



Asemakaava ja asemakaavan
muutos

711 AK/AKM

Tähtiniementien kauppalaue

Asemakaavan selostus 7.11.2023
päivätyyn asemakaavaehdotukseen

Valtuusto on hyväksynyt kaavan xx.xx.xxxx.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.xxxx.



YMPÄRISTÖSUUNNITTELU OY

PIENI KAUPUNKI, ISO ELÄMÄ



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 varastorakennusten 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 T-12- korttelista 9 (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue), osa korttelista 17 (AO-108 ja PL-1), lähivirkistysaluetta (VL), suojaviheralueita (EV) ja katualueita sekä Sinilähteen kaupunginosan (21) lähivirkistysaluetta (VL) 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 maankäyttösopimus.

1.3 Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot	2
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
2 Tiivistelmä	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Kaavan sisältö	6
2.3 Kaavan toteuttaminen.....	8
3 Suunnittelun lähtökohdat	9
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
3.2 Suunnittelutilanne	30
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	38
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	39
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat.....	39
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	39
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	41
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	46
5 Asemakaavan kuvaus	50
5.1 Kaavan rakenne	50
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	51
5.3 Aluevaraukset	51
5.4 Nimistö.....	58
6 Kaavan vaikutukset	59
6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset.....	59
6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	59
6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset.....	63
6.4 Liikenteelliset vaikutukset	64
6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset.....	67
6.6 Taloudelliset vaikutukset.....	69
7 Asemakaavan toteutus	71
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	71
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus	71
7.3 Toteutuksen seuranta.....	71

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, 2022
- Liite 5: Lahdentien, Tähtiniementien ja Kauppakaaren sekä Hevossaarentien ramppiliittymien / Lahdentien ja Hevossaarentien liikenteellinen toimivuustarkastelu, 24.8.2023
- Liite 6: Alustava liikennesuunnitelma- Lahdentien/Tähtiniementien kiertoliittymä ja alikulku, Tähtiniementien ja Kauppakaaren parantaminen, 2023
- Liite 7: Meluselvitys, 16.6.2023
- Liite 8: Rakennusinventointi ja kaupunkikuvatarkastelu, 25.9.2023
- Liite 9: Luontoselvitykset Heinolan Tähtiniementien kauppa-alueella, 2.11.2023
- Liite 10: Tähtiniemen hulevesisuunnitelman päivitys, 6.11.2023
- Liite 11: Kevyen liikenteen reittikartta
- Liite 12: Prisman ja autopesulan aluesuunnitelma, 2023
- Liite 13: Prisman havainnekuvat, 2023
- Liite 14: Asemakaavan seurantalomake (tilastolomake)
- Liite 15: Luonnosvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Liite 16: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Heinolan rakennusinventointi - päivitys ja täydennyssuunnitelma, Selvitystyö Ahola, 2014

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 on ollut 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 nähtävillä 28.3.-22.4.2023.
- Elämänkaaritalolla järjestettiin kaavaluonnoksesta avoin esittely- ja keskustelutilaisuus 3.4.2023.
- Elinvoimalautakunta käsitteli kaavaehdotusta 15.11.2023.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä em. paikoissa xx.xx.-xx.xx.xxxx.
- Elinvoimalautakunta käsitteli kaavaehdotusta xx.xx.xxxx.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaa xx.xx.xxxx.
- Valtuusto hyväksyi kaavan xx.xx.xxxx.

2.2 Kaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella muodostuu Tähtiniemen kaupunginosan (22) KM-kortteli 56 (Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön), osa T-12- korttelista 9 (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue), osa korttelista 17 (AO-108 ja PL-1), lähivirkistysalueita (VL), suojavirheralueita (EV) ja katualueita sekä Sinilähteen kaupunginosan (21) lähivirkistysaluetta (VL) ja katualuetta. Asemakaavalla muodostuu Tähtiniemen kaupunginosan (21) katualuetta.

Kaavamutoksella 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.

Kauppan KM- korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 10000 k-m². Kauppan alueeseen varataan myös moottoritien varren nykyistä suojaviheraluetta sekä Kauppakaaren katualuetta, mikä mahdollistaa kauppan toimintojen sijoittamisen mahdollisimman lähelle moottoritietä ja nykyisen Kauppakaari- katuyhteyden uudelleenjärjestelyyn. Kauppakaari- katuyhteys on siirretty kaavamuutoksella uuden kauppa-alueen kohdalla kulkemaan kauppan 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 kauppan 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 teollisuus- ja varastoalueen (T-12) korttelialueen tontti on osoitettu kaavamuutoksessa vanhan kaavan 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).

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-m². Asemakaavan muutoksella osoitetun KM- korttelin 56 tontin 1 (Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön) rakennusoikeus on 10000 k-m², korttelin 9 teollisuus- ja varstorakennusten korttelialueen T-12 tontin 13 rakennusoikeus on 23488 k-m², korttelin 17 AO-108- tontin 4 rakennusoikeus on 350 k-m² ja korttelin 17 lähipalvelurakennusten korttelialueen PL-1 tontin 5 rakennusoikeus 250 k-m². Kokonaisuutena kaava-alueen rakennusoikeus vähenee 1697 k-m². Alueen kokonaistehokkuus e_a on noin 0,19.

Kaavamuutosta koskien laaditaan maankäyttösopimus.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa kaavamutoksen saatua lainvoiman.

Kaavamuutoksella osoitetut liikerakennusten korttelialue (KM) ja lähipalvelurakennusten korttelialue (PL-1) toteutetaan Hämeenmaan kiinteistöt Oy:n toimesta. Teollisuus- ja varastoalue (T-12) 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 varastoalue (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 kuluvalle teollisuus- ja varstoalueella (entinen Högforsin tehdasalue) ei ole myöskään paljoa luonnontilaista ympäristöä. Ainoastaan Lahdentien ja Tähtiniementien kulmaukseen ulottuvalla teollisuus- ja varstoalueen 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

Kaavaa varten on luontoselvitys (Faunatica, MUISTIO 2.11.2023, Faunatican raportteja 80/2023).

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

Luontoselvityksen perusteella 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 Voudinlahteen rajoittuva rantametsä, jossa sekä linnuston parimäärä että lajimäärä ovat suurimmat. Muulla osalla aluetta ei ole linnustollisia arvoja. Linnuston huomioimiseksi 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.

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.

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 selvityksessä esitetyillä kaava-alueen länsiosissa Kauppakaaren piennaralueilla sijaitsevilla kohteilla (hiirenvirnan esiintymisalueilla).

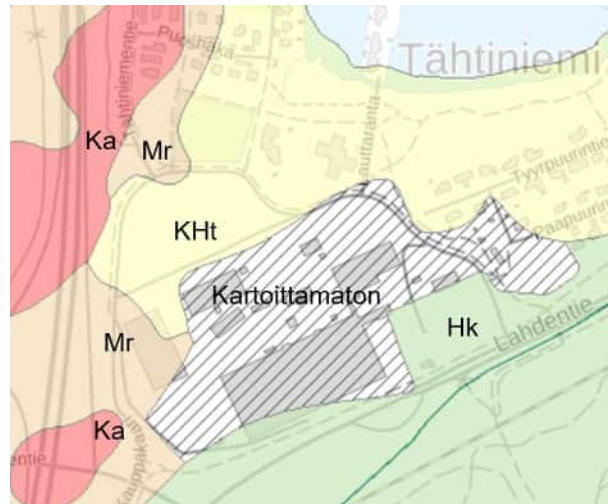
(2) Jos alueella halutaan tehdä hoitotoimenpiteitä niin alueen A1 (kauppakeskukselle kulkevan tien varsi) vieressä oleva vanha junaratapohja kannattaisi raivata avoimeksi hiekkapohjaiseksi alueeksi.

(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.

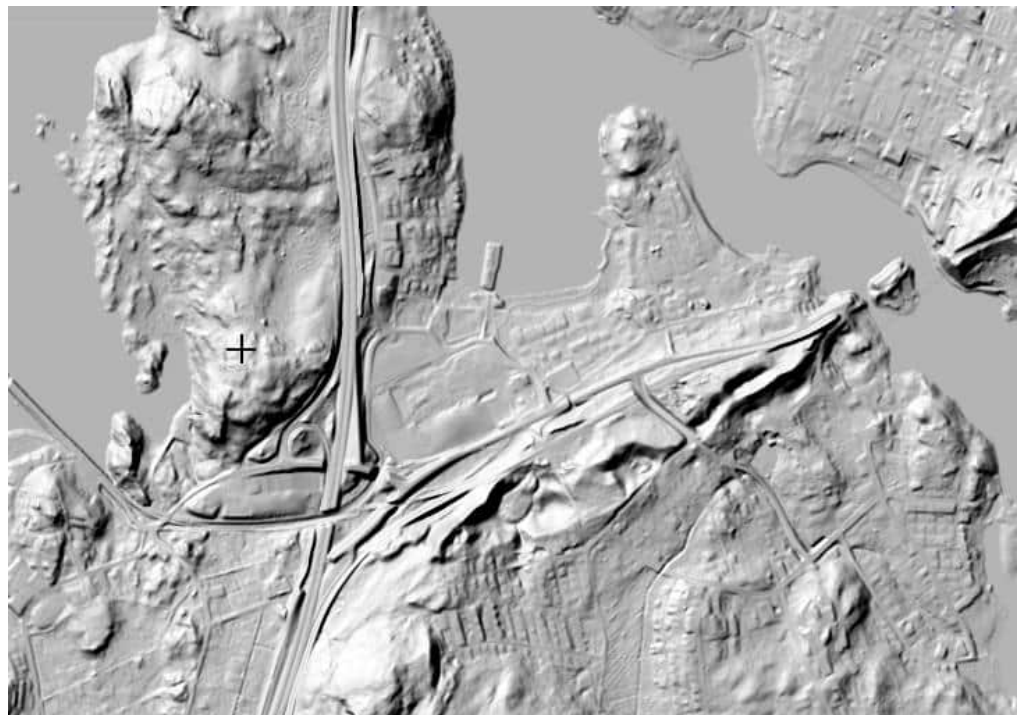
Pinnanmuodostus, maaperä ja rakennettavuus

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

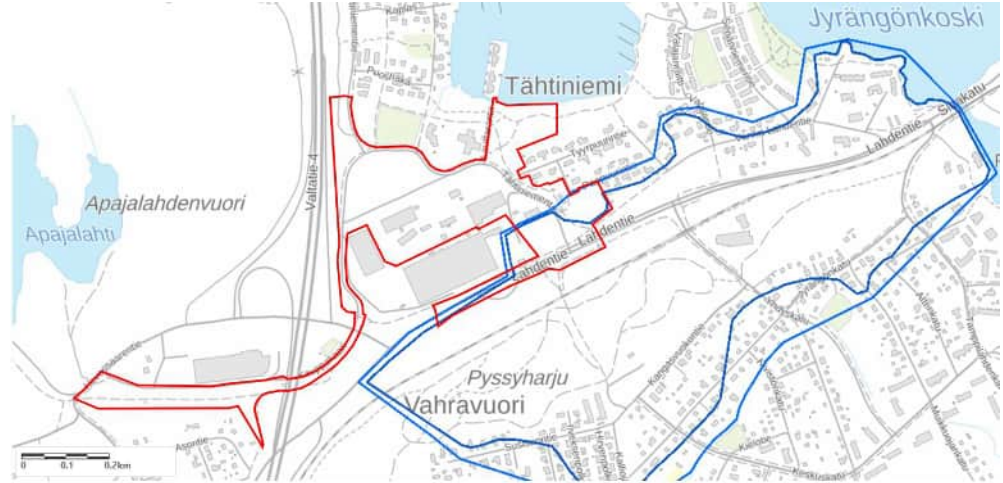
Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan varsin loivapiirteinen (Kuva 3). Alueen maasto nousee alueelta pohjoiseen asuntomessualueen omakotitaloalueelle mentäessä sekä moottoritien suuntaan. Moottoritien rampin taso on enimmäkseen noin 10 m Kauppakaaren katutasoa korkeammalla. Voudinlahden rannan suuntaan 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 säävutettävissä 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. Hankkeen luonnosvaiheen palautteessa tuli esille myös Lahdentien ja Hevossaarentien sekä Lahdentien ja Yhdystien risteysten ajoittainen ruuhkautuminen.

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 Hevossaantien itäisessä ramp-piliittymässä oikealle kääntyvien liikennemäärä ylittää Väylän tasoliittymäohjeen (Tiehallinto 2001) mukaisen kääntymiskaistan tarpeen huomattavasti arvioituilla nykyliikennemäärillä sekä 2040 liikennemäärillä.

Hevossaantien 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 ramp-piliittymien / Lahdentien ja Hevossaarentien liikenteellinen toimivuustarkastelu, 24.8.2023 LIITE 5*

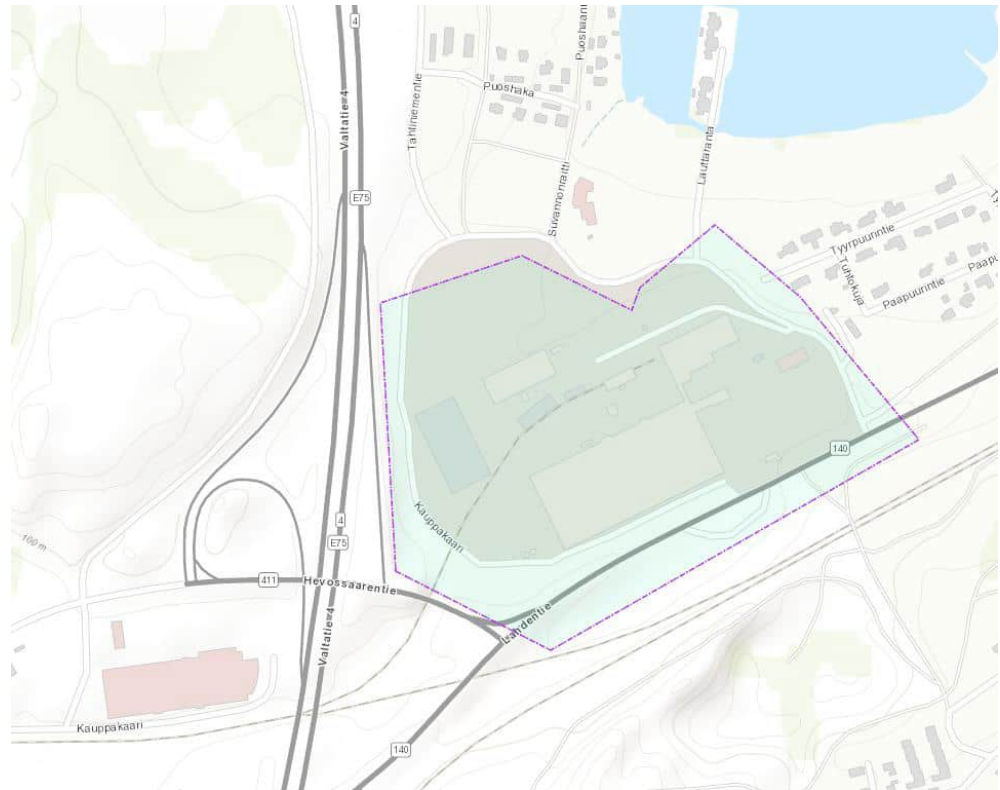
Liikenteellisen toimivuustarkastelun yhteydessä on tehty myös kaavan muutosalueeseen kuuluvien Tähtiniementien ja Kauppakaaren katualueiden parantamisen sekä Tähtiniementien ja Lahdentien liittymän parantamisen (kiertoliittymä, kevyen liikenteen alikulku) alustava liikennesuunnitelma.

• *Alustava liikennesuunnitelma- Lahdentien/Tähtiniementien kiertoliittymä ja alikulku, Tähtiniementien ja Kauppakaaren parantaminen, 2023 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 raja.

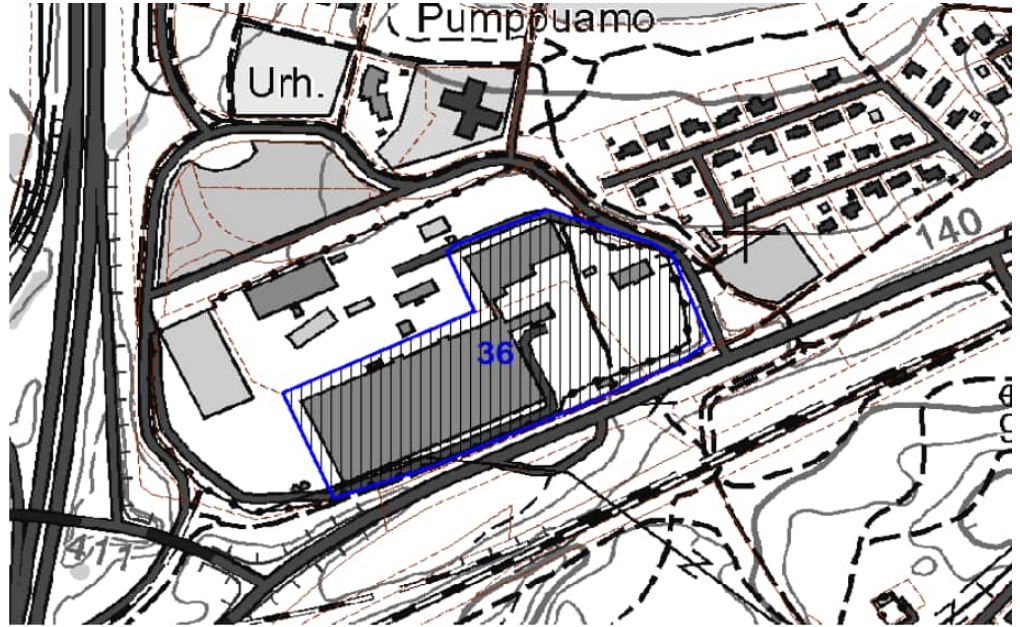
Högforsin tehtaan ja konttorin alue (nro 36) on luokiteltu arvoluokkaan I **Heinolan rakennusinventoinnin päivityksessä 2014** (Kuva 6). Rakennusinventoinnin arvoluokan I kohde/alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Kohteen erityisten kulttuuriympäristöarvojen suojelu on perusteltua ratkaista kaavalla 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.*

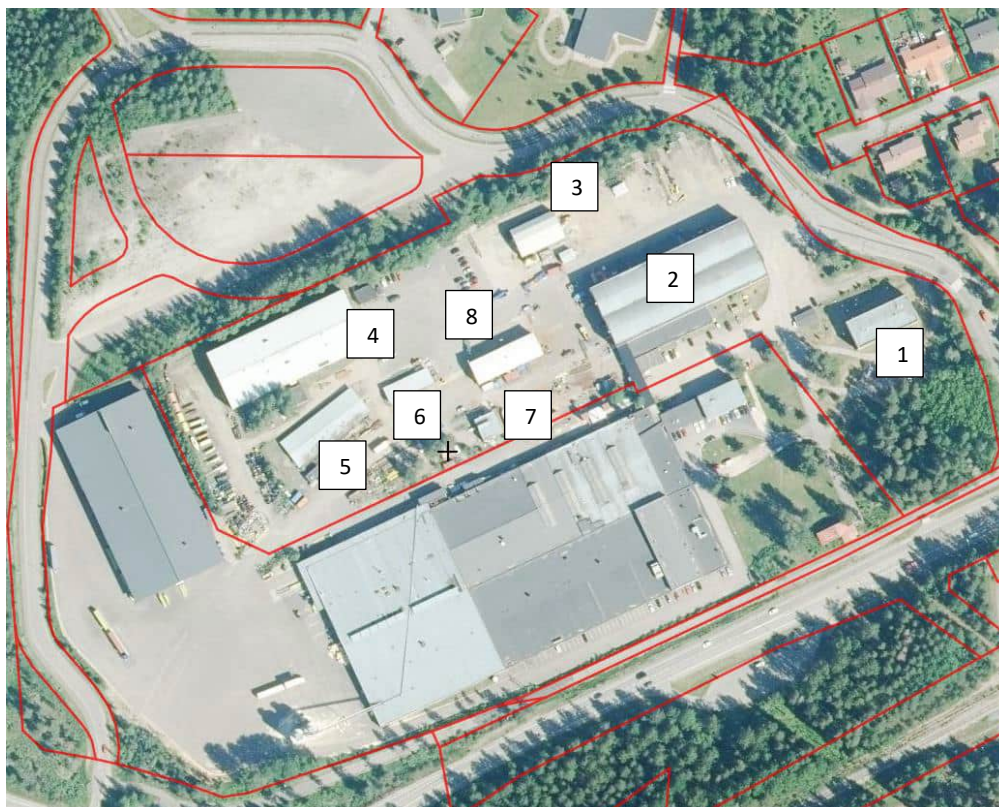
Punatiilisten tehdas- ja konttorirakennusten arkkitehtuuri on säilyttänyt ominaispiirteensä.

Heinolan rakennusinventoinnin 2014 mukainen Högforsin tehtaan ja konttorin alue 36 sijoittuu osittain suunnittelualueeseen kuuluvalla teollisuus- ja varastoalueelle (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 varastoalueella (T-12) 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 varastoalueella (T-12) sijaitseva 2011-12 rakennettu rakennus (suolavarasto) (Kuva 7 nro 3)



Kuva 11. Asemakaavamuutoksen teollisuus- ja varastoalueella (T-12) sijaitseva vuonna 1975 rakennettu tehdasrakennus ja pienempi vuonna 2004 rakentunut sosiaalitalo- rakennus (Kuva 7 nro 4)



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



Kuva 13. Asemakaavamuutoksen teollisuus- ja varastoalueella (T-12) sijaitseva vuonna 1961 rakennettu katos (putkivarasto) (Kuva 7 nro 6)



Kuva 14. Asemakaavamuutoksen teollisuus- ja varastoalueella (T-12) sijaitseva vuonna 1953 kaasulaitokseksi rakennettu rakennus (Kuva 7 nro 7)



Kuva 15. Asemakaavamuutoksen teollisuus- ja varastoalueella (T-12) 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 valtaväylien 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 volyyymi ja tyyli, josta modernit variaatiot konttorirakennusten julkisivuissa.

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

- Tehdasalueella puistomaiset alueet ovat tyyppillisesti 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

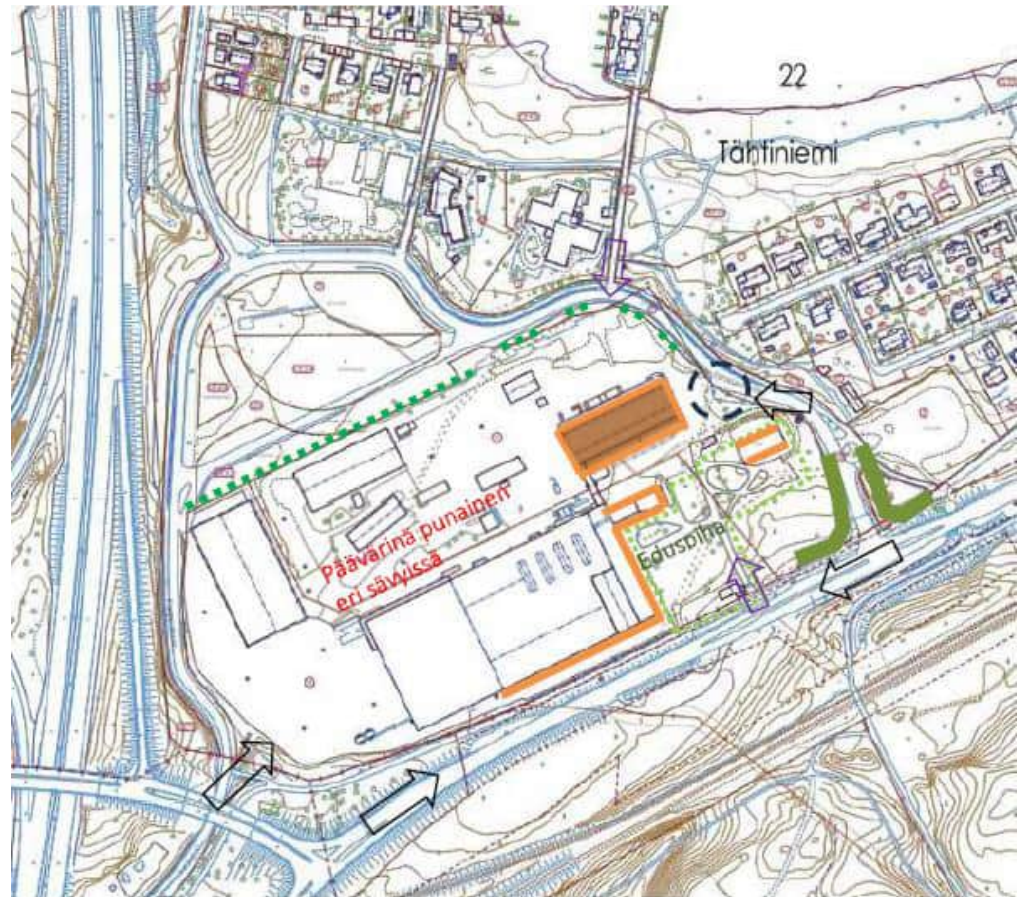
vaihtunut autoliikenteelle mitoitettuun ajoporttiin (Tähtiniementien

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 vihervyöhykkeellä 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: Museoviraston 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). Lisäksi Prisman tontille on laadittu hulevesiselvitys (Insinööritoimisto Lepistö 11/2023).

Heinolan kaupungin hulevesisuunnitelman mukaan suunnitteilla olevan Prisma- hypermarketin rakentaminen lisää alueen läpäisemättömän pinta-alan 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 puhdistustehoa 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 XX.11.2023) LIITE 10*

Erityistoiminnat

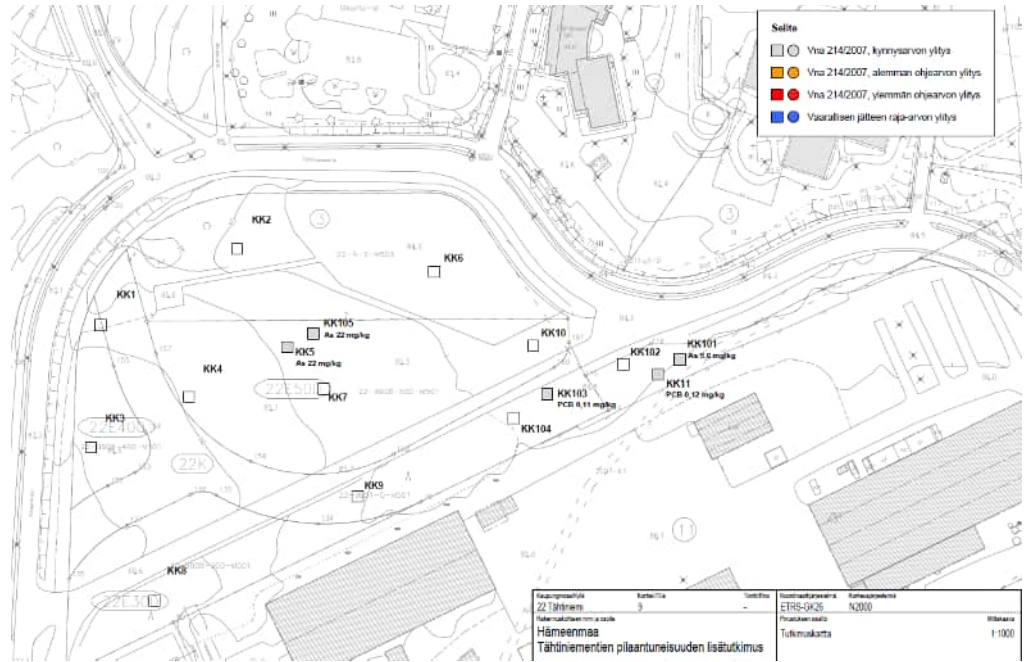
Kaava-alueella ei ole erityistoimintoja.

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.

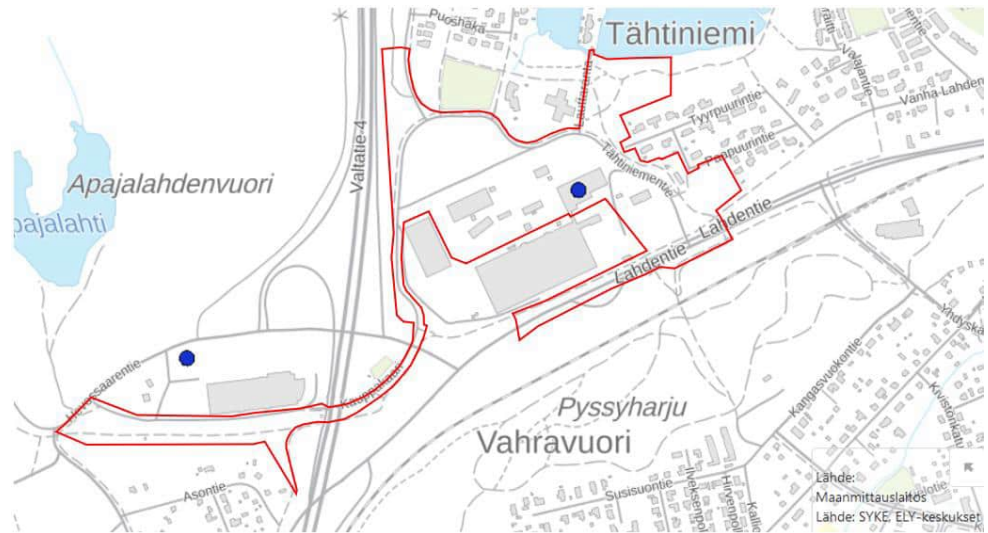
Pilaantuneisuustutkimuksen johtopäätöksenä ja yhteenvetona esitetään, että kohteessa ei todettu pilaantunutta maa-ainesta eikä alueella ole nykyisellään pilaantuneen maaperän puhdistustarvetta. Kynnysarvotasoinen PCB:llä nuhraantunut maa-aines tulee kuitenkin käsitellä asianmukaisesti.



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

• Maaperän pilaantuneisuustutkimus LIITE 4

Suunnittelualueen kiinteistöllä 111-22-9-11 sijaitsee Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohde 100328324 (Kuva 18). Lähde: Ympäristöhallinnon karttapalvelu Karpalo.



Kuva 18. Kiinteistöllä 111-22-9-11 sijaitseva Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohde 100328324

Melu

Kaavaa varten on tehty meluselvitys (WSP Finlan Oy 16.6.2023). Meluselvityksen johtopäätöksiä todetaan, että kaava-alueella merkittävimmät meluvaiikutukset aiheuttaa valtatie 4 ja sen liikenteen aiheuttama melu hallitsee Kaup-pakaaren ja radan eteläpuolisen asuinalueen sekä kaava-alueen pohjoispuo-lella sijaitsevan asuinalueen äänimaisemaa. Merkittävin Prisman toteutumi-sesta 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 meluvai-ikutukset selvitettiin ja arvioitiin vähäisiksi.

- *Meluselvitys, 16.6.2023 LIITE 7*

Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueeseen kuuluvalla teollisuusalueella ja laajemmin entisellä Hög-forsin teollisuusalueella toimivat yritykset ovat merkittäviä työllistäjiä ja työyh-teisöjä.

Suunnitteilla oleva Prisma- kaupan alue on rakentunut pysäköintialueeksi Hei-nolan 2004 asuntomessuja varten ja alueen historia kytkeytyy sitä kautta Täh-tiniemen asuntomessuihin. Pysäköintialue on kuitenkin tarkoitettu väliaikai-seen käyttöön ja alue on osoitettu messuja varten laaditussa asemakaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi. Alueen kaavallinen maankäyttö ei siten kyt-keydy messualueeseen muuta kuin mahdollisena työpaikka-alueena. Varsi-naiset messuja varten rakentuneet modernit asuinalueet sijaitsevat suunnitte-lualueen pohjoispuolella. Asuntomessujen myötä Tähtiniemeen on syntynyt kokonaan uusi kaupunginosa, joka on myöhemmin edelleen laajentunut kohti Tähtisiltaa. Asuntomessuille rakentunut Elämänkaaritalo on Tähtiniemen tär-kein sosiaalinen kokoontumispaikka. Alueella toimiva kyläyhdistys Sepän Tähti ry edistää alueen asukkaiden yhteisöllisyyttä ja viihtyvyyttä.

3.1.4 Maanomistus

Kauppan hankealueen kiinteistöt ovat pääosin Ville Kopra Invest Oy:n omistuk-sessa. Hankealueen nykyiset omistajat ja kaavamutoksen hakija Hämeen-maan Kiinteistöt Oy ovat tehneet esisopimuksen hankealueen kiinteistöjen ostamisesta, ja kaavamutoksen hakija on saanut nykyisiltä maanomistajilta valtakirjat kaavamutoksen valmisteluun.

Kaavamutosalueeseen kuuluva 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 Tähtiniemen-tien/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 uudistetuista 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-m² 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 kunni-

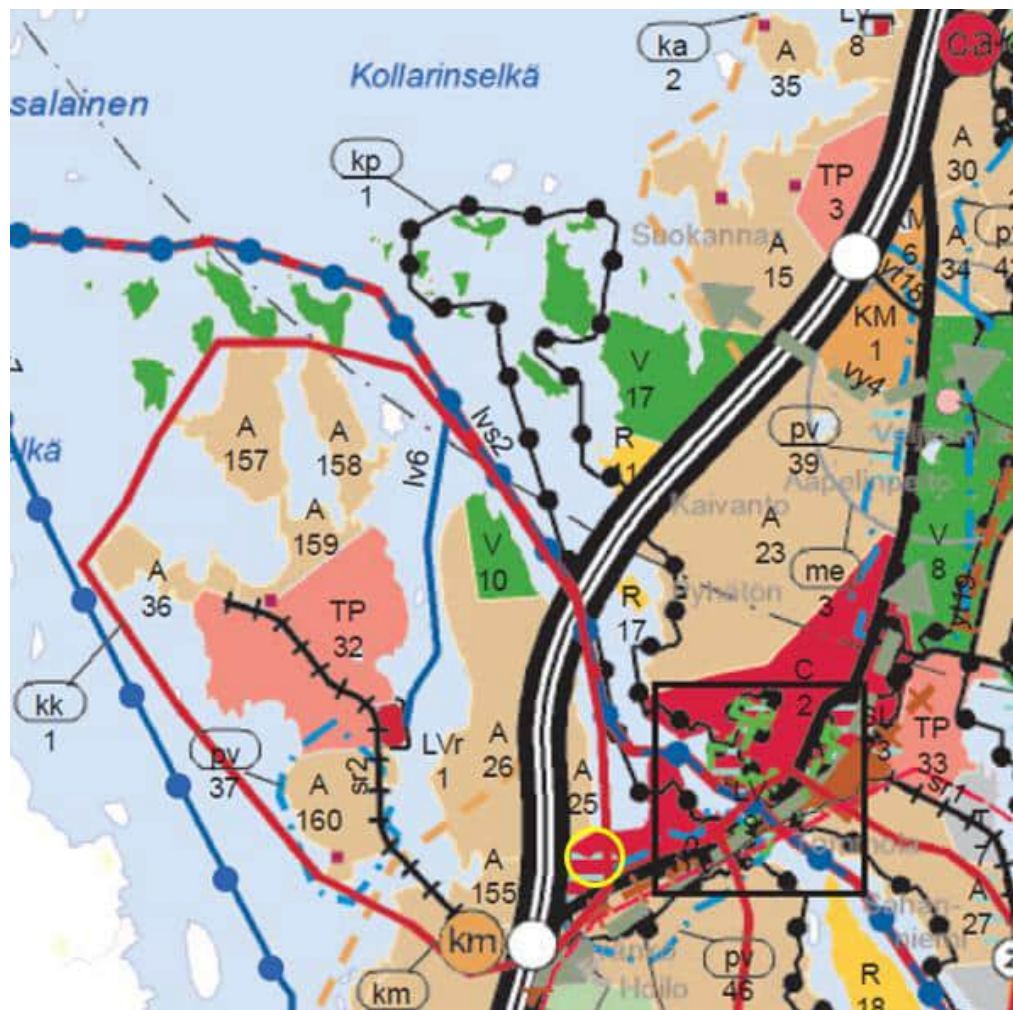
oittaen ja riittävät viheralueet turvaten. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden tai myymäläkeskittymien toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu 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: erikoistavara-kauppa, joka voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa / muu erikoistavara-kauppa (k-m²). Heinolan kaupunkialue (ka2): 7000/4000

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

Kaavamuutoksen 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).

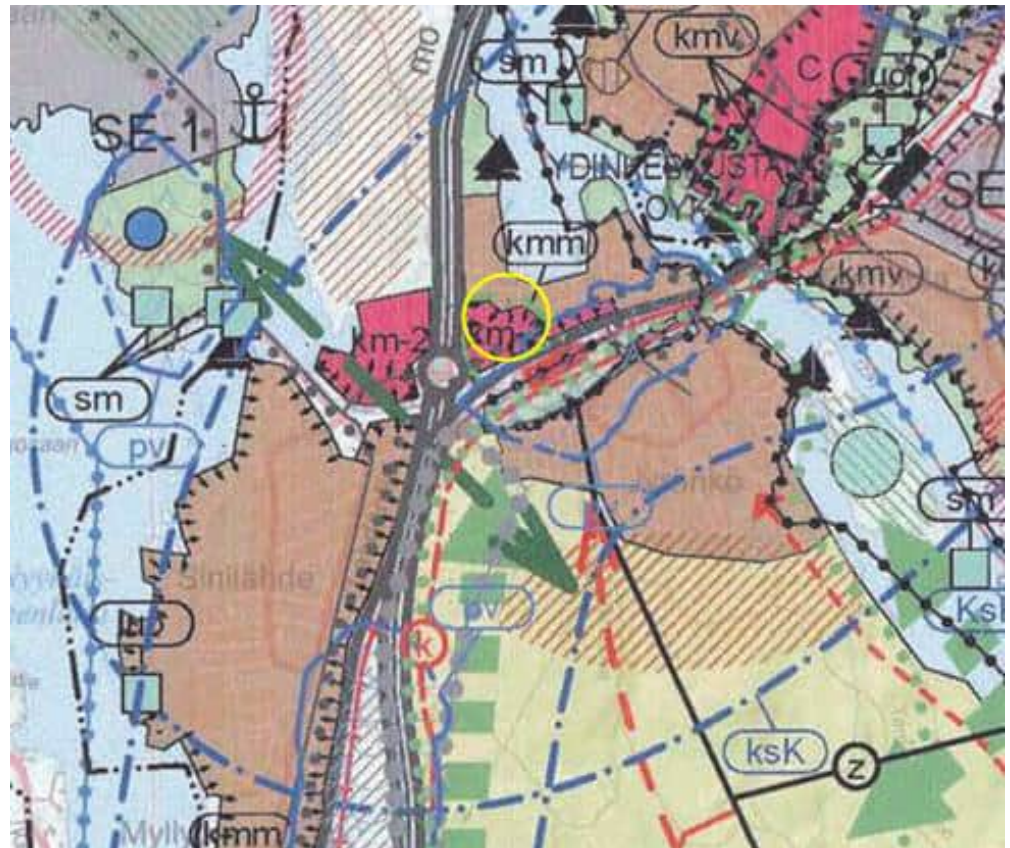


Kuva 19. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Keskeisin kaavamuu-
tosalueen osa on ympyröity keltaisella.

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.

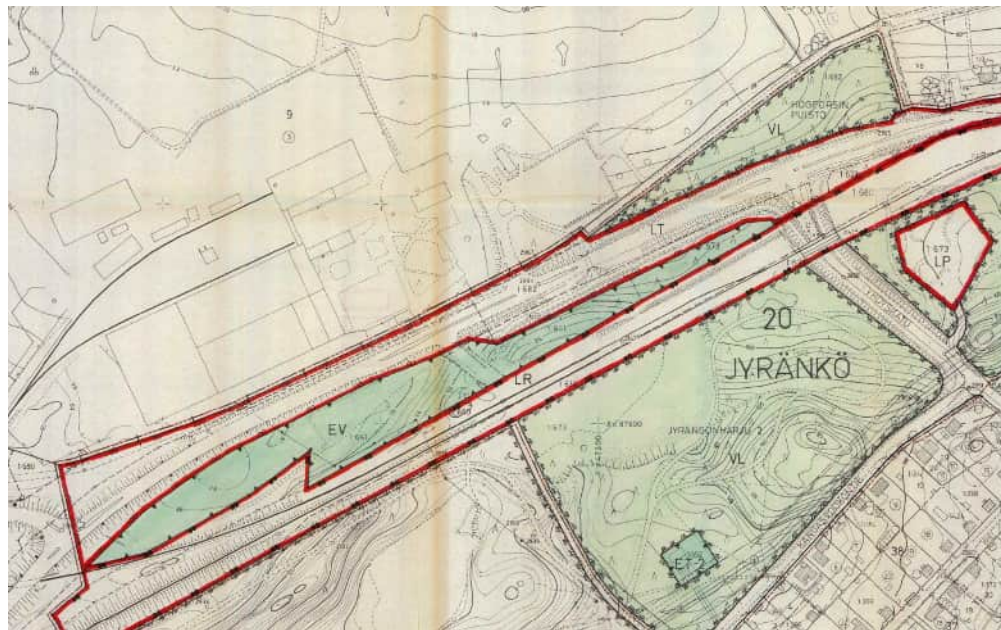
Voimassa olevat asemakaavat

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 $e=0.50$. 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

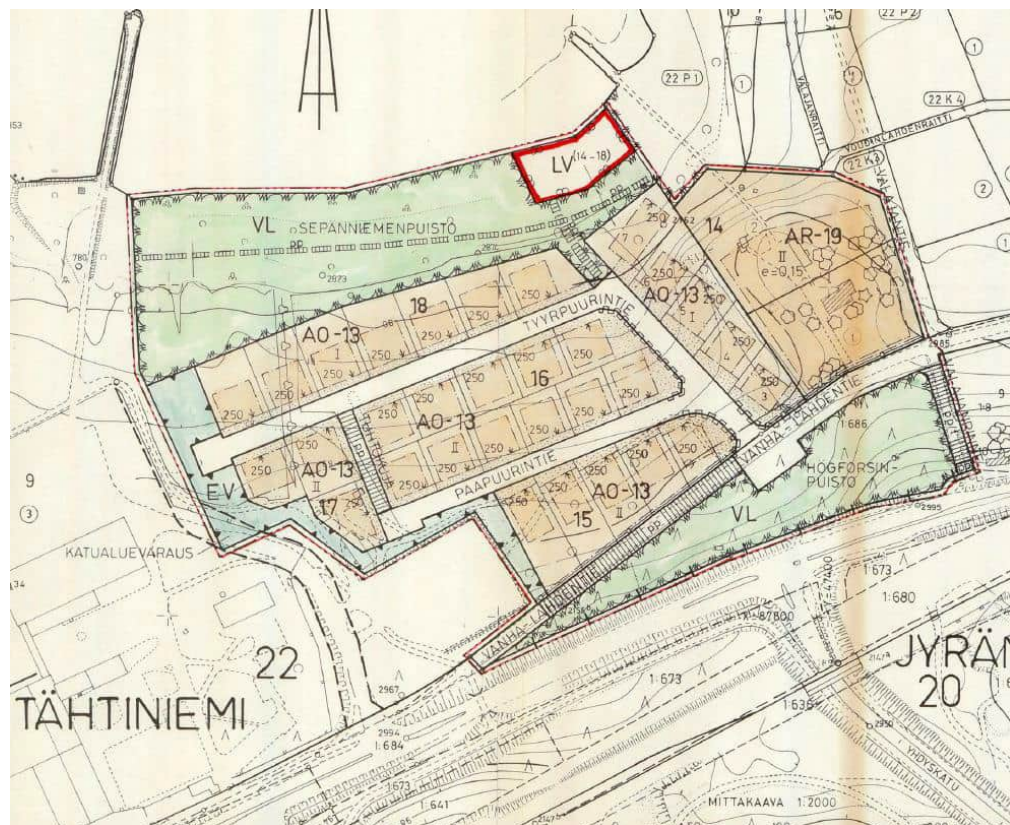
kulkeva osa Kauppakaaresta ovat voimassa olevassa asemakaavassa yleisen tien alueita (LT). Lahdentie on kuitenkin nykyisin Heinolan kaupungin kaualuetta. Kaavan muutosalueen länsiosassa sijaitseva rautatie (käytöstä poistettu teollisuusraide) on asemakaavassa teollisuusraidealuetta (LRT).

Alkuperäiset asemakaavakartat on esitetty kuvissa 21-25.

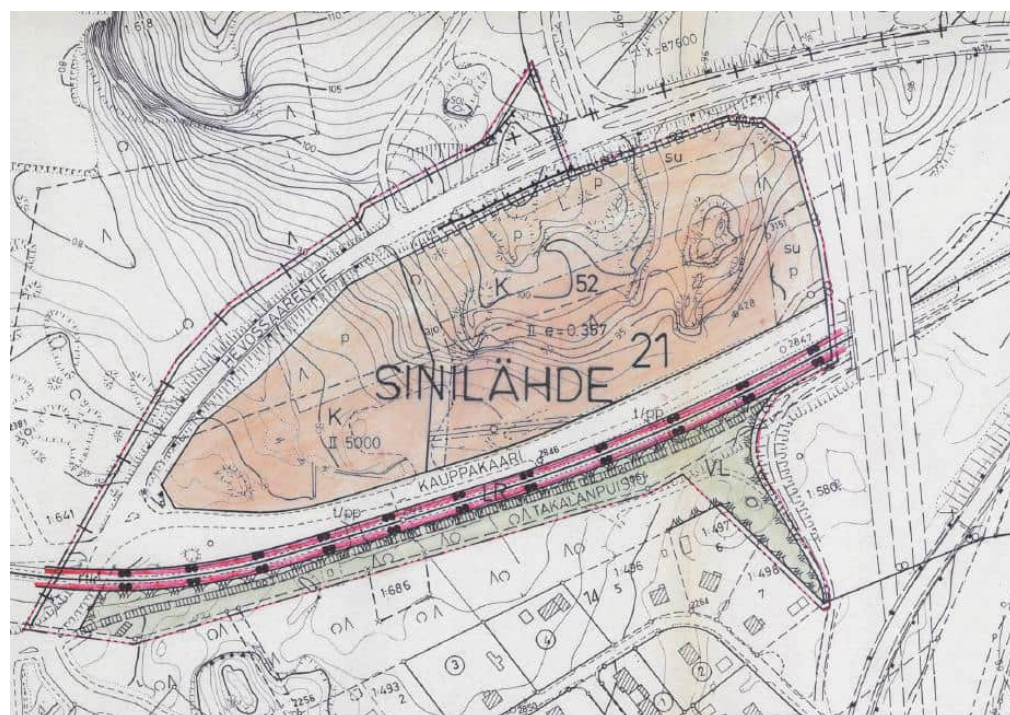


Kuva 21. Ote asemakaavasta 419 Akm (21.3.1988)

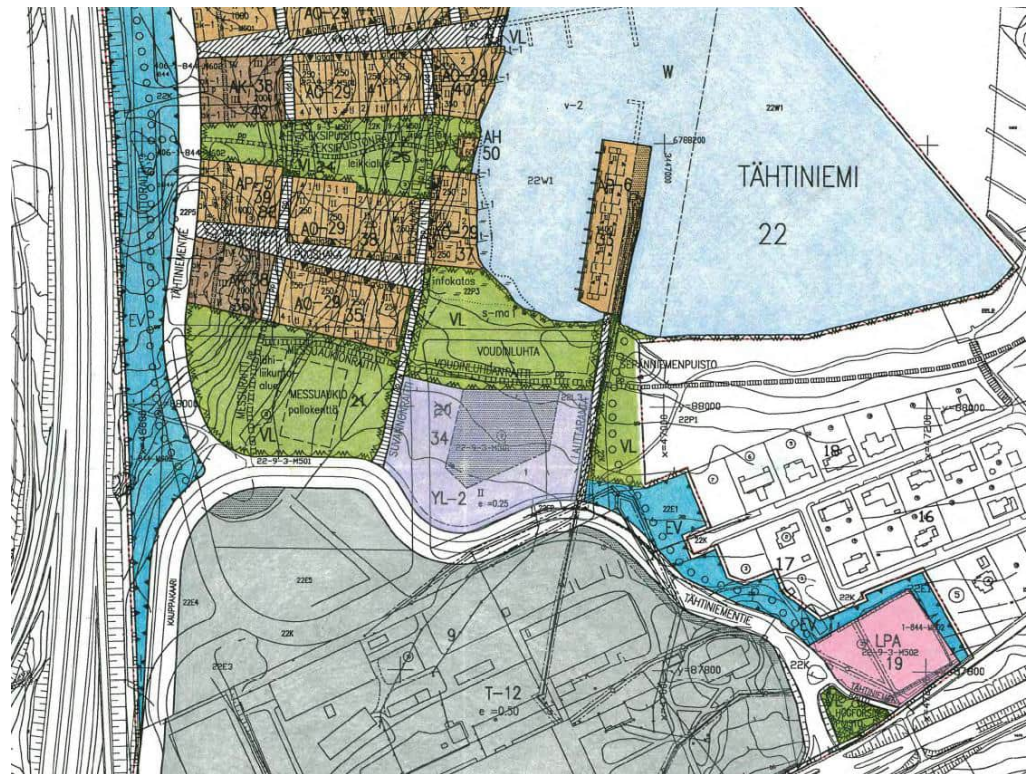
Asianumero 687/10.02.03/2022



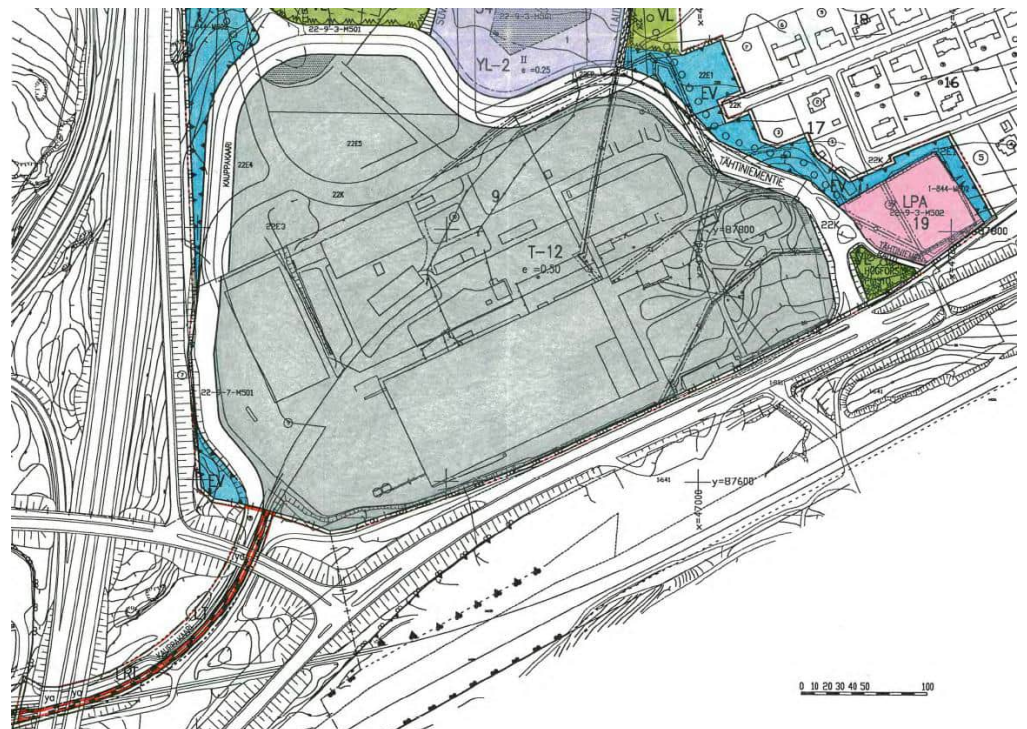
Kuva 22. Ote asemakaavasta 463 Akm (22.5.1989)



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:

- 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
- 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
- Alustava liikennesuunnitelma- Lahdentien/Tähtiniementien kiertoliittymä ja alikulku, Tähtiniementien ja Kauppakaaren parantaminen, WSP Finland Oy 2023
- Prisman ja autopesulan aluesuunnitelmat, A1 Arkkitehdit Oy, 2022-2023
- Prisman havainnekuvat, A1 Arkkitehdit Oy, 2023
- Heinolan Prisman meluselvitys, 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, 2.11.2023

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

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.

Kaava pidettiin 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.*

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

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:

- 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)

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.

Kaavamutoksen 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-m² 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.

Hulevesiselvityksen mukaan Prisma- kaupan rakentuminen lisää merkittävästi alueen hulevesien määrää. Selvityksessä esitetään, että hulevesijärjestelmän kapasiteettia sekä puhdistustehoa 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.

Heinolan rakennusinventoinnin 2014 mukaan kiinteistön 111-22-9-11 alue ja vanha Högforsin tehdasalue laajemmin on arvokasta maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Selvityksen mukaisista Högforsin tehtaasta ja konttorin alueen arvoluokan I rakennuksista rannan puoleinen teollisuushalli ja toimistorakennus sijaitsevat asemakaavan muutosalueella. Rakennusinventointi ja kaupunkikuvatarkastelu, 25.9.2023 täsmentää kaavamutosalueeseen kuu-

luvalla 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.

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 tienvarsinäkyvät pysyvät ehyinä ja vaihtelevina avohakkuut ja toisaalta maiseman umpeenkasvua välttämällä. Rakennettujen ja rakentamattomien tiejaksojen vuorottelu pyritään selkeyttämään ja uusi maankäyttö ohjaamaan bussipysäkkien läheisyyteen. Moottorijoneuvojen 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 moottoritieltä siirrytään Heinolan kaupunkirakenteen selkärangan 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 pohjaveden 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)**. Suunnittelualan 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 määritelty maakuntakaavassa vähittäiskaupan 2000 k-m² ja sen ylittävien suuryksiköiden yhteenlaskettua enimmäis-kerrosalaa.

Suunnitteluala 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 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-m²). Heinolan kaupunkialue (ka2): 7000/4000

Maakuntakaavassa osoitettu **vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (pv46 Jyränkö)** ulottuu suunnittelualan kaakkoisosaan. Suunnittelualan

seen 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- katuyhteyden parantaminen
- Lähiympäristön kaavamutostarpeiden huomioiminen / tarkoituksenmukaisen kaavamuutosalueen muodostaminen
- Olemassa olevien virkistysalueiden ja -yhteyksien säilyttäminen
- Hulevesien hallinnan parantaminen

4.4.2 Proessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Hämeenmaa

Rakennusoikeutta n. 10 000 k-m² Prisma- konseptin mukaiselle kaupan suuryksikölle sekä mahdollistaa kaupan alueelle polttonesteen jakelupisteen sijoittaminen. Toimijan ensisijainen tavoite on selostuksen kuvassa 27 esitetyn alustavan suunnitelman mukaisen kaupan suuryksikön rakentaminen esittämälleen alueelle. Lisäksi toimijan tavoitteena on mahdollistaa autopesulan rakentaminen Tähtiniementien/Lahdentien varteen sekä kaupan mainospylyn sijoittaminen moottoritien ramppiin rajautuvalle suojaviheralueelle sekä Lahdentien/Tähtiniementien liittymäalueelle.

Viitos-Metalli Oy

Viitos-metalli Oy:llä ei ole tarvetta kaavamuutokseen. Viitos-Metalli Oy:n kiinteistön 111-22-9-11 alue on mukana kaavamuutoksessa ainoastaan katualueiden laajentumisista aiheutuvista kaavan muutostarpeista johtuen. Viitos-Metalli Oy:n tavoitteena on, että kaavamuutos ei vaikuta haitallisesti yrityksen toimintaan.

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 ny-

kyisellään ajoittain ruuhkainen. Alueen liikennejärjestelyt tulee selvittää laajempina kokonaisuutena siten, että myös Hevossaarentien ja Lahdentien liittymän toimivuus on tarkastelussa mukana.

Esittely- ja keskustelutilaisuus 24.11.2022.

- 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.

- Suunnittelussa tulee huomioida kaupan liikenteen aiheuttama mahdollinen meluvaikutus ja autojen valojen vaikutus Tähtiniementien varren omakotitaloille

- Versowoodin raskas liikenne ja tuleva Prisman huoltoliikenne koettiin häiritseväksi, jos nykyinen hiekkakentän reunaa kulkeva liikenne ohjautuu kulkemaan nykyisen Kauppakaaren ja Tähtiniementien kautta. Esitettiin, että raskaan 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.

- Moottoritien varren suojaviheralue esitettiin säilytettäväksi, ettei puiden kaataminen alueelta lisää meluhäiriötä asuntoalueiden suuntaan, parkkialueet tulisi sijoittaa kaupan pihalle tai parkkihalliin

- Viitos-Metallin tontin aluetta ei voi varata uudeksi katualueeksi. Alueella on maalämpökaivoja ja tontin pieneneminen vaikuttaisi haitallisesti yritystoiminnan harjoittamiseen.

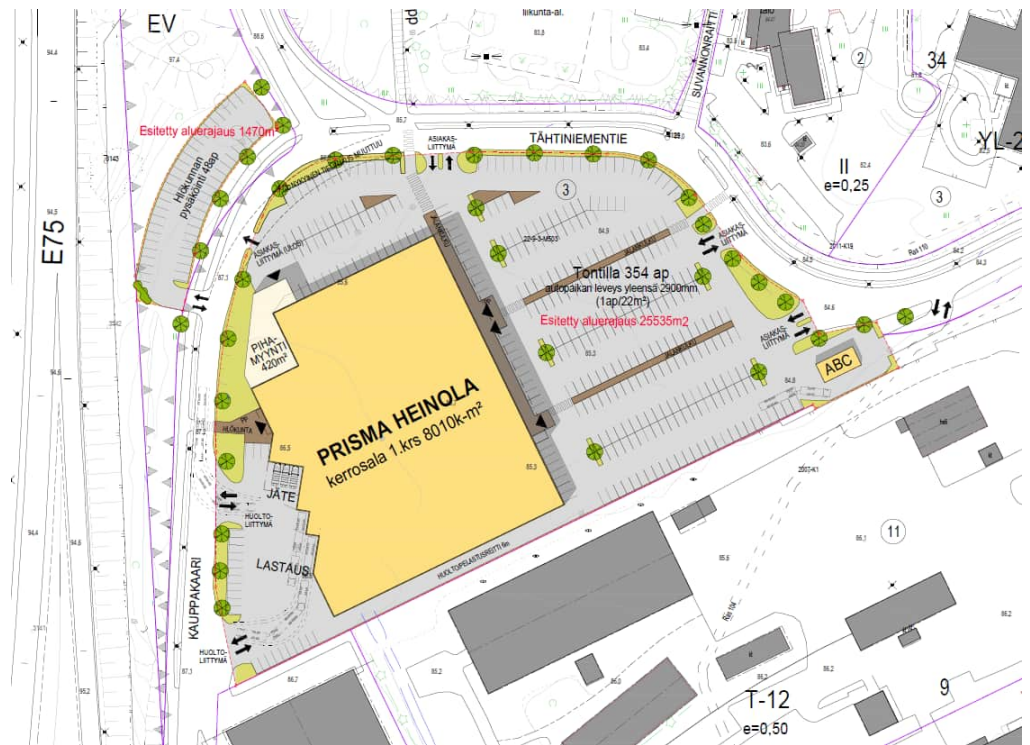
- Hanke ei saa lisätä Voudinlahden hulevesikuormitusta. Voudinlahti kärsii jo nykyisiin rehevöitymisongelmasta ja hulevesikuormitusta tulisi vähentää nykyisestäkin.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

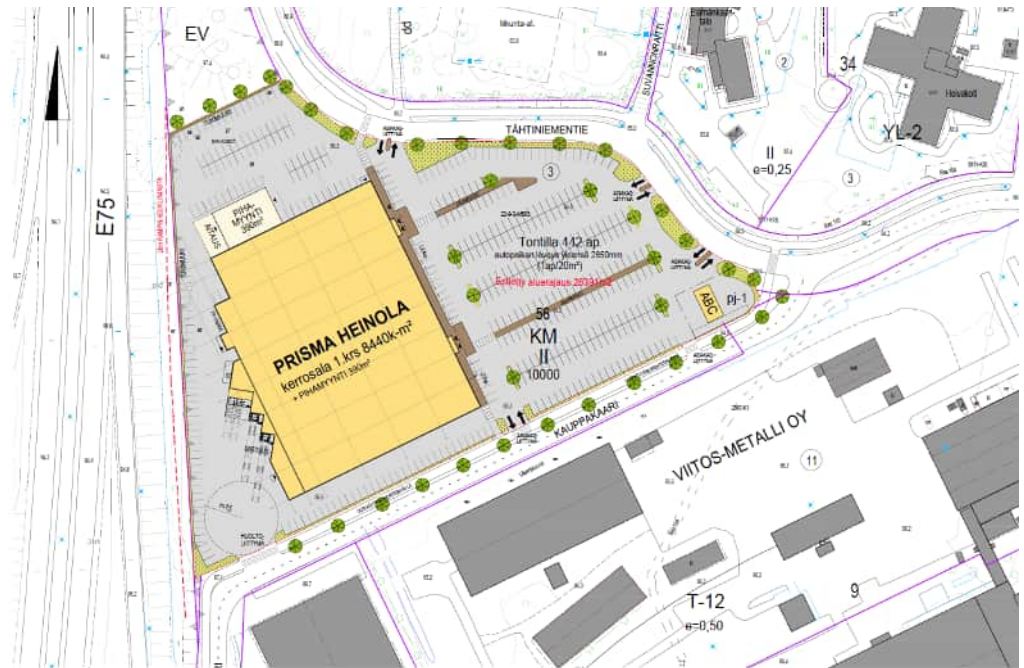
Prisma- kaupan osalta kaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa tarkasteltiin kolmea erilaista vaihtoehtoa.

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 asiakaspysäköintipaikkojen 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 alkusosan 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 lähilähiympäristön 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-m². Asemakaavan muutoksella osoitetun KM- korttelin 56 tontin 1 (Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön) rakennusoikeus on 10000 k-m², korttelin 9 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen T-12 tontin 13 rakennusoikeus on 23488 k-m², korttelin 17 AO-108- tontin 4 rakennusoikeus on 350 k-m² ja korttelin 17 lähipalvelurakennusten korttelialueen PL-1 tontin 5 rakennusoikeus 250 k-m². Kokonaisuutena kaava-alueen rakennusoikeus vähenee 1697 k-m². 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. Kaavamuutoksella 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 (K- Citymarket- 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 3,2 % - 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-12). Alue on nykyisen asemakaavan mukaista teollisuus- ja varastorakennusten aluetta ja alueella harjoitetaan teollisuusyrittöimintää.

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

E 6,5 % - Alueeseen kuuluu kaavamuutoksella osoitettuja suojaviheralueita moottoritien ja Tähtiniementien varressa.

L 31,5 % - 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-m². 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-m²), että KM- korttelialueen tontille 1 on rakennettava vähintään yksi autopaikka / 30 kerrosalaneliömetriä. 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 m³ jokaista 100 vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohti ja alueet tulee varustaa öljynerotuskäivoin.

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, luonnos 3.11.2023).

- Prisman ja autopesulan aluesuunnitelma, 3.11.2023 LIITE 12

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

Kortteli 17

Korttelialueen enimmäiskerroslukku on II ja rakennusoikeus 350 k-m². 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 m² ja tontin rakennusoikeus kasvaa 100 k-m². Tontin rakennusoikeuden lisäys mahdollistaa tontilla olevien vanhojen talousrakennusten säilymisen.

T-12 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Kortteli 9

Kaavamuutoksella on muutettu nykyisen asemakaavan korttelin 9 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-12) liikerakennusten korttelialueeksi (KM) sekä myös katualueeksi. Kaavamuutoksella on osoitettu korttelin 9 T-12- tontti 13. T-12- korttelialueen tontin 13 rakennusoikeus 23488 k-m² tehokkuusluvulla e=0,50. T-12- korttelialueen pinta-ala on 4,6975 ha. T-12- korttelialue pienenee kaavamuutoksella 2,4093 ha ja kerrosala vähenee 12047 m².

T-12- korttelialueen tontille 13 on osoitettu nykytilanteen mukaisia johtovaurauksia.

T-12- korttelialueen tontille on osoitettu kaavamerkintä: Alueen osa, jolla on mahdollisesti pilaantuneita ja puhdistettavia maa-alueita (pima-2). Asemakaavalla määrätään, että pima-2- alueella suoritettavista rakennustöistä, joissa kaivetaan maata, tulee olla yhteydessä Hämeen ELY-keskukseen. pima-2- merkintä koskee koko korttelin 9 T-12- tontin 13 aluetta. pima-2- merkintä perustuu Hämeen ELY- keskuksen arvioon, että T-12- korttelialueen tontin 13 maaperään on voinut päästä haitallisia aineita alueella pitkään harjoitetun teollisuustoiminnan seurauksena.

T-12- korttelialueen tontilla 13 sijaitseva teollisuusrakennus (eniten kattilahit-saamo) ja konttorirakennus on osoitettu asemakaavan muutoksella rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaina suojeltavina rakennuksina (**sr-1**). Asemakaavalla määrätään, että sr-1- rakennuksen suojele 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-12- 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 pyydettävä Museoviranomaisen lausunto.

sr-1 ja sr-2- kaavamerkinnot perustuvat kaavaa varten laadittuun rakennusinventointiin ja kaupunkikuvatarkasteluun.

Rakennusinventointiin ja kaupunkikuvatarkasteluun perustuen konttorirakennuksen etelä- /kaakkoispuolinen kaupunkikuvallisesti tärkeä mänty-, koivu- ja tammipuuvaltainen metsikkö on huomioitu T-12- korttelialueelle osoitetulla alueen osan kaavamerkinnot (ty): Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen osa, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. ty- alueen osaa koskien asemakaavalla määrätään, että alueen 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-12- korttelialueen pohjoisrajalle istutettavan alueen osan kaavamerkinnot.

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 rakennusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta 250 k-m². Kaavamuutoksella osoitetun PL-1- korttelialueen tontin 5 pinta-alan on 0,5742 ha.

PL-1- korttelialueen tontille 5 on osoitettu nykyinen johtovaraus (hulevesijohdot varten varatun alueen osa kaavamerkinnot).

Autopesulan rakennusalan rajauksessa on huomioitu tontin eteläosaan ulottuva pohjavesialue (pv). Rakennusala on osoitettu pohjavesialueen ulkopuolelle. PL-1- tontin 5 pohjois- ja itäreunaan on osoitettu istutettavan alueen osan kaavamerkinnot sekä autojen valoilta suojaavan aidan/pengerryksen kaavamerkinnot.

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

- Prisman ja autopesulan aluesuunnitelma, 3.11.2023 LIITE 12



Kuva 29. PL-1- korttelin tontin 5 tontinkäyttösuunnitelma (A1 Arkkitehdit Oy, luonnos 3.11.2023).

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 kaavamutoksella osoitetun katualueen rajauksessa varauduttu alueellisesti kiertoliittymän ja kevyenliikenteen alikulun rakentamiseen kaavamutosta varten tehdyn alustavan liikennesuunnitelman mukaisesti. Lahdentien ja Tähtiniementien risteykseen suunnitellun kiertoliittymän luoteispuoliselle katualueen osalle on kaavamutoksella osoitettu alue, jolle saa sijoittaa enintään 15 metriä korkean kauppan mainostornin (mt/15).

Tähtiniementie - Voimassa olevassa kaavassa nimetty rakennettu katu, jonka linjauksia on kaavamutoksella hieman muutettu. Katu toimii Tähtiniemen alueen kokoojakatuna kevyen liikenteen väylänä.

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 Tähtiniemen 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 alustavan 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 rekaliikenteen käyttöön sopivaksi yhteydeksi moottoritien risteysalueelle sijoittuvan katualueen osalta.

Tähtiniemenraitti - Voimassa olevassa kaavassa nimetty kevyenliikenteen yhteydeksi jo rakennettu katu.

Katualueita on yhteensä 5,7012 ha. Katualueet lisääntyvät 2,3105 ha.

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

Kevyen liikenteen kadut ja ulkoilureitit

Kevyen liikenteen yhteyksien toimivuus ja mahdolliset parantamistarpeet on selvitetty kaavamuutosta varten laadituissa liikenneselvityksissä. 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. Nykyisen Kauppakaari- kadun alkuosan linjauksen siirtäminen kaavamuutoksella uuden kauppa-alueen tontin eteläosaan muuttaa myös nykyisen kevyen liikenteen väylän linjauksen.

- *Kevyen liikenteen reittikartta LIITE 11.*

5.3.5 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue, EV Suojaviheralue

Nykyisessä kaavassa Kauppakaaren varteen alueen eteläosaan osoitettu rautatiealue (käytöstä poistettu teollisuusraide) on muutettu moottoritien länsipuolella pääosin lähivirkistysalueeksi (VL). Uusi lähivirkistysalue on liitetty alueen eteläpuoliseen voimassa olevan asemakaavan mukaiseen nykyiseen lähivirkistysalueeseen. Lähivirkistysalueen läpi Kauppakaaren suuntaisesti kulkeva nykyinen kevyenliikenteen väylä on osoitettu kaavamuutoksessa ohjeellisena jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna alueen osana (pp).

Kaavamuutoksella on täsmennetty Tähtiniementien varren suojaviheralueiden rajoja sekä niille osoitettuja ulkoilureittimerkintöjä. 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](#)) suunniteltuja hulevesialtaita varten. Lisäksi Sepänniemen puiston lähivirkistysalueen kevyenliikenteen 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. Tähtiniementien varren ulkoilureittimerkintä on osin kevyenliikenteen väylän kanssa rinnakkaisena tarpeeton, eikä kaavamuutoksella ole tarkoituksenmukaista ohjata ulkoilua mahdolliselle moottoritien melualueelle.

Kaavamuutoksella on muutettu Tähtiniementien ja Lahdentien varteen jäävää nykyisen asemakaavan lähivirkistysalue (VL) (Högforsin puisto) suojaviheralueeksi (EV). Uuden kaupan KM- korttelialue supistaa osittain moottoritien varren nykyistä suojaviheraluetta. Suojaviheraluetta on osoitettu edelleen moottoritien varteen kauppa-alueen pohjoispuolelle sekä Kauppakaaren ja Hevossaarentien/moottoritien rampin väliselle alueelle. Tälle moottoritien ramppiin rajautuvalle suojaviheralueelle on kaavamuutoksella 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.

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

Suojaviheralueita (EV) on osoitettu yhteensä 1,1748 ha. EV- alue vähenee kaavamuutoksella 0,4053 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 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 leveys-suuntaiseen parantamiseen sekä kadun varteen rakennettavaan yhtenäiseen kevyen liikenteen väylään. Uusi Kauppakaari- kadun linjaus palvelee tulevan kaupan huoltoliikennettä ja toimii myös Versowoodin liikenneyhteytenä. Toteutuessaan nämä parannukset edistävät alueen liikenneyhteyksien toimivuutta ja turvallisuutta.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Tähtiniemen alueen nykyisten liikunta- ja ulkoilupaikkojen, virkistysalueiden tai ulkoilureittien käyttöön. Sepänniemen puiston lähivirkistysalueen hulevesialtaiden suunnittelussa on huomioitu alueen nykyinen virkistyskäyttö. Hulevesialtaiden toteutumisella ei ole vaikutusta nykyisten ulkoilureittien käyttöön. Hulevesialtaat on tarkoitus toteuttaa siten, että ne sulautuvat osaksi lähivirkistysaluetta. Kaavamuutos ei heikennä Tähtiniemen alueen viihtyisyyttä eikä kaavamuutoksella 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.

Kaavamuutoksella ei muuteta merkittävästi teollisuus- ja varastoalueena toimivan Viitos-Metalli Oy:n tontin tai kaavamuutosalueeseen kuuluvan vielä rakentumattoman erillispientalojen tontin maankäyttöä nykyisestä. Kaavamuutoksella on muutettu ainoastaan vielä rakentumaton Viitos-Metalli Oy:n teollisuus- ja varastoalueen tontinosa katualueeksi Lahdentien/Tähtiniementien kiertoliittymää varten ja laajennettu erillispientalojen tonttia jo rakentuneen talousrakennuksen alueelle. Kaavamuutoksella osoitettu uuden Prisman liikeraakennuksen korttelialue sijoittuu pääosin pysäköintialueeksi rakennetulle murske- ja asfalttikentälle, jolla ei ole kaavan luontoselvitysten perusteella huomioitavia luontoarvoja. Prisman rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristön kannalta.

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 rajoittuva 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 länsiosassa. Voudinlahteen rajoittuva rantametsän alue on osoitettu nykyisen maankäytön mukaisesti lähivirkistysalueeksi. 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. 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.

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.

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 selvitettäväksi 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 ainakaan välitöntä vaikutusta uhanalaisten perhosten esiintymispotentiaalien esiselvityksessä esitettyihin kahteen hiirenvirnakasvustoon.

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.

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

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 ennakoita. 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.

Uuden kaupan alueelta on selvitetty mahdolliset pilaantuneet maa-alueet eikä alueelta todettu pilaantunutta maa-ainesta, eikä alueella ole nykyisellään pilaantuneen maaperän puhdistustarvetta. Kynnysarvotasoinen PCB:llä nuhraantunut maa-aines (maaperäkohteet KK103 ja KK11) tulee kuitenkin käsitellä asianmukaisesti. Kaavamutoksella osoitetulla teollisuus- ja varastoalueella (T-12) sijaitsee Maaperän tilan tietojärjestelmän mukaan mahdollisesti pilaantunut maa-alue. T-12- alueen maaperän pilaantuneisuutta ei ole kaavamutoksen yhteydessä tutkittu.

Maaperän pilaantuneisuustutkimuksen mukaiset kynnysarvotasoisia PCB pitoisuuksia sisältäneet maaperäkohteet KK103 ja KK11 on osoitettu kaavassa pima- kohdemerkinnällä (Puhdistettava maa-alue). Kaavalla määrätään, että pima- kohteiden rakennustöistä, joissa kaivetaan maata, tulee olla yhteydessä Hämeen ELY-keskukseen. Piste KK103 sijaitsee kaavassa osoitetun KM-korttelialueen ja Kauppakaaren katualueen rajalla ja piste KK11 Kauppakaaren katualueella lähellä Tähtiniementien risteystä.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T-12) lisätään koko T-12-alueen tonttia 13 koskeva pima-2- merkintä (Alueen osa, jolla on mahdollisesti pilaantuneita ja puhdistettavia maa-alueita). Kaavalla määrätään, että pima-2-alueen rakennustöistä, joissa kaivetaan maata, tulee olla yhteydessä Hämeen ELY-keskukseen.”

Arvioidaan, että kaavassa on selvitetty ja huomioitu epäpuhtaan maa-aineksen puhdistustarve ja kaavalla osaltaan edistetään mahdollisesti pilaantuneen maaperän tilan selvittämistä.

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 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. Meluselvityksessä selvitettiin myös autopesulan meluvaikutukset ja arvioitiin vähäisiksi.

Kaavamutoksella ei ole vaikutusta moottoritien liikennealueelle rakennettuun melusuojaukseen, eikä kaavamutoksella ole vaikutusta liikennealueella moottoritien varressa nykyisin kasvavaan puustoon.

Varsinaisia ympäristöhäiriölähteitä alueella ei ole eikä niitä ole kaavalla osoitettu.

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 2022 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. päivähoidon ja koulut. Uusi Prisma- hypermarket on tarpeen huomioida joukkoliikenteen reittien suunnittelussa. 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, mikäli tällaisia linjoja halutaan tulevaisuudessa lisätä.

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 saatavuutta 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 vastaväliin marketteihin. Kaupallisen selvityksen mukaan Prismen toteutuminen ei

heikennä Heinolan kaupungin kauppapalveluiden tasoa vaan monipuolistaa tarjontaa ja haastaa keskustan kauppapalvelut vahvistamaan tarjontaansa.

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-m². KM- korttelialueen tontin rakennusoikeus on 1408 k-m² pienempi nykyisen asemakaavan mukaiseen teollisuus- ja varastoalueen tonttiin verrattuna. Uusi Prisma on tarkoitus toteuttaa yksikerroksisena rakennuksena ja kaupan piha-alueelle on alustavasti suunniteltu 393 asiakasystävällistä 2,85 m leveää asiakaspysäköintipaikkaa. Kaavamuutosalueeseen kuuluvan Viitos-Metalli Oy:n teollisuus- ja varastoalueen (T-12) tontin kaavamerkinnot ja -määräykset perustuvat pääosin nykyiseen asemakaavaan. Kaavamuutoksella osoitetun Viitos-Metalli Oy:n teollisuus- ja varastoalueen (T-12) tontin rakennusoikeus vähenee 639 k-m² nykyisen asemakaavan mukaiseen tonttiin verrattuna, koska nykyisestä kaavan mukaisesta T-12- tonttialueesta 1278 m² 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 Prismän valmistamisen 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. Tähtiniementien ja Lahdentien uuden kiertoliittymän suunnittelussa ja kaavamuutoksessa on varauduttu alikulun rakentamiseen Lahdentien suuntaiselle kevyenliikenteen väylälle. Toteutuessaan alikulku parantaisi Tähtiniementien ja Lahdentien liittymän kevyenliikenteen liikenneturvallisuutta.

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 Kauppakaaren 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 Ver-sowoodin, Viitos-Metalli Oy:n ja alueen muiden yritysten raskasta liikennettä ja myös työpaikkaliikennettä. Uuden Prisman huoltoliikenne on suunniteltu kulkevaksi kaupan eteläpuolelle siirrettävän Kauppakaari- kadun sekä Lahdentien/Tähtiniementien uuden kiertoliittymän kautta.

Liikenteellisen toimivuustarkastelun perustella 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 ramppiliittymien sekä Lahdentien/Hevossaarentien liittymän liikenteelliseen toimivuuteen. Toimivuustarkastelun perusteella Hevossaarentien itäisessä ramppiliittymässä 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. Hevossaarentien itäisen ramppiliittymän sekä Hevossaarentien ja Lahdentien liittymän mahdollinen parantamistarve on kuitenkin syytä tiedostaa, kun alueen liikennejärjestelyjen kehittämistä tarkastellaan tulevaisuudessa laajemmin.

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 herkkystarkastelu, 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 tulevaisuudessa 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 rengasmelesteellä 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 ramppia alempana eikä tämän alueen nykyisellä puustolla ole merkittävää vaikutusta moottoritien melun leviämisen kannalta.

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 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.

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

6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset

Kaavamuutosalueeseen kuuluva osa teollisuus- ja varastoalueesta (T-12) sekä pääosa uuden Prisman alueesta (KM) sijoittuvat maakunnallisesti arvokkaalle kulttuuriympäristön alueelle (Högforsin valimon teollisuusympäristö). Kaavamuutoksella ei ole muutettu merkittävästi nykyistä asemakaavaa kaavamuutosalueeseen kuuluvan teollisuus- ja varastoalueen (T-12) 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.

T-12- korttelialueen tontilla 13 sijaitseva teollisuusrakennus (eniten kattilahuone) ja konttorirakennus on osoitettu asemakaavan muutoksella rakennus-

taiteellisesti, 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-12- 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 pyydettävä Museoviranomaisen lausunto.

Rakennusinventointiin ja kaupunkikuvatarkasteluun perustuen konttorirakennuksen (sr-1) etelä- /kaakkoispuolinen kaupunkikuvallisesti tärkeä mänty-, koivu- ja tammipuuvaltainen metsikkö on huomioitu T-12- korttelialueelle osoitetulla alueen osan kaavamerkinnällä (ty): Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen osa, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. ty- alueen osaa koskien asemakaavalla määrätään, että alueen 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-12- 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 Tähtinientieltä 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- kaavamerkinällä tällä alueella sijaitsevat eniten kattilahitsaamo ja konttorirakennus. Lisäksi konttorirakennuksen etelä- /kaakkoispuolinen kaupunkikuvallisesti arvokas piha- ja metsäalue on huomioitu ty- alueen osan kaavamerkinällä, 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 rakentuminen 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 moottoritien 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 kaavam muutoksen takia. Kaavam muutoksella osoitettujen katujen parantamisesta ja kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuu kustannuksia myös Heinolan kaupungille. Rakentamisvastuista sovitaan maankäyttösopimuksessa.

Kaavamuu tos mahdollistaa uuden Prisma- hypermarketin rakentumisen tähti niemen 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. Prism an 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

Kaavamuuotos on laadittu Prisman ja autopesulan osalta perustuen yksityiskohtaisiin alue- ja maankäyttösuunnitelmiin (A1 Arkkitehdit Oy, 2023).

- *Prisman ja autopesulan aluesuunnitelma, 3.11.2023 LIITE 12*

Liikennesuunnitelma

Kaavamuuotoksen yhteydessä on tehty alustavat liikennesuunnitelmat (WSP Finland Oy 2023) 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.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Hämeenmaan Kiinteistöt Oy:n tavoitteena on aloittaa Prisma- hypermarketin rakentaminen heti kaavamuuotoksen 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 14.3.2023 (luonnos), 7.11.2023 (ehdotus)

Irene Översti
kaavoitusarkkitehti

Harri Kuivalainen
kaupunginarkkitehti

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

etunimi.sukunimi@heinola.fi

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

Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi