

Asemakaava ja  
asemakaavan muutos

## 711 AKM

**Tähtiniementien kauppalue**

VASTINEET KAAVAEHDOTUK-  
SESTA SAATUUN PALAUTTEE-  
SEEN

Ehdotus nähtävillä 28.11.2023-2.1.2024

pvm 18.3.2024

## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Lausunnot</b> .....	<b>3</b>
1.1	Hämeen ELY-keskus, 22.12.2023 .....	3
1.2	Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, 27.12.2023 .....	8
1.3	Päijät-Sote, Ympäristöterveyskeskus, 14.12.2023 .....	8
<b>2</b>	<b>Mielipiteet</b> .....	<b>10</b>
2.1	Muistutus 1, 22.12.2023 .....	10
2.2	Muistutus 2, 28.12.2023 .....	11
2.3	Muistutus 3, 29.12.2023 .....	14
2.4	Muistutus 4, 28.12.2023 .....	15

# 1 Lausunnot

## 1.1 Hämeen ELY-keskus, 22.12.2023

### 1.1.1 Lausunnon pääkohdat

#### ***Yleistä***

ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnossa esittämät seikat on otettu pääosin huomioon. Kaavaratkaisu on lähtökohdiltaan voimassa olevan yleiskaa-  
van tavoitteen mukainen.

Vaikutusten arvioinnin osalta ELY-keskus edelleen suosittaa huomioimaan myös ilmastovaikutusten arvioinnin luonnosvaiheen lausunnon mukaisesti.

#### ***Kaupalliset vaikutukset***

Heinolaan Tähtiniemen alueelle suunnitellun Prisman kaupallisista vaikutuk-  
sista 18.1.2023 tehtyä selvitystä on päivitetty 7.6.2023.

ELY-keskus pitää tehtyä arviointia oikeansuuntaisena.

#### ***Kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva***

ELY-keskus esittää vielä pohdittavaksi millaisin keinoin uudisrakentamisen sopeutumista ympäröivään maakunnallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan voitaisiin kaavaratkaisussa edesauttaa, esimerkiksi osoittamalla kaavassa tehdasalueen ja Prismalle varatun kiinteistön väliin ulkoilureitin lisäksi tilaa rajaavaksi elementiksi *istutettava alueen osa tai puurivi*.

Kaavaehdotuksessa T-12- korttelialueen kaakkoisosaan on osoitettu merkin-  
tänä *teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen osa, jolla ympäristö aset-  
taa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (ty)*. Kaavamääräyksenä on, että  
alueen käytössä tulee huomioida läheinen kaupunkikuvallisesti arvokas ra-  
kennus sekä alueen vanhan puuston kaupunkikuvallinen merkitys. Lausun-  
nossa kaavamääräystä ehdotetaan täydennettäväksi kattamaan sekä alueen  
suunnittelun että käytön.

#### ***Liikenne***

ELY- keskuksen luonnosvaiheen lausunto on huomioitu liikenteen osalta kaa-  
van ehdotusvaiheen aineistossa.

Kauppakaaren parantamistoimenpiteet ovat perusteltuja, jotta Prismän käynti-  
liikenne ei entisestään lisää Hevossaarentien ramppliittymien kuormitusta.

Lahdentien ja Tähtiniementien kiertoliittymään suunniteltu kevyenliikenteen-  
väylän alikulku: ELY-keskus esittää kaavakartalle merkittäväksi varauksen  
alikululle, jota ei kaavakartalla vielä ole. Lisäksi esitetään, että alikulun vaiku-  
tuksia kevyenliikenteen liikenneturvallisuuteen käsitellään kaavaselostuk-  
sessa nykyistä kattavammin.

### **Luonto**

Kaavoitusta varten on tehty luontoselvitys, joka kattaa merkittävimmät muuttu-  
van maankäytön alueet pääosin huomionarvoisten eläinlajien osalta. Suunnit-  
telualueen lähiympäristössä esiintyvien suojeltujen lajien elinympäristöpotenti-  
aalia ja esiintymistä on tutkittu selvityksessä kattavasti, jonka lisäksi selvityk-  
sessä on kartoitettu muuta huomionarvoista lajistoa. Selvitysalueen kasvilli-  
suutta on kuvailtu erityisesti perhosten ravintokasvien osalta. Tehty selvitys  
antaa pääosin hyvän pohjan asemakaavan suunnittelulle. ELY-keskus esittää  
täydentämään ja tarkentamaan selostuksen luonnonympäristön kuvausta  
luontoselvityksessä esitettyjen tietojen pohjalta mm. osa-alueiden puulajien ja  
muun kasvillisuuden osalta.

Luontoselvitys on perusteellinen, muttei kuitenkaan kata luontoselvityksen ra-  
jauksen perusteella suunnittelualuetta kokonaisuudessaan, jolloin osaan  
kaava-alueen mahdollisista luonnonarvoista jää epävarmuutta. Erityisesti  
suunnittelualueen länsiosan laajentuvalla lähivirkistysalueella (VL) on mahdol-  
lisesti luontodirektiivin liitteen IV (a) lajille liito-oravalle soveltuvaa elinympäris-  
töä, jota ei ole kartoitettu, eikä alue sisälly kaavaselostuksen luonnonympäris-  
tön kuvaukseen. Alueen välittömässä lähiympäristössä on havaintoja liito-ora-  
van pesäpaikaksi todetuista puista, ja alueella voi olla merkitystä lajille elinym-  
päristönä ja kulkuyhteytenä.

ELY-keskus esittää luonnonympäristön kuvausta täydennettävän kattamaan  
suunnittelualue kokonaisuudessaan ja havainnollistettavan valokuvin selos-  
tuksessa varsinkin muuttuvan maankäytön alueilta vaikutusten arvioinnin tu-  
eksi. ELY-keskus suosittelee tarkastelemaan länsiosan laajentuva VL-alueen  
mahdollista merkitystä liito-oravan kannalta ja tarvittaessa täydentämään alu-  
een kaavamääräyksiä tukemaan liito-oravan elinympäristöä.

### **Pohjavesi**

Kaavaluonnoksesta annetut pohjavesikommentit on huomioitu pääosin  
hyvin. Kaavakartalle on nyt lisätty pohjaveden muodostumisalueen raja.  
Kaavakartalla tulee esittää varsinainen pohjavesialueen raja (ns. ulkoraja).  
Kaavaselostuksessa mainitaan, että autopesulan rakennusalan rajauksessa  
on huomioitu tontin eteläosaan ulottuva pohjavesialue ja rakennusala on osoi-  
tettu pohjavesialueen ulkopuolelle. Autopesula sijoittuu yhä pohjavesialueelle,  
mutta ei pohjaveden muodostumisalueelle. Kaavaan tulee siten lisätä kemi-  
kaalien ja pesuvesien käsittelyä ohjaava määräys esimerkiksi seuraavasti:  
*Kemikaalien ja autopesuvesien vuotojenhallinta tulee pohjavesialueella järjes-  
tää kaksoispidätyksen periaatteen mukaisesti. Myös sammuusjätevesien hal-  
linta tulee järjestää niin, ettei niistä voi aiheutua pohjaveden pilaantumisen  
vaaraa.*

### **Hulevedet**

ELY-keskus on kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa todennut muun muassa, että uuden rakentamisen myötä alueen läpäisemättömien pintojen määrä tulee kasvamaan huomattavasti, jolloin hulevesiverkoston kapasiteetti tulee ylittymään ja tulvariski alueella kasvaa. Hulevesiverkoston jälkeisiä porrastettuja viivytyksaltaita ELY-keskus pitää hyvänä ratkaisuna vesien laadun näkökulmasta, mutta hulevesien viivytyksen tulee tulvimisen välttämiseksi lähtökohtaisesti tapahtua kiinteistökohtaisesti.

Hulevesien hallitsemiseksi on hyvä, että ehdotusvaiheessa *liikerakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)* on lisätty merkintä hule-1/100, jota koskevat määräykset hulevesien viivytyksestä tai johtamisesta hulevesiverkoston. Voudinlahden ranta-alueella sijaitsevan *lähivirkistysalueen (VL) hulevesien käsittelyyn varatun alueen osan (hule)* rajasta on suunnittelutyön aikana täsmennetty hulevesiselvityksen päivityksen 6.11.2023 mukaisesti. ELY-keskus esittää edelleen kaavaa täydennettäväksi KM-alueen hulevesien käsittelyä ja niiden hulevesiverkoston johtamista ohjaavilla määräyksillä.

Kaava-asiakirjoista ei ilmene, onko hulevesiselvityksen mitoituksessa otettu huomioon ilmastomuutoksen vaikutus. Hulevesien hallintajärjestelmiä mitoittaessa tulee huomioida mitoitussadetta harvinaisemmat rankkasateet ja hulevesitulvatilanteet sekä ilmastomuutoksen vaikutus rankkasateisiin. Luonnosvaiheen lausunnossa on esitetty täydennettäväksi tietoa siitä, miten mitoitussadetta suurempiin sadetapahtumiin varaudutaan mm. hulevesialtaiden mitoituksessa ja tulvareittien suunnittelussa, ja millaisia varajärjestelyjä on tarkoitus tehdä mitoituksen ylittävän sademäärän osalta.

Alkuperäisessä hulevesisuunnitelmassa mainitaan, että puhtaat kattovedet voitaisiin imeyttää, mikäli maaperä sen mahdollistaa. Suunnitelman päivityksessä imeyttämistä tai sen mahdollisuutta ei käsitellä ja asia jätetään ratkaisematta. ELY-keskus suosittelee puhtaiden hulevesien imeyttämistä, mikäli se on mahdollista. Hulevesisuunnitelmasta ei myöskään selviä, imeytetäänkö ei puhtaksi luettavat pysäköintialueiden vedet vai johdetaanko ne hulevesiviemäriin. Hulevesisuunnitelmaa ja / tai sen 6.11.2023 tehtyä päivitystä ehdotetaan harkittavan vielä täydennyksellä tiedolla imeyttämisen toteuttamisesta.

### **Pilaantuneet maat (PIMA)**

Kaavaluonnoksesta annetut maaperän pilaantuneisuutta kokevat kommentit on huomioitu ehdotuksessa.

Lausunnossa todetaan, että maaperän tilan tietojärjestelmään on kaava-alueen kiinteistölle 111-22-9908-500 perustettu uusi kohde 100340568 - Prisma Tähtiniemi. Kohde on perustettu kaava-aineistoon sisältyneen maaperän pilaantuneisuutta koskevan tutkimusraportin (päivätty 30.6.2022) perusteella.

ELY-keskus toivoo, että Heinolan kaupunki toimittaa maaperän pilaantuneisuutta koskevan tutkimusraportin erikseen tiedoksi Hämeen ELY- keskuksen kirjaamoon.

### 1.1.2 Vastine

#### *Yleistä*

Kaavaselistusta täydennetään ilmastovaikutusten arvioinnilla, joka tehdään ELY- keskuksen suosittelemalla KILVA-työkalulla.

#### *Kaupalliset vaikutukset*

Kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa tai aineistoja täydentää tältä osin.

#### *Kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva*

Kaavaehdotuksessa on jo kiinnitetty huomioita lausunnossa esitetyllä tavalla Prisman kauppakiinteistön uuden rakentamisen sopeutumiseen viereisen Högforsin tehdasalueen maakunnallisesti arvokkaaseen miljööseen ja rakennuskantaan.

Tehdasalueen ja Prisman rakentamisalueen väliin (KM- tontin eteläreunaan) on kaavaehdotuksessa jo osoitettu istutettavan puurivin kaavamerkintä. Tämä merkintä on lausunnossa tulkittu virheellisesti ulkoilureittimerkinnäksi. Rakennusinventoinnissa suositeltu viherrakentamisvyöhyke erilaisten tilojen/toimintojen leikkauslinjalle on lisäksi huomioitu osoittamalla T-12- korttelialueen pohjoisrajalle istutettavan alueen osan kaavamerkintä.

Kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa lausunnon perusteella tältä osin.

ty- kaavamerkinnän määräys täsmennetään lausunnossa esitetyn mukaisesti muotoon ” Alueen (ty) suunnittelussa ja käytössä tulee huomioida läheinen kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus sekä alueen vanhan puuston kaupunkikuvallinen merkitys.

#### *Liikenne*

Lahdentien ja Tähtiniementien kiertoliittymään suunniteltu kevyenliikenteen- väylän alikulku osoitetaan kaavakartalle kadun allittavan kevyen liikenteen yhteyden (a)- kaavamerkinnällä.

#### *Luonto*

Kaavaselistukseen lisätään puuston ja kasvillisuuden kuvausta luontoselvityksessä esitetyjä alueita koskien.

Kaavaselistuksen vaikutusten arviointiin lisätään valokuvia havainnollistamaan kaavan vaikutuksia metsäalueisiin (muuttuvan maankäytön alueet).

Luontoselvityksen ulkopuolelle jääneellä kaava-alueen eteläosan Heinolan kaupungin omistamalla lähivirkistysalueella on tehty metsänhakkuu muutama vuosi sitten. Hakkuu tehtiin huomioiden liito-oravan mahdollinen liikkuminen alueella ja hakkuussa säästettiin liito-oravan kannalta tärkeää puustoa.

Heinolan Kaupungin ympäristöasiantuntija on tarkistanut luontoselvityksen ulkopuolelle jääneen alueen eteläosan lähivirkistysalueen (VL) soveltuvuuden liito-oravan elinympäristöksi ja merkityksen kulkuyhteytenä. Tarkistuksen perusteella alueella on merkitystä liito-oravan ruokailualueena ja kulkureittinä.

Kaava-alueen eteläosan lähivirkistysalueen (VL) kaavamerkintä muutetaan muotoon VL/s ja VL/s- alueelle lisätään kaavamääräys: ”*Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 78 § perusteella suojeltujen liito-oravien kulkureitti. Puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravien liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.*”

### **Pohjavesi**

Pohjaveden muodostumisalueen rajaus poistetaan kaavakartalta ja kaavakartalla osoitetaan laajempi varsinainen pohjavesialueen raja.

Lähipalvelurakennusten korttelialueelle PL-1 (Suunniteltu autopesulan alue) lisätään kemikaalien ja pesuvesien käsittelyä ohjaava kaavamääräys ”*Kemikaalien ja autopesuvesien vuotojenhallinta tulee pohjavesialueella järjestää kaksoispidätyksen periaatteen mukaisesti. Myös sammutusjätevesien hallinta tulee järjestää niin, ettei niistä voi aiheutua pohjaveden pilaantumisen vaaraa*” lausunnossa esitetyn mukaisesti.

### **Hulevedet**

KM- alueelle on osoitettu hulevesien käsittelyä ohjaava kaavamerkintä hule-1/100 ja kaavalla määrätään alueen hulevesien hallinnasta siten, että hulevesiä on viivytettävä ja ne on johdettava hulevesiverkostoon.

Kaavaa varten tehtyä hulevesisuunnitelamaa on päivitetty (FCG 12.3.2024). Päivitetyn selvityksen mukaan hulevesiä ei ole tilanpuutteen vuoksi mahdollista imeyttää KM- tontilla, vaan kaikki hulevedet joudutaan viivyttämään ja johtamaan edelleen hulevesiviemäriin. Selvityksessä on otettu huomioon ilmastonmuutoksen vaikutus sadeiden intensiteettiin. Hulevesisuunnitelmassa on myös huomioitu tulvareitit mahdollisen mitoituksen ylittävän sademäärän osalta.

Kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa lausunnon perusteella tältä osin.

### **Pilaantuneet maat (PIMA)**

Heinolan kaupunki on toimittanut aiemmat pima- tutkimustiedot Hämeen ELY-keskuksen kirjaamoon.



## 1.2 Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, 27.12.2023

### 1.2.1 Lausunnon pääkohdat

#### ***Arkeologinen kulttuuriperintö***

Hankkeelle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

#### ***Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema***

Asemakaavan tausta-aineistoksi on laadittu museon luonnosvaiheen lausunnon perusteella rakennusinventointi ja kaupunkikuvatarkastelu tehtaan alueesta, josta osa kuuluu kaava-alueeseen (Selvitystyö Ahola 2023). Inventoinnin perusteella asemakaavaehdotuksessa on osoitettu sr-1-merkinnällä (Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus) kaarikattoinen teollisuushalli (1954) ja konttorirakennus (1967) sekä sr-2 merkinnällä (Kulttuurihistoriallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Korjaus ja muutostöistä on pyydettyä Museoviranomaisen lausunto) entinen kaasulaitos (1953). Lisäksi konttorirakennuksen edustan puusto on huomioitu ty-merkinnällä. Museo pitää suojelumerkintöjä kulttuuriympäristön säilymistä kannalta riittävinä. Myös vaikutukset kulttuuriympäristöön on arvioitu riittävällä tasolla kaavan selostusosassa.

Kaupunkikuvallisen tarkastelun perusteella teollisuusrakennuksilla on merkittäviä näkymävaikutuksia lähinnä Lahdentien suuntaan ja paikoin Tähtiniementielle. Suunnitellulle Prisman tontille matalahkot rakennukset eivät häiritse merkittävien tehdasrakennusten kaupunkikuvallista näkyvyyttä tai asemaa. Teollisuusalueen ja Prisman väliselle alueelle on huomioitu kaupunkikuvatarkastelun suosittelu puurivi. Havainnekuvista on nähtävissä, että kaupan julkisivussa käytettäviin materiaaleihin on otettu inspiraatiota teollisesta miljööstä ja rakennus on sovitettu ympäröivään rakennuskantaan. Museolla ei ole muuta huomautettavaa hankkeeseen.

Vastine

#### ***Arkeologinen kulttuuriperintö***

Kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa tai kaava-aineistoja täydentää lausunnon perusteella.

#### ***Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema***

Kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa tai kaava-aineistoja täydentää lausunnon perusteella.

## 1.3 Päijät-Sote, Ympäristöterveyskeskus, 14.12.2023

### 1.3.1 Lausunnon pääkohdat

Terveysuojeluviranomainen on osallistunut kaavahankkeen alkuvaiheen viranomaisneuvotteluun sekä on antanut kaavahankkeen luonnosvaiheen aineistosta lausunnon. Terveysuojeluviranomaisen kaavahankkeen aikana



esittämät asiat muun muassa alueen kokonaismelutason selvityksen ja hulevesien hallinnan osalta on huomioitu kaavahankkeessa ja niitä on käsitelty myös lausunnon vastineessa.

Osa kaavoitettavasta alueesta sijaitsee pohjavesialueella, jonka takia terveydensuojeluviranomainen pitää hyvänä ratkaisuna sijoittaa polttoaineiden jake-luasema selvästi pohjavesialueen ulkopuolelle.

Terveydensuojeluviranomainen pitää hulevesikonsultin esittämää rakennusai-kaisen hulevesienkäsittelyn huomioimista rakennuslupamenettelyssä hyvänä menettelytapana ja se tulisi kirjata myös yleisiin kaavamääräyksiin.

Muilta osin terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa Tähtinie-men kauppa-alueen asemakaavan ehdotusvaiheen asiakirjoista.

### 1.3.2 Vastine

hule-1/100 kaavamääräykseen lisätään määräys rakennusaikaisen huleve-sienkäsittelyn huomioimisesta rakennuslupamenettelyssä. Määräys on muo-toa:” *Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää tontin rakennushankkeen pohjalta laadittu hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää myös suun-nitelman rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta.*”

## 2 Mielipiteet

### 2.1 Muistutus 1, 22.12.2023

#### 2.1.1 Muistutuksen pääkohdat

3.2.2023 päivätyn OAS:an mukaan hankkeen valmistelussa selvitetään ja huomioidaan Kauppakaaren ja Tähtiniementien sekä Lahdentien risteysalueen liikennejärjestelyjen parantamistarpeet. Suunnittelussa huomioidaan kokonaisuutena alueen ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen turvallisuus sekä lähellä sijaitsevan varhaiskasvatyksen liikkumisen tarpeet ja turvallisuus.

Suunniteltu kaavamuutos aiheuttaa alueella runsaasti lisääntyvää henkilö- ja raskasta liikennettä. Siksi mahdollinen muutos on toteutettava siten, että liikenteen sujuvuus varmistetaan eikä lisääntyvä liikenne vaikeuta nykyisten kaupallisten palveluiden saavutettavuutta ja samalla huononna niiden toimintaedellytyksiä kiristyvässä kilpailutilanteessa. Nykyiselläänkin alueen risteykset ruuhkautuvat pahoin kiireisimpinä aikoina.

Nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa ei ole riittävästi huomioitu Hevossaarentien ja Lahdentien liittymän vetokykyä. Kaupan toiminnalle on ominaista, että liikennemäärät vaihtelevat valtavasti eri ajankohtina. Jo tällä hetkellä Hevossaarentie ja Lahdentien liittymä on tukossa kesäsesonkien aikaan. Kääntyminen Lahdentieltä moottoritien suunnasta Citymarketin suuntaan ja vastavuoroisesti Citymarketilta kaupungin suuntaan on hankalaa. Kun risteykseen lisätään Prisman tuleva liikenne, syntyy ongelmia liikenteen sujuvuuden ja sen turvallisuuden kannalta. Tämä aiheuttaa haittaa alueen nykyiselle kaupan toiminnalle.

Muistutuksessa esitetään, että Hevossaarentien ja Lahdentien risteuksen sujuvuus tulee ratkaista osana kaavaprosessia. Muistutuksessa toivotaan, että Heinolan kaupunki ryhtyy toimiin valtion suuntaan turvatakseen liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden kaupungin keskeisellä sisääntuloväylällä riippumatta tieverkon hallinnollisista rajoista.

#### 2.1.2 Vastine

Kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä on selvitetty alueen liikennejärjestelyjen toimivuus myös Hevossaarentien ja Lahdentien liittymän osalta. Muistutuksessa esitetty näkemys Hevossaarentien ja Lahdentien liittymän toimivuuteen liittyvistä ongelmista on tullut selvityksessä esille. Hevossaarentien ja Lahdentien liittymän toimivuustarkastelun perusteella tiedetään, että Hevossaarentien ja Lahdentien liittymän liikennemäärät ylittävät nykytilanteessa ta-

soliittymäohjeen mukaiset ohjearvot, jolloin valo-ohjausta tai muita toimenpiteitä liittymässä suositellaan tulevaisuudessa harkittavaksi. Todennäköisesti valojen tarve ajoittuu liikenteen huipputunneille.

Prisman toteutumisen jälkeen alueen kaupallisen liikennöinnin asiakasliikenne tulee todennäköisesti suuntautumaan osittain uudelleen ja lisäksi Kauppakaaren parantaminen mahdollistaa asiakasliikenteen K-Citymarketin ja Prisman välillä, palvelen molempia toimijoita. Prisman toteutuminen ja Kauppakaaren parantaminen tulee todennäköisesti vaikuttamaan myös Lahdentien ja Hevossaarentien liittymän liikennemääriin.

Kaavaa varten tehdyssä liikenteen toimivuustarkastelussa esitetyt mahdollisesti tarvittavat Lahdentien ja Hevossaarentien liittymän parantamistoimenpiteet eivät ole tällä asemakaavan muutoksella ratkaistava kysymys. Lahdentien ja Hevossaarentien liittymä sijaitsee pääosin Heinolan kaupungin asemakaava-alueen ulkopuolella. Liittymän itäreuna sijaitsee asemakaavassa osoitetulla yleisen tien alueella (LT). Liittymä sijaitsee kokonaan ELY-keskuksen hallinnoimalla liikennealueella (yleisen tien alueen kiinteistöllä 111-895-2-4). Liittymän nykyinen kaavatilanne tai yleisen tiealueen laajuus eivät ole esteenä liittymässä mahdollisesti tarvittaville parantamistoimille. Esim. liittymän valo-ohjauksen toteuttaminen ei ole asemakaavallinen kysymys.

Tätä asemakaavan muutosta varten laaditut liikenteelliset selvitykset ovat riittäviä kaavamuutoksen laatimista varten. Tämä asemakaavan muutos ei estä tai vaikeuta Lahdentien ja Hevossaarentien liittymässä mahdollisesti tarvittavien parantamistoimenpiteiden toteuttamista. Prisman toteutuminen ei vaikeuta alueen nykyisten kaupallisten palveluiden saavutettavuutta eikä huononna niiden toimintaedellytyksiä.

Hevossaarentien ja Lahdentien risteuksen liikenteen sujuvuuden varmistamiseksi kaupunki ryhtyy muistutuksen perusteella jatkotoimiin asian järjestämiseksi yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa. Tarvittavilla jatkotoimilla ei ole vaikuttavuutta tähän kaavatyöhön.

## 2.2 Muistutus 2, 28.12.2023

### 2.2.1 Muistutuksen pääkohdat

Asemakaavaehdotuksessa osoitetulla Tähtiniemen alueen vähittäiskaupan suuryksikön varauksella olisi erittäin kielteinen vaikutus Heinolan keskustan alueen ja sen palvelujen kehitykseen. Vähittäiskaupan suuryksikön ja sen yhteyteen tulevat liikkeet tulisivat heikentämään merkittävästi ydinkeskustan palvelutarjontaa ja kaupallista vetovoimaa, palvelujen saatavuutta ja väestöryhmien palveluja. Myös viihtyvyys heikentyy sekä ihmisten elinolot. Asemakaavamuutoksesta seuraisi kiistatta Heinolan keskusta-alueen näivettyminen. Tästä on monia esimerkkejä muista kaupungeista, joissa on käynyt juuri samalla tavalla.

Vähittäiskaupan suuryksikkö heikentäisi siis ydinkeskustakaupan kehittämismahdollisuuksia, sillä hypermarkettiin muuttaisi keskustasta esim. apteekki, parturikampaamo, Alko, luontaistuotteiden kauppa ym.

Heinolan keskusta liikekiinteistöt ja asuintaloyhtiöt ovat matalia rakennuksia (2-kerrosta ilman hissiä). Liiketilojen vuokrauksella on erittäin suuri merkitys asuintaloyhtiöiden taloudelle. Asuintaloyhtiöt joutuvat täysin kestävämpään taloudelliseen tilanteeseen edellä mainittujen yritysmuutosten ja siitä seuraavan markkinamuutoksen johdosta. Asuntojen arvo tulee laskemaan koko kaupungissa ja ydinkeskustassa jopa romahtamaan, jolloin on vaarana alueen slummiutuminen.

Kiinteistö- ja asuintaloyhtiöiden yhtiövastikkeet nousevat reaalisten maksujen ja kustannusten mukaisesti, jolloin liikekiinteistöjen omistus ja vuokraaminen kävisi mahdottomaksi. Esimerkki tästä on osoitteessa Savontie 3:ssa torin laidalla olevan liiketalon konkurssi. Rakennus tullaan purkamaan veronmaksajien varoin parkkipaikaksi, koska sijoittajat eivät voi luottaa uudisrakentamisen kannattavuuteen Heinolan keskustassa. Keskustan kiinteistöt asukkaineen eivät saa olla suuryksikön maksajina.

Jos osuuskauppa valtaa Heinolan markkinat ja liikekiinteistöt itselleen, vähittäiskaupan kilpailu tulee vinoutumaan heinolalaisten asukkaiden tappioksi. Hypermarketin tuomat noin 80 työpaikkaa itsepalvelupisteineen eivät todellisuudessa tuo Heinolaan lisää työpaikkoja, kun niitä vastaavasti ydinkeskustasta vähenee. Heinolan K-Citymarket-hypermarket voimassa olevan asemakaava mukaan laajennuksineen ja pohjoisen Vuohkallion alue kauppoineen riittää hyvinkin Heinolan tarpeisiin.

Heinolan väkiluku on vähentynyt vuodesta 2010 asukasluku 20.258 vuoteen 2023 asukasluku 17.985, ennuste 2030 on 16.672 henkeä ja ennuste 2040 on 15.456 henkeä. Väkiluku on siten vähentynyt Heinolassa oleellisesti 2000-luvun alusta alkaen ja myös alueen ulkopuolella.

Hypermarketin rakennusoikeuden Tähtiniemen kaupunginosassa tai keskustassa tulisi sopeutua mittasuhteillaan Heinolan ja lähiympäristönsä mittasuhteisiin. Hypermarket-hanketta ei siten tule toteuttaa 10 000:n k-m<sup>2</sup>:n suuruisena, vaan korkeintaan 5.000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisena tai ei ollenkaan edellä kerrottujen haittavaikutusten johdosta.

Heinolan kaupan markkinoiden pienuus estää palveluverkon laajentumisen ja siksi on erityisen tärkeää vahvistaa olemassa olevaa palveluverkkoa. Ydinkeskustan katuihin, valaistukseen, viemäriverkostoon ja torialueeseen on uhrattu paljon heinolalaisten varoja. Heinolan tulisikin panostaa jo olemassa olevien yritysten ja palvelujen parantamiseen ydinkeskustassa eikä heikentämään niitä. Myös hyvien teollisuustonttien tarjonta tulee säilyttää.

## 2.2.2 Vastine

Muistutuksessa esitetty huoli Heinolan keskustan elinvoimaisuudesta on ollut esillä kaavamuutosta valmisteltaessa. Kaavamuutosta varten on laadittu kaupallinen selvitys, jossa on arvioitu Tähtiniemen Prisman toteutumisen vaikutuksia myös Heinolan keskustakauppaan.

Kaupallisen selvityksen johtopäätöksinä todetaan, että Heinolan kaupan verkon kehitys viime vuosina on ollut vaisua. Nyt esillä oleva Tähtiniemen kaupan alueen kehittäminen hypermarkettien keskuksena vahvistaa hypermarkettitarjontaa Heinolassa. Se olisi tervetullut lisä kaupan palveluverkon kehittämiseen ja uudistumiselle. Keskittämällä hypermarketit Tähtiniemeen se ei toisi suurta muutosta Heinolan kaupan palveluverkkoon, vaan vahvistaisi ja täydentäisi verkon nykyisiä painotuksia ja tarjontaa. Heinolan kaupan markkinoiden pienuus estää palveluverkon rönsyilemisen ja siksi on tärkeää vahvistaa olemassa olevaa palveluverkkoa sen vahvuuksien kautta.

Selvityksen perusteella hypermarkettien keskittäminen yhteen pisteeseen kaupungissa ei muuta markkinatilannetta keskustan ja muiden kaupan alueiden suhteen. Tähtiniemen vahvistuminen hypermarkettien keskuksena lisää lähinnä näiden kauppojen keskinäistä kilpailua markkinaosuuksista. Kun Tähtiniemessä ei laajenneta keskustakaupan tarjontaa, kaupan palveluverkko pysyy tasapainossa ja keskustan kehittämiseen jää riittävästi edellytyksiä.

Selvityksen perusteella Prisman hypermarketin sijoittuminen Tähtiniemeen ei merkittävästi muuta palveluiden saavutettavuutta nykyisestä, koska Prisma sijoittuu K-Citymarketin viereen ja saman kaltaisina toimijoina ne vaikuttavat vain samankaltaiseen asiointikäyttäytymiseen. Osin ne jakavat uudelleen markkinoita, mutta myös mahdollistavat monipuolisemman tarjonnan, mikä vähentää asiointitarvetta Lahden vastaaviin marketteihin. Prisma-hanke ei heikennä Heinolan kaupungin kauppapalveluiden tasoa vaan monipuolistaa tarjontaa ja haastaa keskustan kauppapalvelut vahvistamaan tarjontaansa.

Kaavamuutosta varten laaditussa kaupallisessa selvityksessä on tarkasteltu myös markkina-alueen laskennallista liiketilan lisätarvetta väestöennusteiden ja ostovoiman kehityksen pohjalta. Selvityksen mukaan Prisman rakentaminen pelkkänä hypermarkettina on Heinolan kaupan verkon kannalta hyvä ratkaisu. Suunniteltu Prisma on kokoluokaltaan keskisuuri eikä tässä kokoluokassa hypermarketin rinnalle mahdu kovin laajaa etumyymälätarjontaa. Kun Prismaa suunnitellaan ensisijaisesti hypermarkettina, sen vaikutukset kaupan verkkoon ovat kaupan verkkoa täydentäviä. Ja kun hypermarketit sijoittuvat vierekkäin, vaikutus nykyiseen kaupan verkkoon ja sen saavutettavuuteen jäävät vähäisiksi.

Prisma- kaupan aluetta suunnitellaan Heinolan strategisen yleiskaavan ohjausvaikutus huomioiden yleiskaavassa osoitetulle keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueelle, jolle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan liiketilaa sekä seudullisesti merkittäviä kaupan suuryksiköjä. Alueen sopivuus

kauppa-alueeksi on siten selvitetty jo laaja-alaisessa kaupungin kehittämistä ohjaavassa strategisessa yleiskaavassa.

Asemakaavamuutosehdotuksessa osoitetun Prismen kokoluokka on vastaava kuin alueella jo toimivan Citymarketin. Muistutuksessa esitetty Prismen rakennusoikeuden laskeminen puoleen kaavaehdotuksessa osoitetusta ei ole perusteltua Tähtiniemen alueen hypermarketkaupan nykyinen kilpailutilanne huomioiden.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole perustelua muuttaa muistutuksen perusteella. Heinolan kaupunki kuitenkin edistää kokonaisvaltaisesti keskustan alueen elinvoimaa ja palvelutasoa useilla muilla hankkeilla.

## 2.3 Muistutus 3, 29.12.2023

### 2.3.1 Muistutuksen pääkohdat

Vaatimukset:

- Autojen valoilta suojaava aita/pengerrys Tähtiniementien reunaan estämään lisääntyvän liikenteen aiheuttavaa valo-, melu- ja pölyhaittaa kiinteistöille Tyyrpuurintie 17 & 24.
- Tyyrpuurintien päässä olevalle suojaviheralueelle vaaditaan pölyä sitovaa puustoa tai muuta kasvillisuutta.

Perustelut:

- Kaavaehdotus ei huomioi millään tavalla lisääntyvän liikenteen tuomaa haittaa Tyyrpuurintien päässä oleville kiinteistöille 17 & 24.
- Tähtiniementien itäpuolella oleva suojaviheralue on riittämätön nykyisellään vähäisen puustonsa ja korkeuserojensa vuoksi (Tähtiniementie ja kiinteistöt 17 & 24).
- Lahdentieltä tullessa ajoneuvot kulkevat Tähtiniementietä lähes 100m suoraan kiinteistöä 17 kohti, tämä aiheuttaa kohtuutonta valohaittaa lisääntyvillä liikennemäärillä.
- Aiempi 7 kiinteistön luonnosvaiheessa allekirjoittama yhteinen mielipide on huomioitu vain osittain.

### 2.3.2 Vastine

Kaavamuutosta varten on laadittu meluselvitys, jonka perusteella melun ohjearvot eivät ylitä Prismen toteutuessa muistutuksessa esitetyillä Tyyrpuurintien 17 & 24 kiinteistöillä. Meluselvityksen perusteella Tähtiniementien varteen ei ole tarpeen osoittaa/rakentaa meluaitaa.



Tähtiniementien varsi on osoitettu kaavaluonnoksessa suojaviheralueeksi (EV). Kaavamerkintä mahdollistaa mielipiteessä esitetyn pöytä sitovan puuston istuttamisen Tähtiniementien varteen. EV- alueelle on myös mahdollista sijoittaa ajoneuvojen valoilta suojaavaa puustoa ja kasvillisuutta. Ajoneuvojen valolta suojaavia istutuksia on jo tarkasteltu Tyyrpuurintien ja Tähtiniementien välisen kevyenliikenteen väylän katusuunnittelun yhteydessä.

Tähtiniementien viereinen suojaviheralue (EV) muutetaan suojaviheralueeksi EV-3 ja EV-3- alueelle lisätään kaavamääräys: *Alueelle tulee istuttaa ajoneuvojen valoilta suojaavaa ja liikenteen pöytä sitovaa puustoa ja/tai kasvillisuutta.*

## 2.4 Muistutus 4, 28.12.2023

### 2.4.1 Muistutuksen pääkohdat

Muistutuksessa esitetään lisättäväksi Tähtiniementien varteen EV- alueelle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten laitosten alue (ET) mobiilitukiaseman rakentamista varten. Nykyisellään mobiiliverkkojen kattavuus alueella ei ole riittävä. Ja kaavamuutokseen perustuen rakentuvan uuden hypermarketin myötä alueellisesti käyttäjä- ja datamäärät tulevat edelleen merkittävästi kasvamaan alueella. Uusi matkaviestintukiasema tulisi poistamaan matkapuhelinkuluvuuden katveja ja lisäisi erityisesti datakapasiteettia alueella. Näin saadaan varmistettua etenkin alueen lähettyvillä asuville vakituksille asukkaille riittävän laadukkaat ja häiriöttömät yhteydet, jota myös laki sähköisen viestinnän palveluistakin jo vaatii <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20140917>. Maston rakentaminen ei olisi ristiriidassa alueen ympäristön, luonnon, naapureiden ja alueen muun kehittämisen kanssa.

Lähtökohtana tukiaseman rakentamiselle on parempien ja laadukkaampien matkaviestinpalveluiden tarjoaminen alueen asukkaille, palveluille, yrittäjille, työntekijöille sekä alueen liikenneväylillä liikkujille. Masto tulee palvelemaan myös muita teleoperaattoreita. Siksi ehdotetaan uutta mobiilitukiasemaa, jonka sijoittamismahdollisuus huomioitaisiin asemakaavahankkeessa.

### 2.4.2 Vastine

Mobiilitukiasemaverkon kehittäminen alueella on muistutuksessa kuvatun mukaisesti perusteltua. Esitetyn mobiilitukiasemavarauksen lisääminen olisi kuitenkin vaikutuksiltaan merkittävä muutos nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen. Varausta ei voida lisätä nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen enää hankkeen hyväksymisvaiheessa ilman laajaa osalliskuulemista tai kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtävillä. Esitetty muutos viivästyttäisi kaavahanketta. Kaavaehdotusta ei muuteta muistutuksen perusteella.



Heinolan kaupunki tarkastelee palvelun tarjoajan kanssa erikseen sijaintia mobiilitukiasemalle.

Heinolassa 15.3.2024

Harri Kuivalainen  
Kaupunginarkkitehti

Arto Remes  
maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617

[etunimi.sukunimi@heinola.fi](mailto:etunimi.sukunimi@heinola.fi)

**Heinolan kaupunki**  
**Elinvoima / Kaupunkisuunnittelu**  
PL 1001, 18101 Heinola  
Käyntiosoite ajanvarauksella: Rauhankatu 3  
Puh. (03) 849 30 (vaihde), [kirjaamo@heinola.fi](mailto:kirjaamo@heinola.fi)  
Y-tunnus 1068892-9  
[www.heinola.fi](http://www.heinola.fi)