KAAVOITUSKATSAUS 2026

KAAVOITUSOHJELMA 2027-2031



Elinvoimavaliokunta 13.10.2026 § 184
Kaupunginhallitus 9.11.2026 §
Kaupunginvaltuusto 7.12.2026 §

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 alueidenkäyttölaissa.

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

Tässä asiakirjassa on yhdistetty kaavoituskatsaus ja -ohjelma. Tämä viedään elinvoimavaliokunnan ja kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.



Yhteystiedot

Orimattilan kaupunki
Kaupungintalo 2. krs. Erkontie 9
Postiosoite PL 46, 16301 Orimattila
www.orimattila.fi

Elinvoimajohtaja Sara Vilander	***044 781 3722***

Kaavoitus

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta	*040 515 5183*
Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen	*044 781 3624*

Rakennusvalvonta

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

Yhdyskuntatekniikka

Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari-Pekka Rajaranta	*044 781 3745*
Yhdyskuntatekniikan insinööri Perttu Ylikärppä	*044 781 3619*
Suunnittelu- ja vihertyöasiantuntija Mari Kauppinen	*044 781 3964*

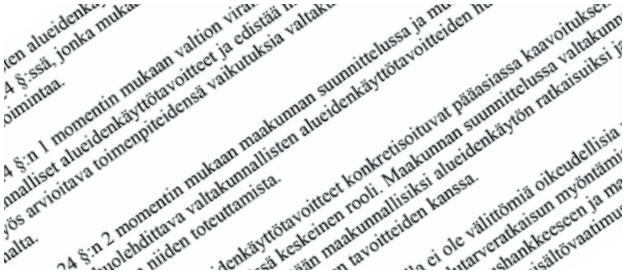
Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@orimattila.fi
Kaupungin kirjaamo: kirjaamo@orimattila.fi

KAAVOITUSJÄRJESTELMÄ

Alueiden käytön suunnittelujärjestelmästä säädetään alueidenkäyttölaissa. Periaatteena on, että yleispiirteisempi kaava tai muu suunnitelma ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta. Esitystapa muuttuu sitä tarkemmaksi mitä pienempää aluetta kaava koskee.

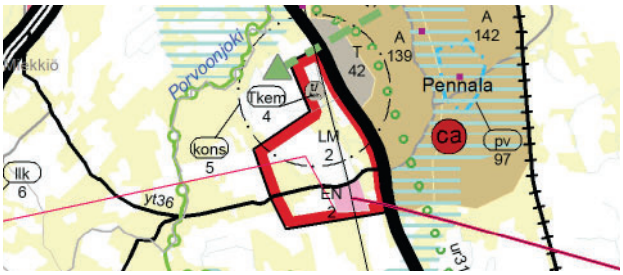
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.



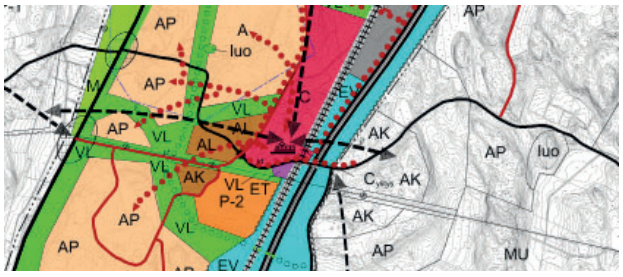
Maakuntakaava

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 2025-2029 valtuustossa on 37 jäsentä, joista neljä on Orimattilan kaupunginvaltuutettuja.



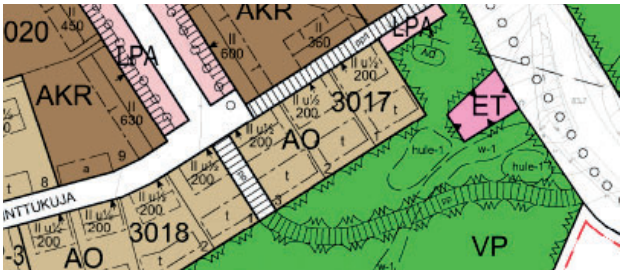
Yleiskaava

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.



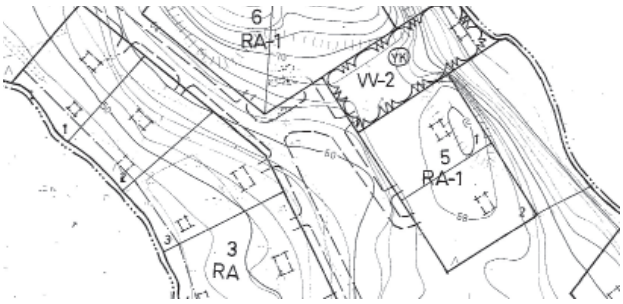
Asemakaava

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 elinvoimavaliokunta. Pääasiassa asemakaavat hyväksyy kaupunginvaltuusto.



Ranta-asemakaava

Alueidenkäyttölain 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

Alueidenkäyttölaki sekä maankäyttö- ja rakennusasetus edellyttävät vuorovaikutuksen järjestämistä kaavan valmisteluvaiheessa. Kaavahankkeiden etenemisestä tiedotetaan paikallislehdessä Orimattilan Sanomat, kaupungin ilmoitustaululla sekä kotisivuilla. Suuremmista hankkeista tiedotetaan myös ESS Viikko -lehdessä.



KÄYNNISTÄMINEN JA VIREILLETULO

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.

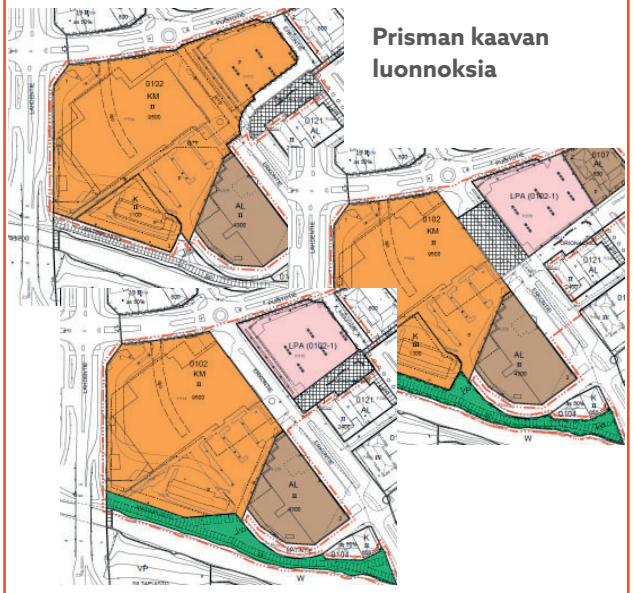
VALMISTELUVAIHE

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 elinvoimavaliokunta asettaa valmisteluaineiston julkisesti nähtäville.

Valmisteluaineiston (kaavaluonnoksen) ollessa nähtävillä siitä voi antaa mielipiteen kirjeitse tai sähköpostilla. Tämä on osallisten kannalta keskeisin suunnitteluvaihe, sillä luonnokseen tehdään muutoksia saadun palautteen pohjalta.

Pienissä kaavahankkeissa valmisteluaineistoa ei aseteta julkisesti nähtäville, vaan kaava valmistellaan suoraan ehdotusvaiheeseen. Tästä on silloin maininta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Pieni kaavahanke voisi olla esim. toteutumattoman katualueen kaventaminen kävelytieksi pientaloalueella.

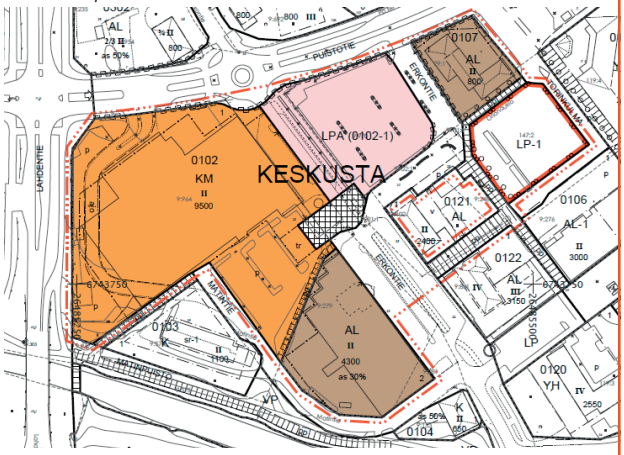
ESIMERKKI



Prisman kaavan luonnoksia

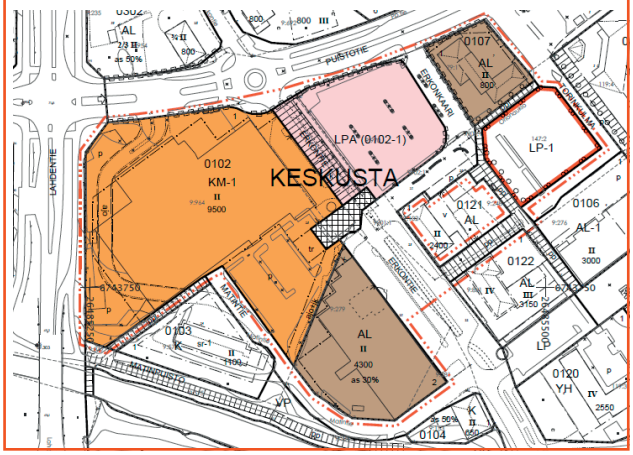
Esimerkki: A198 Prisman asemakaavamuutos

Valmisteluvaiheessa nähtävillä oli kolme luonnosta. Palautetta saatiin runsaasti. Kaavaehdotus oli yhdistelmä, johon oli otettu osia kaikista luonnosvaihtoehdoista. Ehdotuksesta tehtiin seitsemän muistutusta. Ennen hyväksymiskäsittelyä kaavaan lisättiin rasitemerkintöjä, levennettiin liittymäaluetta ja täydennettiin kaavamääräyksiä.Kaavan hyväksymispäätöksestä valitettiin Hämeen hallinto-oikeuteen. HHAO kumosi valitukset. Kaupunginvaltuustolla on oikeus päättää millainen kaava laaditaan, kunhan kaava on lain sisältövaatimusten mukainen.



Kaavaehdotus

Lanvoimainen kaava



EHDOTUSVAIHE

Luonnoksesta muokataan ehdotus. Kaavaehdotuksen osia ovat kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen sekä kaavaselostus (sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma). Kaupunginhallitus, tai merkitykseltään vähäisten kaavamuutosten osalta elinvoimavaliokunta, asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Mikäli kaavaehdotuksen sisällössä on jotain, mitä haluaisi vielä muutettavan, voi tehdä kirjallisen muistutuksen. Ehdotusvaiheessa on tärkeää, että muistutus toimitetaan määräajan puitteissa.

Eri viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunto ehdotuksesta. Kaavan laatija käsittelee jätetyt muistutukset ja lausunnot, sekä laatii vastineet näihin. Merkittävissä kaavahankkeissa pidetään ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu, jossa vastineet käydään läpi, ennen kuin ehdotus valmistellaan hyväksyttäväksi.

Mikäli kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen pohjalta oleellisia muutoksia, muokattu ehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville.

HYVÄKSYMISVAIHE

Kaupunginvaltuusto, tai merkitykseltään vähäisten asemakaavamuutosten osalta elinvoimavaliokunta, 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. Hallinto-oikeuden päätökseen voi hakea valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, kaava tulee lainvoimaiseksi ja siitä kuulutetaan erikseen.

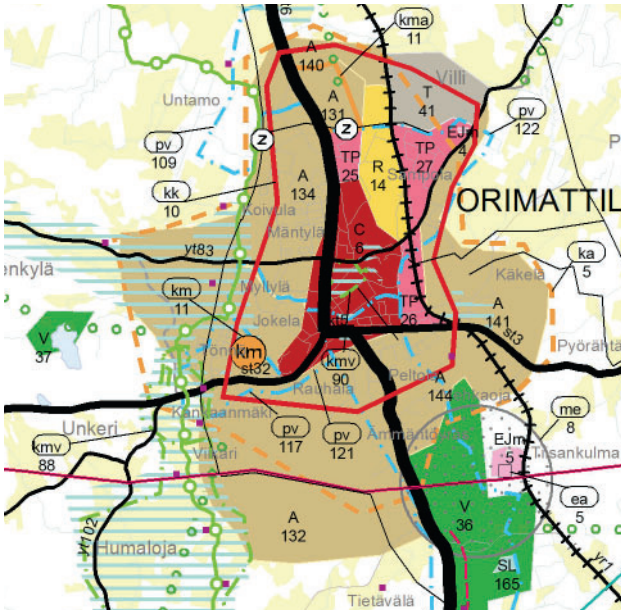
PÄIJÄT-HÄMEEN MAAKUNTAKAAVA

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 alueidenkäyttölain (AKL) mukainen yleispiirteinen suunnitelma maankäytöstä. Maakuntakaavalla määritellään maakunnan aluerakenne pitkälle tulevaisuuteen 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 liikenneratkaisuille 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.



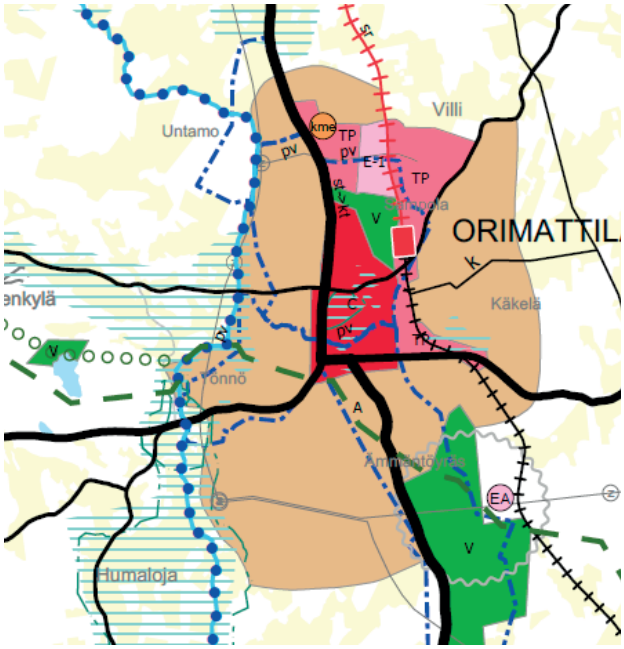
Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014

Maakuntakaavan uudistaminen

Maakuntakaavaa päivitetään parhaillaan. Maakuntakaavaluonnos oli nähtävillä loka-marraskuussa 2025. Maakuntakaavaehdotus on tulossa nähtäville alkuvuodesta 2027. Maakuntakaavan hyväksyy maakuntavaltuusto.

Kaavatyön sisällöstä ja osallistumisesta lisää maakuntaliiton sivuilla osoitteessa www.paijat-hame.fi

Ote Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060 luonnoskartasta



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.

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

Orimattilan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt osaltaan kaupunkiseutusuunnitelman 25.9.2023.

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.

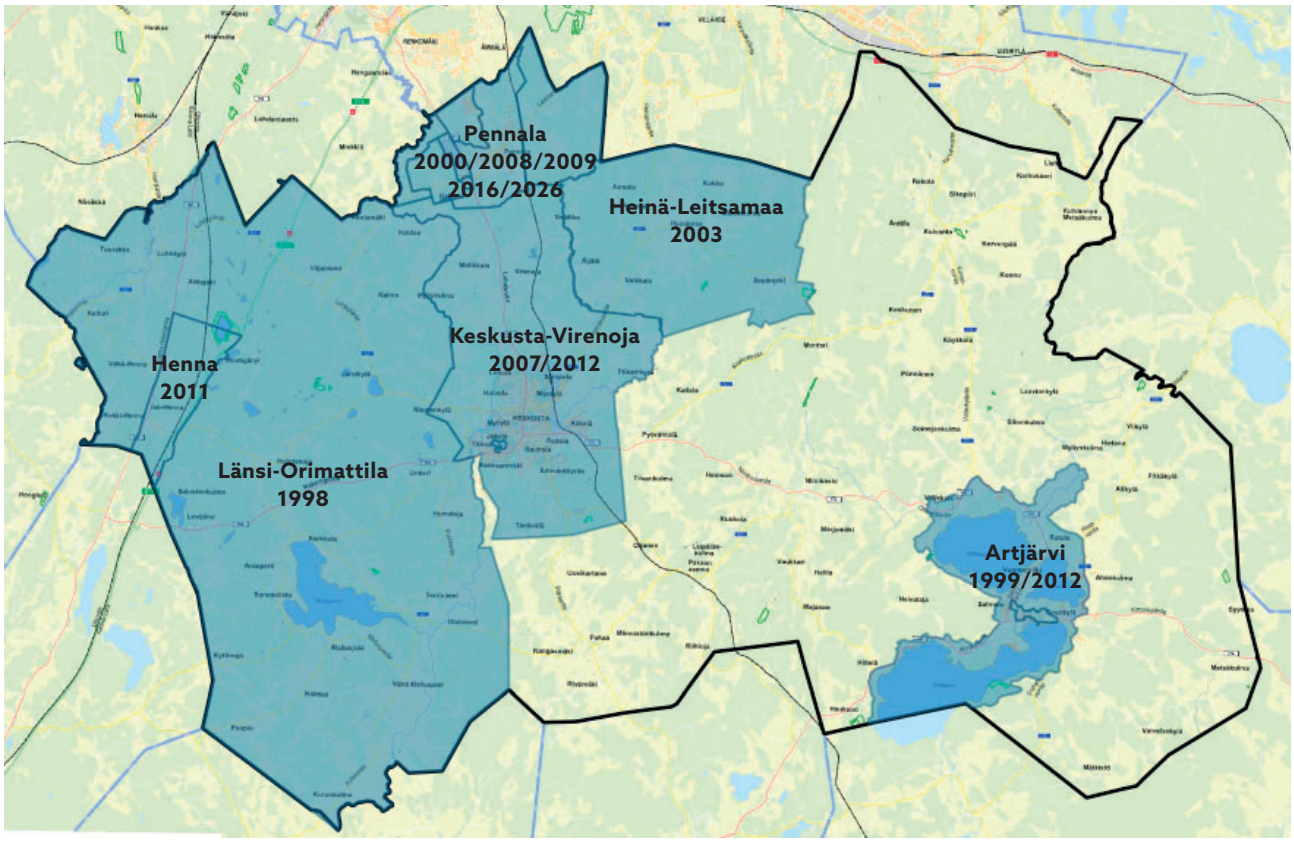
OSAYLEISKAAVAT

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. Maankäyttö- ja rakennuslaki siirsi 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.

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.



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 rakentamistapaa 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.

Keskusta-Virenojan osayleiskaava

Keskusta-Virenojan osayleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Osayleiskaava laadittiin ohjaamaan maankäyttöä alueella vuoteen 2020 saakka. Kaava on yhä voimassa.

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

Sampolan osayleiskaavamuutos

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

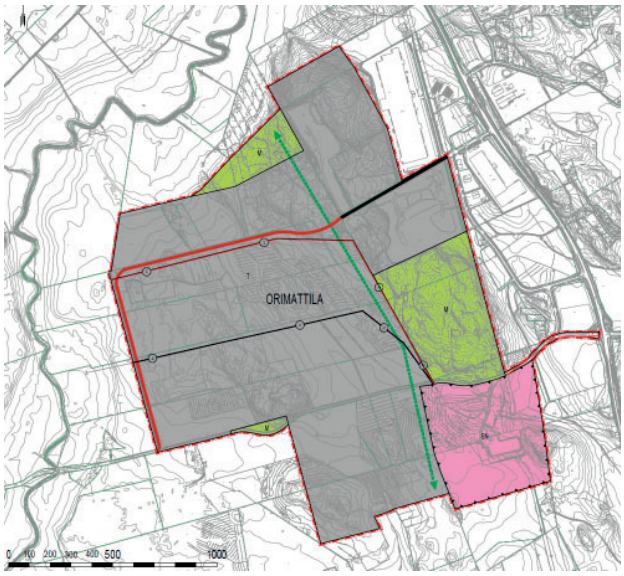
Sampolan teollisuusaluetta on esitetty laajennettavaksi pohjoiseen pohjavesialueen ulkopuolelle. Kaavamuutokseen liittyy myös uusien asuntoalueiden osoittaminen Räinänmäen ja Villin alueille. Osayleiskaavalla on tarkoitus päättää uuden katuverkon linjaukset, uudet rakentamisen alueet ja rakentamisen 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.

Pennalan osayleiskaavat

Pennala-Pasinan osayleiskaava vahvistettiin 18.7.2000. Kaavaan on tehty neljä päivitystä: länsipuolen teollisuusalueen osayleiskaava 16.6.2008, pohjoisosan asuntoalueiden osayleiskaava 6.4.2009 ja itäosan osayleiskaava 5.9.2016. Viimeisimpänä valmistui Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavamuutos 16.6.2026.

Pennalan osayleiskaavat sisältävät uusia aluevarauksia asumiseen ja työpaikkarakentamiseen maisemallisesti ja ympäristövaikutuksiltaan sopivilta alueilta. Lahdentien varrella on maakunnallisesti merkittävä logistiikka-alue, joka jatkuu länteen päin teollisuus- ja datakeskusalueena. Pennalantien ja Lankilantien varrelle kaavoitetaan pientalorakentamiseen painottuvia asuntoalueita.

Pennalan teollisuusalueen osayleiskaava, kv 27.4.2026 § 37



ENERGIAHANKKEIDEN OSAYLEISKAAVAT

Orimattilassa on valmisteilla runsaasti uusiutuvan energian voimalahankkeita. Kuivannon tuulivoimakaavaa on laadittu vuodesta 2022. Pennala-Virenoja osayleiskaavamuutos aurinkovoimalan suunnittelemiseksi käynnistyi marraskuussa 2024. Vähä-Sorrilan aurinkovoimahanke sai suoraan rakentamisluvan 5.3.2025.

Hämeen hallinto-oikeus otti kantaa kaavan tarpeeseen päätöksellään 28.5.2025: maankäytön tarpeiden yhteensovittamiseksi aurinkovoimalat tulee suunnitella kaavalla. Orimattilan kaupunki on saanut tämän päätöksen jälkeen kuusi kaavan käynnistämispyyntöä aurinkovoimalan rakentamiseksi.

1. Metsolan OYK muutos (aurinkovoima)

2. Pennala-Virenoja OYK muutos (aurinkovoima)

3. Jokirannan OYK muutos (aurinkovoima)

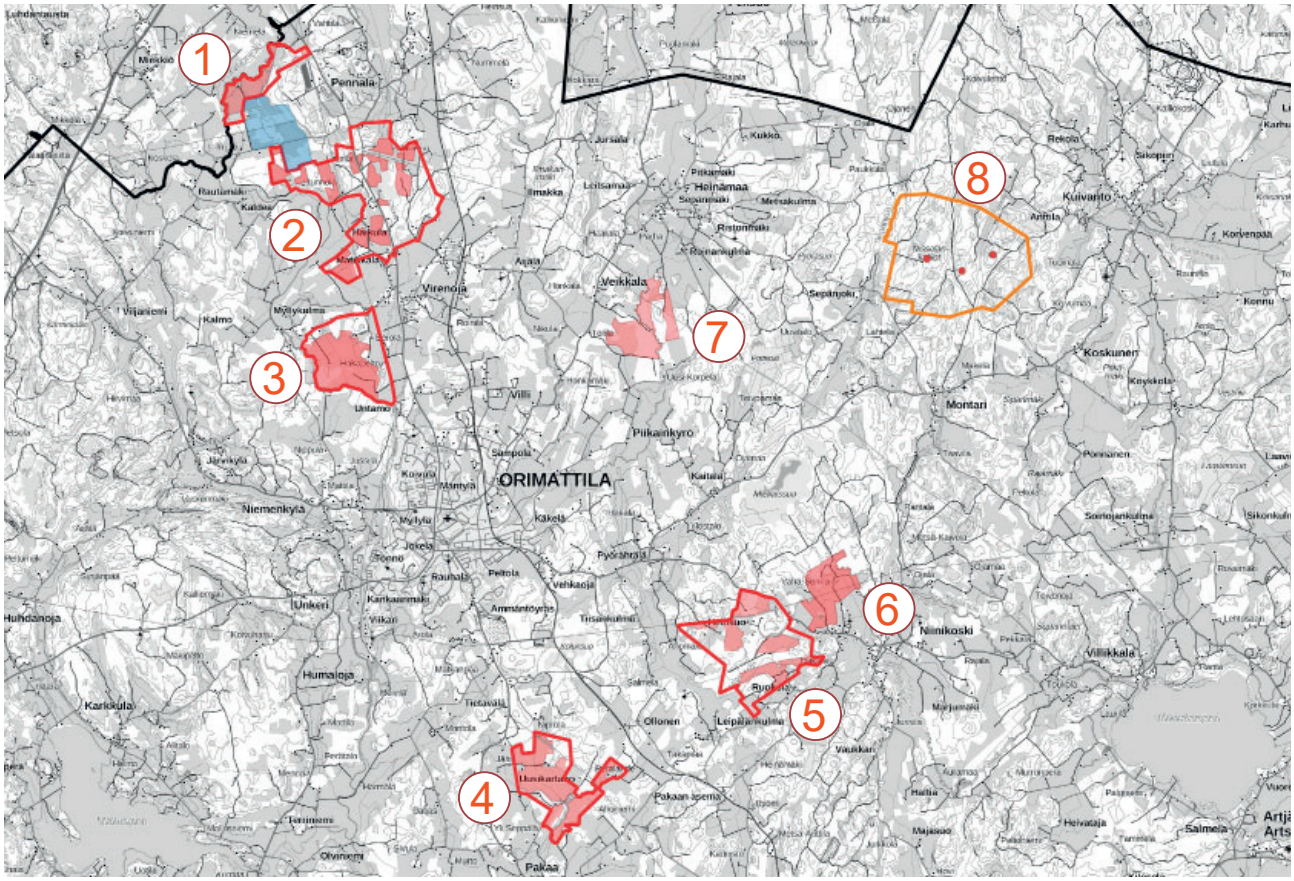
4. Uudenkartanon OYK (aurinkovoima)

5. Heinsuon OYK (aurinkovoima)

6. Vähä-Sorrilan aurinkovoimahanke (rakentamislupa)

7. Veikkalan OYK (aurinkovoima, ei vielä aluerajausta)

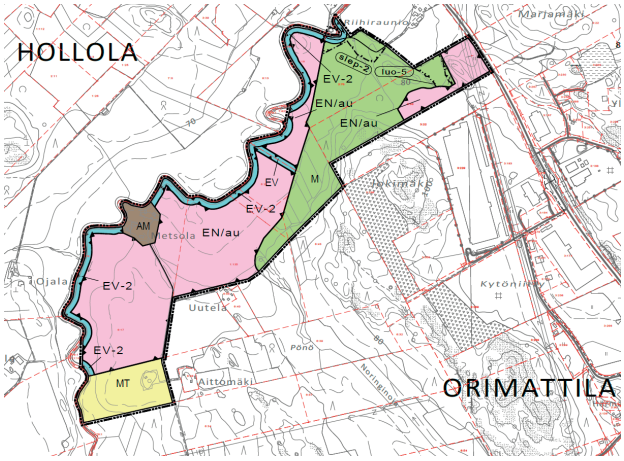
8. Kuivannon OYK (tuulivoima)



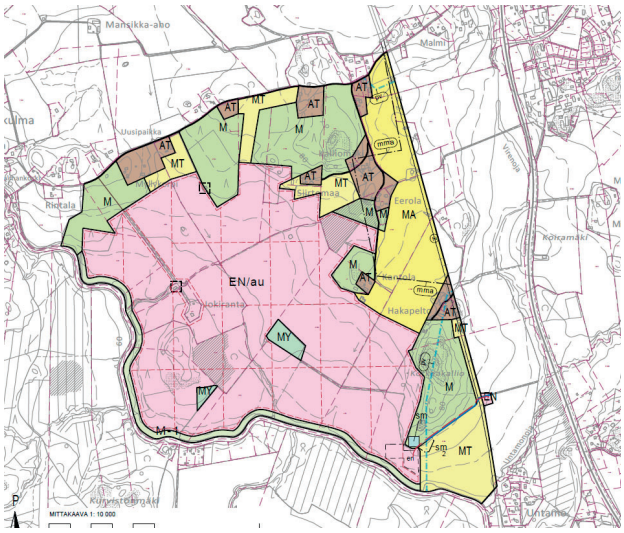
Metsolan osayleiskaavamuutos
Metsolan kaavamuutosalue sijaitsee Pennalan teollisuusalueen ja Porvoonjoen välissä. Kaava-alueen koko on noin 100 hehtaaria. Kaavaluonnos oli nähtävillä elokuussa 2026. Kaavaehdotus pyritään saamaan nähtäville loppuvuodesta 2026. Ehdotus sisältää alueita aurinkovoimalan käyttöön noin 53 hehtaaria. Hankekehittäjänä Valorem Energies Finland Oy ja konsulttina Sweco Finland Oy.

Pennala-Virenojan osayleiskaavamuutos
Kaava-alue sijaitsee Lahdentien molemmin puolin ja on kooltaan noin 600 hehtaaria. Kaavaluonnos oli nähtävillä 12.6.-10.8.2025. Luonnoksessa aurinkovoimalan käyttöön oli varattu 275 hehtaaria. Kaavaehdotus on tarkoitus saada nähtäville loppuvuodesta 2026 ja siinä energian tuotantoalueita on 163 ha. Hankekehittäjänä on Fortum ja konsulttina Ramboll Oy.

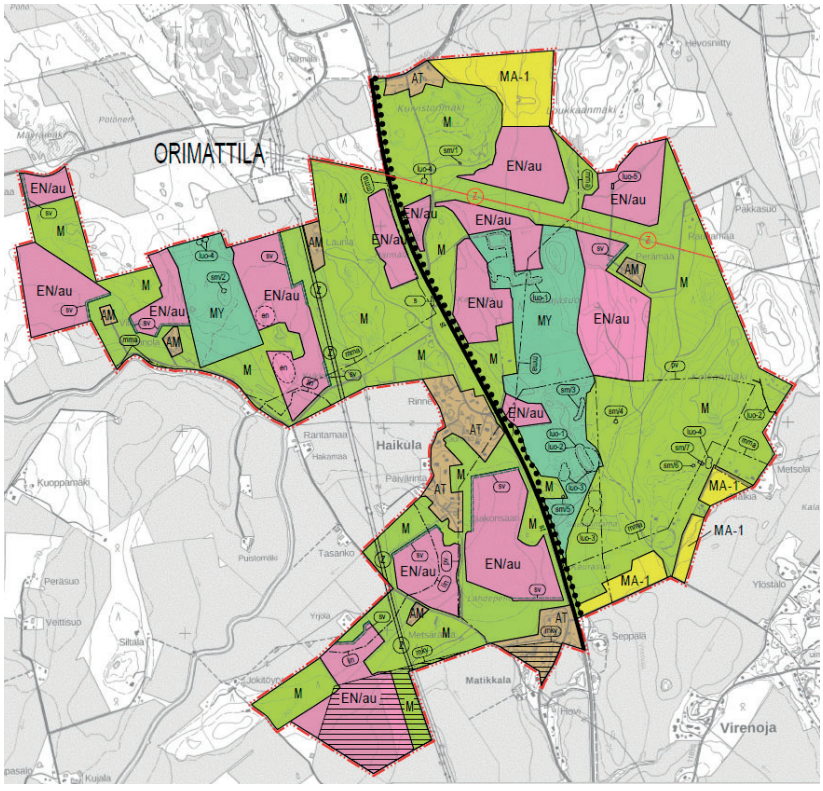
Jokirannan osayleiskaavamuutos
Jokirannan kaavamuutosalue sijaitsee Orimattilan keskustaajaman pohjoispuolella, Porvoonjoen ja sähkölinjojen välissä. Kaava-alueen koko on noin 268 hehtaaria. Kaavaluonnos oli nähtävillä alkuvuodesta 2026. Luonnoksessa aurinkovoimalan käyttöön oli varattu 143 hehtaaria. Kaavaehdotuksen valmistelua jatketaan vuoden 2027 puolella. Hankekehittäjänä IBV Suomi Oy ja konsulttina WSP Finland Oy.



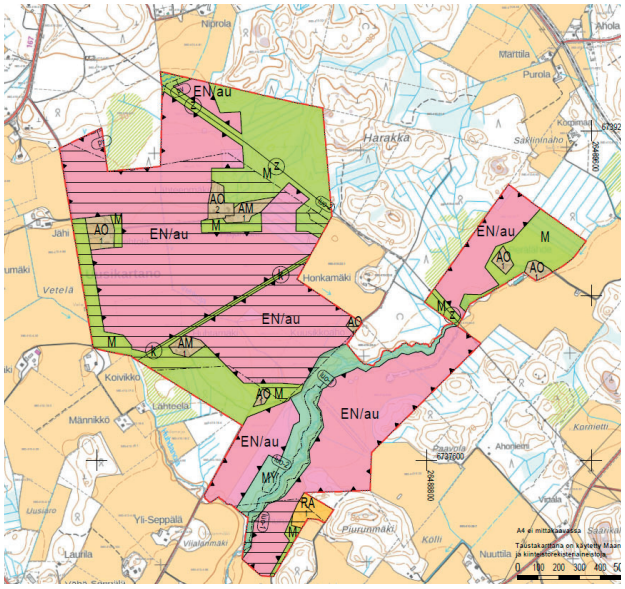
Metsolan osayleiskaavamuutoksen ehdotus



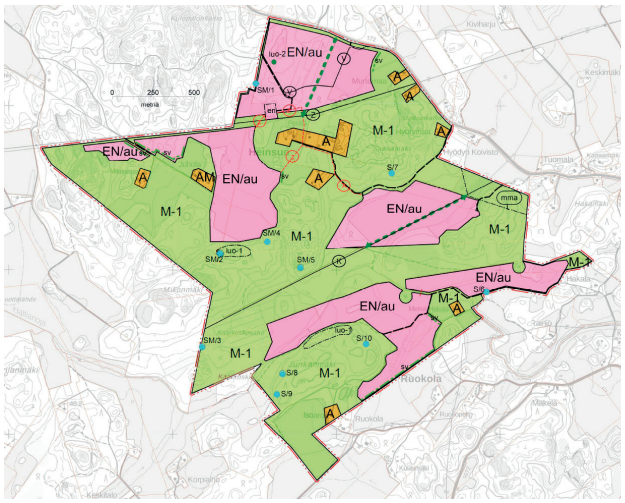
Jokirannan osayleiskaavamuutoksen luonnos



Pennala-Virenoja osayleiskaavamuutoksen ehdotus

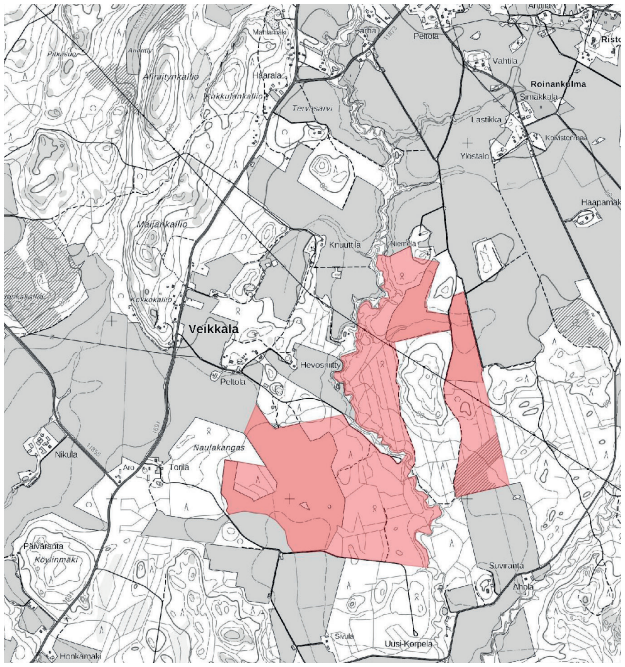


Uudenkartanon osayleiskaavamuutoksen ehdotus



Heinsuon osayleiskaavamuutoksen luonnos

Veikkalan aurinkovoimahankkeen alustava sijainti



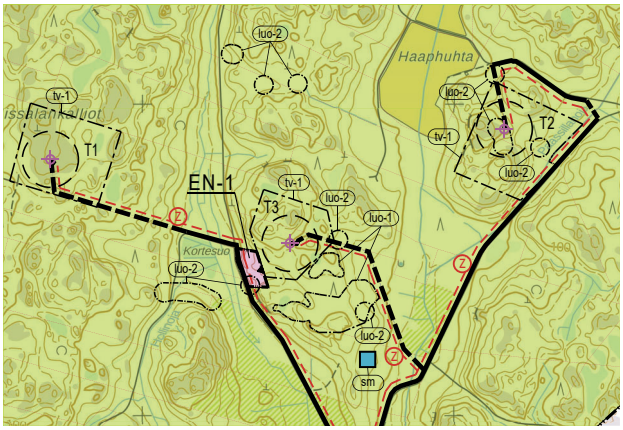
Uudenkartanon osayleiskaava
Uudenkartanon osayleiskaava-alue sijaitsee Pakaan kylän pohjoispuolella. Kaava-alueen koko on noin 244 hehtaaria. Kaavaluonnos oli nähtävillä tammikuussa 2026. Luonnoksessa oli varattu energia-alueeksi 160 hehtaaria. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä syys-lokakuussa 2026. Energia-alueita oli 159 ha. Hankekehittäjänä Neoen Renewables Finland Oy ja konsulttina Nosto Consulting Oy.

Heinsuon osayleiskaava
Heinsuon osayleiskaava-alue sijaitsee Orimattilan keskustaajaman itäpuolella, Niinikoskentien eteläpuolella. Kaava-alueen koko on noin 394 hehtaaria. Kaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2026. Luonnoksessa aurinkovoimalan käyttöön oli varattu 168 hehtaaria. Kaavaehdotus valmistellaan nähtäville loppuvuodesta 2026. Hankekehittäjänä Korkia Oy ja konsulttina Karttaako Oy.

7. Veikkalan osayleiskaavamuutos
Veikkalan aurinkovoimahanke sijoittuu Heinämaan kylän eteläpuolelle. Kaava-alueen rajoja ei ole vielä määritelty. Hankealueen koko on noin 121 hehtaaria. Tavoitteena on suunnitella teholtaan noin 70-90 MWp aurinkovoimala. Kaavatyö aloitetaan vuoden 2026 puolella. Hankekehittäjänä Neoen Renewables Finland Oy.

Kuivannon tuulivoimapuiston osayleiskaava
Kaava-alue sijaitsee noin 11 kilometriä Orimattilan keskustasta koilliseen. Suunnittelualueella on voimassa rakennuskielto kaavan laatimista varten. Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.1. - 15.2.2024 ja se sisälsi paikat kolmelle tuulivoimalalle.

Kaavan hyväksymiskäsittely on alkanut valiokunnassa 19.11.2024. Kaava odottaa vielä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston päätöksiä.



Ote Kuivannon tuulivoimapuiston osayleiskaavasta, tornien paikat 19.11.2024

ORIMATTILAN ASEMAKAAVAT

Orimattilassa asemakaavoitettuja alueita on keskustassa, Pennalassa, Hennassa, Artjärvellä ja viimeisimpänä Virenojalla. Keskustassa on asemakaavoitettua aluetta yhteensä noin 1200 ha, Pennalassa 430 ha, Artjärvellä 180 ha, Hennassa 26 ha ja Virenojalla 5 ha. Lisäksi Mallusjärvellä Kotkanniemessä on voimassa ranta-asemakaava.

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

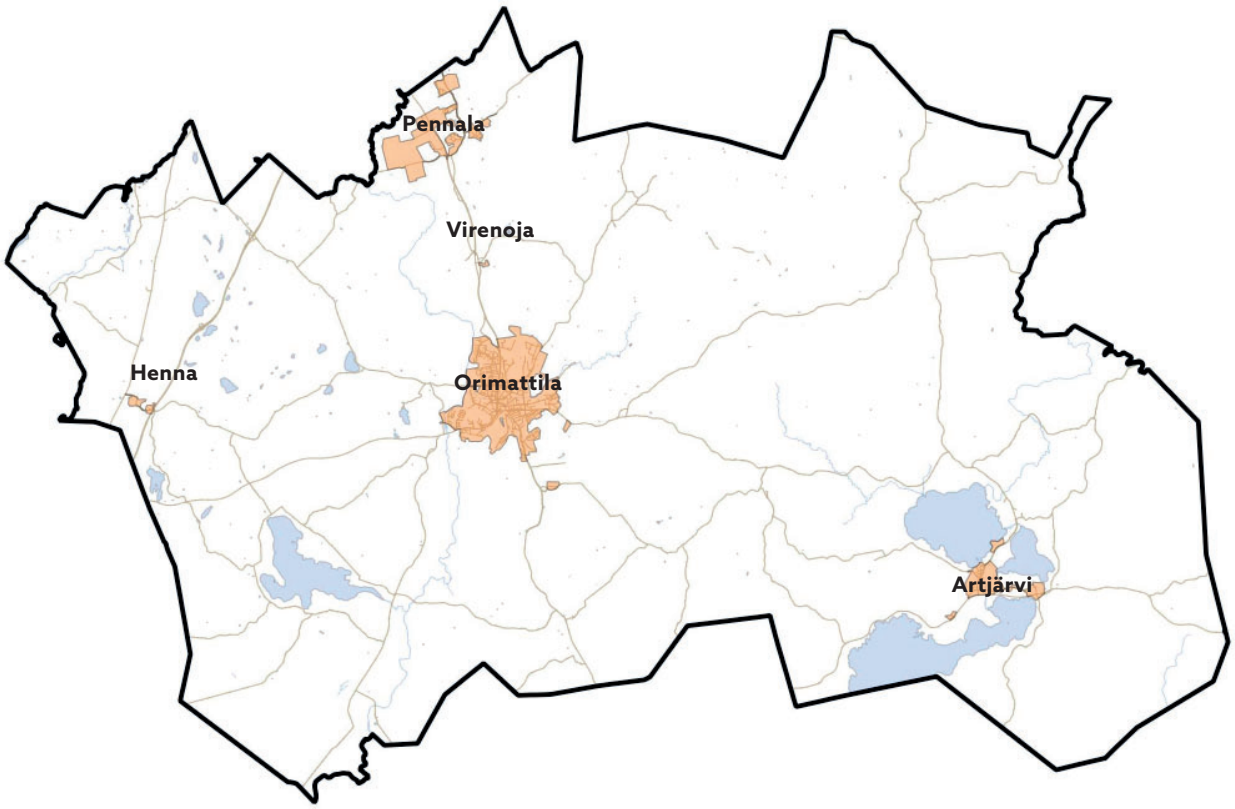
https://orimattila.asiointi.fi/imsorimattila

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.

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.

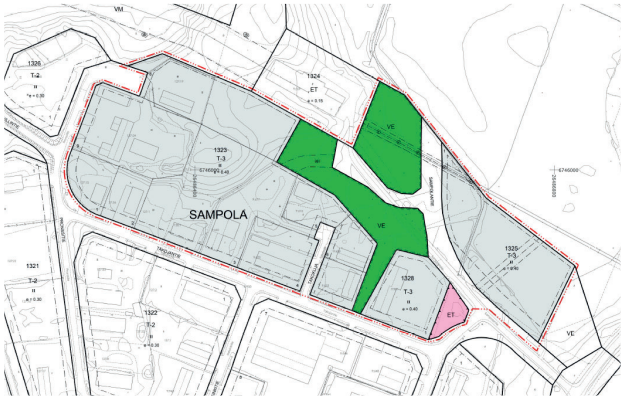
Kaupungin omistuksessa on noin 340 rakentamatonta tonttia ja yksityisillä 300. Eniten rakentamattomia tai vajaasti rakennettuja tontteja on Orimattilan keskustassa. Siksi kaavoituksessa on panostettu enemmän vanhojen kaavojen päivittämiseen paremmin tarpeita vastaaviksi, kuin uusien alueiden kaavoittamiseen.

Asemakaavoitetut alueet oranssilla





A217 Rautamäentien asemakaava (kv 27.4.2026 § 38)



A218 Sampolan laajennuksen asemakaavamuutos
(kv 16.3.2026 § 28)

UUDET VALMISTUNEET ASEMAKAAVAT

A217 Rautamäentie
Pennalan teollisuusalueelle tehtiin yhtä aikaa osayleiskaavan päivitys ja uusi asemakaava. Tavoitteena oli muodostaa laaja yhtenäinen teollisuustontti mahdollista datakeskusta varten. Kaava sallii myös muuta teollisuus- ja varastorakentamista. Kaavalla muodostui kaksi teollisuustonttia, joiden yhteen laskettu pinta-ala on lähes 140 hehtaaria. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 27.4.2026.

Asemakaavan myötä Rautamäentien liikenne ohjataan Metsolantietä Jokimäentielle. Jokimäentien päässä on yksi suuri erillispientalojen korttelialue, jota ympäröi suojaviheralue. Rautamäentien itäinen osuus, jonka varrella on asutusta ja sähköasema, muuttuu nimeltään Noringintieksi.

Kaupunki on tehnyt kaavan toteuttamisesta maankäyttösopimuksen Fortumin kanssa. Kaavakonsulttina on toiminut Ramboll Oy.

A218 Sampolan laajennus Takojantiellä
Takojantien teollisuuskorttelissa on toivottu tonttialueen laajentamista. Kaavamuutoksella teollisuuskorttelia laajennettiin noin 4 000 neliötä kaupungin omistamalle metsämaalle ja tonttitehokkuuksia kasvatettiin 0.3 > 0.4. Kunkin tontin rakennusoikeus kasvoi pinta-alan kasvun mukaisesti, lisärakennusoikeutta tuli yhteensä noin 8 500 k-m2.

Kaavamuutoksella tehtiin myös tarvittavat korjaukset Sampolantien linjaukseen.

Viistokuva Sampolan teollisuusalueelta kesällä 2026



ASEMAKAAVAT VIREILLÄ

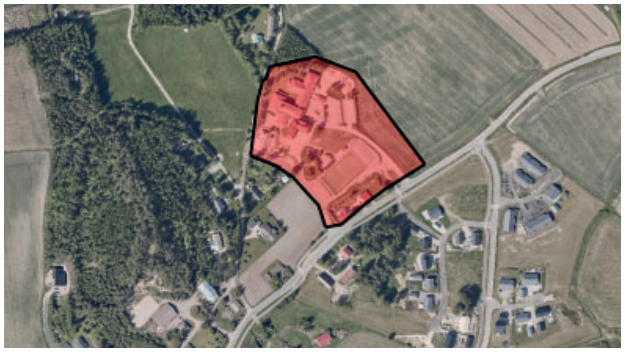
A204 Veteraanitien kaavamuutos
Kulttuuritalon takana olevalle rakentamattomalle kerrostalotontille selvitetään mahdollisuutta nostaa kerroskorkeutta kahdesta kolmeen yhdelle talolle. Alue on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, mikä asettaa uudisrakentamiselle erityisiä vaateita. Kaavaluonnos oli nähtävillä 3.5. - 30.5.2021. Kaavahanke on ollut keskeytettynä toistaiseksi.

A219 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. Kaavatyö käynnistyy syksyllä 2026.

A220 Tuuliharjantie
Asemakaavalla varataan alueet Tuuliharjan palveluliittymän muuttamiseksi eritasoliittymäksi ja uuden katuyhteyden rakentamiseksi maantielle 140 (Vanha Helsingintie) saakka. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty 23.6.2026. Kesällä 2026 on tehty luontoselvitys ja pohjatutkimuksia. Arkeologinen selvitys päivitetään syksyllä 2026. Liittymäalueiden suunnittelua tehdään yhteistyössä Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen kanssa. Kaavaluonnos valmistuu loppuvuodesta 2026 ja kaava pyritään saamaan valmiiksi vuoden 2027 kuluessa.

A221 Orivillen laajentamisen asemakaava ja -muutos
Orivillen pohjoispuolelle suunnitellaan yritysalueen laajentamista ja uutta liittymää Lahdentielle. Samalla tarkistetaan Orivillen nykyisen asemakaavan muutostarpeet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty 25.5.2026. Kesällä 2026 on valmistunut luontoselvitys, arkeologinen selvitys ja pohjatutkimukset. Kaavaluonnosta valmistellaan yhdessä alueesta kiinnostuneiden yrittäjien kanssa kumppanuuskaavahankkeena. Tontin ostamisesta tai vuokraamisesta voi tehdä varauksen jo kaavatyön kuluessa yhteistoimintasopimuksella. Kaava pyritään saamaan valmiiksi vuoden 2027 kuluessa.

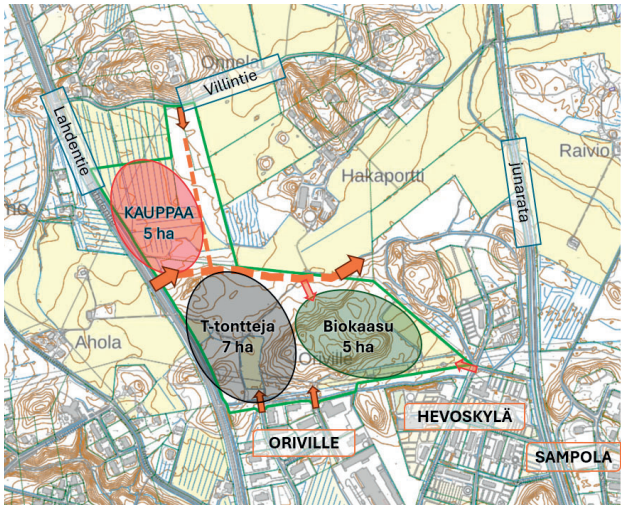
Elinvoimavaliokunnan, kaupunginhallituksen tai kaupunginvaltuuston käsiteltävänä olevien kaavahankkeiden etenemistä voi seurata myös kokouspöytäkirjoista



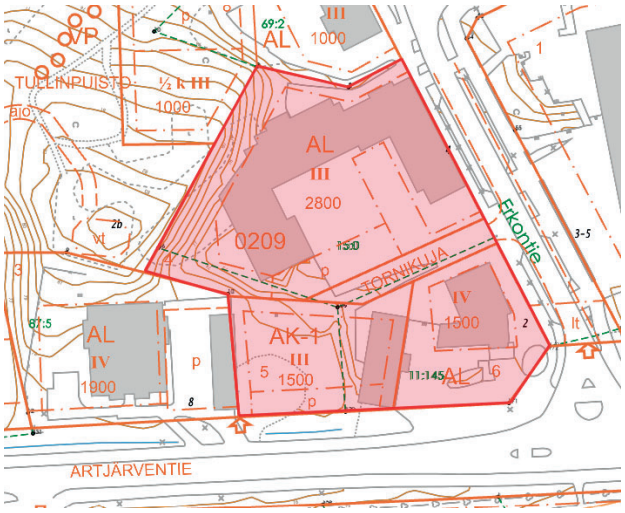
A219 Pennalan koulun ja päiväkodin alustava kaavarajaus



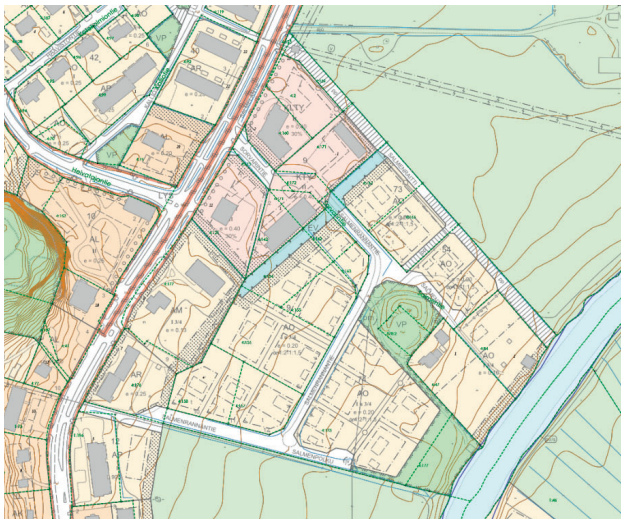
Tuuliharjantien ja liittymien suunnittelualue keltaisella, taustalla yleiskaavan teollisuus- ja palvelurakentamisen aluevarauksia



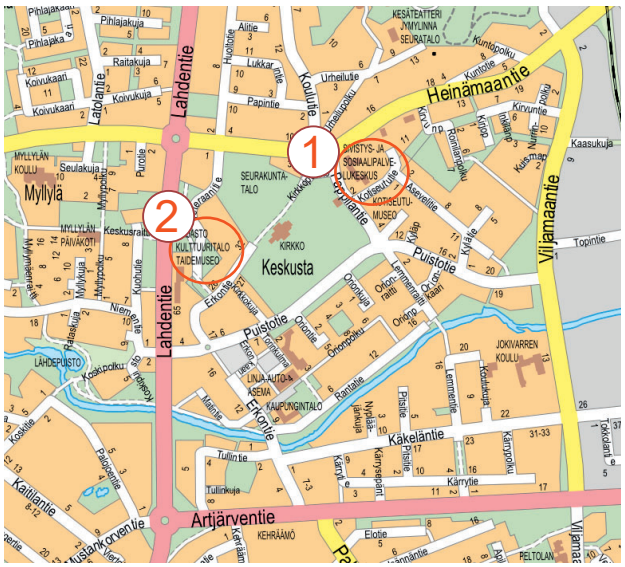
Orivillen teollisuusalueen laajentamisen alustava toiminnallinen tilajako valmisteluvaiheessa



Tornikujan asemakaavamuutoksen alustava suunnittelualue



Sorvarintien nykyinen asemakaavatilanne Artjärvellä



KAAVOITUSJONO

Nämä kaavahankkeet on hyväksytty kaavoitusohjelmaan (kv 16.2.2026 § 11), mutta niitä ei ole vielä aloitettu.

A222 Tornikujan asemakaavamuutos
Erkontie 4 kiinteistö tiputettiin pois Tullinkujan asemakaavamuutoksesta, koska suojelutavoitteiden ja lisärakentamisen yhteensovittamiseen ei löytynyt ratkaisua. Kaava-aluetta laajennetaan kattamaan kaupungin omistama alue Artjärventien varrella. Tavoitteena on tiivistää keskustakorttelia, mutta samalla vaalia alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Sorvarintien asemakaavamuutos
Artjärven keskustassa selvitetään mahdollisuutta muuttaa Sorvarintien ja Salmenrannantien ympäristössä asemakaavaa siten, että muutetaan toteutumattomia omakotitontteja yritysalueeksi. Alueella on kaupungin maanomistusta.

1. Vanhan terveysaseman kaavamuutos
Pappilantien ja Heinämaantien risteyksessä on kaupungin omistama yleisten rakennusten korttelialue. Vanhan terveysaseman tiloissa on sijainnut mm. kaupungin sivistys- ja sosiaalipalveluita. Alue on sijainniltaan keskeinen ja käyttötarkoituksen muutos julkisesta palvelurakentamisesta johonkin muuhun käyttöön edellyttää kaavamuutosta.

2. Kulttuuritalon kaavamuutos
Orimattilan kulttuuritalon tontti sijaitsee Lahdentien varrella. Rakennus on entinen tekstiilialan tehdasrakennus 50- ja 60 luvulta. Alue on ollut ensimmäisessä asemakaavassa teollisuustonttia. Käyttötarkoitus muutettiin yleisten rakennusten korttelialueeksi 1999. Alueen kehittäminen voi edellyttää uutta kaavamuutosta.

Asemakaavamuutos keskustaan
Orimattilassa on käynnissä keskustan visiotyö. Kaavoituksessa varaudutaan aloittamaan kaavamuutos, mikäli visiotyön tuloksena päädytään esittämään kaavan vastaista ratkaisua. Pienet poikkeamat ja nimimuutokset voidaan tehdä viranhaltijapäätöksellä. Pienet kaavamuutokset päättää elinvoimavaliokunta, suuremmat valmistellaan kaupunginvaltuustoon. Tällä hankkeella ei ole vielä kaavarajausta.

UUDET ASEMAKAAVAHANKKEET

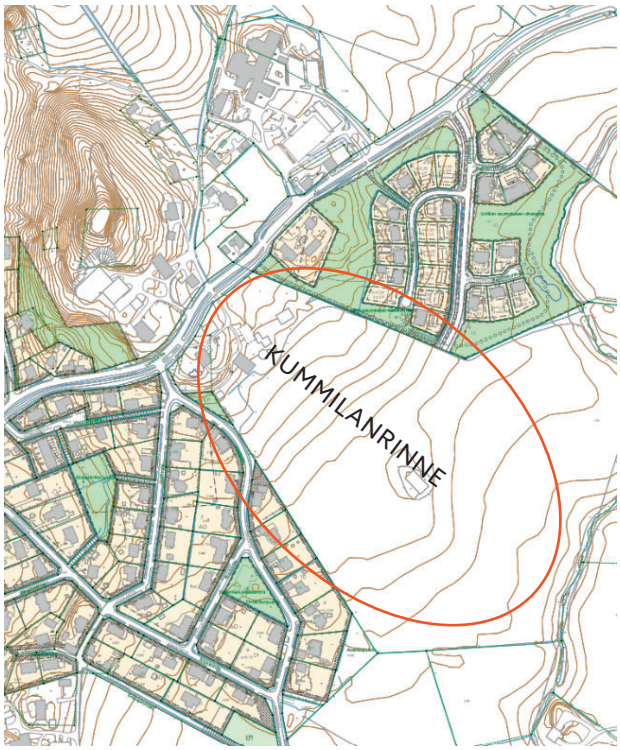
Kaavoitukseen liittyviä toiveita ja tarpeita on aina enemmän, kuin mihin resurssit riittävät. Kaavahankkeiden kesken joudutaan tekemään keskinäistä valintaa kiireellisyyttä arvioitaessa. Uusia kaavahankkeita otetaan työn alle valikoiden. Kaikki vireillä olevat ja vireille tulevat kaavahankkeet arvioidaan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

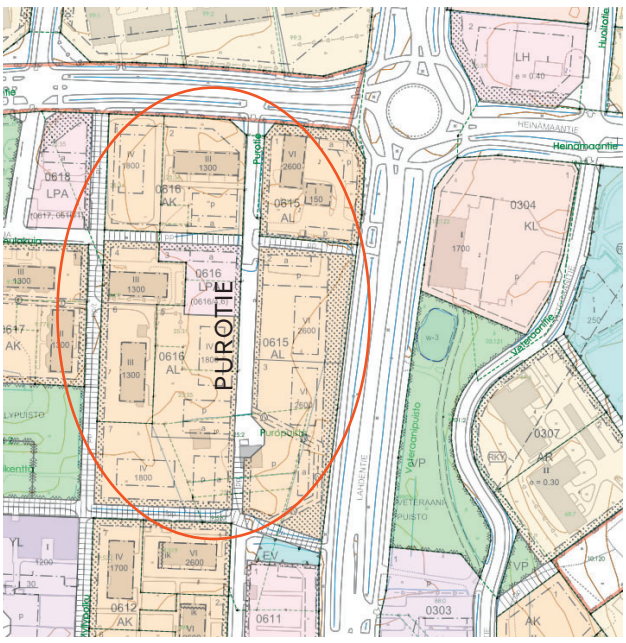
Kaupunginhallitus voi tarvittaessa päättää, että merkittävä ja kiireellinen kaavahanke otetaan työn alle ilman kaavoitusohjelman muutosta.

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 tärinä
- 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



Kummilanrinne
Kaupunki on ostanut maata Pennalan koulun eteläpuolelta. Yleiskaavassa alue on varattu pientalorakentamiseen. Asemakaavoituksen tavoitteena on suunnitella kokonaisuus siten, että uusi rakentaminen istuu kulttuuriympäristöön.



Purotien korttelien muutos
Lahdentien ja Luhtikyläntien risteyksessä, Orimattilan keskustassa, on runsaasti rakentamatonta asemakaavavarantoa. Nykyisessä asemakaavassa alue on varattu asuin- ja liiketiloille. Rakentamattomia kerrostalotontteja on viisi. Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaavamääräykset siten, että alue rakentuu kaupungin keskustaan sopivalla tavalla. Sisältönä selvitetään niin asuin- kuin liikerakentamista.

LUPAVALMISTELU

Poikkeamislupa tarvitaan, kun halutaan rakentaa voimassa olevan kaavan vastaisesti, rakentaa rakennuskieltoalueelle tai ranta-alueelle, jolla ei ole alueidenkäyttölain tarkoittamaa kaavaa. Vuoden 2025 alusta tuli voimaan uusi rakentamislaki ja vanha suunnittelutarveratkaisu jäi päätöksenä historiaan. Jatkossa tulee rakentamisluvan yhteydessä arvioida sijoittamisen edellytykset. Sijoittamisen edellytyksistä voi tarvittaessa hakea myös erillispäätöksen. Vaikka rakentamislaki sallii rakentaa alle 30 neliöisen rakennuksen ilman rakentamislupaa, sitä ei saa rakentaa kaavan, rakennusjärjestyksen tai ympäristönsuojelumääräysten vastaisesti. Myös muut rakentamiseen liittyvät rajoitukset ja määräykset on hyvä tietää. Lisätietoja saa Orimattilan kaupungin rakennusvalvonnasta.

SOPIMUKSET

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

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

Kuivannon tuulivoimapuiston käynnistämissopimus
Sopimus ABO Wind Oy:n kanssa osayleiskaavan laatimisesta. Sopimus on pyynnöstä' siirtynyt Fortum Oy:n tytäryhtiölle kaupunginhallituksen päätöksellä.

Aurinkovoimaloiden osayleiskaavojen sopimukset
Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavan käynnistämissopimukset jokaisesta aurinkovoimalan rakentamiseen tähtäävästä osayleiskaavahankkeesta. Tarkemmat tiedot hankkeista ja toimijoista löytyvät sivuilta 9 -11.

Aurinkovoimahankkeet ovat yrittäjä- ja maanomistajavetoisia. Kaupunki hoitaa tarvittavat kaava- ja lupaprosessit. Kaikki aurinkovoimalat tarvitsevat kaavan lisäksi rakentamisluvan. Kaavoista päättää aikanaan kaupunginvaltuusto, rakentamisluvasta lupajaosto.

Kaupunginvaltuusto

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

PÄÄTÖKSENTEKO

Elinvoimavaliokunta

Elinvoimavaliokunta päättää asemakaavojen valmisteluaineistojen nähtäville laittamisesta ja hyväksyy pienemmät asemakaavat. Valiokunta tekee myös asemakaavan ajanmukaisuuden arviointipäätöksen ja nimeää kehittämisalueet. Valiokunta määrää tarvittaessa rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen kaavan laatimista varten. 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
Tapio Malmiharju, KESK

Varapuheenjohtaja
Venla Avelin, VIHR

Jäsenet
Juha Aalto, KOK
Jari Kaitaranta, PS
Niina Saarinen, SDP
Jukka Mölsä, KESK
Laura Latikka, KOK

Kaupunginhallitus

Kaikki valtuustolle päätettäväksi menevät kaava-asiat kulkevat kaupunginhallituksen kautta. Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotusten nähtäville laittamisesta. Kaupunginhallitus käsittelee kaavan käynnistämispyynnöt. Mikäli valtuuston tekemästä kaavapäätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen tai korkeimaan hallinto-oikeuteen, kaupunginhallitus antaa tarvittavat selitykset ja lausunnot, jos kaupunginhallitus katsoo voivansa yhtyä valtuuston päätöksen lopputulokseen.

Puheenjohtaja
Tuomo Jussila, KOK

I varapuheenjohtaja
Johanna Ekman, PS

II varapuheenjohtaja
Juha Hämäläinen, KESK

Jäsenet:
Sari Eiranen, KOK
Pekka Törrönen, KOK
Johanna Helstelä, KD
Ari Anttila, KESK
Niina Saarinen, SDP
Saku Salminen, VIHR

Alkuperäiset alueidenkäyttölain säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta *www.finlex.fi*

Tämän dokumentin voi tilata itselleen paperisena Orimattilan kaupungin kirjaamosta ja kaavoituksesta (yhteystiedot kannen sisäsivulla)