

Pennalan teollisuusalueen osayleiskaava, hyväksyminen

VALMISTELUVAIHE

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 18.03.2025 § 74

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

Kaavahankkeen kuvaus

Osayleiskaavan tavoitteena on laajentaa Pennalan teollisuusaluetta länteen ja siirtää Rautamäentie kulkemaan teollisuusalueen pohjoisosaan.

Kaava-alueen koko on noin 292 hehtaaria. Teollisuus- ja varastoalueeksi on varattu 222 ha ja yhdyskuntatekniselle huollolle 30 ha. Maa- ja metsätalousalueeksi jää 37 ha. Lisäksi on osoitettu pieni suojaviheralue kaava-alueen eteläreunaan.

Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Osayleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma, jonka perusteella ei voida antaa rakentamislupaa, vaan rakentamiseen tarkoitetut alueet tulee vielä asemakaavoittaa.

Kaavahankkeen eteneminen

Kaupunginhallitus päätti Pennalan teollisuusalueen kaavoituksen käynnistämisestä 10.6.2024 § 212. Kaavahanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty viranhaltijapäätöksellä 3.10.2024. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville keväällä 2025. Kaavaehdotus valmistellaan syksyllä 2025. Kaava on tarkoitus saada hyväksymiskäsittelyyn alkuvuodesta 2026.

Osayleiskaavan kanssa on samaan aikaan vireillä maakuntakaavamuutos ja asemakaavan laatiminen datakeskuksen alueelle. Suoraan kaava-alueen eteläpuolella on vireillä Pennala-Virenojan osayleiskaava aurinkovoimalan suunnittelemista varten.

Kaavahankkeen vaikutusten arviointi

Kaavasunnittelua varten on tehty useita selvityksiä mm. alueen luontoarvoista, maisemasta, vesitaloudesta ja rakennettavuudesta. Selvityksiä täydennetään tarpeen mukaan ennen ehdotusvaihetta. Osayleiskaavaluonnoksen vaikutusten arviointi on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksessa.

Taloudelliset vaikutukset:

Kaupungilla on kaavan käynnistämissopimus ja suunnitteluvaraussopimus Fortum Power & Heat Oy:n kanssa. Fortum Oy vastaa kaavan laatimisen ja kaavatyössä tarvittavien selvitysten laadinnan konsulttihanke- ja -kustannuksista.

Kaupunki omistaa alueella maata noin 40 hehtaaria. Kaupungin rakennettavaksi tulevat kadut ja kunnallistekniikka, mutta rakentamisen kustannustenjaosta kaupungin ja hankkeen välillä sovitaan yksityiskohtaisemmin maankäyttösopimuksessa. Kaavan toteuttamisen tarkempi kulurakenne tarkentuu asemakaavoituksessa.

Yritysvaikutusten arviointi

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

Kaavahanke tuo merkittävästi lisää rakentamismahdollisuuksia Pennalan teollisuusalueelle, datakeskuksen lisäksi myös muille toimijoille. Kaava parantaa Pennalan elinkeinoalueen merkittävyyttä seudullisena yritysalueena. Pennalan elinkeinorakenne monipuolistuu. Alueelle tulevat mittavat investoinnit lisäävät työllisyyttä ja alueen houkuttelevuutta.

Oheismateriaalit 2-4:

Kaavakartta Pennalan teollisuusalueen OYK luonnos
 Kaavaselostus Pennalan teollisuusalueen OYK luonnos
 Selostuksen liitteet Pennalan teollisuusalueen OYK luonnos

Esittelijä Elinvoimajohtaja Sara Vilander

Päätösehdotus

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa nähtäville Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavan valmistelumateriaalin vuorovaikutusmenettelyä varten.

Päätös Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päätti yksimielisesti päätösehdotuksen mukaisesti.

Toimivalta

Jakelu kaupunginhallitus

Kaupunginhallitus 31.03.2025 § 111

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

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kalle Larsson

Pykälän osalta käytössä sähköinen päätöksentekomenettely sähköisen kokousjärjestelmän kautta. Sähköisen päätöksenteon määräaika päättyy, kun kokous alkaa.

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että se asettaa nähtäville Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavan valmistelumateriaalin vuorovaikutusmenettelyä varten.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa/sähköisessä päätöksentekomenettelyssä.

Päätös Kaupunginhallitus päätti, että se asettaa nähtäville Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavan valmistelumateriaalin vuorovaikutusmenettelyä varten. Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa. Päätöksenteossa ei käytetty sähköistä päätöksentekomenettelyä.

Toimivalta

EHDOTUSVAIHE

Elinvoimavaliokunta 07.10.2025 § 46

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

Pennalan teollisuusalueen osayleiskaava on edennyt ehdotusvaiheeseen. Kaavaluonnos oli nähtävillä 03.04. – 11.05.2025 välisen ajan. Luonnosaineistosta järjestettiin myös asukastilaisuus 08.04.2025 Jymylinnassa.

Kaavaluonnoksesta vastaanotettiin seitsemän lausuntoa ja kuusi mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet on koottu palauteraportiksi kaavaselostuksen liitteeksi 3.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja muun harkinnan perusteella kaavaan on tehty muutoksia. Kaava-alueen pohjoisosassa on tarkennettu teollisuus- ja varastoalueen sekä maa- ja metsätalousvaltaisen alueen rajausta. Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) on muutettu energiahuollon alueeksi (EN). Kaava-alueen poikki on lisätty pohjois-eteläsuuntaisesti kulkeva paikallinen ekologinen yhteysmerkintä ja -määräys. Lisäksi nykyinen voimajohto sekä itä-länsisuuntaisesti oleva ja siirrettävä voimajohtolinja on lisätty karttaan.

Yleismääräyksiin on lisätty melua koskeva määräys.

Oheismateriaali 1. Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavaehdotuksen kartta

Oheismateriaali 2. Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavaehdotuksen selostus

Oheismateriaali 3. Selostuksen liitteet

Yritysvaikutusten arviointi

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

Esittelijä Elinvoimajohtaja Sara Vilander

Päätösehdotus

Elinvoimavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 07.10 päivätty Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavan muutoksen ehdotus asetetaan nähtäville, ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot ja muistutukset.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös Elinvoimavaliokunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että 07.10. päivätty Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavan muutoksen ehdotus asetetaan nähtäville, ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot ja muistutukset.

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Toimivalta Hallintosäännön 6. luku 1 §, kohta 26: Kaupunginhallitus päättää yleiskaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Jakelu kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta
kaupunginhallitus

Kaupunginhallitus 13.10.2025 § 373

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kalle Larsson

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että 07.10. päivätty Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavan muutoksen ehdotus asetetaan nähtäville, ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot ja muistutukset.

Pöytäkirja tarkastetaan pykälän osalta kokouksessa.

Päätös Kaupunginhallitus päätti, että 07.10. päivätty Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavan muutoksen ehdotus asetetaan nähtäville, ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot ja muistutukset. Pöytäkirja tarkastettiin pykälän osalta kokouksessa.

Toimivalta Hallintosäännön 6. luku 1 §, kohta 26: Kaupunginhallitus päättää yleiskaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Jakelu kaavoituspäällikkö
kaavoitusinsinööri

HYVÄKSYMINEN

Elinvoimavaliokunta 17.03.2026 § 37
167/10.02.02/2024

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

Kaavaehdotus oli nähtävillä nähtävillä 22.10. – 23.11.2025. Kaavaehdotuksesta jätettiin 9 lausuntoa ja 4 muistutusta. Lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet ja ne on lisätty kaavaselostuksen liitteeksi 5.

Nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen on lisätty uusi yleismääräys: ”Yleiskaavan aluevaraukset osoittavat alueiden pääasialliset maankäyttömuodot. Tarkemmassa suunnittelussa voidaan osoittaa

myös muuta, pääkäyttötarkoituksen kanssa yhteensopivaa maankäyttöä. Tämä yleismääräys koskee koko yleiskaava-aluetta, ellei merkinnöissä toisin määrätä.” Kaavakartalle ei ole tehty muita muutoksia.

Kaavaselostusta on täydennetty. Samaan aikaan on ollut vireillä asemakaava, jonka myötä on saatu tarkempia selvityksiä ja suunnitelmia osayleiskaavan vaikutusten arviointia varten. Kaavaselostukseen tehdyt muutokset perustuvat ehdotusvaiheen palautteeseen ja tarkentuneisiin selvityksiin.

Osayleiskaavan ehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset eivät ole sellaisia, joiden takia muokattu ehdotus tulisi asettaa uudelleen nähtäville, vaan kaava on valmis hyväksymiskäsittelyyn.

Osayleiskaavamuutoksen myötä nykyisen osayleiskaavan työpaikka-alue (TP) muuttuu teollisuus- ja varastoalueeksi (T) ja kasvaa maa- ja metsätalousalueelle. Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) aluevaraus muuttuu energihuollon alueeksi (EN). Rautamäentien linjaus muuttuu ja uuden tien (Jokimäentien jatko) ohjeellinen sijainti tarkentuu.

Osayleiskaavan toteuttaminen edellyttää asemakaavan laatimista. Osayleiskaava-alueella sijaitseva Rautamäentie on valtion maantie, joten sen osalta toteuttaminen edellyttää myös katusuunnitelman laatimista ja kaupungin kadunpitopäätöstä. Asemakaavan laatiminen on ollut vireillä samaan aikaan kattaen suurimman osan teollisuus-alueesta. Osayleiskaavamuutoksen myötä jää noin 20 hehtaaria uutta teollisuusaluetta myöhemmin asemakaavoitettavaksi.

Yritysvaikutusten arviointi

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

Liite:

Pennalan teollisuusalueen OYK liite 5

Oheismateriaali:
Pennalan teollisuusalueen OYK kartta 17.3.2026
Pennalan teollisuusalueen OYK selostus 17.3.2026
Pennalan teollisuusalueen OYK liitteet 17.3.2026

Esittelijä Elinvoimajohtaja Sara Vilander

Päätösehdotus

Elinvoimavaliokunta päättää hyväksyä vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin, sekä esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy ja esittää edelleen kaupunginvaltuustolle Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavan muutoksen hyväksyttäväksi.

Päätös Elinvoimavaliokunta päätti hyväksyä vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin, sekä esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy ja esittää edelleen kaupunginvaltuustolle Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavan muutoksen hyväksyttäväksi.

Toimivalta Hallintosäännön 6 luku 5 § kohta 31: elinvoimavaliokunta antaa vastineet mahdollisiin kaavoja koskeviin muistutuksiin.

AKL § 37 mukaan yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Jakelu kaupunginhallitus