ORIMATTILA

KAAVOITUSKATSAUS 2022

KAAVOITUSOHJELMA 2023-2027



Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 18.10.2022 § 142
Kaupunginhallitus 31.10.2022 § 392
Kaupunginvaltuusto 7.11.2022 § 56

Päivitetty (lisätty Tullintien asemakaavahanke):
Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 15.11.2022 § 159
Kaupunginhallitus 21.11.2022 § 439
Kaupunginvaltuusto 12.12.2022 § 71

YLEISTÄ

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 maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 7 §:ssä.

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



Yhteystiedot

Orimattilan kaupunki, Tekninen toimiala
Kaupungintalo 2. krs. Erkontie 9
Postiosoite PL 46, 16301 Orimattila
Puhelin 03 888 111 (vaihde)
www.orimattila.fi

Kaavoitus

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta	*040 515 5183*
Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen	*044 781 3624*
Kaava- ja paikkatietoasiantuntija Petri Kokkonen	*044 781 3861*

Rakennusvalvonta

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

Yhdyskuntatekniikka

Kunnallistekniikan työnjohtaja Janne Komulainen	*044 781 3619*
Rakennuttamispäällikkö Ari-Pekka Rajaranta	*044 781 3745*

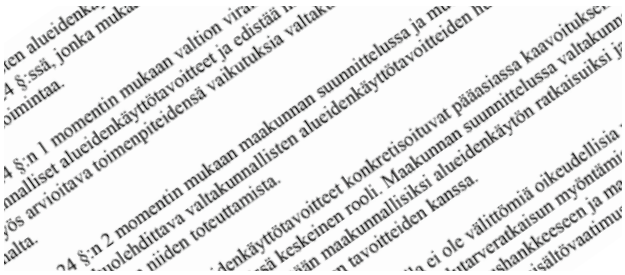
Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@orimattila.fi
Kaupungin kirjaamo: kirjaamo@orimattila.fi

KAAVOITUSJÄRJESTELMÄ

Alueiden käytön suunnittelujärjestelmästä säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL). Periaatteena on, että yleispiirteisempi kaava tai muu suunnitelma ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta. Esitystapa muuttuu sitä tarkemmaksi mitä pienempää aluetta kaava koskee.

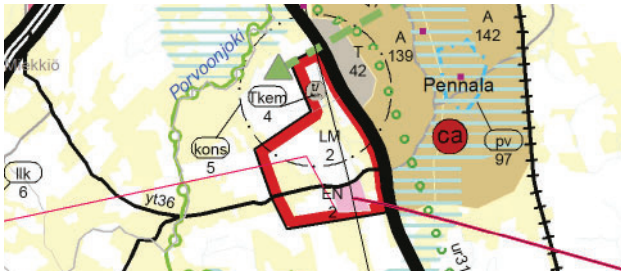
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat suunnittelua ja niiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Esimerkki: ”Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa”. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista päättää valtioneuvosto. Lisätietoa.



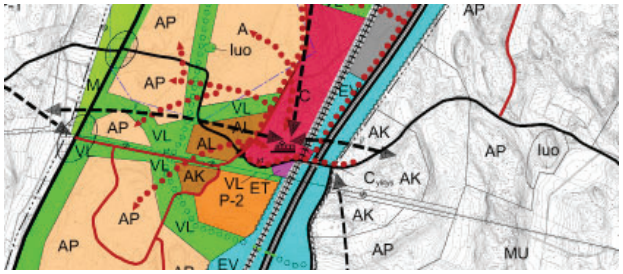
Maakuntakaava

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 2021-2025 valtuustossa on 36 jäsentä, joista neljä on Orimattilan kaupunginvaltuutettuja. Lisätietoa.



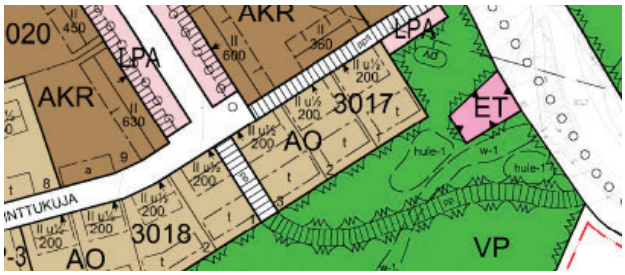
Yleiskaava

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. Lisätietoa.



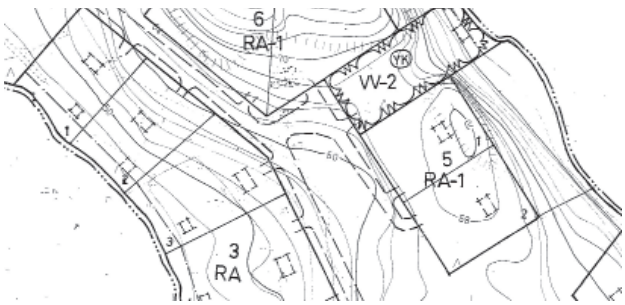
Asemakaava

Asemakaava on yksityiskohtainen suunnitelma alueiden käytöstä eri tarkoituksiin. Asemakaavoja laaditaan taajama- tai muulle 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 kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta. Pääasiassa asemakaavat hyväksyy kaupunginvaltuusto. Lisätietoa.



Ranta-asemakaava

Maankäyttö- ja rakennuslain 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. Lisätietoa.



KAAVOITUSPROSESSIN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä maankäyttö- ja rakennusasetus edellyttävät vuorovaikutuksen järjestämistä kaavan valmisteluvaiheessa. Kaavahankkeiden etenemisestä tiedotetaan paikallislehdissä (Orimattilan Sanomat ja Orimattilan Aluelehti), kaupungin ilmoitustaululla sekä kotisivuilla.

ALOITUSVAIHE (MRL 63 §, MRA 30 §)

Maanomistaja voi tehdä asemakaavan laatimis- tai muuttamisaloitteen kaupunginhallitukselle. Kaavoituskohteet päätetään vuosittain kaavoitusohjelmassa, jonka hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaupunginhallitus hyväksyy kesken vuotta tulevat muutokset kaavoitusohjelmaan.

Jokaisesta kaavasta tehdään kaavan aloitusvaiheessa 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 arviontisuunnitelmasta kaavan laatijalle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavatyön ajan ja suunnitelmaa voidaan päivittää tarpeen mukaan työn edetessä.

VALMISTELUVAIHE (MRL 62 §, MRA 30 §)

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 kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta asettaa valmisteluaineiston julkisesti nähtäville.

Kaavan valmistelu on osallisten kannalta keskeisin suunnitteluvaihe, sillä suunnitelmat eivät ole lopulliseen muotoonsa hiottuja ja muutosten tekeminen on tässä vaiheessa vielä helppoa.

Pienissä kaavahankkeissa valmisteluaineistoa ei aseteta julkisesti nähtäville, vaan kaava valmistellaan suoraan ehdotusvaiheeseen. Tästä on silloin maininta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, jotta halukkaat voivat vaikuttaa kaavan sisältöön heti aloitusvaiheessa.

EHDOTUSVAIHE (MRL 65 §, MRA 27 JA 32 §)

Kaavaehdotus laaditaan saadun palautteen pohjalta. Kaavaehdotuksen osia ovat kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen sekä kaavaselostus (sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma). Kaupunginhallitus, tai merkitykseltään vähäisten kaavamuutosten osalta kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta, asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksen ollessa julkisesti nähtävillä voi osallinen tehdä kaavasta kirjallisen muistutuksen. Eri viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunto. Kaavan laatija käsittelee jätetyt muistutukset ja lausunnot, sekä laatii vastineet näihin. Mikäli kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen pohjalta oleellisia muutoksia, muokattu ehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville.

HYVÄKSYMISVAIHE

(MRL 67 §, MRA 37 § JA 200 §)

Kaupunginvaltuusto, tai merkitykseltään vähäisten asemakaavamuutosten osalta kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta, 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 ja hallinto-oikeuden päätöksestä edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, kaava tulee lainvoimaiseksi ja siitä kuulutetaan erikseen.

Jos yleisötilaisuuksien pitämistä on rajoitettu tai kaupungintalo on suljettuna, kaavojen virallista nähtävilläolon aikaa voidaan pidentää 2-4 viikkoa. Kaava voi siten olla nähtävillä pidempään, kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kerrottu. Nähtävilläoloaika mainitaan aina virallisessa kuulutuksessa ja kaavan verkkosivuilla.

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.

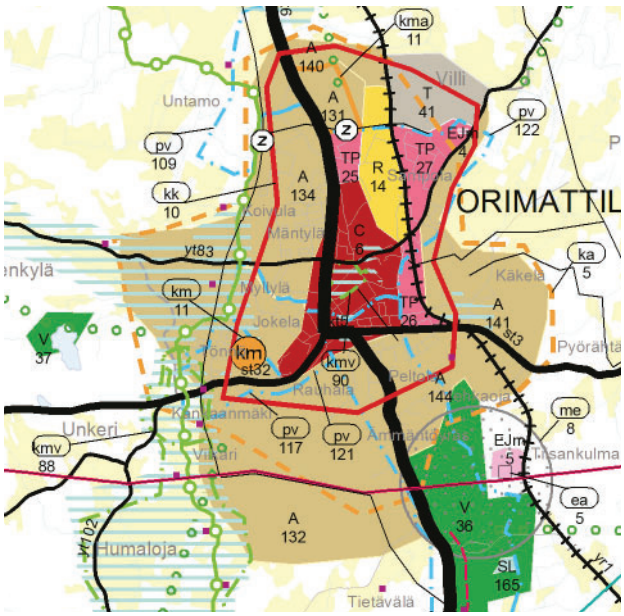
Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen yleispiirteinen suunnitelma maankäytöstä maakunnan alueella. Maakuntakaavalla määritellään maakunnan aluerakenne pitkälle tulevaisuuteen kuvaamalla kartalla asumisen, työpaikkojen ja niitä yhdistävän liikennejärjestelmän sekä ympäristön kehittämissuunnat 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 Lisätietoa.

Maakuntakaavassa Orimattilaan on merkitty laajan kaupunkikeskuksen lisäksi keskustatoimintojen alakeskukset Pennalaan ja Hennaan. Keskusta-alueiden ulkopuolella on kaupan suuryksikön kohdemerkinnät Kankaanmäen ja Tuuliharjan kohdalla (52,8 hehtaarin varaus Hennan osayleiskaavassa).

Päijät-Hämeen maakuntavaltuusto hyväksyi 28.1.2021 kiertotaloutta palvelevan jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaavan. Vaihemaakuntakaavassa on osoitettu kierrätyspuiston sijaintipaikka Hollolan Kehätien alueelle. Lisätietoa.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014

Kaupunkiseutusuunnitelma ja Päijät-Hämeen rakennemalli

Päijät-Hämeen liitto ja Lahden kaupunkiseudun MAL-kunnat yhteistyössä Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskusten kanssa laativat parhaillaan kaupunkiseutusuunnitelmaa. Tarkkuustasoltaan kaupunkiseutusuunnitelma on strategisen yleiskaavan ja maakuntakaavan väliltä. Kaupunkiseutusuunnitelma ei ole lainvoimainen kaava, mutta se toimii pohjana kuntien yleiskaavojen laadinnalle.

Päijät-Hämeen liitto laatii myös koko maakunnan kattavan rakennemallin. Rakennemalli toimii pohjana kokonaismaakuntakaavan uudistamiselle, joka on tarkoitus käynnistää kaupunkiseutusuunnitelman ja rakennemallin valmistuttua.

Lahden kaupunkiseutusuunnitelman hyväksyvät Lahden MAL-kuntien valtuustot ja Päijät-Hämeen rakennemallin Hartolan, Sysmän ja Padasjoen kunnat sekä Päijät-Hämeen maakuntavaltuusto.



Kuva: Päijät-Hämeen kunnat ja kaupunkiseutusuunnitelman rajaus.

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.

VAHVISTETUT OSAYLEISKAAVAT

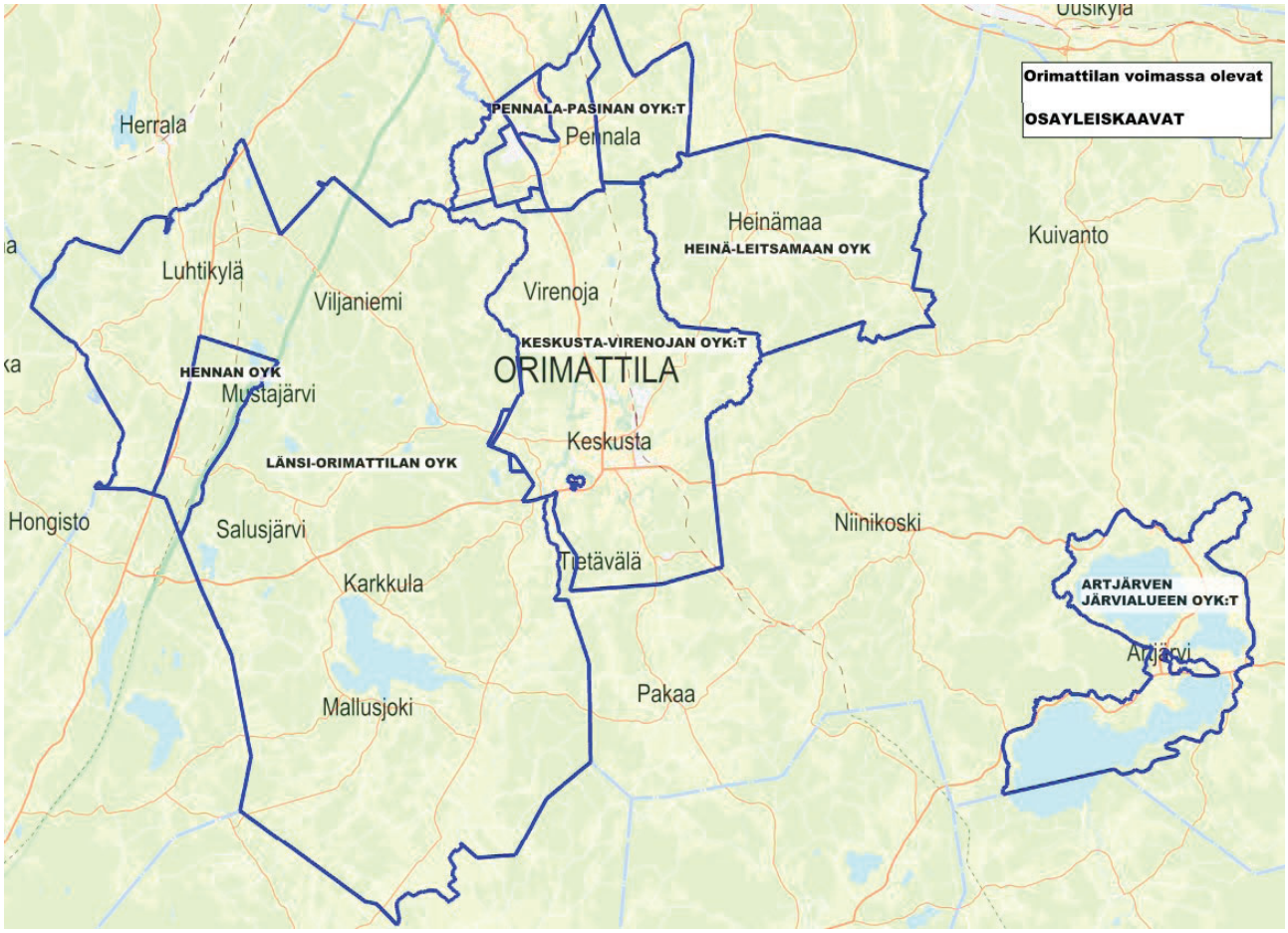
Länsi-Orimattilan osayleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 16.11.1998 ja Hämeen ympäristökeskus vahvisti sen 18.7.2000. Tämä oli käytäntö vanhan rakennuslain aikaan 90-luvun loppuun saakka. Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki on siirtänyt 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.

Keskusta-Virenojan osayleiskaava

Keskusta-Virenojan osayleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Osayleiskaava ohjaa maankäyttöä alueella vuoteen 2020 saakka.

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



Pennalan osayleiskaavat

Pennala-Pasinan osayleiskaava vahvistettiin 18.7.2000. Kaavaan on tehty kolme päivitystä: länsipuolen teollisuusalueen osayleiskaava 16.6.2008, pohjoisosan asuntoalueiden osayleiskaava 6.4.2009 ja itäosan osayleiskaava 5.9.2016. Pennala-Pasinan osayleiskaava tukee nykyistä aluerakennetta ja osoittaa uusia aluevarauksia asumiseen ja työpaikkarakentamiseen sekä palveluille maisemallisesti ja ympäristövaikutuksiltaan sopivilta alueilta. Osayleiskaavan päivitykset on tehty, jotta yleiskaava vastaisi paremmin Päijät-Hämeen maakuntakaavan aluevarauksia sekä osoittamaan uusia asuin- ja työpaikka-alueita.

Heinä-Leitsamaan osayleiskaava

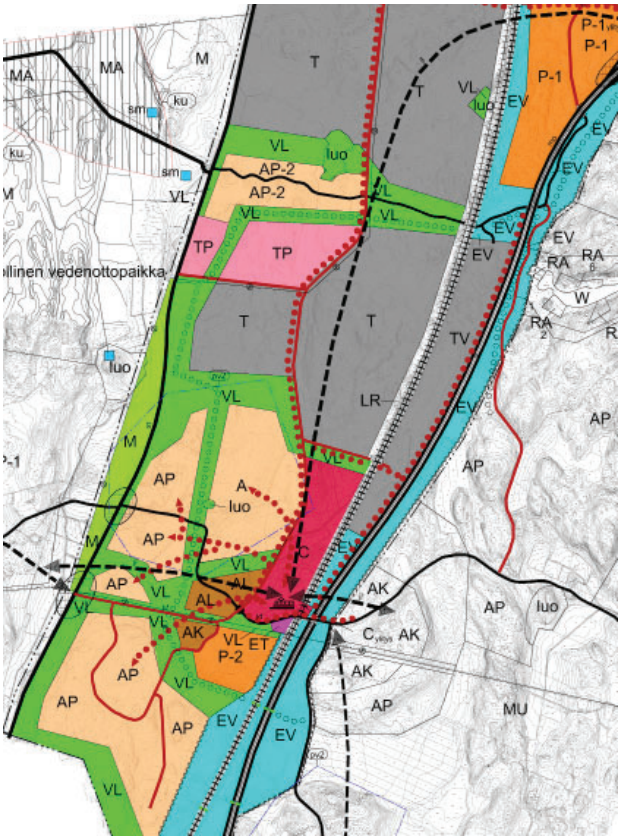
Heinä-Leitsamaan alueelle laadittu osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.12.2003. Osayleiskaava turvaa ja kehittää nykyisiä toimintoja sekä mahdollistaa kylän arvokkaan rakennusperinteen ja maiseman piirteiden säilyttämisen. Kaavalla on myös osoitettu täydennysrakentamisalueita ja se ohjaa rakentamistapaa ympäristöön sopivaksi.

Hennan osayleiskaava

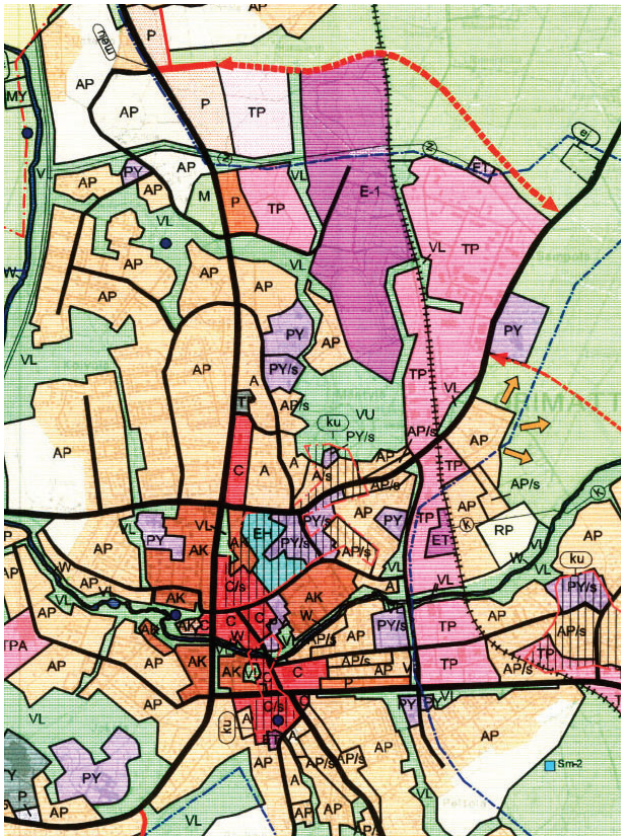
Kaupunginvaltuusto hyväksyi Hennan osayleiskaavan 21.2.2011. Kaava-alue käsittää noin 1000 hehtaaria Lahden moottoritien (vt 4) varrella. Kaavalla suunniteltiin uusi juna-asemaan tukeutuva asuntoalue ja laajat työpaikka-alueet.

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 Salmelan-tien 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.



Ote Hennan osayleiskaavasta (kv 21.2.2011)



Ote Keskusta-Virenojan osayleiskaavasta (kv 18.6.2007)

ORIMATTILAN ASEMAKAAVAT

Orimattilassa asemakaavoitettuja alueita on keskustassa, Pennalassa, Hennassa, Artjärvellä ja viimeisimpänä Virenojalla. Keskustassa on asemakaavoitettua aluetta yhteensä noin 1200 ha, Pennalassa 240 ha, Hennassa 26 ha ja Artjärvellä 180 ha. Lisäksi Mallusjärvellä Kotkanniemessä on voimassa ranta-asemakaava.

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

https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/ajantasakaava

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.

Kaupunkikehitys- ja teknisen valiokunnan, kaupunginhallituksen tai kaupunginvaltuuston käsiteltävänä olevien kaavahankkeiden etenemistä voi seurata myös kokouspöytäkirjoista

VALMISTUNEET ASEMAKAAVAT

A198 Prisman asemakaavamuutos
Kaavamuutoksella lisättiin kaupan korttelin rakennusoikeutta siten, että S-Market voidaan laajentaa Prisma-kokoluokan myymäläksi. Jo puretun asuin- ja liikerakennuksen tilalle on osoitettu pysyvä pysäköintialue. Erkontien vanha linjaus jää jalankulkualueeksi ja autoliikenne kiertää Puistotielle Erkonkaaren kautta. Tori on siirretty Erkontielle, liikekiinteistöjen väliin.

Toteuttamisen kustannuksien arvioimiseksi on laadittu katu- ja kunnallistekninen suunnitelma. Kaupunginhallitus hyväksyi maankäyttösopimuksen 22.11.2021. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavamuutoksen 14.3.2022. Hyväksymispäätöksestä valitettiin ja tätä kirjoitettaessa muutoksenhaku on kesken Hämeen hallinto-oikeudessa.

A205 Messinkitien kaavamuutos
Sampolan keskeisillä yritystonteilla on laajentumistarpeita. Kaavamuutoksella lisättiin teollisuuskorttelin rakennusoikeutta 6 600 k-m². Rakennusoikeuden lisäys jakaantuu tasaisesti kullekin maanomistajalle omistetun maan pinta-alan suhteessa. Samalla tarkistettiin ympäristönsuojelumääräykset ajantasalle. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavamuutoksen 31.1.2022.

A208 Ravitien kaavamuutos
Väylävirasto käynnisti ratasuunnitelman, jossa poistetaan yksityisteiden tasoristeyksiä Virenojantien ja Heinämaantien väliltä. Orimattilan kaupunki halusi säilyttää Ravitien ns. Huhtasen ylityspaikan kevyen liikenteen käytössä. Kaupunginhallitus käynnisti hankkeen kiireellisenä kaavamuutostarpeena 21.6.2021. Asemakaavamuutoksessa lisättiin Lahti-Loviisa rata-alueelle kevytliikenteen tasoristeys. Viljasiiloille johtava sivuraiteen rata-alue poistetaan ja muutetaan katu- ja virkistysalueeksi. Ravitielle lisätään levike autoliikenteen kääntöpaikaksi. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavamuutoksen 31.1.2022.





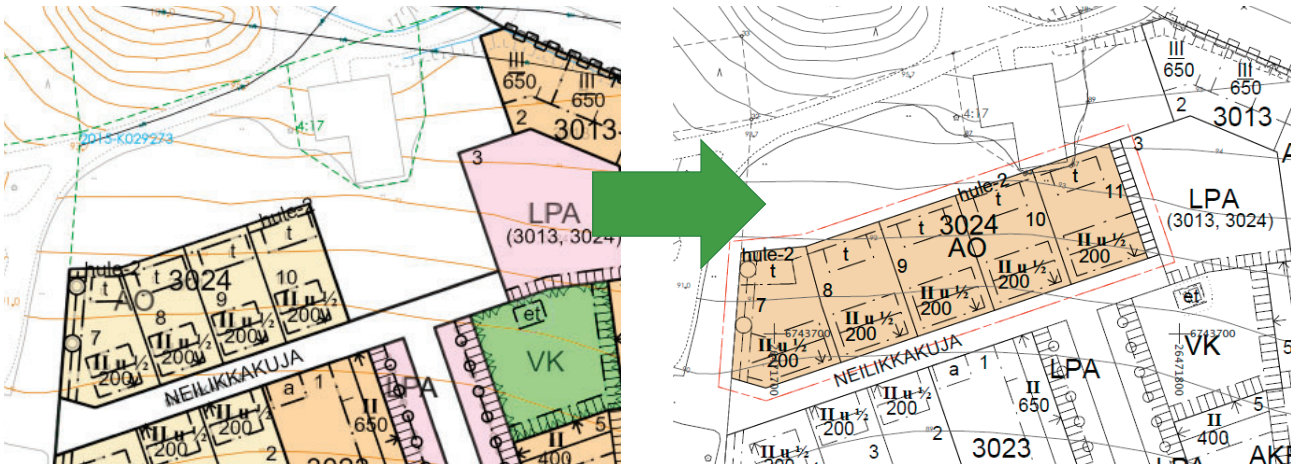
Havainnekuva Prisman kaavamuutoksesta

A206 Neilikkakujan kaavamuutos

Hennan pientaloalueen pohjoisinta korttelia laajennettiin hieman siten, että korttelissa olevat pientalotontit leventyivät kadun puoleiselta sivultaan ja tontteja tuli yksi lisää. Tonteilla olevaa rakennusoikeutta ei lisätty. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavamuutoksen 31.1.2022.

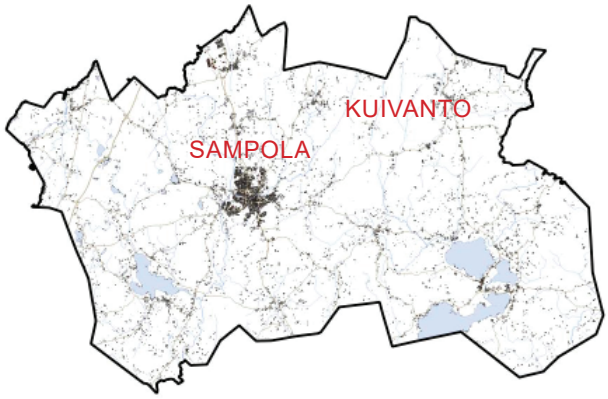


A206 Neilikkakujan kaavamuutos



KAAVOITUSOHJELMA 2023-2027

Kaavoitusohjelmassa linjataan lähivuosien maankäytön suunnittelun ja kaavoituksen painopistealueet ja keskeiset tehtävät. Kaavoitusohjelmasta päättää kaupunginvaltuusto vuosittain.



STRATEGINEN MAANKÄYTÖN SUUNNITELMA 2019

Strateginen maankäytön suunnitelma on alueiden käytön ja kehittämisen tueksi laadittu asiakirja. Kaupunginvaltuusto päätti 9.12.219 § 65 seuraavaa:

1. Kaavoituksen painopiste on Orimattilan keskustassa ja Pennalassa. Yksittäisiä hankkeita tehdään tarvittaessa Hennaan, Virenojalle ja Artjärvelle. Uudiskaavat tehdään kaupungin resursseilla vain kaupungin omistamille maille.
2. Orimattilan keskustassa edistetään ensisijaisesti valmiin tonttimaan käyttöön ottoa, tarvittaessa kaavamuutoksin, myös yksityisten maille. Erityisesti tarvitaan lisää rivitalotontteja.
3. Keskustan pääkasvusuunta on pohjoiseen. Villin ja Sampolan alueita kehitetään hankkimalla lisämaata, tekemällä osayleiskaavamuutos loppuun ja aloittamalla asemakaavoitus.
4. Pennalan asuntoalueella lisätään maanhankintaa ja asemakaavavarantoa pientalorakentamisen tarpeisiin ensisijaisesti Pennalantiehen ja Lankilantiehen tukeutuen.
5. Kaupungin omistamia Pennalan elinkeinotontteja tuotteistetaan myyntikuntoon esirakentamalla, lohkomissuunnitelmilla ja asemakaavamuutoksella. Kokonaan uusia avauksia ei tässä vaiheessa tehdä.
6. Hennassa tehdään asemakaavan toteutettavuustarkastelu, jonka tulosten perusteella tehdään rakennustapaohjeita, määritellään linja asemakaavapoikkeamisille tai tehdään asemakaavamuutoksia.
7. Edistetään Tuuliharjan liittymän parantamista ja uuden yhdystien rakentamista Vanhalle Helsingintielle yhdessä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Suunnitelma täydentää kaupungin strategiaa ja ohjaa yleis- ja asemakaavoitusta. Raportti löytyy osoitteesta:

https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/ajankohtaiset-suunnitelmat

YLEISKAAVOITUS

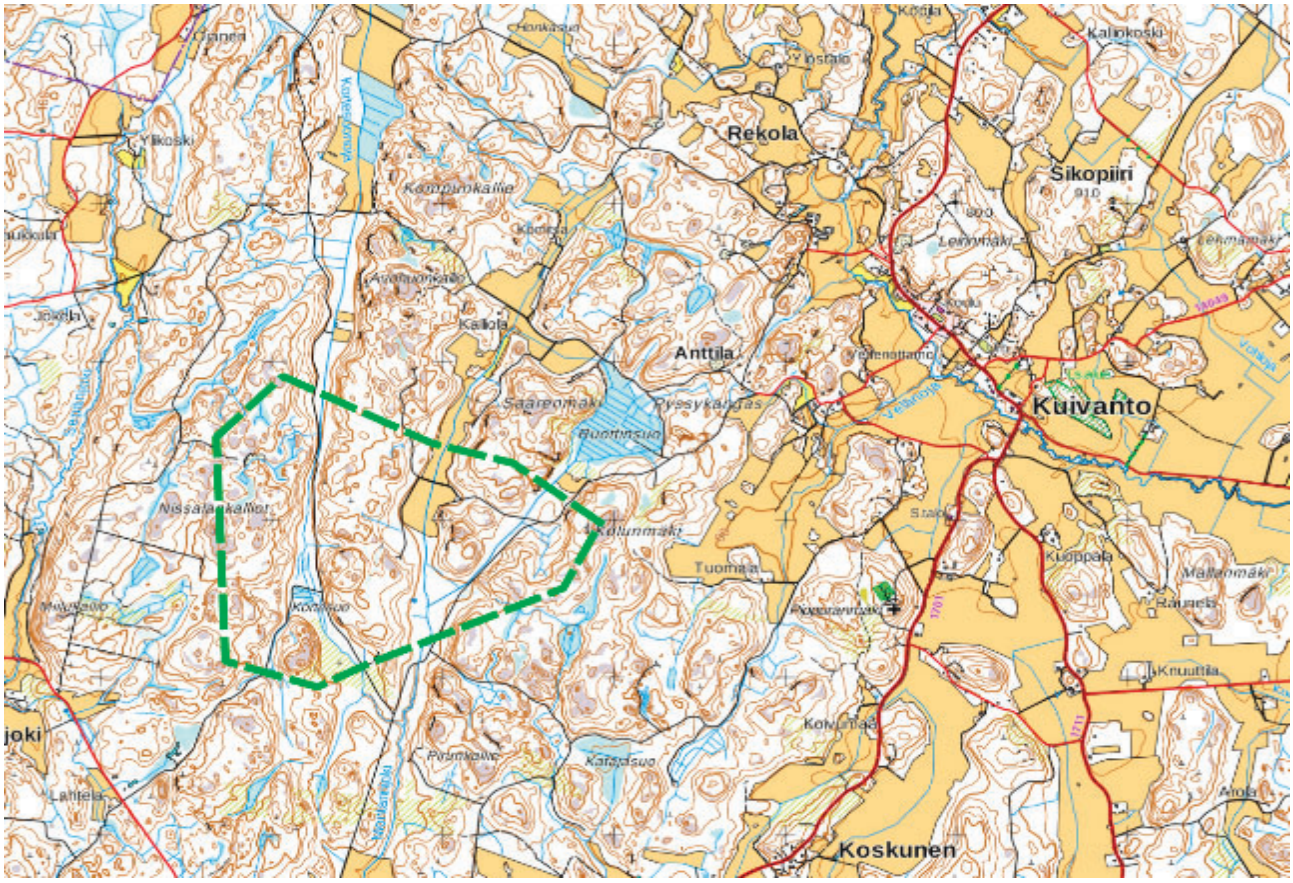
Osayleiskaava Kuivannolle
Orimattilan kaupunginvaltuusto on päättänyt käynnistää osayleiskaavan tuulivoimaloiden rakentamiseksi. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan käynnistämissopimuksen ABO Wind Oy:n kanssa 24.1.2022. Kaavatyössä selvitetään mahdollisuuksia rakentaa enintään viidestä voimalasta koostuvan tuulivoimapuisto noin 11 kilometriä Orimattilan keskustasta koilliseen.

Hanke on mittakaavaltaan niin pieni, että siihen ei sovelletan YVA-lakia, eikä hanke edellytä merkintää maakuntakaavaan. Kaavaluonnos valmistuu loppuvuodesta 2022 ja kaavaehdotus on tarkoitus saada valmiiksi vuoden 2023 kuluessa. Päätökset osayleiskaavan eri vaiheista tekee kaupunginhallitus ja kaavan hyväksymipäätöksen tekee kaupunginvaltuusto.

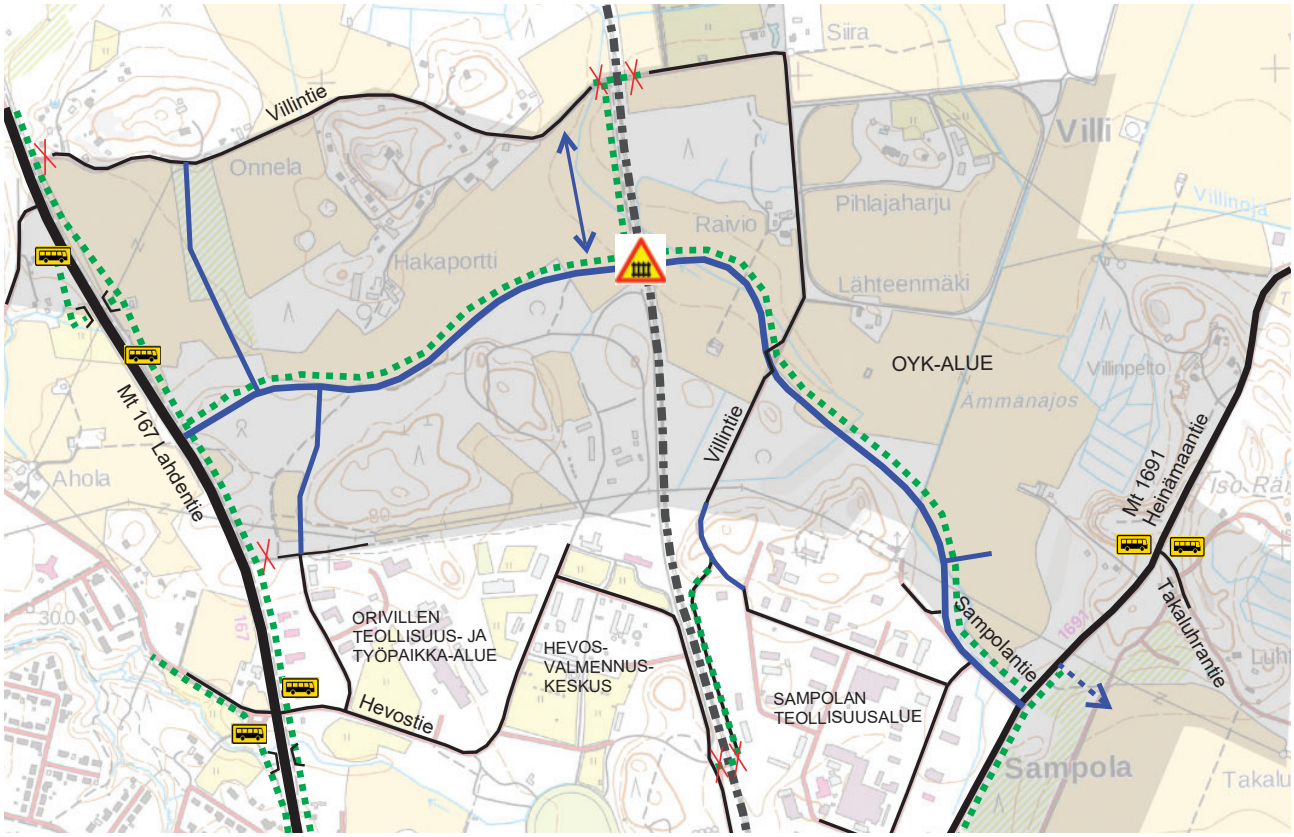
Sampolan ja Villin muutostarve
Vahvistettuun Keskusta-Virenojan osayleiskaavaan on tullut muutospaineita Sampolan ja Orivillen alueella, Niemenkylässä sekä Virenojalla. Muutostarpeet koskevat teollisuus- ja asuntorakentamista sekä tieyhteystarpeita.

Sampola kuuluu Keskusta-Virenojan osayleiskaavaan. Sampolan teollisuusaluetta on esitetty laajennettavaksi pohjoiseen pohjavesialueen ulkopuolelle. Kaavamuutokseen liittyy myös uusien asuntoalueiden osoittaminen Räinänmäen ja Villin alueille. Kaavamuutos on ollut luonnoksena nähtävillä keväällä 2014, mutta kaavan laatiminen ei ole edennyt luonnosvaihetta pidemmälle.

Kaavatyötä on jatkettu täydentämällä selvityksiä. Syksyllä 2020 valmistui liikenneselvitys (WSP Finland Oy), jossa on tehty myös kokoojakadun aluevaraussuunnitelma. Vuonna 2021 on tehty pohjatutkimuksia. 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.



Alustava tuulivoimaloiden hankealue Kuivannolla. Osayleiskaava-alueen rajat päätetään kaavatyön kuluessa.



Karttaote Villi-Sampolan liikenneselvityksestä 2020 (WSP Finland Oy). Tämä on selvitys, linjauksesta päättää kaupunginvaltuusto osayleiskaavamuutoksen yhteydessä myöhemmin. Kaavapäätös ei ole rakentamispäätös.

ASEMAKAAVOITUS

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 ajoittain halutuimmilla asuntoalueilla ja pienillä yritystonteilla.Kysyntään nähden vähiten on tarjontaa yksikerroksisille rivitaloyhtiöille.

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



Vireillä olevia ja alkavia asemakaavahankkeita.

Kaavahankkeiden arvioimisessa huomioidaan seuraavat asiat:

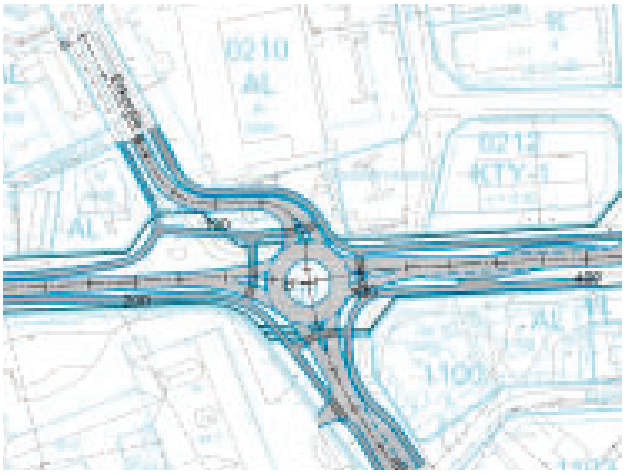
- maakunta- ja yleiskaavan mukaisuus
- kaupungin strategian toteuttaminen
- etäisyys palveluihin
- kunnallistekninen verkko
- joukkoliikenneyhteydet
- maaperän rakennettavuus ja mahdolliset pilaantuneet maat
- melu ja tärinä
- luonto- maisema- ja kulttuuriarvot
- pinta- ja pohjavedet
- täydennysrakentaminen, 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

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

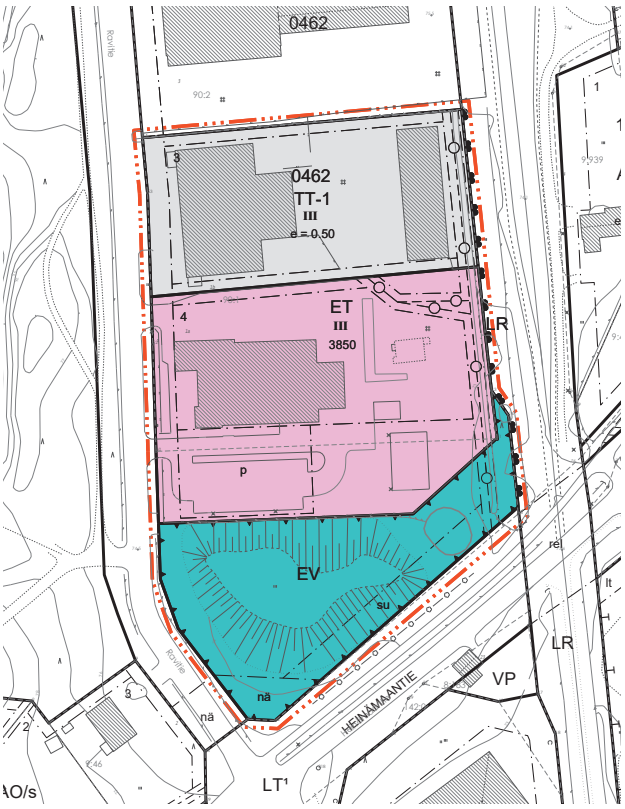

Helsingintie, kuvattu keskustan suunnasta Terveystielle päin



Yksi havainnekuva A204 Veteraanitien kerrostalotontista



Kuva Artjärventie-Pakaantie-Erkontie liittymien toimenpideselvityksestä 25.10.2018 (Sitowise Oy)



Ote A209 Pelastusaseman kaavaehdotuskartasta 28.8.2022

Vireillä olevat asemakaavat

A202 Helsingintien kaavamuutos

Helsingintie on nykyisellään valtion omistuksessa ja hallinnassa oleva maantie. Kaavamuutoksella tiealue muutetaan katualueeksi ja Helsingintiestä tehdään kadunpitopäätös. Helsingintien taajamaosuus siirtyy kaupungin omistukseen ja hoitoon. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdään tarkistuksia joihinkin tonttirajoihin ja muutetaan Kantaantien katualue nykyiselle paikalleen. Kaavaluonnos oli nähtävillä 30.5. - 31.7.2022 ja muokattu kaavaehdotus oli nähtävillä 20.10. - 20.11.2022.

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 ja kaavaehdotus pyritään saamaan nähtäville loppuvuodesta 2022.

A209 Erkontie-Artjärventie-Pakaantie liittymäalueen kaavamuutos

Erkontien ja Artjärventien liittymäalue on hyvin lähellä Pakaantien ja Artjärventien liittymäaluetta. Liikenteen ollessa vilkkaimmillaan ajoneuvot jonoutuvat erityisesti Pakaantiellä. Liittymäalueiden toimivuuden ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi on tehty alustavia vaihtoehtoisia suunnitelmia, joista kaksi toimivinta on päätetty ottaa jatkotarkasteluun. Kaavamuutostyön tarkoituksena on mahdollistaa valitun vaihtoehdon toteuttaminen.

Orimattilan kaupunki on tehnyt suunnittelusopimuksen Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa tiesuunnitelman tekemisestä. Tiesuunnitelmassa osoitetaan ajokaistat, jalkakäytävät ja pyörätiet, suojatiet, liikenteen jakajat, pohjaveden suojaus, tukimuurit jne. Tiesuunnitelmaa laaditaan yhtä aikaa kaavamuutoksen kanssa.

Aloitus- ja valmisteluvaihe pyritään tekemään talvella 2022-2023. Alkuvuodesta 2023 tulisi olla tiedossa mikä vaihtoehto valitaan jatkosuunnittelua varten. Kaavaehdotus laaditaan kevällä tai kesällä 2023. Kaavaehdotus pyritään saamaan nähtäville yhtä aikaa tiesuunnitelman kanssa. Tiesuunnitelma voidaan hyväksyä vasta kun kaavamuutos on lainvoimainen. Tiesuunnitelman hyväksyy Traficom.

A211 Pelastusaseman kaavamuutos

Kaupunginhallitus päätti 24.5.2022 käynnistää kaavamuutoksen Ravitien ja Heinämaantien risteysalueella olevaan teollisuuskortteliin. Kaavamuutoksella jaetaan rakentamisalueet tarpeen mukaan ja päivitetään käyttötarkoitukset nykyistä toimintaa vastaavaksi. Asemakaavarajaus sisältää entisen paloaseman, nykyisen pelastusaseman ja Heinämaantien vieressä olevan pysäköintialueen. Kaavamuutoksella ei vähennetä virkitysalueita tai lisätä rakennusoikeutta. Kaavamuutos on tarpeellinen tonttien myymistä varten.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 6.9. - 7.10.2022. Kaavamuutos viedään Kaupunkikehitys- ja teknisen valiokunnan hyväksyttäväksi loka-marraskuussa 2022.

Aloitettavat asemakaavahankkeet

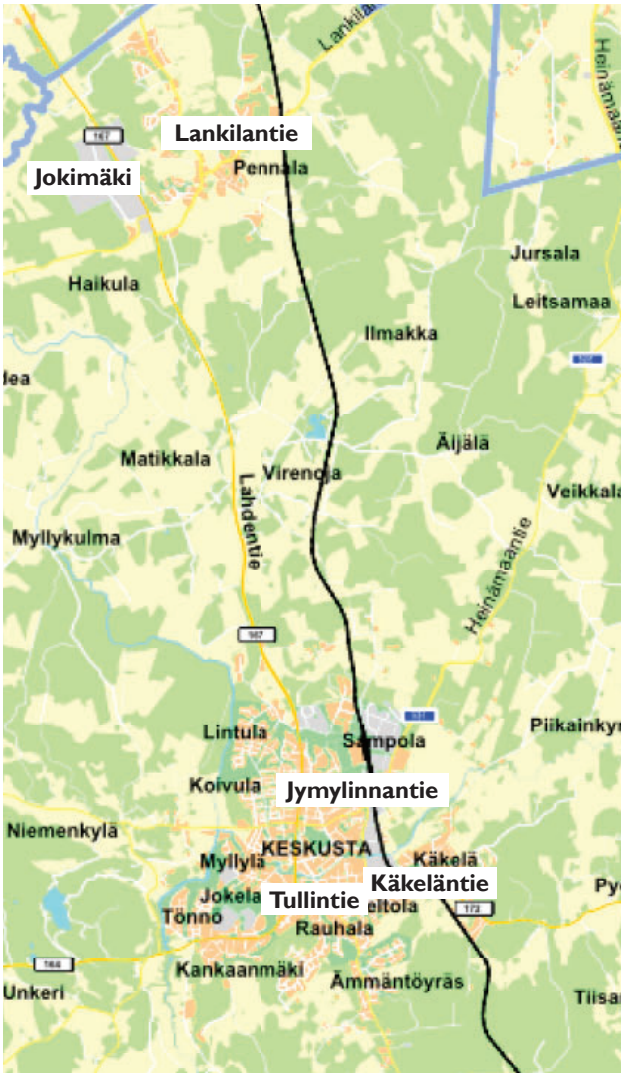
A207 Jokimäen teollisuusalue
Jokimäentien varrella Pennalassa on kaupungin omistamaa maata, joka on yleiskaavassa varattu teollisuusrakentamiseen. Kaavalla lisätään Pennalan yritystonttien tarjontaa.

A210 Lankilantien kaavamuutos
Lankilantie Pennalassa on nykyisellään valtion hallinnoima maantie. Asemakaavassa koulun eteläpuoleinen osa on katua. Kaavamuutoksella muutetaan koko Lankilantie Pennalantieltä radalle saakka katualueeksi. Kadunpitopäätöksen myötä alueen suunnittelu, rakentaminen ja hoito siirtyy kaupungin vastuulle.

Käkeläntien tasoristeys
Käkeläntien rautatietasoristeyksen sulkemisesta on tehty valtuustoaloite. Väylävirasto pitää risteystä vaarallisena ja siinä on tapahtunut kuolonkolari. Kaavamuutoksella varaudutaan tasoristeyksen poistamiseen.

Jymylinnantien katukaava
Jymylinnantien siirtämisestä on tullut kuntalais- ja valtuustoaloitteet. Siirto koskee kolmen omakotitalon kulkuyhteyttä Jymylinnan kentältä ja vanhan katualueen liittämistä kiinteistöihin.

Tullintien kaavamuutos
Tullintiellä sijaitsevan Taidelinnan ympärillä on tarve tarkistaa katualueen rajaus. Tullintielle tarvitaan kevytliikenneväylä ja Taidelinnan piha-alueelle lisää tilaa. Samalla selvitetään lisärakentamisen mahdollisuudet Tullintien ja Erkontien risteysalueella. Suunnittelualueeseen kuuluu katua, puistoa ja yksityisiä kiinteistöjä. Alue on maakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä.



Aloitettavaksi esitetyt asemakaavahankkeet

ASEMAKAAVOJEN AJANTASAISUUDEN ARVIOINTI

Orimattilassa on yli 160 asemakaavaa. Osa asemakaavoista on toteutunut osittain tai ei ollenkaan. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Vuoden 2023 kuluessa Orimattilassa asemakaavojen ajantasaisuuden arviointia ja määritellään kohteet, joiden asemakaava on vanhentunut. Näiden kohteiden osalta tehdään esitys vaihtoehtoisista etenemistavoista ja tuodaan tarvittavin osin valiokunnan, hallituksen tai valstuuston päätettäväksi kaavan kumoaminen, kaavan muuttaminen tai kaavan toteuttaminen sellaisenaan.


Käkeläntien ja Lahti-Loviisa -radan tasoristeys

SOPIMUKSET

Asemakaavoitusta varten kaupunki on tehnyt kaavoituksen käynnistämissopimuksia, joiden pohjalta tehdään kaavoituksen edetessä maankäyttösopimukset. Sopimuksista päättää aina kaupunginhallitus.

Orimattilan kaupungin maapoliittista ohjelmaa uusitaan parhaillaan. Sopimusneuvotteluista ja maakaupoista vastaa maankäyttöpäällikkö Ossi Hosiaisluoma.

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

Kuivannon tuulivoimapuiston käynnistämissopimus
Sopimus ABO Wind Oy:n kanssa osayleiskaavan laatimisesta. Kaupunki vastaa kaavoitusprosessin hallinnollisesta valmistelusta, ABO Wind oy maksaa kulut.

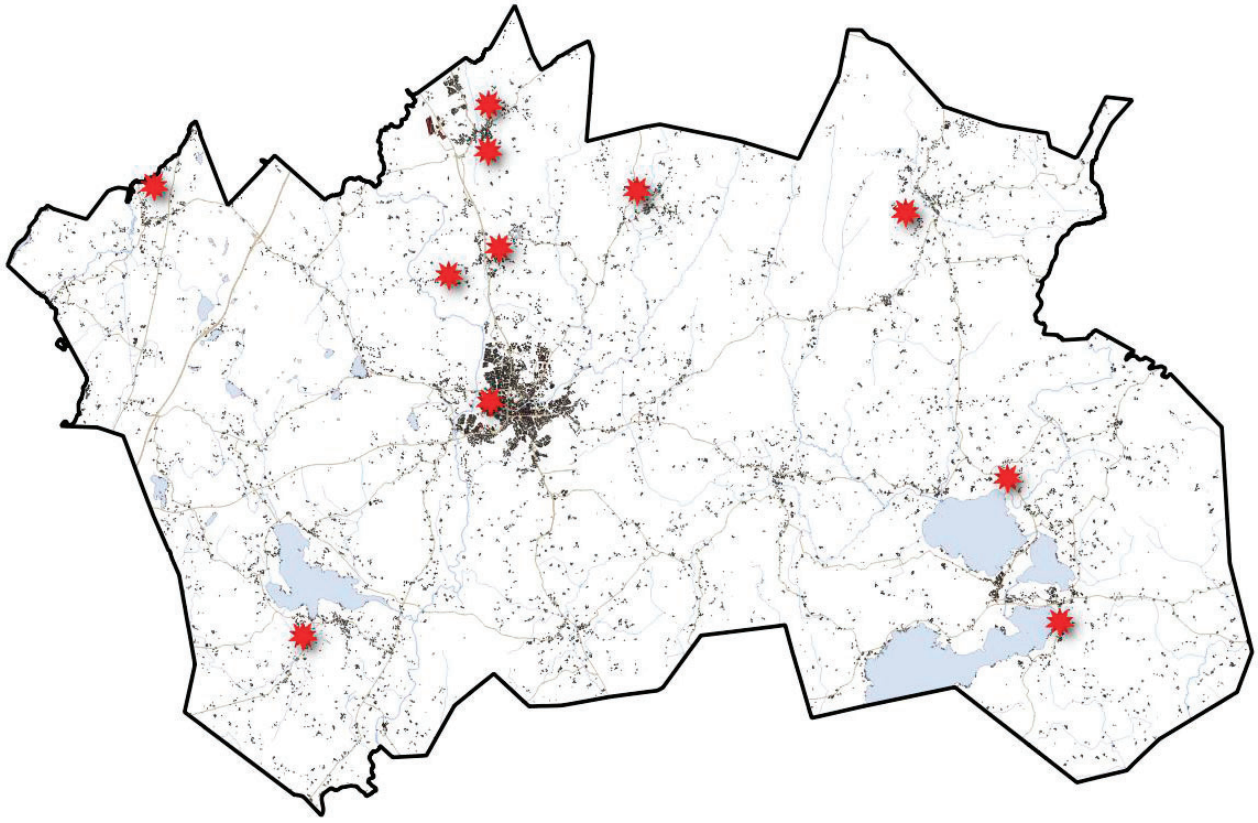
Prisman maankäyttösopimus
Hämeenmaan Kiinteistöt Oy:n kanssa on tehty Prisman asemakaavamuutoksen toteuttamisesta sopimus, jossa on sovittu maanluovutuksesta, rakentamisesta, aikatauluista ja kustannuksista. Sopimus on allekirjoitettu, mutta se tulee voimaan vasta kun Prisman kaavamuutos saa lainvoiman.

LUPAVALMISTELU

Poikkeamislupa tarvitaan, kun halutaan rakentaa voimassa olevan kaavan vastaisesti, rakentaa rakennuskieltoalueelle tai ranta-alueelle, jolla ei ole MRL 72 §:n tarkoittamaa kaavaa. Suunnittelutarveratkaisu tarvitaan, kun halutaan rakentaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselle suunnittelutarvealueelle. Myös loma-asunnon muuttaminen ympärivuotiseen asumiseen saattaa vaatia suunnittelutarveratkaisun, poikkeamisluvan ja/tai rakennusluvan.

Orimattilan kaupungissa luvat asemakaavasta poikkeamiseen, poikkeamisluvat rantarakentamiseen ja suunnittelutarveratkaisut valmistellaan kaavoituksessa. Näistä luvista päättää kaavoituspäällikkö. Rakennusvalvonta valmistelee ja päättää rakennusluvat ja useimmat maisematyöluvat. Merkittävät rakennus- ja maisematyöluvat päättää ympäristövaliokunta. Kaava-alueen ulkopuolella johtava rakennustarkastaja ratkaisee, voidaanko rakentaminen tehdä suoralla rakennusluvalla vai tarvitaanko ensin suunnittelutarveratkaisu kaavoituksesta. Tarvittavien viranhaltijoiden yhteystiedot löytyvät sivulta 2. Päätökseen tyytymätön (hakija tai naapuri) voi tehdä oikaisuvaatimuksen kaavoituspäällikön päätöksestä kaupunkikehitys- ja tekniselle valiokunnalle tai rakennustarkastajan päätöksestä ympäristövaliokunnalle.

Myönnetyt suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamisluvat välillä syyskuu 2021 - syyskuu 2022



PÄÄTÖKSENTEKO

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päättää asemakaavojen valmisteluaineistojen nähtäville laittamisesta ja hyväksyy pienemmät asemakaavat. 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
Tero Rönkkö, PS

Varapuheenjohtaja
Antti Tuomala, KOK

Jäsenet
Arja Simola, PS
Sari Eiranen, KOK
Ari Anttila, KESK
Jukka Mölsä, KESK
Sini Vilja, SDP

Kaupunginhallitus

Kaikki valtuustolle päätettäväksi menevät kaava-asiat kulkevat kaupunginhallituksen kautta. Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotusten nähtäville laittamisesta. Kaupunginhallitus käsittelee kaavan käynnistämispyynnöt ja määrää tarvittaessa rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen kaavan laatimista varten. Kaupunginhallitus tekee myös asemakaavan ajanmukaisuuden arviointipäätöksen ja nimeää kehittämisalueet. 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
Ville Erola, PS

I varapuheenjohtaja
Tero Nieminen, KESK

II varapuheenjohtaja
Tuomo Jussila, KOK

Jäsenet:
Sari Sikkilä, PS
Jari Kaitaranta, PS
Riitta Lonka, KESK
Pertti Laaksonen, KD
Ida Jokinen, KOK
Tuula Koivunen, SDP

Kaupunginvaltuusto

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

Alkuperäiset Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta *www.finlex.fi*

Kaavoituskatsaus- ja ohjelma on saatavilla Orimattilan kaupungin kaavoitustoimesta, Erkontie 9, tai kaupungin kotisivuilta osoitteesta *https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/ajankohtaiset-suunnitelmat*