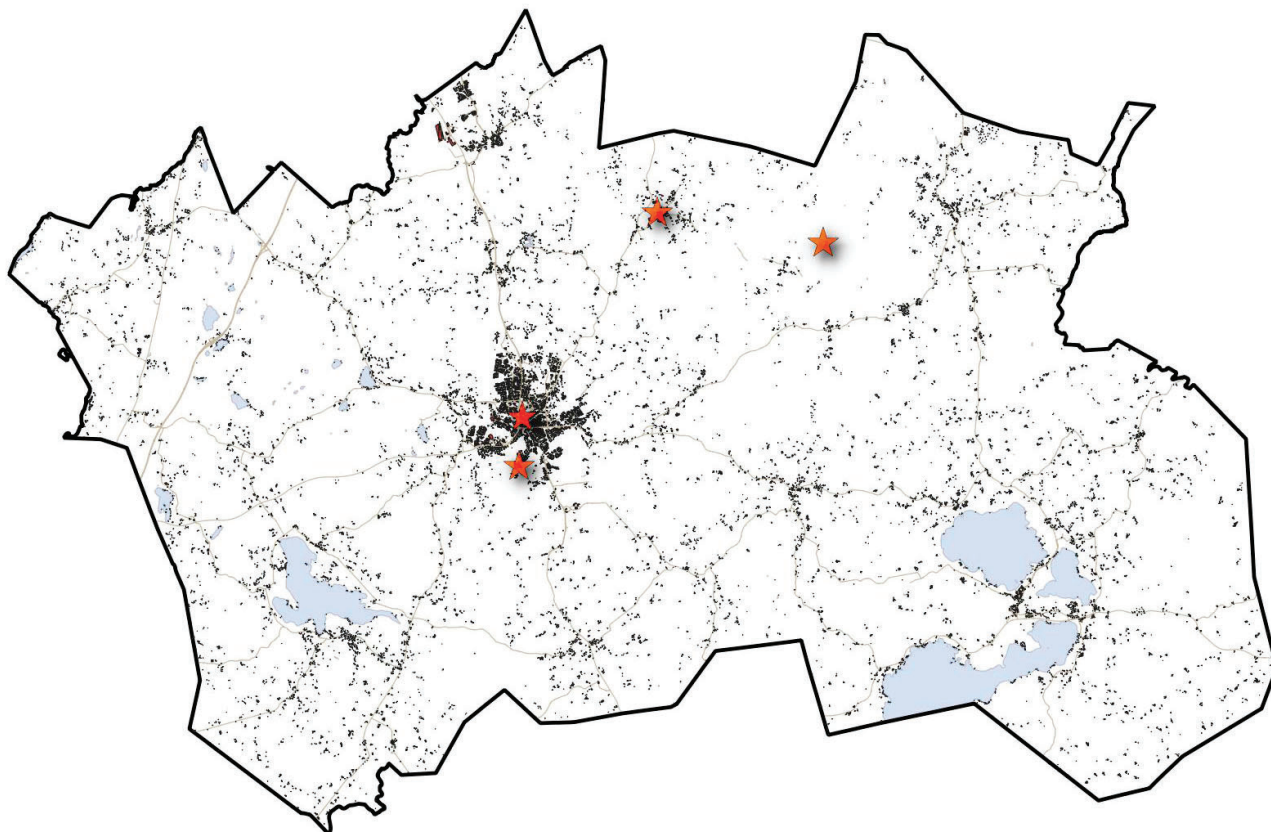
Hämeenmaan Kiinteistöt Oy:n kanssa on tehty Prisman asemakaavamuutoksen toteuttamisesta sopimus, jossa on sovittu maanluovutuksesta, rakentamisesta, aikatauluista ja kustannuksista.

LUPAVALMISTELU

Poikkeamislupa tarvitaan, kun halutaan rakentaa voimassa olevan kaavan vastaisesti, rakentaa rakennuskieltoalueelle tai ranta-alueelle, jolla ei ole MRL 72 §:n tarkoittamaa kaavaa. Suunnittelutarveratkaisu tarvitaan, kun halutaan rakentaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselle suunnittelutarvealueelle. Myös loma-asunnon muuttaminen ympärivuotiseen asumiseen saattaa vaatia suunnittelutarveratkaisun, poikkeamisluvan ja/tai rakennusluvan.

Orimattilan kaupungissa luvat asemakaavasta poikkeamiseen, poikkeamisluvat rantarakentamiseen ja suunnittelutarveratkaisut valmistellaan kaavoituksessa. Näistä luvista päättää kaavoituspäällikkö. Rakennusvalvonta valmistelee ja päättää rakennusluvut ja useimmat maisematyöluvut. Merkittävät rakennus- ja maisematyöluvut päättää ympäristövaliokunta. Kaava-alueen ulkopuolella johtava rakennustarkastaja ratkaisee, voidaanko rakentaminen tehdä suoralla rakennusluvalla vai tarvitaanko ensin suunnittelutarveratkaisu kaavoituksesta. Tarvittavien viranhaltijoiden yhteystiedot löytyvät sivulta 2. Päätökseen tyytymätön (hakija tai naapuri) voi tehdä oikaisuvaatimuksen kaavoituspäällikön päätöksestä kaupunkikehitys- ja tekniselle valiokunnalle tai rakennustarkastajan päätöksestä ympäristövaliokunnalle.

Myönnetty suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamisluvat välillä syyskuu 2022 - syyskuu 2023



Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päättää asemakaavojen valmisteluaineistojen nähtäville laittamisesta ja hyväksyy pienemmät asemakaavat. Kaikki kaupunginhallitukselle tai valtuustolle päätettäväksi menevät kaava-asiat kulkevat valiokunnan kautta. Valiokunta tekee myös viranomaispäätöksiä silloin, kun kaavoitus-päällikön lupapäätöksestä on tehty oikaisuvaatimus. Valiokunta myös antaa kaupungin puolesta lausunnot maankäyttöön, kaavoituksen ja rakentamiseen liittyvis-sä asioissa.

Puheenjohtaja

Tero Rönkkö, PS

Varapuheenjohtaja

Antti Tuomala, KOK

Jäsenet

Arja Simola, PS

Sari Eiranen, KOK

Ari Anttila, KESK

Jukka Mölsä, KESK

Tuula Koivunen, SDP

Kaupunginhallitus

Kaikki valtuustolle päätettäväksi menevät kaava-asiat kulkevat kaupunginhallituksen kautta. Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotusten nähtäville laittamisesta. Kaupunginhallitus käsittelee kaavan käynnistämispöytäkirjat ja määrää tarvittaessa rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen kaavan laatimista varten. Kaupunginhallitus tekee myös asemakaavan ajanmukaisuuden arviointipäätöksen ja nimeää kehittämisalueet. Mikäli valtuuston tekemästä kaavapäätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen tai korkeimpaan hallinto-oikeuteen, kaupunginhallitus antaa tarvittavat selitykset ja lausunnot, jos kaupunginhallitus katsoo voivansa yhtyä valtuuston päätöksen lopputulokseen.

Puheenjohtaja

Ville Erola, PS

I varapuheenjohtaja

Tero Nieminen, KESK

II varapuheenjohtaja

Tuomo Jussila, KOK

Jäsenet:

Sari Sikkilä, PS

Jari Kaitaranta, PS

Riitta Lonka, KESK

Venla Avelin, VIHR

Ida Jokinen, KOK

Vesa Teräs, SDP

Kaupunginvaltuusto

Valtuusto hyväksyy kaikki yleiskaavat ja merkittävät asemakaavat. Valtuusto hyväksyy vuosittain kaavoitusohjelman.

A large, light blue abstract graphic that resembles a stylized letter 'R' or a thick, curved arrow pointing downwards and to the right. It occupies the upper and middle portions of the page.

Alkuperäiset Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL)
säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta
www.finlex.fi

Kaavoituskatsaus- ja ohjelma on saatavilla Orimat-
tilan kaupungin kaavoitustoimesta, Erkontie 9, tai
kaupungin kotisivuilta osoitteesta
<https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnitelu/qjankohtaiset-suunnitelmat>