



ORIMATTILA

A198 Prisman asemakaavamuutos KAAVASELOSTUS

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 15.2.2022 § 22
Kaupunginhallitus 21.02.2022 §72
Kaupunginvaltuusto 14.03.2022 §15
Hämeenlinnan hallinto-oikeus 843/2023 (26.04.2023)
Lainvoimainen 15.06.2023



A198 Prisman asemakaavamuutos

Asia 403/10.02.03/2021 (ent.220/10.02.03/2019)

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaavan laatijat

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta
Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen

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

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

Konsultit

ARK Group Oy, Heikki Leino, kaupan tilasuunnittelu
WSP Finland Oy, Anna Jokiranta, liikennesuunnittelu
Ramboll Finland Oy, Kari Mönkäre, katusuunnittelu

Kansikuva: havainnekuva pysäköintialueelta Prismaan päin.
Kuva alla: kävely-yhteys Lahdentieltä Erkontielle S-marketin eteläpuolella



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELU–ALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.2 SUUNNITTELUUTILANNE	10
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
3.2.2 Maakuntakaava	10
3.2.3 Yleiskaava.....	11
3.2.4 Asemakaavat	12
3.2.5 Rakennusjärjestys	13
3.2.6 Muut suunnitelmat.....	13
3.2.7 Tehdyt selvitykset.....	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUNVAIHEET	14
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	14
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	14
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	14
4.3.1 Osalliset.....	14
4.3.2 Vireilletulo	14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	15
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	15
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.4.2 Kaavahakemuksessa esitetyt tavoitteet	15
4.5 ASEMAKAAVAN LUONNOSVAIHEEN VAIHTOEHDOT	16
4.6 LUONNOSPALAUTE	19
4.7 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	22
4.8 EHDOTUKSEN PALAUTE.....	22
4.9 KAAVAEHDOTUKSEEN TEHDYT MUUTOKSET	23
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	24
5.1 KAAVAN RAKENNE	24
5.2 ALUEVARAUKSET	25
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	28
5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	28
5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon.....	28
5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön.....	29
5.3.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	30
5.3.5 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	30
5.4 TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	31
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	31
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET	31
5.7 NIMISTÖ.....	31
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavaselostus, joka koskee 15.2.2022 päivättyä asemakaava-muutoksen karttaa. Asemakaavan muutos koskee kortteileita 0102 ja 0107 sekä niihin liittyviä katualueita. Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 0102 ja 0107 ja niihin liittyvät katualueet. Kaavamuutosalueen sisään jää kortteli 0121, mutta siihen ei esitetä muutoksia, eikä se kuulu vahvistettavaan kaava-alueeseen.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Orimattilan keskustassa, Lahdentien ja Torinkulman välissä. Keskeiset liikennemuutokset kohdistuvat Puistotien alkuun ja Erkontielle.

1.3 KAAVAHANKKEEN TARKOITUS

Hämeenmaan kiinteistöt Oy on tehnyt kaavamuutosha-
muksen omistamilleen kiinteistöille kortteileissa 0102 ja 0107.
Kaavamuutos tarvitaan S-marketin laajentamiseksi Prismaksi.

Kaupan laajentaminen ja asiakasliikenteen järjestäminen edellyt-
tävät kaavallista tarkastelua.

1.4 LIITEASIAKIRJAT

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 3 Palauteraportti

Kuva: Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti (opaskartta 2019)



2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavan käynnistämispäätös tehtiin kaupunginhallituksen kokouksessa 27.5.2019
- Kaavoituspäällikkö hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 18.6.2019
- Kaava kuulutettiin vireille viikolla 27 ja samalla asetettiin OAS nähtäville (pidetään jatkuvasti nähtävillä)
- Kaavan valmistelumateriaali esiteltiin elinvoima- ja tekniselle valiokunnalle 8.10. ja valiokunta päätti asettaa valmistelumateriaalin julkisesti nähtäville.
- Kaavan valmistelumateriaali oli nähtävillä 16.10.-15.11.2019
- 30.10.2019 pidettiin julkinen keskustelutilaisuus
- Kaavaehdotus käsiteltiin elinvoima- ja teknisessä valiokunnassa 14.4.2020. Kaupunginhallitus päätti 27.4. laittaa kaavaehdotuksen nähtäville.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 7.5. - 19.6.2020
- Ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laadittu vastineraportti käsiteltiin elinvoima- ja teknisessä valiokunnassa 20.10.2020. Kaupunginhallitus hyväksyi laaditut vastineet 26.10.2020.
- Kaavamuutosta koskeva maankäyttösopimus oli kaupunkikehitys- ja teknisen valiokunnan käsittelyssä 16.11.2021 ja kaupunginhallitus hyväksyi sopimuksen 22.11.2021 § 473.
- Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta käsitteli kaavamuutoksen 15.2.2022 § 22
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavamuutoksen 21.02.2022 §72
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavamuutoksen 14.03.2022 §15
- Hämeenlinnan hallinto-oikeus hylkäsi valitukset 26.04.2023 (843/2023)
- Asemakaavan muutos on kuulutettu lainvoimaiseksi 15.06.2023

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavamuutoksella on lisätty korttelin 0102 rakennusoikeutta siten, että se mahdollistaa S-Marketin liikekiinteistön laajentamisen Prisma-kokoluokan liiketilaksi. Lisärakennusoikeus on osoitettu L-muotoisena nykyisen liikerakennuksen itä- ja eteläpuolelle. Jo puretun asuin- ja liikerakennuksen tilalle on osoitettu pysyvä pysäköintialue.

Erkontien katulinjaus on osoitettu parkkipaikan itä- ja eteläpuolitse. Erkontien vanha linjaus jää jalankulkualueeksi, jolle ei sallita rakentamista. Osuuspankin ja Säästöpankin välissä oleva (toteutumaton) katualue on muutettu jalankulku- ja pyöräilyalueeksi. Tori on siirretty entiselle Erkontielle, liikekiinteistöjen väliin.

Orimatin liikekiinteistö on muutettu nykytilanteen mukaisesti asuin- ja liikekiinteistöksi. Rakennusoikeus lisääntyy S-Hämeenmaan omistamalla läntisellä tontilla 2 000 k-m². Pysäköintialueelta poistuvan rakennusoikeuden myötä kaavan kokonaisrakennusala pienenee 2 200 k-m².

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttamiseksi tulee tehdä katusuunnitelma, joka sisältää Puistotien, Erkontien ja torin muutokset. Kaavatyön yhteydessä on tehty alustava katusuunnitelma, jossa on selvitetty myös vaiheittain toteuttamista.

Katusuunnitelman hyväksyy kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta kaavan saatua lainvoiman. Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen voi alkaa katusuunnitelman tultua hyväksytyksi.

Asemakaavan toteuttamisesta on tehty Hämeenmaan kiinteistöt Oy:n ja Orimattilan kaupungin kesken maankäyttösopimus, jossa on sovittu mm. toteuttamisen kustannuksista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELU- ALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Orimattilan keskusta, Erkontien keskivaiheille. Keskustassa on paljon liikekiinteistöjä, matala kerrostaloja ja kaupungintalo.

3.1.2 Luonnonympäristö

Keskusta on kaupunkimaista, hoidettua ympäristöä. Suurin osa alueesta on asfaltoitua. Kaupunkiluontoa on lähinnä katujen viherkaistoilla Lahdentien ja Puistotien varrella, sekä erilaisissa istutusastioissa. Katupuut ovat eri-ikäisiä lehmuksia. Puistomaisuutta löytyy kaupungintalon edustalta, Varsapuistosta ja Palojoen rannalta.

Erkontien alitse virtaa Palojoki, jonka rannassa on kapea puisto-kaistale. Suurin osa rantapuustosta on istutettuja koivuja. Aivan Lahdentien tuntumassa on jäljellä yksi iso hopeapaju, uusia hopeapajuja on istutettu vastarannalle. Jokirannan tulva-alue on umpeen kasvamassa, aluetta on ruopattu viimeksi 90-luvulla.

Kuva: Palojoki kuvattuna Lahdentien sillalta, taustalla S-market, puun takana kävely- ja pyöräilytie Erkontielle

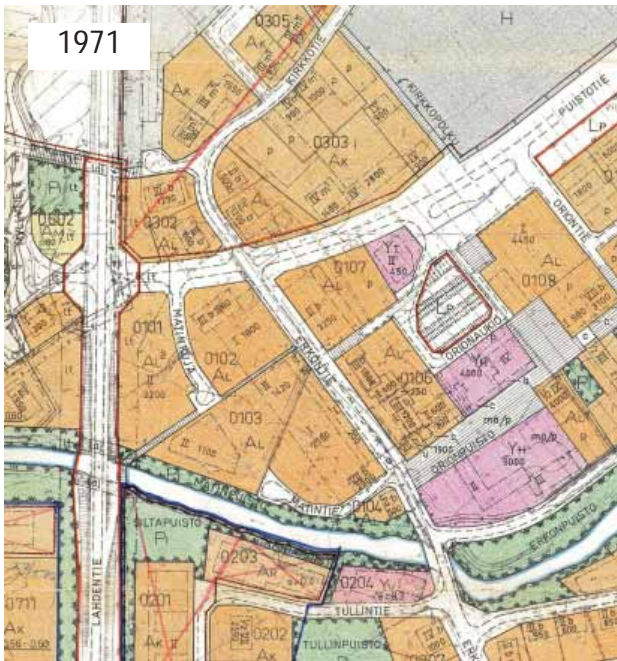


Kuva: Paikallinen vedenjakaja punaisella. Vedenjakajan eteläpuoliset sadevedet valuvat Palojokeen ennen Lähdepuistoa.

Palojoen vesi virtaa hitaasti idästä länteen, kohti Porvoonjokea. Suunnittelualueen pinta-vedet valuvat luontaisesti Palojokeen, siellä missä ne eivät ohjautu rakennettuun sadevesiverkostoon. Myös hulevesiputket purkavat vetensä Palojokeen.

Muutosalue sijaitsee Sikosuon tärkeällä pohjavesialueella. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pohjaveden määrää tai heikennä pohjaveden laatua. Koska keskusta on jo nykyisellään lähes kokonaan asfaltoitu, kaavamuutoksella ei odoteta olevan merkittäviä vaikutuksia pohjaveteen.





3.1.3 Rakennettu ympäristö

Erkontie on Orimattilan keskuskatu, jonka varrelle on sijoittunut Orimattilan oleellisia kaupallisia ja julkisia palveluita.

Rakentamisen historiaa

Orimattilan kirkonkylä rakentui aikoinaan pääasiassa nykyisen Erkontien varteen. Erkontie oli tuolloin maantie. Vanhojen puurakennusten tilalle alkoi tulla rapattuja liikerakennuksia 30-luvulta alkaen. 50-luvulla rakennettiin uudet maantiet Lahdentie ja Artjärventie ja lisää uusia liikerakennuksia Erkontien varteen. Asukasluku kasvoi voimakkaasti 60- ja 70-luvuilla ja Erkontien varrelle rakentui ensimmäiset suuret liikerakennukset. Myös kaupungintalo korotettiin kolmikerroksiseksi.

Ensimmäisessä asemakaavassa vuodelta 1971 Puistotieltä oli suora liittymä Matinkujalle ennen Erkontietä. Erkontien katualueen leveys oli 18 metriä. Erkontie vaihtui Puistotien kohdalla Kirkkotieksi. Matintie päättyi kääntopaikkaan ennen Jaakkolan vanhaa kutomorakennusta.

Vuoden 1999 asemakaavamuutoksella katu jatkui Erkontien nimisenä myös Puistotien pohjoispuolella ja Kirkkotie on nykyään Artjärven kirkolla. Erkontien katualueen leveys liikekiinteistöjen kohdalla leveni nykyiseen 28-35 metriin. Matintie yhdistettiin Matinkujaan. Pankkikortteli jaettiin kahtia ja väliin osoitettiin katu, jota ei kumminkaan koskaan rakennettu. Tori osoitettiin Orionaukion viereen nykyiselle paikalleen.

Vuoden 2009 kaavamuutoksella Lahdentien ja Puistotien risteysalueella olevan kaksi liikekiinteistöä yhdistettiin ja välissä oleva Matintie poistettiin. Liikenne on jatkunut kiinteistön parkki-alueen läpi ajorasitteena. Jaakkolan vanhalla kutomora-
kennukselle tuli suojelumerkintä.

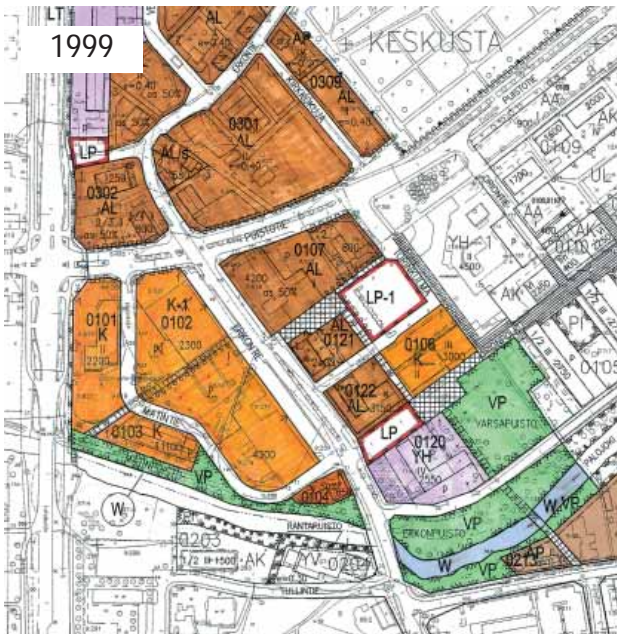
Nykytilanne

Suunnittelualueella on nykyisellään kaksi suurta rakennusta:

- S-Market 6 361 k-m², rakennettu 1970, laajennus 2010
- Orimatti 3 858 k-m², rakennettu 1970,

Orimattilan liiketalossa on Kotipizza, Korpikulta, Instrumentarium, Leipurin Kulma, Näkökeskus ja Maxi-rakennus. S-marketin rakennuksessa on lisäksi Alko, apteekki, Kahvila Marenki, R-kioski, Veikkaus ja Mytjääisten Kotileipomo.

Erkontien varrella, suunnittelualueen tuntumassa ovat myös Mascotti kenkätehtaan rakennus 40-luvulta, Säästöpankin, Osuuspankin ja entisen Helsingin Osakepankin talot 50-luvulta sekä Orimattilan kaupungintalo.



Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Orimattilan keskustassa, Erkontien varrella. Se rajautuu Lahdentien, Puistotien ja Matintien väliselle alueelle.

Lahdentie on luokitukseltaan seututie ja keskustan ohikulkuväylä kaava-alueella. Katuluokitukseltaan Puistotie on alueellinen kokoojatie ja Erkontie paikallinen kokoojatie. Kadut kokoavat liikenteen alueen tonttikaduilta yhteen. Lahdentien keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 9600. Puistotien keskimääräinen vuorokauden liikennemäärä (KVL) on arvon mukaan noin 5000 ajon./vrk ja Erkontien noin 3600 ajon./vrk.

Kaava-alueen keskeisistä liittymistä tehtiin liikennelaskenta syksyllä 2019. Erkontien liikenneympyrästä kääntyi illan huipputunnin aikana Erkontielle etelään yli 300 ajoneuvoa. Näistä autoista 76 oli tullut Erkontieltä ja kävi ympyrässä vain pyörähtämässä.

Puistotitiellä oli illan huipputunnin kuluessa 130-140 ajoneuvoa suuntaansa asuinkerrostalojen kohdalla. Puistotien leveys on nykyisellään ylimitoitettu liikennemääriin nähden. Erilliset oikealle- ja vasemmalle kääntymiskaistat välillä Kirkkokuja – Erkontie leventävät turhaan katutilaa ja heikentävät samalla sen liikenneturvallisuutta.

Kaava-alueella on nykyisin kohtalaisen kattava jalankulun ja pyöräilyn verkosto, mutta verkosto on laadultaan heikko. Väylät sijaitsevat osittain kapeilla kaistaleilla liikerakennusten ja pysäköintialueiden välissä.

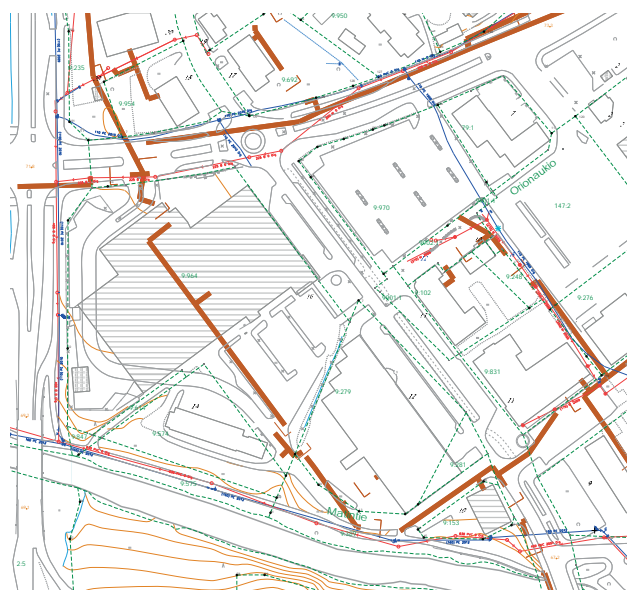
Suunnittelualueella on nykytilanteessa runsaasti pysäköintitilaa, kokonaisuudessaan jopa noin 450 asiakaspysäköintipaikkaa.

Kunnallistekniikka

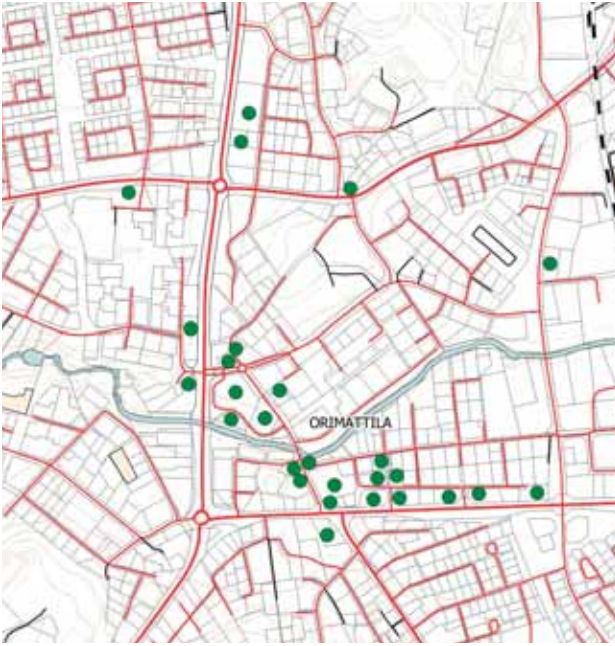
Alueella on hyvä kunnallistekniikan verkosto. Vesi- ja viemärijohtot kiertävät Palojoen rannassa, sekä Lahdentien ja Puistotien varrella. Kaukolämpö kulkee Matintien reunassa ja kiinteistöjen poikki. Erkontien varrella ei ole suuria kunnallistekniikan verkostoja. Erkontie on ollut ennen Lahteen menevä maantie, joten sen alla on vanhoja, käytöstä poistettuja rakenteita.



Kuva: liikennemäärät illan huipputunnin aikana 12.9.2019



Kuva: suunnittelualueen kunnallistekniikkaa
Sinisellä vesijohdot, punaisella viemäriinjat, ruskealla kaukolämpö



Kuva: Liiketiloihin sisältyvät kiinteistöt Orimattilan keskustassa



Valokuva: S-marketin pääsisäänkäynti Erkontielle

Kaupalliset palvelut

Orimattilassa oli 9 680 neliötä päivittäistavarakauppaa vuonna 2014, mikä on laskennallisesti riittävä asukaslukuun nähden. Tilaa vaativan kaupan osalta ostovoimaa siirtyy kaupungista muualle. Erikoistavarakaupan neliöitä on Orimattilassa runsaasti, yli 36 000 neliötä. Päijät-Hämeessä vain Lahdessa on enemmän. Asukaslukuun suhteutettuna reilut neliöt johtuvat pääasiassa entisen Virkkeen kutomo- ja vaatehietaan neliöistä, jotka ovat olleet myymälätiloina (22 600 k-m²).

Orimattilan keskustassa liiketilat keskittyvät Lahdentien, Erkontien ja Kärrytien varrelle. Suurimpia, yli 2 000 k-m² liiketiloja ovat Kehräämö, S-market, K-Supermarket/Markkinatalo, Tokmanni ja Orimatti. Näiden yhteenlaskettu kerrosala on 38 000 k-m². Kehräämön yli 18 000 neliön kerrosalasta vain osa on liiketilakäytössä, joten tarkkaa myymäläpinta-alaa ei voi laskea.



- MAANOMISTUS
Orimattilan kaupunki
- Suomen valtio
- Hämeenmaan kiinteistöt Oy
- muu yritys
- yksityinen
- kiinteistö Oy / Asunto Oy

3.1.4 Maanomistus

Orimattilan kaupunki omistaa Erkontien katualueesta suurimman osan, Puustotien, Orionaukion ja puistot. Valtio omistaa Lahdentien. Hämeenmaan kiinteistöt oy (kaavamuutoksen hakija) omistaa kaksi erillistä kiinteistöä Erkontien molemmilla puolilla. Muutkin kiinteistöt ovat yritysten, asunto-osakeyhtiöiden tai kiinteistöyhtiöiden omistuksessa. Yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä on Erkontien pohjoisella osuudella.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päivitti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Asemakaavan tulee edistää tavoitteiden toteutumista.

3.2.2 Maakuntakaava

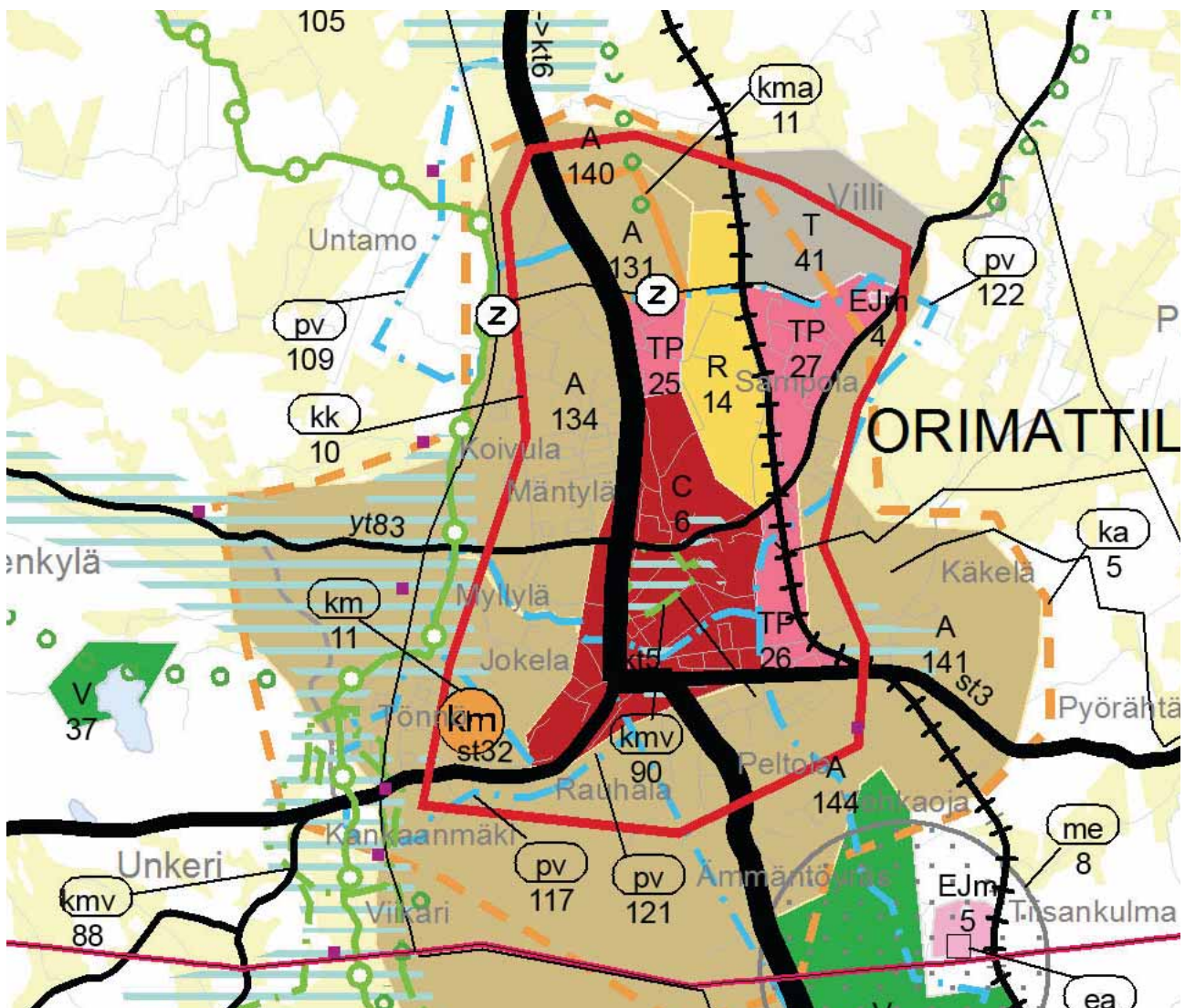
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2016 ja se sai lainvoiman 14.5.2019. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C6). Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Suunnittelussa ja kehittämisessä tulee alueelle sijoittaa toimintoja niin, että keskustat säilyvät elinvoimaisina, toimivina, esteettöminä ja turvallisinä. Liikennejärjestelyillä tulee erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus.

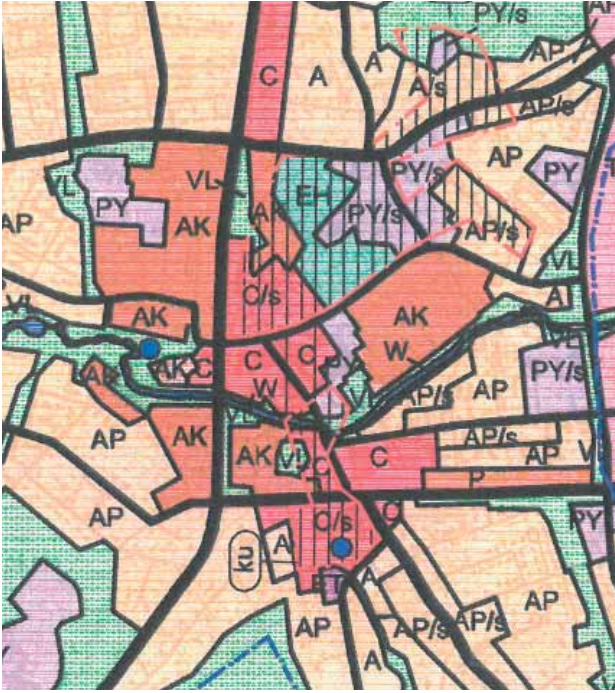
Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia.

Orimattilan seutukeskusmerkinnällä C6 on vähittäiskaupan 2 000 k-m² ja sen ylittävien suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala 50 000 k-m².

Orimattilan keskustaajamaan kohdistuu myös maakuntakaavan kehittämisen kohdealueen kaavamerkintä (kk 10). Suunnittelumääräyksen mukaan tarkemmalla suunnittelulla eheytetään asumisen, palveluiden ja elinkeinoelämän rakennetta. Maakuntakaavaan on merkitty myös pohjavesialue.

Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014





Ote Keskusta-Virenojan osayleiskaavasta

3.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Keskusta-Virenojan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007.

Erkontien ympäristö on merkitty osayleiskaavassa keskusta-toimintojen alueeksi aina hautausmaalta Kehräämölle saakka. Keskusta-alue sisältää asuntoja sekä palvelu-, hallinto-, toimisto- ja myymälätiloja. Keskusta-alueelle voi sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Erkontien etelä- ja pohjoispäässä on arvokasta kulttuuriympäristöä, S-marketin kohdalla ei.

Viistokuva Erkontiestä ja Puistotiestä, taustalla Palojoki, syksy 2020



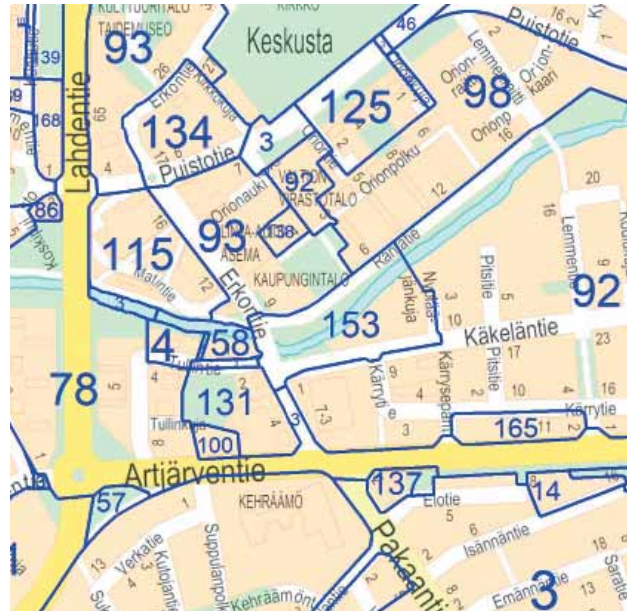
3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat

- A3 (kv 26.10.1971, LH 6.7.1972)
- A93 (kv 13.12.1999)
- A115 (kv 25.5.2009)
- A134 (kv 21.3.2011)

Asemakaavassa on varattu suuri liikerakennusten korttelialue (KM) Lahdentien ja Erkontien väliin. Pohjoisemmalla osalla (S-market) on rakennusoikeutta 7 500 k-m² ja eteläisemmällä (Orimatti) 4 300 k-m². Joen rannassa on lisäksi liike- ja toimistorakennusten (K) korttelialue, jolla on rakennusoikeutta 1 100 k-m². Tällä kiinteistöllä oleva vanha rakennus on suojeltu asemakaavamääräyksellä sr-1. Joenrantaa myötäile puisto, johon on merkitty jalankulku- ja pyöräilytie. Kaavassa on myös suora jalankulku- ja pyöräilytieyhteys Lahdentieltä sillan kupeesta Erkontielle.

Erkontien katualueella on leveyttä 28-35 metriä, kun Puistotien pohjoispuolella leveyttä on vain 12 metriä. Erkontien itäpuolella on asuin- ja liikerakennusten korttelialueita (AL). Hämeenmaan kiinteistöt Oy:n omistamalla kiinteistöllä rakennusoikeutta on 4 200 k-m², mutta vanha rakennus on purettu. Erkontien ja Orionaution pysäköintialueen välissä on kapea tori. Asemakaavassa on katuvaraus Erkontieltä valtion virastotalolle, mutta katua ei ole rakennettu.



Kuva: eri asemakaavat ja niiden rajaukset

Ote ajantasa-asemakaavasta, taustalla pohjakartta



3.2.5 Rakennusjärjestys

Orimattilan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 27.11.2013 ja se täydentää voimassa olevia asemakaavoja niiltä osin, mitä kaavassa ei ole toisin määrätty.

3.2.6. Muut suunnitelmat

Päijät-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelma päivitettiin keväällä 2019. Suunnitelman kaikki neljä strategista painopiste-alueita tulee ottaa huomioon tässä kaavamuutoksessa:

- kestävän liikkumisen edistäminen
- saavutettavuuden parantaminen
- liikenneturvallisuuden parantaminen
- keskustan vetovoiman kehittäminen

Keskustan kestävä kehittämishanke on käynnistynyt valtuustoaloitteesta keväällä 2019. Hanke käynnistyi laajalla nettikyselyllä, johon saatiin vastauksia yhteensä 937. Myös Prisman tuloon liittyvä suunnittelu oli mukana kysymyksissä ja vastauksia käytetään hyväksi valmisteluvaiheen kavasuunnittelussa. Asemakaavamuutos ja keskustan kehittämishanke etenevät samaan aikaan, joten saatua palautetta hyödynnetään molemmissa.

Viistokuva Erkontiestä, taustalla Lahdentie, syksy 2020



3.2.7 Tehdyt selvitykset

Rakennetun ympäristön selvitys -Erkontien ympäristö, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 12.9.2019. Asemakaavatyötä varten tehty tarkastelu alueen rakennusten historiasta, kaupunkikuvas- ta, arkkitehtuurista ja rakennetun ympäristön erityispiirteistä.

Puistotien liittymistä tehtiin liikennelaskenta syyskuussa 2019 illan huipputunnin liikennemäärästä. (WSP)

Kaavoitustyössä voidaan hyödyntää seuraavia suunnittelualueita koskevia selvityksiä:

- Orimattilan jalankulku- ja pyöräilyväylien kehittämissuunnitelma, 2019
- Orimattilan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Orimattilan kaupunki ja Orimattilan Vesi, 2014
- Liikenneviraston maanteiden meluselvitys, Liikennevirasto, 2012
- Pohjavesialueen geologisen rakenteen selvitys Sikosuo- pohjavesialueella Orimattilassa, GTK 2013
- Vaarallisten kuljetusten aiheuttamat riskit, Sikosuo, Tönnön ja Ämmäntöyrään pohjavesialueiden vedenotto, Penttilä 2015
- Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvitys (P-H liitto 2012)

Lisäksi voidaan hyödyntää keskustan kehittämisprojektin myötä kerättyä asukaspalautetta. Hämeenmaan kiinteistöt Oy:n tehtyä kaavamuutospyyntöä Prisma ja Erkontien muutokset lisättiin yhtenä teemana sähköiseen kyselyyn. Erkontiestä tuli vastauksia 132 kappaletta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Hämeenmaan Kiinteistöt Oy haluaa laajentaa S-Marketin toiminnan Prisma-kokoluokan myymäläksi. Hämeenmaan Kiinteistöt Oy:llä on väliaikainen lupa pysäköintialueelle Erkontien varrella olevan asuinliikekiinteistön tontilla. Rakennuksen laajentaminen, pysäköintialue ja mahdolliset liikennejärjestelyt edellyttävät asemakaavamuutosta.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Hämeenmaan Kiinteistöt Oy on tehnyt kaavamuutoshakemuksen 23.4.2019 omistamilleen kiinteistöille. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavamuutoshakemuksen 27.5.2019 ja päättänyt aloittaa kaavatyön.

Kaavatyö ei ole sisällynyt vuoden 2019 kaavoitusohjelmaan. Kaavoitusohjelman mukaan kaupunginhallitus voi tarvittaessa päättää, että merkittävä ja kiireellinen kaavahanke otetaan työn alle ilman valtuuston tekemää kaavoitusohjelman muutospäätöstä.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 3.6.2019 allekirjoitettavaksi kaavan käynnistämissopimuksen. Sopimuksessa Hämeenmaan Kiinteistöt Oy sitoutuu maksamaan kaavan laatimisen kustannukset, vaikka kaavatyö ei johtaisi kaavamuutokseen. Kaikki kaupungin tekemät sopimukset kaavaan liittyen ovat julkisia.

Kaavoituspäällikkö on hyväksynyt asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 18.6.2019.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

Osallisia asemakaavamuutoksessa ovat:

- Kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Ympäristöterveyskeskus
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Keskustan aluejohtokunta
- Muut itsensä osallisiksi mieltävät

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu viikolla 27 kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla ja paikallislehdissä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta, nähtävillä olosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa www.orimattila.fi sekä lehtikuulutuksilla paikallislehdissä. Valmisteluaineisto ja kaavaehdotus laitetaan nähtäville teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululle sekä kaupungin kotisivuille.

Tietoa kaavoituksen eri vaiheista saa soittamalla tai käymällä Orimattilan kaupungin teknisessä palvelukeskuksessa kaupungintalolla, Erkontie 9, puh. (03) 888 111. Osallistumismahdollisuuksista kerrotaan tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä (liite 1).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Prisman kaavamuutoksesta ei järjestetä erillistä viranomaisneuvottelua (vain yleiskaavoista ja seudullisesti merkittävistä asemakaavoista). Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta on pyydetty lausunnot seuraavilta yhteistyötahoilta:

- Orimattilan Vesi Oy
- Orimattilan Lämpö Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo (nyk. Lahden museot)
- Ympäristöterveyskeskus
- Kymenlaakson Sähkö
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Orimattilan keskustan aluejohtokunta

Orimattilan teknisen palvelukeskuksen sisällä on varattu lausunnonantomahdollisuus yhdyskuntatekniikalle, rakennusvalvonnalle sekä ympäristönsuojelulle.

Kaavan hyväksytty aineisto lähetetään tiedoksi Hämeen ja Uudenmaan ELY -keskuksiin. Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan Päijät-Hämeen liittoon sekä Maanmittauslaitokseen ja lisäksi voimaantulosta tiedotetaan mm. kaupungin rakennustarkastajaa sekä Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksia.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Orimattilan kaupungin strategiassa on keskustan elinvoiman ja viihtyisyyden kehittäminen. Kaavoituksella tulee mahdollistaa asukkaiden ja yritysten tarpeiden mukaiset ratkaisut. Keskustan kehittämistyössä tulee ottaa huomioon yritystoiminnan tarpeet.

Keskustan elinvoimaan kuuluvat mm. vetovoiman ja palveluiden parantaminen. Keskustan palveluiden tulee olla hyvin saavutettavia kaikilla kulkutavoilla. Vaikka kaavamuutoksen päätavoite on Prisman sijoittumisen mahdollistaminen, myös muiden yritysten ja palveluiden toimintaedellytyksiä tulee parantaa.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

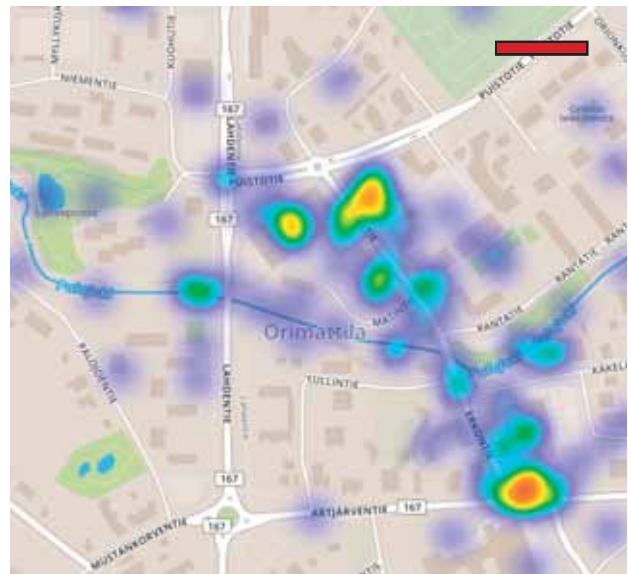
Keskustakyselyiden pohjalta tavoitteeksi nousivat viihtyisyyden ja vehreyden lisääminen sekä torin parantaminen. Liikennejärjestelyistä on saatu runsaasti keskenään ristiriitaisia kannanottoja, joten kaavan valmisteluvaiheeseen otettiin kolme erilaista ratkaisuvaihtoehtoa.

Rakennetun ympäristön selvityksessä on korostettu suunnittelualueen kaupunkikuvallista hajanaisuutta. Kaavatyössä tulisi kiinnittää huomiota rakentamisen mittakaavaan ja huomioida muutakin kuin autoilun sujuvuus.

Päijät-Hämeen liikenneturvallisuussuunnitelman mukaisesti tavoitteina on lisätä kestävien kulkumuotojen osuutta liikkumisessa, parantaa saavutettavuutta ja liikenneturvallisuutta, sekä tehdä kaikki tämä parantaen samalla keskustan vetovoimaa.



Kuva: Keskustan kehittämisen asukaskyselyssä kartalle merkittiin suosikki- ja inhokkikohteita. Vastauksia tuli 345 ja 187. Nykyinen S-market ja Erkontien ympäristö nousivat esiin niin suosikeissa kuin inhokeissa.



4.4.2 Kaavahakemuksessa esitetyt tavoitteet

S-marketin kiinteistölle halutaan rakennusoikeutta lisää 2 000 neliötä. Erkontien itäpuolinen pysäköintialue halutaan yhdistää S-marketin kiinteistöön, mikä tarkoittaa Erkontien kiertoa pysäköintialueen ympäri.

Kaavatyön yhteydessä on neuvoteltu viereisten kiinteistöjen omistajatahojen kanssa. Jaakkolan entisen kutomon osalta tutkitaan useita erilaisia vaihtoehtoja kiinteistön jatkokäytölle. Orimattilan kiinteistön osalta omistajien tavoitteena on jatkaa nykyistä liiketoimintaa Erkontien varrella ja ylläpitää asunto-osakkeita Palojoen puoleisessa päässä.

4.5 ASEMAKAAVAN LUONNOSVAIHEEN VAIHTOEHDOT

S-marketin laajentamista Prisma-kokoluokan liiketilaksi tarkasteltiin luonnosvaiheessa kahdella eri tavalla, lisärakentaminen osoitettiin nykyisen rakennuksen itä- tai eteläpuolelle. Rakentamisen sijoittelusta riippuen ajoneuvoliikenteen ja kevytliikenteen reitit muuttuivat. Vaikka kaavatyo lähti liikkeelle S-ketjun aloitteesta, samalla selvitettiin naapurikiinteistöjen erilaiset kaavatarpeet. Vaihtoehtoja rakentamisen ja liikenteen järjestelyjen tiimoilta oli lopulta niin monta, että katsottiin tarpeelliseksi laittaa julkisesti nähtäville ja arvioitavaksi kolme erilaista kaavaluonnosta.

4.5.1 Vaihtoehtojen kuvaus

VE1

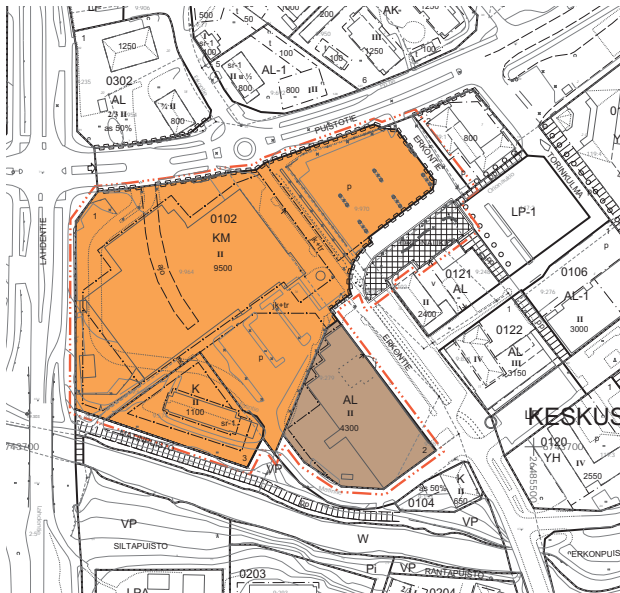
Tässä vaihtoehdossa Prismän liikerakennuksen laajennus rakennetaan itään, Erkontien päälle. Puistotien kiertoliittymän eteläinen haara poistuu ja autoliikenne kiertää uuden pysäköintialueen ympäri. Jalankulku- ja pyöräily voi kulkea suoraan. Myös Lahdentielle on suora jalankulku- ja pyöräily-yhteys rakennuksen eteläreunalla. Jaakkolan vanha kutomo säilyy suojeltuna rakennuksena. Orimatin kiinteistö on muutettu liikerakennusten korttelialueeksi. Rantapuisto ei kuulu kaava-alueeseen.

Erkontien liikenteen kiertäessä parkkipaikan ympäri ajoneuvojen nopeudet alueella laskevat, kun kohtalaisen pitkä suora osuus välillä Puistotie - Matintie poistuu. Lisäksi liittymätiheys laskee, mikä vähentää ruuhkautumista Puistotiellä. Päivittäistavarakaupan ja pysäköintialueen sijaitseminen samalla tontilla parantaa alueen liikenneturvallisuutta, kun kaupan edusta on rauhoitettu kävelylle ja oleskelulle.

Yhteys liikerakennuksen eteläpuolella olevalle pysäköintialueelle on yksisuuntainen, mikä vähentää liikennemäärää viereisen suojatien läheisyydessä ja näin ollen parantaa kohdan liikenneturvallisuutta. Kaksi erillistä sisäänkäyntiä molempien pysäköintialueiden yhteydessä vähentää liittymien ruuhkautumista.

Liikerakennuksen eteläpuolitse kulkee jalankulku- ja terassialue, joka yhdistyy lännessä sekä Lahdentien kevyen liikenteen väylään että Palojoen varressa olevaan kevyen liikenteen väylään, idässä torialueeseen. Jalkakäytävien ja terassialueiden toteuttaminen liikerakennusten ympärille lisää omalta osaltaan keskusta-alueen kestävästä liikkumisesta ja viihtyisyydestä.

"Autoilleni voin kyllä kiertää parkkipaikan, se ei haittaa." -asukasmielipide



KM	Liikerakennusten korttelialue
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
jk+tr	Jalkakäytävä tai avoin terassialue
~~~~~	ei ajoneuvoliittymää



— (punainen)	ajoneuvoliikenne
— (sininen)	huoltoliikenne
— (vihreä)	jalankulku ja pyöräily
— (pöytämerkki)	läpiajo mahdollista



## VE2

Tässä vaihtoehdossa liikerakennus laajenee etelään, nykyisten parkkipaikkojen päälle. Erkontieltä ei enää ole suoraa ajoyhteyttä alaparkkiin, vaan liikenne sinne menee Puistotien tai Matintien kautta. Poistuvalla jalankulku- ja pyöräily-yhteydelle Lahdentielle ei ole korvaavaa reittiä. Erkontien autoliikenne ohjataan Orionaukion ohitse Puistotielle. Tori siirtyy poistuvan Erkontien päälle, ns. keskelle kylää.

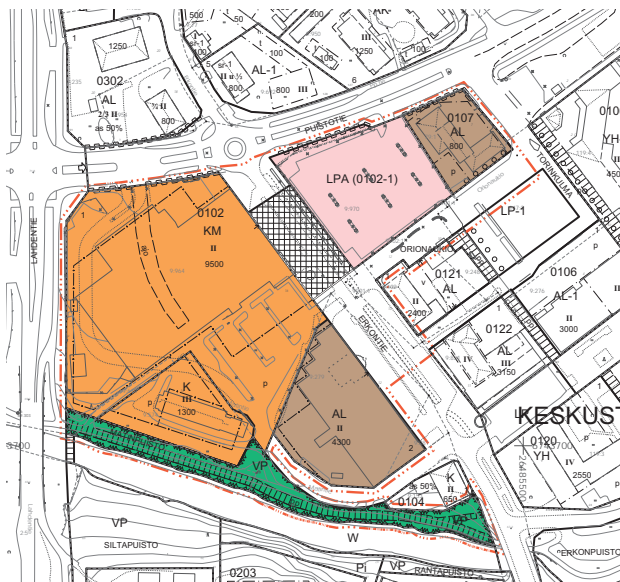
Vanhan Jaakkolan kutomon suojelumerkintä on poistettu, rakennusoikeutta lisätty ja nostettu kerroskorkeutta. Nämä muutokset mahdollistavat vanhan rakennuksen purkamisen ja uuden isomman rakentamisen. Orimatin kiinteistö on muutettu liikerakennusten korttelialueesta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Rantapuistoon on lisätty kaavamerkintä jo toteutuneelle kevytliikenteen yhteydelle.

Kadun katkaiseminen parantaa Erkontien liikenneturvallisuu-  
ta, kun ajoneuvoliikenne ei enää risteä jalankulun ja pyöräilyn kanssa liikerakennuksen edustalla. Nykyinen pysäköintialueen liittymä Puistotielle poistetaan. Liittymätiheyden laskiessa kadun liikenneturvallisuus paranee ja mahdollinen ruuhkautuminen vähenee, mikä takaa liittymien paremman toimivuuden myös jatkossa.


Kaksi erillistä sisäänkäyntiä molempien pysäköintialueiden yhteydessä tasaa liikennemääriä liittymissä ja näin ollen vähentää liittymien ruuhkautumista. Yhteys liikerakennuksen eteläpuolella olevalle pysäköintialueelle kulkee rakennuksen kaakkoiskulmalta. Liittymä on yksisuuntainen pysäköintialueen suuntaan. Yksisuuntaisuus vähentää liikennemäärää viereisen suojatien läheisyydessä ja näin ollen parantaa kohdan liikenneturvallisuu-  
tta.

Tässä vaihtoehdossa nykyisen Orionaukion kohdalle tulee uusi Torinkulma –niminen katuyhteys Puistotieltä Erkontielle. Uusi katuyhteys on yksisuuntainen Puistotieltä etelän suuntaan. Uudelle katuosuudelle ei kuitenkaan toimivuuden näkökulmasta ole tarvetta.

”Voisiko Erkontien linjaus jatkua taksikopille asti, jolloin uusi liikenneympyrä hoitaisi Puistotien, Orionaukion ja Kirkkokujan liikenteen vähemmillä risteyksillä. Voisi tuoda myös Orionaukion lähemmäs keskustaa samalla kun joutuu ajamaan sitä kautta. Nyt tuossa 250 m matkalla 5 risteystä.” -asukasmielipide



<b>KM</b>	Liikerakennusten korttelialue
<b>K</b>	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue
<b>AL</b>	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
<b>VP</b>	Puisto

 ei ajoneuvoliittymää



	ajoneuvoliikenne
	huoltoliikenne
	jalankulku ja pyöräily
	läpiajo ei mahdollista

## VE3

Kaavamuutoksella liikerakennus laajenee etelään, nykyisten parkkipaikkojen päälle. Vanhan Jaakkolan kutomon suojelumerkintä on poistettu ja rakennus edellytetään purettavaksi uuden pysäköintialueen tieltä. Erkontie kulkee nykyisellä linjauksellaan. Orimatin ja Prisman välissä on uusi jalankulku- ja pyöräily-yhteys, joka korvaa poistuvan suoran yhteyden pohjoisempaa. Tätä kulkuyhteyttä varten puistoaluetta on laajennettu hieman.

Vaihtoehdossa 3 Erkontie säilyy nykyisellään. Kadun nykyinen geometria ei ole liikenneturvallisuuden kannalta optimaalinen, sillä kohtalaisen pitkällä suoralla katuosuudella nopeudet kasvavat helposti nopeusrajoituksista huolimatta.

Päivittäistavarakauppa ja pysäköintialue sijaitsevat tässä vaihtoehdossa eri tonteilla ja tonttien välistä kulkee Erkontie. Ratkaisu heikentää alueen liikenneturvallisuutta, kun ajoneuvoliikenne kohdassa todennäköisesti lisääntyy ja se risteää jalankulun ja pyöräilyn kanssa päivittäistavarakaupan sisäänkäynnin edessä.

Vaihtoehdossa 3 Palojoen pohjoispuolella olevaa puistoaluetta on laajennettu ja puistoalueelta on osoitettu jalankulkuyhteys Erkontielle Orimatin luoteispuolitse. Uusi jalankulkuyhteys parantaa omalta osaltaan keskusta-alueen kestävästä liikkumisesta.

Luonnosvaiheen vaihtoehdot VE1, VE2 ja VE3 olivat nähtävillä vain luonnosvaiheessa loka-marraskuussa 2019. Näiden pohjalta tehtiin yksi yhdistelmäversio, kaavaehdotus, joka oli nähtävillä touko-kesäkuussa 2020.

”Ei Erkontiehen voi tehdä mutkaa. Lisäksi tien linjauksen muuttaminen toisi uudet liikenteen haitat kiinteistöille, jotka on alunperin rakennettu pääväylältä sivuun.” -asukasmielipide



<b>KM</b>	Liikerakennusten korttelialue
<b>AL</b>	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
<b>LPA</b>	Autopaikkojen korttelialue
<b>VP</b>	Puisto
	ei ajoneuvoliittymää



	ajoneuvoliikenne
	huoltoliikenne
	jalankulku ja pyöräily
	läpiajo mahdollista



## 4.6 LUONNOSPALAUTE

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 17.10. - 15.11.2019. Valmisteluaineistosta tuli 7 lausuntoa ja 9 mielipidettä. Yksi mielipide sisälsi 27 allekirjoitusta. Joitakin mielipiteitä on saapunut myös nähtävillä olon jälkeen.

Lausuntonsa antoivat Orimattilan keskuksen aluejohtokunta, DNA, ELY-keskus, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Maakuntamuseo (Lahden kaupunginmuseumuseo), Telia Oy ja ympäristöterveyskeskus.

### Lausuntojen lyhennelmät ja vastaukset:

#### Orimattilan keskuksen aluejohtokunta

Aluejohtokunta piti vaihtoehtoja 1 ja 2 kannatettavina, esim. yhdistelmä suunnitelmista. Toiveena on, että alueen liikennekäyttäytyminen rauhoittuisi jatkossa. Aluejohtokunta ei vastusta Erkontien katkaisemista.

Vastaus: merkitään tiedoksi.

#### DNA

Asemakaava-alueella kulkee DNA:n runkokaapeleita, jotka tarjoavat kiinteän verkon palveluita Kaitilantien ja Helsingintien suunnalle Tönnöön asti. Kaapeleiden mahdollisesta siirtämisestä toiselle reitille keskusteltava DNA:n kanssa.

Vastaus: merkitään tiedoksi.

#### Hämeen ELY-keskus ja Uudenmaan ELY-keskus

Hämeen ELY-keskus on tarkistanut Orimattilan pohjavesialueiden rajaukset ja luokitukset lain 1299/2004 (Laki vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä) mukaisesti vuonna 2019. Kaavamääräyksiin voisi vielä ehdottaa seuraavat tekstillisäykset:

Alueella tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja rajoittaa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17 §) ja ohjaa vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus (VL 3:2 §). Määräysten mukaan rakentaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Ehdotusvaiheessa olisi hyvä kiinnittää huomiota kaava-alueen hulevesien hallintaan ja lisätä mahdollisia kaavamääräyksiä hulevesien hallinnasta kiinteistöillä.

Kaavaehdotusta laadittaessa tulee tarkastella kaavamuutoksen vaikutuksia erityisesti alueen pohjoispuoliseen kulttuuriympäristöön mahdollisesti kuvasovitteiden avulla. ELY-keskus suhtautuu lähtökohtaisesti myönteisesti entisen Jaakkolan kutomon suojeluun.

Kaavaselostuksesta tulee tarkemmin käydä ilmi liikennemäärät ja liikenteen suuntautuminen, sekä lisääntyvän liikenteen vaikutukset mt 167 / Puistotien liittymään. Kannatettavaa on tavoite kehittää Erkontietä kestävien liikkumismuotojen lähtökohdista.

ELY-keskus pitää tärkeänä, että valittavassa kaavavaihtoehdossa kiinnitetään erityistä huomiota alueen sisäisiin yhteyksiin niin, että kevyen liikenteen yhteydet ovat turvalliset eri alueiden välillä ja eri liikennemuotojen risteämistä vältetään. Kestävien liikkumismuotojen edistämistä tukee myös korkeatasoinen pyöräpysäköintiratkaisu, joka kannattaa ottaa lähtökohdaksi aluetta suunniteltaessa. Kaava-alueen autoliikenteen läpiajoa on myös syytä tarkastella kriittisesti.

#### Kymenlaakson Sähköverkko Oy

KS Oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli huomioidaan nykyiset sähköjohdot, tilaaja vastaa mahdollisista siirtokustannuksista, johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat.

Vastaus: merkitään tiedoksi.

#### Maakuntamuseo

Voimassa olevassa asemakaavassa nykyisin kenkäkauppana toimiva rakennus on suojeltu sr-1-merkinnällä, "kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää". Vain VE-1:ssä rakennuksen suojele merkintä säilyisi, muissa suojelustatus poistuisi mahdollistaen paikalle lisärakentamisen (VE-2) tai purkamisen pysäköintialueen tieltä (VE-3). Ainoana perusteena rakennuksen epäjohtomukaiselle arvioinnille ja sitä kautta purkamiselle näyttää olevan viereisen S-marketin laajennustarpeet ja pysäköintipaikat, ei vanhan tehdasrakennuksen kulttuuri- tai teollisuushistoriallisessa merkityksessä ja arvossa tapahtuneet muutokset.

Erkontien linjaus halutaan kiertämään pysäköintialueen itäpuolelta VE-1:ssä ja VE-2:ssa, VE-3:ssa siirtää linjaus säilyisi nykyisellään. Kulttuuriympäristön näkökulmasta mikään esitetyistä vaihtoehdoista ei tue historiallisten arvojen säilyttämistä. Vanhalla tielinjauksella, jota Erkontie edustaa on historiallinen merkitys yhtenä Orimattilan keskustan identiteettitekijänä.

Jaakkolan kutomo näyttää olevan vain pelinappula pohdittaessa pysäköintipaikkojen riittävyyttä, Toisaalta vaikutuksia arviotaessa todetaan, että "vanha tiilirakennus on kaupunkikuvan kannalta merkittävä", mutta muissa vaihtoehdoissa sillä ei näytä olevan mitään merkitystä. Laaja rakentamaton pysäköintialue isoa liikerakennusta vastapäätä heikentää entisestään kaupunkikuvan hahmottamista. Maakuntamuseo katsoo, kaavamuutosta on tutkittu kovin suppeasta näkökulmasta ja kulttuuriympäristönä arvot on sivuutettu.

#### Telia

Teliällä kulkee kiinteistön alueella kaapeli, jonka olemassaolo on huomioitava rakentamisen aikana

Vastaus: merkitään tiedoksi.

## Ympäristöterveyskeskus

Kaavaluonnoksen versiosta riippumatta hulevesien viivyttäminen ja hallittu johtaminen tulisi käsitellä vireillä olevassa kaavassa. Luonnosvaihtoehdossa 3 kaupan edestä kulkeva Erkontie erottaisi kaupan pääsisäänkäynnin ja suuren parkkipaikan toisistaan. Lisäksi tämä kohta kokoaisi myös jalankulun ja kevyenliikenteen väylän kaupan sisäänkäynnin edustalle. Ratkaisua ei voi pitää liikenneturvallisuuden tai sujuvan liikkumisen kannalta hyvänä.

Kaavaluonnosten vaihtoehdoissa 1 ja 2 autoliikenteen osalta Erkontie on esitetty kiertämään kaupan itäisen pysäköintialueen. Nämä muutokset voivat lisätä liikennemelun aiheuttamia häiriöitä nykytilanteeseen verrattuna kortteliin 0107 ja 0121. Vaikka muutoksen aiheuttama melun määrä edellä mainittuihin kortteleihin on todennäköisesti samaa tasoa kuin muillakin osin Erkontietä, tulisi liikennemelutaso selvittää vähintään muutoksen osalta kaavoitushankkeen yhteydessä.

Vastaus: Hulevesien käsittelyä varten lisätään oma kaavamääräys. Liikenteen osalta pyritään toteuttamaan hyvä saavutettavuus, sujuvuus ja liikenneturvallisuus. Muutokset liikennemäärissä ja liikennemelun määrässä arvioidaan kaavatyon yhteydessä.

Kuva: Jaakkolan vanha kutomo (Kenkäkauppa), S-marketin eteläseinä ja ns. alaparkki.



## Mielipiteiden lyhenteet

**MP1:** En tule hyväksymään asemakaavaluonnoksen mitään vaihtoehtoa. Kenkäatalo Mascotin kiinteistön ja tontin omistajana minua ei ole mitenkään kuultu asemakaavaluonnoksen suunnittelun yhteydessä. Kenkäkaupan lisäksi kiinteistössä sijaitsee kenkätehdas. Olen valmis neuvottelemaan asiasta, ja mahdollisesti myös myymään kiinteistöni Osuuskauppa Hämeenmaalle.

**MP2:** Kaavan valmisteluaineistoon kuuluu sangen perusteellinen kulttuurihistoriallinen selvitys. Erkontien linjaus on säilynyt keskeisenä piirteenä Orimattilan taajamassa sen alkuvaiheista lähtien. Erkontien nykyisen linjauksen tulee mielestäni säilyä visuaalisista osana taajamaa eikä sitä tule poistaa laajentamalla nykyistä liikerakennusta sen kohdalle. Erkontien säilymisen kannalta mahdollisia vaihtoehtoja ovat katualueen jättäminen läpikulkun tai sen muuttaminen torialueeksi tai kävelyalueeksi. Tärkeintä on säilyttää nykyinen taajaman osia yhdistävä näkymä.

Toisella puolella Erkontietä sijaitsevan S-marketin pysäköintialueen varaaminen tulevaisuudessa vain pysäköintiin on taajamakuva kannalta haitallinen ratkaisu, joka jättää taajaman keskelle laajan pysäköintikentän. Olisi suotavaa harkita edes osittaista asuin- ja liikerakentamista alueelle Erkontien suuntaisesti. Nykyisen kenkäkaupan (entisen kutomorakennuksen) säilyminen olisi myös toivottavaa.

Kaavaselostuksessa on esitetty kaavaluonnosten vaikutukset kulttuuriympäristöön, taajamakuvaan ja rakennettuun ympäristöön sekä elinkeinoelämään hyvin suppeasti. Vaikutusten arviointia olisi käsiteltävä perusteellisemmin näistä näkökulmista. Tämän kokoluokan rakennushankkeella on vaikutuksia koko taajaman liikkeen toimintaedellytyksiin jatkossa. Mikäli entistä enemmän pieniä liikkeitä keskittyy Prisman yhteyteen, se merkitsee useampia tyhjiä liiketiloja muissa osissa keskustaa. Vaikutuksia tulisi arvioida koko taajaman kannalta.

**MP3:** Rakennuksen laajennus ehdottomasti Orimatin suuntaan. Läpiajo mahdollisuus Matintien kautta samalla tavalla kuin tällä hetkellä. VE3 mukaisesti Mascotin paikalle parkkipaikkoja. Orimatin ja S-marketin välinen parkkialue kokonaan kahteen tasoon, myös laajennuksen alle parkkipaikkoja. Käynti ylempälle tasolle Erkontieltä ja poisajo Matintielle, tällä tavalla saa riittävästi parkkipaikkoja niin että ei tarvitse välttämättä katkaista



Erkontietä. Vanhan puretun Säästöpankkitalon paikalle mahdollisuus myöhemmin rakentaa kerrostaloja jos saa riittävän määrän parkkipaikkoja mahtumaan Orimatin ja s-marketin väliin.

**MP4:** Paras ja ainut mahdollinen laajennus on nykyisen Erkontien suuntaan ja tori siihen myös. Erkontien kulun voi muuttaa muualle. Tuo on ainoa suunnitelma joka tuo oikeasti eloa Orimattilan keskustaan.

**MP5:** Erkontien tulee kulkea yhtenäisenä läpi Orimattilan keskustan, kuten se on aina kulkenut. Erkontie on Orimattilan pääväylä. Sitä ei pidä katkaista tai laittaa mutkittelemaan. Laajennus voidaan tehdä kohti Orimattia ja kannen alle saadaa parkkipaikkoja. Kaupunkikuvallisesti jo nykyinen rakennus on aivan liian massiivinen. Tulevan laajennuksen pitää sopeutua maalaiskaupungin pääratien mukaan eikä päinvastoin. Voimassa olevan kaavan mukaan parkkipaikka on väliaikainen. Kaava osoittaa tontille liike- ja asuinrakennusta. Viereiselle tontille kohoava liike- ja asuinrakennus sopii hienosti tiivistämään kaupungin keskustaa. Keskustan aukioittaminen ei ole kaupunkirakentamista.

**MP6:** Mielestäni vaihtoehto jossa Tori tuodaan nykyisen Erkontien paikalle on paras. Näin saadaan yksittäinen hieno kokonaisuus jossa viihtyy jatkossa paremmin. Kaupungin keskustaan saadaan kiva alue kun ajo menee jatkossa muualta kuin keskeltä parasta torialuetta.

**MP7:** Prisman kaavaehdotukset V1 ja V2 ovat kannatettavia. Erkontien voi / saa katkaista autoliikenteeltä Prisman kohdalta, jo ihan turvallisuussyistä.

**MP8:** Erkontien ja Puistotien kulma on asemakaavassa vahvistettu asuin- ja liikerakennustontiksi. Kaavan mukainen yleisilme on jo kymmenien vuosien ajan ollut Erkontien itäpuolella yleisilmeeltään harjakattoisten liike- ja asuinrakennusten reunustamana yhtenäinen yleisilmeeltään. Sen ainutlaatuisuus käy ilmi, kun sitä katsoo Erkontie 2:n suunnasta.

Näin ollen asemakaava tulee ko. tontin osalta säilyttää nykyisen kaltaisena asuin- ja liikerakennustonttina.

Marketmutkan liikennetarkistukset muuttaisivat olennaisesti Puistotien liikennöitävyyttä. Liittymäsuunnitelmat toriaukiolta, Orionaukiolta ja supistuvalla Erkontieltä Puistotielle muuttavat liikenteellisesti hankaliksi, minkä takia ko. muutoksiin on suhtauduttava tältäkin osin kielteisesti. Uusien liittymien rakentaminen aikaisempien liittymien lähekkäisyyksien takia tulee jättää toteuttamatta.

Prismatarkistuksia tulee tarkastella Orimattilan keskusta-alueen kehittämisen näkökulmasta. Ehdotetun suunnitelman ulottaminen Erkontien kaventamiseksi muuttaa kaupungin yleisilmettä ja toimivuutta radikaalisti. Suunniteltu Prisman asemakaavan muutos tulee rajata vain Erkontien länsipuoliseen osaan.

**MP9:** Suhtaudun kielteisesti Erkontien siirtoon seuraavien perusteiden: Lahdentien suunnasta tulevalle liikenteelle tulee paljon haittaa osuuskaupantorin kiertämisestä. Osuuskaupan parkkipaikan sijoittaminen entiselle ajoväylälle "vetää" autoilevat asiakkaat Osuuskauppaan, ei ole kaavoituksellisesti tasapuolista muita elinkeinonharjoittajia kohtaan (esim. K-Kauppa). Nykyinen selkeä suora pääkatu -Erkontie - katkaistaan kaupallisen toimijan pyynnöstä. Muutoinkin tulee harkita, onko laajennus autopaikkoineen liian massiivista rakentamista -toisaalta tässä on hyvä puoli se, että se sijaitsee keskustassa, mutta samalla kaupunkikuvasta tulee huolehtia. Perusteita linjauksen säilyttämiselle: Kadun toisella puolella olevalle pysäköintialueelle pääsee myös ostoskärryjen kanssa, tähän voi rakentaa esim. hidastekorokkeellisen suojatien. Erkontie kokonaisuutena jatkuu kirkon ohi Koulutienä on vanhaa kyläraitia, jossa on hienoja ja tyyliään arvokkaita perinnerakennuksia. Erityisesti nostaisin esiin kaupungintalon alue, kellosepänliike-kirkko-Heinämaantie -väli. Nyt kun ollaan tekemässä kaavoitusta, toivon todella panostusta tämän miljööön yhtenäistämiseen. Voisi ottaa teemaksi tehdä uutta perinteitä kunnioittaen.

## Mielipiteiden huomioon ottaminen

Mielipiteiden näkemykset eroavat eniten toisistaan koskien Erkontien linjausta. Kaavaehdotuksen valmistelussa on pyritty otamaan huomioon kaikki näkökulmat jollakin tavalla. Erkontien linjaus säilytetään, mutta läpiajoliikenne laitetaan kiertämään. Torin asemaa parannetaan. Matintien läpiajoliikenne säilytetään.

Kaavaselostukseen täydennetään vaikutusten arviointiin ja toteuttamiseen liittyviä osioita. Vaikka kaavalla ei määrätä liiketiloihin tulevien yritysten määrää, kuvataan toimintaa niiltä osin mitä tällä hetkellä on tiedossa.

Kaavamuutoksella ollaan siirtämässä Erkontien itäpuolinen rakennusoikeus väliaikaiselta parkkipaikalta Erkontien länsipuolelle, ja samalla parkkipaikasta tulee asemakaavan mukainen, pysyvä ratkaisu. Ne mielipiteissä esitetyt toiveet, joiden mukaan keskusta ei saisi muuttua ja puretun rakennuksen tilalle pitäisi rakentaa uusi, ovat kaavamuutoksen tavoitteiden vastaisia toiveita. Näihin toiveisiin voidaan vastata vain keskeyttämällä kaavamuutos. Tämäkin vaihtoehto on otettu huomioon kaavan käynnistämissopimuksessa.

Mascotin kiinteistön omistajaa on kuultu ja hänen kanssaan on keskusteltu eri vaihtoehdoista useita kertoja ennen valmisteluvaiheen nähtävillä asettamista. Kaupunki ei ota kantaa siihen, onko yrittäjien neuvoteltava keskenään eri vaihtoehdoista. Kiinteistön omistaja on ilmoittanut (puhelimitse 18.11.2019) haluavansa edetä VE2 mukaisesti: poistetaan rakennuksesta suojelumerkintä, säilytetään yritystoiminnan alueena, lisätään rakennusoikeutta. Koska kiinteistön omistajan toiveet ovat ristiriidassa maakuntamuseon lausunnon kanssa, Mascotin kiinteistö tiputetaan tästä kaavamuutoksesta pois ja rakennuksen suojelumerkintä jää nykyisen kaavan mukaiseksi. Kiinteistön kaavamuutostarpeita varten tulee tehdä oma kaavamuutoshakemus.

## 4.7 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Valmisteluvaiheen kolmesta vaihtoehdosta mikään ei sellaisenaan saanut yksimielistä kannatusta. Kaavaehdotukseen on poimittu elementtejä jokaisesta.

VE1: Erkontien ajoneuvoliikenne kiertää parkkipaikan ympäri, mutta ei ole yhteydessä Orion aukioon. Rakennuksen laajennus osin itään.

VE2: Tori Erkontien päällä.

VE3: Matintien läpiajo sallittu. Rakennuksen laajennus osin etelään.

Kaupparakennuksen laajennusosa sijoitetaan L-muodossa puoliksi itään, puoliksi etelään. Näin Erkontien vanha tielinja jää visuaalisesti avoimeksi. Erkontieltä jää ajoyhteys ns. alaparkkiin.

Palojoen rannassa oleva kiinteistö, jolla sijaitsee asemakaavalla suojeltu rakennus, on jätetty kaavaehdotuksesta pois. Rakennuksen suojelun mahdollinen purkaminen ja lisärakentaminen tulee ratkaista omalla kaavamuutoksella (edellyttää kaavamuutoshakemuksen hyväksymistä kaupunginhallituksessa tai -valtuustossa).

## 4.8 EHDOTUKSEN PALAUTE

Prisman asemakaavamuutoksen ehdotus oli nähtävillä 7.5. – 19.6.2020. Määräaikaan mennessä saapui seitsemän muistutusta ja lausuntonsa antoivat ELY-keskus, Lahden museo, Orimattilan keskustan aluejohtokunta, Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän ympäristöterveyskeskus sekä Päijät-Hämeen pelastuslaitos.

Saapuneet lausunnot ja muistutukset liitteineen ovat julkisia. Koska muistutukset sisältävät henkilötietoja, niitä ei julkaista sellaisenaan. **Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät, lyhentämättömät tekstit sekä niihin kirjoitetut vastaukset on koottu erilliseen palauteraporttiin.** Raportti on ollut teknisen- ja ympäristövaliokunnan käsittelyssä 20.10. ja kaupunginhallitus on hyväksynyt vastineet 26.10.2020. Palauteraportti on tämän kaavaselostuksen liite nro 3.

### ELY-keskuksen lausunnosta poimittua

- Vaikutusten arviointia esitetään täydennettäväksi.
- ELY-keskus suosittelee kaupunkikuvallisten havainnekuvien laatimista konkretisoimaan muutosta ja havainnollistamaan kaavan vaikutuksia.
- Erkontien linjauksen säilyminen kaupunkikuvassa ymmärrettävänä ja kuljettavana edelleen ei käy ilmi kaavakartalta.
- Torin uuden sijainnin ja rajauksen perustelut jäävät epäselviksi suhteessa rakennettuun ympäristöön ja nykyisen Erkonkadun ajateltuun jatkumiseen tällä kohdin kävely ja pyöräilykäytössä.

- Kaavaselostuksesta tulee tarkemmin käydä ilmi liikennemäärät ja liikenteen suuntautuminen
- Kaavaselostuksesta tulee tarkemmin käydä ilmi erityisesti lisääntyvän liikenteen vaikutukset mt 167 / Puistotien liittymään.
- Liikenneturvallisuuden ja alueen toimivuuden kannalta kävelyn ja pyöräilyn reitit tulisi suunnitella ja osoittaa kaavakartalla.
- ELY-keskus suosittaa jo asemakaavoitusvaiheessa suunnittelemaan alueelle laadukasta ja kattavaa pyöräpysäköintia.
- Hulevesien hallintaa esitetään edistettäväksi myös kaavamääräyksillä.
- Keskustan liiketoiminnan kehittäminen vastaa hyvin tavoitteeseen olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvasta yhdyskuntakehityksestä. Kaupan tavoitettavuus eri väestöryhmille sekä kävelyn ja pyöräilyn edistäminen edellyttävät vielä selkeyttämistä.
- Kaupunkikuvallisten uusien ratkaisujen olisi suotavaa tukea Erkontiehen tukeutuvien valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen ympäristöjen luontevaa yhdistämistä keskustan keskeisellä liikepaikalla.

### Lahden kaupunginmuseon lausunnosta poimittua

- Suljettava katuosuus tulisi Hämeenmaan kiinteistön hallintaan. Vanhan tielinjan säilymisestä edes visuaalisesti avoimena ei ole takeita.
- Valittu ratkaisu kadun linjauksen muuttamisesta ei tue paikan historiallisten arvojen säilyttämistä.
- Laaja rakentamaton pysäköintialue isoa liikerakennusta vastapäätä heikentää kaupunkikuvan hahmottamista.
- Näin mittavan muutoksen arvioimiseksi olisi tärkeää nähdä myös havainnekuvia, millaiselta kaupunkikuva ja liikennejärjestelyt näyttävän kaavan mahdollisesti toteutuessa.
- Rakentamista ohjaavat julkisivumääräykset ovat varsin väljät, materiaali vaatimuksia on ainoastaan Orimatin uudisrakentamisen osalta.
- Vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön tulisi arvioida monipuolisemmin myös kaavaratkaisun heikkoudet tunnistaen.
- Museon näkemys on, että kaavamuutoksen ratkaisut heikentävät Erkontiehen liitettyjen historiallisten arvojen säilyttämistä eikä museo näin ollen puolla kaavamuutosta esitetyssä muodossa.



Muistutukset ovat yksityishenkilöiden antamia. Muistutuksissa korostui Erkontien katkaisun vastustaminen. Kriittikkiä saivat myös pysäköintialue, tori ja Prisman rakentaminen. Muistutusten mukaan muutokset pilaavat historiallisen kaupunkikuvan.

### Muistutuksista poimittua

- Keskustan kulttuuriympäristöön kuuluu Erkontien linjaus ja sen säilyttäminen. Kaavaehdotuksessa esitetty tien linjauksen muutos tuhoaa tämän oleellisen piirteen, joka liittyy myös kaava-alueen pohjoispuoliseen valtakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen.
- Prisman rakennusalan laajentaminen nykyisen tien suuntaan estää avoimen näkymän Erkontien suuntaisesti ja rikkoo taajamakuva.
- Kaavaehdotuksessa ajoneuvoliikenteen väylä on sijoitettu lähelle vanhaa säästöpankkitaloa, jonka kannalta muutos on haitallinen.
- Torialueen sijoittaminen ei ole onnistunut, sillä se on käytännössä osa pysäköintikenttää.
- Hulevesien johtaminen Palojokeen laajoilta asvaltoituilta alueilta heikentää joen veden laatua.
- Pahin skenaario on, että viimeisetkin taajaman erikoisliikkeet joutuisivat lopettamaan toimintansa. Tämä johtaisi kilpailun vääristymiseen ja yhden liikeyrityksen määräävään markkina-asemaan.
- Esitän, että Matintie poistetaan kaavasta lisätilan saamiseksi. Mainittu liikeyritys on jo nyt katkaissut Matintien puomituksilla.
- Esitän, että liikeyritykselle kaavoitetaan ja myydään maa-ala ns. Villin pellolta, Hevostien ja Villintien väliltä, jonne kompleksin sopisi huomattavasti paremmin kuin kaupungin keskusta.
- Erkontiestä mahdollisesti Orionaukion suuntaan avautuva väylä tulisi toteuttaa Torikujana Orionaukiolle ja sieltä Orionkujannetta pitkin Puistotielle. Ratkaisu mahdollistaa Erkontien pysymisen yhtenäisenä nykylinjaukseltaan.
- Hakemuksessa on esitetty ns. vanhan Merita-kiinteistön tontin kaavan muuttamista P-alueeksi. Vastustan muutosta. Kiinteistö on keskustataajaman keskeisin tontti, jonka muuttaminen P-alueeksi on kaupunkikuvallisesti täysin väärin ja rakentamisvelvoite tulee säilyttää.
- Kiinteistön linjaus olemassa olevaan naapurikiinteistöön tulee säilyttää kaavassa, eikä mitään porrastusta kiinteistöjen välillä tule sallia.
- Nykyinen Erkontien linjaus Orimatin edessä säilytettävä, jotta parkkipaikkoja ei poistu talon edestä.
- Erkontietä ei pidä katkaista ja vielä rakentaa paikalle tori ihan Prismaa varten.
- Erkontien tulee kulkea yhtenäisenä läpi Orimattilan keskustan, kuten se on aina kulkenut.
- Erkontie ylitetään muuallakin. Pitäisikö Erkontie yhtenäisyyden vuoksi katkaista kokonaan?
- Vaihtoehtoja Erkontien katkaisulle kyllä on muitakin: nykyiseen markettiin voidaan tehdä toinen kerros, laajennetaan liikettä kenkä Mascotiin päin tai Orimattiin päin, sieltähän vapautuisi tiloja, kun Hämeenmaa vuokraa kylkiäisiään Prismasta.
- Tilat riittävät hyvin isoonkin Prismaan, jos Hämeenmaa täyttää ostamansa ns. Nordea kiinteistökauppaan sisältyvän rakentamisvelvoitteen nykyisin toimivalle parkkialueelle.

## 4.9 KAAVAEHDOTUKSEEN NÄHTÄVILLÄ OOLON JÄLKEEN TEHDYT MUUTOKSET

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta on tehty lisäyksiä, tarkennuksia ja korjauksia kaavakarttaan, kaavamääräyksiin ja kaavaselostukseen. Muutokset ovat verrattain vähäisiä ja niistä on keskusteltu niiden yrittäjien edustajien kanssa, joita muutokset koskevat. Näiden muutosten takia ei ole tarpeen laittaa kaavaa ehdotuksena uudelleen nähtäville.

### Muutokset kaavakartalle:

1. Lisätään jalankulkuväylän rasite kaupan ja pysäköintialueen väliin, nykyisen Erkontien ajolinjan kohdalle.
2. Lisätään pieni katoksen mahdollistava rasite Orimatin kiinteistön pohjoisreunaan, naapurikiinteistön puolelle.
3. Muutetaan Orimatin ja Prisman välissä oleva kulkurasite sisältämään niin auto- kuin kevytliikenne.

### Muutokset kaavamääräyksiin:

4. Lisätään julkisivumääräyksiä Prisman liikekiinteistölle
5. Lisätään pyöräpysäköintiä koskeva määräys
6. Lisätään yleismääräys: Yksityiskohtainen suunnitelma liikekorttelin ja pysäköintialueen hulevesien hallinnasta on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.

### Muutokset kaavaselostukseen:

7. Täydennetään vaikutusten arviointia
8. Lisätään havainnekuva
9. Lisätään liikenneselvityksen materiaalia

### Katusuunnittelun pohjalta tehty tarkistus kaavakartalle:

10. Erkonkaaren katulinjausta levennetään Puistotien liittymän kohdalla, jotta risteysalueesta saadaan turvallinen.

# 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 5.1 KAAVAN RAKENNE

Lahdentien ja Puistotien risteyksessä on kaupan suuryksikön tontti, johon voi laajentaa kaupan tiloja aina 9 500 kerrosneliömetriin saakka. Tonttia on laajennettu itään, Erkontielle päin. Rakennusala on laajennettu myös etelään, nykyisten pysäköintipaikkojen päälle. Kaupan viereen on osoitettu uusi pysäköintialue entisen asuin- ja liikekiinteistön tilalle. Paikalle on jo rakennettu pysäköintialue väliaikaisella luvalla.

Erkontien katualue kiertää uuden pysäköintialueen itä- ja eteläpuolitse. Puistotien liittymä muuttuu tässä kohden siten, että se mahdollistaa molempiin ajosuuntiin kääntymisen. Tori on sijoitettu keskeisesti liikekiinteistöjen väliin, osin nykyisen Erkontien päälle.

Erkontien itäpuolisten pankkikiinteistöjen välissä oleva katuväylä on muutettu jalankulku- ja pyöräilyalueeksi. Myös nykyisen liikenneympyrän ja uuden torin välinen alue on jatkossa sallittu vain kevyen liikenteen käyttöön.

Orimatin liikekiinteistö on muutettu asuin- ja liikekiinteistöksi. Asuntojen osuus saa olla korkeintaan 30 % kerrosala-alasta.

Liikekeskuksen ympärille sekä Erkontien uuden linjauksen varten toteutetaan jalankulku- ja pyörätiet siten, että ne yhdistyvät Palojoen varressa olevaan kevyen liikenteen väylään, torialueeseen sekä muuhun nykyiseen jk+pp -väylästä.

### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on reilu 3 hehtaaria. Kaavamuutoksella osa liikerakentamisen kerrosaloista muuttuu asumiseen Orimatin kiinteistöillä. Pysäköintialueen 4 200 k-m² rakennusoikeus poistuu. Kaupan suuryksikön tontille (KM) tulee 2 000 k-m² lisää rakennusoikeutta. Kaavamuutoksella rakennusoikeuden kokonaismäärä vähenee 2 200 k-m².

Asumista ja liikerakentamista sisältävillä tonteilla on väljennetty pysäköintimitoitusta siten, että autopaikkoja on varattava yksi kutakin 70 rakennettua kerrosneliömetriä kohden (ent. 50). Vähittäiskaupan suuryksikön tarpeisiin on varattava yksi autopaikka 40 rakennettua kerrosneliömetriä kohden sekä yksi polkupyörän pysäköintipaikka 160 kerrosneliömetriä kohden.

Asemakaavaehdotuksen seurantalomake on kaavaselostuksen liitteenä 2.

### 5.1.2 Liikennejärjestelyt

Kaavamuutoksesta seuraa merkittäviä liikenneympäristön muutoksia keskeiselle alueelle Orimattilan keskustassa. Liikennejärjestelyt suunnitellaan tarkemmin katusuunnitelmissa. Kaavatyötä varten on tehty alustava katusuunnitelmaluonnos, jossa on tarkasteltu erilaisten toteutustapojen mitoitus ja toimivuutta.

Ajoneuvoliikenne ohjataan jatkossa uuden pysäköintialueen itä- ja eteläpuolitse. Liikenteen pääsuunta uudessa Puistotien liittymässä kulkee lännen suunnasta Erkontielle ja toisinpäin. Näin ollen Erkontieltä tulevalle liikenteelle on etuajaoikeus Puistotielle tultaessa. Matintien ajoneuvoliikenne säilyy nykyisellään.

Suoran katuosuuden poistuessa Prisman edustalta, ajonopeudet Erkontiellä laskevat, mikä lisää omalta osaltaan alueen liikenneturvallisuutta. Myös alueen pysäköintimahdollisuudet paranevat merkittävästi, kun mm. Orimatin edustan pysäköintialueita selkiytetään.

Jatkossa sekä Puistotiestä että Erkontiestä varataan entistä suurempi osa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden käyttöön, mikä edistää alueen kestävien kulkumuotojen käyttöä. Vähentämällä ajokaistoja Puistotielle ja Erkontiellä, saadaan lisätilaa myös katuvihreälle ja oleskelutiloille.

Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä parannetaan koko kaava-alueella. Erkontien nykyinen ajorata muuttuu jalankulkualueeksi Prisman ja pysäköintialueen välisellä osuudella. Lisäksi Orimatin ja Prisman väliin tulee tori, joka osaltaan toimii myös jalankulkualueena. Prisman edusta, tori ja terassialue ovat jalankulku- aluetta, jolla esteettömyysnäkökulma korostuu. Jalankulkijan olosuhteiden tulee olla turvallisia, laadukkaita, esteettömiä ja mielenkiintoisia.

Erillinen kaksisuuntainen pyörätie, jossa jalkakäytävä kulkee vieressä, mukailee Erkontien uutta linjausta. Myös Puistotien eteläpuolelle esitetään eroteltua kaksisuuntaista pyörätietä jalkakäytävineen. Puistotien pohjoispuolella ja muulla kaavaan kuuluvalla alueella jalankulku- ja pyöräily on yhdistetty samalle kevyen liikenteen väylälle. Myös toteutumatta jäänyt katuyhteys Erkontien itäpuolella, pankkikiinteistöjen välissä, muuttuu yhdistetyksi jalankulku- ja pyörätieksi.

Katusuunnittelun yhteydessä on tarkasteltu liikkumista kaava- aluetta laajemmin. Osa ratkaisuista ulottuu valtion tiealueelle Lahdentiellä. Jalankulku- ja pyöräilyväylien kehittämissuunnitelma tehtiin yhteistyössä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa, mutta tiealueelle ulottuvat toimenpiteet on suunniteltava erikseen.

Katualueiden ratkaisut on mahdollista toteuttaa vaiheittain.





## LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Pysäköintialue on varattu rakennuspaikan 0102-1 (Prisman) käyttöön, eikä se ole yleinen pysäköintialue. Määräyksen myötä tontilta poistuu rakennusoikeutta 4 200 k-m² asuin- ja liikera-  
kentamiseen.

Pysäköintialueelle ei saa tehdä ajoliittymiä Puistotieltä tai suoraan liikenneympyrästä. Pysäköintialueen läntinen reuna (nykyisen Erkontien ajoväylän kohdalla) on jätettävä jalankulku-  
alueeksi.

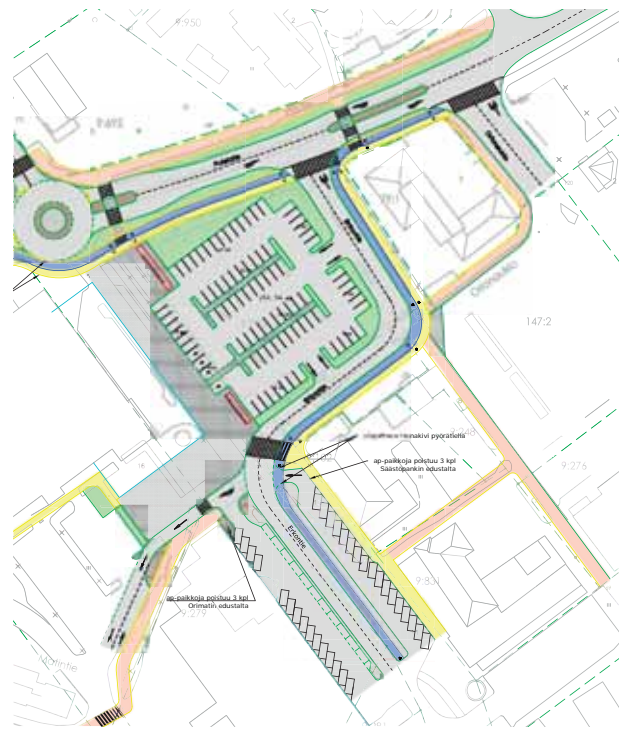
## Muita kaavamääräyksiä

### Rakennusala

Kaikki rakentaminen tulee sijoittaa rakennusalan rajojen sisä-  
puolelle. Prisman laajennus on osoitettu itään ja etelään. Asuin-,  
liike- ja toimistorakennusten korttelialueille ei ole esitetty  
muutoksia nykyisen asemakaavan rakennusaloihin.

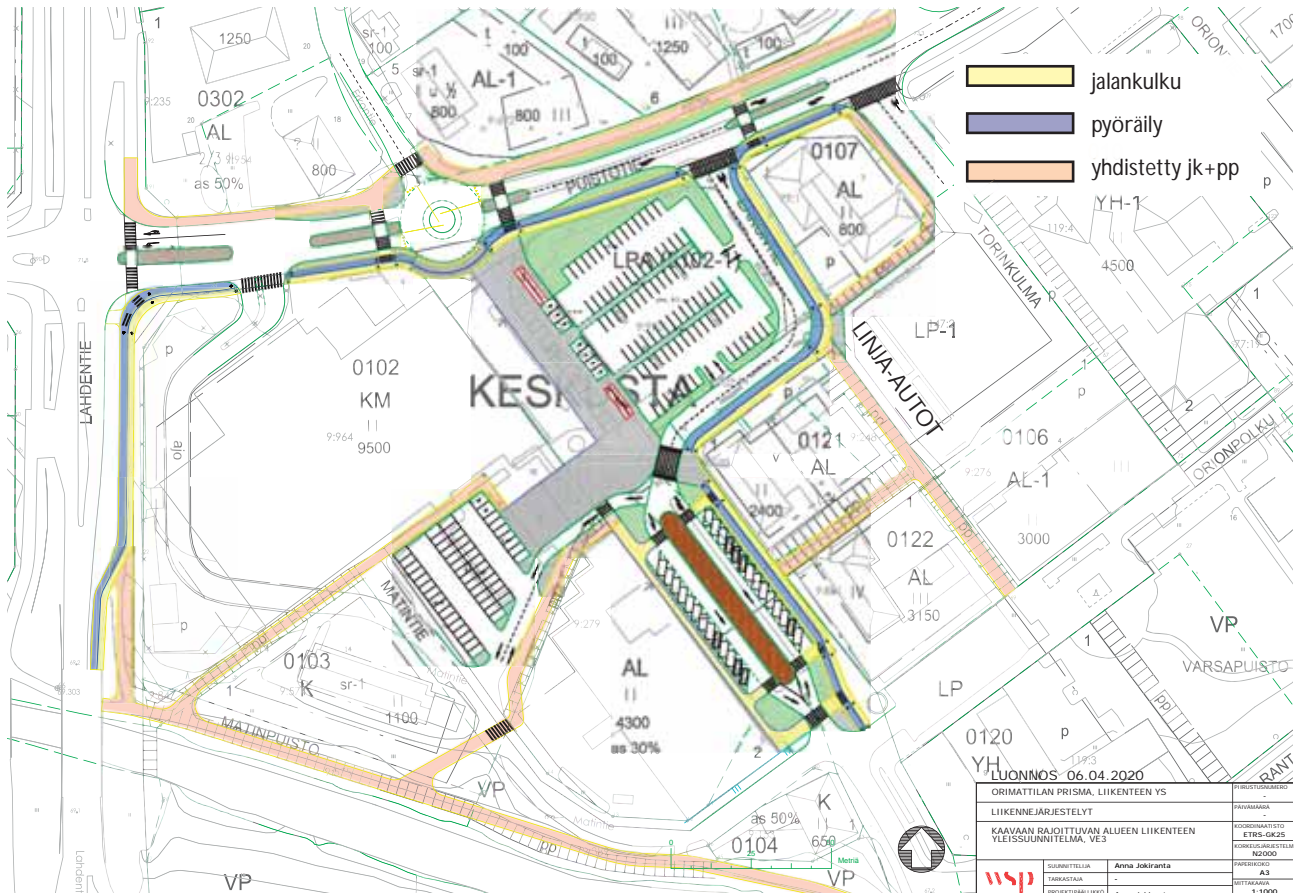
### Tori

Torille on varattu tila nykyisen Erkontien päältä, Prisman ja Ori-  
matin välistä. Torin jatkeena on osoitettu ohjeellinen terassialue  
liikerakennuksen tontille. Erikseen sovittaessa voi tori tiettyinä  
päivinä kasvaa saumattomasti pysäköintialueelle (LPA).



Kuva: Alustava katusuunnitelmaluonnos välivaiheen tilanteesta, jossa Orimatin ja pankkitalojen välinen osa Erkontietä säilyy ennallaan. (WSP Finland Oy)

Kuva: Alustava katusuunnitelmaluonnos kaavaehdotuksesta. (WSP Finland Oy)







Havainnekuva. Etualalla Erkontien uusi linjaus, keskellä pysäköintialue, taustalla Prisma. (ARK Group Oy /Heikki Leino)

## Katu

Asemakaavalla määritellään katualueen rajat. Katualueella sijaitsee kunnallistekniikan putkistoa, katuvaloja, jalankulku- ja pyöräilyreitit ja/tai ajoväyliä sekä istutuksia. Osa katualueista on erikseen merkitty vain jalankulkua ja pyöräilyä varten. Erkontiellä jalankulku- ja pyöräiteitä ei ole erikseen merkitty, vaan niiden sijainti ja leveydet määritellään erillisellä katusuunnitelmalla. Tämä mahdollistaa kaavan toteuttamisen vaiheittain.

Katusuunnitelmaa on luonnosteltu kaavatyon yhteydessä, mutta varsinen katusuunnitelma voidaan tehdä ja hyväksyä vasta kun asemakaava on hyväksytty. Katusuunnitelmasta päättää kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta. Katusuunnitelman toteuttamisesta ja kustannuksista on tehty maankäyttösopimus.

## Yleiselle jalankululle varattu alueen osa

Kaavakartalle on merkitty erillisten katualueiden lisäksi liikumiseen liittyviä rasitteita kaavatonteille. Erkontien entiselle ajolinjalle jää jalankulkurasite. Orimatin ja Prisman väliin jää ajorasite Matintielle sekä jalankulun ja pyöräilyn rasite. Rasitealueiden hoito on yleensä kiinteistön omistajan vastuulla, ellei asiasta jotain muuta sovita.

Kuva: Näkymä Erkontieltä Orionaukiolle. Nykyisessä asemakaavassa on tässä kohtaa katuvaraus, joka kaavamuutoksen myötä muuttuu kävelyn ja pyöräilyn alueeksi.



## 5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

*Vaikutukset on arvioitu kaavan mahdollistaman maksimitoituksen mukaan.*

### 5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos vaikuttaa toteutuessaan myönteisesti Orimattilan palveluiden laatuun ja määrään. Keväällä 2019 tehdyn asukaskyselyn pohjalta palveluiden lisääntyminen on positiivisin muutos. Kyselyyn saatiin 132 vastausta. Vastaajista noin puolet kannatti S-ketjun suunnitelmia sellaisenaan, neljännes vastustaa Erkontien mutkaa, neljännes halusi jotain muita muutoksia suunnitellaan. Vastauksissa kritisoitiin mm. autopaikkojen ja asfaltin määrää ja toivottiin keskustaan lisää vihreyttä.

Erkontiellä ja Puistotiellä on kerrostaloasuntoja, joiden asukkaisiin liikennemäärien muutokset vaikuttavat. Paikasta riippuen talon ohi ajavien autojen lukumäärä voi kaksinkertaistua. Osa liikennejärjestelyistä vastaavasti vähentää turhaa läpiajoa.

Erkontiehen kohdistuvat muutokset herättävät suurta huolta. Erkontietä on muokattu autoilun ehdoilla 50-60 vuotta ja monissa mielipiteissä autoilun asema halutaan myös säilyttää. Tärkeimpänä on nähty Erkontien linjaus ja sen pysyminen nykyisellä paikallaan. Kaavamuutoksen mukainen ajoneuvoliikenteen kierto tulee näkymään ja vaikuttamaan kaikkiin kulkijoihin. Jotta liikenneympäristö olisi selkeä ja ohjaisi autoilijat uudelle reitille, mutka ei voi säilyä visuaalisesti täysin samanlaisena kuin se on tänään.

Kaavamuutos parantaa kaupan tavoitettavuutta kaikille väestöryhmille. Keskustaan on parhaat joukkoliikennetytydet ja kaavan myötä paranevat pysäköintimahdollisuudet niin autoille kuin polkupyörille. Myös jalankulkijan kulkuympäristö kehittyy.

### 5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen verkostoon

Kaupan suuryksiköt muodostavat merkittäviä asiointivirtoja. Kaupan tulisi olla saavutettavissa eri liikkumismuodoilla. Orimattilan keskustassa on runsaasti kaupallisia ja julkisia palveluita. Palveluiden ja myyntipinta-alan perusteella on arvioitu asiakasmääriä ja syntyviä matkatuotoksia. Myös liikennemäärien kasvunnuusteet on huomioitu tarkasteluissa (Valtakunnalliset liikenne-ennusteet, Liikennevirasto 57/2018). Nykytilanteen liikennelaskenta tehtiin syyskuussa 2019.

Liikenteen sujuvuudesta on tehty toimivuustarkastelu Synchronikrosimulointiohjelmalla. Toimivuustarkastelulla tutkittiin alueen rakennusoikeuden lisääntymisen myötä tarvittavia liikennejärjestelyitä. Tarkasteluajankohtana oli ennustetilanteen iltahuipputunti vuonna 2040. Toimivuustarkastelussa liikennejärjestelyt kestävät jopa 20 % lisäyksen liikennemäärissä ja liittymät toimivat silloinkin erittäin hyvin.

Puistotie on nykyisin ylivoimaisesti liikennemääräin nähten. Liian leveä ajorata kannustaa helposti ajoneuvojen ylinopeuteen ja heikentää samalla kadun liikenneturvallisuutta. Kun Puistotieltä poistetaan kääntymiskaistat väliltä Kirkkokuja-Erkontie ja kehitetään kadun poikkileikkausta siten, että jalankululle, pyöräilijöille sekä katuvihreälle varataan enemmän tilaa, paranee liikenneturvallisuus kaikilla tien käyttäjillä.

Ajoneuvoliikenteen kierto tuo autoilijoille noin 150 metriä lisää matkaa arkireitteihin. Yli kahden kilometrin matkoissa auto on ylivoimaisesti suosituin kulkutapa, keskimääräinen matkasuorite oli 40 kilometriä vuorokaudessa vuonna 2016 (Henkilöliikennetutkimus 2016). Koska kevyen liikenteen käyttäjille ei tule ylimääräistä kiertoa ja autolla ajettujen matkat ovat selvästi pidempiä, ei 150 metrin lisäajoa voi pitää merkittävänä.

Kuva: S-marketin alapuolella oleva pysäköintitila





Katualueesta entistä suurempi osa varataan kevyen liikenteen käyttäjille, mikä parantaa keskustan jalankulku- ja pyöräilyympäristöä. Uusien yhteyksien toteuttaminen ja mahdollinen nykyisten parantaminen edistävät kestävien kulkumuotojen edellytyksiä alueella.

Erkontien nopeusrajoitukseksi on suositeltavaa asettaa 30 km/h, jolloin alueen liikenneturvallisuus paranee, mutta samalla mahdollisten onnettomuuksien seuraukset lievenevät. Alempi nopeusrajoitus tukee myös keskusta-alueen kehittämistä enemmän jalankulkupainotteiseen suuntaan.

### Vaikutukset pysäköintiin

Kaavamuutoksen myötä Orimattilan keskusta-alueella varataan entistä laajempia alueita autojen pysäköintiin. Ratkaisu parantaa keskustan saavutettavuutta autoilijoille. Vähittäiskaupan suuryksikön tarpeisiin on varattava yksi autopaikkaa rakennettua 40 k-m² kohden. Osa näistä autopaikoista voi sijoittua KM-tontille, osa LPA-tontille. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueilla autopaikkoja on oltava 1/70 k-m² ja niiden tulee sijaita omalla tontilla.

Esteettömistä autopaikoista on määrätty valtioneuvoston asetuksella ja mitoituksella RT-kortiston ohjeistuksessa. Prismän yhteyteen esteettömiä autopaikkoja tulee yhteensä vähintään viisi.

Liikennelaskennan yhteydessä tarkasteltiin Puistotien ja Erkontien kulmassa olevan pysäköintialueen täyttöastetta yhden tunnin ajan. Tarkastelun aikana pysäköintialueen täyttöaste oli noin 7 %. Kaava-alue sijaitsee keskustassa, kävelyvyöhykkeellä, jossa on perusteltua rajoittaa pysäköintipaikkojen määrää ja lisätä viher- ja kävelyalueita. Toisaalta pitää ottaa huomioon, että hypermarketteihin tullaan usein ajoneuvolla.

Kaavaan on lisätty oma mitoitusmääräys pyöräpysäköinnin järjestämiseksi. Laadukas pyöräpysäköinti, johon pyörän voi jättää turvallisesti, lisää polkupyörän käyttöä asiointiliikenteessä.

### 5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualue on päällystettyä ja rakennettua kaupunkikeskustaa. Lähin puistoalue on Palojoen rannassa. Katu- ja pysäköintialueille pyritään lisäämään puuistutuksia, mutta kaava itsessään ei sisällä katuvihreään liittyviä määräyksiä.

#### Pintavesivaikutukset

Kaava-alue on Palojoen tuntumassa ja maasto viettää loivasti suoraan Palojokeen. Paikallinen vedenjakaja kulkee kirkolta Puistotien yli Lähdepuiston eteläpuolelle. Kaavan mukanaan tuomat muutokset kohdistuvat alueeseen, jonka läpi ei kulje muualta tulevia hulevesiä.

S-marketin ja Orimatin välissä on kiinteistörajalla ainoa tontilla oleva avopainanne pintavesiä varten, muuten pintavedet ohjautuvat hulevesiputkistoon. Osa vesistä ohjautuu Lahdentien länsipuolelle. Kaupungin hulevesiputkia on Puistotiellä ja Erkontiellä. Päällystettyjen pihojen ja joen välissä on kapea puistokaistale. Suurin osa sadevesistä ohjautuu lopulta Palojokeen. Vesien purkupaikkoja on joen pohjoisrannalla kolme kappaletta Lahdentien ja Erkontien välisellä osuudella.

Kaavamuutoksella rakentamista lisätään jo valmiiksi päällystetyille alueille, joten kaavalla ei ole vaikutuksia syntyvän huleveden määrään. Rakentamisen aikaiset kaivamistyöt voivat vaikuttaa väliaikaisesti hulevesien laatuun. Kaavamääräyksissä edellytetään hulevesisuunnitelmaa KM-, AL ja LPA -kortteleiden rakentamisessa.

#### Pohjavesivaikutukset

Kaavamuutosalue Sikosuon vedenottamon pohjavesialueella. Sikosuon vedenottamo sijaitsee noin 1,9 kilometrin päässä luoteeseen. Kaava-alue on jo nyt suurimmaksi osaksi päällystettyä, joten kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia pohjaveden määrään.

Kuva: näkymä Erkontielle Rantatieltä, etualalla Varsapuisto



### 5.3.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueen kaupunkikuva on nykyisellään hajanainen ja eri mittakaavassa kuin Erkontien pohjois- tai eteläpää. Erkontien ajoneuvoliikenteen siirron kautta tulee mahdolliseksi toteuttaa uudenlaista jalankulkuympäristöä nykyisen Erkontien linjaukselle. Kaupunkikuvan kannalta on oleellista miten uusi aukiotila toteutetaan.

Erkontien vanha katulinjaus säilyy rakentamattomana jatkosakin. Prisman laajennus sijoittuu nykyisen pysäköintikaistan päälle ja ajorata muutetaan jalankulkualueeksi. Jalankulkijan näköyhteys Puistotien pohjoispuolelle säilyy. Orimatin kohdalla pohjoiseen katsottaessa laajennus peittää 50-luvulla valmistuneen rakennuksen osoitteesta Erkontie 18, joka nykyisellään näkyy maamerkinä liikenneympyrän pohjoispuolella. Vastaavasti pysäköintialueen yli on uusi näkymä suoraan kirkolle.

Nykyisen S-marketin laajennuksen myötä uuden Prisman julkisivu on etelään ja itään päin polveilevampi kuin ennen. Kaavamääräys edellyttää yhtenäisen julkisivun jaksottamista. Prisma ja Orimatin liikekiinteistöt eivät ole jatkossa samassa linjassa toisiinsa nähden, mikä osaltaan rikkoo nykyistä pitkää ja suoraa linjaa. Ylisuurten julkisivujen jaksottaminen auttaa kaupan rakennusmassoja sopeutumaan paremmin vanhan rakennuskannan inhimillisempään mittakaavaan.

Tori siirtyy Prisman ja Orimatin väliin nykyisen Erkontien päälle. Uusi torialue on nykyistä hieman pienempi, mutta sijainniltaan se on liikennevirtojen solmukohdassa, sen läpi ei voi olla kävelemättä kuljettaessa Erkontietä.

Erkontien katualue jää 34 metriä leveäksi Orimatin ja pankkirakennusten välissä. Tässä Erkontien leveimmässä kohdassa ajoväylät on tulevaisuudessa mahdollista erottaa toisistaan noin kuusi metriä leveällä korotetulla alueella, joka voidaan toteuttaa oleskelua ja/tai istutuksia varten. Tarkempi toteuttaminen suunnitellaan katusuunnitelmassa.

S-marketin vastapäätä olleen liikerakennuksen purkaminen on ollut suurin kaupunkikuvaan vaikuttava muutos viime vuosina. Ison rakennusmassan poistaminen avasi näkymän kirkkomäelle. Ajoneuvoliikenteelle tehtävä tielinjauksen muuttaminen on kaupunkikuvallisesti pienempi muutos, kuin rakennuksen purkaminen on ollut.

### 5.3.5 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Toimivan kilpailun edistämiseksi tulee osoittaa kaavoituksella riittävästi kilpailukykyisiä liikepaikkoja yhdyskuntarakenteen kannalta hyvillä paikoilla. Nykyiset liikerakentamisen mahdollistavat asemakaavatontit Orimattilan keskustassa ovat toteutuneet 70-100 %:sti.

Kaavamuutoksen myötä poistuu liikerakentamisen kerrosalaa Erkontien itäpuolelta ja kerrosalaa lisätään Erkontien länsipuolelle. Kaavamuutoksen myötä liikerakentamisen asemakaavoitettu kokonaiskerrosala Orimattilan keskustassa hieman pienenee.

Havainnekuva. Näkymä Erkontietä pohjoiseen, taustalla Prisma. (ARK Group Oy /Heikki Leino)



S-Hämeenmaan omistamaan liikekiinteistöön tuleva lisärakennusoikeus on tulossa S-ketjun oman liiketoiminnan käyttöön. Prisman liiketiloihin tulee varaus nykyisille yritysvuokralaisille, mutta laajennus ei sisällä lisätalaa uusille yrityksille. Kaupan laajentumisesta ei näin ollen ole odotettavissa yritysten siirtymistä Prisman tiloihin muista liikekiinteistöistä.

Orimattilaan on tehty vuosien 2012-2019 kuluessa neljä asemakaavamuutosta eri kaupan alan toimijoille (Tokmanni 2011, Lidl 2012, Megamyntiarena 2012, Kesko 2019). Kaupunki on edistänyt toiminnallaan monipuolisen kaupan palveluverkon syntymistä.

## 5.4 TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ensisijaisia kaupan sijaintipaikkoja ovat olemassa olevat keskustat. Orimattilan keskusta-alue on määritelty maakuntakaavassa ja yleiskaavassa. Kaupan hanke sijoittuu keskustaan.

Maakuntakaavassa on vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaan liittyvä rajoite. Maakuntakaavassa suuryksikön alaraja on 2 000 k-m², kun se nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan on 4 000 k-m². Orimattilan keskusta-alueella saa olla vähittäiskaupan 2 000 k-m² ja sen ylittävien suuryksiköiden kerrosalaa enintään 50 000 k-m². Kaavamuutoksella siirretään kaupan kerrosalaa tontilta toiselle, uutta lisärakennusoikeutta ei tule. Keskusta-alue on määritelty tarkemmin Keskusta-Virenojan osayleiskaavassa 2007. Yleiskaava ei sisällä kaupan mitoituksen liittyviä määräyksiä, joten niitä on arvioitu maakuntakaavan pohjalta. Maakuntakaavaan merkitty enimmäismäärä ei ylitä.

Kaavahanke toteuttaa kaupungin strategiaa lisäämällä keskustan elinvoimaa ja ottamalla huomioon yritystoiminnan tarpeita.

Päijät-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelman mukaisesti tulee edistää kestävästä liikkumisesta (mm. jalankulku ja pyöräily) ja kehittää kaupunkikeskustojen vetovoimaa. Keskustan palveluiden tulee olla hyvin saavutettavissa kaikilla kulkutavoilla. Kaavan mukaiset ratkaisut parantavat autoilijoiden pysäköintimahdollisuuksia keskustassa. Keskeiset alueet yhdistetään toisiinsa kevyen liikenteen reiteillä. Kevyen liikenteen yhteyksien toteuttaminen ja parantaminen edistävät kestävien kulkumuotojen edellytyksiä alueella.

Keskusta-alueen muuttuminen läpiajokadusta jalankulkualueeksi parantaa liikenneturvallisuutta ja lisää viihtyisyyttä.

Asemakaava sisältää keskeisimmät muutokset, joiden takia asemakaavamuutosta lähdettiin tekemään: S-Hämeenmaan kiinteistölle on lisätty rakennusoikeutta ja pysäköintialue liittyy liikekiinteistöön. Kaavatyön yhteydessä esiin nousseet muutostarpeet on huomioitu myös Orimatin kiinteistön osalta. Toteutumatta jää ajoyhteys suoraan liikenneympyrästä parkkipaikalle ja kaksitasopysäköinti Prisman ja Orimatin välisellä alaparkilla.

Jaakkolan vanha kehräämö, nykyinen Mascotin kenkätehdas ja -kauppa, on jätetty kokonaan kaavamuutoksen ulkopuolelle. Kiinteistön omistajan kehittämistoiveet ja museoviranomaisen suojelutavoitteet olivat keskenään liian ristiriitaisia, jotta niitä olisi voitu ratkaista tässä yhteydessä. Tällä kiinteistöllä jää voimaan nykyinen asemakaava.

Keskustan kehittämisen työpajassa 17.10.2019 työstettiin asukastyönä esitys torin ja Erkontien kehittämiseksi. Erkontietä haluttiin kehittää kylänraittina (ei saa katkaista!). Nykyistä toria pidettiin kovana ja epäviihtyisänä paikkana. Ryhmätyön tavoitteista on poimittu kaavaratkaisuun ajatus torista ja parkkipaikasta rinnakkain, jolloin tori voi tiettyinä päivinä levitä parkkipaikalle. Ryhmätyössä oli runsaasti ideoita, joita voidaan ottaa mukaan katusuunnitelmavaiheessa.

## 5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

### Melu

Asemakaava-alueen länsireunassa kulkee Lahdentie (mt 167), josta aiheutuu liikennemelua suunnittelualueelle. Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjeavot eivät koske liikerakentamista. Orimatin yhteyteen esitetty asuntorakentaminen sijaitsee riittävän kaukana liikennemelusta. Melualueella olevia puistoalueita käytetään lähinnä kevyen liikenteen läpikulun ohjaamiseen, eikä niille osoiteta pitkäaikaista oleskelua.

Kun Erkontien liikenne ohjataan eri reitille, se tuo muutoksia joidenkin keskustan taloyhtiöiden ohitse kulkeviin liikennemääriin. Erkontien ajonopeus on 30 km/h, joten liikennemelu ei ylitä raja-arvoja asuinkortteleissa.

## 5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kokonaisuudessaan kaavakartalla.

## 5.7 NIMISTÖ

Uusi katu, joka kiertää pysäköintialueen, saa nimen Erkonkaari. Erkontien nimi ei muutu nykyisellä linjauksella miltei osin. Erkontie vain suljetaan autoliikenteeltä kaupan ja parkkipaikan välissä ja muutetaan jalankulkualueeksi. Erkontien varrelle ei muodostu uusia rakennuspaikkoja, Prismalle tulee sama katuoikeus kuin nykyisellä S-marketilla. Kaavamuutos ei siten aiheuta osoitemuutoksia Erkontien pohjoispäässä.



# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttamiseen liittyen on tehty maankäyttösopimus Orimattilan kaupungin ja Hämeenmaan Kiinteistöt Oy:n välillä. Maankäyttösopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.11.2021 § 473.

Maankäyttösopimuksessa on sovittu tarkemmin toimenpiteistä, kustannuksista ja aikataulusta. Hämeenmaa luovuttaa kaupungille maata 959 m² ja kaupunki luovuttaa Hämeenmaalle maata 872 m² (Erkontie jää kaupungin omistukseen). Hämeenmaa maksaa kunnallistekniset muutostyöt. Kauppa tulee rakentaa neljän vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta.

Asemakaavan toteuttamiseksi tehdään katusuunnitelma, joka sisältää Puistotien, Erkontien, Erkonkaaren ja torin muutokset. Katusuunnitelma voidaan hyväksyä vasta kaavan saatua lainvoiman. Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen voi alkaa katusuunnitelman tultua hyväksytyksi. Katusuunnitelman hyväksyy kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta. Prisman rakennustöitä varten haetaan rakennuslupa, josta päätöksen tekee johtavan rakennustarkastajan esittelystä ympäristövaliokunta.

Asemakaavan muutoksen toteutumista seurataan Orimattilan kaupungin kaavoituksen, rakennusvalvonnan sekä yhdyskuntatekniikan yhteistyönä.

Ote katujen rakennussuunnitelmaluonnoksesta (maankäyttösopimuksen kustannuslaskelmaa varten) (Ramboll Oy 2021)

