

Asemakaavan muutos 711 Tähtiniementien kauppa-alue, ehdotuksen nähtävillepano
elvotk 14.11.2023 § 55
63/10.02.03/2023

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	elinvoimajohtaja Koski-Lukkari, Liisa
Päätösehdotus	Elinvoimalautakunta päättää asettaa MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 7.11.2023 päivätyn Tähtiniementien kauppa-alueen asemakaavamuutoksen ehdotuksen 711 Akm sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.
Toimivalta	Hallintosääntö 23.2 §
Valmistelija	kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen, puh. 044 797 6907, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Prisma-hankkeen asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 28.3. – 22.4.2023. Luonnokseen saatiin neljä lausuntoa ja seitsemän mielipidettä. Lausunnoissa ilmeni muutamia lisätarpeita selvitysaineistoille. Täydentyneinä selvitystöinä on laadittu luontoselvitys, ympäristömeluselvitys sekä vanhan Högforsin tehdasalueen täydentävä rakennusinventointi ja kaupunkikuvatarkastelu. Lisäksi kesällä on päivitetty kaupallista selvitystäkin. Kaavasunnitelmaa on nyt tarkennettu sille tasolle, että se voidaan asettaa nähtäville kaavaehdotuksena. Kaavaehdotuksessa päätökäiset, kuten liikennejärjestelyt ja maankäytölliset aluevaraukset, eivät ole merkittävästi muuttuneet luonnosvaiheeseen nähden. Kaavaehdotukseen on kuitenkin tehty joitakin tarkennuksia, jotka perustuvat selvitysaineistoissa, lausunnoissa ja mielipiteissä huomioitaviksi tarvittaviin näkökulmiin. Prisman tontiksi muodostettavan KM-korttelialueen rajauksiin, uuden hypermarketrakennuksen sijaintiin sekä liikenteellisiin ja toiminnallisiin päätöksäisiin ei ole ilmennyt merkittäviä muutostarpeita. Kaavasunnittelun yhteydessä on valmisteltu kattavasti huleveden hallintaa sekä tulevilla Prismen tontilla että koko suunnittelualueella. Voudinlahden rantapuiston hulevesialtaiden suunnittelu on edennyt ja niiden sijaintialuetta on tarkennettu kaavaan. Högforsin entisen valimon teollisuusympäristö on osoitettu kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi jo voimassa olevassa maakuntakaavassa. Laaditun täydentävän rakennusinventoinnin ja kaupunkikuvatarkastelun sekä neuvottelujen perusteella kaavaehdotuksessa on esitetty kolmelle rakennukselle suojelumerkintöjä.

Liikennesuunnittelu etenee aktiivisesti kaavatyön rinnalla. Tähtiniementien ja Lahdentien liittymää suunnitellaan kiertoliittymäksi. Lahdentien varren kävely- ja pyöräilyväylä saa uuden alikulun Tähtiniementien ali. Kauppakaarelle suunnitellaan selkeää 1+1 -kaistaista katujärjestelyä sekä toimivaa kävely- ja pyöräily-yhteyttä. Näin päästään joustavasti sekä Prismaan Sinilähteen suunnalta että Citymarkettiin Tähtiniemen suunnalta. Mainostornin rakennusalue Lahdentien varrella on siirretty Tähtiniementien toiselle puolelle.

Ympäristömeluselvityksen mukaan merkittävimmät meluvaikutukset aiheuttaa valtatie 4. Sen liikennemelu hallitsee sekä kaavahankkeen eteläpuolisen Sinilähteen että pohjoispuolisen Tähtiniemen asuinalueiden äänimaisemaa.

Prisman myötä lisääntyvän liikenteen merkittävin meluvaikutus kohdistuu Tähtiniementien ja Lahdentien liittymän läheisyydessä muutamiin asuinrakennuksiin, Tähtiniementien puolella. Siellä melutaso kasvaa noin 2 dB, mutta keskiäänitaso ei kuitenkaan ylitä valtakunnallista asuinalueiden melutason ohjearvoa. Myöskään päiväkodin ja hoivakodin piha-alueiden melutaso ei ylitä ohjearvoa. Autopesulan meluvaikutukset on arvioitu vähäisiksi. Uuden autopesulakorttelin ratkaisujen tarkennuksilla on vielä minimoitu haitta-vaikutuksia naapurikiinteistöille; mm. edellytettävä aita tai maavalli vähentää autojen valohaittoja.

Luontoselvityksessä Kauppakaaren hiirenvirnaesiintymät eli paahdekeulakoille soveltuvat alueet sijaitsevat juuri katualueen ulkopuolella siltojen pielissä kadun tukimuurien päällä alueella, joihin ei ole tarvetta koskea, joten selvityksessä mainittuja lisäselvityksiä ei tarvita. Selvityksen kartoilla nousee lisäksi esiin Voudinlahden rantaan rajautuvalle lähivirkistysalueelle rajattu liito-oravalle potentiaalinen alue, mutta lajia ei havaittu, joten hulevesialtaiden rakentamiselle suunniteltuun paikkaan ei ole esteitä. Myöskään lepakoihin tällä ei ole arvioitu olevan vaikutuksia, koska maankäyttö ei muutu olennaisesti.

Kauppakaaren katualueella ja KM-alueen rajalla on tunnistettu kaksi puhdistettavaa maa-aluetta, sekä teollisuusalueella on mahdollisesti pilaantuneita maa-alueita. Näihin liittyvät toimenpiteet on esitetty kaavamääräyksissä.

Kaavahankkeeseen liittyvää maankäyttösopimusta on valmisteltu erillisenä päätösprosessina.

Esityslistan liitteenä on asemakaavaehdotus 711 Akm sekä kaavaselostus liitteineen.

Tiedoksianto

virallinen ote

Osuuskauppa Hämeenmaa

Versowood Oy

Viitos-Metalli Oy

RecTec Engineering Oy

sähköposti

kaupunginarkkitehti

kaavoitusarkkitehti

kaavoituskoordinaattori
maankäyttöinsinööri