

## Lausunto kaavaluonnoksesta 711 Tähtiniementien kauppa-alue

luvaltk 19.04.2023 § 30

63/10.02.03/2023

Päätös	<p>Kokous keskeytettiin klo 18.00–18.05.</p> <p>Asian käsittelyn alkaessa jäsen Väli-Torala ilmoitti esteellisyydestään hallintolain 28 §:n 1. mom. perusteella ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.</p> <p>Päätösehdotus hyväksyttiin.</p>
Esittelijä	johtava rakennustarkastaja Mara, Juha
Päätösehdotus	Lupa- ja valvontalautakunta päättää lausuntonaan kaupunkisuunnittelun palvelualueelle todeta asemakaavasta 711 AK / AKM valmistelutekstissä esitetyt asiat.
Toimivalta	Hallintosääntö luku 5 § 23.3
Valmistelija	johtava rakennustarkastaja Juha Mara, p. 044 797 8572, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	<p>Heinolan kaupungin kaupunkisuunnittelun palvelualue pyytää lupa- ja valvontalautakunnan lausuntoa kaavaluonnoksesta 711 AK / AKM Tähtiniemen kauppa-alue 24.04.2023 mennessä.</p> <p>Kaavalausunto koskee asemakaavaa ja asemakaavan muutosta Sinilähteen kaupunginosan (21) yleisen tien aluetta 111- 895-2-4. Asemakaavalla muodostuu Tähtiniemen kaupunginosan (21) yleisen tien aluetta (LT). Asemakaavan muutos koskee Heinolan Tähtiniemen kaupunginosan (22) autopaikkojen korttelia 19 (LPA), osaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelista 9 (T-12), osaa erillispientalojen korttelialueesta 17 (AO-13), lähivirkistysalueita (VL), suojaviheralueita (EV), yleisen tien aluetta (LT) ja katualueita sekä Sinilähteen kaupunginosan (21) rautatiealuetta (LR), teollisuusraidealuetta (LRT), lähivirkistysaluetta (VL), yleisen tien aluetta (LT) ja katualuetta.</p> <p>Asemakaavan muutoksella muodostuu Tähtiniemen kaupunginosan (22) KM-kortteli 56 (Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön), osa T-12- korttelista 9 (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue), osa korttelista 17 (AO-108 ja PL-1), lähivirkistysaluetta (VL), suojaviheralueita (EV) ja katualueita sekä Sinilähteen kaupunginosan (21) lähivirkistysaluetta (VL), yleisen tien aluetta (LT) ja katualuetta.</p> <p>Uusi asemakaava koskee Kauppakaarikadun katualueen / yleisen tien alueen vähäistä laajentumista moottoritien risteysalueelle.</p>

Tarkoituksena on asemakaavoittaa alueelle vähittäistavarakaupan suuryksikkö ja erillinen autopesula. Suunnittelualan pinta-ala on noin 18,1 hehtaaria.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan hypermarketin rakentaminen Tähtiniemen alueelle muuttamalla osa nykyisen asemakaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T-12) liikerakennusten korttelialueeksi (KM). Nykyisin rakentamaton alue on pääosin avointa Heinolan asuntomessujen pysäköintialuetta, rakennettua murske- ja asfalttikenttää. Kaupan KM- korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 10000 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös kaupan toimintaan kytkeytyvän autopesulan rakentaminen Tähtiniementien/Lahdentien varteen muuttamalla nykyinen autopaikkojen korttelialue (LPA) lähipalvelujen korttelialueeksi (PL). Lisäksi kaavamuutoksella on laajennettu autopesula-alueen pohjoispuolella sijaitsevan vielä toteutumattoman erillispientalotontin (AO) rajausta siten, että nykyisen kaavan suojaviheralueella osittain sijaitseva vanha rakennus kuuluu jatkossa tonttialueeseen.

Kaava-alueen pinta-ala on 18,07 ha ja rakennusoikeus on yhteensä 34077 km<sup>2</sup>. Kokonaisuutena koko kaava-alueen rakennusoikeus vähenee 1737 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaistehokkuus e on noin 0,19.

Alueen liikenneyhteydet on tarkoitus toteuttaa Kauppakaaren sekä Lahdentien ja Tähtiniementien liittymän kautta, johon rakennetaan liikenneympyrä. Hankeesta on tehty tarkempi liikenneselvitys, jossa on tarkasteltu liikennemääriä Kauppakaaren, Tähtiniementien, Lahdentien sekä Hevossaaren teiden osalta. Selvityksestä ei selviä, miten paloaseman sijainti on huomioitu tai miten hälytyajoneuvojen kulkeminen sujuu ruuhkatilanteissa mm. Lahdentien kohdalla.

Alueen hulevesien käsittelystä on tehty yleistason suunnitelma, jossa tarkastellaan alueen hulevesien hallinnan kehitystarpeita läpäisemättömän pinta-alan lisääntyessä sekä madaltamaan alueelta Voudinlahteen päätyvää haitta-ainekuormitusta. Alueen hulevesien käsittelystä tulee tehdä yksityiskohtainen suunnitelma, josta ilmenee rakennuksen, parkkialueiden sekä polttoainejakeluaseman hulevesien käsittelyt. Suunnitelmassa tulee huomioida hulevesien käsittelyt ennen niiden maastoon laskemista. Kaavaluonnoksessa hulevesien käsittely on osoitettu lähivirkistysalueelle (VL). Alueen hulevesien määrät kasvavat huomattavasti tulevan uudisrakentamisen myötä, joten tulee selvittää onko hulevesien viivystysaltailla (koko, määrä, jne.) vaikutusta lähivirkistysalueen käyttöön. Kaavamerkinnän tarkennusta tulee harkita, koska alue tulee pääosin hulevesien käsittelyalueeksi (HV) ja tarkemmassa hulevesien suunnittelussa tulee myös arvioida, että hulevesien viivytysaltaat eivät aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille.

Liikerakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusalueen raja ainostaan polttoaineen jakeluasemalle. Kaavamerkinnälle KM- rajausta ei ole esitetty, joten rakennus on siten mahdollista rakentaa

mm. Kauppakaarikatuun kiinni. Tulevan maankäytön tarkastelussa liitteessä 7 rakennus on kuitenkin esitetty sijoitettavaksi keskemälle tonttia ja autopaikat Kappakaareen kiinni. Asemakaavaluonnoksessa tulisi tarkastella myös kaavamerkinnällä liikerakennuksen rakennusalueen rajat kaavakarttaan.

Automaattipesulan paikka ei ole paras mahdollinen lähellä olemassa olevaa omakotitaloasutusta melu- ja valovaikutusten takia. Asutuksen väliin on osoitettu jääväksi suojaviheralue ja istutettava tontin osa. Asutuksen ja automattipesulan välinen alue on rakennettava siten, että siitä ei aiheudu omakotitaloalueelle meluhaittaa. Haittaa ei saa aiheutua myöskään rakennuksen eikä autojen valoista. Totetutuksen yhteydessä on syytä tutkia vielä, voidaanko autopesula sijoittaa kauppakeskustontille.

Rakennukset ja rakennelmat sijoittuvat osin siten, että niillä voi olla rakennusten ja piha-alueen valaistuksen suhteen vaikutusta naapureihin. Rakennusten ja pihojen valaistuksen suunnittelussa tulee huomioida rakennusjärjestyksen 23 §:n määräykset. Ohjaava vaikutus voi olla myös kaavamerkintänä.

Lupa- ja valvontalautakunta pitää hyvänä, että tuleva rakennus voidaan rakentaa kahteen kerrokseen ja reserviin jää myös rakennusoikeutta jäljelle. Kaavassa osoitetulla rakennusoikeuden määrällä tulee myös huomioida tulevaisuuden rakentamisen tarpeet.

Lautakunnalle on asiaan liittyvää materiaalia CloudMeeting tiedostoissa.

Tiedoksianto

sähköposti

Kaupunkisuunnittelu palvelualue