

Elinvoimalautakunta  
Elinvoimalautakunta

§ 32  
§ 13

21.03.2018  
13.02.2019

## **Asemakaava ja asemakaavan muutos 700 Ak, Akm Tähtiniemen kauppa-alue**

2104/10.02.03/2018

Elvoltk 21.03.2018 § 32

Valmistelija: kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen,  
puh. 044 797 6907, etunimi.sukunimi@heinola.fi

UPM-Kymmene Oyj on kiinteistön 111-406-1-844 omistajana pyytännyt Heinolan kaupunkia käynnistämään asemakaavoituksen, jossa tutkitaan kaupallisten palvelujen ja tarvittavien katuyhteyksien sijoittamista Tähtiniemen eteläosaan maakuntakaavassa osoitetulla tavalla. Hakemus on päivätty 28.2.2018.

Hakemuksen kohteena oleva UPM-Kymmene Oyj:n kiinteistö käsittää lähes koko Tähtiniemen rajautuen idässä moottoritiehen ja etelässä Citymarketin tonttiin (Kiint.Oy Heinolan Hevossaarentie 2). Kaakossa UPM:n alue rajautuu Heinolan kaupungin omistamaan kiinteistöön 111-406-1-618 nk. Tähtiniemen luolien alueella.

Maanomistaja on valmistellut asemakaavahakemusta Osuuskauppa Hämeenmaan kanssa. Käytännössä tavoitteena on siis tutkia ainakin Prisma-konseptin mukaisen suuryksikön toteuttamista sekä jatkossa koko Tähtiniemeä palvelevan kokoojakadun liittymistä Hevossaarentielle ja linjausta niemen eteläosassa.

### Nykyinen suunnittelutilanne

Vuonna 2017 voimaan tullessa *Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014* Heinolan eteläiseen moottoriteliittymään on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön kohdemarkintä km. Maakuntakaavan aluekuvauksen mukaan *km4, Tähtiniemi*, on osittain toteutunut vähittäiskaupan suuryksikköjen kohde.

Heinolan strateginen yleiskaava on tullut voimaan oikeusvaikutteisena vuonna 2016. Siinä moottoriteliittymän ympärille on osoitettu *keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alue* sekä liittymän Tähtiniemen puolelle että Sepänniemen puolelle. Aluetta koskevan *km-2*-kaavamääräyksen perusteella alueelle voidaan kaavoittaa seudullisesti merkittäviä kaupan suuryksikköjä.

Alueen aiempiin suunnitteluvaiheisiin kuuluu myös vuonna 2008 laadittu Tähtiniemen *kaavarunko*, joka on kaupungin ja UPM-Kymmene Oyj:n yhteistyönä laadittu epävirallinen ja yleistasoinen aluesuunni-

telma. Siinäkin on niemen eteläosaan ja moottoritien varrelle esitetty kaupallista rakentamista ja niemen muihin osiin pääosin pientalovaltaista asuinalueita.

### Selvitystarpeet

Kaavarunkovaiheen yleispiirteisten luontoselvitysten perusteella rakentaminen on mahdollista Hevossaarentien pohjoispuolisella alueella, johon suuryksikkö sijoittuisi. Asemakaavatyötä varten luontoselvitykset on kuitenkin päivitettävä ja tarkennettava.

Alue on suurten korkeusvaihteluihensa vuoksi poikkeuksellisen haastava suunnittelukohde. Suunnittelussa on sovittava yhteen korttelialueen suurimittakaavainen rakentaminen, pysäköintialueet, katuyhteydet ja pitkälle Ruotsalaisen suurmaisemaankin näkyvän kallioisen mäenharjan käsittely. Maisemallisuus on tarpeen huomioida mahdollisimman hyvin myös moottoritien ja Hevossaarentien suuntiin. Eteläinen liittymä kuuluu Heinolan keskeisiin "portteihin" ja vierailijoille visuaalista mielikuvaa muodostaviin kohteisiin.

Uusi katuliittymä Hevossaarentieltä voitaneen sijoittaa esimerkiksi nykyisen Citymarketin liittymän kohdalle korvaten se kiertoliittymällä. Haastavien korkeusvaihteluiden vuoksi suunnittelun alkuvaiheessa on kuitenkin tarpeen harkita laajalti vaihtoehtoja, hyödyntää 3D-suunnittelua ja laatia kaavoitussäädösten tarkoittamia vaihtoehtotarkasteluja.

Kaavatyössä on keskeistä mm. liikenteellisten ja kaupallisten vaikutusten arviointi. Liikenne- ja ratkaisut on muodostettava huomioiden koko Tähtiniemen tuleva kehitys, ja niiden kustannusarviot ovat yksi keskeinen neuvottelukysymys alueen toimijoiden kesken. Maanomistajan kanssa on laadittava asemakaavaan liittyvä maankäyttösopimus, jossa on tarpeen huomioida alueen toteuttamisen kustannukset. Kaavoituksen ja ehkä osittain kauppa-alueenkin toteuttamiseen liitetään myös kaupungin maata.

Asemakaavatyötä varten laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa tarkennetaan suunnittelualueen laajuus. OAS julkaistaan erikseen kaavan viereille tulosta kuuluttamisen yhteydessä. Suunnittelusta neuvotellaan myös Citymarketin kiinteistön kanssa, koska Hevossaarentien liittymä- ja ratkaisusta riippuen asemakaavan suunnittelualueita voi olla tarpeen ulottaa myös tien sille puolelle.

Esityslistan liitteenä 4     karttaliite  
                                               kaavoitushakemus

Ehdotus:

Elinvoimajohtaja (HM): Elinvoimalautakunta päättää

1) vastata UPM-Kymmene Oyj:n kaavoitushakemukseen aloittamalla siinä esitetyn asemakaavan laatimisen Tähtiniemen eteläosaan

2) todeta, että asemakaavan suunnittelualue tarkennetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka julkaistaan kaavan vireilletulosta kuulutettaessa.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Tiedoksianto: Virallinen ote: UPM-Kymmene Oyj  
Hämeenmaan Kiinteistöt Oyj  
Kiinteistö Oy Heinolan Hevossaarentie 2  
Kopio: Elinvoimajohtaja Heikki Mäkilä  
Kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen

Elvoltk 13.02.2019 § 13

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Juha Poskela,  
puh. 044 769 4367, etunimi.sukunimi@heinola.fi

#### Luonnoksen asettaminen nähtäville

700 asemakaava ja asemakaavan muutos Tähtiniemen kauppa-alue on kuulutettu vireille 16.6.2018.

Suunnittelu on edennyt luonnoksen nähtäville asettamisvaiheeseen. Hämeenmaan tavoitteena on Prisma-konseptin mukaisen tavaratalon rakentaminen alueelle. Hämeenmaa on esittänyt alustavan suunnitelman hankkeen toteuttamiseksi Hevossaarentien pohjoispuolelle Citymarkettia vastapäätä. Hankkeen suunnittelussa on tähän mennessä neuvoteltu alueen eri osapuolien kanssa ja tutkittu vaihtoehtoisia sijoittamisvaihtoehtoja. Vaihtoehdot ja niiden vertailu ja arviointi on selostuksen kohdassa 4.5. Neuvottelujen tuloksena on päädytty kaavaluonnokseen, jossa esitetään uuden korttelialueen osoittamista vähittäiskaupan suuryksikölle Hevossaarentien pohjoispuolelle. Kaava-alueessa on mukana myös Citymarketin korttelialue (kortteli 52) uuden liittymän tarvitseman tilavaraustarpeen vuoksi, sekä keskeiset muut katu, tie-, rata- ja yleiset alueet (viher- ym.), jotta kaava-alueen laajuus olisi riittävä kaavatyön aikana mahdollisesti esiin tulevien muutosten huomioimiseen. Kaava-aluetta voidaan luonnoksen nähtävillä olon jälkeen supistaa tarvittaessa, mikäli joi-tain alueen osia ei ole tarvetta käsitellä kaavassa.

Esityslistan liitteenä 3 700 Ak/Akm Tähtiniemen kauppa-alue kaavaluonnos ja kaavaselostus liitteineen.

Elinvoimajohtajan (HM) ehdotus:

Elinvoimalautakunta päättää asettaa 24.1.2019 päivätyn 700 Ak/Akm Tähtiniemen kauppa-alue kaavaluonnoksen nähtäville.

Päätös: Jäsenet Tähkänen ja Hakala esittivät asian palauttamista uuteen valmisteluun. Ehdotuksia ei kannatettu.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

|               |                |                                                                                          |
|---------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tiedoksianto: | Virallinen ote | UPM-Kymmene Oyj<br>Hämeenmaan Kiinteistöt Oyj<br>Kiinteistö Oy Heinolan Hevossaarentie 2 |
|               | Sähköposti     | kaupunginarkkitehti<br>kaavoitusarkkitehti Poskela<br>kaavoitussihteeri                  |

|                         |              |               |
|-------------------------|--------------|---------------|
| Pöytäkirjan tarkastajat | Elisa Pasuri | Pirjo Uimonen |
|-------------------------|--------------|---------------|