ORIMATTILA

KAAVOITUSKATSAUS 2019

KAAVOITUSOHJELMA 2020-2024



Elinvoima- ja tekninen valiokunta	12.11.2019 § 155
Kaupunginhallitus	18.11.2019 § 389
Kaupunginvaltuusto	9.12.2019 § 65

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

Maankäyttö

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta	040 5155 183
Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen	044 7813 624
Paikkatietoasiantuntija Pekka Hynönen	040 7340 798

Rakennusvalvonta

Johtava rakennustarkastaja Timo Tarkkala	040 7497 065
Rakennustarkastaja N.N.	040 5216 732
Toimistosihteeri Tanja Mansikkaniemi	044 7813 581

Yhdyskuntatekniikka

Tekninen johtaja Seppo Määttä	044 7813 870
Kunnallistekniikan työnjohtaja Janne Komulainen	044 7813 619
Rakennuttamispäällikkö Ari-Pekka Rajaranta	044 781 3745

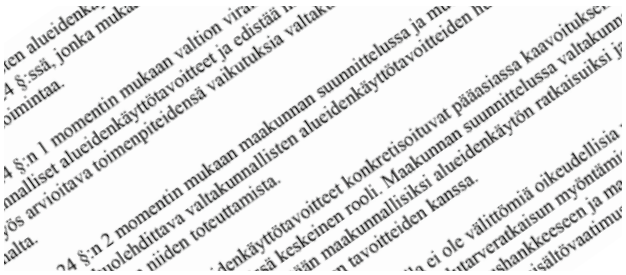
Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@orimattila.fi
Kaupungin kirjaamo: kirjaamo@orimattila.fi

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.

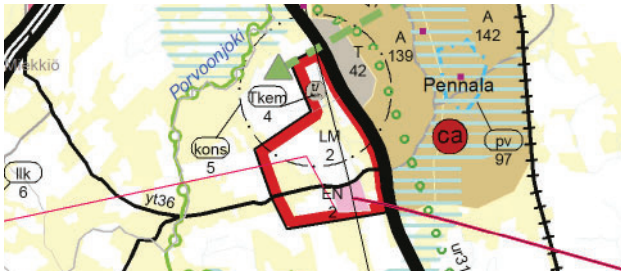
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.



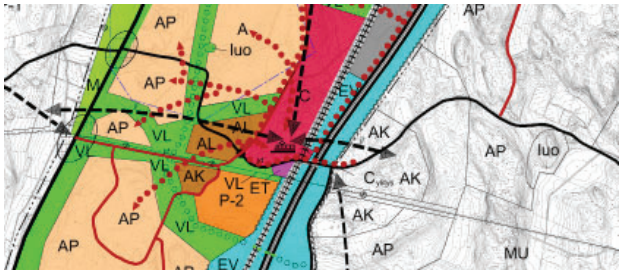
Maakuntakaava

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 2017-2021 valtuustossa on 34 jäsentä, joista neljä on Orimattilan kaupunginvaltuutettuja. Lisätietoa.



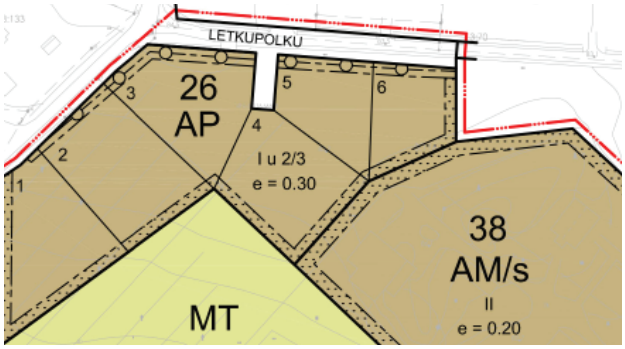
Yleiskaava

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.



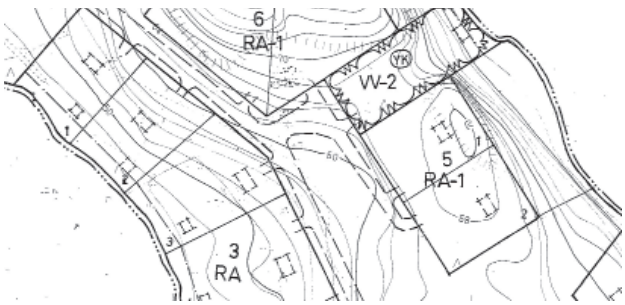
Asemakaava

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 elinvoima- 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 §)

Kuntalainen voi tehdä asemakaavan laatimis- tai muuttamisaloitteen kaupunginhallitukselle. Kaavoituskohteet päätetään vuosittain kaavoitusohjelmassa, jonka hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaupunginhallitus hyväksyy kesken vuotta tulevat (vähäiset) 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 elinkeino- 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 elinkeino- 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 elinkeino- 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.

Orimattilassa voit vaikuttaa kaavoitukseen ja ympäristöön olemalla yhteydessä kaavoittajiin, osallistumalla kaavoitusta koskevaan keskusteluun ja yksittäisistä kaavoista järjestettäviin esittely- ja keskustelutilaisuuksiin sekä tekemällä aloitteita.

PÄIJÄT-HÄMEEN MAAKUNTAKAAVA 2014

Päijät-Hämeen liitto on 9 kunnan kuntaryhmä, johon kuuluu Orimattilan lisäksi Lahti, Hollola, Heinola, Hartola, Asikkala, Kärkölä, Padasjoki ja Sysmä. Päijät-Hämeen liiton lakisääteisenä tehtävänä on muun muassa 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.

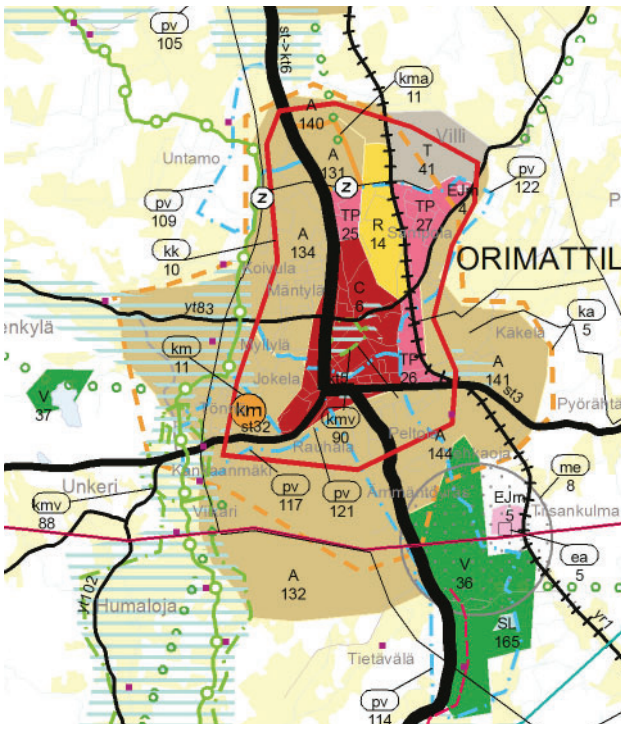
Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen yleisperiaatteet. Kaavassa osoitetaan mm. asumiseen ja virkistykseen soveltuvat alueet. Aluevarauksia tehdään myös seudullisille ja valtakunnallisille liikenneratkaisuille sekä teknisen huollon järjestelyille. Maakuntakaava jättää paikalliset alueiden käyttöä koskevat kysymykset ratkaistavaksi kuntakaavoituksessa (yleis- ja asemakaavat).

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan kuulutusten myötä 10.3.2017 alkaen. Korkeimmalle hallinto-oikeudelle on osoitettu yksi valituslupahakemus ja valitus 20.6.2018. Lisätietoa.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa osoitetaan yhdyskuntarakentamisen alueet, rakenteen tiivistämistä ja täydennysrakentamista edellyttävät alueet sekä nykyisiin alueisiin luontosuhteiltaan ja kustannuksiltaan edullisesti liittyvät uudet kasvusuunnat. Kaavakartalla on osoitettu maakunnan keskusjärjestelmä ja ylimaakunnallista sekä ylikunnallista merkitystä omaavien kaupallisten keskusten ja palvelualueiden sijainti. Orimattilaan on merkitty laajan kaupunkikeskuksen lisäksi keskustatoimintojen alakeskukset Pennalaan ja Hennaan. Keskusta-alueiden ulkopuolella on kaupan suuryksikön kohdemerkinnät Kankaanmäen (Megamyynti Areena) ja Tuuliharjan kohdalla (52,8 hehtaarin varaus Hennan osayleiskaavassa).

Päijät-Hämeen maakuntavaltuusto päätti 18.6.2018 Kiertotaloutta palvelevan jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaavan käynnistämisestä. Vaihemaakuntakaavassa on tarkoitus osoittaa kierrätyspuiston sijaintipaikka jätteenkäsittelyalueen merkinnällä. Tällä hetkellä aluevaihtoehtoja on neljä, joista kolme sijaitsee Orimattilassa ja yksi Hollolassa. Orimattilan kaupungin osalta aluevaihtoehdot ovat Marjasuon alue Tuuliharjassa, Matomäen alue Kuivannolla sekä Loukkaanmäen alue Luhtikylässä. Kaavassa ratkaistaan myös yleispiirteisellä tasolla jätteenkäsittelyalueen rajaus ja alueen tukitoiminnot kuten tieyhteydet.

Vaihemaakuntakaavan luonnos tulee nähtäville loppuvuodesta 2019 tai alkuvuodesta 2020. Maakuntakaavatyön rinnalla etenee kierrätyspuistohankkeen ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA-menettely). Lisätietoa.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014



Päijät-Hämeen kierrätyspuiston YVA-tarkastelun 4 vaihtoehtoista sijoituspaikkaa, kohteet VE2, VE3 ja VE4 Orimattilassa

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

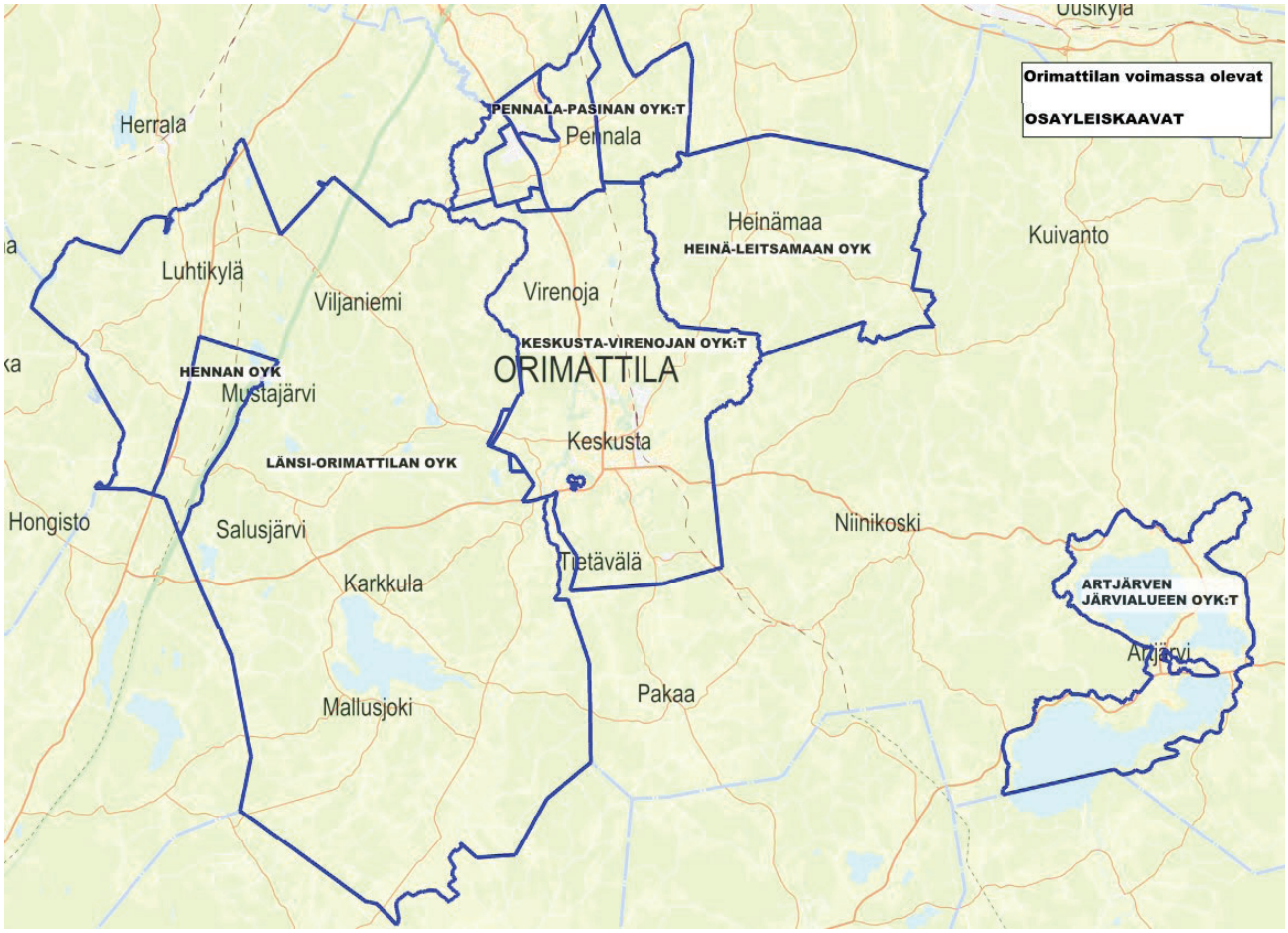
Länsi-Orimattilan osayleiskaava

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

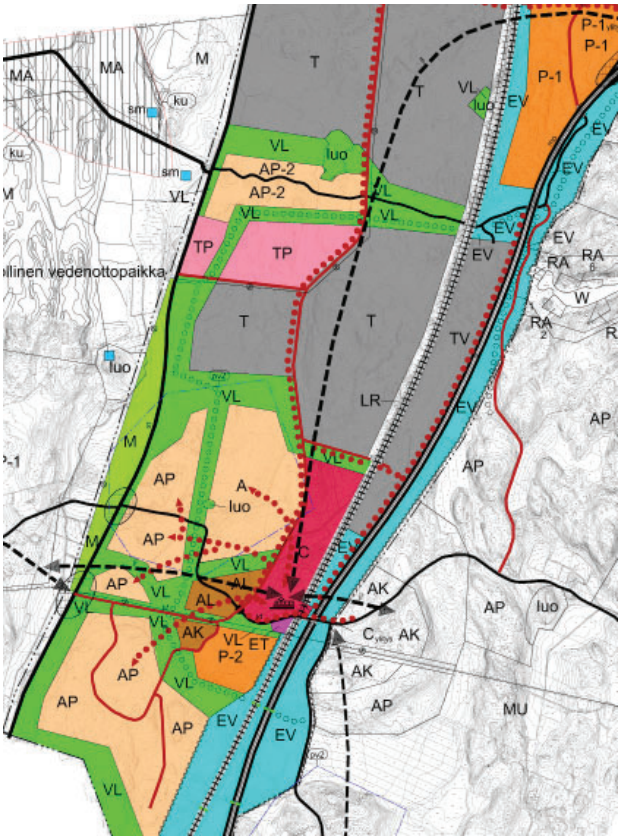
Heinä-Leitsamaan alueelle laadittu osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.12.2003. Osayleiskaava turvaa ja kehittää nykyisiä toimintoja sekä mahdollistaa kylän arvokkaan rakennusperinteen ja maiseman piirteiden säilyttämisen. Kaavalla on myös osoitettu täydennysrakentamisalueita ja se ohjaa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

Hennan osayleiskaava

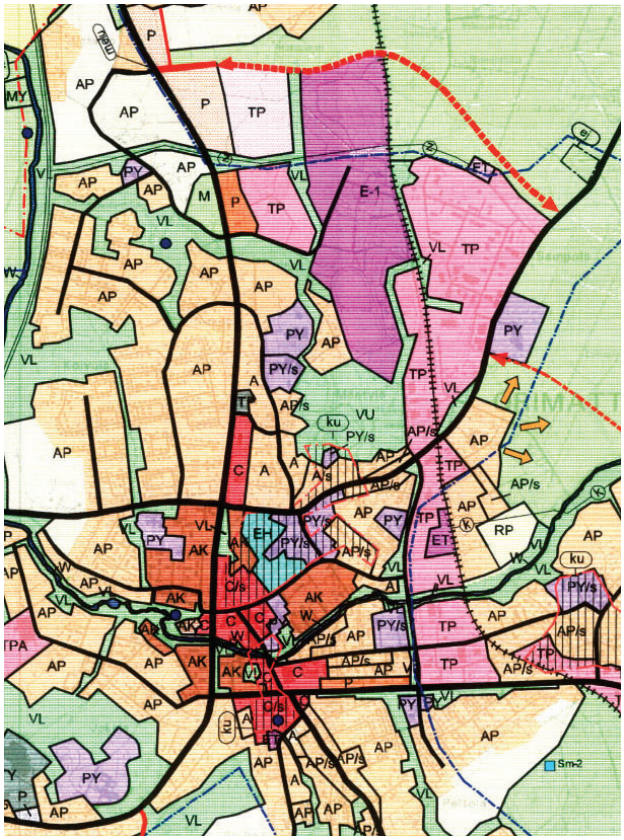
Kaupunginvaltuusto hyväksyi Hennan osayleiskaavan 21.2.2011. Kaava-alue käsittää noin 1000 hehtaaria Lahden moottoritien (vt 4) varrella. Kaavalla suunniteltiin uusi juna-asemaan tukeutuva asuntoalue ja laajat työpaikka-alueet.

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)

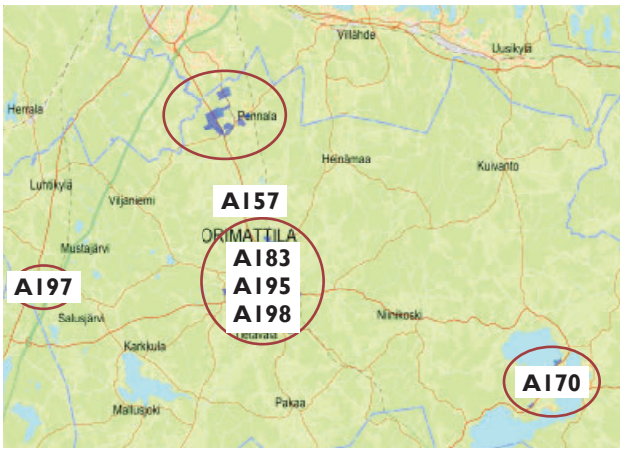
ORIMATTILAN ASEMAKAAVAT

Orimattilassa asemakaavoitettuja alueita on keskustassa, Pennalassa, Hennassa sekä Artjärvellä. 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.





2019 VALMISTUNEET ASEMAKAAVAT

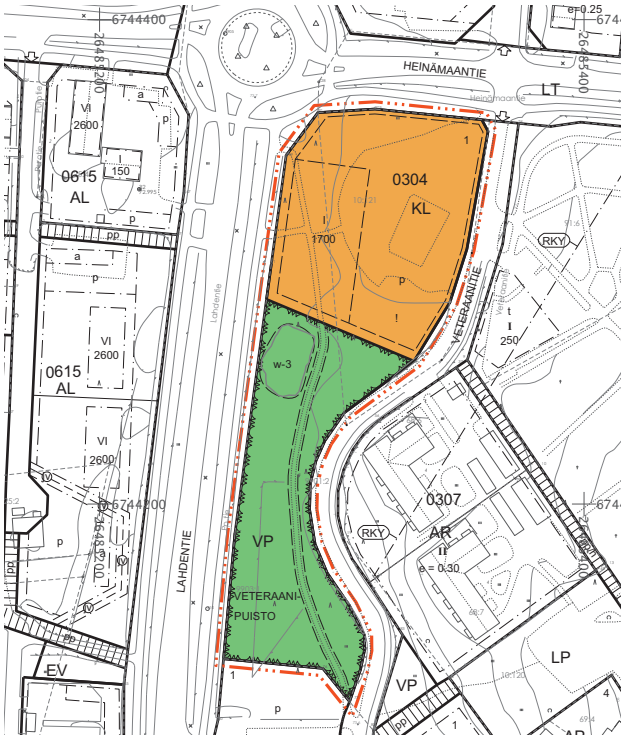
A170 Artjärvi, entisen kunnantalon asemakaavamuutos
Asemakaavamuutos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 15.4.2019. Kaavamuutoksella yleisten rakennusten korttelialueen noin 3 000 k-m2 rakennusoikeus muutettiin asuin- ja liikerakentamisen käyttöön. Entiselle kunnantalolle tuli lisäksi julkisivuun liittyvä rakennussuojelumääräys. Salmelanrinteentien puolelle kaavoitettiin uusi pientalorakentamisen tontti. Kaavamuutoksen myötä kokonaisrakennusoikeus kasvoi noin 300 k-m2.

A195 Korttelin 0304 ja lähiympäristön asemakaavamuutos
Asemakaavamuutos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 15.4.2019. Rakentamaton kerrostalokortteli Heinämaantien ja Lahdentien risteyksessä muutettiin liikerakennusten korttelialueeksi. Kaavamuutoksella rakennusoikeuden määrä tippui 100 k-m2 ja rakentamisen korkeus kolmesta kerroksesta yhteen.

A197 Hennan bulevardin laajennus
Asemakaavamuutos hyväksyttiin elinvoima- ja teknisessa valiokunnassa 12.3.2019. Kaavamuutoksella levennettiin Hennan bulevardin katualuetta 4-20 metriä noin 300 metrin matkalta. Hennan bulevardin yhdistää Hennan alueen Vanhalle Helsingintielle (maantie 140).

A183 Mäntylä, Koulutien asemakaavamuutos
Koulutien, Vesitornintien ja Lahdentien välisellä alueella on voimassa yli 30 vuotta vanha kaava, jonka määräykset ja katualuevaraukset tulee tarkistaa. Kaavamuutoksella poistetaan toteutumattomat katuvaraukset ja muutetaan ne tonttimaaksi. Alueen ympäristömääräyksiä on päivitetty ajantasaisen ohjeistuksen mukaisiksi. Kaavaehdotus oli nähtävillä 17.6. -18.8.2019. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavamuutoksen 23.9.2019..

Ote kaavasta A195
kauppatontti Lahdentien ja Heinämaantien risteykseen





2018 VIREILLÄ OLLEET ASEMAKAAVAT

A157 Virenojan asemakaava
Kaavahankkeen tarkoituksena on laatia Virenojan kylälle tiivis pientaloalue koulun läheisyyteen. Kyseessä on ensimmäinen asemakaava Virenojalle. Kaava-alue, vajaa 5 hehtaaria, on kaupungin omistuksessa. Luonnosvaiheessa kaavassa oli 20 uutta pientalotonttia. Kaavaluonnos oli nähtävillä 24.6. - 23.8.2019. Saadun palautteen perusteella muokattu kaavaehdotus on nähtävillä 11.11. - 15.12.2019. Kaava viimeistellään hyväksymiskäsittelyyn alkuvuodesta 2020.

A198 Prisman asemakaavamuutos
Kaavamuutoksella selvitetään miten S-Market voidaan laajentaa Prisma-kokoluokan myymäläksi. Luonnosvaiheessa on tutkittavana laajentumishankkeet itään tai etelään, sekä useita erilaisia liikenteellisiä ratkaisuita. Kolme erilaista kaavaluonnosta on nähtävillä 17.10. - 15.11.2019. Palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus alkuvuodesta 2020. Kaava pyritään saamaan valmiiksi vuoden 2020 kuluessa.



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

KAAVOITUSOHJELMA 2020-2024

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

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.

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.

STRATEGINEN MAANKÄYTÖN SUUNNITELMA 2019

Strateginen maankäytön suunnitelma on alueiden käytön ja kehittämisen tueksi laadittu asiakirja. Suunnitelma täydentää kaupungin strategiaa ja ohjaa yleis- ja asemakaavoitusta. Suunnitelma viedään kaupunginvaltuuston päätettäväksi yhtä aikaa tämän kaavoitusohjelman kanssa. Suunnitelman sisältö on jo vaikuttanut tähän kaavoitusohjelmaan. Strategisen maankäytön suunnitelman ohjausvaikutus alkaa näkyä selkeämmin vasta 3-5 vuoden kuluttua.

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

YLEISKAAVOITUS

Orimattilassa puuttuu yleiskaava kaupungin itäosista (Kuivanto, Niinikoski, Pakaa). Alueelle rakentaminen ei ole niin voimakasta, että se edellyttäisi kaavallista ohjausta. Vahvistettuun Keskusta-Virenojan osayleiskaavaan on tullut muutospaineita Sampolan ja Orivillen alueella, Niemenkylässä sekä Virenojalla. Muutostarpeet koskevat teollisuus- ja asuntorakentamista sekä tieyhteystarpeita.

Päijät-Hämeen kierrätyspuisto
Lahden seudun kierrätyspuiston sijaintipaikaksi on ehdolla neljä aluetta, joista yksi sijaitsee Hollolassa ja kolme Orimattilassa. Parhaillaan on käynnissä lakisääteisen ympäristövaikutusten arviointimenettely. Päijät-Hämeen liitto on käynnistänyt rinnalle hankkeen edellyttämän vaihemaakuntakaavatyön. Mikäli maakuntakaavassa esitetään kierrätyspuiston sijainniksi joku Orimattilan kohteista, edellyttää se myös osayleiskaavan laatimista tai muuttamista. Osayleiskaavatyö voisi näillä näkymin alkaa aikaisintaan 2020 tai 2021. Alueelle tulisi tämän jälkeen laatia myös asemakaava.

Tietoa hankkeen ympäristövaikutusten arvioinnista täältä.
Tietoa vaihemaakuntakaavasta täältä.

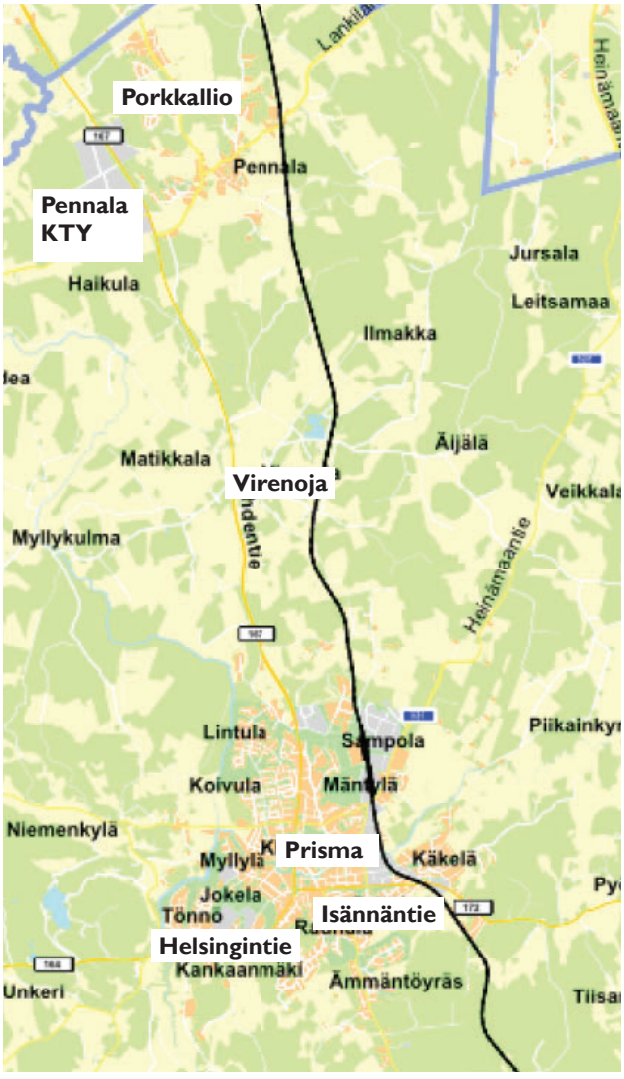
Sampolan ja Villin muutostarve
Sampola kuuluu Keskusta-Virenojan osayleiskaavaan. Sampolan teollisuusaluetta on esitetty laajennettavaksi pohjoiseen pohjavesialueen ulkopuolelle. Kaavamuutokseen liittyy myös uusien asuntoalueiden osoittaminen Räinänmäen ja Villin alueille. Kaavamuutos on ollut luonnoksena nähtävillä keväällä 2014, mutta kaavan laatiminen ei edennyt luonnosvaihetta pidemmälle. Kaavatyötä jatketaan täydentämällä selvityksiä. Kaavaehdotus laaditaan, kun kaavan etenemiselle on edellytyksiä.

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 viime aikoina on kysytty lisää erityisesti pienempiä yritystontteja.Kysyntään nähden vähiten on tarjontaa yksikerroksisille rivitaloyhtiöille.

Uusia asuntorakentamisen kohteita kaavoitetaan lähivuosina mm. Pennalaan ja Virenojalle. Olemassa oleville asemakaava-alueille on tulossa myös täydennysrakentamiseen liittyviä kaavahankkeita. Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa on neuvoteltu eräiden tiealueiden muuttamisesta katualueiksi, mikä edellyttää asemakaavamuutoksen tekemistä.

Hennan aseman läheisyydessä on tällä hetkellä riittävä kaavavaranto asuntorakentamiseen vuosiksi eteenpäin. Hennassa tehdään asemakaavan toteutettavuustarkastelu ja selvitetään tarvittavat muutospaineet toteuttamisen edistämiseksi. Mahdollisia toimenpiteitä ovat rakennustapaohjeet, poikkeamisluvat ja pienet kaavamuutokset.



Vireillä olevat asemakaavat

Seuraavat asemakaavat ovat parhaillaan vireillä ja ne pyritään viemään kaupunginvaltuuston päätettäväksi 2020 kuluessa:

A157 Virenojan asemakaava
Kaavahankkeen tarkoituksena on laatia Virenojan kylälle tiivis pientaloalue koulun läheisyyteen. Kaavaehdotus on nähtävillä 11.11. - 15.12.2019. Kaava viimeistellään hyväksymiskäsittelyyn alkuvuodesta 2020.

A198 Prisman asemakaavamuutos
Kaavamuutoksella selvitetään miten S-Market voidaan laajentaa Prisma-kokoluokan myymäläksi. Kolme erilaista kaavaluonnosta on nähtävillä 17.10. - 15.11.2019. Palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus alkuvuodesta 2020. Kaava pyritään saamaan valmiiksi vuoden 2020 kuluessa.

Aloitettavat asemakaavahankkeet

Seuraavat asemakaavahankkeet aloitetaan vuonna 2020:

A199 Pennala, teollisuusalue KTY46 kaavamuutos
Kaupungin omistama suuri teollisuustontti lohkotaan kaavamuutoksella useaksi pienemmäksi tontiksi.

A200 Isännäntien asemakaavamuutos
Isännäntien päässä kaksi suurikokoista omakotitonttia muutetaan yhdeksi rivitalotontiksi.

A201 Porkkallion pientaloalue
Pennalantien tuntumaan suunnitellaan uusi omakotitaloalue kaupungin omistamalle maalle.

Helsingintien kaavamuutos
Helsingintie on nykyisellään maantie. Kaavamuutoksella tiealue muutetaan katualueeksi ja Helsingintiestä tehdään kadunpitopäätös. Tämä kaavamuutos on edellytyksenä Kankaanmäentien liittymälle.

Odottavat kaavahankkeet

Nämä asemakaavahankkeet eivät ole edenneet vuoden 2019 aikana, eikä niitä ole tarkoitus jatkaa vuoden 2020 kuluessa.

Rautamäentien asemakaava
Rautamäentien teollisuusalueen asemakaava sijaitsee Pennalassa Rautamäentien varrella. Kaavahanke on osa Pennalan teollisuusalueen yleiskaavan mukaista laajennusta. Kaavatyö kuulutettiin vireille 23.3.2016.

Joutsensuvan asemakaava
Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä vuonna 2017. Kaupunginhallitus teki kielteisen päätöksen maa-alueen ostamisesta 2018. Kaavahanke tullaan keskeyttämään, mikäli kaavatyön jatkamisella ei nähdä olevan edellytyksiä.



Asemakaavatarpeet ja -toiveet

Uusia kaavahankkeita otetaan työn alle resurssien mukaan tärkeysjärjestyksessä (ks. kriteerit sivu 10).

Sampolan alueen laajennus
Tavoitteena on laajentaa teollisuusaluetta pohjoiseen pohjavesialueen ulkopuolelle pääosin kaupungin omistamalle alueelle. Alueelle tulee tehdä ensin osayleiskaavamuutos.

Villin alue
Villin alue Lahdentien varrella on merkittävä laajentumissuunta sekä yritystoiminnalle että asumiselle. Asemakaavoitus aloitetaan Sampolan osayleiskaavamuutoksen valmistuttua.

Erkontien liikenneympyrä
Erkontien eteläpäässä risteävät Artjärventie ja Pakaantie. Tälle risteysalueelle on suunnitteilla suurikokoinen kiertoliittymä, minkä vuoksi risteysalueiden liikennealueita tulee laajentaa.

Kankaanmäen muutos, pientaloalue
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen työpaikka- ja varastoalue asuinalueeksi. Asemakaavan laatimisesta vastaa alueen maanomistaja. Katu- ja puistoalueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisesta tullaan tekemään maankäyttösopimus. Tämän työn yhteydessä tarkastellaan terveysaseman aluetta ja sen kaavoitustarvetta.

Räinänmäen pientaloalue
Tavoitteena on kaavoittaa Heinämaantien varressa oleva Räinänmäen alue pientaloalueeksi. Alueelle tulee tehdä ensin osayleiskaavamuutos. Asemakaavan laatimisesta vastaa alueen maanomistaja. Alueen toteuttamisesta tullaan tekemään maankäyttösopimus.

Piennartien puisto
Peltolassa sijaitseva puisto on yksityisessä omistuksessa. Maanomistaja on esittänyt alueelle muutosta rivitalojen rakentamiseksi.

Virenojantie
Yksityinen kaavamuutoshakemus Virenojalla, jossa esitetään omakotitalojen rakentamista koulun viereen.

SOPIMUKSET

Asemakaavoitusta varten kaupunki on tehnyt maanomistajien kanssa kaavoituksen käynnistämissopimuksia, joiden pohjalta tehdään kaavoituksen edetessä maankäyttösopimukset. Orimattilan kaupungin maapoliittista ohjelmaa uusitaan parhaillaan. Sopimusneuvotteluista ja maakaupoista vastaa maankäyttöpäällikkö Ossi Hosiaisluoma.

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 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 elinvoima- ja tekniselle valiokunnalle tai rakennustarkastajan päätöksestä ympäristövaliokunnalle.

PÄÄTÖKSENTEKO

Elinvoima ja tekninen valiokunta

Elinvoima- 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
Tapio Malmiharju

Varapuheenjohtaja
Saija Hakonen

Jäsenet
Juha Hämäläinen
Tuula Koivunen
Sari Sikkilä
Susanna Särkinen
Markku Viljanen

Kaupunginhallitus

Kaikki valtuustolle päätettäväksi menevät kaava-asiat kulkevat kaupunginhallituksen kautta. Kaupunginhallitus päättää kaava-ehdotusten 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
Aimo Ryynänen, KOK

I varapuheenjohtaja
Tero Nieminen, KESK

II varapuheenjohtaja
Tuula Koivunen, SDP

Jäsenet:
Ida Jokinen, KOK
Pertti Laaksonen, KD
Sirkka-Liisa Papinaho, KESK
Ville Erola, PS
Jari Kaitaranta, PS
Venla Avelin, VIHR

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*