

Lausunto asemaakaavasta 700 Ak, Tähtiniemen kauppa-alue

2104/10.02.03/2018

Luvalk 13.03.2019 § 11

Valmistelijat: Ympäristöpäällikkö Helka Sillfors, puh. 050 091 8597 ja vastaava rakennustarkastaja Juha Mara, puh. 044 797 8572, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupungin Elinvoiman maankäyttöyksikkö pyytää lupa- ja valvontalautakunnan lausuntoa Tähtiniemen kauppa-alueen asema-kaavaluonnoksesta 700 AK/AKM 15.3.2019 mennessä.

Asemakaava koskee Tähtiniemen kaupunginosan (22) Hevossaarentien pohjoispuoleista aluetta Tähtiniemessä. Tilat 406-1-618, 406-1-641 ja 406-1-844.

Asemakaavan muutos koskee Sinilähteen kaupunginosan (21) korttelia 52 läheisine tie-, katu- rata- ja viheralueineen.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 39 hehtaaria. Suunnittelualue on Hevossaarentien ja sen eteläpuoliselta osalta rakennettua tie-, katu- ja rata-alueita sekä kaupan suuryksikköaluetta. Hevossaarentien pohjoispuoli on asemakaavoittamatonta kaupunkialueen taajamarakenteessa kiinni sijaitsevaa talousmetsää. Alueella sijaitsee myös kaupungin omistama luolasto Apajanlahdenvuoren sisällä.

Maanomistaja UPM on jättänyt alueesta kaavoitusaloitteen. Tarkoituksena on asemakaavoittaa vähittäistavarakaupan suuryksiköiden kokonaisuus. Maanomistajan kanssa tehdään maankäyttösopimus.

Alueen luontoarvoja on tutkittu useissa selvityksissä vuosien 2009 - 2018 aikana. Tähtiniemen alueella on eri luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita sekä luontokohteita. Luontokohteet sijoittuvat asemakaavoittamattomalle alueelle Hevossaarentien pohjoispuolelle Tähtiniemeen sekä Takalanpuiston viheralueelle. Alueella on tehty perhosselvitys, jonka perusteella kaavan toteutus ei uhkaa kalliosinisiiven esiintymisalueita.

Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, jossa suunnittelualueelle on osoitettu taajamatoimintojen aluetta (A) ja vähittäiskaupan suuryksikkömerkintä (km).

Heinolan kaupungin strategisen yleiskaavan mukaan alue on osoitettu keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueena ja alueella on km-2 merkintä. Merkinnän mukaan alueelle voidaan asema-

kaavassa osoittaa vähittäiskaupan liiketila ja MRL 71a §:n mukaista seudullisesti merkittäviä suuryksikköjä yhteensä enintään 45 000 k-m², joista enintään 15 000 k-m² päivittäistavarakauppaa ja 6 000 k-m² erikoistavarakauppaa. Strategisessa yleiskaavassa on Tähtiniemeen osoitettu asumiseen varattu alue, mikä lisää tulevaisuudessa rakentamista, infran tarvetta sekä liikennemääriä.

Osalla alueesta on voimassa oleva asemakaava. Asemakaava-alueella muutetaan olemassa olevaa K-5-korttelialueen rajausta, jotta Hevossaarentielle suunniteltu liittymä saadaan mahtumaan katualueelle.

Hevossaarentien pohjoispuolella ei ole asemakaavaa alueella, johon uusi kauppa on tarkoitus rakentaa.

Kaavan tavoitteen vuoksi kaavan toteuttamisen (rakentaminen) arvioidaan vaikuttavan maakunnalliseen kauppaan, Heinolan kaupallisten palveluiden rakenteeseen ja liikenteeseen sekä luontoon kaavoitettavan alueen asemakaavattomalta osalta.

Kaavan vaikutusalueena on kaava-alueen lähiympäristö, kaava-alueen ja siihen liittyvät pääliikenneväylät (Karjalankatu, Vuoksentie, Hevossaarentie, Lahdentie ja valtatie 4 liikenteen ja liikennejärjestelyiden osalta) sekä Heinolan keskusta (kaupalliset palvelut, ja elinvoimaisuus).

Uuden kaupan sijoittumisesta on tehty useampi versio. Kaupallisten toimijoiden ja maanomistajien neuvottelun tuloksena on lopulta on päädytty esitettyyn ratkaisuun, Hevossaarentien pohjoispuolelle sijoitettuun kauppa-alueeseen.

Uusi kauppa sijoittuu korkealle kalliolle, josta louhitaan kiveä huomattavan paljon. Alueen suurista korkeuseroista johtuen kalliroleikkaukset ja luiskaukset ovat massiivisia, millä on merkitystä maisemakuvaan. Louhittavan alueen vieressä on Apajalahden luolasto, joka jää tulevan kauppa-alueen viereen.

Asemakaavoitettavan kaupan alueen pinta-ala on huomattava. Myös Heinolan kaupungin strategisen yleiskaavan mukaan alueelle on osoitettavissa 45 000 k-m² kaupan tiloja. Kaupan kerrosneliömetrien lisäksi tulee pinnoitettavia katuja ja pysäköintialueita huomattavan paljon.

Alueen rakentamisella ja jatkorakentamisella on merkittävä vaikutus koko alueen liikennemääriin.

Aineisto on nähtävänä extranetissä.

Ympäristöpäällikön (HS) ehdotus:

Lupa- ja valvontalautakunta päättää antaa kaavaluonnoksesta seuraavan lausunnon:

Kaavakarttaluonnos on hyvin alustava. Kaavakartassa ei ole mm. esitetty rakennusalueen rajoja, autopaikkamääräyksiä, mainostornin paikkaa ja korkeutta jne.

Suunniteltu louhinta kauppa-alueella tulee hyvin lähelle Apajalahden luolia. Tämä tulee ottaa kaavassa erityisesti huomioon. Luolissa esiintyy lepakoita. Jos luolat ja niitä ympäröivä kallio pysyy ehjänä, eikä siihen tule merkittäviä halkeamia, kaavan toteutus ei todennäköisesti muuta luolia siten, että niiden soveltuvuus lepakoiden esiintymispaikkana heikentyisi merkittävästi. Rakentamisen ja louhinnan aikainen melu ja tärinä voivat vaikuttaa lepakoiden elinoloihin.

Kaavan toteuttamisen maisemavaikutus on merkittävä kallion louhinnan seurauksena.

Rakennusjärjestyksen 20 §:n mukaan hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla. Alue on kuitenkin maaperältään kalliota, joten imeyttäminen ei suurelta osin ole mahdollista. Asemakaavassa tulisi huomioida määräyksenä hulevesien hallinta ja niiden hallittu poisjohtaminen.

Vesi- ja viemäriinjojen linjauksessa ja mitoituksessa on huomioitava niiden riittävä kapasiteetti tulevaa liikerantamista ja asuinrakentamista varten.

Liikennemäärien mitoituksessa tulee myös huomioida kaavoitettava alue sekä mahdollisesti uudet liikerakennukset ja asuinalueet. Myös ajoliikenteen osoittaminen keskustan sekä kauppakeskittymän suuntiin muun kuin Hevossaarentien kautta tulisi huomioida. Alueelle osoitetut kevyenliikenteen reitit ovat hyvät.

Edellä kerrotun perusteella hulevesien hallintaan sekä uuden infran rakentamiseen tulee asemakaavoituksessa kiinnittää erityistä huomiota.

Asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta 700 AK annetaan uusi lausunto ehdotusvaiheessa, kun asemakaavakartta ja sen määräykset ovat tarkentuneet.

Päätös:

Keskustelun jälkeen jäsen Uimonen teki muutosehdotuksen:

Toinen kappale "Suunniteltu louhinta kauppa-alueella tulee hyvin lä-

helle Apajalahden... " kuulumaan seuraavasti:

Tähtiniemen kauppa-alueella tehdyt luontoselvitykset ovat osittain vanhentuneita ja laajuudeltaan puutteellisia. Alueen luolastoissa tiedetään olevan lepakoiden talvehtimipaikkoja. Kaikki lepakkolajimme ovat erityisesti suojeltavia (EU:n luontodirektiivin liite IVa sekä Suomen ratifioima EUROBATS-sopimus). Suunnitellut louhintatyöt luolastojen välittömässä läheisyydessä tulevat vaikuttamaan lepakoiden elinoloihin oleellisesti ja voivat olla jopa voimassa olevan suojelulainsäädännön vastaisia. Lainmukainen, riittävän laaja lepakkoselvitys on tehtävä ennen kaavan hyväksymistä. Alueella on myös havaittu suojeltavaa kalliosinisiipi -perhoslajia. Sen kartoitus toteutettiin viime vuonna ajankohtana, jolloin oli ollut lämmintä ja vallitsi voimakas kuivuus tällä alueella. Kalliosinisiivet olivat jo ehtineet munia, toukat kuorituneet ja piiloutuneet ennen kartoitusta. Tämä kartoitus on syytä tehdä uudelleen oikea-aikaisesti ennen kaavan hyväksymistä.

Jäsen Harttunen kannatti Uimosen esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta käydyn keskustelun kuluessa jäsen Uimonen on tehnyt ympäristöpäällikön ehdotuksesta poikkeavan kannatetun esityksen, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan nimenhuutoäänestyksenä niin, että ne, jotka kannattavat ympäristöpäällikön ehdotusta, äänestävät Jaa, ja ne, jotka kannattavat jäsen Uimosen tekemää esitystä äänestävät Ei. Äänestysmenettelyehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 5 Jaa-ääntä (Mattila-Nousiainen, Niemi, Valojää, Kiikonen ja Kantanen) ja 2 Ei-ääntä (Harttunen ja Uimonen).

Puheenjohtaja totesi lupa- ja valvontalautakunnan äänin 5 vastaan 2 hyväksyneen ympäristöpäällikön tekemän esityksen asiassa.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Tiedoksianto: Sähköposti maankäyttöosasto