

Asemakaava ja
asemakaavan muutos

711 AKM

Tähtiniementien kauppalaue

VASTINEET KAAVALUONNOK-
SESTA SAATUUN PALAUTTEE-
SEEN

Luonnos nähtävillä 28.3.-22.4.2023

pvm. 7.11.2023

Sisällysluettelo

1	Lausunnot	3
1.1	Hämeen ELY-keskus, 8.5.2023	3
1.2	Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, 5.5.2023	12
1.3	Päijät-Sote, Ympäristöterveyskeskus, 24.4.2023	14
1.4	Heinolan kaupunki, lupa- ja valvontalautakunta, 19.4.2023	15
2	Mielipiteet	18
2.1	Mielipide 1, 11.4.2023	18
2.2	Mielipide 2, 10.4.2023	20
2.3	Mielipide 3, 17.4.2023	22
2.4	Mielipide 4, 18.4.2023	23
2.5	Mielipide 5, 20.4.2023	25
2.6	Mielipide 6, 21.4.2023	27
2.7	Mielipide 7, 22.4.2023	28

1 Lausunnot

1.1 Hämeen ELY-keskus, 8.5.2023

1.1.1 Lausunnon pääkohdat

Kaavatilanne

Kaavamuutos ei ole maakunta- tai yleiskaavan vastainen.

Liikenne

Asemakaavatyötä varten on laadittu Lahdentien, Tähtiniementien ja Kauppakaaren liikenteellinen toimivuustarkastelu (WSP, 23.3.2023). Selvityksen perusteella kiertoliittymäratkaisu varmistaa liikenteen sujuvuuden Lahdentien - Tähtiniementien liittymäalueella tilanteessa, jossa liikennemäärät ovat kasvaneet erityisesti Tähtiniementiellä Prisman valmistumisen myötä.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan liikenteellinen tarkastelussa on kattavasti tuotu ilmi mm. ennustetut liikennemäärät sekä huomioitu hyvin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa ilmi tuodut seikat. Selostuksessa on käsitelty kevyen liikenteen yhteyksiä, joskin kuvaukset yhteyksistä ovat hajallaan. Joukkoliikenteellistä saavutettavuutta on käsitelty vähäisesti. ELY-keskus esittää tarkennettavaksi ja esimerkiksi täydennettäväksi kevyen liikenteen ja linja-autoliikenteen reittikartalla. Selostuksessa ja liikenteellisessä toimivuustarkastelussa ei ole käsitelty kaavan vaikutuksia suurten erikoiskuljetusten tavoitetieverkon (SEKV) reiteille, joita kaava-alueen läheisyydessä on. Tältä osin aineistoa tulee täydentää.

Kaavaselostuksessa todetaan, että 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. Kauppakaaren uusi linjaus palvelisi selostuksen mukaan tulevan kaupan huoltoliikennettä ja toimisi myös Versowoodin liikenneyhteytenä. Kauppakaaren parantamisen katsotaan tarkastelun perusteella lisäävän liikenneyhteyksien toimivuutta ja turvallisuutta. Parantamisen odotetaan selvityksen ja selostuksen mukaan lisäävän katuosuuden houkuttelevuutta ja kasvattavan siten Lahdenväylän (VT4) länsipuolelta Kauppakaaren kautta tapahtuvaa liikennöintiä Prisman suuntaan. On arvioitu, että paremman käytettävyyden takia Kauppakaaren kautta ohjautuisi noin kolmasosa Prisman koko käyntiliikenteestä, minkä lisäksi Citymarketin ja Prisman välinen asiakasliikenne ohjautuisi Kauppakaaren kautta.

Kauppakaaren käytettävyys on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan huomattavan riippuvainen Kauppakaarelle tehtävistä selostuksessa esitetyistä parannustöistä. Kuitenkaan liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa ei ole huomioitu tilannetta, jossa Prisma on valmistunut ennen Kauppakaarelle esitettyjä muutostöitä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan liikenteellistä toimivuustarkastelua tulee täydentää tarkastelulla, jossa Prisma sekä kiertoliittymäjärjestelyt ovat toteutuneet, mutta Kauppakaaren toteutus, erityisesti länsiosan muutostöiden osalta, ovat tekemättä, eikä Kauppakaarella tapahtuvaksi arvioitu liikennöinti ole mahdollista selostuksessa kuvatulla tavalla.

Kaavassa on osoitettu moottoritien (VT 4) risteysalueelle sijoittuva osuus Kauppakaaresta nykyisen kaavan mukaisesti yleisen tien alueeksi. ELY-keskus huomauttaa, että Kauppakaari on nykyisellään hallinnollisesti katualuetta. Edellä kuvatun mukaisesti, Kauppakaari tulee asemakaavamuutoksessa osoittaa kokonaisuudessaan katuna, ei yleisen tien alueena. Kaavassa osoitetaan lisäksi KM-alueita voimassa olevassa kaavassa merkitylle EV-alueelle. ELY-keskus huomauttaa, että VT 4:n luiskan ja nykyisen Kauppakaaren välissä on riista-aita, joka tulee ottaa huomioon, minkä lisäksi suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon luiskan rakenteet. Rakentamisesta ei saa aiheutua vaaraa VT 4:n rakenteille. ELY-keskus ei osallistu Kauppakaaren parantamiseksi ja Prisman toimintojen toteuttamiseksi vaadittavien VT 4:ään mahdollisesti kohdistuvien muutos- ym. töiden kustannuksiin.

Hulevedet

Kaavaselostuksen liitteenä olevassa hulevesisuunnitelmassa mainitaan, että nykyisin alueen hulevesiä hallitaan hulevesiviemäriverkostolla, joka johtaa hulevedet sellaisenaan Voudinlahteen. Suunnitelmassa on huomioitu, että uuden rakentamisen myötä alueen läpäisemättömän pinta-alan määrä tulee kasvamaan huomattavasti, minkä takia syntyvien hulevesien määrä tulee ylittämään nykyisen hulevesiverkoston kapasiteetin. Hulevesiverkoston kapasiteetin ylittyminen kasvattaa alueen tulvariskiä. Ratkaisuksi tähän esitetään viivytäviä porrastettuja hulevesialtaita, jonne vedet johdettaisiin nykyisen hulevesiverkoston kautta. Tällainen ratkaisu, jossa viivytysaltaat ovat vasta hulevesiverkoston jälkeen, ei lisää hulevesiverkoston kapasiteettia eikä poista mahdollista hulevesiverkoston tulvimisongelmaa.

Hulevesiä tulisi viivyttaa kiinteistöillä ennen niiden johtamista verkostoon tai jossain sopivissa kohdissa verkoston sisällä tai sitten nykyisen hulevesiverkoston putkia/johtoja tulisi suurentaa tai johtaa vesiä esimerkiksi ojia pitkin.

Suunnitellut hulevesialtaat ennen hulevesien johtamista Ruotsalaiseen on hyvä ratkaisu vedenlaadun ja vesienhoidon näkökulmasta, mikäli se vähentää hulevesien kuormitusta vastaanottavan vesistöön.

Suunnitelmassa mainitaan rakennettavaan Prisman alueeseen liittyen mitoitussateena 1/3 vuodessa toistuva sadetapahtuma. Suunnitelmasta ei kuitenkaan tarkemmin selviä käytetyn mitoitussateen kesto ja intensiteetti. Hulevesien hallinnan suunnittelussa tulee huomioida myös tavanomaista sadetta

harvinaisemmat rankkasadetapahtumat sekä mahdolliset hulevesitulvatilanteet. Mitoitussateissa tulee huomioida ilmastonmuutoksen aiheuttama lisäys. Suunnitelmasta ei myöskään selviä millaisille sadetapahtumille hulevesialtaat tullaan mitoittamaan ja miten varaudutaan tätä suuremmille sadetapahtumille.

Suunnitelmassa on mainittu, että tankkausasemien hulevedet on johdettava jätevesiviemäriin. Lisäksi suunnitelmassa mainitaan, että pysäköintialueiden vesiä ei lueta puhtaaksi, jolloin ne voidaan imeyttää öljynerotuksen jälkeen tai johtaa hulevesiviemäriin. Tulisi selvittää, että imeytetäänkö nämä vedet vai johdetaanko ne hulevesiviemäriin. Kaavamääräyksissä ei kuitenkaan ole mitään määräyksiä hulevesien käsittelylle tai johtamiselle.

Hulevesisuunnitelmassa mainitaan, että kattoalueelta tuleva hulevesi luokitellaan puhtaaksi, jolloin se voidaan imeyttää suoraan maaperään, mikäli imeytykseen käytettävän maaperän vedenläpäisevyys on vähintään kohtalainen, mutta rakennusalueen maaperän laatu ei sovellu imeytykseen. Kaavaselostuksessa esitetyn GTK:n maaperäkartan (kuva 2) mukaan maaperä on karkeaa hietaa suunnitellulla Prisman kohdalla ja karkea hietä soveltuu hulevesien imeyttämiseen. Hulevesisuunnitelmassa ei ole perusteluita sille, miksi alueen maaperän laatu ei soveltuisi imeytykseen. Suunnitelmassa kuitenkin mainitaan myöhemmin, että kokonaisuudessaan alueen hulevesimäärä tulisi lisääntymään vähintään 130 m³, mikäli kattovedet voidaan imeyttää, jos ei voida imeyttää niin hulevesien määrä tulee lisääntymään 200 m³. Teksti on tältä osin ristiriitainen.

ELY-keskus katsoo, että alueen hulevesien hallinnan ratkaisuja tulee tarkastella vielä uudelleen ja hulevesisuunnitelmaa tulee tarkentaa ja täydentää. Nykyisellään hulevesisuunnitelma ei kata koko kaava-alueetta. Suunnitelmassa mainitaankin, että suunnittelualueena toimii Sepänniemen puisto, joka sijoittuu tähtiniemeen suojellun Voudinluhdan puistoalueen viereen. Suunnitelmaa tulee myös täydentää, niin että se kattaa koko kaava-alueen. Hulevesisuunnitelman perusteella kaavaan tulee lisätä määräyksiä hulevesien hallinnasta.

Luonto

Suunnitellun kaava-alueen rakennettava alue sijoittuu suurimmilta osin rakennetulle ja muuttuneille maa-alueille, eikä alueella todennäköisesti esiinny merkittäviä luontoarvoja. Kaava-alueen luoteisosassa sijaitsee muutamia pienilajisia metsiköitä, jotka sijoittuvat muuttuvan maankäytön alueella. Luonnonympäristöä on kuvailtu kaavaselostuksessa niukasti, ja ELY-keskus esittää kuvausta täydennettävän ja havainnollistettavan valokuvien varsinkin muuttuvan maankäytön alueilta vaikutusten arvioinnin tueksi.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on tehty useita havaintoja luonnonsuojeluasetuksella suojellusta kalliosiniivestä ja luontodirektiivin liitteen IV (a) lajista liito-oravasta. Kaavoitusprosessin aikana tulee selvittää, esiintyykö kaava-alueella em. lajeille tai muille direktiivilajeille soveltuvia elinympäristöjä. Mikäli potentiaalia esiintyy muuttuvan maankäytön alueilla, tulee laatia erilliselvitys lajin/lajien esiintymisestä.

Kaava-alueen länsiosan laajentuvan VL-alueen lähiympäristöstä on tehty liito-oravahavaintoja. Alueella on mahdollisesti merkitystä liito-oravalle esimerkiksi kulkuyhteytenä. ELY-keskus suosittelee selvittämään alueen merkitystä liito-oravan kannalta ja tarvittaessa täydentämään alueen kaavamääräyksiä tukemaan liito-oravan elinympäristöä, mikäli potentiaalia havaitaan.

Kaavaselostuksen mukaan kaavaa laaditaan perustuen selvityksiin, joista mainittuna tarvittavat luontoselvitykset. Tarvittavia luontoselvityksiä ei esitetä, ja kaavaselostuksessa jää epäselväksi tullaanko selvityksiä laatimaan ja missä laajuudessa. ELY-keskus ottaa kantaa tarkemmin mahdollisiin suojele- ja monimuotoisuusarvoihin selvitysten valmistuttua.

Pohjavesi

Pohjavesialueen raja tulee merkitä kaavakartalle. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, T-12 ulottuu itäisimmältä osaltaan pohjavesialueelle. Teollista toimintaa koskevaksi kaavamerkinnäksi pohjavesialueella on vaihdettava ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollisuustoimintojen korttelialue, TY.

Autopesulan sijoittaminen pohjavesialueelle voidaan sallia, mutta kaavaan tulee lisätä kemikaalien ja pesuvesien käsittelyä ohjaava määräys, esimerkiksi: *Kemikaalien ja autopesuvesien vuotojenhallinta tulee pohjavesialueella järjestää kaksoispidätyksen periaatteen mukaisesti. Myös sammutusjätevesien hallinta tulee järjestää niin, ettei niistä voi aiheutua pohjaveden pilaantumisen vaaraa.*

Kaavamääräyksiin tulee lisätä seuraava teksti: *Pohjavesialueelle rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittaa pohjaveden pilaamiskielto sekä ohjaa vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus. Rakentamisen ja maankaivun 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.*

Pilaantuneet maat (PIMA)

Vuonna 2022 tehtyjen maaperän pilaantuneisuustutkimusten mukaan kaavaluonnoksessa Prisman ja Viitos-Metalli Oy:n tehdasalueen välissä olevalla Kauppakaaren osalla on lievästi pilaantunutta maa-ainesta ja jätettä sisältävää maata. Viitos-Metalli Oy:n (ent. Högfors) tehdasalueella on harjoitettu pitkään teollisuustoimintoja, joista on voinut päästä maaperään haitallisia aineita. Näin ollen myös Viitos-Metalli Oy:n tehdasalueella on mahdollisesti pilaantunutta maata.

Kauppakaaren Prisman eteläpuolella olevaa osaa rakennettaessa on oltava yhteydessä Hämeen ELY-keskukseen. Samoin, kun Viitos-Metalli Oy:n tehdasalueella tehdään rakennustöitä, joissa kaivetaan maata, tulee olla yhteydessä Hämeen ELY-keskukseen, ja mahdollinen pilaantunut maaperä on puhdistettava.

Kaavamääräyksiin ja asemakaavakarttaan on syytä lisätä ko. katuosuudelle ja *teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle* (T-12) pima-merkintä ja myös kaavaselostuksessa on tarpeen todeta pilaantumisen mahdollisuus (pima = mahdollisesti puhdistettava maa-alue).

Kaavan muiden vaikutusten arviointi

Asemakaavan ilmastovaikutuksia ei ole kaavaselostuksessa arvioitu. ELY-keskus suosittelee kaavan ilmastovaikutusten arvioinnissa käytettäväksi KILVA-työkalua: <https://sa01kilvaprod.z6.web.core.windows.net/>.

Tähtiniemen alueelta on tehty meluselvitys, mutta se ei ole mukana kaava-aineistoissa. Kaava-aineistoihin tulee ehdotusvaiheessa liittää WSP:n alueelta tekemä meluselvitys sekä käsitellä meluselvityksen tuloksia kaavaselostuksessa kattavammin. Kaavaratkaisulla on pyrittävä meluhaittojen vähentämiseen alueella.

Heinolaan Tähtiniemen alueelle suunnitellun Prisman kaupallisista vaikutuksista on laadittu selvitys vuonna 2023. Selvityksissä käsitellään 8 000 k-m² Prisman yksikköä. Aloitusvaiheen kaava-aineistoissa Tähtiniementien kaava-alueelle esitetään kuitenkin 10 000 k-m² kaupallisten palvelujen yksikköä. Selvityksessä arvioidaan varovasti hypermarketin rakentamisen vaikutuksia keskusta-alueen palveluihin. Varovaiset arviot perustuvat siihen, että kaava-alueen läheisyydessä on jo nykyisin iso kaupallinen toimija, Citymarket. Samalle alueelle tuleva uusi hypermarket siirtää kuitenkin todennäköisesti Heinolan kaupallisten palvelujen painoarvoa pois keskustasta sekä lisää liikennöintiä Tähtiniemen alueelle.

Uuden rakentamisen sovittaminen olemassa olevaan ympäristöön

Kaava-aineistoja tulee täydentää suunnittelualueelta laadittavilla havainnekuville. Havainnekuville tulee kuvata miten alueelle suunnitellut uudet kaupalliset palvelut osoitettavat rakennukset sopeutuvat kaava-alueen ympäröivään rakennuskantaan. Erityisesti tulee esittää se, millä tavalla uusi rakentaminen sopeutuu maakunnallisesti arvokkaan Högforsin valimon teollisuusympäristön läheisyyteen. Havainnekuville on lisäksi hyvä esittää alueen liikennejärjestelyihin kohdistuvia muutoksia. ELY-keskus suosittelee harkittavaksi myös rakentamistapaohjeiden lisäämistä kaavamääräyksiin muun muassa massoittelun, värityksen ja materiaalien käytön osalta.

Kaavakarttaa koskevat tekniset tarkennukset

Suunnittelua esitetään tarkennettavaksi merkitsemällä kaavakartalle kortteli- ja tonttikohtaiset rakennusalan rajat sekä istutettavat alueen osat. Kaavakartalla olevat *merkinnät ohjeellinen ulkoilureitti ja yleiset jalankululle ja polkupyöräilylle valittu alueen osa*, pp tulee merkitä myös asemakaavamerkinnät- ja määräykset -osioon.

Yhteenveto

ELY-keskus katsoo, että asemakaavaluonnoksessa ja sen asiakirjoissa on paljon täydennettävää. Lausunnon aiemmissa kohdissa on nostettu esiin huomioita aineistoista. ELY-keskus muistuttaa, että ennen kaavaehdotuksen valmistumista voidaan tarvittaessa järjestää työneuvottelu.

1.1.2 Vastine

Liikenne

Kaavaselostuksen liitteeksi laaditaan kartta, jossa kuvataan alueen merkittävät kevyen liikenteen yhteydet sekä aluetta palvelevat bussiliikenteen pysäkit.

Moottoritien lisäksi kaupungin katualueena hallinnoima Lahdentie kuuluu suurten erikoiskuljetusten tavoitetieverkkoon (SEKV). Suurten erikoiskuljetusten tavoitetieverkon (SEKV) reitit on huomioitu kaavaa varten laaditussa liikenteellisessä toimivuustarkastelussa ja Lahdentien/Tähtiniementien kiertoliittymän suunnittelussa.

Kauppakaaren parantaminen ei ollut mukana liikenteellisen toimivuustarkastelun ensimmäisessä tarkasteluvaiheessa, koska Kauppakaaren parantaminen ei ollut tavoitteena asemakaavamuutokseen ryhdyttäessä. Liikenteellinen toimivuustarkastelu tehtiin hankkeen alkuvaiheessa ELY-keskuksen nyt lausunnossa esittämän näkemyksen mukaisesti tarkasteluna, jossa Prisman sekä Lahdentien/Tähtiniementien kiertoliittymän rakentaminen toteutuvat. Kauppakaaren parantaminen länsiosan muutostöiden osalta liitettiin tarkasteluun vasta kaavamuutoksen valmistelun edetessä ja kokonaistarkastelu on tehty kuvaamaan tilannetta, jossa Prisman sekä Lahdentien/Tähtiniementien kiertoliittymän rakentaminen sekä Kauppakaaren parantaminen toteutuvat.

Liikenteellinen toimivuustarkastelu päivitetään lisäämällä tarkasteluun ELY:n lausunnossa esittämä tilanne, jossa tarkastellaan liikenteellisiä vaikutuksia ilman Kauppakaaren parannustoimenpiteitä Prisman Lahdentien/Tähtiniementien kiertoliittymän rakentamisen toteutuessa. Päivitetyt liikenteellisen toimivuustarkastelun (WSP 24.8.2023) perusteella liikenteelliset vaikutukset jäävät vähäisiksi myös tilanteessa ilman Kauppakaaren parannustoimenpiteitä.

Moottoritien (VT 4) risteysalueelle sijoittuva osuus Kauppakaaresta osoitetaan lausunnon mukaisesti kokonaisuudessaan katualueena.

Lausunnossa esitetty VT 4:n riista-aita sijaitsee kaavaluonnoksessa osoitetun KM- korttelialueen kohdalla VT4 liikennealueella. Riista-aita sijaitsee lähimmillään noin 11 m etäisyydellä KM- korttelialueen rakennusalueesta. Kirjataan tiedoksi, että VT 4:n luiskan ja nykyisen Kauppakaaren välissä oleva riista-aita sekä VT 4:n luiskan rakenteet tulee ottaa huomioon Prisman KM- alueen suunnittelussa ja rakentamisessa. Lisäksi kirjataan tiedoksi, että ELY-keskus

ei osallistu Kauppakaaren parantamiseksi ja Prisman toimintojen toteuttamiseksi vaadittavien VT 4:ään mahdollisesti kohdistuvien muutos- ym. töiden kustannuksiin.

Hulevedet

Kaavaa varten laadittua hulevesisuunnitelmaa tarkennetaan ja täydennetään lausunnossa esitetyn mukaisesti. Päivitetyin hulevesisuunnitelman perusteella kaavan lisätään tarvittavat määräykset hulevesien hallinnasta.

KM- alueelle lisätään kaavamerkintä hule-1/100 ja kaavalla määrätään alueen hulevesien hallinnasta seuraavasti:

” Alueen hulevesiä on viivytettävä ja ne on johdettava hulevesiverkostoon.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytykseen tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden tulee olla 1 m³ jokaista 100 vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohti ja alueet tulee varustaa öljynerotuskaivoin.”

Lisäksi Voudinlahden ranta-alueella sijaitsevan VL- alueen hulevesien käsittelyä varten varatun alueen osan rajausta (hule) täsmennetään selvityksen mukaisesti.

Luonto

Kaavaselostuksen luonnonympäristön kuvausta täydennetään. Alueen luonnonympäristöstä on esitetty valokuvia kaavaa varten laaditussa luontoselvityksessä.

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

Luontoselvityksessä alueelta ei havaittu kirjoverkkoperhosta, 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.

Uhanalaisten perhosten esiintymispotentiaalien esiselvityksessä havaituista alueen potentiaalisista uhanalaisista perhoslajeista kannattaa luontonselvityksen 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.

Luontonselvityksessä 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.

Pohjavesi

Kaavakartalle lisätään tärkeä tai vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen kaavamerkintä (pv) ja pv- alueelle annetaan lausunnossa esitetty kaavamääräys ” Pohjavesialueelle rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittaa pohjaveden pilaamiskielto sekä ohjaa vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus. Rakentamisen ja maankaivun vaikutukset pohjaveden laatuun ja määrään tulee arvioida ennakolta. Alueella on kielletty toiminnot ja toimenpiteet, joista voi aiheutua pohjaveden pilaantumisen vaaraa tai muita pohjaveden laadun tai pinnankorkeuden haitallisia muutoksia.”

Kaavan muutosalueeseen kuuluvaa Viitos-Metallin tontin korttelialueen T-12 aluevarausmerkintää ei ole perusteltua muuttaa pohjavesialueen takia lausunnossa esitetyllä tavalla osittain TY- korttelialueeksi. Pohjavesialue ja alueen ympäristö voidaan huomioida myös T-12- korttelialueella lisäämällä kaavaan pohjavesialuetta koskeva kaavamerkintä (ty): Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen osa, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (ty).

Autopesulan rakennusalan (pe) rajausta täsmennetään siten, että rakentaminen ohjautuu pohjavesialueen ulkopuolelle.

Pilaantuneet maat (PIMA)

Maaperän pilaantuneisuustutkimuksessa (Insinööritoimisto Lepistö 30.6.2022) on selvitetty Prisman tontin maaperän mahdollista pilaantuneisuutta. Selvityksen tuloksena kaavaluonnoksessa osoitetulta KM- tontilta otetusta yhdestä maaperänäytteestä sekä Kauppakaaren katualueelta otetusta yhdestä maaperänäytteestä todettiin maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointiin liittyvässä asetuksessa annetun kynnyсарvon vähäinen ylitys arseenin (As) osalta. Selvityksen johtopäätöksenä kuitenkin arvioitiin, että kyseessä olevat arseenipitoisuudet ovat luontaisia taustapitoisuuksia. Selvityksen mukaan maaperän arseenipitoisuudet eivät edellytä maaperän puhdistamista.

Maaperän pilaantuneisuustutkimuksessa 30.6.2022 todettiin kynnyсарvon ylittävä PCB-pitoisuus pisteessä KK103. Lisäksi aiemmassa vuoden 2022 alussa suoritettussa pilaantuneisuustutkimuksessa todettiin kynnyсарvon ylittävä PCB-pitoisuus pisteessä KK11 syvyydellä 0,2...1 m. Pisteessä havaittiin myös jätetäyttöä kyseisellä syvyydellä. Selvityksen mukaan alueelta ei todettu pilaantunutta maa-ainesta eikä alueella ole nykyisellään pilaantuneen maaperän puhdistustarvetta. Kynnyсарvotasoinen PCB:llä nuhraantunut maa-aines tulee kuitenkin käsitellä asianmukaisesti.

Piste KK103 sijaitsee kaavaluonnoksessa osoitetun KM- korttelialueen ja Kauppakaaren katualueen rajalla ja piste KK11 Kauppakaaren katualueella lähellä Tähtiniementien risteystä.

Kaavaluonnoksessa osoitetulle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T-12) ei ole laadittu maaperän pilaantuneisuusselvitystä.

Maaperän pilaantuneisuustutkimuksen mukaiset kynnyсарvotasoisia PCB pitoisuuksia sisältäneet maaperäkohteet KK103 ja KK11 osoitetaan kaavassa pima- kohdemerkinnällä (Puhdistettava maa-alue). ”*Rakennustöistä, joissa kaivetaan maata, tulee olla yhteydessä Hämeen ELY-keskukseen.*”

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T-12) lisätään koko T-12- aluetta koskeva pima-2- merkintä (Alueen osa, jolla on mahdollisesti pilaantuneita ja puhdistettavia maa-alueita) ” *Rakennustöistä, joissa kaivetaan maata, tulee olla yhteydessä Hämeen ELY-keskukseen.*”

Kaavan muiden vaikutusten arviointi

Kaavaa varten tehty meluselvitys (WSP 16.6.2023) liitetään kaava-aineistoon. 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 aiheuttaman liikenteen lisääntymisen meluvaikutus kohdistuu Tähtiniementien ja Lahdentien kulmauksessa oleviin muutamiin asuinrakennuksiin Tähtiniementien puolella. Näiden rakennusten kohdalla melutaso kasvaa noin 2 dB,

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

Tähtiniemen alueelle suunnitellun Prisman kaupallisten vaikutusten selvitys on päivitetty (WSP 7.6.2023) lausunnon perusteella huomioiden asemakaavan tavoitteena oleva KM- alueelle osoitettava 10 000 k-m²:n rakennusoikeus. Kaupallisen selvityksen päivitys ei merkittävästi muuttanut aiempaa arviota Prisma- hypermarketin rakentamisen vaikutuksia keskusta-alueen palveluihin.

Kaavakarttaa koskevat tekniset tarkennukset

Kaavaluonnoksessa on osoitettu rakennusalat korttelin 17 AO-108 tontille 4 sekä PL-1- korttelialueen tontille 5 (autopesulan rakennusala pe). Voimassa olevassa asemakaavassa koko korttelin 9 kaavan muutosalueeseen kuuluva T-12 korttelinosa (Viitos-Metallin tontti) on yhtenäistä rakennusala.

KM- korttelialueelle lisätään kaupparakennuksen rakennusala sekä Tähtiniementien varteen istutettavan alueen osan kaavamerkinät päivitetyn alue-suunnitelman mukaisesti. T-12 korttelinosan tontille lisätään rakennusala ja T-12 tontin pohjoisreunaan istutettava alueen osan kaavamerkintä.

Kaavaluonnoskartalla oleva merkintä *ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle valittu alueen osa sekä merkintä ulkoilureitti* ovat merkittyinä asemakaavaluonnoksen merkinnät- ja määräykset -osiossa. Kaavan merkintä- ja määräykset -osiota ei ole tarpeen täydentää lausunnon perusteella tältä osin.

1.2 Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, 5.5.2023

1.2.1 Lausunnon pääkohdat

Arkeologinen kulttuuriperintö

Hankkeelle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijaitsee valtatie 75:n länsipuolella ja koostuu nykyisellään pääasiassa asuntomessujen paikoitusalueiksi tarkoitettusta murskekentästä. Osittain kaava-alueella sijaitsee myös entinen Högforsin tehdasalue, jonka vanhimmat teollisuusrakennukset ovat vuodelta 1954. Valtatien varressa, kaava-alueen ulkopuolella on myös tehdaskompleksiin kuuluva porttirakennus.

Tehtaita on laajennettu useaan otteeseen, mutta ne ovat säilyttäneet ominaispiirteensä. Alue muodostaa valtatie varrella sekä Ruotsalaiselta käsin tarkasteltaessa vaikuttavan jälleenrakennuskauden teollisuusmaiseman. Högforsin tehdasalue on maakunnallisesti arvokas (Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö / Päijät-Hämeen liitto 2006). Sen arvopiirteet liittyvät Heinolan jälleenrakennuskauden sekä Högforsin pitkään teolliseen historiaan, tehtaiden rakennetekniikkaan sekä maamerkkimäiseen maisemakuvaan.

Museo katsoo, että oleellisesti alueen historiaan ja nykymaankäyttöön liittyvä, maakunnallisesti arvokas Högforsin teollisuusalue sisällytetään kaava-alueeseen, jotta sen arvot voidaan kaavatyössä, uudisrakentaminen sopeuttaa vanhaan miljööseen ja tarvittavat suojelumerkinnot laatia.

Hypermarketin korkeusasemaa on tarkasteltava vanhaa tehdasaluetta vasten ja rakennuksen korkeus on määriteltävä kerroslukua tarkemmin. Mainostornien mitoitus on niin ikään tarkasteltava kokonaisuuden valossa. Uudisrakentamiselle ja viherympäristölle on laadittava kaavamerkinnot, joilla säädelään arvoympäristön arkkitehtuurin tasoa.

1.2.2 Vastine

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavaluonnosta ei ole tarpeen muuttaa tai kaava-aineistoja täydentää lausunnon perusteella tältä osin

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Lausunnon perusteella 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.

Rakennusinventointiin perustuen T-12- korttelialueella Viitos-Metalli oy:n tontilla sijaitsevat kattilarakennus ja konttorirakennus osoitetaan rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaina suojeltavina rakennuksina (sr-1), joiden suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. Rakennuksissa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennuksia ei saa purkaa. Korjaus ja -muutostöistä on pyydettävä Museoviranomaisen lausunto.

T-12- korttelialueella Viitos-Metalli oy:n tontilla sijaitseva vanha kaasulaitosrakennus osoitetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaana suojeltavana rakennuksena (sr-2), jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Korjaus ja -muutostöistä on pyydettävä Museoviranomaisen lausunto.

Rakennusinventointiin perustuen konttorirakennuksen etelä- /kaakkoispuolinen kaupunkikuvallisesti tärkeä mänty-, koivu- ja tammipuuvaltainen metsikkö huomioidaan lisäämällä T-12- korttelialueelle kaavamerkinnot: Teollisuus- ja

varastorakennusten korttelialueen osa, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (ty). ” Alueen käytössä tulee huomioida läheinen kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus sekä alueen vanhan puuston kaupunkikuvallinen merkitys.”

Rakennusinventoinnissa suositeltu viherrakentamisvyöhyke erilaisten tilojen/toimintojen leikkauslinjalle huomioidaan osoittamalla T-12- korttelialueen pohjoisrajalle istutettavan alueen osan kaavamerkintä sekä KM- korttelialueen tontin eteläosaan istutettavan puurivin- kaavamerkintä.

1.3 Päijät-Sote, Ympäristöterveyskeskus, 24.4.2023

1.3.1 Lausunnon pääkohdat

Terveydensuojelun näkökulmasta merkittävimmät vaikutukset alueen elinympäristöön aiheutuvat merkittävästä alueelta pois johdettavien hulevesien määrän lisääntymisestä sekä kasvavien liikennemäärien aiheuttamasta alueen kokonaisuusluokituksen lisääntymisestä. Kaavamuutoksen osalta merkittävin meluvaikutus asuin- ja palveluasumiskohteisiin aiheutuu hypermarketin rakentamisesta sekä sen valmistumisen jälkeen alueen liikennemäärien lisääntymisestä sekä vähäisemmissä määrin alueelle suunnitellusta autopesulasta ja sen liikenteestä.

Toimitetussa kaavaselostuksessa ja liitteissä viitataan melumallinnukseen niin autopesulan kuin Tähtiniementien osalta, mutta melumallinnuksia ei ole esitetty kaavamateriaalissa. Tältä osin kaavamateriaalia tulisi täydentää. Kaavaselostuksessa tulisi käsitellä edellä mainittujen melulähteiden vaikutukset alueella lähimpiin häiriintyviin asuntokohteisiin huomioiden erityisesti monitoimitalo ja palveluasuminen. Tarvittaessa kaavaan tulisi esittää meluntorjuntakeinoja, jotka on todennettu vähintään melumallinnuksella.

Kaava-aineistossa on esitetty hulevesien hallintasuunnitelma, joka vaikuttaa perustellulle. Terveydensuojeluviranomainen pitää tärkeänä, että kaavoituksessa edellytettäisiin hulevesien hallinnan ja käsittelyn rakentamista riittävälle tasolle jo ennen hypermarketin rakentamisen aloittamista. Näin minimoidaan myös rakennusaikaisten hulevesien haitalliset vaikutukset niin suunnittelualueella kuin kohdevesistössäkin.

Kaavahankkeessa on selvitetty pilaantuneiden maiden tilanne ja merkittäviä löydöksiä alueella ei todettu lukuun ottamatta vähäistä pcb:llä tuhriintunutta maata, joka tulisi käsitellä rakennushankkeen yhteydessä asianmukaisesti.

Osa kaavoitettavasta alueesta sijaitsee pohjavesialueella, jonka takia terveydensuojeluviranomainen pitää hyvänä ratkaisuna sijoittaa polttoaineiden jakeusasema selvästi pohjavesialueen ulkopuolelle.

1.3.2 Vastine

Kaavaa varten tehty meluselvitys (WSP 16.6.2023) liitetään kaava-aineistoon. 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 aiheuttaman liikenteen lisääntymisen meluvaikutus kohdistuu Tähtiniementien ja Lahdentien kulmauksessa oleviin muutamiin asuinrakennuksiin Tähtiniementien puolella. Näiden rakennusten kohdalla melutaso kasvaa noin 2 dB, mutta keskiäänitaso ei ylitä ohjearvoa. Myös Tähtiniementien varrella sijaitsevien päiväkodin ja hoivakodin kohdalla melutilanne hieman huononee, mutta piha-alueiden melutaso ei ylitä ohjearvoa. Myös autopesulan meluvaikutukset selvitetiin ja arvioitiin vähäisiksi.

Kaavaa varten laadittua hulevesisuunnitelmaa tarkennetaan ja täydennetään kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa. Päivitetyn hulevesisuunnitelman perusteella kaavaan lisätään tarvittavat määräykset hulevesien hallinnasta.

Lisäksi Voudinlahden ranta-alueella sijaitsevan VL- alueen hulevesien käsittelyä varten varatun alueen osan rajausta (hule) täsmennetään selvityksen mukaisesti.

Maaperän pilaantuneisuustutkimuksen (Insinööritoimisto Lepistö 30.6.2022) mukaiset kynnysarvotasoisia PCB pitoisuuksia sisältäneet maaperäkohteet KK103 ja KK11 osoitetaan kaavassa pima- kohdemerkinnällä (Puhdistettava maa-alue). ”Rakennustöistä, joissa kaivetaan maata, tulee olla yhteydessä Hämeen ELY-keskukseen.”

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

1.4 Heinolan kaupunki, lupa- ja valvontalautakunta, 19.4.2023

1.4.1 Lausunnon pääkohdat

Alueen liikenneyhteydet on tarkoitus toteuttaa Kauppakaaren sekä Lahdentien ja Tähtiniementien liittymän kautta, johon rakennetaan liikenneympyrä. Hankkeesta on tehty tarkempi liikenneselvitys, jossa on tarkasteltu liikennemääriä Kauppakaaren, Tähtiniementien, Lahdentien sekä Hevossaaren teiden osalta. Selvityksestä ei selviä, miten paloaseman sijainti on huomioitu tai miten hälytysajoneuvojen kulkeminen sujuu ruuhkatilanteissa mm. Lahdentien kohdalla.

Alueen hulevesien käsittelystä on tehty yleistasoinen suunnitelma, jossa tarkastellaan alueen hulevesien hallinnan kehitystarpeita läpäisemättömän pinta-alan lisääntyessä sekä madaltamaan alueelta Voudinlahteen päätyvää haitta-ainekuormitusta. Alueen hulevesien käsittelystä tulee tehdä yksityiskohtainen suunnitelma, josta ilmenee rakennuksen, parkkialueiden sekä polttoainejakeluaseman hulevesien käsittelyt. Suunnitelmassa tulee huomioida hulevesien käsittelyt ennen niiden maastoon laskemista. Kaavaluonnoksessa hulevesien

käsittely on osoitettu lähivirkistysalueelle (VL). Alueen hulevesien määrät kasvavat huomattavasti tulevan uudisrakentamisen myötä, joten tulee selvittää onko hulevesien viivystysaltailla (koko, määrä, jne.) vaikutusta lähivirkistysalueen käyttöön. Kaavamerkinnän tarkennusta tulee harkita, koska alue tulee pääosin hulevesien käsittelyalueeksi (HV) ja tarkemmassa hulevesien suunnittelussa tulee myös arvioida, että hulevesien viivytyksaltaat eivät aiheuta kohutonta haittaa naapureille.

Liikerakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusalueen raja ainoastaan polttoaineen jakeluasemalle. Kaavamerkinnälle KM- rajausta ei ole esitetty, joten rakennus on siten mahdollista rakentaa mm. Kauppakaarikuun kiinni. Tulevan maankäytön tarkastelussa liitteessä 7 rakennus on kuitenkin esitetty sijoitettavaksi keskeemmälle tonttia ja autopaikat Kauppakaareen kiinni. Asemakaavaluonnoksessa tulisi tarkastella myös kaavamerkinnällä liikerakennuksen rakennusalueen rajat kaavakarttaan.

Automaattipesulan paikka ei ole paras mahdollinen lähellä olemassa olevaa omakotitaloasutusta melu- ja valovaikutusten takia. Asutuksen väliin on osoitettu jääväksi suojaviheralue ja istutettava tontin osa. Asutuksen ja automaattipesulan välinen alue on rakennettava siten, että siitä ei aiheudu omakotitaloalueelle meluhaittaa. Haittaa ei saa aiheutua myöskään rakennuksen eikä autojen valoista. Toteutuksen yhteydessä on syytä tutkia vielä, voidaanko autopesula sijoittaa kauppakeskustontille.

Rakennukset ja rakennelmat sijoittuvat osin siten, että niillä voi olla rakennusten ja piha-alueen valaistuksen suhteen vaikutusta naapureihin. Rakennusten ja pihojen valaistuksen suunnittelussa tulee huomioida rakennusjärjestyksen 23 §:n määräykset. Ohjaava vaikutus voi olla myös kaavamerkintänä.

Lupa- ja valvontalautakunta pitää hyvänä, että tuleva rakennus voidaan rakentaa kahteen kerrokseen ja reserviin jää myös rakennusoikeutta jäljelle. Kaavassa osoitetulla rakennusoikeuden määrällä tulee myös huomioida tulevaisuuden rakentamisen tarpeet.

1.4.2 Vastine

Paloaseman sijainti on ollut tiedossa kaavan liikenteellistä toimivuustarkastelua laadittaessa. Toimivuustarkastelussa ei ole nähty tarvetta paloaseman erityiselle huomioimiselle Lahdentien liikennemäärät huomioiden. Prisman toteutuminen ei lisää Lahdentien liikennemääriä siten, että hälytysajossa olevan pelastusajoneuvon kulkeminen vaarantuisi.

Kaavaa varten laadittua hulevesisuunnitelmaa on tarkennettu ja täydennetty kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa. Päivitetyn hulevesisuunnitelman perusteella kaavaan lisätään tarvittavat määräykset hulevesien hallinnasta. Lisäksi VL- alueelle hulevesien käsittelyä varten varatun alueen osan kaavamerkinnän (hule) rajausta täsmennetään selvityksen mukaisesti.

Hulevesisuunnitelman laadinnassa on huomioitu Voudinlahden ranta-alueen virkistyskäyttötarpeet ja hulevesien käsittelyyn tarvittavat rakenteet on pyritty

suunnittelemaan siten, ettei niiden toteuttamisesta aiheudu merkittävää haittaa Voudinlahden ranta-alueen lähivirkistysalueen käytölle tai lähialueen asukkaille.

KM- korttelialueelle lisätään kaupparakennuksen rakennusala.

Autopesulan meluvaikutus selvitettiin kaavaa varten tehdyssä meluselvityksessä (WSP 16.6.2023). Selvityksen perusteella autopesuhallin meluvaikutukset jäävät hyvin vähäisiksi. Tarkastellussa pesuhallityypissä auton pesu ja kuivaus tapahtuu hallin ovien ollessa kiinni, joten merkittävää melua ei kantaudu hallin ulkopuolelle. Laskennallisen tarkastelun perusteella asuinrakennusten pihojen melutasot jäävät selvästi alle päiväajan ohjearvon 55 dB. Lähimmän asuinrakennuksen pihalle kohdistuu päivällä enimmillään LAeq7-22 n. 20 dB melutaso ja yöllä LAeq22-7 n. 20 dB. Suunnitellusta autopesulasta ei aiheudu merkittävää meluhäiriötä läheisille omakotitalotonteille.

Mahdollinen autopesulan käytöstä aiheutuva autojen valohäiriö huomioidaan lisäämällä läheisten omakotitalojen puoleiseen PL-1- alueen reunaan autojen valoilta suojaavan aidan/pengerryksen- kaavamerkintä. Kaupan rakennusala, pysäköintialueiden tarve ja kaupan alueen sisäiset asiakas- ja huoltoliikenteen järjestelyt huomioiden autopesulaa ei ole mahdollista sijoittaa kauppakeskustontille.

Valaistusmääräyksien osalta alueen rakentamisessa noudatetaan Heinolan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakennusjärjestys 23§: *Tontin ja rakennuksen valaistusjärjestelyssä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapureita. Julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista merkitystä. Julkisivuvalaistuksen tulee sopia rakennuksen luonteeseen ja tukea sen kaupunkikuvallista roolia. Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen kaupunki- ja ympäristökuvaan.*

2 Mielipiteet

2.1 Mielipide 1, 11.4.2023

2.1.1 Mielipiteen pääkohdat

Tähtiniemen pientaloasuinalue on varmasti Suomen asuntomessuhistorian yksi hienoimpia ja viihtyisimpiä kokonaisuuksia, minkä messuilla kävijät ovat monet todenneet. Myös kaikkien aikojen paras messutalo löytyy alueelta. Tältä pohjalta on perusteltavissa, että Prismalle nyt ehdoteltu paikka ei näyttyädy aivan parhaimpana.

Tällä esityksellä asuinalueen ja teollisten rakennusten väliin tehtävällä rakentamisella, alue tulee varsin tiiviiksi, täyteen. Esityksessä, rakennettava massa on huomattavan suuri, tontin rakennusalaan nähden, kuin myös ympäristö huomioiden. Liikenteen määrän kasvu, tietenkin S-ryhmän odotuksien, tulee olemaan merkittävä. Ja 400 autopaikkaa jo tarkoittaa vilkasta liikennöintiä.

Väistämättä selvää on, että liikennemelu kasvaa entisestään, suuntautuen myös Tähtiniemen asuinalueen suuntaan; koska sinne suuntaan on avoimet väylät ja näkymät. Liikenneturvallisuuteen on myös kiinnitettävä erityistä huomiota, vilkastumisen myötä. Mielipiteen esittäjä ei näe hyvänä, että kaupallisuuden hyväksi, asukkaiden viihtyvyyden kustannuksella, tehdään kaavaa liian nopeassa aikataulussa ja vielä tässä vaiheessa esitetyn kaltaisena. Tähtiniementien toisella puolella on Elämänkaaritalo, ja Attendon asumisyksikkö vanhuksille. Lapsia ja vanhuksia, jne. Käytännössä tien toisella puolella suuri kaupallinen massa, vie alueelta rauhan. Myös edellä mainittujen yksiköiden takaiselta asuinalueelta.

Mielipiteessä esitetään, että Prisman kaupallinen rakennus, 400 auton parkki-alueineen, tulee eriyttää, eristää, meluaidalla, eikä muutamalla istutetulla puulla. Eli tilan jako siten, että Prisma-alue, on omana lohkonaan, ja tien toisella puolella on niin sanotusti muu, alkuperäinen rakennuskanta. Suojaviheralueiden merkitys, on lähinnä se, että sellainenkin kartalta löytyy.

Mielipiteen esittäjä ei näe Heinolan, heinolalaisen, edun ja viihtyvyyden kannalta aivan perusteltuna, että alue palvelee esim. Savoan suuntaavien mökkiläisten hankintoja ja ostotarpeita. Sinällään heinolalaisia, heidän tarpeissaan, palvelee varsin kattava määrä kauppia. Ja vielä moottoritiestä mainiten, sen reunan meluvallia, Tähtiniemen asuinalueen suuntaan, ei voi pitää kovinkaan onnistuneena, ja sikälikään ei ole hyväksyttävissä, että melua enennetään entisestään.

2.1.2 Vastine

Kaavaluonnoksessa osoitetun uuden Prisma- hypermarketin tarkoituksena on parantaa ja monipuolistaa Heinolan nykyistä kaupallista tarjontaa. Kaavamuutosta varten tehdään tarvittavat maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät selvitykset ja selvityksiä on edelleen täydennetty kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa. Mielipiteessä esille nostettu liikenneturvallisuus on huomioitu kattavasti suunnittelussa. Alueelle on laadittu laaja-alainen liikenteellinen toimivuustarkastelu, jonka perusteella kaavamuutoksen tavoitteeksi on tullut alueen liikennejärjestelyjen parantaminen niin ajoneuvoliikenteen yhteyksien kuin kevyenliikenteen yhteyksien osalta erityisesti Tähtiniementien/Lahdentien risteyksessä. Alueen liikennejärjestelyissä huomioidaan tavoitteena oleva Prisman rakentuminen sekä tuleva liikennemäärien kasvuennuste. Alueen liikennejärjestelyistä on tehty yksityiskohtainen alustava katusuunnitelma, johon perustuen kaavamuutos laaditaan liikennejärjestelyjä koskevilta osin.

Kaavaluonnoksessa osoitetun Prisma- hypermarketin toteutuminen muuttaa nykyisen joutomaa-alueen kauppa-alueeksi. Kaavallisesti teollisuus- ja varastoalue muuttuu kaupan alueeksi. Alueen nykyiseen käyttöön verrattuna alueen liikennemäärät lisääntyvät mielipiteessä esitetyllä tavalla.

Kaavaa varten tehdyn meluselvityksen perusteella merkittävimmät meluvaikutukset kuitenkin aiheuttaa nykytilanteen mukaisesti valtatie 4. Valtatien liikenteen aiheuttama melu hallitsee Kauppakaaren ja radan eteläpuolisen asuinalueen sekä kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan asuinalueen äänimaismaa. Merkittävin Prisman aiheuttaman liikenteen lisääntymisen meluvaikutus kohdistuu Tähtiniementien ja Lahdentien kulmauksessa oleviin muutamiin asuinrakennuksiin Tähtiniementien puolella. Näiden rakennusten kohdalla melutaso kasvaa noin 2 dB, mutta keskiäänitaso ei kuitenkaan ylitä ohjearvoa. Myös Tähtiniementien varrella sijaitsevien päiväkodin ja hoivakodin kohdalla melutilanne hieman huononee, mutta piha-alueiden melutaso ei ylitä ohjearvoa. Myös autopesulan meluvaikutukset selvitettiin ja arvioitiin vähäisiksi.

Meluselvityksen perusteella Prisman toteutumisesta aiheutuva Tähtiniementien liikenteen lisääntyminen ei aiheuta merkittävää meluvaikutusta asuunomessualueen omakotitalotonteilla. Meluselvityksen perusteella Prisman kauppa-alueen erottaminen meluaidalla muista alueista mielipiteessä esitetyllä tavalla ei ole perusteltua.

2.2 Mieli-pide 2, 10.4.2023

2.2.1 Mieli-piteen pääkohdat

Mieli-piteessä vaaditaan seuraavia seikkoja toteutettavaksi / huomioitavaksi Prisman, siihen liittyvien liikennejärjestelyiden sekä melu- ja pölyhaittojen että näkösuojien rakentamisen osalta

- Vanhan Lahdentien kevyenliikenteenväylän läpiajoliikenteen estäminen autoilta
- Autopesulan tontin rajaaminen valoa läpäisemättömällä lauta-aidalla pohjois- ja itäisivuolta
- Autopesulan ympärillä olevan EV- alueen maisemointi kasvillisuudella pölyn, melun ja näkösuojan vuoksi
- Tyyrpuurintien päässä olevan EV-alueen maisemointi kasvillisuudella pölyn, melun ja näkösuojan vuoksi.
- Tyyrpuurintien läpiajoliikenteen estäminen Tähtiniementielle / kevyenliikenteen väylälle
- Meluaita Tähtiniementien reunaan ja lisäksi pölyä sitovaa (esim. vuorimänty) sekä korkeampaa kasvillisuutta autopesulalta asti Tekoniemen risteykseen.
- raskas liikenne ohjataan kulkemaan Kauppakaaren kautta
- Teboilin risteuksen liikennejärjestelyiden huomioiminen Vanhan Lahdentien suunnalta tullessa Lahden tielle. Ajoittain vaikea päästä tielle jo nyt ruuhka-aikoina (aamulla klo 8.00 aikaan ja iltapäivällä klo.16 aikaan).
- melu-, valo – ja tärinäselvityksen tekeminen Tyyrpuurin- ja Paapurinteiden päätyjen osuudelta ja sallituissa raja-arvoissa pysyminen.

Mikäli nämä seikat huomioidaan kaavassa emme tule vastustamaan Prisma-hanketta.

2.2.2 Vastine

- Kaavallisesti Vanha Lahdentie on jo osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi. Vanhan Lahdentien kevyenliikenteenväylän mahdolliseen liikennesääntöjen vastaiseen ajoneuvoliikenteeseen ei voida kaavamuutoksella vaikuttaa.
- PL-1- alueelle (autopesulan tontille) lisätään mahdollisilta autojen valoilta suojaavan aidan/pengerryksen- kaavamerkintä.
- PL-1- alueelle (autopesulan tontille) kaavaluonnoksessa osoitettu istutettava alueen osa sekä mieli-piteessä mainittu suojaviheralue (EV) toimivat autopesulatoimintojen ja asuintonttien välisenä suoja-alueena.
- Tyyrpuurintien päässä olevan EV-alueen tarkoituksena on toimia katualueen ja asuintonttien välisenä suojaviheralueena.

- Tyyrpuurintieltä ei ole kaavallista ajoneuvoliikenteen eikä kevyenliikenteen läpiajoa Tähtiniementielle / kevyenliikenteen väylälle. Tyyrpuurintien mahdolliseen liikennesääntöjen vastaiseen ajoneuvoliikenteeseen tai kevyenliikenteen epävirallisten polkujen käyttöön ei voida vaikuttaa kaavamuutoksella.
- Kaavaa varten laaditun meluselvityksen perusteella Tähtiniementien varteen ei ole tarpeen osoittaa/rakentaa meluaitaa. Tähtiniementien varsi on osoitettu kaavaluonnoksessa suojaviheralueeksi (EV). Kaavamerkintä mahdollistaa mielipiteessä esitetyn pölyä sitovan puuston istuttamisen Tähtiniementien varteen.
- Kauppakaaren moottoritien siltojen alitus on liian matala raskaalle rekkakalustolle, eikä rekkaliikennettä ole tarkoituksenmukaista ohjata Kauppakaaren kautta.
- Tällä kaavamuutoksella ei tarkastella Teboilin risteyksen liikennejärjestelyitä.
- Kaavaa varten on laadittu meluselvitys, jonka perusteella melun ohjeavot eivät ylitä Prisman toteutuessa mielipiteessä mainituilla Tyyrpuurin- ja Paapurinteiden päätyjen osuuksilla.
- Tähtiniementie palvelee nykyisellään asuntoalueiden, hoivakodin, Elämäkaaritalon ym. lisäksi teollisuusalueiden kulkuyhteytenä. Tiellä on siten nykyisin myös raskasta rekkaliikennettä. Suunniteltu Prisma- kaupan alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi, joten nykyisen kaavan maankäyttö huomioiden Tähtiniementie on tarkoitettu myös raskaan rekkaliikenteen käyttöön. Tähtiniementie on rakennettu nykyiseen asemakaavaan perustuen huomioiden siten myös teollisuuden raskaan liikenteen tien käyttötarve. Ei ole tiedossa, että ajoneuvoliikenteestä olisi aiheutunut äärihäiriötä Tähtiniementien varren asuinkiinteistöille. Kaavamuutoksella osoitettavan Prisma- kaupan toteutuminen johtaa asiakasliikenteen lisäksi kaupan huoltoliikenteeseen Tähtiniementiellä, mutta kaupan huoltoliikennöinti ei aiheuta nykyistä teollisuusalueiden rekkaliikenteestä poikkeavaa äärihäiriötä Tähtiniementien varren asuinkiinteistöille. Kaupan toteutuminen ei myöskään muuta Tähtiniementien nykyisiä liikenneolosuhteita läheisten asuinkiinteistöjen kohdalla. Arvioidaan, että kaavamuutoksen toteutumisesta aiheutuva ajoneuvoliikenne ei aiheuta merkittävää äärihäiriötä Tähtiniementien varren asuinkiinteistöille nykytilanteeseen verrattuna.
- Kaupunkialueella on katuvalaistus ja autot käyttävät lähiajovaloja. Tähtiniementien linjaus sekä Tähtiniementien varren suojaviheralueella kasvava suojapuusto huomioiden Tähtiniementien liikenteen ajoneuvojen aiheuttama valovaikutus ei ole Tyyrpuurin- ja Paapurinteiden päätyjen osuuksilla kaupunkialueen valoympäristössä merkittävä häiriötekijä.

2.3 Mieli pide 3, 17.4.2023

2.3.1 Mieli piteen pääkohdat

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

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

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

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

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

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

Heinolalaiset käyvät kaupoissa oli vuodenaika mikä tahansa.

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

2.3.2 Vastine

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

Kaupallisen selvityksen johtopäätöksiä todetaan, että Heinolan kaupan verkon kehitys viime vuosina on ollut vaisua. Nyt esillä oleva Tähtiniemen kaupan alueen kehittäminen hypermarkettien keskuksena vahvistaa hypermarket-tarjontaa Heinolassa. Se olisi tervetullut lisä kaupan palveluverkon kehittämiseksi ja uudistumiselle. Keskittämällä hypermarketit Tähtiniemeen se ei toisi

suurta muutosta Heinolan kaupan palveluverkkoon, vaan vahvistaisi ja täydentäisi verkon nykyisiä painotuksia ja tarjontaa. Heinolan kaupan markkinoiden pienuus estää palveluverkon rönsyilemisen ja siksi on tärkeää vahvistaa olemassa olevaa palveluverkkoa sen vahvuuksien kautta.

Selvityksen perusteella hypermarkettien keskittäminen yhteen pisteeseen kaupungissa ei muuta markkinatilannetta keskustan ja muiden kaupan alueiden suhteen. Tähtiniemen vahvistuminen hypermarkettien keskuksena lisää lähinnä näiden kauppojen keskinäistä kilpailua markkinaosuuksista. Kun Tähtiniemessä ei laajenneta keskustakaupan tarjontaa, kaupan palveluverkko pysyy tasapainossa ja keskustan kehittämiseen jää riittävästi edellytyksiä.

Selvityksen perusteella Prisman hypermarketin sijoittuminen Tähtiniemeen ei merkittävästi muuta palveluiden saavutettavuutta nykyisestä, koska Prisma sijoittuu K-Citymarketin viereen ja saman kaltaisina toimijoina ne vaikuttavat vain samankaltaiseen asiointikäyttäytymiseen. Osin ne jakavat uudelleen markkinoita, mutta myös mahdollistavat monipuolisemman tarjonnan, mikä vähentää asiointitarvetta Lahden vastaaviin marketteihin. Prisma-hanke ei heikennä Heinolan kaupungin kauppapalveluiden tasoa vaan monipuolistaa tarjontaa ja haastaa keskustan kauppapalvelut vahvistamaan tarjontaansa.

Prisma- kaupan aluetta suunnitellaan Heinolan strategisen yleiskaavan ohjausvaikutus huomioiden yleiskaavassa osoitetulle keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueelle, jolle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan liiketilaa sekä seudullisesti merkittäviä kaupan suuryksiköjä. Alueen sopivuus kauppa-alueeksi on siten selvitetty jo laaja-alaisessa kaupungin kehittämistä ohjaavassa strategisessa yleiskaavassa. Asemakaavamuutoksen valmistelua on perusteltua jatkaa hankkeen tavoitteiden mukaisesti.

2.4 Mieli-pide 4, 18.4.2023

2.4.1 Mieli-piteen pääkohdat

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Prisman rakentuminen nykyisen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle muuttamalla osa korttelialueesta liikerakennusten korttelialueeksi. Lisäksi muutettaisiin nykyinen auto-paikka korttelialue (LPA) mahdollistamaan autopesulan sijoittamisen alueelle. 3.2.2023 päivätyn OAS:an mukaan hankkeen valmistelussa selvitetään ja huomioidaan Kauppakaaren ja Tähtiniementien sekä Lahdentien risteysalueen liikennejärjestelyjen parantamistarpeet. Suunnittelussa huomioidaan kokonaisuutena alueen ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen turvallisuus sekä lähellä sijaitsevan varhaiskasvatyksen liikkumisen tarpeet ja turvallisuus.

Suunniteltu kaavamuutos aiheuttaa alueella runsaasti lisääntyvää henkilö-auto- ja raskasta liikennettä. Siksi mahdollinen muutos on toteutettava siten, että liikenteen sujuvuus varmistetaan eikä lisääntyvä liikenne vaikeuta nykyisten kaupallisten palveluiden saavutettavuutta ja samalla huononna niiden toimintaedellytyksiä kiristyvässä kilpailutilanteessa.

Nähtävillä olevassa kaavaluonnoksessa ei ole riittävästi huomioitu Hevossaarentien ja Lahdentien liittymän vetokykyä. Selvityksissä esitetty liikennelaskenta on tehty hiljaisena päivänä. Kaupan toiminnalle on ominaista, että liikennemäärät vaihtelevat valtavasti eri ajankohtina. Jo tällä hetkellä Hevossaarentie ja Lahdentien liittymä on tukossa kesäsesonkien aikaan. Kääntyminen Lahdentieltä moottoritien suunnasta Citymarketin suuntaan ja vastavuoroisesti Citymarketilta kaupungin suuntaan on hankalaa. Kun risteykseen lisätään Prisman tuleva liikenne, syntyy ongelmia liikenteen sujuvuuden ja sen turvallisuuden kannalta. Tämä aiheuttaa haittaa alueen nykyiselle kaupan toiminnalle. Pidämme kaavan yhteydessä tehtyjä selvityksiä alueen liikenteen sujumisesta erityisesti Hevossaarentien ja Lahdentien risteuksen osalta puutteellisina ja edellytämme niiden täydentämistä sekä liikenteen sujuvuuden varmistavien ratkaisujen esittämistä välttämättöminä kaavan hyväksyttävyyden kannalta.

Kaavassa esitetään myös Kauppakaaren muuttamista raskaan liikenteen kulureitiksi. Tämä ei ole kestävä ratkaisu. Kuljetusliikkeet ovat liukkailla keleillä jo nyt ongelmassa Citymarketin risteyksissä ja Hevossaarentien mäessä. Raskasta liikennettä ei tule ohjata enempää Citymarketin kiinteistön kautta eikä Kauppakaaren alikulun korkeutta lisätä. Prisman toiminta ja liikennejärjestelyt tulee toteuttaa niin, että sen huoltoliikenne ajaa suorinta tietä suoraan Prismalle. Sen sijaan Kauppakaaren kohentaminen kevyen liikenteen väylän sekä henkilöautoliikenteen osalta on hyvä asia.

2.4.2 Vastine

Kaavamutoksen laatimisen yhteydessä on selvitetty alueen liikennejärjestelyjen toimivuus myös Hevossaarentien ja Lahdentien liittymän osalta. Mielipiteessä esitetty näkemys Hevossaarentien ja Lahdentien liittymän toimivuuteen liittyvistä ongelmista on tullut selvityksessä esille. Selvityksen tarkastelut on tehty nykyisillä liikennemäärillä sekä huomioiden ennustettu liikennemäärien kasvu (2040) liikenteen valtakunnallisen alueellisen kasvukertoimen avulla. Liittymän toimivuustarkastelu on siten tehty Väylän tasoliittymäohjeen mukaisilla taulukoilla ja myös nykyistä liikennemääräarviota suuremmilla liikennemäärillä ja selvitys antaa riittävän kuvan liittymän toimivuudesta. Selvityksen perusteella tiedetään, että Hevossaarentien ja Lahdentien liittymän liikennemäärät ylittävät nykytilanteessa tasoliittymäohjeen mukaiset ohjearvot, jolloin valo-ohjausta tai muita toimenpiteitä liittymässä suositellaan tulevaisuudessa harkittavaksi. Todennäköisesti valojen tarve sijoittuu liikenteen huippu-tunneille ja ajankohtiin, jotka mielipiteessäkin on mainittu.

Prisman toteutumisen jälkeen alueen kaupallisen liikennöinnin asiakasliikenne tulee todennäköisesti suuntautumaan osittain uudelleen ja lisäksi Kauppakaaren parantaminen mahdollistaa asiakasliikenteen K-Citymarketin ja Prisman välillä, palvelen molempia toimijoita. Prismen toteutuminen ja Kauppakaaren parantaminen tulee todennäköisesti vaikuttamaan Lahdentien ja Hevossaarentien liittymän liikennemääriin. Liikennemäärien muutosta on tarkoituksenmukaista seurata ja harkita liittymään liikenteellisessä toimivuustarkastelussa

esille nostettua valo-ohjausta tai muita toimenpiteitä liittymän liikenteen sujuvoittamiseksi, kun liittymän liikennemäärien kehitys tiedetään ja mikäli liittymän liikennemäärät jatkossa edellyttävät liikennejärjestelyjen parantamista. Kaavaa varten tehdyssä liikenteen toimivuustarkastelussa esitetyt mahdollisesti tarvittavat liittymän parantamistoimenpiteet eivät kuitenkaan ole tällä asemakaavan muutoksella ratkaistava kysymys. Lahdentien ja Hevossaarentien liittymä sijaitsee pääosin Heinolan kaupungin asemakaava-alueen ulkopuolella. Liittymän itäreuna sijaitsee asemakaavassa osoitetulla yleisen tien alueella (LT). Liittymä sijaitsee kokonaan ELY-keskuksen hallinnoimalla liikennealueella (yleisen tien alueen kiinteistöllä 111-895-2-4). Liittymän nykyinen kaavatilanne tai yleisen tiealueen laajuus eivät ole esteenä liittymässä mahdollisesti tarvittaville parantamistoimille. Esim. liittymän valo-ohjauksen toteuttaminen ei ole asemakaavallinen kysymys. Liittymä sijaitsee ELY-keskuksen hallinnoimalla alueella ja sen mahdollisten parannustoimenpiteiden suunnittelu ja toteutus tulisi tehdä ELY:n ja Heinolan kaupungin yhteishankkeena. Liittymän parannustoimenpiteiden lähtökohtana kannattaa olla alueen laajempi liikenne-ennuste, joka huomioi mahdollisia maankäytön muutoksia tulevaisuudessa koko liittymän ja siihen vaikuttavan liikenneverkon vaikutusalueella.

Asemakaavan muutosta varten laaditut liikenteelliset selvitykset ovat riittäviä kaavamutoksen laatimista varten. Prisman toteutuminen ei vaikeuta alueen nykyisten kaupallisten palveluiden saavutettavuutta eikä huononna niiden toimintaedellytyksiä.

Kaavassa ei esitetä Kauppakaaren muuttamista raskaan liikenteen kulkureitiksi. Moottoritien siltojen alitus on liian matala raskaalle rekkakalustolle, eikä rekkaliikennettä ole tarkoituksenmukaista ohjata Kauppakaaren kautta. Se kuitenkin mahdollistaa linja-autoliikenteen kulkemisen sillan ali, jos tällaisia linjoja halutaan tulevaisuudessa lisätä. Tässä tilanteessa kaistapysäkkejä on suunniteltu myös Citymarketin kohdalle Kauppakaarelle.

2.5 Mieli-pide 5, 20.4.2023

2.5.1 Mieli-piteen pääkohdat

Mieli-piteessä todetaan, että nykyinen paikka uudelle Prisma-hankeelle on merkittävästi parempi kuin aiemmin kaavailtu Tähtiniemen kallioalue, mutta merkittäviä parannuksia ja täsmennyksiä myös nykyinen kaavamuu-tos tarvitsee.

1) Liikenne

Alueen liikenne tulee lisääntymään merkittävästi uuden kauppakeskuksen takia, liikenne tukkeutuu jo nykyisellään Lahdentien ja Hevossaarentien risteyksessä, vaikka liikenne toteutetaan rakennettavan liikenneympyrän kautta ja ohjataan pääosin Tähtiniemen tien kautta ja raskasliikenne Kauppakaaren

kautta ei se tule riittämään ruuhka-aikoina. Liikennejärjestelyjä pitää vielä tutkia lisäselvityksin ja selvittää mm liikennevalojen käytön mahdollisuutta eri risteyksissä. Myös kevyen liikenteen huomioiminen on tärkeää automäärien kasvaessa.

2) Hulevedet

Alueen rakentaminen lisää hulevesien määrää merkittävästi ja niiden käsittelyyn on tehtävä erillinen ja tarkempi suunnitelma. Hulevesiä ei missään vaiheessa saa johtaa suoraan matalaan Vuodinlahteen johon jo nyt valuu asuntoalueen hulevesiä kuormittaen lahtea. Hulevesille on tehtävä riittävän suuret keräys- viivytysaltaat ja niiden kasvusto on suunniteltava tarkasti luonnon monimuotoisuus huomioiden.

3) Rakennusten lämmitys- ja energiankäyttöjärjestelmä

Mielipiteessä suositetaan, että rakennettavien rakennusten lämmitys- ja energiankäyttöjärjestelmät toteutetaan mahdollisimman pitkälle käyttäen aurinkoenergiaa aurinkopaneeleita hyödyttäen ja tutkitaan myös maalämmön hyväksikäyttö mahdollisuus, kaukolämmön ohella.

4) Tonttialueen kasvillisuus

Mielipiteessä toivotaan, että tonttialueelle jäävä viherkasvillisuus toteutetaan luonnon monimuotoisuutta kunnioittaen, rakennettavat viheralueet pitää toteuttaa niin, että kukkakasvit turvaavat pölyttäjiä elinmahdollisuudet ja puustossa on suosittava kotimaisia lajeja esim. pihlajaa.

2.5.2 Vastine

1. Alueen liikennejärjestelyjen toimivuus on selvitetty kaavaa varten laaditussa liikenteellisessä toimivuustarkastelussa. Kaavamutoksen yhtenä tavoitteena on alueen nykyisten liikennejärjestelyjen parantaminen niin ajoneuvoliikenteen yhteyksien kuin kevyenliikenteen yhteyksien osalta. Asemakaavan muutoksella varaudutaan kiertoliittymän rakentamiseen ja kevyenliikenteen yhteyden parantamiseen Tähtiniementien/Lahdentien risteyksessä. Lisäksi asemakaavan muutoksen yhteydessä on suunniteltu Kauppakaaren parantaminen K-Citymarketin ja uuden Prisman välisen asiointiliikenteen tarpeisiin. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena ei kuitenkaan ole ohjata alueen raskasta liikennettä Kauppakaaren kautta, koska moottoritien siltojen alitus on liian matala raskaalle rekkakalustolle, eikä rekkaliikennettä ole siten tarkoitus ohjata Kauppakaaren kautta.

Kaavamutoksen laatimisen yhteydessä on selvitetty alueen liikennejärjestelyjen toimivuus myös Hevossaarentien ja Lahdentien liittymän osalta. Mielipiteessä esitetty näkemys Hevossaarentien ja Lahdentien liittymän toimivuuteen liittyvistä ongelmista on tullut selvityksessä esille. Kaavaa varten tehdyssä liikenteen toimivuustarkastelussa esitetyt Hevossaarentien ja Lahdentien liittymässä mahdollisesti tarvittavat liittymän parantamistoimenpiteet eivät kuitenkaan ole tällä asemakaavan muutoksella ratkaistava kysymys. Lahdentien ja Hevossaarentien liittymä sijaitsee pääosin Heinolan kaupungin asema-

kaava-alueen ulkopuolella. Liittymän itäreuna sijaitsee asemakaavassa osoitetulla yleisen tien alueella (LT). Liittymä sijaitsee kokonaan ELY-keskuksen hallinnoimalla liikennealueella (yleisen tien alueen kiinteistöllä 111-895-2-4). Liittymän nykyinen kaavatilanne tai yleisen tiealueen laajuus eivät ole esteenä liittymässä mahdollisesti tarvittaville parantamistoimille. Esim. liittymän valohjauksen toteuttaminen ei ole asemakaavallinen kysymys.

2. Kaavaa varten laadittua hulevesisuunnitelmaa tarkennetaan ja täydennetään. Päivitetyn hulevesisuunnitelman perusteella kaavaan lisätään tarvittavat määräykset hulevesien hallinnasta. Hulevesisuunnitelma on pyritty laatimaan siten, että hulevesien käsittelyyn tarvittavien keräys- viivytysaltaiden vaikutus olisi luonnonympäristön ja alueen virkistyskäytön kannalta mahdollisimman vähäinen. Päivitetty hulevesisuunnitelma huomioidaan myös kaavassa täsmentämällä hulevesien käsittelyyn varattavan alueen osan rajausta.

3. Kylmälaitteiden ja ilmanvaihdon lauhdelämpö tullaan hyödyntämään kaupakiinteistön lämmityksessä ja kiinteistöllä tullaan hyödyntämään aurinkoenergiaa.

4. Mielipeessä esitetyt toiveet tonttialueelle jäävää viherkasvillisuutta sekä tontin viheralueiden rakentamista koskien kirjataan tiedoksi.

2.6 Mielipide 6, 21.4.2023

2.6.1 Mielipiteen pääkohdat

Mielipiteen esittäjän mukaan hankkeen liikenteellistä kokonaisvaikutusta ei ole huomioitu riittävän laajasti.

Tähtiniemen kauppa-alueen kaavan liikenne tarkastelussa, ei ole huomioitu lainkaan Lahdentien ja yhdyskadun risteuksen liikennemäärien kasvua.

Kyseinen risteys on pääsääntöinen liikenteen kulkureitti yhdelle Heinolan suurimmista asuinalueista.

Kyseisen risteuksen liikenteen ohjauksellinen parantaminen on tehtävä myös samassa yhteydessä Lahdentien ja tähtiniementien risteuksen muuttamisen yhteydessä.

Yhdyskadun ja Lahdentien risteys on erittäin hankala erityisesti Yhdyskadulta käännyttäessä Lahdentielle suuntaan länsi (Lahden suuntaan). Yhdyskatua lähestyttäessä Lahdentietä on näkyvyys huono erityisesti itään (Heinolan keskustan suuntaan), koska Yhdyskatu sijaitsee risteysalueella alempana kuin Lahdentie.

Erityisesti liittyminen Lahdentielle on vaikeaa, kun lumen aurausvallit Lahdentien keskikorokkeella ja katujen reunassa rajoittavat näkyvyyttä ja pimeän ja hämärän aikana peittävät, jopa idästä lähestyvien ajoneuvojen valaisimet.

Talvisin myös risteysalueelle muodostuva liukkaus ja polanteisuus vaikeuttavat liikkeelle lähtöä Yhdyskadulta.

Kaavaluonnoksen liikenteen toimivuustarkastelussa on arvioitu, että Hevossaarentien ja Lahdentien liittymässä nykyliikennemäärillä hieman ylittävät ja tulevaisuudessa ylittävät tasoliittymäohjeen mukaiset ohjeavot, jolloin valo-ohjausta tai muita toimenpiteitä liittymässä kannattaa harkita.

Edelliseen viitaten on myös Yhdyskadun ja Lahdentien tasoliittymä liikenteellisesti parannettava, joko valo-ohjauksella tai muilla toimenpiteillä.

Yhdyskadun ja Lahdentien risteys kuuluu myös paikallisliikenteen reittiin ja pelastusajoneuvojen liikenteen kulkureitti, nämä on myös huomioitava risteysalueen suunnittelussa.

On erittäin hyvä, että Prisma-hanke etenee ja toivottavasti toteutuu.

2.6.2 Vastine

Lahdentien ja Yhdystien liittymä ei ole ollut mukana kaavaa varten laaditussa liikenteellisessä toimivuustarkastelussa. Mielipiteessä esitetyt kyseisen liittymän toimivuuteen liittyvät toiminnalliset ja liikenneturvallisuutta mahdollisesti vaarantavat tekijät on syytä kirjata tiedoksi. Liittymän nykyinen kaavatilanne tai katualueen laajuus eivät ilmeisesti ole esteenä liittymässä mahdollisesti tarvittaville parantamistoimille. Esim. liittymän valo-ohjauksen toteuttaminen ei ole asemakaavallinen kysymys eikä tällä asemakaavan muutoksella ratkaistava asia.

2.7 Mielopide 7, 22.4.2023

2.7.1 Mielopiteen pääkohdat

PRISMA ON MIINA HEINOLAN KAUPUNGILLE

1. Vaadimme kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville MRA 27 §:n määräyksen mukaisesti. Pidämme kuulutusta lainvastaisena, koska kaavaluonnoksen nähtävillä pito ja muistutusten jättöaika on vain 25 päivää ja aika päättyy lauantaina 22.4.2023. (L 150/1930 5 §).

Asioita seuraava kuntalainen katsoo yleensä kuulutuspäivän ja laskee siihen 30 päivää aikaa muistutuksen jättämiselle. Monet kuntalaiset voisivat jättää muistutuksen viimeisenä päivänä, mutta lauantaina kaupungintalo on kiinni.

2. Kaavasta on laadittava ympäristövaikutus arviointi

3. Viittaamme Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry:n muistutukseen 26.3.2019 edellisestä PRISMA-hankkeesta (AK 700). Muistutuksessa esitetyt mielipiteet on otettava huomioon myös uudessa hankkeessa (AK 711)

4. Muina asioina tuomme esille seuraavaa:

Kuntalehti kirjoitti 2019/3, että lobbaus ratkaisee Heinolassa suunnitellussa hypermarketin sijoittamisessa.

Heinolan kaupallisten palvelujen murros alkoi Citymarketin rakentamisessa 1992. Tällöin keskustan kauppaliikkeiden toimitusjohtajat, Seppo Toivonen

OSUUSKAUPPA, Taisto Kanninen TUKO, Jorma Saarinen KIINTEISTÖ OY NIGHT AND DAY, ilmoittivat huolensa Heinolan ja sen keskustan kehittämisestä kaupan suuryksikön siirtyessä keskustan ulkopuolelle. Saman viestin valtuustolle lähetti myös HEINOLAN YRITTÄJÄNAISET ry.

Tämän jälkeen alkoi Heinolassa lobbaus erilaisten hankkeiden läpiviemiseksi.

Kaupunki työllisti mm konsulttitoimisto Santasaloon 2002, 2007, 2008, 2011, 2013, 2016, 2019 (Prisma, 38 sivua) ja 2023 (Prisma, 25 sivua). Mihin hävisi 13 sivua Tähtiniemen I ja Tähtiniemi II selvityksissä.

Edellistä selvitystä kutsuttiin nimeltä "vaikutusten arviointi". Nyt on kysymys vain kaupallinen selvitys tähtiniemessä. Vaikutusten arviointi on laadittava myös Tähtiniemi II hankkeesta.

Selvityksessä ei ole, kuten ei myöskään edellisessä ja edellisissä selvityksissä, tutkittu kauppapaikan vaikutusta Heinolan asukkaiden hyvinvointiin ja kaupungin talouteen.

Selvityksessä todetaan, että uuden prisman vaikutukset ovat kaupan verkkoa täydentäviä. Selvityksessä todetaan myös, että merkittävä etu myymälöiden lukumäärällä on ratkaiseva merkitys muuttaa kaupungin kaupan verkkoa Heinolassa. Tämäkö on kuntalaisten hyvinvoinnista vastaavien päättäjien tavoite?

Selvityksessä vuodelta 2002-03-01 sama konsultti lausui, että ydinkeskustaa kannattaa kehittää. Onko moottoritien kupeeseen suunniteltu Prisma ydinkeskustan kehittämässä? Hovikonsultit tekevät sitä mitä tilataan, jotta jatkossakin tulisi tilauksia.

Heinolan kaupallisten palveluiden selvityksessä 2007, Santasalo konsulttitoimisto esitti taulukon Heinolan kauppapalveluista.

Sen sijaan, että uudessa selvityksessä on vuoden 2022 tilanne ja tavoite tilanteesta 2030, on selvitystä korjattava osoittamaan, miten kauppapalvelujen rakenne on muuttunut vuoden 1992 CM-ratkaisusta.

Prisman rakentaminen tulee tuhoamaan loputkin ydinkeskustan elinkeinoelämästä, mikä prosessi alkoi Citymarketin rakentamisesta 1992.

Selvityksessä on muutamia graafeja, joita ei voida verrata edellisissä selvityksissä oleviin taulukoihin, eikä niistä voi poimia täsmätietoja.

Verrokkikuntina ovat Vaasa 66 96 as., Rauma 39 006 as. ja Lappeenranta 72 288 as. Nämä eivät ole kuntatalouden, eikä kuntalaisten kannalta verrokkikuntia Heinolalle.

Konsulttien, kuten valtionhallinnonkin ennusteetkin, ovat Heinolan suhteet perustuneet valtakunnallisiin kasvulukuihin. Heinolassa ei valtakunnallisille kasvuluville ole perusteita, sillä kaupunki on taantunut ja taantuu edelleen väestöllisesti noin 1 % vuodessa huolimatta elinvoimajohtajan, -lautakunnan, ja kaupunginvaltuuston tavoitteista ja miljoonien lisäyksistä henkilöstöön.

Kaupallisissa selvityksissä tulee arvioida myös Hämeenmaan työllistävää vaikutus. Hämeenmaa itse ilmoittaa julkisesti, että sillä on työpaikkoja noin 3000 ja Heinolan Prismaan tulisi noin 100 uutta työpaikkaa. Todellisuudessa Hämeenmaan työpaikat ovat ns. silpputyöntekijöille tehtyjä kaupan palvelutehtäviä, työpaikkoja, jotka kokoaikaiseksi muutettuina ovat vain noin 2000 työpaikkaa.

Aiemmissa selvityksissä on arvioitu että 1 hypermarket myyjä korvaa 3 keskustan kivijalkakauppojen myyjää. Heinolan kaupungin tulisi arvioida koko hanketta tällä perusteella ja odotettavissa olevavilla verotulojen menetyksillä.

Silpputyöntekijöiltä ei liikene uutta kunnallisverotuloa Heinolalle, sillä työntekijät ovat jo töissä Heinolassa tai tulevat muista kunnista tänne töihin. Hämeenmaalta itsekään ei ole moniin vuosiin enää maksanut yritysvero Heinolaan siinä määrin, että summa olisi mainittava.

Turhien investointien sijaan Hämeenmaakin voisi muiden osuuskauppojen tapaan jakaa asiakasomistajien sijoituksille "osinkoa". Tätä se ei ole noin kymmeneen vuoteen tehnyt. Voittovarot on käytetty osuuskauppaideologian vastaisesti muihin menoihin, kuten investointeihin Venäjälle - ja kaikki valui hukkaan.

Heinolan päättäjien tulisi harkita Hämeenmaan hankkeita kuntalaisten näkökulmasta:

onko oikein, että kuntalais-asiakasomistajille ei makseta korkoa osuuspääomalle

onko oikein, että varattomat saavat vain 1%:n hyvitykset ostoista

onko oikein, että varakkaat saavat jopa 5 %:n hyvityksen ostoistaan

onko oikein, että Heinola investoi miljoonia ja haaskaa maata yrityksen hyväksi, joka vain rahastaa kuntaa ja kuntalaisia ja myy palveluitaan ohikulkijoille

onko oikein, että päättäjät saavat siirtää palveluita keskustan ulkopuolelle ja hävittää elinvoiman keskustasta (tämä ei tarkoita elinvoimatoimistoa, joka tulisi sikin hävittää)

Hankkeen eteenpäin viemiseksi on välttämätöntä laatia hankkeesta laskelma kustannus/hyöty menetelmällä (Cost/Benefit Analysis, CBA)

Hankkeesta on tehtävä kaavoituksen taseanalyysi (Planning Balance Sheet Analysis, PBSA) ja selvittää johdannaisseuraukset.

Tiivistettynä PBSA:n päävaiheet ovat seuraavat:

- Ongelman määrittely ja tehtävän kuvaus
- Vaihtoehtojen laadinta
- Etupiirien (= tarkastelunäkökulmien) määrittely
- Tavoitteiden määrittely (erityisesti mitattavien)

- Vaikutusten selvittäminen etupiireittäin
- Vaihtoehtojen vertailu uhrausten ja hyötyjen osalta
- Summatarkastelut (rahassa mitattavat, muuten mitattavat, ei-mitattavat tulonsiirrot) etupiireittäin
- Johtopäätökset (tehokkuudenkannalta, tasapuolisuuden kannalta)
- Tarkkuus- ja luotettavuusarvio

Hankkeesta on tehtävä myös ns. Kynnysanalyysi (Threshold Analysis)

Yhteenvetona kynnysanalyysistä voidaan

- valita yhdyskunnan edullisin kasvusuunta,
- selvittää missä järjestyksessä on eri osa-alueita edullisinta rakentaa,
- selvittää eri vaihtoehtoihin liittyvät kynnyskustannukset,
- selvittää milloin tiettyä taajamaa ei enää kannata kasvattaa (taloudellisesti tarkastellen),
- luoda tehokkuuskriteerejä, joiden avulla voidaan tietyn seudun yhdyskuntia vertailla keskenään taloudellisuuden kannalta.

Myös sosiaalinen kustannus/hyöty-menetelmä (Social Cost / Benefit Analysis, SCBA) on tehtävä

Analyysin päävaiheet ovat

- a) ”Kustannusten” ja ”hyötyjen” selvittäminen (ainakin siltä osin, kuin vaihtoehtojen kesken on eroja näissä suhteissa).
- b) Edellä mainittujen kustannusten (uhrausten) ja ”tuottojen” (hyötyjen) mittaaminen mahdollisimman tarkalla asteikolla (mieluiten suhdeluku- tai välimatka-asteikolla).
- c) Tulosten muuntaminen raha-arvoiksi mahdollisimman suuressa määrin, joskus (epäluotettaviakin) varjohintoja käyttäen.
- d) Ne vaikutukset, joita ei voi mitata yllä mainituin tavoin, pyritään kuvaamaan sanallisesti.

Kaupungilla on runsaasti insinöörejä ja arkkitehtejä sekä taloustaitajia merkanteista alkaen, jotka voisivat yhdistää

taitonsa em. analyysien tekemiseksi. Konsultit on kokeiltu, kuten Raili Rotko kirjoitti 19.3.2002 Itä-Hämeessä.

2.7.2 Vastine

1. Asemakaavamuutoksen kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 28.3.-22.4.2023. Kyseessä oli siten asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen eikä mielipiteessä esitetty ehdotusvaiheen kuuleminen. Kaavan valmisteluvaiheen kuulemiselle ei ole säädetty mielipiteessä esitettyä 30 vrk:n minimiaikaa. Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisessa on

noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain säädöksiä eikä kaavaluonnosta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Kaavaprosessi jatkuu kaavaehdotuksen asettamisella yleisesti nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten.

2. Asemakaavamuutoksen tavoitteena oleva Prisma- kauppa ei ole sellainen hanke, joka edellyttäisi ympäristövaikutusten arviointia koskevan lain soveltamista ja laissa tarkoitettua ympäristövaikutusten arviointimenettelyä. Asemakaavan muutos laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain säädösten mukaisesti ja kaavamuutoksen vaikutusten arviointi tehdään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti riittäviin selvityksiin perustuen.

3. Tässä asemakaavamuutoksessa huomioidaan tätä kaavahanketta koskevat mielipiteet.

4. Osuuskauppa Hämeenmaan tavoitteena on parantaa Heinolan kaupallista palvelutarjontaa eikä Hämeenmaa pidä Heinolan Prismaa mielipiteessä esitetyllä tavalla turhana hankkeena. Toteutuessaan Prisma tulee työllistämään ihmisiä mielipiteessä esitetyistä näkemyksistä huolimatta.

Asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi tehdään kaavamuutosta varten laadittuun Heinolan Prismän kaupalliseen selvitykseen perustuen. Selvityksen perusteella Prismän hypermarketin sijoittuminen Tähtiniemeen ei merkittävästi muuta palveluiden saavutettavuutta nykyisestä, koska Prisma sijoittuu K-Citymarketin viereen ja saman kaltaisina toimijoina ne vaikuttavat vain samankaltaiseen asiointikäyttäytymiseen. Osin ne jakavat uudelleen markkinoita, mutta myös mahdollistavat monipuolisemman tarjonnan, mikä vähentää asiointitarvetta Lahden vastaaviin marketteihin. Prisma-hanke ei heikennä Heinolan kaupungin kauppapalveluiden tasoa vaan monipuolistaa tarjontaa ja haastaa keskustan kauppapalvelut vahvistamaan tarjontaansa.

Hankkeen toteuttamisesta aiheutuvista vastuista ja velvoitteista sekä kustannusten jakamisesta sovitaan Hämeenmaan ja Heinolan kaupungin kesken laadittavassa maankäytösopimuksessa.

Heinolan kaupunki on tarkastellut kaupan palveluverkkoa kokonaisuutena Heinolan strategisessa yleiskaavassa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena olevaa Prisma- kaupan aluetta suunnitellaan Heinolan strategisen yleiskaavan ohjausvaikutus huomioiden yleiskaavassa osoitetulle keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueelle, jolle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan liiketilaa sekä seudullisesti merkittäviä kaupan suuryksiköitä. Alueen sopivuus kaupan suuryksikön alueeksi on siten selvitetty jo kaupungin kehittämistä ohjaavassa strategisessa yleiskaavassa. Asemakaavamuutoksen valmistelua on perusteltua jatkaa hankkeen tavoitteiden mukaisesti.

Hämeenlinnassa 7.11.2023

Ympäristösuunnittelu Oy

Arto Remes

maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617