

Uudenkartanon osayleiskaavan ehdotus

Elinvoimavaliokunta 18.11.2025 § 67

Luonnosvaihe

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

Kaavahankkeen kuvaus

Uudenkartanon osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa teollisen kokoluokan aurinkovoimalan rakentaminen Pakaan kylän pohjoispuolelle, Uudenkartanon alueelle. Kaava-alueen pinta-ala on noin 244 hehtaaria. Kaavaluonnoksessa on osoitettu 160 hehtaaria aurinkovoimalan käyttöön. Asumiseen ja loma-asumiseen on varattu noin 12 hehtaaria ja loput 72 hehtaaria maa- ja metsätalouskäyttöön.

Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena siten, että se voisi toimia suoraan rakentamisluvan perusteena niin aurinkovoimalalle, kuin muuhunkin rakentamiseen. Asunto- ja loma-asuntoalueilla tavoitteena on mahdollistaa hillitty lisärakentaminen ilman asemakaavoitusvelvoitetta. Nykyinen maankäyttö maa- ja metsätalousalueilla voi jatkua normaalisti.

Kaavahankkeen eteneminen

Kaupunginhallitus päätti Uudenkartanon osayleiskaavan käynnistämisestä 25.8.2025 § 320. Kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 2.10.2025. Kaavahanketta koskeva osallistumis- ja arviontisuunnitelma on hyväksytty viranhaltijapäätöksellä 15.10.2025 ja kaava on kuulutettu vireille.

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen. Nähtävilläolon ajassa otetaan huomioon joulun pyhät ja vuodenvaihde. Palautteen pohjalta muokattu kaavaehdotus valmistellaan nähtäville keväällä 2026. Tavoitteena on saada kaava hyväksyttäväksi kesäkuun 2026 valtuustoon.

Kaavahankkeen vaikutusten arviointi

Kaavasuunnittelua varten on tehty useita erillisselvityksiä jo aikaisemmassa suunnittetarvehakemusta koskevassa lupavaiheessa. Näitä selvityksiä on voitu hyödyntää kaavatyössä. Kaavaselostukseen on koottu tiivistelmä suunnittelualueen olosuhteista ja miten suunnitelman mukainen rakentaminen toteutuessaan vaikuttaa ympäristöön. Pääpaino vaikutusten arvioinnissa on aurinkovoimalan rakentamisessa, koska sillä katsotaan olevan suurin vaikutus ympäristömuutoksiin. Välittömiä ja välillisiä vaikutuksia on arvioitu alueidenkäyttölain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti. Vaikutusten arviointi on kuvattu tarkemmin luonnoksen kaavaselostuksessa.

Taloudelliset vaikutukset:

Kaupungilla on kaavan käynnistämissopimus Neoen Renewables Finland Oy:n kanssa. Neoen vastaa kaavan laatimisen ja kaavatyössä tarvittavien selvitysten laadinnan konsulttihanke- ja -kustannuksista. Kaupunki ei omista maata kaava-alueella.

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 aluetalousvaikutuksia
Vaikuttaa positiivisesti yritysilmapiiriin	3			Vaikuttaa negatiivisesti yritysilmapiiriin

Oheismateriaalit:

Uudenkartanon osayleiskaava luonnoskarta 18.11.2025

Uudenkartanon osayleiskaava luonnosselostus 18.11.2025

Luonnosselostuksen 18.11.2025 liitteet

Esittelijä Elinvoimajohtaja Sara Vilander

Päätösehdotus

Elinvoimavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa nähtäville Uudenkartanon osayleiskaavan luonnoksen vuorovaikutusmenettelyä varten.

Päätös Elinvoimavaliokunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa nähtäville Uudenkartanon osayleiskaavan luonnoksen vuorovaikutusmenettelyä varten.

Toimivalta Hallintosäännön 6. luku 1 §, kohta 26: Kaupunginhallitus päättää yleiskaavan valmisteluaineiston ja luonnoksen nähtäville asettamisesta.

Jakelu kaupunginhallitus

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kalle Larsson

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää asettaa nähtäville Uudenkartanon osayleiskaavan luonnoksen vuorovaikutusmenettelyä varten.

Päätös Kaupunginhallitus päätti asettaa nähtäville Uudenkartanon osayleiskaavan luonnoksen vuorovaikutusmenettelyä varten.

Toimivalta Hallintosäännön 6. luku 1 §, kohta 26: Kaupunginhallitus päättää yleiskaavan valmisteluaineiston ja luonnoksen nähtäville asettamisesta.

Jakelu kaavoituspäällikkö

Elinvoimavaliokunta 8.9.2026
188/10.02.02/2025

Ehdotusvaihe

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

Uudenkartanon osayleiskaavan valmisteluaineisto (luonnos) oli nähtävillä 2.1.-2.2.2026. Määräaikaan mennessä saatiin kahdeksan lausuntoa ja kolme mielipidettä. Yhdellä mielipiteellä oli yhdeksän allekirjoittajaa. Palautteen pohjalta on muokattu kaavakarttaa ja selostusta.

- Energiahuollon aluetta on muutettu Vehkaojan, Piurunon ja Lähteenmäen alueilla.
- Rakentamiseen ja maa- ja metsätalouteen tehtyjä varauksia on tarkennettu Pajamäellä.
- Yksi loma-asuntokohde on muutettu ympärivuotisen asumisen kohteeksi.
- Maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman kaavamääräystä on muutettu.
- Erillinen vihersuunnitelma on linkitetty kaavamääräyksellä sitovaksi osaksi kaavakarttaa.
- Energiahuollon alueen rakennuksille ja rakennelmille on asetettu maksimikorkeus 5,5 metriä.
- Lahokaviosammalen suoja-alueen kaavamääräystä on muutettu.

Pinta-alamuutokset (ha): Energiahuollon alue 160 > 159, maatilojen talouskeskusten alue 3,3 > 2,6, erillispientalojen alue 6,1 > 5,8, loma-asuntoalue 2,2 > 1,9, maa- ja metsätalousvaltainen alue 59,1 > 59,6, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja 13,4 > 15. Kaavaselostuksen liitteessä 11 on vastaukset luonnosvaiheessa saatuun palautteeseen.

Ehdotusvaiheeseen on päivitetty aurinkovoimalaan liittyvät vihersuunnitelmat ja hulevesiselvitys. Kokonaan uutena selvityksenä on tehty rakennetun kulttuuriperinnön inventointi Lahden museoiden pyynnöstä.

Kaavaehdotus on tarkoitus asettaa nähtäville vuorovaikutusta varten. Nähtävilläolon jälkeen järjestetään ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu, mikäli lupa- ja valvontavirasto katsoo sen tarpeelliseksi. Kaavaehdotus valmistellaan hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta, mikäli siihen ei ole tarpeen tehdä suuria muutoksia saatujen lausuntojen tai muistutusten johdosta.

Oheismateriaali:

Uudenkartanon OYK ehdotus kaavakartta

Uudenkartanon OYK ehdotus kaavaselostus

Uudenkartanon OYK ehdotus 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		2		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 8.9.2026 päivätty Uudenkartanon osayleiskaavan ehdotus asetetaan nähtäville, ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot ja muistutukset. Tämä pykälä tarkistetaan kokouksessa.

Päätös

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

Jakelu kaupunginhallitus