

Orimattilan kirjaston sijainti- selvitys

SIJAINTISELVITYS

Orimattilan kaupunki

Johannes Jutila, Taneli Heikkilä

6.9.2023

P47787

Sisällys

Orimattilan kirjaston sijaintiselvitys.....	4
1 Johdanto.....	4
1.1 Työn tausta ja tarkoitus.....	4
1.2 Menetelmät ja aineistot.....	4
1.3 Tulokset ja niiden hyödyntäminen	4
2 Sijaintivaihtoehdot.....	5
2.1 VE0/VE0+: Kirjasto nykyisellä sijainnilla, nykyisessä rakennuksessa (VE0) tai uudisrakennuksena (VE0+).....	10
2.1.1 Sijaintivaihtoehdon yleiskuvaus	10
2.1.2 Sijaintivaihtoehdon arviointi nykyisellä sijainnillaan nykyisessä rakennuksessa, VE0	12
2.1.3 Sijaintivaihtoehdon arviointi nykyisellä sijainnillaan uudisrakennuksena, VE0+	13
2.2 VE1: Kirjasto kaupungintalon yhteyteen.....	14
2.2.1 Sijaintivaihtoehdon yleiskuvaus	15
2.2.2 Sijaintivaihtoehdon arviointi kirjaston sijoittuminen kaupungintalon yhteyteen, VE1 17	
2.3 VE2: Kirjasto uuden koulukeskuksen yhteyteen Pappilantielle	18
2.3.1 Sijaintivaihtoehdon yleiskuvaus	20
2.3.2 Sijaintivaihtoehdon arviointi kirjaston sijoittuminen uuden koulukeskuksen yhteyteen Pappilantielle, VE2.....	22
2.4 VE3: Kirjasto osana taiteen ja kulttuuritoiminnan keskusta, paikka Kehräämö	23
2.4.1 Sijaintivaihtoehdon yleiskuvaus	24
2.4.2 Sijaintivaihtoehdon arviointi kirjaston sijoittuminen osaksi taiteen ja kulttuuritoiminnan keskusta, paikka Kehräämö, VE3.....	27
3 Vaihtoehtojen vertailu	27
4 Johtopäätökset ja suositukset	29

6.9.2023

HT

*FCG Finnish Consulting Group Oy ("FCG") on laatinut tämän raportin FCG:n asiakkaan ("Asiakas") toimeksianton ja ohjeiden mukaisesti. Tämä raportti on laadittu FCG:n ja Asiakkaan välisen sopimuksen ehtojen mukaisesti. **FCG ei ole vastuussa tästä raportista tai sen käytöstä suhteessa mihinkään muuhun tahoon kuin Asiakkaaseen.***

Tämä raportti voi perustua kokonaan tai osaksi kolmansien osapuolten FCG:lle antamiin tietoihin tai julkisiin lähteisiin ja näin ollen tietoihin, joihin FCG:llä ei ole ollut vaikutusmahdollisuuksia. FCG toteaa nimenomaisesti, ettei sillä ole vastuuta sille annettujen virheellisten tai puutteellisten tietojen perusteella.

Kaikki oikeudet (mukaan lukien tekijänoikeudet) tähän raporttiin kuuluvat FCG:lle, tai Asiakkaalle, mikäli niin on sovittu FCG:n ja Asiakkaan välillä. Tätä raporttia tai sen osaa ei saa muokata tai käyttää uudelleen toiseen tarkoitukseen ilman FCG:n kirjallista lupaa.

Orimattilan kirjaston sijaintiselvitys

1 Johdanto

1.1 Työn tausta ja tarkoitus

Orimattilan kaupungin on käynnistänyt kirjaston hankesuunnittelun keväällä 2023. Työtä varten kaupunki on osana hankesuunnittelun taustaselvityksiä tilannut kirjaston sijaintiselvityksen. Selvityksen tarkoituksena on kartoittaa ja arvioida kirjaston potentiaaliset sijainnit päätöksentekoa varten.

Sijaintiselvityksen pohjalta kaupungilla on mahdollisuus arvioida eri sijaintivaihtoehtojen vaikutuksia ja tehdä perusteltu päätös, minne kirjastoa aletaan tarkemmin suunnitella.

1.2 Menetelmät ja aineistot

Työ pohjautuu asiantuntijatyöhön, jossa annettujen lähtötietojen, maastokäynnin ja johtavien viranhaltijoiden kanssa käytyjen keskusteluiden pohjalta on syntynyt näkemys potentiaalisista sijaintivaihtoehdoista. Selvityksen ovat laatineet Johannes Jutila (arkkitehti SAFA, ARK 1813) ja Taneli Heikkilä (arkkitehti SAFA, KTM). Valokuvaukset on suoritettu maastokäynnin yhteydessä selvityksen laatijoiden toimesta.

Lähtötietoina ovat toimineet kirjaston alustava tarveselvitys sekä muut saatavilla olleet selvitykset ja suunnitelmat kuten asemakaavat. Maastokäynnillä tarkastettiin alustavasti ehditut sijaintivaihtoehdot. Maastokäynnin lisäksi kirjaston sijaintivaihtoehdoista on keskusteltu kaavoituspäällikön, kirjasto- ja kulttuuritoimenjohtajan ja toimitilajohtajan kanssa.

Jokaisesta sijaintivaihtoehdosta on laadittu yleispiirteinen sijaintivaihtoehdon kuvaus, jonka jälkeen kustakin sijaintivaihtoehdosta on laadittu arviointi kolmen tarkastelulähtökohdan kautta; alueellinen eli kaupunkirakenteellistasoinen, paikallinen eli tonttitasoinen ja toiminnallinen eli tilatasoinen tarkastelu. Tarkastelun tuloksena on muodostettu vaikutusten arviointitaulukko, joka avaa kunkin sijaintivaihtoehdon positiivisia ja negatiivisia vaikutuksia.

1.3 Tulokset ja niiden hyödyntäminen

Sijaintivaihtoehtojen tarkastelun pohjalta on mahdollista muodostaa selkeä käsitys mitä vaikutuksia jatkotyöhön valittavalla sijainnilla on kokonaisratkaisun kannalta.

2 Sijaintivaihtoehdot



Kuva 1. Sijaintivaihtoehdot opaskartalla. Karttapohja: Lahden kaupunki, 2023.

Tämän selvitystyön yhteydessä on valikoitunut neljä eri sijaintivaihtoehtoa kirjastolle; VE0 kirjasto nykyisellä sijainnilla, VE1 kirjasto kaupungintalon yhteydessä, VE2 kirjasto Pappilantiellä osana uutta koulukeskusta ja VE3 Kehräämö.

6.9.2023

HT



Kuva 2. VEO, kirjaston säilyminen nykyisessä sijainnissa. Ortoilmakuva: MML.

VEO vaihtoehto pitää sisällään tarkastelun nykyiseen rakennukseen sijoitettuna tai vaihtoehtoisesti uudisrakennukseen sijoittuminen nykyisellä sijainnilla. VEO vaihtoehdossa painotuvat kirjaston ja taidemuseon yhteistyömahdollisuudet ja toimintojen keskinäinen tukeminen.



Kuva 3. VE1, kirjaston sijoittuminen kaupungintalon yhteyteen. Ortoilmakuva: MML.

VE1 vaihtoehdossa tarkastellaan kirjaston sijoittumista kaupungintalon yhteyteen uudisrakennuksena. Vaihtoehdossa painottuu yhden luokun periaate palvelupisteen osalta. Vaihtoehto voisi mahdollistaa palvelupisteen monipuolisemman palvelutarjonnan sekä laajemman aukioloajan myös tavallisen virka-ajan ulkopuolelle.



Kuva 4. VE2, kirjaston sijoittuminen osaksi uutta koulukeskusta. Ortoilmakuva: MML.

VE2 vaihtoehdossa tarkastellaan kirjaston sijoittumista Pappilantielle. Vaihtoehdon lähtökohdana on kirjaston sijoittuminen uuden koulukeskuksen yhteyteen. Vaihtoehdossa painottuu monitoimitilojen yhteiskäyttömahdollisuudet sekä yhteistyö kirjaston ja koulutoimen välillä.



Kuva 5. VE3, kirjaston sijoittuminen Kehräämön. Ortoilmakuva: MML.

VE3 vaihtoehdossa tarkastellaan kirjaston sijoittumista Kehräämön osaksi taiteen ja kulttuuritoiminnan keskusta. Vaihtoehdon lähtökohtana on kirjaston sijoittuminen olemassa olevaan rakennukseen. Vaihtoehto toisi uutta toiminnallista sisältöä Kehräämön alueelle ja siten parantaisi alueen vetovoimaa ja loisi uusia kehittämismahdollisuuksia.

2.1 VE0/VE0+: Kirjasto nykyisellä sijainnilla, nykyisessä rakennuksessa (VE0) tai uudisrakennuksena (VE0+)



Kuva 6. Nykyinen punatiilinen kirjastorakennus. Pääsisääntulo on rakennuksen päädystä. Rakennuksen keskellä rakennusmassan taitoskohdassa sijaitsee omatoimisisäänkäynti.

2.1.1 Sijaintivaihtoehdon yleiskuvaus

VE0/VE0+ -mukainen tarkasteluvaihtoehto on kirjaston pysyminen nykyisellä sijainnillaan nykyisessä rakennuksessa (VE0) tai uudisrakennuksena (VE0+).

Sijaintivaihtoehdon perustiedot	Sijaintitiedot Lahdentie 65, 16300 Orimattila, keskustan pohjoispuolella noin 400 metrin päässä keskustasta. Kiinteistöt Tarkastelualueeseen kuuluu seuraavat kiinteistöt osittain tai kokonaan; 9:391, 9:860, 9:953 ja 88:0. Pinta-ala
--	--

6.9.2023

HT

	<p>Tarkastelualueen pinta-ala on 8029 m².</p> <p>Pinnanmuodot Tarkastelualue on pinnanmuodoiltaan hyvin tasainen alueen osa, jonka korkeuserot vaihtelevat korkotason +73 molemmin puolin.</p> <p>Maaperä / rakennettavuus Tarkastelualueen maaperä on GTK:n mukaan savea.</p>
Kaavatilanne	<p>Hyväksytty / tullut voimaan Kaava on saanut lainvoiman 7.5.2002.</p> <p>Käyttötarkoitus, kerrosluku ja rakennusoikeus Alue on kaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Kerrosluku on II. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0.30.</p> <p>Lisäksi tarkastelualueen eteläreunassa sijaitsee yleinen pysäköintialue (LP).</p> <p>Suojelutilanne Alueella ei ole asemakaavassa suojeltavaksi osoitettuja kohteita.</p> <p>Orimattilan keskustan modernin kulttuuriympäristön selvityksen (Ramboll 2023) mukaan rakennus on merkitty arvoluokkaan 2.</p> <p>Muut huomioitavat määräykset Korttelialueelle on autopaikkoja rakennettava yksi kutakin kerrosalan 50 m² kohti.</p>
Maanomistus	<p>Maanomistus Alue on kokonaan kaupungin omistuksessa.</p>
Kunnallistekniikka	<p>Kunnallistekniikka Tarkastelualue on kunnallistekniikan saavutettavissa.</p>
Rakennukset	<p>Rakennukset, rakentamivuosi ja käytetty rakennusoikeus Orimattilan Kulttuuritalon rakennus on alun perin rakennettu vuonna 1959 Virkkeen tekstiilitehtaaksi. Rakennus saneerattiin vuonna 1993, jolloin olemassa oleviin tiloihin sijoitettiin kaupunginkirjasto, taidemuseo, kotiseutuaristo sekä kansalaisopiston (sittemmin Wellamo-opiston) toimintoja.</p> <p>Rakennusten kunto ja tulevaisuus Vuoden 1993 jälkeen rakennusta ei ole peruskorjattu, mutta siihen on tehty sisätiloihin liittyviä pintaremontteja. Viimeisin näistä on omatoimikirjaston käyttöönottoon liittyvät muutokset vuonna 2017, jolloin rakennettiin uusi omatoimisisäänkäynti ja poistettiin erillinen hiljainen huone ja digitointitila sekä muutettiin kirjastosalin, lehtilukusalin ja henkilöstön tilojen rakenteita ja sijoittelua.</p> <p>Kesällä 2020 koko Kulttuuritalossa havaittiin kosteus- ja lämpöongelmia, jotka ovat omiaan vaarantamaan kirjastoaineistot. Osa kirjastoaineistosta on sekä alueellisesti että valtakunnallisesti merkittävää harvinaisuutensa vuoksi.</p>

	<p>Vuonna 2022 laaditun kirjaston tarveselvityksen luonnoksen mukaan tilat eivät nykyisellään vastaa kirjastojen asiakaspalveluille asetettuja tavoitteita tai työturvallisia ergonomiavaatimuksia.</p> <p>Päivitetyn kiinteistöstrategian mukaan nykyinen rakennus kuuluu luokkaan B: Rakennuksessa toiminnallisia tai rakennusteknisiä puutteita. Rakennukselle tulee tehdä kehitys ja/tai perusparannussuunnitelma.</p>
Toiminnot	<p>Tarkastelualueella sijaitsevat toiminnot</p> <p>Alueella sijaitsee tällä hetkellä seuraavat toiminnot: kaupunginkirjasto, taide-museo, kotiseutuarkisto sekä kansalaisopiston (sittemmin Wellamo-opiston) toimintoja.</p>
Ympäristö ja kaupunkikuva	<p>Suhde ympäristöön</p> <p>Alue sijaitsee Lahdentien varrella alle 0,5 kilometrin päästä Orimattilan liikekeskuksesta. Pääkirjaston julkisivu on Veteraanipuistoon päin. Pääsisäänkäynti on rakennuksen pohjoispäädystä ja omatoimisisäänkäynti sekä henkilöstön sisäänkäyntiovena ja aineistomateriaalien toimitusovena toimii rakennuksen pitkällä sivulla sijaitseva toinen sisäänkäynti.</p> <p>Kaupunkikuvallinen asema</p> <p>Kaksikerroksinen rakennus sijaitsee Lahdentien varrella tien suuntaisesti muodostaen selkeän rajaavan elementin liikenneväylän varrelle. Alue rajautuu itäpuolelta Orimattilan kirkonmäkeen, joka kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).</p>
Liikenne ja pysäköinti	<p>Saavutettavuus</p> <p>Alue on saavutettavissa omalla autolla, linja-autolla, polkupyörällä ja kävellen. Tonttiliittymä Lahdentielle sijaitsee alueen pohjoisosassa.</p> <p>Lahdentien varrella sijaitsee lähiliikenteen linja-autopysäkit, joista kulkevat linjat 60-61, 71-73, 90-92 ja 94.</p> <p>Pysäköinti</p> <p>Alueella on nykyisellään reilusti autopaikkoja. Alueen pysäköinti toteutettavissa maantasossa.</p>

2.1.2 Sijaintivaihtoehdon arviointi nykyisellä sijainnillaan nykyisessä rakennuksessa, VEO

Alueellinen eli kaupunkirakenteellistasoinen tarkastelu		
Identiteetti	Nykyinen sijainti säilyttää keskusta-alueen rakenteen.	+
Suhde ympäristöön	Näkyvä sijainti Lahdentien varrella. Säilyttää näkyvyyden Lahdentieltä kirkonmäelle.	+

6.9.2023

HT

Saavutettavuus	Hyvä saavutettavuus autolla, kävellen ja polkupyörällä. Bussipysäkit Lahdentien varrella.	++
Paikallinen eli tontittasoinen tarkastelu		
Tontinkäyttö	Tonttiliittymän sijainti pohjoispäädyssä lukittu. Tontin muoto, olemassa oleva rakennus ja tonttiliittymän sijainti ohjaavat toimintojen sijoittumista.	-
Liikenne ja pysäköinti	Liikenteellinen sijainti hyvä pääkadun varressa. Kävely ja pyöräilyreitit sekä ajoneuvoliikenne eroteltavissa. Tonttiliittymän sijainti lukittu. Autopaikoituksen järjestämiselle hyvin tilaa.	++
Toiminnallinen eli tilatasoinen tarkastelu		
Kirjaston toiminnan kehittäminen	Nykyiset tilat osittain riittämättömät toimintaan, eivät mahdollista toiminnan kehittämistä. Puutetta erityisesti monikäyttötiloista.	-
Suhde kaupungin muihin toimintoihin	Nykyinen rakennus on mahdollistanut yhteistoiminnan museon kanssa. Tilat eivät kuitenkaan mahdollista yhteistyön kehittämistä/laajentamista, johtuen erityisesti liiallisesti etäisyydestä kaupungintaloon. Nykyinen rakennus rajoittaa monitoimitilojen rakentamista. Toimintojen integrointi haasteellista.	--

2.1.3 Sijaintivaihtoehdon arviointi nykyisellä sijainnillaan uudisrakennuksena, VEO+

Alueellinen eli kaupunkirakenteellistasoinen tarkastelu		
Identiteetti	Nykyinen sijainti säilyttää keskusta-alueen rakenteen. Mahdollisuus nostaa profiilia ja herättää kiinnostusta. Nykyisen rakennuksen purkamisen heikentää rakennetun ympäristön arvoa.	+
Suhde ympäristöön	Näkyvä sijainti Lahdentien varrella. Näkyvyyden säilyminen Lahdentieltä kirkolle tärkeä. Eteläpuolella oleva asuinalue voi rajoittaa suunnitteluvaihtoehtoja.	+
Saavutettavuus	Hyvä saavutettavuus autolla, kävellen ja polkupyörällä. Bussipysäkit Lahdentien varrella.	++
Paikallinen eli tontittasoinen tarkastelu		
Tontinkäyttö	Pihatoiminnot hyvin järjestettävissä. Tonttiliittymän sijainti pohjoispäädyssä lukittu, mikä rajoittaa tontinkäyttöä.	+
Liikenne ja pysäköinti	Kävely ja pyöräilyreitit sekä autoliikenne selvästi eroteltavissa. Autopaikoituksen järjestämiselle hyvin tilaa. Tonttiliittymän sijainti lukittu.	++

Toiminnallinen eli tilatasoinen tarkastelu		
Kirjaston toiminnan kehittäminen	Mahdollista suunnitella tilat tulevaisuuden tarpeiden mukaan. Väistötilojen tarve muutosvaiheessa.	++
Suhde kaupungin muihin toimintoihin	Nykyisten toimintojen uudelleenorganisointuminen mahdollista. Yhteistyön jatkuminen museon kanssa paremmin optimoitujen tilojen myötä. Synergiat kaupungin muiden toimintojen (erityisesti kaupungintalo) jäävät toteutumatta liiallisen etäisyyden vuoksi.	-

2.2 VE1: Kirjasto kaupungintalon yhteyteen



Kuva 7. Kaupungintalo Erkontien suunnalta.



Kuva 8. Kaupungintalo Rantatien suunnalta.



Kuva 9. Kaupungintalo Varsapuiston suunnalta.

2.2.1 Sijaintivaihtoehdon yleiskuvaus

VE1 -mukainen tarkasteluvaihtoehto on Orimattilan keskustassa sijaitsevan kaupungintalon yhteyteen sijoittuva laajennusvaihtoehto.

Sijaintivaihtoehdon perustiedot	<p>Sijaintitiedot Erkontie 9, 16300, Orimattila, keskusta-alueella Varsapuiston vieressä.</p> <p>Kiinteistöt Tarkastelualueeseen kuuluu osa kiinteistöstä 119:3.</p> <p>Pinta-ala Tarkastelualueen pinta-ala on 4266 m2.</p> <p>Pinnanmuodot Tarkastelualue laskee etelään noin yhden kerroksen verran. Alueen korkeuserot vaihtelevat noin +67.5 ... +70.5 välillä.</p> <p>Maaperä / rakennettavuus Tarkastelualueen maaperä on GTK:n mukaan savea.</p>
Kaavatilanne	<p>Hyväksytty / tullut voimaan Kaava on saanut lainvoiman 7.5.2002.</p> <p>Käyttötarkoitus, kerrosluku ja rakennusoikeus Alue on kaavassa osoitettu hallinto- ja viristorakennusten korttelialueeksi (YH). Alueen kerrosluku on IV ja rakennusoikeutta tontille on osoitettu 2550 kerrosalaneliömetriä.</p> <p>Suojelutilanne Alueella ei ole asemakaavassa suojeltavaksi osoitettuja kohteita.</p> <p>Orimattilan keskustan modernin kulttuuriympäristön selvityksen (Ramboll 2023) mukaan kaupungintalo on merkitty arvoluokkaan 1 ja 1960-luvulla toteutettu laajennus arvoluokkaan 2.</p> <p>Muut huomioitavat määräykset Korttelialueelle on autopaikkoja rakennettava yksi kutakin kerrosalan 50 m2 kohti.</p>
Maanomistus	<p>Maanomistus Alue on kokonaan kaupungin omistuksessa.</p>
Kunnallistekniikka	<p>Kunnallistekniikka Tarkastelualue on kunnallistekniikan saavutettavissa.</p>
Rakennukset	<p>Rakennukset, rakentamisvuosi ja käytetty rakennusoikeus L.E. Hansténin suunnittelema Orimattilan kunnantalo on rakennettu 1937.</p> <p>Rakennusten kunto ja tulevaisuus Rakennus on hyväkuntoinen. 1960-luvulla toteutettu laajennus on teknisen ikänsä päässä. Kaupungintalon tekniikka/liittymät ovat laajennusosassa, joten tila tarvitaan jatkossakin.</p>
Toiminnot	<p>Tarkastelualueella sijaitsevat toiminnot</p>

	Alueella sijaitsee kaupungintalo ja siihen liittyvät toiminnot.
Ympäristö ja kaupunki-kuva	<p>Suhde ympäristöön Kaupungintalo sijaitsee Rantatien ja Erkontien risteyksessä sisäpihan avautuessa Varsapuistoon. Rakennus jakaa tontin kolmeen piha-alueeseen. Lännessä edustuspiha sisääntuloineen, etelässä huoltopiha osa pysäköintipaikoista ja pohjoisessa pysäköintialue.</p> <p>Kaupunkikuvallinen asema Kaupungintalon kolmekerroksinen osa muodostaa selkeästi tunnistettavan kaupunkikuvallisen aiheen Orimattilan keskustaan. Rakennus edustaa 1930-luvun tyyppillisistä funktionalismin piirteitä omaksunutta julkisen rakennuksen tyyppiä.</p>
Liikenne ja pysäköinti	<p>Saavutettavuus Alue on saavutettavissa omalla autolla, linja-autolla, polkupyörällä ja kävellen. Tonttiliittymät Rantatieltä ja Erkontien yleisen pysäköintialueen kautta</p> <p>Linja-autoasemalla sijaitsevat linja-autopysäkit, joista kulkevat lähiliikenteen linjat 60 ja 61, 71-73, ja 90-92.</p> <p>Pysäköinti Kaupungintalon tontilla on pieni pysäköintialue, lisäksi Erkontien varressa on yleinen pysäköintialue ja Rantatien eteläpuolella Erkonpuistossa asemakaavan mukaisella puistoalueella on pysäköintialue.</p>

2.2.2 Sijaintivaihtoehdon arviointi kirjaston sijoittuminen kaupungintalon yhteyteen, VE1

Alueellinen eli kaupunkirakenteellistasoinen tarkastelu		
Identiteetti	Tiivistää keskustarakennetta. Kaupungintalolla vahva karaktääri.	+
Suhde ympäristöön	Hyvät yhteydet puisto- ja virkistysalueisiin. Laajennuksen liittämisen arvokkaaseen kaupungintaloon haasteellista.	+
Saavutettavuus	Hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla.	+
Paikallinen eli tonttitasoinen tarkastelu		
Tontinkäyttö	Tontin koko, olemassa oleva rakennus ja sijainti kaupunkirakenteessa ohjaavat toimintojen sijoittumista.	-
Liikenne ja pysäköinti	Kävellen ja pyörällä helposti saavutettavissa. Autopaikkojen järjestäminen haasteellista. Nykyinen pysäköinti joen rannassa kaa- van vastainen.	+/-
Toiminnallinen eli tilatasoinen tarkastelu		

Kirjaston toiminnan kehittäminen	Mahdollista suunnitella tilat uudelleen rakennuspaikan asettamat reunaehdot huomioiden.	+
Suhde kaupungin muihin toimintoihin	Palveluiden integrointimahdollisuudet kaupungin hallinnon kanssa. Kaupungintalon laajennusosan kunnostus-purkutarpeen voisi yhdistää kirjaston rakennushankkeeseen.	++

2.3 VE2: Kirjasto uuden koulukeskuksen yhteyteen Pappilantielle



Kuva 10. Tarkastelualue Pappilantien suunnalta.



Kuva 11. Tarkastelualue Kirkkopuiston suunnalta.



Kuva 12. Tarkastelualue Heinämaantien suunnalta.

2.3.1 Sijaintivaihtoehdon yleiskuvaus

VE2 -mukainen tarkasteluvaihtoehto on kirjaston sijoittuminen Pappilantielle uuden koulu-keskuksen yhteyteen.

<p>Sijaintivaihtoehdon perustiedot</p>	<p>Sijaintitiedot Pappilantie 2 ja Kotiseututie 4-6, 16300 Orimattila, noin 700 m keskustasta.</p> <p>Kiinteistöt Tarkastelualueeseen kuuluu seuraavat kiinteistöt; 91:3.</p> <p>Pinta-ala Tarkastelualueen pinta-ala on 1,71 ha.</p> <p>Pinnanmuodot Tarkastelualue viettää loivasti itään. Alueen korkeuserot vaihtelevat +79 ... +82.1 välillä.</p> <p>Maaperä / rakennettavuus Tarkastelualueen maaperä on GTK:n mukaan hiekkaa.</p>
<p>Kaavatilanne</p>	<p>Hyväksytty / tullut voimaan Kaava on saanut lainvoiman 30.4.2002.</p> <p>Käyttötarkoitus, kerrosluku ja rakennusoikeus Alue on kaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1). Alueelle saa sijoittaa myös yksityisiä palveluja ja niihin liittyviä liiketiloja ja asuntoja. Kerrosluku on II. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0.30.</p> <p>Suojelutilanne Korttelissa on kaksi asemakaavassa osoitettua historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeää rakennusta (sr-1). Suojeltavat rakennukset eivät sisällä tarkastelualueeseen kuuluvaan osaan, vaan ne sijaitsevat viereisillä kiinteistöillä. Tarkastelualueella ei ole asemakaavassa suojeltavaksi osoitettuja kohteita.</p> <p>Orimattilan keskustan modernin kulttuuriympäristön selvityksen (Ramboll 2023) mukaan alueen rakennukset (entinen terveyskeskus, Kotiseututie 4a ja entinen lastenneuvola) on merkitty arvoluokkaan 2.</p> <p>Muut huomioitavat määräykset Alue kuuluu osittain pohjavedenottamon suoja-alueeseen (pv/s). Muiden pohjaveden suojelua koskevien määräysten lisäksi alueella on noudatettava suoja-aluepäätöksessä olevia määräyksiä.</p> <p>Autopaikkoja on korttelialueella varattava vähintään 1 ap/150 k-m2 julkisten palvelujen tilaa kohden. Autopaikat tulee erottaa piha-alueista pensasistutuksin.</p>
<p>Maanomistus</p>	<p>Maanomistus</p>

	Alue on kokonaan kaupungin omistuksessa.
Kunnallistekniikka	Kunnallistekniikka Tarkastelualue on kunnallistekniikan saavutettavissa.
Rakennukset	Rakennukset, rakentamivuosi ja käytetty rakennusoikeus Alueella on kolme rakennusta, joista kaksi on liike- ja toimistotilakäytössä ja yksi on talousrakennus. Rakennusten kunto ja tulevaisuus Alue on yhtenä vaihtoehtona uuden koulukeskuksen rakentamiselle. Mikäli alue valikoituu uuden koulukeskuksen sijoituspaikaksi, se tulee väistämättä vaikuttamaan nykyisten rakennusten tulevaisuuteen ja säilymismahdollisuuksiin. Päivitetyn kiinteistöstrategian mukaan Pappilantie 2 sekä Kotiseututie 4A, 4B ja 6 kuuluvat luokkaan C: Rakennukselle ei ole toiminnallista käyttöä. Kohde myydään tai puretaan jollakin aikavälillä.
Toiminnot	Tarkastelualueella sijaitsevat toiminnot Alueella sijaitsee nykyisellään eri toimijoiden palveluja kuten Orimattilan kaupungin sosiaalitoimisto, sivistyspalvelukeskus ja neuvola, sekä Kuntien Tiera Oy:n ATK-palvelut. Kotiseututie 4A:ssa sijaitsee Päiväkoti Lilliputti.
Ympäristö ja kaupunkikuva	Suhde ympäristöön Tarkastelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön (RKY), Orimattilan kirkonmäen, vieressä. Kaupunkikuvallinen asema Pappilantien 2 rakennus muodostaa selkeästi tunnistettavan kaksikerroksisen harjakattoisen rakennusmassan tontille. Alue rajautuu länsi- ja eteläpuolelta Orimattilan kirkonmäkeen, joka kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).
Liikenne ja pysäköinti	Saavutettavuus Alue on saavutettavissa autolla, polkupyörällä ja kävellen. Tonttiliittymät sijaitsevat Pappilantienvarellalla ja Kotiseututienvarellalla. Heinämaantiellä sijaitsee Pappilantien bussipysäkki, josta kulkee linja 90. Pysäköinti Alueella on runsaasti pysäköintipaikkoja. Alueen pysäköinti toteutettavissa maantasossa.

2.3.2 Sijaintivaihtoehdon arviointi kirjaston sijoittuminen uuden koulukeskuksen yhteyteen Pappilantielle, VE2

Alueellinen eli kaupunkirakenteellistasoinen tarkastelu		
Identiteetti	Alueen identiteetin tunnistaminen ja sen tukeminen uudisrakennuksessa. Sijainti tiiviin keskusta-alueen reunalla, yhdistäen keskustaa ja pohjoista palvelukeskittymää (yhteiskoulu, lukio ja uimahalli). Väljä tontti mahdollistaisi monipuolisen ”monitoimialueen” ja uuden vetovoimatekijän kehittämisen pidemmällä aikajänteellä.	++
Suhde ympäristöön	Sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön vieressä. Sovitettava kirkon herkkään alueeseen.	++
Saavutettavuus	Alue on saavutettavissa autolla, bussilla, polkupyörällä ja kävelen. Heinämaantien risteysalueen ylitys tapahtuu suojatien kautta. Risteysalueella ei liikennevaloja. Hyvä sijainti keskustan ja pohjoispuolella olevien koulu-liikuntapalvelujen välissä.	++
Paikallinen eli tonttitasoinen tarkastelu		
Tontinkäyttö	Rakennuksen sijoittelu sekä pihatoiminnot hyvin järjestettävissä. Riittävän suuri alue, jotta vaihteellisuus ja tulevaisuuden laajenemistarpeet on mahdollista huomioida.	++
Liikenne ja pysäköinti	Pihan toiminnot hyvin eroteltavissa. Erityistä huomiota kiinnitettävä turvallisen liikkumisen mahdollistamiseen. Alueella on tilaa maantasopysäköinnin järjestämiselle. Saavutettavissa hyvin jalan ja pyörällä. Sijainti mäen päällä voi heikentää saavutettavuutta pyörällä.	++
Toiminnallinen eli tilatasoinen tarkastelu		
Kirjaston toiminnan kehittäminen	Mahdollista suunnitella tilat tulevaisuuden tarpeiden mukaan, sekä varautua tulevaisuuden muutostarpeisiin (mm. laajeneminen).	++
Suhde kaupungin muihin toimintoihin	Kulttuuri- ja sivistyspuolen välillä hyvät synergiamahdollisuudet esim. monitoimitilojen osalta. Synergia suhteessa kaupungintaloon vähäinen etäisyyden takia. Sijainnin johdosta mahdollista synergiaa myös museon ja seurakunnan kanssa.	+

2.4 VE3: Kirjasto osana taiteen ja kulttuuritoiminnan keskusta, paikka Kehräämö



Kuva 13. Kehräämön piha Pakaantien sisääntulon puolelta.



Kuva 14. Näkymä Kehräämön sisäpihalta.

2.4.1 Sijaintivaihtoehdon yleiskuvaus

VE3 -mukainen tarkasteluvaihtoehto on kirjaston sijoittuminen Orimattilan keskustan tuntumassa sijaitsevaan Kehräämöön osaksi taiteen ja kulttuuritoiminnan keskusta.

Sijaintivaihtoehdon perustiedot	Sijaintitiedot Pakaantie 1, 16300 Orimattila, keskustan etelä puolella noin 400 metrin päässä keskustasta. Kiinteistöt Tarkastelualueeseen kuuluu seuraavat kiinteistöt; 11:53, 11:400, 11:57, 7:22 ja 140:0. Pinta-ala Tarkastelualueen pinta-ala on noin 2,75 ha. Pinnanmuodot Tarkastelualueen korkeuserot vaihtelevat +73 ... +76 välillä. Maaperä / rakennettavuus
--	--

6.9.2023

HT

	<p>Tarkastelualueen maaperä on GTK:n mukaan pääosin savea. Eteläreunassa on pieni hiekka-alue.</p> <p>Hulevedet Mikäli alueelle muodostuu laajoja päällystettyjä alueita, syntyvät hulevedet tulisi pääasiassa imeyttää pohjavesialueen ulkopuolella tai johtaa kunnalliseen hulevesiviemäriin.</p>
Kaavatilanne	<p>Hyväksytty / tullut voimaan Kaava on saanut lainvoiman 27.02.2013.</p> <p>Käyttötarkoitus, kerrosluvu ja rakennusoikeus Alue on kaavassa osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusta korttelialue (KTY-AL). Alueelle saa sijoittaa myös sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia tiloja. Asuintilojen osuus voi olla enintään 50 % kerrosalasta. Kerrosluku on IV tai II u 2/3. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0.60.</p> <p>Suojelutilanne Alueen nykyiset punatiiliset tehdasrakennukset sekä tehtaan piippu ovat suojeltu asemakaavassa (sr-1, päärakennus ja piippu, sekä sr-3, siipiosa). Merkinällä sr-1 tai sr-3 osoitetussa kohteessa rakennuksen oleellisista korjauksista ja muutoksista on pyydettävä lausunto maakuntamuseolta</p> <p>Muut huomioitavat määräykset Koko kaavamuutosalue on tärkeää pohjavesialuetta.</p> <p>Pohjavesialueella rakentaminen ja muut toimenpiteet saattavat vaatia lupaviranomaisen luvan Vesilain 3 luvun 2 § perusteella. Jätevesien käsittely on hoidettava kunnan jätevesien käsittelyohjeen mukaisesti. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Rakennukset on perustettava niin, että rakentaminen ei vaikuta pohjaveden korkeuteen.</p> <p>Mikäli alueelle muodostuu laajoja päällystettyjä alueita, syntyvät hulevedet tulisi pääasiassa imeyttää pohjavesialueen ulkopuolella tai johtaa kunnalliseen hulevesiviemäriin.</p> <p>Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ 100 k-m2 liike- tai toimistotilaa kohden.</p>
Maanomistus	<p>Maanomistus Alue on yksityisessä omistuksessa.</p>
Kunnallistekniikka	<p>Kunnallistekniikka Tarkastelualue on kunnallistekniikan saavutettavissa. Alueelle on asemakaavassa merkitty johtorasitteita seuraavasti; sähkölinjoille, viemäriille ja vesijohdoille.</p>

6.9.2023

HT

Rakennukset	<p>Rakennukset, rakentamisvuosi ja käytetty rakennusoikeus Orimattilan Kehräämö on nelikerroksinen tiilirunkoinen rakennus ja sen kantavat rakenteet ovat teräsbetonia. Rakennuksen julkisivut ovat poltettua tiiltä, katteena on maalattu pelti. Tehtaan vanhin osa valmistui vuonna 1909 ja viimeisin laajennus vuonna 1980.</p> <p>Rakennusten kunto ja tulevaisuus Rakennuksen peruskunto on hyvä. Julkisivut ja jotkin sisäpintojen osat ovat kunnostuksen tarpeessa. Rakennukset ovat asemakaavalla suojeltuja.</p> <p>Nykyinen rakennuksen omistaja on hakeutunut konkurssiin. Toiminta kuitenkin rakennuksessa on jatkunut toistaiseksi normaalisti ja rakennukselle etsitään ostajaa.</p>
Toiminnot	<p>Tarkastelualueella sijaitsevat toiminnot Alueella on toiminut kulttuuri-, hyvinvointi-, viihde- ja ostoskeskus Orimattilan Kehräämö. Alueella toimii useita yrityksiä.</p>
Ympäristö ja kaupunkikuva	<p>Suhde ympäristöön Kehräämö sijaitsee hyvien yhteyksien varrella Orimattilan keskusta-alueella muodostaen selkeän päätenäkymän pohjoispuolella sijaitsevalle keskusta-alueelle.</p> <p>Kehräämön eteläpuolella samassa korttelissa toimivat hoivakoti ja uusi vuonna 2020 rakennettu päiväkot.</p> <p>Kaupunkikuvallinen asema Kehräämön rakennuskokonaisuus muodostaa nelikerroksisine punatiilisine rakennuksineen ja piippuineen kaupunkikuvallisesti tunnistettavan kokonaisuuden Artjärventien ja Pakaantien risteykseen. Kehräämö muodostaa myös hienon näkymäpäänteen Erkontielle. Tehdasrakennuksen piippu ja julkisivut ovat asemakaavalla suojeltuja.</p>
Liikenne ja pysäköinti	<p>Saavutettavuus Alue on saavutettavissa autolla, linja-autolla, polkupyörällä ja kävellen.</p> <p>Tonttiliittymät ovat Pakaantieltä ja Arolantieltä.</p> <p>Artjärventiellä sijaitsee Pakaantien bussipysäkki, josta kulkee linjat 71-73 sekä linja 91. Pakaantiellä sijaitsee Elotien bussipysäkki, josta kulkee linja 91.</p> <p>Kävellen tai polkupyörällä keskustasta päin saavuttaessa Artjärventien risteysalueen ylitys tapahtuu suojatien kautta. Risteysalueella ei liikennevaloja.</p> <p>Pakaantien - Artjärventien risteyksessä varaudutaan tulevaisuudessa esimerkiksi liikennevaloihin, suojateihin, oikealle kääntyvään kaistaan.</p> <p>Pysäköinti Alueella on hyvin tilaa maantasopysäköinnin järjestämiselle.</p>

2.4.2 Sijaintivaihtoehdon arviointi kirjaston sijoittuminen osaksi taiteen ja kulttuuritoiminnan keskusta, paikka Kehräämö, VE3

Alueellinen eli kaupunkirakenteellistasoinen tarkastelu		
Identiteetti	Alueen tunnistettavuus ja paikallinen merkittävyys.	++
Suhde ympäristöön	Vanhan Kehräämön suojelu osoittamalla siihen käyttöä olisi kaupunkikuvan kannalta merkittävää.	++
Saavutettavuus	Alue on saavutettavissa autolla, bussilla, polkupyörällä ja kävelen. Kävelen tai polkupyörällä keskustasta päin saavuttaessa Artjärventien risteysalueen ylitys tapahtuu suojatien kautta. Risteysalueella ei liikennevaloja.	+
Paikallinen eli tonttitasoinen tarkastelu		
Tontinkäyttö	Oleva rakennus ohjaa toimintojen sijoittumista. Alueen useita eri toimijoita, haasteena voi olla yhteisen tavoitetilan muodostaminen.	-
Liikenne ja pysäköinti	Alueella erilaisia toimintoja ja erilaisia liikkumisen tarpeita, voi olla haastavaa sovittaa yhteen. Alueella on hyvin tilaa maantaspysäköinnin järjestämiselle.	-/+
Toiminnallinen eli tilatasoinen tarkastelu		
Kirjaston toiminnan kehittäminen	Vanha rakennus asettaa raamit toiminnalle. Tilaa on paljon ja sitä voidaan käyttää reilusti. Välipohjien rakenteellinen kestävyys varmistettava.	++
Suhde kaupungin muihin toimintoihin	Vanhan Kehräämön suojelu osoittamalla siihen käyttöä olisi alueen kehittämisen kannalta merkittävää. Voi avata uudenlaisia yhteistyömahdollisuuksia yksityisten palvelutarjoajien ja kaupungin kanssa. Etäisyys kaupungintaloon rajoittaa synergiaetuja.	-

3 Vaihtoehtojen vertailu

Tässä työssä jokaisesta sijaintivaihtoehdosta on laadittu arviointi kolmen tarkastelulähtökohdan kautta; alueellinen eli kaupunkirakenteellistasoinen, paikallinen eli tonttitasoinen ja toiminnallinen eli tilatasoinen tarkastelu. Tarkastelun tuloksena on muodostettu vaikutusten arviointitaulukko, joka avaa kunkin sijaintivaihtoehdon positiivisia ja negatiivisia vaikutuksia mahdollistaen eri vaihtoehtojen vaikutusten arvioinnin. Vaihtoehtojen keskinäistä vertailua tehtäessä on kuitenkin huomioitava, että vaikutukset eivät ole suoraan yhteismittaisia keskenään.

Tarkastelutaso	Vaihtoehto	VE0	VE0+	VE1	VE2	VE3
Kaupunkirakenteellistasoinen	Identiteetti	+	+	+	++	++
	Suhde ympäristöön	+	+	+	++	++
	Saavutettavuus	++	++	+	++	+
Tonttitasoinen	Tontinkäyttö	-	+	-	++	-
	Liikenne ja pysäköinti	++	++	+/-	++	-/+
Tilatasoinen	Kirjaston toiminnan järjestäminen	-	++	+	++	++
	Suhde kaupungin muihin toimintoihin	--	-	++	+	-

Kiinteistöinvestointeihin liittyy merkittäviä riskejä, jotka on pyrittävä tunnistamaan ja torjumaan. Suunnitteluvaiheen riskejä ovat esimerkiksi riittämättömät lähtötiedot, riittämätön aika ja väärät suunnitteluvaihtoehdot. Rakentamisvaiheessa riskit liittyvät erityisesti työmaan toimintaan, valvontaan ja rakennustuotteisiin. Rakennukseen tai rakennuspaikkaan liittyviä riskejä voivat olla esimerkiksi valitukset kaavamuutoksesta, pilaantunut maaperä, perustamisolosuhteet sekä olevien rakenteiden tekninen kunto.

Rakennushankkeen riskit voidaan jakaa aikataulu-, kustannus-, laatu- ja hallintoriskeihin. Seuraavaksi listataan selvitystyön aikana tunnistettuja riskejä, jotka erityisesti liittyvät tiettyyn vaihtoehtoon.

Aikatauluriskit liittyvät mahdollisiin kaavamuutoksiin (erityisesti VE0+ ja VE2 eli vaihtoehdot, jotka edellyttävät arvokkaiksi luokiteltujen rakennusten purkamista). Lisäksi tarve väistötiloille voi olla aikatauluriski vaihtoehdossa VE0 Nykyinen).

Taloudelliset riskit liittyvät ylätasolla palveluverkon muutoksiin, tyhjille jääviin kiinteistöihin ja niiden tasearvoihin. Taloudellisia riskejä arvioitaessa on tärkeä tunnistaa, että valittava etenemispolku vaikuttaa merkittävästi myös kunnan muuhun palvelu- ja toimitilaverkkoon sekä kuntatalouteen. Erityisesti tämä korostuu vaihtoehdossa 2 (Pappilantie), jossa uusi koulukeskus tarkoittaisi Jokivarren ja Tönnön koulujen lakkauttamista jollain aikavälillä. Rakennustasolla taloudelliset riskit liittyvät olemassa olevien rakennusten kuntoon ja korjauskustannusten ennakoitavuuteen (VE0 Nykyinen ja VE3 Kehräämö). Väistötilojen tarve voi olla kustannusriski vaihtoehdossa VE0 Nykyinen.

Laaturiskit rakennustasolla linkittyvät myös olemassa oleviin rakennuksiin (VE0 ja VE3): saadaanko tilat ja toimiviksi, terveellisiksi ja turvallisiksi? Onko tavoiteltu joustavuus

mahdollista saavuttaa olemassa olevien rakennusten raameissa? Tulevaisuuden mahdollisuuksien ja laajentamisen näkökulmista vähäriskisin vaihtoehto on VE2 (Pappilantie).

Hallintoriskit liittyvät erityisesti kiinteistön omistajuuteen (VE3 Kehräämö). Muuttuva lainsäädäntö, henkilöstön vaihtuvuus tai osaamisen puute ovat hallintoriskejä, jotka koskevat kaikkia vaihtoehtoja.

4 Johtopäätökset ja suositukset

Sijaintivaihtoehtojen tarkastelun lähtökohtana ovat toimineet annettujen lähtötietojen, maastokäynnin ja johtavien viranhaltijoiden kanssa käytyjen keskusteluiden kautta syntynyt tilannekuva. Vaikutusten arviointi on tehty kirjaston toiminnan näkökulmasta ja ne on kuvattu kunkin kohdekuvauksen yhteydessä.

- VE0 (Nykyinen rakennus) vaihtoehtoissa mahdollisuudet toimintojen kehittämiseksi ovat nykyisten tilojen puitteissa rajalliset. Toiminnan kehittäminen nykyisessä rakennuksessa voi edellyttää museotoiminnan siirtämistä pois nykyisestä rakennuksesta. Ratkaisu edellyttää väistötiloja peruskorjauksen ajaksi. Olemassa olevan rakennuksen korjaaminen voi olla riskitekijä laadun ja kustannusten näkökulmasta.
- VE0+ (Uusi rakennus nykyisellä paikalla) vaihtoehdossa nykyisten toimijoiden jatkaminen samassa kiinteistössä on mahdollista uuden rakennuskokonaisuuden myötä, jolloin tilat suunnitellaan uusien toimintojen reunaehtojen puitteissa. Ratkaisu saattaa edellyttää väistötiloja koko rakentamisen ajalle. Vaihtoehto edellyttää nykyisen kulttuuritalon purkamista: suojeluarvot ja kaavamuuotos voivat muodostaa aikataulu- ja hallintoriskin.
- VE1 (Kaupungintalo) vaihtoehdossa suurin hyöty voi löytyä kaupungin palveluiden uudelleenjärjestämismahdollisuuden kautta. Ratkaisu mahdollistaisi erityisesti asiakaspalvelun ja hallinnon palveluiden yhdistämistä. Tontin pieni koko sekä kaupungintalon kulttuurihistorialliset arvot asettavat suunnittelulle reunaehtoja ja voivat muodostaa aikataulu- ja laaturiskin.
- VE2 (Pappilantie) vaihtoehto näyttäisi tarjoavan parhaan mahdollisuuden kirjaston toiminnan kehittämiseksi tulevaisuuden tarpeet huomioiden. Ratkaisuun liittyy kuitenkin epävarmuustekijä, sillä lähtökohtaisesti ratkaisu edellyttää päätöksen uuden koulun rakentamisesta. Paineet palveluverkon muuttamiseen ovatkin merkittävä taloudellinen riski erityisesti mahdollisten tyhjenevien koulukiinteistöjen ja niiden tasearvon takia.
- VE3 (Kehräämö) vaihtoehto tarjoaisi mahdollisuuden säilyttää ja kehittää Kehräämön aluetta monipuoliseksi toimijaksi Orimattilan kaupunkiin. Ratkaisuun liittyy kuitenkin suuriakin epävarmuustekijöitä erityisesti omistuspohjan suhteen (hallinnollinen riski).

Olemassa olevan rakennuksen muuttaminen kirjastokäyttöön on myös potentiaalinen riski kustannusten ja laadun kannalta.