

26.04.2023

Diaarinumerot

861/03.04.04.04.16/2022

887/03.04.04.04.16/2022

947/03.04.04.04.16/2022

**Asia**

Asemakaavan hyväksymistä koskevat valitukset

**Valittajat**

1. Jorma Heikkilä, Kari-Markku Karjalainen, Riitta Karjalainen ja Paavo Palokangas
2. Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
3. Eeva Aarrevaara

**Päätös, josta valitetaan**

Orimattilan kaupunginvaltuuston päätös 14.3.2022 § 15

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Prisman asemakaavan muutoksen A198, jolla muodostuu korttelit 102 ja 107 sekä niihin liittyviä katualueita.

**Käsittely hallinto-oikeudessa****Vaatimukset hallinto-oikeudessa**

1. Jorma Heikkilän ym. valitus

Orimattilan kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

Kyseessä on voimassa olevan asemakaavan AL-alueen muuttaminen autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Päätöschdotus on sisältänyt ainoastaan kaavamuutoksen hyväksyttämisen, vaikka se olisi tullut laatia siten, että päätöksentekijät voivat valita voimassa olevan kaavan ja kaavamuutoschdotuksen välillä.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 3.6.2019 allekirjoitettavaksi kaavan käynnistämissopimuksen, jossa Hämeenmaan Kiinteistöt sitoutuu maksamaan kaavan laatimisen kustannukset, vaikka kaavatyö ei johtaisi kaavamuutokseen. Menettely ei mahdollista puolueetonta päätöksentekoa.

Kaavamuutos ei tue ELY-keskuksen lausunnossa edellytetyllä tavalla Erkontiehen tukeutuvien valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen ympäristöjen luontevaa yhdistämistä keskustan keskeisellä liikepaikalla. Suljettava katuosuus tulisi Hämeenmaan kiinteistön hallintaan eikä vanhan tielinjan säilymisestä edes visuaalisesti avoimena ole takeita. Laaja rakentamaton pysäköintialue isoa liikerakennusta vastapäätä heikentää kaupunkikuvan hahmottamista. Vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön tulisi arvioida monipuolisemmin myös kaavaratkaisun heikkoudet tunnustaen. Lahden kaupunginmuseon näkemyksen mukaan kaavamuutoksen ratkaisut heikentävät Erkontiehen liitettyjen historiallisten arvojen säilyttämistä.

Kaavamuutosta koskevissa lausunnoissa on todettu muun ohella, että Erkontien linjaus on säilynyt keskeisenä piirteenä Orimattilan taajamassa alkuvaiheesta alkaen. Tärkeintä onkin säilyttää nykyinen taajaman osia yhdistävä näkymä. Erkontie on Orimattilan pääväylä. Tulevan laajennuksen pitää sopeutua maalaiskaupungin pääraitin mukaan eikä päinvastoin. Voimassa olevan kaavan mukaan parkkipaikka on väliaikainen. Keskustan aukioittaminen ei ole kaupunkirakentamista. Erkontien itäpuoli on jo vuosikymmenien ajan ollut yleisilmeeltään yhtenäinen harjakattoisten liike- ja asuinrakennusten reunustama. Erkontien kaventaminen muuttaa kaupungin yleisilmettä ja toimivuutta radikaalisti. Lausunnoista ilmenee, että voimassa oleva asemakaava on merkityksellinen korttelin säilyttämiseksi liike- ja asuinrakennuskorttelina.

## 2. Lahden kaupunginmuseon / Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon valitus

Orimattilan kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

Nykyinen Erkontie on Orimattilan pitäjän läpi kulkenut vanha maantie, jonka varrelle Orimattilan kirkonkylän hallinnolliset ja kaupalliset palvelut ovat historiallisesti muodostuneet. Entisen nimensä Kirkkotie mukaisesti se johtaa Orimattilan kirkolle. Erkontien pohjoispäässä sijaitseva Orimattilan kirkonmäki ympäristöineen on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Museovirasto, RKY 2009). Erkontien pohjoisosa ja eteläiset osat ovat maakunnallisesti arvokasta Orimattilan kirkonkylän aluetta (Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014). Asemakaava-alue sijoittuu näiden alueiden väliin. Koko Erkontie, siis myös kaavoitettavan alueen osalta, on paikallisesti arvokkaaksi inventoitu kylän raitti (Orimattilan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Hämeen ympäristökeskus 2005). Vanhalla tielinjauksella, jota Erkontie edustaa, on historiallinen merkitys yhtenä Orimattilan keskustan identiteettitekijänä. Vaikka suunnittelualueen yhden korttelin rakennuskanta on vuosikymmenten saatossa muuttunut mittakaavaltaan siten, ettei itse S-Marketin rakennus kannaa kaupunkikuvallisia arvoja, on Erkontien pohjois- ja eteläosien arvokkaat kulttuuriympäristöt yhdistävä, paikallisesti arvokkaaksi todettu kylän raitti säilynyt läpi eri aikojen ja muutosten. Kirkonkylän kulttuuriympäristön kehitysvaiheiden ajallisen jatkuvuuden ja kaupunkikuvan hahmottumisen kannalta sen säilyttäminen tulevaisuudessakin on olennaista.

Erkontien toisella puolen sijaitsevan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelin yhdistäminen Prismaan ja muuttaminen pysäköintialueeksi johtaa Erkontien historiallisen tielinjan katkaisemiseen ja entisen liikerakennusten reunustaman kylänraitin muuttumiseen automarketin parkkipaikaksi, mikä on mittava kaupunkikuvallinen muutos Orimattilan kirkonkylän kulttuuriympäristössä. Kaavamääräykset mahdollistavat Prisman sisäänkäyntikatoksen rakentamisen nykyisen tielinjauksen kohdalle eikä selkeää kaavamääräystä tielinjauksen säilymisestä ja jalankulkuväylästä ole. Myös tien poikki sijoitettu tori katkaisee yhteyden. Havainnekuvat osoittavat Erkontien katkeavan ja tielinjauksen häviävän myös visuaalisesti. Kaavaselostuksen väitteet ja vastineet mielialoihin siitä, että Erkontien linjaus säilyy visuaalisesti avoimena, ovatkin ristiriidassa kaavakartan määräysten ja havainnekuvien kanssa. Prismen laajennus on osoitettu rakennettavaksi kiinni tielinjaan. Verrattuna naapuritontin liikerakennuksen sijoitukseen tielinjaan nähden kaupunkikuvallinen vaikutus on merkittävä. Julkisivun kaavamääräykset eivät pelasta asiaa. Kaavakartta on myös erittäin tulkinnanvarainen Prismen edustan kohdalla, ja on epäselvää tarkoittaako siihen merkitty Erkontien raidoitus lainkaan pp-kaavamääräystä eli yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattua alueen osaa. Kaavakartalle on piirretty raidoitus, mutta kyseiselle kaavamääräykselle kuuluva merkintä pp ja vahvistettu reunaviiva puuttuvat.

Kaavamuutoksen hakija Hämeenmaan Kiinteistöt Oy on käyttänyt S-Marketia vastapäistä tonttia väliaikaisella luvalla parkkialueena. Kaupunkisuunnittelussa ja kaavaratkaisuissa ei voida lähteä siitä, että väliaikaisratkaisulla ja niiden aiheuttamalla hajanaisuuden tilalla perustellaan kaupunkikuvan heikentämistä pysyvästi.

Rakennetun ympäristön selvitys (FCG 2019) antaa kattavat lähtötiedot, mutta sen perusteella olisi pitänyt selvittää ja arvioida kaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Kaavamuutoksen vaikutukset ulottuvat kaavamuutoksen kohteena olevia tontteja laajemmalle alueelle. Myös kylänraitin tunnistetut paikalliset arvot on otettava huomioon. Kaavamuutoksen merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ei ole tosiasiallisesti selvitetty ja arvioitu, eikä siten myöskään otettu huomioon asemakaavan sisältövaatimusten edellyttämällä tavalla. Historialliset tielinjaukset ovat merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön elementti rakennuskannan ja muiden rakenteiden ohella, eikä niiden arvoa ja merkitystä voi vaikutusten arvioinnissa sivuuttaa.

Elinkeinoelämän kilpailuasetelmien muutokset voivat johtaa kehitykseen, jossa yksityiset liikkeenharjoittajat joutuvat lopettamaan toimintansa kannattamattomana. Tällöin toimitiloja tai kokonaisrakennuksia jää tyhjilleen vaille käyttöä, millä on merkittäviä välillisiä vaikutuksia kirkonkylän ja pienten kaupunkien keskusta-alueiden rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön.

### 3. Eeva Aarrevaaran valitus

Asemakaavaa on muutettava siten, että Erkontien linjaus säilytetään nykyisellä paikallaan katualueena ja liikerakennuksen rakennusala pysyy nykyisen liikerakennuksen julkisivun linjassa eikä laajennu siitä kulkuväylän suuntaan. Alueiden osat tulee merkitä selkeästi siten, ettei alueiden käyttötarkoituksesta jää tulkinnanvaraa.

Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen ja liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen on käsitelty kaavaselostuksessa puutteellisesti käyttämättä mitään muuta menetelmää kuin sanallista suppeaa arviointia. Katutilaan kohdistuvat muutokset olisi tullut esittää havainnekuvin sekä selvittää, miten niiden negatiivisia ympäristökuvallisia vaikutuksia aiotaan lievittää. Asemakaavan taustaksi laadittu Rakennetun ympäristön selvitys – Erkontien ympäristö ei ole varsinainen rakennetun ympäristön inventointi eikä siinä ole arvioitu alueen rakennuksia tai maisemaa. Vaikutusten arvioinnissa olisi tullut käsitellä Prismen rakentamisen vaikutus kaava-alueen pohjoispuoleiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen Orimattilan kirkonmäen alueeseen sekä muihin kaupallisiin palveluihin Orimattilan keskustassa ja keskustan yleiseen elinvoimaisuuteen.

Asemakaavamuutoksella katualueen linjausta on muutettu kiertämään Prismalle osoitettu pysäköintialue. Nykyisen Erkontien linjaus osoitetaan puutteellisella merkinnällä ohjeellisena alueen osana, mikä ei turvaa Erkontien historiallisia arvoja riittävällä tavalla. KM-1-alueen koillispuolella olevalta viivoitetulta alueelta (osa LPA-aluetta) puuttuu kirjainmerkintä, joka osoittaisi alueen käyttötarkoituksen. Lisäksi samalle alueelle kohdistuu merkintä ”ohjeellinen rakennusala, jolle saa katoksen”.

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Puistotiehen ja valtakunnallisesti arvokkaaseen Orimattilan kirkonmäen alueeseen. Orimattilan kirkonmäki, kirkko, seurakuntakoti, pappila, hautausmaa, pitäjänmakasiini sekä raitin asuin- ja liikerakennukset muodostavat kokonaisuuden, jossa perinteisen 1900-luvun alkupuolen kirkonkylän ilme on hyvin säilynyt. Orimattilan rakennetun kulttuuriympäristön selvitysraportissa mainitaan paikallisesti arvokkaana kohteena nro 86 Kylän raitti, joka sisältää asemakaava-alueen Erkontien osuuden. Historiallisilla teillä on suuri merkitys osana kulttuuriympäristöä. Teiden arvo liittyy niiden rakenteisiin, asemaan maisemassa sekä välilliseen vaikutukseen esimerkiksi talouteen ja kulttuuriin (Museoviraston ohje Historialliset tiet 2017). Erkontie edustaa maakunnallista tietä, koska se on toiminut aiemmin Helsingin ja Lahden välisenä valtatieenä, niin sanottuna vanhana nelostienä, joka on kulkenut silloisen Orimattilan kirkonkylän läpi nykyisellä paikallaan. Kirkonkylä on syntynyt nykyisen Erkontien varteen ja muodostanut kyläraitin, joka on historiallisesti alueen yhdyskuntarakenteen keskeinen tekijä. Erkontien poistaminen katualueena alkuperäiseltä paikaltaan hävittää alueen rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja. Orimattilan keskustan alueella voimassa olevassa yleiskaavassa

Erkontien linjaus on esitetty nykyisellään. Hyväksytyllä asemakaavalla on ennakkotapauksen merkitys suhteessa vastaavanlaiseen alkuperältään kirkonkylän raitinvarren rakentamiseen pohjautuviin maaseututaajamiin.

## Lausunnot ja selitykset

Orimattilan kaupunginhallitus on antanut lausunnon.

Jorma Heikkilä, Kari-Markku Karjalainen, Riitta Karjalainen ja Paavo Palokangas ovat antaneet selityksen.

Lahden kaupunginmuseo on antanut selityksen.

Eeva Aarrevaara on antanut selityksen.

## Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus hylkää valitukset.

### Perustelut

Menettelyä koskevat valitusperusteet (Jorma Heikkilän ym. valitus)

Kaupunginvaltuuston kokouksessa 14.3.2022 §:n 15 kohdalla kaupunginhallitus on esittänyt kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy Prisman kaavamuutoksen, kaava A198. Kaavamuutoksen hyväksyminen ja voimaantulo tarkoittaa sitä, että alueella aiemmin voimassa ollut kaava lakkaa olemasta voimassa. Päätöksentekomenettely ei ole ollut lainvastainen sen vuoksi, että pohjaehdotuksena on ollut kaavamuutoksen hyväksyminen.

Maankäyttösopimuksissa ei voida kuntaa sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Valtuutettujen puolueettomuuden ei voida katsoa vaarantuneen hyväksytyin kaavan käynnistämissopimuksen vuoksi. Päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä valituksessa esitetyin perustein.

### Kaavan sisällöllinen lainmukaisuus

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

#### Kaavaratkaisu

Kaavamuutosalue sijaitsee Orimattilan keskustassa, Lahdentien ja Torinkulman välissä Erkontien varrella. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa S-marketin laajentaminen Prismaksi.

Kaavamuutoksella Erkontien länsipuolelle kortteliin 0102 on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1). Sitä vastapäätä Erkontien itäpuolelle on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA). Niiden eteläpuolelle osin nykyisen Erkontien katualueen päälle on osoitettu tori. Kaava-alueelle sijoittuva osuus Erkontiestä sisältyy autopaikkojen korttelialueeseen. Nykyisen kadun kohdalle eli suunnitellun uudisrakennuksen ja paikoitusalueen väliin on tehty viivamerkintä, jonka tarkoitusta ei ole selvitetty kaavamääräyksiä ja -merkintöjä koskevassa osiossa. Viivoitettu alue on nimetty Erkontieksi, jolla kaavan mukaan tarkoitetaan kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimeä. Uusi Erkonkaari-niminen katu on osoitettu kulkemaan parkkipaikan itä- ja eteläpuolitse Erkontieltä Puistotielle. Kaavamuutoksella Erkontien itäpuolelle voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen rakennusoikeutta poistuu 4 200 k-m<sup>2</sup> ja liikerakennusten korttelialueen (KM-1) rakennusoikeus kasvaa 2 000 m<sup>2</sup>. Liikerakennuksen rakennusala on laajennettu Erkontien suuntaan ja rakennus on rakennettava kiinni nykyisen Erkontien katualueen rajaan.

KM-1-aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan uudisrakennusten massoittelemisen ja julkisivujen tulee sopeutua kaupunkikuvaan. Yli 20 metriä pitkiä yhtenäisiä julkisivupintoja tulee jaotella porrastuksilla, aukotuksilla ja materiaalieroilla, jotta rakennus sopeutuu mittakaavaltaan ympäristöönsä. Erkontien puoleista julkisivua on elävöitettävä näyteikkunoilla tai vitriineillä. Julkisivun päävärin tulee olla vaalea. Kaavan yleismääräysten mukaan rakennuksen pääjulkisivua korkeampia mainostorneja ei saa rakentaa. Korttelin 0102 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL) uudisrakennuksissa osalla julkisivuista pintamateriaalina tulee olla rappaus. Huoltopihat tulee aidata kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

#### Selvitysten riittävyys ja vaikutusten arviointi

Kaavaselostuksessa on arvioitu suunnitellun rakentamisen vaikutuksia muun ohella ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön sekä elinkeinoelämän

toimivan kilpailukyvyyn kehittymiseen. Erkontien ympäristön rakennetusta kulttuuriympäristöstä on laadittu erillinen selvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 12.9.2019). Kaavaselostus sisältää valokuvia kaava-alueesta sekä havainnekuvat kaava-alueesta parkkipaikan suunnasta sekä Erkontien näkymästä pohjoiseen.

Ottaen huomioon kaavamuutoksen vähäisen vaikutuksen liikerakennusten kokonaisrakennusoikeuden määrään kaava-alueella, kaavan vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen on arvioitu kaavaselostuksessa riittävästi. Ottaan huomioon kaavamuutoksen tarkoitus sekä kaava-alueen koko ja sijoittuminen keskusta-alueelle hyvien liikenneyhteyksien varrelle, hankkeen vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen ei ole ollut syytä tarkemmin selvittää. Tehtyjen selvitysten perusteella on arvioitavissa riittävällä tarkkuudella suunnitellun rakentamisen vaikutukset muun ohella maisemaan ja rakennettuun ympäristöönsä ja se täyttääkö hyväksytty asemakaava maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavalle asettamat sisältövaatimukset. Asemakaava perustuu siten riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

#### Yleiskaavan ohjausvaikutus

Kaavahierarkiassa yleispiirteisissä kaavoissa tehdyt maankäytölliset ratkaisut on otettava yksityiskohtaisessa kaavoituksessa kaavan laatimisen perustaksi. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehdyistä maankäyttöä koskevista perusratkaisuista voidaan asemakaavatasolla poiketa, mutta vain rajoitetusti. Asemakaavamuutoksella Erkontien linjausta on muutettu ennen sen yhdistymistä Puistotiehen. Kysymys on vähäisestä muutoksesta yleiskaavassa osoitettuun tien sijaintiin ja muutokselle on esitetty kaavan tavoitteisiin liittyvä rakennusoikeuden uudelleen sijoitteluun ja liikenteen järjestämiseen perustuva hyväksyttävä syy. Yleiskaava on ollut riittävällä tavalla ohjeena muutettaessa asemakaavaa.

#### Erkontien kulttuurihistorialliset arvot

Suunnitellun Prisman rakennuksen ja autopaikkojen korttelialueen välinen Erkontieksi nimetty alue rajautuu etelässä toriin ja pohjoisessa Puistotiehen. Sille sijoittuu katoksen ohjeellinen rakennusala. Kaavamerkinnöin on kielletty ajoneuvoliittymän järjestäminen Erkontieltä Puistotielle. Kaavamerkintöjä ei ole pidettävä oikeusvaikutuksiltaan epäselvinä yksinomaan siitä syystä, ettei kaavakarttaan tehdyille viivamerkinnälle ole kaavassa omaa selitystä.

Keskusta-Virenojan osayleiskaavassa 2020 kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta. Kaava-alueen etelä- ja pohjoispuoliset alueet Erkontien ympäristössä on yleiskaavassa osoitettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi. Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 Puistotien pohjoispuolella sijaitseva Orimattilan kirkonmäki on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (kmv, RKY). Kaava-alueen pohjois- ja eteläpuolelle sijoittuu Orimattilan kirkonkylän maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöalueita.

Erkontien rakennetun ympäristön selvityksen mukaan Erkontien raitti on kaupunkikuvallisesti kiinnostava ja historiallisesti kerrostunut kirkonkylän pääväylä, josta on selkeästi eroteltavissa kirkonkylän kehityksen ajalliset vaiheet. Erkontien pohjoisin osuus kirkolta Puistotielle on suhteellisen autenttisenä säilynyt kylänraitti. Orimattilan kaupallinen keskusta sijaitsee Erkontien Puistotien ja Palojoen välisellä osuudella. Erkontien itäpuolinen osa muodostuu Puistotien risteyksestä avautuvasta pysäköintialueesta, 1950-luvun liikekiinteistöistä laajennuksineen ja kaupungintalosta puistoineen. Länsipuolta taas hallitsevat suuremman kokoluokan marketit, S-market ja liikekeskus Orimatti. Aivan Palojoen rannassa sijaitsee 1950-luvun liikerakennus. Orimattilan kirkonkylä on kaupunkimainen ympäristö, joka ei tällä hetkellä muodosta selkeää yhtenäistä kokonaisuutta: Kirkonkylä muodostuu pienistä, pitäjän historialliseen kehitykseen nivoutuvia osista, joiden väliin sijoittuu uudisrakentamista. Markettien ja kauppakeskuksien mittakaava rikkoo paikoin Erkontien raitin varren massoittehua.

Asemakaavamuutoksen mahdollistama S-marketin laajentaminen Prismaksi ja kaavassa osoitetut liikennejärjestelyt muuttavat lähiympäristön kaupunkikuvaa. Liikerakennuksen itäpuolelle sijoittuva osuus Erkontiestä jää jalankulkuväyläksi ja erottuu siten muusta Erkontiestä. Prismen laajennus rajaa osin näkymiä Erkontieltä pohjoisen suuntaan, mutta näköyhteys Erkontien väylän yli Puistotien pohjoispuolelle säilyy ja pysäköintialueen yli aukeaa näkymä kirkon suuntaan. Saadun selvityksen mukaan Erkontien ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmat alueet sijaitsevat kaava-alueen pohjoispuolisella valtakunnallisesti arvokkaalla Orimattilan kirkonmäen alueella sekä kaava-alueen eteläpuoleisella alueella, joka on Orimattilan kirkonkylän maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaavamuutosalue on osa Orimattilan kuntakeskusta, jossa sijaitsee ennestään eri aikakausina rakennettuja rakennuksia ja muun muassa suurempia marketteja ja joka ei muodosta kaupunkikuvallisesti yhtenäistä kokonaisuutta. Kaavassa osoitettu Erkontien väylä toimii nykyisin kadunvarsiparkkipaikkoina. Saadun selvityksen perusteella kaava-alueeseen sisältyvään Erkontien ympäristöön ei liity erityisiä kaupunkikuvallisia tai rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja. Kun näiden seikkojen lisäksi otetaan huomioon se seikka, että Erkontietä halkoo vilkasliikenteinen Puistotie, kirkolta alkava historiallinen kylänraitti ei myöskään muodosta sellaista kokonaisuutta, että Erkontie olisi suunnitellun liikerakennuksen ja torin kohdalla tullut ehdottomasti säilyttää nykyisessä muodossaan. Kaavassa on annettu määräyksiä liikerakennusten julkisivujen ympäristöön soveltuvuudesta. Havainnekuvien perusteella Prismen rakennus ja parkkipaikka soveltuvat riittäväällä tavalla ympäristöönsä. Edellä mainituilla perusteilla kaava ei ole rakennetun ympäristön vaalimista ja siihen liittyvien erityisten arvojen hävittämiskieltoa koskevan asemakaavan sisältövaatimuksen vastainen.



## Hallinto-oikeuden loppujohtopäätös

Kaupungilla on itsehallintonsa puitteissa oikeus päättää siitä, millainen kaava alueelle laaditaan. Valtuuston hyväksymää lainmukaista kaavaa ei voida kumota sillä perusteella, että valittajien käsityksen mukaan alueelle olisi tarkoituksenmukaisempaa laatia osin toisenlainen kaava. Kaava ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

## Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Maankäyttö- ja rakennuslaki 54 § 1 mom

Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 § 1 mom

Hallintolaki 6 §

Kuntalaki 97 § 1 mom ja 135 §

## Päätöksen tiedoksianto

Päätös on annettu julkipanon jälkeen päätöksen ensimmäiseltä sivulta ilmenevänä antopäivänä.

## Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla kunnallisvalituksin korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (julkipanon jälkeen).

## Hallinto-oikeuden kokoonpano

Esittelijäjäsen Maria Kuusinen

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Paula Pihlava, Ria Savolainen ja Maria Kuusinen.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

**Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu**

Päätös

Jorma Heikkilä

Hallintolain 56 §:n 2 momentin mukaan valituskirjelmän ensimmäisen allekirjoittajan Jorma Heikkilän on ilmoitettava tiedoksisaannista kirjelmän muille allekirjoittajille. Jos hän tämän laiminlyö, hän on mainitun lain 68 §:n mukaan velvollinen korvaamaan laiminlyönnistä aiheutuneen vahingon sikäli kuin se laiminlyönnin laatuun tai muihin olosuhteisiin katsoen harkitaan kohtuulliseksi.

Oikeudenkäyntimaksu: 270 euroa, laskutetaan myöhemmin

Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Oikeudenkäyntimaksu: maksutta, tuomioistuinmaksulaki 8 §

Eeva Aarrevaara

Oikeudenkäyntimaksu: 270 euroa, laskutetaan myöhemmin

Jäljennös

Orimattilan kaupunginhallitus

Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Tiedoksi

Hämeenmaan Kiinteistöt Oy

Ympäristöministeriö, sähköpostitse

mak

**Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot**

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA

Puhelinnumero: 029 56 42210

Faksi: 029 56 42269

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/>

Puhelujen hintatiedot: 029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa puhelusta peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla <https://oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/>

### VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

#### Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n 1 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeää saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

#### Valitusaika

Hallinto-oikeuden päätös on annettu julkipanon jälkeen. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen antopäivästä**, sitä päivää lukuunottamatta.

#### Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

#### Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

## Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Valitus liitteineen voidaan toimittaa sähköisen asiointipalvelun kautta. Asiointipalvelun kautta toimitettua valitusta tai sähköpostitse toimitettua valitusta ei tarvitse toimittaa paperimuodossa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

### Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot:

<b>Postiosoite:</b>	Korkein hallinto-oikeus PL 180, 00131 Helsinki
<b>Sähköposti:</b>	korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi
<b>Käyntiosoite:</b>	Paasivuorenkatu 3, 00530 Helsinki
<b>Puhelin:</b>	029 56 40200
<b>Faksi:</b>	029 56 40382
<b>Aukioloaika:</b>	arkipäivisin klo 8.00 – 16.15

**Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:**  
[https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/#/](https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/)