

Asemakaavan muutos 711 Tähtiniementien kauppa-alue

valt 29.04.2024 § 25

63/10.02.03/2023

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Valtuutetut Väli-Torala ja Mäentalo ilmoittivat esteellisyydestään Kuntalain 97 §:n ja hallintolain 28.1 § kohta 3 ja 28.1 § 5 perusteella asian käsittelyn osalta eivätkä osallistuneet asian käsittelyyn klo klo 17.16-17.28.

Valtuutettu Tiainen poistui tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17.29.

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että se hyväksyy liitteenä olevan asemakaavan muutoksen 711 Tähtiniementien kauppa-alue.

Toimivalta

Heinolan kaupunginhallintosäntö 2 luku 7 §

Valmistelija

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

Valmistelu

Esityslistan liitteenä on 18.3.2024 päivätty asemakaavan muutos 711/Akm Tähtiniementien kauppa-alue ja kaavaselostus liitteineen.

Kokouksessa asiantuntijana kuultavana keskustelun ajan kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen.

Tiedoksianto

virallinen ote

Hämeenmaa Kiinteistöt Oy
Kiinteistö Oy Tähtiniementie 1
kaupunginarkkitehti
kaavoituskoordinaattori
maankäyttöinsinööri

sähköposti

khall 08.04.2024 § 91

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Asiantuntijana tämän asian kohdalla oli kokouksessa kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen klo 16.10-16.22.

Jäsen Venla Väli-Torala ja jäsen Mika Mäentalo ilmoittivat esteellisyydestään ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puheenjohtaja keskeytti kokouksen tämän asian käsittelyn jälkeen klo 16.23-16.31.

Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että se hyväksyy asemakaavan muutoksen 711 Tähtiniementien kauppa-alue.
Toimivalta	Heinolan kaupunginhallintosääntö 5 luku 22 §
Valmistelija	kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen puh. 044 797 6907, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Esityslistan liitteenä on 18.3.2024 päivätty asemakaavan muutos 711/Akm Tähtiniementien kauppa-alue ja kaavaselostus liitteineen. Kokouksessa asiantuntijana kuultavana keskustelun ajan kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen.
Jatkokäsittely	valtuusto

elvoltk 26.03.2024 § 21

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	elinvoimajohtaja Koski-Lukkari, Liisa
Päätösehdotus	Elinvoimalautakunta päättää antaa vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että se hyväksyy asemakaavan muutoksen 711 Tähtiniementien kauppa-alue.
Toimivalta	Hallintosääntö 23.2 §
Valmistelija	kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen, puh. 044 797 6907, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Osuuskauppa Hämeenmaan Prisma-hankkeen pohjalta vireille tullut asemakaavamuutos 711, Tähtiniementien kauppa-alue, oli ehdotuksena nähtävillä 28.11.2023 - 2.1.2024. Ehdotuksen esittely- ja keskustelutilaisuus pidettiin 4.12.2023.

Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa ja neljä muistutusta. Lausuntoja antoivat Hämeen ELY-keskus, Lahden museot, Päijät-Hämeen ympäristöterveyskeskus. Näiden lisäksi lausuntopyyntö oli toimitettu Päijät-Hämeen liitolle, Uudenmaan ELY-keskukselle, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselle sekä Heinolan kaupungin tekniikka-, hyvinvointi- ja lupa- ja valvontatoimialoille.

Lausuntojen, muistutusten sekä osallisten ja viranomaisten kanssa käydyn vuorovaikutuksen pohjalta on vielä päivitetty jonkin verran kaavaehdotusta. Kaavaselostukseen on päivitetty mm. suunnittelualueen luontoympäristön kuvausta, kaavahankkeeseen liittyviä selvityksiä ja suunnitelmia sekä kaavahankkeen vaikutusten arviointia.

Kaavahankkeeseen liittyvää liikennesuunnitelmaa on edelleen tarkennettu, mutta luonteeltaan merkittävistä muutoksista ei ole kyse. Myös Tähtiniemen hulevesisuunnitelmaan on saatu uusi tarkennettu versio. Kaavahankkeen vaikutusten arviointia on laajennettu mm. ilmastovaikutusten osalta.

Nyt päivitettyyn asemakaavaehdotukseen, 18.3.2024, on nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen nähden tehty vielä seuraavia päivityksiä:

- Tähtiniementien ja Tähtiniemenraitin katualueiden rajausta on päivitetty tarkentuneen katusuunnitelman mukaisesti. Katualuetta on hieman laajennettu Tähtiniementien ja Tähtiniemenraitin koillispuolella, jolloin suojaviheralue (EV) ja lähipalvelurakennusten korttelialue (PL-1) ovat hieman supistuneet. Myös Högforsin puiston EV- alue on vähän muuttunut.
- Tähtiniementien alkuosan viereisen suojaviheralueen (EV) kaavamerkintä on päivitetty muotoon EV-3, koska sille on lisätty kaavamääräys: *"Alueelle tulee istuttaa ajoneuvojen valoilta suojaavaa ja liikenteen pölyä sitovaa puustoa ja/tai kasvillisuutta."*
- EV-3 -suojaviheralueelle on lisätty jalankulku- ja pyöräily-yhteys (pp) välille Tyrrpuurintie-Tähtiniementie sekä täsmennetty ulkoilureittimerkintää, päivittyneen katusuunnitelman mukaisesti.
- Lahdentien ja Tähtiniementien tulevaan kiertoliittymään suunniteltu kevyenliikenteenväylän alikulku on osoitettu kaavakartalle kaavamerkinnällä: Kadun alittava kevyen liikenteen yhteys (a).
- Mainospylonin alueen rajausta (mt/15) kiertoliittymän vieressä on täsmennetty katusuunnitelmassa päivitetyn kevyenliikenteen väylän linjausta huomioiden.
- Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen (T-12) kaavamerkintä on päivitetty muotoon T, koska indeksille 12 ei ole mitään muodollista tai sisällöllistä tarvetta.
- T-korttelialueelle esitetyn ty- osa-aluemerkinnän määräystä on täsmennetty siten, että alueen arvot tulee huomioida jo sinne suunnitelluista tehtävistä: *"Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee huomioida läheinen kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus sekä alueen vanhan puuston kaupunkikuvallinen merkitys."*

- T-korttelialueella suojeltavan rakennuksen kaavamerkintä (sr-1) on poistettu entisen kattilahitsaamorakennuksen konttorisiiven eteläpuolelle 1970-1980- luvulla rakennetun sosiaalilakäytössä olevan rakennusosan osalta.
- Pohjaveden muodostumisalueen raja on poistettu kaavakartalta ja kaavakartalla on osoitettu laajempi varsinaisen pohjavesialueen raja (pv).
- Lähipalvelurakennusten korttelialueelle PL-1 (Suunniteltu autopesulan alue) on lisätty kemikaalien ja pesuvesien käsittelyä ohjaava kaavamääräys *"Kemikaalien ja autopesuvesien vuotojenhallinta tulee pohjavesialueella järjestää kaksoispidätyksen periaatteen mukaisesti. Myös sammuksijätevesien hallinta tulee järjestää niin, ettei niistä voi aiheutua pohjaveden pilaantumisen vaaraa"*.
- Kaavaehdotuksesta on poistettu pilaantuneita ja puhdistettavia maa-alueita koskevat kaavamerkinnot (pima ja pima-2). Alueelle laadittujen useiden selvitysten tarkennetun tarkastelun perusteella ELY-keskuksen johtava asiantuntija on tulkinut, että kaavamuutoksessa ei ole tarpeen osoittaa pilaantuneita ja puhdistettavia maa-alueita koskevia kaavamerkintöjä.
- KM-korttelin hulevesimääräykseen (hule-1/100) on lisätty määräys rakennusaikaisen hulevesienkäsittelyn huomioimisesta jo rakennuslupamenettelyssä: *"Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää tontin rakennushankkeen pohjalta laadittu hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää myös suunnitelman rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta."*
- Citymarketin eteläpuolisen lähivirkistysalueen (VL) kaavamerkintä on päivitetty muotoon VL/s, koska siihen on lisätty kaavamääräys: *"Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 78 § perusteella suojeltujen liito-oravien kulkureitti. Puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravien liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään."*

Edellä mainitut kaavaehdotukseen tehdyt päivitykset ovat luonteeltaan tarkennuksia ja täydennyksiä. Ne eivät muodosta merkittäviä muutoksia nähtävillä olleen kaavaehdotuksen kokonaisluonteeseen ja alueen tuleviin järjestelyihin. Myöskään haittavaikutukset eivät lisäännä, vaan niitä saadaan jopa vähenemään. Näin ollen päivitettyä asemakaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavahanketta koskeva maankäyttösopimus Hämeenmaan Kiinteistöt Oy:n kanssa hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 13.11.2023 § 239. Päätös on lainvoimainen ja maankäyttösopimus allekirjoitettu.

Esityslistan liitteenä on 18.3.2024 päivätty asemakaavan muutos 711/Akm Tähtiniementien kauppa-alue ja kaavaselostus liitteinen.

Tiedoksianto

sähköposti

kaupunginarkkitehti
kaavoituskoordinaattori
maankäyttöinsinööri
Hämeenmaa Kiinteistöt Oy

