

# Henna nykytila-analyysi

## SISÄLLYS

<b>1. Taustaa</b> .....	3
<b>2. Kohderyhmä</b> .....	3
<b>3. NYKYTILAN KUVAUS</b> .....	3
3.1 Historiaa ja visiota .....	3
<b>3.2.1 MAL-sopimus</b> .....	6
<b>3.3.1 Joukkoliikenne</b> .....	14
<b>3.3.2 Päiväkoti</b> .....	14
<b>3.3.3 Koulu</b> .....	14
<b>3.3.4 Kioski ja kauppa</b> .....	15
<b>3.3.5 Pysäköintipalvelut</b> .....	15
<b>3.3.6 Muut palvelut</b> .....	15
3.4 Markkinointi ja viestintä .....	16
3.5 Taloudellinen toteuma .....	17

## 1. TAUSTAA

Orimattila on valinnut kaupungin yhdeksi strategiseksi kehityssuunnaksi Länsi-Orimattilan ja siellä Hennan. Alueen toteutusta on viety eteenpäin jo parin vuosikymmenen ajan. Hennassa on kyse asuin- ja Tuuliharjan työpaikka-alueista, mutta Henna alueena on asukasmäärätavoitteeltaan, resurssitarpeiltaan, riskeiltään ja sijainniltaan alue, joka edellyttää erityistarkastelua ja tarkempaa kehittämissuunnittelua.

Tämä nykytilan kartoitus luo pohjan tulevalle kehittämissuunnitelmalle. Kun kaupunki yhteisesti määrittää alueen kehittämisen tavoitteet aikatauluineen ja resursseineen, pystytään alueen kehittymistä johtamaan, markkinoimaan ja hallitsemaan asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

## 2. KOHDERYHMÄ

Hennan puutarha kaupunginosalla on tavoitteena rakentua itsenäinen ja yhteisöllinen kestävä kehityksen periaatteella toteutettu kaupunkiyhteisö. Samalla sillä haetaan kaupunkiin lisääntyvää väestön kasvua sekä kilpailukykyistä ja uutta yritysalueutta uusien sijoittuvien yritysten ja työpaikkakehityksen kasvulle.

Kohderyhmänä kaupunginosa, asuinalue soveltuu lähtötilanteessa hyvin jo radan varrella asuville ja työskenteleville sekä tottuneesti jo rataa käyttäville. Tämän hetken poikkeavana pandemian, ilmaston ja sodan aikana korostuu kohderyhmään kuuluvaksi myös terveellistä ja turvallista sekä ekologisia tekijöitä arvostavat ihmiset. Lisäksi tärkeät paluumuuttajat, seniorit ja loma- tai kakkoskotia harkitsevat ovat suuria mahdollisuuksia. Maakunnan alueella tietoon tulleiden lähiajan suurteollisuuden merkittävien työpaikkojen lisääntymisten myötä nuoret aikuiset ja työssäkäyvät lapsiperheet ovat iso potentiaalinen ryhmä, joita tulee myös tavoitella.

## 3. NYKYTILAN KUVAUS

### 3.1 Historiaa ja visiota

Hennan asuinalueen ideointi lähti liikkeelle Kerava-Lahti –oikoradan rakentamisesta. Oikoradan rakentaminen alkoi vuonna 2002. Samana vuonna kaupunki haki hankerahoitusta Päijät-Hämeen liitolta. Hankkeen nimi oli Asema Länsi-Orimattilaan. Hankkeen tavoitteena oli saada pysäkki Orimattilaan ja parantaa yritysten ja asukkaiden sijoittumisedellytyksiä alueelle. Vuonna 2002 tutkittiin myös korvaavaa paikkaa Malmin lentokentälle ja tässä yhteydessä Orimattila ja Kärkölä tekivät yhteistyötä, jossa selvitettiin alueen soveltumista lentoliikenteelle. Lentokenttähaave oli mukana hankkeessa lähes koko 2000 –luvun. Vuonna 2003 hankkeessa mukana olivat Kärkölä, Mäntsälä ja Orimattila. Rahoittajana oli Päijät-Hämeen liitto EU-rahoituksella. Tuloksena valmistui Hennan alueen kehityskuva-raportti 8.12.2004.

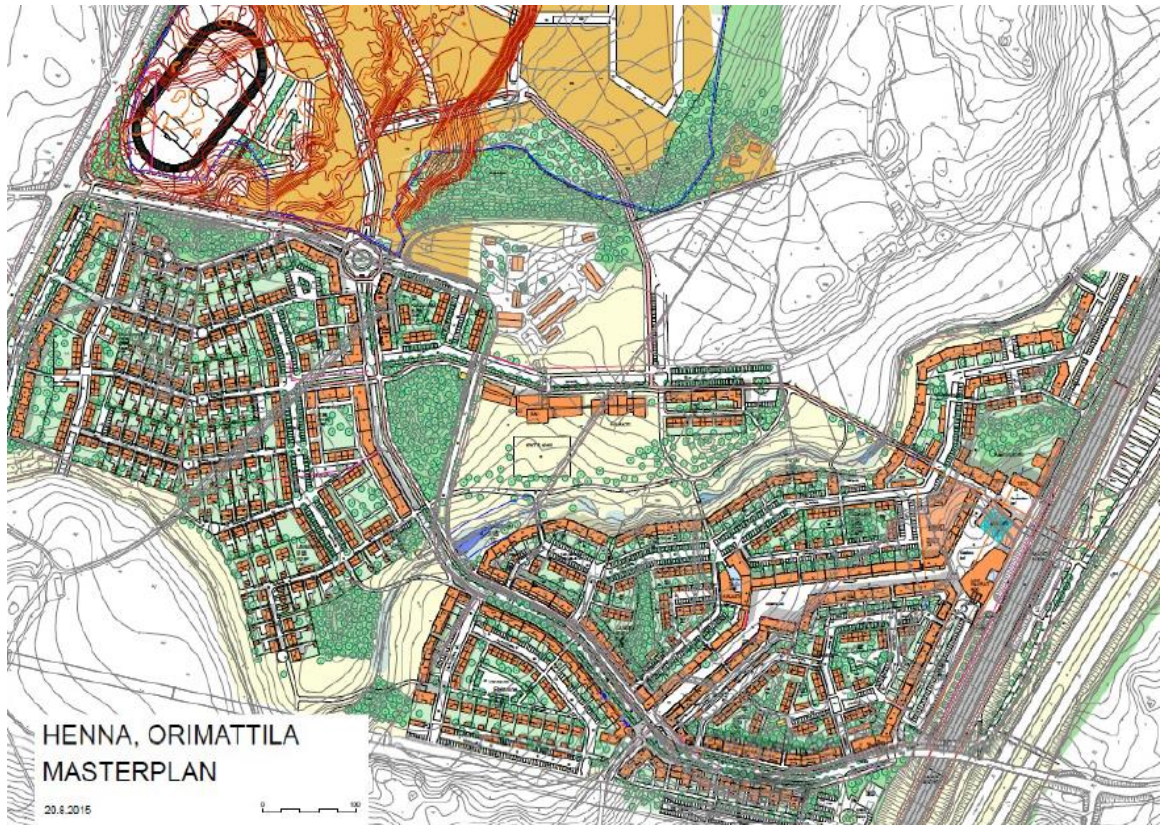
Vuonna 2004 Ratahallintokeskus teki päätöksen rakentaa oikoradalle kilometrin pituiset ohitusraiteen Hennaan ja vuonna 2005 luonnosteltiin ensimmäinen kaavaluonnos niin teollisuus- kuin asuinalueestakin.

Hankkeen eteenpäin vieminen on edellyttänyt runsaasti yhteistyötä niin naapurikuntien kuin valtion viranomaisten ja lähialueen osallisten kanssa. Erityisen tärkeänä seikkana on pidetty sitä, että alueen asukkaat ja maanomistajat on pidetty tietoisina alueen suunnitelmista. Hennan toteutukseen on nähty kohdentuvan myös riskejä, kuten sijoittuminen moottoritieympäristöön, alueen houkuttelevuus, kustannukset ja hajoava yhdyskuntarakenne.

Orimattilan ensimmäinen yhteistyökumppani oli SRV Yhtiöt, jonka kanssa sopimus allekirjoitettiin 7.5.2007. Sopimus oli hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.2.2007. Hankkeen seuranta varten perustettiin seurantaryhmä, jossa oli poliittisen edustuksen lisäksi myös maanomistajat.

Alueen maanhankinta käynnistettiin vuonna 2009, jolloin hankittiin Hennan asuinalueelta ensimmäinen noin viiden hehtaarin alue. Lisäksi Tuuliharjan teollisuusalueelta hankittiin n. 25 hehtaaria. Tuolloin Tuuliharjaan oli suunnitteilla suuria kaupallisia suunnitelmia.

Keväällä 2009 käynnistettiin SRV-into-hanke, jonka tavoitteena oli uuden innovatiivisen kaupunkikonseptin kehittäminen. Hankkeen rahoittajana olivat SRV, Tekes ja Orimattilan kaupunki. Tutkimustyöstä vastasi VTT. Osana hanketta käynnistettiin ideakilpailu, jonka tuloksena saatiin yli 70 ehdotusta. Hennan ideakilpailun jaetun ensimmäisen palkinnon saivat Juho Rajaniemi ja Jouko Kunnas. He täydensivät ehdotuksensa Masterplan –suunnitelmaksi, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 17.10.2011 asemakaavoitusta ohjaavaksi asiakirjaksi.



Sinnikäs työ Hennan kehittämiseksi jatkui Liikenneviraston kanssa neuvotteluilla. Keväällä 2012 solmittiin aiesopimus aseman avaamisesta Hennaan. Sopimusta täydennettiin syksyllä 2012 suunnittelusopimuksella, jossa todettiin tavoitteena olevan Hennan liikennepaikan avaaminen vuonna 2016.

Hennan asemalla alkoi henkilöliikenne 10.12.2017.

Hennan alkuperäiset suunnitelmat ja aikataulu perustuvat yksityisen kumppanin kanssa tehtävään yhteistyöhön. Arkkitehtien luomat mallit ja suunnitelmat perustuivat siihen, että alue rakennetaan yksityisellä rahalla valmiiksi nopealla vauhdilla. Yhteistyön loputtua suunnitelmia ei tarkennettu, vaan kehittämistä jatkettiin kaupungin vetämänä ja erilaisia hankerahoitusmuotoja hyödyntäen.

Hanketta edistettiin mm. seuraavilla hankkeilla: Yhteisöllisyys, Resurssi Henna, Älykäs Henna, yms. Hankerahoituksen avulla kaupunki pystyi palkkaamaan hankevetäjän.

Kaupungin strategia (2018-2021) totesi Hennasta seuraavasti: Uusi Hennan kaupunginosa tarjoaa uudenlaisia asumisen vaihtoehtoja aivan Orimattilan juna-aseman viereltä. Z-junat aloittivat liikennöinnin Orimattilasta loppuvuodesta 2017. Strategian tavoitteena oli, että vahvistamme yritystoimintaa kaupungin alueella ja hyödynnämme moottoritien, oikoradan sekä Lahdentien kasvumahdollisuuksia.

Tuuliharjan teollisuusalue yritystoiminnan kannalta logistisesti on Orimattilan paras yritysalue. Alueen kehittymistä hidastavat mittavat investoinnit, joita tarvitaan alueen käyttöön ottamiseksi. Tuuliharjan liittymän parantaminen ja yhdystien rakentaminen vanhalle Helsingintielle vaativat mittavaa panostusta. Alueelle on mahdollista rakentaa myös pistoraideyhteys oikoradalta. Asiaa on aikaisemmin edistetty hankkeiden aikana ja jälkepäin kaupungin ja Elyn välisissä neuvotteluissa. Ely ei tähän mennessä ole lupautunut rahoitukseen mukaan moottoriteliittymien aikaan saamiseksi. Viimeksi asiasta on keskusteltu Elyn kanssa syksyllä 2022. Neuvottelun lopputuloksena, jotta asiassa voidaan edetä Elyn kanssa on hankkeelle saatava aikaiseksi isompi seudullinen merkitys. Saavuttaakseen tämän tulee kaupungin saada asiaan laajempi, maakunnallinen yhteisnäkemys.

Kaupungin strategisen maankäytön suunnitelma (2019) linjaa, että kaavoituksen painopiste on Orimattilan keskustassa ja Pennalassa. Yksittäisiä kaavahankkeita tehdään tarvittaessa Hennaan, Virenojalle ja Artjärvelle. Lisäksi Hennassa tehdään asemakaavan toteuttavuustarkastelu, jonka tulosten perusteella tehdään rakennustapaohjeita, määritellään linja asemakaavapoikkeamisille tai tehdään asemakaavamuutoksia.

Nyt Hennan asuinalueen osalta ollaan pisteessä, jossa aseman alue on valmis ja käytössä, alueen infrastruktuuria on rakennettu ja asuinalueelle ovat ensimmäiset asukkaat talonsa rakentaneet. Alueella asuu tällä hetkellä noin 10 henkeä ja alueelta on myyty 10 omakotitonttia. Tonttivarantoa riittää tällä ja nopeammallakin tahdilla vielä vuosiksi eteenpäin. Aluetta on markkinoitu ja väliaikainen päiväkotitoiminta aloitti toimintansa Hennassa elokuussa 2021. Osuuskuntarakentamista selviteltiin pitkään, mutta se kariutui rahoituksen puutteeseen. Seuraavat panostukset tulee tehdä asuntojen rakentamiseen, markkinointiin ja palveluiden kehittämiseen sekä Tuuliharjan liittymien Elyn rahoituksen neuvotteluiden jatkamiseen. Ilman liittymiä ja yhdystietä ei kyseistä teollisuusaluetta saada uskottavasti markkinoitua yrityksille.

### **3.2 Tekninen osa**

### 3.2.1 MAL-sopimus

Orimattila on mukana Lahden kaupunkiseudun MAL-sopimuksessa, ja sitä kautta sitoutunut edistämään sopimuksen mukaisten tavoitteiden ja toimenpiteiden toteutumista. Tavoitteena on mm. vähähiilinen ja kestävä yhdyskuntarakenne. Henna koskevia kirjauksia:

Kunnat kehittävät raideliikenteeseen tukeutuvia taajamia.

Kunnat täydentävät kävely- ja pyörätieverkkoa ja kehittävät pyöräpysäköintiä (osa seudullista hanketta). Kunnat parantavat kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä (valtiolta tukea katuverkolle)

LVM arvioi tarpeen henkilöjunaliikenteen palvelutason parantamisesta ja pyrkii ottamaan huomioon seudun toiveet henkilöjunaliikenteen hankinnassa

Luodaan edellytykset uusien palveluiden kehittämiseksi avaamalla yksityisen ja julkisen liikennetiedon rajapintoja, ja hyödyntävät liikkumisen dataa liikennesuunnittelussa ja liikenteen ohjauksessa.

Sähköautojen latauspisteet (kunta + valtio)

Edistetään kestävien ja kilpailukykyisten matka- ja kuljetusketjujen toteutumista yhteistyössä yksityisen sektorin toimijoiden kanssa

Kunnat selvittävät ja edistävät hiilettömiä ja uusia teknologioita hyödyntäviä jälleenlastauskeskusten ja Cityhubien (kevytkuorma-autot, pakettiautot, pyörät, dronet) kaupunkilogistiikan mahdollisuuksia asutuskeskuksissa ja edistävät jakelupalvelukeskusten toteutusta liikenteen ohjauksen sekä katutilajärjestelyn sekä maankäytön ja kaavoituksen avulla.

Kunnat huolehtivat myös erityisryhmien kysyntää vastaavan asuntotuotannon toteutumisedellytyksistä huomioiden sijainti- ja laatutekijät sekä edistäen erilaisia yhteisöllisiä ja ikäystävällisiä asumisen ratkaisuja.

Kunnat varmistavat seudun asuntotuotantarvetta vastaavan kaavavarannon vastaamaan vähintään viiden vuoden kehityksen tarvetta. Uusien asemakaavojen asuinkerrosalasta 80 % sijoitetaan keskustoihin ja kestävästä liikkumisesta kannalta hyville sijainneille.

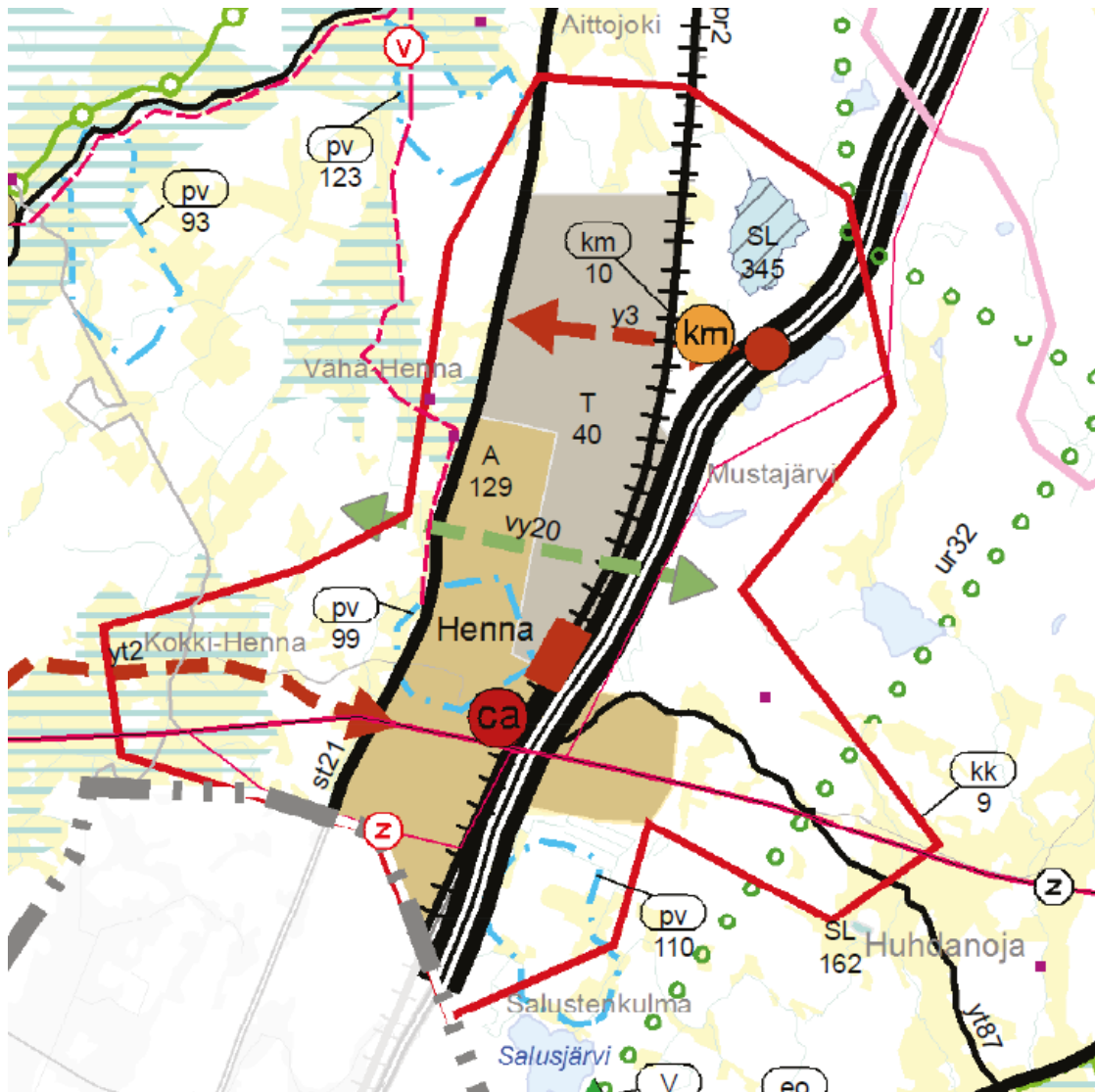
Alueen kunnat varmistavat kestäviin kulkutapoihin tukeutuvien asuinalueiden asemakaavojen toteuttamisedellytykset ja huolehtivat riittävän kilpailukykyisen tonttitarjonnan turvaamisesta.

Kunnat ja valtio edesauttavat uusien asumisratkaisujen, kuten osuuskuntarakentamisen muodostamista omistusasumisen ja vuokra-asumisen lisäksi kestävien kulkuyhteyksien varrelle, esimerkkinä Orimattilan Henna. Orimattilan kaupunki rakennuttaa Hennaan osuuskuntamuotoista asumista.

Valtio osoittaa puurunkoisten kerrostalojen 5000 euron asuntokohtaista käynnistysavustusta keskusta-alueille ja joukkoliikennevyöhykkeelle rakennettaville pitkän korkotuen muille kuin erityisryhmille tarkoitetuille vuokra-asunnoille.

Kunnat edistävät kaupunkiseutusunnitelman mukaisesti kaupunkiseudun kannalta merkittävien elinkeinoelämän alueiden kehittymistä (mm. Henna-Tuuliharja) ja niiden saavutettavuutta kestäväillä kulkumuodoilla. Lisäksi uusia teollisuus- ja varastoalueita kehitetään mm. Orimattilan Hennan alueella.

### 3.2.2 Alueen kaavoitus



Kuva: Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014

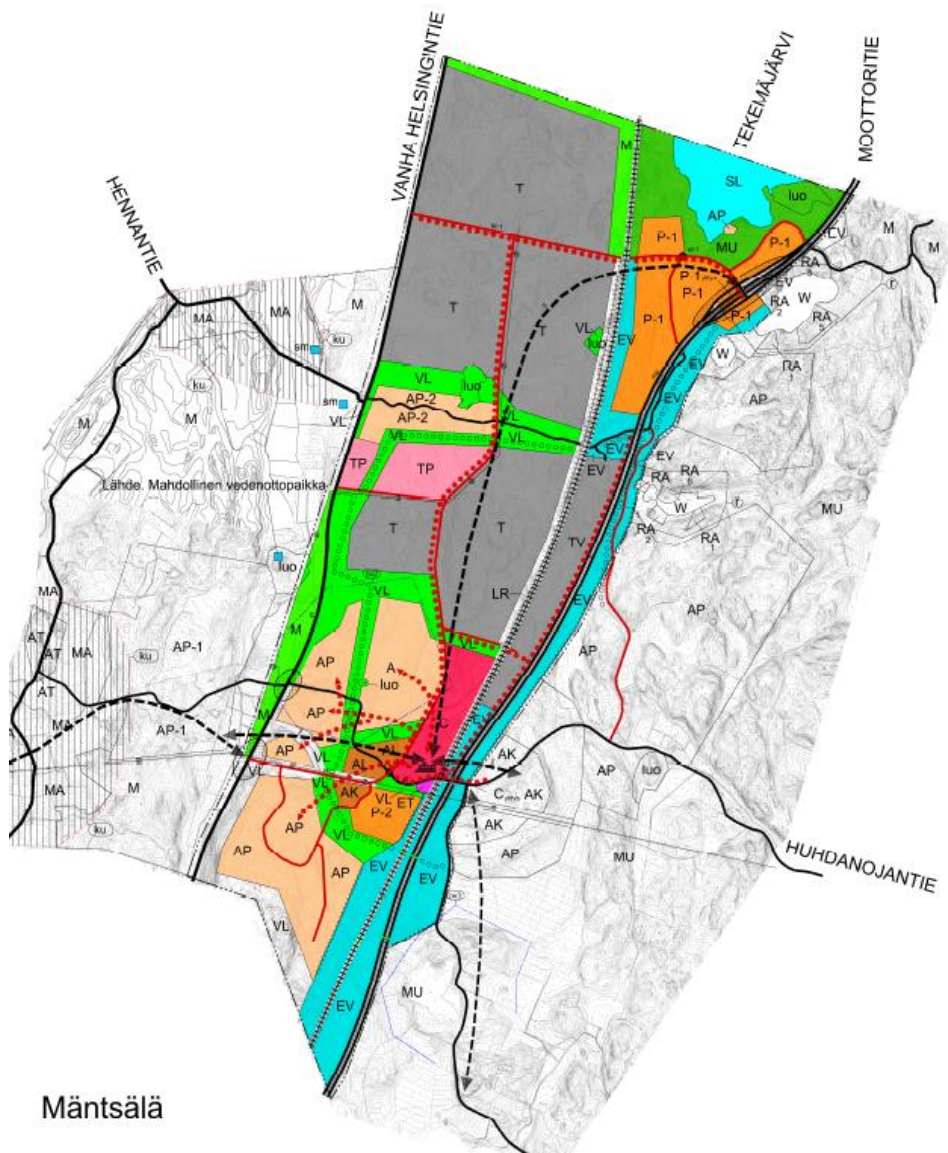
#### Maakuntakaava

Koko hennan alue on merkitty maakuntakaavassa kehittämisen kohdealueeksi (kk 9). Merkinnällä on osoitettu vyöhykkeitä, joihin kohdistuu maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytön kehittämistarpeita. Juna-asemalla on keskustatoimintojen kohdemarkinta (ca). Taajamarajaus ulottuu Mäntsälän rajalta pitkälle pohjoiseen ja aseman kohdalla jopa moottoritien itäpuolelle. Hennan pohjoispuoleinen teollisuusalue tukeutuu Tuuliharjan liittymään, mistä on osoitettu tieyhdystarve maantielle ja kaupan suuryksikön kohdemarkinta (km 10). Kauppaa saa olla max 12 000 k-m<sup>2</sup>, josta erikoistavarakauppaa 4 000 ja tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa 8 000. Merkintä ei salli päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

Tuuliharjan ja Hennan aseman väliseen maastoon tulisi jättää itä-länsisuuntainen viheryhteys (vy20).



Maakuntakaava ohjaa alemman asteista suunnittelua, se ei sellaisenaan tuo rakentamisvelvoitetta tai mahdollisuuksia.



Mäntsälä

Kuva: Hennan osayleiskaava 2011

## Yleiskaava

Hennan aseman seutua ja työpaikka-alueita varten tehtiin oma osayleiskaava vuonna 2011.

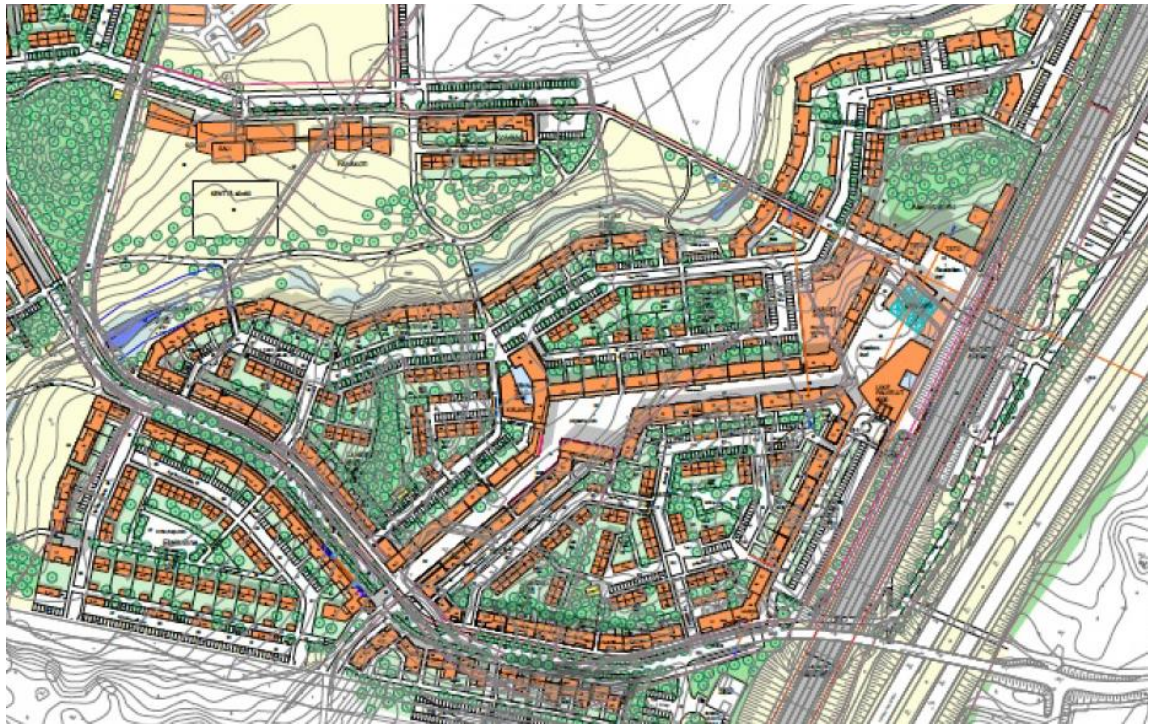
Kaava-alueen koko on noin 10 km<sup>2</sup>. Asuntoalueet on sijoitettu kävelyetäisyydelle

rautatieasemasta. Aseman lähialue on tarkoitettu tiiviimmin rakennettavaksi. Keskustatoimintojen alue (C) on tarkoitettu kaupallisille ja julkisille palveluille, sekä asumiselle.

Tuuliharjan liittymän yhteyteen on osoitettu palveluja hallinnon alue (P-1), joka on tarkoitettu moottoritieillä liikkuvien palvelualueeksi sekä tilaa vaativille erikoisliikkeille ja muille palveluille.



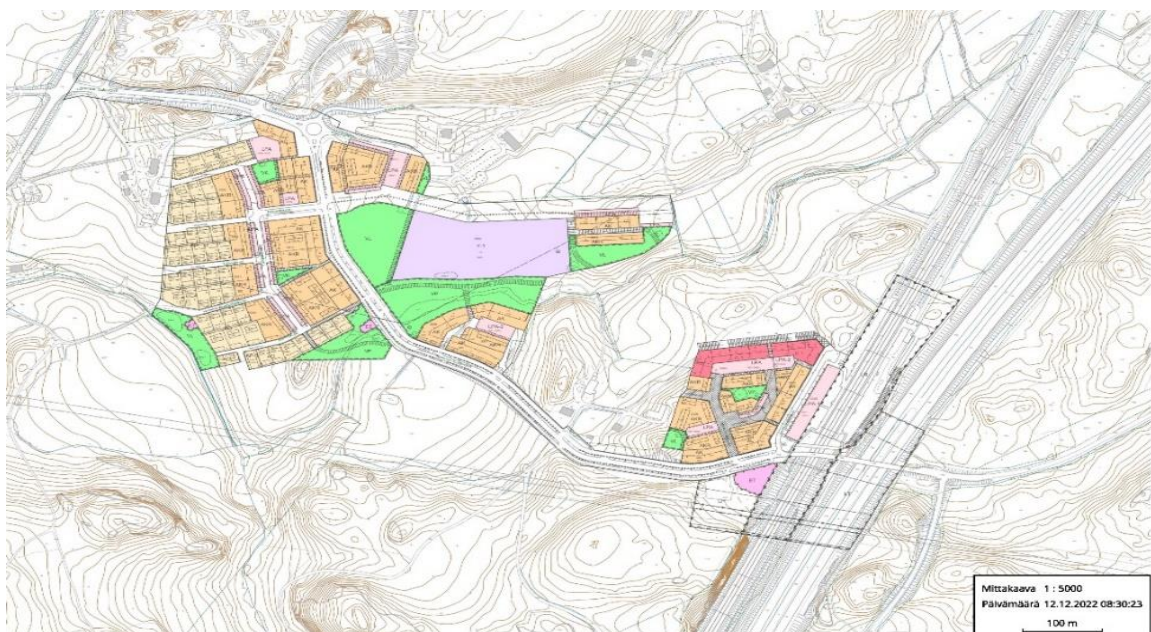
Teollisuus- ja logistiikkarakentamisen tarkoitetut alueet (T) on sijoitettu junaradan ja maantien väliin. Hennan osayleiskaavassa ei ole varauksia henkilöautoliikenteeseen perustuvalla vähittäiskaupan suurmyymälälle.



Kuva: ote Masterplanista

## Masterplan

Hennan Masterplan on suunnitelma siitä, miten osayleiskaava voitaisiin toteuttaa. Se ei ole maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama kaava. Masterplanin pohjalta on tehty Hennan ensimmäiset asemakaavat. Kuvassa alla: voimassa oleva asemakaava.





## Asemakaavat

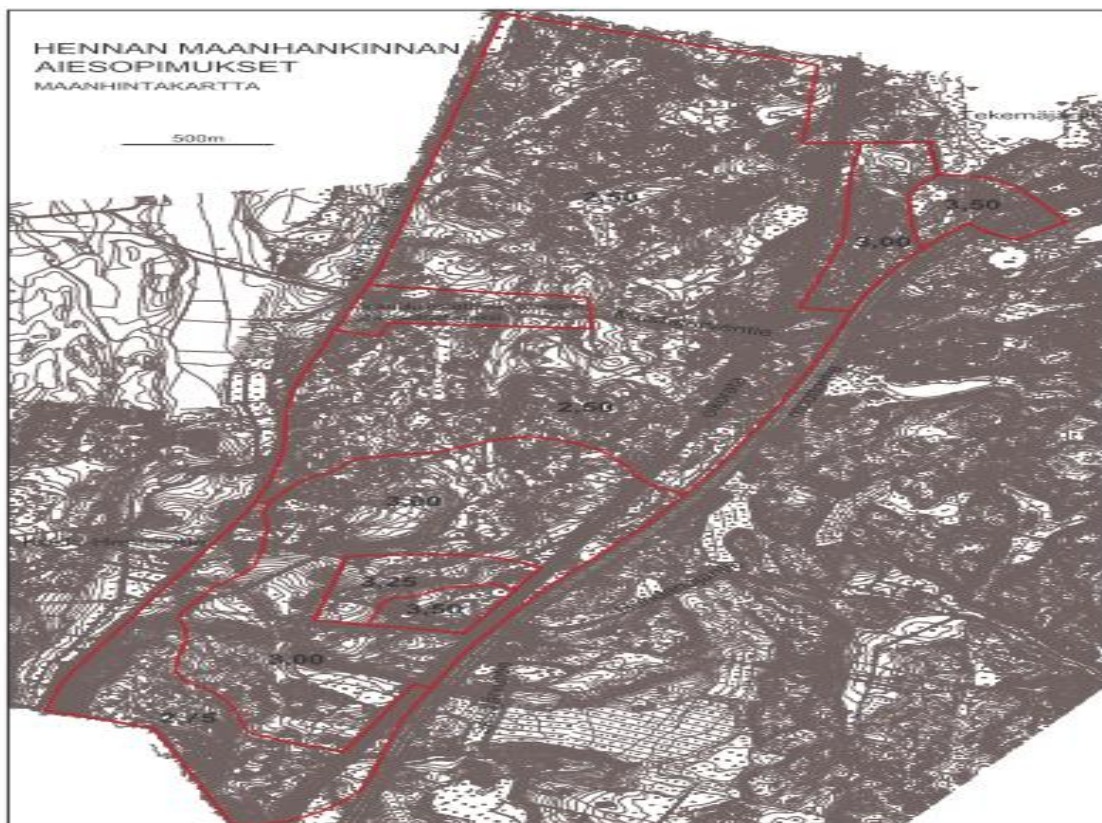
Hennassa on asemakaavoitettu juna-asema ja sen lähimmät asuinkorttelit, Länsirinteen asuinkortteleita, koulu ja yksittäisiä kortteleita koulun ympärillä. Asemakaavavarantoa tulisi olla aina vähintään viiden vuoden rakentamisen tarpeisiin. Hennassa on. Hennan aseman vieressä on Orimattilan paras kerrostalotonttien varanto. Kerrostalotontteja on lisää Hennan Bulevardin varrella.

Hennassa on pyritty välttämään suuria kerrostaloalueita ja siksi yleisin tonttityyppi on kaksikerroksinen. Näille AKR-tonteille voi rakentaa kaksikerroksisia rivitaloja, luhtitaloja tai paritaloja. Hennassa tonttikoot ovat pieniä, eikä AKR-tonteilla olevaa rakennusoikeutta saa mahtumaan tontille yhteen kerrokseen rakennettuna. AKR-tonteilla saavutetaan kerrostalorakentamisen tehokkuus (ja asukasmäärä), mutta pientalorakentamisen mittakaava. Tiivis ja matala rakentaminen luo hyvät puitteet kylämaiselle yhteisöllisyydelle.

Hennassa on myyntivalmiita tontteja runsaasti ja kaavavarantoa uusien kohteiden avaamiselle. Tarkempi kartta tonteista sivulla 17.

### 3.2.3 Maanhankinta ja omakotitonttien luovutusmäärät

Hennan asuinalueen ensimmäinen maanhankinta tehtiin vuonna 2009. Vuonna 2011 valmisteltiin maanhankinnan aiesopimus ja hintakartta Hennan alueesta. Kaikkien Hennassa olevien maiden hankintahinta olisi ollut 25 milj. euroa (2011 hintatasossa). Hintakartan taustalla oli Orimattilan, Mäntsälän ja Lahden toteutuneet raakamaakaupat, tutkimustietoa raakamaan hinnoittelusta sekä alueelta tehdyt yksittäiset arviot. Aiesopimusluonnos hintakarttoineen hyväksyttiin joulukuussa 2011. Hinnat on sidottu elinkustannusindeksiin, joten neliöhinnat nousevat elinkustannusten noustessa. Alue on jaettu erilaisiin maanhintavyöhykkeisiin ja kaikki alueet ovat samanhintaisia riippumatta siitä, mihin käyttötarkoitukseen ne kaupungilla tulevat (asuntomaa, puisto, vai katu).

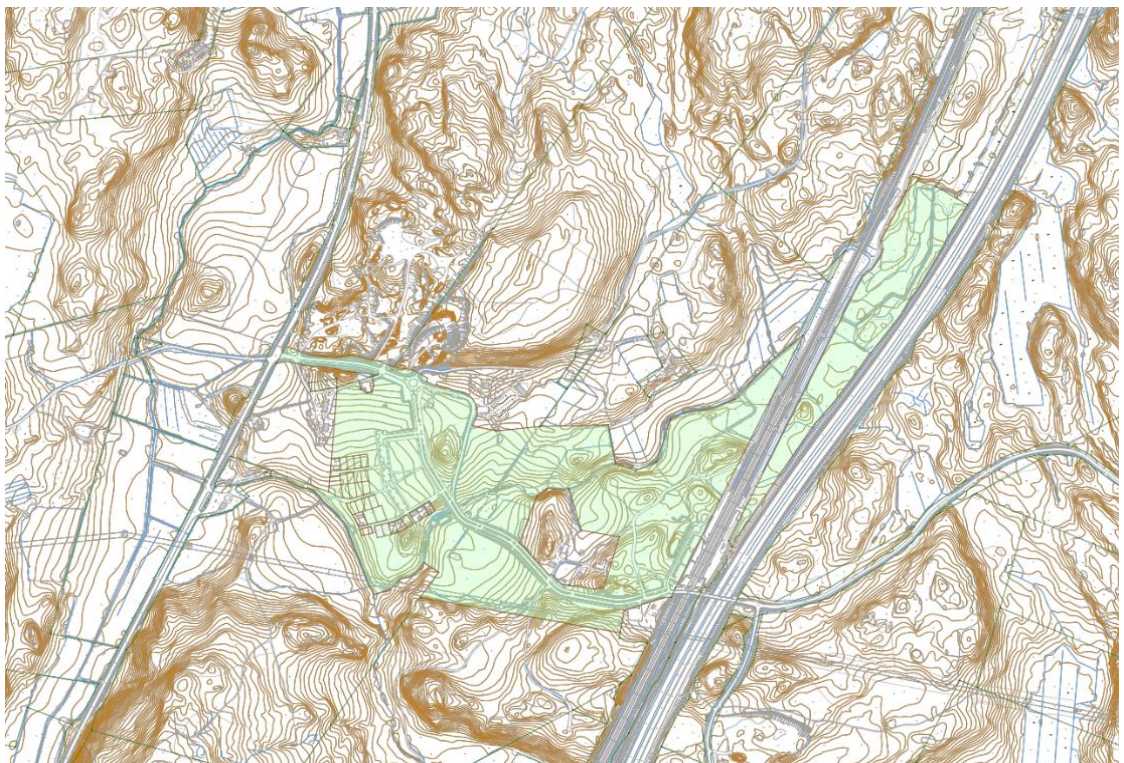




Kaupungilla on maanomistusta Hennan asuinalueella noin 36 hehtaaria ja teollisuusalueella noin 33 hehtaaria. Asuinalueesta on asemakaavoitettu noin 2/3 osaa ja osa alueen kunnallistekniikasta on rakennettu.



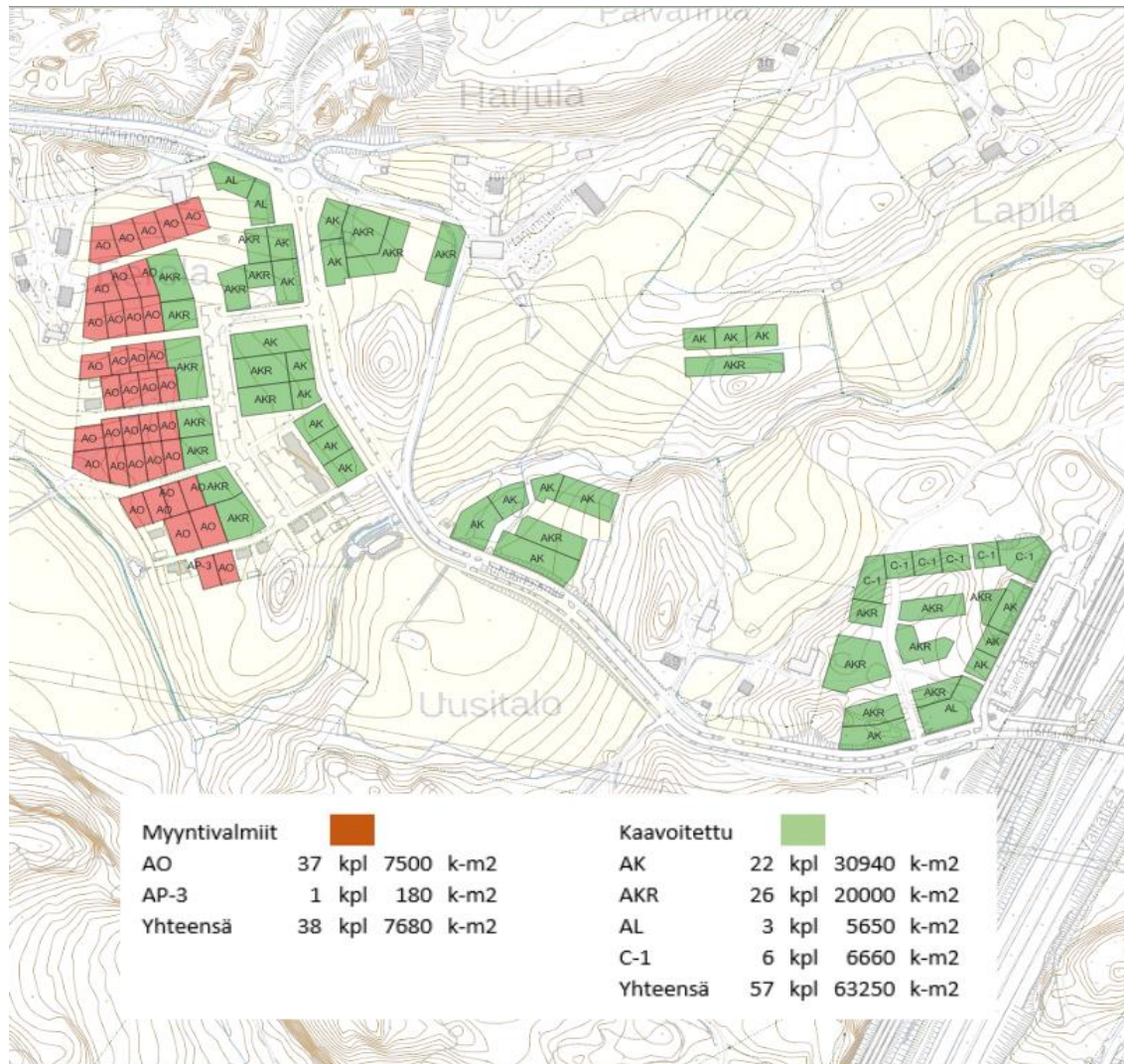
Kuva: Orimattilan kaupungin maaomaisuus 2022 Tuuliharjan läheisyydessä.



Kuva: Orimattilan kaupungin maaomaisuus 2022 Hennan juna-aseman läheisyydessä.



Kaupungin strateginen maankäytön suunnitelma (2019) toteaa, että Hennassa on 26 rivitalo (AKR)-tonttia, mikä mahdollistaa luhtitaloja tai kaksikerroksisia rivitaloja. Orimattilassa kerrostalotontteja tai asuinliiketalotontteja on vapaana 43, niistä puolet Hennassa.



Omakotitontteja on Länsirinteeseen kaavoitettuna 47 kappaletta, jotka kaikki ovat rakennettu myyntikuntoon. Näistä 12 tonttia on luovutettu (myyty tai vuokrattu) eteenpäin. 35 tonttia on vapaana (20.10.2022). Tonttivaranto riittää tällä tahdilla vielä useammaksi vuodeksi eteenpäin tavoiteosion ennusteluvoilla laskettuna. Toisaalta kyseessä on tavoiteluvut ja niiden toteutumista on vaikea tässä vaiheessa hanketta vielä ennustaa. OKT tontit mahdollistavat monen muotoista asumista (omistus, vuokra, osuuskunta).

### 3.2.4 Infran rakentaminen

Hennan infrastruktuurin rakentamisella käsitetään erityisesti katujen, hulevesien, katuväläistuksen, viheralueiden sekä vesihuollon rakentamista. Vesihuollon rakentamista on käynnistetty osana Hollolasta Herralan kautta tulevan vesijohtoputken rakentamiseen osallistumisella.

Tulevaisuudessa Hennan kasvaessa paineviemäri ja vesijohto voidaan tarvittaessa rakentaa kiinni Herralassa sijaitseviin putkiin.

Vuonna 2017 toteutettiin junan pysähtymistä varten pysäköintialueet, kevyen liikenteen ylikulkusilta sekä Hennan yhdysliikennettä varten linja-autopysäkit. Lisäksi rakennettiin noin puolet Hennan bulevardista valmiiksi ja rakennettiin Timjamikuja valmiiksi Länsirinteen alueelta.

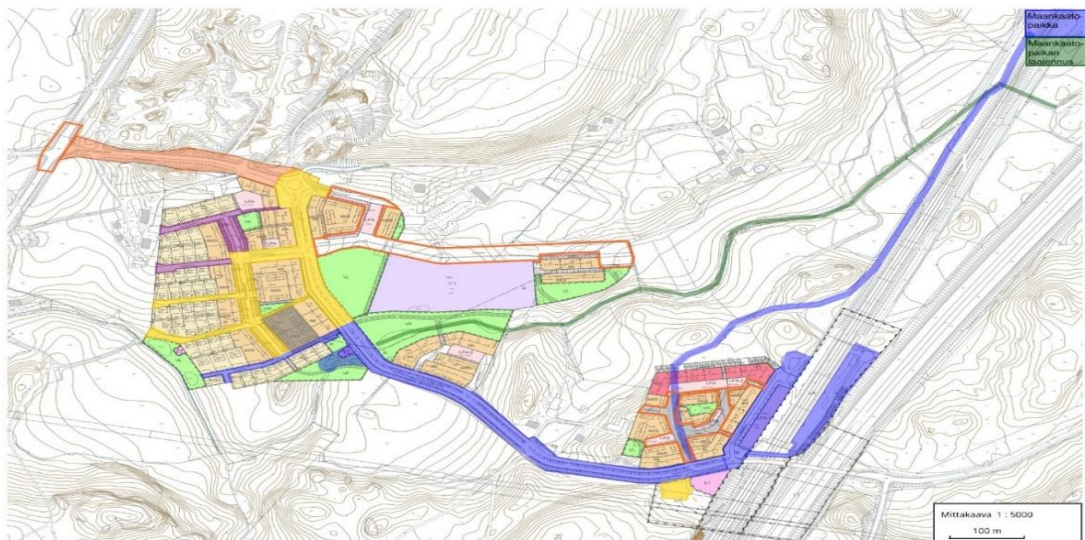
Vuonna 2018 tehtiin lisää Länsirinteen asuinkatuja valmiiksi sekä Hennan bulevardia kiertoliittymään asti. Maantien 140 parantaminen mt 11086 Huhdanojantien (nyk. Hennan Bulevardi) kohdalla valmistui tiesuunnitelma loppuvuonna 2018, joka sai lainvoiman vuoden 2019 alussa.

Vuonna 2019 saatiin Hennan bulevardi kokonaisuudessaan valmiiksi vanhalle Helsingintielle asti. Lisäksi piti rakentaa Länsi-Orimattilan tulevalle koululle johtava katu osin valmiiksi, mutta tämä on jäänyt toistaiseksi vielä toteuttamatta suunnitelmien muuttuessa. Koulumäentiestä ja Hennan keskustan kaduista tehtiin katu- ja rakennussuunnitelmat.

Vuonna 2020 tehtiin lähinnä maankaatopaikkaan liittyviä veloitteita valmiiksi. Vuonna 2020 oli tarkoitus toteuttaa kerrostalohankkeen edistämiseksi keskusta-alueen katujen rakentamista, mutta hankkeen päätyttyä, ei investointia tehty. Samalla oli tarkoitus tehdä myös lisäpysäköintialue, joka tehtiinkin aseman läheisyyteen väliaikaisena Väyläviraston tontille.

Vuonna 2021 infrarakentamisen osalta toteutettiin vain Länsi-Orimattilan päiväkodin tarpeita tukevat katuvalaistukset Sahramikadulle. Länsirinteen Minttukujan ja Sahramikadun kulmaan rakennettiin Länsi-Orimattilan väliaikainen päiväkotikoti.

Vuonna 2022 infrarakentamisen osalta toteutettiin Neilikkakuja, Timjamikuja ja Sahramikadun loppuosa sekä Raitti 2.



#### Investoinnit - rakentaminen/suunnittelu valmis

- 2017** Hennan asema, rautatien ylikulkusilta, Hennan bulevardi 1. osa ja Minttukuja, Hennan maankaatopaikka ja väylä maankaatopaikalle
- 2018** Hennan bulevardi 2. osa, Länsirinteen kadut: Sahramikatu (etelä), Maustekatu, Korianterikuja, Salviakuja sekä aseman eteläpuolen väliaikainen pysäköintialue
- 2019** Hennan bulevardi 3. osa / Suunnitelmat: Koulumäen alueen katusuunnitelma, katusuunnitelma, Mt 140 liittymän tiesuunnitelma
- 2020** Hennan maankaatopaikan laajennus ja ojan ruoppaus
- 2021** Länsi Orimattilan päiväkotikoti, Sahramikadun KLV asfaltointi ja katuvalaistus
- 2022** Länsirinteen kadut: Sahramikatu (pohjoisosa), Timjamikuja ja Neilikkakuja + klv -raitti

## 3.3 Kaupalliset palvelut ja muut palvelut

### 3.3.1 Joukkoliikenne

Tunnin välein liikennöivä Z-juna on ollut toiminnassa joulukuusta 2017. Alusta alkaen on käytössä ollut myös kaupungin kilpailuttama palvelu- ja liityntäliikenne palvelemaan kaupungin ja Hennan välisen alueen asukkaita harrastusten ja palveluiden tarpeissa sekä työmatkalaisia kodin ja työpaikan välillä.

Henna liityntäliikenneratkaisut ovat kehittyneet alun jälkeen nykyisillään yli 500 henkilön käyttäjäryhmäksi kuukaudessa. Liikenneratkaisuja on kehitetty vastaamaan molemmin puolinin jatkoyhteyksin LSL:n liikenteen kanssa. Lisäksi käytössä on palveluliikenne, joka lisäksi palvelee pieneltä osin näitä ratkaisuja.

Muita palveluita tänä päivänä Hennasta löytyy 54 paikkainen nk. parakkiratkaisulla toteutettu päiväkotit, josta määrästä 40 on tällä hetkellä käytössä.

### 3.3.2 Päiväkotit

Hennaan on suunniteltu pysyvä päiväkotikokonaisuutta koulun yhteyteen Koulurinteeseen. Kaupunginhallitus on syksyllä 2020 linjannut, että Hennan rakennetaan väliaikainen 10 vuoden päiväkotiratkaistu konteilla. Päiväkotit avautui syksyllä 2021 Länsirinteen asuntoalueelle. Konttipäiväkodissa on paikat 54 lapselle, joista tällä hetkellä käytössä on asiakastarpeen mukaiset 40 paikkaa. Päiväkodin nykymuotoinen kapasiteetti mahdollistaa hienoisen lapsimäärän kasvun Länsi-Orimattilan alueella. Laajentamistarve on sidoksissa alueen asuntotuotannon muotoihin ja väestöjakaumaan.

### 3.3.3 Koulu

Alueen lapsien vuosiluokkien 1.-6. koulu sijaitsee tällä hetkellä Luhtikylässä (etäisyys n. 6,5 km) ja luokkien 7.-9. oppilaitos Orimattilan keskustassa (etäisyys n. 23 km).

Orimattilassa tehtiin mittava palvelu-/kouluverkko selvitys 2019-2020. Selvitys johti kesäkuussa 2020 kaupunginvaltuuston päätöksen, jonka mukaan mm. Luhtikylän koulu olisi lakkautettu syksyllä 2021, Järvikunnan koulu 2024 ja Länsi-Orimattilan koulu sijoitettu Hennaan vuonna 2024. Edellä mainitut kouluverkkoa koskevat päätökset kuitenkin peruttiin keuhällä 2021.

Kaupunkitasoinen palveluverkkoselvitys käynnistettiin uudelleen tammikuussa 2022 ja valtuusto hyväksyi jatkovalmistelua ohjaavat periaatteet ja työsuunnitelman 6.6. 2022. Länsi-Orimattilan osalta kouluverkkoa koskevat ratkaisut tulisi tehdä vuosien 2022-2023 aikana ja ainakin valmisteluvaiheen tavoitteena on, että 1.8. 2024 alkaen Länsi-Orimattilassa toimisi yksi vuosiluokkien 1.-6. koulu nykyisen kahden sijasta.



Koulun sijainti on osittain sidoksissa Hennan kehittämissuunnitelmaan. Jotta Hennaan kannattaa koulu rakentaa, alueen asukasmäärä pitää saada selvään kasvuun. Pelkkä omakotirakentaminen tähän tuskin riittää vaan alueelle tarvitaan myös monipuolisempaa ja runsaampaa yritysvetoista asuntotuotantoa.

Jos Hennan alueen realistiset tulevaisuusnäkymät ovat sellaiset, että Länsi-Orimattilan ainoa kouluyksikkö kannattaa sinne sijoittaa, tulee päiväkodin ja koulun ehdottomasti sijaita samalla tontilla. Tähän liittyen tulee ratkaista nykyisten päiväkodin tilaelementtien vuokrasopimus (10 vuotta) ja koulun rakentamistapa (tilaelementit vai kiinteä rakennus) ja Järvikunnan koulun nykyisten tilaelementtien kohtalo.

Jos Hennaan ei koulua tehdä, vaihtoehtoina vuosiluokkien 1.-6. osalta ovat nykyinen Järvikunnan koulu (etäisyys n. 12 km), Orimattilan keskustan koulut (etäisyys n. 16 km) tai Mäntsälän puolella sijaitseva Saaren koulu (etäisyys n. 10 km / <https://peda.net/mantsala/saaren-koulu>)

### 3.3.4 Kioski ja kauppa

Kaupallisista palveluista kauppvoja, apteekki ja vastaavia ei tällä hetkellä alueelta löydy. Neuvotteluita aikaisemmin palveluiden synnyttämiseksi yksityisten kanssa (SRV, Wasa Group) on käyty, mutta ne ovat päättyneet mm. liian pienen kysynnän ja rahoituksen vuoksi.

Myös kaupungin voimakkaampaa roolia, mukaan tulemistä omilla alueelle tarvittavilla palveluilla on pidetty välttämättömänä asian uudelleen esiin nostamiseksi.

### 3.3.5 Pysäköintipalvelut

Hennan junapysäkin viereen on rakennettu 80 pysäköintipaikkaa ja pysäköintialueelle on olemassa laajentamisvaraus Hennan bulevardin eteläpuolella. Hennan asemalla on myös latauspaikkoja sähköautoille. Asemakaavan mukainen pysäköinti on tarkoitus järjestää radan vieressä kolmeen kerrokseen ja pysäköintilaitos palvelee myös asemakorttelin asutusta.

### 3.3.6 Muut palvelut

#### **Yhteiset jätehuoltopalvelut**

Asiaa on kaavoituksen puolesta selvitetty koskemaan Länsirinteen pientaloaluetta. Molokilta löytyy markkinoilta toimiva, lukittava syväskeräysastiat, mutta alueen jätehuoltoa hoitavalla Salpakierrolla ei ollut selvityshetkellä sopivaa sivusta nostavaa keräysauton kalustoa. Keräyspaikaksi suurella todennäköisyydellä olisi Sahraminkadun nurkilla.

Yksistään kaluston puutteeseen ei investoimatta jääminen päättynyt. Syväkeräysastiat ovat investointeina kalliita ja samaisessa selvityksessä ei löytynyt kuka rahoittaisi kyseiset astiat. Jos

asukas-, käyttäjäpohja kasvaa voi kyseinen ratkaisu syntyäkin. Investointiherkkyyttä kasvattaa myös kiristyvät jätehuollon lainsäädännön muutokset.

## **Nettipalvelut (älykäs Henna)**

Hennan kaupunginosan alue on infran rakentamisen yhteydessä varustettu Nivos Oy:n valokuituvalmiudella.

## **Autovuokrauspalvelu**

Hankkeessa on selvitetty yhteiskäyttöauton mahdollisuutta. Orimattilan kaupunki ja Blox Car yrityksen kanssa on hankeaikana mahdollistanut yhteiskäyttöauton käyttömahdollisuutta. Asia ei hankkeen jälkeen ole ollut esillä.

## **Lähiuokapalvelut**

Lähiuokapalvelut on ollut osa hankkeiden kokonais selvitystä. Jotta palvelu voi syntyä tarvitaan asukas pohjaa nykyistä enemmän. Palvelun mahdollistumiseksi tarvitaan eri palveluiden yhtäaikaista keskittymä, jossa yhteydessä nk. konttikauppa ratkaisuna voisi tulla kyseeseen.

### **3.4 Markkinointi ja viestintä**

Hennan markkinointia on toteutettu pääpainotteisesti Hennan kehittämiseen liittyvien hankkeiden aikana. Suurimmillaan se on ollut vuonna 2018, jolloin Hennalla on ollut oma henkilöresurssi ja vuoden markkinointibudjetti. Tämän jälkeinen aika on ollut satunnaista, ilman budjettia ja resursseja olevaa aikaa.

Tänä päivänä Hennan markkinointi näkyy Hennan kohdalla E75 perinteisin tienvarsi mainoksina (2 kpl). Vuoden 2023 talousarviossa on varaus yhden taulun päivittämistä led- jättiscreen ratkaisulla markkinoinnin tehostamiseksi.

Parhaillaan on menossa myös kehitysaskleet koko kaupungin markkinoinnin, viestinnän ja ilmeen parantamiseksi. Somenäkyvyyden lähtötilanneanalyysiin ja sen kehittämiseen sekä elinkeinotoimen, tonttien markkinointiin on ostopalveluin valitut yhteistyökumppanit. Lisäksi menossa on brändin, ilmeen uudistaminen, jonka jälkeen uusiutuvat kotisivut, jossa osiossa myös Hennan osuus tulee päivitettyksi.

### 3.5 Taloudellinen toteuma

Hennan taloudellisia panostuksia on seurattu hankkeen alusta lähtien karkealla tasolla. Kustannuseuranta ei pidä sisällään kaikkia käyttötalouden menoja kuten henkilöstömenoja tai muita sellaisia menoja, joita ei ole erikseen tiliöity hankkeelle kuuluvaksi.

Vuoden 2019 loppuun mennessä hankkeen emokaupungin kustannukset olivat n. 14,5 milj. euroa ja tulot 750 000 euroa. Kustannukset koostuivat erilaisista hanke-, suunnittelu-, investointi- ja käyttömenoista.

Vuosina 2020 – 2022 Hennan alueelle tehdyt emokaupungin investoinnit ovat yhteensä 0,8 milj. euroa ja tulot 32 000 euroa. Emokaupungin kustannusten yhteissumma on siten 15,3 milj. euroa ja tulojen 783 000 euroa.

Muuhun suunnitteluun on kaupungilla kulunut n. 100 000 euroa. Suunnittelumäärärahoilla on tehty mm. Alueen osayleiskaavaa, liikenne-ennusteita, pinta- ja pohjavesiselvityksiä ja Henna ensimmäistä asemakaava sekä koulun ja päiväkodin suunnittelua alueelle.

Maanhankintaan kaupungilla on kulunut n. 2,1 milj. Euroa. Maanmyyntituloja on kertynyt yli 70 000 euroa.

Katujen ja yleisten alueiden toteutukseen sekä maankaatopaikan perustamiseen on kulunut n. 8,3 milj. euroa. Suurimmat menoerät olivat kevyen liikenteen silta sekä asemaan liittyvät rakennustyöt n. 3 milj. euroa sekä Hennan bulevardin n. 2,8 milj. euroa. Lisäksi Länsirinteen asemakaavan mukaisten katujen toteuttamiseen oli kulunut n. 1,8 milj. Euroa.

Vuosina 2020–2022 katujen rakentamiseen on kulunut 0,4 milj. euroa, Länsi-Orimattilan päiväkodin perustuksiin ja pihatöihin sekä irtaimistoon 0,4 milj. euroa. Vuosittain päiväkodin parakkivuokrat käyttötaloudessa ovat 130 000 euroa.

Vuoden 2019 loppuun mennessä Vesi Oy:n kustannukset alueen osalta ovat olleet n. 3 milj. euroa sisältäen Hennan alueen vesihuollon ja Herrala-Salpakangas vesi- ja viemäriverkoston rakentamiskulut. Liittymismaksujen osuus on ollut n. 30 000 euroa. Vesilaitokselle Hennasta aiheutuneet kustannukset ovat n. 10 000 euroa. Vuonna 2022 on tehty Timjamikuja ja Neilikkakuja, joiden kustannukset ovat 160 000 euroa.