

17.06.2024

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna

Lausuntopyyntönnö 13.6.2024 dnro 1251/03.04.04.04.16/2024

Asiatunnus 63/10.02.03/2023

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle valitukseen valtuuston päätöksestä 29.4.2024 § 25 Asemakaavan muutos 711 Tähtiniementien kauppa-alue**Lausunnon antaja** Heinolan kaupunginhallitus**Prosessiosoite** Heinolan kaupunginhallitus
PL 1001
18101 Heinola
kirjaamo(a)heinola.fi**Valittaja** 1. Kiinteistö Oy Heinolan Acanthus (1945991-1)
Heinolan kaupunginosan 1 korttelissa 21 sijaitsevan
tontin n:o 2 omistajana2. Leo Kekkonen, yrittäjä
Lonttomäentie 31
18100 Heinola**Prosessiosoite** Asiamiehenä asianajaja Pia Stoor
Asianajotoimisto Liuksiala & Co Oy
Töölönkatu 4, 00100 Helsinki
Puh. 040 536 7407, 010 505 3970
pia.stoor@liuksiala.com

17.06.2024

Selostus asiasta

Heinolan kaupunginvaltuusto päätti 29.4.2024 § 25 hyväksyä *asemakaavan muutoksen 711, Tähtiniementien kauppa-alue*. Asemakaavamuutoksen pääsisältönä on Osuuskauppa Hämeenmaan esittämän hakemuksen mukaisesti mahdollistaa Prisma-hypermarketin toteuttaminen alueelle, joka on jo varattu vähittäiskaupan suuryksiköille asemakaavoitusta ohjaavissa oikeusvaikutteisissa kaavoissa.

Valtuuston päätöksestä on tehty kunnallisvalitus. Valittajan mukaan kyseinen päätös on kumottava ja päätöstä asemakaavan osalta muutetaan siten, että alueen vähittäiskaupan suuryksikön varaus tulee poistaa asemakaavasta tai toissijaisesti muuttaa siten, että hypermarket-hanketta ei tule toteuttaa 10 000 k-m²:n suuruisena vaan 4 000 k-m²:n tai korkeintaan 5 000 k-m²:n suuruisena taikka 5 000 k-m²:n suuruisena sisältäen ulkomyyntialueen.

Lausunto

Heinolan kaupunki katsoo, ettei valtuuston päätöstä 29.4.2024 § 25 ole kumottava. Heinolan kaupungin näkemyksen mukaan valtuuston päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, vaan valtuusto on toiminut päätöksenteossa valituksen kohteena olevassa asiassa lainsäädännön ja kunnallisen itsehallinnon puitteissa. Heinolan kaupunki kiistää valittajan vaatimukset kunnallisvalitusasiassa.

On sinällään ymmärrettävää, että Heinolan keskustan liiketoimintayrittäjät ja kiinteistönomistajat saattavat olla huolestuneita maassamme kattavasti esiintyvistä kaupunkikeskustojen elävyyden haasteista. Valituksen kohteena oleva asemakaavamuutos on kuitenkin laadittu Heinolan kehitystä kokonaisvaikutuksellisesti ohjaavien maakuntakaavan ja strategisen yleiskaavan mukaisesti. Asemakaavamuutoksessa on myös nyt ajankohtaisesti ja kattavasti laadittu tarvittavat selvitykset ja vaikutusten arvioinnit.

Asemakaavamuutoksen prosessi on ollut hyvin avoin ja vuorovaikutteinen. Lisäksi asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyssä kaikkien toimielinten päätösesitykset on hyväksytty täysin yksimielisesti. Kaupungin tavoitteena on siis ollut edistää kokonaisvaltaisesti Heinolan elinvoimaa, asemakaavamuutoksen täysin lainmukaisella prosessilla.

17.06.2024

Heinolan kaupunki katsoo myös, että tietyt valittajan väitteet ovat paikkansa pitämättömiä eivätkä mitkään valituksen väitteistä tai vaatimuksista muodosta valtuuston päätöstä lainvastaiseksi. Lisäksi oikeudenkäyntikulujen osalta Heinolan kaupungin näkemys on, ettei niitä tulisi määrätä Heinolan kaupungin maksettavaksi.

Perusteet valituksen hylkäämiselle

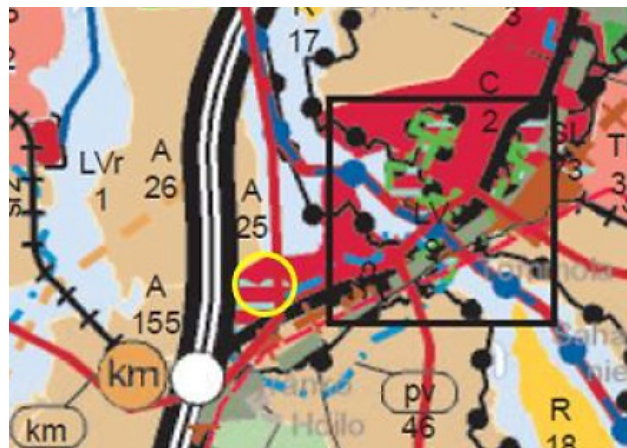
Kyseisen kunnallisvalituksen käsittelyssä on pääsääntöisesti arvioitava, onko kyseinen asemakaavaprosessi ollut sitä ohjaavien lakien, asetusten sekä muiden valtakunnallisten säädösten mukainen.

Kyseinen asemakaavamuutos on ollut täysin sitä ohjaavien voimassa olevien ja oikeusvaikutteisten kaavojen mukainen:

- **Päijät Hämeen maakuntakaava 2014** (voimaantulo 14.5.2019): Asemakaavamuutoksessa esitetty uusi hypermarketin korttelialue on maakuntakaavassa *keskustatoimintojen aluetta (C)*, joka käsittää vanhan ydinkeskustan lisäksi laajalti tämän kyseisen Heinolan eteläisen moottoriteliittymän ja ydinkeskustan välisen vyöhykkeen.

Keskustatoimintojen alueen kaavamääräys on: *”Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä.”*

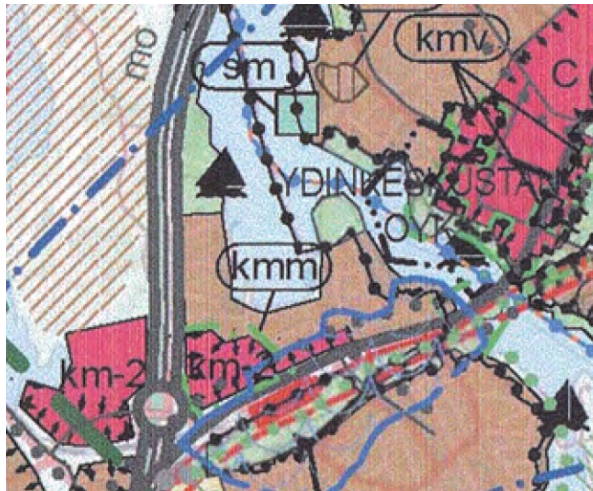
Heinolan seutukeskukselle (C2) ei ole määritelty maakuntakaavassa vähittäiskaupan 2 000 k-m² ja sen ylittävien suuryksiköiden yhteenlaskettua enimmäiskerrosalaa.



17.06.2024

Kuvaote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014: Punainen aluemerkinä on keskustatoimintojen aluetta (C). Asemakaavamuutoksessa 711 esitetyn uuden hypermarketin korttelin sijainti on kuvattu keltaisella ympyrällä.

- **Heinolan strateginen yleiskaava 2035** (voimaantulo 23.8.2016): Asemakaavamuutoksessa esitetty uusi hypermarketin korttelialue lähiympäristöineen on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa *keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden aluetta* (punainen aluemerkinä). Lisäksi aluemerkinän *km-2* mukaan alueelle voidaan asemakaavalla sijoittaa vähittäiskaupan liiketilaa sekä seudullisesti merkittäviä kaupan suuryksiköjä.



Kuvaote Heinolan strateginen yleiskaava 2035.

Asemakaavamuutoksen prosessi on kaikkineen ollut lainvoimainen sekä hyvin avoin ja vuorovaikutteinen. Avoimet esittely- ja keskustelutilaisuudet pidettiin sekä kaavahankkeen valmisteluvaiheessa 24.11.2022, kaavaluonnoksen nähtävilläolovaiheessa 3.4.2023 että kaavaehdotuksen nähtävilläolovaiheessa 4.12.2023. Kaavahankkeelle valmistuneet aineistot ja selvitykset ovat olleet koko ajan avoimesti nähtävillä kaupungin verkkosivulla.

Vastineet valituksessa ilmaistulle perusteluille

1. Kaavamerkinän merkityksestä sekä suuryksikön haittavaikutuksesta ja kohtuuttomuudesta

Asemakaavamuutokselle on laadittu laajasti kaikki tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat (mm. liikenne- ja hulevesisuunnitelmat). Keskeisimpiin selvityksiin kuuluu *Heinolan Prisman kaupallinen selvitys Tähtiniemessä - osa 2*, joka on vielä päivitetty 7.6.2023

17.06.2024

ajankohtaisesti kaavaehdotusta laadittaessa. Selvityksessä on kattavasti arvioitu mm. ostovoiman ja liiketilan lisätarpeen kehitys Heinolassa ja lähikunnat sisältävässä markkina-alueessa. Arvioinnissa on otettu realistisesti huomioon myös todennäköisesti jatkuva kokonaisväestön vähentyminen.

Kaupallisen selvityksen mukaan Prisman hypermarketin sijoittuminen Tähtiniemeen ei merkittävästi muuta Heinolan palveluiden saavutettavuutta nykyisestä, koska Prisma sijoittuisi K-Citymarketin viereen ja samankaltaisina toimijoina ne vaikuttavat vain samankaltaiseen asiointikäyttäytymiseen. Heinolan hypermarkettien keskittäminen Tähtiniemeen ei siis tuo suurta muutosta Heinolan kaupan palveluverkkoon, vaan vahvistaa ja täydentää verkon nykyisiä painotuksia ja tarjontaa.

Heinolan kaupan markkinoiden pienuus estää palveluverkon rönsyilemisen ja siksi on tärkeää vahvistaa olemassa olevaa palveluverkkoa sen vahvuuksien kautta. Hypermarkettien keskittäminen yhteen pisteeseen kaupungissa ei muuta markkinatilannetta keskustan ja muiden kaupan alueiden suhteen.

Asemakaavamuutoksessa on esitetty Prisma-hankkeen mahdollistava uusi *Liikerakennusten korttelialue, jolla saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)*. Esitetyn korttelialueen maapinta-ala on 2,8391 ha ja rakennusoikeus 10 000 k-m². Nämä mitoitukset eivät mahdollista keskimääräistä suuremman hypermarketin toteuttamista. Näin ollen ei ole lainkaan uskottavaa se valituksessa esitetty väite, että Prisman vähittäiskaupan suuryksikön yhteyteen muuttaisi vähintään 10 liikettä Heinolan keskustasta.

On sinällään ymmärrettävää, että yksittäisillä Heinolan ydinkeskustan yritystoimijoilla ja kiinteistöjen omistajilla voi olla jossain määrin huolestuneisuutta keskustan elinvoimaisuudesta. Uskottavan kaupallisen selvityksen mukaisesti Prisma-hankkeella ei kuitenkaan ole odotettavissa markkinatilanteen muutosta Heinolan keskustan ja muiden kauppa-alueiden välillä. Koko maassamme merkittäväksi haasteeksi keskustojen liiketarjonnalle on muodostunut mm. vaatteiden, kenkien ja muiden tuotteiden tilaaminen yhä enemmän verkkopalveluista. Kustuntojen elinvoiman kehittämiseksi tarvitaan kuitenkin myymälöiden lisäksi mm. aktivoituvaa asumista, ravintoloita, kahviloita, kulttuuria ja tapahtumia, hyviä kulkuyhteyksiä ja houkuttelevaa kaupunkiympäristöä. Näitä Heinolan kaupunki osaltaan kehittää monipuolisesti ja tavoitteellisesti, eikä Prisma-hanke aiheuta niille ristiriitaa.

17.06.2024

2. Maakuntakaavan tavoitteet ja maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 c § mukaan: *”Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu.”*

Nyt asemakaavamuutoksessa esitetty uuden hypermarketin sijainti perustuu sekä maakuntakaavan että Heinolan strategisen yleiskaavan taustaselvityksiin, Heinolan taajaman kokonaisrakenteen tavoitteisiin ja lainmukaisesti kaavamerkintöihin.

Heinolaan muodostettavan Prisman mahdollisia sijainteja on jo useiden vuosien ajan selvitelty laajasti Osuuskauppa Hämeenmaan ja kaupungin yhteistyönä. Selvityskohteena ovat olleet myös ydinkeskusta ja sen lähialueet, mutta mm. tonttien pienen koon, suuren pysäköintitarpeen sekä kiinteistönomistajien yhteistyön pohjalta ei kuitenkaan ole muodostunut sinne mahdollisuutta uudelle vähittäiskaupan suuryksikölle.

Prisman sijoittuminen Tähtiniemeen ei merkittävästi muuta Heinolan kauppapalveluiden saavutettavuutta nykyisestä, koska Prisma sijoittuu K-Citymarketin viereen ja samankaltaisina toimijoina ne vaikuttavat vain samankaltaiseen asiointikäyttäytymiseen. Osin ne jakavat uudelleen markkinoita, mutta myös mahdollistavat monipuolisemman tarjonnan, mikä vähentää asiointitarvetta Heinolasta Lahden vastaaviin marketteihin.

Päivittäistavarakaupan palveluiden suhteen uusi Tähtiniemen Prisma sijoittuu saavutettavuudeltaan hyvään paikkaan. Sijoituessaan valtatie varteen alue on erittäin hyvin saavutettavissa koko seudulta.

Kauppapaikan luonne painottuu autolla asiointiin, mikä on koko seudulla tyypillistä myös keskusta-asioinnissa. Lisäksi asemakaavahankkeessa on kehitetty Prisman saavutettavuutta myös seudullisella joukkoliikenteellä sekä varsinkin kävelyllä ja pyöräilyllä sujuvasti ja turvallisesti.

17.06.2024

3. Liikenne ja ympäristövaikutukset

Asemakaavahankkeelle on laadittu kattavasti liikenteen toimivuustarkastelu, meluselvitys ja liikennesuunnitelma, sekä hulevesisuunnitelma. Prisman toteutuminen aiheuttaa ilman muuta liikennemäärän lisääntymistä lähikatuverkkoon, mutta laaditut liikenneratkaisut ovat kokonaisuudessaan hyvin toimivia.

Kaavahankkeen ja sen lähialueiden merkittävimmät meluvaikutukset aiheuttaa viereinen valtatie 4, moottoritie. Uuden Prisman aiheuttama lähiliikenteen nousu ei kuitenkaan nosta melutasoa niin, että keskiäänitaso ylittäisi valtakunnalliset ohjearvot.

Valituksessa mainittua viereistä kiinteistöä 111-22-9-12 ("Versowoodin tontti") ei ollut tarvetta sisällyttää laadittuun asemakaavamuutokseen, koska sen toiminnan ei oleteta muuttuvan nykyisestä teollisuustuotannostaan. Sen liikenteelliset vaikutukset nykyisen asemakaavan mukaisena *teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (T-12)* on tietenkin huomioitu vaikutusten arvioinnissa. Kiinteistölle ei voida muodostaa valituksessa mainittua kauppaa ilman uutta asemakaavamuutosta, jonka yhteydessä kaikki vaikutukset tulisi arvioida uudestaan kokonaisvaltaisesti.

4. Kaupungin vastine muistutukseen

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

Kaupunki pitää kaavahankkeelle 7.6.2023 päivitettyä Heinolan Prisman kaupallista selvitystä kattavana ja hyvin asiantuntevana. Myös Hämeen ELY-keskus on kaavaehdotuksesta 22.12.2023 antamassaan lausunnossa ilmaissut vastaavia näkemyksiä kaupallisten vaikutusten arvioinnista:

- "Kaupallisten vaikutusten arviointi tuo ilmi vaikutusten laajuuden ja kohdentumisen. Tehdyn arvioinnin perusteella Heinolan kaupan palveluverkon kokonaisuudessa ei tapahdu merkittäviä muutoksia."
- "ELY-keskus pitää tehtyä arviointia oikeansuuntaisena."

Heinolan kaupunki on tavoitteellisesti edistämässä keskustan elinvoimaa ja palvelutasoa monin tavoin. Uutta asuin-, liike- ja

17.06.2024

palvelutilojen lisääntymistä on jo mahdollistettu muutamilla asemakaavamuutoksilla, ja samoin tavoittein parhaillaan meneillään ovat mm. Niemelänrannan, Kylpylänrannan ja Seminaarin alueen edistämishankkeet. Keskustan toiminnallisuutta ja houkuttelevuutta on jo edistetty mm. torin ja sataman alueilla. Kiinteistönomistajien kanssa käydään aina haluttaessa yhteistyötä rakennusten korjaamiseen, laajentamiseen, tilatoimintojen muuttamiseen sekä uudisrakentamiseen.

5. Kaavoitusprosessi

Kaavoitusprosessissa on huomioitu, että Leo Kekkonen ja Kiinteistö Oy Heinolan Acanthus ovat esittäneet kaavahankkeen aikana useita näkemyksiään kaavahankkeen mahdollisista vaikutuksista Heinolan keskustaan. Esimerkiksi asemakaavamuutoksen luonnosvaiheelle laadittu kaupallisten vaikutusten selvitys (18.1.2023) on päivitetty asemakaavamuutoksen ehdotusta laadittaessa (7.6.2023). Prisman kaavahanke ei kuitenkaan ole mitenkään estynyt sen vaikutusten kokonaisarviointiin, viranomaisten lausuntojen ja kaavoitusta ohjaavien säännösten pohjalta.

Heinolan kaupunki edistää keskustan ja sen lähiseutujen elävöitymistä mm. useilla asemakaavahankkeilla ja muillakin toimilla. Ne eivät kuitenkaan muodollisina prosesseina tai hallinnollisina päätöksinä liity tähän valituksen kohteena olevaan kaavoitusprosessiin. Laaditun asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöstä ei voida kumota näillä valittajan esittämillä väitteillä, esimerkiksi että Heinolan kaupunki joutuu laatimaan uuden keskustakaavan. Kokonaisuudessaan kaupunki laatii aina tarvittavia ja perusteltuja kaavoja.

Oikeudenkäyntikulujen korvaamisasia

Heinolan kaupungin näkemyksen mukaan tapauksessa ei tulisi tuomita valittajan oikeudenkäyntikuluja Heinolan kaupungin maksettavaksi, vaan valittaja saa pitää oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan

Kaupungin pyyntö valitusasian pikaisesta käsittelystä

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 § mukaan asuntorakentamisen kannalta tai muutoin yhteiskunnallisesti merkittäväksi katsottavaa

17.06.2024

asemakaavaa koskeva valitus on käsiteltävä kiireellisenä. Heinolan kaupunki pyytää hallinto-oikeudelta nopeaa käsittelyä.

Kyseisen asemakaavamuutoksen voimaantulon viivästyminen voi muodostaa riskejä Prisma-hankkeen toteutumiselle Heinolaan. Prisman toteutumisen alkaminen mahdollisimman pian on yhteiskunnallisesti merkittävää Heinolan kokonaiselinvoimalle sekä mm. rakennusalan yritysten toiminnalle ja työvoimalle. Asemakaavamuutoksella on myös muodostettu laajoja liikenneverkoston kehittämismahdollisuuksia, joilla on Heinolan yhdyskunnalle tarvetta muutoinkin kuin pelkästään Prisma-hankkeen toteuttamista varten.

Heinolan kaupunginhallitus

Liitteet

Hallinto-oikeudelle toimitetaan kaikki aineistot, jotka olivat kyseisen valituksen kohteena olleen Heinolan valtuuston päätöksen 29.4.2024 § 25 asialistan liitteinä:

- Kaavakartta 18.3.2024 (valtuuston päätöksellä hyväksytty)
- Kaavaselostus 18.3.2024
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.3.2024
- Kaupallinen selvitys 7.6.2023
- Tähtiniemen hulevesisuunnitelma 2023
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus 2022
- Liikenteellinen toimivuustarkastelu 24.8.2023
- Liikennesuunnitelma 2024
- Meluselvitys 16.6.2023
- Rakennusinventointi ja kaupunkikuvatarkastelu 25.9.2023
- Luontoselvitykset Tähtiniemen kauppa-alueella 2023
- Tähtiniemen hulevesisuunnitelman päivitys 12.3.2024
- Kevyen liikenteen reittikartta
- Prisman ja autopesulan aluesuunnitelma 15.3.2024
- Prisman havainnekuvat 2024
- Asemakaavan seurantalomake 11.3.2024
- Luonnosvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet

17.06.2024