



# A221 Orivillen laajentamisen asemakaava ja asemakaavamuutos OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hyväksytty 25.5.2026



**Kaavan laatijat**

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta

040 5155 183

Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen

044 7813 624

**Yhteystiedot**

Orimattilan kaupunki, elinvoima toimiala

Kaupungintalo 2. krs. Erkontie 9

Postiosoite PL 46, 16301 Orimattila

[www.orimattila.fi](http://www.orimattila.fi)

**Kaavatyössä mukana:**

Kunnallistekniikan päällikkö Ari-Pekka Rajaranta

044 781 3745

Suunnittelu- ja vihertyöasiantuntija Mari Kauppinen

044 781 3964

Yrityskoordinaattori Tytti Ritala

044 781 3972

Sähköpostiosoitteet: [etunimi.sukunimi@orimattila.fi](mailto:etunimi.sukunimi@orimattila.fi)

Palaute: [kirjaamo@orimattila.fi](mailto:kirjaamo@orimattila.fi)

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi tässä suunnitelmassa esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus ja tavoitteet sekä kaavatyön lähtötilanne ja kaavan laadinnan eri työvaiheet.*

Osallistuminen ja vaikutusten arviointi suunnitellaan jokaista kaavaa varten erikseen. Tämä suunnitelma on laadittu Orivillen laajentamisen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatimiseksi.

Alueidenkäyttölain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavatyön ajan Orimattilan kaupungin kaavoitustoimessa sekä kunnan internet-sivuilla. Suunnitelmaa voidaan päivittää tarpeen mukaan työn edetessä.

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT .....</b>	<b>4</b>
<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
<b>OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN .....</b>	<b>9</b>
Aloitus- ja valmisteluvaihe .....	9
Ehdotusvaihe .....	9
Hyväksymisvaihe .....	10
<b>TIEDOTTAMINEN .....</b>	<b>10</b>
<b>SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET .....</b>	<b>10</b>
<b>KAAVAHANKKEEN AIKATAULU .....</b>	<b>10</b>



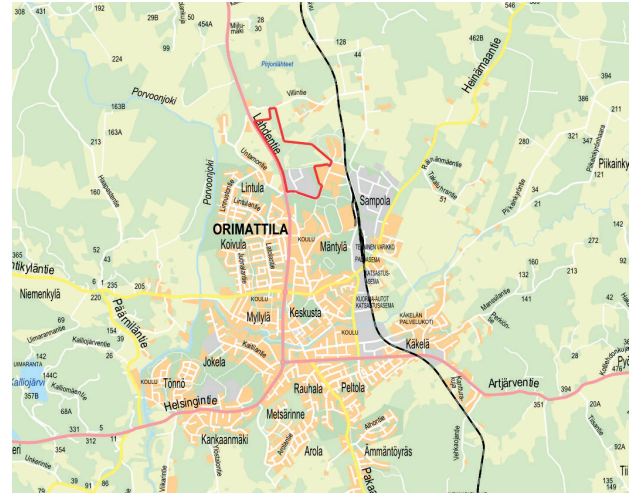
# ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT

## Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Orimattilan keskustan pohjoisreunalla, Lahdentien itäpuolella. Suunnittelualue rajautuu Lahdentiehen ja Hevoskylään, ja ulottuu pohjoisessa Villintiehen saakka.

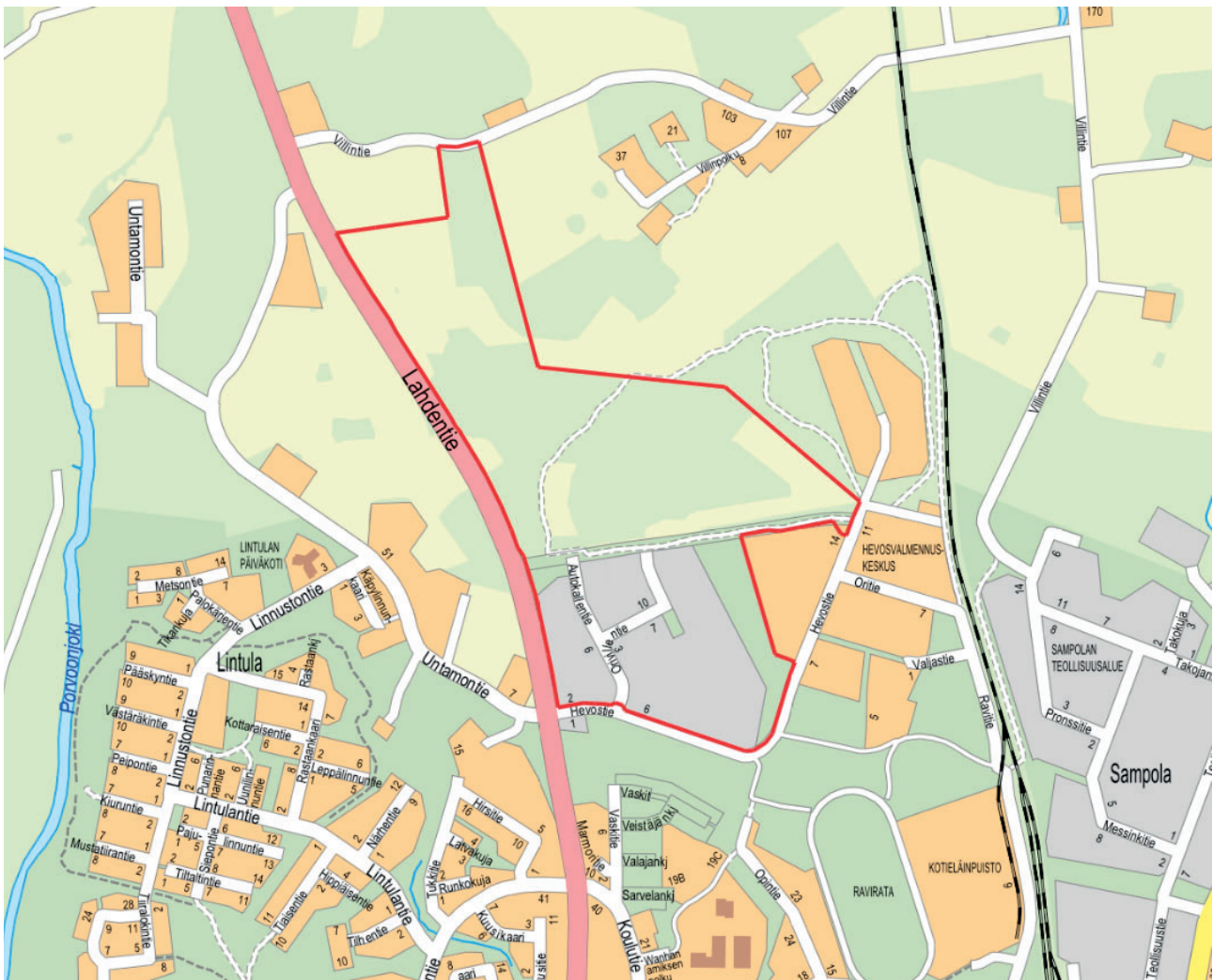
Suunnittelualueen koko on kaavatyön käynnistyessä noin 49 hehtaaria. Tästä noin 30 ha on aikaisemmin asemakaavoittamatonta aluetta. Kaava-alueen rajaus tarkentuu työn edetessä.

Asemakaavamuutos koskee ainakin kiinteistöjä 560-418-11-232, 233, 344, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 414, 419, 424, 426, 427, 428, 429, 448, 462 ja 473. Asemakaavoittamattomat kiinteistöt ovat Orimattilan kaupungin omistuksessa. Orivillen teollisuustontit ovat pääosin yritysten ja yksityisten henkilöiden omistuksessa.



Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue opaskartalla



## Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus

Asemakaavalla laajennetaan Orimattilan keskustaajamaa pohjoiseen. Lahdentien liikennemelusta johtuen pääasiallinen maankäyttömuoto tulee olemaan yritys- ja palvelurakentamisessa. Asuntorakentamista on mahdollista suunnitella sinne, missä se tukeutuu olemassa olevaan asutukseen, lähinnä Villintien suunnalla.

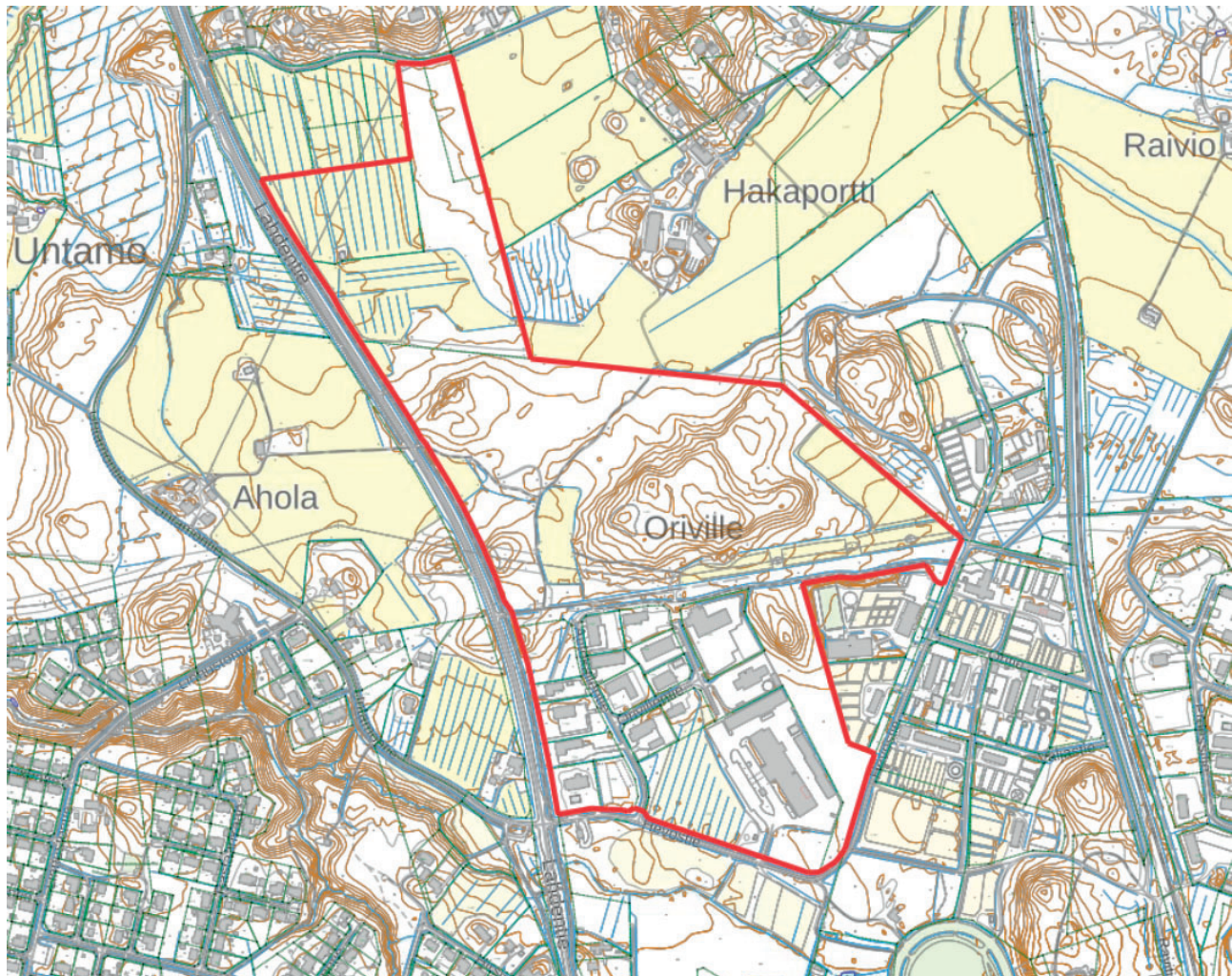
Orivillen rakennetulla teollisuusalueella selvitetään lisärakentamisen tarve ja potentiaali sekä ajoyhteydet.

Teollisuusalueen laajennus on tarkoitus liittää suoraan Lahdentiehen uudella maantieliittymällä. Tämä uusi kokoojakatu tulee kulkemaan junaradan yli, Hevoskylän ja Sampolan teollisuusalueen pohjoispuolitse, Heinämaantielle saakka. Tällä asemakaavalla suunnitellaan vain Lahdentien viereinen osuus. Uusi alue yhdistetään Orivillen rakenteeseen myös Autokallentien ja Orivilentien kautta. Myös Villintieltä on tarkoitus suunnitella uusi katuyhteys alueelle. Hevostielle pyritään saamaan oma yhteys, jonka käyttötarkoitus tulee riippumaan uuden alueen käyttötarkoituksesta.

## Kumppanuuskaavahanke

Kaavan valmisteluvaiheessa haetaan kaavasunniteluun mukaan yrityksiä, jotka ovat tosimeillä hakemassa tonttia alueelta. Näin yritykset pääsevät alusta asti vaikuttamaan tonttien sijaintiin, kokoon, liikennejärjestelyihin ja rakennusten asetteluun. Tontin ostamisesta tai vuokraamisesta voi tehdä varauksen kaavatyön kuluessa yhteistoimintasopimuksella.

Suunnittelualue Maanmittauslaitoksen taustakartalla



# SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

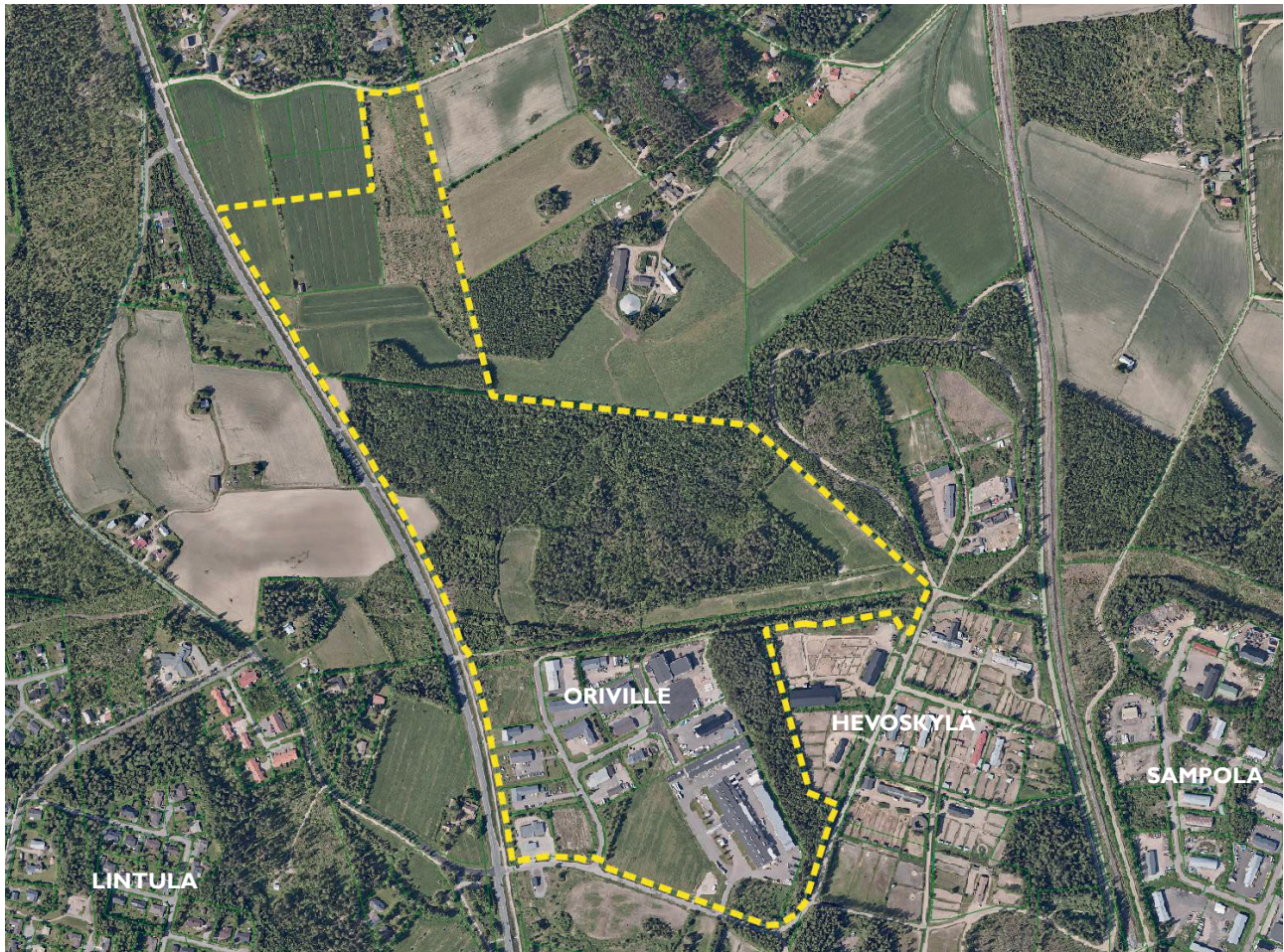
## Nykytilanne

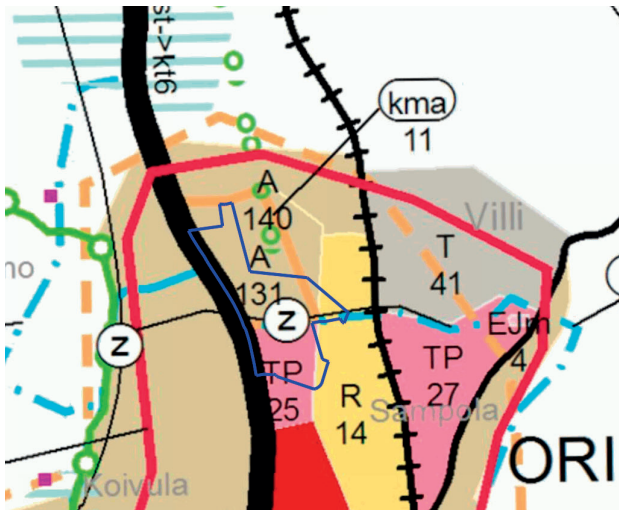
Keskustan pääkasvusuunta on pohjoiseen, Villin ja Sampolan alueelle. Kaupunki on hankkinut alueelta maata omistukseensa. Suunnittelualueeseen kuuluu nykyinen Orivillen teollisuusalue ja sen laajentumis-suunta pohjoiseen. Laajennus on nykyisellään maa- ja metsätalousaluetta. Paikalla on metsäautoteitä ja polkuja, mutta ei katuverkkoa. Nykyisen teollisuusalueen ja laajentumisalueen välissä kulkee Kymenlaakson Sähkö Oy:n 110 kV sähkölinja. Suunnittelualueen reunalla kulkee maakaasun jakeluverkko.

Orivillen teollisuusalue on nykyisellään yli 13 hehtaarin kokoinen. Siellä on 17 rakennuspaikkaa, joista yksi rakentamatta. Hevoskylässä on reilun 30 hehtaarin alueella yli 10 tallia oheistoimintoihin.



Suunnittelualue ortokuvalla 2023



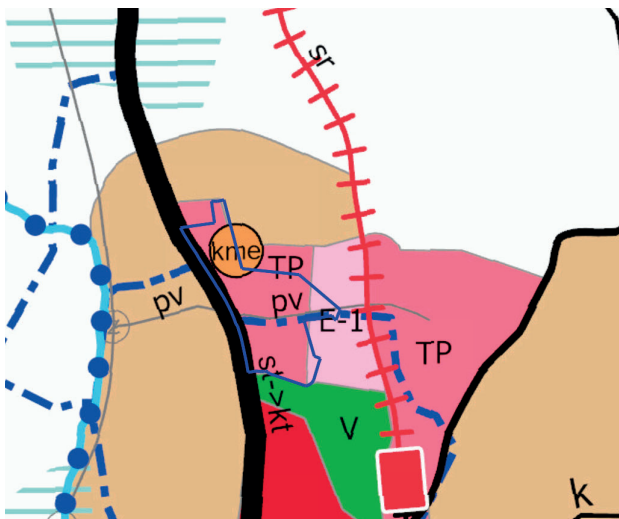


Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014, suunnittelualan rajaus lisätty kartalle tummansinisellä

## Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnitteluala on taajamatoimintojen aluetta (A) ja työpaikka-alueetta (TP), johon kohdistuu useita kehittämisaluemerkintöjä. Alueelle on mahdollista suunnitella 15 000 k-m<sup>2</sup> suuruista (tilaa vaativan) erikoistavarakaupan keskittymää (kma). Nykyiset teollisuustontit ovat pohjavesialueella, laajennus tulee sen ulkopuolelle.

Maakuntakaavan päivitystyö on käynnistynyt. Maakuntakaavan luonnoksessa on selkeytetty taajama-alueen jakoa työpaikkatoimintoihin ja asumiseen. Hevoskylä on saamassa maakuntakaavaan oman kaavamerkin. Tilaa vaativalle erikoistavakaupalle on osoitettu kohde-merkintä Lahdentien varteen, laajemman kehittämisalue-merkinnän sijaan, mutta mitoitus on pysymässä samana.

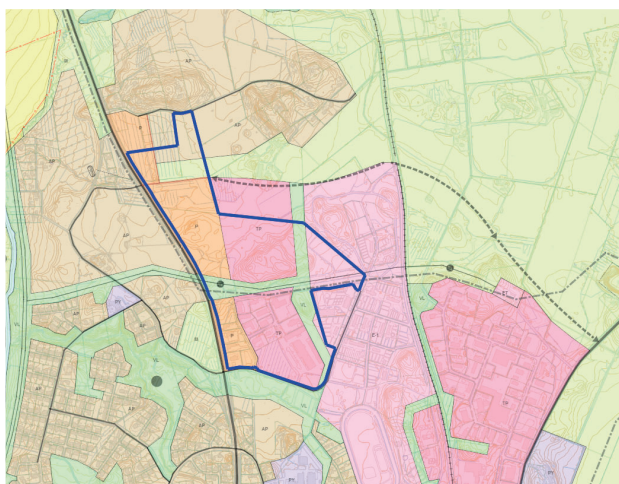


Ote Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060 luonnoksesta 15.9.2025, suunnittelualan rajaus lisätty kartalle

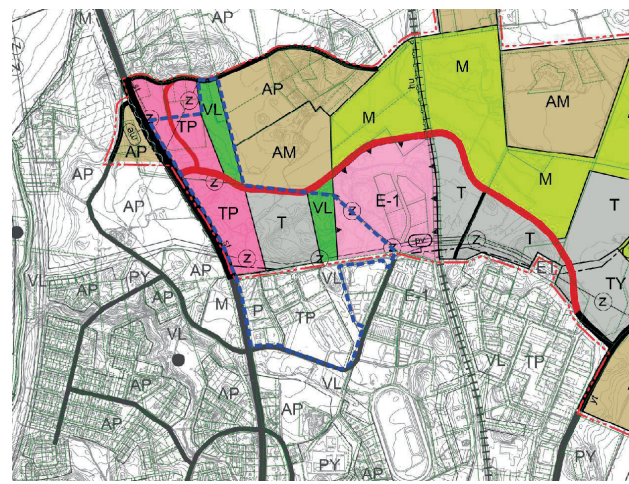
## Yleiskaava

Aluella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskusta-Virenoja osayleiskaava vuodelta 2007. Osayleiskaava tarkoittaa maakuntakaavan aluevarausmerkintöjä. Yleiskaavassa alue on varattu pääosin työpaikkarakentamiseen ja palveluille. Villintien varrelle on osoitettu asemakaavoitettava pientaloalue.

Sampolan osayleiskaavamuutoksen luonnos on ollut nähtävillä 2014. Luonnoksessa ei ole palvelualueiden varausta ja Villintien asutusta oli ohjattu etelämmäksi, kuin mitä voimassa olevassa osayleiskaavassa. Kaavatyötä on jatkettu tekemällä lisäselvityksiä ja uuden tietyhteyden aluevaraus suunnitelma.



Ote Keskusta-Virenoja osayleiskaavasta 2007



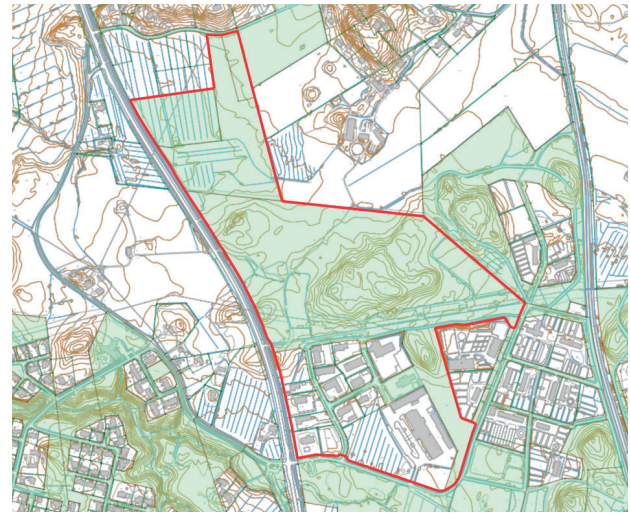
Ote Sampolan osayleiskaavaluonnoksesta 2014

## Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat A63, A67, A90, A119, A124 ja A129 sähkölinjan eteläpuolella. Muutokset tulevat kohdistumaan teollisuustonttien rakennustehokkuuteen, katualueisiin, lähivirkistysalueeseen ja hevოსкylän kulkuyhteyksiin.

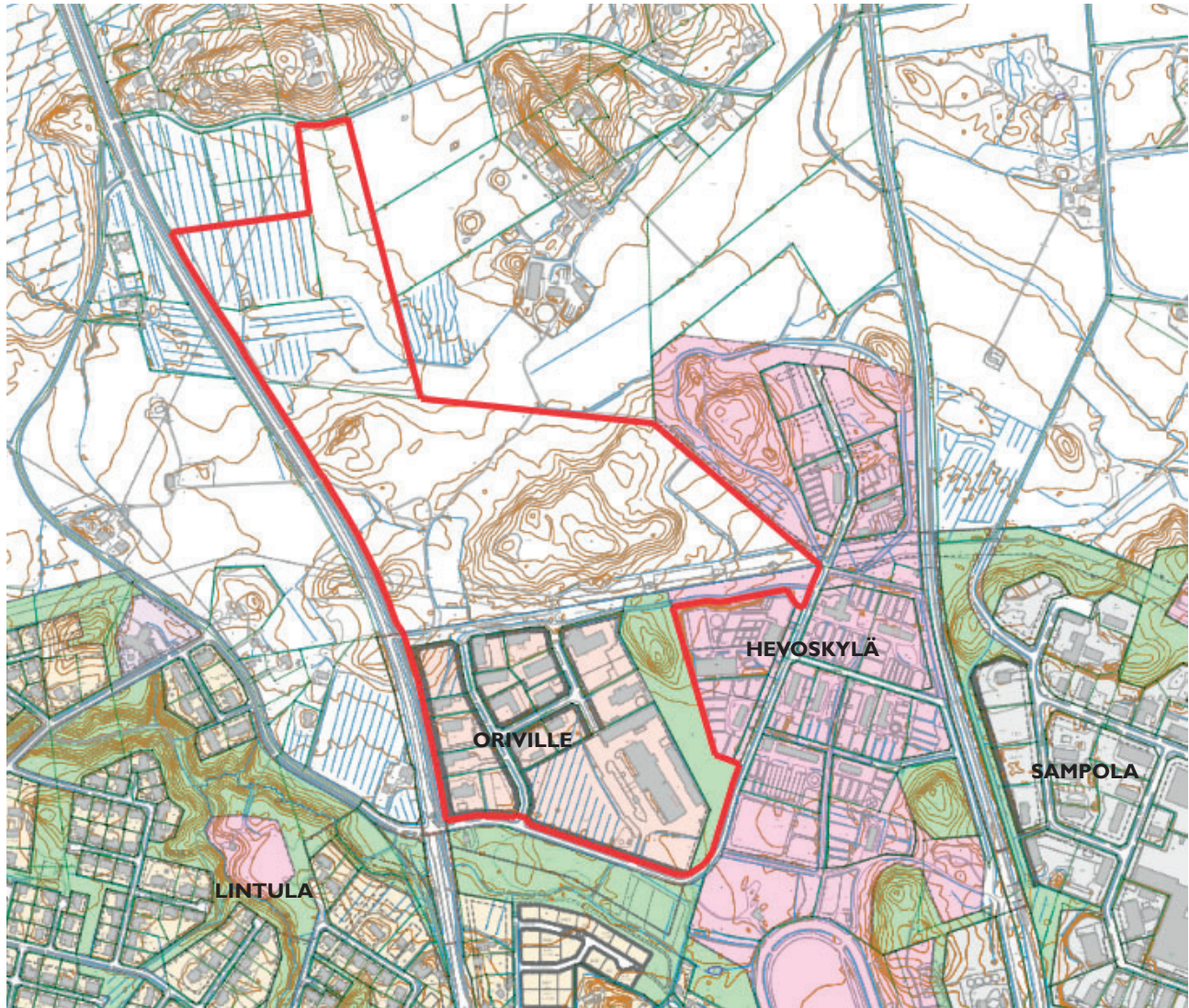
## Maanomistus suunnittelualueella

Suunnittelualueen rakentamaton pohjoisosa on kokonaan kaupungin omistuksessa. Valtio omistaa Lahdentien, ja liittymäalueen suunnittelua tehdään valtion erillisellä luvalla. Orivillen teollisuusalueen tontit ovat yhtä lukuun ottamatta yksityisessä tai yritysten omistuksessa.



Kaupungin maanomistus vihreällä

Ote ajantasaisesta asemakaavojen yhdistelmäkartasta



# OSALLISTUMINEN SUUNNITTELUUN

## Osalliset

Alueidenkäyttölain mukaan (62 §) osallisia ovat ne maanomistajat, joiden omistamia alueita kuuluu kaavoitettavaan alueeseen, sekä ne henkilöt, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavahanke saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia Orivillen laajentamisen asemakaavasuunnittelussa ovat mm.:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat, asukkaat ja yrittäjät
- kaavan vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja yrittäjät
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Auris Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahden museot
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Kymenlaakson Sähkö
- Lupa- ja valvontavirasto
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Väylävirasto
- Keskustan aluekumppanuuspyötä
- Vanhus- ja vammaisneuvosto
- Nuorisovaltuusto
- Orimattilan hevosystäväinseura ry

## Viranomaisyhteistyö

Orivillen laajentamisen asemakaavaan liittyen ei järjestetä erillistä viranomaisneuvottelua. Viranomaisilta pyydetään lausunnot OAS-, luonnos- ja ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa pidetään työneuvotteluja eri viranomaisten toimialaa koskevista asioista ennen päätöksentekoa.

Asemakaava tulee sisältämään uuden liittymän Lahdentielle. Tämä edellyttää tiesuunnitelman tekemistä liittymäalueelle. Kaupunki on hakenut suunnitteluluvan Kaakkois-Suomen elinvoimakeskukselta. Tiesuunnitelmaa laaditaan yhteistyössä valtion viranomaisten kanssa. Valmiin tiesuunnitelman hyväksyy Traficom.

Kaavan hyväksymisaineisto lähetetään tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle, sekä Kaakkois-Suomen elinvoimakeskukselle. Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan Päijät-Hämeen liittoon sekä Maanmittauslaitokselle. Voimaantulosta tiedotetaan erikseen.

# ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

(AKL 62-63 §, MRA 30 §)

Kaava kuulutetaan vireille kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla sekä paikallislehdessä Orimattilan Sanomat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville samalla kuulutuksella. Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa koko kaavaprosessin ajan.

Yritysalueen suunnitteluun pyydetään mukaan yrittäjiä, jotka haluavat varata alueelta tontin omaa käyttöä varten. Kaavasuunnittelun kanssa yhtä aikaa tehdään katu- ja tiesuunnittelua.

Kaavan valmisteluvaiheen luonnos (tai luonnokset) asetetaan elinvoimavaliokunnan päätöksellä julkisesti nähtäväksi. Nähtävilläolon aikana järjestetään luonnoksen esittelytilaisuus ja kaavakävely itse alueella. Viranomaisilta pyydetään lausunnot ja kuka tahansa voi jättää kirjallisen mielipiteen valmistelumateriaalista.

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

## EHDOTUSVAIHE

(AKL 65 §, MRA 27 JA 32 §)

Kaavaluonnosta muokataan ja täydennetään valmisteluvaiheessa saadun palautteen ja lisätiedon pohjalta. Muokattu ja täydennetty suunnitelma on nimeltään kaavaehdotus.

Kaavaehdotuksen osia ovat kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen sekä kaavaselostus. Kaavaehdotus viedään elinvoimavaliokunnan kautta kaupunginhallitukselle. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville vähintään 30 päiväksi.

Katusuunnitelmaluonnos pyritään saamaan nähtäville yhtä aikaa kaavaehdotuksen kanssa.

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.

Kaavaehdotukseen tehdään lausuntojen ja muistutusten pohjalta tarvittavat muutokset. Mikäli muutokset ovat oleellisia, tulee muokattu ehdotus asettaa uudelleen nähtäville. Mikäli tarvittavat muutokset ovat vähäisiä, viedään muokattu ehdotus hyväksymiskäsittelyyn.

## HYVÄKSYMISVAIHE

(AKL 67 §, MRA 37 § JA 200 §)

Kaava viedään elinvoimavaliokunnan kautta kaupungin hallitukselle, joka hyväksyy vastineet ja esittää kaavan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan. 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.

## TIEDOTTAMINEN

Kaavan vireilletulosta, nähtävilläolosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla ([www.orimattila.fi](http://www.orimattila.fi)) sekä paikallislehdessä Orimattilan Sanomat. Osalliset voivat myös halutessaan jättää yhteystietonsa kaavan laatijoille, jolloin he saavat tiedon eri kaavavaiheista suoraan itselleen postitse tai sähköpostilla.

Niille muistutuksen jättäneille, jotka ovat samalla antaneet omat yhteystietonsa, lähetetään tieto kaavan hyväksymispäätöksestä.

## SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Suunnittelutyön edetessä selvitetään asemakaavan toteuttamisen vaikutukset MRA 1 § mukaisesti:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavan mahdollisia vaikutuksia liikenneyhteyksiin ja liikenneturvallisuuteen arvioidaan myös katu- ja tiesuunnittelun yhteydessä.

Vaikutusten arvioinnissa käytetään hyväksi aikaisemmin tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia. Kesällä 2026 tehdään lisää pohjatutkimuksia ja uusi luontoselvitys kasvillisuudesta ja luontotyypeistä.

## Päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:  
kaavoituspäällikön viranhaltijapäätös

Valmisteluvaiheen nähtäville asettaminen:  
elinvoimavaliokunta

Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen:  
kaupunginhallitus

Kaavan hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Katusuunnitelman hyväksyminen:  
elinvoimavaliokunta

Tiesuunnitelman hyväksyminen: Traficom

## KAAVAHANKKEEN AIKATAULU

Asemakaava kuulutetaan vireille keväällä 2026. Asemakaavan valmistelumateriaali pyritään saamaan nähtäville syksyllä 2026. Kaavaehdotus pyritään saamaan valmiiksi loppuvuodesta 2026. Kaava viedään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 2027.

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarpeen mukaan eri kaavavaiheissa ja lisätään kaavaselostuksen liitteeksi.