

**Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle, kaupunginvaltuuston päätös 14.3.2022
Prisman kaavamuutos A 198**

Kaupunginhallitus 30.05.2022 § 218

403/10.02.03/2021

Valmistelu ja lisätiedot kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta, p. 040-515 5183,
suvi.lehtoranta(at)orimattila.fi

Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen on tehty kolme valitusta Orimattilan kaupunginvaltuuston päätöksestä 14.3.2022 § 15 koskien Prisman asemakaavamuutoksen hyväksymistä. Hallinto-oikeus pyytää lausuntoa valitusten johdosta 31.5.2022 mennessä. Lausunnon antaa Orimattilan kaupunginhallitus.

Päätöksestä on valittanut alueellinen vastuumuseo (Lahden museot), yksityishenkilö E.A. sekä neljän yksityishenkilön ryhmä. Valittajat vaativat, että hallinto-oikeus kumoaa kaupunginvaltuuston päätöksen. Museon perusteluina on esitetty, että kaavamuutoksen merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ei ole tosiasiallisesti selvitetty ja arvioitu, eikä otettu huomioon asemakaavan sisältövaatimusten edellyttämällä tavalla. Ryhmävalituksen mukaan päätös muuttaa Erkontien yleisilmettä ja bulevardimaista erityispiirrettä, sekä loukkaa allekirjoittaneiden ja kaupungin etuja. Lisäksi päätös perustuu virheelliseen menettelytapaan.

Lausuntopyyntö ja valitukset (ilman liitteitä) kokousasian oheismateriaalina.

Oheismateriaali:

HML HAO lausuntopyyntö 3.5.2022

Valitus Lahden Museot 14.4.2022

Valitus HPKK 7.4.2022

Valitus EA 23.4.2022

Esittelijä vt. kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää antaa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Orimattilan kaupunki haluaa keskittää kaupallisia palveluita keskustaan, vaikka maakuntakaavaan on merkitty vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue taajaman pohjoisreunaan. Prisman kaavamuutoksella parannetaan Orimattilan keskustan elinvoimaa ja lisätään keskustapalveluiden saavutettavuutta autottomilla kulkutavoilla.

Erkontien kohtalosta on käyty runsaasti julkista keskustelua koko kaavaprosessin ajan. Kaupunginvaltuusto päätyi hyväksymään kaavaratkaisun, joka on toimivin ja turvallisin kompromissi.

Ratkaisussa on otettu huomioon kaikki tavat liikkua ja keskustan tuleva kehittäminen.

Vaihtoehtoiset tarkastelut

Kaavamuutoksen luonnosvaiheessa tarkasteltiin erilaisia vaihtoehtoja laajentamisen toteuttamiseksi. Nähtävillä oli myös vaihtoehto, jossa Erkontie säilyisi ajoneuvoliikenteen käytössä. Liikenteen sujuvuudesta tehtiin toimivuustarkastelu. Kaupan suuryksiköt muodostavat merkittäviä asiointivirtoja ja liikenneturvallisuuden näkökulmasta ajoneuvoliikenteen jatkuminen Prisman ja pysäköintialueen välissä oli kestävä ratkaisu.

Kaavaratkaisu, jossa Erkontie säilyy ajoneuvoliikenteen käytössä, oli liikenneturvallisuuden kannalta huonoin tutkittu vaihtoehto. Toimijan tavoitteena oli saada liikenne parkkipaikalle suoraan Puistotien liikenneympyrästä, myös tämä vaihtoehto tiputettiin liikenneturvallisuutta vaarantavana.

Liikenteen ja maankäytön yhteensovittaminen onnistui parhaiten siirtämällä ajoneuvoliikenne Erkonkaarelle ja jakamalla lisärakentaminen nykyisen liikerakennuksen molemmiin puolin. Ajoneuvoliikenteen siirtoa puolsivat lausunnoissaan mm. Orimattilan keskuksen aluejohtokunta ja ELY-keskukset.

Kaavamuutoksella nykyinen Erkontien ajorata muuttuu jalankulkualueeksi Prisman ja pysäköintialueen välillä 80 metrin matkalla, mikä parantaa merkittävästi keskustan jalankulkuympäristöä. Vastaava muutos on jo tehty Erkontielle kirkon kohdalla. Muutokset keskeisellä keskustakadulla herättävät aina vastarintaa, mutta enemmistö orimattilalaisia ja Orimattilan valtuutetuista on muutoksen kannalla.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Valituksessa väitetään, että kaavan lähtökohdaksi on valmiiksi lukittu yksittäisen toimijan edun mukaiset tavoitteet. On totta, että Prisman kaavamuutos käynnistyi S-Hämeenmaan aloitteesta. Vastaavasti Orimattilan kaupunki on voimakkaasti panostanut keskustan kehittämiseen pitääkseen sen elinvoimaisena ja vetovoimaisena. Kaupalliset palvelut on saatu pidettyä hyvin keskustassa, eikä Orimattilaan ole syntynyt asutuksesta irrallaan olevia kauppakeskuksia. Erikoistavarakaupan lisääminen keskustan alueella on ollut myös kaupungin tavoitteena.

Orimattilaan on tehty vuosien 2012-2019 kuluessa neljä asemakaavamuutosta eri kaupan alan toimijoille (Tokmanni 2011, Lidl 2012, Megamyyntiareena 2012, Kesko 2019). Kaupunki on johdonmukaisesti edistänyt toiminnallaan monipuolisen kaupan palveluverkon syntymistä keskustaan. Yhtään yksittäistä toimijaa ei ole suosittu.

S-marketin laajentamiseksi Prisma-kokoluokan kaupaksi on kaavamuutoksella annettu lisärakennusoikeutta vain 2 000 k-m².

Lisärakennusoikeus on tulossa S-ketjun oman liiketoiminnan käyttöön. Liiketiloihin tulee varaus nykyisille yritysvuokralaisille, mutta laajennus ei sisällä lisätilaa uusille yrityksille. Kaavamuutos ei näin ollen mahdollista laajamittaista yritysten siirtymistä Prisman tiloihin muista liikekiinteistöistä, kuten valituksessa pelätään.

Vaikutukset elinkeinotoimintaan

Valituksessa väitetään, että kaavatyössä on jätetty käsittelemättä Prisman rakentamisen vaikutus muihin kaupallisiin palveluihin ja keskustan yleiseen elinvoimaisuuteen. Valituksessa kritisoidaan myös sitä, että elinkeinoelämän toimivan kilpailun edellytyksiä on arvioitu olettaen, että kauppa toimii jatkossakin samalla tavalla kuin tällä hetkellä.

Kaavamuutoksen myötä Erkontien itäpuolelta poistuu asumisen ja liikerakentamisen rakennusoikeutta (AL) 4 200 k-m², josta 2 100 oli varattu liikerakentamiseen. Erkontien länsipuolelle lisätään liikerakentamisen rakennusoikeutta 2 000 k-m². Kokonaisuutena kaavamuutos sisältää -2 200 k-m² muutoksen rakennusoikeuteen, vähennyksen kohdistuessa tosiasiallisesti asuntorakentamiseen. Liikerakentamiseen kohdistuva rakennusoikeuden muutos on kokonaisuuteen nähden häviävän pieni. Näin ollen tätä kaavamuutosta varten ei ole tarpeen tehdä syvällistä tarkastelua kaupan toimintatapojen tulevaisuuden näkymistä. Rakentamisen määrä huomioon ottaen ei ole myöskään syytä arvioida kaavaselostuksessa esitettyä laajemmin lisärakentamisen vaikutuksia alueen muihin kaupallisiin palveluihin.

Väitetyt menettelytapavirheet

Valituksessa väitetään, että valtuuston päätös hyväksyä kaavamuutos perustuu virheelliseen menettelytapaan. Valituksen mukaan päätösesitys olisi tullut laatia niin, että vastakkain ovat voimassaoleva asemakaava ja ehdotettu uusi kaavamuutos. Valtuustolle esiteltiin kaavamuutoksen sisältö ja yksi valtuutettu teki esityksen, että asemakaavan muutos hylätään. Esitystä ei kannatettu, joten se raukesi, eikä asiasta tarvinnut äänestää. Kaupunginvaltuusto hyväksyi Prisman kaavamuutoksen. Päätöksen teossa ei ole tapahtunut menettelyvirhettä.

Edelleen valituksessa väitetään, että kaavan suunnittelukustannusten maksaminen S-Hämeenmaan toimesta (kaavan käynnistämissopimuksen mukaan) vaikka kaavatyö ei johtaisi kaavamutokseen, ei mahdollista puolueetonta ja asiallista päätöksentekoa.

Kaavan laatimiseen liittyvien kustannusten maksattaminen kaavamuutosta hakeneelta taholta perustuu laadittuun kaavan käynnistämissopimukseen. Sopimus on kaupunginhallituksen hyväksymä, eikä se sido kaupunkia kaavoittajana. Kaupunki on käyttänyt kaavatyössä omia puitesopimuskonsultteja. Kaupungin tekninen toimi on kilpailuttanut, tilannut ja valvonut kaikki konsulttityöt ja saanut tähän apua vain viranomaistahoilta

(Uudenmaan ja Hämeen ELY-keskukset, Lahden museo). Konsulttisopimukset on tehty kaupungin ja konsultin välillä, kaupunki on maksanut laskut. Nämä kulut on laskutettu jälkikäteen S-Hämeenmaalta kaavan käynnistämissopimuksen mukaisesti. Menettely ei vaaranna puolueetonta ja asiallista päätöksentekoa kaupungin valiokunnissa, hallituksessa tai valtuustossa.

Kulttuurihistorialliset arvot

Valituksessa väitetään, että kaavamuutoksen vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ei ole selvitetty, arvioitu eikä otettu huomioon. Valituksessa esitetään, että tulisi palauttaa aiempi tilanne ja rakentaa uusi rakennus puretun paikalle, jotta raittimainen vaikutelma säilyy.

Asemakaavan laatimista varten tilattiin taskastelu alueen rakennusten historiasta, kaupunkikuvasta, arkkitehtuurista ja rakennetun ympäristön erityispiirteistä. Koska yhtenä vaihtoehtona tarkasteltiin Prisman rakentamista joelle päin entisen Jaakkolan kutomon päälle, tästä rakennuksesta tilattiin tarkempi inventaario. Konsulttityöt tilattiin kilpailutuksen jälkeen FCG Oy:ltä. Ennen töiden hyväksymistä ne tarkistutettiin alueellisen vastuumuseon tutkijalla ja niihin tehtiin tarvittavat muutokset.

Jaakkolan kutomon osalta selvitys päätyi suosittamaan rakennuksen säilyttämistä ja suojelua, minkä vuoksi Prisman kasvattaminen pelkästään tontin eteläpuolelle ei enää ollut vaihtoehto. Rakennuksen omistaja oli purkamisen kannalla, mutta kiinteistö tiputettiin kaavamuutoksesta ennen ehdotusvaihetta, koska edellytyksiä purkamiselle ei nähty. Inventoidut rakennushistorialliset arvot otettiin kaavatyössä huomioon museon lausunnon mukaisesti, maanomistajan tahdon vastaisesti.

Orimattilan keskustassa, Erkontien varrella, on kaksi arvokasta kulttuuriympäristöä: pohjoisen kirkkomäki ja etelän Kehräämön alue. Prisman asemakaavamuutoksen alue ei ole arvokasta kulttuuriympäristöä.

Tärkeimmäksi säilytettäväksi elementiksi on tunnistettu ja huomioon otettu Kirkkomäkeä ja Kehräämöä yhdistävä Erkontie, joka säilyy paikallaan pääkulkureittinä, joskin osittain jalankulkualueena. Kaavatyössä Erkontiehen on kohdistunut kaikkein eniten palautetta ja kaavatyön kuluessa Erkontien kaavamerkintöihin on tehty kaikkein eniten muutoksia palautteesta johtuen:

- Uusi rakentaminen ei saa ylittää Erkontien ajoradan reunaa, vanha katulinjaus säilyy rakentamattomana

- Erkontien vanhan tielinjauksen kohdalle on lisätty jalankulkurasite, mikä edellyttää alueen pitämistä yleisenä kulkuväylänä

- Vaikka Erkontie muuttuu kävelytieksi 80 metrin matkalta, nimenä säilyy Erkontie ja katu jatkuu Erkontien pohjoiseen, kuten ennenkin

Lisäksi Orimattilan kaupunki ja S-Hämeenmaa ovat sopineet kaavamuutokseen liittyvässä maakäyttösopimuksessa, että Erkontien vanha linjaus jää kaupungin omistukseen.

Kaavamuutoksen jälkeen Erkontie on yhä nykyisellä paikallaan, vaikka ajoneuvoliikenne estetään ja katu muuttuu jalankulkualueeksi. Kun autoliikennettä ei tarvitse varoa, Erkontien varrelle tulee torimyyntiä, oleskelutiloja, kahviloiden terasseja, palvelubussin pysäkki ja polkupyörien pysäköintitila. Valituksissa kritisoidaan, että kaavamuutos muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa, mutta niin on tarkoituskin. Läpiajotie muutetaan kaupungin tapaamispaikaksi. Muutos kohdistuu alueelle, joka ei ole osa kulttuurihistoriallisesti suojeltavaa maisemaa.

Yhteenveto:

Kaavamuutoksen myötä S-Marketin liikekiinteistö kasvaa 2 000 kerrosneliöllä Prisma-myymäläksi. Rakentamisen mittakaava tai massiivisuus ei edellytä kaavaselostuksessa esitettyä laajempaa vaikutusten arviointia. Kaavamuutos vaikuttaa eniten asukkaiden liikkumiseen, riippumatta siitä käyttävätkö he jonkun tietyn toimijan palveluita vai eivät. Vaikutusten arvioinnissa on keskitytty liikenteeseen, erityisesti toimivuuteen, turvallisuuteen ja saavutettavuuteen. Kaavaratkaisu luo lainmukaiset edellytykset turvalliselle elinympäristölle ja liikenteen järjestämiselle.

Erkontien erityiset arvot on otettu huomioon säilyttämällä Erkontien linjaus nykyisellä paikallaan jalankulkualueena. Kaavamuutosalue ei ole arvokasta kulttuuriympäristöä, joten kaupunginvaltuusto on voinut päättää muutoksista alueen kaupunkikuvaan. Kaavamuutos on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Tämän pykälän osalta pöytäkirja tarkastetaan heti päätöksenteon jälkeen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa välittömästi.