LIITE 1

Asianumero 687/10.02.03/2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

TÄHTINIEMI
KESKUSTA
JYRÄNKÖ
Voudinlahti
Siitasaari
Lahdentie
Kauppakaari
Kauppatorontie
Kauppatorontie
Kauppatorontie

Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS?

Tämä asiakirja antaa perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista. Osalliset (kohta 6) voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun.

Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa ehdotuksen nähtäville laittoon asti.

1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Tähtiniemen (22) kaupunginosassa, moottoritien Heinolan eteläisen liittymän itäpuolella. Kaupungin keskustaan on matkaa n. 2 kilometriä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 18,1 hehtaaria.

• *alueen sijainti merkitty kansikuvan opaskarttaan (Heinolan karttapalvelu), ilmakuva: MML, Paikkatietoikkuna, haettu 24.1.2023.*

2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

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

Kaavamuutoksen päätavoitteena on päivittää Tähtiniementien eteläpuolisen nykyisen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T-12) Prisma- hankkeelle tarvittava osa liikerakennusten korttelialueeksi (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. KM- alueelle on tavoitteena osoittaa noin 10000 k-m2 rakennusoikeutta suunnitteilla olevan vähittäiskaupan suuryksikön rakentamisen toteuttamiseksi sekä mahdollistaa alueelle polttonesteen jakelupisteen sijoittaminen. Kaavamuutoksella selvitetään myös mahdollisuudet sijoittaa kaupan pysäköintialueita Kauppakaaren ja moottoritien väliselle nykyisen asemakaavan suojaviheralueelle. 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.

Hankkeen valmistelussa selvitetään ja huomioidaan Kauppakaaren ja Tähtiniementien sekä Lahdentien risteysalueen liikennejärjestelyjen parantamistarpeet. Suunnittelussa huomioidaan kokonaisuutena alueen ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen turvallisuus sekä lähellä sijaitsevan varhaiskasvatusyksikön liikkumisen tarpeet ja turvallisuus. Tähtiniementien ja Lahdentien risteys-

alueen kevyenliikenteenväylän turvallisuuden parantamiseksi suunnittelun alikulun toteuttamiseksi kaavamuutoksessa varaudutaan katualueen aluevarauksen laajentamiseen T-12- korttelialueeseen kuuluvan kiinteistön 111-22-9-11 alueelle. Kiinteistön 111-22-9-11 alue on mukana kaavamuutoksessa ainoastaan liikennealueita ja tontin rajausta koskevien muutostarpeiden takia. Lisäksi kiinteistön 111-22-9-11 alue ja vanha Högforsin tehdasalue laajemmin on arvokasta maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.

Hankkeen valmistelussa varaudutaan myös lisääntyvien hulevesien hallintaan. Osa Voudinlahden eteläosan ranta-alueella sijaitsevasta Sepänniemen puiston lähivirkistysalueesta on rajattu mukaan kaavamuutosalueeseen mahdollisesti tarvittavien hulevesien hallintaan liittyvien rakenteiden ja laitteiden sijoittamista varten.

Maanomistajan ja kaupungin välillä laaditaan maankäyttösopimus, mikäli kaupungin maapoliittinen ohjelma sitä edellyttää.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1.Kaavoituspäätös

Kaavan on katsottu olevan vaikutuksiltaan merkittävä, koska kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kokoluokaltaan seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön rakentaminen.

Elinvoimalautakunta päätti laittaa asemakaavamuutoksen vireille kokouksessaan 21.06.2022 § 37

3.2 Maanomistus

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

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

3.3 Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (hyväksytty 2.12.2016)

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 tule 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 enimmäiskerrosalaa.

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa osoitetulla Heinolan kaupunkialueella **(ka).**

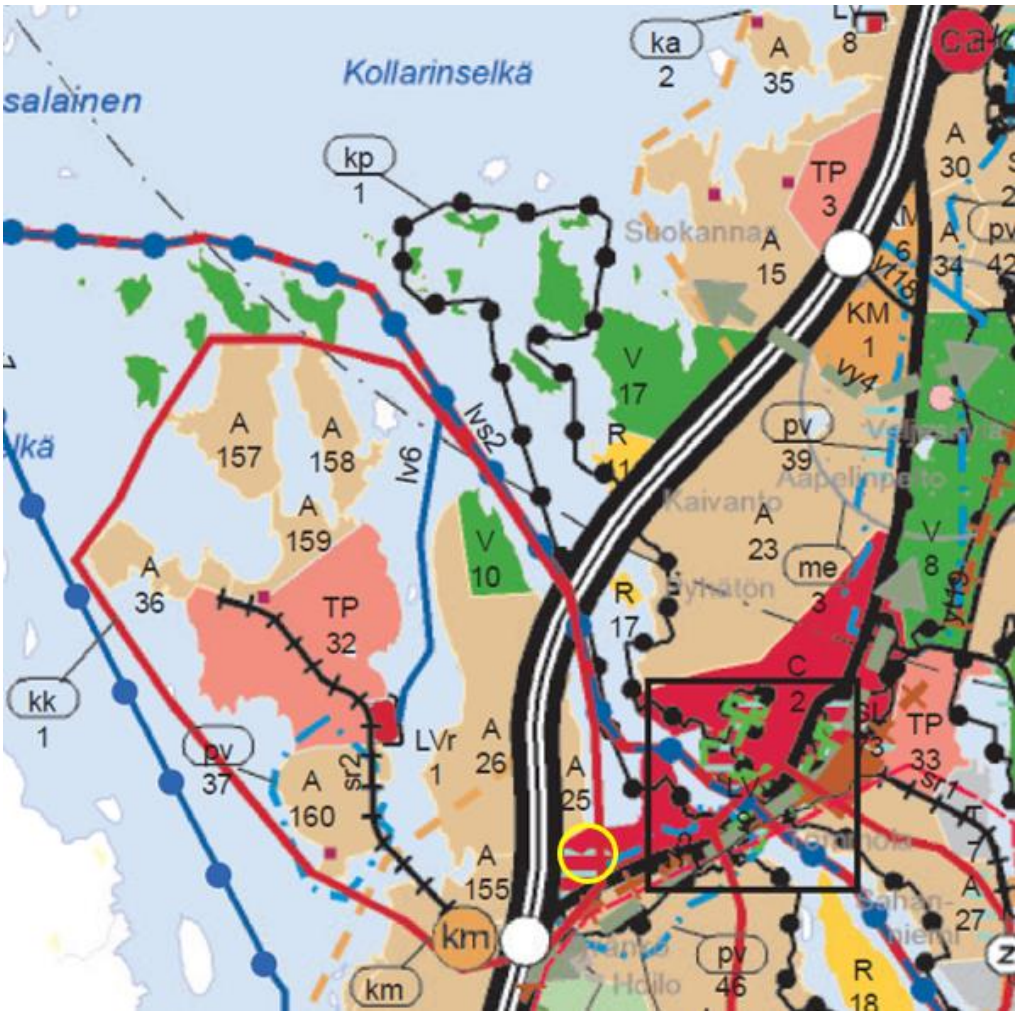
Suunnittelumääräys ka: Kaupunki- ja taajama-alueiden tarkemmassa suunnittelussa edistetään olemassa olevien yhdyskuntateknisten rakenteiden, olevan rakennuskannan, joukkoliikenteen ja palvelujen käyttöä taajamakuvaa kunnioittaen ja riittävät viheralueet turvaten. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle 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

Lisäksi suurin osa alueesta on maakuntakaavassa osoitettua kehittämisen kohdealuetta **kk1** (Hevossaari-Tähtiniemi). Hevossaari-Tähtiniemi alueen kuvataan olevan vajaasti toteutunut ja alue on kehitettävissä asumisen, virkistyskäytön ja elinkeinoelämän tarpeisiin. Maakuntakaavassa osoitettu vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (**pv46** Jyränkö) ulottuu suunnittelualu-

een kaakkoisosaan. Suunnittelualueeseen kuuluva vanha tehdasalue on osoitettu maakuntakaavassa kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi **ma** (Högforsin valimon teollisuusympäristö).

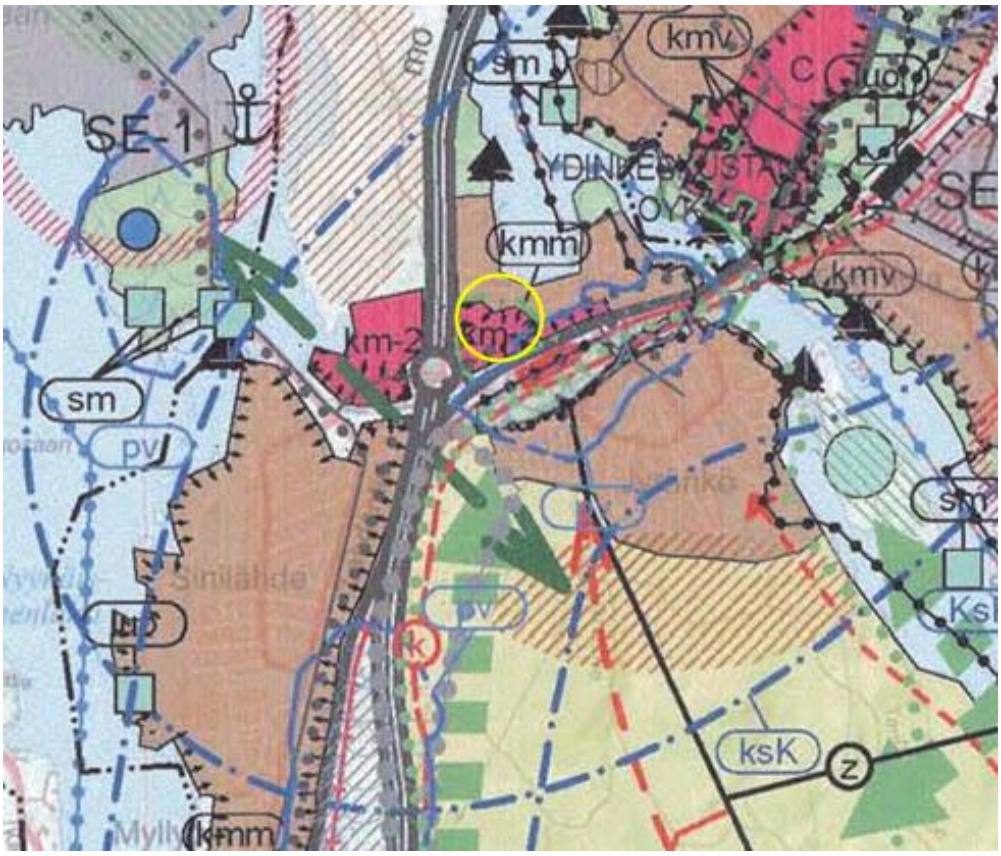
Kaavamuutoksen länsiosan alue (osa Kauppakaari- kadusta ja vanha rautatiealue) sijaitsee maakuntakaavassa osoitetulla eritasoliittymän alueella (**VT 4 Heinolan eteläinen eritasoliittymä)** ja Sinilähteen taajamatoimintojen alueella (**A28**). Vanha käytöstä poistettu rautatie on osoitettu maakuntakaavassa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



Karttaote maakuntakaavasta. Keskeisin kaavamuutosalueen 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 mer-

kittäviä kaupan suuryksikköjä. Alueen luoteiskulma kuuluu olevan taaja-asutuksen alueeseen. Pohjavesialue (pv) ulottuu suunnittelualueen kaakkois-osaan. 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.



Karttaote strategisesta yleiskaavasta. Keskeisin kaavamuutosalueen osa on ympyröity keltaisella.

3.4 Asemakaava

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).

• *karttaote ajantasakaavasta OAS-LIITE 1*

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (**T-12**). 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 ulkoilureittimerkinnät. Tähtiniementie, Tähtiniemenraitti ja pääosa Kauppakaaresta ovat asemakaavassa katualueita. Kaavan muutosalueeseen kuuluva osa Lahdentiestä ja moottoritien liikennealueella kulkeva osa Kauppakaaresta ovat voimassa olevassa asemakaavassa yleisen tien alueita (**LT**). Lahdentie on kuitenkin nykyisin Heinolan kaupungin katualuetta. Kaavan muutosalueen länsiosassa sijaitseva rautatie (käytöstä poistettu teollisuusraide) on asemakaavassa teollisuusraidealuetta (**LRT**).

3.5 Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019.

3.6 Selvitykset

Kaavan pohjatietoina käytetään seuraavia selvityksiä:

• Heinolan rakennusinventointi - päivitys ja täydennysinventointisuunnitelma, Selvitystyö Ahola, 2014

- Rakennusinventoinnin kohde 36 Högforsin tehdasalue sijaitsee osittain suunnittelualueella
- Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolelta täydennysinventointisuunnitelman alueeseen (5t)

• Kaupan aluesuunnitelmat, A1 Arkkitehdit Oy, 2022-2023

• Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Insinööritoimisto Lepistö 2022

• Lahdentien, Tähtiniementien ja Kauppakaaren sekä Hevossaarentien rampipiliittymien / Lahdentien ja Hevossaarentien liikenteellinen toimivuustarkastelu WSP Finland Oy, 2023

• Alustava liikennesuunnitelma- Lahdentien/Tähtiniementien kiertoliittymä ja alikulku, Tähtiniementien ja Kauppakaaren parantaminen WSP Finland Oy, 2023

• Kaupallinen selvitys ja vaikutusten arviointi, WSP Finland Oy 2023

• Hulevesisuunnitelma, Heinolan kaupunki 2023

• Tähtiniementien meluselvitys, WSP Finland Oy

• Tarvittavat luontoselvitykset

4 Vaikutusalue

Kaavamuutoksen tavoitteen mukaisen kaavan toteutumisen arvioidaan vaikuttavan merkittävimmin maakunnalliseen kauppaan, Heinolan kaupallisten palveluiden rakenteeseen sekä liikenteeseen.

Kaavan vaikutusalueena on kaava-alueen lähiympäristö, kaava-alueen ja siihen liittyvät pääliikenneväylät (Tähtiniementie, Kauppakaari, Lahdentie sekä valtatie 4 liikenteen ja liikennejärjestelyiden osalta) sekä Heinolan keskusta (kaupalliset palvelut, ja elinvoimaisuus).

Arvioitu kaavamuutoksen välitön vaikutusalue on esitetty liitteessä 1.

5 Selvitettävät vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa asiantuntija-arviointina seuraavien vaikutusten osalta:

Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset
(terveellisyys, turvallisuus, viihtyisyys ja ajankäyttö sekä sosiaaliset vaikutukset)

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset
(pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, kasvillisuus, eläimistö, ilmanlaatu, pienilmasto, melu, maa- ja metsätalous sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksen ja niihin varautuminen)

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset
(väestön määrä, ikärakenne, palvelut, taajamarakenteen leviäminen, rakennettu ympäristö, julkiset tilat ja tekniset järjestelmät)

Liikenteelliset vaikutukset
(liikenneturvallisuus, eri liikennemuodot, kadut, melu ja pysäköinti)

Kulttuuri ja muut vaikutukset
(maisema, kaupunkikuva, asumiskulttuuri, historialliset kohteet, näköalat ja kauneus)

Taloudelliset vaikutukset
(yhdyskuntatekniset sekä teiden- ja talonrakennuskustannukset, yksityistalous, elinkeinoelämä, ympäristöhäiriöt)

6 Osalliset

Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia tässä asemakaavassa ovat mm:

- 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

7 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta järjestetään lain edellyttämä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu kaavan merkittävien vaikutusten takia. Neuvotteluun kutsutaan kohdan 6 osalliset viranomaiset.

Kaavaluonnoksesta pyydetään ennakkolausunnot kohdan 6 osallisilta viranomaisilta ja lautakunnilta.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kohdan 6 osallisilta viranomaisilta ja lautakunnilta. Tarvittaessa järjestetään myös viranomaisneuvottelu.

8 Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Kaavamuutoksen käsittelyn aikana saadut mielipiteet ja muistutukset huomioidaan ja katsotaan, aiheuttavatko ne mahdollisesti muutoksia ja tarkennuksia kaavaan. Kaavoituksen kulku, **alustava** aikataulu ja osallisten osallistumismahdollisuudet ovat esitetty alla olevassa taulukossa.

Vaihe	Ajankohta	Osallistuminen
OAS / nähtävillä ehdotukseen asti*	02 / 2023=>	Mielipiteen esittäminen
Kaavaluonnos / nähtävillä 30 pv*	03-04 / 2023	Mielipiteen esittäminen Esittelytilaisuus
Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv	05-06 / 2023	Muistutuksen esittäminen Esittelytilaisuus, jos kaavaratkaisu muuttuu luonnoksen jälkeen merkittävästi
Valtuuston hyväksymispäätös	06-10 / 2023	Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeudelle

9 Osallistuminen ja tiedottaminen

Vireilletulovaiheessa on pidetty 24.11.2022 esittely- ja palautetilaisuus Elämänkaaritalolla.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana pidetään esittely- ja palautetilaisuus osallisille, jossa kaavan laatijan vastaanotto.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana pidetään tarvittaessa esittely- ja palautetilaisuus osallisille, jos kaavaratkaisu muuttuu luonnosvaiheen jälkeen merkittävästi.

Kaikista mahdollisista osallisille suunnatuista esittelytilaisuuksista ilmoitetaan vähintään viikkoa ennen tilaisuutta Itä-Häme -lehdessä sekä kaupungin verkkosivuilla.

Tämän OAS:n ja luonnosvaiheen jälkeen tulevista kaavan vaiheista tiedotetaan kirjeitse vain ulkopaikkakuntalaisia osallisia. Kaavan etenemistä voi seurata kaupungin verkkosivuilta (osoite alla).

Asemakaavan viralliset kuulutukset julkaistaan Itä-Häme –lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla/sähköinen ilmoitustaulu. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävinä Asiakaspalvelupiste Spotissa, Torikatu 8 ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/nahtavilla/

10 Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta lisätietojen antajille.

11 Yhteystiedot

Lisätietoja antaa:

Irene Översti, kaavoitusarkkitehti
044 769 4174, irene.oversti@heinola.fi

Harri Kuivalainen, kaupunginarkkitehti
044 797 6907, harri.kuivalainen@heinola.fi

Arto Remes, kaavakonsultti, Ympäristönsuunnittelu Oy
040 162 9193, arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

Heinolassa 14.3.2023

Irene Översti
kaavoitusarkkitehti

Harri Kuivalainen
kaupunginarkkitehti

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

LIITE 1

TÄHTINIEMI

Asemakaavan muutosalue

Arvioitu kaavamuutoksen välitön vaikutusalue

100 m

1:3000