

Lähtettäjä: Pia Stoor <pia.stoor@liuksiala.com>
Lähetetty: maanantai 10. kesäkuuta 2024 10.32
Vastaanottaja: HAO Hämeenlinna
Aihe: Asemakaavamuutosta koskeva valitus
Liitteet: Valitus HaO 7.6.2024.pdf; Liite 1.pdf; Liite 2.pdf; Liite 3.pdf; Liite 4.pdf; Liite 5.pdf; Liite 6.pdf; Liite 7.pdf; Liite 8.pdf; Liite 9.pdf

Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle

Ohessa valitus liitteineen otsikkoasiassa,

yst. Pia Stoor



Pia Stoor
Asianajaja, varatuomari, osakas
Advokat, vicehäradshövding, partner
Attorney-at-Law, partner
Tel. +358 40 536 7407

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan siinä mainitulle vastaanottajalle ja se voi sisältää lain suojaamaa tietoa, jota ei saa paljastaa ulkopuolisille. Jos tämän viestin lukee henkilö, jolle se ei ole tarkoitettu, pyydämme ottamaan huomioon, että tämän viestin kaikki luvaton käyttö, jakelu tai kopiointi on ankarasti kielletty. Jos Te olette saanut tämän viestin erehdyksessä, pyydämme Teitä ilmoittamaan meille asiasta välittömästi vastaamalla siihen ja poistamaan aineiston tietokoneiltanne. Kiitos.

The information contained in this message may be legally privileged and confidential and protected from disclosure. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that any unauthorised use, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. If you have received this communication in error, please notify us immediately by replying to the message and deleting it from your computer. Thank you.



**ASIANAJOTOIMISTO
LIUKSIALA & CO OY**
Töölönkatu 4, 00100 Helsinki
tel +358 10 505 3970
www.liuksiala.com

HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUELLE

ASIA

Valitus Heinolan kaupungin kaupunginvaltuuston päätöksestä 29.4.2024, jolla asemakaavan muutos 711/Akm Tähtiniementien kauppa-alue, Heinola, on hyväksytty.

Valitus koskee Sinilähteen (21) ja Tähtiniemen (22) alueen vähittäiskaupan suuryksikköä (Prisma hanke/Hämeenmaan Kiinteistöt Oy)

VALITTAJAT

1. Kiinteistö Oy Heinolan Acanthus (1945991-1)
Heinolan kaupunginosan 1 korttelissa 21 sijaitsevan tontin n:o 2 omistajana
Kotipaikka: Heinola
2. [REDACTED]
[REDACTED]
Kotipaikka: Heinola

ASIAMIES

Asianajaja Pia Stoor
Asianajotoimisto Liuksiala & Co Oy
Töölönkatu 4, 00100 Helsinki
Puh. 040 536 7407, 010 505 3970
pia.stoor@liuksiala.com

MUISTUTUKSET KAAVASTA

Kiinteistö Oy Heinolan Acanthus on tehnyt muistutuksen kaavaehdotuksesta 28.12.2023 (kuulutus 28.11.2023, kaavaehdotus nähtävillä 28.11.2023-02.01.2024).

Kiinteistö Oy Heinolan Acanthusen muistutukseen ("muistutus 2, 28.12.2023") on annettu vastine.

VALITUSAIKA

Valitusaika on 30 päivää päätöksen 29.4.2024 tiedoksisaannista, siis 7 päivää siitä, kun päätös on julkaistu yleisessä tietoverkossa. Pöytäkirja on julkaistu Heinolan kaupungin verkkosivuilla viimeistä allekirjoitusta seuraavana arkipäivänä, allekirjoitusten yhteenvetosivun mukaan 3.5.2024. Valitusaika päättyy 10.6.2024.

Kaupunki ei ole lähettänyt Kiinteistö Oy Heinolan Acanthuselle tietoa kaavan hyväksymispäätöksestä.

VAATIMUKSET

Valittajat pyytävät, että edellä mainittu Heinolan kaupunginvaltuuston päätös 29.4.2023, jolla asemakaava on hyväksytty 711/Tähtiniementien kauppa-alueen osalta, kumotaan, ja että asemakaavaa muutetaan seuraavasti:

Merkinnät Sinilähteen (21) ja Tähtiniemen (22) alueen vähittäiskaupan suuryksikön varauksesta (Prisman hanke / Hämeenmaan Kiinteistöt Oy) tulee 1) tulee ensisijaisesti poistaa asemakaavasta tai 2) 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.

PERUSTELUT**1. KAAVAMERKINNÄN MERKITYKSESTÄ SEKÄ SUURYKSIKÖN HAITTAVAIKUTUKSISTA JA KOHTUUTTOMUUDESTA**

Edellä mainitun vähittäiskaupan suuryksikön sisällyttämisellä asemakaavaan olisi erittäin kielteinen vaikutus Heinolan keskustan alueen ja sen palvelujen kehitykseen. Vähittäiskaupan suuryksikön yhteyteen muuttaisi vähintään 10 liikettä Heinolan keskustasta, esim. apteekki, parturi-kampaamo, Alko, luontaistuotteiden kauppa ym. Tämä tulisi heikentämään merkittävästi ydinkeskustan palvelutarjontaa ja kaupallista vetovoimaa, palvelujen saatavuutta ja eri väestöryhmien tarvitsemia palveluja. Myös keskustan

viihtyvyys heikentyisi. Vähittäiskaupan suuryksikkö heikentäisi myös ydinkeskustakaupan kehittämismahdollisuuksia.

Asemakaavamuutoksesta seuraisi kiistatta Heinolan keskusta-alueen näivettyminen. Tästä on monia esimerkkejä muista kaupungeista, joissa on käynyt juuri niin. Oikeuskäytännöstä löytyy esimerkkejä siitä, että vähittäiskaupan suuryksiköitä on katsottu voitavan perustaa vain sellaisille alueille, missä ei heikennetä keskusta-alueiden palveluita¹.

Heinolan keskustan liikekiinteistöt ja asuintaloyhtiöt ovat matalia 2-kerroksisia rakennuksia ilman hissiä. Liiketilojen vuokrauksella on erittäin suuri merkitys asunto-osakeyhtiöiden taloudelle. Asunto-osakeyhtiöt joutuvat täysin kestävämpään taloudelliseen tilanteeseen hypermarketin aiheuttamien yritysmuutosten ja siitä seuraavan markkinamuutoksen johdosta. Asuntojen arvo tulee myös laskemaan koko kaupungissa, ydinkeskustassa jopa romahtamaan, jolloin on vaarana alueen slummiutuminen.

Kiinteistö- ja asuintaloyhtiöiden yhtiövastikkeet joudutaan sopeuttamaan reaaliin maksuihin ja kustannuksiin, jolloin liikekiinteistöjen ja asuinhuoneistojen omistus ja vuokraaminen kävisi vastikkeiden nousun johdosta mahdottomaksi. Esimerkki tästä on Heinolassa jo nyt torin laidalla osoitteessa Savontie 3 sijaitsevan liiketalon konkurssi. Rakennus tullaan purkamaan veronmaksajien varoin parkkipaikaksi, koska sijoittajat eivät voi luottaa uudisrakentamisen kannattavuuteen Heinolan keskustassa. Keskustan kiinteistöt asukkaineen eivät saisi olla suuryksikön maksajina. Kaavamuutos on siten sekä kunnan asukkaille että keskustan kiinteistö- ja asuintaloyhtiöille, ml. Kiinteistö Oy Heinolan Acanthukselle, täysin kohtuuton.

Hypermarketin väitetyt noin 80 työpaikkaa itsepalvelupisteineen eivät todellisuudessa tuo Heinolaan lisää työpaikkoja, kun niitä vastaavasti ydinkeskustasta vähenee. Heinolan K-Citymarket-hypermarket jo voimassa olevan asemakaavan mukaisine laajennuksineen sekä pohjoisen Vuohkallion alue kauppoineen riittävät hyvinkin Heinolan tarpeisiin. Jos osuuskauppa suuryksikön myötä valtaa Heinolan markkinat ja liikekiinteistöt itselleen, myös vähittäiskaupan kilpailu tulee vinoutumaan, tämäkin heinolalaisten asukkaiden tappioksi.

Väestön kehitys on Heinolassa merkittävästi pienentynyt ja Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Heinolan asukasmäärä laskee noin prosentin vuosivauhdilla. Heinolan väkiluku on vähentynyt vuoden 2010 asukasluvusta 20.258 vuoden 2023 asukaslukuun 17.985. Ennuste vuodelle 2030 on 16.672 henkeä ja vuodelle 2040 15.456 henkeä. Väkiluku on siten vähentynyt Heinolassa oleellisesti 2000-luvun alusta alkaen. Myös asiointialueen muissa kunnissa väestöennuste on laskeva:

¹ Helsingin hallinto-oikeuden vuonna 2022 antama päätös Vantaan uudesta yleiskaavasta.

Väestö	2017	2020	2023	ennuste 2030	ennuste 2040
Heinola	19128	18595	17963	16672	15456
Hartola	2882	2816	2575	2201	
Pertunmaa	1739	1712	1601		
Sysmä	4100	3644	3496		

Päijät-Hämeen palvelurakenneselvityksessä 26.4.2012 on seuraava ennuste Heinolan väestön määrästä:

Heinola	2010	ennuste 2025	ennuste 2035
	20258	20257	20257

Ennuste ei siis ole toteutunut, mitä ei kuitenkaan ole huomioitu kaavoituksessa.

Työttömyysaste (%) alueella on korkea, mikä vaikuttaa myyntiä vähentävästi:

	12/2020	01/2024
Heinola	15,7 %	14,7%
Hartola	12,2 %	13,3 %
Sysmä	10,9 %	12,8 %

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa ja Heinolan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2023 on Heinolan väestöpohjan arvioitu lähinnä kasvavan ja myös myymälöiden myynti kasvavaksi. Todellisuudessa väestön määrä kunnissa on vähentynyt ja ostovoima on pysähtynyt ja laskenut. Prisman hypermarketin tulo Tähtiniemen alueelle vaikuttaisi kielteisesti muidenkin kuntien, Sysmän, Hartolan ja Pertunmaan keskustassa sijaitsevien vähittäiskauppojen myyntiin ja vaarantaisi näiden myymälöiden työpaikat sekä jatkuvuuden. Lisäksi Heinolan pohjoiseen liittymään on vuonna 2010 tullut uusi kauppa-alue, johon on jo tullut monta isoa kauppa kuten Tokmanni, Jysk, Sale, apteekki, polttoainejakelu ym.

Heinolan kaupungin kaupan markkinan pienuus estää palveluverkon laajentumisen. 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. MAAKUNTAKAAVAN TAVOITTEET JA MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN VAATIMUKSET

Maakuntakaavan alueidenkäyttötavoitteet ja lain asettamat vaatimukset eivät toteudu 29.4.2024 hyväksytyssä asemakaavassa.

Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014, korjattu 8.1.2016 ja 7.6.2016, mukaan:

Keskustojen ulkopuolisina vähittäiskaupan suuryksiköiden tai myymälä-keskittymien alueina on esitetty Vuohkallion alueet sekä Urheilupuiston ja Tähtiniemen alue. Heinolassa on erityisesti varauduttu enimmäismitoituksessa tilaa vaativan kaupan siirtymiseen pois keskusta-alueelta, jossa nykytilanteen mukaan on n. 44 % aluevarauksille sijoittuvasta kaupan määrästä. Tilalle toivotaan sijoittuvan päivittäistavarakauppaa ja muuta erikoistavarakauppaa.

(kaupan työraportti, s. 52, alleviivaus lisätty)

Yleisemmin uusien suurten yksiköiden toteuttaminen voi joksikin aikaa heikentää palvelujen alueellista tasapainoa. Tähän on varauduttu kaupan mahdollistavilla alueilla suunnittelumääräyksellä, jossa todetaan: "Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia".

(kaupan työraportti, s. 119, alleviivaus lisätty)

Edellä olevat tavoitteet ja toiveet eivät nyt käsiteltävässä asemakaavassa toteudu.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää (54 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4000 km² suuruista myymälää (71a §). Osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

1. suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;
2. alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä
3. suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteen aiheuttamat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset (71b §).

Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on lain mukaan keskusta-alue (MRL 71c §)

Edellä olevat lain mukaiset tavoitteet ja edellytykset eivät nyt kysymyksessä olevan kaavamerkinnän osalta toteudu. Mitoituksen osoittamisen tavoitteena on varmistaa keskusverkon ja kaupan palvelurakenteen tasapainoinen kehitys, mikä ei edellä kuvailuissa olosuhteissa toteudu, sillä:

- suuryksiköstä seuraisi Heinolan keskustan ja sen palvelujen näivettyminen;
- suuryksikkö ja sen yhteyteen tulevat liikkeet heikentäisivät merkittävästi keskustan palveluntarjontaa ja kaupallista vetovoimaa, palvelujen saatavuutta ja eri väestöryhmien tarvitsemia palveluja;
- keskustan viihtyvyys heikentyisi merkittävästi liiketilojen jäädessä tyhjiksi;
- riippuvuus autoilusta lisääntyisi;
- keskustan liikekiinteistöille ja asuintaloyhtiöille aiheutuisi kohtuutonta taloudellista vahinkoa;
- Prisma hanke vääristäisi kilpailua;
- suuryksikkö estäisi Heinolan keskustan kaupallisen Aiku -hankkeen, jossa Heinolan keskustaa kehitetään kauppiaiden ja kiinteistönomistajien toimesta;
- Heinolan keskustaan ei ole suunniteltu ainoatakaan kauppakeskusta;
- liikenne tulisi lisääntymään.

Edellä esitettyyn viitaten Hypermarketin rakennusoikeuden Tähtiniemen kaupunginosassa tai keskustassa tulisi sopeutua Heinolan ja lähiympäristönsä mittasuhteisiin. Hypermarket-hanketta ei siten tule toteuttaa 10.000:n k-m2:n suuruisena vaan korkeintaan 5.000 k-m2:n suuruisena, tai ei ollenkaan. Muussa tapauksessa maakuntakaavassa asetetut ja maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt edellytykset kaavamerkinnälle eivät täyty.

3. LIIKENNE JA YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Kysymyksessä olevassa asemakaavassa Tähtiniemen alueen ympäristövaikutuksia ja liikennejärjestelyjen toimivuutta ei ole riittävästi huomioitu. Kulku hypermarkettiin lisää merkittävästi liikenteen määrää ja liikenteen melu ja muut haitat tulevat ylittämään Prisma hankkeesta tehdyt laskentamallit. Nyt kysymyksessä olevan hypermarketin tontin T12 viereisen kiinteistön 111-22-9-12 ("Versowoodin tontti") tulevaa käyttöäkään ei ole

kaavassa huomioitu, onko kysymyksessä teollisuus tai kauppa. Tälläkin on olennainen merkitys liikennemääriin. Tähtiniemen alueen kokonaisuutta tai liikenne- ja ympäristövaikutuksia ei siten ole riittävästi huomioitu kaavassa.

4. KAUPUNGIN VASTINE MUISTUTUKSEEN

Kaupunki on esittänyt seuraavaa Kiinteistö Oy Heinolan Acanthuksen 28.12.2023 tekemään muistutukseen:

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 kehittämiseksi 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.

Kaupungin esittämät näkökohdat ovat selvästi paikkansa pitämättömiä. Toisin kuin vastineessa on esitetty, suuryksikkö Tähtiniemen alueella muuttaisi markkinatilannetta ”keskustan ja muiden kaupan alueiden suhteen”. On tosiasia, että hypermarkettien yhteyteen siirtyisi muita liikkeitä keskustan alueelta. Ei ole olemassa yhtäkään selvitystä tai muualta olevaa esimerkkinä siitä, ettei näin tulisi käymään. Sekään ei pidä paikkaansa, että ”kaupan palveluverkko pysyy tasapainossa ja keskustan kehittämiseen jää riittävästi edellytyksiä”. Suuryksikkö nimenomaan luo kaupan palveluverkon epätasapainoa, kun asukkaille tärkeät kaupalliset toiminnot siirtyvät keskustan ulkopuolelle. Ei myöskään tiettäväsi ole olemassa selvitystä siitä, miten keskustan aluetta kehitettäisiin. Mistä kehityksestä voi edes olla kyse, jos liikekiinteistöjen ja asuintaloyhtiöiden liiketilat jäävät tyhjiksi ja kaupallisia palvelut siirtyvät muualle?

Kaupunki on vastineessaan edelleen esittänyt:

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.

Kaupungin edellä oleva näkemys ei ole perusteltu. Prisma hypermarketti muuttaisi merkittäväällä palvelujen saatavuutta keskustan alueella. Kuten edellä on todettu, K-Citymarket riittää hyvin alueen kaupallisten palvelujen tarjoamiseksi. Uuden hypermarketin perustaminen ei tuo Heinolan kaupungille mitään sellaista etua, joka mitenkään kompensoisi hankkeesta aiheutuvat edellä kerrotut haitat.

Kaupunki on vastineessaan myös esittänyt:

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

Muutoksenhakijoiden tietämän mukaan mitään hankkeita keskustan elinvoiman ja palvelutason edistämiseksi ei ole vireillä eikä suunnitteilla. Edellä kerrotulla tavalla Heinolan keskustaan ei esimerkiksi ole suunniteltu ainoatakaan kauppakeskusta. Asemakaavamuutoksen laadinnassa ei siten ole huomioitu vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnän todellisia vaikutuksia keskusta-alueen kehitykselle.

5. KAAVOITUSPROSESSI


██████████ on kaavanluonnoksen nähtäville asettamisen johdosta toimittanut kaupungille henkilökohtaiset mielipiteensä 20.2.2023 ja 17.4.2023. Kiinteistö Oy Heinolan Acanthus on toimittanut kaupungille mielipiteensä 17.4.2023. Kaupunki on kaavoitusprosessin etenemisessä huomioitunut ainoastaan Kiinteistö Oy Heinolan Acanthusen 17.4.2023 esittämät seikat. ██████████ on siten esittänyt näkökohtia, joita ei ole kaavoitusprosessissa lainkaan huomioitu, kuten:

- Heinolan keskustan ruutukaava on historiallinen ja sen tulisi tälläkin perusteella säilyä liikkeille elinkelpoisena ja asukkaiden elinolot huomioivana;
- asuntojen arvo laskee koko kaupungissa ja keskustassa todennäköisesti romahtavat, jos vähittäiskaupan suuryksikkö toteutuu;
- Heinolan kaupunki joutuu laatimaan uuden keskustakaavan;
- suuryksikön ohikulkuliikenteen tuomat tuotot tulevat palvelemaan vain hypermarketin omistajaa keskustan palveluntuottajien kustannuksella.

Koska ██████████ mielipiteissään esittämiä seikkoja ei ole kaavoitusprosessissa huomioitu asiassa on tapahtunut menettelyllinen virhe. Tälläkin perusteella esillä oleva valitus kaavasta on hyväksyttävä.

Helsingissä 7. päivänä kesäkuuta 2024

KIINTEISTÖ OY HEINOLAN ACANTHUS
Heinola



Yrittäjä, Heinola

Laati:



Pia Stoor
Asianajaja, Helsinki

Liitteet

1. Kaupunginvaltuuston päätös 29.4.2024
2. Valitusosoitus
3. Pöytäkirja nähtäville asettamisesta ja pöytäkirjan allekirjoittamisesta
4. Meluselvitykseen liitetty kartta
5. Kiinteistö Oy Heinolan Acanthuksen muistutus 28.12.2023
6. Vastine Kiinteistö Oy Heinolan Acanthuksen muistutukseen
7.  kaupungille toimittamat kirjalliset mielipiteet 20.2.2023 ja 17.4.2023
8. Kiinteistö Oy Heinolan Acanthuksen mielipide 17.4.2023
9. Kaupungin vastine mielipiteeseen 3, 17.4.2023

29.04.2024 klo 17:00 - 17:40

Käsitellyt asiat

Sivu

§

Otsikko

Sisällysluettelo

§ 22	Eropyyntö tarkastuslautakunnan ja elinvoimalautakunnan varajäsenyydestä	4
§ 23	Eropyyntö elinvoimalautakunnan jäsenyydestä	7
§ 24	Valtuustoaloite / Läksyjen poistaminen Wilmasta	9
§ 25	Asemakaavan muutos 711 Tähtiniementien kauppa-alue	13
§ 26	Keskusvaalilautakunnan kokoonpanon täydentäminen	18
§ 27	Edustajien nimeäminen työllisyyslautakuntaan	20
§ 28	Vesihuollon operointipalveluiden hankinta	23
§ 29	Aloitteet	27
§ 30	Ilmoitusasiat	28

Tämän pöytäkirja on sähköisesti allekirjoitettu

§ 25 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 kaupunginhallintosääntö 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
	sähköposti	kaupunginarkkitehti kaavoituskoordinaattori maankäyttöinsinööri

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 ehdo-

tuksena 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 Tyyrpuurintie-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 varastorakennusten 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 suunnitteluja tehtäessä: *"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 sosiaalitulakäytössä 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 kaavamerkinnät (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 lisäänty, vaan niitä saadaan jopa vähemmän. 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 kauppaa-alue ja kaavaselostus liitteineen.

Tiedoksianto

sähköposti

kaupunginarkkitehti
kaavoituskoordinaattori
maankäyttöinsinööri
Hämeenmaa Kiinteistöt Oy
Kiinteistö Oy Tähtiniementie 1

Liitteet

- 4 LIITE 2 Kaupallinen selvitys 7.6.2023, asemakaava ja asemakaavan muutos 711 Tähtiniementien kauppaa-alue hyväksyminen
- 5 LIITE 3 Tähtiniemen hulevesisuunnitelma 2023, Asemakaava ja asemakaavan muutos 711 Tähtiniementien kauppaa-alue hyväksyminen
- 6 LIITE 4 Maaperän pilaantuneisuustutkimus 2022, Asemakaava ja asemakaavan muutos 711 Tähtiniementien kauppaa-alue hyväksyminen
- 7 LIITE 5 Liikenteellinen toimivuustarkastelu 24.8.2023, Asemakaava ja asemakaavan muutos 711 Tähtiniementien kauppaa-alue hyväksyminen
- 8 LIITE 6 Liikennesuunnitelma 2024, Asemakaava ja asemakaavan muutos 711 Tähtiniementien kauppaa-alue hyväksyminen
- 9 LIITE 7 Meluselvitys 16.6.2023, Asemakaavan muutos 711 Tähtiniementien kauppaa-alue hyväksyminen
- 10 LIITE 8 Rakennusinventointi ja kaupunkikuvatarkastelu 25.9.2023, Asemakaava ja asemakaavan muutos 711 Tähtiniementien kauppaa-alue hyväksyminen
- 11 LIITE 9 Luontoselvitykset Tähtiniementien kauppaa-alueella 2023, Asemakaava ja asemakaavan muutos 711 Tähtiniementien kauppaa-alue hyväksyminen
- 12 LIITE 10 Tähtiniementien hulevesisuunnitelman päivitys 12.3.2024, Asemakaava ja asemakaavan muutos 711 Tähtiniementien kauppaa-alue hyväksyminen
- 13 LIITE 11 Kevyen liikenteen reittikartta, Asemakaava ja asemakaavan muutos 711 Tähtiniementien kauppaa-alue hyväksyminen
- 14 LIITE 12 Prismen ja autopesulan aluesuunnitelma 15.3.2024, Asemakaava ja asemakaavan muutos 711 Tähtiniementien kauppaa-alue hyväksyminen
- 15 LIITE 13 Prismen havainnekuvat 2024, Asemakaava ja asemakaavan muutos 711 Tähtiniementien kauppaa-alue hyväksyminen
- 16 LIITE 14 Asemakaavan seurantalomake 11.3.2024, Asemakaava ja asemakaavan muutos 711 Tähtiniementien kauppaa-alue hyväksyminen
- 17 LIITE 15 Luonnosvaiheen palaute ja niiden vastineet, Asemakaava ja asemakaavan muutos 711 Tähtiniementien kauppaa-alue hyväksyminen
- 18 LIITE 16 Ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet, Asemakaava ja asemakaavan muutos 711 Tähtiniementien kauppaa-alue hyväksyminen
- 19 Kaavakartta 18.3.2024 asemakaava ja asemakaavan muutos 711 Tähtiniementien kauppaa-alue hyväksyminen
- 20 LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.3.2024, Asemakaava ja asemakaavan muutos 711 Tähtiniementien kauppaa-alue hyväksyminen
- 21 Kaavaselostus 18.3.2024 Asemakaava ja asemakaavan muutos 711 Tähtiniementien kauppaa-alue hyväksyminen

Heinolan kaupunki

Pöytäkirja

4/2024

30

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 25**Heinolan kaupunki****Valitusosoitus, kunnallisvalitus****Valitusoikeus ja valitusperusteet**

Kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen ja valitusaika

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi
fax: 029 564 2269
Valituksen voi tehdä myös asiointipalvelussa:
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisten katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, kolmen (3) päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 140 §:n mukaisesti julkaistu yleisessä tietoverkossa.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun päätös on julkaistu yleisessä tietoverkossa.

Valituskirjelmä

Valitus tehdään kirjallisesti. Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi sekä
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan tai kirjelmän muun laatijan nimi ja kotikunta sekä postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelämä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja (HLL 21 §).

Valitusasiakirjojen toimittaminen

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle valitusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan kuluessa.

Lisätietoja

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuimmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Oikeudenkäyntimaksua ei peritä, jos hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, eli hyväksyy valittajan vaatimukset.

Lisätietoa oikeudenkäyntimaksuista hallinto-oikeudessa:

<https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksuthallinto-oikeudessa.html>

Heinolan kaupunki

Pöytäkirja

valtuusto

Aika**29.04.2024 klo 17:00 - 17:40****Paikka****Valtuuston istuntosali****Osallistujat**

	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Varjo Niina	Puheenjohtaja
	Riutta Heimo	1. varapuheenjohtaja
	Rautkoski Mikko	2. varapuheenjohtaja
	Aalto Liisa	Jäsen
	Arifullen Teppo	Jäsen
	Bonden Aimo	Jäsen
	Endén Hanna-Liisa	Jäsen
	Erkkilä Timo	Jäsen
	Gustafsson Jade	Jäsen
	Hallikas Mikko	Jäsen
	Heino Marko	Jäsen
	Heinonen Minna	Jäsen
	Huvinen Kimmo	Jäsen
	Jaakkola Ilkka	Jäsen
	Järvinen Kaija	Jäsen
	Kantanen Pekka	Jäsen
	Karppinen Sanna	Jäsen
	Kasurinen Seija	Jäsen
	Kekkonen Kauko	Jäsen
	Koponen Sanna	Jäsen
	Kuusela Ville-Matti	Jäsen
	Lehmusvuori Taisto	Jäsen
	Lehtimäki Kirsi	Jäsen
	Leppälä Mika	Jäsen
	Mäentalo Mika	Jäsen
	Pynnönen Kai	Jäsen
	Qvintus Esa	Jäsen
	Riikonen Pirjo	Jäsen
	Ruuth Jarmo	Jäsen
	Saari Henri	Jäsen
	Saittakari Seija	Jäsen
	Salminen Sami	Jäsen
	Salonen Harri	Jäsen
	Simpanen Sallamaari	Jäsen
	Tiainen Erika	Jäsen
	Tähkänen Juha	Jäsen
	Vesikko Tuomo	Jäsen
	Vuorenniemi Jouko	Jäsen
	Väli-Torala Venla	Jäsen
	Wafin Fuat	Jäsen
	Salonen Juho	Varajäsen
	Kallio Sari	Varajäsen

Tämän pöytäkirja on sähköisesti allekirjoitettu

Poissa Kosonen Esa
Rajajärvi Jouko
Vastamäki Jari

Muu Parkkonen Jari
Hurmola-Remmi Hanna
Hepo-oja Pirjo
Houhala Keijo
Koski-Lukkari Liisa
Kujala Timo
Launia Eija

kaupunginjohtaja
Pöytäkirjanpitäjä
hyvinvointijohtaja
teknisen toimen johtaja
elinvoimajohtaja
IT-suunnittelija
toimialasihteeri

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätös: Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Käsitellyt asiat

22 - 30

Pöytäkirjan tarkastus

Päätös: Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Jade Gustafsson ja Minna Heinonen.

Pöytäkirja yleisesti nähtävillä

Pöytäkirja on julkaistu Heinolan kaupungin verkkosivuilla www.heinola.fi viimeistä allekirjoitusta seuraavana arkipäivänä. (kts. allekirjoitusten yhteenvetosivu > <https://www.heinola.fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/paatoksenteko/esityslistat-ja-poytakirjat/muutoksenhakuajan-nahtavana-olevat-sahkoisesti-allekirjoitetut-poytakirjat/>)

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Niina Varjo	Suomi.fi	30.04.2024 12:51:51 UTC+03:00
Minna Heinonen	Suomi.fi	02.05.2024 14:52:33 UTC+03:00
Jade Gustafsson	Suomi.fi	02.05.2024 19:01:39 UTC+03:00
Hanna Hurmola-Remmi	Suomi.fi	03.05.2024 10:42:40 UTC+03:00



Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Sisältö: - Kansilehti (1 sivu)
- Alkuperäinen dokumentti (35 sivua)

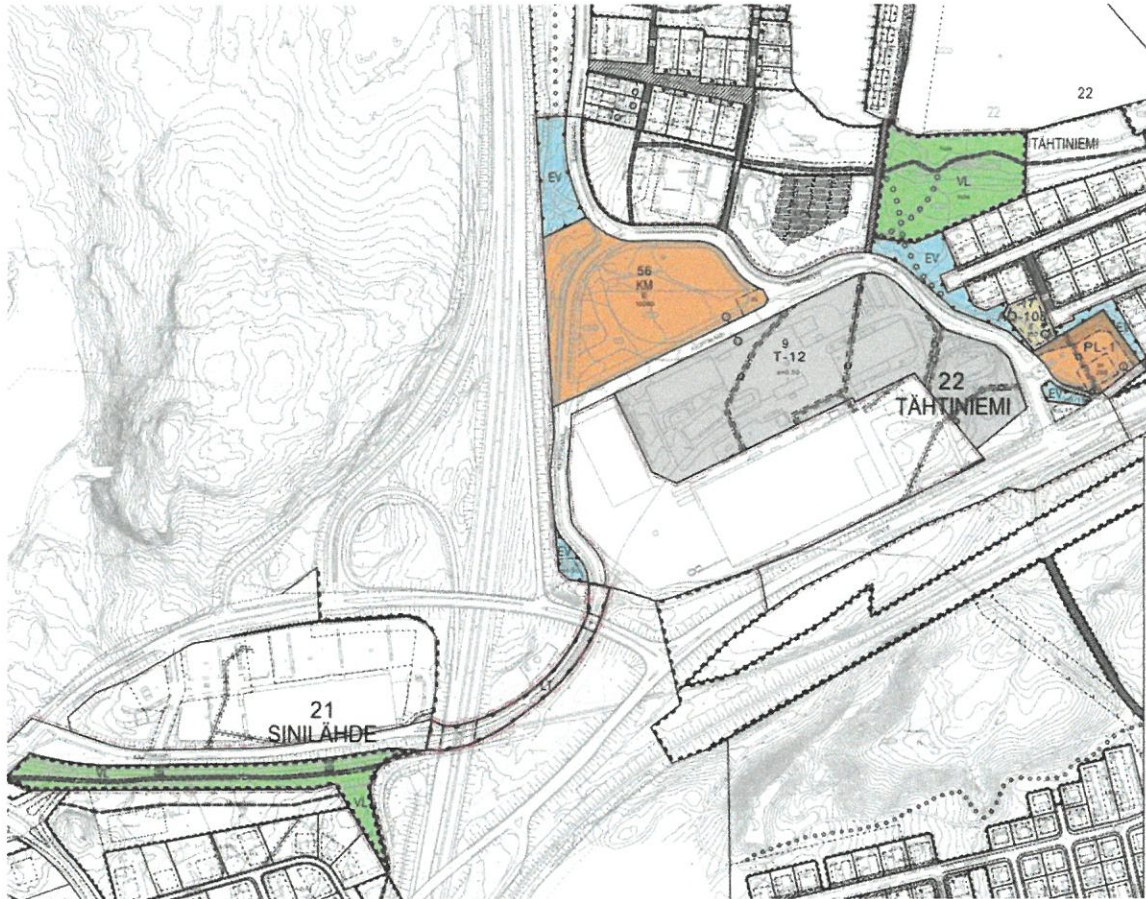
Kansilehden sivu 1/1

HEINOLAN PRISMAN MELUSELVITYS

16.6.2023



317446



Kuva 2. Asemakaavamuutosalueen sijainti (Heinolan kaupunki)

2.2. Laskentamalli

Melumallinnus on tehty Cadna A / 2022 ympäristömelun laskentaohjelmiston pohjoismaisella tieliikennemelun laskentamallilla. Laskenta ottaa huomioon maaston ja rakenteiden muodostamien esteiden vaikutukset äänen etenemiseen sekä maanpinnan absorption aiheuttamat vaimennukset. Malli on ns. myötätuulimalli, jossa oletetaan, että tuulen suunta on aina melulähteestä melulaskentapisteeseen päin (ts. kaikkiin ilmansuuntiin samanaikaisesti).

Laskentamallina on muodostettu maanmittauslaitoksen aineistoihin perustuen. Suunnitelun Prisman rakennusmassa on syötetty malliin tilaajan toimittaman dwg-aineiston perusteella. Suunniteltu katuverkko on lisätty malliin laadittujen katusuunnitelmien mukaisesti.

Meluvyöhykelaskennassa laskentapistettä on sijoitettu 5 metrin välein ja 2 metrin korkeudelle maanpinnan tasosta. Lisäksi tehtiin laskennat julkisivuihin kohdistuvasta melusta 2 metrin korkeudelle.

2.3. Laskennassa käytetyt liikennetiedot

Laskennassa käytetyt liikennetiedot perustuvat WSP:n laatimaan liikennesuunnitelmaan.

Muistutus kaavaehdotuksesta

Aika: 28.12.2023
Muistutuksen tekijä: Kiinteistö Oy Heinolan Acanthus
Edustaja: [REDACTED]
Sähköposti: [REDACTED]
Vastaanottaja: kirjaamo@heinola.fi
Kuulutus: 28.11.2023

Kaavaehdotus: Asemakaavan muutos 711/Akm Tähtiniementie, Heinola (nähtävillä 28.11.2023-02.01.2024)

Muistutus koskee: Sinilähteen (21) ja Tähtiniemen (22) alueen vähittäiskaupan suuryksikköä (Prisma hanke / Hämeenmaan kiinteistöt Oy)

Muistutus:

Asemakaavaehdotuksessa on varaus vähittäiskaupan suuryksikölle Tähtiniemen alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikön sisällyttämisellä asemakaavaan olisi erittäin kielteinen vaikutus Heinolan keskustan alueen ja sen palvelujen kehitykseen. Vähittäiskaupan suuryksikön ja sen samaan yhteyteen tuomat vähintään 10 liikettä tulisivat heikentämään merkittävästi ydinkeskustan palvelutarjontaa ja kaupallista vetovoimaa, palvelujen saatavuutta ja väestöryhmittäisten 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 kestävämmään taloudelliseen tilanteeseen edellä mainittujen yritysmuuttojen 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.

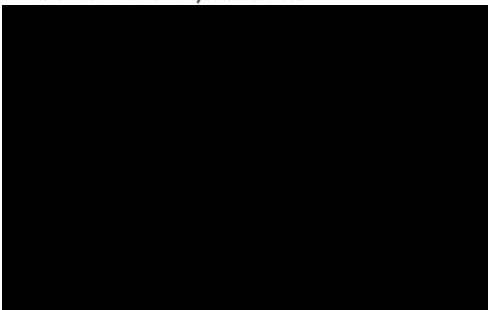
Hypermarketin rakennusoikeuden Tähtiniemen kaupunginosassa tai keskustassa tulisi sopeutua mittasuhteillaan Heinolan ja lähiympäristönsä mittasuhteisiin. **Hypermarket -hanketta ei siten tule toteuttaa 10.000:n k-m2:n suuruisena vaan korkeintaan 5.000 k-m2:n suuruisena tai ei ollenkaan** edellä kerrottujen 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.

Pyydämme kirjallista kannanottoa esitettyyn muistutukseen.

Heinola 28.12.2023

Kiinteistö Oy Heinolan Acanthus
Kirkkokatu 15, Heinola



soliittymäohjeen mukaiset ohjeavot, 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, palvellen 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 risteyksen 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-m²:n suuruisena, vaan korkeintaan 5.000 k-m²: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 johtopäätöksiä 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 kehittymiselle 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 liiketila sekä seudullisesti merkittäviä kaupan suuryksiköjä. Alueen sopivuus

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

Asemakaavamuutosehdotuksessa osoitetun Prisman kokoluokka on vastaava kuin alueella jo toimivan Citymarketin. Muistutuksessa esitetty Prisman 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 Prisman toteutuessa muistutuksessa esitetyillä Tyyrpuurintien 17 & 24 kiinteistöillä. Meluselvityksen perusteella Tähtiniementien varteen ei ole tarpeen osoittaa/rakentaa meluaitaa.

Mielipide

Aika 20.2.2023 10:50
Lähettiläjä [REDACTED]
Vastaanottaja kirjaamo@heinola.fi

Kuulutus 7.2.2023 nro 2023/24

Tahtniementien kauppa-alue

Mielipiteen ilmaisu hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Asemakaavan muutos 711/Akm Tähtniementie Heinola
Osuuskauppa Hämeenmaa hakee asemakaavan muutosta vähittäiskaupan suuryksikölle Pisma-hypermarket.
Suomen kauppakeskusyhdistyksen luettelee seuraavasti: Hypermarketkeskus toimii tavallisesti yhdessä tasossa. Hypermarketin osuus liiketilan kokonaismäärästä yli 50 %, keskuksessa vähintään 10 liikettä.

Heinolan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2023 tavoitteena on toteuttaa koko teollisuusalueen ja entisen parkki-alueen mahdollistama kaupan suuryksikö. Alue on kasvanut paljon.
Hypermarketkeskus heikentää merkittävästi Heinolan keskustan historiallisessa ruutukaavassa sijaitsevien yritysten ja palveluyritysten elinkelpoisuutta sekä ihmisten elinoloihin.

Hypermarkettiin muutetaan keskustasta esim. apteekki, parturikampaamo, alko, luontaistuotteiden kauppa ym.

Liikekiinteistö ja asuintaloyhtiöt joutuvat matalaissa taloissa (2-kerrosta) kestävämpään taloudelliseen tilanteeseen yritysmuuton johdosta. Asuntojen arvo laskee koko kaupungissa ja keskustassa todennäköisesti jopa romahtavat. Yhtiövastikkeet nousevat reaalisten maksujen ja kustannusten mukaisesti, jolloin liiketilojen omistus ja vuokraaminen käyvät mahdottomiksi. Esimerkkinä tästä on osoitteessa Savontie 3, torin laidalla olevan liiketalon konkurssi. Rakennus tullaan todennäköisesti purkamaan, koska sijoittajat eivät voi luottaa uudisrakentamisen kannattavuuteen Heinolan keskustassa.

Heinolan kaupunki joutuu laatimaan uuden keskustakaavan, jos hanke toteutuu. Näin on jo jouduttu tekemään Kirkkonummella Prisman ja Citymarketin sijainnin johdosta, kun ne eivät ole keskustassa.

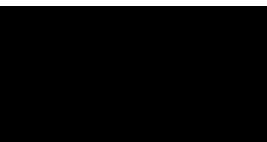
Heinolan pohjoisen Vuohkallion alua kauppoineen riittää Heinolan tarpeisiin. Heinolan asukkailla hypermarketia ei tarvitse rakentaa. Hypermarket palvelee omistajansa, osuuskauppa Hämeenmaa, ohikulkuliikenteen tuomilla tuotoilla, joten paikka tulee sijoittaa siten, että uusi kauppakeskus ei pienimmässäkään määrin vaaranna Heinolan keskustan elinvoimaa.

Prisman hypermarketin tuomat työpaikat itsepalvelupisteineen ei tuo Heinolaan lisää työpaikkoja, kun vastaavasti keskusta hiipuu.

Vähittäiskaupan kilpailu vinoutuu heinolaisten asiakkaiden tappioksi, kun osuuskauppa on vallannut Heinolan markkinat ja liiketilat itselleen. Kauppapaikkatutkimukset ovat osoittaneet, että yksi hypermarketin myyjä korvaa kolmen kivijalkakaupan henkilön työpanoksen. Hypermarkettiin ei palkata niin paljon uusia työntekijöitä kuin kivijalkakaupoista joudutaan irtisanomaan kauppajen lopettaessa kannattamattoman liiketoiminnan. Osuuskaupan perustehtävä on jo vuositasojen ollut oman asumisyhteisön palvelutarpeen tyydyttäminen. Kehittämällä keskusta S-markettia Prisma/sokos-myymäksi osuuskauppa palaa juurilleen ja parantaa keskustapalveluja jopa siinä määrin, että asuntojen arvot säilyvät kohtuullisina. Hämeenmaa omistaa viereisen kiinteistön osakemääräenemmistön ja sopimusteknisesti on täysin mahdollista, että viereisiä kortteleita yhdistämällä ja sopimuksin keskustaan voidaan rakentaa toimiva Sokos/Prisma. Näin on tapahtunut Tampereen keskustassa.

Heinolan tulee panostaa jo olemassa olevien yritysten ja palvelujen parantamiseen eikä heikentämään niitä. Myös hyvien teollisuustonttien tarjonta tulee säilyttää.

Heinola 20.2.2023



→
L. H. Hau
Kirjastojohtaja
20.2.2023

Automaattinen vastaus

Aika 20.2.2023 10:50
Lähetäjä Kirjaamo, Heinolan kaupunki [Tallenna](#)
Vastaanottaja leo.kekkonen leo.kekkonen
Liitteet [HTML-viesti](#)

Kiitos viestistä.

Viestinne on vastaanotettu Heinolan kaupungin kirjaamossa.

Tämä on automaattinen vastaus ja viestinne siirretään asian käsittelijälle.

[HTML-viesti](#)

Mielipide

Aika 17.4.2023 08:46
Lähtettäjä [REDACTED]
Vastaanottaja kirjaamo@heinola.fi

Kuulutus 24.03.2023

Kannanotto Siniläheteen (21) ja Tähtiniemen (22)
Prisma hanke

Asemakaavan muutos 711/Akm Tähtiniementie Heinola
(nähtävillä 28.3. - 23.4.2023)

Viitaten 20.02.2023 lähettämäni mielipiteen ilmaisuun haluan lisätä:
Heinolan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2023 on toteuttaa koko teollisuusalueen
mahdollistama kaupan suuryksikkö.

Vuohkallion, Citymarketin, Tarvikekeskuksen, Heinolan levy ja listan ja
Vierumäen alueiden lisäksi on Tähtiniementien hypermarket muine liikkeineen
jo liikaa heikentämään kauppapalveluja Heinolan keskustassa.

Heinola 17.04.2023



Kiihus viestistäni
Viestinne on vastaanottu
17.4.2023 8.46

Automaattinen vastaus

Aika 17.4.2023 08:46
Lähtettäjä Kirjaamo, Heinolan kaupunki **Tallenna**
Vastaanottaja leo.kekkonen leo.kekkonen
Liitteet [HTML-viesti](#)

Kiitos viestistänne.

Viestinne on vastaanotettu Heinolan kaupungin kirjaamossa.

Tämä on automaattinen vastaus ja viestinne siirretään asian käsittelijälle.

[HTML-viesti](#)

Mielipide

Aika
Lähetäjä
Vastaanottaja

17.4.2023 08:32
[REDACTED]
kirjaamo@heinola.fi

Myös
kirjaamo.hanke@elykasus.fi

Kuulutus 24.03.2023

Kannanotto Sinilähteen (21) ja Tähtiniemen (22)
Prisma hanke Hämeenmaan Kiinteistöt Oy

Asemakaavan muutos 711/Akm Tähtiniementie Heinola
(nähtävillä 28.3. - 22.4.2023)

Vähittäiskaupan suuryksikön Prisma-hypermarket ja sen tuomat vähintään 10 liikettä heikentävät merkittävästi keskustan palvelutarjontaa, saatavuutta sekä väestöryhmittäisten palveluja. Myös viihtyvyys heikentyy.

Heinolan väestö asuu suurimmalta osalta keskustassa eikä sieltä saa viedä tai tuhota elinvoimaisia palveluja ja kauppaa. Koululaisten ja eläkeläisten määrä keskusta-alueella on suuri.

Heinolan keskusta on vanhaa ruutukaava ja sodan jälkeen aluetta kehitettiin matalaksi kaksikerrolliseksi keskustaksi. Kiinteistö- ja taloyhtiöt joutuvat kestävämmään taloudelliseen tilanteeseen, jos ydinkeskustan liikkeet joutuvat lopettamaan kannattomina toimintansa. Tästä on näyttöä jo monissa kaupungeissa ja Heinolan katutaso liikehuoneissa ja kiinteistöissä (esim. Savontielle ja Kaivokadulla ym).

Keskustasta muuttaa asukkaat pois ja alue slummiutuu. Myös kaupungin saama kiintistövero vaarantuu. Kaupunki on myös teettänyt tutkimuksia eri konsulttiyhtiöiden kanssa, mutta ei kiinteistöjen näkökulmasta.

Keskustan erikoisliikkeitä pitää tukea ja niiden määrää lisätä heikentämättä niiden vetovoimaa. Keskustan ulkopuolella olevat hypermarketit vain pahentavat erikoisliikkeiden asemaa ja työllisyyttä.

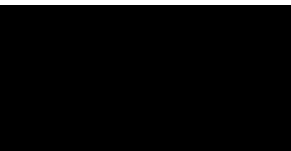
Kauppakeskus pitää olla keskustassa (Sokos/Prisma), että se elävöittää ja tukee aluetta. Esimerkiksi liittämällä kortteleita. Heinolassa on jo toimivat kauppakeskukset keskustassa, Vierumäellä ja Vuohkalliossa, emme näin pienessä kaupungissa tarvitse enää uusia keskustoja.

Heinolalaiset käyvät kaupoissa oli vuodenaika mikä tahansa.

Tuoko peltomarketit viihtyvyyttä paikallisiin asukkaisiin ja mökkiläisiin. Ei ainakaan Heinolan Tähtiniemessä.

Heinola 17.4.2023

Kiinteistö Oy Heinolan Acanthus
Kirkkokatu 15



Keskustassa on
vastaanotto
17.4.2023 8.32

2.3 Mieli pide 3, 17.4.2023

2.3.1 Mieli piteen pääkohdat

Asemakaavan muutos 711/Akm Tähtiniementie Heinola (nähtävillä 28.3. - 22.4.2023) Vähittäiskaupan suuryksikön Prisma-hypermarket ja sen tuomat vähintään 10 liikettä heikentävät merkittävästi keskustan palvelutarjontaa, saatavuutta sekä väestöryhmittäisten palveluja. Myös viihtyvyys heikentyy.

Heinolan väestö asuu suurimmalta osalta keskustassa eikä sieltä saa viedä tai tuhota elinvoimaisia palveluja ja kauppaa. Koululaisten ja eläkeläisten määrä keskusta-alueella on suuri.

Heinolan keskusta on vanhaa ruutukaava ja sodan jälkeen aluetta kehitettiin matalaksi kaksikerrolliseksi keskustaksi. Kiinteistö- ja taloyhtiöt joutuvat kestämättömään taloudelliseen tilanteeseen, jos ydinkeskustan liikkeet joutuvat lopettamaan kannattomina toimintansa. Tästä on näyttöä jo monissa kaupungeissa ja Heinolan katutaso liikehuoneissa ja kiinteistöissä (esim. Savontiellä ja Kaivokadulla ym).

Keskustasta muuttaa asukkaat pois ja alue slummiutuu. Myös kaupungin saama kiinteistövero vaarantuu. Kaupunki on myös teettänyt tutkimuksia eri konsulttiyhtiöiden kanssa, mutta ei kiinteistöjen näkökulmasta.

Keskustan erikoisliikkeitä pitää tukea ja niiden määrää lisätä heikentämättä niiden vetovoimaa. Keskustan ulkopuolella olevat hypermarketit vain pahentavat erikoisliikkeiden asemaa ja työllisyyttä.

Kauppa keskus pitää olla keskustassa (Sokos/Prisma), että se elävöittää ja tukee aluetta. Esimerkiksi liittämällä kortteleita. Heinolassa on jo toimivat kauppakeskukset keskustassa, Vierumäellä ja Vuohkalliossa, emme näin pienessä kaupungissa tarvitse enää uusia keskustoja.

Heinolalaiset käyvät kaupoissa oli vuodenaika mikä tahansa.

Tuoko peltomarketit viihtyvyttä paikallisiin asukkaisiin ja mökkiläisiin. Ei ainkaan Heinolan Tähtiniemessä.

2.3.2 Vastine

Mieli piteessä esitetty huoli Heinolan keskustan elinvoimaisuudesta on ollut esillä kaavamuutosta valmisteltaessa. Kaavamuutoksen valmistelussa on tullut esille myös, että Hämeenmaan tavoitteena ei ole toteuttaa Prisma-hypermarkettia Heinolan keskustaan. Kaavaa varten on laadittu kaupallinen selvitys, jossa on arvioitu Tähtiniemen Prisman toteutumisen vaikutuksia myös Heinolan keskustakauppaan.

Kaupallisen selvityksen johtopäätöksiä todetaan, että Heinolan kaupan verkon kehitys viime vuosina on ollut vaisua. Nyt esillä oleva Tähtiniemen kaupan alueen kehittäminen hypermarkettien keskuksena vahvistaa hypermarket-tarjontaa Heinolassa. Se olisi tervetullut lisä kaupan palveluverkon kehittymiselle 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.

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 suuryksiköitä. Alueen sopivuus kauppa-alueeksi on siten selvitetty jo laaja-alaisessa kaupungin kehittämistä ohjaavassa strategisessa yleiskaavassa. Asemakaavamuutoksen valmistelua on perusteltua jatkaa hankkeen tavoitteiden mukaisesti.

2.4 Mieli-pide 4, 18.4.2023

2.4.1 Mieli-piteen pääkohdat

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Prisman rakentuminen nykyisen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle muuttamalla osa korttelialueesta liikerakennusten korttelialueeksi. Lisäksi muutettaisiin nykyinen auto-paikka korttelialue (LPA) mahdollistamaan autopesulan sijoittamisen alueelle. 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 varhaiskasvatuyksikön liikkumisen tarpeet ja turvallisuus.

Suunniteltu kaavamuutos aiheuttaa alueella runsaasti lisääntyvää henkilö-auto- 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.