



Osaamista
ja oivallusta
tulevaisuuden
tekemiseen

Heikki Pitkänen, Ossi Hosiaislouma

Yleiskaavojen ajanmukaisuuden arviointi ja toteuttaminen Orimattilassa

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (YAMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

25.11.2021

Tekijät	Heikki Pitkänen Ossi Hosiaisluoma
Otsikko	Yleiskaavojen ajanmukaisuuden arviointi ja toteuttamisohje Orimattilassa
Sivumäärä Aika	71 sivua + 6 liitettä 25.11.2021
Tutkinto	insinööri (YAMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	Yhdyskuntasuunnittelun lehtori Kaisa Kanerva Talous- ja hallintopäällikkö Annukka Huisko-Moilanen
<p>Tämän insinööritoiminnan tavoitteena on hahmottaa Orimattilan maankäytön lähitulevaisuuden suuntaviivoja selvittämällä ensin Orimattilan kaupungin osayleiskaavojen ajanmukaisuutta sekä ohjelmoimalla sitten osayleiskaavoissa osoitettujen rakentamisalueiden toteuttamista.</p> <p>Osayleiskaavojen ajanmukaisuutta arvioidaan vertailemalla asuin- ja yritysalueiden lukumäärää kaava-alueilla alueiden kysyntään ja tonttimenekkiin. Tämän jälkeen kartoitetaan maankäytön toteuttamiseen liittyvää ohjeistusta ja muiden kuntien maankäytön toteuttamisohjelmia opinnäytetöiden ja muun lähdekirjallisuuden sekä kuntakyselyn avulla.</p> <p>Lopuksi on laadittu Orimattilan maankäytön toteuttamisohje pisteyttämällä osayleiskaavoissa esitetyt rakentamisalueet tietyillä alueiden kehittämiseen vaikuttavilla tekijöillä ja jakamalla rakentamisalueet pisteiden perusteella eri toteuttamiskoreihin. Toteuttamiskorit auttavat Orimattilan kaupungin viranhaltijoita ja päättäjiä suunnittelemaan kaupungin kehittämistä pitkäjänteisesti.</p> <p>Orimattilan maankäytön toteuttamisohje on tämän insinööritoiminnan myötä myös muiden sellaisten kuntien käytettävänä, jotka kaipaavat kevyttä ja konkreettista sekä pienemmän kunnan resursseihin sopivaa työkalua yleiskaavojen toteuttamisen ohjelmointiin.</p>	
Avainsanat	Yleiskaava, osayleiskaava, toteuttamisohje, Orimattila, rakentamisalue(et), pisteytys, toteuttamiskorit

Authors Title	Heikki Pitkänen and Ossi Hosiaislouma Validity of General Plans in Orimattila and Execution of Its Construction Areas
Number of Pages Date	71 pages + 6 appendices 25 November 2021
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Kaisa Kanerva, Senior Lecturer Annukka Huisko-Moilanen, Manager of Economics and Administration
<p>The purpose of this thesis was to study land-usage guidelines in the town of Orimattila in Finland. The aim was to evaluate the general plans and arrange the town's construction areas in separate portfolios.</p> <p>The evaluation of the general plans included making sure that they were up-to-date by comparing the quantity and demand of both residential and industrial areas of the town. Furthermore, the plans of other towns and other literary sources were studied. Additionally, municipalities where a similar evaluation had already been done were surveyed.</p> <p>The construction areas in Orimattila were rated according to their effect on the development of the area, and divided in to four portfolios. The portfolios aimed to show which construction areas would be the most vital for the town, thus helping the town council and officials to plan the town's future and long-term land usage.</p> <p>The thesis showed the dire need of the town for this kind of a land-usage guideline. Officials can now choose the area for development on rational grounds. Furthermore, the thesis showed that there is enough housing and industrial areas to develop later in Orimattila.</p> <p>The thesis offers other small towns light but spesific tool to evaluate their construction areas.</p>	
Keywords	General plan, partial general plan, precept, Orimattila, scoring of area(s) of construction(s), execution portfolio of areas

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Yleiskaava valtakunnallisessa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmässä	2
2.1	Yleiskaava maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksessa	4
2.2	Yleiskaavan oikeusvaikutukset	5
3	Maankäytön ohjaus Orimattilassa	7
3.1	Orimattilan yleisesittely	7
3.2	Strateginen maankäytön suunnitelma	8
3.3	Yleiskaavoitus ja osayleiskaavat	10
3.4	Asemakaavat	14
3.5	Rakennusjärjestys	15
3.6	Maapoliittinen ohjelma	16
4	Orimattilan maankäyttö	20
4.1	Väestön muutos	20
4.2	Palveluverkko	22
4.3	Koulut ja päiväkodit	22
4.4	Kaupalliset palvelut	24
4.5	Julkinen liikenne	25
4.6	Muut palvelut	26
5	Maanomistus ja tontinluovutus	27
5.1	Orimattilan maaomaisuus	27
5.2	Tontinluovutus alueittain	36
5.2.1	Keskustan alue	36
5.2.2	Pennalan alue	39
5.2.3	Hennan alue	41
5.2.4	Virenojan alue	43
5.2.5	Artjärven alue	44
5.3	Yhteenvedo asuintonttien luovutuksesta	45

5.4	Yhteenveto teollisuus- ja työpaikkatonttien luovutuksesta	46
6	Osayleiskaavojen ajanmukaisuuden arviointi	48
6.1	Arviointikriteerit	48
6.2	Keskusta–Virenojan osayleiskaava	49
6.3	Heinä-Leitsamaan osayleiskaava	50
6.4	Hennan osayleiskaava	50
6.5	Pennala-Pasinan osayleiskaava	50
6.6	Yhteenveto	51
7	Orimattilan maankäytön toteuttamisohjeen reunaehdot	52
7.1	Yleiskaavojen toteuttamisen ohjelmointia koskeva ohjeistus	52
7.2	Yleiskaavojen toteutuksen ohjelmointiin liittyvät opinnäytetyöt	54
7.2.1	Kriteerit toteuttamisohjelman ohjelmoinnille	55
7.2.2	Toteuttamisohjelman laadinta	55
7.2.3	Päivitystarve	56
7.2.4	Toteuttamisohjelman laatijat	57
7.2.5	Lopputuote	57
7.2.6	Yhteenveto	58
7.3	Kysely maankäytön toteuttamisohjelmista kunnille	58
8	Maankäytön toteuttamisohje Orimattilassa	60
8.1	Rakentamisalueiden pisteytys	60
9	Päätelmät	64
	Lähteet	66

Liitteet

Liite1. Osayleiskaavojen rakentamisalueiden indeksikartat

Liite 2. Osayleiskaavojen yhdistelmäkartta

Liite 3. Raportti, kysely kunnille maankäytön toteuttamisohjelmasta

Liite 4. Osayleiskaavojen rakentamisalueiden pisteytystaulukko

Liite 5. Kartta, osayleiskaavojen asuinrakentamisalueet koreittain

Liite 6. Kartta, osayleiskaavojen elinkeinorakentamisalueet koreittain

Lyhenteet

MAPO	Maapoliittinen ohjelma
MATO	Maankäytön toteuttamisohjelma
OYK	Osayleiskaava. Kuntien yleispiirteinen maankäytön suunnitelma
VAT	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

1 Johdanto

Tämä insinöörityö on tehty Orimattilan kaupungin pitkäjänteisempää kaupunkisuunnittelua silmällä pitäen. Työ ei ollut toimeksianto, vaan kaupungin organisaatiossa työskentelevien insinöörityön tekijöiden havaitsema tarve.

Insinöörityön alkuosassa, luvuissa 2 – 5, esitellään osayleiskaavojen lähtötietoja, joiden pohjalta voidaan arvioida osayleiskaavojen ajanmukaisuutta. Varsinainen ajanmukaisuuden arviointi esitetään luvussa 6. Luvussa 7 esitellään tutkimuksia, joita käytetään em. lähtötietojen kanssa maankäytön toteuttamissuunnitelman laadinnassa ja maankäytön toteuttamissuunnitelma esitellään puolestaan luvussa 8.

Osayleiskaavojen ajanmukaisuutta arvioidaan ensisijaisesti osayleiskaavojen rakentamisalueiden sekä niiden riittävyyden ja sijainnin perusteella. Ajanmukaisuuden arvioinnin yhteydessä esitetään mahdolliset muutostoimenpiteet osayleiskaavoihin.

Tässä insinöörityössä tarkastellaan lähtökohtaisesti yleiskaavatason maankäyttöä Orimattilassa sekä nykytilanteen että lähitulevaisuuden valossa. Tavoitteena on selvittää, minkälainen yleiskaavojen toteutuneisuustilanne Orimattilassa on tällä hetkellä, jotta voidaan varautua tulevaisuuden asemakaavahankkeisiin pitkällä aikavälillä, vuosikymmeniksi eteenpäin.

Tätä insinöörityötä tehtäessä valmisteilla oleva maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus on edennyt luonnosvaiheeseen. On oletettavaa, että nykyinen kaavajärjestelmä säilyy lakimuutoksessa, joten tämän insinöörityön lopputulos on edelleen sovellettavissa lakimuutoksen jälkeenkin.

2 Yleiskaava valtakunnallisessa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmässä

Suomessa valtakunnalliseen alueidenkäytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava, jotka muodostavat ns. kaavahierarkian (kuva 1) [1].



Kuva 1. Kaavahierarkia Suomessa

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista päättää ympäristöministeriö, joka on päivittänyt ne viimeksi vuonna 2017. Alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena on varmistaa, että alemmilla suunnittelutasoilla otetaan huomioon valtakunnallisesti tärkeitä asioita. Kirjattuja tavoitteita on viisi: 1) toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, 2) tehokas liikennejärjestelmä, 3) terveellinen ja turvallinen elinympäristö, 4) elinvoimainen luonto-

ja kulttuuriympäristö sekä 5) luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto. [1]

Maakuntakaavoja laativat maakunnan liitot, ja maakuntakaavat hyväksyy liittovaltuusto. Niitä voidaan laatia koko maakunnan kokoisena tai osana siitä. Maakuntakaavassa esitetään alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja maakunnallisen kehittämisen kannalta tarpeellisia asioita. Maakuntakaavalla siis esitetään osin valtakunnallisia, mutta pääasiassa maakunnallisia ja seudullisia alueidenkäytön tavoitteita. Maakuntakaava ohjaa kuntien yleis- ja asemakaavoitusta. [2]

Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Yleiskaavat hyväksytään kunnanvaltuustossa. Yleiskaavan tehtävänä on yhdyskunnan eri toimintojen, kuten asutuksen, palvelujen ja työpaikkojen sekä virkistysalueiden sijoittamisen yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavoituksella ratkaistaan tavoitellun kehityksen periaatteet, ja yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista. [3]

Yleiskaava voi koskea koko kuntaa tai sen tiettyä osa-aluetta, jolloin sitä kutsutaan osayleiskaavaksi. Kunnat voivat laatia myös yhteisen yleiskaavan. Kaava esitetään kartalla, ja siihen liitetään kaavamerkinnät ja -määräykset sekä selostus. [3]

Yleiskaava on joustava kaavamuoto. Se voi olla luonteeltaan hyvinkin strateginen ja yleispiirteinen lähestyen maakuntakaavan esittämistapaa. Toisaalta yleiskaava voidaan laatia tarkaksi suoraan rakentamista ohjaavaksi. Tällaisia yleiskaavoja on laadittu erityisesti ranta- ja kyläalueille. Myös tuulivoimarakentamisen ohjaamisessa yleiskaavan rooli on vahvistunut. [3]

Asemakaava on kunnan tekemä ja lähtökohtaisesti kunnanvaltuuston hyväksymä yksityiskohtainen maankäytön suunnitelma. Asemakaava toteuttaa ylempien kaavatasojen vaatimuksia. Asemakaavassa määrätään yksityiskohtaisesti mitä, miten ja kuinka paljon rakennetaan. Siinä esitetään mm. korttelien ja tonttien sijainti niiden käyttötarkoituksen mukaan ja niihin kuuluva rakentamisen määrä sekä mm. kadut ja muiden liikenneväylien tarkat sijainnit. Asemakaava ei ole ylempien kaavatasojen tavalla niinkään strateginen, vaan tekninen. Se määrää käytännössä, miten alueet tarkalleen rakentuvat. [4]

2.1 Yleiskaava maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksessa

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon seuraavat yleiskaavan sisältövaatimukset:

- yhdyskuntarakenteen toimivuus
- taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- ympäristöhaittojen vähentäminen
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen sekä
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. [3].

Yleiskaava voidaan laatia myös oikeusvaikutuksettomana, jolloin sillä ei ole MRL:n 42 §:ssä mainittuja oikeusvaikutuksia (ks. luku 2.2). Oikeusvaikutukseton yleiskaava on luonteeltaan lähinnä suositus, joka ohjaa maankäyttöä sen alueella. Oikeusvaikutuksetonkin yleiskaavaa voidaan kuitenkin käyttää pakkolunastuksen perusteena. [5]

Oikeusvaikutteinen ja ajantasainen yleiskaava nopeuttaa ja helpottaa asemakaavojen laatimista. Kun oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on ratkaistu yhdyskuntarakenteen kehittämisen pääperiaatteet ja toimintojen yhteensovittamiseen liittyvät kysymykset, voidaan asemakaavoituksessa keskittyä yleiskaavan määrittelemien periaatteiden toteutussuunnitteluun asemakaavoitukselle ominaisin keinoin. [5]

Yleiskaava voi kuitenkin yleensä toteutua usealla eri tavalla. Yleiskaavaa täytyy voida tulkita tässä mielessä joustavasti, yleiskaava sitoo asemakaavoitusta vain yleiskaavassa ratkaistavaksi tarkoitettujen asioiden osalta. Liian yksityiskohtainen yleiskaava voi johtaa

turhiin muutostarpeisiin, jotka hidastavat alueiden toteuttamista. Toisaalta liiallinen yleispiirteisyys saattaa hämärtää yleiskaavan tarkoitusta ja jättää tärkeitä asemakaavoituksen lähtökohtia avoimiksi. [5]

2.2 Yleiskaavan oikeusvaikutukset

Yleiskaavalla on maankäyttö- ja rakennuslain perusteella tiettyjä oikeusvaikutuksia. Myös muissa laeissa on säännöksiä, jotka koskevat yleiskaavan suhdetta näiden lakien mukaiseen päätöksentekoon. Näistä keskeisiä ovat mm. tielait, maa-aineslaki, vesilaki, metsälaki, jätelaki, rakennussuojelulaki ja ympäristönsuojelulaki. [6]

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muihin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Yleiskaavan ohjaustehtävän vuoksi on tärkeää, että yleiskaava-asiakirjoissa on selkeästi ilmaistu kaavan keskeiset suunnitteluajatukset ja että määräykset ja suositukset on laadittu tapauskohtaisesti harkiten ja jatkotoimenpiteitä ajatellen. Kaavaselostuksen avulla yleiskaava ohjaa myös asemakaavojen laatimisen aikataulua (MRA 17 §). [6]

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42.2 §). Velvoite koskee kaikkia valtion ja kunnan viranomaisia, joilla on alueiden käyttöön liittyviä suunnittelu- tai toteuttamistehtäviä. Yleiskaavalla voidaan määrätä myös muita toimenpiteitä, kuten rakentamisrajoituksia, suojelumääräyksiä, toimenpiderajoituksia, suunnittelutarvealueita, luonnonsuojelua, muuta ympäristönsuojelua ja maanteitä. [6]

Tätä opinnäytetyötä koskee erityisesti maankäyttö- ja rakennuslain 99 §. Ympäristöministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa alue, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelman mukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös sellaisia virkistys- ja suojelualueita, jotka liittyvät asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen (MRL 99.3 §).

Jos maa on MRL 43 §:ssä tarkoitetun määräyksen nojalla yleiskaavassa osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai valtio, jos alue on kaavassa tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen (MRL 101 §). Tämä MRL:n 43 §:stä johtuva lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea maa- ja metsätaloutta varten osoitettua aluetta vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia. Maisematyöluvan epäämisestä johtuvasta korvausvelvollisuudesta on säädetty erikseen (MRL 140.3 §). Lunastusmenettelyssä ja korvauksen määrittämisessä noudatetaan pääsääntöisesti lunastuslakia (603/1977). [6]

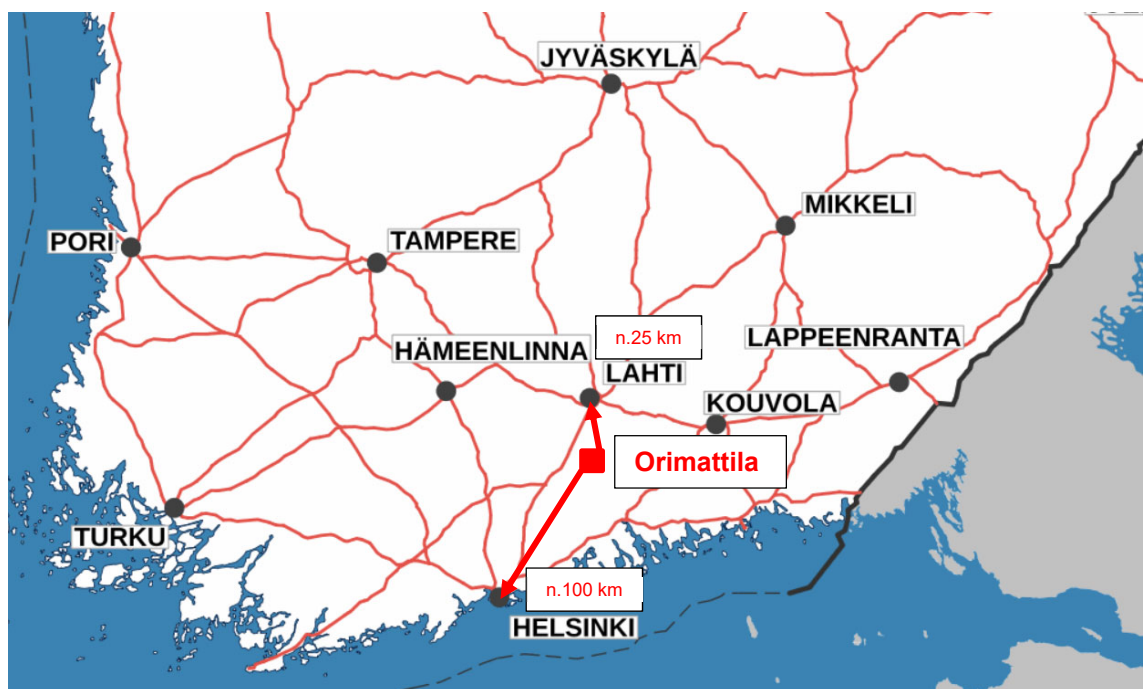
Asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Asianomainen ministeriö voi antaa kaavan toteuttavalle viranomaiselle oikeuden lunastaa maakuntakaavaan otetun alueen tai sen käyttöoikeuden supistamisen, jos se on tarpeellista maakuntakaavan toteuttamiseksi valtion, seudun, kuntayhtymän tai kunnan väestön yhteisiä tarpeita varten. Lunastettavan alueen tulee olla osoitettu yleiskaavassa liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen, mitä tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, tai kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualuetta. [7]

Vaikka maankäyttö- ja rakennuslaissa puhutaan maan lunastamisesta, Orimattilan kaupunki pyrkii aina ensisijaisesti ostamaan tarvittavat maa-alueet. Lain pykälä tulkitsee kuitenkin, että yleiskaavan rakentamisalueet ovat kuntien tarvitsemia kehittämisalueita, joita voidaan tarvittaessa myös lunastaa. Tämä kertoo yleiskaavojen rakentamisalueiden tarpeellisuudesta kuntien kehittämisen työkaluna.

3 Maankäytön ohjaus Orimattilassa

3.1 Orimattilan yleisesittely

Orimattilan kaupunki on n. 16 000 asukkaan kaupunki eteläisessä Päijät-Hämeessä. Helsinkiin on matkaa n.100 km, kun taas Lahteen on noin 20 kilometriä. Liikenteellisesti ja maantieteellisesti Orimattilan sijainnilla on paljon potentiaalia. Suora yhteys maanteitse Lahteen sekä kaupungin länsiosassa sijaitsevat vt4 ja Lahti-Keravan junarata mahdollistavat hyvät yhteydet pääkaupunkiseudulle ja Lahteen (kuva 2).



Kuva 2. Orimattilan sijainti Maanmittauslaitoksen selkokartalla ja etäisyydet Lahteen ja Helsinkiin.

Orimattilan kaupungin taajamat jakautuu neljään osaan: Keskustaan, Pennalaan, Hennaan ja Artjärveen (kuva 3). Keskusta on taajama-alueista merkittävin asukasluvun ja teollisuuden ansiosta. Pennalassa on myös asutusta, ja kylä onkin kysyttyä asuinalueita. Pennalassa on myös laaja logistiikka-alue. Hennasta on rakentumassa kokonaan uusi kaupunginosa Lahti – Kerava – junaradan kylkeen. Artjärvi on vanha oma kuntansa. Orimattilan kaupunki ja Artjärven kunta yhdistyivät 2011.



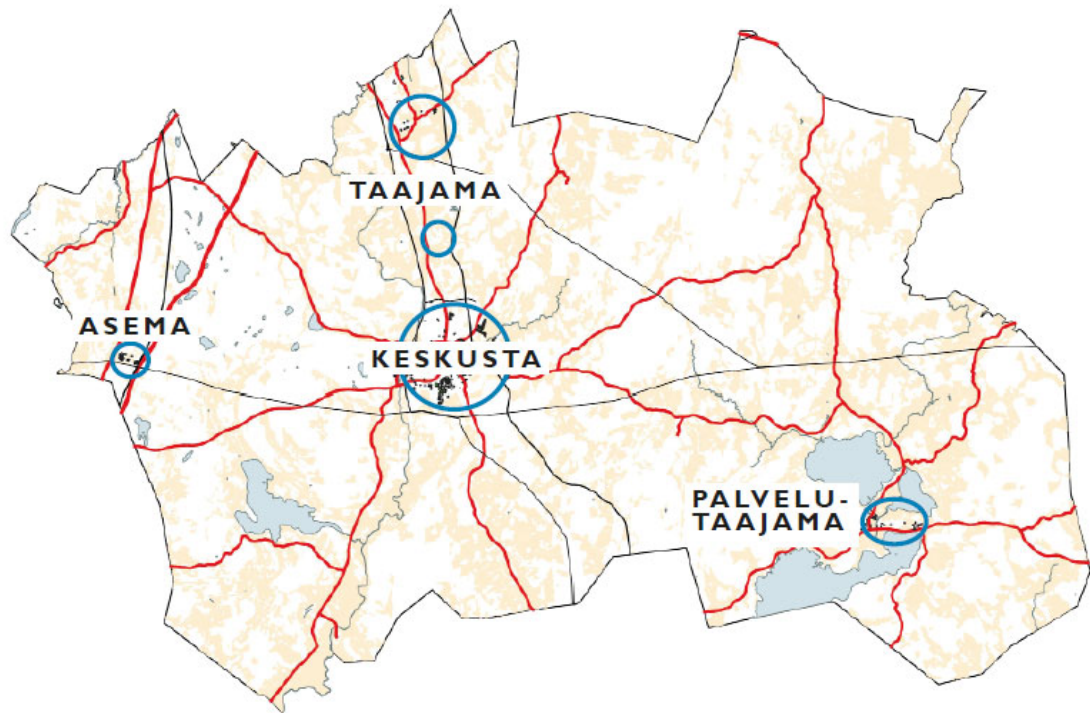
Kuva 3. Orimattilan taajama-alueet Orimattilan kaupungin opaskartalla.

3.2 Strateginen maankäytön suunnitelma

Orimattilan kaupunginvaltuusto hyväksyi strategisen maankäytön suunnitelman 2019 kokouksessaan 09.12.2019 § 65. Strategisen maankäytön suunnitelma on strateginen ohje Orimattilan kaupungin maankäytön kehittämiseen. Suunnitelmassa on todettu, että Orimattilassa on riittävä asemakaavavaranto, mutta se ei ole jakautunut optimaalisesti sijainnin ja sisällön mukaan. Strateginen maankäytön suunnitelma on tehty asemakaavavarannon näkökulmasta (kuva 4).

Kaupunginvaltuusto päätti strategisen maankäytön suunnitelman 2019 ohessa seuraavaa:

- 1) Kaavoituksen painopiste on Orimattilan keskustassa ja Pennalassa. Yksittäisiä hankkeita tehdään tarvittaessa Hennaan, Virenojalle ja Artjärvelle. Uudiskaavat tehdään kaupungin resursseilla vain kaupungin omistamille maille
- 2) Orimattilan keskustassa edistetään ensisijaisesti valmiin tonttimaan käyttöön ottoa, tarvittaessa kaavamuutoksin, myös yksityisten maille. Erityisesti tarvitaan lisää rivitalotontteja.
- 3) Keskustan pääkasvusuunta on pohjoiseen. Villin ja Sampolan alueita kehitetään hankkimalla lisämaata, tekemällä niitä koskeva ja vuonna 2014 aloitettu osayleiskaavamuutos loppuun ja aloittamalla siinä osoitettujen rakentamisalueiden asemakaavoitus.
- 4) Pennalan asuntoalueella lisätään maanhankintaa ja asemakaavavarantoa pien- talorakentamisen tarpeisiin ensisijaisesti Pennalantiehen ja Lankilantiehen tukeutuen.
- 5) Kaupungin omistamia Pennalan elinkeinotontteja tuotteistetaan myyntikuntoon esirakentamalla, lohkomissuunnitelmilla ja asemakaavamuutoksella. Kokonaan uusia avauksia ei tässä vaiheessa tehdä.
- 6) Hennassa tehdään asemakaavan toteutettavuustarkastelu, jonka tulosten perusteella tehdään rakennustapaohjeita, määritellään linja asemakaavapoikkeamisille tai tehdään asemakaavamuutoksia.
- 7) Edistetään Tuuliharjan liittymän parantamista ja uuden yhdystien rakentamista Vanhalle Helsingintielle yhdessä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.



Kuva 4. Strategisen maankäytön suunnitelman painopistealueet.

Strateginen maankäytön suunnitelma kertoo, mille alueille kaupungin olisi osoitettava mahdollisimman tehokasta maankäyttöä. Siinä on myös nimetty tarkasti tiettyjä strategisia, yksittäisiä maankäytön hankkeita. Strateginen maankäytön suunnitelma ohjaa pääasiassa asemakaavojen laatimista ja auttaa mm. kaavoitusohjelman laadinnassa. Strateginen maankäytön suunnitelma sekä osayleiskaavojen toteuttamisohje ovat yhteydessä toisiinsa; strategisessa maankäytön suunnitelmassa esitetyillä painopistealueilla on yleiskaavassa oltava rakentamisalueita sekä kaavavarantoa ja päinvastoin. [8]

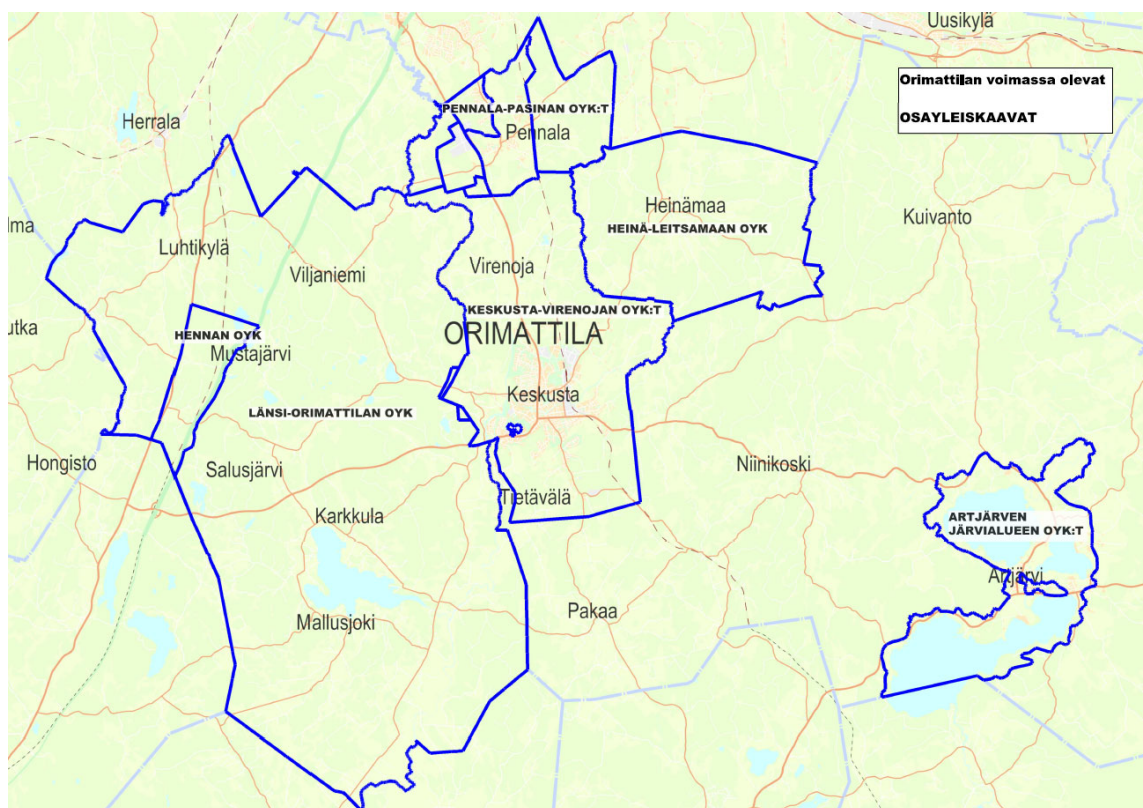
3.3 Yleiskaavoitus ja osayleiskaavat

Orimattilassa on voimassa olevaa osayleiskaavaa:

- Keskusta-Virenojan osayleiskaava (2007)
- Kankaantien osayleiskaavamuutos (2012)
- Pennalan-Pasinan osayleiskaavat (5kpl) (2000 – 2016)

- Hennan osayleiskaava (2011)
- Länsi-Orimattilan osayleiskaava (2000)
- Heinämaan osayleiskaava (2003) ja
- Artjärven järvialueen osayleiskaava (1999, muutos 2012).

Tarkempi osayleiskaavakarttojen yhdistelmä on opinnäytetyön liitteenä (liite 2). Osa kaupungista on yleiskaavoittamatta, lähinnä Pakaa – Niinikoski – Montari – akselilla (kuva 5). Kaikki Orimattilan voimassa olevat osayleiskaavat ovat oikeusvaikuttaisia, yleispiirteisiä aluevarausyleiskaavoja. Strategisia tai muun tyyppisiä yleiskaavoja ei ole.



Kuva 5. Orimattilan voimassa olevien osayleiskaavojen rajaukset.

1) KESKUSTA-VIRENOJAN OSAYLEISKAAVA

- Keskusta-Virenojan osayleiskaava hyväksytty 18.6.2007
- Kankaantien (Virke) osayleiskaavamuutos hyväksytty 19.3.2012

2) PENNALAN OSAYLEISKAAVAT

- a. Pennala-Pasinan osayleiskaava vahvistettu 18.7.2000
- b. Länsiosan teollisuusalueen osayleiskaavamuutos hyväksytty 16.6.2008
- c. Pohjoisosan asuntoalueiden osayleiskaavamuutos hyväksytty 6.4.2009
- d. Itäosan osayleiskaavamuutos hyväksytty 5.9.2016

3) LÄNSI-ORIMATTILAN OSAYLEISKAAVA

- a. Länsi-Orimattilan osayleiskaava vahvistettu 18.7.2000

4) HENNAN OSAYLEISKAAVA

- a. Hennan osayleiskaava hyväksytty 21.2.2011

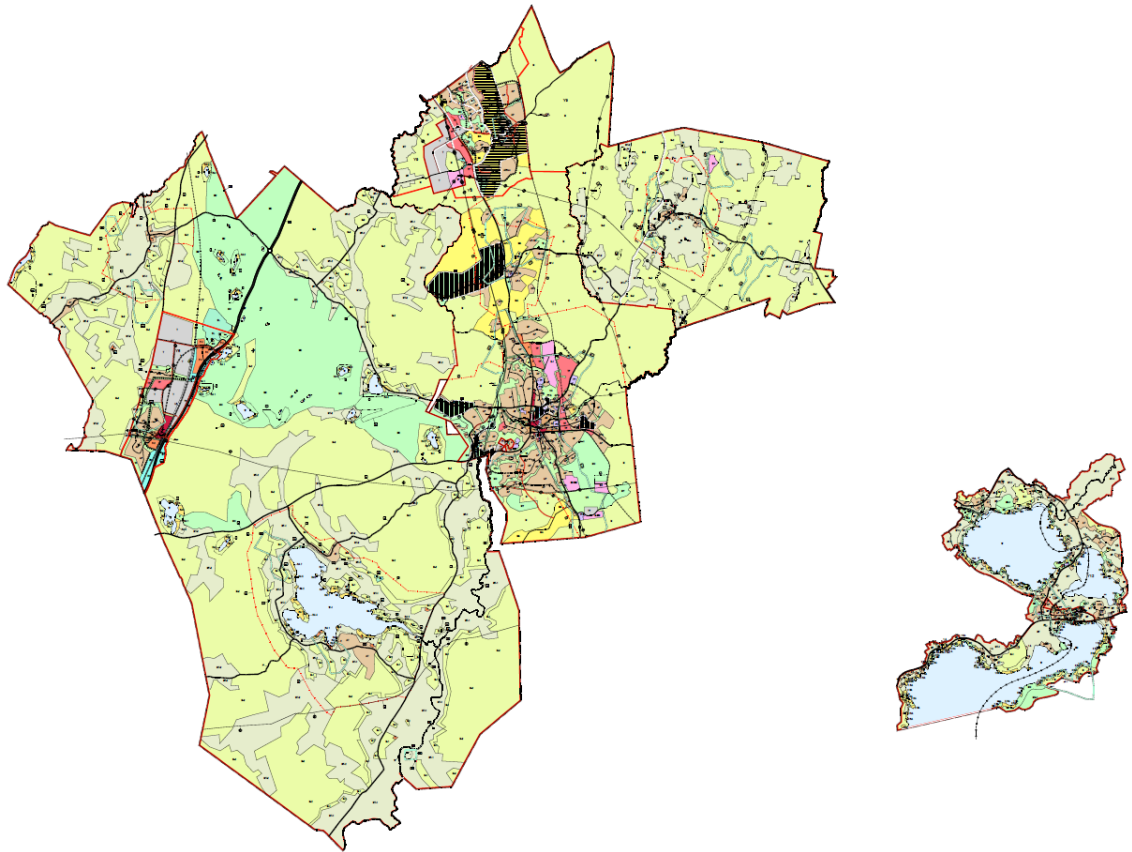
5) ARTJÄRVEN JÄRVIALUEEN OSAYLEISKAAVA

- a. Artjärven järviolueen osayleiskaava hyväksytty 10.11.1999
- b. Artjärven järviolueen osayleiskaavamuutos hyväksytty 16.4.2012

6) HEINÄ-LEITSAMAAN OSAYLEISKAAVA

- a. Heinä-Leitsamaan osayleiskaava hyväksytty 8.12.2003

Orimattilan osayleiskaavoista vanhimmat ovat Artjärven järviolueen osayleiskaava (1999) ja Länsi-Orimattilan osayleiskaava sekä Pennala-Pasinan osayleiskaava siltä osin kuin se on voimassa (2000). Uusin osayleiskaava on Pennalan-Pasinan itäosan osayleiskaavamuutos (2016). Orimattilan kaupungin alueella on myös alueita, joissa ei ole lainkaan voimassa olevaa yleiskaavaa, kuten Kuivanto, Niinikoski ja Pakaan kylät (kuva 5).



Kuva 6. Orimattilan osayleiskaavojen yhdistelmäkartta.

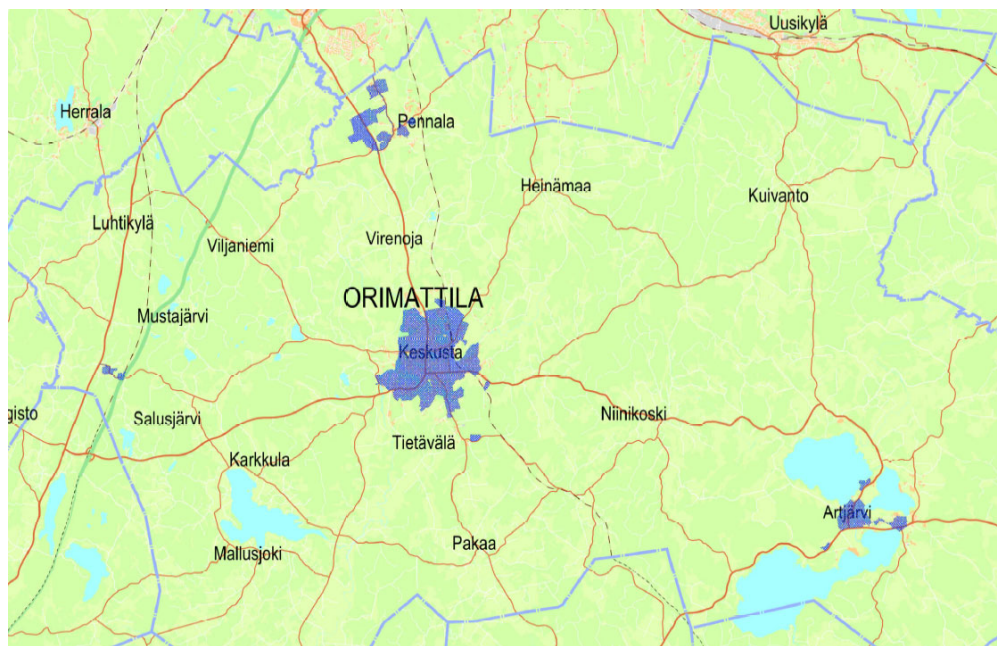
Niiltä osin, kun osayleiskaavaa ei ole, ainoa rakentamista ohjaava asiakirja on Orimattilan kaupungin rakennusjärjestys. Yleiskaavoittamattomilla alueilla on enimmäkseen maa- ja metsätalousalueita sekä Kuivannon, Niinikosken ja Pakaan kyläalueet.

Lisäksi Orimattilan kaupungilla on vireillä Sampolan osayleiskaavamuutos, joka sijaitsee voimassa olevan Keskusta-Virenojan osayleiskaavan alueella. Sampolan osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa yhdystien rakentaminen Heinämaantien ja Lahdentien väliin sekä laajentaa teollisuusrakentamisen alueita.

Kuten osayleiskaavojen yhdistelmäkartasta käy ilmi, Orimattilassa on kaavoituksen näkökulmasta neljä eri kehitymisaluetta sekä runsaasti maaseutualuetta. Keskellä kaupunkia on keskusta, pohjoisessa on Pennalan ja Pasinan kylät, lännessä on Henna ja idässä Artjärvi. Keskustassa ja Artjärvellä korostuvat asuminen ja palvelut, kun taas Pennala-Pasinassa ja Hennassa asuminen, logistiikka ja teollisuus (kuva 6).

3.4 Asemakaavat

Asemakaavoitettuja alueita on Orimattilassa keskustan, Hennan, Pennalan, Virenojan ja Artjärven keskuksen alueella (kuva 7). Yhteensä asemakaavoitettujen alueiden pinta-ala on 16 741 469 m² eli 1 674 hehtaaria (2021 tilanne). Viime vuosina uudet asemakaavat ja kaavamuutokset ovat keskittyneet Keskustan, Pennalan ja Virenojan alueelle. Lainvoimaisia asemakaavoja on 176 kpl.



Kuva 7. Asemakaavoitetut alueet Orimattilassa (sininen rasteri).

Joulukuussa 2020 kaupunginvaltuuston hyväksymässä kaavoitusohjelmassa vuosille 2021 – 2025 asemakaavahankkeita on keskustassa, Pennalassa ja Hennassa. Tästä voidaan päätellä voimakkaimmin kehittyvät alueet. Toisaalta esimerkiksi Hennassa on runsaasti kaavavarantoa, joten siellä paineet asemakaavoituksen osalta eivät ole tällä hetkellä merkittäviä.

Strategisen maankäytön suunnitelman 2019 mukaan Orimattilassa on rakennuksia noin 1,1 miljoonaa kerrosneliömetriä. Voimassa olevissa asemakaavoissa rakentamaton varanto on noin 1,5 miljoonaa kerrosneliömetriä. Samalla kuitenkin todetaan, että vaikka kaupungissa on riittävä asemakaavavaranto, se ei ole jakautunut optimaali-

sesti sijainnin ja käyttötarkoituksen mukaan. Esimerkiksi keskustan alueella on suurentunut tarve yksikerroksisille rivitalotonteille, joita kaupungilla ei juurikaan ole tarjota. Pennalassa taas on tarve joustaville elinkeinotonteille ja omakotiasumiselle.

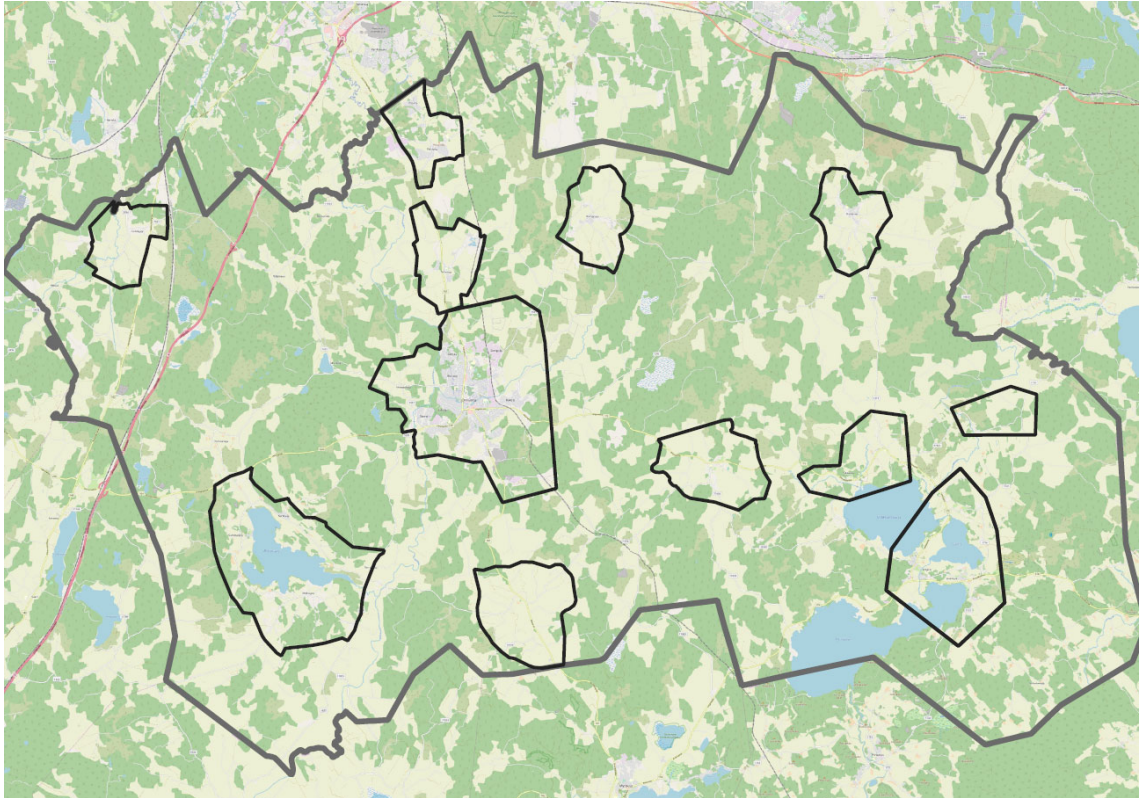
3.5 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslain, -asetuksen ja muiden maan käyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Orimattilan kaupungissa noudatetaan kaupunginvaltuuston vuonna 2013 hyväksymän rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetusta sekä voimassa olevia osayleis- ja asemakaavoja. Laki, asetus, oikeusvaikutteinen yleiskaava, asemakaava sekä rakentamismääräyskokoelman määräykset menevät rakennusjärjestyksen edelle. [9]

Rakennusjärjestys ottaa kantaa rakentamisen teknisiin toteutuksiin ja rakennuslupaprosessiin. Rakennusjärjestys ei ota kantaa yleiskaavojen rakentamisalueiden toteutumiseen.

Rakennusjärjestyksen erityisten määräysten mukaan: "...rakennuspaikan on pinta-alaltaan oltava vähintään 5 000 m² lukuun ottamatta Artjäven, keskustaajaman osayleiskaava-alueita, Heinämaan, Hietanan, Kuivannon, Luhtikylän, Mallusjärven ympäristöineen, Niinikosken, Pakaan, Pennalan, Villikkalan ja Virenojan erikseen liitekartoilla rajattuja kyläalueita (kuva 8), joilla alueilla rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m². Jos rakennus voidaan liittää yleiseen viemäriin on rakennuspaikan vähimmäiskoko 2000 m²." Tältä osin rakennusjärjestys ohjaa myös yleiskaavan toteuttamista. [9]



Kuva 8. Rakennusjärjestyksessä mainitut kyläkeskusalueet.

3.6 Maapoliittinen ohjelma

Maapoliittinen ohjelma on strateginen asiakirja, jossa määritellään kaupungin maapoliittiset tavoitteet ja toimenpidesuosituksset. Maapoliittinen ohjelma sisältää kannanoton siihen, miten kunnassa hoidetaan maanhankintaa ja tonttien luovutusta. Ohjelman on tarkoitus ottaa kantaa sekä tavoitteisiin että keinoihin kunnan eri osissa. Maapolitiikan keinoilla toteutetaan yleis- ja asemakaavoissa määritellyjä maankäyttöratkaisuja sekä varmistetaan yhdiskunnan kehityksen kannalta tärkeiden maa-alueiden suunnitelmallinen käyttö. [10]

Orimattilan nykyinen voimassa oleva maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.6.2008. Kyseinen asiakirja on ollut kaupungin ensimmäinen tähän tarkoitukseen laadittu ohjelma. Aikaisemmin Orimattilassa oltiin päätetty siihen liittyvistä asioista erillisillä päätöksillä. Nykyinen ohjelma sisältää maapolitiikan periaatteellisia linjauksia seuraavista asioista:

- Maanhankintaperiaatteet
 - Vapaaehtoinen kiinteistökauppa tai -vaihto on pääasiallinen maanhankintatapa. Ensisijaisesti hankitaan kaavoittamista varten raakamaata maakunta- ja yleiskaavoissa määritellyiltä kasvusuunnilta. Lisäksi hankitaan vaihtomaita. Asemakaavoitettuja alueita hankitaan kunnan omaa tarvetta varten.
 - Etuosto-oikeutta käytetään, kun kaupan kohteena oleva alue on tärkeä kunnan kehityksen kannalta, se on maakunta- tai yleiskaavassa osoitettu yhdyskuntarakentamiseen, virkistykseen tai suojelutarkoituksiin ja kauppa ei ole ollut ylihintainen.
 - Lunastuslupaa varaudutaan hakemaan poikkeuksellisissa tilanteissa, joissa tietyn alueen saaminen kaupungin omistukseen on välttämätöntä kunnan kehityksen kannalta, eikä vapaaehtoisesta kaupasta ole päästy sopimukseen.
 - Asemakaavan mukaiset katualueet hankitaan kaupungin omistukseen. Korvausperusteissa noudatetaan tasapuolisuutta eri maanomistajien välillä ja mikäli sopimukseen ei päästä, siirretään asia lunastustoimituksessa ratkaistavaksi (Katualueen ilmaisluvutus, MRL 104§). [7]
- Maanmyynti- ja vuokrausperiaatteet
 - Kunnan maapolitiikan yhtenä perustehtävänä on saada tarjolle asemakaavoitettuja rakennuspaikkoja niin asuntorakentamisen kuin liike- ja työpaikkarakentamisenkin tarpeisiin.
 - Tonttien oikealla hinnoittelulla saadaan alueen toteuttamisesta aiheutuvat maanhankinta-, kaavoitus- ja yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannukset perittyä takaisin. Tonttien hintojen tulee olla järkevässä suhteessa naapurikuntien tonttihinnoihin sekä yksityisten välisissä kaupoissa toteutuneisiin kauppahintoihin.
 - Tontit hinnoitellaan kokonaisneliö hinnalla, joka sisältää sekä maapohjan, kaavoituksen että katujen ja muun kunnallistekniikan rakentamisen. Vesihuollon rakentaminen rahoitetaan liittymis- ja käyttömaksuilla ja nämä kustannukset eivät sisälly tonttien myyntihintaan.

- Uusien omakoti-, rivitalo- ja kerrostalo alueiden käyttöönotosta ja hinnoittelusta päättää kaupunginvaltuusto teknisen toimialan tekemän esityksen pohjalta. Esityksiä tehtäessä otetaan huomioon myös koulu- ja päivähoitopalveluiden riittävyys alueella.
 - Yritys- ja liiketonttien hinnoittelusta ja uusien alueiden käyttöönotosta päättää kaupunginvaltuusto teknisen toimialan tekemän esityksen pohjalta. Rakennuspaikan myynnistä tietylle ostajalle päättää kaupunginhalitus teknisen toimialan tekemän esityksen pohjalta.
 - Omakoti-, rivitalo- ja kerrostalo- sekä yritys- ja liiketontteja on mahdollista sekä ostaa että vuokrata. Tällöin vuokran suuruus määräytyy siten, että vuosivuokra on 6 % vahvistetusta myyntihinnasta lukuun ottamatta Orimattilan Hennan aluetta, jossa vuosivuokra on 5 % vahvistetusta myyntihinnasta.
 - Asemakaavan mukaisia yleisiksi alueiksi (mm. puisto- ja katualueet) luokiteltuja kohteita ei myydä.
 - Kaavoittamattomia alueita (raakamaa) myydään tai käytetään vaihtomaatarkoituksiin ainoastaan silloin, kun niille ei ole maakunta- tai yleiskaavoissa osoitettu tai muutoin suunnitteilla maankäytön muutoksia, eikä niillä ole käyttöä virkistys- tai suojelutarkoituksiin.
- Yksityisten maiden asemakaavoitus
- Suurempia aiemmin pääasiassa rakentamattomia alueita asemakaavoitettaessa kaupunki ensisijaisesti hankkii maat omistukseensa raakamaana ennen kaavoitukseen ryhtymistä.
 - Täydennyskaavoituksissa, kaavamutoksissa ja poikkeustapauksissa myös muissa tilanteissa voi olla tarkoituksenmukaista asemakaavoittaa myös muuta kuin kunnan omistamaa maata.
 - Yksityisten maiden kaavoitus perustuu aina yhdyskuntarakenteen kehittymiseen liittyvään tarveharkintaan.
 - Yksityistä maata kaavoitettaessa laaditaan kaavoitus- ja toteuttamiskustannusten jakautumisesta maankäyttösopimus.
 - Maanomistajien keskinäinen tasapuolisuus ei saa vaarantua.
 - Kaava-alueella, jossa osan maanomistajista kanssa ei sopimukseen päästä, määrätään näiden osalle kehittämiskorvaus.

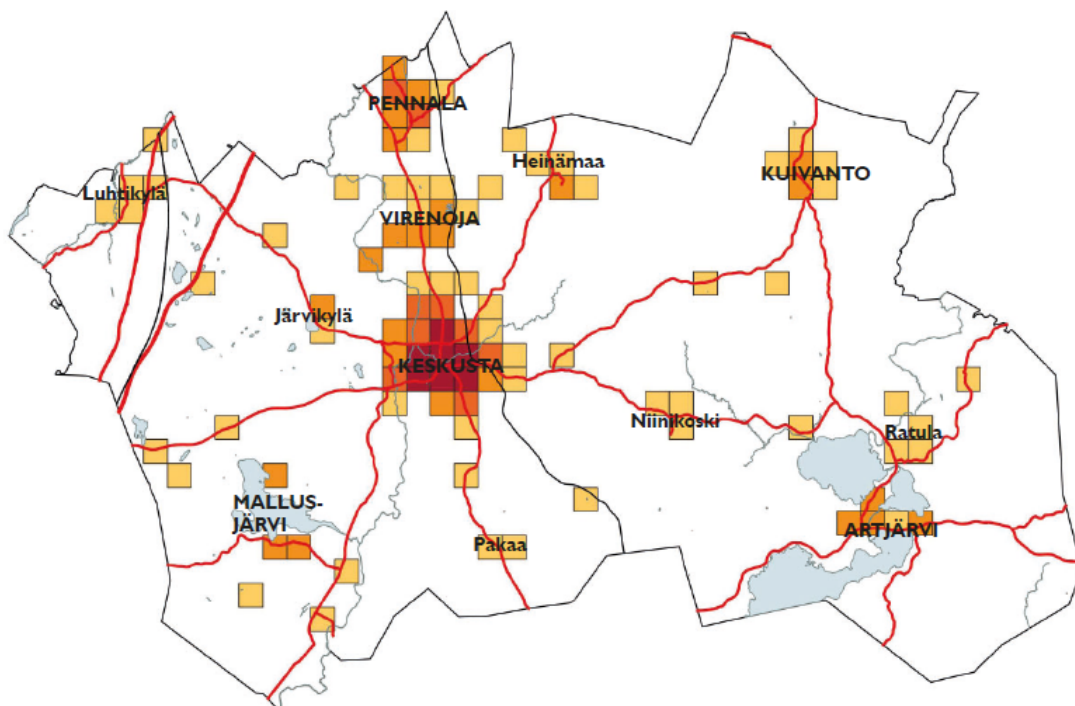
Nykyisessä maapoliittisessa ohjelmassa on otettu kantaa myös maapolitiikan alueellisiin ja määrällisiin tavoitteisiin, joista on ohjelmassa todettu seuraavaa:

Kaupungilla tulisi olla pientalotonttituotantoa varten asemakaavoittamatonta raakamaavarantoa maakunta- tai yleiskaavassa tähän tarkoitukseen varatulla alueella vähintään kolmen vuoden tarvetta varten eli 15-20 hehtaaria. Yritys- ja teollisuusalueita varten tulisi olla kaavoittamatonta raakamaata maakunta- tai yleiskaavassa tähän tarkoitukseen varatulla alueella viiden vuoden tarvetta vastaava määrä. [10]

4 Orimattilan maankäyttö

4.1 Väestön muutos

Orimattila ja Artjärvi tekivät kuntaliitoksen vuoden 2011 alussa. Väestökehityksen analysointi on tarkoituksenmukaista aloittaa vuodesta 2010. Ennen liitosta Orimattilassa oli noin 16 300 asukasta, ja Artjärvi nosti sen asukaslukua noin 1400 henkilöllä.

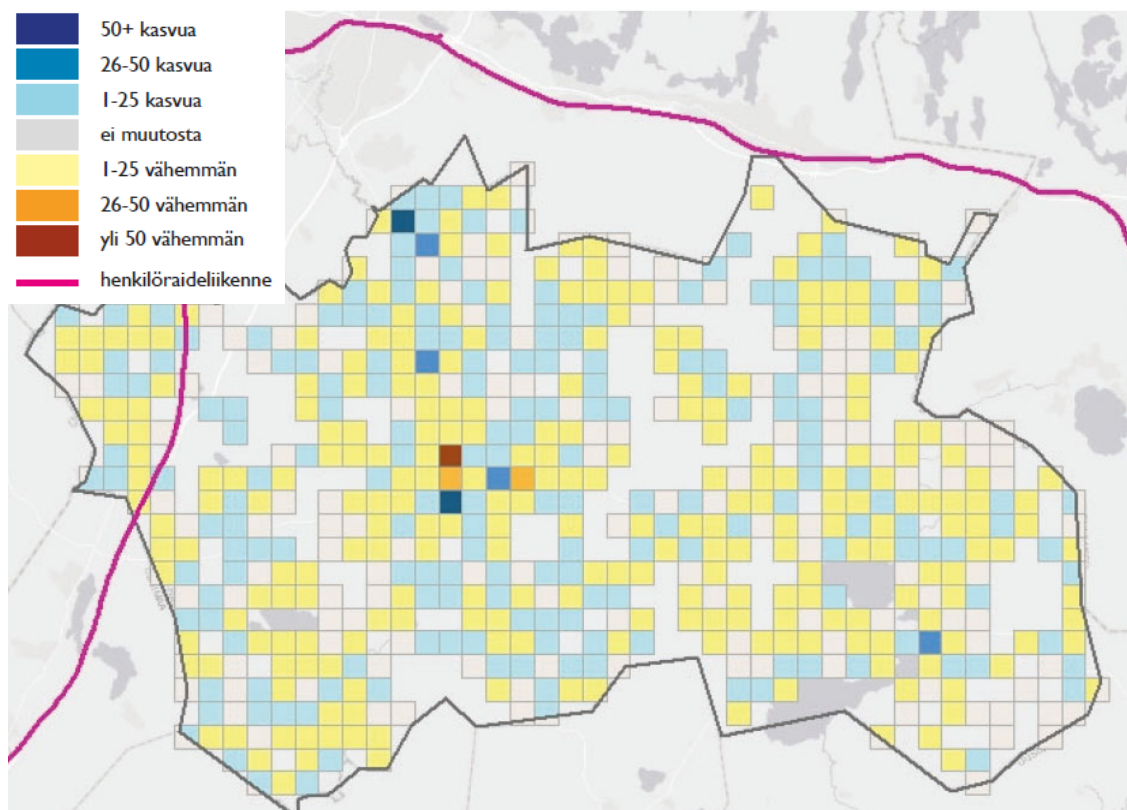


Kuva 9. Orimattilan väestökeskittymät 2019.

Viime vuosikymmenellä Orimattilan väestönkehitys on ollut tasaista, mutta vähäisesti laskussa. Vuonna 2020 Orimattilan väkiluku on painunut 16 000 asukkaan tuntumaan. Toisaalta kaupungista on muuttanut pois nuoria opiskelemaan, sekä vanhuksia parempien palvelujen äärelle, mutta kaupunkiin on muuttanut työssäkäyviä lapsiperheitä. Vaikka väkiluku hiljalleen putoaa, tilanne on hyvä mm. verotulojen ja huoltosuhteen näkökulmasta. Muuttoliikkeen laskennallinen tulokertymä on ollut keskimäärin 1,3 milj. euroa vuodessa positiivinen vuosina 2014 – 2017. [11]

Sisäisesti katsottuna muuttoliikkeen iso kuva on, että keskustaan ja Pennalaan muutetaan eniten, kyläkeskuksiin on maltillinen, 1 – 25 henkilön muuttovoitto, ja alueet kylien ja keskuksien välissä hiljenevät (kuvat 9 ja 10). [10]

Voidaan todeta, että suurin kaavoituspainne uusille rakennuspaikoille väestömuutosten perusteella on keskustassa ja Pennalassa. Tilanteeseen voi tulevaisuudessa vaikuttaa se, että Hennaan on valmistunut elokuussa 2021 päiväkotia, mikä voi houkutella sinne lisää asukkaita. Uusi koulu Hennaan on vielä suunnitteluasteella, mutta alueella sijaitsevan Luhtikylän koulun jatkaessa Hennan koulun rakentamiseen ei vielä ole suuria paineita. Lisäksi Virenojalle on kaavoitettu uusia omakotitontteja, jotka tulevat myyntiin keuhalla 2022. Näiden vaikutus ei vielä tilastossa näy. Väestörakenteen muuttuessa kaavoituksen painotus kulkee kohti lapsiperheille sopivia omakoti- ja rivitaloalueita. [10]



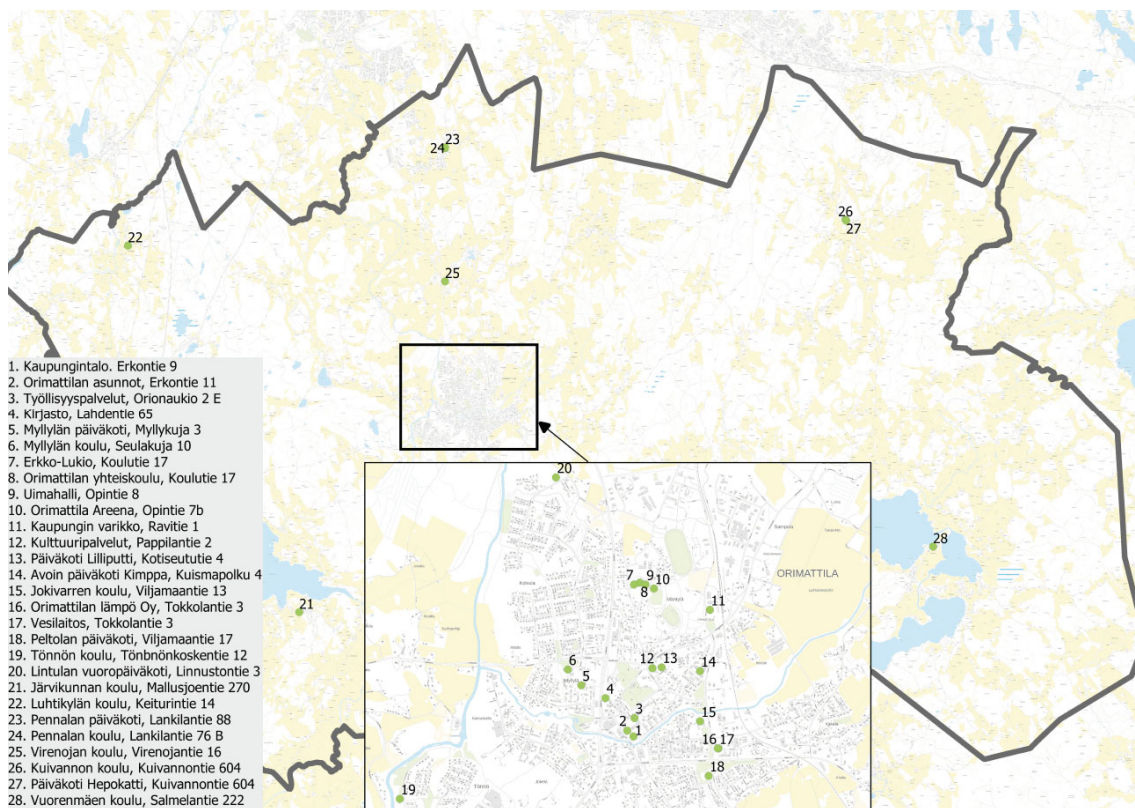
Kuva 10. Orimattilan väestön muutos 2010-2017.

Artjärven ja kylien osalta arvioidaan, että vaikka Artjärvellä ja joissakin kylissä näyttää olevan pientä muuttovoittoa, sen osuus on niin pieni, että varsinaista kaavoituspainetta

ei niissä ole. Uusi mahdollinen rakentaminen on mahdollista rakennusjärjestyksen periaatteiden mukaisesti ja Artjärvellä nykyisen tonttireservin kautta.

4.2 Palveluverkko

Orimattilan kaupungin pääasialliset julkiset palvelut keskittyvät keskustaan, jossa sijaitsee mm. kaupungintalo, vuokrataloyhtiön konttori, kirjasto, työllisyyspalvelut, uimahalli ja lukio. Muualla Orimattilassa on päiväkoteja ja kouluja, mutta ei muita palveluita (kuva 11).



Kuva 11. Orimattilan kaupungin julkiset palvelut (2020)

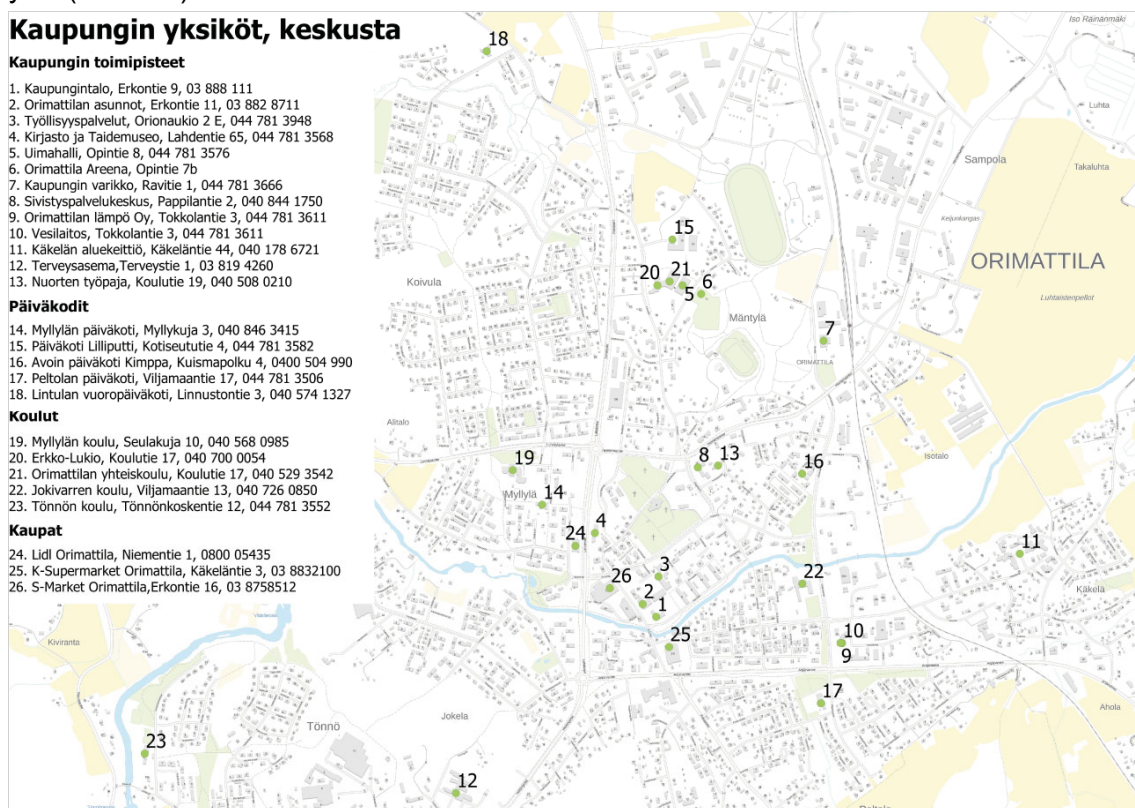
4.3 Koulut ja päiväkodit

Orimattilassa on kymmenen kunnallista peruskoulua. Keskustan alueella toimivat yhteiskoulu, Jokivarren, Tönnön ja Myllylän koulut. Yhteiskoulussa ja Jokivarressa on myös

luokat 7.–9., mutta muut ovat alakouluja. Lisäksi yhteiskoulun yhteydessä on Erkko-lukio (kuva 12).

Muulla kaupungissa toimivat Järvikunnan, Kuivannon, Luhtikylän, Pennalan, Virenojan ja Vuorenmäen alakoulut (kuva 12).

Orimattilassa on toiminnassa 12 kunnallista päiväkotia. Seitsemän niistä sijaitsee keskustaajamassa, Artjärvellä kaksi sekä Luhtikylässä, Kuivannolla ja Pennalassa kussakin yksi (kuva 12).



Kuva 12. Orimattilan kaupungin palvelut keskustaajamassa.

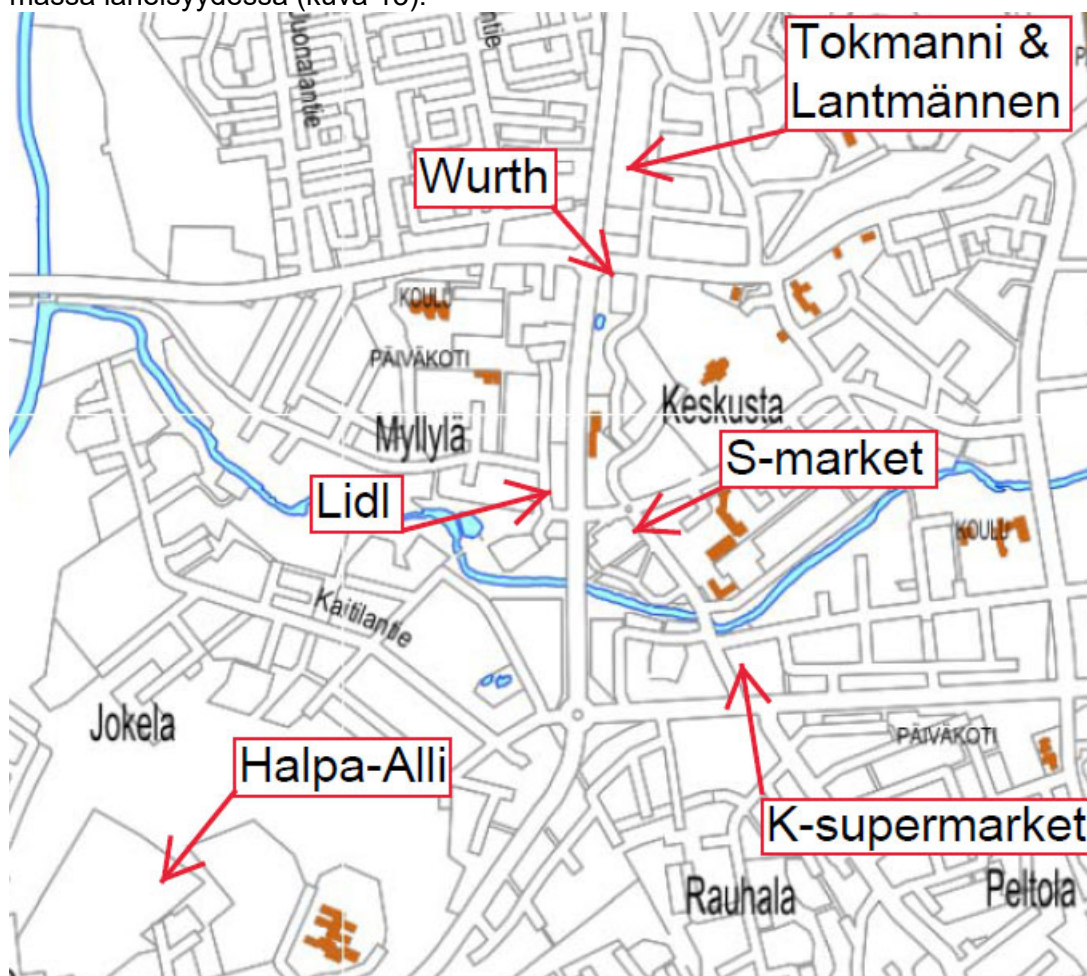
Orimattilan kaupunki teki vuonna 2020 periaatepäätökset varhaiskasvatuksen tulevaisuudesta ja kouluverkosta. Periaatepäätökset perustuvat varhaiskasvatuksen ja koulujen palveluverkkoselvityksiin, joissa on käytetty parametreinä lapsimäärän muutosten noudattamisesta kuitenkin luovuttiin vuonna 2021 ja samalla todettiin, että palveluverkkoselvitys pitää laatia uudelleen (tai sitä pitää päivittää). Päivitettyä palveluverkkoselvitystä ei ole tähän insinööritoimintaan saatu, joten päivähoidon

ja koulujen merkitys tulevaan maankäyttöön on arvioitu ainoastaan insinööriyön laadintahetken mukaan.

Palveluverkkoselvitystä varten kootut lapsimääräennusteet kuitenkin kertovat, että lapsiperheille vetovoimaisimmat alueet ovat keskusta, Henna, Pennala, Virenoja sekä osittain Mallusjoen ja Artjärven alueet.

4.4 Kaupalliset palvelut

Orimattilan keskustassa on kolme päivittäistavarakauppaa: S-market, K-Supermarket sekä Lidl. Muutamia vähittäiskauppoja keskustan alueella on myös, esimerkiksi Tokmanni, Lantmännen ja Halpa-Alli. Vähittäistavarakauppa keskittyy Lahdentien varteen, keskustan pohjoisosaan. Päivittäistavarakaupat sijaitsevat Erkontiellä ja sen välittömässä läheisyydessä (kuva 13).



Kuva 13. Merkittävimmät kaupat ja myymälät keskustan alueella.

Orimattilassa on tarve kaupallisen toiminnan kehittämiseksi. Tämän osoittaa vuonna 2019 valmistunut asemakaava, jolla mahdollistettiin uuden liikerakennuksen rakentamisen Lahdentien varteen, Heinämaantien risteykseen. Wurth Oy osti kyseisen tontin keväällä 2021. Lisäksi keväällä 2020 tuli vireille asemakaavamuutos S-marketin laajentamiseksi Prismaksi osuusliike Hämeenmaan aloitteesta. Kaupallisen kehityksen tarve on siis tämän insinööriyön kirjoitushetkellä purkautumassa ainakin osittain päivittäistavara-kaupan osalta.

Lahdentie nähdään kaupallisen toiminnan näkökulmasta kehittyvänä alueena. Lahdentien ja Heinämaantien risteuksen alueella Wurthin ja Tokmannin rakentaminen on näyttänyt, että kaupalliset yritykset haluavat toimintaa Lahdentien varteen. Tällä hetkellä Lahdentien asemakaavoitetut kaupalliset kiinteistöt on rakennettu täyteen, joten siltä osin kaupungilla on kaavojen päivittämistarvetta. Keskustan alueella Lahdentien varressa ei nähdä olevan hyviä kaupallisia paikkoja, joita voitaisiin saada asemakaavan muutoksilla kaupalliseen käyttöön. Sen sijaan muutaman kilometriä Keskustan pohjoispuolelle sijoituvan Villi-Sampolan alueelle (oitaisiin saada uusia rakennuspaikkoja osayleiskaavalla myös kaupalliseen toimintaan).

Artjärvellä on myös Sale. Kaupan arvioidaan palvelevan hyvin Artjärven nykyistä kysyntää.

Hennassa ja Pennalassa ei ole kauppaa, mutta mikäli alueet lähtevät kehittymään kiihtyvästi, pitää kaupallisten palvelujen rakentamista alueelle arvioida nopeastikin.

4.5 Julkinen liikenne

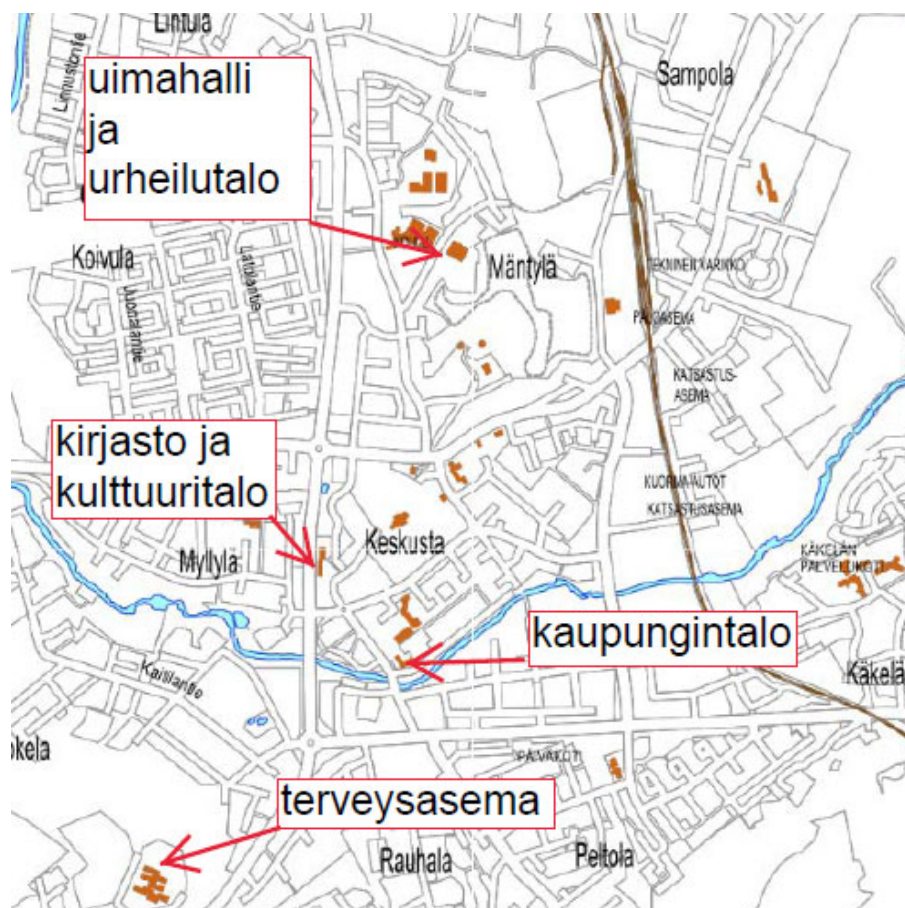
Orimattilan alueella linja-autoliikenteestä vastaa Lahden Seudun Liikenne (LSL). Kaupungin sisällä ei ole varsinaista julkisen liikenteen verkostoa. LSL järjestää linja-autoyhteyden puolen tunnin välein välillä Orimattila–Lahti. Kaupunki on itse järjestänyt julkisen liikenteen ajoneuvon (pikkubussin), joka kulkee tarpeen mukaan välillä Orimattila–Hennan asema.

Länsi-Orimattilan läpi Hennan aseman kautta kulkee VR:n Z-henkilöliikenteen juna puolen tunnin välein. Juna pysähtyy Hennan asemalla. Z-juna kulkee väliä Helsinki–Kouvola.

Päijät-Hämeen maakuntaliiton tilaamassa selvityksessä vuonna 2019 selvitettiin mahdollisen duoraide-kiskobussin toimintaa välillä Heinola–Loviisa, joka kulkisi Orimattilassa Pennalan, Virenojan, Keskustan ja Pakaan läpi. Hanke ei kuitenkaan ole edennyt vaan on vasta selvitysasteella.

4.6 Muut palvelut

Muut Orimattilan kunnalliset palvelut ovat lähinnä keskustassa kuten kirjasto, uimahalli, urheilukeskus, terveysasema ja nuorille suunnatut toiminnot (kuva 14).



Kuva 14. Muita palveluja keskustan alueella.

Lisäksi esimerkiksi Artjärvellä ja Mallusjoella on vanhusten hoivapalveluja, ja kaupungissa kiertää palvelubussi ja kirjastoauto. Muita merkittäviä palveluja ei kaupungissa ole.

5 Maanomistus ja tontinluovutus

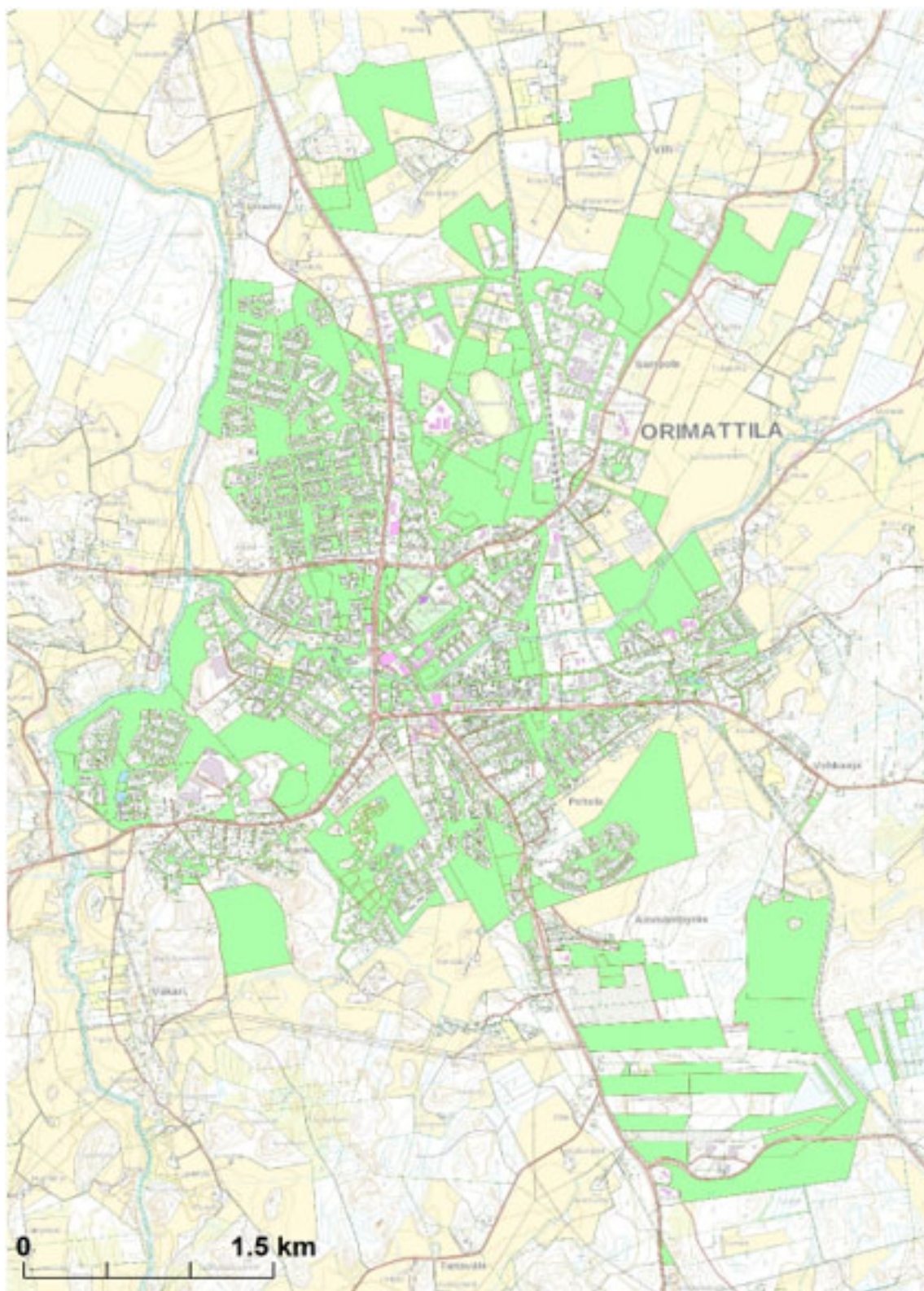
5.1 Orimattilan maaomaisuus

Orimattilan kaupungin omistuksessa on maata yhteensä noin 1 005 hehtaaria, josta suurin osa (n. 957 hehtaaria) sijaitsee taajama-alueilla tai niiden välittömässä läheisyydessä (kuva 15). Maanomistus on pääasiassa yhdyskuntarakenteen kehittämiseen tulevaisuudessa tarvittavaa aluetta, mutta joukkoon mahtuu myös pieniä määriä vaihtomaiksi luokiteltavia alueita, joita pyritään hyödyntämään kaupungille tärkeiden maiden hankinnassa. Maanomistus jakautuu seuraavasti (vihreällä täytöllä kaupungin maaomistus- ja hallinta):

- Keskustan taajama-alue: 590 ha
- Pennalan taajama-alue: 204 ha
- Hennan taajama-alue: 78 ha
- Virenojan taajama-alue: 5 ha
- Artjärven taajama-alue: 80 ha
- Taajamien ulkopuolinen maanomistus: 48 ha.

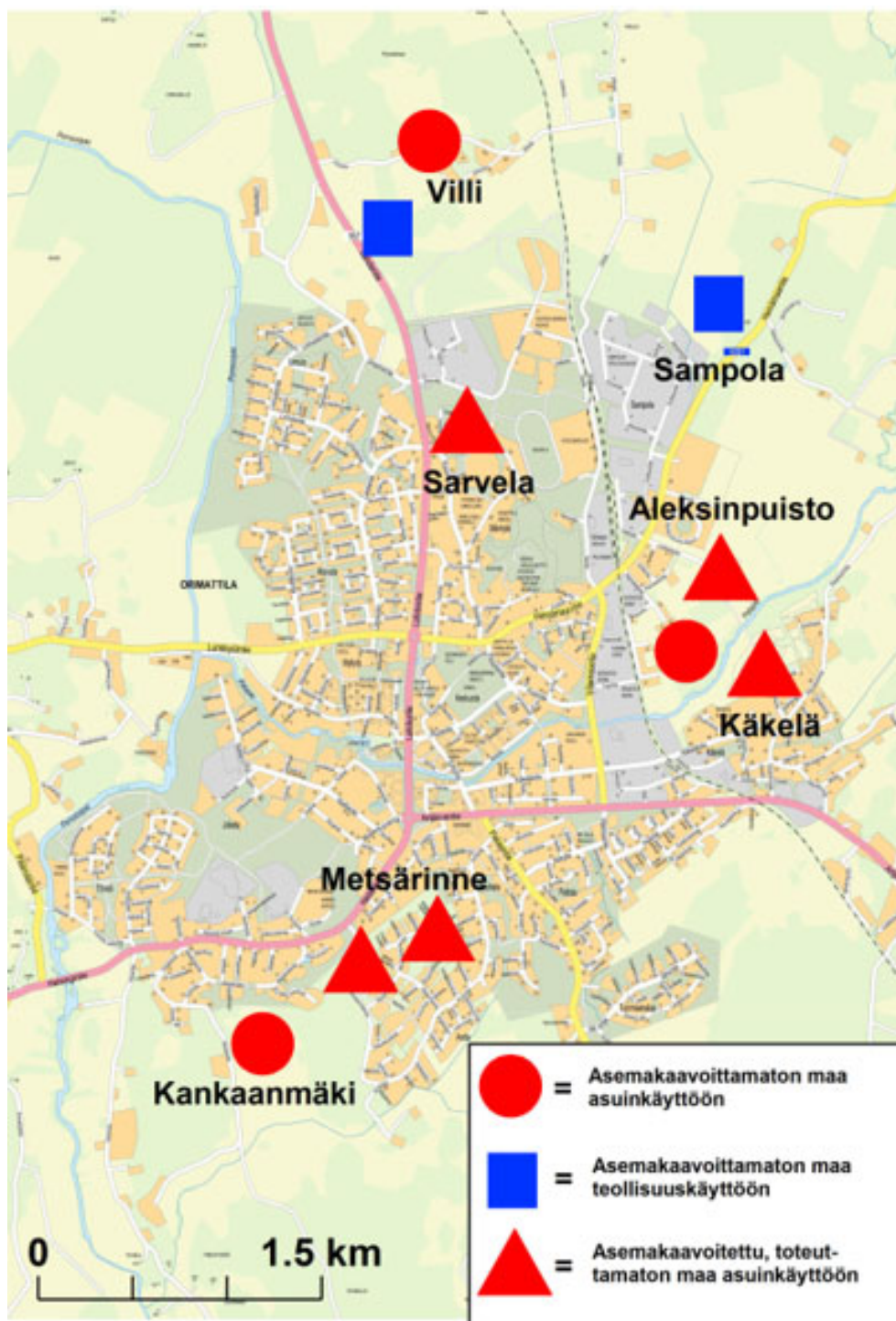
Maanomistuksesta keskustan alueella on asemakaavoittamatonta asuintuotantoon tarkoitettua raakamaata yhteensä noin 53 hehtaaria. Nämä maa-alueet sijoittuvat keskustan pohjoisosaan Villin alueelle, keskustan koillisosaan Aleksinpuiston eteläpuoliselle alueelle sekä keskustan lounaisosaan Kankaanmäen alueelle.

Teollisuus- ja työpaikkatuotantoon tarkoitettua raakamaata kaupungilla on omistuksessaan keskustassa Villin ja Sampolan alueella yhteensä noin 39 hehtaaria.



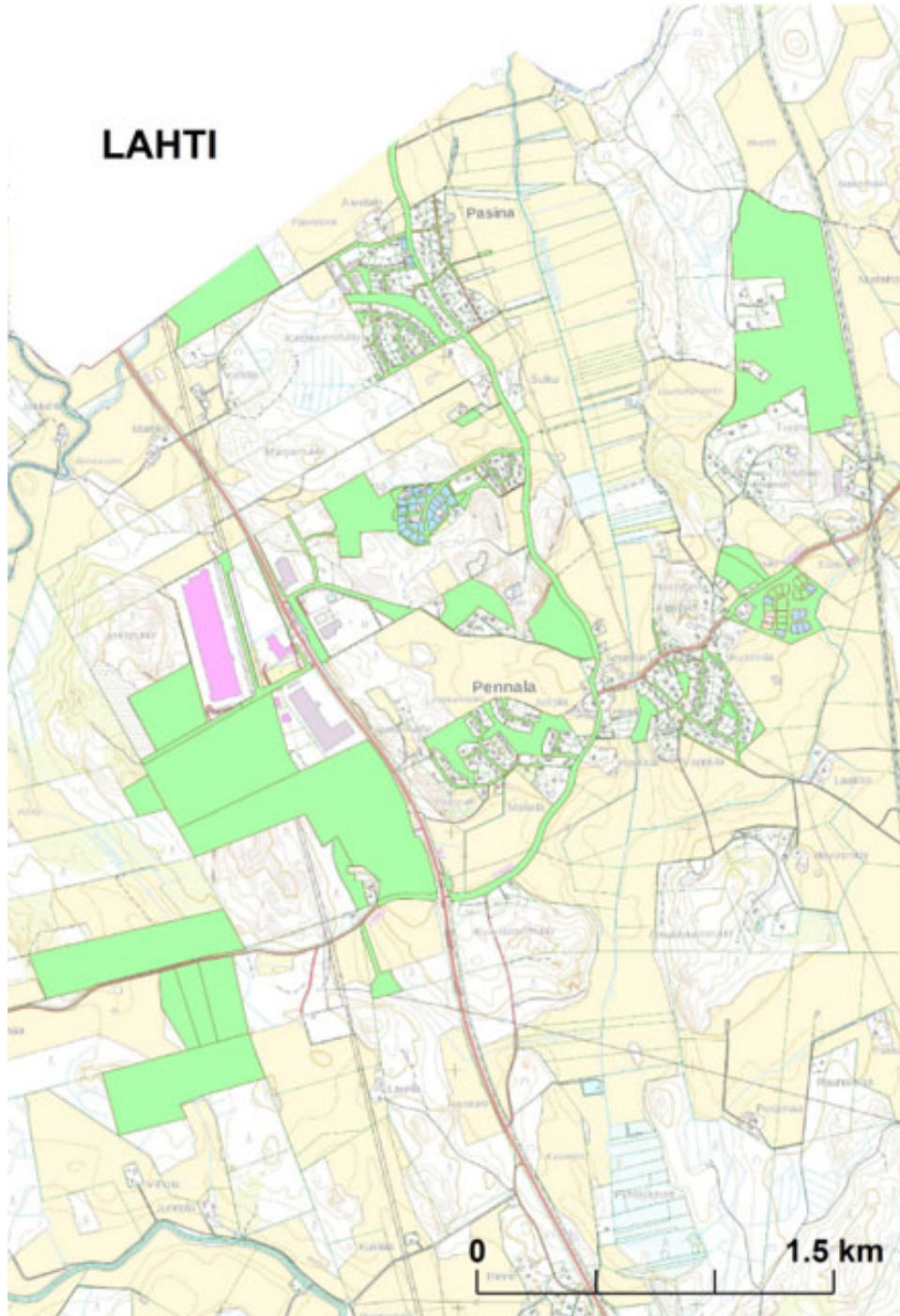
Kuva 15. Kaupungin maanomistus keskustassa.

Vielä toteuttamatonta ja asemakaavoitettua maata kaupunki omistaa keskustan alueella Sarvelan, Aleksinpuiston, Käkelän sekä Metsärinteen alueilla yhteensä noin 20,5 hehtaaria. Nämä maat ovat pelkästään asuintuotantoon tarkoitettuja. Toteuttamattomalla tarkoitetaan tässä yhteydessä sitä, että alueelle ei ole vielä rakennettu kunnallistekniikkaa (kuva 16).



Kuva 16. Orimattilan kaupungin toteuttamattomat alueet.

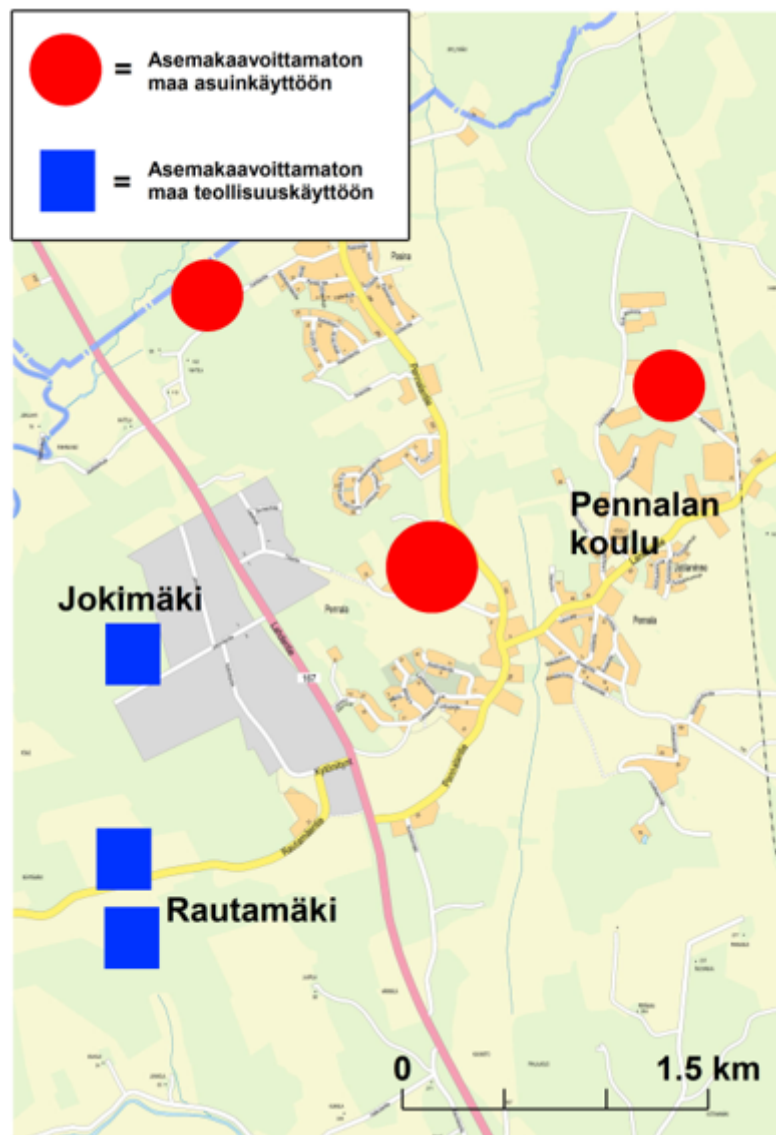
Kaupungilla on Pennalan alueella asemakaavoittamatonta asuintuotantoon tarkoitettua raakamaata yhteensä noin 50 hehtaaria. Alueet sijaitsevat Pennalan koulun pohjoispuolella (noin 33 hehtaaria), Pennalan keskellä Lankilantien ja Pennalantien risteyksen tuntumassa (noin 8,5 hehtaaria) sekä aivan Orimattilan ja Lahden rajalla (noin 8,5 hehtaaria) (kuva 17).



Kuva 17. Kaupungin maanomistus Pennalassa.

Asemakaavoittamatonta teollisuus-/työpaikkatuotantoon tarkoitettua raakamaata kaupungilla on Pennalassa omistuksessaan yhteensä noin 50 ha. Nämä alueet sijoittuvat kaikilta osin Lahdentien länsipuoleiselle alueelle siten, että noin 7 hehtaarin alue rajoittuu jo kaavoitettuun alueeseen Jokimäentien pohjoispuolella ja loput ovat Rautamäentien molemmilla puolin alueen eteläosassa (kuva 18).

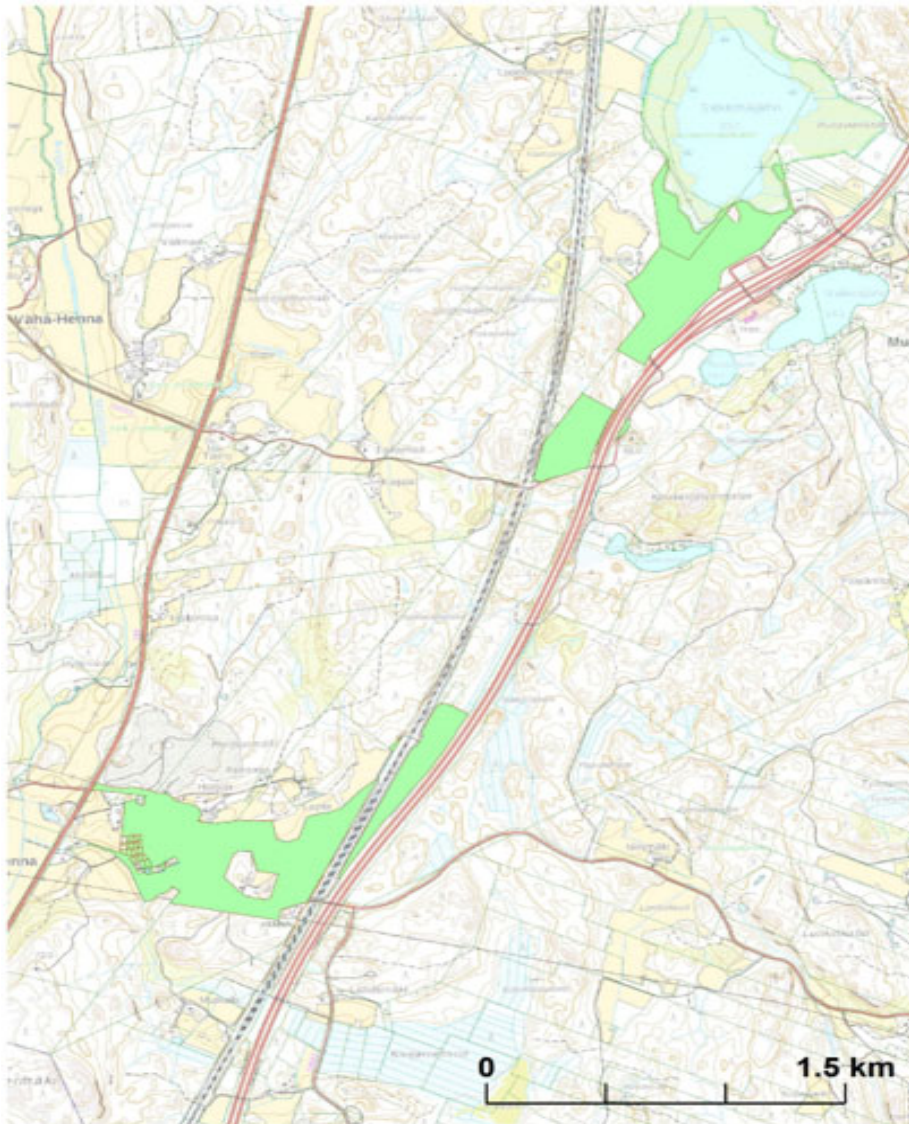
Asemakaavoitettua ja vielä toteuttamatonta kaupungin omistamaa maata Pennalassa ei tällä hetkellä ole laisinkaan.



Kuva 18. Toteuttamattomat alueet Pennalassa.

Kaupunki omistaa Hennan alueella asemakaavoittamatonta asuintuotantoon tarkoitettua raakamaata yhteensä noin 7 hehtaaria. Alue sijaitsee Hennan asemanalueella. Kyseinen alue on tarkoitus ottaa käyttöön, kun Hennasta on myyty tarpeeksi tontteja tai jos muuta painetta siihen ilmenee (kuva 19).

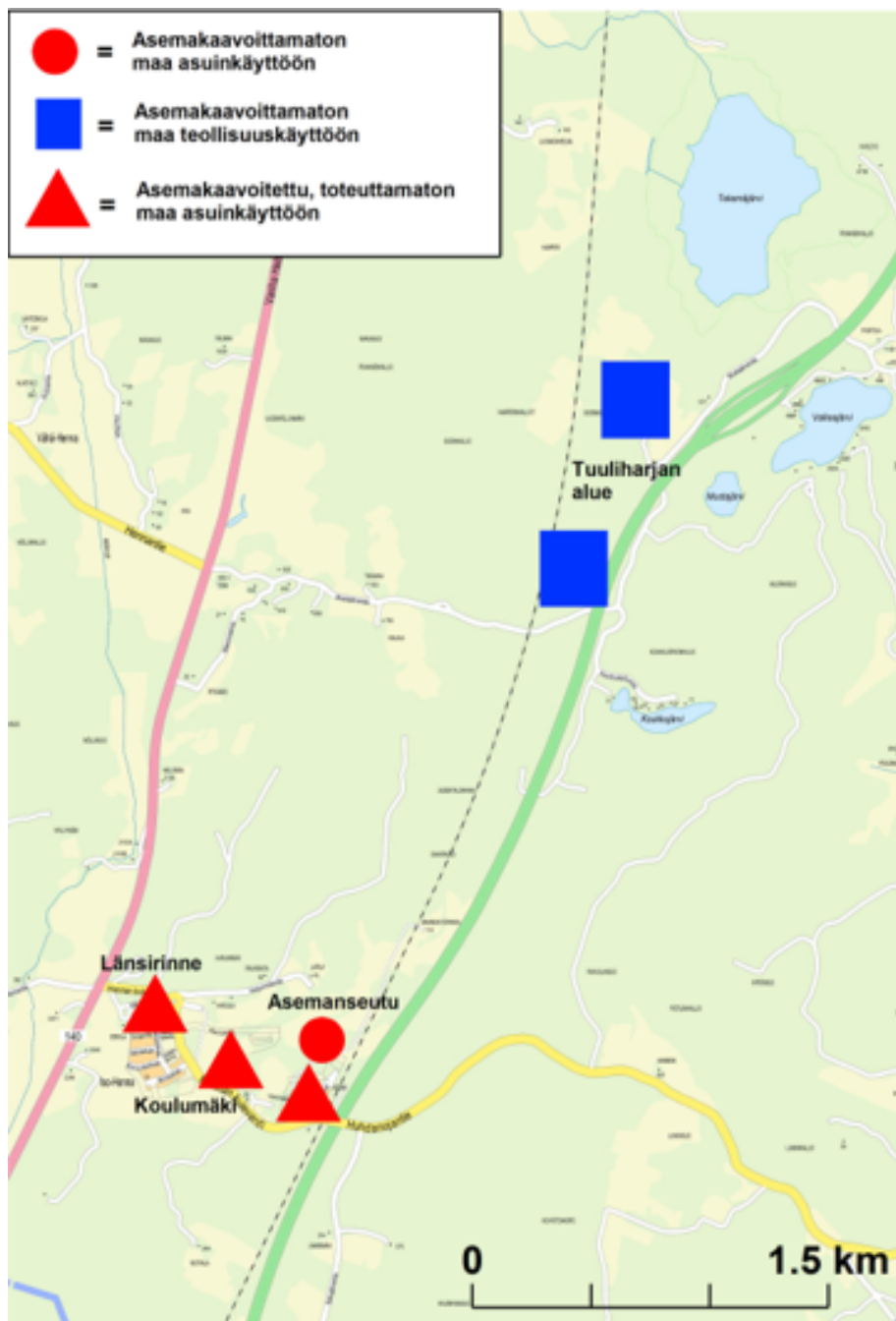
Asemakaavoittamatonta teollisuus-/työpaikkatuotantoon tarkoitettua raakamaata kaupungilla on Hennassa omistuksessaan yhteensä noin 18 ha. Nämä alueet sijoittuvat kaililta osin Lahti–Helsinki -välisen moottoritien länsipuolelle. Aluetta on kansankielellä alettu kutsumaan Tuuliharjan alueeksi, joka on johdettu suoraan moottoritien itäpuolella



Kuva 19. Kaupungin maanomistus Hennassa.

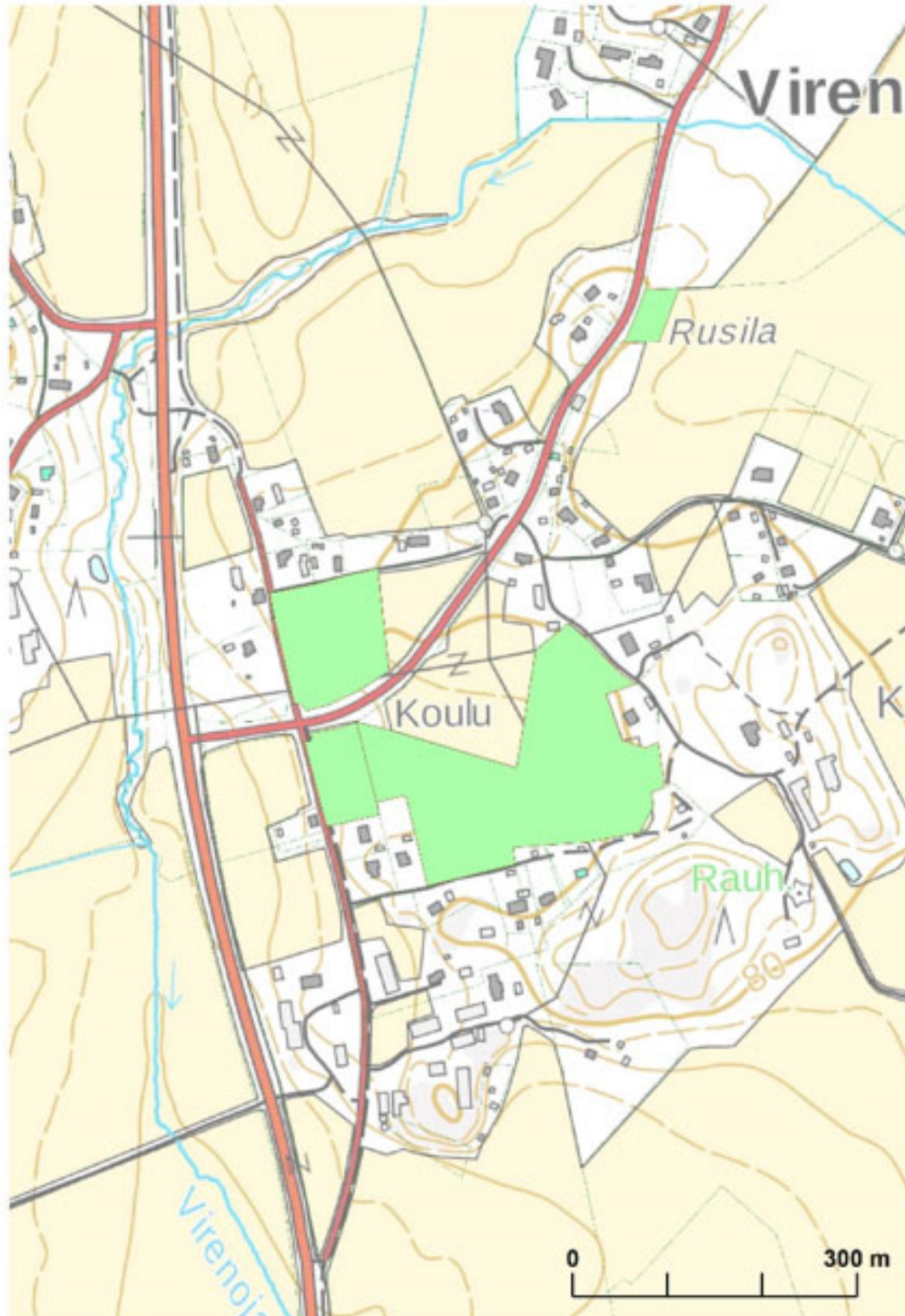
sijaitsevan polttoaineaseman nimestä. Maanomistus jakautuu kahteen erilliseen alueeseen, jotka on tulevaisuudessa tarkoitus yhdistää uusilla maanhankinnoilla (kuva 19).

Asemakaavoitettua ja vielä toteuttamatonta kaupungin omistamaa maata Hennassa on Länsirinteen, Koulumäen sekä Asemanseudun alueilla yhteensä noin 6 hehtaaria. Näitä otetaan käyttöön kysynnän mukaan (kuva 20).



Kuva 20. Toteuttamattomat alueet Hennassa.

Virenojan alueella kaikki kaupungin omistama raakamaa on käytännössä asuinrakentamiseen tarkoitettua maata, lukuun ottamatta koulu- ja päiväkotirakennuksen tonttia. Asuinrakentamiseen tarkoitettut maat on jo asemakaavoitettu, mutta kunnallistekniikkaa niille ei vielä ole rakennettu (kuva 21).



Kuva 21. Kaupungin maanomistus Virenojalla.

Artjärven alueella Orimattilalla ei ole yhtään sellaista raakamaanomistusta, jota voitaisiin jatkojalostaa asuin- tai teollisuustuotantoon. Toisaalta tällaiseen ei ole ollut painettakaan kuva 22).



Kuva 22. Kaupungin maanomistus Artjärvellä.

Asemakaavoitettua ja vielä toteuttamatonta kaupungin omistamaa maata Artjärvellä on Salmelan alueella yhteensä 4,5 hehtaaria. Alue on tarkoitus ottaa käyttöön, mikäli kysyntää sille ilmenee (kuva 23).



Kuva 23. Toteuttamattomat alueet Artjärvellä.

5.2 Tontinluovutus alueittain

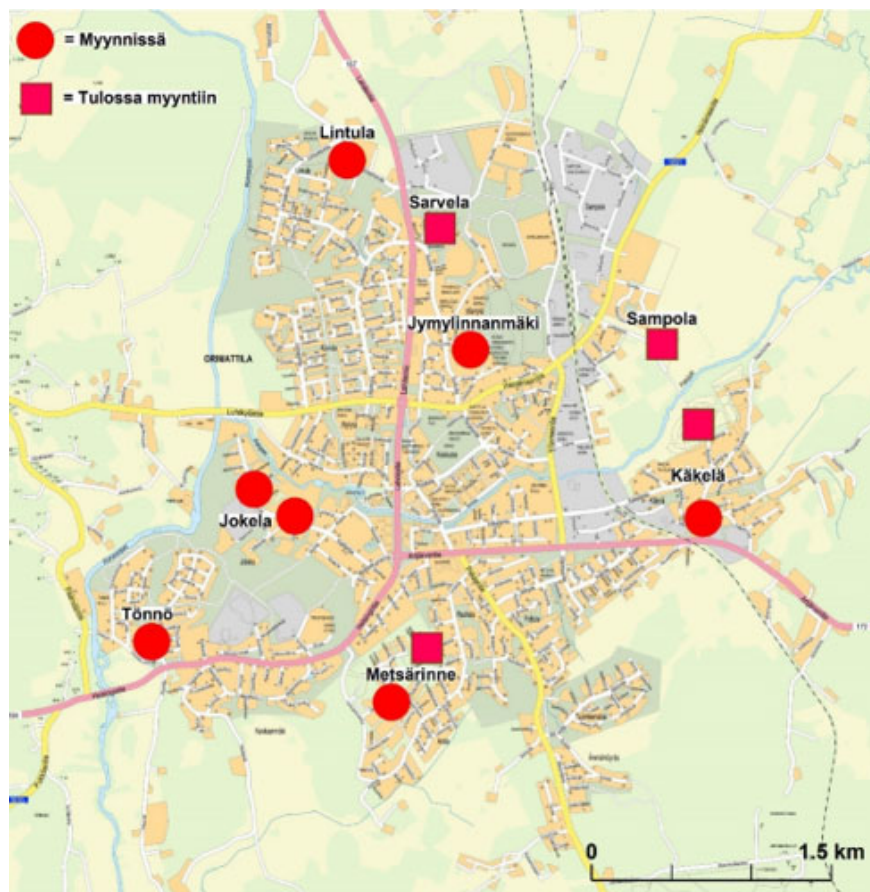
5.2.1 Keskustan alue

Keskustan alueella on ollut tasainen tonttitarjonta sekä menekki vuodesta toiseen (taulukko 1). Tällä hetkellä suosituin kohde asuintonttien osalta on ollut Metsärinteen alue, josta niin sanotut vetävimmät tontit ovat tulleet myyntiin vasta vuonna 2020. Kyseisellä alueella on kuitenkin ollut tontteja tarjolla jo vuodesta 2009 lähtien, ja tontteja on luovutettu sieltä tasaiseen tahtiin vuosittain. Vuoden 2020 aikana Metsärinteen alueelta valmistui myös yhdystie Helsingintielle, mikä osaltaan on myös nostanut alueen tonttien kiinnostavuutta. Muilta alueilta kuten Käkelästä, Jokelasta, Jymylinnanmäeltä, Lintulasta ja Tönnöstä on tällä hetkellä ainoastaan satunnaisia hajatontteja tarjolla.

Taulukko 1. Tonttien (teollisuus/asuin) luovutukset ajalta 01.01.2015–31.12.2020.
KESKUSTA

Vuosi	Teollisuus- ja työpaikkatontit (kpl)	Asuintontit (kpl)	Lisätieto
2015	0	1	Asuintontin myynnissä kyse vuokratontin lunastuksesta
2016	0	4	
2017	1	3	Asuintonteissa 1 vuokratontin lunastus
2018	1	7	
2019	0	6	Asuintonteissa 2 vuokratontin lunastusta
2020	0	11	Asuintonteissa 2 vuokratontin lunastusta

Kaupungilla on vielä useita rakentamattomia asemakaavoitettuja asuintontteja kaupungin keskustassa. Näitä alueita ovat muun muassa Sarvela, Käkellä, Sampola ja osa Metsärinteestä. Näistä ennakkoon kiinnostavimmat kohteet yhteydenottojen perusteella ovat Sarvela sekä Metsärinteen jatko (kuva 24).



Kuva 24. Alueet, joissa on kaupungin tontteja myytävänä.

Keskustassa kaikki peruspalvelut (koulut, päiväkodit, kaupat ja liikuntapaikat) sijaitsevat 2,5 kilometrin säteellä ydinkeskustasta. Keskustasta on myös toimiva julkinen liikenne lähimpään isompaan kaupunkiin Lahteen, jonne pääsee linja-autolla Orimattilan keskustasta noin puolessa tunnissa. Näin ollen Orimattilan kaupungilla on hyvät mahdollisuudet kaapata osansa Päijät-Hämeen muuttoliikkeestä sijainnillaan ja palvelutarjonnallaan.

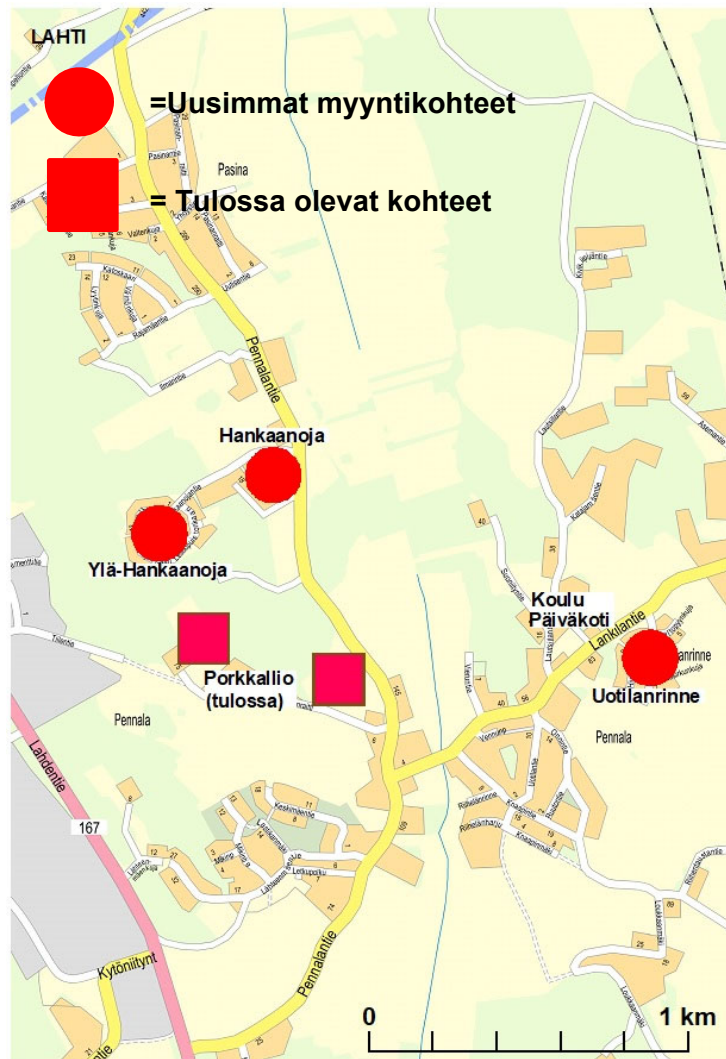
Teollisuustontteja kaupungilla ei keskustassa tällä hetkellä ole tarjottavana, mutta jonkin verran kysyntää näille on kuitenkin ollut. Tarjontaa on ollut aikaisemmin Sampolan ja Orivillen alueilla. Näiden laajentaminen on ollut esillä jo jonkin aikaa, mutta lopulliset suunnitelmat odottavat ratkaisua Sampolan alueen ja Lahdentien välisestä yhdystiestä, johon myös Orivillen alue pohjoisosastaan liittyy. Tällä hetkellä käynnissä on Villi-Sampolan alueen osayleiskaavan muutosprosessi, joka osaltaan mahdollistaisi yhdystien jatkosuunnittelun ja rakentamisen. Yhdystien rakentamisen jälkeen olisi mahdollista myös uusien tonttien asemakaavoittaminen (kuva 25).



Kuva 25. Keskustan teollisuusalueet (harmaat alueet).

5.2.2 Pennalan alue

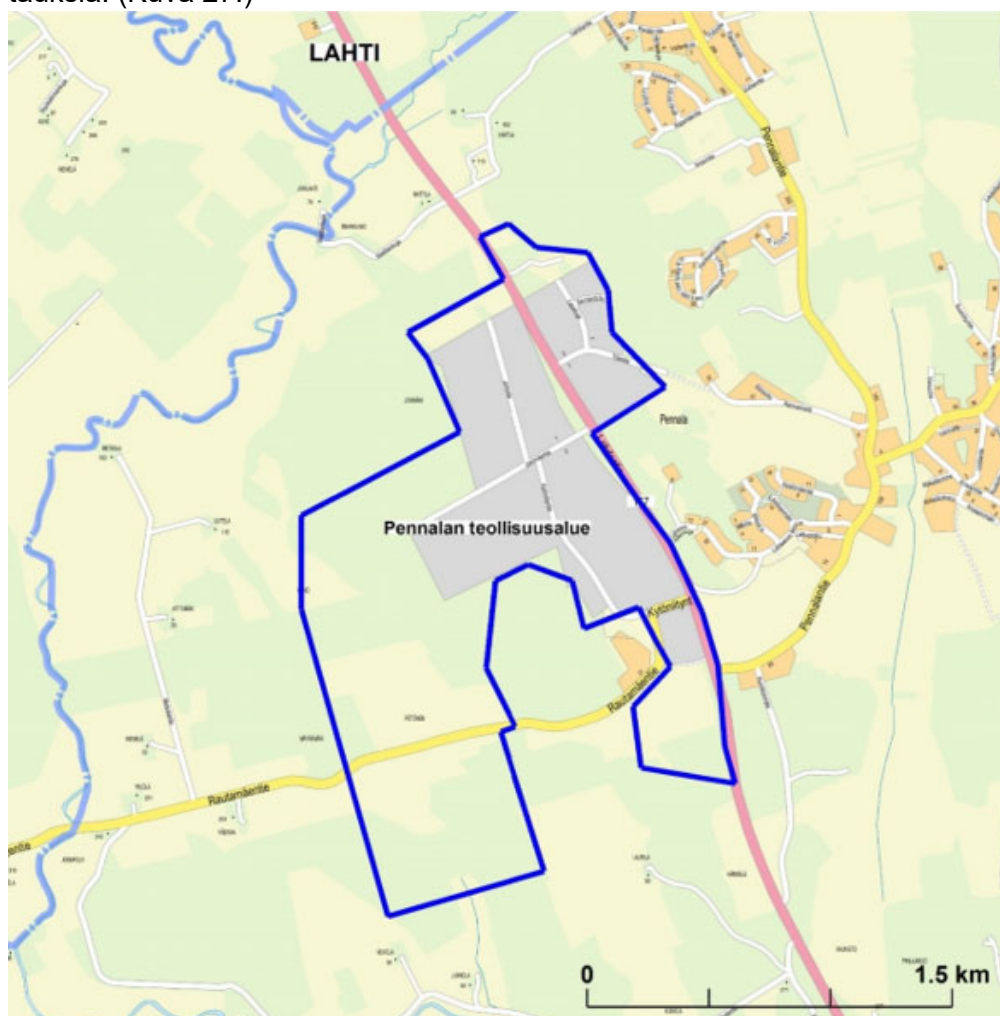
Pennalan alueella on ollut tonttitarjontaa jo pitkän aikaa, ja tontit ovat myyneet hyvin aina, kun niitä on ollut tarjolla. Viimeisimmät kohteet, jotka ovat olleet myynnissä, ovat Hankaanojan ja Ylä-Hankaanojan alueet. Näistä Hankaanojan alue on myyty loppuun jo vuonna 2008, minkä jälkeen tuli myyntiin Ylä-Hankaanojan alue. Ylä-Hankaanojan viimeiset tontit myytiin vuonna 2017. Kaupungilla ei ollut myytävänä Pennalassa asuintontteja vuonna 2018, mikä myös heijastui alueen myyntitilastoihin: Tuolloin ei myyty ainutakaan uutta kaupungin tonttia (taulukko 2). Tuorein Pennalan tontinluovutuskohde on Uotilanrinteen alue, josta tuli myyntiin tontteja vuonna 2019. Kaupunki on jo luovuttanut suurimman osan sen 24 asemakaavoitetusta tontista. Pennalan uusin asemakaavoitettu alue on nimetty Porkkallioksi, josta on tulossa näillä näkymin noin 40 uutta asuintonttia lähivuosina tarjolle. (Kuva 26.)



Kuva 26. Pennalassa olevat alueet, jossa kaupungilla on tontteja myynnissä.

Pennalassa kaupungilla on tarjolla oma koulu (luokat 1-6) sekä päiväkoti. Lisäksi alueelta on lyhyt matka isomman kaupungin Lahden palveluihin, joten sekä kaupalliset palvelut että työpaikat ovat kohtuullisen etäisyyden päässä. Alueen läpi kulkee myös päivittäin julkinen liikenne, jota voi hyödyntää sekä Orimattilan keskusta että Lahden suuntaan kulkemiseen.

Vapaita teollisuustontteja kaupungilla on tällä hetkellä tarjolla ainoastaan Pennalan alueella Lahdentien länsipuolella. Tämä alue on markkinoitu logistiikka-alueeksi, ja siellä on pääsääntöisesti tarjolla isompia tontteja. Teollisuusalueen sijainti onkin katsottu olevan sen suurimpia vahvuuksia, koska esimerkiksi moottoritielle ei ole matkaa kuin noin 5,5 kilometriä ja matka taittuu autolla alle viidessä minuutissa. Alueelle on asemakaavoitettu myös joitakin pienteollisuuteen tarkoitettuja tontteja, mutta ne ovat pikkuhiljaa loppumassa. Tulevissa asemakaavahankkeissa tähän kysymykseen pyritään löytämään vastauksia. (Kuva 27.)



Kuva 27. Pennalan teollisuusalueen rajausta yleiskaavassa (harmaat alueet asemakaavoitettu).

Taulukko 2. Tonttien luovutukset ajalta 01.01.2015–31.12.2020

PENNALA

Vuosi	Teollisuus- ja työpaikkatontit (kpl)	Asuintontit (kpl)	Lisätieto
2015	0	7	Asuintonteissa 2 vuokratontin lunastusta
2016	2	8	
2017	0	4	Asuintonteissa 1 vuokratontin lunastus
2018	2	0	Ei ollut asuintontti-tarjontaa
2019	1	6	Uotilarinne myyntiin 5/2019
2020	2	7	Asuintonteissa 2 vuokratontin lunastusta

5.2.3 Hennan alue

Hennan taajama jakautuu kahteen osaan siten, että asemanseutu on tarkoitettu enimmäkseen kerrostaloasumiseen, mutta mukana on myös rivitalorakentamisen tontteja. Lisäksi alueelle on varattuna tontteja kaupallisten palveluiden tarpeisiin. Toinen alue on niin sanottu Länsirinteen alue, jossa on mahdollistettu kerros- ja rivitaloasumisen lisäksi myös omakotitonttirakentamista. Länsirinteeseen on kaavoitettu tontti myös koulun ja päiväkodin tarpeisiin. Teollisuutta varten alueen pohjoisosaan on yleiskaavoitettu pari isompaa aluetta, joita voidaan ottaa käyttöön tulevaisuudessa, kun ratkaisut moottoritelieliittymästä ja yhdystiestä moottoritieltä vanhalle Helsingintiellä saadaan valmiiksi. Toki myös maanhankintaa ja sen jälkeen asemakaavoitusta pitäisi ensin suorittaa.

Hennan alueella ensimmäiset rakentamiskelpoiset asuintontit ovat tulleet myyntiin vasta vuoden 2017 syyskuun alkuun. Alueella on ollut haasteita muun muassa sen vuoksi, ettei siellä ole asutuksen lähellä palveluja kunnollista palveluverkkoa (taulukko 4). Muun muassa päiväkotit sekä koulu puuttuvat alueen välittömästä läheisyydestä kokonaan, ja ne sijaitsevat tällä hetkellä noin 9 kilometrin päässä alueesta. Lähin elintarvikekauppa sijaitsee noin 5 kilometrin päässä asemakaavoitetusta asuinalueesta Hennan pohjoispuolella sijaitsevassa Neste-K Tuuliharjan tiloissa.

Alueelle on tämänhetkisten varhaiskasvatuksen suunnitelmien mukaan aukeamassa uusi päiväkoti syksyllä 2021, joka voi osaltaan vaikuttaa positiivisesti Hennan kiinnostavuuteen lapsiperheiden osalta. Koulun rakentamisen osalta aikataulua ei kuitenkaan vielä täysin ole lyöty lukkoon, mutta suunnitelmia sen rakentamiseksi on väläytelty lähitulevaisuudessa.

Alueen vahvuudeksi voidaan katsoa liikenneyhteydet, koska siellä on oma juna-asema, josta pääsee noin vartissa Lahteen ja alle tunnissa Helsinkiin. Alueelta pääsee myös kohtuullisessa ajassa henkilöautolla moottoritille (noin 5 minuuttia). Liikenneyhteydet ovat olleetkin tontin hankkijoiden mielestä yksi merkittävimmistä tekijöistä tontin hankintapäätöksessä. Toisaalta myös alueen esiintyminen uutena ekologisena kaupunginosana on vaikuttanut myönteisesti hankintapäätökseen ja yleiseen kiinnostavuuteen. (Taulukko 3.)

Taulukko 3. Etäisyyksiä Hennasta muihin kaupunkikeskuksiin ja merkittäviin liikenteen solmukohtiin.

Etäisyyksiä Hennasta	maanteitse	junalla
Orimattilan keskusta	17 km	–
Lahti	24 km	13 min
Helsinki	75 km	47 min
Helsinki-Vantaa, lentokenttä	77 km	n. 50 min
Espoo, Leppävaara	87 km	n. 60 min

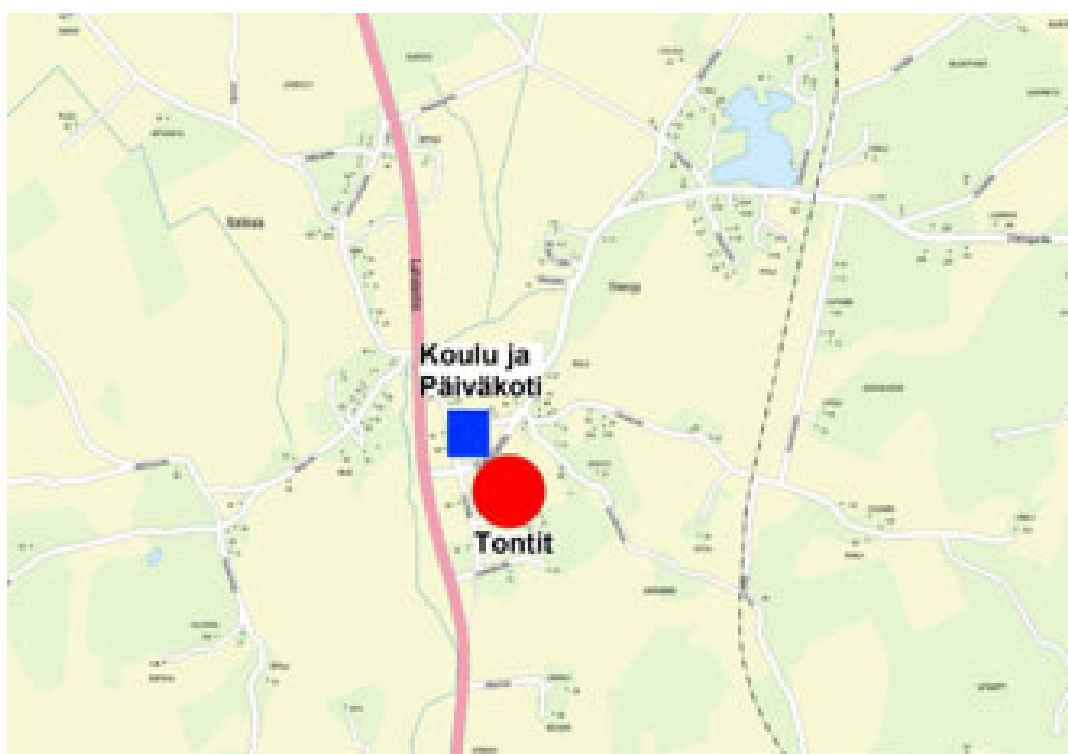
Taulukko 4. Tonttien myyntitilasto ajalta 1.1.2017–31.12.2020.

HENNA

Vuosi	Teollisuus- ja työpaikkatontit	Asuintontit (kpl)	Lisätieto
2017	0	1	Tontit myyntiin loppuvuodesta 2017
2018	0	4	
2019	0	4	
2020	0	3	1 vuokratontin lunastus

5.2.4 Virenojan alue

Virenojan alueella ei toistaiseksi ole ollut voimassaolevaa asemakaavaa eikä näin ollen myöskään tontteja ole kaupungilla ollut myynnissä. Alueen ensimmäinen asemakaava on valmistunut kaupungin omalle maalle vuoden 2020 keväällä ja ensimmäiset tontit ovat täten tulossa lähivuosina myyntiin (kuva 28). Alueen kysynnästä on ollut kuitenkin positiivisia merkkejä, joten sen yhdyskuntarakentamisen kehittäminen on katsottu kaupungin kaupunkikehityksen toimialalla järkeväksi. Alueelle on rakennettu haja-asutusluonteisesti huomattavan paljon, ja raja ilman asemakaavaa tapahtuvalle lisärakentamiselle on tullut vastaan.



Kuva 28. Uusien tonttien sijainti päiväkotiin ja kouluun verrattuna.

Kaupungin omistaman maa-alueen välittömässä läheisyydessä on Virenojan koulu, jossa tarjotaan myös esiopetusta (kuva 28). Lisäksi matkaa kaupallisiin palveluihin Ori-mattilan keskusta on ainoastaan noin 5,5 kilometriä ja koska alueen läheisyydessä kulkee isohko Lahdentie, ovat liikenneyhteydet hyvät. Lähimmän ison kaupungin, Lahden keskustaankaan ei ole matkaa kuin noin 16 kilometriä autolla ja lisäksi Lahdentiellä kulkee julkinen liikenne, jota voi myös hyödyntää liikkumisessa. Lisäksi Lahdentien varressa kulkee erillinen kevyen liikenteen väylä, joten myös polkupyörällä tai kävellen on

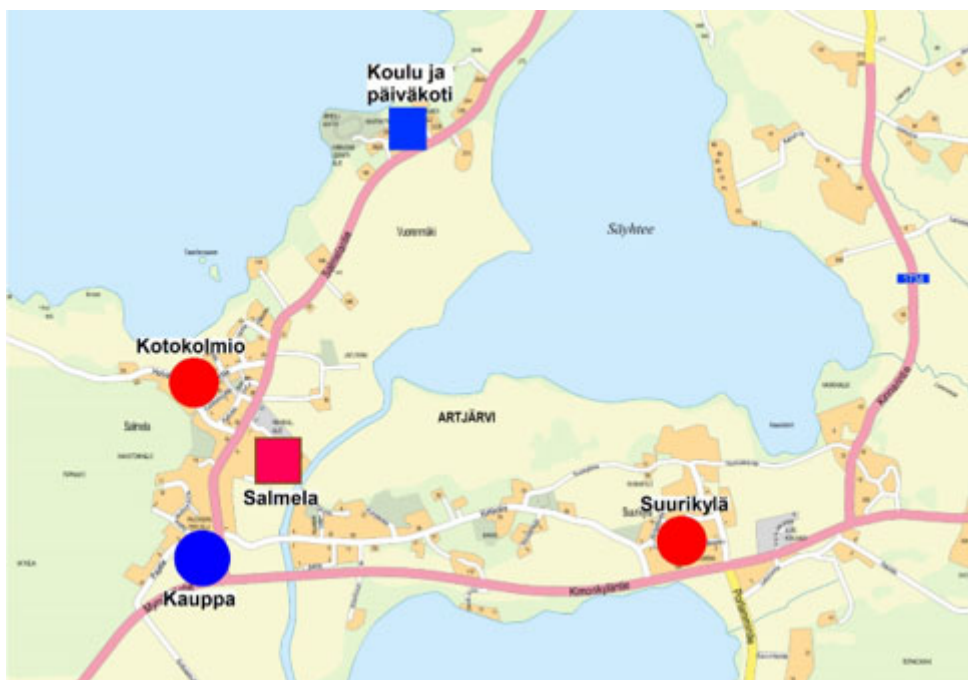
turvallista matkustaa. Kevyen liikenteen yhteys on toteutettu Orimattilan keskustasta aina Lahteen saakka. Näin ollen palveluiden äärelle pääsee alueelta nopeasti, joten puitteet palveluiden osalta ovat siis kunnossa.

Teollisuustontteja ei alueelle ole ainakaan toistaiseksi kaavailtu, koska Orimattilan keskustan kehittäminen on todettu teollisuustonttituotannon kannalta tärkeämmäksi.

5.2.5 Artjärven alue

Artjärven kunta liitettiin Orimattilan kaupunkiin vuonna 2011, minkä jälkeen alueelta ei ole luovutettu yhtään uutta tonttia. Tilastoissa näkyvät luovutukset ovat ainoastaan olemassa olleiden maanvuokraohteiden lunastuksia. Tällä hetkellä myynnissä olevat tonttialueet sijaitsevat Kotokolmion sekä Suurikylän alueilla (kuva 29).

Vielä rakentamattomia asemakaavoitettuja asuintontteja on Artjärvellä Salmelan alueella. Alueen käyttöönotto vaatisi vielä tieyhteyden rakentamisen, mutta tällaista ei toistaiseksi ole kaavailtu lähitulevaisuuteen (kuva 29).



Kuva 29. Artjärven tonttialueet.

Artjärvellä on tarjolla oma koulu (luokat 1–6) sekä päiväkoti, jotka sinänsä ovat hyviä vetovoimatekijöitä. Artjärven keskusalueella on myös oma päivittäistavarakauppa. Alueen isoin haaste on kuitenkin sen sijainti. Matkaa isompiin kuntakeskuksiin kertyy Artjärven keskusalueelta yli 40 minuuttia omaa autoa käyttäen. Julkista liikennöintiä ei alueella ole. Orimattilan keskustapalveluihin ajoaikaa tulee noin 20–25 minuuttia.

Vapaita teollisuustontteja kaupungilla ei alueella ole, mutta toisaalta kysyntääkään ei ole ollut (taulukko 5).

Taulukko 5. Tonttien (teollisuus/asuin) luovutukset ajalta 01.01.2015-31.12.2020.

ARTJÄRVI			
Vuosi	Teollisuus- ja työpaikkatontit (kpl)	Asuintontit (kpl)	Lisätieto
2015	1	1	Asuintontin myynnissä kyse vuokratontin lunastuksesta
2016	0	1	Asuintontin myynnissä kyse vuokratontin lunastuksesta
2017	0	1	Asuintontin myynnissä kyse vuokratontin lunastuksesta
2018	0	0	
2019	0	0	
2020	0	0	

5.3 Yhteenveto asuintonttien luovutuksesta

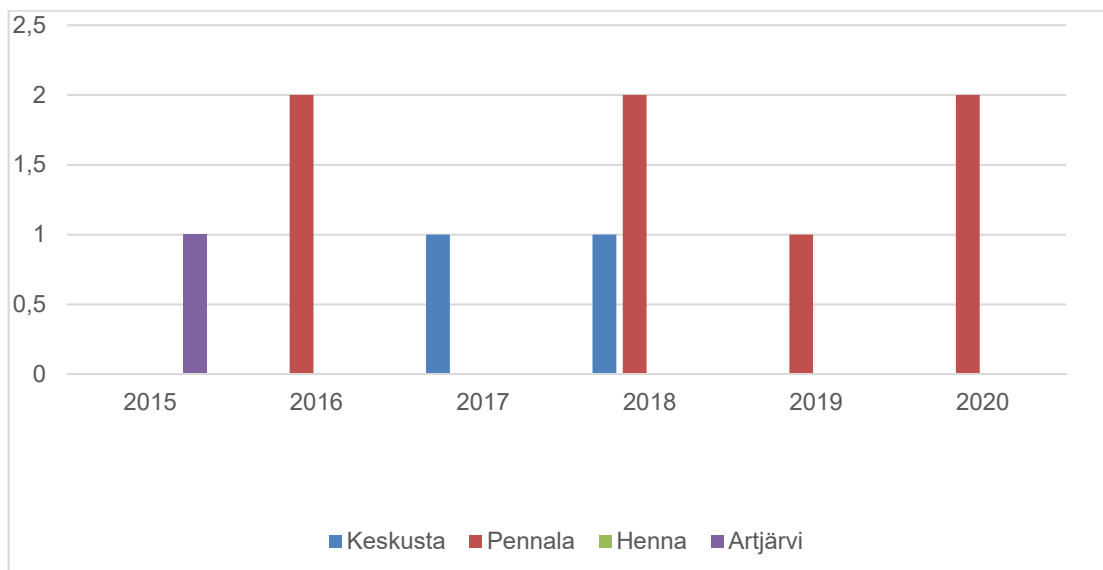
Tonttien myyntitilastoista voidaan päätellä, että kaupungin vetävimmät kohteet ovat keskusta, Pennala sekä Henna. Aivan viime vuosina näistä on kuitenkin erityisesti korostunut Pennala sekä keskustan alue halutuimpina kohteina. Tilastoihin toki vaikuttaa myös se, minkälaista tonttitarjontaa kullakin alueella on kunakin vuonna ollut. Esimerkiksi keskustan alueelle tuli uusia tontteja vuoden 2020 kevättalvella tarjolle jo ennakkoon halutusta Metsärinteen pohjoisosasta sekä Pennalasta kokonaan uusi alue aivan koulun ja päiväkodin läheisyydestä vuoden 2019 keväällä. Tämä näkyy selkeästi myös tilastoissa (Kuva 30).

Hennan alueen tontinmyynti on ollut tasaista vuosittain, mutta osittain siitä johtuen, että alueella ei vielä ole kunnollista palveluverkkoa, ei myynti toistaiseksi ole yltänyt toivotulle

tasolle. Tähän on kuitenkin mahdollisesti tulossa muutosta, koska asuinalueelle avattiin uusi päiväkotikoulu elokuussa 2021 (kaavio 1).

Virenojan asuintonttien myynnin osalta odotetaan paljon, kun ne aikanaan tulevat myyntiin. Tonttien sijainti palveluihin ja työpaikkatarjontaan nähden on hyvä vetovoimatekijä. Lisäksi koulun sekä päiväkodin läheisyys on hieno lisä alueen kysyntään vaikuttavina tekijöinä.

Artjärven asuintonttien osalta ei ole ollut kysyntää ehkä alueen syrjäisestä sijainnista. Lisäksi isona yksittäisenä asiana vetovoimaisuuden kannalta voidaan todeta, että työllistäviä yrityksiä ei alueen läheisyydessä ole suuria määriä.



Kuva 30. Mydyt asuintontit Orimattilan asemakaava-alueilla 2015-2020.

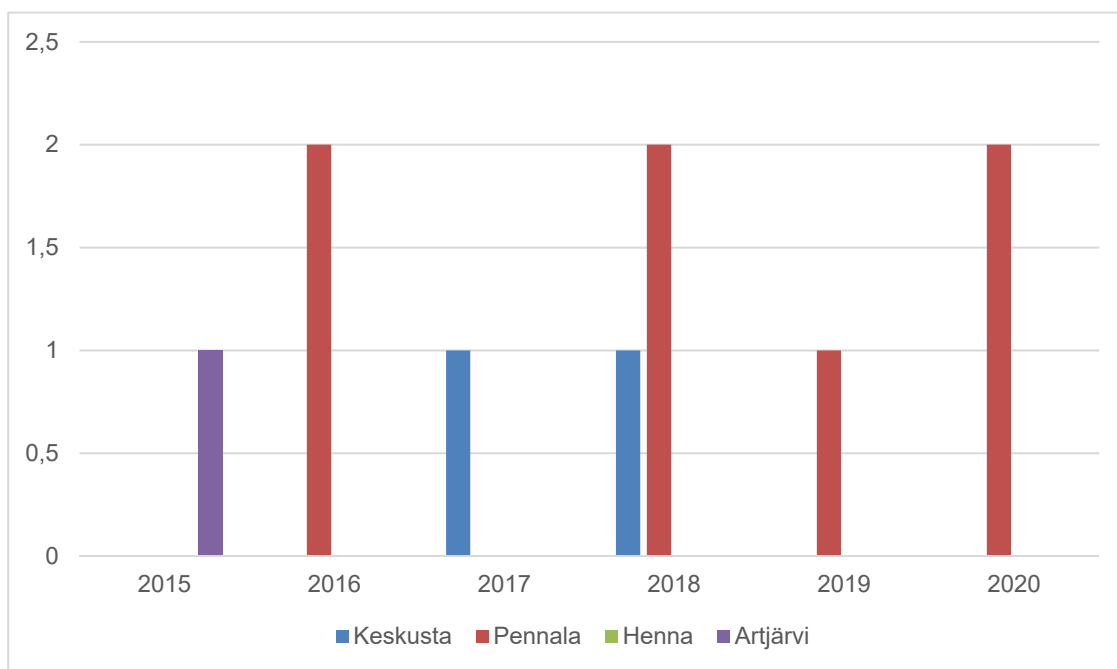
5.4 Yhteenveto teollisuus- ja työpaikkatonttien luovutuksesta

Teollisuustontteja kaupungilla on ollut myynnissä ainoastaan keskustan ja Pennalan alueilla. Keskustasta teollisuustonttivaranto on käytännössä loppunut vuoden 2018 jälkeen, mutta jo ennen tuota ajankohtaa tarjonnan laatu on ollut heikkoa. Pennalan alue on pääsääntöisesti kaavoitettu logistiikan tarpeisiin, mutta pieniäkin tontteja on tarjolla. Hennassa teollisuustonttialue on osoitettu yleiskaavassa, mutta tarkempaa suunnittelua on

tiedossa vasta myöhemmässä vaiheessa, kun ratkaisut moottoriteliittymästä ja yhdystiestä moottoritieltä vanhalle Helsingintielle on tehty. (Kuva 31)

Kysynnän perusteella voidaan todeta, että keskustan alueelle olisi tarvetta saada lähitu-
levaisuudessa uutta pienteollisuustonttivarantoa. Tähän kaupungilla on kuitenkin val-
mius vasta, kun se on saanut liikenteelliset ratkaisut (yhdystie Sampola–Villi–Lahdentie)
valmiiksi.

Pennalassa kaupungilla on toistaiseksi logistiikkaan tarvittavien isompien tonttien osalta
tilanne kohtuullisen hyvä ja valmiiksi asemakaavoitettuja tontteja on tarjolla. Lisäksi kau-
pungilla on tarvittaessa maata, jota voi kaavoittaa näihin tarkoituksiin. Pienteollisuuden
osalta tarjonta on Pennalassa vähäisempää, mutta mahdollisuuksia kehittämiseen on.
Alueen sijainti on loistava, ja odotuksia sen kehittymiseen on paljon.



Kuva 31. Myydyt yritystontit Orimattilan asemakaava-alueilla 2015-2020.

6 Osayleiskaavojen ajanmukaisuuden arviointi

6.1 Arviointikriteerit

Tässä työssä osayleiskaavojen ajanmukaisuutta arvioidaan seuraavilla kriteereillä:

- strategisen maankäytön suunnitelman 2019 hyväksytyt valintakriteerit
- tontin myyntitilastot verrattuna osayleiskaavojen rakentamisalueisiin ja rakentamispaineisiin
- palveluverkon kehittyminen
- ns. kentältä tullut tieto ja palautte yrittäjiltä ja rakennuttajilta
- muiden kumppanien arvionti (mm. Ladec – Lahden seudun kuntien kehitys)
- kaupungin organisaation havainnoimat tarpeet.

Jos todetaan, että yleiskaava on kiistattomasti vanhentunut, pitää arvioida yleiskaavan muutosta tai tarvetta kaupungin omalle maanomistukselle.

Lisäksi ajanmukaisuutta peilataan Orimattilan maankäytön asiantuntijaorganisaation tuottamaan tietoon sekä valtakunnallisiin, maakunnallisiin ja paikallisiin maankäytön kehityksen trendeihin.

Artjärven järvialueen OYK ja Länsi-Orimattilan OYK:n Mallusjärven ja muiden pienten järvien osalta osayleiskaavat ovat luonteeltaan mitoittavia. Mitoitusten perusteella loma-asunnot ovat rakentuneet järvialueiden ympärille lähes kokonaisuudessaan.

Vaikka osayleiskaavat ovat maaseutualueiden ja Artjärven osalta vanhahkoja, osayleiskaavat arvioidaan olevan näiltä osin ajanmukaisia, koska näille alueille ei ole odotettavissa merkittävää kehitystä. Maaseutualueilla voidaan rakennushankkeita edistää suunnittelutarveratkaisuin, ja lisäksi Artjärvellä on osayleiskaavassa hieman laajentumisvara.

6.2 Keskusta–Virenojan osayleiskaava

Keskusta–Virenojan osayleiskaava on pääosin ajanmukainen, mutta Sampolan osayleiskaava osoittaa, että keskustan kehityssuunta on yhä enemmän pohjoiseen Lahden vaikutusalueelle Arolan asuntoalueita lukuun ottamatta. Laajentumissuunnan voi nähdä liitteenä olevassa kartassa (liite 6) Tästä syystä on tarpeen arvioida Lahdentien varren sekä Artjärventien pohjoispuolella olevien asuinalueiden, palveluiden sekä teollisuus- ja työpaikka-alueiden laajennus- ja erityisesti tiivistämistarpeita ja kaavavarantoa. Lahdentien varressa arvioidaan olevan merkittäviäkin kasvutarpeita. Nykyisessä Keskusta-Virenojan OYK:ssakin on laajoja asuntoalueita rakennetun keskustan pohjoispuolella. Virenojan ensimmäinen asemakaava sai lainvoiman 7.4.2020, joten sekin osoittaa, että Pennalan ja Orimattilan keskustan välisellä alueella on maankäytön toteuttamistarpeita: Virenojalla asumista, Pennalassa logistiikkaa Lahdentien varressa, sekä keskustassa asumista ja pienyritysten teollisuusalueita. Virenojalla on useita asuinrakentamisen alueita, mutta ensimmäisen asemakaavan rakentumisen ja tonttimenekin myötä on syytä arvioida, tarvitaanko kylän tiivistämiseen lisää asuinrakentamisen alueita etenkin Virenojan koulun lähiympäristöön. Virenojalla on myös useita asuinaluevarauksia, jotka on sidottu aikamääreeseen ”asemakaavoitetaan vuoteen 2020 mennessä”. Aikamääreet ovat Virenojan kannalta epärelevantteja, ja aikamääre on mennyt umpeen, joten päivitystarve osayleiskaavalle tältä osin on. (Taulukko 6)

Pitkällä aikavälillä Virenoja ja keskusta näyttäisivät kurovan toisiaan kiinni, kun taas Pennala tähtää pohjoiseen, Lahden suuntaan.

Keskusta-Virenojan osayleiskaavassa on myös laajahkoja asuin- ja muita rakentamisalueita (keskustan eteläpuoli), jotka voidaan arvioida ylimitoitetuiksi, koska kaupungin pääasiallinen kehityssuunta on pohjoiseen. Lisäksi ydinkeskustan keskustatoimintojen alueet © ja kerrostaloasumisen alueiden raja- ja kaavamerkinnät olisi syytä tarkistaa.

6.3 Heinä-Leitsamaan osayleiskaava

Heinä-Leitsamaan osayleiskaava on ajanmukainen, sillä alueella ei ole näkyvissä merkittävää kehitystä. Alueen rakentuminen voidaan järjestää suunnittelutarveratkaisuin. (taulukko 6)

6.4 Hennan osayleiskaava

Hennan osayleiskaava on tullut voimaan vuonna 2012. Osayleiskaava on mitoitettu siten, että alueelle voisi tulevaisuudessa muuttaa jopa 30 000 asukasta. Alue on alkanut hiljalleen rakentua. Alue tukeutuu Lahti–Helsinki –moottoritiehen sekä oikorataan. Osayleiskaava on tuoreehko, ja siinä osoitetut rakentamisalueet perustuvat kattaviin selvityksiin. Osayleiskaavan asemakaavoitetulla alueella on asukkaita vasta noin kymmenkunta, joten osayleiskaavassa on todella runsaasti varantoa ja toteuttamattomia alueita. Voidaan todeta osayleiskaavan olevan ajanmukainen. (taulukko 6)

6.5 Pennala-Pasinan osayleiskaava

Pennalan-Pasinan alueelle on vuosien saatossa tehty useita osayleiskaavojen muutoksia. Muutokset ovat vastanneet rakentamistarpeisiin, ja muutosten seurauksena asuin-, logistiikka- ja teollisuusaluevarauksia on runsaasti, joten alueen osayleiskaavat ovat ajanmukaisia. Asuinrakentamiseen tarkoitettua kaavavarantoa arvioidaan olevan useiksi vuosikymmeneksi eteenpäin, mikäli nykyinen asuntorakentamistahti ja rakentamisen aluetehokkuus säilyvät (taulukko 6).

Pennala-Pasinan kylä on kehittynyt paljon 2000-luvulla, ja nykyinen kehitys saattaa jopa kiihtyä ainakin asuntotuotannon osalta. Mikäli asuntotuotannon tahti kiihtyy tulevana vuosikymmenenä merkittävästi, osayleiskaavan ajanmukaisuuden arviointi tulee tehdä pikimmiten asuinalueiden sekä palveluiden (erityisesti koulu, päiväkoti ja päivittäistavarakauppa) osalta.

Samoin yritystonttivarantoa yleiskaavassa on niin paljon, että sen arvioidaan riittävän nykyisellä rakentamistahdilla moneksi vuosikymmeneksi eteenpäin. Pennalan logistiikka-alueen asemakaavassa on keskitytty paljon suuriin yritystontteihin. Tämä on osaltaan jopa viivästyttänyt rakentamista alueella, mutta toisaalta ne voivat täytyä nopeasti, mikäli alueelle saadaan muutamakin isompi toimija. Tästä syystä osayleiskaavan varantoa on syytä pitää silmällä. (Taulukko 6)

6.6 Yhteenveto

Voidaan todeta, että Orimattilan osayleiskaavat ovat pääosin ajanmukaisia. Kaavavaranto asuinalueiden osalta on riittävä, mutta alueiden sijaintia on syytä pohtia tulevaisuudessa. Yritystonttien kaavavaranto sen sijaan on todella huono ja vaatii pikimmiten tarkastelua.

Jäljempänä olevasta taulukosta (taulukko 6) selviää, että Keskusta-Virenojan osayleiskaavan alueella on otettu käyttöön uusia asuinalueita 2000-luvulla, siellä on kysyntää rakentamiselle ja että se on tärkeä osa strategista maankäytön suunnitelmaa. Keskusta-Virenojan osayleiskaavasta voidaankin todeta, että osayleiskaava ei ole ajantasainen, vaan vaatii päivitystä keskusta-alueen pohjoispuolella.

Pennalan ja Hennan osayleiskaavojen voidaan todeta olevan ajantasaisia. Molemmilla alueilla on kysyntää ja niissä on käyttöönotettu uusia alueita, mutta kaavavarantoa on riittävästi.

Länsi-Orimattilan ja Artjäven osayleiskaavoissa on riittävät kaavavarannot, mutta ne eivät kuulu strategisen maankäytön suunnitelman painopistealueisiin. Näiden osayleiskaavojen alueille ei ole otettu uusia asuin- tai yritysalueita käyttöön lainkaan, mutta niille ei ole ollut tarvettakaan. Tästä syystä näille osayleiskaava-alueille ei ole muutostarpeita, joten niiden voidaan todeta olevan ajantasaisia.

Taulukko 6. Orimattilan osayleiskaavojen ajanmukaisuuden arviointia.

	Riittävä kaavava- ranto asuntoton- teissa vuo- teen 2035.	Riittävä kaavava- ranto yri- tyston- teissa vuoteen 2035.	Kokonaan uusia asuinalu- eita otettu käyttöön 2000-lu- vulla	Alue on strate- gisen maankäy- tön suunnitel- man painopis- tealue	Alueelle kohdis- tuu merkittävää kysyntää ja ra- kennuspaineita
Keskusta-Vi- renojan OYK	kyllä (osit- tain)	ei	kyllä	kyllä	kyllä
Pennalan OYK	kyllä	kyllä	kyllä	kyllä	kyllä
Hennan OYK	kyllä	kyllä	kyllä	kyllä	kyllä
Länsi-Ori- mattilan OYK	kyllä	kyllä	ei	ei	ei
Artjärven OYK	kyllä	kyllä	ei	ei	ei

7 Orimattilan maankäytön toteuttamisohjeen reunaehdot

7.1 Yleiskaavojen toteuttamisen ohjelmointia koskeva ohjeistus

Yleiskaavoissa osoitettujen rakentamisalueiden ajallista toteuttamisjärjestystä eli toteuttamisen ohjelmointia varten ei ole olemassa omaa lakipykälää tai muuta virallista ohjeistusta. Maankäyttö- ja rakennuslaki ohjaa kuitenkin yleiskaavan tekemistä ja sen sisältöä ja määrittää sen oikeusvaikutukset, joita seuraamalla on mahdollista laatia ohjeistus maankäytön toteuttamiselle. Merkittävin toteuttamisen ohjeistukseen vaikuttava tekijä on

yleiskaavan mahdollinen oikeusvaikutteisuus, jolloin yleiskaavaa koskevat MRL:n määrittämät oikeusvaikutukset. Tällöin toteuttaminen perustuu lakipykäliin. Osayleiskaavojen rakentamisalueiden toteuttamiseen epävirallista ohjeistusta on mm. Kuntaliitolla ja ympäristöministeriöllä. Kuntaliiton mukaan:

kunnan maankäytön ohjaus koostuu maankäytön strategisista linjauksista, kaavoituksesta ja maapolitiikan toimenpiteistä sekä hajarakentamista ohjaavista päätöksistä. Kaikkien maankäytön ohjauksen toimenpiteiden tulee vaikuttaa samaan suuntaan, jotta maankäytölle asetetut toiminnalliset, aadulliset ja taloudelliset tavoitteet voivat toteutua. Kunnan maankäytön päätavoitteena on varmistaa kysyntää vastaava tonttitarjonta eheässä yhdyskuntarakenteessa, jossa kunnan ja yksityisten toimijoiden on mahdollista järjestää asukkaiden ja yritysten tarvitsemat toimitukset, laadukkaat ja kustannustehokkaat lähipalvelut. Maankäytön toteuttamisohje on hyvä väline, jotta nämä tavoitteet voivat toteutua mahdollisimman hyvin ja tavoitteellisesti. [12]

Maapolitiikka on keskeisessä asemassa pohdittaessa maankäytön toteuttamista. Yleisin tapa kunnissa on toteuttaa yleiskaavaa hankkimalla maata omistukseen ennen asemakaavoitusta. Kun maata myydään asemakaavoitettuna tontteina, kunta voi luovutushinnalla kattaa paitsi maan hankintakulut myös merkittävän osan kaavan toteuttamisesta koituvista kustannuksista. Vain äärimmäisissä tapauksissa maata luovutetaan ennen asemakaavoitusta ja näin tehdään vain silloin, kun tässä nähdään kunnan kehityksen kannalta hyötyä. [3]

Maankäytön toteuttamisen ja ohjelmoinnin kannalta on hyödyllisempää toimia edellä mainitulla tavalla, sillä maankäyttösopimuksilla yksityisten maanomistajien kanssa on hankalampaa toteuttaa yleiskaavaa suunnitelmallisesti ja oikea-aikaisesti. Kunta saa maanhankinnasta yleiskaavan toteuttamiseen seuraavia hyötyjä:

- mahdollisuus edistää yhdyskuntarakenteen kannalta toivottua suuntaa
- yleinen toteutuksen sujuvuus
- maanomistajien tasapuolinen kohtelu
- alueen toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten kattaminen osin maan arvon nousulla
- toteuttamisen oikea ajoittaminen ja taloudellinen toteuttaminen
- muiden kuntalaisten tarpeiden varmistaminen (virkistys- ym alueet). [12]

Maata on hyvä hankkia tarvetta ennakoiden oikeasta paikasta, oikeaan aikaan ja oikeaan hintaan [12].

Ympäristöministeriö kannustaa ohjelmoimaan yleiskaavaa. Käytännössä ohjelmoiminen voidaan toteuttaa suoraan yleiskaavaan strategisilla kaavamerkinnoilla tai maankäytön toteuttamisohjelmilla.

Keskeistä yleiskaavoituksessa on yleiskaavan tavoitteellisen sisällön ja muodon määrittely niin, että se vastaa niihin tarpeisiin, joiden ratkaisemiseksi suunnittelu on käynnistetty. Lopputuloksen onnistumisen kannalta tärkeää on myös kaavoitusprosessin realistinen ohjelmointi. Prosessin aikana saattaa nousta esiin myös uusia tarpeita tai intressejä. Kaikkia oikeusvaikutteisia yleiskaavoja koskevat yleiskaavan vaikutus muuhun suunnitteluun (MRL 42.1 §), yleinen viranomaisvaikutus (MRL 42.2 §) ja ehdollinen rakentamisrajoitus (MRL 43.1 §). Yleiskaava voi olla tietyn alueen lunastamisen perustana (MRL 99.3 §). Jotta ylipäättään voidaan ohjelmoida tai ohjeistaa maankäyttöä, pitää kunnassa tai alueella olla oikeusvaikutteinen yleiskaava. Esimerkiksi maan lunastuksia ei voida tehdä, jos kohteessa ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. [3]

Koska Orimattilan kaupungilla ei ole ohjelmoitu osayleiskaavoja muutamia ohjeistuksia lukuun ottamatta, on tarpeen tehdä erillinen yleiskaavojen toteutuksen ohjelmointiin liittyvä maankäytön toteuttamisohje.

7.2 Yleiskaavojen toteutuksen ohjelmointiin liittyvät opinnäytetyöt

Kirjalliseen lähdeaineistoon perehtymisen tuloksena löysimme kolme opinnäytetyötä, jotka liittyvät oleellisesti yleiskaavojen toteutuksen ohjelmointiin. Näitä ovat Kouvolan kaupungin maankäytön toteuttamisohjelma [15], Maankäytön toteuttamisohjelma – Laukaan kunnan toimintamalli [13] ja Joensuun kaupungin maankäytön toteutusohjelman kehittäminen [14].

Näistä opinnäytetöistä nostimme esiin seuraavat meidän työtämme varten oleellimmat asiat ja vertailimme niitä keskenään:

- kriteerit alueiden valintaan
- tapa, jolla toteuttamisohjelma on lähtenyt toteutumaan
- toteuttamisohjelman päivitystarve
- työhön osallistuneet henkilöt tai organisaatiot ja

- toteuttamisohjelman lopputuote.

7.2.1 Kriteerit toteuttamisohjelman ohjelmoinnille

Holmstedtin opinnäytetyön mukaan tärkeimmät mittarit yleiskaavoissa esitettyjen rakentamisalueiden toteutusjärjestykselle maankäytön toteuttamisohjelmassa ovat väestökehitys ja -ennuste, asuntorakentamisen ja asumisen muutokset, maaomaisuus, kunnallistekninen suunnittelu ja toteutus, asemakaavoitusohjelma sekä lähipalveluverkko. [13]

Airikan tärkeimmät mittarit ovat puolestaan väestökehitys, joukkoliikenne, palvelut, asukastiheys ja tonttivaranto keskeisellä kaupunkialueella. [15]

Kymäläinen on käyttänyt mittareina väestöennusteita (VENNI ja Tilastokeskus), valmiit ja valmisteilla olevia rakennuksia alueittain, kaava- ja tonttivarantoa alueittain, maanomistusta, palveluverkkoa sekä vuosittain käytössä olevia investointimäärärahoja. [14]

7.2.2 Toteuttamisohjelman laadinta

Holmstedt on tutkinut toteuttamisohjelman laatimisperiaatteita teemahaastatteluin, jotka vahvistivat maankäytön toteuttamisohjelman tavoitteiksi kokonaisuuden hallinnan, kasvun ohjaamisen ja tiedon tuottamisen. Myös ohjelmien laatimisen on käynnistänyt kunnan omassa organisaatiossa havaittu tarve kokonaisuuden koordinoinnille. Laukaan kunnassa nähtiin selkeä tarve maankäytön toteuttamiseen liittyvien toimien koordinoinnille sekä toteutuksen ja lähipalveluverkon yhteensovittamiselle. Koska Laukaa on kasvava ja monta taajamaa sisältävä kunta, on haasteena yhdyskuntarakenteen ja talouden kehittäminen kokonaisuutena. Kunnan yleinen kehittämisen visio antaa hyvät mahdollisuudet MALP(E)-kokonaisuuden haltuun ottamiseksi, prosessin käynnistämiseksi ja toteuttamisohjelman laatimisen edistämiseksi. [13]

Airikka pitää opinnäytetyössään maankäytön toteuttamisohjelman tärkeänä tarkoituksena yhteisen näkemyksen löytämistä eri toimijoiden välillä [15]:

Kouvolassa tämä tarkoittaa kolmea tekniikka- ja ympäristöpalveluiden palveluyksikköä, Kouvolan Vesi Oy:tä sekä Kymen Vesi Oy:tä. Kuntasektorilla yhteinen nä-

kemys tarkoittaa myös poliittista hyväksyntää. Tämä auttaisi myös pitkän tähtäimen investointien suunnittelussa ja osaltaan edesauttaisi tarvittavien määrärahojen saamista. Ohjelmalla tavoitellaankin jatkuvaa hallintaprosessia, suunnitelmallisuutta ja ennakoitavuutta. Samalla on tarkoitus myös kehittää toimialan omaa toimintaa. Ohjelman tarkoituksena on myös edistää kaupungin strategian linjauksia. Ohjelman yleistavoitteita on haettu kaupungin strategiasta ja maapoliittisesta ohjelmasta. Kouvolan kaupunkistrategiassa 2014 – 2020 (11) on neljä strategista päämäärää; tasapainoinen talous, elinvoimainen kaupunki, asiakaslähtöinen toiminta ja laadukas ympäristö. [15]

Kymäläisen mukaan Joensuun toteuttamisohjelma ei ole vastannut kaikkia tarpeita, minkä vuoksi nyt etsittiin kehittämistarpeita:

...nykyisen Joensuun maankäytön toteutusohjelman laatimisen prosessi on säilynyt lähes samanlaisena koko ohjelman laatimisen ajan eli vuodesta 2013 vuoteen 2018... Käytännössä ohjelma tehdään useita kertoja lähes valmiiksi ja aloitetaan alusta päivittäessä jotakin muutosta. Tämän takia ohjelman laatijan aika menee suurimmaksi osaksi aineistojen irrottamiseen ja muokkaamiseen. Kehitystyö jää tekemättä ajanpuutteen vuoksi. [14]

7.2.3 Päivitystarve

Holmstedt esittää, että maankäytön toteuttamisohjelma laaditaan seuraavalle viidelle vuodelle. Kuitenkin hänen mukaansa prosessin kehittyessä, aineistojen parantuessa ja kunnan strategisen suunnittelun, lähinnä yleiskaavojen, ajantasaistuttua, voidaan aikajännettä tarvittaessa pidentää, mikä antaa paremmat mahdollisuudet ennakkointiin ja toimintojen yhteensovittamiseen. [13]

Airikan opinnäytetyössä ei oteta kantaa maankäytön toteuttamisohjelman päivitystarpeeseen.[15]

Kymäläisen mukaan Joensuussa olisi mahdollisuus ja myös tarve tarkastella maankäytön toteuttamisohjelman aineistoa useamman kerran vuodessa:

Maankäytön toteutusohjelmaa tarkastellaan maankäytön ennusteena tuleville vuosille. Joensuun ohjelmassa ohjelman toteutumisen jälkiseuranta ja ohjelman käytännön toimeenpaneminen ovat kuitenkin jääneet vähemmälle...ajantasaisuuden osalta päätöksentekoon menevä tieto on vähintään pari kuukautta vanhaa ja nyky muodossaan ohjelmaa tarkastellaan vain kerran vuodessa. Ohjelman kehittämisen paikkatietopohjaiseen suuntaan mahdollistaa maankäytön ilmiöiden laajemmän tarkastelun tiheimmillä leikkausajankohdilla. [14]

7.2.4 Toteuttamisohjelman laatijat

Holmstedt kertoo, että Laukaassa maankäytön toteuttamisohjelman laatimiseen osallistuu laaja ryhmä osallisia:

Toteuttamisohjelmaan laatimisen edellytys on eri toimijoiden välinen yhteistyö, jonka vuoksi toimintamallin ytimen muodostaa säännöllisesti kokoontuva monitoimialainen valmisteluryhmä. Ryhmään kuuluu edustus maankäytöstä, maanhankinnasta ja -myynnistä, kaavoituksesta, kunnallistekniikasta, vesilaitokselta, tilapalveluista ja sivistyspalveluista. [13]

Myös Airikan mukaan maankäytön toteuttamisohjelman laatimiseen tulee nimetä oma työryhmänsä:

Maankäytön toteuttamisohjelmaa valmistelemaan nimettiin toukokuussa 2014 valmisteluryhmä, johon kuuluivat edustus kaavoituksesta, yhdyskuntatekniikasta, viheryksiköstä, tilapalvelusta, maankäytöstä ja vesilaitokselta. [15]

Kymäläisen mukaan maankäytön toteutusohjelmaa koordinoi pääasiassa kaavoitusorganisaatio:

Ohjelman laatii Joensuun kaupungin kaupunkirakenneyksikön kaavoitus. Maankäytön toteutusohjelman yhteydessä laadittavan palveluverkkosuunnitelman laatimiseen osallistuu kaupungin sivistysyksikön ja perusturvan henkilöstöä. Laatimista ohjaa maankäytön ja yhdyskuntasuunnittelun työryhmä sekä kaupungin johtoryhmä. [14]

7.2.5 Lopputuote

Holmstedt ei esitä varsinaisesti maankäytön toteuttamisohjelmaa, vaan antaa perusperiaatteita sille, miten Kouvolan kaupungin kannattaisi lähteä laatimaan toteuttamisohjelmaa. [13]

Airikka esittää maankäytön toteuttamisohjelman powerpoint-tiedostoina ja on laatinut alueille omat kohdekorttinsa sekä vuosikellon toteuttamiselle. [15]

Kymäläinen esittää uutta maankäytön toteuttamisohjelman laadintaprosessia, jossa toteuttamisohjelma laaditaan OSKARI-karttapalveluun. Tällä hetkellä Joensuun maankäytön toteutusohjelma käsittää Mapinfo -paikkatieto-ohjelmalla laaditut kartat, jotka tuodaan päätöksentekoon pdf-muodossa. Itse ohjelma kerätään power point -esitykseksi,

josta se päätöksentekoon käännetään pdf-formaattiin. Ohjelman laatimisessa käytetään paikkatiedon käsittelyyn ja analyysiin Mapinfo-paikkatieto-ohjelmaa sekä Excel-taulukoita. [14]

7.2.6 Yhteenveto

Opinnäytetöiden perusteella voidaan todeta, että erilaisia tapoja lähteä laatimaan maankäytön toteuttamisohjelmaa on niin monta, kuin on kuntaa Suomessa. Jokaisessa tarkastellussa opinnäytetyössä on otettu huomioon ko. kunnan tarpeet, lähtökohdat ja resurssit laatia maankäytön toteuttamisohjelma.

Tässä insinöörityössä ei aiota soveltaa suoraan em. opinnäytetöiden prosesseja tai lopputuotteita sellaisenaan. Orimattilan kaupungilla on tarve selvästi konkreettisempaan yleiskaavojen toteutuksen ohjelmointiin, jossa arvioidaan voimassa olevien osayleiskaavojen rakentamisalueiden toteuttamisjärjestystä. Tässä työssä esitetään Orimattilan yleiskaavoissa osoitettujen rakentamisalueiden toteuttamisjärjestys ensimmäisen kerran, mutta päivitystä varmasti tarvitaan. Tästä syystä voidaan suositella, että Orimattilassa otetaan käyttöön esimerkiksi OSKARI-karttapalvelu tai vastaava, jotta toteuttamisohjeen sujuva päivittäminen olisi mahdollista, kuten Kymäläinen esittää. Lisäksi Airikan ehdotukset kohdekorteista ja vuosikellosta ovat ehdottoman hyviä työvälineitä, jotka ehdotetaan otettavaksi käyttöön, jos Orimattilassa koetaan yleiskaavojen toteuttamisohje tarpeelliseksi työkaluksi.

7.3 Kysely maankäytön toteuttamisohjelmista kunnille

Opinnäytetyötä varten tehtiin kysely, jolla kartoitettiin tiettyjen kaupunkien maankäytön toteuttamisohjelmien taustatyötä, toteuttamisohjelmien vahvuuksia ja heikkouksia ja toteuttamisohjelmien kehittämistä henkilöstön näkökulmasta (liite 3). Kysely toteutettiin Webropol-alustalla ja avovastauskysymyksillä. Tavoitteena oli saada kaupungeilta, joilla on käytössä tavalla tai toisella maankäytön toteuttamisohjelma tai vastaava, näkökulmia toimivista ja toisaalta huonoista toimintatavoista ja hyödyntää vastauksia tässä insinöörityössä laadittavassa Orimattilan yleiskaavojen toteuttamisohjeessa.

Kysely lähetettiin 12.02.2020 ensin kahteentoista eri kaupunkiin. Kaupungit valittiin ottamalla selvää, missä kaupungeissa on aktiivisesti käytössä oleva maankäytön toteuttamisohjelma tai sen vastine. Hakutuloksista valittiin kaupungit, joissa oli vähintään viime vuosina päivitetty toteuttamisohjelma tai sitä koskeva ilmoitus tai verkkosivu. Kysely lähetettiin kaupunkien kirjaamoihin, joista ne pyydettiin välittämään asiasta vastaaville henkilöille. Ensimmäisen vastausajan (12.02.–28.02.2020) aikana saatiin ainoastaan kolme vastausta. Vähäisen vastausmäärän vuoksi alkuperäisille kyselyn vastaanottajille lähetettiin muistutusviesti 09.03.2020 sekä lisäksi kysely lähetettiin seitsemälle muulle kaupungille. Vastausaikaa pidennettiin 20.03.2020 saakka, ja saatiin neljä uutta vastausta, jolloin vastausten kokonaismäärä nousi seitsemään. (Vastausraportti liitteenä 2.)

Kaupungeilta kysyttiin seuraavia asioita:

- 1.Mitkä tahot osallistuvat toteuttamisohjelman laatimiseen?
- 2.Mitä teknisiä työkaluja olette käyttäneet ohjelmointiin?
- 3.Millä kriteereillä ohjelmointi (=tarve ja kiireellisyys) on suoritettu/suoritetaan?
- 4.Miten hyvin ohjelmointi on mielestänne kunnassanne toiminut/toteutunut?
- 5.Miten kehittäisitte nykyistä ohjelmointianne?

Kaikissa vastaajakunnissa yhdyskuntasuunnittelu- ja maankäyttöorganisaatiot ovat vastanneet maankäytön toteuttamisohjelman laatimisesta (kaavoitus, maankäyttö, kunnallistekniikka). Monessa kunnassa ohjelman laatimisessa on mukana ollut myös sivistyspuolen organisaatio lähinnä väestönkehityksen asiantuntijana. Muutamassa kunnassa mukana työssä ovat olleet myös rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, liikuntapalvelut ja poliittinen edustus.

Teknisinä työkaluina kaikissa kaupungeissa ovat olleet Microsoft-ohjelmistot (Excel, Word, Powerpoint). Useassa kaupungissa on käytössä tai harkinnassa ottaa käyttöön Trimblen Strateginen kaupunkisuunnittelu -sovellus. Joissakin kaupungeissa on ollut karttatarkasteluissa sekä väestöennusteiden tekemisessä apuna myös muitakin ohjelmistoja (QGIS, ArcGis, OSKARI-karttapalvelu, Venni).

Kaupunkien tekemien yleiskaavojen toteuttamisohjelmien kriteereinä ovat olleet kyselyn perusteella pääsääntöisesti seuraavat tekijät:

- kaupunkistrategian tavoitteet
- asuntotuotannon kehitys
- alueen houkuttelevuus (palvelut)
- kaupungin maanomistus
- maanhankinnan toteutuminen
- elinkeinoelämän tarpeet
- yhdyskuntarakenteen läheisyys.

Kyselyn perusteella maankäytön toteuttamishojelmia päivitetään 2 - 5 vuoden välein.

Vastausten perusteella yleiskaavojen ohjelmointi on toiminut suurelta osin hyvin, ja se on ollut onnistunut työkalu esimerkiksi tonttien luovutusten ja infrainvestointien suunnittelemiseen. Joissakin tapauksissa mm. vanhat tottumukset ja vaikeudet tiettyjen asioiden ennakointiin (esim. väestönkehitys) on tuonut haasteita. Pääsääntöisesti toteutetut ohjelmat on todettu hyväksi työvälineeksi, ja niiden arvon uskotaan olevan tulevaisuudessa entistä tärkeämpi.

Kehityskohteina yleiskaavojen ohjelmoinnissa eri kunnissa korostui useiden asioiden yhteensovittaminen ennakoidusti (yleiskaavoitus, asemakaavoitus, maanhankinta, kunnallistekniikan rakentaminen ja väestömuutos), aineiston tuottaminen ja sen ylläpito sekä ohjelmointiin käytettävien resurssien huomioiminen.

8 Maankäytön toteuttamishoje Orimattilassa

8.1 Rakentamisalueiden pisteytys

Lähtötietojen analysoinnin, opinnäytetöiden tutkimisen ja haastatteluiden perusteella todettiin, että Orimattilassa paras tapa esittää osayleiskaavojen maankäytön toteuttaminen on tehdä maankäytön toteuttamishoje, joka ei sido kaupunkia suoraan toteuttaa alueita tietyssä järjestyksessä, mutta esittää taloudellisesti ja yhdyskuntarakenteen näkökulmasta järkevimmän alueiden toteuttamisjärjestyksen. Orimattilassa on tarve konkreettiselle ohjeelle, minkä vuoksi yleiskaavoissa esitetyille rakentamisalueille on laadittu pisteytysjärjestelmä.

Valitsimme rakentamisalueiden pisteytyksen kriteerit Orimattilaan aiheesta laadittujen opinnäytetöiden, olemassa olevien maankäytön toteuttamishjelmien ja kuntiin tehtyjen haastattelujen (luku 7.3) perusteella. Tarkensimme kriteereitä niin, että ne toimisivat mahdollisimman hyvin Orimattilan paikallisiin olosuhteisiin ja strategisiin painoarvoihin (liite 4). Nämä ovat tärkeysjärjestyksessä:

- Palveluverkon laajuus (0–6 pistettä):
Jotta kaupunki pystyy kehittämään alueitaan ilman mittavia investointeja palveluverkkoon, alue saa kaksi pistettä tai pisteen yhtä palvelua kohti, joita ovat koulu, kauppa, päiväkot, sosiaali- ja terveysterveyspalvelu ja liikuntapaikka.
- Alueen ja sen ympäristön tonttimenekki (0–6 pistettä):
Tonttimenekki kertoo, kuinka houkutteleva jokin alue on ja kuinka nopeasti se kehittyy. On järkevää kehittää alueita, joista tiedetään tilastojen avulla, että se on houkutteleva. Pisteytys on määritelty kolmen edellisvuoden tonttimyynnin keskiarvolla.
- Asuinalueilla ison kuntakeskuksen läheisyys (isot kuntakeskukset = Orimattila, Lahti sekä pk-seutu) (0–6 pistettä):
Ison kuntakeskuksen kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen läheisyys vaikuttaa alueiden houkuttelevuuteen paljon. Orimattilasta pendelöidään paljon Lahteen ja jonkin verran pk-seudulle. Alue saa pisteitä sen mukaan, pääseekö sieltä alle tunnissa isoon kuntakeskukseen (eli jos joltakin alueelta pääsee alle tunnissa pk-seudulle, Orimattilan keskusta ja Lahden keskusta, se saa 3 pistettä.)
- Elinkeinoalueilla (0–3 pistettä):
Näkyvyys valtateille tai junaradalle. Näkyvyys isoille liikennemassoille vaikuttaa suoraan alueen houkuttelevuuteen, mutta kertoo myös siitä, että alue on fyysisesti helposti saavutettavissa ja lähellä isoja liikennevirtoja. Mikäli alue näkyy valtatielle tai junaradalle, se saa 3 pistettä, ja jos ei näy, ei saa pisteitä lainkaan.
- Kunnallistekniikan läheisyys metreissä (0–5 pistettä):
Kunnallistekniikan etäisyys perustuu puhtaasti taloudellisuuteen, eli pitääkö alueen käyttöönottamiseksi tehdä mittavia kunnallistekniikan investointeja. Täydet

pisteet saa, jos etäisyys on alle 200 m, nolla pistettä saa, jos matkaa on yli kilometrin.

- Yhdyskuntarakenteen tiiviys eli etäisyys asemakaavoitettuun alueeseen (0-3 pistettä):

Yhdyskuntarakenteen tiiviys liittyy taloudellisuuteen, kaupunkikuvan laadulliseen kehittämiseen, ilmasto- ja ympäristöystävällisyyteen ja kaupungin palveluiden kestävään toteuttamiseen. Alue saa kohdasta täydet pisteet, mikäli se rajoittuu asemakaavoitettuun alueeseen, ja nolla pistettä saa, jos matkaa on yli 500 metriä.

- Liikenne (0–2 pistettä):

Orimattilan kaupungissa on hieman heikosti julkista liikennettä. Suurimmat vahvuudet ovat Hennan juna-asema sekä Lahden ja Orimattilan välinen linja-autoliikenne. Jos alue pystyy hyödyntämään näitä, siitä annetaan piste yhtä liikennöintivälinettä kohden.

Näiden perusteella kaikki osayleiskaavoissa olevat asumisen ja työpaikkojen rakentamisalueet pisteytetään. Pisteiden perusteella alueet jaetaan ”toteuttamiskoreihin”, jotka kertovat likimain, missä järjestyksessä olisi mitäkin alueita kokonaisuuden kannalta järkevin toteuttaa (eli hankkia maat ja asemakaavoittaa)(liite 4). Koska asuin- ja yritysalueisiin kohdistuu erilaisia paineita, on järkevää jakaa asuinalueet neljään eri koriin, mutta yritysalueet vain kahteen eri koriin (korit 1. ja 2.) (taulukot 7 ja 8).

- Kori 1: Alue on potentiaalisin vaihtoehto toteuttamiselle. Alueen toteuttamiselle kannattaa laatia alustava aikataulu ja edistää aktiivisesti mm. alueen maakauppoja.
- Kori 2: Alue on potentiaalinen vaihtoehto, mutta vaatii investointeja infraan tai palveluihin. Alue voi nousta ykköskoriin, mikäli lähiympäristö kehittyy. Mahdollisissa etuosto-oikeustilanteissa tätä suositellaan käytettävän.

- Kori 3: Alueen toteuttaminen vaatii suuria investointeja, tai se ei sijaitse toteuttamisen ja kaupungin hyödyn kannalta tällä hetkellä optimaalisesti.
- Kori 4: Alue ei ole tällä hetkellä ajankohtaista toteuttaa, tai sen sijainti on niin huono, että sitä ei ole järkevää toteuttaa.

Taulukko 7. Asumisalueiden koritietojen yhteenveto.

	Vaadittu piste- määrä	Koriin kuuluvien alueiden väritys liitekartoissa	Rakentamis- alueiden luku- määrä
Kori 1	23 tai yli		7
Kori 2	18-22		12
Kori 3	14-17		7
Kori 4	0-13		9

Taulukko 8. Elinkeinoalueiden koritietojen yhteenveto.

	Vaadittu piste- määrä	Koriin kuuluvien alueiden väritys liitekartoissa	Rakentamisalui- den lukumäärä
Kori 1	12 tai yli		5
Kori 2	0-11		8

Vaikka jokin alue olisikin korissa 1, tämä ei välttämättä tarkoita sitä, että alue kannattaa heti toteuttaa. Tässä opinnäytetyössä ei esimerkiksi oteta huomioon maanomistajien

myyntihalukkuutta tai maaperän olosuhteita. Lisäksi toteuttamisen aikataulu voi olla hyvinkin pitkä aikaväli. Toisaalta esimerkiksi korin 2 alueen kehittäminen voi hyödyttää muita korissa 2 olevia alueita, joten ne voivat nousta sen myötä koriin 1. Koska alueet riippuvat voimakkaasti toisistaan, tämän insinöörityön taulukkoa ja karttaa olisi hyvä päivittää ainakin muutaman vuoden välein, jotta se pysyy ajantasaisena ja hyödyllisenä työkaluna kaupunkisuunnittelua varten.

Osayleiskaavojen eri rakentamisalueet on indeksoitu (liite 1). Indeksialueille on tehty excel-tilukoon pisteytykset (liite 4), joiden perusteella alueet ovat saaneet oikean korin. Korit on määritelty tiettyihin pisteväleihin (taulukot 9 ja 10).

Alueet on esitetty liitteenä olevilla kartoilla koreittain värien avulla (liitteet 5 ja 6). Asuinalueissa vihreä esittää ykköskorin alueet, sininen kakkoskorin, oranssi kolmoskorin ja punainen neloskorin alueet (liite 5). Yritysalueissa käytetään vihreää ykköskorin alueissa ja oranssia kakkoskorin alueissa. Lisäksi katkoviivoilla ja oranssilla täytöllä on esitetty alueet, jotka tässä opinnäytetyössä tehtyjen arvioiden perusteella kehoitetaan ottamaan yleiskaavalliseen tarkasteluun, ja tutkimaan tarkemmin, voisiko alueella olla enemmän rakentamis- ja kehittämispotentiaalia (liite 6). Toisin sanoen pitäisi tutkia, onko alueen osayleiskaava ajantasainen.

9 Päätelmät

Orimattilan osayleiskaavojen ajanmukaisuudesta voidaan todeta, että asuinalueiden kohdalla osayleiskaavoissa on varantoa riittävästi useiksi vuosiksi, ellei jopa vuosikymmeniksi. Suurin epävarmuus kohdistuu Keskusta-Virenojan osayleiskaava-alueen asuinalueiden riittävyyteen. Tähän tarpeeseen vastaa osittain myös vireillä oleva Villi-Sampolan osayleiskaava.

Yritysalueiden osalta osayleiskaavat ovat ajantasaisia Pennalassa, Hennassa, Artjärvellä ja Länsi-Orimattilassa. Keskusta-Virenojan osalta kaupungilla ei ole juurikaan tälläkään hetkellä tarjota yritystontteja markkinoille, joten tältä osin osayleiskaavaa olisi pikimmiten päivitettävä. Tähänkin tarpeeseen vastaa vireillä oleva Villi-Sampolan osayleiskaava, jossa on merkitty laajoja teollisuusalueita Lahdentien ja Heinämaantien väliin.

Toteuttamisohjeen johtopäätöksenä voidaan todeta, että toteuttamisohjeelle on ollut todellinen tarve, ja keskustelu kaupungin sisällä on vahvistanut tätä käsitystä. Toteuttamisohjeen tulokset ovat linjassa kaupungin keskeisten viranhaltijoiden käsitysten kanssa tulevista maanhankinnoista, joita tulisi ohjata taloudellisuus ja yhdyskuntarakenteen eheys. Toteuttamisohje antaa pelimerkkejä suunnitella kaupungin yhdyskuntarakenteen kehittämistä pitkällä aikavälillä. Tämä johtaa siihen, että infran suunnitteleminen, aikataulutus ja budjetointi on helpompaa ja ennustettavampaa.

Vaikka osayleiskaavat ovat pääasiassa ajantasaisia, antaa toteuttamisohje myös hyvän työkalun seurata Orimattilan osayleiskaavojen toteuttamista ja helpottaa reagointia koko kaupungin organisaation tasolla, mikäli havaitaan ongelmia osayleiskaavojen toteuttamisessa tai kaavavarannon tilanteen heikentymistä. Seuraava askel olisi ohjelmoida rakentamisalueet tarkemmin toteutusvuosiin tai vuosivälille sekä aloittaa toteutusten seuranta ja jatkuva osayleiskaavojen ajanmukaisuuden arviointi.

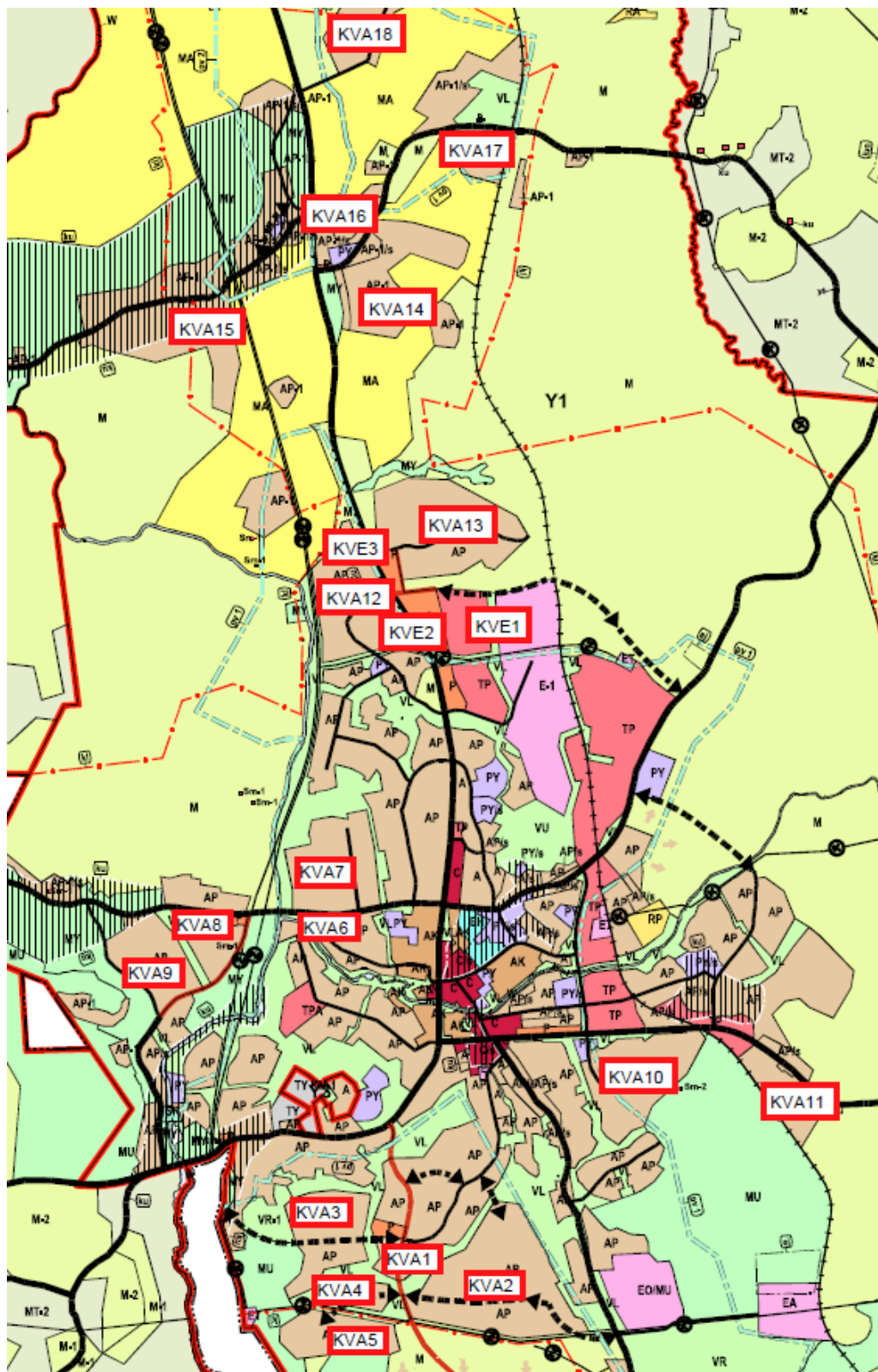
Orimattilan maankäytön toteuttamisohje on tämän insinööriyön myötä myös muiden sellaisten kuntien käytettävänä, jotka kaipaavat kevyttä ja konkreettista sekä pienemmän kunnan resursseihin sopivaa työkalua yleiskaavojen toteuttamisen ohjelmointiin.

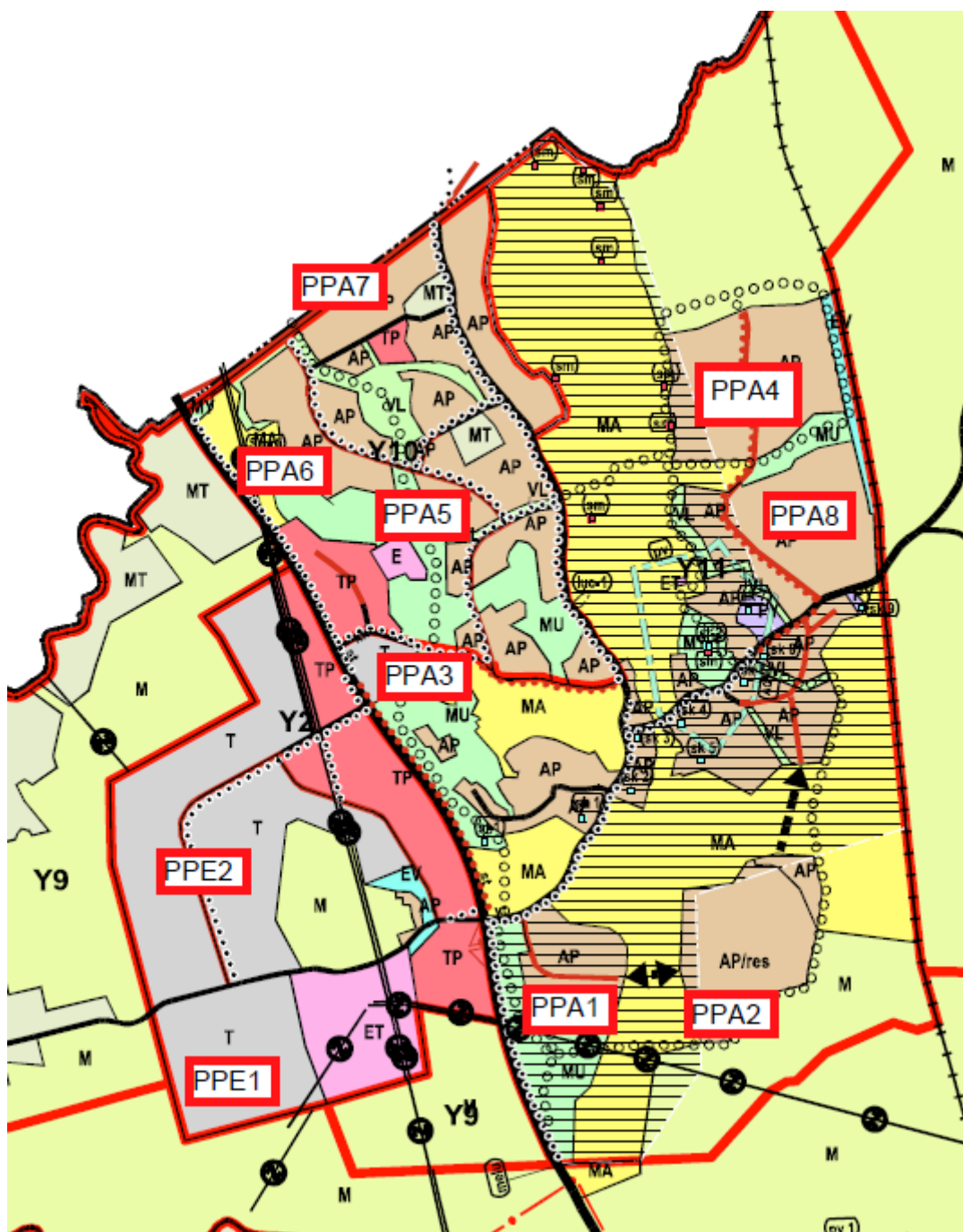
Lähteet

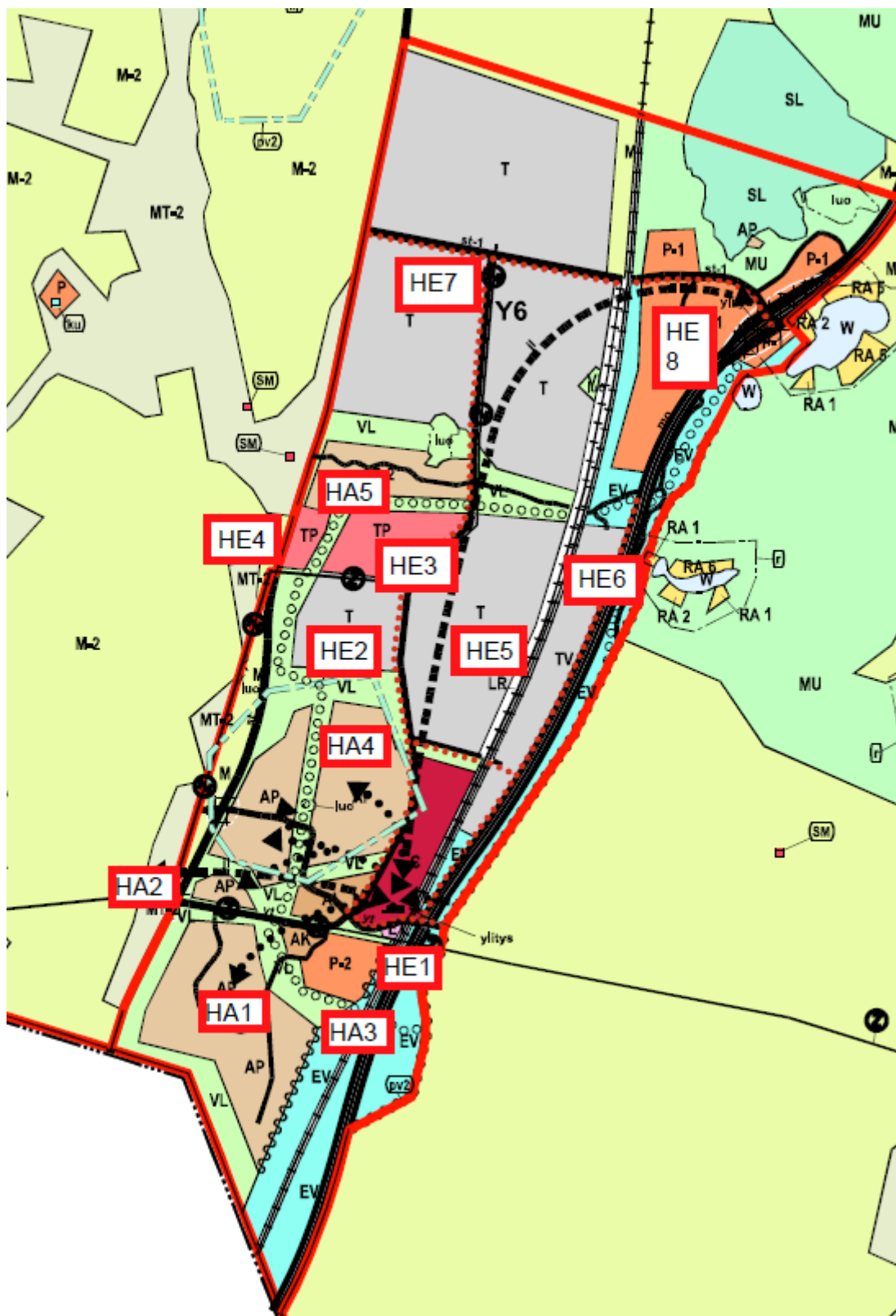
- 1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriö. <https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet>. Luettu 01.10.2021.
- 2 Maakuntakaavoitus. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriö. <https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/maankayton_suunnittelujarjestelma/Maakuntakaavoitus>. Luettu 02.02.2021.
- 3 Yleiskaavoitus. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriö. <https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/maankayton_suunnittelujarjestelma/Yleiskaavoitus>. Luettu 02.02.2021.
- 4 Asemakaavoitus. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriö. <https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/maankayton_suunnittelujarjestelma/Asemakaavoitus>. Luettu 02.02.2021.
- 5 Yleiskaavoitus. Verkkoaineisto. Suomen yrittäjät. <<https://www.yrittajat.fi/yrittajan-abc/yritystoiminnan-abc/maankaytto-kaavoitus-ja-rakentaminen/yleiskaavoitus-316837#quickset-valilehti=3>>. Luettu 03.02.2021.
- 6 Yleiskaavan oikeusvaikutukset. Verkkoaineisto. 2014. Jyväskylän kaupunki. <http://www2.jkl.fi/kaavakartat/Kankaan_osayleiskaava/selvitykset/Yleiskaavan_oikeusvaikutukset.pdf>. Luettu 30.12.2020.
- 7 Maankäyttö- ja rakennuslaki.132/1999.
- 8 Strateginen maankäytön suunnitelma 2019. Verkkoaineisto. Orimattilan kaupunki. <<https://www.orimattila.fi/dokumentit/kaavoitus/kaavoituskatsaukset-ja-ohjelmat/1255-strateginen-maankaeytoen-suunnitelma-raportti-2019-nettiin>>. Luettu 01.10.2021.
- 9 Orimattilan kaupungin rakennusjärjestys. Verkkoaineisto. Orimattilan kaupunki. <<https://www.orimattila.fi/dokumentit/rakennustarkastus/lomakkeet/79-rakennusjarjestys>>. Luettu 03.04.2021.
- 10 Orimattilan kaupungin maapoliittinen ohjelma. 2008. Verkkoaineisto. Orimattilan kaupunki <<https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwje9e3W8qnzAhXyplsKHdesCLE-QFnoECAQQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.orimattila.fi%2Fdokumentit%2Fva-paat-tontit%2F186-maapoliittinen-ohjelma&usq=AOv-Vaw1uIIICM8KjJaQ3ao7r0ACv>>. Luettu 15.05.2021.

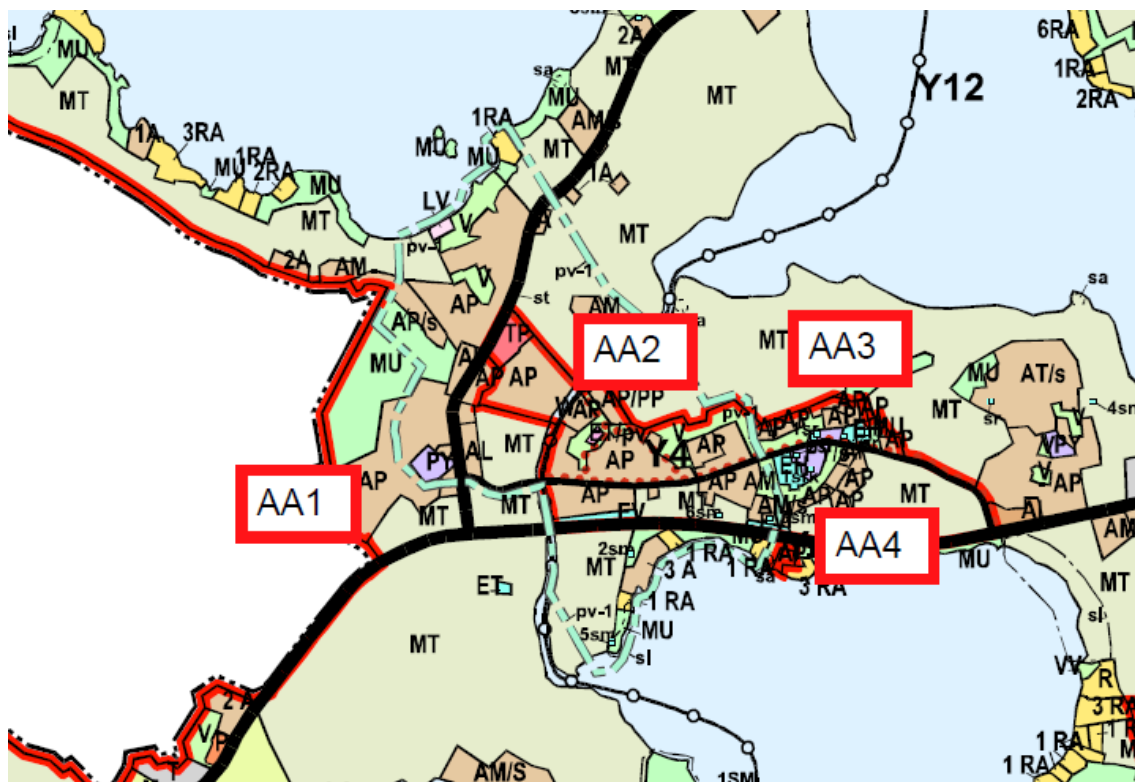
- 11 Orimattilan kaupungin muuttoliikeanalyysi. 2019. Selvitys. MDI.
- 12 Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous tietoa kuntapäätäjille. 2009. Verkkoaineisto. Kuntaliitto. <<https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/2009/1294-maapoliittiset-toimintatavat-ja-kuntatalous-tietoa-kuntapaattajille>>. Luettu 03.01.2021.
- 13 Laukaan kunnan toimintamalli. 2017. Opinnäytetyö. Lahden ammattikorkeakoulu. <https://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2017100615820>. Luettu 23.11.2021.
- 14 Joensuun kaupunginmaankäytön toteutusohjelman kehittäminen. 2020. Opinnäytetyö. Lapin ammattikorkeakoulu. <https://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2020060216382>. Luettu 23.11.2021.
- 15 Kouvolan kaupungin maankäytön toteuttamisohjema. 2015. Opinnäytetyö, Kymenlaakson ammattikorkeakoulu. <https://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2015060312065>. Luettu 23.11.2021.

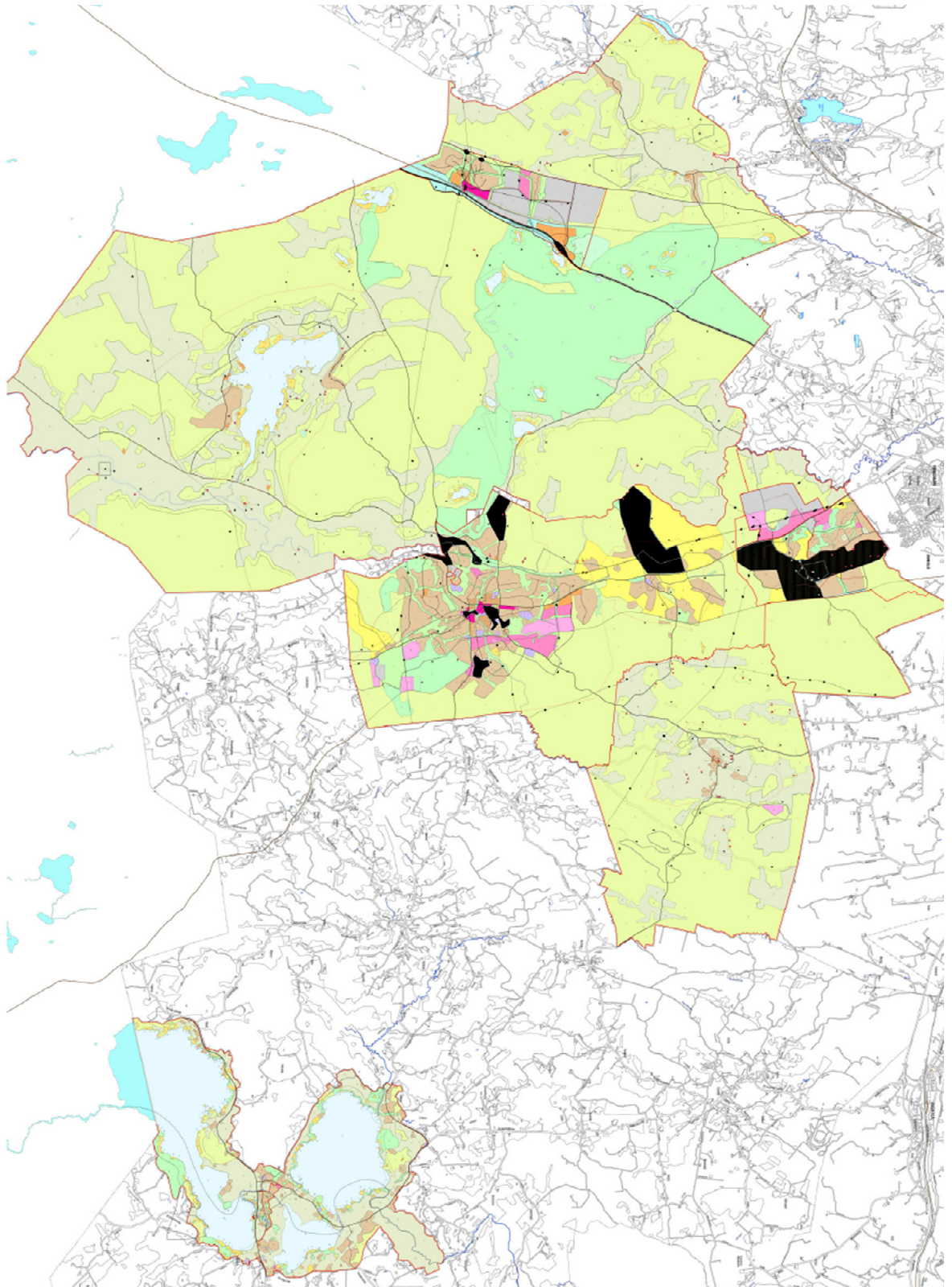
Liite 1. Osayleiskaavojen rakentamisalueiden indeksikartat









Liite 2. Osayleiskaavakarttojen yhdistelmä

Liite 3. Raportti, kysely kunnille maankäytön toteuttamishjelmista

1. Mitkä tahot osallistuvat toteuttamishjelman laatimiseen?

Vastaajien määrä: 7

Vastaukset
<p>Konsenshallinto (p) + siht); Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut: Kaavoitus, Kadut ja puistot, Maa ja mittaust, Sivistys- ja kulttuuripalvelut, Sivakka. lisäksi työpaikkaMATO -osiossa BusinessOulu.</p>
<p>kaavoitus, kuntateknikka, maanomaisuusyksikö, tekninen johtaja</p>
<p>Yhdyskuntasuunnittelusta kaupunkisuunnittelu- ja maankäyttöjohtaja, kaavoituslupia ja liikennejärjestelmäpäällikkö, asemakaavatuksista asemakaavapäällikkö ja asemakaava-arkkitehti, tontti- ja maankäyttökyskistä tonttipäällikkö, asumisen asiantuntija sekä maankäyttösinoori, Liikenne ja viheralueista rakennuttajapäällikkö, joka vastaa investoinneista sekä paikallisen energiyhtiö Alvan suunnittelpäällikkö. Vetovastuu ohjelman laadinnasta on yhdyskuntasuunnittelulla ja projektipäällikkönä toimii kaavoituslupia.</p>
<p>Riihimäen yleiskaava 2035 sai lainvoiman 20.8.2017. Yleiskaavayön 2013–2017 viimeisenä vaiheena laadittiin toteuttamishjelman laatiminen ja seurannan järjestäminen. Yleiskaavan toteuttamishjelmassa kuvataan erityisesti yleiskaavaan liittyviä suunniteltuja toimenpiteitä ja -hankkeita, aikatauluista sekä vaikutusten jatkuvan seurannan menetelmiä. Riihimäen kaupunginvaltuusto uudisti ja hyväksyi 4.6.2018 (§ 55) maapolitiikan ohjelman 2018. Sen tavoitteena on turvata suunnitelmallinen maankäytön toteuttaminen ottaen huomioon maankäytön toteuttamishjelmasta. Yleiskaava 2035 ja sen toteuttamishjelmasta toimivat pohjana ensimmäisiä maankäytön toteuttamishjelmia laadittaessa. Jatkossa yleiskaavan seuranta ja ohjelmointi on tarkoituksellisesti osana maankäytön toteuttamishjelman vuositaisia laadintaa. --> Yleiskaavan toteuttamishjelmasta kootiin kaavoituksessa laajalla työryhmä- ja sidosryhmäyhteistyöllä valmistellun yleiskaavaprosessin aikana. Sen jälkeen toteuttaminen ja seuranta on toteutettu vuosittain laadittavan maankäytön toteuttamishjelmassa. Sitä valmisteltaessaan työryhmään kuului seuraavia tahoja: poliittinen edustus, maankäyttö, kaavoitus, kunnallisteknikka, rakennusvalvonta, paikkatiedot, ympäristönsuojelu, liikunnapalvelut Lisäksi seurantaan järjestetään viheralueohjelman ja rakennetun ympäristön ohjelman seurannan yhteydessä. MAANKÄYTÖN TOTEUTTAMISHJELMA --> Osatekijöiden osia suurempi summa - Riihimäki-strategia 2030 ja strategian kätkihankkeet - Yleiskaava 2035 ja yleiskaavan toteuttamishjelmasta - Väestösuunnitelma - Palveluverkkosuunnitelma - Asumisohjelma - Maanhankinta - Asemakaavoitus - Kunnallisteknikan investoinnit - Tonttivaranto ja tonttutuotto Maankäytön toteuttamishjelmalla toteutetaan maapolitiikan tavoitteita. Se on priorisoiminen ja aikatauluksen keskeinen työkalu, jolla koordinoidaan maanhankintaa, asemakaavatuksia, kunnallisteknikan rakentamista sekä tonttuluovutusta ja palvelutuottoon varautumista kaupungin investointiohjelmassa. Maankäytön toteuttamishjelmasta laaditaan kaupunkikehityksen toiminnan toimesta jatkuvana prosessina vuosittain ja hyväksytään talousarvioesityksen yhteydessä. Maankäytön toteuttamishjelmasta laaditaan sitovana seuraavalle talousarviovuodelle ja ohjaavana seuraavalle yhdeksälle vuodelle. Maankäytön toteuttamishjelmasta sisältää myös kaupungin asuntopolitiikan ohjelman ja sen tuottamaa asuntotuotantoa käytetään kaupungin väestösuunnitteen laadinnan pohjana.</p>
<p>maankäyttö (kaavoitus, maanomaisuus) paikkatieto sivistyspalvelut (varhaiskasvatust ja perusopetus) tekniset palvelut (suunnittelu) Hyödynämme myös keskuskaupungin tuottamaa materiaalia mm. asuninkasvatus</p>
<p>Maankäytön toteuttamishjelmasta on laadittu vuodesta 2015 lähtien ja sillä tarkistetaan vuosittain. Porvoon kaupungissa toteuttamishjelman laatimiseen osallistuvat kaupunkikehityksen johto, maapolitiikka, kaupunkisuunnittelu, kuntateknikka ja Porvoon vesi.</p>
<p>Mellä toteuttamishjelmasta kutsutaan nimellä MATO-20. Se tulee sanoista maankäytön toteuttamishjelmasta, ja näkymä on 20 vuotta. Ohjelma laaditaan kaupunkirakennepalvelut -yksikössä, jossa vastuuhenkilöt ovat maankäytön suunnittelija ja paikkatietoasiantuntija. Lisäksi työohjelman osallistuu infrainvestointien ohjelmoinnista vastaava yhdyskuntasinoori. Laatimiseen kytketään mukaan hyvinvointipalvelut sillä osin kuin on kyse alueittaisesta ja käynnittämistä väestöennusteista, ja näiden pohjalta tentävistä palvelutarvijoista. Näiden tietojen tarve liittyy erityisesti palvelutarpeiden ja tilaajapöiden ennakkoon.</p>

2. Mitä teknisiä työkaluja olette käyttäneet ohjelmointiin?

Vastaajien määrä: 7

Vastaukset
Trimble Locuksen Strateginen kaupunkisuunnittelu -työkalu otettu käyttöön 2019 > käytössä seuraavalla kierroksella. Excel ja karttataarkastelut.
Excel, Qgis, Word
Lähtökohtana tarvittava kaavavarantoaineisto ylläpidetään Trimblen strategisessa kaupunkisuunnittelusovelluksessa (lainvoimainen kaavavaranto sekä viireillä ja suunnitella olevat kaavat). Ohjelmointia varten tiedot alueista ja niiden kaavavarannosta on koottu excel-taulukkoon, jossa on seuraavat 3 vuotta ohjelmoitu vuoden tarkkuudella, sitä seuraavat 2 vuotta yhtenä kokonaisuutena ja viimeiset viisi vuotta yhtenä kokonaisuutena. Ohjelmassa esitettävät ohjelmointikartat on tehty ArcGIS-ohjelmistolla.
Lähinnä Excel, ollaan pohdittu Trimblen strategisen maankäytön suunnittelu-sovellusta, mutta tarvetta ei vielä tässä vaiheessa ole.
trimble locus ja webmap MapInfo Qgis Microsoftin ohjelmistot
Yhteinen työtila, jossa tiedot kaikkien käytettävissä ja muokattavissa. Työtila vaihdettu vuonna 2019 Teams-sovellukseen. Työtilassa excelit, Havainnollistaminen mapinfo ja powerpoint.
Paikkatieto tuotetaan nyt QGIS-ohjelmalla ja väesidonnusle Verni-ohjelmalla. Tulokset julkaisaan (sis ja ulk) OSKAR-karttapalvelussa. Toimintatapa on vielä kkenhiteillä. Aiemmin paikkatietojen tuottamiseen käytettiin Mapinfoa. Asiaa voi vilkaista julkisesta verkosta osoitteessa oskari.joensuu.fi

3. Millä kriteereillä ohjelmointi (=tarve ja kiireellisyys) on suoritettu/suoritetaan?

Vastauksen määrä: 7

Vastaukset
<p>MATO ohjelma laaditaan 2 v välein seuraavalle viidelle vuodelle. Sisältää asemakaavolitusohjelman + asuntotuotantotavoitteet. Tarkemmin ohjelmoidaan valtuuston hyväksymispäätöksen jälkeen ns. MATOhankkeistus -työryhmässä. Ohjelmointi tehdään asiantuntijatyönä.</p>
<p>Alueellisesti riittävä tonttitarjonta, rakennemalli, sijainti palveluihin nähden, muu syy (sattuma, maata sattuu olemaan, jne...).</p>
<p>Ohjelmointi perustuu maankäytön toteutusohjelmassa määriteltäviin tavoitteisiin: vuosittain tulee kaavoittaa ja markkinoida tietty määrä uutta rakennuskoetta/pienitalotontteja ja ohjelmoinnin tulee mahdollistaa tämä. Ohjelmoinnin kriteereissä ovat eri aikoina korostuneet erilaiset näkökulmat. Yksi keskeinen näkökulma on ollut investointien tarve; uusien asuinalueiden avautusten vaatimien investointien on täytyvä pysyä tietyjen raamien puitteissa. Nykyisin hyvin suuri osa rakentamisesta on täydennysrakentamista, mikä ei edellytä kaikelta osin infrainvestointeja. Ohjelmoinnissa korostuvat esim. strategisesti tärkeinä pidetyt kaupunkikehityskohteet ja niiden toteutumisen edistäminen sekä keskustan täydennysrakentamiskohteiden edistäminen. Suurin osa varsinkin kerrostalo-kaavotuksesta kohdistuu nykyään yksityisen omistamalle maalle, mutta kaupungille on tärkeää varmistaa riittävän ns. vapaasti markkinoitavan tonttimaan saatavuus. Tällaisia kohteita pyritään priorisoimaan ohjelmoinnissa, jotta uutta markkinoitavaa tulisi tavoitteiden mukaisesti. Lisäksi olemme pyrkineet alueelliseen monipuolisuuteen ja varmistamaan että uusia rakentamiskohteita olisi eri puolilla kaupunkia, kuitenkin niin, että alueet ovat hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellisesti. Lisäksi omakotitalovaltaisten alueiden ohjelmoinnissa yhtenä tärkeänä seikkana on ollut varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkojen kapasiteetin riittävyys. Joillain alueilla tontinluovutusta on siirretty myöhemmäksi, kun on ollut tiedossa, ettei palvelujen kapasiteetti riitä ennen uusia investointeja.</p>
<p>Toteutettavat kohteet on jaettu kiireellisyysluokkiin 1-3, jotka perustuvat valtuustokausiin. Maankäytön toteutusohjelmassa puolestaan tarkastellaan aina seuraavaa kymmenen vuoden ajanjaksoa. Kiireellisyteen / toteutusjärjestykseen on vaikuttanut muun muassa seuraavat tekijät: - kaupunkistrategian tavoitteet - asuntotuotannon kehitys - houkuttelevuus / kysyntä - kaupungin maanomistus - maanhankinnan toteutuminen - elinkeinoelämän tarpeet - sijainti yhdyskuntarakenteessa / kaupunkirakenteessa</p>
<p>(en ehken aivan ymmärtänyt kysymystä) Toteutusohjelman laatimiselle olisi ollut tarve jo aiemmin, mutta valmius ei sen laatimiseen ole ollut riittävä. Kunta on tehnyt merkittäviä investointeja koulurakentamiseen ja näiden päätösten tueksi olisi pitänyt olla analyyttistä tietoa tulevasta asuinrakennustuotannosta. Ensimmäisen toteutusohjelman valmistuttua katsoisin, että ohjelma olisi hyvä saada päivitettyä vuosittain - tai ainakin joka toinen vuosi, riippuen rakentamisen suhdanteista.</p>
<p>Kaupunkistrategian toteuttaminen, tontinluovutustavoitteiden ja asuntotuotantotavoitteiden saavuttaminen, erilaisien ohjelmien toteuttaminen, talousarvion toteuttaminen, yleiskaavojen toteuttaminen</p>
<p>Alueiden toteutusjärjestykseen vaikuttavat useat asiat; kaupungin maanomistus, kaavavalmius, muu suunnitelma- ja palveluiden sijainti ja toteutamisajankatelu, kysynnän suuntautuminen (alueittain, asuntotyyppittain), investointimahdollisuudet suhteessa kunkin alueen investointitarpeeseen (esim. milloin ajottavat merkittävät kynnyskustannukset), ... Tyhjentävää luetteloa ei ole kirjoitettu. Vastuunhoitajien laatimat luonnokset käydään parin kolmen kertaa läpi maankäytön ja yhdyskuntatarkkailijan työryhmässä, joka on keskeinen kaupunkirakennepalveluiden koordinaatioyhtiö maankäytön toteutuksessa. MATO-ohjelman ja väestöennusteen hyväksymistä päättää kaupunginhallitus. Sieltä saatava ohjeus ei vaikuta pitkälle yksityiskohtiin, mutta voi linjata esim. pienitalotonttien vuotuisia luovutustavoitteita.</p>

4. Miten hyvin ohjelmointi on mielestänne kunnassanne toiminut/toteutunut?

Vastaajien määrä: 7

Vastaukset	
Toimii. Asiantuntijayhteistyö toimii erittäin hyvin. Laaja edustus työryhmässä on hyvä. Ohjelmaa noudatetaan Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelussa ja kaavoitus-, tontinluovutus- ja asunotuotantavaroiteisiin ylläpidän pääsääntöisesti. Edellyttää esittelyä ja perusteluja päätäjille työn kuluessa, ei vain hyväksymisvaiheessa.	
Kaunitt periaatteet on olemassa alueiden valinnasta, mutta vaikuttavat myös vanhat tottumukset ja muut epärationaaliset syyt. Kovasti systemaattisuuteen kuitenkin pyritään. Alkutilaus ei ole pitänyt alkunkaan. Järjestys ehkä paremmin. Nyt on 8-10 vuotta takattu näin, systeemin toimivuutta voidaan arvioida paremmin ehkäpä kymmenen vuoden päästä. Hitaasti liikkuvia osia paljon tässä systeemissä.	
Jos onnistumista pelataan ohjelmassa asetettuihin kaavoitus- ja tontinluovutustavoitteisiin, kokonaisuudessa on onnistuttu hyvin. Tavoitteet on suuremmalla osin saavutettu lähes joka vuosi ja useana vuotena kaikilla osin. Yksittäisten alueiden kohdalla voi kuitenkin tulla ja usein tuleekin viivästymää verrattuna siihen, mikä esim. avan alkuperäinen suunnitelma on ollut, mutta kokonaisuutena ohjelman kautta määrälliset tavoitteet on saavutettu hyvin. Ohjelmoinnissa on kuitenkin ollut yleensä sen verran ylimitoitusta, että mutamien kaavojen viivästyminen ei ole vaikuttanut kokonaistavoitteeseen toteutumiseen. Ja yleensä esim. edellisenä vuonna tehty markkinointisuunnitelma yksittäisistä markkinoitavista alueista on pitänyt hyvin paikkansa seuraavaan vuoteen nähden.	
Vuosi vuodelta = kerta kerralla paremmin. Ei ole kuitenkaan vielä täyttänyt kaikkia maapolitiikassa maankäytön toteutamisohjelmalle asetettuja tavoitteita, mutta on silti läreä asiakirja -> Toiminnan ohjaaminen 2020, vaikutukset talousarvioon, pohja seuraavalle ohjelmalle. Maankäytön toteutamisohjelma tarkoittaa, että hyväksytään jatkuva muutos ja varaudutaan siihen, parannetaan seurantaa ja koordinaatiota sekä käytetään resursseja viisaammin.	
Olemme vasta aloittelemassa ohjelman laatimista. Kunnassa on monia ajamisuuksia johtuen kuitenkin selkeä tarve ohjelman laatimiseksi - tarve sovittaa maankäytön toteutusta ja palveluverkkoa yhteen.	
Maankäytön toteutamisohjelmasta on tullut toimiva kaupunkikehityksen toiminnan johtamisen väline, jolla ohjataan maankäytön toteutamiskeinoja (maanhankinta, kaavoitus, kunnallistekniikan suunnittelu, kunnallistekniikan rakentaminen, tonttien luovutus). Suunnitelman avulla pyritään turvaamaan resurssien oikeellisuus ja rahoituksen alkatalutus. Suunnitelmassa voidaan myös arvioida asetettujen tavoitteiden taloudellisia toteutumisehdyyksiä. Maankäytön toteutamisuuksien toimii kaupunkikehityksen tehtäväalueen toiminnan ja talouden suunnittelun yhtenä työvälineenä.	
Tonttien luovutuksen ja infrainvestointien ohjelmoinnin osalta toiminta on ollut hyvin onnistunutta. Vaikeuksia on ollut väestön alueellisuudessa ennakoinnissa, mikä on poiknut epävarmuutta päivähoidon ja koulutilojen suunnitteluun ja toteutukseen (mitoitus, ajoitus).	

5. Miten kehittäisitte nykyisiä ohjelmointianne?

Vastaajien määrä: 7

Vastaukset
<p>Strateginen kaupunkisuunnittelu -työkalu toivottavasti auttaa jatkossa aineiston kokoamisessa ja tiedon hallinnassa. Palveluverkkosuunnittelu olisi hyvä saada samalla tavalla systemaattisesti laadittavaksi ja vuorovuosittain MATO:n kanssa päivitettäväksi.</p>
<p>Ennakointia yleiskaavoitukseen, asemakaavoitukseen ja maanhankintaan nykyistä enemmän. Ohjelmointiin vain riittävän pitkälle suunniteltuja kohteita. Kädestä-suuhun malli hankala ja huonosti toimiva.</p>
<p>Uusia ohjelmointikohteita tulee mukaan lisää joka vuosi. On väliä hankalaa pysyä perillä siitä, mitä kaikkia alueita ohjelmoinnissa tulisi olla, kun esim. yksityisen kaavahakemuksia tulee koko ajan. Lisäksi on paljon ns. epävarmoja kohteita, jotka olisi hyvä ohjelmoinnissa tiedostaa, mutta näistä on hankalaa pitää yllä ajantasaisista listoja. Lisäksi ohjelmoinnissa kaavataisiin vielä jotain, jonka avulla voitaisiin entistä selkeämmin priorisoida kohteita, sillä kaavoituksen henkilöresurssit ovat tukilla. Ohjelmointiin liittyy meillä monia näkökulmia: investointi, kaavoituksen ja tonttimarkkinoinnin tavoitteet. On haasteellista tehdä ohjelmoinnista esitystä, joka selkeästi peliää näiden kaikkien tavoitteiden toteutumista, kun tarkastelunäkökulma on jokaisessa hieman erilainen. Tämä siis visualisointiin liittyvänä kehittämissarpeena.</p>
<p>Tarkoituksena on vastata kokonaisuudessaan maanpoliittisessa ohjelmassa maankäytön toteuttamishajalla asetettuihin tavoitteisiin: Maankäytön toteuttamishajalla toteutetaan maanpoliittikan tavoitteita. Se on priorisoinnin ja aikataulutuksen keskeinen työkalu, jolla koordinoidaan maanhankintaa, asemakaavoitusta, kunnallistekniikan rakentamista sekä tontinluovutusta ja palvelutuotannon varautumista kaupunkin investointiohjelmassa. Maankäytön toteuttamishajalla laaditaan kaupunkikehityksen toiminnan jatkuvana prosessina vuosittain ja hyväksytään talousarviokehityksen yhteydessä. Maankäytön toteuttamishajalla laaditaan sitovana seuraavalle talousarviovuodelle ja ohjaavana seuraavalle yhdeksälle vuodelle. Maankäytön toteuttamishajalla sisältää myös kaupunkin asuntopoliittisen ohjelman ja sen tuottamaa asuntopuolitoarvioita käytetään kaupunkin väestösuunnitteen laadinnan pohjatietona.</p>
<p>Ohjelmointi pitäisi saada sujuvaksi siten, että aineiston tuottaminen on jatkuva prosessi. Silloin tiedot ovat koko ajan ajanasaisia ja niitä voisi hyödyntää sujuvasti toteuttamishajman lisäksi myös erilaisissa valmistelu ja suunnittelutehtävissä. Myöskään ohjelman laadinnan ei vaatisi tällöin suurempia resursseja. Aineiston ylläpitäminen ja analysointi vaatii osaamista ja resursseja, joita molempia tarvittaisiin lisää.</p>
<p>Valtuusto ja lautakunta ovat hyviä asettamaan tavoitteita, mutta tavoitteiden toteuttamiseen tarvittavat resurssit jäävät yleensä liian pieneksi. Tätä kehittäisin: pidenemmän tähtäyksen rahoituksen varmistaminen. Lisäksi tiedonvälitystä pitäisi kehittää/olla enemmän: välillä tieto ei kulje eri yksiköiden ja toteutajatahojen kanssa riittävän ajantasaisesti.</p>
<p>- parostaminen laajempaan väestötiedon seurantaan ja sitä kautta parempaan väestömuutosten ennustamiseen - yhteistyön lisääminen ja säännöllisten kokouksien luominen kaupunkirakenne-hyvinvointi-ilikeskus -aksella</p>

Liite 4. Osayleiskaavojen rakentamisalueiden pisteytystaulukko

*1, etäisyys sivuaa aluetta (10metriä) = 5p, <50 = 4p, <100 = 3p, <150 = 2p, <200 = 1p, <200 = 0p
*2, 3p=ajottuun ak-alueeseen, 2p alle 100, 0p = >200
*3, 2p=ajottu, piviäkö; 1p/ikuntapaikka, kauppa

Kunnallisteknillan läheisyys*

Yhdyskuntarakenteen tiiviy (etäisyys ak-alueeseen metriä)*2	
Palveluverkko (1,5 km terti pitkin) *3	
Tonttienreikä *6	
Liikenne 4* (etäisyys 1km)	
Ison kunnakeskuksen läheisyys *5	
Yht. pisteet	

Kunnallisteknillan läheisyys*

Yhdyskuntarakenteen tiiviy (etäisyys ak-alueeseen metriä)*2	
Palveluverkko (1,5 km terti pitkin) *3	
Tonttienreikä *6	
Liikenne 4* (etäisyys 1km)	
Ison kunnakeskuksen läheisyys *5	
Yht. pisteet	

Kunnallisteknillan läheisyys*

Yhdyskuntarakenteen tiiviy (etäisyys ak-alueeseen)*2	
Palveluverkko (1,5 km terti pitkin) *3	
Tonttienreikä	
Liikenne 4* (etäisyys 1km)	
Ison kunnakeskuksen läheisyys *5	
Yht. pisteet	

Kunnallisteknillan läheisyys*

Yhdyskuntarakenteen tiiviy (etäisyys ak-alueeseen)*2	
Palveluverkko (1,5 km terti pitkin) *3	
Tonttienreikä	
Liikenne 4* (etäisyys 1km)	
Ison kunnakeskuksen läheisyys *5	
Yht. pisteet	

Kunnallisteknillan läheisyys*

Yhdyskuntarakenteen tiiviy (etäisyys ak-alueeseen)*2	
Palveluverkko (1,5 km terti pitkin) *3	
Tonttienreikä	
Liikenne 4* (etäisyys 1km)	
Ison kunnakeskuksen läheisyys *5	
Yht. pisteet	

*4, 1p/palvelu (luna, linja-auto)
*5, 2p/ison kunnakeskuksen/ Helsingin keskusta saavutettavuus alle 1h (Olimatilan keskusta, Lahti, pk-seutu)
*6, uudet tontit (ei vuokratontin lunastuksia, ja jos kokonainen uusi alue, annetaan oletuksena 1,5p)

Keskusta-Virenoja

Pisteet:	KVA1	KVA2	KVA3	KVA4	KVA5	KVA6	KVA7	KVA8	KVA9
0-5	5	3	0	0	0	5	5	5	5
0-3	3	3	2	0	0	3	3	0	0
0-6	0	0	0	0	0	0	6	6	0
0-6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
0-2	1	1	1	0	0	1	1	0	0
0-6	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Yht	19	17	13	10	10	25	25	20	15

Pitevääli:

KVA10	KVA11	KVA12	KVA13	KVA14	KVA15	KVA16	KVA17	KVA18
0-5	2	5	5	5	5	5	5	5
0-3	3	3	3	3	3	3	3	3
0-6	6	6	6	6	6	6	6	6
0-2	1	0	1	1	1	1	1	1
0-6	4	4	4	4	4	4	4	4
Yht	22	19	24	18	23	16	22	18

Pennala-Padina

PPA1	PPA2	PPA3	PPA4	PPA5	PPA6	PPA7	PPA8
0-5	5	0	5	0	5	0	5
0-3	3	0	3	0	3	0	3
0-6	6	6	6	6	6	6	6
0-2	1	1	1	0	1	1	0
0-6	6	6	6	6	6	6	6
Yht	26	18	26	17	21	13	21

Hennan OYK

HA1	HA2	HA3	HA4	HA5
0-5	1	4	2	4
0-3	0	2	0	3
0-6	2	2	2	2
0-2	2	2	2	2
0-6	6	6	6	6
Yht	15	20	16	21

Artjärven OYK

AA1	AA2 (AP/PP)	AA3 (Kirkko/AA4 (Kirkon teollisuus))
0-5	5	5
0-3	3	3
0-6	0	0
0-2	0	0
0-6	0	0
Yht	12	11

0-13	Kori 4
14-17	Kori 3
18-22	Kori 2
23 tai yli	Kori 1

- *1) etäisyys sivuaa aluetta (10metriä) = 5p, <50 = 4p, <100 = 3p, <150 = 2p, <200 = 1p, <200 = 0p
 *2) 3p=räjoittuu ak-alueeseen, 2p=250 1p=<500 0p =>500
 *3) 2p=koulu, päiväkot, 1p/liikuntapaikka, kauppa

- *4) 1p/palvelu (luna, linja-auto)
 *5) Näkyvyys valtaväille tai junaradalle. Näky = 3p, ei näy = 0p
 *6) uudet tontit (ei vuokratontin lunastuksia, ja jos kokonaan uusi alue, annetaan oletuksena 1,5p.)
 (Tontteja myyty vuodessa (ka. 3v) 4 kpl tai yli = 3p. / 2-3kpl = 2p. / 1 kpl = 1p. / 0 kpl = 0p.)

Kunnallistekniikan läheisyys metreinä*1		Pisteväli: Keskusta-Virenoja							
		KVE1		KVE2		KVE3			
Yhdyskuntarakenteen tiiviyys (etäisyys ak-alueeseen metreinä)*2	0-5	5	5	5	5	5	5	5	5
Liikenne 3* (etäisyys 1km)	0-3	3	3	3	3	3	3	3	3
Ison kuntakeskuksen läheisyys *4	0-2	1	1	1	1	1	1	1	1
Näkyvyys *5	0-6	4	4	4	4	4	4	4	4
	0-3	3	3	3	3	3	3	3	3
Yht.pisteet		16	16	16	16	14	14	14	14

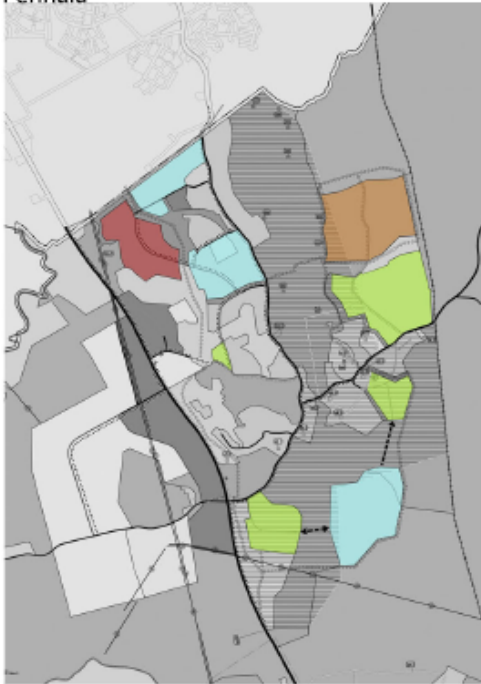
Kunnallistekniikan läheisyys metreinä*1		Pennala-Pasina							
		PPE1		PPE2					
Yhdyskuntarakenteen tiiviyys (etäisyys ak-alueeseen metreinä)*2	0-5	5	5	5	5	5	5	5	5
Liikenne 3* (etäisyys 1km)	0-3	0	3	3	3	3	3	3	3
Ison kuntakeskuksen läheisyys *4	0-2	0	1	1	1	1	1	1	1
Näkyvyys *5	0-6	4	4	4	4	4	4	4	4
	0-3	0	3	3	3	3	3	3	3
Yht.pisteet		9	16	16	16	16	16	16	16

Kunnallistekniikan läheisyys metreinä*1		Hennan OYK							
		HE1		HE2		HE3		HE4	
Yhdyskuntarakenteen tiiviyys (etäisyys ak-alueeseen metreinä)*2	0-5	4	0	0	0	0	0	0	0
Liikenne 3* (etäisyys 1km)	0-3	3	0	0	0	0	0	0	0
Ison kuntakeskuksen läheisyys *4	0-2	1	1	1	1	1	1	1	1
Näkyvyys *5	0-6	6	6	6	6	6	6	6	6
	0-3	3	0	0	0	3	3	3	3
Yht.pisteet		17	7	7	7	10	10	11	10

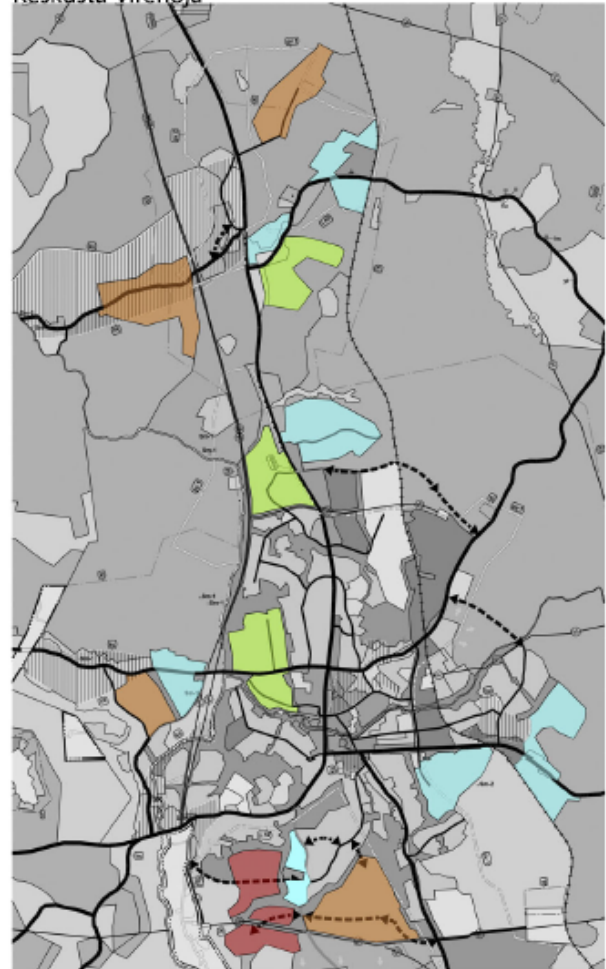
0-11 kori 2
 12 tai yli kori 1

Liite 5. Kartta, osayleiskaavojen asuinakentamisaalueet koreittain

Pennala



Keskusta-Virenoja



Henna



Artjärvi



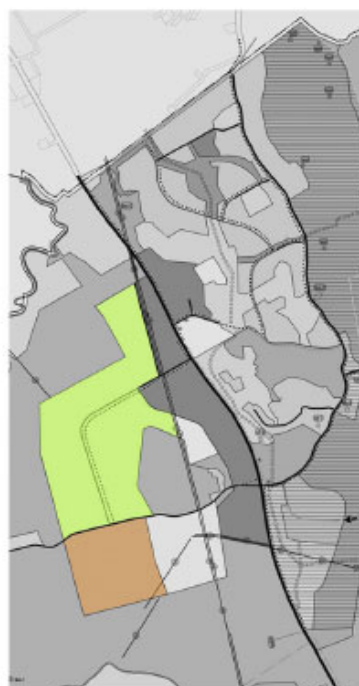
Liite 6. Kartta, osayleiskaavojen asuinakentamisaalueet koreittain

Keskusta



Henna

- Kori 1
- Kori 2



Pennala



Uusien
elinkeinoaluiden
tarve