

Valtuustoaloite 17.2.2025 kaavoitus; tontteja asuinrakentamiseen ja hevosen omistamiseen

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 20.05.2025 § 103
16/07.01.03/2025

Valmistelu ja lisätiedot Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta, p. 040 5155 183

Elinvoimatoimiala on saanut käsiteltäväkseen valtuustoaloitteen koskien kotitallitonttien kaavoittamista.

Aloitteen tiivistelmä

Kaupungin tulisi kaavoittaa myyntiin asuintontteja, joissa voi pitää 1-3 hevosta, tai vaihtoehtoisesti pieniä tallitontteja. Erityisesti mahdollisen Sampolan yhdystien reunamille, mikä mahdollistaisi hevoskylän hevosreittien hyödyntämisen.

Vastaus

Orimattilassa on runsaasti yksityisiä pieniä talleja omakotitalon pihapiirissä tai läheisyydessä. Perinteisesti nämä harrastetallit sijoittuvat kyliin ja haja-asutusalueille johtuen niiden tilatarpeesta.

Orimattilan kaupungin rakennusjärjestyksessä edellytetään vähintään 1 hehtaarin rakennuspaikkakokoa ensimmäistä hevosta kohden ja 0,33 ha lisää kutakin seuraavaa hevosta kohden. Rakennuspaikalla tulee voida osoittaa riittävät ulkotarhat ja/tai laitumet. Ympäristönsuojelumääräyksissä on lisäksi vähimmäisetaisyyskiä ulkotarhoista lähimpään valtaojaan, vesistöön, kaivoon tai naapuriin (10-100 metriä).

Useimmissa kunnissa on samankaltaiset tila- ja etäisyysvaatimukset uusien tallien rakentamiselle. Yleensä kolmen hevosen tai ponin tallille edellytetään vähintään kahden hehtaarin rakennuspaikkaa.

Asemakaavalla on mahdollista suunnitella huomattavasti tiiviimpää rakentamista. Orimattilan hevoskylän tallitontit ovat kooltaan 0,5 – 2 hehtaaria. Kaupunki on lisäksi vuokrannut maata tarha- ja laidunkäyttöön. Asemakaava-alueella tiiviimmän mitoituksen mahdollistaa kaupungin vastuulla oleva vesi- ja jätevesihuollon verkosto.

Hevoskylähankkeita on ollut vireillä mm. Vaasan Mustasaareen, Tuusulaan, Kärkölään, Inkooseen, Vöyrin Oravaisten kylään ja littiin. Yksikään hanke ei ole toteutunut. Suurimpana haasteena on kaikissa ollut rahoitus. On myös ollut naapuruston vastustusta ja vaikeuksia sovittaa harrastustoimintaa ammattivalmennuksen kanssa samoille reiteille.

Hevoskylä Orimattilan keskustan tuntumassa on erityinen. Olemassa olevan hevoskylän toiminnan edellytyksiä ei tule heikentää tuomalla uusia asuntoalueita liian lähelle. Hevoskylässä on vielä muutama

tontti rakentamatta. Myös laajentamismahdollisuuksia voidaan tutkia. Nykyinen asemakaava mahdollistaa hevosvalmennukseen liittyvien asuntojen rakentamisen tallialueille. Nykyistä hevoskylän aluetta on mahdollista kehittää ja laajentaa.

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kaupungilta aina rahallista panostamista niin rakentamiseen kuin ylläpitoon. Kaupunki ei osallistu rahallisesti kyliin tai haja-asutusalueelle tulevaan rakentamiseen. Kun vertaillaan aluetaloudellisesti hevostontteja perinteiseen omakotirakentamiseen, kustannusero on yhä suuri.

- Porkkallion asuntoalueelle tuli myyntiin 20 asuintonttia, kunnallistekniset rakentamisen kustannukset kaupungille olivat hieman yli miljoona euroa. Kulut ovat laskettavissa laskennallisesti tonttien myynnillä (22 000 – 27 000 €/kpl) ja vesilaitoksen liittymismaksuilla (noin 4 500/tontti).
- Vastaavalle alueelle mahtuisi 5-6 kotitallitonttia. Katua ja kunnallistekniikkaa täytyisi rakentaa vähemmän, mutta kustannukset kaupungille olisivat silti vähintään puoli miljoonaa euroa. Tonttihinta nousisi kolminkertaiseksi.

Yllä olevassa laskelmassa ei ole otettu huomioon kaupungille maan hankinnasta aiheutuvia kuluja yms. Hevosten pitämiseen soveltuvien omakotitalotonttien kaavoittaminen asemakaava-alueelle tulee kaupungille erittäin kalliiksi ja tekee tonteistakin kalliita.

Uusissa osayleiskaavoissa on mahdollista helpottaa uusien hevoskeskittymien syntymistä asemakaava-alueiden ulkopuolelle. Tallien ympärille voidaan kaavoittaa hevosmyönteinen alue tai vyöhyke, jossa etäisyysvaatimuksista luovutaan, niiltä osin kuin ne eivät koske vesistön tai pohjavesien suojelua. Tällöin voi syntyä yksityiselle maalle hevostalouksien keskittymiä. Sampolan yhdyntien varrelta voidaan selvittää mahdollisuutta tällöisen hevosmyönteisen vyöhykkeen saamiseksi.

Oheismateriaali:

valtuustoaloite 17.2.2025 /Sikkilä, Nurminen, Simola, Kananen

Yritysvaikutusten arviointi

Myönteinen vaikutus	positiivinen 3	neutraali 2	negatiivinen 1	Kielteinen vaikutus
Edistää yritystoiminnan edellytyksiä ja liiketoimintamahdollisuuksia Orimattilassa		2		Kaventaa yritystoiminnan edellytyksiä ja liiketoimintamahdollisuuksia Orimattilassa
Lisää Orimattilan vetovoimatekijöitä	3			Vähentää Orimattilan vetovoimatekijöitä
Vaikuttaa positiivisesti		2		Ei työllisyys- tai aluetalousvaikutuksia

työllisyyteen ja aluetalouteen				
Vaikuttaa positiivisesti yritysilmapiiriin		2		Vaikuttaa negatiivisesti yritysilmapiiriin

Esittelijä Elinvoimajohtaja Sara Vilander

Päätösehdotus

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle vastauksena aloitteeseen, että hevostalouksien edellytyksien parantamista selvitetään yleiskaavojen yhteydessä. Samalla esitetään, että aloite todetaan loppuun käsitellyksi.

Päätös Kaupunkikehitys ja tekninen valiokunta päätti yksimielisesti päätösehdotuksen mukaisesti.

Toimivalta Hallintosääntö 6. luku § 4

Jakelu kaupunginhallitus