

**Asemakaavan muutos 711 Tähtiniemen kauppa-alue, voimaantulomääräys pääosalle
kaava-alue**

khall 14.10.2024 § 207

63/10.02.03/2023

Päätös	Ehdotus hyväksyttiin. Asiantuntijana tämän asian kohdalla oli kokouksessa kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen ja maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu. Jäsen Mäentalo ilmoitti esteellisyydestään asian käsittelyn osalta hallintolain 28.1 § kohta 5 perusteella ja jäsen Kalmi hallintolain 28.1 § kohta 3 perusteella eivätkä osallistuneet asian käsittelyyn.
Esittelijä	vs. kaupunginjohtaja Hanna Hurmola-Remmi
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää määrätä asemakaavan muutoksen 711 Tähtiniemen kauppa-alue tulemaan voimaan valtuuston päätöksen 29.4.2024 § 25 mukaisesti, lukuun ottamatta valituksen kohteena ainoastaan olevaa uutta liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).
Toimivalta	Heinola kaupungin hallintosääntö 5 luku 22 §
Valmistelija	kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen p. 044 797 6907, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Heinolan kaupungin valtuusto hyväksyi päätöksellään 29.4.2024 § 25 asemakaavan muutoksen 711 Tähtiniemen kauppa-alue. Kaava-hankkeen pääsisältönä oli Hämeenmaan Kiinteistöt Oy:n hakemuksen mukaisesti mahdollistaa Prisma-hypermarketin toteutus alueelle, joka on jo varattu vähittäiskaupan suuryksiköille asemakaavoitusta ohjaavissa maakunta- ja yleiskaavoissa. Asemakaavan muutokseen sisällytettiin laajalti myös muita lähialueita, joille esitettiin mm. uusia kokonaisnäkökulmallisesti kehittyviä liikennetarkoituksia laadittujen liikenneselvitysten ja käydyn asukasysteistyön pohjalta. Kyseisestä valtuuston päätöksestä tehtiin kunnallisvalitus, jolla vaaditaan päätöksen kumoamista. Lisäksi valittajat pyytävät asema-kaavaa muutettavan siten, että esitetty uusi vähittäiskaupan suuryksikön korttelialue (KM) tulee ensisijaisesti poistaa asemakaavasta tai toissijaisesti muuttaa siten, että hypermarkethanketta ei tule toteuttaa 10 000 k-m²:n suuruisena vaan 4 000 k-m²:n tai korkeintaan 5 000 k-m²:n suuruisena, taikka 5 000 k-m² :n suuruisena sisältäen ulkomyyntialueen. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 § määrittelee kaavapäätöksen täytäntöönpanokelpoisuutta. Kunnanhallitus voi valitusajan kuluttua määrätä yleis- ja asemakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on

saanut lainvoiman kaava-alueen siltä osalta, johon valitusten tai oikaisukehotuksen ei voida katsoa kohdistuvan. Kunnan on annettava päätös viivytyksettä tiedoksi valittajille ja muutoksenhakuviranomaiselle. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

Tulkinta tehdyn valituksen kohdistumisesta kyseisen valtuuston hyväksymän asemakaavan muutoksen 711 kaava-alueeseen:

- Valitus kohdistuu esitettyyn uuteen kortteliin nro 56, johon uusi hypermarket voitaisiin toteuttaa. Kaavamerkintänä on *Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)*. Rakennusoikeudeksi on esitetty 10 000 k-m².
- Valitus ei kohdistu *Tähtiniementien, Lahdentien ja Kauppakaaren katualueisiin*, joiden aluerajauksia on päivitetty laaditussa liikennesuunnitelmassa esitettyjen kehittämisjärjestelyjen pohjalta. Valitus ei kohdistu myöskään Kauppakaaren pohjoispään siirtymiseen nykyiseltä sijainniltaan esitetyn KM-korttelin itäpuolelle.
- Valitus ei kohdistu *teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T)*, jonka käyttötarkoitusta ja perusluonnetta ei ole nykyisestään muutettu. Korttelin katualueiden rajoja on vähän päivitetty sekä lisätty suojelumääräyksiä historiallisesti merkittävän teollisuusympäristön arvojen säilymiseksi.
- Valitus ei kohdistu *lähivirkistysalueisiin (VL ja VL/s)* eikä *suoja- viheralueisiin (EV ja EV-3)*. Näiden alueiden perusluonnetta ei ole muutettu, ainoastaan vähän päivitetty aluerajauksia sekä lisätty kaavamääräyksiä mm. huleveden hallinnan ja liito-oravien elinympäristön osalta.
- Valitus ei kohdistu Paapuurintien länsipään pieneen *erillispien- talojen korttelialueeseen (AO-108)*, jossa on vain päivitetty nykyisen tontin (AO-13) aluerajausta ja kaavamääräyksiä.
- Valitus ei kohdistu myöskään esitettyyn uuteen *lähipalvelurakennusten korttelialueeseen (PL-1)*, jonne saa sijoittaa autopesulan.

Valitus kohdistuu siis selkeästi sekä vaatimuksiltaan että perusteluiltaan vain uuden hypermarketin mahdollistavaan uuteen kortteliin.

Näin ollen lainsäädännön mukaisesti on perusteltua tehdä päätös, että valtuuston hyväksymä asemakaavan muutos määrätään tulemaan voimaan lukuun ottamatta valituksen kohteena ainoastaan olevaa uutta *liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)*. Voimaantulopäätös tukisi mm. aikataulullisesti liikennetarkaisujen kehittämistä, joilla on laajalti yleistä hyötyä muutenkin kuin esitetyn Prisma-hankkeen osalta.

Esityslistan liitteenä ovat asemakaavan muutoksen 711 pääosin voimaantuleva kaavakartta ja valitus valtuuston päätöksestä 29.4.2024 § 25.

Päätöksestä tiedotetaan välittömästi valittajille ja Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

sähköposti

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
kaupunginarkkitehti
kaavoituskoordinaattori
maankäyttöinsinööri
teknisen toimen johtaja