

## A217 Rautamäentien asemakaava ja asemakaavan muutos, hyväksyminen

Elinvoimavaliokunta 19.08.2025 § 11

Valmistelu ja lisätiedot Kaavoituspäällikkö Suvi lehtoranta, p. 040 5155 183  
Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen, p. 044 7813 624

Orimattilan kaupunki on päättänyt asemakaavan laatimisesta yritysalueen rakentamiseksi nykyisen Pennalan teollisuusalueen viereen. Samaan aikaan on vireillä myös maakuntakaavan ja osayleiskaavan päivittäminen. Asemakaavan laatimisesta on tehty kaavan käynnistämissopimus Fortum Power & Heat Oy:n kanssa (kh 7.10.2024 § 322), jossa on sovittu kaavatyön kustannuksista.

### Asemakaavaluonnos

Asemakaava-alueen koko on 168 hehtaaria. Fortum ja Orimattilan kaupunki omistavat suurimman osan alueesta. Asemakaavaluonnoksessa on suunniteltu Pennalan teollisuusalueen laajentuminen länteen Metsolantielle saakka. Teollisuusalue on jaettu kahteen kortteliin, joiden välistä kulkee Jokimäentie. Pohjoisempi korttelialue 11,8 ha on varattu teollisuus- ja varastorakennuksille (T-3). Eteläisempi korttelialue 127,6 ha on varattu datakeskukselle (T-2). Kaavaluonnos sisältää myös yksityisessä omistuksessa olevan 0,7 ha erillispientalojen korttelialueen (AO).

Kaavaluonnoksessa on suojaviheralueita, lähivirkistysalueita ja maa- ja metsätalousaluetta yhteensä 18,7 ha. Lisäksi datakeskuksen korttelialueelle on varattu 60-120 metriä leveitä suojaviheralueita maisemointia, melusuojausta ja hulevesien käsittelyä varten.

Kaavaluonnoksessa Rautamäentien läntinen osa jää yksityistieksi maa- ja metsätalousalueelle. Metsolantie levennetään kaduksi ja yhdistetään Jokimäentiehen. Metsolantie jatkuu yksityistienä kaava-alueen pohjoispuolelle. Rautamäentien liikenne ohjataan Metsolantien ja Jokimäentien kautta Lahdentielle. Rautamäentien itäinen osa muuttuu Härmäntie -nimiseksi kaduksi. Härmäntien ja Jokimäentien katualueille on varattu leveä tila kunnallistekniikan ja kävely- ja pyörätien rakentamiseksi.

Kaikki aluevaraukset ja kaavamääräykset löytyvät kaavaluonnoskartalta.

### Kaavaluonnoksen vaikutukset

Vaikutusten arviointia varten kaavaluonnoksesta on laadittu alustava viitesuunnitelma rakennuksineen. Myös havainnekuvat pohjautuvat tähän viitesuunnitelmaan. Arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, laadittuihin selvityksiin, maastokäynteihin, osallisilta

saatuihin lähtötietoihin ja osayleiskaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja palautteisiin. Vaikutusten arviointi löytyy kaavaselostuksesta sivuilta 72-106. Kaavahanke on vaikutuksiltaan merkittävä. Erityisesti vaikutukset Orimattilan elinkeinoelämään ovat suuria.

#### Seuraavat vaiheet

Valiokunta asettaa asemakaavaluonnoksen (valmistelumateriaali) nähtäville vuorovaikutusta varten. Saadun palautteen, lausuntojen ja lisäselvitysten jälkeen laaditaan loppuvuodesta 2025 kaavaehdotus, jonka kaupunginhallitus asettaa nähtäville. Vasta kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen hyväksytään maankäyttösopimus. Asemakaava menee kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi alkuvuodesta 2026.

Samaan aikaan on vireillä Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavamuutos. Sen valmistelumateriaali oli nähtävillä 3.4.-11.5.2025. Osayleiskaavan ehdotus on valmisteilla ja pyritään saamaan nähtäville syksyllä 2025.

#### Liitteet

A217 kaavaluonnoskartta ja -määräykset 19.8.2025

A217 kaavaluonnoksen selostus 19.8.2025

A217 selostuksen liitteet 19.8.2025

Kaavaselostuksen 14 liitettä löytyvät erillisinä tiedostoina kaavasivuilta <https://orimattila.fi/asuminen-ja-ymparisto/nahtavilla-olevat-suunnitelmat/asemakaavat/>

#### 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

Tämä asia tarkistetaan kokouksessa.

Esittelijä Elinvoimajohtaja Sara Vilander

Päätösehdotus

Elinvoimavaliokunta päättää asettaa Rautamäentien asemakaavan ja -kaavamuutoksen (A217) valmistelumateriaalin nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös	Elinvoimavaliokunta päätti asettaa Rautamäentien asemakaavan ja -kaavamuutoksen (A217) valmistelumateriaalin nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.
Toimivalta	Hallintosäännön 6 luku 5 § (elinvoimavaliokunnan päätösvalta) kohta 40: päättää asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta
Jakelu	kaavoituspäällikkö kaavoitusinsinööri

Elinvoimavaliokunta 16.12.2025 § 84

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

#### Suunnittelutilanne

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 15.8. – 26.9.2025. Kaavahanketta esiteltiin yleisötilaisuudessa 3.9.2025. Nähtävillä olleesta valmistelumateriaalista saatiin kymmenen viranomaislausuntoa ja 11 mielipidettä osallisilta. Nähtävillä olon jälkeen on valmistunut uusia luontoselvityksiä ja täydentäviä teknisiä suunnitelmia.

Kaavaluonnosta on muutettu ja täydennetty saadun palautteen ja lisätietojen pohjalta. Teollista ja datakeskusrakentamista sallitaan molemmissa teollisuuskortteleissa. Kaavakartalle on lisätty merkintöjä ja määräyksiä luontoarvoihin liittyen. Rautamäentien itäinen haara on nimetty Noringintieksi. Lisäksi on päivitetty rakennusalan rajauksia ja voimajohtomerkintöjä. Kaavamääräyksiä on täydennetty ja lisätty uusia turvallisuutta ja luonnonympäristöä koskevia yleismääräyksiä. Kaavakartalle ja -määräyksiin tehtyjä muutoksia on koottu kaavaselostuksen sivulle 66.

Kaavaehdotuksessa on kaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jonne saa sijoittaa datakeskusrakennuksia. Rakennusoikeutta on yhteensä 697 700 k-m<sup>2</sup>. Jokimäentien ja Metsolantien risteyksessä on erillispientalojen korttelialue, jolla on rakennusoikeutta 500 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi asemakaavaehdotus sisältää erilaisia suojaviheralueita, virkistysalueita, maa- ja metsätalousaluetta ja katualueita.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle kohdistuu erilaisia rakentamista ohjaavia kaavamääräyksiä. Rakennuspaikan eteläreunalla on 40-130 metriä leveä suojaviheralue ja länsireunalla 40-60 metriä leveä suojaviheralue maisemointia ja hulevesien hallintaa varten. Nämä ev-1 ja ev-2 osa-alueääräykset ovat osa

teollisuustonttia ja näkyvät kaavakartalla harmaalla. Rakennusten sijaintia ohjataan rakennusalamerkinnällä. Rakennusten vesikaton korkeus maanpinnantasosta mitattuna saa olla enintään 30 metriä. Rakennusten ulkoasua on ohjattu rakentamistapamääräyksillä.

Kaikki aluevaraukset ja kaavamääräykset löytyvät kaavaehdotuskartalta.

Seuraavat vaiheet

Kaupunginhallitus asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville. Viranomaisilta pyydetään lausunnot ja osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta muistutuksen. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kirjoitetaan vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Tässä vaiheessa voidaan vielä esittää pieniä muutoksia kaavaan ja täydentää selostusta. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelussa käydään läpi kaavaratkaisun hyväksyttävyyttä eri viranomaistahojen näkökulmasta.

Ehdotusvaiheen jälkeen tehdään maankäyttösopimus kaavan toteuttamisesta. Sopimuksen hyväksyy kaupunginhallitus. Asemakaava viedään valiokunnan ja kaupunginhallituksen kautta hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Samaan aikaan on vireillä Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavamuutos. Osayleiskaavan ehdotus oli nähtävillä 22.10. – 23.11.2025. Osayleiskaavamuutos valmistellaan hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2026.

Liitteet

A217 kaavaehdotuskartta ja -määräykset 16.12.2025

A217 kaavaehdotuksen selostus 16.12.2025

A217 selostuksen liitteet 1-10

A217 selostuksen liitteet 11-21

Kaavaselostuksen liitteet löytyvät erillisinä tiedostoina kaavasivuilta <https://orimattila.fi/asuminen-ja-ymparisto/nahtavilla-olevat-suunnitelmat/asebakaavat/>

## 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	3			Ei työllisyys- tai aluetalousvaikutuksia

työllisyyteen ja aluetalouteen				
Vaikuttaa positiivisesti yritysilmaperiin	3			Vaikuttaa negatiivisesti yritysilmaperiin

Kaavahanke on vaikutuksiltaan merkittävä. Erityisesti vaikutukset Orimattilan elinkeinoelämään ovat suuria. Kaavan vaikutukset on kuvattu kaavaselostuksen sivuilla 79-125. Ilmastovaikutusten ja talousvaikutusten arvioinnista on lisätietoa kaavaselostuksen liitteissä 9-10.

Esittelijä Elinvoimajohtaja Sara Vilander

Päätösehdotus

Elinvoimavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa A217 Rautamäentien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot ja muistutukset.

Päätös Elinvoimavaliokunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa A217 Rautamäentien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot ja muistutukset.

Toimivalta Hallintosäännön 6. luku 1 §, kohta 27: Kaupunginhallitus päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Jakelu kaupunginhallitus

Kaupunginhallitus 12.01.2026 § 10

Esittelijä Vs. kaupunginjohtaja Lilli Peltonen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää asettaa A217 Rautamäentien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot ja muistutukset.

Pöytäkirja tarkastetaan pykälän osalta kokouksessa.

Päätös Kaupunginhallitus päätti asettaa A217 Rautamäentien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot ja muistutukset.

Pöytäkirja tarkastettiin pykälän osalta kokouksessa.

Toimivalta Hallintosäännön 6. luku 1 §, kohta 27: Kaupunginhallitus päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Jakelu kaavoituspäällikkö

Elinvoimavaliokunta 17.03.2026 § 38  
256/10.02.03/2024

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

A217 Rautamäentien asemakaava ja asemakaavamuutos on edennyt hyväksymisvaiheeseen. Kaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 21.01. – 19.02.2026 välisen ajan. Lisäksi hanketta esiteltiin asukkaille ja yleisölle Yhteiskoulun ravintolassa 12.tammikuuta ja viranomaisneuvottelu on käyty 02.03.2026. Viranomaisneuvottelussa käytiin läpi kaavan hyväksyttävyyden eri viranomaistahojen näkökulmasta.

Asemakaavaehdotuksesta vastaanotettiin kymmenen viranomaislausuntoa ja 13 muistutusta. Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet on erillisenä kaavaselostuksen liitteenä (kaavaselostuksen liite 21. ja liite 22.).

Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaratkaisuun ei ole tehty niin merkittäviä muutoksia, joiden perusteella muokattu ehdotus tulisi asettaa uudelleen nähtäville, vaan kaava on valmis hyväksymiskäsittelyyn. Näkyvimmit muutokset ovat rakennusten maksimikorkeuden muutos kaavaehdotuksen 30:estä metristä 27:ään metriin sekä Rautamäentien jatkaminen Metsolantien risteyksestä itään päin yhden yksityiskiinteistön liittymän kohdalle.

Ennen A217 Rautamäentien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymistä (kaupunginvaltuusto) on kaavaan liittyvä maankäyttösopimus hyväksyttävä kaupunginhallituksessa.

#### Liitteet

Kaavaehdotuksen lausunnot ja muistutukset ja niihin laaditut vastineet

#### Oheismateriaali

A217 kaavaehdotuskartta ja -määräykset 17.03.2026

A217 kaavaehdotuksen selostus 17.03.2026

A217 selostuksen liitteet 1-10

A217 selostuksen liitteet 11-23

#### **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 hyväksyä vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin, sekä esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että A217 Rautamäentien asemakaava ja asemakaavamuutos hyväksytään.

Päätös Elinvoimavaliokunta päätti hyväksyä vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin, sekä esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että A217 Rautamäentien asemakaava ja asemakaavamuutos hyväksytään.

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

AKL 52§:n mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Jakelu kaupunginhallitus