



**ORIMATTILA**

**KESKUSTA-  
VIRENOJAN  
OSAYLEISKAAVA**



**KAAVASELOSTUS**

**2007**



Osayleiskaavan selostus, joka koskee 24.3.2007 päivättyä osayleiskaavakarttaa.

Osayleiskaava on laadittu Orimattilan kaupungin ja arkkitehtitoimisto Tapani Vuorinen Oy:n yhteistyönä.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Orimattilan Keskusta-Virenojan osayleiskaavan tarkoituksena on ohjata maankäyttöä vuoteen 2020 saakka. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 7250 hehtaaria. Kaava on oikeusvaikutteinen.

Kaava-alueen rajaus

Keskusta-Virenojan osayleiskaavan alue kattaa pohjois-eteläsuunnassa noin 13 kilometrin pituisen alueen Tietävälästä Virenojan kylän pohjoisosaan. Länsi-itäsuunnassa kaava-alueen leveys on 4 - 7 kilometriä kattaen keskustan ja Virenojan sekä niiden lähialueet. Kaava-alueeseen sisältyy Virenojan kiinteistörekisterikylä kokonaisuudessaan ja osittain Viljamaan, Tönnön ja Niemen kylät.

Aluerajaus on tehty siten, että pohjoisessa alue rajautuu Pennala-Pasinan osayleiskaavan alueeseen, idässä Heinä-Leitsamaan osayleiskaavan alueeseen ja lännessä Länsi-Orimattilan osayleiskaavan aluerajaukseen. Pieneltä osalta kaava-alueeseen sisältyy myös nykyisessä Länsi-Orimattilan osayleiskaavassa olevaa aluetta.

Suunnittelualueen rajaus on esitetty liitekartalla.

Vaikutusalue on osayleiskaavan alue ja sen lähialueet. Uusien kasvusuuntien ja yhdyskuntarakennetta koskevien ratkaisujen osalta vaikutusalue voi laajentua pidemmälle.



*Jymylinna*

Kaavan hyväksyminen:

Kaavan hyväksyminen  
Tekninen lautakunta  
Kaupunginhallitus  
Kaupunginvaltuusto

## SISÄLLYSLUETTELO

### 1. Osayleiskaavaan liittyvä päätöksenteko

#### 2. Lähtökohdat

- 2.1 Suunnittelualueen kuvaus
  - 2.1.1 Rakennettu ympäristö
  - 2.1.2 Luonnonympäristö ja maisema
  - 2.1.3 Arkeologiset löydöt
  - 2.1.4 Tehdyt inventoinnit ja selvitykset
- 2.2 Suunnittelutilanne
  - 2.2.1 Maakuntakaava ja Seutukaava
  - 2.2.2 Aiemmat yleiskaavat
  - 2.2.3 Asemakaavat
  - 2.2.4 Muut suunnitelmat ja selvitykset
  - 2.2.5 Pohjakartta

### 3. Osallistuminen ja yhteistyö

- 3.1 Taustaa
- 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö
  - 3.2.1 Osalliset
  - 3.2.2 Yleisötilaisuudet
- 3.3 Kaavaluonnos
  - 3.3.1 Lausunnot kaavaluonnoksesta
  - 3.3.2 Mielipiteet ja muistutukset kaavaluonnoksesta
  - 3.3.3 Viranomaisneuvottelu
- 3.4 Kaavaehdotus
  - 3.4.1 Lausunnot
  - 3.4.2 Muistutukset kaavaehdotuksesta
  - 3.4.3 Viranomaisneuvottelu

### 4. Osayleiskaavan suunnittelun eteneminen

- 4.1 Suunnittelun alkuvaiheen tavoitteet
- 4.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- 4.3 Tavoitteiden tarkentuminen
- 4.4 Vaihtoehtojen kuvaus ja vertailu
- 4.5 Kaavaratkaisujen valinta

### 5. Osayleiskaavan kuvaus

- 5.1 Aluevaraukset
  - 5.1.1 Asuminen
  - 5.1.2 Palvelut
  - 5.1.3 Työpaikka- ja teollisuusalueet
  - 5.1.4 Liikenneyhteydet
  - 5.1.5 Virkistysalueet
  - 5.1.6 Erityisalueet
  - 5.1.7 Maa- ja metsätalousalueet
  - 5.1.8 Suojelu
- 5.2 Mitoitus
- 5.3 Kaavan vaikutusten arviointi
- 5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset
- 5.5 Tavoitteiden toteutuminen

### 6. Osayleiskaavan toteutus

## Liitteet

### Rajaukset

1. Osayleiskaavan aluerajaus

### Kaavat

2. Ote Päijät-Hämeen seutukaavakartasta
3. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavaehdotuksesta 2006
4. Keskustaajaman osayleiskaava 1982
5. Keskustan osayleiskaavaluonnos 1997
6. Keskustan asemakaavoitetut alueet

### Teemat

7. Virkistysalueet ja -reitit
8. Arvokkaat ympäristöt ja suojelukohteet
- 8b. Arvoalueet Tönnössä
- 8c. Sikosuon vedenottamon suoja-alue
9. Maisematekijät
10. Liikenneverkko
11. Vesihuollon toiminta-alueet
12. Kaukolämpöverkko

**KAAVAA KOSKEVIA ASIAKIRJOJA, TAUSTASELVITYKSIÄ JA LÄHDEMATERIAALIA** (ei liitteenä)

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Keskusta-Virenoja osayleiskaavan luontoselvitys (Orimattilan kaupunki, Leena Noko 2004)
3. Orimattilan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Kuntien ympäristöselvitys Kukuse. Nina Könönen. Hämeen Ympäristökeskuksen moniste 97/2005.
4. Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö. Henrik Wager, Päijät-Hämeen liitto, 2006.
5. Orimattila. Kulttuurihistorialliset kohteet 1984. Suunnittelulautakunta 1984. (moniste)
6. Orimattilan keskustan rakennusinventointi 2002. Lahden kaupunginmuseo, Päijät-Hämeen maakuntamuseo 2002. (moniste)
7. Rakennuskannan inventointi Virenojan kylässä kaavaa varten vuonna 2001. Lahden kaupunginmuseo, Päijät-Hämeen maakuntamuseo. (moniste)
8. Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-alueityöryhmän mietintö II. Ympäristöministeriö/Ympäristönsuojeluosasto Mietintö 66/1992. Helsinki 1993.
9. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museovirasto, Rakennushistorian osasto julkaisu 16, 2.painos Helsinki 1998.
10. Päijät-Hämeen perinnemaisemat. Antti Hovi. Hämeen ympäristökeskus julkaisu 190. Hämeenlinna 2000.
11. Porvoonjoen yläjuoksun esihistoriallisia ja kulttuurihistoriallisia kohteita Lahden, Hollolan ja Orimattilan alueella. Lahden kaupunginmuseo, Porvoonjoen asutustutkimus -hanke. Toim. Antti Lahelma. 2002
12. Porvoonjoen vesistöalueen kivikautisen asutuksen arkeologinen inventointi Hollolan, Lahden ja Orimattilan alueella. Hannu Poutiainen 1998. (moniste)
13. Porvoonjoki - Kivikautisen asutuksen arkeologinen inventointi Orimattilan ja Pukkilan alueella. Hannu Poutiainen, Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen maakuntamuseo 1999. (moniste)
14. Porvoonjoen asutustutkimus. Arkeologinen täsmäinventointi Lahden, Hollolan ja Orimattilan alueella. Kenneth Lönnqvist. Lahden kaupunginmuseo 2000. (moniste)
15. Arkeologinen kaavainventointi Orimattilassa. Keskusta-Virenoja, Heinämaa-Leitsamaa, Pennala. Hannu Poutiainen ja Anssi Malinen, Lahden kaupunginmuseo 2002. (moniste)
16. Porvoonjoen yläjuoksun historiallisten kohteiden inventointi. Merja Uotila, Lahden kaupunginmuseo, Päijät-Hämeen maakuntamuseo 2002. (moniste)
17. Sukupolvien maisema. Porvoonjokilaakson kansallismaiseman syntyvaiheita. Toimittaja Hannu Poutiainen. Lahden kaupunginmuseo 2002.
18. Päijät-Hämeen maisemaselvitys. Eeva Aarveaara, Carita Uronen, Tapani Vuorinen. Lahden ammattikorkeakoulu, Päijät-Hämeen liitto, Hämeen ympäristökeskus, 2006.

Tekeillä olevaan Päijät-Hämeen maakuntakaavan yhteydessä on tehty seuraavat Orimattilaa koskevat selvitykset:

19. Päijät-Hämeen maakuntakaavan liikenneselvitys, Orimattilan liikenneverkko. Tieliikelaitos 2005.
20. Lahden kaupunkiseudun rakennemalli 2040. Lahden kaupunkiseudun rakennemallityöryhmä 2004.

## 1. OSAYLEISKAAVAAN LIITTYVÄ PÄÄTÖKSENTEKO

Vireilletulo Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tekn.ltk	Kaavoituskatsaus 2000 17.8.2004
Kaavaluonnoksen käsittely, tekninen lautakunta	1.3.2005
Kaavaluonnoksen käsittely, kaupunginhallitus	14.3.2005
Kaavaluonnos nähtävillä	24.3 – 13.5.2005
Kaavaluonnoksen lausuntojen jättö viimeistään	13.5.2005
Kaavaehdotuksen käsittely, tekninen lautakunta	22.8.2006
Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus	4.9.2006
Kaavaehdotus nähtävillä	13.9 – 16.10.2006
Lausuntojen jättö kaavaehdotuksesta viimeistään	16.10.2006
Kaavaehdotuksen hyväksyminen Tekninen lautakunta Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto	

## 2. LÄHTÖKOHDAT

Orimattilan keskustaajama on Päijät-Hämeen liiton taajamaluokituksessa määritelty monipuoliseksi alue- ja kuntakeskukseksi, Virenoja taas lähi- ja palvelukyläkeskukseksi. Yhteydet maakuntakeskukseen lahteen ovat lyhyet ja joutuisat.

Osayleiskaavan alueella asuu noin 10 000 henkeä, mikä on 2/3 Orimattilan asukasluvusta. Asutus on keskittynyt pääasiassa keskustaan ja sen läheisille asemakaavoitetuille alueille. Virenojan kylässä on noin 600 asukasta. Suunnittelualueella sijaitsee myös suurin osa Orimattilan työpaikoista.

Maisemarakenteeltaan Orimattila on tyypillistä Salpausselän eteläpuolista veden huuhtomaa viljelyseutua. Leimaa antavia ovat Porvoonjoen ja Palojoen laaksoihin levittäytyvät savipohjaiset peltomaisemat, joita metsäiset moreeni/kallioharjanteet jakavat. Maisemakuva on yleisluodoltaan rauhallinen ja avara. Taajamat ja tiestö sijoittuvat peltoalueille tai niiden tuntumaan, mikä lisää vaikutelmaa viljelymaiseman hallitsevuudesta. Joet ovat pieniä ja järviä on vähän. Maisematyyppien rajat kulkevat suurelta osin etelästä pohjoiseen, muutokset eivät yleensä ole kovia selvärajaisia.

### 2.1 Suunnittelualueen kuvaus

#### 2.1.1 Rakennettu ympäristö

##### Väestö

Kunnan väkiluku on 14600 (joulukuu 2005) asukasta. Näistä keskustan alueella asuu noin 9000 ja Virenojalla noin 600 henkeä. Kunnan väkiluku viime vuosina kasvanut 0,2 – 1,5 % vuosittain. Kasvun odotetaan jatkuvan vastaavanlaisena tulevina vuosina.

Sadan vuoden väkiluvun kehityksessä näkyvät suurimmat muutokset johtuvat sotien jälkeisestä siirtokarjalaisten asutuksesta ja vuonna 1956 tapahtuneesta Renkomäen liittämisestä Lahteen. Nyt väkiluku on suurimmillaan 50 vuoteen.

Orimattilan väkiluvun kehitys 1905 -2005



### **Yhdyskuntarakenne**

Orimattilassa on vahva kuntakeskus, johon sijoittuu suurin osa kaupungin sekä julkisista että yksityisistä palveluista. Lisäksi on useita elinvoimaisia kyliä, joissa osassa on myös kyläkoulut sekä kaupallisia palveluja. Tämän osayleiskaavan alueeseen kuuluu keskustan alue ulottuen noin viiden kilometrin päähän ydinkeskustasta sekä Virenojan kylä. Virenojan kyläkeskus sijaitsee noin kuusi kilometriä pohjoiseen keskustasta Orimattila-Lahti –tien (167) varrella.

Asuntokanta on myös keskustaajamassa pientalovaltaista. Koko kunnan asuntokannasta vain noin 25% eli noin 1700 asuntoa on kerrostaloissa, ne kaikki kaupungin keskustassa. Väljästi rakennetut, viheralueiden ympäröimät pientaloalueet ovat tyypillisiä Orimattilalle. Keskustan läpi kulkevat kaikki alueen päätiät sekä Lahti-Loviisa –junarata. Orimattilan keskustan läpi virtaa Palojoki, joka yhtyy keskustan länsipuolella Porvoonjokeen. Keskustan asemakaava-aluetta ympäröivät laajat peltoaukeat ja hoidetut talousmetsät.



*Orimattilan keskustataajamaa lännestä päin kuvattuna. Etualalla Porvoonjoki.*

### **Virenojan yhdyskuntarakenne**

Virenojan kylässä asuu noin 600 henkeä. Kylässä toimii noin 30 maatilaa. Rakennuskanta koostuu maatilojen talouskeskuksista ja omakotitaloista sekä vanhoista pienehköistä taloista ja mökeistä, joista osa palvelee vapaa-ajanasuntoina. Lisäksi kylässä on pari pienehköä aluetta, joille on rakennettu vapaa-ajanasuntoja. Virenojan koulussa on luokat 1-6 ja oppilasmäärä 2005 syksyllä 57 oppilasta. Kylässä on aiemmin toiminut tiilitehdas, jonka saventoppaikalalle muodostuneita lampia käytetään nykyisin uimapaikkoina. Alue on yksityisessä omistuksessa. Kylän läpi kulkee Lahti-Loviisa –rautatie sekä Orimattila-Lahti maantie (167). Kylän länsireunassa virtaa Porvoonjoki, jonka Myllynkulman koskialueella on Suomen vanhin tunnettu jääkauden jälkeinen asuinpaikka. Kylässä rakentaminen on vilkasta ja asukasluku on viime vuosina ollut kasvussa.





*Virenojan keskustaa lännestä kuvattuna. Etualalla Orimattila-Lahti –tie (nro 167) ja kuvan vasemmassa laidassa Virenojan koulu*

### **Palvelut**

Orimattilan keskustan alueella on kattavasti sekä kaupallisia että julkisia palveluja. Osa koulu- ja terveystalouksista palvelee myös Pukkilan, Myrskylän ja Artjärven asukkaita. Kaupallisten palvelujen osalta käydään kovaa kilpailua Lahden keskustan ja Renkomäen palvelutarjonnan kanssa.

Virenojalla on ainoastaan alakoulu, maatalon suoramyyntipiste ja konekorjausta, muut palvelut haetaan Orimattilan keskustasta tai Lahdesta.

### **Työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Keskustan alueella on suurin osa Orimattilan työpaikoista. Suurimmat työllistäjät ovat Orimattilan kaupunki (600 henkeä), Virke Oy (350 henkeä), Kansanterveystyön kuntayhtymä, Hermetel Oy, Orfer Oy, Orima-Tuote Oy ja Keraplast Oy.

Kaupungin työpaikkaomavaraisuus on 81,2% (vuosi 2001).

Virenojan alueella ei ole merkittäviä työllistäjiä.

### **Liikunta ja virkistys**

Kaupungin keskustassa on liikunnan harrastajille urheilutalo, uimahalli sekä urheilukeskus ja lisäksi ampuma- ja hiihtokeskus Ämmäntöyräällä keskustan eteläpuolella. Kalliojärven uimaranta sijaitsee keskustan länsipuolella. Leikkikenttäalueita on useita.

Virenojalla on leikkikenttä koulun piha-alueella ja yksityisessä omistuksessa olevat uimalammet entisellä tiilitehtaan savenottoaikalla.

### **Liikenne**

Suunnittelun alueen halki kulkee Lahdesta Orimattilaan ja edelleen Loviisaan johtava tie nro 167 sekä Lahti-Loviisa –junarata. Itään johtavat keskusta Heinämaantie (1691) ja Artjärventie (172) ja länteen Luhtikyläntie (1631) sekä Helsingintie (164). Ylivoimaisesti vilkkaimmin liikennöity tieosuus on mt 167 kuntakeskuksen ja Lahden välillä.

Kevyen liikenteen reitistöä on keskustassa sekä Lahdentien (167) varrella Orimattilan keskustasta Virenojan kautta Pennalaan. Väylän osuus Virenoja-Pennala valmistui vuonna 2005.

Linja-autoliikenne toimii säännöllisesti 2-3 kertaa tunnissa Orimattilan ja Lahden välillä. Päivittäin on useita vuoroja lisäksi Helsingin ja Porvoon suuntiin ja joitakin vuoroja lähikuntiin.

#### **Tekninen huolto**

Orimattilan vesihuollosta vastaa Orimattilan Vesi Oy. Osayleiskaava-alueella vesiyhtiöllä on 5 vedenottamo ja Vääräkosken vedenpuhdistamo. Vääräkoski sijaitsee Porvoonjoen varressa keskustan länsipuolella Niemenkylässä. Alueella on lisäksi 3 yksityistä vedenottamo, joiden kaikkien liittäminen kunnalliseen verkkoon on suunnitelmassa. Vesijohtoverkosta on koko kunnassa 122 km ja viemäriverkosta 109 km. Vesihuollon yleissuunnitelma on valmistunut 2004.

Keskustan koko kaava-alue ja suuri osa muustakin asuntoalueesta on vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Virenojalla vesihuoltoalueeseen kuuluu kylän keskusta ja alue on laajenemassa lähivuosina.

Orimattilan Lämpö Oy:n kaukolämpöverkoston kuluu ydinkeskustan alue. Maakaasuverkosta on keskustan alueella ja se jatkuu siitä pohjoiseen Virenojan kautta Pennalaan.

Voimajohtolinjoista suunnittelualueen halki kulkee Fingrid OY:n voimajohtolinjat keskustan eteläpuolella sekä Tönnöstä pohjoisen Porvoonjoen vartta Virenojan kylän halki. Sähkönjakelusta kunnan alueella vastaa Kymenlaakson Sähkö.

#### **Erityistoiminnat**

Maa-ainesten ottoalueita on keskustaaajaman kaakkoisosassa Ämmäntöyrään ja Ollostentien alueella. Ämmäntöyräällä on maankaatopaikka, joka toimii samalla ampumaradan meluvallina.

Alueella on myös kaksi käytöstä poistettua kaatopaikkaa.

Keskustan pohjoispuolella Orivillessä on Hevoskylä, jossa sijaitsee mm. ravirata, hevosvalmennuskeskus, kotieläinpuisto sekä yksityisten hevostalleja, hevosten hoitoon liittyviä yrityksiä sekä asuntoja.

Keskustassa kirkon ympärillä on hautausmaa-alue.

#### **Rakennuskulttuurikohteet**

Museoviraston luettelossa **valtakunnallisesti** merkittävistä kulttuurihistoriallisista ympäristöistä on suunnittelualueelta Orimattilan kirkonmäki ja Porvoonjokilaakson kulttuurimaisema.

Tutkija Henrik Wager on selvittänyt Päijät-Hämeen **maakunnallisesti** merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt Mary-projektissa 2006. Osayleiskaava-alueelta arvokkaiksi luokiteltiin kahdeksan kohdetta

Tönnön koskimiljö ja Porvoonjokilaakson kulttuurimaisema  
Niemenkylän kulttuurimaisema  
Kehräämö – linna - kaupungintalo  
Kirkonseutu  
Jymylinnan alue - Heinämaantien varsi  
Asevelitien varsi

Vanha Käkelä  
Virenojan kulttuurimaisema

Orimattilassa tehtiin koko kunnan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys vuosina 2004-2005 osana "Kuntien kulttuuriympäristöselvitys KUKUSE" -hanketta. Siinä **paikallisesti** merkittäviä kohteita olivat

Keskustassa (numerointi Kukuse-raportin mukaan)

46 Niemen-Järvikylän kulttuurimaisema  
47 Niemen kylä  
48 Päänilä  
49 Mattila  
77 Tönnönkosken kulttuurimaisema  
78 Ent. Heikkilä ja Kangas, Tahvola-Hiekkarinta ja Kangasrinne  
79 Ent. Sipilä, Ylöstalo-Jurkkala  
81 Kirkonseutu  
82 Kirkko, kirkkomaa  
83 Heinämaantien miljö  
84 Kotiseutumuseo  
85 Asevelitien alue  
86 Kylän raitti  
87 Kaupungintalo, kunnantupa  
88 Sevilla, Villatehtaan isännöitsijän asuinrakennus  
89 Kehräämö  
90 Pakaantien varren asutus  
91 Mäntymäki, tanssilava  
92 Käkeläntien asutus ja koulut  
93 Opintien alue  
94 Kauniastentien alue  
95 Käkelän asemanseutu  
96 Kunnalliskodin alue, Lettula  
97 Käkelänraitti, Villa Rosa  
98 Ahola  
99 Artjärventien asutus  
101 Tietävälä

Virenojalla

103 Virenojan kulttuurimaisema  
104 Virenojan kylän keskustaa  
105 Vanhan Lahdentien alue  
106 Matikkala  
107 Hovi  
108 Mäkelä  
109 Seurojentalon alue  
110 Myllykulma  
111 Hannula

### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Luonnonsuojelukohteet ilmenevät osayleiskaavaa varten tehdystä luontoselvityksestä, Leena Noko 2004. Siinä arvokkaimmiksi A-tyyppin alueiksi määriteltiin (numerointi selvitysraportin mukaan):

4.1 Porvoonjokilaakso  
4.2 Anttila

- 4.4. Pirjonlähteet
- 4.5. Pihlajasuon lampi
- 4.6. Kolunsuo

Ja arvokkaiksi ympäristöiksi todettiin myös B-tyypin kohteet

- 4.3 Vartiokallio
- 4.7 Ämmäntöyräs
- 4.8 Seinäkallio

Leena Noko täydensi Seinäkallion luontoselvitystä keväällä 2006, koska alueen metsätyyppi antoi aiheen epäillä sitä liito-oravan elinympäristöksi. Liito-oravaa ei kuitenkaan alueella esiinny ja luokitus säilytettiin B-alueena.

Osayleiskaava-alueella ei ole merkittävää ympäristöhäiriötä aiheuttavaa teollisuutta. Teollisuus- ja työpaikkarakentaminen on pääosin keskittynyt rautatien tuntumaan.

Liikennemelulle alttiita asuinrakennuksia on jonkin verran Lahdentien (167) varressa. Radan junaliikenne on vähäistä. Ampumaradan melusta ovat keskustaaajaman kaakkoiskulman asukkaat ajoittain valittaneet, mutta hiljan valmistunut meluvalli on parantanut oleellisesti tilannetta.

Maa-ainesten otosta aiheutuva maisemahaitta on paikallista ja alueet pyritään maisemoimaan kaivun edetessä.

#### **Sosiaalinen ympäristö**

Orimattilassa asuntokannasta 75% on pientaloasuntoja. Omistusasuntoja on 68%. Suurin osa orimattilalaisista asuu väljillä, luonnonläheisillä pientaloalueilla. Haja-asutusalueella asuu noin kolmannes kaupungin väestöstä. Työttömyysaste vuonna 2004 oli 10,6%.

Harrastusmahdollisuudet ovat varsin monipuoliset ja taidetta sekä erilaisia kesätapahtumia kaupungin kokoon nähden melko paljon tarjolla. Lisäksi Lahden kaupungin kulttuuri- ja vapaa-ajanpalvelut ovat hyvin saavutettavissa.

### **2.1.2 Luonnonympäristö ja maisema**

Suunnittelualue on Salpausselän eteläpuolista savikkoaluetta. Alue on yleisilmeeltään avointa viljelymaisemaa, jota kallioselänteiset metsäsaarekkeet pilkkovat. Alueella ei ole järviä eikä suurempia lampia. Alueen halki ja osaksi länsirajana kulkee Porvoonjoki ja koillisrajana Palojoki. Alueen joet kuuluvat Porvoonjoen valuma-alueeseen.

Päijät-Hämeen maakunnallisessa maisemaselvityksessä 2006 on myös Orimattilan osalta laadittu kaavio koko kunnan maisemarakenteesta sekä erikseen kuvattu keskustaaajaman maisemarakenne. Virenojasta on lisäksi laadittu kyläkuvaus. Maisemaselvityksessä tarkennettiin valtakunnallinen maisemavyöhykejako maakuntatasolle ja siinä Keskusta-Virenojan osayleiskaava-alue luetaan Porvoonjoen viljelyseutuun. Otteita maakunnallista maisemaselvityksestä on liitteenä.

#### **Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue**

Suunnittelualueen lounaisreunaan ulottuu Porvoonjokilaakson valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Alue on edustavaa eteläisen viljelyseudun kulttuurimaisemaa. Sen arvo perustuu viljavan jokilaakson hyvin hoidettuun, loivasti kumpuilevaan viljelymaisemaan sekä vanhaan rakennus- ja asutuskulttuuriin. Alueelle sijoittuu Orimattilan Tönnössä myös maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas mylly ja tiemuseokohteenä oleva betonikaarisilta vuodelta 1911.



*Tönnön silta, joka kulkee Porvoonjoen yli Tönnönkosken kohdalla, on suojeltu museosilta.*

### 2.1.3 Arkeologiset löydöt ja muinaismuistot

Lahden kaupunginmuseo on tutkinut alueella erityisesti Porvoonjoen ympäristön historiaa. Raportissa Arkeologin inventointi Orimattilassa Keskusta-Virenoja, Heinämaa-Leitsamaa, Pennala, 2002 kirjattiin osayleiskaava-alueelta 14 esihistoriallisen ajan muinaisjäännöstä ja kaksi historiallisen ajan muinaisjäännöstä sekä yksi kulttuurihistoriallinen kohde (Tönnönkoski).

### 2.1.4 Tehdyt inventoinnit ja selvitykset

Luettelot tehdyistä selvityksistä on esitetty tämän selostuksen alussa kohdassa ”Kaavaa koskevia selvityksiä, asiakirjoja ja taustamateriaalia”.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Maakuntakaava ja Seutukaava

Päijät-Hämeen seutukaava on tullut voimaan 8.2.1999.

Seutukaavan ajantasaistus maakuntakaavaksi on vireillä. Maakuntakaavaehdotus on hyväksytty maakuntavaltuustossa helmikuussa 2006 ja se saa lainvoiman sen jälkeen kun ympäristöministeriö on sen vahvistanut. Tämä osayleiskaava noudattelee maakuntakaavaehdotuksen maankäyttöratkaisuja.

Seutukaavaan verrattuna maakuntakaavaehdotuksessa on asumisen aluevarauksia lisätty keskustan ympärille. Suurimmat uudet alueet ovat keskustan etelä- ja länsipuolella. Myös Virenojan asumisalueita on laajennettu. Keskusta-alueita on leajennettu, Viljamaantien varren teollisuusaluevarauksia on muutettu työpaikka-alueiksi, Orivillen alue on muutettu asumisesta ja teollisuusalueesta työpaikka-, palvelu ja Hevoskylän osalta matkailualueeksi. Tätä aluetta on myös laajennettu pohjoiseen. Maakuntakaavasta on myös poistettu seutukaavassa olleet toteutumattomat tievaraukset itäiselle kehätielle ja Pakaantien oikaisulle. Ote maakuntakaavaehdotuksesta on liitteenä.

### 2.2.2 Aiemmat yleiskaavat

Keskusta - Virenojan alueella ei ole aiempaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Keskustaajaman oikeusvaikutukseton osayleiskaava on vuodelta 1982 ja se on suurelta osin vanhentunut. Jäljennös kaavakartasta on liitteenä.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 4.12.1997 keskustan osayleiskaavaluonnoksen. Tämä kattaa ainoastaan suppean alueen keskustassa. Kaava on oikeusvaikutukseton.

**2.2.3 Asemakaavoitettu alue**

Keskustan alueesta suuri osa on asemakaavoitettu. Ensimmäiset asemakaavat (rakennuskaavat) ovat tulleet voimaan vuonna 1972. Virenojan kylässä ei ole asemakaavoja.

Asemakaavoitetut alueet on esitetty liitekartalla.

**2.2.4 Muut suunnitelmat ja selvitykset**

Päijät-Hämeen maakuntakaavan laatimisen yhteydessä on tehty erillisselvitys Orimattilan liikenneverkosta, mikä on ollut myös pohjana tämän kaavan liikenneverkolle. Maakuntakaavan yhteydessä on myös tehty kaupan palveluverkkoselvitys sekä lukuisia muita selvityksiä koskien mm. maisema-alueita. Näitä selvityksiä on käytetty pohja-aineistona tässä osayleiskaavatyössä.

Lahden kaupunkiseudun kunnat Asikkala, Hollola, Nastola, Lahti ja Orimattila sekä Heinola tekivät vuosina 2003-2004 yhteisen maankäytön rakennemallin, missä tavoitevuotena on vuosi 2040. Rakennemallityössä tehtyjä selvityksiä on käytetty myös tässä yleiskaavatyössä.

**2.2.5 Rakennusjärjestys**

Orimattilan rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.11.2001 ja siihen on rakennuspaikkojen kokoa koskeva muutos hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.5.2005.

**2.2.6 Pohjakartta**

Osayleiskaavan pohjakarttana on käytetty maanmittauslaitoksen peruskarttaa mittakaavoissa 1:10 000 ja 1:20 000.

### 3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 3.1 Taustaa

Osayleiskaavan alueella ei ole aiempaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueella asuu noin 10 000 henkeä ja alue on kasvamassa.

#### 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

##### 3.2.1 Osalliset

Osayleiskaavan laatimisessa osallisia ovat:

##### 1. Asukkaat ja maanomistajat

##### 2. Kaupungin oma organisaatio

- sivistystoimi ja alueen koulut
- sosiaalitoimi (lasten päivähoidon tarpeet, vanhusten huollon tarpeet)
- rakennustarkastus
- ympäristönsuojelu
- kunnallistekniikka
- terveystarkastus
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy

##### 3. Viranomaiset

- Hämeen ympäristökeskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Tiehallinto, Hämeen tiepiiri
- Uudenmaan - Hämeen metsäkeskus
- Hämeen maaseutukeskus
- Hämeen TE-keskus
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo (Lahden kaupunginmuseo)
- Ratahallintokeskus

##### 4. Järjestöt ja yhteisöt

- Keskustan kyläjohtokunta
- Tönnön kyläjohtokunta
- Virenojan kyläjohtokunta
- alueella toimivat muut järjestöt ja yhdistykset

##### 5. Yritykset

- alueella toimivat yritykset
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Fingrid Oy
- Päijät-Hämeen puhelin Oyj
- Gasum
- VR-rata

##### 3.2.2 Yleisötilaisuudet

Kaavaluonnosvaiheessa kaavasta pidettiin kaksi yleisötilaisuutta. Virenojan koululla illalla torstaina 7. huhtikuuta 2005 oli paikalla noin 40 kaavasta kiinnostunutta ja kaavan merkityksestä sekä kaavaratkaisuista käytiin vilkasta keskustelua. Keskustassa Valtion virastotalon valtuustosalissa maanantaina 11. huhtikuuta illalla pidetyssä tilaisuudessa kävi noin 15 henkeä, joista pääosa oli maanomistajia. Molemmassa tilaisuudessa paikalla olivat kaupungin puolelta tekninen johtaja ja maankäyttöinsinööri sekä kaavan laatimisessa mukana ollut konsultti.

### 3.3 Kaavaluonnos

Kaavaluonnos oli nähtävänä ja lausunnoilla 24.3-13.5.2005. Nähtävänä olosta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, nettisivuilla sekä Orimattilan Sanomissa ja Orimattilan Aluelehdessä.

#### 3.3.1 Lausunnot kaavaluonnoksesta

Kaavaluonnoksesta saatiin seuraavat 14 lausuntoa, joissa esitetyt korjaustarpeet olivat:

##### Hämeen Ympäristökeskus

- Puuttuvat:

- kaavaselostus
- vaikutusten arvioinnit
- liikenneselvitykset
- kaavamääräykset

- onko uusia teollisuusalueita pohjavesialueelle?
- tarvitaanko rakennusoikeuden karkeaa harkintaa?
- selkeyttämistä kaavamerkintöihin (uudet alueet /vanhat alueet)

*Lausunnon huomioonotto jatkotyössä:* Kaavan valmistelua jatkettiin lausunnossa esitettyyn suuntaan, laadittiin kaavaselostus ja vaikutusten arviointi, täydennettiin selvityksiä ja kaavamääräyksiä, laskettiin mitoitus tiedot.

##### Päijät-Hämeen liitto

- Seututien 167 meluvaikutukset?
- keskusta-alueen rajaukset tarkistettava maakuntakaavan kanssa
- Ämmäntöyrään lopullinen maankäyttömuoto?
- lakkautetun Salolan kaatopaikan merkintä?

*Lausunnon huomioonotto jatkotyössä:* Tien 167 varren rakennuskortteleille merkittiin huomautus meluntorjunnasta. Tarkistettiin rajaukset maakuntakaavan kanssa. Merkittiin Ämmäntöyrään soranottoalue EO/MU-alueeksi. Merkittiin Salolan ja Heinämaantien lakkautetut kaatopaikat ej-merkinnällä.

##### Ratahallintokeskus

- radan aiheuttama melu ja tärinä huomioitava, eikä kaavoitettava uusia asuntoalueita näiden vaikutusalueille
- ulkoilureittien ja katujen suunnittelussa huomioitava turvalliset radanylityspaikat

*Lausunnon huomioonotto jatkotyössä:* Lisättiin kaavamääräys: "Uudet asuinrakennukset on sijoitettava niin etäälle radasta, että valtioneuvoston päätös melutason ohjeistoista (993/92) on saavutettavissa sekä sisätiloissa että piha-alueilla eikä asumista häiritsevää tärinää esiinny."

##### Lahden kaupungin museo

- Kaavamääräyksiin ja -selostukseen merkintäteknisiä huomautuksia
- Sijaintikorjauksia joihinkin kohdemerkintöihin

*Lausunnon huomioonotto jatkotyössä:* Tarkistetaan merkinnät ja sijainnit lausunnon mukaisiksi.

##### Fingrid

- johtojen aiheuttamat rajoitukset asuinrakentamiseen otettava huomioon
- uudet tieyhteydet 110 kV johtojen alituskohdissa tarkistetaan myöhemmin

*Lausunnon huomioonotto jatkotyössä:* Asuinrakentamista ei osoiteta johtoalueille.



Metsänhoitoyhdistys OMA

- Maisematyöluopavaatimus MA-alueella oleville metsille?
- Luontoselvitysten alueet liiallisia? Korvaukset? Vaikutukset maanomistajiin?

*Lausunnon huomioonotto jatkotyössä:* Luontoselvitys tarkennettiin Seinäkallion osalta. II-luokan luontokohteet osoitettiin MY-alueina. Maisematyöluopaa vaativat alueet yksilöitiin kaavakartalla.

TE-keskus

- ei huomautettavaa

Artjärven kunta

- ei huomautettavaa

Kymenlaakson Sähkö

- Tönnö-Myrskylä -linjan suunnittelu käynnistynyt. Tarkkaa linjausta ei vielä tiedossa.

*Lausunnon huomioonotto jatkotyössä:* Linja merkittiin kaavaan yhteistarpeena.

Orimattilan Ktt kuntainliitto /Ympäristöterveydenhuolto

- ei huomautettavaa

Orimattila sosiaalilautakunta

- ei huomautettavaa

Virenojan kyläjohtokunta

- ulkoilureittien varaus Virenojan kylälle
- Uimarannan säilyminen yhteisenä alueena toivottavaa
- kevyenliikenteen väylälle varaus Vireojantielle

*Lausunnon huomioonotto jatkotyössä:* Liitekarttaan merkittiin ulkoilureittivaraus Virenojalle. Uimaranta lähialueineen osoitettiin VL-alueeksi. Kevyen liikenteen väyliä ja yhdystarpeita on kaava-alueella niin paljon, että niitä ei voida merkitä yleiskaavaan.

Tietävälän kyläjohtokunta

- Pakaantien ylityksen turvallisuus uusien poikkiteiden kohdalla

*Lausunnon huomioonotto jatkotyössä:*

Kevyt liikenne pyritään keskittämään nykyiseen alikulkuun. Linjatien liittymän vaiheille esitettiin liitekartalla eritasoyhteyden tarve.

Tönnön kyläjohtokunta

- Helsingintien alikulku Kankaanmäelle
- Kulttuurimaiseman säilyminen turvattava
- Viheralueet ja ulkoilureitit turvattava
- Historiallisiin kohteisiin yksi lisäysehdotus

*Lausunnon huomioonotto jatkotyössä:* Liitekarttaan lisättiin Helsingintielle eritasoyhteyden tarve.

Kulttuurimaisema sekä ulkoiluyhteydet pyritään turvaamaan.

Kaavakartalle merkittiin vain virallisiin selvityksiin (YM, Museovirasto, Kukuse-selvitys) kuuluvat kohteet.

### 3.3.2 Mielipiteet ja muistutukset kaavaluonnoksesta

Kaavaluonnoksesta saatiin kirjallista palautetta 23 maanomistajalta tai asukkaalta. Suurin osa huomautuksista oli yksityisten omille maille osoitettujen käyttötarkoitusten muutostoiveita.

Villintien alueelta tuli seitsemän huomautusta koskien lähinnä alueelle suunnitellun Teollisuustien linjausta. Huomautukset koskivat sekä tieliittymän paikkaa Lahdentielle, tien kulkua Lahdentien ja radan välissä sekä radan itäpuolista osuutta.

Viikarintien alueelta tuli neljä muistutusta, jotka koskivat kaavailtua yhdystietä Arolasta, jonka suunnitelman mukaan Viikarintiestä muodostuisi läpiajotie. Kaikki muistuttajat vastustivat näitä suunnitelmia.

Kuntalaisena tehtyjä muutostoiveita tuli kaksi. Toinen koski Ollostien motocross-radan paikan turvaamista kaavamerkinnällä ja toinen Virenojan palveluita.

### 3.3.3 Viranomaisneuvottelu

Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin työneuvotteluna 18. toukokuuta 2005 Lahdessa Hämeen ympäristökeskuksen toimitiloissa.

Ennen kaavaehdotuksen valmistumista pidettiin työneuvottelu 13. kesäkuuta 2006.

## 3.4 Kaavaehdotus

### 3.4.1 Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin 15 lausuntoa. Jäljempänä on esitetty pääkohdat lausunnoissa esitetyistä muutostarpeista sekä lausuntojen perusteella tehdyt muutokset kaavaehdotukseen:

#### Hämeen ympäristökeskus

- täsmennettävä kaavaselostuksessa maisema-alueiden määrittelyn viitteitä
- täsmennettävä rakennussuojelun kohteiden esittämistä
- Porvoonjoen valtakunnallisesti merkittävä kulttuurimaisema ulottuu esitettyä pohjoisemmaksi, tulee korjata
- Liitekartalta puuttuu Orimattilan Kirkonmäen alue arvokkaana kulttuuriympäristönä
- eteläosasta puuttuu yksi muinaismuistokohde
- arvokkaiden luontokohteiden kaavamerkinnöissä ristiriitoja, jotka tulee korjata
- pohjavesialueen rajausta tulee tarkistaa valmistuneen selvityksen pohjalta. Kolmannen luokan pohjavesialueita ei tarvitse kaavakarttaan merkitä.
- Motocross-radan pitäminen pohjavesialueella ei ole tarkoituksenmukaista
- Ulkoilureiteistä puuttuu Porvoonjoen melontareitti
- Rantavyöhykkeelle rakentamisen määräystä muokattava

#### Tehdyt muutokset lausunnon perusteella:

- o Tarkennettu maisema-alueiden viitteitä kaavaselostuksessa.
- o Kaavaselostukseen lisätty maininta "sr-merkinnällä on osoitettu Tönnön museosilta lähiympäristöineen".
- o Porvoonjoen valtakunnallisen kulttuurimaisema-alueen rajausta tarkistettu ympäristökeskukselta saadun rajauksen mukaiseksi.
- o Liitekartalle lisätty Kirkonmäki, kaavaan ja liitekartalle puuttuvat muinaismuistokohteet.
- o Merkitty kaikki arvokkaat luontokohteet MY-alueiksi.
- o Pohjavesialueet tarkistettu uusimpien selvitysten mukaisesti
- o Pohjavedenottamot merkitty kaavakartalle
- o Pohjavedenottamoiden 300 metrin suojavyöhykkeille ei osoiteta uutta rakentamista, merkinnät korjattu tältä osin
- o Tarkistettu kaavaselostus vastaamaan kaavakarttaa motocross-radan osalta.
- o Lisätty liitekartalle Porvoonjoen melontareitti.

- o Muutettu rantavyöhykettä koskeva kaavamääräys muotoon: "Rantavyöhykkeet M-, MA- tai MY-alueella on ensisijaisesti tarkoitettu rakentamattomiksi. Mahdollinen rakentaminen edellyttää ranta-asemakaavan laatimista tai riittävän laaja-alaisen mitoitustarkastelun laatimista poikkeamislupaharkinnan pohjaksi."

Päijät-Hämeen liitto/ maakuntahallitus

- ei huomautettavaa

Hämeen tiepiiri

- esitettyjen uusien tieyhteyksien tarve ei perustu yleisen liikenteen tarpeisiin, vaan kehittyvään maankäyttöön. Tästä syystä toteutettava joko katuina tai yksityisteinä
  - o MT 167 ja 1691 välinen yhdystie
  - o Mt 1691:ltä kaakkoon Piikainkyröön johtava tie
  - o Arolan alueen tieverkko
  - o Mt 1631 Päärniläntielle johtava uusi tie
- Heinämaantien (1691) oikaisutarve ei ole tullut esille tiepiirin suunnitelmissa ja se on poistettava kaavasta

Tehdyt muutokset lausunnon perusteella:

- o Poistettu Heinämaantien oikaisu kaavakartalta.

Päijät-Hämeen maakuntamuseo

- lähdeluetteloon lisättävä FL Henrik Wagerin tekemä "Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt (MARY) "-selvitys vuodelta 2005
- liitekartan 8 käsitteistöä tulee selkiyttää siten, että "seudullisesti merkittävät alueet" tulee korvata käsitteellä "paikallisesti merkittävät alueet"
- esihistoriallisiin ja historiallisiin muinaisjäänneksiin tehtävä kaksi nimettyä lisäystä

Tehdyt muutokset lausunnon perusteella:

- o Lisätty lähdeluetteloon MARY-selvitys.
- o Muutettu liitekartalle nimitys "Paikallisesti merkittävät alueet".
- o Lisätty kaava- ja liitekartalle aiemmin kartalta puuttuneet muinaisjäänneks.

Ratahallintokeskus

- uusia asuinalueita sijoitettaessa lähelle Lahti-Loviisa –rataa tulee huolehtia siitä, etteivät ne sijoitu melu- tai värinäalueille. Kaavan tulee perustua riittäviin melu- ja värinäselvityksiin ja niistä johdettuihin kaavaratkaisuihin.

Tehdyt muutokset lausunnon perusteella:

- o Koska melu- ja värinäselvityksiä ei ole mahdollista tehdä oyk-työn aikana, asia ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä tai poikkeamislupaa harkittaessa.

Fingrid Oyj

- 400 kV johdolle Loviisa-Hikiä tehty YVA-selvitys. Reitistä tehty varaus Päijät-Hämeen maakuntakaavaan. Osayleiskaavan alueelle 400 kV johto rakennetaan tulevaisuudessa 2x 110kV johdon Korja-Hikiä johtoalueelle. Johtoalueen leveys ei muutu.
- Päijät-Hämeen maakuntakaavassa on Niinikoski-Orimattila väli merkitty maininnalla merkittävästi kehitettävä voimalinja. Kaavassa tulisi varautua siihen, että nykyisen johdon rinnalle voidaan tulevaisuudessa rakentaa uusi 110 kV johto. Tällöin välillä Niinikoski-Orimattila uutta johtoaluetta joudutaan lunastamaan noin 24 metriä. Yhteisen johtoalueen leveys on noin 78 metriä.
- Kaava-alueen pohjoisosasta puuttuu 110kV johto Niinikoski-Orimattila
- Pohjoisosasta puuttuu yhteistarve 400 kV johdolle Orimattila-Hikiä

Tehdyt muutokset lausunnon perusteella:

- o Tarkistettu kaavakartalla Niinikoski-Orimattila linjan varteen esitettyjä asuinalueita hieman etäämmälle linjasta.

- Lisätty kaavakartalle Niinikoski –Orimattila linja.
- Lisätty kaavakartalle yhteystarve Orimattila-Hikiä.

Kymenlaakson sähkö Oy

- ei huomautettavaa

Gasum Oy

- Gasum Oy:n maakaasuputkisto ja siitä aiheutuvat rajoitukset tulee merkitä osayleiskaavaan

Tehdyt muutokset lausunnon perusteella:

- Merkitty kaasuputkisto kaavakarttaa.

Hämeen TE-keskus

- viitataan kaavaluonnoksesta annettuun lausuntoon, johon ei lisättävää

Metsänhoitoyhdistys OMA

- esittää, että maisematyölupavaatimus poistetaan MA-, MU- ja MY-alueilta sekä luontosuhteiltaan arvokkaita M-alueilta
- esittää, että maisematyölupa koskee VL-, VU-, VR- ja VR-1 -alueilla vain avohakkuutta
- sana ”metsänhoitotoimille” luvan hakuperusteena liian ylimalkainen
- onko MY oikea merkintä kulttuurimaisemalle?

Tehdyt muutokset lausunnon perusteella:

- Muutettu kaavamääräys muotoon:  
”Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista ja muuta näihin verrattavaa toimenpidettä varten tulee hakea maisematyölupa VL-, VU-, VR-, VR-1, MA-, MU- ja MY-alueilla”.
- Perustelut:  
Maisematyölupa on haettava nykyisin vuoden 1981 osayleiskaavan mukaisilla MU- ja MY-alueilla. Luvanvaraiset alueet muuttuvat osittain ja kaava-alueen ollessa laajempi alueita tulee lisää lähinnä Virenojalta. Osa alueista myös poistuu maisematyölupavelvollisuuden piiristä. Luvanvaraisuus on rajattu MRL 128§ mukaisesti koskemaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista ja muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Seuraavan johtosääntömuutoksen yhteydessä tullaan tarkastelemaan mahdollisuutta siirtää osa maisematyölupapäätöksistä viranomaispäätöksiksi, mikä osaltaan nopeuttaisi ja helpottaisi lupamenettelyä.

Orimattilan ktt/terveysvalvonta

- ei huomautettavaa

Orimattilan kaupunki / Tönnön kyläjohtokunta

- Lisättävä kaavaan seuraavat kohteet:
  - Luhtikyläntien kevyenliikenteen väylä välille Porvoonjoki – Uimarannantie
  - Helsingintien alikulkutunneli välille Kankaanmäki – uusi silta. Esitetään mahdollisuutta tehdä tunneli sillan ali
  - Kevyenliikenteenväylät molemmin puolin Helsingintietä Kankaanmäeltä sillalle
  - Viikarintien linjaus Helsingintielle tulisi siirtää lähemmäs siltaa
  - Kalliojärven ulkoilureitti puuttuu kaavasta
  - Kevyenliikenteen ylikulkusilta Niemenkylään ns. Käsityöajan viheralueelle Porvoonjoen yli Tönnönkoskentielle
- Porvoonjoen näkymä tulee säilyttää avoimena, sitä ei saa tukkia rakentamisella liian lähelle jokimaisemaa

Tehdyt muutokset lausunnon perusteella:

- o Kevyen liikenteen väyliä ei kaava-alueen laajuuden vuoksi esitetä.
- o Helsingintien eritasoyhteys ja Kalliojärven ulkoilureitti on jo esitetty liitekartalla.
- o Viikarintien liittymää siirretään lähemmäs siltaa.
- o Viikarintien alkupäästä poistettu uusien AP-alueiden merkinnät tien ja joen väliseltä alueelta.

Orimattilan kaupunki / Koivula-Myllylän kyläjohtokunta

- ei huomautettavaa

Orimattilan kaupunki / Sivistyslautakunta

- ei huomautettavaa

Orimattilan kaupunki / Sosiaalilautakunta

- ei huomautettavaa

### 3.4.2 Muistutukset kaavaehdotuksesta

Kaavaehdotuksesta jätettiin seuraavat kaksi muistutusta:

1. Ahola Erkki, omistaa tilan Murtola 560-418-11-307 (Untamontie 7)

Muistutus:

Yleiskaavaehdotuksessa omistamani tilan maat on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). tarkoitus on pitää alue yhtenäisenä ja haluan, että se osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi(M).

Tehdyt muutokset muistutuksen perusteella:

Maanomistaja on tehnyt saman muistutuksen kaavaluonnokseen, johon vastattu, että alue osoitetaan M-merkinnällä. Inhimillisen virheen vuoksi muutettu vahingossa pohjoisempaan olevan Ahola-nimisen tilan (560-418-11-232) alueita Ap-alueista M-alueiksi. Nyt muutetaan merkinnät molempien tilojen osalta siten kuin aiemminkin oli tarkoitus.

2. Andelinien perikunta, koskee kiinteistöjä 560-418-11-283 ja 560-418-11-284

Muistutus:

Toivomus olisi, että alueelle tulisi pientalo- / paritalo- / rivitaloasutusta sekä että rakennusoikeus ja kaava vahvistettaisiin.

Tehdyt muutokset muistutuksen perusteella:

Huomioitu näin kaavaehdotuksessa, lisäksi Jymyllinnän asemakaavaehdotuksessa huomioitu maanomistajien esittämällä tavalla (Jymyllinnän kaavarajaus ei ollut vielä tiedossa muistutuksen jättöaikaan)

### 3.4.3 Viranomaisneuvottelu

Viranomaisneuvottelu kaavaehdotuksesta pidettiin 30. marraskuuta 2006. Neuvottelussa käytiin läpi lausunnot, muistutukset ja niihin esitetyt vastineet sekä muut muutosesitykset kaavaehdotukseen. Neuvottelun perusteella on kaavaehdotukseen tehty lausunnoissa ja muistutuksissa esitettyjen lisäksi seuraavat tarkistukset:

- Tönnönkosken alueen rajaukset on tarkistettu. Alue on määritelty sekä valtakunnallisesti arvokkaksi maisema-alueeksi että valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi. Näiden rajaukset poikkeavat toisistaan. Kartan selvyuden vuoksi on liitekartalla esitetty Tönnönkosken kohta erillisenä karttasuurenoksena.
- Tarkistettu valtakunnalliset ja maakunnalliset kulttuurialueet.
- Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden alueiden ja kohteiden merkinnät on tarkistettu

- Selkiinnytetty rantavyöhykkeen rakentamismääräystä siten, että pääsääntöisesti rantavyöhyke on tarkoitettu jätettäväksi rakentamatta.
- Vedenottamoiden suoja-alueet tarkistettu ympäristökeskuksen uuden ohjeen mukaan
- Muotoiltu AP-1 -alueen määräys uudelleen. Ajatuksena on, että kyseessä on alue, jota ei toistaiseksi asemakaavoiteta
- Tehdyt selvitykset -luetteloon on lisätty Henrik Wagerin kulttuuriympäristöselvitys korvaamaan Putkosen aiemman selvityksen
  
- Lisätty vastine Tönnön kyläjohtokunnan lausunnon viimeiseenkin kohtaan (Porvoonjoen maisema-alueelle rakentaminen)

Viranomaisneuvottelussa todettiin, että tehdyt muutokset kaavaehdotukseen ovat niin vähäiset, että kaavaa ei tarvitse laittaa uudelleen nähtäville.

#### 3.4.4 Muut tehdyt muutokset kaavaehdotukseen

Maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen ja muiden ilmitulleiden muutos- ja korjaustarpeiden perusteella on kaavaehdotukseen tehty edellä mainittujen lisäksi joitakin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia. Näistä alueellisesti suurimpana tehtiin Orivillen ja Villintien välisellä alueella palvelualueen (P) ja asuinpientaloalueen (AP) rajan tarkistus siten, että palveluille varattu alue kasvoi.

## 4 OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET JA KAAVARATKAISUN VALINTA

### 4.1 Suunnittelun alkuvaiheen tavoitteet

Osayleiskaavan tavoitteena on suunnittelualueen kehittymisen turvaaminen osoittamalla riittäviä aluevarauksia asumiselle, teollisuudelle, toimipaikoille, palveluille, virkistykselle, liikenteelle ja muille toiminnoille. Osayleiskaava on tarkoitus tehdä kaupunginvaltuuston hyväksymänä oikeusvaikutteisena kaavana. Kaavaa tehdään samanaikaisesti maakuntakaavan kanssa ja tämän kaavan on tarkoitus noudattaa uudessa maakuntakaavassa hyväksyttäviä maankäyttöratkaisuja.

#### 4.1.1 Asuminen

Uusia asuntoalueita on tarkoitus osoittaa keskustan lähialueille kuntataloudellisesti edullisille paikoille. Asuminen osoitetaan pääosin pientaloihin, uusia kerrostalojen rakennuspaikkoja ei osoiteta ydinkeskustan ulkopuolelle. Keskustassa rakentaminen on yhdyskuntarakennetta tiivistävää rakentamista. Haja-asuntoalueille ja Virenojan kylään osoitetaan tiiviimmän rakentamisen alueet, joita voidaan kehittää asemakaavoittamatta.

Uusien asuinalueiden tarve johtuu sekä asumisväljyyden ennustetusta kasvusta että asukasluvun kasvusta n 0,5 % - 1,5% vuodessa.

#### 4.1.2 Työpaikka-alueet

Orimattilan työpaikkaomavaraisuus on noin 81% ja kunnassa on tarvetta uusille työpaikka-alueille. Vanhoja työpaikka-alueita tiivistetään ja uusia alueita osoitetaan niiden jatkeeksi. Virenojan kylään eikä haja-asutusalueelle ole tarkoitus osoittaa uusia työpaikka-alueita.

#### 4.1.3 Kaupalliset ja julkiset palvelut

Keskustaan ja sen lähialueille osoitetaan riittävästi varauksia uusille palvelualueille. Virenojan kylään varataan paikka päiväkodille ja tutkitaan kaupallisten palvelujen tarvetta.

#### 4.1.4 Liikenneyhteydet

Osayleiskaavan ja maakuntakaavan laatimisen yhteydessä tutkitaan keskustan ohitusteiden ja muiden merkittävien uusien väylien tarve.

#### 4.1.5 Virkistysalueet

Kaavassa varataan riittävät virkistysalueet sekä näitä yhdistävät reitit. Reiteissä otetaan huomioon sekä kesä- että talviaikainen käyttö.

#### 4.1.6 Siirtolapuutarha

Eryityskysymyksenä tutkitaan siirtolapuutarhan sijoittumista kaava-alueelle.

#### 4.1.7 Hevosiin liittyvä toiminta Orivillen alueella

Eryityskysymyksenä tutkitaan hevosiin liittyvän toiminnan tilantarpeen turvaamista Orivillen alueella.

### 4.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ovat erityisesti seuraavat merkityksellisiä tämän osayleiskaavan laatimisessa:

#### 4.2.1 Toimiva aluerakenne

Kaupungin ja maaseudun välisen vuorovaikutuksen sekä kyläverkoston kehittäminen. Suunnittelussa otetaan huomioon maaseudun tarve saada uusia pysyviä asukkaita.

#### 4.2.2 Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Elinympäristön toimivuutta ja taloudellisuutta edistetään hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttämällä taajamia. Pyritään vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta ja edistämään joukkoliikenteen edellytyksiä. Varmistetaan edellytykset asuntorakentamiselle ja keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen ja vapaa-ajan alueina. Asumista suunnataan myös tukemaan maaseudun taajamia. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten varataan riittävät alueet.

Melualueet otetaan huomioon. Suunnittelussa otetaan huomioon terveellisen ja hyvänlaatuisen veden saanti sekä otetaan huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.

#### 4.2.3 Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Kaavoituksella edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilymistä sekä luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Luonnon virkistyskäyttöä ja luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä edistetään. Pohja- ja pintavesien suojele- ja käyttötarpeet otetaan huomioon. Ilman erityisiä perusteita ei ole syytä ottaa hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita taajamatoimintojen käyttöön.

#### 4.2.4 Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja –verkostoja. Eri liikennemuotojen yhteistyötä edistetään ja joukkoliikenteelle luodaan toimintaedellytyksiä.

### 4.3 Tavoitteiden tarkentuminen

#### Vaihtoehtojen kuvaus, vertailu ja vaikutukset

##### 4.3.1 Keskustan maankäyttöratkaisut

Maankäyttövaihtoehtoisissa tutkittiin erityisesti pääliikenneverkkoa sekä taajaman kasvusuuntia.

##### Liikenneverkko

Keskustan osayleiskaavoissa ja tiehallinnon pitkän aikavälin suunnitelmissa olleet itäinen ohikulkutie ja Pakaantien oikaisu Kankaanmäeltä etelään ovat menettäneet merkitystään ja niistä on päätetty luopua. Suurin syy on liikennemäärien vähäisyys keskustaajamasta Pakaan suuntaan ja Loviisaan. Osayleiskaavassa on tutkittu vaihtoehtoja liikenneverkon kehittämiseksi ilman näitä tievarauksia.

Välille Heinämaantie-Lahdentie tarvitaan yhdystie tai kokoojakatu, joka Sampolan teollisuusalueen liikenteen pois ydinkeskustasta palvelee samalla Orivillen työpaikka-alueen ja hevoskylän liikennettä. Linjauksesta ja sen vaikeutuksesta ympäröivään maankäyttöön tehtiin useita vaihtoehtoja. Maanomistajilta saatiin paljon palautetta, jonka perusteella pisimmistä linjausehdotuksista siirryttiin kohti lyhyttä ja sijainniltaan ohjeellista linjausta. Tutkittiin myös tämän yhdystien jatkamista Lahdentien yli länteen, Porvoonjoen vartta aina Helsinginteille saakka. Tästä kuitenkin luovuttiin, koska väylän varteen ei saada syntymään riittävästi rakentamista, jotta hankkeesta tulisi kannattava. Tielinjauksesta jätettiin osayleiskaavaan väli Luhtikyläntieltä Päämiläntielle, koska se palvelee Niemenkylän lisärakennustarpeita.

Pakaantien oikaisua korvaamaan osayleiskaavatyössä tutkittiin kokoojakatuvaihtoehtoja, jotka mahdollistavat pääsyn Kankaanmäen eteläpuolisille alueille. Tutkittiin myös Viikarintien yhdistämistä Arolan alueen tiestöön, mutta tätä tien loppupään asukkaat vastustivat. Tieyhteys korvattiin yhteystarpeella, joka linjattiin lähemmäs Viikarintien ja Helsingintien liittymää.



### **Kasvusuunnat**

Taajamarakenteen pääkasvusuunnat olivat varsin selkeät jo osayleiskaavatyön alussa. Asuinrakentamisen luontevin kasvusuunta on Kankaanmäen eteläpuoli, Arolan alue, joka on lähellä ydinkeskustaa ja maastoltaan mielenkiintoista. Maanomistus- ja tiekysymysten ratkettua alueen laajentaminen on jo päässyt alkuun. Kaavatyössä laadittiin vaihtoehtoja katuverkon ja maankäytön ratkaisusta.

Toinen pientalorakentamisen pääkasvusuunta on Porvoonjoen länsipuoli Niemenkylässä. Alueelle poikki on rakennettu Niemenkylään ja Karkkulaan ulottuva vesihuoltolinja, joka mahdollistaa nykyisen väljän kylärakenteen hienovaraisen täydentäminen ja laajentamisen. Osayleiskaavassa uudisrakennusalueiden laajuutta tutkittiin paljolti maanomistajien toivomaan suuntaan.

Työpaikka-alueiden ja liikerakentamisen pääkasvusuunta on edelleen taajaman pohjoisosassa, vilkkaasti liikennöidyn Lahdentien länsipuolelle Orivillässä. Kaavatyössä laadittiin vaihtoehtoja alueen laajuudesta ja katuverkosta. Maanomistajien toivomuksesta osia säilytettiin myös maatalousalueina.

#### **4.3.2 Virenojan maankäyttöratkaisut**

Lähtötavoitteena oli sallia Virenojalla täydennysrakentaminen pääasiassa nykyisten kyläraittien varteen. Kaavaluonnoksessa esitettiin maastollisesti sopivat rakennusalueen ja laajat viljelymaisemat ja tärkeät näkemäkselit jätettiin avoimiksi. Nykyisin rakentamattomat alueet ovat pääosin aktiivisessa käytössä olevaa viljelysmaata, joten maanomistajien tahtotila on mahdollista lisärakentamista ajatellen ratkaiseva. Saadun palautteen pohjalta huomattiin, että halukkuutta pientaloalueiden laajentamiseen maanomistajilla on ja että osoitetut kasvusuunnat hyväksyttiin yleisesti. Joitain rakentamiseen aiottuja alueita muutettiin palautteen pohjalta viljelymaaksi, mutta huomattavasti enemmän merkattiin lisää rakentamismaata.

Myllytien varteen Lahdentien länsipuolelle alkoi hahmottua niin laajaa lisärakentamista, että Myllytielle esitetään vaihtoehtoinen linjaus seurantaloon pohjoispuolitse, koska nykyinen raitti on kapea ja näkemiltään huono.

#### **4.3.3. Tehtyjen selvitysten huomioonottaminen**

Kaavoitustyön aikana täydennettiin luontoselvitystä ja kuntien kulttuuriympäristöselvitys KUKUSE valmistui. Näistä saaduilla tiedoilla tarkennettiin kaavan aluerajauksia. Päijät-Hämeen maakunnallinen maisemaselvitys MAI ja Päijät-Hämeen maakuntakaavan liikenneselvitys tarjosivat taustatietoa kaavatyöhön ja kaavaselostukseen.

## **4.4 Kaavaratkaisun valinta**

Osayleiskaava on luonteeltaan nykyistä taajamarakennetta täydentävä ja eheyttävä. Kaavaratkaisut on siksi voitu tehdä kullakin osa-alueella vaihtoehtoja vertailemalla ja kehittelemällä, maankäytön kokonaisratkaisun pysyessä silti likimain entisellään. Valintoja on ohjannut erityisesti luonnoksista saatu palaute, asukkaiden ja maanomistajien toivomukset ja tarpeet. Kaavoitustyön aikana myös Päijät-Hämeen maakuntakaavaehdotus valmistui ja ohjasi osayleiskaavatyötä.

## 5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Aluevaraukset

#### 5.1.1 Asuminen

Nykyisten asuinalueiden lisäksi uusia asuntoaluevarauksia on keskustassa osoitettu tiivistämään taajamaa sekä sen reuna-alueille. Suurin kasvualue on keskustan etelä- ja lounaispuolella oleva Rauhalan-Arolan alue, jossa on osoitettu pientaloasumiselle runsaasti alueita. Virenojalla uusia alueita on osoitettu maisemallisesti ja maastollisesti sopiville alueille täydentämään nykyistä asutusta.

Keskustassa ja sen lähialueilla asumisen alueet on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi ennen laajempaa käyttöönottoa. Virenojalle ei ole tarkoitus laatia asemakaavoja lähivuosina.

#### 5.1.2 Palvelut

Orimattilassa asukasluvun kasvu aiheuttaa myös tarvetta palveluiden kasvulle. Uudet kaupalliset palvelut sijoittuvat keskustaan nykyisille alueille sekä keskustan pohjoispuolelle Lahdentien läheisyyteen, jolloin ne palvelevat myös Virenojan kylää. Julkisista palveluista päiväkodeille on varattu paikat kasvavalle Arolan alueelle sekä Virenojalle koulun viereen.

#### 5.1.3 Työpaikka- ja teollisuusalueet

Työpaikka-alueille on varattu laajenemisalueita nykyisten Sampolan ja Orivillen alueiden pohjoispuolilta. Alueet on pyritty sijoittamaan pohjavesialueiden ulkopuolelle. Keskustassa työpaikka-alueita ovat lisäksi olemassa olevat alueet Viljamaan tien varrella sekä Käkelässä.

Teollisuusalueina on osoitettu nykyiset alueet Kankaanmäellä ja Ollostentien varrella sekä Kankaanmäellä. Kaitilan entinen tehdasalue Jokelassa on tarkoitus muuttaa pienimuotoiseksi työpaikka- ja palvelualueeksi, jolle voi sijoittaa myös asumista.

Virenojan kylällä ei ole varsinaisia työpaikka- tai teollisuusalueita, vaan yritystoiminta sijoittuu pienimuotoisena maatilojen ja asuinalueiden yhteyteen.

#### 5.1.4 Liikenneyhteydet

Tieliikenteessä uusien yhteyksien tarve on tutkittu maakuntakaavaan liittyvässä konsulttiselityksessä. Näiden selvitysten ja neuvottelujen perusteella sekä maakuntakaavasta että tästä osayleiskaavasta on poistettu aiemmat varaukset Pakaantien oikaisulle ja itäiselle ohikulkutielle.

Uusia tieyhteyksiä on kaavassa osoitettu asuinrakentamisen tarpeisiin Arolan alueelle, jonne on merkitty myös uusi yhdystie Helsingintielle. Sampolan teollisuusalueelta on tarve saada uusi yhdystie Lahdentielle. Tien paikka on kaavassa esitetty pääosin yhteystarpeena ja sen tarkempi sijainti tullaan selvittämään myöhemmin. Radan länsipuolen linjaus on kaavassa osoitettu.

Keskustasta itään johtavan Käkeläntie on esitetty katkaistavaksi Lahti-Loviisa -radan ylikäytävän kohdalta. Perusteluna tälle on se, että ylikäytävä on vartioimaton ja vaarallinen ja lisäksi Käkeläntien läpiajoliikennettä on tarpeen vähentää Kärrytien ja Viljamaantien välisellä osuudella, koska tien varrella sijaitsee Jokivarren koulu sekä runsaasti asutusta. Käkelän radan itäpuoleiselle alueelle ajoneuvoliikenne tulee kulkemaan Artjärventien ja Piikainkyröntien kautta.

Keskustan länsipuolella olevan Vääräkoskentien alueen kasvaessa asumisen alueena on alueelle osoitettu uusi tieyhteys Luhtikyläntieltä Päärniläntielle.

#### 5.1.5 Virkistysalueet

Virkistys- ja liikunta-alueina keskustassa on esitetty nykyiset Ämmäntöyrään ja Mäntylän alueet. Lähivirkistyspaikkoja on lisäksi kaikilla asuntoalueilla. Virenojalla virkistysalueena

on osoitettu uimalammet ja niiden ympäristö. Tavoitteena on, että eri liikuntapaikat liittyvät entistä tiiviimmin yhteiseksi verkostoksi. Tämä edellyttää eritasoyhteyksien rakentamista pääteiden poikki. Ulkoilu- ja latureitit on esitetty kaavan liitekartalla.

#### 5.1.6 Erityisalueet

Maa-ainesten ottoalueeksi on esitetty nykyinen alue Ämmäntöyräällä Linjatien pohjoispuolella. Uusia maa-aineisten ottoalueita ei kaava-alueella ole. Muita erityisalueita ovat nykyisinkin käytössä olevat yhdyskuntateknisen huollon alueet kuten muuntoasemat ja kaukolämpölaitos. Vedenottamot on eritetty omalla kohdemerkinnällään. Ämmäntöyrään ampumarata on nykyisellä paikallaan ja nykyisessä laajuudessaan.

Orivillen Hevoskylän alue on esitetty asemakaavan rajausten mukaisesti.

Palojoen varteen on varattu alue noin 6 ha peltoalue siirtolapuutarhaa ja palstaviljelyä varten. Alueen kysyntä ja tarve jää nähtäväksi. Sen vuoksi kaavamääräyksellä on mahdollistettu myös alueen käyttö viereisten pientaloalueiden laajennukseen.

Tietävälässä toimii nykyisin motocross-rata. Alueelle ollaan etsimässä uutta paikka, koska nykyinen on tärkeää pohjavesialuetta ja liittyy virkistysalueisiin ja kouluun. Motocross-rata päätettiin osoittaa kaavassa, koska korvaavaa paikkaa ei toistaiseksi ole tiedossa eikä toiminnasta aiheudu merkittävää riskiä pohjavesille, sillä polttonesteitä tai öljyjä ei alueella varastoida.

#### 5.1.7 Maa- ja metsätalousalueet

Maisemallisesti arvokkaita peltoalueita on kaava-alueella Virenojalla useassa paikassa, Tietävälässä Tietäväläntien varressa sekä keskustan itäpuolella olevat Luhtaistenpellot. Nämä alueet tulee säilyttää avoimina.

Maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joilla on ulkoilun ohjaamistarvetta, on Ämmäntöyrän alueella sekä Viikarintien itäpuolella.

Maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja, on Virenojalla ja Niemenkylässä.

Kaavamääräysten mukaan metsänhoitotoimille tulee hakea maisematyö lupa

- MY-, MU-, MA-alueilla
- valtakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla
- luontosuhteiltaan arvokkailla alueilla
- valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävillä kulttuurihistoriallisilla alueilla

Lupa on luonnollisesti tarpeen myös VU-, VL- VR-alueilla.

#### 5.1.8 Suojelu

Luonnonsuojelullisesti arvokkaat luontokohteet on osoitettu MY- tai VR-alueiksi. Laajimmat yhtenäiset suojelualueet ovat Porvoonjoen ympäristössä ja Ämmäntöyräällä.

Esihistorialliset ja historiallisen ajan muinaisjäännekohteet on merkitty kaavaan kohdemerkinnöillä sm-1 ja sm-2. Muinaisjäännekohteita on runsaimmin Porvoonjoen ympäristössä, mitä aluetta on myös laajasti tutkittu.

Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt on merkitty kaavaan aluemerkinällä ku. Paikallisesti merkittävät alueet on osoitettu /s-merkinnällä.

Suojelukohteet on erikseen esitetty liitekartalla.

## 5.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 7250 ha, jos asema/rakennuskaavoitettua on 1112 ha.

Kaavassa on varattu alueita seuraavasti

	Nykyiset (ha) (asemakaavoitetut tai pääosin rakennetut)	Uudet (ha)	Yhteensä (ha)
<b>A</b>	29		<b>29</b>
<b>AK</b>	34		<b>34</b>
<b>AP</b>	699	555	<b>1254</b>
<b>C</b>	30		<b>30</b>
<b>P ja PY</b>	64	18	<b>82</b>
<b>TP, TPA ja TY</b>	138	14	<b>152</b>
<b>RP ja RA</b>	2	6	<b>8</b>
<b>E, EH, EO, ET ja EA</b>	125		<b>125</b>
<b>VL, VR ja VU</b>			<b>424</b>
<b>SR</b>			<b>1</b>
<b>M, MA, MU ja MY</b>			<b>5041</b>
<b>W</b>			<b>70</b>

Kokonaan toteutuessaan uudet asuinalueet mahdollistaisivat noin 2800 uuden asunnon rakentamisen (tehokkuudella 6-7 pientalotonttia/ha) ja työpaikka-alueille voisi syntyä 240 uutta työpaikkaa (aluetehokkuus 0.2 ja rakennusala 150 k-m<sup>2</sup>/työpaikka) Maanomistus ym. syistä johtuen kaikkia alueita ei kuitenkaan saada kokonaan käyttöön.

## 5.3 Kaavan vaikutusten arviointi

### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Osayleiskaava on nykyistä kaupunkirakennetta täydentävä ja tiivistävä. Laajenemisalueet liittyvät kiinteästi nykyisiin ja etäisyydet ydinkeskustaan pysyvät pieninä. Keskustan lähialueet asemakaavoitetaan, mikä vähentää suunnittelutarveratkaisujen määrää.

Virenoilla kylämäinen ilme ja maaseutumaisuus peltoineen ja metsineen säilyy. Uusi pientalorakentaminen sijoittuu nykyisten raittien tuntumaan.

### 5.3.2 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavassa ei ole osoitettu täysin uusia isoja asuinalueita, vaan uudet alueet liittyvät olemassa oleviin asuinalueisiin täydentäen ja tiivistäen niitä, joten kaavalla ei ole merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia. Kaava pohjautuu alueen väestömäärään vuosittaiseen noin yhden prosentin kasvuun, ja väestön kasvu jakautuu alueen eri osiin. Pääosa uudisrakentamisesta on pientaloja ja alueet jakaantuvat maastomuotojen ja maanomistuksen määrääminä pienehköihin yksiköihin joten uusia suuria, nopeasti kasvavia asuntoalueita ei synny.

### 5.3.3 Vaikutukset luonnonoloihin ja maisemaan

Kaavassa on merkittäviksi todetut luonnonalueet jätetty rakentamatta.

Suuret peltoaukiot ja maisemallisesti merkittävät avomaisemat on kaavassa merkitty maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi, jotka kaavamääräyksen mukaan tulee säilyttää avoimina. Maiseman lakialueet, jokien rannat ja jyrkät rinteet säilytetään mahdollisuuksien mukaan rakentamattomina. Suurin muutos maisemaan tulee Arolan alueella, mihin on osoitettu eniten uutta rakentamista. Alue on nykyisin peltoa ja metsää.

Vaikutukset pohjavesiolosuhteisiin jäävät pieniksi, koska muodostumisalueille on esitetty hyvin vähän uutta rakentamista. Väljää pientalorakentamista on osoitettu Virenojan kylälle, missä pohjavesialueille rakentaminen edellyttää jätevesiviemäröinti tai umpikaivoratkaisuja. Pohjavesialueille ei ole osoitettu uutta teollisuutta. Virenojan ja Tönnön vedenottamoille on varattu noin 300 metrin suojaetäisyys virtaussuunnassa lähimpiin uudisrakennuksiin. Muut vedenottamot sijoittuvat savikoille tai nykyiseen taajamarakenteeseen.

#### 5.3.4 Liikenteelliset vaikutukset

Asutuksen ja toimitilarakentamisen lisääntyminen aiheuttaa myös lisääntyvää liikennettä. Uusien tieyhteyksien avaaminen Arolan alueelta pohjoiseen Helsingintielle ja etelään Tietävälän kautta Pakaantielle suuntaavat uuden asutuksen liikenteen pois nykyisiltä tonttikaduilta.

Vilkkaalla Lahdentiellä (167) liikennemäärät tulevat edelleen kasvamaan. Lisääntyvän meluhaitan vuoksi kaavassa on tarpeellisiin kohtiin merkitty melunselvitystarve. Kehäväylän rakentaminen Heinämaantieltä Lahdentielle vähentää raskasta liikennettä keskustan kautta Sampolaan.

Käkeläntien katkaiseminen vartioimattoman tasoristeyksen kohdalta edesauttaa liikenneturvallisuutta.

Asutuksen lisääntyminen sekä keskustaan että Virenojalle tuo myös uusia asiakkaita joukkoliikenteelle, mikä edesauttaa nykyisen palvelutarjonnan säilymistä ja mahdollisesti myös sen parantumista.

#### 5.3.5 Taloudelliset vaikutukset

Taajamarakenteen säilyttäminen tiiviinä edesauttaa yhdyskunnan rakentamis- ja käyttökustannusten pitämistä kohtuullisina. Kaavaratkaisu ei aiheuta liikkumiskustannuksiin merkittävää kasvua. Lisärakentaminen edellyttää paikoin nykyisen katuverkon kunnostusta ja täydentämistä.

Keskustaajaman lisärakennusalueet voidaan kytkeä nykyisiin kuntateknisiin verkostoihin ilman suuria kynnysinvestointeja ja alueet voidaan rakentaa vaiheittain. Isoimpia menoeriä ovat uudet kokoojakatuyhteydet Kankaanmäeltä Arolan alueelle etelään ja yhdystie Luhtikyläntien ja Päärniläntien välille Niemenkylässä. Yhdystien rakentaminen Lahdentieltä Heinämaantielle toteutunee vaiheittain länsipäästä alkaen. Rautatien ylitys nostaa siinä itäosan rakentamiskustannuksia.

Virenojalla kylän keskustassa olevat alueet voidaan kohtuullisen pienin kustannuksin kytkeä vesihuoltoverkkoon. Reuna-alueilla voidaan harkita myös tonttikohtaisia tai taloryhmien yhteisiä järjestelyjä.

### 5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

#### 5.4.1 Kaavan oikeusvaikutukset

Keskusta-Virenojan osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena. Kaava on osassa Niemenkylää päällekkäinen Länsi-Orimattilan osayleiskaavan kanssa ja korvaa sen tältä osin. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Yleiskaava ei muulla tavoin ole voimassa asemakaava-alueilla.

MRL 43 §:n mukaisesti rakennusten rakentaminen siten, että se vaikeuttaa yleiskaavan toteutumista on kielletty.

Maanomistajien tulee toiminnassaan huomioida kaavassa annetut määräykset muinaismuistojen ja pohjaveden sekä arvokkaiden luonto- ja rakennuskulttuurikohteiden turvaamisesta. Samoin on huomioitava virkistys- ja maisemansuojelunäkökohdat, joita koskevat määräykset ohjaavat erityisesti metsien käsittelyä.

#### 5.4.2 Asuminen

Keskustan alueella olevat asuntoalueet ovat asemakaavoitettuja ja uudet alueet asemakaavoitetaan ennen niiden laajamittaista käyttöönottoa. Virenojalle ei ole tarkoitus toistaiseksi laatia asemakaavoja. Nämä alueet on erikseen osoitettu kaavakartalla merkinnällä AP-1 ja niillä on voimassa rakennusjärjestyksen määräykset minimimitonttikoosta ja rakentamisen määrästä.

AP-alueet on tarkoitettu pääosin pientaloasutukselle. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluja ja virkistysalueita sekä pienimuotoisia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja.

A-alueilla (asuntoalueet) rakennuskanta on monipuolista pientaloista kerrostaloihin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluja ja virkistysalueita sekä pienimuotoisia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja.

Etenkin Vireojalla osa pientaloasunnoista on vapaa-ajankäytössä, osa ympäri vuoden asuttuja. Ainut puhtaasti lomarakentamiseen tarkoitettu alue on osoitettu kylän itäosalle merkinnällä RA.

Jokien rannoille on jonkin verran rakentamishalukkuutta. Kaavamääräyksellä todetaan, että rantavyöhykkeet M-, MY- ja MA-alueilla on ensisijaisesti tarkoitettu rakentamattomiksi. Mahdollinen rakentaminen edellyttää alueen asemakaavoittamista tai riittävän laaja-alaisen mitoitustarkastelun laatimista poikkeuslupaharkinnan pohjaksi. Mitoitustarkastelu on luontevinta tehdä kantatilaperiaatteella ja käyttäen kaupungin kanssa erikseen sovittavia mitoitustiluksia rantaviivan pituudesta ja laadusta riippuen.

#### 5.4.3 Keskustatoiminnot

Keskustatoimintojen aluetta (C) on kaupungin keskustassa. Alue on asemakaavoitettua ja sillä on sekä asuntoja että palvelu-, hallinto-, toimisto- ja myymälätiloja. Alueella on myös puistoja ja muita viheralueita. Alueelle voidaan sijoittaa myös vähittäiskaupan suuryksiköjä.

#### 5.4.4 Palvelut

Palvelujen alue (P) –merkinnällä on osoitettu sekä yksityisten että julkisten palvelujen alueita. Alueiden rakennusoikeudet määritellään asemakaavoituksella. Alueita on osoitettu Lahdentien varteen Orivilleen ja sen pohjoispuolelle uudelle alueelle sekä Artjärventien varteen. Näille alueille voi sijoittaa myös tilaa tarvitsevan erikoiskaupan yksiköitä. Lähipalveluja varten on varattu P-alueita Virenojalla, Niemenkylässä, Tönnössä ja Arolassa. Alueet on tarkoitettu lähinnä pienille elintarvikekaupoille tai –kioskeille tai muulle vastaavan tyyppiselle lähialuetta palvelevalle toiminnalle.

Julkisten palvelujen ja hallinnon alueiksi (PY) on osoitettu lähinnä nykyisten koulujen ja muiden julkisten rakennusten alueita.

#### 5.4.5 Työpaikka- ja teollisuusalueet

Teollisuusalueina, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) on osoitettu nykyiset teollisuusalueet Olostentien Varressa Tietävälässä sekä Virkkeen tekstiilitehtaan alue Kankaanmäellä.

Työpaikka-alueita (TP) on keskustan itäpuolella Käkelässä, Viljamaantien itäpuolella ja Sampolassa sekä keskustan pohjoispuolella Orivillä. Uusia alueita on näistä Orivillen pohjoinen alue. Alueilla voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta sekä myymälä- ja varastotilaa.

#### 5.4.6 Liikenneyhteydet

Alueella kulkevat seututiet 167, 164 ja 172 sekä yhdystiet ja kokoojakadut on karttaan merkitty yhtenäisellä viivalla. Lahti-Loviisa rautatie on merkitty omalla merkinnällään. Suunnitellut uudet väylät on erotettu omalla värillään ja niiden linjaus tarkentuu asemakaavoissa. Sijainniltaan epävarmat ja ajallisesti ei-kiireiset väylät on näytetty yhteystarve-merkinnällä. Kevyen liikenteen reitistöjä on jo nyt rakennettu paljon ja niitä ei jo esitysteknisistä syistä osoiteta kaavakartalla.

#### 5.4.7 Virkistysalueet

Virkistysalueet on osoitettu kaavamerkinnöillä lähivirkistysalue VL, urheilu- ja virkistyspalvelujen alue VU sekä retkeily- ja ulkoilualue VR. Virenojan uimaranta on osoitettu kohdemerkinnällä. Ulkoilureitit on osoitettu liitekartalla. Asemakaavoitettavien alueiden pienehköjä puistoalueita ei ole erotettu A- tai AP-merkinnän sisällä.

#### 5.4.8 Erityisalueet

Keskustassa oleva hautausmaa-alue on esitetty merkinnällä EH.

Orivillen hevoskylän alue on esitetty erityisalueen merkinnällä. Alue on tarkoitettu hevosten hoitoon ja hevosurheiluun liittyville toiminnoille. Alueelle voidaan sijoittaa myös hevosvalmennukseen liittyviä muita tiloja sekä vapaa-ajanvietto ja matkailutiloja asemakaavalla tarkemmin määrättävällä tavalla.

Maa-ainestenottoalueena EO/MU on esitetty käytössä oleva Ämmänäyrään sora-alue. Merkintä osoittaa, että ainesten oton jälkeen alue maisemoidaan ulkoiluun soveltuvaksi metsätalousalueeksi.

Ämmänäyrään ampumarata-alue on merkitty nykyisen laajuusena merkinnällä EA.

Tietävälän motocrossrata on merkitty nykyisen laajuusena merkinnällä E-2/M. Radalle pyritään löytämään korvaava paikka, mutta siihen saakka toiminta voi jatkua nykyisellään.

Yhdyskuntateknisen huollon alueita (ET) ovat Tönnön ja Sampolan muuntoasemat, Sikosuo ja Pakaantien vedenottamot, jäteveden puhdistamo Niemenkylässä sekä keskustan kaukolämpölaitos.

Suurimmat sähkölinjat on merkitty kaavaan. Tönnöstä Pakaan suuntaan rakennettava voimalinja on osoitettu yhteystarpeena, koska sen linjausta ei ole vielä ratkaistu.

#### 5.4.9 Maa- ja metsätalousalueet

Maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M) on keskustan ympärillä sekä Virenojalla. Niillä sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen. Rakennuspaikan vähimmäiskoot on määritelty rakennusjärjestyksessä. Uusien rakennuspaikkojen tulee ensisijaisesti liittyä olemassa oleviin rakennuspaikkoihin tai sijoittua maisemallisesti sopiville alueille sekä tukeutua olemassa olevaan tieverkkoon. Rakennusten värityksen ja ulkomuodon tulisi sopeutua maisemaan ja vanhaan rakennuskantaan.

Maisemallisesti arvokkaita peltoalueita (MA) on Porvoonjoen ja Palojoen laaksoissa. Nämä alueet on tarkoitettu pääasiallisesti maanviljelyskäyttöön. Viljelysalueet tulee säilyttää avoimina. Haja-asutusluonteinen rakentaminen on sijoitettava olemassa olevan tilakeskuksen yhteyteen, metsäsaarekkeeseen tai metsän reunaan.

Maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) on Niemenkylässä ja Viikarissa sekä Ämmäntöyrään ja keskustan välissä. Alueen metsien käsittelyssä tulee sovittaa yhteen metsien hoidon ja ulkoilun tarpeet sekä ympäristöarvot. Rakentaminen tulee sijoittaa siten, ettei alueen ympäristöarvoja vaaranneta.

Maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) on osoitettu Niemenkylään sekä Virenojan länsiosaan. Näillä alueilla viljelyalueet tulee säilyttää avoimina. Haja-asutusluonteinen rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevan tiestön ja tilakeskusten yhteyteen, metsäsaarekkeeseen tai metsän reunaan. Uudisrakennusten ilme tulee sopeuttaa alueen kulttuurimaisemaan.

#### 5.4.10 Suojelu

Luonnon, maiseman ja rakennetun ympäristön arvokohteet sekä muinaismuistot on osoitettu kaavakartalla ja niiden säilymistä tehostettu kaavamääräyksillä.

Tärkeille pohjavesialueille on annettu kaavamääräys pohjaveden suojelusta.

#### 5.4.11 Vesialueet

Alueen halki kulkevat Porvoonjoki ja Palojoki, jotka yhtyvät keskustan länsipuolella.

### 5.5 Tavoitteiden toteutuminen

Tavoitteet yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä ja uusien kasvualueiden sijoittamisesta olemassa olevien välittömään läheisyyteen on voitu kaavatyössä toteuttaa hyvin. Maanomistajien ja muiden osallisten suhtautuminen on ollut myönteistä ja saadut palautteet ja toivomukset on pystytty pääosin ottamaan huomioon.

Laaditut luonto-, kulttuuri-, muinaismuisto- ja maisema-, pohjavesi- ym. selvitykset on voitu kaavoitustyössä hyödyntää ja sisällyttää kaavaratkaisuun. Ristiriitaa suojelutarpeiden ja muun maankäytön tavoitteiden välillä ei juurikaan noussut esiin.

Valtakunnallisesti merkittäviä kohteita kaava-alueella ovat Porvoonjoen maisema-alue sekä joukko rakennuksia ja niihin liittyviä kulttuurimaisema-alueita. Nämä on kaavassa osoitettu arvoalueina ja pyritty turvaamaan niiden säilyminen kaavamääräyksin. Välitöntä uhkaa minkään kohteen muutokselle ei ole näköpiirissä.

## 6 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

Osayleiskaavan tavoitteiden toteuttaminen vaatii monien tahojen yhteistoimintaa ja pitkäjännitteisyyttä. Orimattilan kaupungin rooli on niistä keskeisin. Kaupunki toteuttaa kaavaa maanhankinnan, asemakaavoituksen ja lupamenettelyjen kautta ja vastaa kunnallistekniikan ja katujen rakentamisesta sekä virkistysalueiden kunnostuksesta ja hoidosta. Julkisten palvelujen järjestäminen ja sekä kaupallisten palvelujen ja elinkeinotoiminnan toimintaedellytysten turvaaminen ja yleisestä viihtyvyydestä ja turvallisuudesta huolehtiminen ovat niin ikään toimenpiteitä osayleiskaavan tavoitteiden saavuttamiseksi.