



# KAAVOITUSKATSAUS 2024

## KAAVOITUSOHJELMA 2025-2029



Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 15.10.2024 §  
Kaupunginhallitus xx.2024 §  
Kaupunginvaltuusto 25.11.2024 §

## YLEISTÄ

**KAAVOITUS** on kunnan maankäytön suunnitelua. 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](http://www.orimattila.fi)

### Kaavoitus

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta  
Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen

040 515 5183  
044 781 3624

### Rakennusvalvonta

Johtava rakennustarkastaja Timo Tarkkala  
Rakennustarkastaja Marko Haataja  
Toimistosihteerit Tanja Mansikkaniemi

040 749 7065  
040 521 6732  
044 781 3581

### Yhdyskuntatekniikka

Rakennuttamispäällikkö Ari-Pekka Rajaranta

044 781 3745

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



# KAAVOITUSPROSESSIN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

*Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä maankäyttö- ja rakennusasetus edellyttävät vuorovaikutuksen järjestämistä kaavan valmisteluvaiheessa. Kaavahankkeiden etenemistä tiedotetaan paikallislehdessä Orimattilan Sanomat, kaupungin ilmoitustaululla sekä kotisivuilla. Suuremmista hankkeista tiedotetaan myös Orimattilan Aluelehdessä.*

## 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 kaavamuuostosten 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 asemakaavamuuostosten 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.

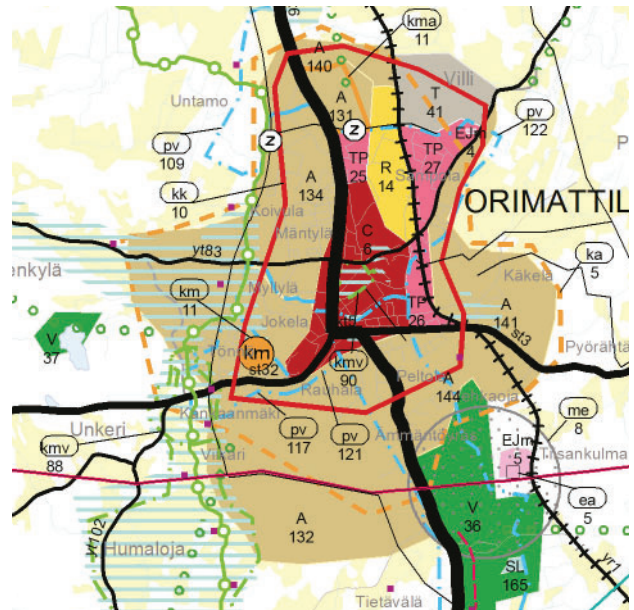
Maakuntakaavassa Orimattilaan on merkitty laajan kaupunkikeskuksen lisäksi keskustatoimintojen alakeskukset Pennalaan ja Hennaan. Keskusta-alueiden ulkopuolella on kaupan suuryksikön kohdemerkinnät Kankaanmäen ja Tuuliharjan kohdalla (52,8 hehtaarin varaus Hennan osayleiskaavassa).

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

### Maakuntakaavan uudistaminen

Maakuntakaavaa päivitetään parhaillaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä helmi-maaliskuussa 2024. Maakuntahallitus hyväksyi kaavatyön tavoitteet 12.8.2024. Kaavaluonnos pyritään saamaan nähtäville 2025 ja ehdotus 2026 siten, että kaava olisi hyväksyttävissä vuoden 2026 lopulla.

Kaavatyön sisällöstä ja osallistumisesta lisää maakuntaliiton sivuilla osoitteessa [www.paijat-hame.fi](http://www.paijat-hame.fi)



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014

## Kaupunkiseutusuunnitelma

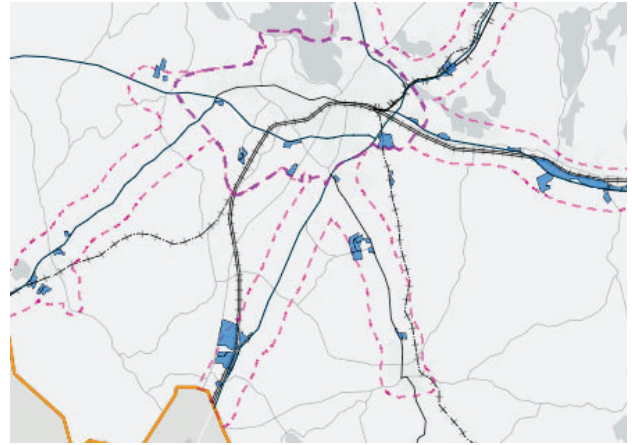
Päijät-Hämeen liitto ja Lahden kaupunkiseudun MAL-kunnat yhteistyössä Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskusten kanssa ovat laatineet kaupunkiseutusuunnitelman. Tarkkuustasoltaan kaupunkiseutusuunnitelma on strategisen yleiskaavan ja maakuntakaavan väliltä. Kaupunkiseutusuunnitelman kartoilla osoitetaan mm. asumisen ja työpaikkojen alueet ja niiden laajentumissuunnat. Liikennekartalla näkyvät suurimmat tiet, radat ja yhteystarpeet. Viherkartalle on koottu suojeluun ja virkistykseen liittyviä seudullisia teemoja.

Orimattilan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt osaltaan kaupunkiseutusuunnitelman 25.9.2023.

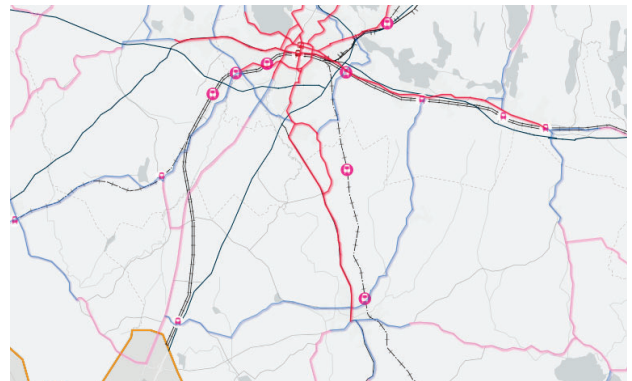
Kaupunkiseutusuunnitelma ei ole lainvoimainen kaava, mutta se toimii pohjana kuntien yleiskaavojen laadinnalle ja maakuntakaavan päivittämiselle.

Orimattilan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt osaltaan kaupunkiseutusuunnitelman 25.9.2023.

*Lisätietoa maakuntakaavasta ja kaupunkiseutusuunnitelmasta Päijät-Hämeen liiton sivuilla [www.paijat-hame.fi](http://www.paijat-hame.fi)*

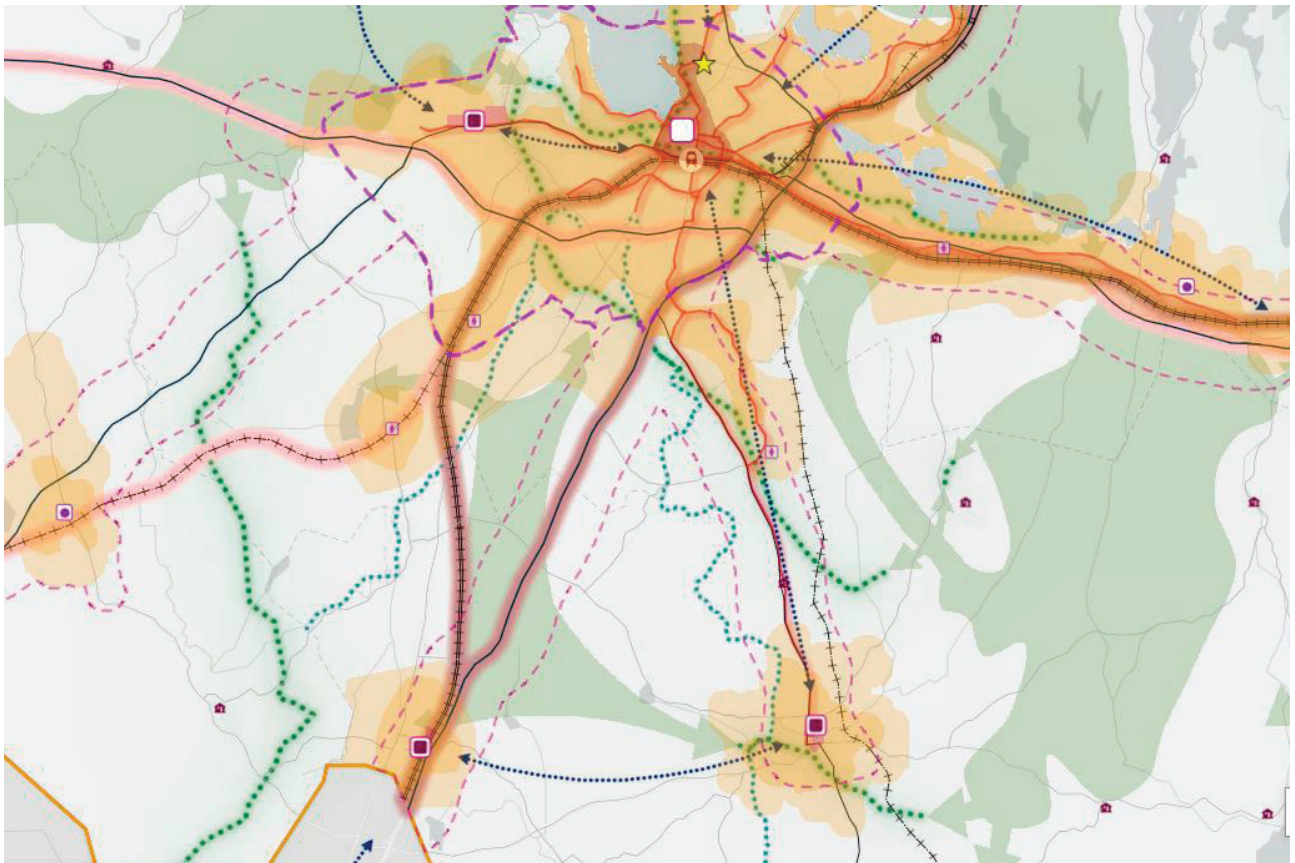


Ote kaupunkiseutusuunnitelman elinkeinoelämän kartasta



Ote kaupunkiseutusuunnitelman pääkartasta

Ote kaupunkiseutusuunnitelman pääpyörätieverkosta



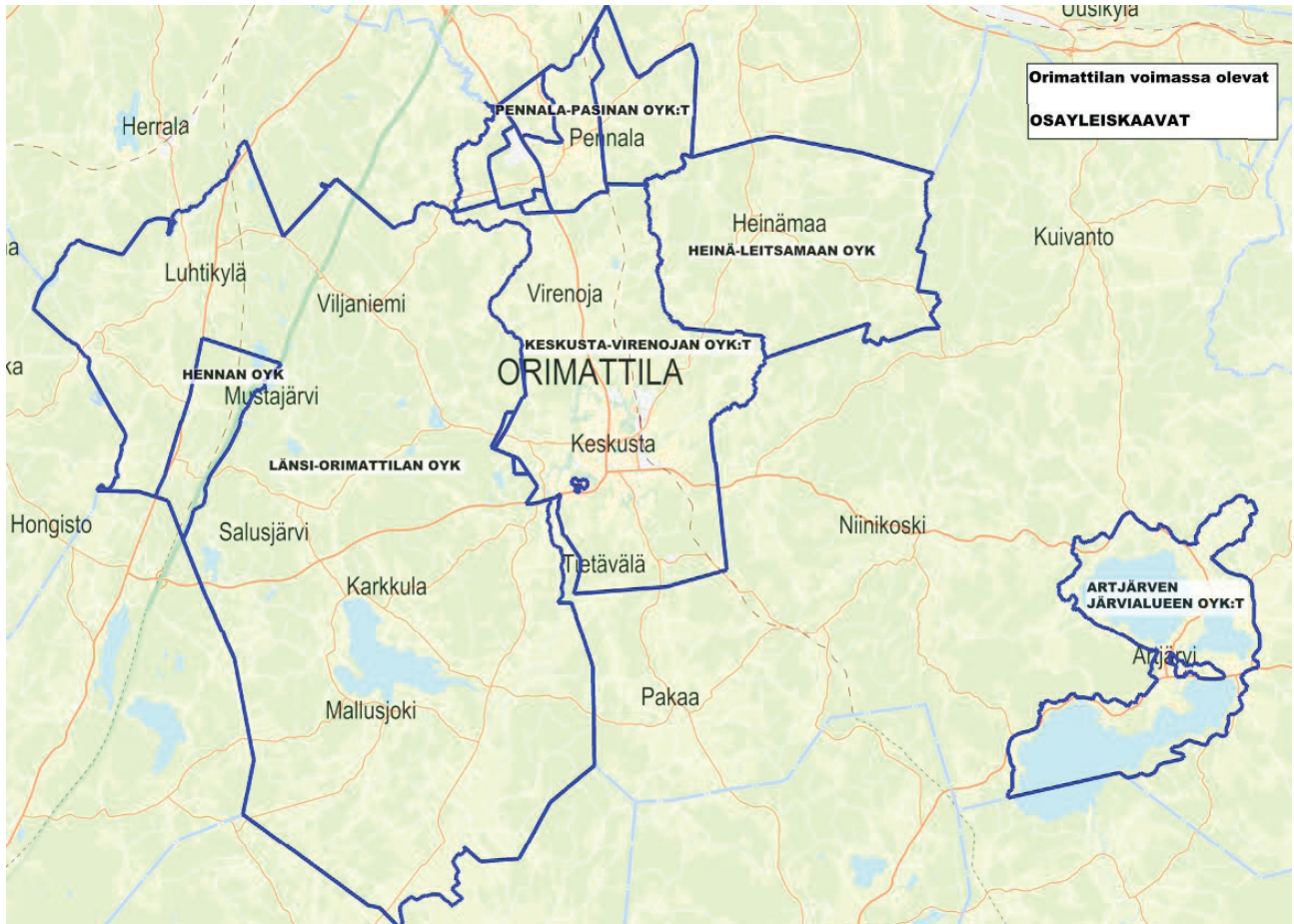
## ORIMATTILAN YLEISKAAVAT

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 laadimista 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 vahvistamis päätöksen 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.

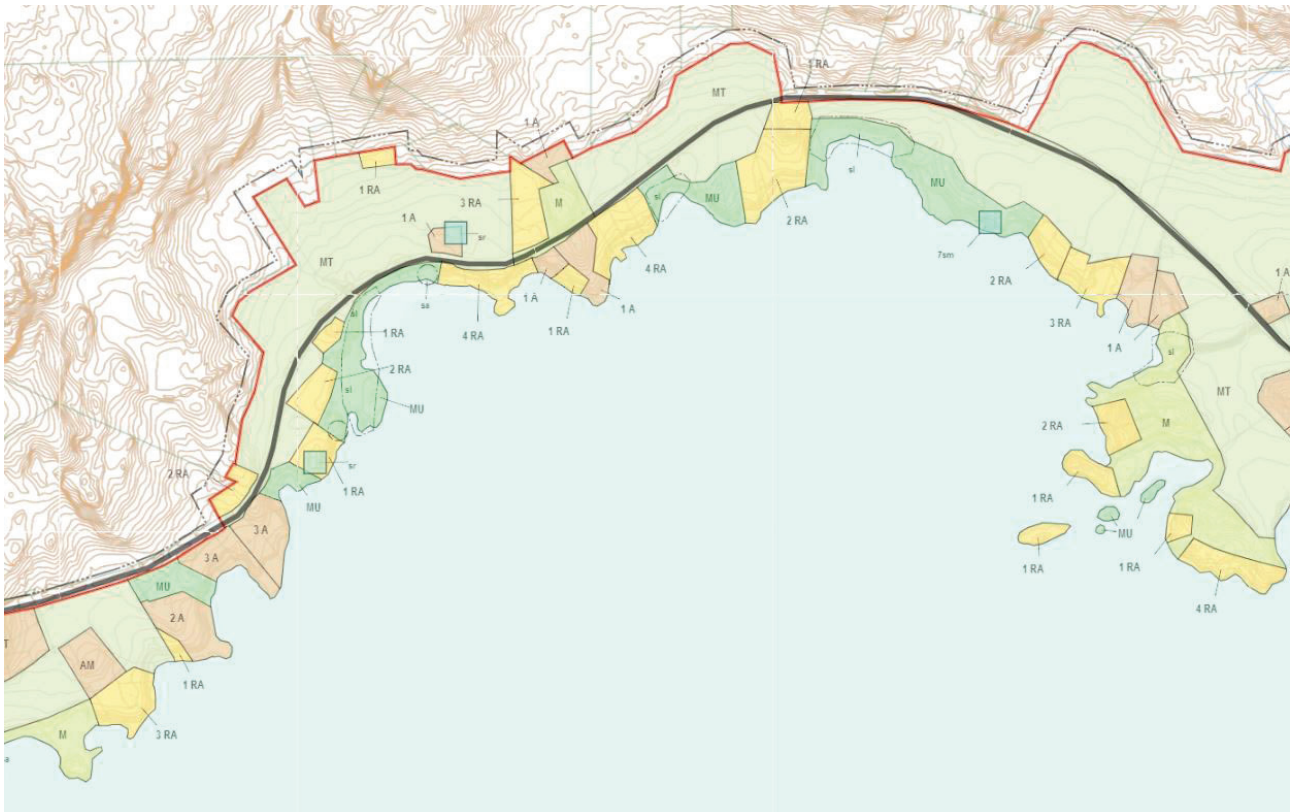
### Hennan osayleiskaava

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 Salmelantien välisellä alueella vuonna 2012. Artjärven järvialueen osayleiskaava osoittaa maankäytön periaatteita Artjärven taajamassa sekä rantojen tuntumassa rakentamisen määrän ja sijainnin. Osayleiskaavan muutoksella on selvitetty uusien asuntoalueiden sijoittumista pitkällä aikavälillä.

Ote Artjärven osayleiskaavasta, Pyhäjärveltä





## ORIMATTILAN ASEMAKAAVAT

Orimattilassa asemakaavoitettuja alueita on keskustassa, Pennalassa, Hennassa, Artjärvellä ja viimeisimpänä Virenojalla. Keskustassa on asemakaavoitettua aluetta yhteensä noin 1200 ha, Pennalassa 240 ha, Artjärvellä 180 ha, Hennassa 26 ha ja Virenojalla 5 ha. Lisäksi Mallusjärvellä Kotkanniemessä on voimassa ranta-asemakaava.

### 2024 VALMISTUNUT ASEMAKAAVA

#### A207 Jokimäen teollisuusalue

Asemakaavalla laajennettiin Pennalan teollisuusaluetta kaupungin omistamalle maalle seitsemän hehtaarin suuruiselle alueelle. Kaava toteutettiin kumppanuuskaavana ja tontti saatiin myytyä heti kaavan valmistumisen jälkeen. Kaava sisälsi rakennusoikeutta 34 881 k-m<sup>2</sup>

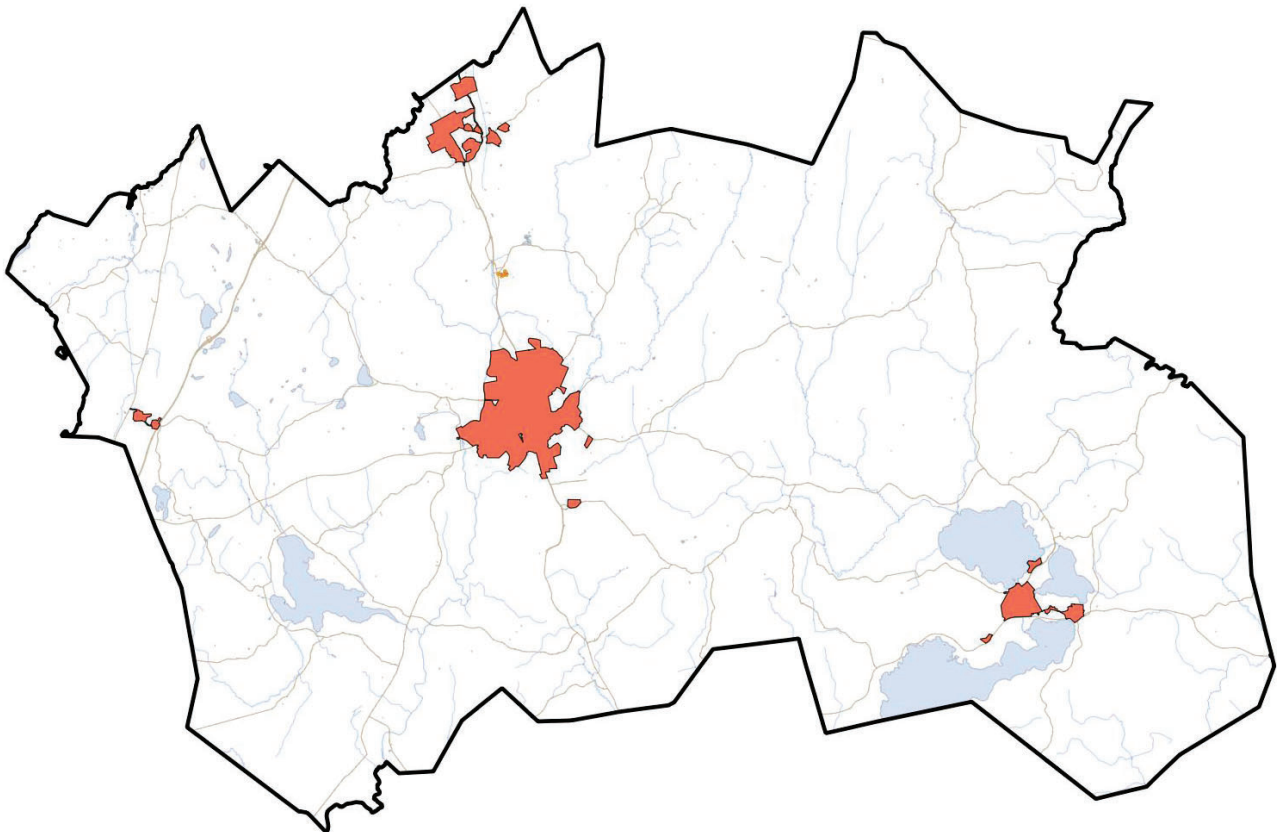
Voimassa olevista asemakaavoista on koottu yhtenäinen ns. ajantasakaava. Ajantasakaavat löytyvät kaupungin kotisivuilta

<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.



Asemakaavoitetut alueet oranssilla



## KAAVOITUSOHJELMA 2025-2029

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

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 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.

Kaavoitukseen liittyviä toiveita ja tarpeita on aina enemmän, kuin mihin resurssit riittävät. Kaavahankkeiden kesken joudutaan tekemään keskinäistä valintaa kiireellisyyttä arvioitaessa. Uusia kaavahankkeita otetaan työn alle valikoiden. Kaikki vireillä olevat ja vireille tulevat kaavahankkeet 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.

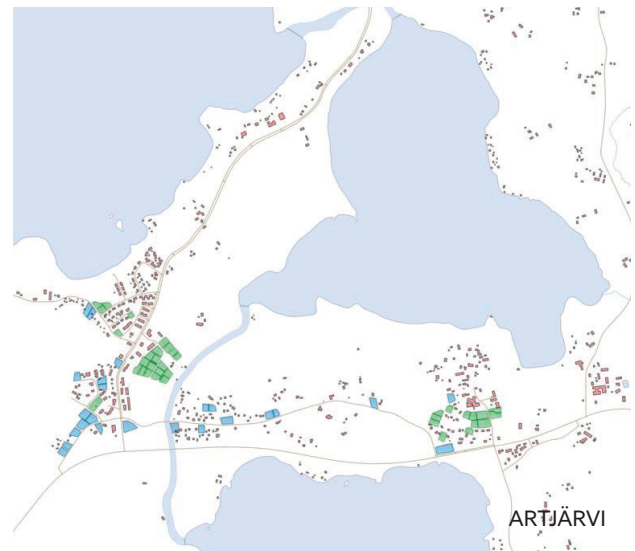
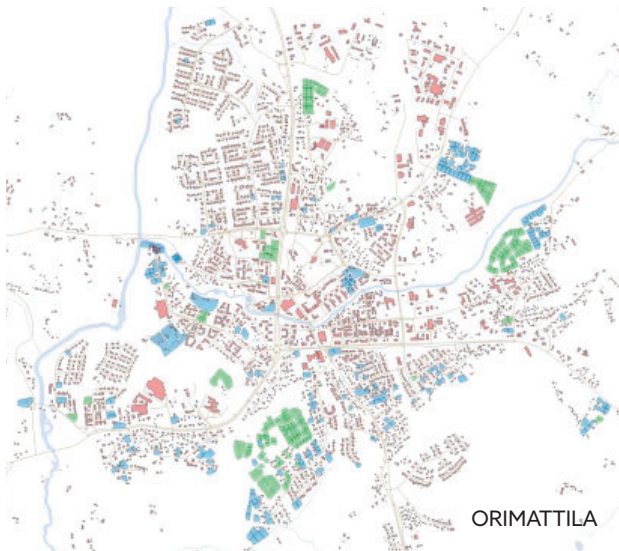
*Kaupunginhallitus voi tarvittaessa päättää, että merkittävä ja kiireellinen kaavahanke otetaan työn alle ilman kaavoitusohjelman muutosta.*

### **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 monipuolistaa kunnan elinkeinorakennetta
- tuo työpaikkoja tai palveluita
- kaavan laatimisen kustannukset
- maanomistus
- kaavan toteuttamisen kustannukset
- rakentamisen jälkeiset käyttökustannukset

Vuoden 2024 kuluessa kaupunginhallitus on lisännyt kaavoitusohjelmaan kolme uutta kaavahanketta omalla päätöksellään. Kaavoitusaloitteet ovat tulleet Fortum Power & Heat Oy:ltä ja Fortum Renewables Oy:ltä.

Vapaat tai vajaat asemakaavatontit vihreällä (kaupungin omistamat) ja sinisellä (yksityiset)



## YLEISKAAVAT VIREILLÄ

### Kuivannon tuulivoimapuiston osayleiskaava

Kaavatyössä selvitetään mahdollisuuksia rakentaa tuulivoimapuisto noin 11 kilometriä Orimattilan keskustasta koilliseen. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan käynnistämissopimuksen 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. Luonnoksessa oli viisi tuulivoimalan paikkaa. Palautteen pohjalta muokattu kaavaehdotus oli nähtävillä 15.1. - 15.2.2024 ja sisälsi enää kolme voimalan paikkaa.

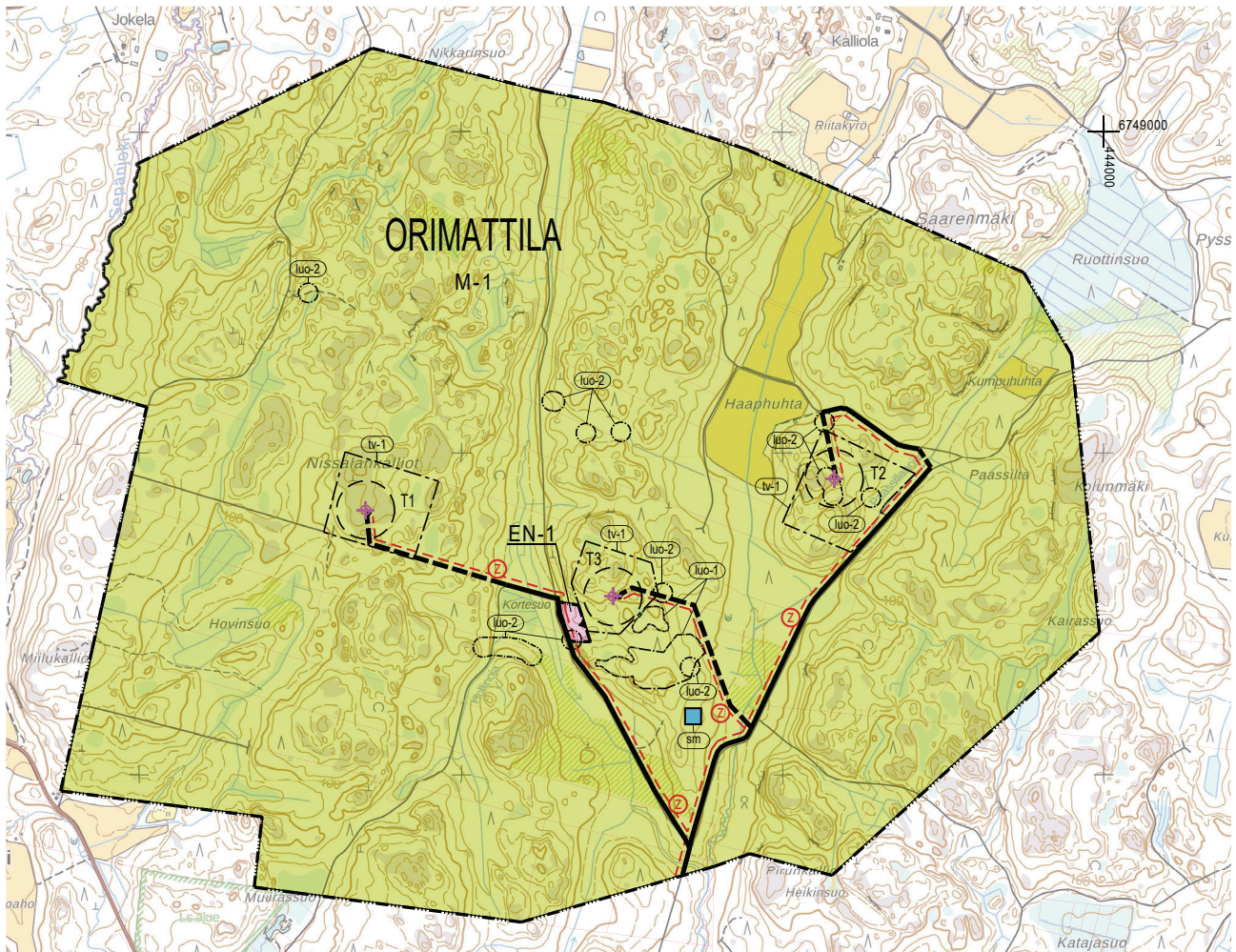
Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 24.4.2024. Kesällä 2024 on tehty poikkeamislupahakemus valkolehdokin suojelua koskevista säännöksistä ELY-keskukselle. Poikkeamispäätöksen ratkettua kaava voidaan viedä hyväksymiskäsittelyyn valiokunnan ja kaupunginhallituksen kautta. Kaavan hyväksymispäätöksen tekee kaupunginvaltuusto.

### Sampolan osayleiskaavamuutos

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 Räninmäen 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 hyväksytyt.

Kuivannon tuulivoimapuiston osayleiskaavaehdotus 19.9.2024 (odottaa hyväksymiskäsittelyä) (Ramboll Finland Oy 2024)



### Pennala-Virenojan osayleiskaavamuutos

Osayleiskaava-alue sijaitsee Lahdentien molemmin puolin ja on kooltaan noin 630 hehtaaria. Kaavamuutoksen tavoitteena on saada alueelle noin 350 hehtaarin suuruinen aurinkovoimala. Samalla tarkastellaan taajamarakentamiseen varattujen alueiden laajuutta ja sisältöä. Tavoitteena on mahdollistaa hillitty lisärakentaminen ilman asemakaavavelvoitetta, yhdyskuntalodullisesti kestävällä tavalla. Valtio omistaa Lahdentien, muutoin alue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

Kaupunki on tehnyt kaavan käynnistämissopimuksen Pennalan Aurinkovoima Oy:n kanssa, joka on Fortum Power & Heat Oy:n tytäryhtiö. Kaava tehdään konsulttityönä (Ramboll Oy). Kaavaluonnos pyritään asettamaan nähtäville alkuvuodesta 2025 ja kaavaehdotus loppuvuodesta 2025. Tavoitteena on saada kaava hyväksytyä alkuvuodesta 2026. Hyväksymispäätöksen tekee kaupunginvaltuusto.

### Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavamuutos

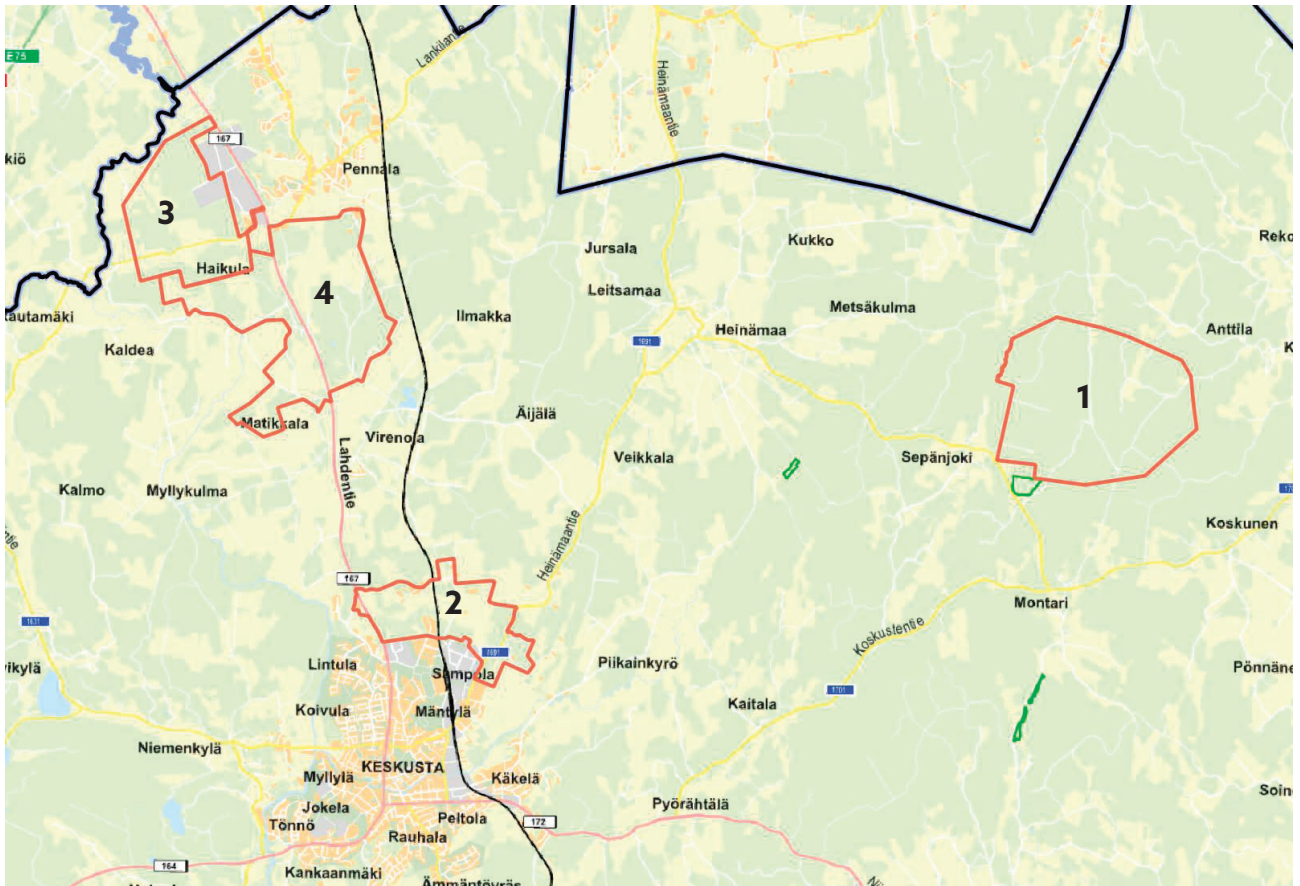
Osayleiskaava-alue sijaitsee Pennalan teollisuusalueella, Lahdentien länsipuolella, ja on kooltaan noin 350 hehtaaria. Kaavamuutoksen tavoitteena on suunnitella alueelle noin 100 hehtaarin suuruinen yhtenäinen tontti datakeskusta varten. Tämä edellyttää Rautamäentien linjauksen siirtämistä. Suunnittelualueella on runsaasti kaupungin omistamaa maata, josta on tehty erillinen suunnitteluvarausopimus Fortum Power & Heat Oy:n kanssa.

Kaupunki on tehnyt kaavan käynnistämissopimuksen Fortum Power & Heat Oy:n kanssa. Kaava tehdään konsulttityönä (Ramboll Oy). Kaavaluonnos pyritään asettamaan nähtäville alkuvuodesta 2025 ja kaavaehdotus syksyllä 2025. Tavoitteena on saada kaava valtuuston hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 2025.

### Vireillä olevat osayleiskaava-alueet:

1. Kuivannon tuulivoimapuisto
2. Sampola
3. Pennalan teollisuusalue
4. Pennala-Virenoja (aurinkovoima)

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



## ASEMAKAAVAT VIREILLÄ

### A204 Veteraanien 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.

### A212 Käkeläntien tasoristeys

Käkeläntien rautatietasoristeuksen sulkemisesta on tehty valtuustoaloite. Väylävirasto pitää risteystä vaarallisena ja siinä on tapahtunut kuolonkolari. Kaavatyön yhteydessä on selvitetty eri vaihtoehtoja liikenteen järjestämiseksi turvallisesti. Valmisteluvaiheessa oli nähtävillä 8.1. - 9.2.2024 kaksi erilaista luonnosvaihtoehtoa: Käkeläntien katkaisu ajoneuvoliikenteeltä tai varoituslaitos puomeineen. Katkaisua vastustavilta osallisilta tuli kolmas vaihtoehto: tien katkaisu itäpäästä läpiajoliikenteen estämiseksi.

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päätti (19.3.2024 § 24) jatkaa suunnittelua Käkeläntien sulkevalla vaihtoehdolla, koska vain sillä varmistetaan rataturvallisuus. Kaavaehdotus oli nähtävillä 24.9. - 27.10.2024. Mikäli kaavaehdotusta ei tarvitse laittaa uudestaan nähtäville, kaavan hyväksymiskäsittely on alkuvuodesta 2025.

### A213 Tullintien kaavamuutos

Tullintiellä sijaitsevan Taidelinnan ympärillä on tarve tarkistaa katualueen rajausta. Tullintielle tarvitaan kevytliikenneväylä ja Taidelinnan piha-alueelle lisää tilaa. Samalla on selvitetty lisärakentamisen mahdollisuudet Tullintien ja Erkontien risteysalueella. Alue on maakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä ja kaavaan on lisätty rakennussuojelua edistäviä kaavamääräyksiä.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 30.11.2023 - 12.1.2024. Kaavaehdotus oli nähtävillä 22.8. - 22.9.2024. Kaava pyritään saamaan hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 2025.



Havainnekuva A213 Tullintien uudesta kerrostalosta (FCG)



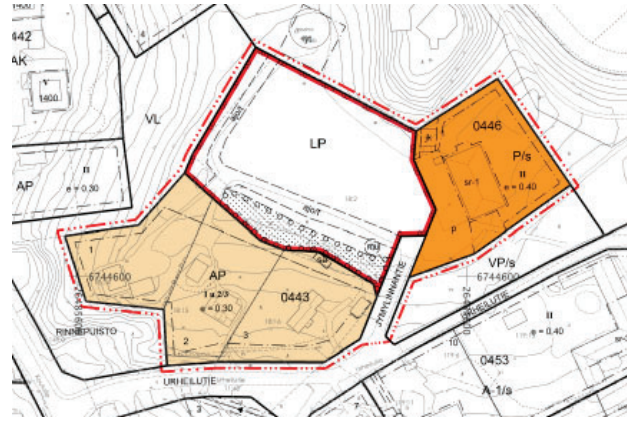
### A214 Jymylinnantien katukaava

Voimassa olevassa asemakaavassa kolmen kiinteistön kulku on osoitettu asemakaavassa Jymylinnantien kautta, mutta Jymylinnantietä ei ole rakennettu. Kiinteistöille kulku tapahtuu yleisen parkkialueen kautta tai Urheilutien puolelta, eikä kiinteistöjen omistajat halua tietä rakennettavan kaavan mukaiselle paikalle.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 30.10. - 30.11.2023. Siinä Jymylinnantie oli siirretty pohjoisemmaksi. Kaavaehdotus oli nähtävillä loka-marraskuussa 2024. Ehdotuksessa Jymylinnantie on katkaistu ja ajo kahdelle kiinteistölle tapahtuu pysäköintialueen poikki ajorasitteella. Mikäli kaavaehdotusta ei tarvitse laittaa uudestaan nähtäville, kaavan hyväksymiskäsittely on alkuvuodesta 2025.

### A216 Ravikiila

Ravtien 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. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin 22.8.2024. Kaavaluonnos oli nähtävillä 3.10. - 3.11.2024.



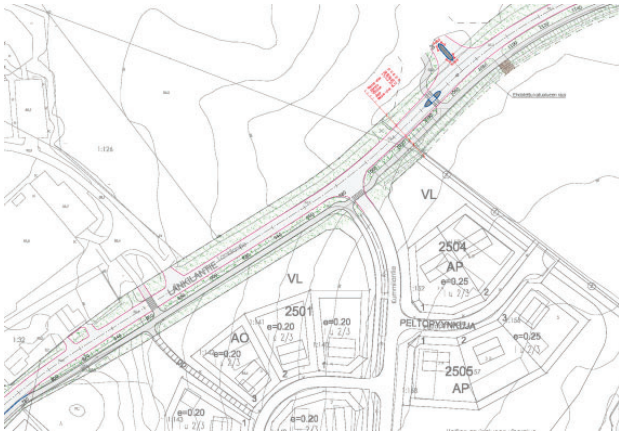
Ote A214 kaavaehdotuksen kartasta

### A215 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. Kaavamuutoksella kumottaisiin myös voimassa oleva maankäyttösopimus.

Kaavan käynnistämissopimus hyväksyttiin 16.4.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin 13.6.2024. Valmisteluvaiheen kuuleminen hoidettiin sähköisesti viranomaisille ja naapureille. Kaavaehdotus oli nähtävillä 24.9. - 27.10.2024.





Ote Lankilantien katusuunnitelmaluonnoksesta

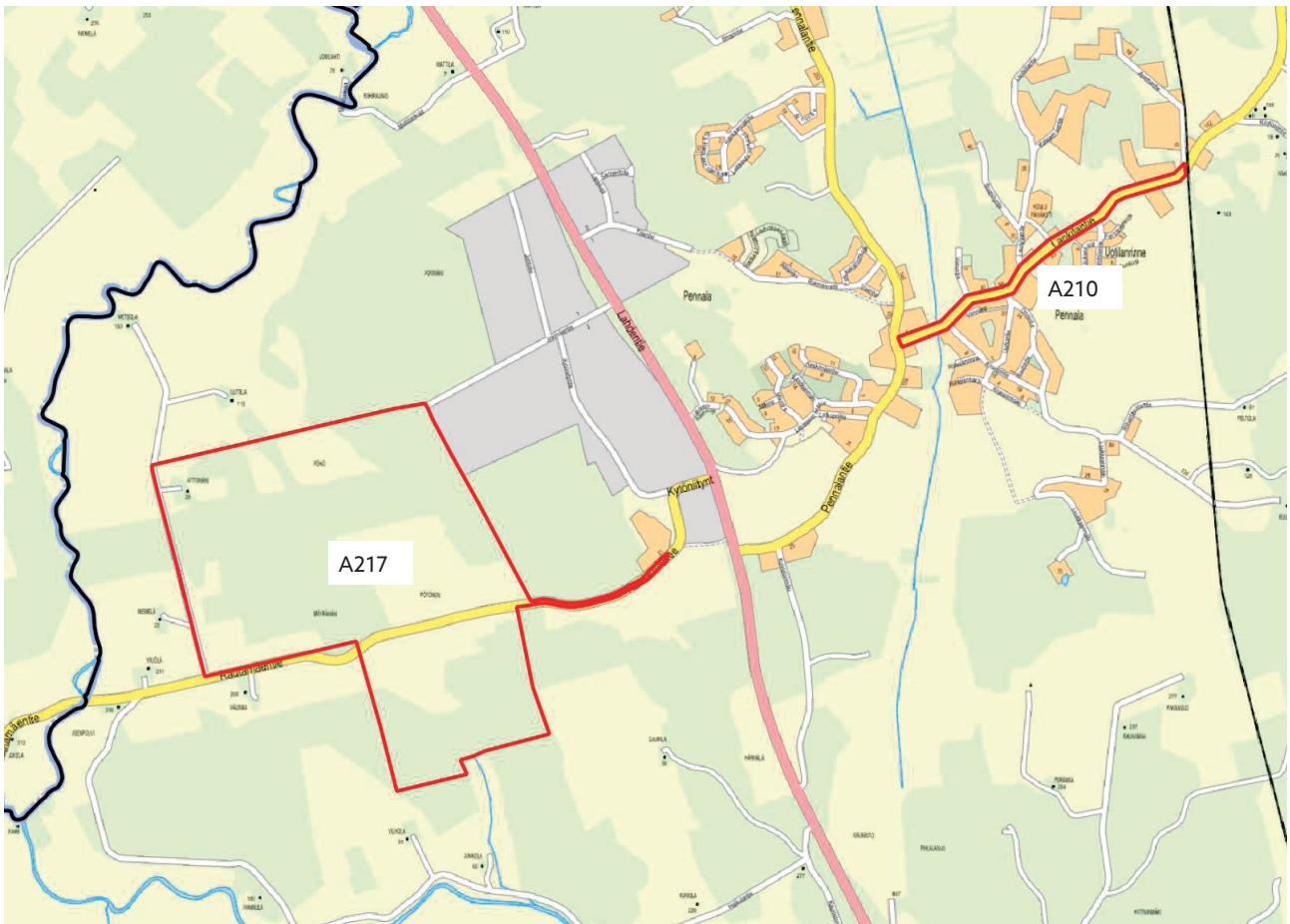
### A210 Lankilantien kaavamuutos

Lankilantie Pennalassa on nykyisellään valtion hallinnoima maantie. Asemakaavassa koulun eteläpuoleinen osa on katua. Kaavamuutoksella muutetaan koko Lankilantie Pennalantieltä radalle saakka katualueeksi. Kadunpito päätöksen myötä alueen suunnittelu, rakentaminen ja hoito siirtyy kaupungin vastuulle. Kaavaluonnos oli nähtävillä 1.2. - 1.3.2024. Kaavaehdotus tulee nähtäville loka-marraskuussa 2024. Kaavan hyväksymiskäsittely on alkuvuodesta 2025.

### A217 Rautamäentie

Pennalan teollisuusalueelle suunnitellaan noin 100 hehtaarin suuruista teollisuuskorttelia datakeskusta varten. Yhtenäisen alueen saamiseksi Rautamäentietä täytyy siirtää ja se muutetaan samalla kaupungin kaduksi. Hanke toteuttaa osaltaan Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavaa, joka on samaan aikaan vireillä.

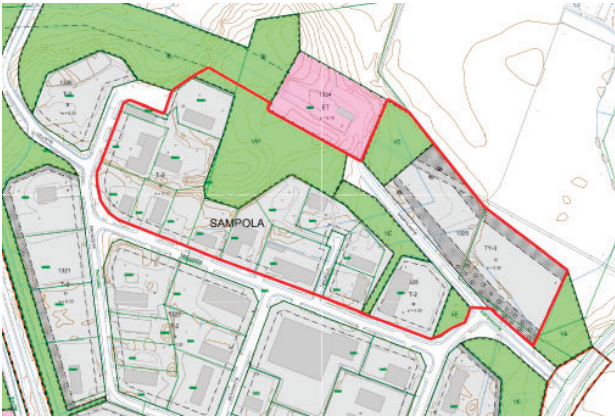
Kaupunki on tehnyt kaavan käynnistämissopimuksen Fortum Power & Heat Oy:n kanssa. Kaava tehdään konsulttityönä (Ramboll Oy).



## UUDET 2025 ALKAVAT ASEMAKAAVAHANKKEET

### Sampolan laajennus Takojantiellä

Takojantien teollisuuskorttelissa on useammalla yrittäjällä loppumassa tila kesken. Toiminnan laajentaminen edellyttää tonttialueen laajentamista. Kaavamutoksella selvitetään miten tontteja olisi mahdollista laajentaa sähköasemalle päin, säilyttäen hyvät kulkuyhteydet ja varmistaen tasapuolisuus. Laajennus tulisi kaupungin omistamaan virkistymetsään sähkölinjan ja teollisuusalueen väliin.



Alustava kaava-alue Sampolan laajennukselle

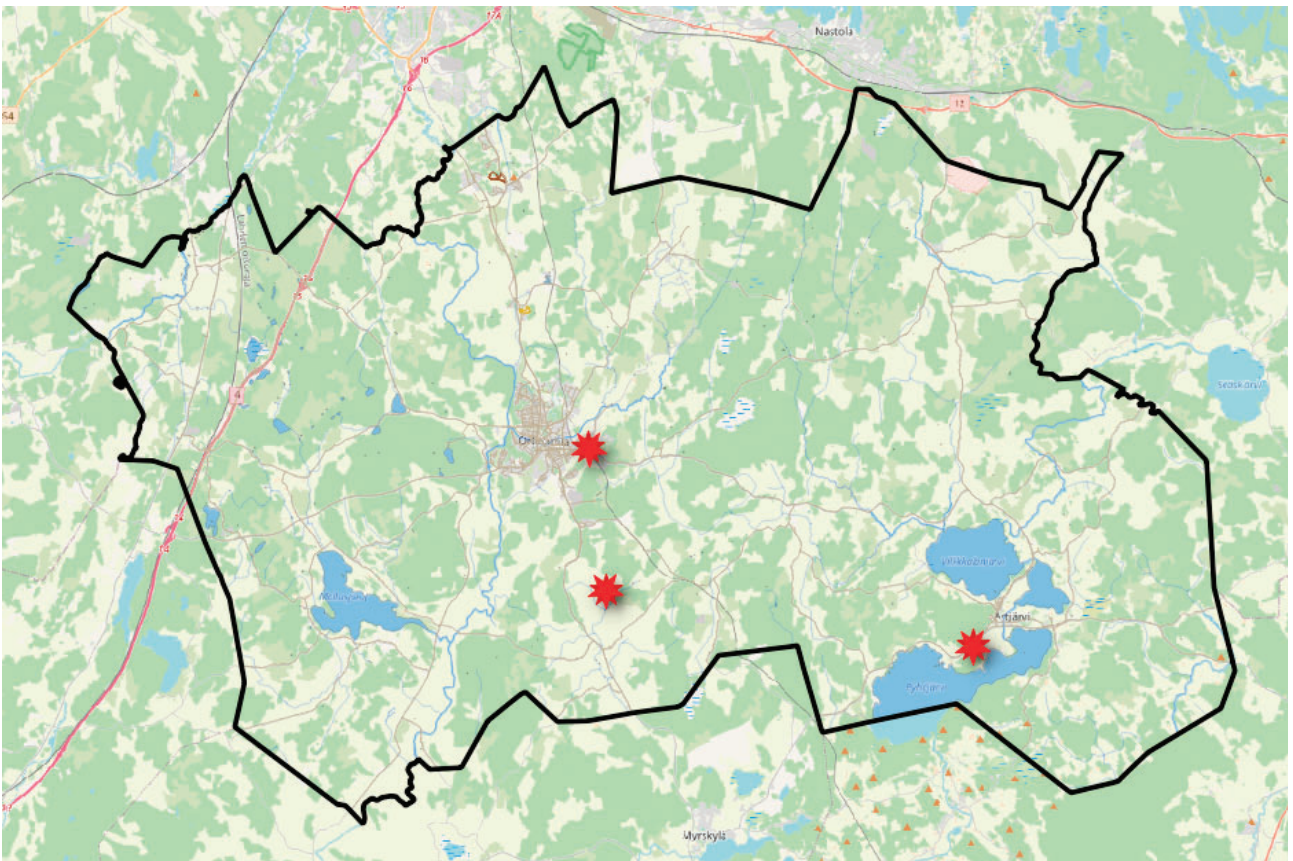
### Pennalan koulu ja päiväkoti

Pennalan koululla tai päiväkodilla ei ole asemakaavaa ja ilman asemakaavaa ei ole määriteltyä rakennusoikeutta. Asemakaavan tavoitteena on varata riittävät alueet eri toiminnoille ja liikennejärjestelyille.



Pennalan koulu ja päiväkoti, kaavoitettuna Uotilarinne

Myönnetty suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamisluvat välillä syyskuu 2023 - syyskuu 2024

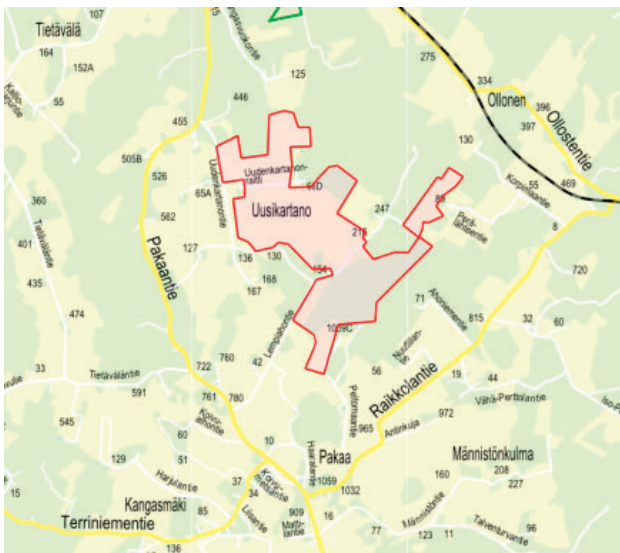




## LUPAVALMISTELU

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 lomiasunnon 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 maisematyöluvat. Merkittävät rakennus- ja maisematyöluvat 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.



Syksyllä 2023 annettiin myönteinen suunnittelutarveratkaisu Pakaan Uudenkartanon aurinkovoimalalle. Valiokunnan päätöksestä valitettiin hallinto-oikeuteen. Muutoksenhaku on tätä kirjoitettaessa yhä kesken.

## 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.

## SOPIMUKSET

Kaupunki on tehnyt kaavoituksen käynnistämissopimuksia, joiden pohjalta tehdään kaavoituksen edetessä tarvittaessa maankäytösopimukset. Sopimuksista päättää aina kaupunginhallitus.

### Veteraanitien käynnistämissopimus

Sopimus kaavam muutoksen laatimisesta Maxirakennus Oy:n omistamalle kerrostalotontille Veteraanitiellä. Ennen kaavan hyväksymistä on tehtävä maankäytösopimus.

### Kuivannon tuulivoimapuiston käynnistämissopimus

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

### Prisman maankäytösopimus

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

### Käynnistämissopimukset Fortumin kanssa

Kaupunki on tehnyt Fortumin (tai tytäryhtiön) kanssa kolme kaavan käynnistämissopimusta: osayleiskaavat aurinkovoimalalle ja Pennalan teollisuusalueelle, sekä asemakaava Pennalan datakeskukselle.

### Veljestentien käynnistämissopimus

Sopimus kaavan kumoamiseen tähtäävästä kaavam muutoksesta Veljestentiellä. Kaavan kumoamisen myötä tulee kumottavaksi vanha maankäytösopimus alueen toteuttamisesta. Sopimus on tehty yksityisen henkilön kanssa.

# AURINKOVOIMA

Teollisen mittakaavan aurinkovoimalat ovat tulleet uutena maankäyttömuotona Orimattilan maisemiin. Orimattilassa on kattava sähköverkko valmiina ja runsaasti puuttomia pelto- ja niittyalueita. Ensimmäinen suuri hanke on suunniteltu Pakaan Uudenkartanon alueelle. Toinen hanke on vireillä Niinikosken länsipuolelle ja kolmas Pennalan ja Virenojan väliin.

Aurinkovoimahankkeet ovat yrittäjä- ja maanomistajavetoisia. Kaupunki hoitaa tarvittavat kaava- ja/tai lupaprosessit. Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki ei suoraan ohjaa suurten aurinkovoimaloiden suunnittelua, joten Orimattilassa maaseudulle tulevat hankkeet käsitellään suunnittelutarveratkaisulla ja taajamien kasvusuuntiin tulevat hankkeet kaavalla. Kaikki aurinkovoimalat tarvitsevat lisäksi rakennusluvan (2025 alkaen rakentamisluvan).

## Vireillä olevat aurinkovoimahankkeet

### Uusikartano

- Toimija: Neoen Renewables Finland Oy
- Hankealue: 197 ha
- Nimellisteho: 100 MWp

Suunnittelutarveratkaisu myönnetty, muutoksenhaku kesken Hämeen hallinto-oikeudessa.

### Niinikoski, Vähä-Sorrila

- Toimija: Solmar consulting & Korkia Oy
- Hankealue: 106 ha
- Nimellisteho: 70 MWp

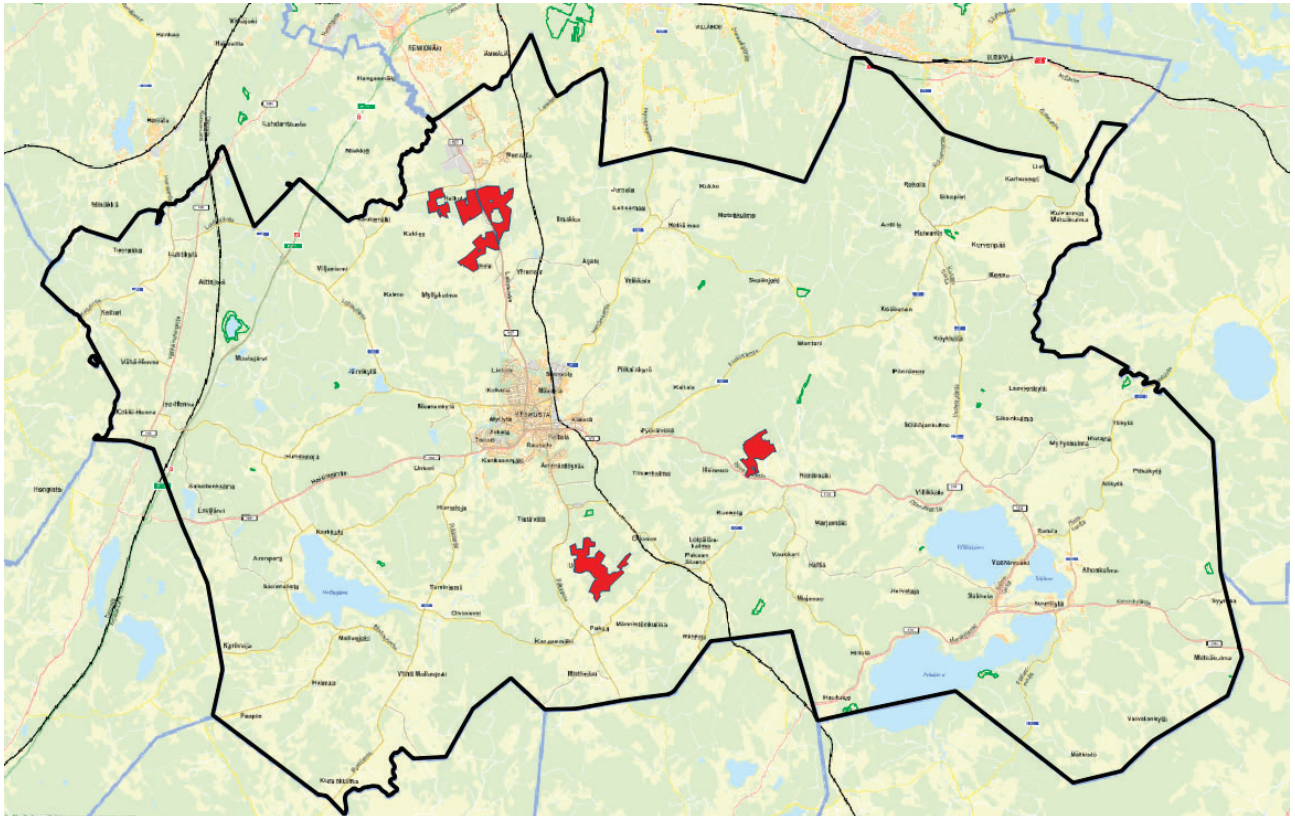
Hanketta on esitelty asukkaille, suunnittelutarvehakemus jätetään loppuvuodesta 2024.

### Pennala-Virenoja

- Toimija: Pennalan Aurinkovoima Oy (Fortum)
- Hankealue: 354 ha
- Nimellisteho 220 MWp

Hankkeelle on käynnistetty 630 hehtaarin suuruinen osayleiskaava, jossa yhteensovitetään myös muu maankäytön kehittäminen alueella.

Vireillä olevat aurinkovoimahankkeet kartalla. Kartalla näkyvät hankkeita varten vuokratut maa-alueet, ei suunnitellut paneelikentät



# PÄÄTÖKSENTEKO

## 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 kaavoituspäällikön lupapäätöksestä on tehty oikaisuvaatimus. Valiokunta myös antaa kaupungin puolesta lausunnot maankäyttöön, kaavoituksen ja rakentamiseen liittyvissä 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

Riitta Lonka, KESK

### II varapuheenjohtaja

Tuomo Jussila, KOK

### Jäsenet:

Sari Sikkilä, PS

Ari Anttila, KESK

Jari Kaitaranta, PS


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 'D' or a similar shape, positioned in the upper and middle sections of the page. It has a white cutout in the center.

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

Kaavoituskatsaus- ja ohjelma on saatavilla Orimattilan kaupungin kaavoitustoimesta, Erkontie 9, tai kaupungin kotisivuilta osoitteesta

<https://orimattila.fi/asuminen-ja-ymparisto/nahtavilla-olevat-suunnitelmat/kaavoituskatsaus-ja-ohjelma/>