



KAAVOITUSKATSAUS 2025

KAAVOITUSOHJELMA 2026-2030



Elinvoimavaliokunta 18.11.2025 §
Kaupunginhallitus xx.2025 §
Kaupunginvaltuusto xx.2026 §

KAAVOITUS on kunnan maankäytön suunnitelua. 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
Puhelin 03 888 111 (vaihde)
www.orimattila.fi

Kaavoitus

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta
Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen

040 515 5183
044 781 3624

Rakennusvalvonta

Johtava rakennustarkastaja Timo Tarkkala
Rakennustarkastaja Marko Haataja
Toimistosihteerit Tanja Mansikkaniemi

040 749 7065
040 521 6732
044 781 3581

Yhdyskuntatekniikka

Rakennuttamispäällikkö Ari-Pekka Rajaranta
Yhdyskuntatekniikan insinööri Perttu Ylikärppä

044 781 3745
044 781 3619

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

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 *Orimattilan Aluelehdessä*.



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.

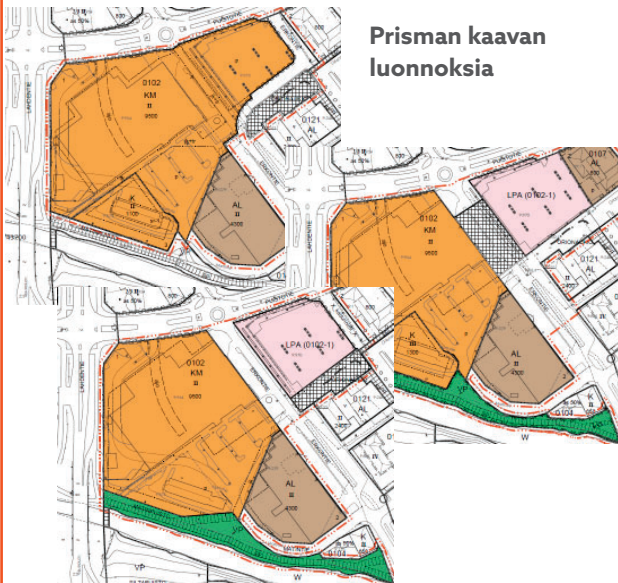
VALMISTELUVAIHE

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.

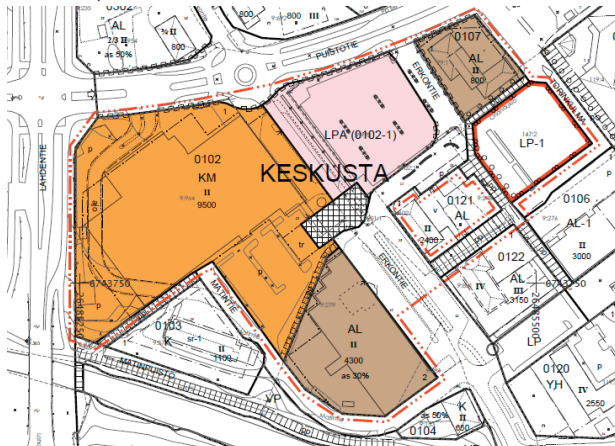
Pienissä kaavahankkeissa valmisteluaineistoa ei aseteta julkisesti nähtäville, vaan kaava valmistellaan suoraan ehdotusvaiheeseen. Tästä on silloin maininta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Pieni kaavahanke voisi olla esim. toteutumattoman katualueen kaventaminen kävelytieksi pientaloalueella.

ESIMERKKI

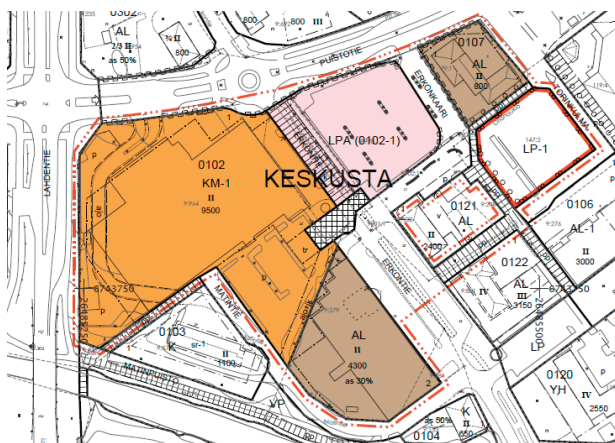


Esimerkki: A198 Prisman asemakaavamuutos

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 kaaselostus (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 lausuntoehdotuksesta. 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 Orimattilaa on merkitty laajan kaupunkikeskuksen lisäksi keskustatoimintojen alakeskukset Pennalaan ja Hennaan. Keskusta-alueiden ulkopuolella on kaupan suuryksikön kohdemerkinnät Kankaanmäen ja Tuuliharjan kohdalla.

Maakuntakaavan uudistaminen

Maakuntakaavaa päivitetään parhaillaan. Maakuntakaavaluonnos oli nähtävillä loka-marraskuussa 2025. Uusi maakuntakaava 2060 on tarkoitus saada hyväksyttäväksi maakuntavaltuustoon vuoden 2026 lopulla.

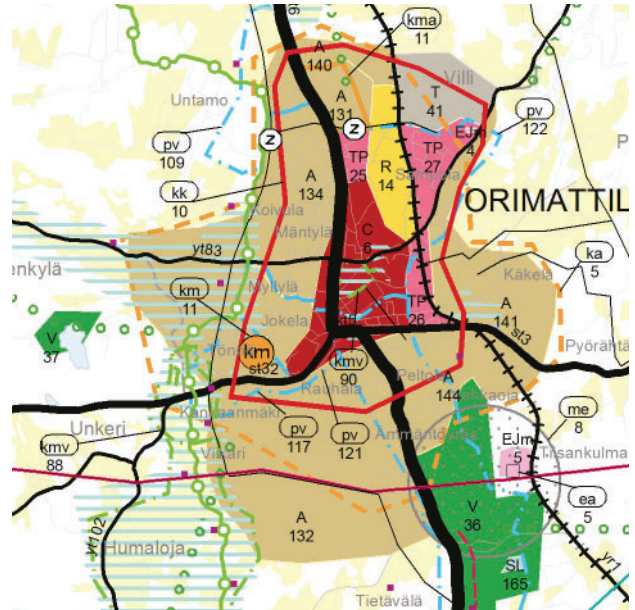
Kaavatyön sisällöstä ja osallistumisesta lisää maakuntaliiton sivuilla osoitteessa www.paijat-hame.fi

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.

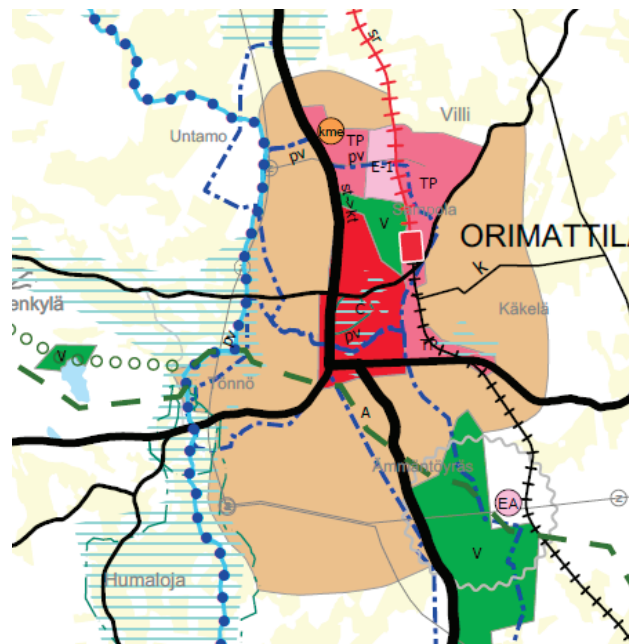
Kaupunkiseutusuunnitelma ei ole lainvoimainen kaava, mutta se toimii pohjana kuntien yleiskaavojen laadinnalle ja maakuntakaavan päivittämiselle.

Orimattilan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt osaltaan kaupunkiseutusuunnitelman 25.9.2023.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014

Ote Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060 luonnoskartasta



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 laadimista ja rakennuslupia haetaan asemakaavan pohjalta. Maaseudulle ei tehdä asemakaavoja, joten osayleiskaava jää kylissä ainoaksi rakentamista ohjaavaksi kaavaksi.

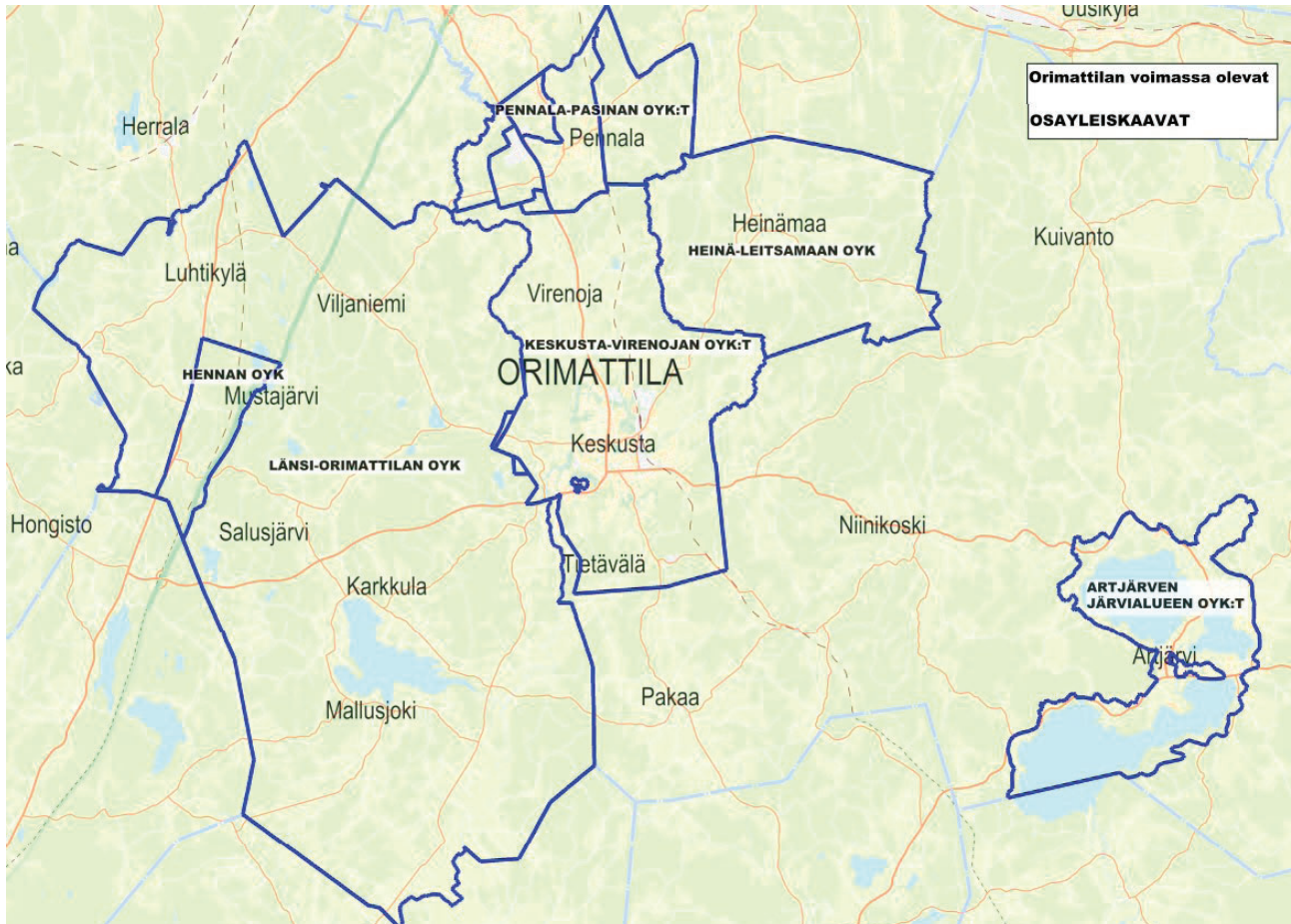
OSAYLEISKAAVAT

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 rakentamista 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 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.

Sampolan osayleiskaavamuutos

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

Sampolan teollisuusaluetta on esitetty laajennettavaksi pohjoiseen pohjavesialueen ulkopuolelle. Kaavamuutukseen 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

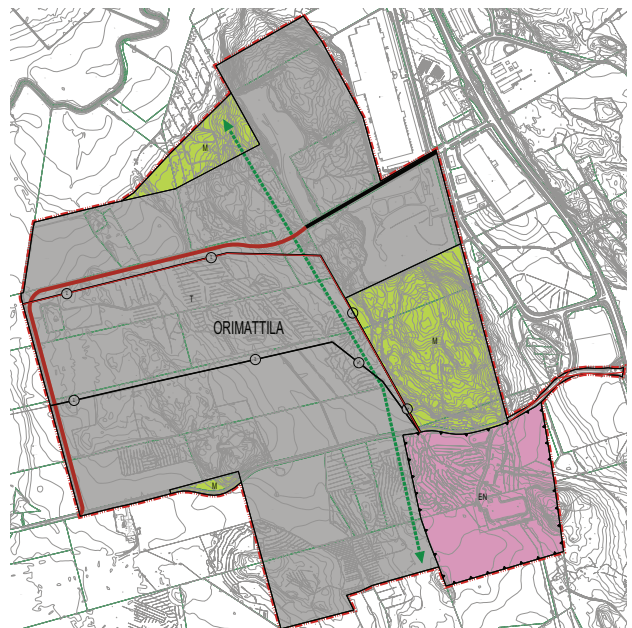
Pennala-Pasinan osayleiskaava vahvistettiin 18.7.2000. Kaavaan on tehty kolme päivitystä: länsipuolen teollisuusalueen osayleiskaava 16.6.2008, pohjoisosan asuntoalueiden osayleiskaava 6.4.2009 ja itäosan osayleiskaava 5.9.2016. Pennala-Pasinan osayleiskaava tukee nykyistä aluerakennetta ja osoittaa uusia aluevarauksia asumiseen ja työpaikkarakentamiseen sekä palveluille maisemallisesti ja ympäristövaikutuksiltaan sopivilta alueilta.

Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavamuutos

Kaupunki on tehnyt kaavan käynnistämissopimuksen Fortum Power & Heat Oy:n kanssa kesäkuussa 2024. Kaavamuutoksen tavoitteena on suunnitella alueelle noin 100 hehtaarin suuruinen yhtenäinen tontti datakeskusta varten. Tämä edellyttää Rautamäentien linjauksen siirtämistä. Suunnittelualueella on runsaasti kaupungin omistamaa maata, josta on tehty erillinen suunnitteluvaraus sopimus Fortum Power & Heat Oy:n kanssa.

Kaava tehdään konsulttityönä (Ramboll Oy). Kaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2025 ja kaavaehdotus syksyllä 2025. Tavoitteena on saada kaava valtuuston hyväksymiskäsittelyyn alkuvuodesta 2026.

Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavaehdotus 7.10.2025

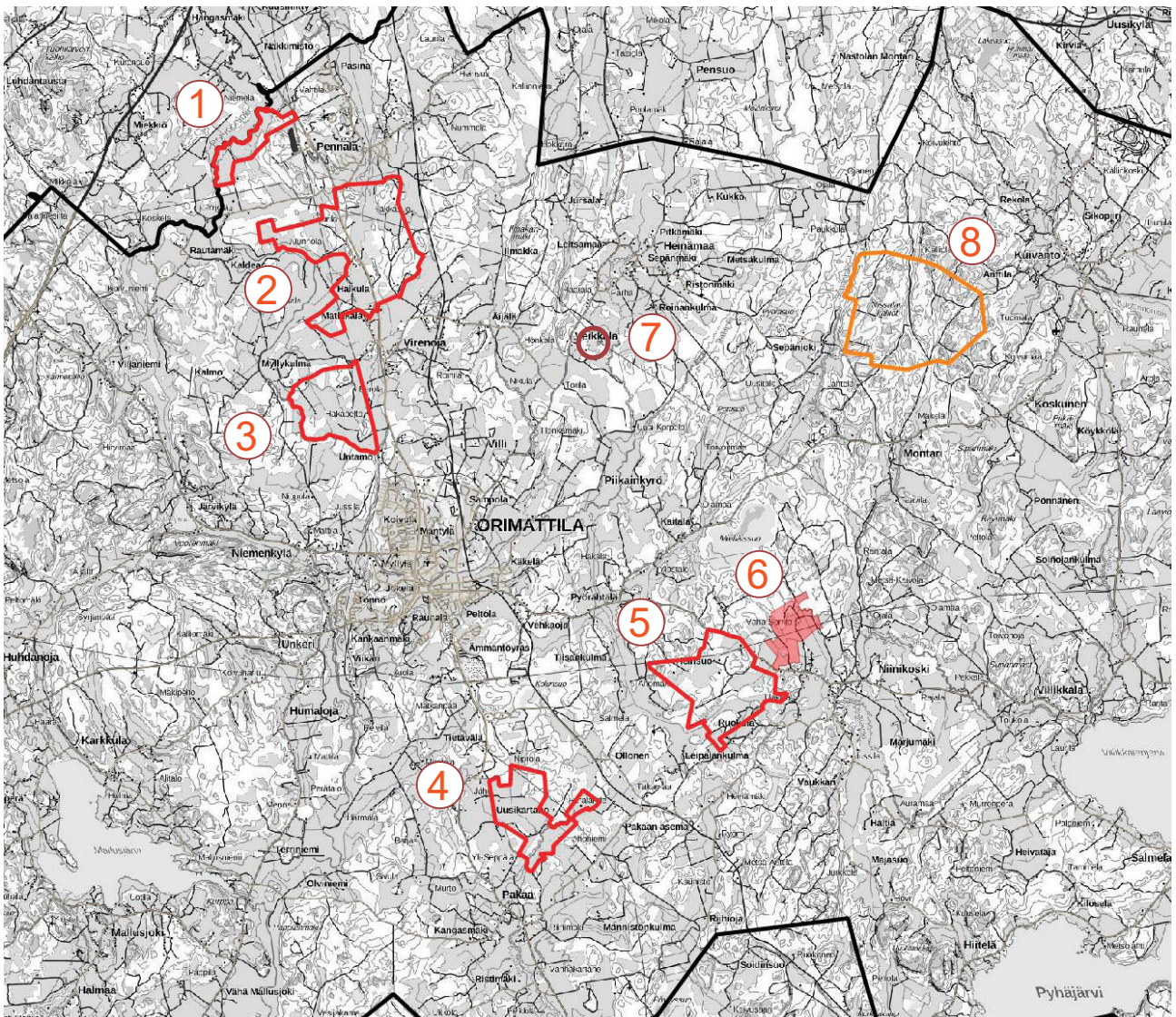


ENERGIAHANKKEIDEN OSAYLEISKAAVAT

Orimattilassa on valmisteilla runsaasti uusiutuvan energian voimahankkeita. 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 viisi 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)



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.

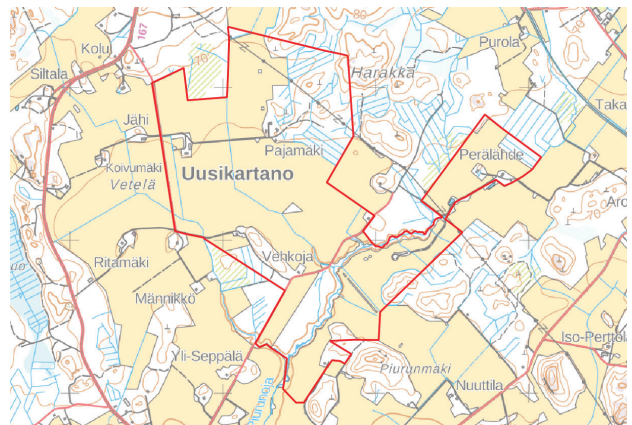
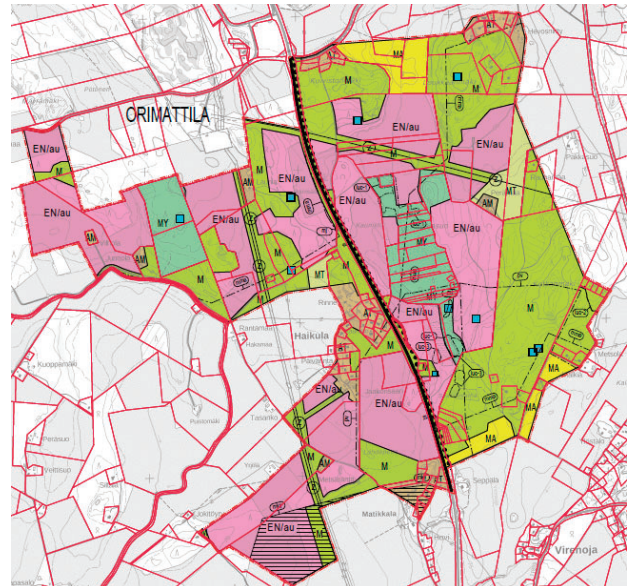
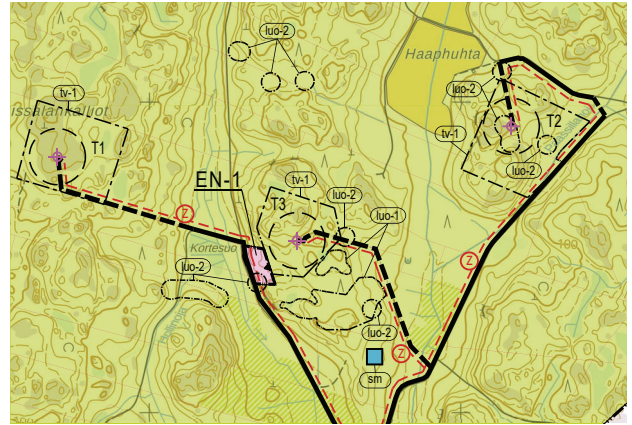
Pennala-Virenojan osayleiskaavamuutos

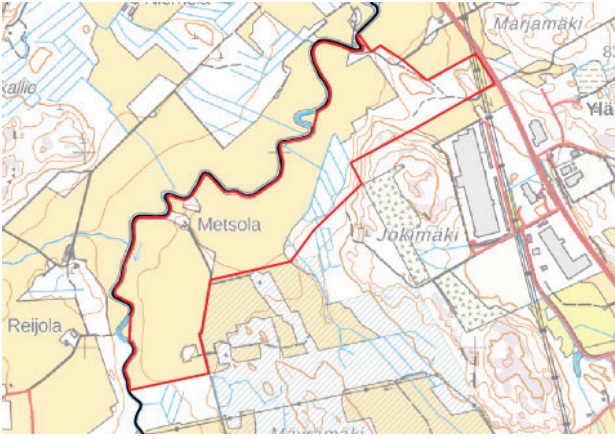
Osayleiskaava-alue sijaitsee Lahdentien molemmin puolin ja on kooltaan noin 630 hehtaaria. Kaavamuutoksen tavoitteena on saada alueelle noin 350 hehtaarin suuruinen aurinkovoimala. Samalla tarkastellaan taajamarakentamiseen varattujen alueiden laajuutta ja sisältöä. Tavoitteena on mahdollistaa hillitty lisärakentaminen ilman asemakaavavelvoitetta, yhdyskuntataloudellisesti kestäväällä tavalla. Valtio omistaa Lahdentien, muutoin alue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

Kaupunki on tehnyt kaavan käynnistämissopimuksen Pennalan Aurinkovoima Oy:n kanssa, joka on Fortum Power & Heat Oy:n tytäryhtiö. Kaava tehdään konsulttityönä (Ramboll Oy). Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 12.6. - 10.08.2025. Kaavaehdotus pyritään saamaan nähtäville loppuvuodesta 2025. Tavoitteena on saada kaava hyväksytyä alkuvuodesta 2026. Hyväksymispäätöksen tekee kaupunginvaltuusto.

Uudenkartanon osayleiskaava

Uudenkartanon osayleiskaava-alue sijaitsee Pakaan kylän pohjoispuolella. Kaava-alueen koko on noin 245 hehtaaria. Kaavatyön tavoitteena on suunnitella aurinkovoimala, joka on kooltaan noin 197 ha tai 100 MWp. Osayleiskaavaluonnos pyritään saamaan nähtäville jo vuoden 2025 puolella. Hankekehittäjänä Neoen Renewables Finland Oy ja konsulttina Nosto Consulting Oy.



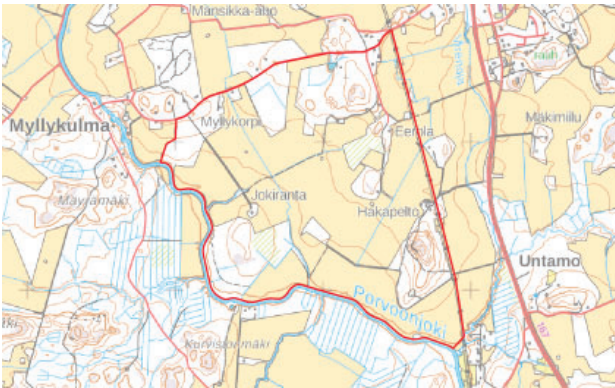


Metsolan osayleiskaavamuutos

Metsolan kaavamuutosalue sijaitsee Pennalan teollisuusalueen ja Porvoonjoen välissä. Kaava-alueen koko on noin 100 hehtaaria. Kaavatyön tavoitteena on suunnitella aurinkovoimala, joka on kooltaan noin 50 ha tai 45 MWp. Osayleiskaavaluonnos pyritään saamaan nähtäville jo vuoden 2025 puolella. Hankekehittäjänä Valorem Energies Finland Oy ja konsulttina Sweco Finland Oy.

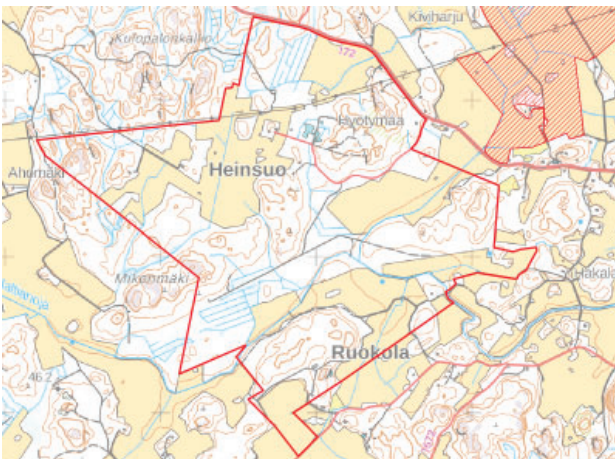
Jokirannan osayleiskaavamuutos

Jokirannan kaavamuutosalue sijaitsee Orimattilan keskustaaajaman pohjoispuolella, Porvoonjoen ja sähkölinjojen välissä. Kaava-alueen koko on noin 174 hehtaaria. Kaavatyön tavoitteena on suunnitella aurinkovoimala, joka on kooltaan noin 138 ha tai 140 MWp. Osayleiskaavaluonnos pyritään saamaan nähtäville jo vuoden 2025 puolella. Hankekehittäjänä IBV Suomi Oy ja konsulttina WSP Finland Oy.



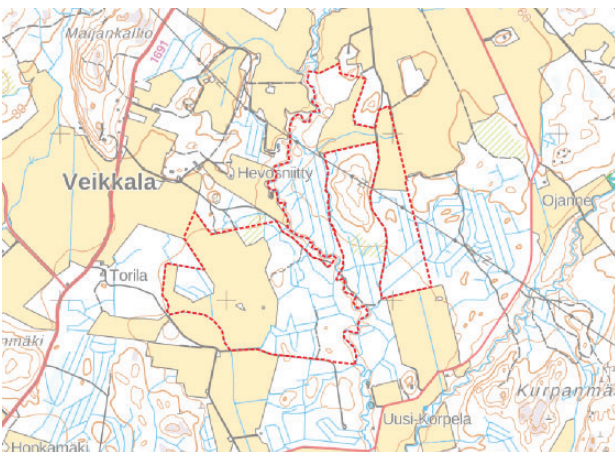
Heinsuon osayleiskaava

Heinsuon osayleiskaava-alue sijaitsee Orimattilan keskustaaajaman itäpuolella, Niinikoskentien eteläpuolella. Kaava-alueen koko on noin 394 hehtaaria. Kaavatyön tavoitteena on suunnitella aurinkovoimala, joka on kooltaan noin 180 ha tai 60 MWp. Osayleiskaavaluonnos pyritään saamaan nähtäville jo vuoden 2025 puolella. Hankekehittäjänä Korkia Oy ja konsulttina Karttaako Oy.



Veikkalan osayleiskaavamuutos

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



ORIMATTILAN ASEMAKAAVAT

Orimattilassa asemakaavoitettuja alueita on keskustassa, Pennalassa, Hennassa, Artjärvellä ja viimeisimpänä Virenojalla. Keskustassa on asemakaavoitettua aluetta yhteensä noin 1200 ha, Pennalassa 240 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

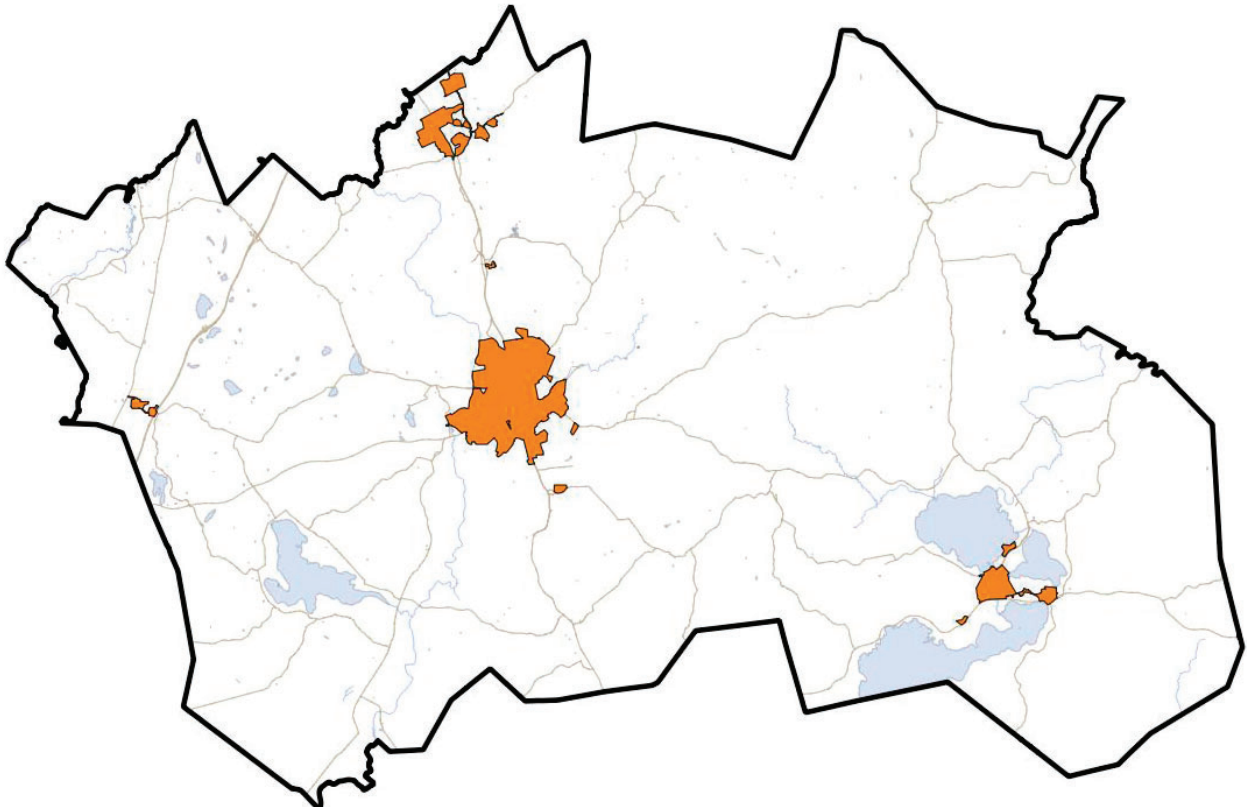
<https://orimattila.asiointi.fi/imsorimattila>

Ajantasakaava ei ole virallinen asiakirja. Tarkistetut kaavaotteet kaavamääräyksieneen 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



UUDET VALMISTUNEET ASEMAKAAVAT

A213 Tullintien kaavamuutos (kv 11.11.2024)

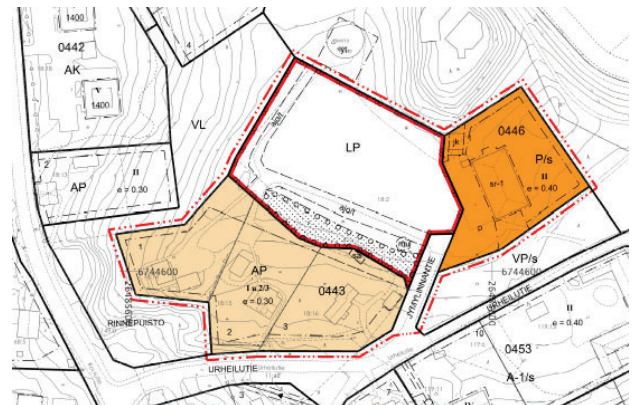
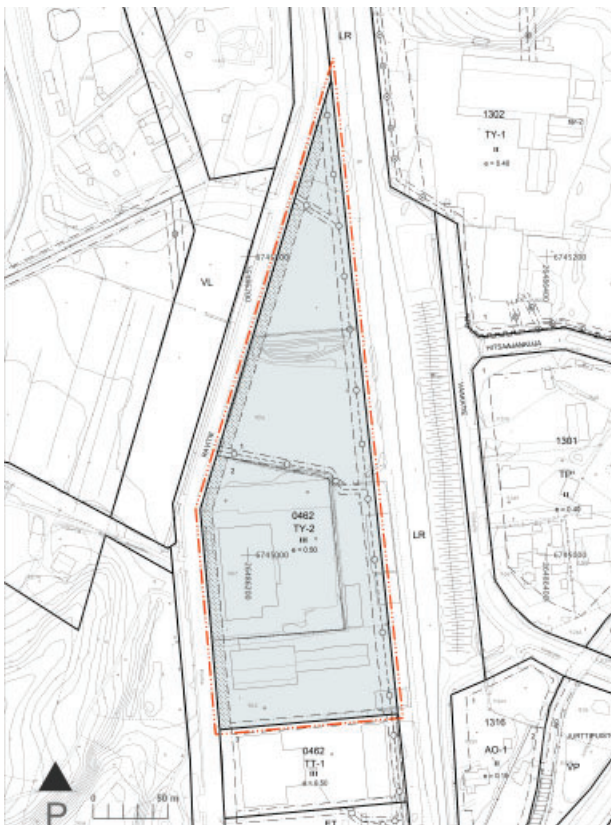
Kaavamuutoksella laajennettiin Tullintien linjausta Taidelinnan piha-alueelta siirtämällä Tullintien linjausta Tullinmäelle päin. Katualueelle tehtiin riittävän leveä aluevaraus, jotta sinne saa suunniteltua kävely- ja pyöräilytien autokaistojen viereen. Tullinmäen rinteeseen lisättiin yksi uusi kerrostalotontti (max. 3 krs). Taidelinnan kiinteistön käyttötarkoitus muutettiin toimistorakennusten korttelialueesta museorakennusten korttelialueeksi. Alue on maakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä ja kaavaan on lisätty rakennussuojelua edistäviä kaavamääräyksiä.

A214 Jymylinnantien katukaava (kv 17.2.2025)

Kaavamuutoksella katkaistiin Jymylinnantie ja ajo kiinteistöille tapahtuu pysäköintialueen poikki ajorasitteella. Katualue muutettiin istutettavaksi pysäköintialueen osaksi. Yhtä asuinrakennuspaikkaa laajennettiin, jotta vanhalle katualueelle rakennettu sauna sisältyisi jatkossa rakennuspaikalle. Jymylinnan palvelualueen ja pysäköintialueen välistä korttelirajaa muokattiin hieman.

A210 Lankilantien kaavamuutos (kv 17.2.2025)

Lankilantie Pennalassa on nykyisellään valtion hallinnoima maantie. Asemakaavassa koulun eteläpuoleinen osa on katua. Kaavamuutoksella muutettiin koko Lankilantie Pennalantieltä radalle saakka katualueeksi. Kadunpito päätöksen myötä alueen suunnittelu, rakentaminen ja hoito siirtyy kaupungin vastuulle. Kaavamuutos sisältää varautumisen uuden kokoojakadun rakentamiseen koulun itäpuolelta pohjoiseen.



A216 Ravikiila

Ravtien ja junaradan välissä on pieni kaupungin omistama palsta, joka oli asemakaavassa osoitettu pysäköintialueeksi. Pysäköinnille ei ole tullut tarvetta yli 30 vuoden kuluessa. Alueelle tehtiin kaavamuutos, jossa palsta liitettiin viereiseen teollisuuskortteliin.

Kaavan hyväksymiskäsittely on alkanut elinvoimavaliokunnassa 16.9.2025 ja se on tarkoitus hyväksyä samassa kaupunginvaltuuston kokouksessa (1.12.2025) kuin tämä kaavoitusohjelma.

KUMOTTU ASEMAKAAVA

A215 Veljestentien asemakaavan kumoaminen

Veljestentien asemakaava on tehty yksityiselle maalle 2008. Kunnallistekniikkaa ei ole rakennettu, eivätkä tontit ole olleet myynnissä. Maanomistajalta tuli pyyntö asemakaavan kumoamiseksi. Valmisteluvaiheen kuuleminen hoidettiin sähköisesti viranomaisille ja naapureille. Kaavaehdotus oli nähtävillä 24.9. - 27.10.2024. Kaavan kumoamispäätös tehtiin kaupunginvaltuustossa 17.2.2025.

KESKEYTETTY ASEMAKAAVA

A212 Käkäläntien tasoristeys

Käkäläntien rautatietasoristeuksen sulkemisesta on tehty valtuustoaloite. Väylävirasto pitää risteystä vaarallisena ja siinä on tapahtunut kuolonkolari. Kaavatyön yhteydessä on selvitetty eri vaihtoehtoja liikenteen järjestämiseksi turvallisesti. Valmisteluvaiheessa oli nähtävillä kaksi erilaista luonnosvaihtoehtoa: Käkäläntien katkaisu ajoneuvoliikenteeltä tai varoituslaitos puomeineen. Katkaisua vastustavilta osallisilta tuli kolmas vaihtoehto: tien katkaisu itäpäädystä läpiajoliikenteen estämiseksi.

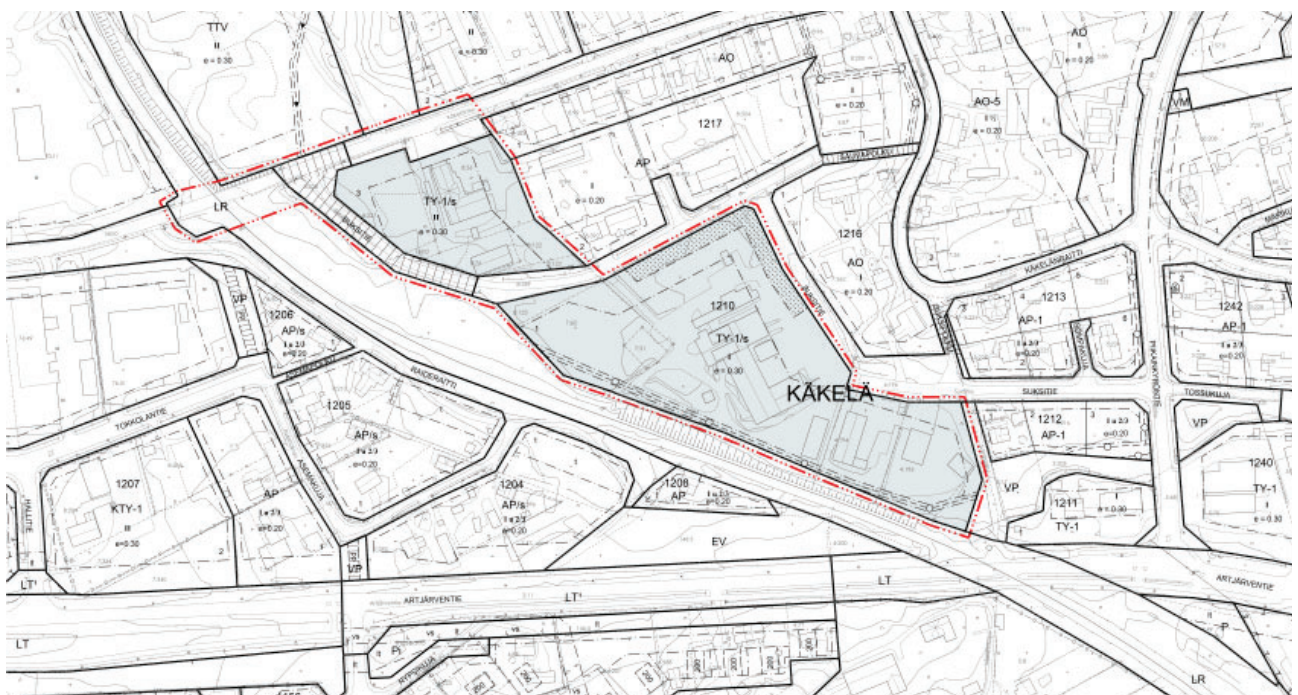
Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päätti (19.3.2024 § 24) jatkaa suunnittelua Käkäläntien sulkevalla vaihtoehdolla. Kaavaehdotus oli nähtävillä 24.9. - 27.10.2024. Ehdotuksesta saatujen muistutusten pohjalta tilannetta arvioitiin uudestaan ja koska ratoliikennettä ei ole juuri ollut, kaupunginhallitus päätti 15.9.2025 keskeyttää kaavatyön toistaiseksi.

Käkäläntien tasoristeuksen kaavamuutos esitetään poistettavaksi kaavoitusohjelmasta.



A215 kumottu Veljestentien asemakaava-alue

A212 Käkäläntien nähtävillä ollut asemakaavaehdotus



Elinvoimavaliokunnan, kaupungin-
hallituksen tai kaupunginvaltuuston
käsiteltävänä olevien kaavahankkeiden
etenemistä voi seurata myös
[kokouspöytäkirjoista](#)

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. Kaavaehdotus valmistellaan, kun rakennuksen sijainnista ja ulkoasusta löytyy yhteinen näkemys tontin omistajan, naapureiden ja viranomaisten kesken.

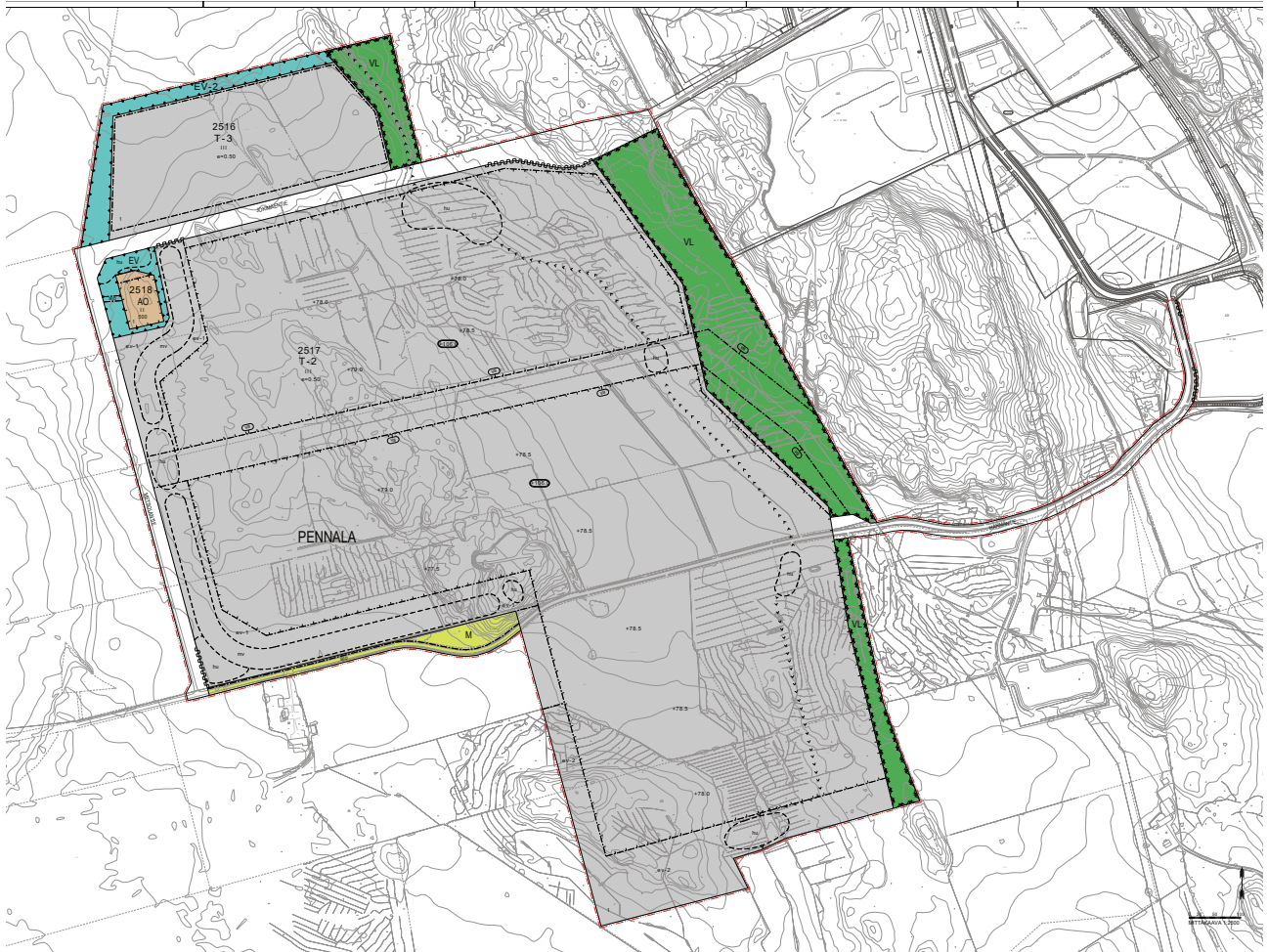
A217 Rautamäentie

Pennalan teollisuusalueelle suunnitellaan laajentumista länteen. Jokimäentietä jatketaan Metsolantielle ja Metsolantie muutetaan kaduksi Rautamäentielle saakka. Rautamäentien liikenne siirretään kulkemaan Jokimäentien kautta Lahdentielle ja alueelle muodostetaan 128 ha suuruinen korttelialue datakeskusta varten. Jokimäentien pohjoispuolelle esitetään 12 ha suuruista uutta yritysalueita. Rautamäentien itäinen osa Kytöniityntielle muutetaan myös kaduksi, mutta sille tulee valita uusi nimi kaavaprosessin kuluessa.

Kaavaluonnos oli nähtävillä elo-syyskuussa 2025 ja kaavaehdotus pyritään saamaan nähtäville alkuvuodesta 2026. Hanke toteuttaa osaltaan Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavaa, joka on samaan aikaan vireillä. Rautamäentien eteläpuolella on vireillä Pennala-Virenoja osayleiskaavamuutos aurinkovoimalaa varten. Teollisuusalueen pohjois- ja länsipuolella on lisäksi vireillä Metsolan aurinkovoimahanke.

Kaupunki on tehnyt kaavan käynnistämissopimuksen Fortum Power & Heat Oy:n kanssa. Kaavakonsulttina Ramboll Oy.

A217 Rautamäentien nähtävillä ollut asemakaavaluonnos

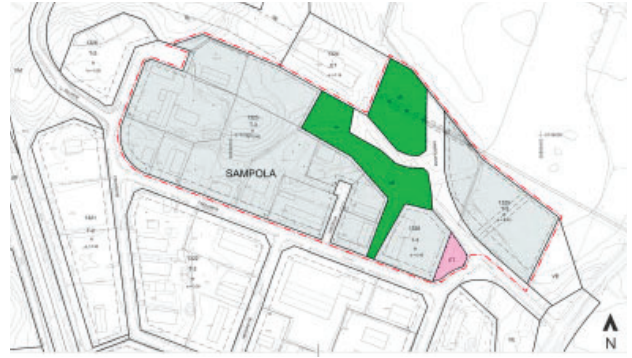


A218 Sampolan laajennus Takojantiellä

Takojantien teollisuuskorttelissa on toivottu tonttialueen laajentamista. Kaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2025 ja kaavaehdotus 24.10.-23.11.2025. Ehdotuksessa teollisuusaluetta laajennetaan noin 4 000 neliötä ja rakennusoikeutta tulisi lisää noin 8 500 kerrosneliömetriä. Samalla linjataan Sampolantien katualue kiertämään sähköaseman pohjoispuolelta. Kaavamuutos pyritään saamaan hyväksymiskäsittelyyn alkuvuodesta 2026.

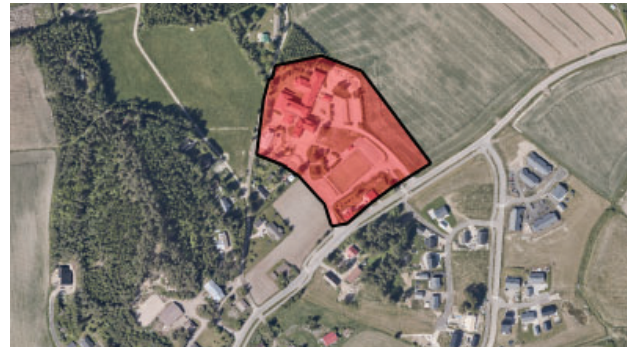
A219 Pennalan koulu ja päiväkoti

Pennalan koululla tai päiväkodilla ei ole asemakaavaa ja ilman asemakaavaa ei ole määriteltyä rakennusoikeutta. Asemakaavan tavoitteena on varata riittävät alueet eri toiminnoille ja liikennejärjestelyille. Vuoden 2025 kuluessa on tehty perusselvityksiä, kuten rakennusten inventointia ja katusuunnittelua. Kaavaluonnos pyritään saamaan nähtäville keväällä 2026 ja kaavaehdotus syksyllä 2026.



A218 Sampolan laajennuksen ehdotuskartta 16.9.2025

A219 Pennalan koulun ja päiväkodin alustava kaavarajaus



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 värinä
- 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



1 Tuuliharjan katukaava

Tuuliharjan palveluliittymän parantaminen eritasoliittymäksi on ollut pitkään Orimattilan kaupungin tavoitteena. Vuoden 2025 loppuun mennessä valmistuu eritasoliittymän avaamisen esisuunnitelma. Kaupunki aloittaa asemakaavan laatimisen katualueen suunnittelua varten seututieltä 140 Tuuliharjan liittymään.



2 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.

3 Sorvarintien asemakaavamuutos

Artjärven keskustassa selvitetään mahdollisuutta muuttaa Sorvarintien ja Salmenrannantien ympäristössä asemakaavaa siten, että lisätään yritysalueita. Alueella on kaupungin maanomistusta. Kaavamuutosta esitetään kaavoitusohjelmaan vastauksena valtuustoaloitteeseen.

4 Sampolantien liittymäalue Lahdentielle

Orivillen pohjoispuolelle suunnitellaan uutta yritysalueita ja liittymää Lahdentielle. Kyseessä on Orimattilan taajamaa pohjoiseen laajentava uusi asemakaava. Kaavatyön tavoitteena on saada Lahdentien varteen lisää yritystontteja kaupungin maalle ja aloittaa Sampolantien länsipään rakentaminen.

5 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.

6 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.



7 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.

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 suunnittelu- ja rakentamislaki jäi päätökseen 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 siirtymässä Fortum Oy:n tytäryhtiölle (edellyttää kaupunginhallituksen päätöstä).

Käynnistämissopimukset Fortumin kanssa

Kaupunki on tehnyt Fortumin (tai tytäryhtiön) kanssa kolme kaavan käynnistämissopimusta: osayleiskaavat aurinkovoimalalle ja Pennalan teollisuusalueelle, sekä asemakaava Pennalan datakeskukselle.

Aurinkovoimaloiden osayleiskaavojen sopimukset

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 25.8.2025 kaavoituksen käynnistämissopimuksen Uudenkartanon osayleiskaavan käynnistämiseksi Neoen Oy:n kanssa. Syksyn kuluessa on tarkoitus tehdä kaavoituksen käynnistämissopimukset Metsolan, Jokirannan ja Heinsuon osayleiskaavojen käynnistämiseksi. Tarkemmat tiedot hankkeista ja toimijoista löytyvät sivuilta 9 ja 11.

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



PÄÄTÖKSENTEKO

Elinvoimavaliokunta

Elinvoimavaliokunta 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

Tapio Malmiharju, KESK

Varapuheenjohtaja

Venla Avelin, VIHR

Jäsenet

Juha Aalto, KOK

Jari Kaitaranta, PS

Niina Saarinen, SDP

Jukka Mölsä, KESK

Sari Eiranen, KOK

Kaupunginhallitus

Kaikki valtuustolle päätettäväksi menevät kaava-asiat kulkevat kaupunginhallituksen kautta. Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotusten nähtäville laittamisesta. Kaupunginhallitus käsittelee kaavan käynnistämispöytäkirjat ja määrää tarvittaessa rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen kaavan laatimista varten. Kaupunginhallitus tekee myös asemakaavan ajanmukaisuuden arviointipäätöksen ja nimeää kehittämisalueet. Mikäli valtuuston tekemästä kaavapäätöksestä on valittu hallinto-oikeuteen tai korkeimpaan hallinto-oikeuteen, kaupunginhallitus antaa tarvittavat selitykset ja lausunnot, jos kaupunginhallitus katsoo voivansa yhtyä valtuuston päätöksen lopputulokseen.

Puheenjohtaja

Jenni Päivähonka, KOK

I varapuheenjohtaja

Johanna Ekman, PS

II varapuheenjohtaja

Juha Hämäläinen, KESK

Jäsenet:

Tuomo Jussila, KOK

Pekka Törrönen, KOK

Johanna Helstelä, KD

Ari Anttila, KESK

Niina Saarinen, SDP

Saku Salminen, VIHR

Kaupunginvaltuusto

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



A large, light blue abstract graphic that resembles a stylized letter 'D' or a similar shape, positioned in the upper and middle sections of the page. It has a white cutout in the center.

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

Kaavoituskatsaus- ja ohjelma on saatavilla Orimattilan
kaupungin kaavoitustoimesta, Erkontie 9, tai kaupungin
kotisivuilta osoitteesta

[https://orimattila.fi/asuminen-ja-ymparisto/nahtavilla-
olevat-suunnitelmat/kaavoituskatsaus-ja-ohjelma/](https://orimattila.fi/asuminen-ja-ymparisto/nahtavilla-olevat-suunnitelmat/kaavoituskatsaus-ja-ohjelma/)