

Asiakirjatyyppi

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Päivämäärä

**25.10.2024**

Hyväksytty

**28.10.2024**



# **PENNALA–VIRENOJAN OSAYLEISKAAVA**

## Orimattilan kaupunki

## **PENNALA–VIRENOJAN OSAYLEISKAAVA ORIMATTILAN KAUPUNKI**

<b>Projekti</b>	Pennala–Virenojan osayleiskaava
<b>Projekti nro</b>	1510086092
<b>Asiakirjatyyppi</b>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
<b>Päivämäärä</b>	25.10.2024
<b>Laatija</b>	Niko Mäkinen, Ramboll Finland Oy
<b>Tarkastaja</b>	Henna Leppänen, Ramboll Finland Oy
<b>Hyväksyjä</b>	Suvi Lehtoranta, Orimattilan kaupunki

### **Yhteystiedot**

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

kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta, p. 040 515 5183  
sähköpostiosoitteet: [etunimi.sukunimi@orimattila.fi](mailto:etunimi.sukunimi@orimattila.fi)  
kaupungin kirjaamo: [kirjaamo@orimattila.fi](mailto:kirjaamo@orimattila.fi)

### **Kaavan laatija**

Ramboll Finland Oy  
projektipäällikkö Tiina Heikkilä  
p. 044 901 4097  
[etunimi.sukunimi@ramboll.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ramboll.fi)

### **Hankevastaava**

Fortum Renewables Oy  
hankekehityspäällikkö Ville Ahvikko  
+358 50 572 0520  
[etunimi.sukunimi@fortum.com](mailto:etunimi.sukunimi@fortum.com)

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa osayleiskaavan laadintaan sekä miten osayleiskaavan selvityksiä on tarkoitus tehdä ja mitä vaikutuksia arvioidaan. Lisäksi tässä suunnitelmassa esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus ja tavoitteet sekä kaavatyön lähtötilanne ja kaavan laadinnan eri työvaiheet, aikataulu ja mistä kaavoituksesta saa lisätietoa.*

Osallistuminen ja vaikutusten arviointi suunnitellaan jokaista kaavaa varten erikseen. Tämä suunnitelma on laadittu Pennala–Virenojan osayleiskaavan laatimiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 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 kaupungin internetsivuilla. Suunnitelmaa voidaan päivittää tarpeen mukaan työn edetessä.

## **SISÄLLYSLUETTELO**

<b>1.</b>	<b>Kaavan perustiedot</b>	<b>3</b>
1.1	Suunnittelualueen sijainti	3
1.2	Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus	3
1.2.1	Hanketoimijan tavoitteet	3
1.2.2	Orimattilan kaupungin tavoitteet	4
<b>2.</b>	<b>Suunnittelun lähtökohdat</b>	<b>4</b>
2.1	Nykytilanne	4
2.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	4
2.3	Lahden kaupunkiseutusuunnitelma	5
2.4	Maakuntakaava	7
2.5	Yleiskaavat	10
2.6	Asemakaava	14
2.7	Rakennusjärjestys	14
2.8	Maanomistus suunnittelualueella	14
<b>3.</b>	<b>Osallistuminen suunnitteluun</b>	<b>15</b>
3.1	Osalliset	15
3.2	Viranomaisyhteistyö	16
3.2.1	Aloitus- ja valmisteluvaihe	16
3.2.2	Ehdotusvaihe	16
3.2.3	Hyväksymisvaihe ja voimaantulo	16
<b>4.</b>	<b>Tiedottaminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen</b>	<b>17</b>
<b>5.</b>	<b>Vaikutusten arviointi</b>	<b>17</b>
5.1	Laaditut selvitykset	18
5.2	Laadittavat erillisselvitykset	18
5.3	Yhteisvaikutukset	18
<b>6.</b>	<b>Kaavahankkeen aikataulu</b>	<b>19</b>
6.1	Aloitus- ja valmisteluvaihe	19
6.2	Ehdotusvaihe	19
6.3	Hyväksymisvaihe	19
6.4	Muutoksenhaku	19
6.5	Toteuttaminen	19

# 1. Kaavan perustiedot

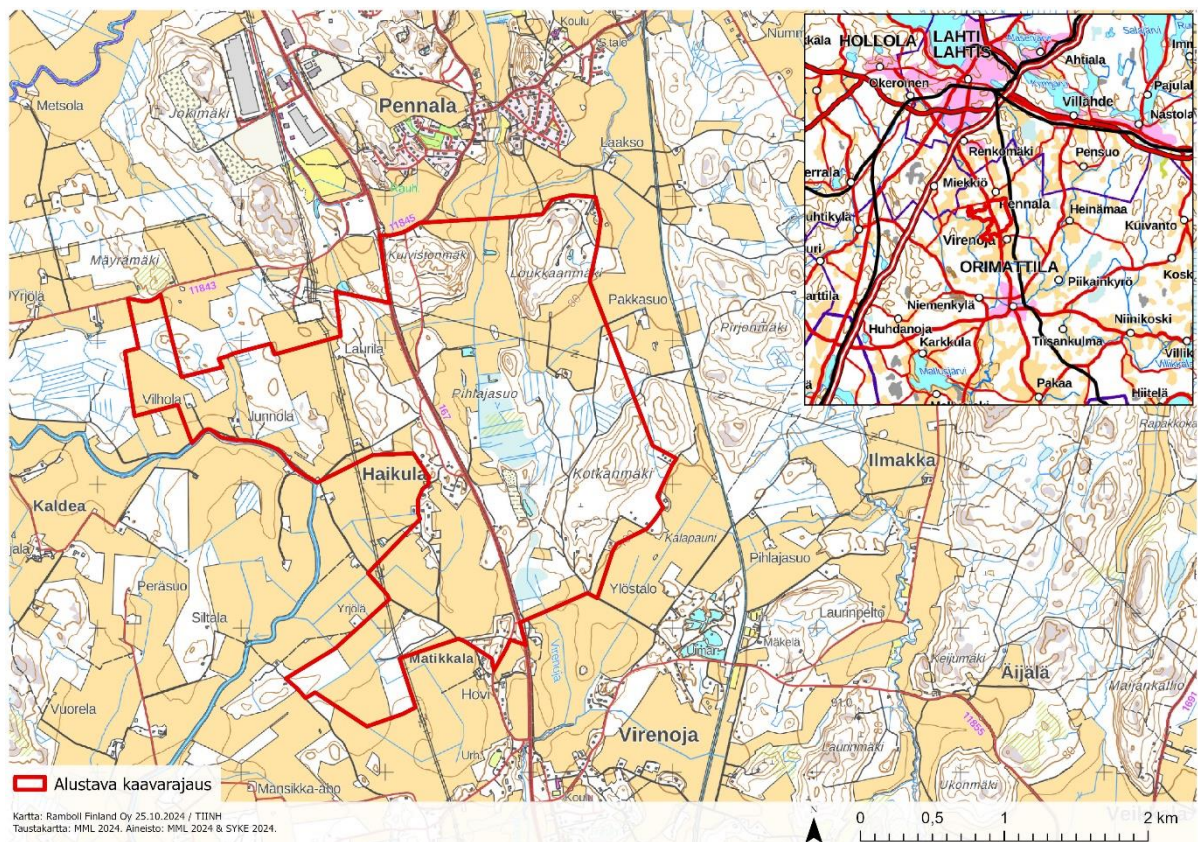
## 1.1 Suunnittelualueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Päijät-Hämeen maakunnan eteläosassa, Orimattilan kaupungin Haikulan alueella, noin seitsemän kilometriä Orimattilan keskustaajamasta pohjoiseen. Lahden keskusta sijaitsee noin 11 kilometrin päässä suunnittelualueesta pohjois-luoteeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 626 hehtaaria.

## 1.2 Kaavoitustehtävän määrittely ja tarkoitus

### 1.2.1 Hanketoimijan tavoitteet

Fortum Renewables Oy suunnittelee aurinkoenergian tuotantoa kaava-alueelle. Orimattilan kaupunki on päättänyt kaavoituksen käynnistämisestä (kaupunkikehitys- ja tekninen lautakunta 16.4.2024 § 50, kaupunginhallitus 22.4.2024 § 158). Kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa aurinkovoimalan rakentaminen enintään noin 350 hehtaarin suuruiselle alueelle. Aurinkovoimalan teho olisi noin 220 MW, ja arvioitu vuosituotanto noin 280 GWh. Aurinkopaneelien lisäksi alueelle on tarkoitus rakentaa tarvittava huoltotiestö ja sisäinen sähkönsiirto sekä maakaapelilla toteutettava liityntä sähköasemalle. Aurinkovoima-alue pyritään sovittamaan yhteen alueen luonnon- ja maiseman arvojen kanssa. Osayleiskaava on tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena MRL 42.1 §:n mukaisena yleiskaavana sekä niin, että yleiskaava voisi aurinkovoima-alueiden (EN/au) osalta toimia suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL 44 §:n mukaisesti.



Kuva 1-1 Kaava-alueen alustava rajaus peruskartalla.

### **1.2.2 Orimattilan kaupungin tavoitteet**

Orimattilan kaupunki haluaa kaavatyössä tarkastella alueen taajamarakentamiseen varattujen kohteiden laajuutta ja sisältöä. Nykyisten kaupungin tavoitteiden valossa tarkoituksena on tiivistää olemassa olevia keskuksia hyvien yhteyksien varrelle, jolloin Pennalan–Virenojan alueella mahdollistetaan edelleen hillittyä haja-asutusluonteista rakentamista, mutta pienemmässä mittakaavassa, mitä vanhoissa yleiskaavoissa. Orimattilan kaupungilla ei ole tavoitteena osoittaa Pennala–Virenojan osayleiskaavan suunnittelualueelle uusia asemakaavoitettavia alueita.

## **2. Suunnittelun lähtökohdat**

### **2.1 Nykytilanne**

Suunnittelualue on pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta seututien 167 varrella Pennalan-tien ja Pakkasuontien välisellä alueella.

Suunnittelualueeseen kuuluvia metsäalueita ovat mm. Kotkanmäki, Kuivistonmäki ja Loukkaanmäki. Laajempi peltoalue on Lähdepelto. Suoalueita ovat mm. Pihlajasuo ja Kaurasuo. Suunnittelualueella on jonkin verran hajaluonteista asutusta.

Suunnittelualue rajautuu lännessä noin kilometrin matkalta Porvoonjokeen. Seututien 167 itäpuolella Haikulassa sijaitsee sorakuoppa sekä täytemaa-alue.

Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita; Virenojan kulttuurimaisema sekä Pennalan kulttuurimaisema. Lisäksi kaava-alueen eteläosa on osa Virenojan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

### **2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017, ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

Tämän kaavan suunnitteluun vaikuttavat ainakin seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

#### *Terveellinen ja turvallinen elinympäristö*

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

#### *Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat*

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta, edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä ja huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävytydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä sekä huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden säilymisestä.

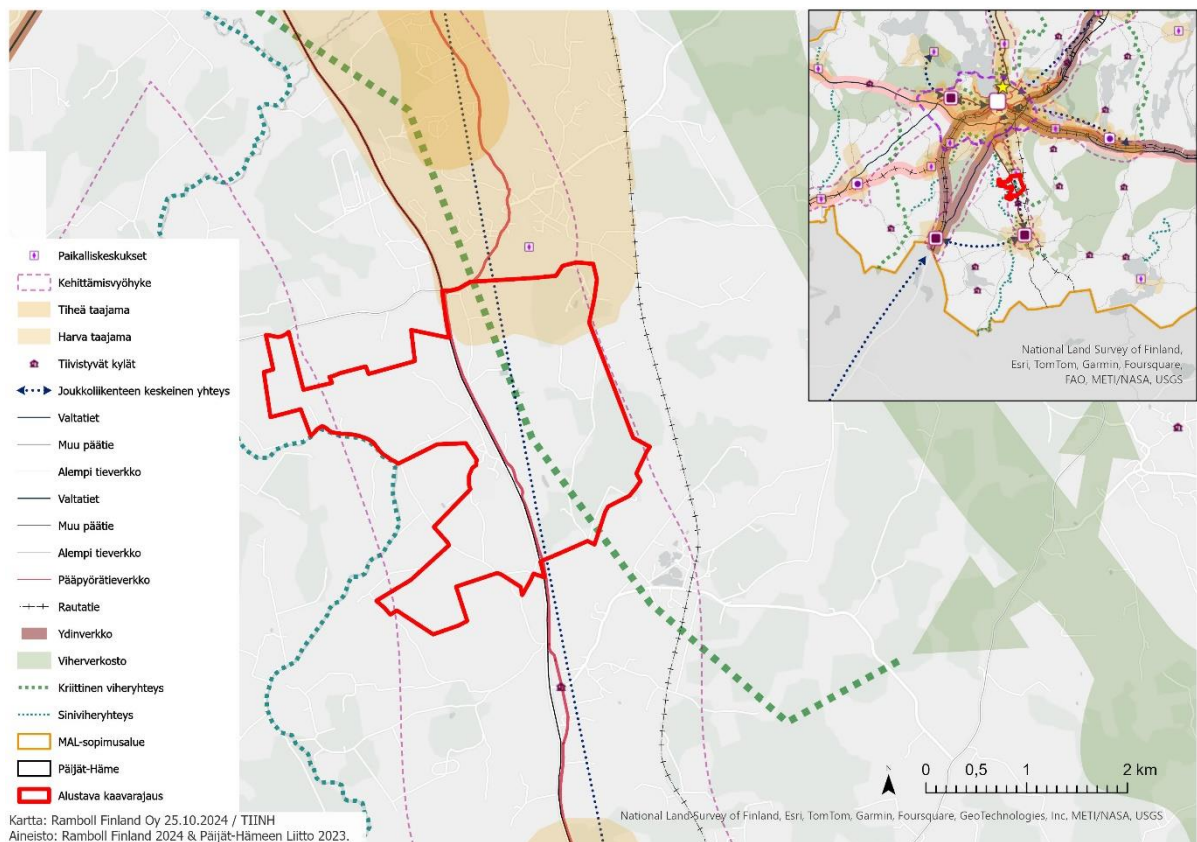
#### Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.
- Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukukuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

### 2.3 Lahden kaupunkiseutusuunnitelma

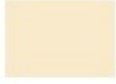







Lahden kaupunkiseudulla on maankäytön, asumisen ja liikenteen seudullinen MAL-suunnitelma valtion kanssa. Sopimuksen piiriin kuuluvat Lahden kaupungin lisäksi Orimattilan ja Heinolan kaupungit sekä Hollolan, Asikkalan, Kärkölän ja Iitin kunnat. MAL-sopimus velvoittaa laatimaan alueelle kaupunkiseutusuunnitelman.

Kaupunkiseutusuunnitelma ei ole lainvoimainen kaava, mutta se pohjustaa kuntien yleiskaavojen laatimista. Lahden kaupunkiseutusuunnitelma on hyväksytty MAL-alueen kaupunkien ja kuntien valtuustoissa vuonna 2023. Kaupunkiseutusuunnitelmaan kuuluvat asumisen, elinkeinojen, liikenteen ja viherverkoston teemat. Kaupunkiseutusuunnitelmassa ei ole osoitettu esimerkiksi energia- ja kulttuuriympäristöalueita.



Kuva 2-1 Ote Lahden kaupunkiseutusuunnitelmasta. Punaisella kaava-alueen rajaus.

Lahden kaupunkiseutusuunnitelmassa suunnittelualueelle kohdistuu seuraavia merkintöjä:

Karttamerkintä	Kuvaus
	Harva taajama. Harvat taajama-alueet reunustavat tiheän taajaman alueita ja muodostavat myös yksittäisiä alueita. Alueiden rakennuskanta on pientalovaltaista. Väestötiheys on pieni ja asumisväljyys suuri.
	Elinkeinoelämän kehittämisvyöhyke. Kehittämisvyöhykkeet ovat uuden yritystoiminnan ja työpaikkojen potentiaalisia sijoittumisalueita tulevaisuuden kasvavassa aluetaloudessa. Useimmat kehittämisvyöhykkeet sijaitsevat suurimpien keskusten välisten pääliikenneväylien varsilla. Suurimmat ja voimakkaimmin kasvavat yritys- ja työpaikka-alueet sijaitsevat ydinalueella sekä kehittämisvyöhykkeillä sijaitsevista keskuksista. Kehittämisvyöhykkeiden muodostamisessa on huomioitu myös kuntien lyhyemmän tähtäimen alueidenkäyttötavoitteet.
	Laaja maatalousalue. Laajat yhtenäiset peltoalueet.
	Muu päätie. Muut pääväylät täydentävät valtatieverkkoa ja palvelevat erityisesti seudullista liikennettä.
	Pääpyörätieverkon pääreitti. Pääreitti yhdistää pyöräliikenteen saavutettavuusalueella (6,5 km vyöhyke kuntakeskusten ja Nastolan ja Hämeenkosken ympärillä) olevan suuren keskuksen pienempään keskukseseen. Pääreitti näkyy kulkijalle muun muassa infran laadussa sekä reittien jatkuvuudessa, sujuvuudessa ja laadukkaassa kunnossapidossa.
	Joukkoliikenteen keskeinen yhteysväli: Orimattila–Lahti. Joukkoliikenteen keskeiset yhteysvälit kuvaavat maakunnan sisäisiä ja maakunnan rajat ylittäviä tärkeimpiä yhteysvälejä, joilla joukkoliikenteen palvelutaso on muita joukkoliikennedyhteyksiä korkeampi. Keskeisiä yhteysvälejä on suurten keskusten ja taajamien välillä sekä Lahden keskusta-alueella.
	Kriittinen viheryhteys. Kriittinen viheryhteys luonnon ydinalueiden välillä (epäjatkuvuuskohtia jo nykyisellään).
	Siniviheryhteys. Siniviheryhteyksinä on esitetty maakunnan eteläosan peltovaltaisen alueen suurimmat joet, joiden reuna-alueet toimivat tärkeinä ekologisina yhteyksinä.

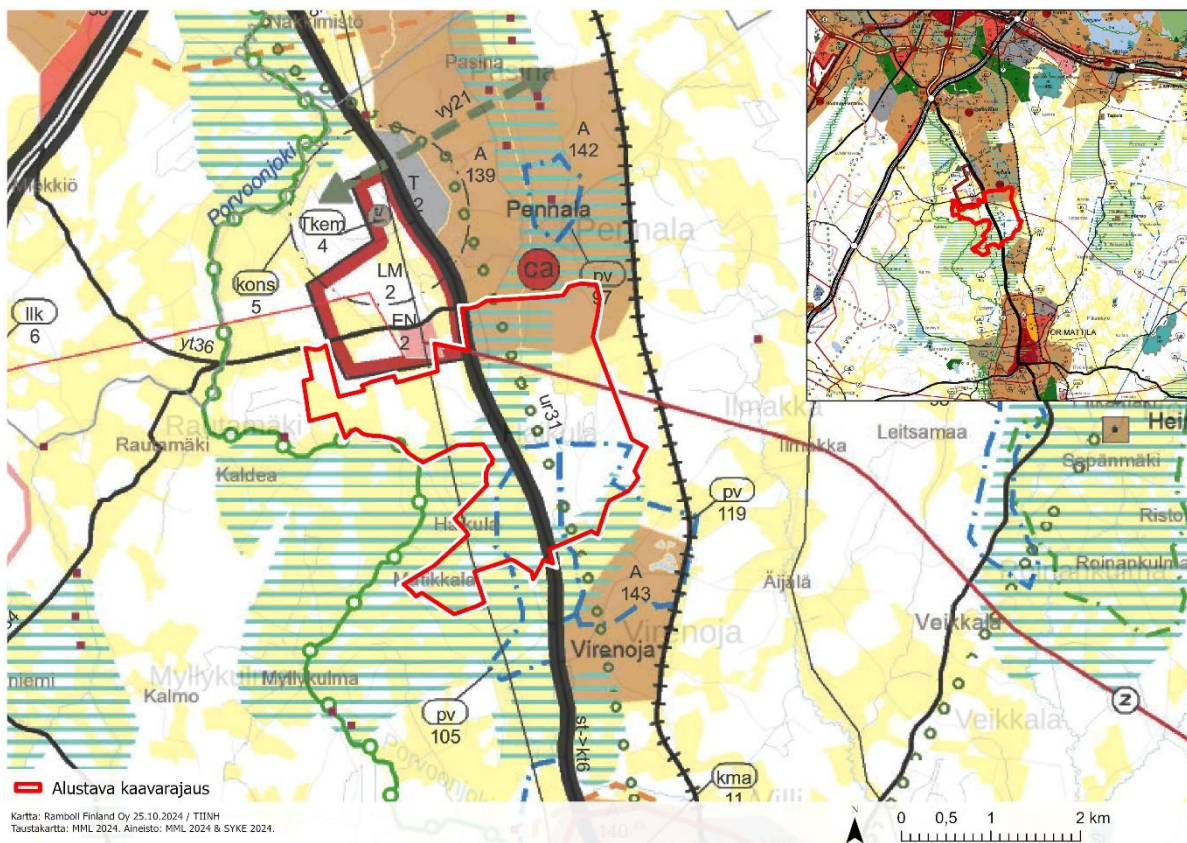
## 2.4 Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Päijät-Hämeen maakuntaan, jonka maakuntakaavoituksesta vastaa Päijät-Hämeen liitto. Alueella on voimassa 14.5.2019 lainvoiman saanut Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on suureksi osaksi ns. ”valkoista aluetta”. Pohjoisosiltaan alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee kaksi vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta (pv, Virenoja ja Matikkala). Suunnittelualueen pohjoisosaan on maakuntakaavaan merkitty merkittävästi parannettava voimalinja Niinikoski–Näkkimistö. Suunnittelualuetta halkoo etelä–pohjoissuunnassa maakuntakaavaan merkitty ulkoilureitti (ur) Orimattila–Lahti sekä voimajohto Orimattila–Lahti.

Pohjoisosassa suunnittelualue on pieneltä osin maaliikenteen aluetta (LM) sekä energiahuollon aluetta (EN). Suunnittelualue rajautuu lännen suunnalla maakuntakaavaan merkittävään Porvoonjoen melontareittiin (m).


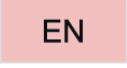


Suunnittelualue on osin kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (ma, Virenojan kulttuurimaisema sekä Pennalan kulttuurimaisema). Suunnittelualue sijoittuu näiden kahden maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen lisäksi osittain myös maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Virenojan kulttuurimaisema). Maakuntakaavassa on osoitettu lisäksi suunnittelualuetta halkova seututie 167 Lahti–Orimattila.



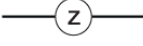


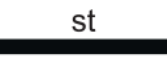


Kuva 2-2 Ote Päijät-Hämeen voimassa olevasta maakuntakaavasta. Punaisella kaava-alueen rajaus.



Maakuntakaavassa suunnittelualueelle kohdistuu seuraavia merkintöjä ja määräyksiä:

Maakuntakaavan kaavamerkintä	Merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys
	<p><b>Taajamatoimintojen alue</b> Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikennealueita, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä näiden tarvitsemia laajentumisalueita.</p> <p><i>Suunnittelumääräys:</i> Alueiden yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa lähtökohdaksi taajaman rakenteellinen eheyttäminen ja elinympäristön laadun parantaminen niin, että palvelut ja työpaikat ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa kävelen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä. Liikennejärjestelyillä tulee erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus.</p> <p>Alueiden käyttöönottossa ja mitoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen, toiminnalliseen joustavuuteen, ympäristön laatuun ja varautumiseen myrskyjen, rankkasateiden ja tulvien aiheuttamien haittojen vähentämiseksi.</p> <p>Alueiden suunnittelussa on osoitettava riittävästi sijoittumismahdollisuuksia ympäristöhäiriöitä tuottamattomalle elinkeinotoiminnalle.</p> <p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät kanssakäymis-, ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä ulkoilureitien jatkuvuus taajamien sisällä, asuinympäristön selkeys ja esteettömyys.</p> <p>Alueen suunnittelussa on otettava huomioon laajojen yhtenäisten peltoalueiden säilyminen.</p>
	<p><b>Energiahuollon alue</b> Merkinnällä osoitetaan energiahuoltoa palvelevia laitoksia tai rakenteita, kuten voimaloita ja suurmuuntamoalueita varten varattuja alueita.</p> <p>Alueilla on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.</p>
	<p><b>Maaliikenteen alue</b> Merkinnällä osoitetaan merkittävät tavaraliikenteen alueet.</p> <p>Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.</p> <p><i>Suunnittelumääräys:</i> Alueen suunnittelussa tulee varautua riittäviin oheisalueisiin erilaisille kuljetukseen ja jatkojalostukseen liittyville toiminnoille.</p>
	<p><b>Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue</b></p> <p><i>Suunnittelumääräys:</i> Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojeluun.</p> <p>Pohjavesille riskejä aiheuttavat uudet toiminnot on sijoitettava ensisijaisesti pohjavesialueiden ulkopuolelle.</p> <p>Jos toimintoja kuitenkin sijoitetaan pohjavesialueille, on ne suunniteltava siten, että ehkäistään pohjavesien pilaantuminen rakenteellisin suojaustoimenpitein.</p>

	<p><b>Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue</b>                  Alueen ominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai maisemanähtävyyksiä ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Päijät-Hämeen kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot on esitetty liitteessä 24.</p> <p><i>Suunnittelumääräys:</i>                  Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.</p>
	<p><b>Merkittävästi parannettava voimalinja</b>                  Merkinnällä osoitetaan olemassa olevan johdon alueelle osoitettavaa varausta lisäjohdoten rakentamiselle.</p> <p>Alueella on voimassa MRL:n 33§:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.</p>
	<p><b>Voimalinja</b>                  Merkinnällä osoitetaan 110 kV:n ja sitä suuremmat johtolinjat.</p> <p>Alueella on voimassa MRL:n 33§:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.</p>
	<p><b>Ohjeellinen ulkoilureitti</b>                  Merkinnällä osoitetaan maakunnallisten ulkoilureittien yhteystarpeet taajamien ulkopuolella.</p> <p><i>Suunnittelumääräys:</i>                  Suunnittelussa on turvattava ulkoilureittien toteuttamisedellytykset maakunnallisesti ja seudullisesti toimivana reitistönä sekä yhteydet virkistysalueisiin. Yksityiskohtaisessa reittisuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota olevan tiestön ja poluston käyttömahdollisuuksiin sekä luonnon arvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.</p>
	<p><b>Melontareitti</b>                  Merkinnällä osoitetaan melontaan soveltuvia reittejä.</p>
	<p><b>Seututie tai pääkatu</b>                  Seututiemerkinällä esitetään kuntakeskuksia, merkittäviä liikennettä synnyttäviä kohteita ja kaupunkikeskuksia yhdistävät väylät sekä niitä merkitykseltään vastaavat kadut.</p> <p>Tiealueilla on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.</p>

### Päijät-Hämeen maakuntakaava 2040

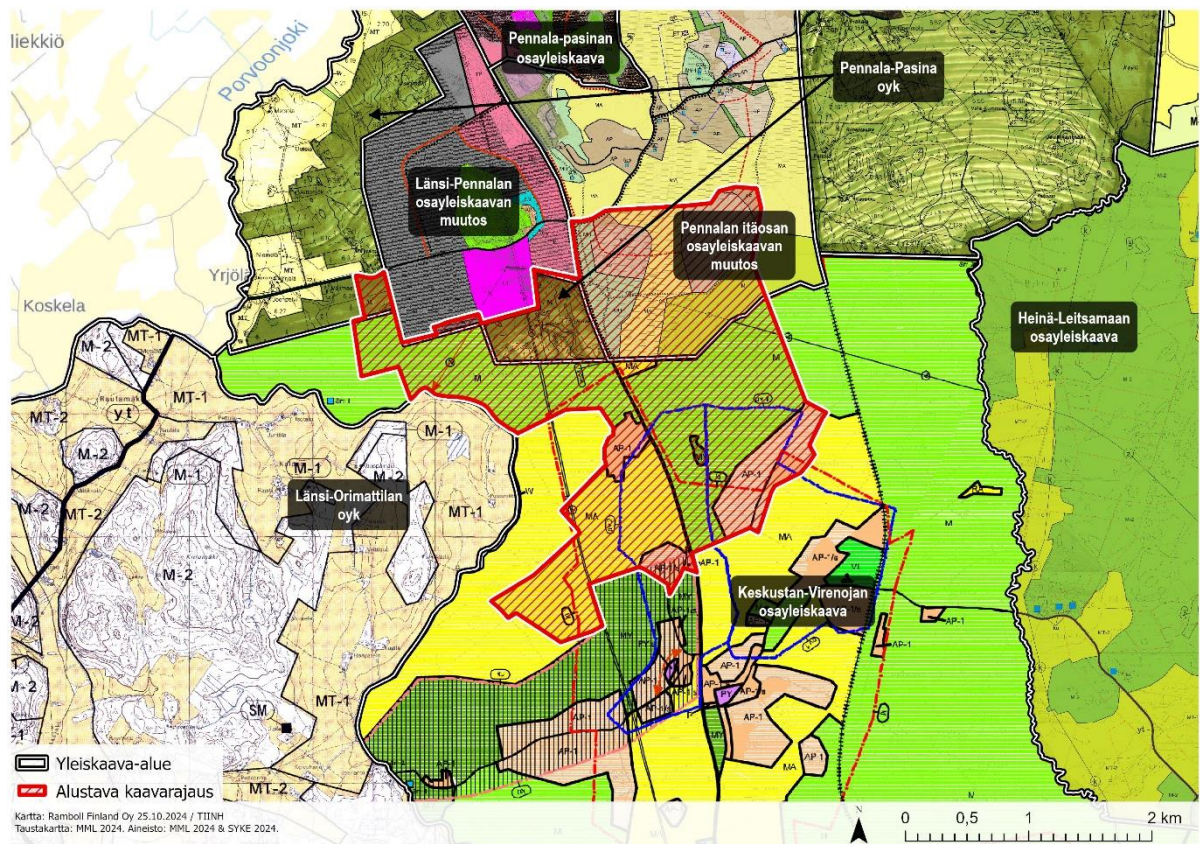
Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2040 laatiminen on vireillä. Maakuntahallitus on tehnyt käynnistämispäätöksen 1.12.2023, ja hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman 12.2.2024. OAS oli julkisesti nähtävillä 14.2.–15.3.2024. Alustavan tavoitteen mukaan maakuntakaavaluonnos olisi nähtävillä alkuvuodesta 2025, ja maakuntakaavaehdotus alkuvuodesta 2026. Maakuntakaava 2040 olisi tarkoitus hyväksyä vuoden 2026 aikana.

## 2.5 Yleiskaavat

Suunnittelualueella on voimassa useita yleiskaavoja. Näitä ovat:








- Keskustan–Virenojan osayleiskaava (2008)
- Pennalan itäosan yleiskaavan muutos (2016)
- Pennala–Pasina osayleiskaava (2000)

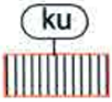


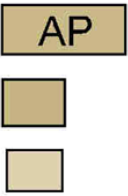



Kaava-alueen etelä- ja pohjoisosiin sijoittuu kaksi maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (keltaiset alueet). Itä-länsi-suuntaisesti kulkee maa- ja metsätalousvaltaisen alueen vyöhyke (vihreä). Kaava-alueen eteläosaan Lahdentien varrelle sekä Kotkanmäen alueelle sijoittuu yhteensä kolme pientalovaltaista asuntoaluetta, jota ei ole tarkoitus asemakaavoittaa. Kaava-alueen pohjoisosassa on kaksi pientalovaltaista asuntoaluetta, joista suurin osa on asemakaavoittamatonta sekä pitkän aikavälin reservialuetta. Kaava-alueen eteläosaan ulottuu kaksi pohjavesialuetta.




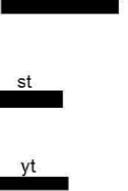

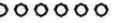





**Kuva 2-3 Ote suunnittelualueella sijaitsevista voimassa olevista yleiskaavoista. Punaisella viivalla on esitetty kaava-alueen alustava rajaus.**

Yleiskaavoissa suunnittelualueelle kohdistuu seuraavia merkintöjä ja määräyksiä:

<b>Keskustan–Virenojan osayleiskaava</b>	
	Pientalovaltainen asuntoalue, jota ei ole tarkoitus asemakaavoittaa vuoteen 2020 mennessä. Rakentamisessa noudatetaan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä.
	Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
	Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Viljelyalueet tulee säilyttää avoimina. Haja-asutusluonteinen rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevan tiestön ja tilakeskusten yhteyteen, metsäsaarekkeeseen tai metsänreunaan. Uudisrakennusten ilme tulee sopeuttaa alueen kulttuurimaisemaan. Alueen metsien käsittelyssä tulee sovittaa yhteen metsänhoidon tarpeet ja ympäristöarvot.
	Maisemallisesti arvokas peltoalue. Viljelyalueet tulee säilyttää avoimina. Haja-asutusluonteinen rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevan tiestön ja tilakeskusten yhteyteen, metsäsaarekkeeseen tai metsänreunaan. Alueella olevia metsäsaarekkeitä tulee hoitaa siten, että avomaisemien reunat säilyvät siisteinä.
	Tärkeä pohjavesialue.
	Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. pv1- ja pv2-alueilla rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa pohjaveden muuttamiskielto (Vesilaki 18 §) ja pilaamiskielto (Ympäristönsuojelulaki 8 §). Jätevesien käsittely on hoidettava kunnan jätevesien käsittelyohjeiden mukaisesti. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jos pohjavesialueen rajauksia muutetaan vesiviranomaisen päätöksellä, noudatetaan kulloisiakin aluerajauksia ja suojelumääräyksiä.
	Kyläkeskus ja sen lähialue. Alue, jolle uudisrakentaminen pyritään ohjaamaan. Asemakaavoittamattomilla alueilla rakennuspaikkojen tulee olla kooltaan ja sijainniltaan sellaisia, että toimiva vedenhankinta ja jätehuolto voidaan järjestää, kuitenkin vähintään 2000 m <sup>2</sup> .

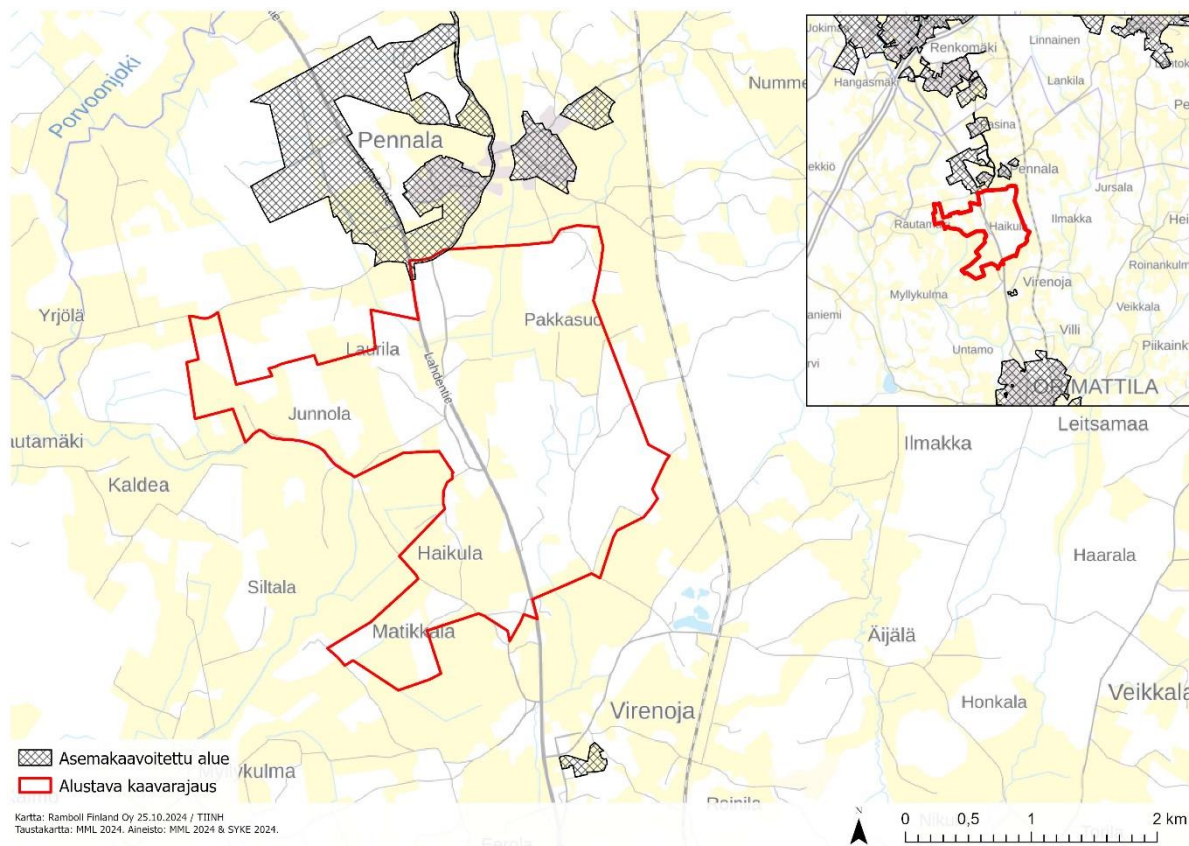
	<p>Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö. Uudisrakentaminen, rakennusten korjaus- ja muutostyöt sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee suorittaa siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti/maisemallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa.</p>
<p>/s</p>	<p>Alue, jolla ympäristö säilytetään. Uudisrakentaminen, rakennusten korjaus- ja muutostyöt sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee suorittaa siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti/maisemallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa.</p>
	<p>Suurjännitelinja.</p>
	<p>Suurjännitelinjan yhteystarve.</p>
<p><b>Pennalan itäosan yleiskaavan muutos</b></p>	
	<p>Pientalovaltainen asuntoalue.</p> <p>Toteutuneet alueet. Tummemmalla värisävyllä on osoitettu asemakaavoitetut tai pääosin rakennetut alueet.</p> <p>Uudet alueet. Vaaleammalla värisävyllä on osoitettu asemakaavoittamattomat tai pääosin rakentamattomat alueet.</p>
<p>/res</p>	<p>Pitkän aikavälin reservialue.</p>
	<p>Maa- ja metsätalousvaltainen alue.</p>
	<p>Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueen metsien käsittelyssä tulee sovittaa yhteen metsänhoidon ja ulkoilun tarpeet sekä ympäristöarvot. Rakentaminen tulee sijoittaa siten, ettei alueen ympäristöarvoja vaaranneta.</p>
	<p>Maisemallisesti arvokas peltoalue. Viljelyalueet tulee säilyttää avoimina. Haja-asutusluonteinen rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevan tiestön ja tilakeskusten yhteyteen, metsäsaarekkeeseen tai metsänreunaan.</p>

	<p>Maisemallisesti arvokas alue. Maakunnallisesti arvokas Pennalan kulttuurimaisema.</p>
	<p>Ohjeellinen tielinjaus.</p>
	<p>Tieliikenteen yhteystarve. Pitkän aikavälin yhteystarve, jonka toteutumiseen ja sijaintiin vaikuttaa Loukkaanmäen asumiseen varattujen reservialueiden rakentuminen.</p>
	<p>Nykyiset tiet ja linjat.  Seututie.  Yhdystie.</p>
	<p>Kevyen liikenteen reitti. Sijainti ohjeellinen.</p>
	<p>Ohjeellinen ulkoilureitti.</p>
	<p>Sähkölinja.</p>
<p><b>Pennala–Pasinan osayleiskaava</b></p>	
	<p>Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätaloukskäyttöön. Alueen rakentamisen tulee ensisijaisesti liittyä olemassa oleviin rakennuspaikkoihin ja sijoittua maisemallisesti sopiville alueille sekä tukeutua olemassa olevaan tieverkkoon.</p>
	<p>Pääsähkölinja. Rakentamisesta johtolinjan suojavyöhykkeelle tulee varata voimayhtiölle mahdollisuus lausunnon antamiseen. Rakennuksia ei tule sijoittaa 25 metriä lähemmäksi 110 kV:n ja 31 metriä lähemmäksi 400 kV:n johtoalueen keskilinjaa.</p>

## 2.6 Asemakaava

Suunnittelualueella ei sijaitse voimassa olevia asemakaavoja lukuun ottamatta Lahdentien ja Pennalantien risteysaluetta – suunnittelualueelle yltyä pienialaisesti Pennalan logistiikka-alueen laajennuksen yleisen tien alue (LT) sekä Pennalantien katualuetta.

Lähimmät asemakaavoitetut alueet ovat suunnittelualueen pohjoispuolella Pennalan logistiikka-alueen laajennus; Pennalan Mäkelän tila; Pennalantien katualue; Pennalan Lastikanmäki ja Lastikanrinne; Pennalan Riihelä; sekä Pennalan Uotilanrinne.



**Kuva 2-4 Asemakaavoitetut alueet suunnittelualueen ympäristössä. Punaisella kaava-alueen rajaus.**

## 2.7 Rakennusjärjestys

Orimattilan kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 27.11.2013.

## 2.8 Maanomistus suunnittelualueella

Maa-alueet ovat pääosaksi yksityisessä omistuksessa.

## 3. Osallistuminen suunnitteluun

### 3.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa kantaa kaavojen valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavoista mielipiteensä (MRL 62 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan osallisia ovat ne maanomistajat, joiden omistamia alueita kuuluu kaavoitettavaan alueeseen, sekä ne henkilöt, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavahanke saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Osallisia ovat myös ne viranomaiset, yhdistykset, järjestöt ja yhteisöt, jotka toimivat alueella tai joiden toimialaa kaavassa käsitellään. Näitä ovat ainakin:

Asukkaat, maanomistajat ja muut osalliset:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Kaavan vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat
- Yritykset ja elinkeinonharjoittajat
- Virkistysalueiden käyttäjät
- Muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Asukkaita edustavat yhteisöt, kuten asukasyhdistykset sekä kylätoimikunnat
- Tiettyä intressiä tai väestöryhmää edustavat yhteisöt kuten luonnonsuojeluyhdistykset
- Elinkeinoharjoittajia ja yrityksiä edustavat yhteisöt
- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt tai yritykset kuten energia- ja vesilaitokset
- Näitä ovat ainakin:
  - Orimattilan Vesi Oy
  - Orimattilan Lämpö Oy
  - Kymenlaakson Sähkö Oy
  - Fingrid Oyj
  - Suomen Turvallisuusverkko Oy
  - Alueen tiekunnat

Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Orimattilan kaupunki
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Tukes
- Päijät-Hämeen liitto
- Lahden museot (Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo)
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Etelä-Suomen aluehallintovirasto (AVI)
- Maanmittauslaitos
- Metsäkeskus
- Luonnonvarakeskus



### **3.2 Viranomaisyhteistyö**

Kaavahankkeesta käydään viranomaisneuvotteluja edellä mainittujen viranomaisten kanssa aloitus- ja ehdotusvaiheessa (MRL 66 §, MRA 18 §). Lisäksi voidaan järjestää työneuvotteluja.

Kaavaluonnoksesta- ja ehdotuksesta pyydetään lausunnot edellä mainituilta yhteisöiltä ja viranomaisilta. Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä varataan lausunnonantomahdollisuus yhdyskuntatekniikalle, rakennusvalvonnalle sekä ympäristönsuojelulle.

Hyväksymisaineisto lähetetään tiedoksi Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksiin. Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan Päijät-Hämeen liittoon sekä Maanmittauslaitokseen, ja lisäksi voimaantulosta tiedotetaan mm. kaupungin rakennusvalvontaviranomaista sekä Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksia.

#### **3.2.1 Aloitus- ja valmisteluvaihe**

Kaava kuulutetaan vireille kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla, paikallislehdissä Orimattilan Sanomat ja Orimattilan Aluelehti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytään viranhaltijapäätöksellä ja asetetaan nähtäville samalla kuulutuksella. Osallinen voi antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta Orimattilan kirjaamoon ([kirjaamo@orimattila.fi](mailto:kirjaamo@orimattila.fi)).

Kaavan laatimista varten tilataan selvityksiä konsulteilta. Kaavoittaja laatii näiden pohjalta kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston. Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta asettaa luonnoksen julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Viranomaistahoilta pyydetään lausunnot. Valmisteluvaiheen aineistoja voi kommentoida esittämällä mielipiteensä kirjallisesti kaavan laatijalle, myös nimettömänä. Saapuneet mielipiteet kootaan palauteraporttiin ja niihin laaditaan vastineet.

Osallisten kannattaa esittää mielipiteensä jo kaavan valmisteluvaiheessa, koska tässä vaiheessa vaikutusmahdollisuudet kaavan sisältöön ovat selvästi suuremmat kuin muistutusten ja valitusten tekeminen kaavoitusprosessin myöhemmissä vaiheissa.

#### **3.2.2 Ehdotusvaihe**

Kaavaehdotus laaditaan saadun palautteen pohjalta. Kaavaehdotuksen osia ovat kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen sekä kaavaselostus liitteineen (sisältäen myös mahdollisesti päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman). Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville vähintään 30 päiväksi kaupunkikehitys- ja teknisen valiokunnan esityksestä.

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.

#### **3.2.3 Hyväksymisvaihe ja voimaantulo**

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan sekä vastineet annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin kaupunkikehitys- ja teknisen valiokunnan sekä kaupunginhallituksen esityksestä. Kaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätöksestä valittamisesta korkeimpaan hallinto-oikeuteen on haettava ensin korkeimman hallinto-oikeuden myöntämä lupa. Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, kaava tulee lainvoimaiseksi ja siitä kuulutetaan erikseen.

## 4. Tiedottaminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

MRL 62 §:n mukaan ”kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.”

Kaavan vireilletulosta, nähtävillä olosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla (www.orimattila.fi) sekä paikallislehdissä Orimattilan Sanomat ja Orimattilan Aluelehti. Maanomistajille toimitetaan kotiin kirjeitse tai sähköpostitse tietoa valmisteluvaiheesta ja ehdotusvaiheesta. Osoitetietoina käytetään Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteriin ilmoitettuja yhteystietoja. Jos osallinen jättää kaavaehdotuksesta muistutuksen, voi samalla antaa omat yhteystietonsa ja pyytää saada kaavan hyväksymispäätöksen tiedokseen.

Kaavasta tullaan järjestämään yleisötilaisuuksia kaavaprosessin eri vaiheissa. Yleisötilaisuus tullaan järjestämään ainakin kaavan valmistelu- eli luonnosvaiheessa. Yleisötilaisuuksista tiedotetaan erikseen kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla (www.orimattila.fi) sekä paikallislehdissä Orimattilan Sanomat ja Orimattilan Aluelehti. Maanomistajia tiedotetaan mahdollisista yleisötilaisuuksista kirjeitse tai sähköpostitse.

## 5. Vaikutusten arviointi

Aurinkovoimalahankkeeseen ei sovelleta YVA-lakia (Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätöksellä). Yleiskaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön edetessä. Yleiskaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan kaavan keskeiset vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti:

### ***Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa (MRL 9 §):***

*Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.*

*Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.*

### ***Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa (MRA 1 §):***

*Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset*

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,

- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.

Vaikutusten arvioinnissa tarkastellaan aurinkoenergiaprojektin vaikutuksia ihmisiin, ympäristön laatuun ja tilaan, maankäyttöön, elinkeinoihin ja luonnonvaroihin sekä näiden keskinäisiin vuorovaikutussuhteisiin. Aurinkoenergiaprojektien keskeisimpiä vaikutuksia ovat paneelien alle jäävän metsän poistumisesta aiheutuvat maisema- ja luontovaikutukset. Luontovaikutukset voivat kohdistua linnustoon ja muihin eläimiin sekä huomionarvoisiin luontotyypeihin.

Kaavasta aiheutuvia vaikutuksia arvioidaan projektin koko elinkaaren ajalta (toiminta-aika noin 40 vuotta). Aurinkovoimalan elinkaaren aikaiset vaikutukset jakautuvat kolmeen vaiheeseen: rakentamisen aikaisiin vaikutuksiin, käytön aikaisiin vaikutuksiin ja käytöstä poistamisen aikaisiin vaikutuksiin.

### 5.1 Laaditut selvitykset

Hankkeen aikaisemmassa vaiheessa on laadittu seuraavat kaava-alueelle kohdentuvat selvitykset:

- Pennalan aurinkopuistoalueen arkeologinen inventointi 2024. Heilu Oy. 11.6.2024.
- Orimattilan Pennalan aurinkopuiston nisäkkäisen lumijälkilaskennat 2024. Sitowise. 22.2.2024.
- Haikulan liito-oravaselvitys. FCG. 14.10.2023.

### 5.2 Laadittavat erilliselvitykset

Kaavoituksen yhteydessä tehdään mm. seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitykset
  - o Luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys
  - o Pesimälinnustoselvitys
  - o Liito-orava (täydennys)
  - o Lepakot
  - o Viitasammakko
  - o Kirjoverkkoperhonen
  - o Saukko
- Hulevesiselvitys
- Maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys (raportoidaan kaavaselostukseen) sekä havainnekuvat (10 kpl)
- Hiilitaselaskelma (ilmastovaikutusten arviointi)
- Heijastusanalyysi

### 5.3 Yhteisvaikutukset

Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsee useita kaava- ja yksittäishankkeita, kuten aurinkovoimahankkeita sekä Pennalan datakeskushanke. Näiden hankkeiden muodostamia yhteisvaikutuksia tul- laan tarkastelemaan ja arvioimaan kaavasunnittelun edetessä. Aloitusvaiheessa tunnistettuja mahdollisia yhteisvaikutuksia ovat yhteisvaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön, virkistykseen ja viherverkostoon sekä sähkönsiirtoon.

## 6. Kaavahankkeen aikataulu

### 6.1 Aloitus- ja valmisteluvaihe

Osayleiskaavan käynnistämisestä on päätetty Orimattilan kaupunkikehitys- ja teknisessä valiokunnassa 16.4.2024 § 50, ja kaupunginhallituksessa 22.4.2024 § 158. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytään syksyllä 2024, ja osayleiskaava on kuulutettu vireille lokakuussa 2024. Yleiskaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) pyritään asettamaan nähtäville **alkuvuodesta 2025**.

### 6.2 Ehdotusvaihe

Tavoitteena on asettaa yleiskaavaehdotus nähtäville **loppuvuodesta 2025**.

### 6.3 Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet ja pidetään viranomaisneuvottelu. Kaupunginhallitus hyväksyy vastineet ja mikäli kaavaehdotukseen ei ole tarpeen tehdä merkittäviä muutoksia, kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn. Jos kaavaehdotukseen joudutaan tekemään merkittäviä muutoksia, ehdotusvaihe uusitaan. Kaavan hyväksyy Orimattilan kaupunginvaltuusto. Tavoitteena on saada kaava hyväksytyä **alkuvuodesta 2026**.

### 6.4 Muutoksenhaku

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa. Valitusosoitus kaikkine tarpeellisine tietoineen on valtuuston pöytäkirjan yhteydessä.

### 6.5 Toteuttaminen

Osayleiskaavaa voidaan alkaa toteuttaa sen saatua lainvoiman.