

Pennala-Virenoja osayleiskaava, ehdotusvaihe

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 20.05.2025 § 104

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

Kaavahankkeen kuvaus

Osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa suuren aurinkovoimalan rakentaminen Pennalan ja Orimattilan keskustaajaman väliin. Suunnittelualan pinta-ala on noin 635 hehtaaria, josta kaavaluonnoksessa on osoitettu 275 hehtaaria aurinkovoimalan käyttöön. Tilakeskuksia ja kyläalueita on 34 ha ja loput 326 ha erilaisia maa- ja metsätalousalueita.

Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena siten, että se voisi toimia suoraan rakentamisluvan perusteena aurinkovoimala-alueella. Tilakeskuksissa ja kyläalueilla tavoitteena on mahdollistaa hillitty lisärakentaminen ilman asemakaavoitusvelvoitetta. Nykyinen maankäyttö maa- ja metsätalousalueilla voi jatkua normaalisti.

Kaavahankkeen eteneminen

Kaupunginhallitus päätti Pennala-Virenoja osayleiskaavan käynnistämisestä 22.4.2024 § 158. Hanke on lisätty kaavoitusohjelmaan 2025-2029 valtuuston päätöksellä 11.11.2024 § 95. Kaavahanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty viranhaltijapäätöksellä 28.10.2024.

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen. Esittelyä varten on varattu Jymylinna 17. kesäkuuta klo 14.00-19.00. Nähtävilläoloajassa otetaan huomioon kesälomakausi.

Kaavaehdotus valmistellaan loppuvuodesta 2025. Kaava on tarkoitus saada hyväksymiskäsittelyyn alkuvuodesta 2026.

Kaavahankkeen vaikutusten arviointi

Kaavasunnittelua varten on tehty useita erillisselvityksiä, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä. Kaavaselostukseen on koottu tiivistelmä suunnitteluympäristöstä ja miten suunnitelman mukainen rakentaminen toteutuessaan vaikuttaa ympäristöön. Välittömiä ja välillisiä vaikutuksia on arvioitu alueidenkäyttölain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti.

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		2		Vähentää Orimattilan vetovoimatekijöitä
Vaikuttaa positiivisesti työllisyyteen ja aluetalouteen	3			Ei työllisyys- tai aluetalousvaikutuksia
Vaikuttaa positiivisesti yritysilmapiiriin	3			Vaikuttaa negatiivisesti yritysilmapiiriin

Oheismateriaali:

Pennala-Virenoja osayleiskaava luonnoskartta 20.5.2025

Pennala-Virenoja osayleiskaava luonnosselostus 20.5.2025

Pennala-Virenoja osayleiskaava luonnosselostuksen liitteet

Esittelijä Elinvoimajohtaja Sara Vilander

Päätösehdotus

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa nähtävillä Pennala-Virenoja osayleiskaavan valmistelumateriaalin vuorovaikutusmenettelyä varten.

Päätös Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päätti yksimielisesti esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa nähtävillä Pennala-Virenoja osayleiskaavan valmistelumateriaalin vuorovaikutusmenettelyä varten.

Toimivalta

Jakelu kaupunginhallitus

Kaupunginhallitus 09.06.2025 § 236

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kalle Larsson

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää asettaa nähtäville Pennala-Virenoja osayleiskaavan valmistelumateriaalin vuorovaikutusmenettelyä varten.

Pöytäkirja tarkastetaan pykälän osalta kokouksessa.

Päätös Kaupunginhallitus päätti asettaa nähtäville Pennala-Virenoja osayleiskaavan valmistelumateriaalin vuorovaikutusmenettelyä varten. Pöytäkirja tarkastettiin pykälän osalta kokouksessa.

Jakelu kaavoituspäällikkö

Elinvoimavaliokunta 13.10.2026
128/10.02.02/2024

Valmistelu ja lisätiedot Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta, p. 040 515 5183

Pennala-Virenoja osayleiskaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 12.6. – 10.8.2025. Nähtävilläolon aikana saatiin 12 lausuntoa ja 39 mielipidettä. Kaikki palaute ja miten se on vaikuttanut kaavaehdotuksen valmisteluun on koottu erilliseen palauteraporttiin, joka löytyy kaavaselostuksen liitteenä 16. Kesän 2026 aikana on valmistunut uusia selvityksiä, jotka ovat myös vaikuttaneet kaavaratkaisuun. Ennen kaavaehdotuksen laatimista on pidetty uusi asukastyöpaja ja keskustelutilaisuus 24.3.2026, jonka pohjalta eri muutoksia on vielä viimeistelty.

Luonnosvaiheen jälkeen on laadittu ja päivitetty useita selvityksiä, mm. rakennettavuus- ja pohjavesiselvitys, maisemaselvitys, hiilitaselaskelma, meluselvitys, heijastusanalyysi, aluetaloudelliset vaikutukset ja luontoselvityksiä.

Kaavaehdotuksessa on varattu aurinkoenergian tuotantoalueeksi noin 163 hehtaaria (vrt. luonnos 275 ha). Lisäksi kaavaehdotus sisältää kyläalueita, maatilojen talouskeskusten alueita, sekä erilaisia maa- ja metsätalousalueita. Kaavakartalle on lisäksi osoitettu pohjavesialueet, maisema- ja kulttuuriympäristön maakunnalliset arvoalueet, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet sekä linnustollisesti arvokkaat alueet. Täydellinen listaus kaavamerkinnoistä ja määräyksistä löytyy kaavakartalta ja kaavaselostuksesta (alk. s.76).

Kaavamuutoksen aluetta on pienennetty noin 36 ha Loukkaanmäellä, siellä voimaan jää nykyinen pientalovaraus. Suurimmat muutokset kaavaehdotuskartalla kohdistuvat energia-alueisiin, niitä on poistettu palautteen ja lisäselvitysten pohjalta yli 100 ha. Energia-alueille on lisätty suojavyöhykkeitä, jonne tulee tehdä maisemointia. Kaavakartalle on lisätty ohjeellisena energiahuollon ja energiavarastoinnin alueet akkuvarastoja ja huoltorakennuksia varten.

Tästä aurinkovoimahankkeesta on arvioitu, että se tuottaisi Orimattilan kaupungille kiinteistöveroä enintään 480 000 euroa ensimmäisenä toimintavuotena ja ikäalennusten jälkeen noin 190 000 vuodessa. Kiinteistöveron määräytymiseen liittyy

epävarmuuksia, lopullinen verokertymä määräytyy aina verottajan päätöksen mukaisesti.

Osayleiskaavan toteuttamisen vaikutuksia on arvioitu alueidenkäyttölain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti ja tulokset on koottu kaavaselostukseen sivuille 82-119.

Liitteet

Pennala-Virenoja OYK muutosehdotuksen kartta 13.10.2026

Pennala-Virenoja OYK muutosehdotuksen selostus 13.10.2026

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 2 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio

LIITE 3 Pohjavesiselvitys

LIITE 4a Hulevesiselvitys

LIITE 4b Hulevesiselvityksen liitekartta

LIITE 5 Luontoselvitykset 2024

LIITE 5a Lepakkoesiselvitys

LIITE 5b Liito-oravaselvitys

LIITE 5c Lumijälkiselvitys

LIITE 5d Täydentävät luontoselvitykset 2025

LIITE 5e Täydentävä lepakkoselvitys 2026

LIITE 6 Viherverkostoselvitys

LIITE 7 Viitesuunnitelma

LIITE 8 Heijastusanalyysi

LIITE 9 Hiilitaselaskelma

LIITE 10 Arkeologinen inventointi

LIITE 11 Maisemaselvitys

LIITE 12 Havainnekuvat

LIITE 13 Rakennettavuus- ja pohjavesiselvitys

LIITE 14 Meluselvitys

LIITE 15a Orimattilan aurinkopuiston aluetaloudelliset vaikutukset

LIITE 15b Orimattilan aurinkopuiston aluetaloudelliset vaikutukset

LIITE 16 Luonnosvaiheen palauteraportti

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		2		Vähentää Orimattilan vetovoimatekijöitä
Vaikuttaa positiivisesti työllisyyteen ja aluetalouteen	3			Ei työllisyys- tai aluetaloudellisia vaikutuksia
Vaikuttaa positiivisesti yritysilmapiiriin	3			Vaikuttaa negatiivisesti yritysilmapiiriin

Esittelijä Elinvoimajohtaja Sara Vilander

Päätösehdotus

Elinvoimavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että Pennala-Virenoja osayleiskaavamuutoksen ehdotus 13.10.2026 asetetaan nähtäville, ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot ja muistutukset.

Päätös

Toimivalta Hallintosäännön 6 luku 1 § kohta 26: Kaupunginhallitus päättää yleiskaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta (AKL § 65 ja MRA § 19).

Jakelu kaupunginhallitus