



Asemakaava ja asemakaavan  
muutos

**711 AK/AKM**

**Tähtiniementien kauppa-alue**

Asemakaavan selostus 18.3.2024  
päivätyyn asemakaavaehdotukseen

Valtuusto on hyväksynyt kaavan **29.4.2024**  
Kaava on tullut voimaan xx.xx.xxxx.

  
YMPÄRISTÖSUUNNITTELU OY

PIENI KAUPUNKI, **ISO ELÄMÄ**

 **Heinola**

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

711 AK/AKM Tähtiniementien kauppa-alueen asemakaava ja asemakaavan muutos.

Asemakaava koskee Sinilähteen kaupunginosan (21) yleisen tien aluetta 111-895-2-4.

Asemakaavalla muodostuu Tähtiniemen kaupunginosan (21) katualuetta.

Asemakaavan muutos koskee Heinolan Tähtiniemen kaupunginosan (22) autopaikkojen korttelia 19 (LPA), osaa teollisuus- ja varistorakennusten korttelista 9 (T-12), osaa erillispientalojen korttelialueesta 17 (AO-13), lähivirkistysalueita (VL), suojaviheralueita (EV), yleisen tien aluetta (LT) ja katualueita sekä Sinilähteen kaupunginosan (21) rautatiealuetta (LR), teollisuusraidealuetta (LRT), lähivirkistysaluetta (VL), yleisen tien aluetta (LT) ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Tähtiniemen kaupunginosan (22) KM-kortteli 56 (Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön), osa korttelista 9 (Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen osa T), osa korttelista 17 (AO-108 ja PL-1), lähivirkistysaluetta (VL), suojaviheralueita (EV, EV-3) ja katualueita sekä Sinilähteen kaupunginosan (21) lähivirkistysaluetta (VL/s) ja katualuetta.

Kaavan laatija:

Maanmittausinsinööri (AMK) YKS-617 Arto Remes, Ympäristösuunnittelu Oy



Suunnittelualue (keltainen rajausta kartalla) sijaitsee pääosin Tähtiniemen kaupunginosassa, moottoritien Heinolan eteläisen liittymän (liittymä nro 23) itäpuolella. Suunnittelualueeseen kuuluva Kauppakaari- katu sijaitsee osittain moottoritien eteläisen liittymän länsipuolella Sinilähteen kaupunginosassa. Kaupungin keskustaan on matkaa n. 2 kilometriä.

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava on nimetty Tähtiniementien kauppakaavan asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi kaavamuutoksella tavoiteltavien kaupan toimintojen ja alueen sijainnin perusteella. Uusi asemakaava koskee Kauppakaari- kadun katualueen vähäistä laajentumista moottoritien risteysalueella.

Osuuskauppa Hämeenmaa on jättänyt alueesta kaavoitusaloitteen maanomistajan antamalla valtuutuksella. Tarkoituksena on asemakaavoittaa alueelle vähittäistavarakaupan suuryksikkö ja erillinen autopesula. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 18,1 hehtaaria.

Maanomistajan ja kaupungin välillä laaditaan maankäytösopimus.

## 1.3 Sisällysluettelo

<b>1 Perus- ja tunnistetiedot</b> .....	<b>2</b>
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti .....	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus .....	3
1.3 Sisällysluettelo .....	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
<b>2 Tiivistelmä</b> .....	<b>6</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	6
2.2 Kaavan sisältö .....	6
2.3 Kaavan toteuttaminen.....	8
<b>3 Suunnittelun lähtökohdat</b> .....	<b>9</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
3.2 Suunnittelutilanne .....	37
<b>4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet</b> .....	<b>45</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	46
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat.....	46
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	46
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	49
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	56
<b>5 Asemakaavan kuvaus</b> .....	<b>60</b>
5.1 Kaavan rakenne .....	60
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	61
5.3 Aluevaraukset .....	61
5.4 Nimistö.....	69
<b>6 Kaavan vaikutukset</b> .....	<b>70</b>
6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset.....	70
6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset .....	71
6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset.....	79
6.4 Liikenteelliset vaikutukset .....	81
6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset.....	84
6.6 Taloudelliset vaikutukset.....	86
<b>7 Asemakaavan toteutus</b> .....	<b>87</b>
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	87
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	87
7.3 Toteutuksen seuranta.....	88

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Kaupallinen selvitys, 7.6.2023
- Liite 3: Tähtiniemen hulevesisuunnitelma, 2023
- Liite 4: Maaperän pilaantuneisuustutkimus, 30.6.2022
- Liite 5: Lahdentien, Tähtiniementien ja Kauppakaaren sekä Hevossaarentien ramppliittymien / Lahdentien ja Hevossaarentien liikenteellinen toimivuustarkastelu, 24.8.2023
- Liite 6: Liikennesuunnitelma- Lahdentien/Tähtiniementien kiertoliittymä ja alkukulku, Tähtiniementien ja Kauppakaaren parantaminen, luonnos 18.3.2024
- Liite 7: Meluselvitys, 16.6.2023
- Liite 8: Rakennusinventointi ja kaupunkikuvatarkastelu, 25.9.2023
- Liite 9: Luontoselvitykset Heinolan Tähtiniementien kauppa-alueella, 21.2.2024
- Liite 10: Tähtiniemen hulevesisuunnitelman päivitys, 6.11.2023, päivitetty 12.3.2024
- Liite 11: Kevyen liikenteen reittikartta
- Liite 12: Prisman ja autopesulan aluesuunnitelma, luonnos 15.3.2024
- Liite 13: Prisman havainnekuvat, 2023
- Liite 14: Asemakaavan seurantalomake (tilastolomake)
- Liite 15: Luonnosvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Liite 16: Ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Heinolan rakennusinventointi - päivitys ja täydennyssuunnitelma, Selvitystyö Ahola, 2014
- Maaperän haitta-aineselvitys (Högfors Oy, Tähtiniementie 1), Geo-Master Oy, 2011

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Elinvoimalautakunta päätti laittaa asemakaavan muutoksen vireille kokouksessaan 21.06.2022 (§ 37).
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 19.10.2022.
- Elämänkaaritalolla järjestettiin kaavahankkeesta avoin esittely- ja keskustelutilaisuus 24.11.2022.
- Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli yleisesti nähtävillä Heinolan asiakaspalvelupiste Spotissa ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin internet-sivulla 7.2.2023 alkaen.
- Asemakaavoituksen vireille tulosta kuulutettiin 14.7.2022 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitettiin kuulutuksella 7.2.2023.
- Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella 24.3.2023.
- Kaavaluonnos pidettiin julkisesti nähtävillä 28.3.-22.4.2023.
- Elämänkaaritalolla järjestettiin kaavaluonnoksesta avoin esittely- ja keskustelutilaisuus 3.4.2023.
- Elinvoimalautakunta käsitteli kaavaehdotusta 14.11.2023
- Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella 28.11.2023.
- Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 28.11.2023-2.1.2024.
- Elämänkaaritalolla järjestettiin kaavaehdotuksesta avoin esittely- ja keskustelutilaisuus 4.12.2023.
- Elinvoimalautakunta käsitteli kaavan hyväksymistä 26.3.2024.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavan hyväksymistä 8.4.2024
- Valtuusto hyväksyi kaavan 29.4.2024.

### 2.2 Kaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella muodostuu Tähtiniemen kaupunginosan (22) KM-kortteli 56 (Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön), osa korttelista 9 (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen osa T), osa korttelista 17 (AO-108 ja PL-1), lähivirkistysaluetta (VL), suojaviheralueita (EV, EV-3) ja katualueita sekä Sinilähteen kaupunginosan (21) lähivirkistysaluetta (VL/s) ja katualuetta. Asemakaavalla muodostuu Tähtiniemen kaupunginosan (21) katualuetta.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan Prisma- hypermarketin rakentuminen kaupunkirakenteellisesti edulliselle Tähtiniemen alueelle muuttamalla osa nykyisen asemakaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T-12) liikerakennusten korttelialueeksi (KM). Nykyisin rakentumaton alue on pääosin avointa Heinolan asuntomessujen pysäköintialueeksi rakennettua murske- ja asfalttikenttää, joka soveltuu hyvin kaupan rakentamisalueeksi. Kaupan KM- korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 10000 k-m<sup>2</sup>. Kaupan alueeseen varataan myös moottoritien varren nykyistä suojaviheraluetta sekä Kauppakaaren katualuetta, mikä mahdollistaa kaupan toimintojen sijoittamisen mahdollisimman lähelle moottoritietä ja nykyisen Kauppakaari- katuyhteyden uudelleenjärjestelyyn. Kauppakaari- katuyhteys on siirretty kaavamuutoksella uuden kauppa-alueen kohdalla kulkemaan kaupan ja Viitos-Metalli Oy:n teollisuus- ja varastoalueen välistä. Kauppakaaren katuyhteyden muutoksella pyritään parantamaan alueen liikenneyhteyksien toiminnallisuutta ja turvallisuutta erityisesti raskaan liikenteen kannalta. Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös kaupan toimintaan kytkeytyvän autopesulan rakentaminen Tähtiniementien/Lahdentien varteen muuttamalla nykyinen autopaikkojen korttelialue (LPA) lähipalvelujen korttelialueeksi (PL-1), jolle sallitaan autopesulan rakentaminen. Lisäksi kaavamuutoksella on laajennettu autopesula-alueen pohjoispuolella sijaitsevan vielä toteutumattoman erillispientalotontin (AO) rajausta siten, että nykyisen kaavan suojaviheralueella osittain sijaitseva vanha rakennus kuuluu jatkossa tonttialueeseen.

Hankkeen yhteydessä on selvitetty Kauppakaaren, Tähtiniementien sekä Tähtiniementien ja Lahdentien risteysalueen liikennejärjestelyjen toimivuus ja parantamistarpeet. Kaavamuutoksella on varattu kiertoliittymän ja kevyenliikenteen alikulun rakentamiseen tarvittava katualue Tähtiniementien ja Lahdentien risteysalueelle. Liikennejärjestelyjen parantamiseen liittyen nykyisestä Viitos-Metalli Oy:n kiinteistön T-12- korttelialueesta on muutettu osia katualueeksi. Muutoin Viitos-Metalli Oy:n tontti on osoitettu kaavamuutoksessa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) vanhan kaavan käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaavamuutoksella mahdollistetaan Kauppakaari- katuyhteyden parantaminen Hevossaarentiehen saakka. Nykyisessä kaavassa Kauppakaaren varteen alueen eteläosaan osoitettu rautatiealue (käytöstä poistettu teollisuusraide) on muutettu liikennesuunnitelman mukaisesti katualueeksi ja moottoritien länsipuolella pääosin lähivirkistysalueeksi (VL/s).

Kaavamuutoksella on lisäksi täsmennetty Tähtiniementien varren suojaviheralueiden rajauksia sekä niille osoitettuja ulkoilureittimerkintöjä. Osa Voudinlahden eteläosan ranta-alueella sijaitsevan Sepänniemen puiston alueesta on varattu virkistyskäytön lisäksi hulevesien käsittelyn tarpeisiin (hule). Lisäksi Sepänniemen puiston lähivirkistysalueen kevyenliikenteen kaavamerkintöjä on täsmennetty vastaamaan alueelle rakentuneita väyliä.

Kaava-alueen pinta-ala on 18,08 ha ja rakennusoikeus on yhteensä 34088 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksella osoitetun KM- korttelin 56 tontin 1 (Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön) rakennus-

oikeus on 10000 k-m<sup>2</sup>, korttelin 9 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen T- tontin 13 rakennusoikeus on 23488 k-m<sup>2</sup>, korttelin 17 AO-108- tontin 4 rakennusoikeus on 350 k-m<sup>2</sup> ja korttelin 17 lähipalvelurakennusten korttelialueen PL-1 tontin 5 rakennusoikeus 250 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisuutena kaava-alueen rakennusoikeus vähenee 1697 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaistehokkuus  $e_a$  on noin 0,19.

Kaavamuutosta koskien laaditaan maankäyttösopimus.

## 2.3 Kaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

Kaavamuutoksella osoitetut liikerakennusten korttelialue (KM) ja lähipalvelurakennusten korttelialue (PL-1) toteutetaan Hämeenmaan kiinteistöt Oy:n toimesta. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) on jo pääosin rakentunut. Erillispientalojen korttelialueen AO-108 tontin rakentaminen toteutuu tontin omistajan toimesta.

Kaavamuutoksella osoitettujen katualueiden rakentaminen ja liittymäjärjestelyjen parantaminen on tarkoitus toteuttaa yhteistyössä Heinolan kaupungin ja Hämeenmaan kiinteistöt Oy:n kesken. Rakentamis- ja kustannusvastuista sovitaan maankäyttösopimuksessa.

Hämeenmaan Kiinteistöt Oy:n tavoitteena on aloittaa Prisma-hypermarketin rakentaminen mahdollisimman nopeasti. Kaavahankkeen etenemisestä riippuen kaupan rakentamisen arvioidaan alkavan vuonna 2024.



## 3 Suunnittelun lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee pääosin Tähtiniemen kaupunginosassa, moottoritien Heinolan eteläisen liittymän (liittymä nro 23) itäpuolella. Suunnittelualueeseen kuuluva Kauppakaari- katu sijaitsee moottoritien eteläisen liittymän risteysalueen osalta ja risteysalueen länsipuolisilta osin Sinilähteen kaupunginosassa. Kaupungin keskustaan on matkaa n. 2 kilometriä.

Suunnitteilla oleva Heinolan Prisma- hypermarketin alue on nykyisin pääosin avointa Heinolan asuntomessujen 2004 pysäköintialueeksi rakennettua murske- ja asfalttikenttää. Lahdentien/Tähtiniementien varteen suunniteltu autopesulan alue on nykyisin avoin hiekkakenttä. Suunnitteilla olevan kauppalueen eteläpuolella sijaitsee laaja teollisuus- ja varastorakennusten alue (entinen Högforsin tehdasalue) ja pohjoispuolella asuntomessualueen rakentamis- ja puistoalueita. Suunnittelualue rajautuu länsipuolella moottoritiehen (vt 4) jatkuen kuitenkin Kauppakaaren katuyhteyden suunnittelualueen osalta moottoritien Heinolan eteläisen liittymän risteysalueen yli Hevossaarentiehen saakka.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnitteilla olevalla kaupan alueella ei juurikaan ole luonnontilaista ympäristöä. Alue on lähes kokonaan rakennettua murske- ja asfalttikenttää (Kuva 1 numero 1). Murske- ja asfalttikentän lounaisreunassa Kauppakaari- kadun varressa on pienialainen nuorta koivikkoa kasvava metsäkuvio (Kuva 1 numero 2) ja moottoritien varren suojaviheralueella kasvaa pääosin nuorta lehtipuustoa (Kuva 1 numero 3). Lahdentien/Tähtiniementien varteen suunniteltu autopesulan alue on kokonaan avointa rakennettua hiekkakenttää (Kuva 1 numero 4). Kentän ympärillä kasvaa kaistale lehtipuustoa (pääosin koivuja) (Kuva 1 numero 5).

Suunnittelualueeseen kuuluvalla teollisuus- ja varastoalueella (entinen Högforsin tehdasalue) ei ole myöskään paljoa luonnontilaista ympäristöä. Ainoastaan Lahdentien ja Tähtiniementien kulmaukseen ulottuvalla teollisuus- ja varastoalueen tontinosalla on hieman laajempi valtapuuna mäntyjä kasvava metsikkö (Kuva 1 numero 6). Tehdasalueen pohjoisreunassa aluetta kiertävän aidan varressa kasvaa kapea kaistale puustoa (koivuja ja aluskasvustona nuoria kuusia) (Kuva 1 numero 7). Muutoin tehdasalueella kasvaa ainoastaan muutamia yksittäisiä tai muutaman pihapuun ryhmiä (koivuja ja mäntyjä).

Lahdentien ja Tähtiniementien kulmauksessa sijaitsevan Högforsin puiston alue on hoidettu mäntyvaltainen taajamametsikkö (Kuva 1 numero 8). Tähtiniementien varren itäpuolisella suojaviheralueella kasvaa pääosin koivikkoa ja paikoin myös mäntyjä (Kuva 1 numero 9). Suunnittelualueeseen kuuluvan erillispientalon tontin alueella kasvaa järeitä mäntyjä (Kuva 1 numero 10). Voudinlahden eteläosan ranta-alueella sijaitsevan Sepänniemen puiston lähivirkistysalue on koivuvaltainen metsäalue, jonka rannassa kasvaa myös harmaa- ja tervaleppiä (Kuva 1 numero 11).



Kuva 1. Ilmakuvaote



Kuva 1.2 Ilmakuvaote

Kaava-alueen eteläosassa Kauppakaaren eteläpuolella sijaitsevalla lähivirkistysalueella (Kuva 1.2 numero 12) on tehty metsänhakuu muutama vuosi sitten. Alueen välittömästä läheisyydestä on tehty havainto liito-oravasta, minkä vuoksi hakkuu tehtiin huomioiden liito-oravan mahdollinen liikkuminen alueella ja hakkuussa säästettiin liito-oravan kannalta tärkeää puustoa. Heinolan Kaupungin ympäristöasiantuntija tarkisti kaavam muutoksen hyväksymisvaiheessa lähivirkistysalueen soveltuvuuden liito-oravan elinympäristöksi ja merkityksen kulkuyhteytenä. Tarkistuksen perusteella alueella on merkitystä liito-oravan ruokailualueena ja kulkureittinä.

#### Luontoselvitys

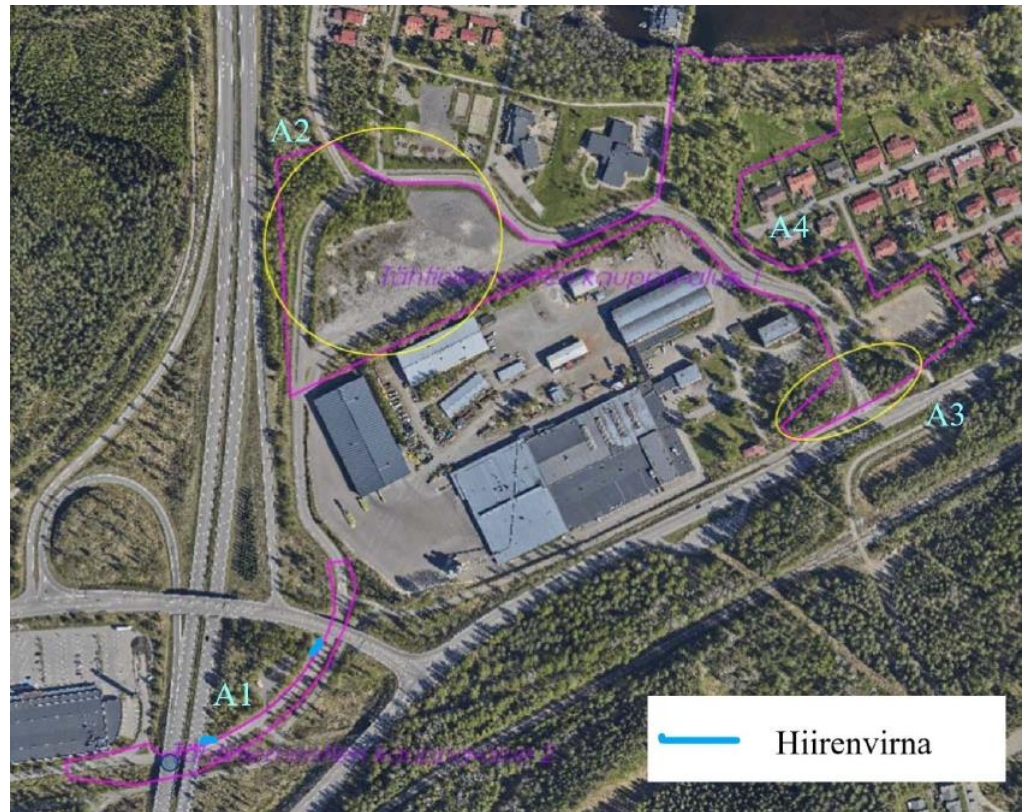
Kaavaa varten on luontoselvitys (Faunatica, MUISTIO 21.2.2024, Faunatican raportteja 80/2023. Selvitykseen sisältyivät seuraavat osatyöt:

1. Avointen alueiden uhanalaisten perhosten esiintymispotentiaalien esiselvitys.
2. Kirjoverkkoperhosselvitys, jossa kartoitettiin kirjoverkkoperhosen lisääntymispaikat alkusyksyllä etsimällä lajin toukkapesiä.
3. Linnustoselvityksessä kartoitettiin direktiivilajit, uhanalaiset lajit, entiset Suomen vastuulajit ja muut erityisesti huomioitavat pesimälajit. Samassa yhteydessä arvioitiin alueiden lepakkopotentiaali.
4. Liito-oravaselvitys, jossa paikannettiin lajille soveliaat alueet, esiintymisalueet, lisääntymis- ja levähdyspaikat ja kulkuyhteydet.
5. Viitasammakkoselvitys, jonka tavoitteena oli paikantaa viitasammakon lisääntymispaikat.
6. Kangasvuokkoselvitys, jossa inventoitiin lajin esiintymistä alueella.

#### 1. Uhanalaisten perhosten esiintymispotentiaalien esiselvitys

Heinolan Tähtiniemessä tehtiin kesällä 2023 alueen avointen alueiden uhanalaisten perhosten esiintymispotentiaalien esiselvitys. Esiselvityksessä tutkittiin selvitysalue kauttaaltaan läpi ja havainnoitiin alueella olevat uhanalaisille perhosille soveltuvat elinympäristöt ja niillä esiintyvät oleelliset uhanalaisten perhosten ravintokasvit. Esiselvityksessä otettiin huomioon myös selvitettävän lajiston esiintyminen selvitysalueen lähialueilla, jotta potentiaalit voidaan rajata realistisesti ja siten välttää ylimääräistä työtä mahdollisissa jatkoselvityksissä.

Esiselvitys keskitettiin kolmelle rajatulle alueelle, joissa esiintyy avointen alueiden uhanalaisten perhosten kannalta tärkeää kasvillisuutta.



Kuva 1.3 Uhanalaisten perhosten esiintymispotentiaalien tarkemman esiselvityksen kohdealueet (A1-A3) sekä kaksi hiirenvirnakasvustoa kohdealueella A1, joilla paahdekeulakoin esiintyminen suositellaan selvitettäväksi

#### Tähtiniemen esiselvitysalueen yleinen tila

Esiselvityksen kohteet sijaitsevat aidatun teollisuuskiinteistön itä-, luoteis- ja lounaiskulmien viereisillä alueilla. Lounaiskulman tienvarsi-alue (A1) kulkee teollisuuskiinteistöltä moottoritien ali kauppakeskukselle, joka sijaitsee moottoritien länsipuolella.

Esiselvitettävän tienvarren (A1) vierellä eteläpuolella kulkee vanha umpeenkasvanut rautatien pohja. Tien varressa on paikoin avoimempia kohtia, mutta etenkin tien eteläpuoli on kasvanut umpeen lähes kokonaan eikä varsinaista avointa aluetta ole juurikaan jäljellä. Tien luoteispuolen penkoilla on paikoin pienialaisia avoimempia alueita. Moottoritien länsipuolella metsä varjostaa tien reunustoja.

Toinen esiselvityksen kohde (A2) oli teollisuuskiinteistön luoteiskulmassa oleva laajahko hiekkakenttä, jonka pintakerroksessa on osittain sepelin kaltaista kiviainesta ohuehko kerros. Avoimen alueen koillisosassa on asfaltoitu ja sen luoteisosassa kasvaa harvakseltaan nuorta parimetristä koivua. Alueen kaakkoisreuna on metsän varjostamaa.

Kolmas esiselvityksen kohde (A3) oli teollisuuskiinteistön kaakkoiskulmassa sijaitseva moottoritietä Heinolan keskustaan kulkevan tien varsi. Ajotien vieressä kulkee kevyen liikenteen väylä, jonka reunoilla kasvaa ketokasvillisuutta kapeana vyöhykkeenä. Teollisuuskiinteistön ja kevyen liikenteen väylän välissä on istutettu tammimetsä ja sen itäpuolella liittyvän tien vieressä harvasti koivua kasvava metsä.

Muilta osin teollisuuskiinteistön ympäristössä ei ole avointen alueiden uhanalaisten perhosten kannalta merkittävää kasvillisuutta.

Esiselvitettävistä kohteista kauppakeskukselta teollisuuskiinteistölle kulkevan tien varret (A1) ovat aiemmin olleet huomattavasti avoimempia. Umpeenkasvu etenkin vanhan ratapohjan alueella on edennyt niin pitkälle, että ratapohja-alueella ei nykyisellään ole merkitystä avointen alueiden uhanalaisten perhosten kannalta.

Teollisuuskiinteistön luoteispuolen aukio (A2) on kaiketi raivattu pysäköinti- tai varastointialueeksi vuosia sitten. Aukion itäosa on asfaltoitu, joka tekee sen hyödyttömäksi uhanalaisten perhosten kannalta. Hiekkapohjaiseen osaan aukiota on lisätty karkeampaa kiviainesta/sepeliä, mutta ei niin paksua kerrosta, että se peittäisi maanpinnan kokonaan. Sepeli heikentää alueen laatua merkittävästi useimpien avohiekkaisilla mailla kasvavien kasvien osalta. Alueella kasvaa kuitenkin edelleen runsaasti keltamaitetta ja paikoittain mäkitervakkoa, hiirenvirnaa, suolaheinää ja paimenmataraa, jotka ovat monien uhanalaisten perhosten ravintokasveja.

Esiselvitysalueen kolmas kohde (A3) on teollisuuskiinteistön itäisen päädyn tienvarsi ja risteysalue. Kohteella on hyvin pienialaisesti ketokasvillisuutta paahteisella paikalla. Kohteella kasvaa muun muassa keltamaitetta, hiirenvirnaa, paimenmataraa, ahomansikkaa ja metsäapilaa. Alueen itäreunassa kasvaa pari ketokaunokkia, mutta kasvien määrä on liian vähäinen erillisen perhospopulaation muodostumiseksi.

Alueella potentiaalisten uhanalaisten perhosten esiintymisen arviointi Tähtiniemen esiselvitysalueella:

Heinolan Tähtiniemen esiselvitysalueelta havaittujen kasvilajien perusteella arvioitiin alueella potentiaalisesti esiintyvien uhanalaisten perhosten esiintymistodennäköisyyttä esiselvitysalueella. Arvioinnissa otettiin huomioon ravintokasvin esiintymisen lisäksi biotoopin sopivuus ja laatu sekä aiemmat havainnot uhanalaisista perhosista esiselvitysalueen lähialueilta. Äärimmäisen uhanalaisen (CR) sekä erityisesti ja kiireellisesti suojeltavan paahdekeulakoin (*Athrips amoenella*) mahdollinen esiintyminen Tähtiniemen esiselvitysalueella tulisi selvittää kahdella kohdealueella (A1) sijaitsevalla lajille soveliaaksi arvioidulla kuviolla, joilla kasvaa riittävästi ravintokasvia hiirenvirnaa (kuva 1.3).

## 2. Kirjoverkkoperhosselvitys

Selvitysalueella kasvoi paikoin kohtalaisesti lajin pääravintokasveja (kangasja metsämitikka). Runsaimmin selvitysalueen kaakkoisosassa. Kirjoverkkoperhosen toukkaryhmiä ei havaittu.

## 3. Linnustonselvitys, lepakkopotentiali

Selvitysalueella ei havaittu uhanalaisluokituksessa mainittuja lajeja tai EU:n direktiivilajeja. Alueen ulkopuolella Voudinlahden rannassa havaittiin laulava pajusirkku, joka on luokiteltu vaarantuneeksi (VU).

Muista erityisesti huomioitavista lajeista alueella havaittiin Voudinlahden rantametsässä laulava mustapääkerttu, joka on rehevien lehtometsien pesimälaji. Samassa rantametsässä, mutta alueen ulkopuolella, havaittiin lisäksi pikkutikka ja tiltalti. Versowoodin itäpuolen metsäsaarekkeessa havaittiin laulava tikli.

Avoimella sorakentällä voisi olla potentiaalia pikkutyllin pesimäpaikaksi. Lajia ei kuitenkaan paikalla havaittu.

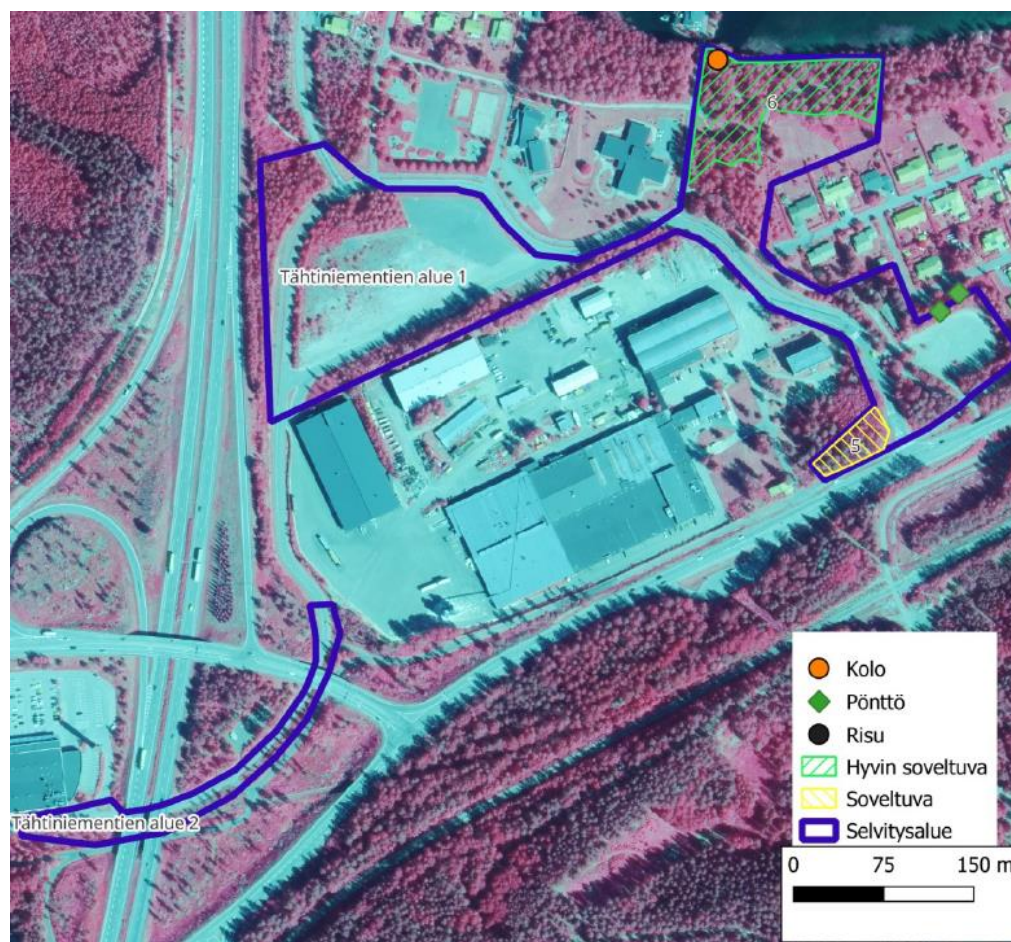
Muutoin alueen linnusto koostuu kulttuuriympäristöjen ja metsien peruslajistosta. Pesimälinnustoon kuuluvat peippo, punarinta, pajulintu, mustarastas, räkättirastas, punakylkirastas, sinitäinen, talitiainen, sepelkyyhky, harmaasieppo, hernekerttu ja lehtokerttu.

Selvitysalueella on potentiaalia lepakoiden ruokailualueeksi ainoastaan Voudinlahden rantaan rajoittuvassa rantametsässä. Alueella esiintyy todennäköisesti pohjanlepakkoa ja vesisiippaa. Pohjanlepakko on elinympäristövaatimuksiltaan joustava laji, jota esiintyy myös kaupunkialueilla. Vesisiipalle sopivia ruokailupaikkoja ovat suojaiset rannat ja rantapolut. Rantavyöhykkeellä saattaa olla merkitystä myös lepakoiden siirtymäreitinä.

Muu osa selvitysalueesta on siipojen saalistusympäristöksi liian avointa. Yksittäisiä pohjanlepakoita saattaa saalistaa missä tahansa alueella, mutta tällaiset lyhytaikaiset ruokailupaikat eivät ole lepakoiden suojelun kannalta huomionarvoisia.

## 4. Liito-oravaselvitys

Merkkejä liito-oravan esiintymisestä ei havaittu, eikä siten myöskään yhtään luonnonsuojelulain tarkoittamaa liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkaa. Selvitysalueelta rajattiin yksi lajille hyvin sovelias alue (soveltavuusluokka 1), jolla havaittiin yksi liito-oravalle sovelias kolopuu, ja yksi lajille sovelias alue (soveltavuusluokka 2) (kuva 1.4). Loput selvitysalueesta ei ole soveliaista lajin elinympäristöksi, mutta voi puustoisilta osin toimia liikkumisympäristönä (soveltavuusluokka 3).



Kuva 1.4 Liito-oravalle soveliaiden alueiden rajaukset ja havaitun kolopuun sijainti.

##### 5. Viitasammakkoselvitys

Selvitysalueen ranta-alue on liian avointa viitasammakon lisääntymispai-kaksi. Lajia ei havaittu.

##### 6. Kangasvuokkoselvitys

Kangasvuokon (*Pulsatilla vernalis*) esiintymistä selvitettiin selvitysalueen kaakkoiskulmalta (kuva 1.5). Alueella ei havaittua kangasvuokkoa.



Kuva 1.5 Kangasvuokon selvitysalue

#### Luontoselvityksen johtopäätökset ja suositukset:

Luontoselvityksen johtopäätöksissä todetaan, että Heinolan Tähtiniemen uhanalaisten perhosten esiintymispotentiaalien esiselvitysalue on osin umpeenkasvanutta aluetta ja osin ihmisen toiminnan johdosta avointa tai niitettyä aluetta. Umpeenkasvaneilla alueilla (vanha junaratapohja) on vielä jäljellä jonkin verran avointen hiekkamaiden kasvillisuutta. Laajempi avoin hiekkakenttä on periaatteessa hyvä kasvualusta monille uhanalaisten perhoslajien ravintokasveille. Hiekkakentällä on kuitenkin se ongelma, että siihen on tuotu jonkin verran sepeliä tai muuta karkeaa kiviainesta, joka aiheuttaa maaperän tiivistymistä. Monille hiekkamaiden kasveille paikka ei sen vuoksi ole laadultaan riittävän hyvä eivätkä ne pysty siinä menestymään. Tien varsien niitto estää umpeenkasvua ja sitä kautta tarjoaa paremmat mahdollisuudet uhanalaisten perhoslajien ravintokasvien menestymiselle.

Esiselvityksessä havaituista alueen potentiaalisista uhanalaisista perhoslajeista kannattaa tehdä jatkoselvitystä vain äärimmäisen uhanalaiseksi (CR) luokitellulle lajille (paahdekeulakoi). Muiden havaittujen potentiaalien osalta esiselvitysalueella ei ole hyvälaatuisia uhanalaislajeille optimaalisesti sopivia elinympäristöjä, eikä niillä siten ole merkittävää vaikutusta lajin esiintymiseen laajemmalla ympäröivällä alueella.

Luontoselvityksessä suositellaan seuraavia toimenpiteitä ja linjauksia Heinolan Tähtiniemen esiselvitysalueella:



(1) Äärimmäisen uhanalaisen (CR) sekä erityisesti ja kiireellisesti suojeltavan paahdekeulakoin (*Athrips amoenella*) mahdollinen esiintyminen Tähtiniemen esiselvitysalueella tulisi selvittää tarkemmin kuvassa 1.3 esitetyillä kohdealueen A1 kahdella hiirenvirnakasvustolla.

(2) Jos alueella halutaan tehdä hoitotoimenpiteitä niin kohdealueen A1 (kaupakeskukselle kulkevan tien varsi) vieressä oleva vanha junaratapohja kannattaisi raivata avoimeksi hiekkapohjaiseksi alueeksi.

(3) Tienvarsien niittoa kannattaa jatkaa nykyisessä laajuudessa, koska muuten umpeenkasvu ja rehevöityminen muuttavat tievarsien kasvillisuutta uhanalaisten perhoslajien ravintokasvien kannalta epäedulliseen suuntaan.

Muilta osin esiselvityksessä ei havaittu sellaisia potentiaalisia uhanalaisten perhoslajien esiintymiä, jotka vaikuttaisivat maankäyttöön tai kaavoitukseen.

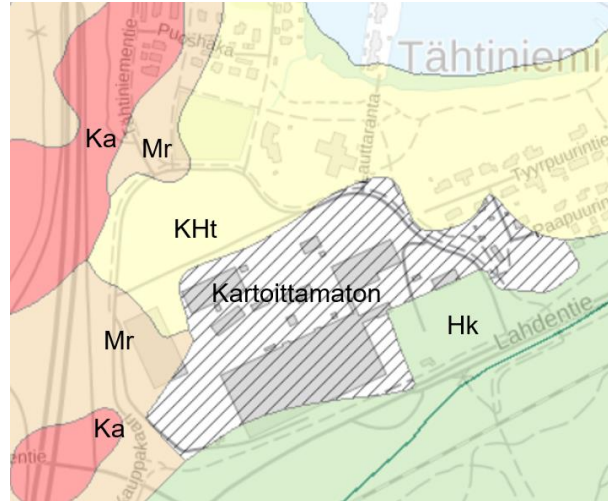
Luontoselvityksen johtopäätöksissä esitetään, että alueelta ei havaittu kirjoverkkoperhosta, liito-oravaa, viitasammakkoa eikä kangasvuokkoa, joten näillä eläin- ja kasvilajeilla ei ole selvityksen johtopäätösten perusteella vaikutusta maankäytön suunnitteluun.

Luontoselvityksen johtopäätösten mukaan alueen linnusto on tavanomaista metsä- ja kulttuurilinnustoa. Joitakin erityisesti huomioitavia lajeja esiintyy, mutta nekin ovat kaikki parimäärältään maassamme runsaita, eikä varsinaisella selvitysalueella esiinny uhanalaisia lajeja tai EU:n direktiivilajeja. Linnustollisesti arvokkainta aluetta selvitysalueella on sen pohjoisosassa Voudinlahden rajoittuva rantametsä, jossa sekä linnuston parimäärä että lajimäärä ovat suurimmat. Muulla osalla aluetta ei ole linnustollisia arvoja. Linnuston huomiointiseksi rantametsä tulisi säilyttää nykyisellään ja harventaa enintään varovasti.

Luontoselvityksessä suositellaan lepakoiden esiintymisselvitystä Voudinlahden rantametsässä, mikäli alueen maankäyttö olennaisesti muuttuu. Lepakoilla ei ole vaikutusta maankäyttöön muussa osassa aluetta.

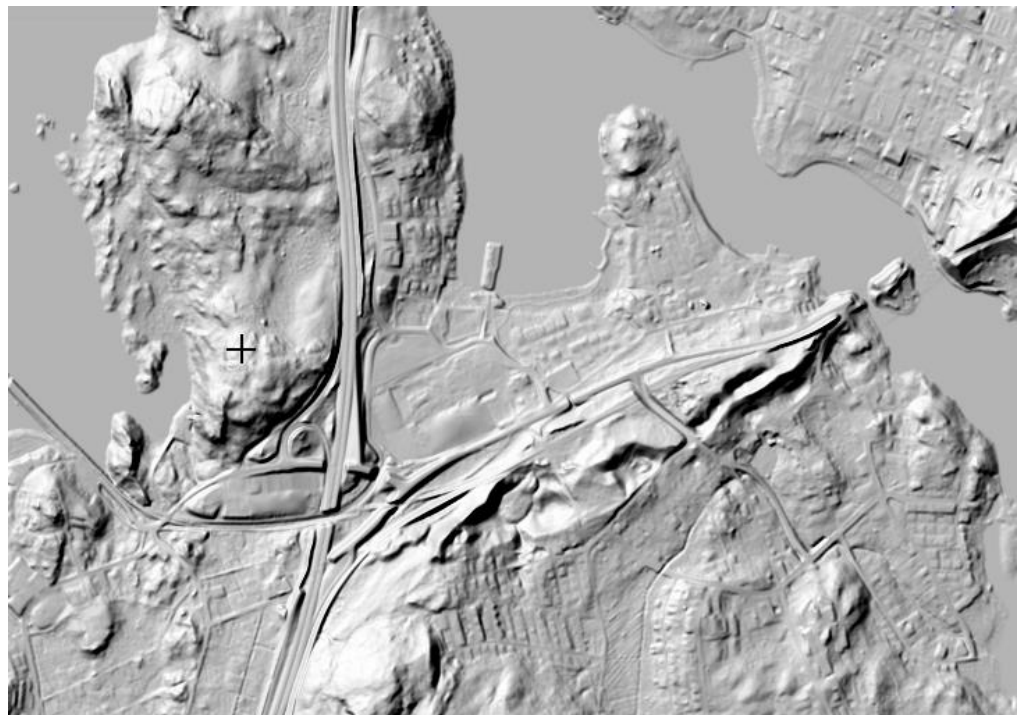
### **Pinnanmuodostus, maaperä ja rakennettavuus**

Suunnittelualueen maaperä koostuu GTK:n maaperäkartan perusteella karkeasta hiedasta (KHt), hiekkamoreenista (Mr), hiekasta (Hk) sekä pieneltä osin kalliomaasta (Ka). Kaava-alueen maalajien selitteet on lisätty GTK:n maankamarapalvelun maaperäkartalle 1:20 000 (Kuva 2).



Kuva 2. Ote GTK:n maaperäkartasta

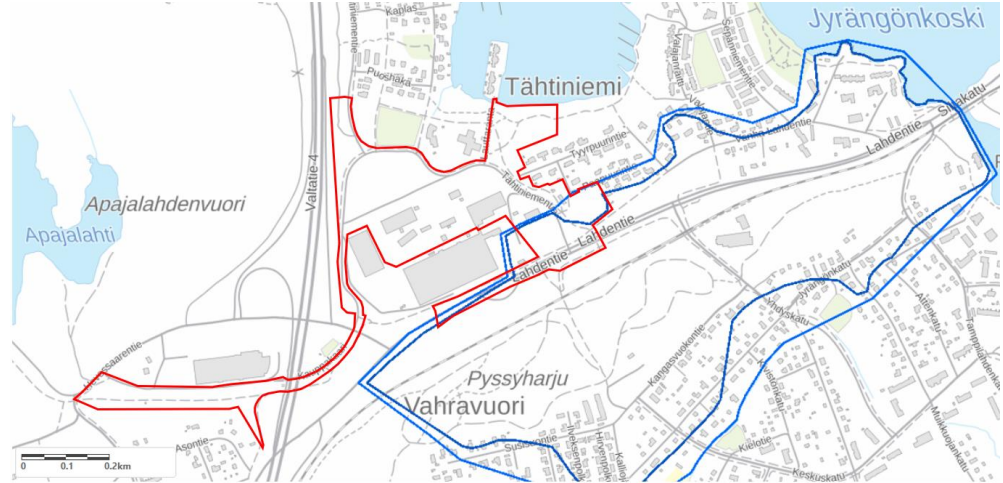
Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan varsin loivapiirteinen (Kuva 3). Alueen maasto nousee alueelta pohjoiseen asuntomessualueen omakotitaloalueelle mentäessä sekä moottoritien suuntaan. Moottoritien rampin taso on enimmäkseen noin 10 m Kauppakaaren katutasoa korkeammalla. Voudinlahden rannan suuntaan alueen maasto puolestaan laskee loivasti. Suunnitteilla olevan kaupan alue on pääosin tasaista pysäköintialuetta, joka on ollut aiemmin peltoaluetta.



Kuva 3. Maanmittauslaitoksen rinnevarjostekartta

### Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueen kaakkoisosa sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella Jyränkö 0608802. Lähde: Ympäristöhallinnon karttapalvelu Karpalo.



Kuva 4. Pohjavesialueen rajausta on esitetty kartalla vaaleansinisellä ja pohjaveden muodostumisalueen rajausta tummansinisellä viivalla. Suunnittelualue on esitetty punaisella rajauksella. Lähde: Ympäristöhallinnon karttapalvelu Karpalo.

### Maa- ja metsätalous

Suunnittelualue ei ole maa- ja metsätalouksikäytössä. Alueen metsät ovat taajama- ja puistometsiä.

### Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita eikä alueelta ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Noin 300 m suunnittelualueesta etelään sijaitsee Natura 2000 -verkostoon kuuluva Pyssyharju (F10500022).

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnitteilla olevalla kaupan alue on pääosin Heinola asuntomessuja 2004 varten pysäköintialueeksi rakennettua murske- ja asfalttikenttää, joka on asemakaavoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi. Lahdentien/Tähtiniementien varteen suunnitellun autopesulan alue on rakennettua hiekkakenttää, joka on asemakaavoitettu autopaikkojen korttelialueeksi. Suunnittelualueeseen kuuluva Viitos-Metalli Oy:n tontin alue on rakentunut teollisuus- ja varastoaluetta, joka on osa laajempaa entistä Högforsin tehdasaluetta. Lahdentiehen ja Kauppakaari-katuun rajautuvalla suunnittelualueen vierisellä teollisuus- ja

varastoalueen osalla toimii mm. Versowoodin liimapuutehdas. Kaavan muutosalueeseen kuuluva korttelialueen 17 erillispientalojen tontti on vielä rakentumaton. Tontilla ja osittain viereisellä nykyisen kaavan mukaisella suojaviheralueella sijaitsee kuitenkin kaksi talousrakennusta.

Suunnittelualan muu rakennettu ympäristö muodostuu alueen rakentuneista kaduista (Kauppakaari, Lahdentie ja Tähtiniementie) sekä kevyenliikenteen väylistä ja ulkoilureiteistä.

Heinolan Tähtiniemen asuntomessualue 2004 sijaitsee suunnittelualan pohjoispuolella. Heti suunnitteilla olevan kaupan pohjoispuolella Tähtiniementien takana sijaitsee asuntomessuille valmistunut Elämänkaaritalo. Tähtiniementien varressa Elämänkaaritalon länsipuolella sijaitsee Tähtiniemen ulkoliikunta-alue (mm. pelikenttä ja leikkipuisto). Elämänkaaritalon itäpuolella Tähtiniementien varressa sijaitsee muutama vuosi sitten rakentunut ikäihmisten hoivakoti. Asuntomessujen omakotitaloalue sijaitsee Elämänkaaritalon ja pelikenttäalueen pohjoispuolella Voudinlahteen rajautuvalla alueella.

Suunniteltu kaupan alue rajautuu länsipuolella moottoritiehen (Heinolan eteläisen liittymän pohjoiseen suuntautuvaan moottoritien ramppiin). Suunnittelualue jatkuu Kauppakaaren katuyhteyden osalta moottoritien Heinolan eteläisen liittymän risteysalueen yli Hevossaarentiehen saakka. Moottoritien länsipuolella sijaitsee K- Citymarketin kauppa-alue. Kauppakaari-kadun eteläpuolella on käytöstä poistetut teollisuusraiteen kiskot.

### Palvelut

Tähtiniementien pohjoispuolella Elämänkaaritalossa toimii päiväkotia ja lähin alakoulu Jyrängön alueella. Yläkoulu, virastopalvelut ja kirjasto sijaitsevat kaupungin keskustassa n. 2 kilometriä kaava-alueelta. Kirjastoauton ja palvelubussin pysäkki on Elämänkaaritalolla. Elämänkaaritalon itäpuolella Tähtiniementien varressa sijaitsee ikäihmisten hoivakoti.

Suunnittelualan läheisyydessä moottoritien Heinolan eteläisen liittymän länsipuolella sijaitsee K- Citymarket- hypermarket. Muutoin Heinolan kaupalliset palvelut ovat sijoittuneet lähinnä kaupungin keskustaan ja moottoritien pohjoisen risteysalueen läheisyyteen Vuohkallion alueelle.

Asemakaavamuutosta varten on laadittu kaupallinen selvitys (Heinolan Prismän kaupallinen selvitys Tähtiniemessä, WSP 7.6.2023). Selvityksen mukaan Heinolan vähittäiskaupan verkko on säilynyt varsin pitkään hyvin samanlaisena. Keskusta on ollut vahva kaupan ja palveluiden ydin. Asuinalueilla on lähipalvelupisteitä ja sekä pohjoiseen että etelään on rakentunut kaupan alueita, joissa on suurempia kaupan yksiköitä. Vuohkallioon on rakentunut vahvemmin erikoiskauppaan painottunut kaupan keskittymä, ja Tähtiniemen alueelle on sijoittunut kaupungin ainoa hypermarket. Maakuntakaavassakin Tähtiniemen alue on osoitettu kaupan suuryksiköiden alueeksi. Mitään suuria muutoksia ei kaupan palveluverkossa ole viime vuosina tapahtunut.

### Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueeseen kuuluvalla nykyisen asemakaavan teollisuus- ja varastoalueella toimii vuonna 1994 perustettu konepaja Viitos-Metalli Oy, jonka tuotanto suuntautuu lämpö- ja paineestiatekniikkaan sekä saman alueen suunnitteluun ja konsultointiin. Yritys työllistää n. 40 henkilöä. Lähde: <https://viitosmetalli.fi/>. Alueella toimii myös RecTec Engineering Oy, joka on kierrätysteknologian suunnitteluun, kehittämiseen ja toteuttamiseen keskittyvä konepaja. RecTec työllistää noin 20 päätoimista henkilöä ja reilut kymmenen alihankkijoiden ammattilaista. Lähde: <https://www.rectecengineering.fi/>

Suunnittelualueen eteläpuolisella asemakaavan teollisuus- ja varastoalueen osalla sijaitsee Versowoodin Heinolan liimapuutehdas ja metsäkonttori. Heinolan liimapuutehdas työllistää n. 40 henkilöä. Lähde: <https://www.versowood.fi/fi/konserni/toimipaikat/heinola>

### Virkistys

Suunnittelualueeseen kuuluvilla Voudinlahden Sepänniemen puiston lähivirkistysalueella ja Tähtiniementien varren suojaviheralueella kulkee ulkoilureittejä, jotka ovat osa laajempaa ulkoilureittiverkostoa. Läheisen asuntomessualueen pohjoispuolella sijaitsee retkeily- ja ulkoilureitti, laavupaikka sekä uimaranta. Sepänniemen alueella on uimaranta, luontopolku ja muita ulkoilureittejä. Tähtiniemen alueella ja Sepänniemen länsirannalla sijaitsee kausivuokattavia venepaikkoja.

Tähtiniementien varressa Elämänkaaritalon länsipuolella sijaitsee Tähtiniemen ulkoliikunta-alue (mm. pelikenttä ja leikkipuisto).

Heinolassa on ulkoilureittejä ja luontopolkuja n. 130 kilometriä. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee Heinolan Jyrängön ja Vierumäen Urheiluopiston välinen valaistu Valo-Ilves- ulkoilureitti/latu.

Lähde: <https://www.heinola.fi/vapaa-aika/luontoaktiviteetit/ulkoilureitit-ja-luontopolut/>, Heinolan ulkoilukartta 2023.

Merkittävät ulkoilu- ja pyöräilyreitit on esitetty liitteenä 11 olevalla kevyen liikenteen reittikartalla.

- *Kevyen liikenteen reittikartta LIITE 11.*

### Liikenne

Suunnittelualueen sijainti on liikenteellisesti edullinen. Suunnitteilla olevan Prisma- kaupan alue sijaitsee Heinolan moottoritien (valtatie 4) eteläisen liittymän itäpuolella ja alue on hyvin saavutettavissa nykyistä tie- ja katuverkostoa pitkin. Lahdentie (mt 140) ja Tähtiniementie toimivat aluetta palvelevina pääliikenneväylinä. Alueelle pääsee myös etelän suunnasta moottoritien alittavan Kauppakaari-kadun kautta.

Valtatie 4 ja mt 140 (Lahdentie) kuuluvat suurten erikoiskuljetusten tavoitetieverkkoon (SEKV).

Alueella on myös kattava ja toimiva kevyen liikenteen verkosto. Alue on säävutettavissa Heinolan keskustan suunnasta Lahdentien pohjoispuolella kulkevaa kevyen liikenteen väylää pitkin, joka on myös osa laajempaa seudullista pyöräilyreittiä. Tähtiniementien varressa on asuatomessualueen omakotitalo-alueelle saakka ulottuva kevyen liikenteen väylä. Myös Kauppakaari- kadun moottoritien puolella kulkee kevyen liikenteen väylä välillä Tähtiniementie-Hevossaarentien alikulku. Kevyen liikenteen väylä jatkuu Kauppakaari- kadun toiselle puolelle ja liittyy Lahdentien varren kevyen liikenteen väylään, joka kulkee Kauppakaaren eteläpuolitse jatkuen edelleen Hevossaaren ja Sinilähteen suuntaan. Kauppakaaren eteläpuolella kulkevalta kevyen liikenteen väylältä on kevyen liikenteen yhteys myös Kauppakaaren ylitse K- Citymarketin kaupan alueelle.

Lahdentien varressa lähellä Tähtiniementien risteystä on paikallis- ja seutulii- kenteen bussilinjan pysäkit (Tähtiniemi). Palvelubussi pysähtyy Tähtiniemen- tien varressa Elämänkaaritalolla.

Kevyen liikenteen pääreitit ja bussipysäkit on esitetty liitteenä 11 olevalla ke- vyen liikenteen reittikartalla.

Hankkeen valmistelussa on tullut esille, että alueen liikenteellisiä ongelma- paikkoja ovat Tähtiniementien ja Lahdentien risteys ja Kauppakaari- katuyh- teys. Erityisesti kääntyminen Tähtiniementien suunnasta Lahdentielle Heino- lan keskustan suuntaan on ajoittain vaikeaa liikenteen aamu- ja iltapäivän ruuhkaisina ajankohtina. Lisäksi Lahdentien ja Tähtiniementien risteysalueen läpi kulkee Lahdentien suuntainen kevyenliikenteen reitti, jonka turvallisuuden parantamistarve on tullut hankkeen valmistelussa esille. Kauppakaari- kadun käyttöä puolestaan rajoittaa kadun kapeus sekä Hevossaarentien ja moottori- tien siltojen alhainen alituskorkeus. Myös Lahdentien ja Hevossaarentien sekä Lahdentien ja Yhdystien risteyksien ajoittainen ruuhkautuminen on tullut esille hankkeen luonnos- ja ehdotusvaiheen palautteissa.

#### Liikenteellinen toimivuustarkastelu

Kaavamuutosta varten on laadittu liikenteellinen toimivuustarkastelu (WSP Finland Oy, 24.8.2023).

#### Lahdentie, Tähtiniementie ja Kauppakaari

Toimivuustarkastelussa esitetään Lahdentien ja Tähtiniementien liittymän pa- rantamista kiertoliittymäksi. Tarkastelussa Tähtiniementie säilyy 1+1 kaistai- sena ja ajonopeutena säilyy 40 km/h. Kauppakaaren osalta on tarkasteltu ka- dun linjaamista uudelleen Tähtiniementien puoleisesta päästä siten, että Kauppakaari siirtyisi kulkemaan suunnitellun Prisman tontin eteläpuolta. Muu- toin Kauppakaari- katu on suunniteltu parannettavaksi 1+1 kaistaiseksi. Ka- dun pystygeometria pidetään nykyisellään, mikä tarkoittaa, että VT4 siltojen kohdalla korkeusrajoitus on edelleen 3,8 m. Toimivuustarkastelussa on huo- mioitu myös Tähtiniementien eteläosan tyhjälle tontille suunniteltu uusi auto- pesula, johon ajoyhteys Tähtiniementieltä.

Selvityksessä on tarkasteltu kaavamuutoksen tavoitteena olevan uuden Prisma- hypermarketin vaikutusta Lahdentien-Tähtiniementien liittymän, Kauppakaaren eteläosan (Citymarketin liittymä) sekä Hevossaarentien-Kauppakaaren liittymien liikenteelliseen toimivuuteen. Toimivuustarkastelu on tehty huomioiden alueen tiestön ja liittymien nykyinen liikennemäärä lisättynä uuden Prisman aiheuttamalla liikennetuotoksella ja viereisen teollisuusalueen teollisuustoimipaikkojen matkatuotoksella. Selvityksessä on lisäksi huomioitu valtakunnallisen kasvuennusteen pohjalta, että liikenne lisääntyisi tarkastelualueella 25-30 % vuoteen 2040 mennessä. Toimivuustarkastelussa liikenteen kasvun muuttujana on käytetty 50 % (nykytilanteen liikenne korotettuna 50 % säilyttäen Prisman sekä teollisuusalueen liikennetuotokset ennallaan, jolloin laadituissa tarkasteluissa on saatu lisävarmuutta suhteessa valtakunnalliseen kasvuennusteeseen).

Selvityksen mukaan Kauppakaaren parantamisen odotetaan lisäävän kyseisen katuosuuden houkuttelevuutta ja näin ollen kasvattavan Lahdenväylän länsipuolelta Kauppakaaren kautta tapahtuvaa liikennöintiä Prisman suuntaan. Kauppakaaren korkeamman käytettävyyden arvioidaan ohjaavan noin kolmasosan Prisman koko käyntiliikenteestä tapahtuvaksi Kauppakaaren kautta.

Liikenteellisen toimivuustarkastelun perusteella kiertoliittymäratkaisulla varmistetaan liikenteen sujuvuus Lahdentien-Tähtiniementien liittymäalueella tilanteessa, jossa liikennemäärät kasvavat erityisesti Tähtiniementiellä suunnitella olevan Prisman valmistumisen myötä. Kiertoliittymän toteuttaminen jättää varaa tulevaisuuteen myös liikennemäärien lisäkasvulle. Toimivuustarkastelussa arvioidulla Prisman liikennetuotoksella Tähtiniementien liikennemäärät kasvavat nykytilanteesta moninkertaiseksi. Alueen muu (kuin Prismalle suuntautuva) liikenne jää edelleen vähäiseksi. Liikennemäärän kasvu ei kuitenkaan toimivuustarkastelun mukaan tuo mukanaan laajoja liikenteellisiä haitta-vaikutuksia.

Prisman rakentuessa Lahdentien-Tähtiniementien kiertoliittymässä keskimääräiset jonopituudet jäävät lyhyiksi kaikilla tulosuunnilla (keskimäärin yksi ajoneuvo). Lyhyitä viivytyksiä (~5 s) voi muodostua ajosuunnassa Tähtiniementieltä kiertoliittymään. Muilla ajosuunnilla eteneminen on käytännössä viivytyksetöntä. Suurin potentiaali liittymävälit täyttävään jonoutumiseen on Tähtiniementieltä kiertoliittymään ajon ja autopesuun ajon tonttoliittymän välillä. Jonoutuminen on kuitenkin tällaisessa tapauksessa hetkellistä (sekä lähtökohta esiintymiselle vain kerran iltahuipputunnin aikana). Kiertoliittymän toimivuus Lahdentien molemmista tulosuunnista sekä Tähtiniementieltä on erittäin hyvä. Kevyenliikenteen matka-aikoihin liittymässä tulee viivytyksiä ainoastaan tapauksissa, joissa suojatien viivytyksetön ylitys jää toteutumatta ajoneuvoliikenteen käyttäytymisestä johtuen.

Tavoitteena olevan uuden Prisman kohdalla Tähtiniementiellä sekä uudelleen linjatulla Kauppakaari- kadulla kaupan sisään- sekä ulosajojen yhteyksissä esiintyy ainoastaan hetkellistä, lyhytaikaista jonoutumista. Kaupan alueella ei

juurikaan esiinny viivytyksiä pysäköintiin ajon/pysäköinnistä poistumisen yhteydessä. Liikenteellinen toimivuus sekä katualueella että asiakasliittymissä on erittäin hyvä. Tähtiniementieltä idästä vasemmalle pysäköintiin kääntyvillä ei ole juurikaan väistettävää vastaan tulevasta liikenteestä, ja kaupan pysäköintialueelta idän kautta poistuvat pääsevät kääntymään vapaasti oikealle Tähtiniementielle. Vasemmalle kääntyvien poistuvien määrä asiakaspysäköintiin liittymissä on pieni etenkin vilkasliikenteisellä itäpuolella.

Prisman rakentuessa Kauppakaaren länsipäässä tarkastelluissa liittymissä esiintyy ainoastaan hetkellistä, lyhytaikaista jonoutumista. Viivytykset ovat lähtökohtaisesti alle kaksi sekuntia, poikkeuksena Kauppakaarelta sekä Citymarketilta vasempaan Hevossaarentielle kääntyvien ajosuunnat, joilla viivytys on 2-3 sekuntia. Liittymien toimivuus säilyy erittäin hyvänä. Kauppakaaren houkuttelevuuden lisääntyminen kadun parantamisen myötä ja tätä kautta odotettavissa oleva käytön lisääntyminen ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen kyseisellä katuosuudella, Kauppakaaren/Citymarketin-Hevossaarentien liittymissä tai lähempänä Prismaa (asiakasliittymissä).

Kun huomioidaan Prisman rakentamisen lisäksi ennustettu liikennemäärien kasvu vuoteen 2040 mennessä, niin toimivuustarkastelun perusteella jonopituuksien sekä viivytysten moninkertaisesta kasvusta huolimatta palvelutaso säilyy suunnitellun Lahdentien/Tähtiniementien kiertoliittymätoteutuksen mahdollistamana erittäin hyvänä Lahdentien idän ja lännen ajosuunnilla ja hyvänä Tähtiniementieltä kiertoliittymään ajosuunnassa. Vaikutukset liikennemäärien kasvusta liikenteen toimivuuteen Tähtiniementien varrella, Prisman asiakasliittymissä ja Kauppakaaren varrella sekä Kauppakaaren länsipään liittymissä ovat vähäisiä. Arvioidusta vuoteen 2040 mennessä tapahtuvasta liikenteen kasvusta huolimatta liikenteen toimivuus säilyy hyvänä koko tarkastelualueella.

Liikenteellisessä toimivuustarkastelussa on tarkasteltu liikenteellisiä vaikutuksia myös ilman Kauppakaaren parannustoimenpiteitä Prisman Lahdentien/Tähtiniementien kiertoliittymän rakentamisen toteutuessa. Liikenteellisen toimivuustarkastelun perusteella liikenteelliset vaikutukset jäävät vähäisiksi myös tilanteessa ilman Kauppakaaren parannustoimenpiteitä.

#### Hevossaarentien ramppiliittymät sekä Lahdentien/Hevossaarentien liittymä

Liikenteellisessä toimivuustarkastelussa on selvitetty kaavamuutoksen tavoitteena olevan uuden Prisma- hypermarketin vaikutusta Hevossaarentien ramppiliittymien sekä Lahdentien/Hevossaarentien liittymän liikenteelliseen toimivuuteen. Nämä tarkastelut on laadittu Väyläviraston tasoliittymäohjeen (Tiehallinto 2001) mukaisilla ohjearvoilla ja taulukoilla. Toimivuustarkastelu on tehty huomioiden alueen tiestön ja liittymien nykyinen liikennemäärä (Väyläviraston keskivuorokausiliikennetieto, KVL) lisättyä uuden Prisman aiheuttamalla liikennetuotoksella ja viereisen teollisuusalueen teollisuustoimipaikkojen matkatuotoksella. Ennustevuoden 2040 liikennemääriin käytetään liikenteen yleistä kasvuennustetta, jossa nykyinen liikennemäärä kerrotaan 1,3:lla.



Huipputunnin liikenteestä käytetään yleisesti arvoa  $KVL / 10 =$  huipputunnin liikennemäärä. Tarkasteltavissa risteyksissä ei ole tarkkaa tietoa kääntyvien määristä, joten liikenteen suuntajakauma on arvoitu asiantuntija-arviona.

Toimivuustarkastelun tuloksena todetaan, että Hevossaarentien itäisessä ramppiliittymässä oikealle kääntyvien liikennemäärä ylittää Väylän tasoliittymäohjeen (Tiehallinto 2001) mukaisen kääntymiskaistan tarpeen huomattavasti arvioituilla nykyliikennemäärillä sekä 2040 liikennemäärillä.

Hevossaarentien ja Lahdentien liittymässä arvioidut nykyliikennemäärät sekä vuoden 2040 liikennemäärät ylittävät Väylän tasoliittymäohjeen (Tiehallinto 2001) mukaiset ohjearvot, jolloin valo-ohjausta tai muita toimenpiteitä liittymässä kannattaa tulevaisuudessa harkita. Todennäköisesti valojen tarve sijoittuu liikenteen huipputunneille.

- *Lahdentien, Tähtiniementien ja Kauppakaaren sekä Hevossaarentien ramppiliittymien / Lahdentien ja Hevossaarentien liikenteellinen toimivuustarkastelu, 24.8.2023 LIITE 5*

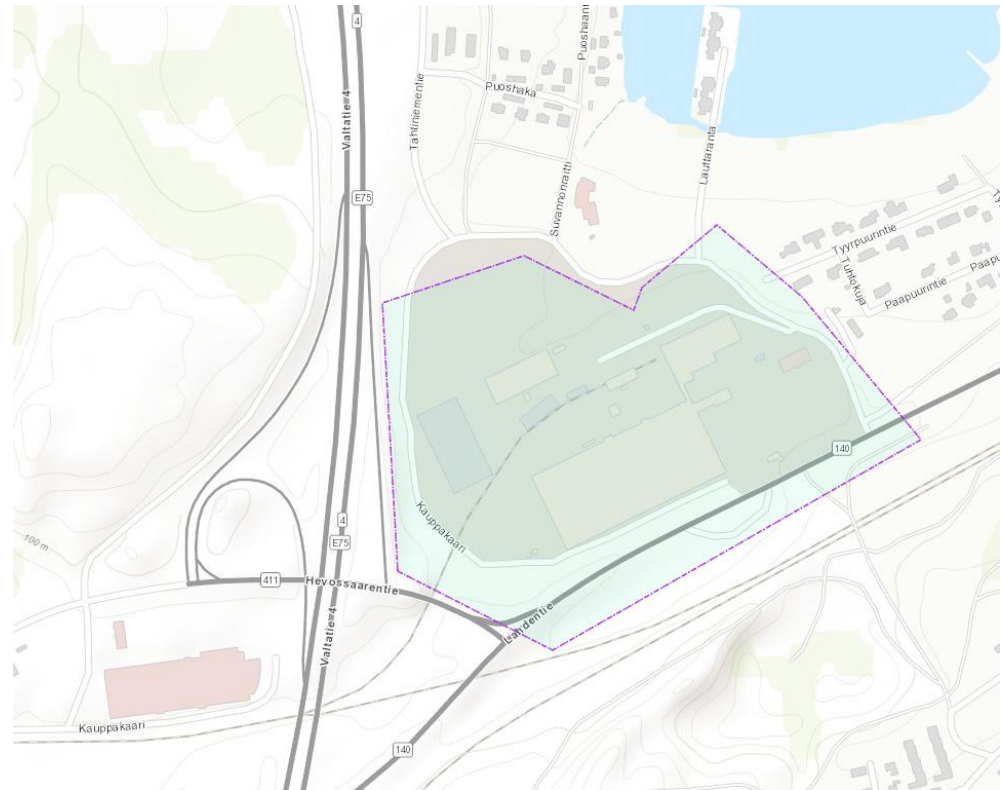
Liikenteellisen toimivuustarkastelun perusteella on tehty kaavan muutosalueeseen kuuluvien Tähtiniementien ja Kauppakaaren katualueiden parantamisen sekä Tähtiniementien ja Lahdentien liittymän parantamisen (kiertoliittymä, kevyen liikenteen alikulku) liikennesuunnitelma. Liikennesuunnitelmassa on esitetty kaavamutosta varten mm. katualueiden rajaukset.

- *Liikennesuunnitelma- Lahdentien/Tähtiniementien kiertoliittymä ja alikulku, Tähtiniementien ja Kauppakaaren parantaminen, luonnos 18.3.2024 LIITE 6*

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualue sijaitsee osittain maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön alueella (Högforsin valimon teollisuusympäristö) (Kuva 5).

Högforsin valimon teollisuusympäristön maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön kuvaus (Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö, Päijät-Hämeen liitto, A159 2006): *Heinolaan Lahdesta johtavan tien varrella sijaitsevat Högforsin valimon suurikokoiset tiiliset tehdasrakennukset muistuttavat Heinolan jälleenrakennuskauden teollisesta historiasta. Tehtaat on rakennettu vuonna 1954. Rakennusten kaarikatot on valettu betonista. Niiden etupuolella sijaitsevat matalammat tehdasrakennukset lienevät hieman nuorempia. Tehdasalue pienempine tiilirakennuksineen on säilyttänyt hyvin alkuperäisen ilmeensä. Tehdasalue näkyy maisemassa maamerkin tavoin.*



Kuva 5. Högforsin valimon teollisuusympäristön maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön rajaus.

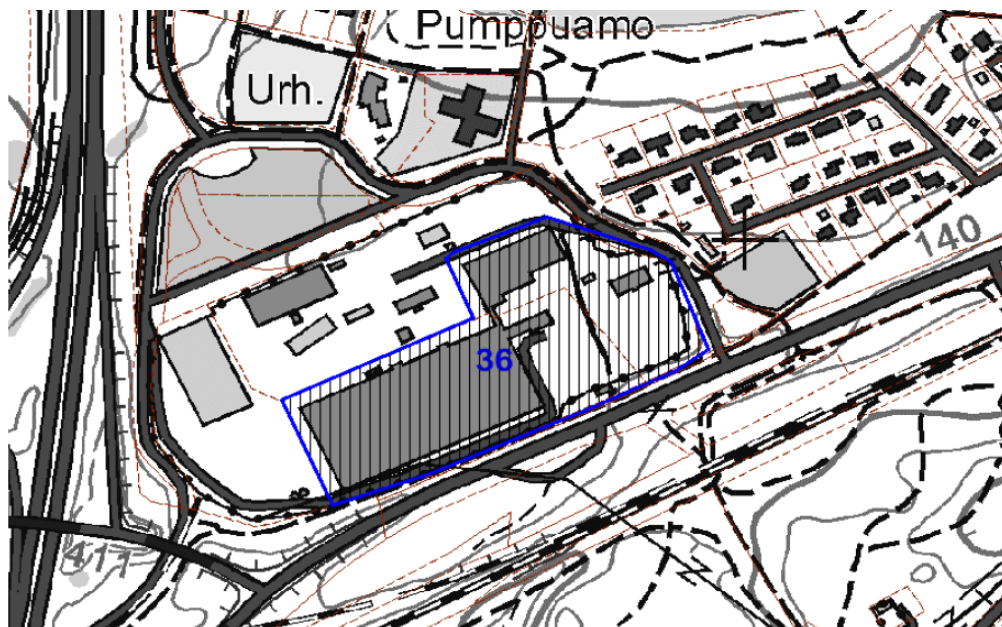
Högforsin tehtaan ja konttorin alue (nro 36) on luokiteltu arvoluokkaan I **Heinolan rakennusinventoinnin päivityksessä 2014** (Kuva 6). Rakennusinventoinnin arvoluokan I kohde/alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Kohteen erityisten kulttuuriympäristöarvojen suojelu on perusteltua ratkaista kaavalla tai lailla. Inventoinnit ja selvitykset osoittavat selkeästi suojelutarpeen. Lisäselvityksiä tarvitaan, mikäli kohteisiin tai niiden ympäristöön on suunnitteilla muutoksia, joilla voi olla vaikutuksia kohteen arvoihin.

Heinolan rakennusinventoinnin päivityksen 2014 mukaan *Kymi Osakeyhtiön tytäryhtiö Högfors aloitti Heinolassa 1953. Tehdas valmisti lämpöpattereita ja kattiloita. Sotakorvausten jälkeen tehtaalla alkoi kehittyneen teknologian ansiosta varsinainen nousukausi. Högfors kohosi Pohjoismaiden johtavaksi valimoksi. Vuonna 1952-53 rakennettiin tontilla valetuista elementeistä betonirunkoinen tehdas. Tehdas on laajentunut useaan otteeseen tiiliseinäisenä, mutta on kuitenkin säilyttänyt yhtenäisen ilmeensä. Rannan puoleisessa teollisuushallissa (1955 rhr) on kaariholvikatto ja pystynauhaikkunat.*

Rakennusinventoinnissa todetaan, että kohteen 36 *rakennushistoriallisissa piirteissä ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia sitten edellisen inventoinnin. Heinolaan Lahdesta johtavan tien varrella sijaitsevat Högforsin valimon suuri-kokoiset punatiiliseinäiset tehdasrakennukset muistuttavat Heinolan jälleenrakennuskauden teollisesta historiasta. Vanhimmat osat on rakennettu 1952-55.*

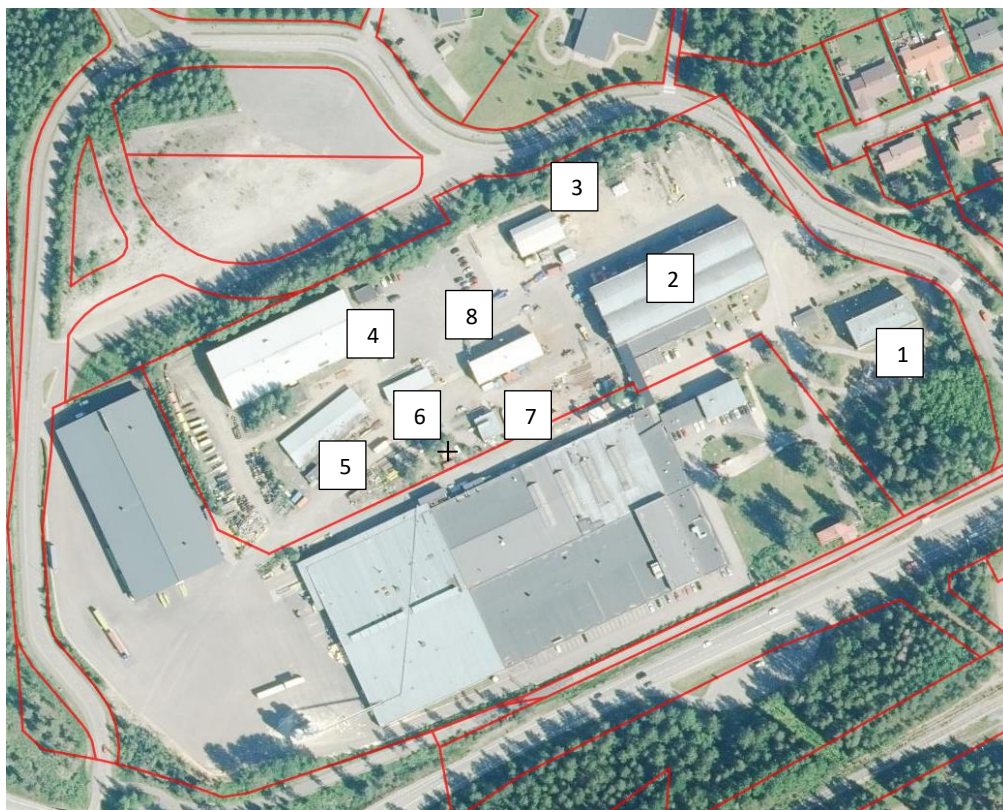
*Punatiilisten tehdas- ja konttorirakennusten arkkitehtuuri on säilyttänyt ominaispiirteensä.*

Heinolan rakennusinventoinnin 2014 mukainen Högforsin tehtaan ja konttorin alue 36 sijoittuu osittain suunnittelualueeseen kuuluvalla nykyisen asemakaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T-12). Högforsin tehtaan ja konttorin alueen 36 rakennuksista rannan puoleinen teollisuushalli ja toimistorakennus sijaitsevat asemakaavan muutosalueella.



Kuva 6. Högforsin tehtaan ja konttorin arvoluokan I alueen nro 36 rajaus (Heinolan rakennusinventointi 2014)

Kaavan muutosalueeseen kuuluvan tehdasalueen rakennukset on esitetty kuvissa 7-15.



Kuva 7. Asemakaavamuutosalueeseen kuuluvalla teollisuus- ja varastorakennusten alueella sijaitsevat rakennukset numeroituina 1-8.



Kuva 8. Heinolan rakennusinventoinnin 2014 Högforsin tehtaan ja konttorin arvoluokan I alueella 36 sijaitseva toimistorakennus (alkuperäinen käyttötarkoitus konttorirakennus, rakennettu 1967) (Kuvan 7 nro 1)



Kuva 9. Heinolan rakennusinventoinnin 2014 Högforsin tehtaan ja konttorin arvoluokan I alueella 36 sijaitseva teollisuushalli (alkuperäinen käyttötarkoitus kattilahitsaamo), rakennettu 1954, laajennettu 1955) (Kuva 7 nro 2)



Kuva 10. Asemakaavamuutoksen teollisuus- ja varistorakennusten alueella sijaitseva 2011-12 rakennettu rakennus (suolavarasto) (Kuva 7 nro 3)



Kuva 11. Asemakaavamuutoksen teollisuus- ja varistorakennusten alueella sijaitseva vuonna 1975 rakennettu tehdasrakennus ja pienempi vuonna 2004 rakentunut sosiaalitala- rakennus (Kuva 7 nro 4)



Kuva 12. Asemakaavamuutoksen teollisuus- ja varastorakennusten alueella sijaitseva vuonna 1965 rakennettu rakennus (alkuperäinen käyttötarkoitus radiaattorivarasto) (Kuva 7 nro 5) ja pienempi muuntamorakennus



Kuva 13. Asemakaavamuutoksen teollisuus- ja varastorakennusten alueella sijaitseva vuonna 1961 rakennettu katos (putkivarasto) (Kuva 7 nro 6)



Kuva 14. Asemakaavamuutoksen teollisuus- ja varastorakennusten alueella sijaitseva vuonna 1953 kaasulaitokseksi rakennettu rakennus (Kuva 7 nro 7)



Kuva 15. Asemakaavamuutoksen teollisuus- ja varistorakennusten alueella sijaitseva vuonna 2004 rakennettu viimeistelyhalli, maalaamo (Kuva 7 nro 8) Kuvissa 8.-15. esitettyjen rakennusten rakentamisajankohdat ja käyttötarkoitukset perustuvat kaavaa varten laadittuun rakennusinventointiin (FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola 25.9.2023).

#### Rakennusinventointi ja kaupunkikuvatarkastelu

Kaavaa varten on laadittu rakennusinventointi ja kaupunkikuvatarkastelu (FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola 25.9.2023). Rakennusinventointi koskee Högforsin vanhaa tehdasaluetta ja kaupunkikuvatarkastelu myös laajemmin vanhan tehdasalueen ja asemakaavoitettavan uuden kauppa-alueen ympäristöä.

Rakennusinventoinnin ja kaupunkikuvatarkastelun yhteenvedossa on nostettu esille Högforsin tehdasalueen kohokotia ja kaupunkikuvallisia piirteitä seuraavasti:

- Entisen Högfors Heinolan tehtaiden tiilirakennukset kertovat Heinolan teollisuuskaupungin luonteesta nykyisten valtavylien varrella (ydinkeskustassa teollisuushistoria liittyy Kyminvirran vesistömaisemaan).
- Tehdasalueella on rakennusmassojen monimuotoisuutta, josta muodostuu pitkää matalaa julkisivua Lahdentien suuntaan ja pistemäinen kohokohta kattilahitsaamon korkeasta päädystä Tähtiniementien katumaisemaan.
- Teollisuuden parissa tiilestä rakentaminen on pitkäaikainen perinne, johon liittyvät Högforsin 1950-luvulla rakennetut tuotantorakennukset, ja myös 1960-luvun konttorirakennus. Heinolassa rakennukset ovat koristeellisista

detaljeista riisuttuja ja tiilen rinnalla käytettiin teräsbetonirakenteita.

- Ydinpiirteinä punatiilifasadit ja etenkin halleihin valoa antavien ikkunoiden volyymi ja tyyli, josta modernit variaatiot konttorirakennusten julkisivuissa.

Erikoispiirteinä, mutta ei ainutlaatuisena ajan teollisuusrakentamisessa, vierekkäisten kaariholvien käyttö korkean kattilahitsaamon katossa.

- Tehdasalueella puistomaiset alueet ovat tyypillisesti keskittyneet konttorirakennusten eduspihoille. Heinolassa on alkuperäinen eduspiha

säilynyt kahden eri-ikäisen konttorirakennuksen välillä, vaikka alue on

nykyään jaettu kahteen eri kiinteistöön. – Konttorirakennuksen

eteläpuolelle on istutettu pieni tammimetsikkö (alueella on ollut myös

Kymin metsäpuolen toimintaa)

- Tiiliset tuotanto- ja toimistorakennukset muodostavat harvinaisen yhtenäisenä säilyneen kokonaisuuden, joka keskittyy eduspihan ympärille.









- Pääportin siirto Lahdentieltä Tähtiniementielle on heikentänyt alkuperäistä kokonaissuunnitelman ideaa. Entinen eduspihaan liittyvä sisääntuloväylä on

vaihtunut autoliikenteelle mitoitettuun ajoporttiin (Tähtiniementien

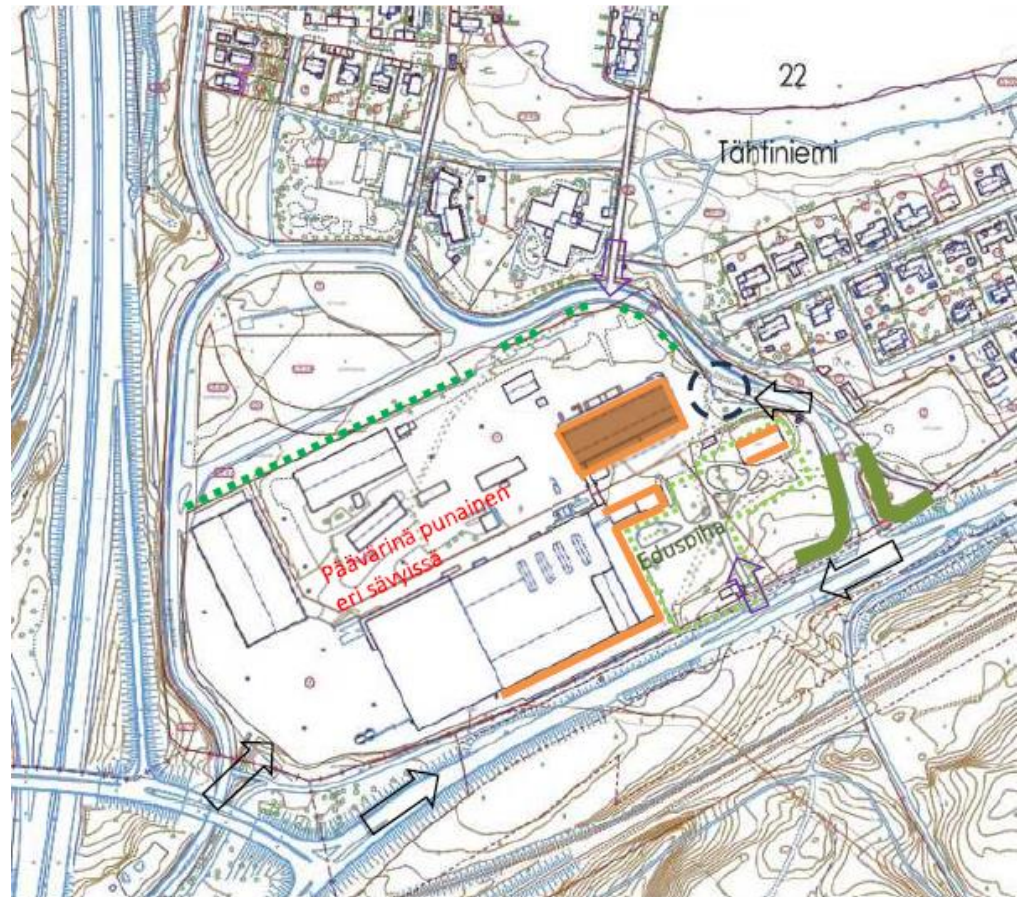
sisäkaarteessa)

Rakennusinventoinnin ja kaupunkikuvatarkastelun yhteenvetokartta tehdasalueen kohokohdista ja kaupunkikuvallisista piirteistä on esitetty kuvassa 16.

Yhteenvetokartan karttaselitykset:

-  Ylläpidettävä/vahvistettava piirre kaupunkikuvan näkökulmasta
-  Olemassa oleva näkymä, jossa merkittävänä elementtinä tehdasarkkitehtuuri
-  Alueen kohokohta, säilytetään näkymälinjoja rakennuksen ja katujen välillä
-  Kaupunkikuvassa tärkeät tiilifasadit; näkymien säilyminen
-  Nykyinen tehdasalueen portti
-  Suositellaan erilaisten tilojen/toimintojen leikkauslinjalle viherrakentamista, vihervyöhyke on luontevinta toteuttaa tehdasalueen ulkopuolelle (puurivit nurmialueella tai metsä/niittypohjainen harva puusto); – entisen kattilahitsaamorakennuksen kohdalle jätetään näkymälinjoja
-  Alkuperäinen eduspihaksi sisääntuloväylän ympärille suunniteltu viheralue
-  Vehreä ympäristö: Mänty-, koivu- ja tammipuuvaltainen puusto





Kuva 16. Rakennusinventoinnin ja kaupunkikuvatarkastelun yhteenvetokartta tehdasalueen kohokohdista ja kaupunkikuvallisista piirteistä

- *Rakennusinventointi ja kaupunkikuvatarkastelu 25.9.2023 LIITE 8*

#### **Muinaisjäännökset**

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lähde: Muuseoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna, muinaisjäännösrekisteri.

#### **Tekninen huolto**

Alueen ja lähiympäristön rakentuneet kiinteistöt on liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon. Alueella on rakentunutta hulevesiverkostoa. Tähtiniemen rakennettu hulevesiverkosto koostuu hulevesiviemäroinnistä, joka johtaa hulevedet Voudinlahteen.

Suunnittelualueeseen kuuluvan teollisuus- ja varastoalueen tontin pohjoisosaan on rakentunut maalämpökaivoja.

Alueen katujen kunnossapidosta vastaa Heinolan kaupunki.

Kaavamutosta varten on laadittu yleispiirteinen hulevesisuunnitelma (Heinolan kaupunki 2023) sekä hulevesisuunnitelman päivitys (FCG Suunnittelu ja

tekniikka Oy 6.11.2023, päivitetty 12.3.2024). Lisäksi Prisman tontille on laadittu hulevesiselvitys (Insinööritoimisto Lepistö 11/2023).

Heinolan kaupungin hulevesisuunnitelman mukaan suunnitteilla olevan Prisma- hypermarketin rakentaminen lisää alueen läpäisemättömän pintalan määrää huomattavasti, minkä johdosta syntyvien hulevesien määrä tulee ylittämään alueen nykyisen hulevesiverkoston kapasiteetin. Lisääntyvä vaulunta kasvattaa myös Voudinlahteen päätyvän kuormituksen määrää. Lisäksi hulevesiverkoston kapasiteetin ylittyminen kasvattaa alueen tulvariskiä. Selvityksessä esitetään, että hulevesijärjestelmän kapasiteettia sekä puhdistusteho voidaan parantaa rakentamalla Sepänniemenpuiston lähivirkistysalueelle porrastetut hulevesialtaat, joihin alueen hulevedet ohjataan olemassa olevia hulevesiviemäreitä hyödyntäen. Porrastetuilla hulevesialtailla voidaan puhdistaa sekä hallita alueen hulevesiä ennen niiden johtamista Voudinlahteen.

- *Tähtiniemen hulevesisuunnitelma (Heinolan kaupunki) LIITE 3*
- *Hulevesisuunnitelman päivitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 6.11.2023, päivitetty 12.3.2024) LIITE 10*

### **Erityistoiminnat**

Kaava-alueella ei ole erityistoimintoja.

### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

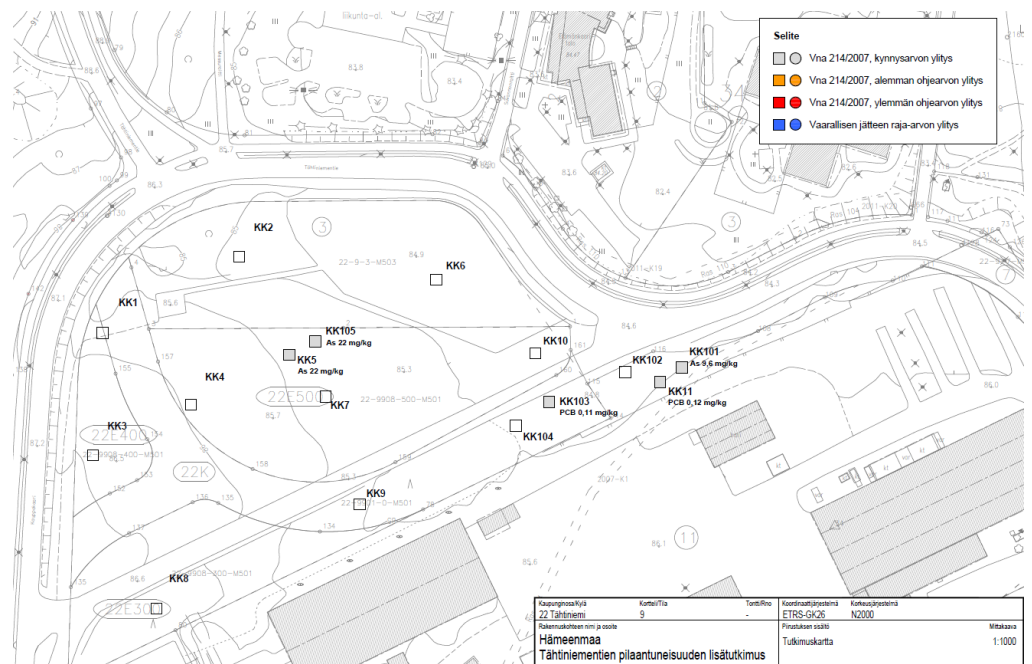
#### Pilaantuneet maa-alueet

Suunnitteilla olevan kaupan alueelle kiinteistöille 111-22-9-11 ja 111-22-9908-500 tehtiin maaperän pilaantuneisuustutkimus alkuvuodesta 2022 ja tutkimusta tarkennettiin pilaantuneisuustutkimuksella kesäkuussa 2022. Tutkimuksessa kohteeseen tehtiin 5 tutkimuspistettä kaivinkoneavusteisesti. Tutkimusten tarkoitus oli täsmentää aiemmin keväällä tehtyjen tutkimusten tuloksia (Kuva 17). Kohteessa todettiin kesäkuussa 2022 tehdyn tutkimuksen yhteydessä kynnysarvon ylitys arseenin (As) ja PCB:n osalta. Selvityksessä kuitenkin voitiin arvioida, että alueella todetut arseenipitoisuudet ovat luontaista taustapitoisuutta. ELY- keskuksen johtava

asiantuntija on kaupungin pyynnöstä arvioinut kaavamuutoksen hyväksymisvaiheessa (11.3.2024) ja todennut, että

Pilaantuneisuustutkimuksen johtopäätöksenä ja yhteenvetona esitetään, että kohteessa ei todettu pilaantunutta maa-ainesta eikä alueella ole nykyisellään pilaantuneen maaperän puhdistustarvetta. Kynnysarvotasoinen PCB:llä nuhraantunut maa-ainesta tulee kuitenkin käsitellä asianmukaisesti. ELY- keskuksen johtava asiantuntija on arvioinut kaavamuutoksen hyväksymisvaiheessa (11.3.2024), että maaperän pilaantuneisuustutkimuksien 2022 tuloksien perusteella kaavamuutoksessa ei ole tarpeen osoittaa pilaantuneen ja puhdistettavan maa-alueen kaavamerkintöjä.

Viitos-Metalli Oy:n tontilla on tehty pilaantuneita maaperän haitta-aineselvitys vuonna 2011. Selvityksessä havaittiin muutamassa näytepisteessä kynnysarvon ylittäviä arseenipitoisuuksia, muita kohonneita haitta-ainepitoisuuksia ei havaittu. Kohonneiden arseenipitoisuuksien arvioitiin olevan luontaista alkuperää. ELY- keskuksen johtava asiantuntija on kaupungin pyynnöstä arvioinut kaavamutoksen hyväksymisvaiheessa (11.3.2024) kaavaehdotuksessa Viitos-Metalli Oy:n tontille osoitetun pilaantuneen ja puhdistettavan maa-alueen pima-2- kaavamerkinnän tarpeellisuutta. ELY- keskuksen johtava asiantuntija on todennut, että 2011 selvityksen tutkimuspisteverkko on ollut siinä määrin kattava, että on voitu riittävällä varmuudella arvioida, ettei alueella ole merkittävää laaja-alaista maaperän pilaantumista eikä Viitos-Metalli Oy:n tontille ole tarpeen osoittaa kaavamutoksessa pilaantuneen ja puhdistettavan maa-alueen kaavamerkintää.



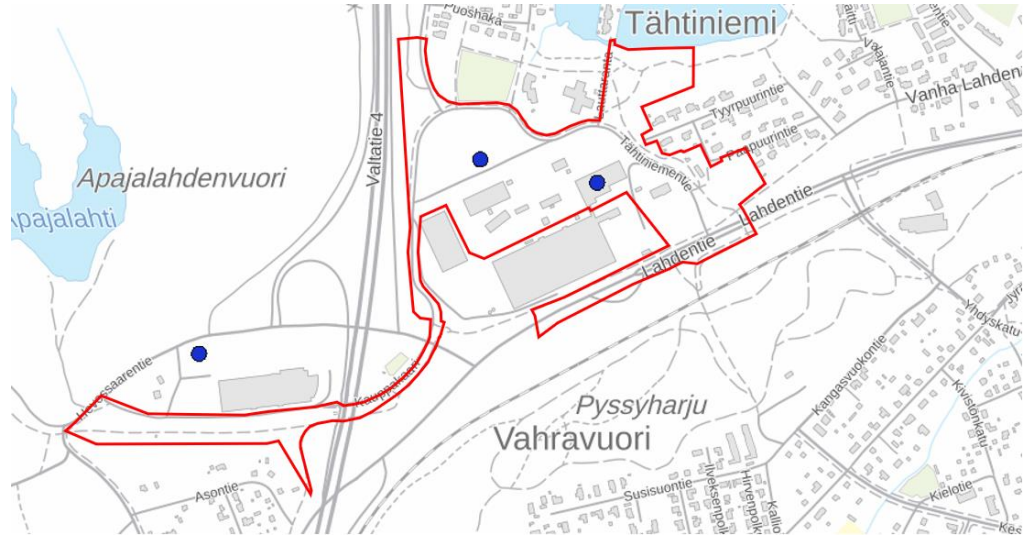
Kuva 17. Maaperän pilaantuneisuustutkimuksen tutkimuskartta; tutkimuspisteet ja -tulokset.

• **Maaperän pilaantuneisuustutkimus 30.6.2022 LIITE 4**

Suunnittelualueen kiinteistöllä 111-22-9-11 sijaitsee Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohde 100306613 ja kiinteistöllä 111-22-9908-500 kohde 100340568 Lähde: Ympäristöhallinnon karttapalvelu Karpalo 15.3.2024.

ELY- keskuksen johtava asiantuntija on kaupungin pyynnöstä arvioinut kaavamutoksen hyväksymisvaiheessa (11.3.2024) pilaantuneiden ja puhdistettavien maa-alueiden kaavamerkintöjen tarpeellisuutta. Edellä esitettyjen 2011 ja 2022 selvitysten perusteella kaavamutoksessa ei ole tarpeen osoittaa pilaantuneita ja puhdistettavia maa-alueita koskevia kaavamerkintöjä. Samalla johtava asiantuntija on ilmoittanut, että arvio tullaan päivittämään myös

MATTI- tietojärjestelmään. Arvio ei ole kuitenkaan ehtinyt päivittymään 15.3.2024 mennessä ja kuvassa 18 näkyy edelleen kaavan muutosalueella kaksi MATTI- tietojärjestelmän vanhentunutta kohdemerkintää.



Kuva 18. Kiinteistöllä 111-22-9-11 sijaitseva Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohde 100306613 ja kiinteistöllä 111-22-9908-500 sijaitseva kohde 100340568.

#### Melu

Kaavaa varten on tehty meluselvitys (WSP Finland Oy 16.6.2023). Meluselvityksen johtopäätöksinä todetaan, että kaava-alueella merkittävimmät meluvaiikutukset aiheuttaa valtatie 4 ja sen liikenteen aiheuttama melu hallitsee Kauppakaaren ja radan eteläpuolisen asuinalueen sekä kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan asuinalueen äänimaisemaa. Merkittävin Prisman toteutumisesta aiheutuvan liikenteen lisääntymisen meluvaikutus kohdistuu Tähtiniementien ja Lahdentien kulmauksessa oleviin muutamiin asuinrakennuksiin Tähtiniementien puolella. Näiden rakennusten kohdalla melutaso kasvaa noin 2 dB, mutta keskiäänitaso ei ylitä ohjearvoa. Myös Tähtiniementien varrella sijaitsevien päiväkodin ja hoivakodin kohdalla melutilanne hieman huononee, mutta piha-alueiden melutaso ei ylitä ohjearvoa. Myös autopesulan meluvaikutukset selvitettiin ja arvioitiin vähäisiksi.

- *Meluselvitys, 16.6.2023 LIITE 7*

#### Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueeseen kuuluvalla teollisuusalueella ja laajemmin entisellä Högforsin teollisuusalueella toimivat yritykset ovat merkittäviä työllistäjiä ja työyhteisöjä.

Suunnitteilla oleva Prisma- kaupan alue on rakentunut pysäköintialueeksi Heinolan 2004 asuntomessuja varten ja alueen historia kytkeytyy sitä kautta Tähtiniemen asuntomessuihin. Pysäköintialue on kuitenkin tarkoitettu väliaikaiseen käyttöön ja alue on osoitettu messuja varten laaditussa asemakaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi. Alueen kaavallinen maankäyttö ei siten kytkeydy messualueeseen muuta kuin mahdollisena työpaikka-alueena. Varsinaiset messuja varten rakentuneet modernit asuinalueet sijaitsevat suunnittelualueen pohjoispuolella. Asuntomessujen myötä Tähtiniemeen on syntynyt kokonaan uusi kaupunginosa, joka on myöhemmin edelleen laajentunut kohti Tähtisiltaa. Asuntomessuille rakentunut Elämänkaaritalo on Tähtiniemen tärkein sosiaalinen kokoontumispaikka. Alueella toimiva kyläyhdistys Sepän Tähti ry edistää alueen asukkaiden yhteisöllisyyttä ja viihtyvyyttä.

### 3.1.4 Maanomistus

Kaupan hankealueen kiinteistöt ovat pääosin Ville Kopra Invest Oy:n omistuksessa. Hankealueen nykyiset omistajat ja kaavamuutoksen hakija Hämeenmaan Kiinteistöt Oy ovat tehneet esisopimuksen hankealueen kiinteistöjen ostamisesta, ja kaavamuutoksen hakija on saanut nykyisiltä maanomistajilta valtakirjat kaavamuutoksen valmisteluun.

Kaavamuutosalueeseen kuuluva nykyisen asemakaavan T-12- tontti 111-22-9-11 on kiinteistöosakeyhtiön omistuksessa ja AO- tontti 111-22-17-1 UPM-Kymmene Oy:n omistuksessa. Katualueet ja muut yleiset alueet ovat pääosin Heinolan kaupungin omistuksessa. Lisäksi Heinolan kaupunki omistaa Tähtiniementien/Lahdentien varressa sijaitsevan osan kiinteistöstä 111-22-9-3.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää (MRL 4 §). Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat valtioneuvoston hyväksymiä alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevia tavoitteita. Valtioneuvoston päätös uudistetusta valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24§).

## Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan 10.3.2017.

Suunnittelualue on pääosin osoitettu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueeksi **(C)**.

Suunnittelumääräys C: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä tulee alueelle sijoittaa toimintoja niin, että keskustat säilyvät elinvoimaisina, toimivina, esteettöminä ja turvallisina. Liikennejärjestelyillä tulee erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus. Tarkemmalla suunnittelulla tulee huolehtia, että yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän kerrosalamäärä, rakennustapa ja mittasuhteet voidaan sopeuttaa ympäristöönsä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia.

Heinolan seutukeskukselle (C2) ei ole määritelty maakuntakaavassa vähittäiskaupan 2000 k-m<sup>2</sup> ja sen ylittävien suuryksiköiden yhteenlaskettua enimmäis-kerrosalaa.

Suunnittelualueen luoteiskulma kuuluu maakuntakaavan taajamatoimintojen alueeseen **(A)**.

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa osoitetulla Heinolan kaupunki-alueella **(ka)**.

Suunnittelumääräys ka: Kaupunki- ja taajama-alueiden tarkemmassa suunnittelussa edistetään olemassa olevien yhdyskuntateknisten rakenteiden, olevan rakennuskannan, joukkoliikenteen ja palvelujen käyttöä taajamakuvaan kunnioittaen ja riittävät viheralueet turvaten. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden tai myymäläkeskittymien toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia. Tarkemmalla suunnittelulla tulee huolehtia, että yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän kerrosalamäärä, rakennustapa ja mittasuhteet voidaan sopeuttaa ympäristöönsä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkempaa sijaintia suunniteltaessa tulee minimoida liikenteen aiheuttamat haittavaikutukset.

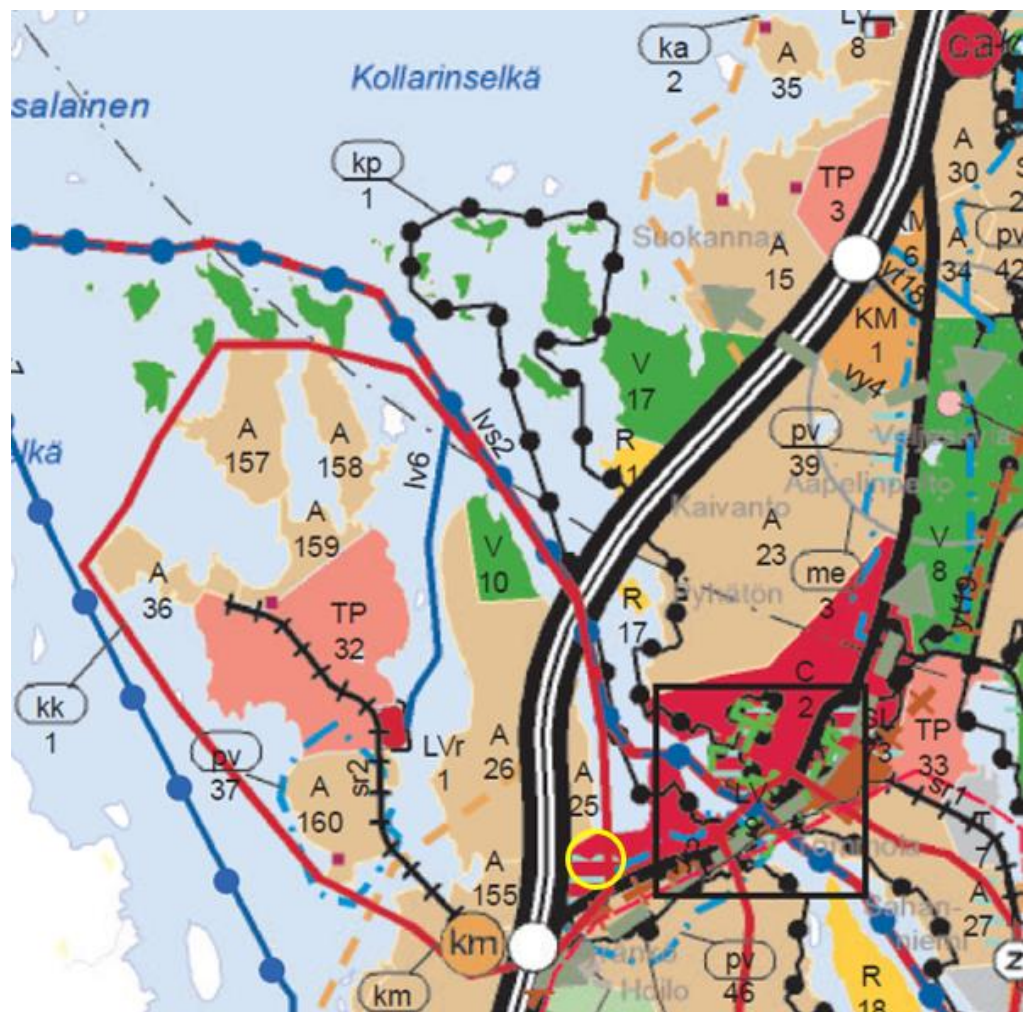
Merkitykseltään seudullisen erikoiskaupan alarajat: erikoistavarakauppa, joka voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa / muu erikoistavarakauppa (k-m<sup>2</sup>). Heinolan kaupunkialue (ka2): 7000/4000

Lisäksi suurin osa alueesta on maakuntakaavassa osoitettua kehittämisen kohdealuetta **kk1** (Hevossaari-Tähtiniemi). Maakuntakaavassa osoitettu ve-

denhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (**pv46** Jyränkö) ulottuu suunnittelualueen kaakkoisosaan. Suunnittelualueeseen kuuluva vanha tehdasalue on osoitettu maakuntakaavassa kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi **ma** (Högforsin valimon teollisuusympäristö).

Kaavamutoksen länsiosan alue (osa Kauppakaari- kadusta ja vanha rautatiealue) sijaitsee maakuntakaavassa osoitetulla eritasoliittymän alueella (**VT 4 Heinolan eteläinen eritasoliittymä**) ja Sinilähteen taajamatoimintojen alueella (**A28**). Vanha käytöstä poistettu rautatie on osoitettu maakuntakaavassa moottoritien länsipuolella sivuratana (sr2, teollisuusrata Heinolasta Hevossaaren teollisuusalueelle).

Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 (Kuva 19).

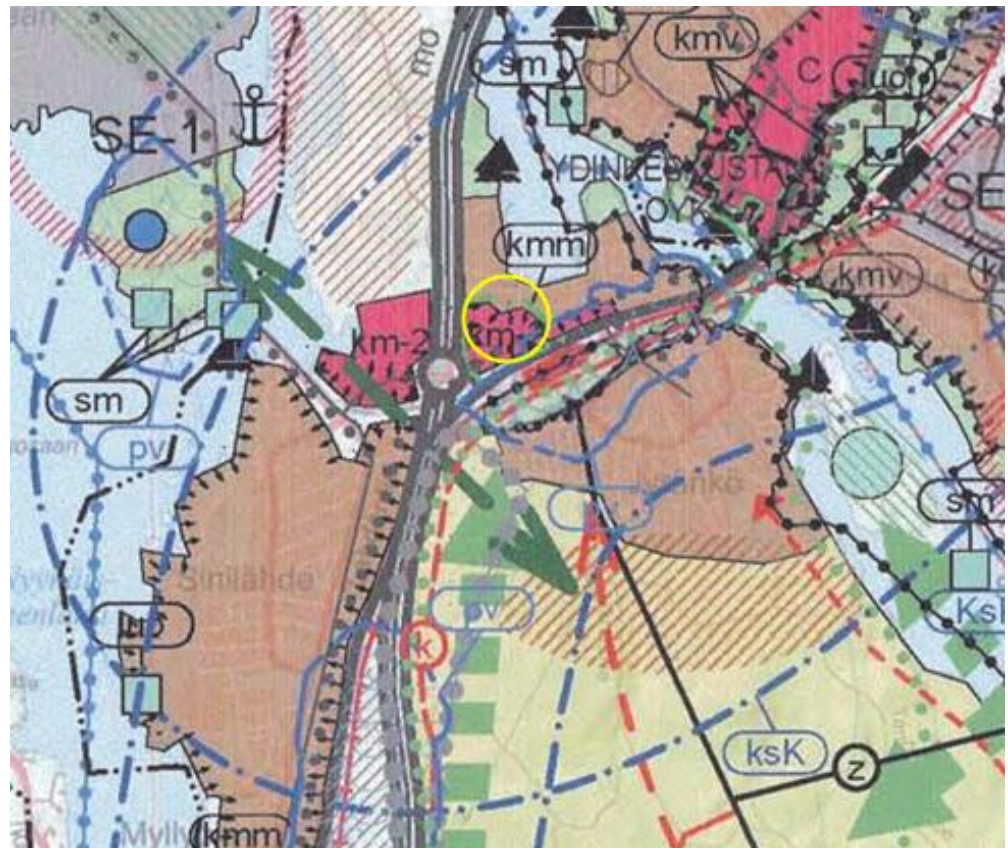


Kuva 19. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Keskeisin kaavamutosalueen osa on ympäröity keltaisella.

**Heinolan strateginen yleiskaava 2035** (hyväksytty 14.4.2014)

Suunnittelualue sijaitsee kehittämisalueilla **ksK ja ksL**. Suunnittelualue on pääosin osoitettu keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueeksi (**km-2**), jolle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan liiketilaa sekä seudullisesti merkittäviä kaupan suuryksiköjä. Alueen luoteiskulma kuuluu olevan taaja-asutuksen alueeseen. Pohjavesialue (pv) ulottuu suunnittelualueen kaakkoisosaan. Suunnittelualueeseen kuuluva vanha tehdasalue on kulttuurihistorian tai maiseman kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävää aluetta (**kmm**). Kaavamuutoksen länsiosan alue (osa Kauppakaari- kadusta ja vanha rautatiealue) sijaitsee osittain yleiskaavassa osoitetulla moottoritien eritasoliittymän alueella

Ote Heinolan strategisesta yleiskaavasta 2035 (Kuva 20).



Kuva 20. Ote strategisesta yleiskaavasta. Keskeisin kaavamuutosalueen osa on ympäröity keltaisella.

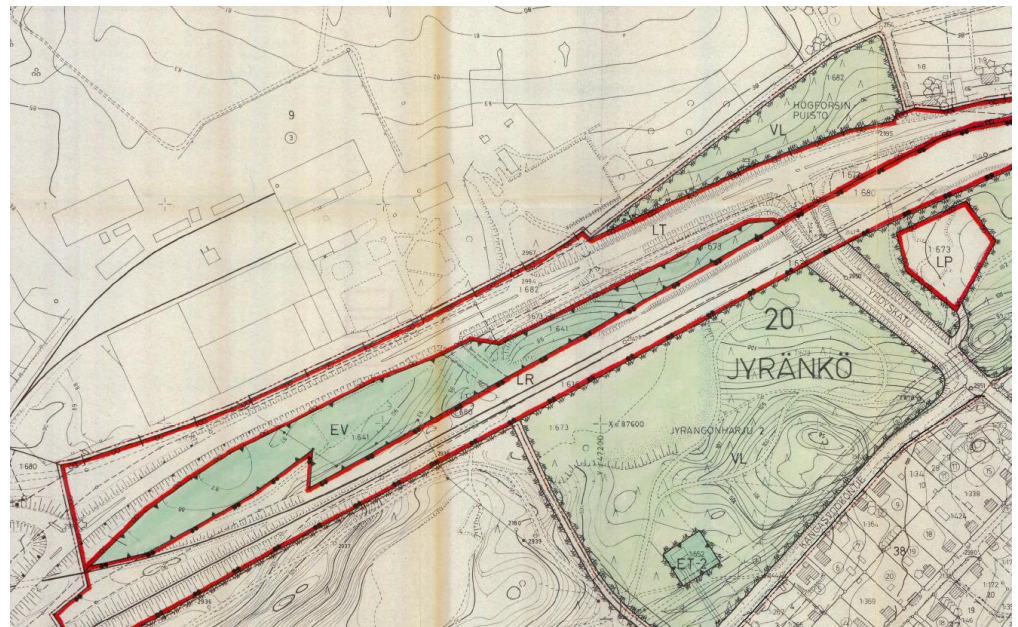
**Voimassa olevat asemakaavat**

Alueen voimassa olevat asemakaavat ja hyväksymispäivät ovat: 419 Akm (21.3.1988), 463 Akm (22.5.1989), 512 Ak (17.8.1992) ja 565 Akm (4.3.2002).

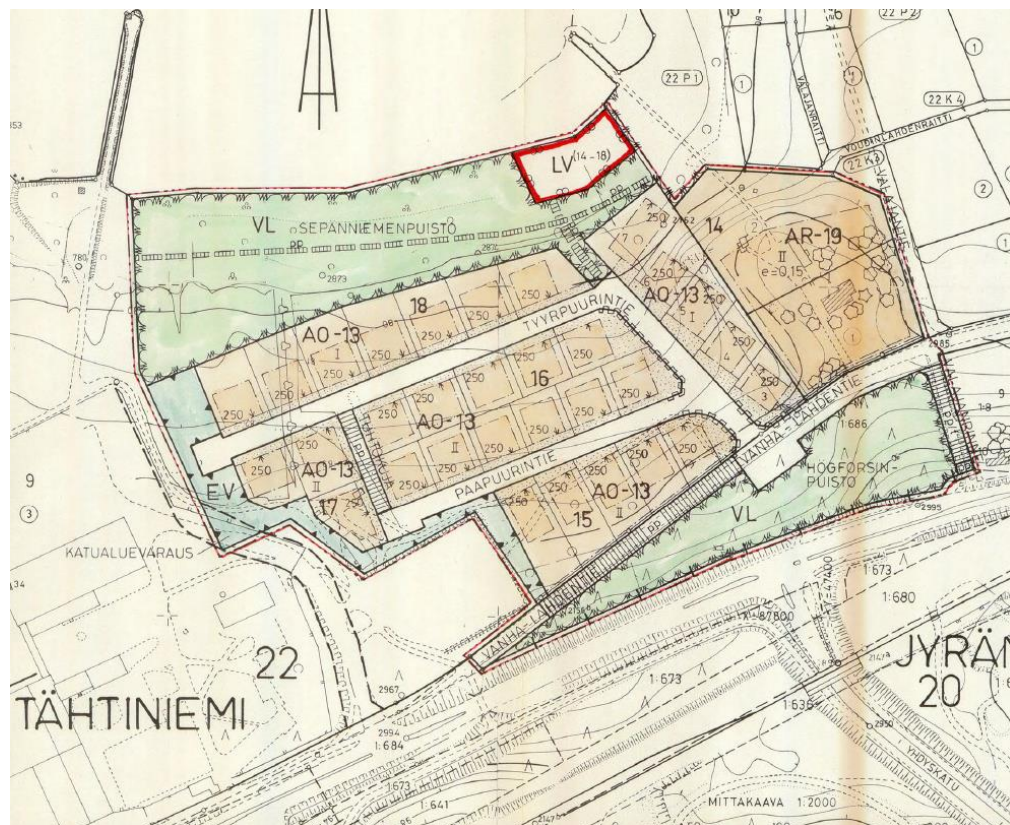


Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (**T-12**), jolla rakentamisen tehokkuusluku  $e=0.50$ . T-12- alueeseen kohdistuu seuraava asemakaavan yleismääräys: Alueelle saadaan teollisuus- ja varastotilojen lisäksi rakentaa kolme asuntoa. Rakennusten etäisyyden viereisen tontin, liikenne- ja erityisalueen rajasta on oltava vähintään kuusi metriä. Tonteille on varattava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntoa sekä teollisuustilan 150 kerrosneliometriä kohti. Rakennusten korkeus saa olla enintään 20 m. Yleismääräys kohdistuu koko korttelin 9 T-12- alueeseen. Suunnittelualueen itäosaan Tähtiniementien ja Lahdentien kulmaukseen on asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialue (**LPA**) ja pieni lähivirkistysalue (**VL**, Högforsinpuisto). Tähtiniementien itä-/pohjoispuoliseen suunnittelualueen osaan kuuluu myös yksi autopaikkojen korttelialueen (**LPA**) pohjoispuolella sijaitseva asemakaavan erillispientalojen tontti (**AO**), lähivirkistysaluetta (**VL**) Voudinlahden ranta-alueella (Sepänniemenpuisto) sekä Tähtiniementien varteen osoitettua asemakaavan suojaviheraluetta (**EV**). Myös moottoritien liikennealueeseen rajoittuva alueen osa on nykyisessä asemakaavassa suojaviheraluetta (**EV**). EV- alueiden läpi kulkee asemakaavassa osoitetut ulkoilureittimerkinnot. Tähtiniementie, Tähtiniemenraitti ja pääosa Kauppakaaresta ovat asemakaavassa katualueita. Kaavan muutosalueeseen kuuluva osa Lahdentiestä ja moottoritien liikennealueella kulkeva osa Kauppakaaresta ovat voimassa olevassa asemakaavassa yleisen tien alueita (**LT**). Lahdentie on kuitenkin nykyisin Heinolan kaupungin katualuetta. Kaavan muutosalueen länsiosassa sijaitseva rautatie (käytöstä poistettu teollisuusraide) on asemakaavassa teollisuusraidealuetta (**LRT**).

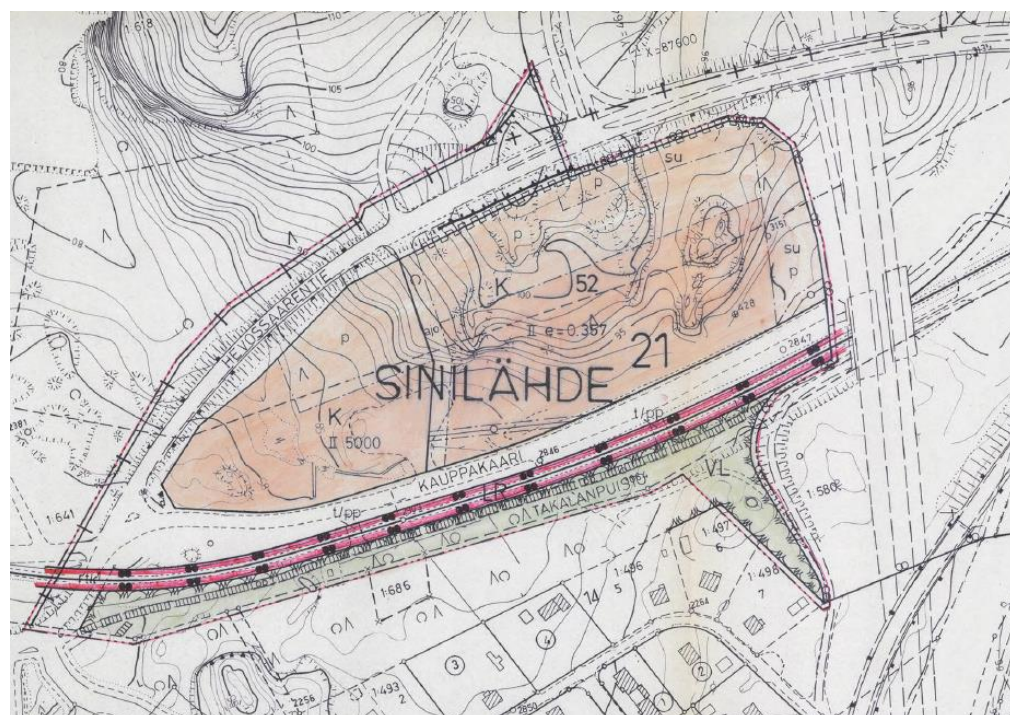
Alkuperäiset asemakaavakartat on esitetty kuvissa 21-25.



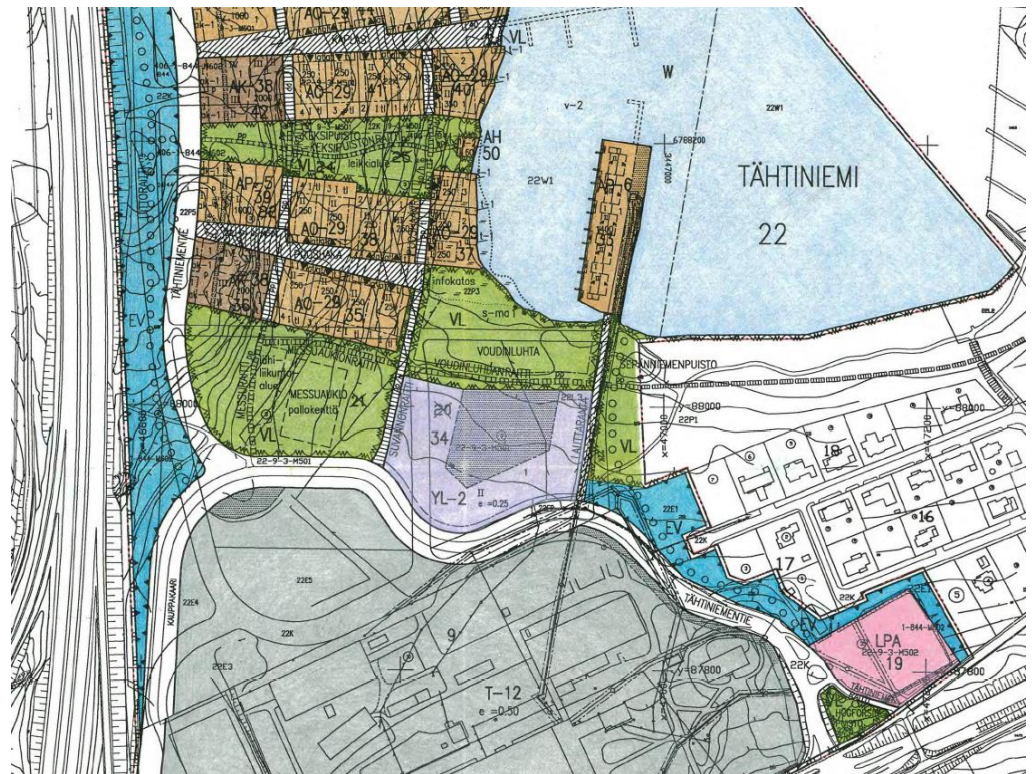
Kuva 21. Ote asemakaavasta 419 Akm (21.3.1988)



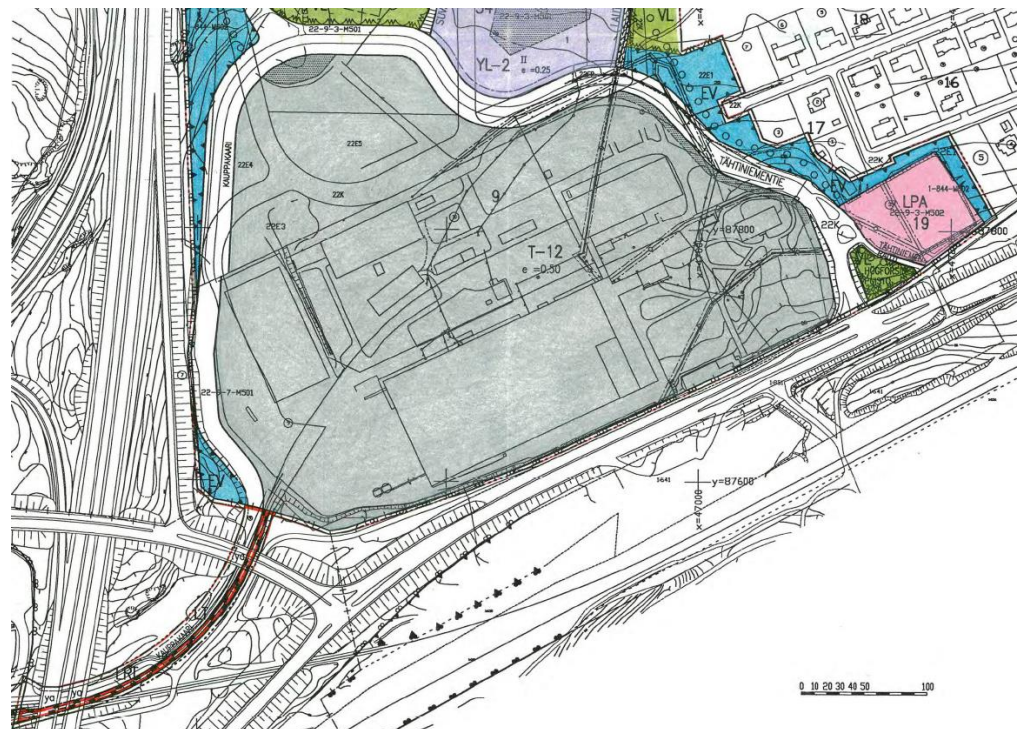
Kuva 22. Ote asemakaavasta 463 Akm (22.5.1989)



Kuva 23. Ote asemakaavasta 512 Ak (17.8.1992)



Kuva 24. Ote asemakaavasta 565 Akm (4.3.2002), pohjoisosa.



Kuva 25. Ote asemakaavasta 565 Akm (4.3.2002), eteläosa.

### **Rakennusjärjestys**

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019.

### **Pohjakartta**

Pohjakarttana käytetään Heinolan kaupungin kiinteistö- ja mittauspalveluiden tekemää vektorimuotoista pohjakarttaa.

### **Rakennuskiellot**

Alueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa.

## Selvitykset ja suunnitelmat

Kaava laaditaan perustuen seuraaviin selvityksiin ja suunnitelmiin:

- Maaperän haitta-aineselvytys (Högfors Oy, Tähtiniementie 1), Geo-Master Oy, 2011
- Heinolan rakennusinventointi - päivitys ja täydennysinventointisuunnitelma, Selvitystyö Ahola, 2014
- Heinolan Prisman kaupallinen selvitys Tähtiniemessä - osa 2, WSP Finland Oy 7.6.2023
- Hulevesisuunnitelma, Heinolan kaupunki, 2023
- Hulevesisuunnitelman päivitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 6.11.2023, päivitetty 12.3.2024
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Insinööritoimisto Lepistö 30.6.2022
- Lahdentien, Tähtiniementien ja Kauppakaaren sekä Hevossaarentien ramp-piliittymien / Lahdentien ja Hevossaarentien liikenteellinen toimivuustarkastelu, WSP Finland Oy 24.8.2023
- Liikennesuunnitelma- Lahdentien/Tähtiniementien kiertoliittymä ja alikulku, Tähtiniementien ja Kauppakaaren parantaminen, WSP Finland Oy, 18.3.2024
- Prisman ja autopesulan aluesuunnitelmat, A1 Arkkitehdit Oy, 2022-2024
- Prisman havainnekuvat, A1 Arkkitehdit Oy, 2023
- Heinolan Prisman meluselvytys, WSP Finland Oy 16.6.2023
- Rakennusinventointi ja kaupunkikuvatarkastelu, FM Teija Ahola Selvitystyö Ahola, 25.9.2023
- Luontoselvitykset Heinolan Tähtiniementien kauppa-alueella, Faunatica, Faunatican raportteja 80/2023, 21.2.2024

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Osuuskauppa Hämeenmaa on kehittämässä kaupan palvelutarjontaa Heinolan kaupungin alueella. Tavoitteena on rakentaa Prisma- hypermarket moottoritien (vt4) eteläisen eritasoliittymän itäpuoliselle Tähtiniemen alueelle. Hankkeen valmistelussa on tullut esille tarve päivittää alueen voimassa oleva asemakaava.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Heinolan elinvoimalautakunta päätti kokouksessaan 21.06.2022 (§ 37) laittaa asemakaavan muutoksen vireille Hämeenmaa Kiinteistöt Oy:n hakemuksesta.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yhdistykset ja yrittäjät
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yleiset tiet)
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen hyvinvointialue/ympäristöterveys
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin hyvinvointilautakunta
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunta
- Heinolan kaupungin tekninen lautakunta
- Kaukolämpöverkkoyhtiö
- Sähköverkkoyhtiö
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

### 4.3.2 Vireilletulo

Vireille tulosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella 14.7.2022.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Elämänkaaritalolla järjestettiin kaavahankkeesta avoin esittely- ja keskustelutilaisuus 24.11.2022.

OAS:sta saatiin yksi kirjallinen mielipide.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 7.2.2023 lähtien Asiakaspalvelupiste Spotissa, Torikatu 8 ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä kaupungin internet-sivulla (<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/nahtavilla/>)

Asemakaavaa käsiteltiin 3.3.2023 palaverissa, jossa oli mm. ympäristönsuojelun, rakennusvalvonnan, viherpalveluiden, kunnallistekniikan sekä maankäytön edustajat.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olo ilmoitettiin lehtikuulutuksella 24.3.2023. Kaavaluonnos pidettiin julkisesti nähtävillä 28.3.-22.4.2023.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana pidettiin 3.4.2023 Elämänkaaritalolla esittely- ja palautetilaisuus osallisille, jossa kaavan laatijan vastaanotto.

Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Luonnoksesta esitettiin seitsemän kirjallista mielipidettä.

- *Luonnosvaiheen mielipiteet ja niiden vastineet LIITE 15.*

Kaavaehdotusvaihe

Kaavaehdotuksen nähtävillä olo ilmoitettiin lehtikuulutuksella 28.11.2023. Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 28.11.2023-2.1.2024 Heinolan kaupungin Asiakaspalvelupiste Spotissa, Torikatu 8 ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä kaupungin internet-sivulla (<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/nahtavilla/>).

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana pidettiin 4.12.2023 Elämänkaaritalolla esittely- ja keskustelutilaisuus osallisille.

Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaehdotuksesta mielipiteensä (muistutus). Kaavaehdotuksesta esitettiin neljä kirjallista muistutusta.

- *Ehdotusvaiheen muistutukset ja niiden vastineet LIITE 16.*

Nähtävillä ollutta kaavaehdotusta muutettiin muistutusten perusteella seuraavasti:

- Tähtiniementien viereinen suojaviheralue (EV) muutettiin suojaviheralueeksi EV-3 ja EV-3- alueelle lisättiin kaavamääräys: ”Alueelle tulee istuttaa ajoneuvojen valoilta suojaavaa ja liikenteen pölyä sitovaa puustoa ja/tai kasvillisuutta.”

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käytiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 19.10.2022. Neuvottelussa sovitut muutokset tehtiin OAS: iin.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot. Viranomaisista Hämeen ELY- keskus, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo ja Päijät-Sote/Ympäristöterveyskeskus antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta.

- *Luonnosvaiheen lausunnot ja niiden vastineet LIITE 15.*

Muut viranomaisten kanssa käydyt kaavaa koskevat keskustelut kaavamuu-  
toksen valmisteluvaiheessa:

- Kaupan alueen sijoittaminen rajautuen moottoritien alueeseen (ELY, Väylävirasto)
- Kaavamuutosalueen laajentaminen moottoritien eteläisen liittymän alueelle Kauppakaaren osalta (ELY, Väylävirasto)
- Rakennusinventoinnin ja kaupunkikuvatarkastelun laatiminen sekä huomiointi kaavaehdotuksen valmistelussa (Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo)

Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot. Viranomaisista Hämeen ELY- keskus, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo ja Päijät-Sote/Ympäristöterveyskeskus antoivat lausunnon kaavaehdotuksesta.

- *Ehdotusvaiheen lausunnot ja niiden vastineet LIITE 16.*

Nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen tehtiin viranomaislausuntojen perusteella seuraavat muutokset:

- Kaavakartalle lisättiin Lahdentien ja Tähtiniementien tulevaan kiertoliittymään suunniteltu kevyenliikenteenväylän alikulku kaavamerkinnällä: *Kadun alittava kevyen liikenteen yhteys (a)* (ELY- keskuksen lausunto).
- Korttelin 9 tontin 13 kaakkoisosaan kohdistuvan ty- kaavamerkinnän määräys täsmennettiin muotoon ” *Alueen (ty) suunnittelussa ja käytössä tulee huomioida läheinen kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus sekä alueen vanhan puuston kaupunkikuvallinen merkitys.*” (ELY- keskuksen lausunto).
- Pohjeveden muodostumisalueen rajausta poistettiin kaavakartalta ja kaavakartalle lisättiin varsinaisen pohjavesialueen raja (pv) (ELY- keskuksen lausunto).
- Lähipalvelurakennusten korttelialueelle PL-1 (Suunniteltu autopesulan alue) lisättiin 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*” (ELY- keskuksen lausunto).



- Eteläosan lähivirkistysalueen (VL) kaavamerkintä muutettiin muotoon VL/s ja VL/s- alueelle lisättiin kaavamääräys: *"Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 78 § perusteella suojeltujen liito-oravien kulkureitti. Puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravien liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään."* (ELY- keskuksen lausunto, Heinolan kaupungin ympäristöasiantuntijan arvio).

- KM- korttelin 56 tontin 1 hule-1/100- kaavamerkintään lisättiin kaavamääräys: *"Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää tontin rakennushankkeen pohjalta laadittu hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää myös suunnitelman rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta."* (Päijät-Sote Ympäristöterveyskeskuksen lausunto)

Heinolan kaupunki ja Hämeen ELY- keskus sopivat kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella, että ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää.

Heinolan kaupunki pyysi arvion Hämeen ELY- keskuksen asiantuntijalta kaavaehdotuksessa teollisuus- ja varastorakennusten korttelin 9 tontille 13 osoitetun pima-2- kaavamerkinnän (Alueen osa, jolla on mahdollisesti pilaantuneita ja puhdistettavia maa-alueita) tarpeellisuudesta. Asiaa ryhdyttiin selvittämään, kun tuli esille, että kaavaehdotuksen korttelin 9 tontilla 13 oli tehty maaperän haitta-aineselvitys vuonna 2011. Tämä 2011 tehty selvitys ei ole ollut ELY- keskuksella käytettävissä aiempia kaavaprosessin aikana annettuja lausuntoja tehdessä. ELY- keskuksen johtava asiantuntija arvioi kaavamuutoksen hyväksymisvaiheessa (11.3.2024), että 2011 selvityksen tutkimuspienverkko on ollut siinä määrin kattava, että on voitu riittävällä varmuudella arvioida, ettei alueella ole merkittävää laaja-alaista maaperän pilaantumista eikä korttelin 9 tontille 13 ole tarpeen osoittaa kaavamuutoksessa pilaantuneen ja puhdistettavan maa-alueen kaavamerkintää. Samalla ELY- keskuksen johtava asiantuntija arvioi, että myöskään uutta kauppa-aluetta varten tehtyjen maaperän pilaantuneisuustutkimuksien 2022 tuloksien perusteella kaavamuutoksessa ei ole tarpeen osoittaa pilaantuneen ja puhdistettavan maa-alueen kaavamerkintöjä.

Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa osoitettu korttelin 9 tonttia 13 koskeva pima-2- kaavamerkintä (Alueen osa, jolla on mahdollisesti pilaantuneita ja puhdistettavia maa-alueita) sekä KM- alueelle ja Kauppakaaren katualueelle osoitetut pima- kaavamerkinnät (Puhdistettava maa-alue) poistettiin kaavakartalta ELY- keskuksen asiantuntijan arvioon perustuen.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Osuuskauppa Hämeenmaa on kehittämässä kaupan palvelutarjontaa Heinolan kaupungin alueella. Tavoitteena on rakentaa Prisma- hypermarket moottoritien (vt4) eteläisen eritasoliittymän itäpuoliselle Tähtiniemen alueelle. Hankkeen valmistelussa on tullut esille tarve päivittää alueen voimassa oleva asemakaava ja Heinolan elinvoimalautakunta on päättänyt Hämeenmaa Kiinteistöt Oy:n hakemuksesta laittaa asemakaavan muutoksen vireille.

Kaavamuutoksen päätavoitteena on päivittää Tähtiniementien eteläpuolisen nykyisen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T-12) Prisma- hankkeelle tarvittava osa liikerakennusten korttelialueeksi (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. KM- alueelle on tavoitteena osoittaa noin 10000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta suunnitteilla olevan vähittäiskaupan suuryksikön rakentamisen toteuttamiseksi sekä mahdollistaa alueelle polttonesteen jakelupisteen sijoittaminen. Moottoritien ramppiin rajautuvalle suojaviheralueelle on lisäksi tarkoitus mahdollistaa kaupan mainospylonin sijoittaminen. Tarkoituksena on myös muuttaa Tähtiniementien/Lahdentien varressa sijaitsevan nykyisen asemakaavan autopaikkojen korttelialueen kaavamerkintää siten, että alueelle voidaan sijoittaa autopesula.

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tehdyn liikenneselvityksen perusteella tavoitteena olevan Prisma- kaupan toteuttaminen edellyttää Tähtiniementien ja Lahdentien liittymän parantamista kiertoliittymäksi sekä alikulun rakentamista Lahdentien suuntaiselle kevyenliikenteen väylälle.

Hulevesiselvityksien mukaan Prisma- kaupan rakentuminen lisää merkittävästi alueen hulevesien määrää. Selvityksissä esitetään, että hulevesijärjestelmän kapasiteettia sekä puhdistustehoa voidaan parantaa rakentamalla Sepänniemenpuiston lähivirkistysalueelle porrastetut hulevesialtaat, joihin alueen hulevedet ohjataan hulevesiviemäreissä. Porrastetuilla hulevesialtailla voidaan puhdistaa sekä hallita alueen hulevesiä ennen niiden johtamista Voudinlahteen. Kaupan kiinteistön hulevesille esitetään maanalaista viivytystä kiinteistön alapuolisen verkoston kapasiteetin riittävyuden varmistamiseksi.

Heinolan rakennusinventoinnin 2014 mukaan kiinteistön 111-22-9-11 alue ja vanha Högforsin tehdasalue laajemmin on arvokasta maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Selvityksen mukaisista Högforsin tehtaan ja konttorin alueen arvoluokan I rakennuksista rannan puoleinen teollisuushalli ja toimistorakennus sijaitsevat asemakaavan muutosalueella. Rakennusinventointi ja kaupunkikuvatarkastelu, 25.9.2023 täsmentää kaavamuutosalueeseen kuuluvalla vanhan Högforsin tehdasalueen osalla sijaitsevien teollisuushallin (kattilahitsaamo) ja toimistorakennuksen (konttorirakennus) sekä kaasulaitosrakennuksen kaavallista suojelutarvetta. Kaupunkikuvatarkastelu nostaa esille mm. tarpeen säilyttää/muodostaa tehdasalueen pohjoisrajalle vanhan tehdasalueen ja uuden kaupan väliselle leikkauslinjalle viherrakentamista, avata Tähtiniementieltä näkymiä tehdasalueelle sekä tarpeen huomioida konttorirakennuksen eteläpuolisen ympäristön kaupunkikuvallinen merkitys.

Luontoselvityksessä suositellaan äärimmäisen uhanalaisen (CR) sekä erityisesti ja kiireellisesti suojeltavan paahdekeulakoin (*Athrips amoenella*) kahden Kauppakaaren katualueen pohjoispuolella moottoritien liittymäalueella sijaitsevan mahdollisen esiintymiskohteen selvittämistä tarkemmin. Ja haluttaessa lajia koskevana hoitotoimenpiteenä esitetään Kauppakaaren katualueen eteläpuolisen vanhan junaratapohjan raivaamista avoimeksi hiekkapohjaiseksi

alueeksi. Lisäksi esitetään, että tienvarsien niittoa kannattaa jatkaa nykyisessä laajuudessa.

Luontoselvityksen mukaan linnustollisesti arvokkainta aluetta on Voudinlahden rajoittuva rantametsä, jossa sekä linnuston parimäärä että lajimäärä ovat suurimmat. Muulla osalla aluetta ei ole linnustollisia arvoja. Linnuston huomiointiseksi rantametsä tulisi säilyttää nykyisellään ja harventaa enintään varovasti. Voudinlahden rantametsä saattaa olla myös lepakoiden esiintymisaluetta ja alueelle suositellaan lepakkoselvitys, mikäli alueen maankäyttö olennaisesti muuttuu. Lepakoilla ei ole vaikutusta maankäyttöön muussa osassa aluetta.

Strategisessa yleiskaavassa alue on esitetty pääosin keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueeksi (**km-2**), jolle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan liiketilaa sekä seudullisesti merkittäviä kaupan suuryksiköjä. Suunnittelualue sijaitsee strategisen yleiskaavan kehittämisalueilla **ksK** ja **ksL**. Keskustaa koskevien kehittämissuositusten (**ksK**) mukaan Ruotsalaisen-Kymen virran länsipuoliset alueet- Sepänniemi, Högforsin kortteli ja Tähtiniemen eteläosa- toimivat keskustan laajenemisalueena moottoritien liittymän ympäristöön. Sepänniemeä kehitetään korkeatasoisen asumisen sekä julkisten ja vapaa-ajan palvelujen alueena. ”Vanhan” vitosen” varrelle ohjataan matkailua ja liikennettä palvelevia pienimuotoisia toimintoja, Tähtiniemeen kaupan suuryksikkö sekä vapaa-ajan palveluja Tähtiniemen ja/tai Hevossaaren tulevaan käyttöön liittyen. Varaudutaan teollisuustoimintojen ja Hevossaaren junaraitteen mahdollisen poistumisen antamiin toiminnallisiin ja liikenteellisiin kehittämismahdollisuuksiin. Laatukäytävää koskevien kehittämissuositusten (**ksL**) mukaan maankäyttöä tiivistetään ja eheytetään ”Vanhan vitosen” (st 140) varrella tukemaan kevyen ja joukkoliikenteen käyttöä. Laatukäytävällä suositetaan toimintojen sekoittumista (asumista, työpaikkoja, palveluja ja vapaa-ajan toimintoja) siten, että muodostuu vetovoimainen ja monipuolinen liikkumismiljö. Uusia toimintoja sijoitettaessa tai olevia kehitettäessä tulee rakennetun ympäristön ja maiseman luonne ja mittakaava pitää lähtökohtana. Metsän- ja maisemanhoidossa tulee huolehtia siitä, että tienvarsinakymät pysyvät ehyinä ja vaihtelevina avohakkuut ja toisaalta maiseman umpeenkasvua välttämällä. Rakennettujen ja rakentamattomien tiejaksojen vuorottelu pyritään selkeyttämään ja uusi maankäyttö ohjaamaan bussipysäkkien läheisyyteen. Moottoriajoneuvojen ja kevyen liikenteen väylästä kehitetään ja kunnostetaan siten, että muodostuu turvallinen, miellyttävä ja matkaketjultaan sujuva sekä kaupunkikuvallisesti omintakeinen liikkumismiljö kaikille käyttäjäryhmille. Tiekäytävän kehittämisessä otetaan huomioon erikoiskuljetusten aiheuttamat rajoitukset. Moottoritiealueita sekä erityisesti kohtia, missä moottoritietä siirrytään Heinolan kaupunkirakenteen selkärankana toimivalle rinnakkaistielle, kehitetään ympäristöllisesti tunnistettaviksi ja toiminnallisesti vetovoimaisiksi paikoiksi. Strategisessa yleiskaavassa osoitettu **pohjavesialue (pv)** ulottuu suunnittelualueen kaakkoisosaan. Pohjavesialueen kaavamääräyksen mukaan alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, joista voi aiheutua haitallista pohjave-

den pinnan alenemista tai sen laadun heikkenemistä. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluva vanha tehdasalue on strategisessa yleiskaavassa **kulttuurihistorian tai maiseman kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävää aluetta (kmm)**.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tätä kaavaa koskevat:

'Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen'

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

'Tehokas liikennejärjestelmä'

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

'Terveellinen ja turvallinen elinympäristö'

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

'Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat'

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta (Alueella ei ole valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä tai luonnonperinnön arvoja).

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

'Uusiutumiskykyinen energiahuolto'

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

**Maakuntakaavassa** alue on pääosin **keskustatoimintojen aluetta C (C2, Heinolan seutukeskus)**. Suunnittelualueen luoteiskulma kuuluu **maakuntakaavan taajamatoimintojen alueeseen (A)**.

Suunnittelumääräys C: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä tulee alueelle sijoittaa toimintoja niin, että keskustat säilyvät elinvoimaisina, toimivina, esteettöminä ja turvallisina. Liikennejärjestelyillä tulee erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus. Tarkemmalla suunnittelulla tulee huolehtia, että yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän kerrosalamäärä, rakennustapa ja mittasuhteet voidaan sopeuttaa ympäristöönsä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia.

Heinolan seutukeskukselle (C2) ei ole määritetty maakuntakaavassa vähittäiskaupan 2000 k-m<sup>2</sup> ja sen ylittävien suuryksiköiden yhteenlaskettua enimmäis-kerrosalaa.

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa osoitetulla **Heinolan kaupunki-alueella ka (ka2, Heinolan kaupunkialue)**.

Suunnittelumääräys ka: Kaupunki- ja taajama-alueiden tarkemmassa suunnittelussa edistetään olemassa olevien yhdyskuntateknisten rakenteiden, olevan rakennuskannan, joukkoliikenteen ja palvelujen käyttöä taajamakuvaavaa kunniottaen ja riittävät viheralueet turvaten. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden tai myymäläkeskittymien toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia. Tarkemmalla suunnittelulla tulee huolehtia, että yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän kerrosalamäärä, rakennustapa ja mittasuhteet voidaan sopeuttaa ympäristöönsä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkempaa sijaintia suunniteltaessa tulee minimoida liikenteen aiheuttamat haittavaikutukset.

Merkitykseltään seudullisen erikoiskaupan alarajat: erikoistavarakauppa, joka voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa / muu erikoistavarakauppa (k-m<sup>2</sup>). Heinolan kaupunkialue (ka2): 7000/4000

Maakuntakaavassa osoitettu **vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (pv46 Jyränkö)** ulottuu suunnittelualueen kaakkoisosaan. Suunnittelualueeseen kuuluva vanha tehdasalue on osoitettu maakuntakaavassa **kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi ma (Högforsin valimon teollisuusympäristö)**.

Lisäksi suurin osa suunnittelualueesta on maakuntakaavassa osoitettua **kehittämisen kohdealuetta kk1 (Hevossaari-Tähtiniemi)**. Merkinnällä on osoitettu Hevossaari-Tähtiniemen vajaasti toteutunut alue, joka on kehitettävissä asumisen, virkistyskäytön ja elinkeinoelämän tarpeisiin.

Kaupungin asettamat tavoitteet alueen kaavoitukselle:

- Turvallinen ja toimiva liikenneverkko
- Kauppakaari- katu-yhteyden parantaminen
- Lähiympäristön kaavamuuostarpeiden huomioiminen / tarkoituksenmukaisen kaavamuuosalueen muodostaminen
- Olemassa olevien virkistysalueiden ja -yhteyksien säilyttäminen
- Hulevesien hallinnan parantaminen

#### **4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

##### Osallisten tavoitteet

##### Hämeenmaa

Rakennusoikeutta n. 10 000 k-m<sup>2</sup> Prisma- konseptin mukaiselle kaupan suuryksikölle sekä mahdollistaa kaupan alueelle polttonesteen jakelupisteen sijoittaminen. Toimijan ensisijainen tavoite on kaupan suuryksikön rakentaminen esittämälleen alueelle. Kaupan rakennusoikeuden määrä on täsmentynyt kaavaprosessin aikana 9965 k-m<sup>2</sup>:iin. Lisäksi toimijan tavoitteena on mahdollistaa autopesulan rakentaminen Tähtiniementien/Lahdentien varteen sekä kaupan mainospylonin sijoittaminen moottoritien ramppiin rajautuvalle suojaviheralueelle sekä Lahdentien/Tähtiniementien liittymäalueelle.

##### Viitos-Metalli Oy

Viitos-metalli Oy:llä ei ole tarvetta kaavamuuutukseen. Viitos-Metalli Oy:n kiinteistön 111-22-9-11 alue on mukana kaavamuuutoksessa ainoastaan katualueiden laajentumisista aiheutuvista kaavan muutostarpeista johtuen. Viitos-Metalli Oy:n tavoitteena on, että kaavamuuutos ei vaikuta haitallisesti yrityksen toimintaan. Viitos-Metalli Oy on esittänyt kaavaprosessin aikana mm. seuraavia tavoitteita:

- Viitos-Metalli Oy:n kiinteistön aluetta ei tule varata Kauppakaaren uuden linjauksen mukaiseksi katualueeksi, koska kiinteistön luoteis-/pohjoisrajan alueella on maalämpökaivoja ja tontin pieneneminen vaikuttaisi haitallisesti yritystoiminnan harjoittamiseen.
- Entisen kattilahitsaamorakennuksen konttorisiiven eteläpuolelle 1970-1980-luvulla rakennettua sosiaalitulakäytössä olevaa rakennusosaa ei tule osoittaa suojeltuna rakennuksena, koska rakennusosalla ei ole suojeluperusteina esitettyä suojeluarvoa.
- Viitos-Metalli Oy:n kiinteistön alueelle ei tule osoittaa pilaantuneen maa-alueen kaavamerkintöjä, koska kiinteistöllä ei ole pilaantuneita maa-alueita vuonna 2011 laadittuun maaperän haitta-aineselvitykseen perustuen.
- Liikenne- ja katusuunnittelussa tulee huomioida Viitos-Metalli Oy:n kiinteistön ajoneuvoliittymän turvallisuus ja toimivuus myös raskaan liikenteen osalta. Työntekijöille tulee suunnitella turvalliset ja toimivat kevyen liikenteen yhteydet.

#### Kesko

Toimijan tavoitteena on, että kaavamuutoksella ei vaikeuteta nykyisen K- City-marketin liiketoimintaa. Tähtiniemen alueen raskasta liikennettä ei tule ohjata Kauppakaaren kautta, koska Hevossaarentien ja Lahdentien liittymä on jo nykyisellään ajoittain ruuhkainen. Alueen liikennejärjestelyt tulee selvittää laajempänä kokonaisuutena siten, että myös Hevossaarentien ja Lahdentien liittymän toimivuus on tarkastelussa mukana.

#### Esittely- ja keskustelutilaisuudet 24.11.2022, 3.4.2023 ja 4.12.2024

- Ruuhka-aikoina autolla on nykyisinkin vaikea päästä kääntymään Tähtiniementieltä keskustan suuntaan. Esitettiin, että Tähtiniementien ja Lahdentien risteystä on välttämätöntä parantaa kaupan aiheuttaman liikennemäärien lisääntymisen vuoksi. Lisäksi risteysalueen esitettiin olevan nykytilanteessa Lahdentien suuntaisen kevyen liikenteen liikkumisen kannalta vaarallinen. Kevyen liikenteen alikulkua pidettiin toivottuna parannuksena.
- Jalankulkijat ja pyöräilijät tulee huomioida Tähtiniementien ja Kauppakaaren parantamissuunnitelmissa
- Suunnittelussa tulee huomioida kaupan liikenteen aiheuttama mahdollinen meluvaikutus ja autojen valojen vaikutus Tähtiniementien varren omakotitaloille. Tontit ovat tietä alempana eikä autojen valovaikutukselta suojautuminen onnistu tonteilla, suojaaminen vaatii kaupungilta toimenpiteitä (esim. aita, puusto ja pensaat)
- Versowoodin raskas liikenne ja tuleva Prisman huoltoliikenne koettiin häiritseväksi, jos nykyinen hiekkakentän reunaa kulkeva liikenne ohjautuu kulkemaan nykyisen Kauppakaaren ja Tähtiniementien kautta. Esitettiin, että ras-

kaan liikenteen kulku tulisi järjestää Kauppakaaren kautta Citymarketin suuntaan tai katuyhteys osoitettaisiin hiekkakentän tehdasalueen puoleiseen reunaan.

- Suunnitteilla olevan autopesulan alueella (hiekkakenttä) on nykyisin autoilla harjoitettavaa häiriökäyttäytymistä erityisesti yöaikaan, mikä häiritsee läheisten omakotitalojen asukkaita. Suunnittelussa toivottiin tulevan pesulan asfalttikenttä rajattavaksi esim. istutuksin mahdollisimman suppeaksi, ettei aluetta enää käytettäisi häiritsevään ajoon.
- Autopesulaa käyttävien auton valot aiheuttavat valohäiriötä läheisille omakotitaloille. Valohäiriö tulee huomioida kaavassa.
- Moottoritien varren suojaviheralue esitettiin säilytettäväksi, ettei puiden kaataminen alueelta lisää meluhäiriötä asuntoalueiden suuntaan, parkkialueet tulisi sijoittaa kaupan pihalle tai parkkihalliin
- Kaavamuutosta varten tulee tehdä meluselvitys
- Hanke ei saa lisätä Voudinlahden hulevesikuormitusta. Voudinlahti kärsii jo nykyisiin rehevöitymisongelmasta ja hulevesikuormitusta tulisi vähentää nykyisestäkin.
- Esitettiin huoli uuden Prisman vaikutuksista Heinolan keskustan elinvoimaisuuteen ja keskusta liikkeisiin

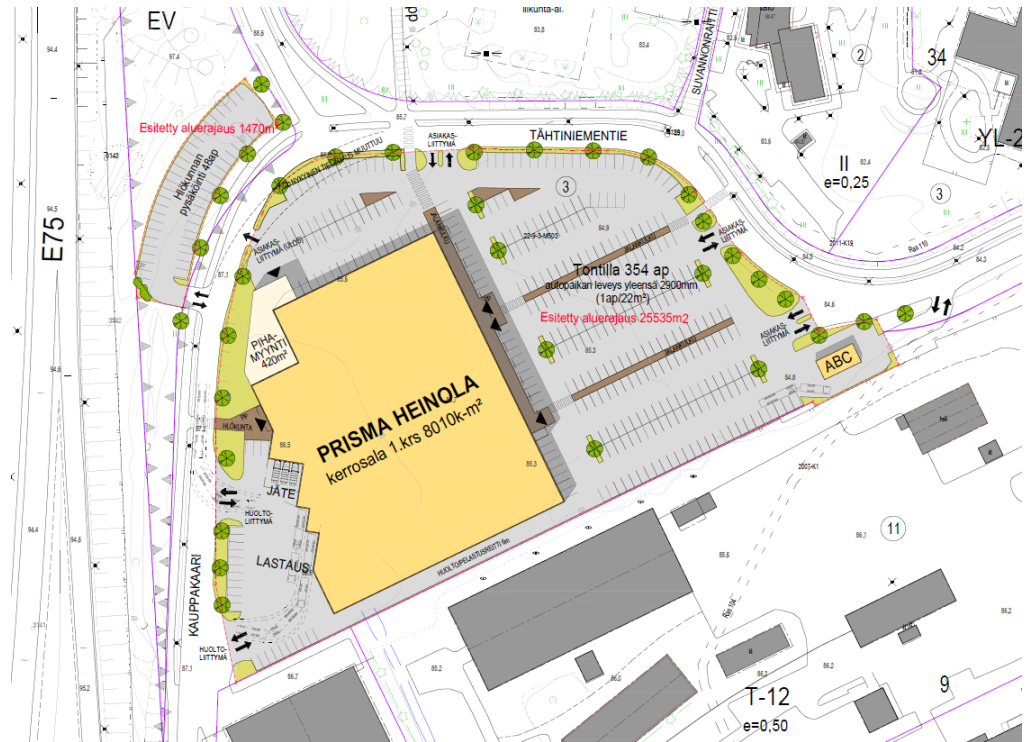
## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Prisma- kaupan osalta kaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa tarkasteltiin kolme erilaista vaihtoehtoa.

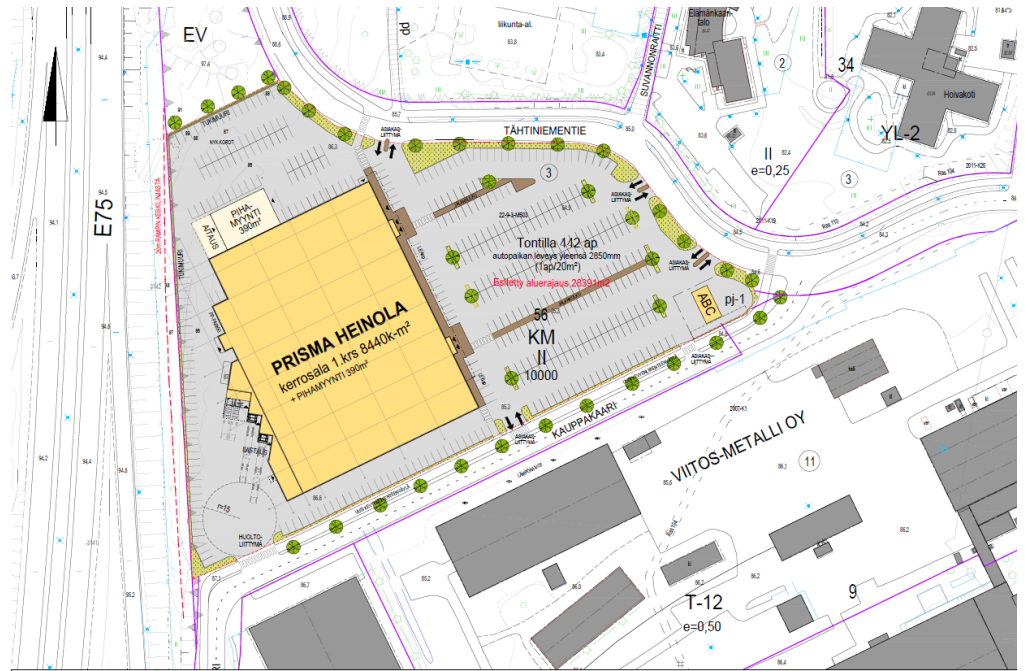
Ensimmäisenä vaihtoehtona oli kaupan sijoittaminen Tähtiniementien ja Kauppakaaren rajaamalle asuntomessualueen pysäköintialueelle (Kuva 26). Tässä vaihtoehdossa kaupan huoltoliikenne ohjautuisi nykyistä Tähtiniementietä ja edelleen nykyistä Kauppakaari- katua pitkin kaupan taakse. Myös Versowoodin liikenne ohjautuisi samaa reittiä. Asiakasliittymät sijoittuisivat Tähtiniementien varteen. Vaihtoehdossa riittävien asiakaspysäköintipaikojen järjestäminen edellyttäisi henkilökunnan pysäköinnin järjestämisen Kauppakaari-kadun taakse moottoritien varteen rakennettavalle pysäköintialueelle.





Kuva 26.

Toisena vaihtoehtona tarkasteltiin kaupan sijoittamista asuntomessualueen pysäköintialueelle ja kaupan alueen laajentamista moottoritien suuntaan (Kuva 27). Tämä vaihtoehto edellyttäisi nykyisen Kauppakaari- kadun alkuosan siirtämisen kauppa-alueen tontin eteläosaan. Kyseistä suunnitteilla olevan kauppa-alueen tontin eteläosaa käytetään nykyisinkin ajoyhteytenä, vaikka alue on kaavallisesti teollisuus- ja varastoaluetta. Uusi Kauppakaari-kadun linjaus palvelisi tulevan kaupan huoltoliikennettä ja toimisi myös Versowoodin liikenneyhteytenä. Näin kaupan huoltoliikenne ja Versowoodin liikenne kuormittaisivat Tähtiniementietä mahdollisimman lyhyeltä matkaa eikä raskaan liikenteen määrä lisääntyisi Elämänkaaritalon ja Messuaukion lähiliikunta-alueen kohdalla. Asiakasliittymät sijoittuisivat tässä vaihtoehdossa Tähtiniementien ja uuden Kauppakaari- kadun varteen. Vaihtoehdossa pystyttäisiin järjestämään riittävästi asiakaspysäköintipaikkoja siten, että henkilökunnan pysäköintialueita sekä kaupan huolto- ja pihamyyntialueita sijoitettaisiin kaupan taakse moottoritien varteen.



Kuva 27.

Kolmantena vaihtoehtona oli kaupan toteuttaminen kahteen tasoon ja asiakaspysäköinnin sijoittaminen osittain maanalaiseen pysäköintihalliin tai parkkikannelle. Tässä vaihtoehdossa pysäköintialueiden määrä kaupan piha-alueella olisi muita vaihtoehtoja pienempi, mutta asiakaspysäköintialueita tarvitaan myös kaupan piha-alueelle. Tässä vaihtoehdossa kaupan huoltoliikenne ohjautuisi nykyistä Tähtiniementietä ja edelleen nykyistä Kauppakaari- katuä pitkin kaupan taakse. Myös Versowoodin liikenne ohjautuisi samaa reittiä. Vaihtoehdon mukainen kauppa olisi toteutettavissa Tähtiniementien ja Kauppakaaren rajaamalle asuntomessualueen pysäköintialueelle. Pohjaveden korkeus aiheuttaa kuitenkin isoja haasteita maanalaiseen rakentamiseen niin toteutuksen kuin kustannusten osalta. Kaksitasoinen vaihtoehto ei ole kaupan toiminnan kannalta optimaalinen ja se olisi taloudellisesti kallis toteuttaa.

#### 4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavamuutosta ryhdyttiin valmistelemaan kuvassa 27 esitetyn kaupan suunnitteluvaihtoehdon pohjalta. Valittuun ratkaisuun päädyttiin siksi, että vaihtoehto mahdollistaa kaupparakennuksen, asiakaspysäköinnin ja kaupan huoltoalueiden ja muiden toimintojen toteuttamisen toimijan kannalta tarkoituksenmukaisella ja taloudellisesti kannattavalla tavalla. Suunnitteluvaihtoehdon mukainen uusi Kauppakaari- kadun linjaus palvelee tulevan kaupan huoltoliikennettä ja toimii myös Versowoodin liikenneyhteytenä, jolloin kaupan huoltoliikenne ja myös Versowoodin liikenne kuormittavat Tähtiniementietä mahdollisimman lyhyeltä matkaa. Suunnitteluvaihtoehdon valintaan vaikutti myös, että tehdyn hulevesisuunnitelman perusteella alueen hulevedet on mahdollista johtaa alueen ulkopuolelle eikä tilaa tontilla tapahtuvaan huleve-

sien imeytykseen tarvita. Myös se, että kaupan huoltoliikenteen alueita ja henkilökunnan pysäköintialueita on mahdollista sijoittaa osittain moottoritien liikennealueen varteen, vaikutti asemakaavaratkaisun valintaan.

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 18,0828 hehtaaria ja rakennusoikeus on yhteensä 34088 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksella osoitetun KM- korttelin 56 tontin 1 (Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön) rakennusoikeus on 10000 k-m<sup>2</sup>, korttelin 9 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen T tontin 13 rakennusoikeus on 23488 k-m<sup>2</sup>, korttelin 17 AO-108-tontin 4 rakennusoikeus on 350 k-m<sup>2</sup> ja korttelin 17 lähipalvelurakennusten korttelialueen PL-1 tontin 5 rakennusoikeus 250 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisuutena kaava-alueen rakennusoikeus vähenee 1697 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaistehokkuus  $e_a$  = noin 0,19.

- *Asemakaavan seurantalomake (tilasto) LIITE 14*

#### 5.1.2 Palvelut

Olemassa olevat palvelut on kuvattu kohdassa 3.1.3. Kaavamutoksella mahdollistetaan Heinolan Prisma- hypermarketin rakentuminen, mikä parantaa kaupallista palvelutarjontaa Heinolassa. Uusi hypermarket on merkittävä lisä Heinolan kaupallisessa palveluverkossa. Kaavamuutos täydentää Tähtiniemen alueelle moottoritien eteläisen liittymän ympäristöön jo muodostunutta hypermarket- kaupan palveluverkkoa ja vahvistaa Tähtiniemen alueen kehittymistä Heinolan hypermarkettien keskuksena.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Kaavamerkinnyt ja –määräykset

Kaavamääräyksissä on virallisten merkintöjen lisäksi näistä johdettuja merkintöjä.

- *Kaavamerkinnyt ja –määräykset LIITE 16*

#### 5.3.2 Aluevaraukset

**A 1,1 %** - Alueelle on osoitettu yksi erillispientalojen tontti (AO-108). Rakentamaton tontti perustuu nykyiseen asemakaavaan. Tonttia on kaavamuutoksella hieman laajennettu.

**P 3,0 %** - Alueelle on osoitettu yksi lähipalvelujen korttelialueen tontti (PL-1), jolle saa sijoittaa autopesulan.

**K 15,7 %** - Alueelle on osoitettu yksi liikerakennusten korttelialueen tontti (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

**T 26,0 %** - Alueelle on osoitettu yksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tontti (T). Alue on nykyisessä asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten aluetta ja alueella harjoitetaan teollisuusyritystoimintaa.

**V 16,0 %** - Alueelle on osoitettu kaksi lähivirkistysaluetta (VL) pääosiltaan nykyisen asemakaavan mukaisesti.

**E 6,1 %** - Alueeseen kuuluu kaavamuutoksella osoitettuja suojaviheralueita (EV, EV-3) moottoritien, Kauppakaaren, Tähtiniementien ja Paapuurintien varressa.

**L 32,1 %** - Alue muodostuu Kauppakaaren, Tähtiniementien ja Lahdentien katualueista. Lahdentien ja Tähtiniementien liittymän katualueen osalla on alueellisesti varauduttu kiertoliittymän rakentamiseen.

### 5.3.3 Korttelialueet

#### KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (Kortteli 56)

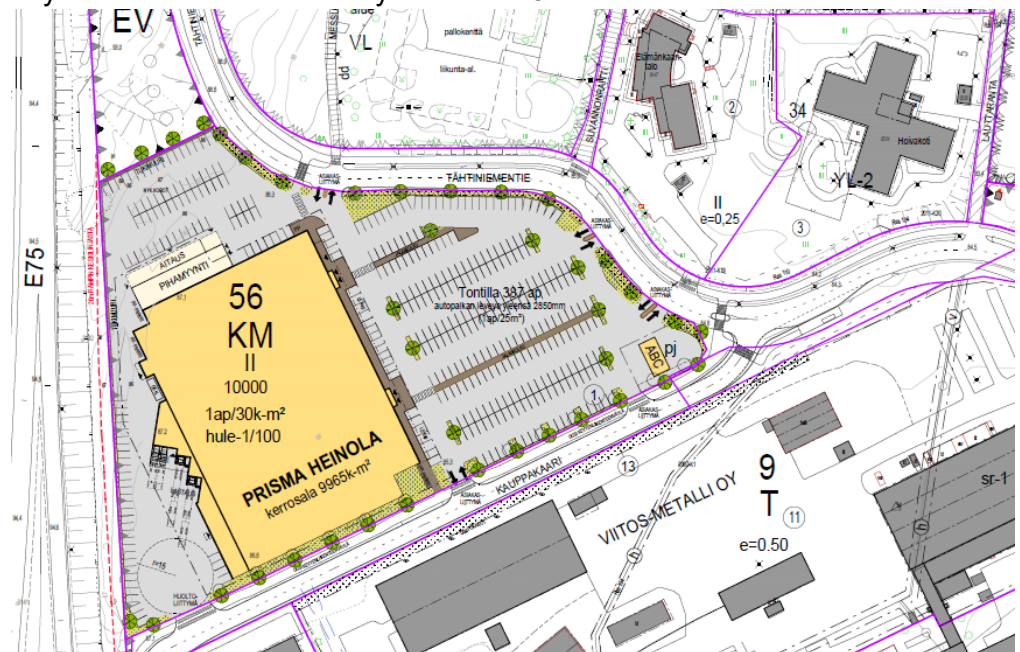
Korttelialueen enimmäiskerrosluku on II ja rakennusoikeus 10 000 k-m<sup>2</sup>. Korttelialue muodostuu tontista numero 1. Korttelialueelle on osoitettu kaupparakennuksen rakentamiseen tarkoitettu rakennusala ja varaus polttoaineen jakeluasemalle (pj). Korttelialueen pinta-ala on 2,8391 ha.

Asemakaavalla määrätään (1ap/30 k-m<sup>2</sup>), että KM- korttelialueen tontille 1 on rakennettava vähintään yksi autopaikka / 30 kerrosalaneliometriä. Tontille on siten rakennettava vähintään 333 autopaikkaa.

Asemakaavalla määrätään (hule- 1/100), että KM- korttelialueen tontin 1 alueen hulevesiä on viivytettävä ja ne on johdettava hulevesiverkostoon. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytykseen tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden tulee olla 1 m<sup>3</sup> jokaista 100 vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohti ja alueet tulee varustaa öljynerotuskäivoin. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää tontin rakennushankkeen pohjalta laadittu hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää myös suunnitelman rakentamisen aikaisesta hulevesienhallinnasta.

KM- korttelialueen tontille 1 on osoitettu Tähtiniementien varteen istutettavan alueen osan kaavamerkinnyt ja tontin eteläosaan uuden Kauppakaari- kadun varteen istutettavan puurivin kaavamerkinnyt.

Kaavamuutoksella osoitetun KM- korttelin tontin 1 yksityiskohtainen tontinkäyttösuunnitelma on esitetty kuvassa 28.



Kuva 28. KM- korttelin tontin 1 tontinkäyttösuunnitelma (A1 Arkkitehdit Oy, 15.3.2024).

- Prisman ja autopesulan aluesuunnitelma, 15.3.2024 LIITE 12

## **AO-108 Erillispientalojen korttelialue, jolla sallitaan ympäristöhäiriötä aiheuttamaton rakennusten sisällä harjoitettava yritystoiminta**

### **Kortteli 17**

Korttelialueen enimmäiskerrosluku on II ja rakennusoikeus 350 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle on osoitettu yksi tontti (tontti numero 4). Nykyiseen asemakaavaan perustuen tontin kadun puoleiseen reunaan (Tuhtokuja, Paapuurintie) on osoitettu istutettava alueen osa ja kaavalla määrätään, että rakennus on rakennettava kiinni tontin itäpuoliseen rakennusalan sivuun. Merkintöjen tarkoituksena on ohjata tontin päärakennuksen rakentamista yhdenmukaisesti huomioiden korttelialueen asemaavan mukaisesti toteutunut muiden tonttien rakentaminen. Kaavamuutoksella on lisäksi laajennettu tontin aluetta siten, että nykyisen kaavan suojaviheralueella osittain sijaitseva vanha talousrakennus kuuluu jatkossa AO- tontin alueeseen. Tontilla sallitaan nykyisten talousrakennusten käyttötarkoituksen mukaisesti ympäristöhäiriötä aiheuttamaton rakennusten sisällä harjoitettava yritystoiminta. Kaavalla kuitenkin määrätään, että kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla Tähtiniementien läheisyydessä sijaitsevalla tontilla ei sallita yritystoimintaan liittyvää ulkovarastointia.

AO-108 korttelialueen tontin pinta-ala 0,1990 ha. AO- tontti suurenee kaavamuutoksella 807 m<sup>2</sup> ja tontin rakennusoikeus kasvaa 100 k-m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeuden lisäys mahdollistaa tontilla olevien vanhojen talousrakennusten säilymisen.

## **T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue**

### **Kortteli 9**

Kaavamuutoksella on muutettu nykyisen asemakaavan korttelin 9 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-12) liikerakennusten korttelialueeksi (KM), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) sekä myös katualueeksi. Kaavamuutoksella on osoitettu korttelin 9 T- tontti 13. T- korttelialueen tontin 13 rakennusoikeus 23488 k-m<sup>2</sup> tehokkuusluvulla e=0,50. T- korttelialueen pinta-ala on 4,6975 ha. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue pienenee kaavamuutoksella 2,4093 ha ja kerrosala vähenee 12047 m<sup>2</sup>.

T- korttelialueen 9 tontille 13 on osoitettu nykytilanteen mukaisia johtovarauksia.

T- korttelialueen 9 tontilla 13 sijaitseva teollisuusrakennus (eniten kattilahitssaamo) ja konttorirakennus on osoitettu asemakaavan muutoksella rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaina suojeltavina rakennuksina (**sr-1**). Asemakaavalla määrätään, että sr-1- rakennuksen suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. sr-1- rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää

sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus ja -muutostöistä on pyydettävä Museoviranomaisen lausunto.

Lisäksi T- korttelialueen 9 tontilla 13 sijaitseva entinen kaasulaitosrakennus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaana suojeltavana rakennuksena, jonka ominaispiirteet on säilytettävä (**sr-2**). Asemakaavalla määrätään, että sr-2- rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Korjaus ja -muutostöistä on pyydettävä Museoviranomaisen lausunto.

sr-1 ja sr-2- kaavamerkinnyt perustuvat kaavaa varten laadittuun rakennusinventointiin ja kaupunkikuvatarkasteluun. Entisen kattilahitsaamorakennuksen konttorisiiven eteläpuolelle 1970-1980- luvulla rakennetulla sosiaalitalakäytössä olevalla rakennusosalla ei ole katsottu olevan rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista suojeluarvoa ja kyseinen rakennuksen osa on jätetty pois sr-1- kaavamerkinnyt rajauksesta.

Rakennusinventointiin ja kaupunkikuvatarkasteluun perustuen konttorirakennuksen etelä- /kaakkoispuolinen kaupunkikuvallisesti tärkeä mänty-, koivu- ja tammipuuvaltainen metsikkö on huomioitu T- korttelialueelle osoitetulla alueen osan kaavamerkinnyt (ty): Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen osa, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. ty-alueen osaa koskien asemakaavalla määrätään, että alueen suunnittelussa ja käytössä tulee huomioida läheinen kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus sekä alueen vanhan puuston kaupunkikuvallinen merkitys.

Lisäksi rakennusinventoinnissa/kaupunkikuvatarkastelussa suositeltu viherrakentamisvyöhyke erilaisten tilojen/toimintojen leikkauslinjalle on huomioitu osoittamalla T- korttelialueen pohjoisrajalle istutettavan alueen osan kaavamerkinnyt.

T- korttelialueen 9 tontin 13 kaakkoisosaan ulottuva pohjavesialue on osoitettu tärkeänä tai vedenhankintaan soveltuvana pohjavesialueena (pv). Kaavalla määrätään, että pohjavesialueelle rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittaa pohjaveden pilaamiskielto sekä ohjaa vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus. Rakentamisen ja maankaivun vaikutukset pohjaveden laatuun ja määrään tulee arvioida ennakolta. Alueella on kielletty toiminnot ja toimenpiteet, joista voi aiheutua pohjaveden pilaantumisen vaaraa tai muita pohjaveden laadun tai pinnankorkeuden haitallisia muutoksia.

### **PL-1 Lähipalvelurakennusten korttelialue**

Alueelle saa sijoittaa autopesulan.

#### **Kortteli 17**

Asemakaavan muutoksella on osoitettu PL-1- korttelialueen tontti 5, jolle on osoitettu rakennusala automaattiselle autopesulalle (pe). Autopesulan rakennuslalle on osoitettu rakennusoikeutta 250 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksella osoitetun PL-1- korttelialueen tontin 5 pinta-alan on 0,5421 ha.



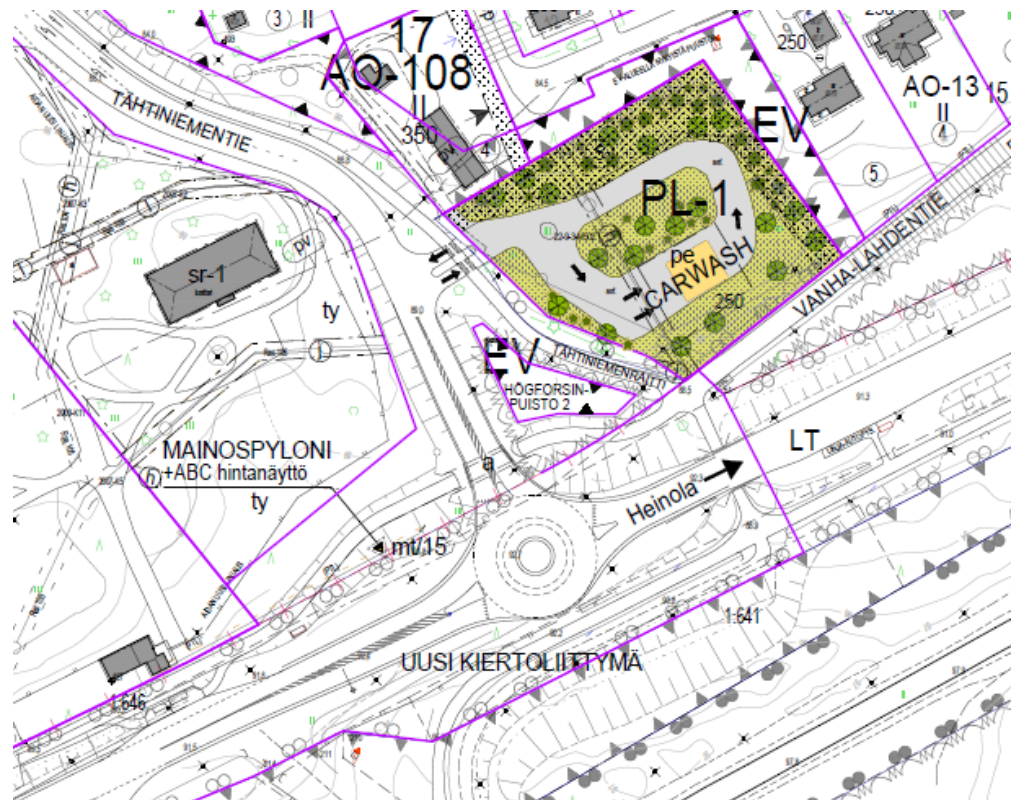
PL-1- korttelialueen tontille 5 on osoitettu nykyinen johtovaraus (hulevesijoh-toa varten varatun alueen osa kaavamerkintä).

PL-1- korttelialue sijaitsee tärkeällä tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (Jyränkö 0608802). Pohjavesialue on huomioitu ohjamaalla autopesulan kemikaalien ja pesuvesien hallintaa kaavamääräyksellä seuraavasti: *”Kemikaalien ja autopesuvesien vuotojenhallinta tulee pohjavesialueella järjestää kaksoispidätyksen periaatteen mukaisesti. Myös sammutusjätevesien hallinta tulee järjestää niin, ettei niistä voi aiheutua pohjaveden pilaantumisen vaaraa”* Lisäksi pohjavesialue on huomioitu osoittamalla autopesulan rakennusala pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolelle.

PL-1- tontin 5 läheiset omakotitalot on huomioitu osoittamalla PL-1- tontin pohjois- ja itäreunaan istutettavan alueen osan kaavamerkintä sekä autojen valoilta suojaavan aidan/pengerryksen kaavamerkintä.

Kaavamuutoksella osoitetun PL-1- korttelin tontin 5 yksityiskohtainen tontinkäyttösuunnitelma on esitetty kuvassa 29

- Prisman ja autopesulan aluesuunnitelma, luonnos 15.3.2024 LIITE 12



Kuva 29. PL-1- korttelin tontin 5 tontinkäyttösuunnitelma (A1 Arkkitehdit Oy, luonnos 15.3.2024).

### 5.3.4 Tie- ja katualueet

#### **Kadut**

Lahdentie (mt 140) on Heinolan kaupunkialueen pääliikenneväylä, joka on nykyisessä asemakaavassa yleisen tien aluetta. Lahdentie on kuitenkin hallinnollisesti osa Heinolan katuverkkoa. Kaavan muutosalueeseen kuuluva osa Lahdentiestä on muutettu myös kaavallisesti katualueeksi ja nimetty katu Lahdentielle. Lahdentien ja Tähtiniementien liittymässä on kaavamuutoksella osoitetun katualueen rajauksessa varauduttu alueellisesti kiertoliittymän ja kevyenliikenteen alikulun rakentamiseen tehdyn liikennesuunnitelman mukaisesti. Kevyenliikenteen alikulku on osoitettu kaavamerkinnällä: Kadun alittava kevyen liikenteen yhteys (a). Lahdentien ja Tähtiniementien risteykseen suunnitellun kiertoliittymän luoteispuoliselle katualueen osalle on kaavamuutoksella osoitettu alue, jolle saa sijoittaa enintään 15 metriä korkean kaupan mainostornin (mt/15).

Tähtiniementie - Voimassa olevassa kaavassa nimetty rakennettu katu, jonka linjausta ja katualueen laajuutta on kaavamuutoksella liikennesuunnitelman mukaisesti hieman muutettu. Katu toimii Tähtiniemen alueen kokoojakatuna kevyen liikenteen väylineen.

Kauppakaari - Voimassa olevassa kaavassa nimetty jo rakennettu katu. Kauppakaari toimii Tähtiniementien ja Hevossaarentien välisenä yhteytenä. Nykyisen Kauppakaari- kadun alkuosan linjaus on siirretty kaavamuutoksella uuden kauppa-alueen tontin eteläosaan. Kaavamuutoksen yhteydessä on selvitetty ja suunniteltu Kauppakaaren Tähtiniementien puoleisen liittymän siirron lisäksi Kauppakaari- katuyhteyden parantaminen moottoritien risteysalueella. Nykyinen Kauppakaari- katu on moottoritien liittymäalueella kulkevalta osin paikoin hyvin kapea eikä nykyisellään palvele turvallisesti kaavamuutoksen toteutumisen myötä syntyvää kahden hypermarketin välistä asiakasliikennettä. Moottoritien risteysalueelle sijoittuva osuus Kauppakaaresta on vanhassa asemakaavassa yleisen tien aluetta. Kauppakaari on kuitenkin hallinnollisesti ollut tältäkin osin Heinolan katuverkkoa. Kaavamuutoksella Kauppakaari on muutettu myös moottoritien risteysalueelle sijoittuvilta osin kaavakaduksi ja nimetty tämäkin osa kadusta Kauppakaareksi. Kauppakaari- ajoyhteyttä on mahdollista leventää hyödyntäen moottoritien risteysalueella nykyisen kadun vieressä kulkevan käytöstä poistetun teollisuusraiteen aluetta. Kaavamuutoksella levennetään Kauppakaari- katua moottoritien risteysalueen osalta nykyisen katualueen eteläpuolelle liikennesuunnitelman mukaisesti ja mahdollistetaan ajoyhteyden ja kevyenliikenteen yhteyden parantaminen. Moottoritien siltojen kohdalla Kauppakaaren alituskorkeus on liian matala (3,8m) raskaalle rekkakalustolle, eikä liikennesuunnitelmassa esitetä Kauppakaaren parantamista raskaan rekkaliikenteen käyttöön sopivaksi yhteydeksi moottoritien risteysalueelle sijoittuvan katualueen osalta.

Tähtiniemenraitti - Voimassa olevassa kaavassa nimetty kevyenliikenteen yhteydeksi jo rakennettu katu, jonka katualueen laajuutta on kaavamuutoksella liikennesuunnitelman mukaisesti hieman muutettu.

Katualueita on yhteensä 5,8070 ha. Katualueet lisääntyvät 2,4163 ha.

Asemakaavan yleisen tien alue (LT) pienenee kaavamuutoksella 2,0176 ha johtuen Lahdentien yleisen tien alueen ja Kauppakaaren moottoritien risteys-alueelle sijoittuvan yleisen tien alueen osan muuttamisesta katualueiksi.

### **Kevyen liikenteen kadut ja ulkoilureitit**

Kevyen liikenteen yhteyksien toimivuus ja mahdolliset parantamistarpeet on selvitetty kaavamuutosta varten laadituissa liikenteellisessä toimivuustarkastelussa sekä liikenneselvityksessä. Alueen kevyen liikenteen kadut sijaitsevat pääosin kaavamuutoksella osoitetuilla katualueilla. Katualueet on rajattu kaavamuutoksessa varautuen suunnitelmien mukaisesti kevyen liikenteen yhteyksien parantamisiin. Lahdentien ja Tähtiniementien liittymässä on kaavamuutoksella osoitetun katualueen rajauksessa varauduttu alueellisesti uuden kevyenliikenteen alikulun rakentamiseen. Kevyenliikenteen alikulku on osoitettu kaavamuutoksessa kadun alittavan kevyen liikenteen yhteyden kaavamerkinällä. Nykyisen Kauppakaari- kadun alkuosan linjauksen siirtäminen kaavamuutoksella uuden kauppa-alueen tontin eteläosaan muuttaa myös nykyisen kevyen liikenteen väylän linjauksen.

Kaavan muutosalueen eteläosaan sijoittuvan lähivirkistysalueen (VL/s) läpi Kauppakaaren suuntaisesti kulkeva nykyinen kevyenliikenteen väylä on osoitettu kaavamuutoksessa ohjeellisena jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna alueen osana (pp). Voudinlahden eteläosan ranta-alueella sijaitsevan Sepänniemen puiston lähivirkistysalueen (VL) kevyenliikenteen väylän ja ulkoilureittien kaavamerkintöjä on täsmennetty vastaamaan alueelle rakentuneita väyliä. Kaavamuutoksella on täsmennetty myös Tähtiniementien varren sekä moottoritien varren suojaviheralueiden ulkoilureittimerkintöjä. Osa Tähtiniementien varren ulkoilureittimerkinnöistä ja moottoritien varren ulkoilureittimerkinnät on kaavamuutoksella poistettu, koska kaavamuutoksella ei ole tarkoituksenmukaista ohjata ulkoilua mahdolliselle moottoritien melualueelle ja Tähtiniementien rinnakkainen ulkoilureitti jää osittain Tähtiniementien laajentuvalla katualueelle. Tähtiniementien suuntaisen ulkoilureitin on katsottu olevan muutoinkin osin kevyenliikenteen väylän kanssa rinnakkaisena yhteytenä tarpeeton. Ulkoilureittimerkintä poistuu kaavamuutoksella Lahdentien suunnasta Tyyrpuurintien kohdalle saakka ja ulkoilureittimerkintä on säilytetty kaavamuutoksessa Tyyrpuurintien kohdalta eteenpäin Sepänniemen puiston lähivirkistysalueen suuntaan. Kaavamuutosta varten laaditussa liikennesuunnitelmassa Tyyrpuurintien jatkeeksi suojaviheralueelle (EV-3) suunniteltu kevyenliikenteen yhteys (Tyyrpuurintie-Tähtiniementie) on osoitettu kaavamuutoksessa ohjeellisena jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna alueen osana (pp).

- *Kevyen liikenteen reittikartta LIITE 11.*

### 5.3.5 Muut alueet

#### VL Lähivirkistysalueet

Nykyisessä kaavassa Kauppakaari- kadun varteen alueen eteläosaan osoitettu rautatiealue (käytöstä poistettu teollisuusraide) on muutettu moottoritien länsipuolella pääosin lähivirkistysalueeksi. Uusi lähivirkistysalue on liitetty alueen eteläpuoliseen voimassa olevan asemakaavan mukaiseen nykyiseen lähivirkistysalueeseen ja osoitettu alue kaavamutoksella lähivirkistysalueeksi (VL/s). Kaavamutoksessa on huomioitu Heinolan kaupungin ympäristöasiantuntijan tarkistukseen ja arvioon perustuen, että alue soveltuu liito-oravan elinympäristöksi ja sillä on merkitystä liito-oravan kulkuyhteytenä. Kaavalla määrätään, että VL/s- alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 78 § perusteella suojeltujen liito-oravien kulkureitti. VL/s- alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravien liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Lähivirkistysalueen (VL/s) läpi Kauppakaaren suuntaisesti kulkeva nykyinen kevyenliikenteen väylä on osoitettu kaavamutoksessa ohjeellisena jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna alueen osana (pp).

Voudinlahden eteläosan ranta-alueella sijaitsevan Sepänniemen puiston lähivirkistysalueen (VL) länsiosaan on osoitettu alue hulevesien käsittelyä varten (hule) hulevesisuunnitelman päivityksessä (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 6.11.2023, päivitetty 12.3.2024) suunniteltuja hulevesialtaita varten. Lisäksi Sepänniemen puiston lähivirkistysalueen kevyenliikenteen kaavamerkitöjä on täsmennetty vastaamaan alueelle rakentuneita väyliä.

#### EV, EV-3 Suojaviheralueet

Kaavamutoksella on muutettu Tähtiniementien/Tähtiniemenraitin ja Lahdentien varteen jäävä nykyisen asemakaavan lähivirkistysalue (VL) (Högforsin puisto) suojaviheralueeksi (EV). Viheralue myös hieman supistuu katualueiden laajentumisen vuoksi.

Uuden kaupan KM- korttelialue supistaa osittain moottoritien varren nykyistä suojaviheraluetta. Suojaviheraluetta on osoitettu edelleen moottoritien varteen kauppaa-alueen pohjoispuolelle sekä Kauppakaaren ja Hevossaarentien/moottoritien rampin väliselle alueelle. Tälle moottoritien ramppiin rajautuvalle suojaviheralueelle on kaavamutoksella osoitettu alue, jolle saa sijoittaa enintään 50 metriä korkean kaupan mainostornin (mt/50).

KM- korttelin tontin 1 suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida moottoritien (vt 4) liikennealueella sijaitseva riista-aita sekä moottoritien (vt 4) luisakan rakenteet. Lisäksi tulee huomioida, että ELY-keskus ei osallistu Kauppakaaren parantamiseksi ja Prisman toimintojen toteuttamiseksi vaadittavien vt 4:ään mahdollisesti kohdistuvien muutos- ym. töiden kustannuksiin.

Kaavamuutoksella on täsmennetty Tähtiniementien varren suojaviheralueen rajauksia. Tähtiniementien viereinen suojaviheralue supistuu Tähtiniementien katualueen laajentuessa. Tähtiniementien viereinen suojaviheralue on muutettu kaavamuutoksessa EV-3- alueeksi. EV-3- alueelle tulee istuttaa ajoneuvojen valoilta suojaavaa ja liikenteen pölyä sitovaa puustoa ja/tai kasvillisuutta.

Kaavaratkaisu suojaviheralueille sijoittuvien kevyen liikenteen väylien ja ulkoilureittien osalta on kuvattu selostuksen kohdassa 5.3.4 Tie- ja katualueet (Kevyen liikenteen kadut ja ulkoilureitit).

Lähivirkistysalueiden (VL, VL/s) pinta-ala on yhteensä 2,8970 ha. Lähivirkistysalueiden pinta-ala lisääntyy kaavamuutoksella 0,3738 ha.

Suojaviheralueita (EV, EV-3) on osoitettu yhteensä 1,1011 ha. Suojaviheralueiden pinta-ala vähenee kaavamuutoksella 0,4790 ha.

## 5.4 Nimistö

Kaavamuutoksella on voimassa olevan asemakaavan yleisen tien aluetta (LT) muutettu Lahdentien ja Kauppakaaren katualueiksi. Kaavamuutoksella ei osoiteta muuta uutta nimistöä.

## 6 Kaavan vaikutukset

### 6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksen mahdollistama uusi Prisma- hypermarket parantaa ja monipuolistaa Heinolan nykyistä kaupallista tarjontaa. Uusi kauppa tuo lähialueiden asukkaille positiivisia ajankäytöllisiä vaikutuksia, kun kaupan palvelutarjonta paranee oman asuinalueen lähellä. Kaupan palvelutarjonnan parantumisesta on hyötyä myös laajemmin Heinolan asukkaille, kun vastaavaa palvelua ei enää tarvitse lähteä hakemaan Heinolan ulkopuolelta. Prisman toteutuminen tarjoaa ihmisille uuden mahdollisuuden vapaa-ajankäyttöön nykyaikaisessa hypermarketissa. Kaavamuutoksen arvioidaan edistävän alueen virikkeellisyyden lisääntymistä.

Heinolan kaupallisten palvelujen parantuminen ja monipuolistuminen ja siitä kaupungin asukkaille mahdollisesti aiheutuva hyöty esim. lisääntyvän kilpailun muodossa kohdistuu tasapuolisesti kaikkiin sosiaaliryhmiin.

Kaavamuutoksessa on huomioitu kokonaisuutena alueen ajoneuvoliikenteen ja kevyenliikenteen turvallisuus. Kaavamuutoksessa on varauduttu Tähtiniementien ja Lahdentien nykyisen liittymän parantamiseen kiertoliittymäksi sekä kevyenliikenteen alikulun rakentamiseen. Kaavamuutoksessa on varauduttu myös Kauppakaari- kadun Tähtiniementien puoleisen linjauksen muuttamiseen uuden kauppa-alueen eteläpuolelle sekä Kauppakaaren länsiosassa kadun leveyssuuntaiseen parantamiseen sekä kadun varteen rakennettavaan yhtenäiseen kevyen liikenteen väylään. Kaavamuutosta laadittaessa on selvitetty, että Prisman toteutuminen ei vaikuta merkittävästi liikenneturvallisuuden tai matka-aikoihin Tähtiniementien asukasliikenteen tai Elämänkaaritalon käyttäjien kannalta.

Tähtiniemen asuinalueilta, Tähtiniementien pohjoispuoliselta lähiliikunta-alueelta sekä Elämänkaaritalolta on turvallinen ja toimiva kevyenliikenteen väylä Heinolan keskustan suuntaan ja Lahdentien nykyisen alikulun kautta myös Lahdentien eteläpuolisille alueille. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Tähtiniementien varren nykyisten kevyenliikenteen väylien turvallisuuteen ja toimivuuteen. Kaavamuutosta varten laaditussa liikennesuunnitelmassa ja valmisteilla olevassa katusuunnitelmassa on huomioitu Tähtiniementien ja Kauppakaaren kevyenliikenteen yhteyksien lisäksi kevyenliikenteen ajoratojen turvalliset ylitykset. Arvioidaan, että Tähtiniemen alueen asukkaat ja yritykset hyötyvät kaavamuutokseen liittyvien liikennejärjestelyjen parantumisesta. Erityisesti Tähtiniementien ja Lahdentien liittymän parantamisesta kiertoliittymäksi parantaa liikenneturvallisuutta nykyisestä ja matka-aika keskustan suuntaan lyhenee erityisesti ruuhka-aikoina.

Tähtiniementien läheisyydessä sijaitsee vanhoja omakotitalotontteja, joiden omistajat ovat kokeneet Prisma- kaupasta aiheutuvan Tähtiniementien lisää-

tyvän ajoneuvoliikenteen aiheuttavan asuinkiinteistöille pölyhäiriötä ja ajoneuvojen valoista aiheutuvaa valohäiriötä. Mahdollinen pölyhäiriö ja ajoneuvojen valovaikutus on huomioitu kaavamuuksessa osoittamalla Tähtiniementien ja omakotitalojen välinen alue suojaviheralueeksi (EV-3) ja määräämällä kaavassa, että EV-3- alueelle tulee istuttaa ajoneuvojen valoilta suojaavaa ja liikenteen pölyä sitovaa puustoa ja/tai kasvillisuutta. Arvioidaan, että suojapuustolla ja/tai kasvillisuudella voidaan vaikuttaa mahdolliseen pölyn leviämiseen ja ajoneuvojen valojen heijastamiseen siten, ettei niistä aiheudu merkittävää häiriötä vanhoille asuinkiinteistöille

Kaavamuuksella ei ole vaikutusta Tähtiniemen alueen nykyisten liikunta- ja ulkoilupaikkojen ja virkistysalueiden käyttöön. Sepänniemen puiston lähivirkistysalueen hulevesialtaiden suunnittelussa on huomioitu alueen nykyinen virkistyskäyttö. Hulevesialtaiden toteutumisella ei ole vaikutusta nykyisten ulkoilureittien käyttöön. Hulevesialtaat on tarkoitettu toteuttamaan siten, että ne sulautuvat osaksi lähivirkistysaluetta. Kaavamuutos ei heikennä Tähtiniemen alueen viihtyisyyttä eikä kaavamuuksella ei ole vaikutusta lähiympäristön nykyisten asukkaiden yksityisyyteen.

## 6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 -verkkoon kuuluvia alueita eikä alueelta ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Kaavamuuksella ei muuteta merkittävästi teollisuus- ja varastoalueena toimivan Viitos-Metalli Oy:n tontin tai kaavamuuksialueeseen kuuluvan vielä rakentumattoman erillispientalojen tontin maankäyttöä nykyisestä. Kaavamuuuksella on muutettu lähinnä vielä rakentumaton Viitos-Metalli Oy:n teollisuus- ja varastoalueen tontinosa katualueeksi Lahdentien/Tähtiniementien kiertoliittymää varten ja laajennettu erillispientalojen tonttia jo rakentuneen talousrakennuksen alueelle.

Kaavamuuksella osoitettu uuden Prisman liikerakennuksen korttelialue sijoittuu pääosin pysäköintialueeksi rakennetulle murske- ja asfalttikentälle. Alueella ei ole kaavan luontoselvitysten perusteella huomioitavia luontoarvoja. Kaavamuuuksella osoitetulla Prisman liikerakennuksen tontilla (korttelin 56 tontti 1) ei ole merkittävää puustoa (kuvat 30-32), joten maankäytön muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta metsäalueiden määrään.



Kuva 30. Uuden Prisman liikerakennuksen korttelin 56 tonttialuetta pohjoisesta Tähtiniementieltä kuvattuna.



Kuva 31. Uuden Prisman liikerakennuksen korttelin 56 tonttialuetta etelän/kaakon suunnasta kuvattuna.





Kuva 32. Uuden Prisman liikerakennuksen korttelin 56 tonttialuetta lännen suunnasta kuvattuna. Uuden Kauppakaari- kadun linjaus myötäilee kuvan oikeassa reunassa kulkevaa hiekkatietä.

Kaavamutoksella osoitettu uuden autopesulan korttelialue (PL-1- korttelin tontti 5) on nykyisin pääosin avoin hiekkakenttä, jonka reunoilla kasvaa lähinnä lehtipuustoa (kuva 33). Autopesulan rakentamis- ja piha-alue tulee toteutumaan hiekkakentän alueelle, jolla ei ole kaavan luontoselvitysten perusteella huomioitavia luontoarvoja. Hiekkakenttää ympäröivä puustoinen alue on osoitettu kaavamutoksessa istutettavaksi alueen osaksi, mikä mahdollistaa nykyisen puuston säilyttämisen ja/tai uuden puuston istuttamisen. Autopesulan tontin maankäytön muutoksella ei ole vaikutusta metsäalueiden määrään.



Kuva 33. Uuden autopesulan aluetta (PL-1- korttelin tontti 5) lännestä Tähtiniementien suunnasta kuvattua.

Kaavamuutosalueen metsät ovat pääosin hoidettuja taajamametsiä ja osittain moottoritien liikennealueeseen rajoittuvia hoitamattomia suojaviheralueen metsiä. Alueen metsillä ei ole erityistä merkitystä luonnonsuojelun eikä myöskään metsätalouden kannalta. Luonnonympäristöltään arvokkaimmat metsäalueet sijaitsevat kaavamuutoksella osoitetuilla lähivirkistysalueilla. Kaavamuutoksen maankäytön toteutuminen ei vähennä metsäalueiden määrää merkittävästi.

Luontoselvityksen perusteella alueen linnusto on tavanomaista metsä- ja kulttuurilinnustoa. Joitakin erityisesti huomioitavia lajeja esiintyy, mutta nekin ovat kaikki parimäärältään maassamme runsaita, eikä selvitysalueella esiinny uhanalaisia lajeja tai EU:n direktiivilajeja. Voudinlahteen rajoittuva rantametsä on luontoselvityksen perusteella alueen linnustollisesti arvokkainta aluetta. Muulla osalla aluetta ei ole linnustollisia arvoja. Lisäksi Voudinlahden rantametsässä suositellaan lepakoiden esiintymisselvitystä, mikäli alueen maankäyttö olennaisesti muuttuu. Lepakoilla ei ole vaikutusta maankäyttöön muussa osassa aluetta. Voudinlahteen rajoittuvan rantametsän on esitetty olevan myös liito-oravalle hyvin soveltuvaa metsää. Liito-oravaselvityksessä alueelta ei kuitenkaan ole tehty lajista havaintoja eikä alueelta myöskään ole aiempia havaintoja.

Kaavamuutosalueeseen kuuluvien nykyisten lähivirkistysalueiden maankäyttö säilyy pääosin nykyisellään. Kaavamuutoksella hieman laajennetaan lähivirkistysaluetta alueen etelä-/länsiosassa, kun nykyisessä kaavassa Kauppa-kaari- kadun varteen osoitettu rautatiealue (käytöstä poistettu teollisuusraide) on muutettu moottoritien länsipuolella pääosin lähivirkistysalueeksi. Uusi lähivirkistysalue on liitetty alueen eteläpuoliseen voimassa olevan asemakaavan mukaiseen nykyiseen lähivirkistysalueeseen ja osoitettu alue kaavamuutoksella lähivirkistysalueeksi (VL/s). Kaavamuutoksessa on huomioitu Heinolan kaupungin ympäristöasiantuntijan tarkistukseen ja arvioon perustuen alueen soveltuvuus liito-oravan elinympäristöksi, ja että alueella on merkitystä liito-oravan kulkuyhteytenä. Kaavalla määrätään, että VL/s- alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 78 § perusteella suojeltujen liito-oravien kulkureitti. VL/s- alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravien liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Arvioidaan, että kaavamuutoksella edistetään alueen etelä-/länsiosan lähivirkistysalueen säilymistä liito-oravalle sopivana elinympäristönä.

Voudinlahteen rajoittuva rantametsän alue on osoitettu nykyisen maankäytön mukaisesti lähivirkistysalueeksi (VL). Lähivirkistysalueen länsiosaan on osoitettu hulevesialtaiden rakentamiseen varattu alueen osa (hule). Hulevesialtaiden toteuttaminen johtaa puuston poistamiseen osalta hulevesialtaiden rakentamiseen varatulta lähivirkistysalueen osalta, mikä saattaa vaikuttaa paikallisesti linnuston elinolosuhteisiin. Suunniteltujen hulevesialtaiden rakentaminen ei kuitenkaan vaikuta kokonaisuutena arvioiden merkittävästi Voudinlahden ranta-alueen nykyiseen maankäyttöön, ja alueella säilyy edelleen riittävästi yhtenäistä puustoista lähivirkistysaluetta lintujen elinympäristönä. Voudinlah-

den ranta-alueen maankäyttö ei myöskään muutu olennaisesti niin, että lepakoiden esiintymistä olisi tarpeen tarkemmin selvittää. Voudinlahteen rajoittuvan rantametsän alueelta ei ole tehty havaintoja liito-oravasta eikä alueelta ole inventoitu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Liito-oravalla ei ole kaavan luontoselvityksen mukaan vaikutusta alueen maankäyttöön. Hulevesialtaiden toteutumisella ei siten ole vaikutusta liito-oravan kannalta.

Luontoselvitykseen kuuluneessa uhanalaisten perhosten esiintymispotentiaalien esiselvityksessä havaituista alueen potentiaalisista uhanalaisista perhoslajeista kannattaa luontoselvityksen johtopäätösten mukaan tehdä jatkoselvitystä vain äärimmäisen uhanalaiseksi (CR) luokitellulle lajille (paahdekeulakoi). Muiden havaittujen potentiaalien osalta esiselvitysalueella ei ole hyvälaatuisia uhanalaislajeille optimaalisesti sopivia elinympäristöjä, eikä niillä siten ole merkittävää vaikutusta lajin esiintymiseen laajemmalla ympäröivällä alueella.

Paahdekeulakoin esiintyminen suositellaan selvittäväksi kahdella Kauppakaaren varressa moottoritien risteysalueella sijaitsevalla hiirenvirnakasvustolla. Kohteet sijaitsevat Kauppakaaren pohjoispuolisessa moottoritien ylikulkusillan luiskassa/penkereessä ja Kauppakaaren pohjoispuolisessa Hevossaarentien ylikulkusillan luiskassa/penkereessä. Asemakaavan muutoksella ei muuteta Kauppakaaren nykyisen katualueen linjausta moottoritien risteysalueella kadun pohjoispuolisen reunan osalta. Asemakaavan muutoksella ei siten ole välitöntä vaikutusta uhanalaisten perhosten esiintymispotentiaalien esiselvityksessä esitettyihin kahteen hiirenvirnakasvustoon.

#### Hulevedet

Pintavedet ja Ruotsalaisen vesistö on huomioitu kaavamuutosta varten laadituissa hulevesisuunnitelmissa. Suunniteltu hulevesien käsittely vähentää vesistöön kulkeutuvien ravinteiden ja kiintoaineksen määrää nykytilanteeseen verrattuna. Arvioidaan, että hulevesisuunnitelmien mukaisesti toteutettu hulevesien hallinta varmistaa, ettei alueen hulevesistä aiheudu haitallista vaikutusta vesistöön.

#### Pohjavesialue

Kaavamuutosalueen kaakkoisosaan ulottuva vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (Jyränkö 0608802) on huomioitu osoittamalla alueelle suunniteltu polttoaineen jakeluasema pohjavesialueen ulkopuolelle kaupan alueen yhteyteen. Pohjaveden korkeus on huomioitu myös uuden kaupan suunnittelussa eikä kaupan rakentamisella ole vaikutusta pohjaveden korkeuteen, kun rakennukseen ei sijoiteta maanalaisia tiloja.

Pohjavesialue on huomioitu myös autopesulan PL-1- korttelialueen suunnittelussa rajaamalla autopesulan rakentamisalue pohjavesialueen muodostumis-

alueen ulkopuolelle. Lisäksi pohjavesialue on huomioitu ohjamaalla autopesulan kemikaalien ja pesuvesien hallintaa PL-1- korttelialueen kaavamääräyksellä seuraavasti: ”Kemikaalien ja autopesuvesien vuotojenhallinta tulee pohjavesialueella järjestää kaksoispidätyksen periaatteen mukaisesti. Myös sammutusjätevesien hallinta tulee järjestää niin, ettei niistä voi aiheutua pohjaveden pilaantumisen vaaraa”

Pohjavesialue on osoitettu kaavakartalle tärkeänä tai vedenhankintaan soveltuvana pohjavesialueena (pv). Kaavalla määrätään, että ”*pohjavesialueelle rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittaa pohjaveden pilaamiskielto sekä ohjaa vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus. Rakentamisen ja maankäytön vaikutukset pohjaveden laatuun ja määrään tulee arvioida ennakolta. Alueella on kielletty toiminnot ja toimenpiteet, joista voi aiheutua pohjaveden pilaantumisen vaaraa tai muita pohjaveden laadun tai pinnankorkeuden haitallisia muutoksia.*”

Arvioidaan, että pohjavesialue (Jyränkö 0608802) on huomioitu kaavaratkaisussa eikä kaavan toteutumisella ole haitallista vaikutusta pohjavesialueeseen.

#### Maaperä

Uuden kaupan alueelta on selvitetty mahdolliset pilaantuneet maa-alueet. Alueelta ei todettu pilaantunutta maa-ainesta, eikä alueella ole nykyisellään pilaantuneen maaperän puhdistustarvetta. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen 9 tontilla 13 on tehty maaperän haitta-aineselvitys vuonna 2011. Selvityksessä havaittiin muutamassa näytepisteessä kynnyсарvon ylittäviä arseenipitoisuuksia, muita kohonneita haitta-ainepitoisuuksia ei havaittu. Kohonneiden arseenipitoisuuksien arvioitiin olevan luontaista alkuperää. Kaavamuutoksen yhteydessä saatiin ELY- keskukselta arvio, ettei uuden kaupan alueella tai korttelialueen 9 tontilla 13 ole tarpeen osoittaa kaavamuutoksessa pilaantuneen ja puhdistettavan maa-alueen kaavamerkintöjä.

Arvioidaan, että maaperän tila on selvitetty ja huomioitu kaavamuutoksessa riittävällä tavalla

#### Melu

Kaavaa varten tehdyn meluselvityksen johtopäätöksinä todetaan, että kaava-alueella merkittävimmät meluvaikutukset aiheuttaa valtatie 4 ja sen liikenteen aiheuttama melu hallitsee Kauppakaaren ja radan eteläpuolisen asuinalueen sekä kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan asuinalueen äänimaisemaa. Merkittävin Prisman toteutumisesta aiheutuvan liikenteen lisääntymisen meluvaikutus kohdistuu Tähtiniementien ja Lahdentien kulmauksessa oleviin muutamisiin asuinrakennuksiin Tähtiniementien puolella. Näiden rakennusten kohdalla melutaso kasvaa noin 2 dB, mutta keskiäänitaso ei ylitä ohjearvoa. Myös

Tähtiniementien varrella sijaitsevien päiväkodin ja hoivakodin kohdalla melutilanne hieman huononee, mutta piha-alueiden melutaso ei ylitä ohjearvoa. Meluselvityksessä selvitettiin myös autopesulan meluvaikutukset ja arvioitiin vähäisiksi.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta moottoritien liikennealueelle rakennettuun melusuojaukseen, eikä kaavamuutoksella ole vaikutusta liikennealueella moottoritien varressa nykyisin kasvavaan puustoon.

#### Ilmasto

Asemakaavan muutoksesta on tehty ilmastovaikutusten arviointi ELY-keskuksen suosittelemalla KILVA-työkalulla. Kaavan ilmastovaikutusten yhteenvedo on esitetty kuvassa 34 ja kaavan ilmastokestävyyden painottuminen kuvassa 35.

Kaavamuutoksen ilmastokestävyyden vahvuuksiksi on arvoitu kestävätkä ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen sekä alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen.

Kaavamuutoksen ilmastokestävyyden heikkouksiksi on arvoitu hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa, liikkumisen tarpeen vähentäminen, alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen, uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin mahdollistaminen sekä äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen.

Ilmastovaikutusten arviointityökalun kysymyksiä ilmastovaikutusten kannalta edulliset vastaukset yleensä edellyttäisivät, että kysymykseen liittyvästä ilmastoon vaikuttavasta tekijästä on laadittu selvitys, ja että kaavassa annetaan kyseistä tekijää koskeva ilmastoedullinen kaavamääräys. Arviointityökalun mukainen ilmastokestävyyden vahvistaminen edellyttäisi, että kaavalla olisi esim. määrätty, että uudisrakentaminen tulee toteuttaa puurunkoisena (hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa), tai että kaavalla olisi voitu ohjata julkista liikennettä (liikkumisen tarpeen vähentäminen), tai että kaavalla olisi selvitetty ja määrätty aurinkovoimalan tai muun uusiutuvan energialähteen rakentamisesta (alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen ja uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin mahdollistaminen), tai että kaavaa varten olisi erikseen selvitetty erilaisia mahdollisia sään ääri-ilmiöitä.

Tällä asemakaavan muutoksella ei ole katsottu olevan mahdollista määrätä uuden Prisman rakenteellisesta toteutuksesta. Kaavamuutoksella ei myöskään ole ollut mahdollista määrätä bussiliikenteen toimijan bussilinjoista. Kaavamuutosta varten laaditussa liikenneselvityksessä on kuitenkin suunniteltu uutta Prisma-kauppaa palveleva bussipysäkki ja kaava-asiakirjoissa esitetään, että bussilinjoja tulisi kehittää uusi Prisma huomioiden. Kaavamuutoksessa ei ole katsottu olevan tarpeellista määrätä uusiutuvan energian käytöstä. Hämeenmaa on kuitenkin suunnitellut, että Prisman uudella kiinteistöllä tullaan hyödyntämään aurinkoenergiaa. Sään ääri-ilmiöistä kaavamuutok-

sessä on tunnistettu ja huomioitu rankkasateista aiheutuva tulvavaara riittäväällä hulevesien hallinnalla. Muiden sään ääri-ilmiöiden erillistä selvittämistä ei ole tullut kaavaprosessin aikana esille.

Ilmastovaikutusten arviointityökalun esittämät kaavamuutoksen ilmastokestävyyden heikkoudet tulevat näyttäytymään kaavamuutoksen käytännön toteutuksessa ilmaston kannalta arvioitua edullisempina.

### Yhteenveto

#### Perustiedot

**Kaavan nimi**

Heinola 711 ak ja akm

**Hankkeen paikkakunta**

HEinola

**Kaavatyyppi**

Asemakaavat

**Mikä on tarkasteltavan suunnitelman sijainti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen?**

Suunnitelma täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Seuraavien valintojesi vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on **suuri**.

### Arvio kaavasi ilmastokestävyydestä teemoittain

#### Vahvuuksia

- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen
- A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

#### Heikkouksia

- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Kuva 34. Ilmastovaikutusten arvioinnin yhteenveto (Ympäristöhallinnon KILVA- työkalu)

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

Kuva 35. Kaavan ilmastokestävyyden painottuminen (Ympäristöhallinnon KILVA- työkalu)

### Hämeenmaan suunnittelemat ympäristötoimet

Ympäristövastuullisuus ja energiatehokkuus ovat Hämeenmaan keskeisiä toimintaperiaatteita, joiden mukaisesti uusi Prismakin tullaan toteuttamaan. Esim. kylmälaitteiden lauhdelämpö hyödynnetään kauppakiinteistön lämmityksessä ja kiinteistöllä tullaan hyödyntämään aurinkoenergiaa. Kaikkiaan Hämeenmaan vuonna 2023 hankkima sähkö oli 100 % päästötöntä energiaa. Uuteen kauppaan tulee myös nykyaikaiset sähköautojen latauspaikat.

## 6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Tähtiniemen alueen nykyinen väestön rakenne on syntynyt asuntomessualueen rakentamisen seurauksena. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Tähtiniemen alueen tai laajemmin Heinolan kaupungin väestön rakenteeseen. Alueen kaupallisten palvelujen parantuminen saattaa kuitenkin vahvistaa Tähtiniemen alueen ja myös muiden Heinolan eteläisten kaupunginosien asemaa asuinalueina.

Kaavamuutoksesta ei aiheudu tarvetta lisätä kaupungin tarjoamia palveluita esim. päivähoito ja koulut.

Kaavamuutosta varten laaditussa liikennesuunnitelmassa on huomioitu julkisen bussiliikenteen kehittämistarpeet uuden Prisma- hypermarketin toteutuessa. Liikennesuunnitelmassa on suunniteltu bussipysäkki Lahdentien varten uuden kiertoliittymän länsipuolelle lähelle nykyistä pysäkkiä sekä uusi bussipysäkki Tähtiniementien varten uuden Prisman läheisyyteen. Kaavamuutoksella edistetään Kauppakaaren katuyhteyden parantamista K-Citymarketin ja uuden Prisman välillä. Kauppakaaren parantaminen mahdollistaa henkilöautoliikenteen lisäksi linja-autoliikenteen kulkemisen hypermarkettien välillä. Kauppakaaren parantamisen toteutuminen mahdollistaa hypermarkettien kautta kulkevien bussilinjojen suunnittelun. Uusi Prisma- hypermarket on tarpeen huomioida joukkoliikenteen reittien suunnittelussa.

Kaavamuutos mahdollistaa uuden Prisma- hypermarketin rakentamisen, mikä lisää ja monipuolistaa merkittävästi Heinolan kaupungin kaupallisten palvelujen tarjontaa. Uusi Prisma vahvistaa Tähtiniemen alueen merkitystä Heinolan hypermarket- alueena. Kaavamuutosta varten laaditun kaupallisen selvityksen mukaan keskittämällä Heinolan hypermarketit Tähtiniemeen se ei 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.

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. Prisman hypermarketin sijoittuminen Tähtiniemeen ei merkittävästi muuta palveluiden saavutettavuutta nykyisestä, koska Prisma sijoittuu K- Citymarketin viereen ja saman kaltaisina toimijoina ne vaikuttavat vain samankaltaiseen asiointikäyttämiseen. Osin ne jakavat uudelleen markkinoita, mutta myös mahdollistavat monipuolisemman tarjonnan, mikä vähentää asiointitarvetta Lahden vastaaviin marketteihin. Kaupallisen selvityksen mukaan Prisman toteutuminen 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 rakentuminen 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.

Kaavamuutoksella osoitettu uusi kaupan alue on jo nykyisin osa Heinolan asemakaavoitettua taajamarakennetta. Alue ei ole kuitenkaan toteutunut asemakaavan mukaisesti teollisuus- ja varastokäyttöön. Nykyisin vajaakäyttöinen alue sijaitsee keskeisellä paikalla Tähtiniemen alueen toteutuneeseen taajamarakenteeseen nähden. Kaavamuutoksella entiselle teollisuus- ja varastoalueelle osoitettu uusi käyttötarkoitus mahdollistaa alueen rakentumisen, mikä eheyttää ja tiivistää Tähtiniemen alueen nykyistä toteutunutta taajamarakennetta.

Kaavamuutoksella osoitetulle kaupan alueelle (KM) on osoitettu rakennusoikeutta enintään 10000 k-m<sup>2</sup>. KM- korttelialueen tontin rakennusoikeus on 1408 k-m<sup>2</sup> pienempi nykyisen asemakaavan mukaiseen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen osan rakennusoikeuteen verrattuna. Uusi Prisma on tarkoitettu toteuttaa yksikerroksisena rakennuksena ja kaupan piha-alueelle on alustavasti suunniteltu 387 asiakasystävällistä 2,85 m leveää asiakaspysäköintipaikkaa. Kaavamuutosalueeseen kuuluva Viitos-Metalli Oy:n tontti on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Kaavamuutoksella osoitetun Viitos-Metalli Oy:n teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) tontin rakennusoikeus vähenee 639 k-m<sup>2</sup> nykyisen asemakaavan mukaiseen tonttiin verrattuna, koska nykyisen kaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta 1278 m<sup>2</sup> muuttuu katualueeksi.

Kaavan muutosalueelle ei ole osoitettu julkisia tai yhteiskäyttöisiä rakentamisalueita. Uuden kaupan liikennejärjestelyjen suunnittelussa on huomioitu Tähtiniementien pohjoispuolella sijaitsevat lähiliikunta-alue, Elämänkaaritalo ja ikäihmisten hoivakoti. Alueen ajoneuvoliittymien, kevyenliikenteen yhteyksien



ja suojateiden suunnittelussa huomioidaan, että lähiympäristön osittain julkisessa käytössä olevien toimintojen käyttö voi jatkua turvallisena Prisma-kaupan toteutuessa.

Alueelle on jo rakentunut kunnallistekniset järjestelmät. Kunnallisteknisiä verkostoja parannetaan tarvittaessa uuden kaupan toteuttamisen yhteydessä.

## 6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutosta varten laaditussa liikenteellisessä toimivuustarkastelussa on esitetty Lahdentien-Tähtiniementien liittymän parantamista kiertoliittymäksi. Selvityksen mukaan kiertoliittymäratkaisulla varmistetaan liikenteen sujuvuus Lahdentien-Tähtiniementien liittymäalueella tilanteessa, jossa liikennemäärät kasvavat erityisesti Tähtiniementiellä suunnitteilla olevan Prisman valmistumisen myötä. Kiertoliittymän toteuttaminen jättää varaa tulevaisuuteen myös liikennemäärien lisäkasvulle.

Liikenteellisen toimivuustarkastelun perustella kaavamuutoksella osoitetun Prisman rakentuessa kaupan asiakasliikenteen sisään- sekä ulosajojen yhteyksissä esiintyy Tähtiniementiellä ainoastaan hetkellistä, lyhytaikaista jonnoutumista. Toimivuus sekä Tähtiniementien katualueella että asiakasliittymissä on erittäin hyvä. Prisman toteutuminen ei siten vaikuta merkittävästi liikenneturvallisuuteen tai matka-aikoihin Tähtiniementie asukasliikenteen tai Elämänkaaritalon käyttäjien kannalta.

Tähtiniemen asuinalueilta, Tähtiniementien pohjoispuoliselta lähiliikunta-alueelta sekä Elämänkaaritalolta on turvallinen ja toimiva kevyenliikenteen väylä Heinolan keskustan suuntaan ja Lahdentien nykyisen alikulun kautta myös Lahdentien eteläpuolisille alueille. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Tähtiniementien varren nykyisten kevyenliikenteen väylien turvallisuuteen ja toimivuuteen. Kaavamuutosta varten laaditussa liikennesuunnitelmassa ja valmis-teilla olevassa katusuunnitelmassa on huomioitu Tähtiniementien ja Kauppa-kaaren kevyenliikenteen yhteyksien lisäksi kevyenliikenteen ajoratojen turvalliset ylitykset. Myös Viitos-Metalli Oy:n ja Versowoodin työntekijöiden jalankululle ja pyöräilylle on suunniteltu turvalliset kevyenliikenteen yhteydet yritysten kanssa yhteistyössä. Tähtiniementien ja Lahdentien uuden kiertoliittymän suunnittelussa ja kaavamuutoksessa on varauduttu alikulun rakentamiseen Lahdentien suuntaiselle kevyenliikenteen väylälle. Alikulku tulee parantamaan merkittävästi Lahdentien suuntaisen kevyenliikenteen väylän ja seudullisen pyöräilyreitien liikenneturvallisuutta Tähtiniementien liittymässä.

Arvioidaan, että Tähtiniemen alueen asukkaat ja yritykset hyötyvät Tähtiniementien ja Lahdentien liittymän parantamisesta kiertoliittymäksi. Liittymän liikenneturvallisuus paranee nykyisestä ja matka-aika keskustan suuntaan lyhenee erityisesti ruuhka-aikoina.

Kaavamuutoksessa on varauduttu tehtyjen suunnitelmien mukaisesti Kauppa-kaaren Tähtiniementien puoleisen linjauksen muuttamiseen uuden kauppa-

alueen eteläpuolelle sekä Kauppakaaren länsiosassa kadun vaakageometrian/linjauksen parantamiseen sekä kadun varteen rakennettavaan yhtenäiseen kevyen liikenteen väylään. Uusi Kauppakaari- kadun linjaus palvelee tulevan kaupan huoltoliikennettä ja toimii myös Versowoodin liikenneyhteytenä uuteen kiertoliittymään. Toteutuessaan nämä Kauppakaaren parannukset edistävät alueen liikenneyhteyksien toimivuutta ja turvallisuutta. Kaavamuutosta varten laaditun liikenteellisen toimivuustarkastelun mukaan Kauppakaaren parantamisen odotetaan lisäävän kyseisen katuosuuden houkuttelevuutta ja näin ollen kasvattavan Lahdenväylän länsipuolelta Kauppakaaren kautta tapahtuvaa liikennöintiä Prisman suuntaan. Kauppakaaren nykyistä paremman käytettävyyden arvioidaan ohjaavan noin kolmasosan Prisman koko käyntiliikenteestä tapahtuvaksi Kauppakaaren kautta. Myös K- Citymarketin ja uuden Prisman välinen asiakasliikenne ohjautuu luontevasti kulkemaan parannetun Kauppakaaren kautta, hyödyntäen molempia toimijoita. Kauppakaaren suunnittelussa ja kaavamuutoksessa on varauduttu myös Kauppakaaren kevyen liikenteen yhteyden parantamiseen. Toteutuessaan Kauppakaaren varteen K- Citymarketin ja uuden Prisman välille suunniteltu yhtenäinen kevyen liikenteen väylä parantaa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuutta.

Kauppakaaren parantamissuunnitelmissa ei ole varauduttu Hevossaarentien ja moottoritien siltojen nykyisen alituskorkeuden nostamiseen. Tähtiniemen alueen raskas liikenne tulee siten ohjautumaan jatkossakin Tähtiniementien ja Lahdentien risteyksen kautta. Tähtiniementien ja Lahdentien risteykseen suunniteltu kiertoliittymä tulee palvelemaan nykyistä liittymää paremmin Versowoodin, Viitos-Metalli Oy:n ja alueen muiden yritysten raskasta liikennettä ja myös työpaikkaliikennettä. Uuden Prisman huoltoliikenne on suunniteltu kulkeväksi kaupan eteläpuolelle siirrettävän Kauppakaari- kadun sekä Lahdentien/Tähtiniementien uuden kiertoliittymän kautta.

Liikenteellisen toimivuustarkastelun perusteella Prisman rakentuessa Kauppakaaren länsipään liittymien toimivuus säilyy erittäin hyvänä. Kauppakaaren houkuttelevuuden lisääntyminen kadun parantamisen myötä ja tätä kautta odottavissa oleva käytön lisääntyminen ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen Kauppakaaren-Hevossaarentien liittymässä, Citymarketin- Hevossaarentien liittymässä tai Citymarketin-Kauppakaaren liittymässä.

Liikenteellisessä toimivuustarkastelussa on selvitetty myös uuden Prisma- hypermarketin vaikutusta Hevossaarentien ramppi liittymien sekä Lahdentien/Hevossaarentien liittymän liikenteelliseen toimivuuteen. Toimivuustarkastelun perusteella Hevossaarentien itäisessä ramppi liittymässä oikealle kääntyvien liikennemäärä ylittää Väylän tasoliittymäohjeen (Tiehallinto 2001) mukaisen kääntymiskaistan tarpeen huomattavasti jo arvioiduilla nykyliikennemäärillä. Myös Hevossaarentien ja Lahdentien liittymässä arvioidut nykyliikennemäärät ylittävät Väylän tasoliittymäohjeen mukaiset ohjearvot. Prisman rakentamisen sekä Tähtiniementien/Lahdentien liittymän parantamisen kiertoliittymäksi ja Kauppakaari- kadun parantamisen arvioidaan toisaalta vaikuttavan Hevossaarentien ja Lahdentien liittymän liikennemääriä vähentävästi. 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 asemakaava-alueen ulkopuolella. Liittymän itäreuna sijaitsee asemakaavassa osoitetulla yleisen tien alueella. 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. Hevossaarentien itäisen ramppiliittymän sekä Hevossaarentien ja Lahdentien liittymän mahdollinen parantamistarve on kuitenkin syytä tiedostaa, kun alueen liikennejärjestelyjen kehittämistä tarkastellaan laajemmin. Tämä asemakaavan muutos ei estä tai vaikeuta Lahdentien ja Hevossaarentien liittymässä mahdollisesti tarvittavien parantamistoimenpiteiden toteuttamista.

Liikenteellinen toimivuustarkastelu on tehty myös tarkasteluna, jossa Prisman sekä Lahdentien/Tähtiniementien kiertoliittymän rakentaminen toteutuvat, mutta Kauppakaaren länsiosan parantaminen jäisi toteutumatta. Ilman Kauppakaaren länsiosan parantamistoimenpiteitä yli 90 prosenttia Prisman käyntiliikenteestä on arvioitu toteutuvan Lahdentien suunnasta. Tällöin uuden kiertoliittymän toimivuus Prisman toteutuessa nykytilanteessa iltahuipputunnin aikana on Tähtiniementien ajosuunnassa kiertoliittymään hyvä ja muilla ajosuunnilla erittäin hyvä. Tarkastelussa on tehty myös herkkyystarkastelu, jossa nykytilanteen mukaisia liikennemääriä on korotettu 50 prosentilla säilyttäen Prisman sekä teollisuusalueen liikennetuotokset ennallaan. Tällöin viivytykset kasvavat ajosuunnassa Tähtiniementieltä, mutta uuden kiertoliittymän palvelutaso säilyy iltahuipputunnin aikana kuitenkin edelleen kaikissa ajosuunnissa hyvänä.

Jos Kauppakaaren länsiosa jätetään parantamatta, niin sillä on vaikutusta Hevossaarentien ramppiliittymien sekä Lahdentien/Hevossaarentien liittymän liikennemääriin, koska suurempi osa Prisman käyntiliikenteestä ohjautuisi Lahdentien kautta. Hevossaarentien itäisen ramppiliittymän sekä Hevossaarentien ja Lahdentien liittymän mahdollinen parantamistarve on tässäkin vaihtoehdossa syytä tiedostaa, kun alueen liikennejärjestelyjen kehittämistä tarkastellaan laajemmin.

Tähtiniementien lisääntyvä ajoneuvoliikenne lisää hieman liikennemelun määrää alueella. Meluselvityksen mukaan melu ei kuitenkaan ylitä läheisillä asuinalueilla, Elämänkaaritalon tai hoivakodin piha-alueilla päiväajan tai yöajan melun ohjearvoja. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta moottoritien melusuojaukseen, mikä on toteutettu moottoritien rampin kohdalla betonisella rengasmeleesteellä ja Tähtiniemen asuntomessualueen kohdalla maapenkereellä. Kaavamuutoksella ei myöskään ole vaikutusta moottoritien liikennealueen reunassa nykyisin kasvavaan puustoon. Kaupan alueeksi kaavamuutoksella muutettu suojaviheralueen osa sijaitsee pääosin huomattavasti moottoritien

rampia alempana eikä tämän alueen nykyisellä puustolla ole merkittävää vaikutusta moottoritien melun leviämisen kannalta.

Uuden Prisman suunnittelussa on huomioitu moottoritien rampin suoja-alue eikä kaavamuutoksella osoiteta rakentamista maantien suoja-alueelle, joka ulottuu 20 m etäisyydelle rampin keskilinjasta. Uuden kaupan suunnittelussa on huomioitu myös moottoritien liikennealueella sijaitseva riista-aita ja moottoritien luiskan rakenteet. Liikennesuunnittelussa on huomioitu myös valtatie 4 ja maantien 140 (Lahdentie) kuulumisen suurten erikoiskuljetusten tavoitetieverkkoon (SEKV). Asemakaavan muutoksella ei ole heikentävää vaikutusta valtatie 4 ja Lahdentien käytettävyyteen suurten erikoiskuljetusten väylinä.

Tähtiniementien varteen nykyisessä kaavassa osoitettu autopaikkojen kortteli-alue muuttuu kaavamuutoksella autopesulan alueeksi. Vanhan kaavan autopaikkojen korttelialue ei ole ollut satunnaista käyttöä lukuun ottamatta pysäköintikäytössä eikä Heinolan kaupungilla ole nykyisin tarvetta kehittää aluetta pysäköintikäyttöön. Autopaikkojen korttelialueen poistumisella ei ole Heinolan kaupungin pysäköinnin kannalta merkittävää vaikutusta.

Uuden Prisman suunnittelussa on varauduttu riittävien asiakas- ja henkilökunnan pysäköintialueiden rakentamiseen.

## 6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset

Kaavamuutosalueeseen kuuluva teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) sekä pääosa uuden Prisman alueesta (KM) sijoittuvat maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön alueelle (Högforsin valimon teollisuusympäristö). Kaavamuutoksella ei ole muutettu merkittävästi nykyistä asemakaavaa kaavamuutosalueeseen kuuluvan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) osalta. Uuden Prisman alueen osalta nykyisen kaavan teollisuus- ja varastoalueen (T-12) aluevaraus muuttuu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kaavamuutoksella osoitettu KM-alue ei ole nykyisin teollisuusaluetta eikä alue ole myöskään aiemmin ollut entiseen Högforsin valimoon kuuluvaa teollisuusympäristöä.

Kaavamuutoksella osoitetulla T- korttelialueen tontilla 13 sijaitsevat teollisuusrakennus (eniten kattilahitsaamo) ja konttorirakennus on osoitettu asemakaavan muutoksella rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaina suojeltavina rakennuksina (sr-1). Asemakaavalla määrätään, että sr-1- rakennuksen suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. sr-1- rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus ja -muutostöistä on pyydettyä Museoviranomaisen lausunto. Lisäksi T- korttelialueen tontilla 13 sijaitseva entinen kaasulaitosrakennus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaana suojeltavana rakennuksena, jonka ominaispiirteet on säilytettävä (sr-2). Asemakaavalla määrätään, että sr-2- rakennusta

ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Korjaus ja -muutostöistä on pyydetty Museoviranomaisen lausunto.

Rakennusinventointiin ja kaupunkikuvatarkasteluun perustuen konttorirakennuksen (sr-1) etelä- /kaakkoispuolinen kaupunkikuvallisesti tärkeä mänty-, koivu- ja tammipuuvaltainen metsikkö on huomioitu T- korttelialueelle osoitettulla alueen osan kaavamerkinnällä (ty): Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen osa, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. ty- alueen osaa koskien asemakaavalla määrätään, että alueen suunnittelussa ja käytössä tulee huomioida läheinen kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus sekä alueen vanhan puuston kaupunkikuvallinen merkitys.

Rakennusinventoinnissa ja kaupunkikuvatarkastelussa suositeltu viherrakentamisvyöhyke erilaisten tilojen/toimintojen leikkauslinjalle on huomioitu kaavamuutoksessa osoittamalla T- korttelialueen pohjoisrajalle istutettavan alueen osan kaavamerkintä sekä istutettavan puurivin kaavamerkintä Prisman tontin eteläosaan. Arvioidaan, että kaavamuutoksella osoitetut viherrakentamisvyöhykkeet uuden Prisman ja vanhan tehdasalueen välissä edistävät uuden maankäytön sopeutumista alueen vanhaan rakennettuun ympäristöön.

Högforsin valimon teollisuusympäristön kuvauksessa tehdasalueen todetaan näkyvän maisemassa maamerkin tavoin. Käytännössä vanha tehdasalue näkyy maisemassa laajasti Lahdentieltä tarkasteltuna ja suppeammin Tähtiniementieltä tarkasteltuna. Vanha tehdasalue ei juurikaan näy moottoritien rampilta moottoritien varressa kasvavan puuston takia. Hevossaarentieltä katsottuna maisemassa näkyy lähinnä Versowoodin uudempi teollisuusrakennus. Kaavamuutoksella osoitettu uuden Prisman alue jää Lahdentien suunnasta katsottuna vanhan teollisuusalueen taakse.

Kaavamuutoksella osoitettu uusi KM- alue ei rajaudu suoraan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen tehdasalueen osaan, vaan tehdasalueen pohjoisosan uudemman tehdasrakentamisen alueeseen, jonka rakennukset on esitetty selostuksen kuvissa 10, 11, 12, 13 ja 15. Myös Versowoodin uudehko teollisuusrakennus sijaitsee kaavamuutoksella osoitetun Kauppakaari- katuyhteyden varressa uuden KM- alueen etelä-/lounaispuolella.

Heinolan rakennusinventoinnin päivityksen 2014 mukaan vanhan tehdasalueen kulttuurihistoriallisesti arvokas osa sijaitsee pääosin Lahdentien varressa tehdasalueen etelä- ja itäosissa. Asemakaavamuutoksella on suojeltu rakennusinventointiin ja kaupunkikuvatarkasteluun perustuen sr-1- kaavamerkinnällä tällä alueella sijaitsevat eniten kattilahitsaamo ja konttorirakennus. Lisäksi konttorirakennuksen etelä- /kaakkoispuolinen kaupunkikuvallisesti arvokas piha- ja metsäalue on huomioitu ty- alueen osan kaavamerkinnällä, joka pääosin turvaa kyseisen kaupunkikuvallisesti arvokkaan alueen säilymistä. Osaltaan ty- alue toimii suoja-alueena arvokkaan konttorirakennuksen ja tehdasalueen vanhan edustuspihan sekä uuden kierto liittymän välissä.

Arvioidaan, että asemakaavan muutoksella mahdollistettavan Prisman rakentaminen ei vaikuta merkittävästi Högforsin valimon tehdasalueen alkuperäisen

ilmeensä säilyttäneisiin tiilirakennuksiin ja alueen kaupunkikuvaan. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta vanhan Högforsin tehdasalueen arvokkaiden rakennusten asemaan maisemassa ja kaupunkikuvassa näkyvinä maamerkeinä. Kaavamuutoksella turvataan Högforsin tehdasalueen rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiden entisen kattilahitsaamorakennuksen ja konttorirakennuksen säilyminen. Kaavamuutoksella edistetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan entisen kaasulaitosrakennuksen sekä konttorirakennuksen etelä- /kaakkoispuolisen kaupunkikuvallisesti tärkeän metsikön säilymistä. Kaavamuutoksella on myös huomioitu vanhan teollisuusalueen säilyminen jatkossakin elinkelpoisena yritysalueena, mikä on osaltaan edellytys alueen rakennus- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiselle.

Kaavamuutoksella Lahdentien varteen ja moottoritien ramppiin osoitetut mainostornien alueet mahdollistavat uuden Prisman käyttöön tarkoitettujen mainospylonien rakentamisen. Moottoritien varren mainostornin on tarkoitus näkyä moottoritiellä liikkuville sekä moottoritien liittymäalueella kulkeville. Lahdentien varren mainostornilla haetaan näkyvyyttä Lahdentien ja Tähtiniementien käyttäjille. Mainostornit tulevat näkymään tarkoituksensa mukaisesti maisemassa. Kyse on nykyaikaisen kaupan normaaliin liiketoimintaan kuuluvista mainostorneista, joiden arvioidaan sopeutuvan jo rakentuneeseen moottoritien liikennealueen ympäristöön ja kaavamuutoksella kehitettävään Tähtiniementien/Lahdentien liittymäalueen ympäristöön.

Kaavan muutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole muinaismuistoja.

## 6.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella osoitetun uuden Prisman toteutuminen tuo noin 80 uutta työpaikkaa Heinolaan. Lisäksi on mahdollista, että uuden kaupan ja katualueiden rakentamisvaihe sekä kaupan tukitoiminnot työllistävät paikkakuntalaisia yrittäjiä.

Kaupungin palveluihin ei tarvita lisäsatsauksia kaavamuutoksen takia. Kaavamuutoksella osoitettujen katujen parantamisesta ja kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuu kustannuksia myös Heinolan kaupungille. Rakentamisvastuista sovitaan maankäytösopimuksessa.

Kaavamuutos mahdollistaa uuden Prisma- hypermarketin rakentumisen tähtiniemen alueelle, mikä lisää kaupallisen vaikutusarvioinnin perusteella Heinolan hypermarket- kaupan kilpailua. Heinolan hypermarket- kaupan markkina jakautuu osittain uudelleen, mutta monipuolistuvan tarjonnan myötä nykyinen asiointitarve Heinolan ulkopuolisiin vastaaviin marketteihin vähenee. Prisman toteutuminen ei heikennä Heinolan kaupungin kauppapalveluiden tasoa vaan monipuolistaa tarjontaa ja haastaa myös keskustan kauppapalvelut vahvistamaan tarjontaansa.

## 7 Asemakaavan toteutus

### 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

#### **Alue- ja maankäyttösuunnitelma**

Kaavamuutos on laadittu Prisman ja autopesulan osalta perustuen yksityiskohtaisiin alue- ja maankäyttösuunnitelmiin (A1 Arkkitehdit Oy, 2022-2024).

- *Prisman ja autopesulan aluesuunnitelma, 15.3.2024 LIITE 12*

#### **Liikennesuunnitelma**

Kaavamuutoksen yhteydessä on tehty liikennesuunnitelma (WSP Finland Oy, luonnos 18.3.2024) Tähtiniementien/Lahdentien liittymän parantamisesta kiertoliittymäksi ja kevyenliikenteen alikulun rakentamisesta, Tähtiniementie- kadun parantamisesta sekä Kauppakaari- kadun Tähtiniementien puoleisen katuosuuden uuden linjauksen mukaisesta rakentamisesta ja Kauppakaaren länsiosan parantamisesta.

- *Liikennesuunnitelma- Lahdentien/Tähtiniementien kiertoliittymä ja alikulku, Tähtiniementien ja Kauppakaaren parantaminen, luonnos 18.3.2024*

#### **Katusuunnitelma**

Kaavamuutoksen mukaisten katualueiden rakentaminen toteutetaan laadittavana olevaan katusuunnitelmaan perustuen.

### 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Hämeenmaan Kiinteistöt Oy:n tavoitteena on aloittaa Prisma- hypermarketin rakentaminen heti kaavamuutoksen saatua lainvoiman. Kaavahankkeen etenemisestä riippuen kaupan rakentamisen arvioidaan alkavan vuonna 2024.

Tähtiniementien/Lahdentien liittymän parantaminen kiertoliittymäksi, Tähtiniementien parantaminen sekä Kauppakaari- kadun Tähtiniementien puoleisen katuosuuden uuden linjauksen mukainen rakentaminen on tarkoitus toteuttaa samanaikaisesti Prisman rakentamisen kanssa.

Kauppakaari- kadun länsiosan parantaminen tapahtuu Heinolan kaupungin määrittelemässä aikataulussa.

## 7.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta seurataan kaupungin toimintaympäristön seurannalla mm. rakennetun rakennusoikeuden seurannalla.

Heinolassa 18.3.2024

Harri Kuivalainen  
kaupunginarkkitehti

Arto Remes  
maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617  
Ympäristönsuunnittelu Oy

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

**Heinolan kaupunki**  
**Elinvoima / Kaupunkisuunnittelu**  
PL 1001 (Käyntiosoite: Rauhankatu 3)  
18101 Heinola

Puh. (03) 849 30 (vaihde), [kirjaamo@heinola.fi](mailto:kirjaamo@heinola.fi)  
Y-tunnus 1068892-9  
[www.heinola.fi](http://www.heinola.fi)