



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaava ja Asemakaavan
muutos

721 AK/AKM

Kivimäki

10.10.2025

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 en valmisteluun.

Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa ehdotuksen nähtäville laittoon asti.

1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Heinolan Vierumäen kaupunginosassa, valtatie 4:n liittymän (21) itäpuolella. Alue rajautuu pohjoisesta Niinimäentiehen, idästä Vierumäenraittiin (mt 140), etelästä Vääksyntiehen (mt 313) ja lännestä valtatiehen 4. Heinolan keskusta on matkaa noin 12 kilometriä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 18 hehtaaria.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee näitä kiinteistöjä: osaa Vääksyntien yleisestä tiestä 2:12, Tervalammentien katualuetta, Vierumäen (30.) kaupunginosassa Härkälän kylän (404) korttelin 104 tonttia 2, korttelin 109 tonttia 1, korttelin 122 tilaa 3:211, tiloja 3:4, 5:134, 5:166, 5:178, 5:179 sekä osaa tiloista 5:158 ja 7:3.

• Alueen sijainti merkitty kansikuvan karttaan, ilmakeku vuodelta 2021.

2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Vierumäen alueen elinvoiman edistämiseksi tulee mahdollistaa kattavasti uusia yritystoimintoja. Keskeisiin kehityskohteisiin kuuluu kylän ydinalue, jota elävöittäisivät uudet toiminnot Vääksyntien koillispuolella Matkakeitaan ja Vierumäenraitin (mt 140) välisellä alueella.

Kyseinen alue on jo varattu uudeksi palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) Vierumäen osayleiskaavassa. Se on myös esitetty Vierumäen taajaman laajentuvaksi keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueeksi Heinolan strategisessa yleiskaavassa 2035. Lisäksi kaavoituskohte sisältyy sekä Lahden kaupunkiseudun MAL-sopimuksen tavoitteisiin että Heinolan maankäytön strategisen tavoitekartan 2025 kaavoitushankkeiden ensimmäiseen prioriteettitasoon.

Asemakaavahankkeen suunnittelualue on pääosin vielä asemakaavoittamatonta aluetta koostuen suurelta osin kaupungin omistamista kiinteistöistä, jotka ovat pinta-alaltaan yhteensä noin 4,3 ha rakentamatonta ja metsäpohjaista aluetta. Asemakaava laaditaan lisäksi suunnittelualueen kaakkoisosan yksityisomisteisille kiinteistöille, yhteensä

vajaan 1,8 ha alueelle. Toisella kiinteistöllä toimii kahvila-ravintola, toinen on osa asuinkiinteistöä.

Suunnittelualueeseen on kokonaisvaltaisen kehittämisen vuoksi yhdistetty myös Vierumäen Matkakeitaan ja Vääksyntien lounaispuolen jo asemakaavoitetut kiinteistöt mahdollisten kaavoitustarpeiden tarkastamiseksi.

Maanomistajien ja kaupungin välillä laaditaan tarvittaessa maankäytösopimukset.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1. Kaavoituspäätös

Suunnittelualue sijaitsee osittain pohjavesialueella. Suunnittelualueelta ei ole löydetty merkittäviä luontoarvoja, eikä siellä sijaitse merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Elinvoimalautakunta on päättänyt laittaa vireille asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 721 Kivimäki kokouksessaan 8.5.2024 § 34.

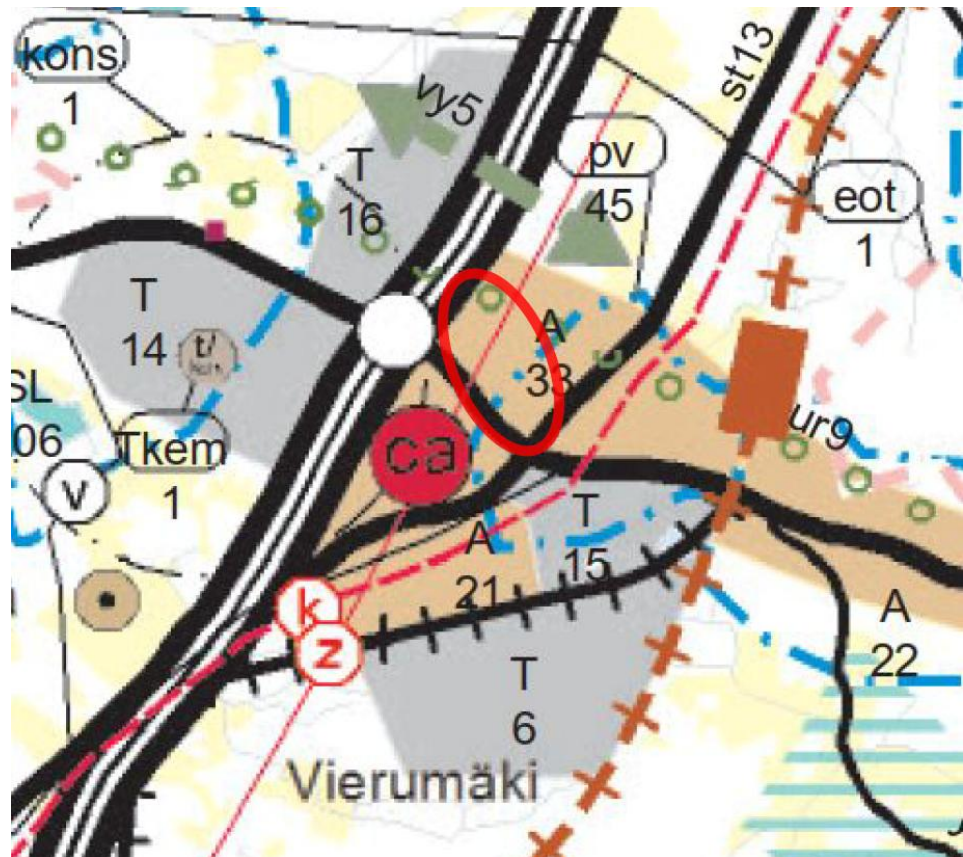
3.2 Maanomistus

Suunnittelualueen maat ovat yksityisessä, valtion ja kaupungin omistuksessa. Yksityistä omistusta on alueen luoteis- ja kaakkoisosassa. Maantiet 313 ja 140 ovat valtion omistuksessa. Kaupungin maanomistusta on alueen keskiosassa, Vääksyntien koillis- ja lounaispuolella.

3.3 Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (hyväksytty 2.12.2016 ja tullut lainvoimaan 14.5.2019)

Suunnittelualue on osoitettu Vierumäen taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue rajoittuu itäosastaan tärkeään vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen (pv). Alueen läpi etelä- pohjoissuunnassa on osoitettu uusi voimalinja, itä-länsisuunnassa ulkoilureitti Asikkala-Vierumäki-Vuolenkoski. Alueen pohjoispuolelle on lisäksi osoitettu ekologisen verkoston ja virkistyskannalta tärkeä itä-länsisuuntainen viheryhteys valtatie 4 poikki.

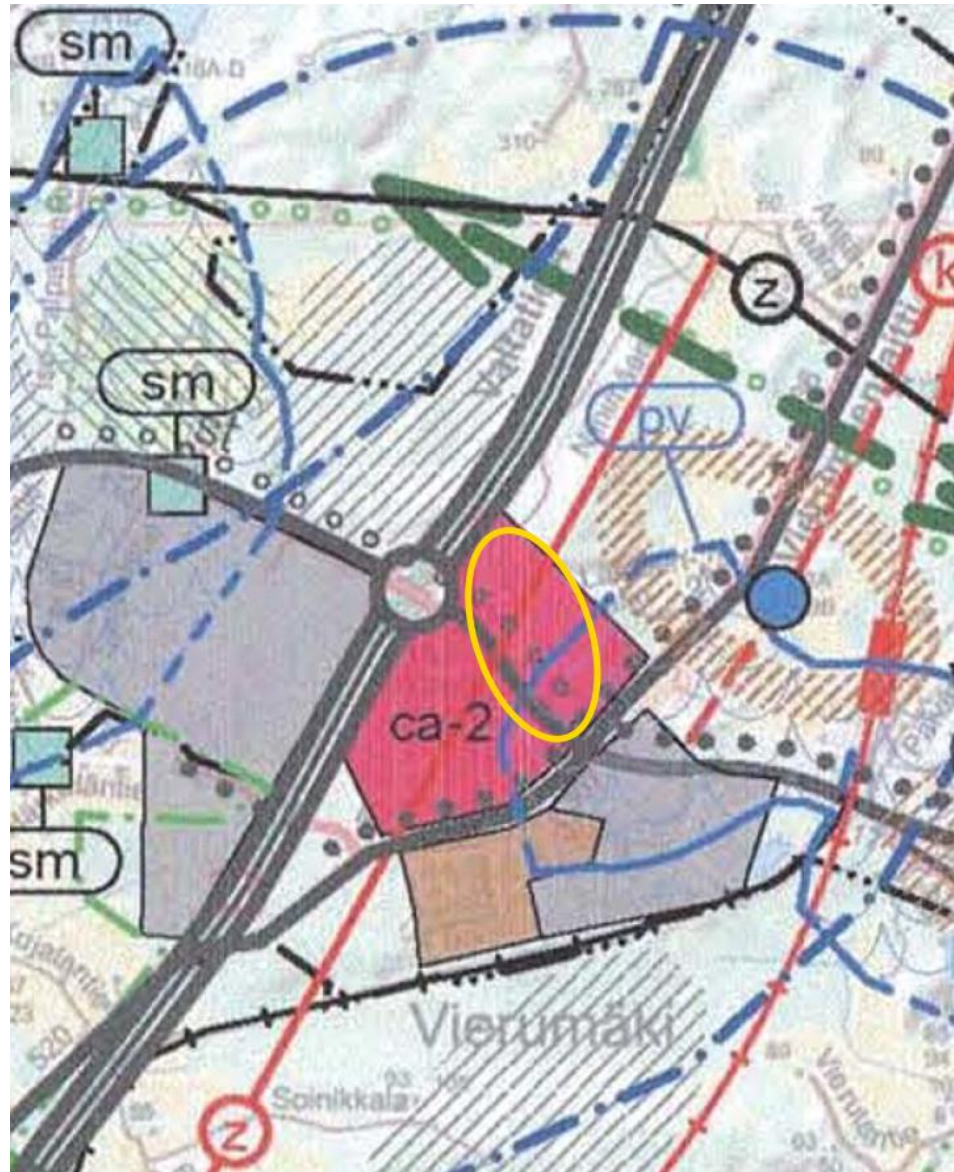


Kartaote maakuntakaavasta 2014. Kaavoitettava alue on ympäröity punaisella.

Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014 ja tullut lainvoimaan 23.8.2016)

Koko suunnittelualueelle Vääksyntien molemmin puolin on osoitettu keskustatoimintojen alakeskus, jonne voidaan asemakaavassa osoittaa liiketilaa enintään 8000 kem² (punainen, ca-2). Suunnittelualueen läpi on osoitettu etelä-pohjoissuuntaisesti kulkeva uusi voimalinja (punainen, z), pohjavesialueen läntinen raja (sininen katkoviiva) ja itä-länsisuuntaisesti

kulkeva ohjeellinen uusi kevyen liikenteen väylä (tummanharmaareunainen pallolinja).



Karttaote strategisesta yleiskaavasta. Kaavoitettava alue on ympyröity keltaisella.

Vierumäen osayleiskaava (hyväksytty 16.6.2008 ja tullut lainvoimaan 25.3.2010)

Suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu pääosin uudeksi ja olennaisesti muuttuvaksi alueeksi, palvelujen ja hallinnon alueeksi (oranssi rajaus, P). Sen itäpuolelle on osoitettu Vierumäenraitin länsipuolelle pientalovaltainen asuntoalue, jonka sijainti vedenottamon läheisyydessä on otettava erityisesti huomioon. (punertavan ruskea, AP-2). Suunnittelualueen läpi kulkee harmaalla katkoviivalla läntisimpänä tärkeän tai vedenhankintaan soveltuvan

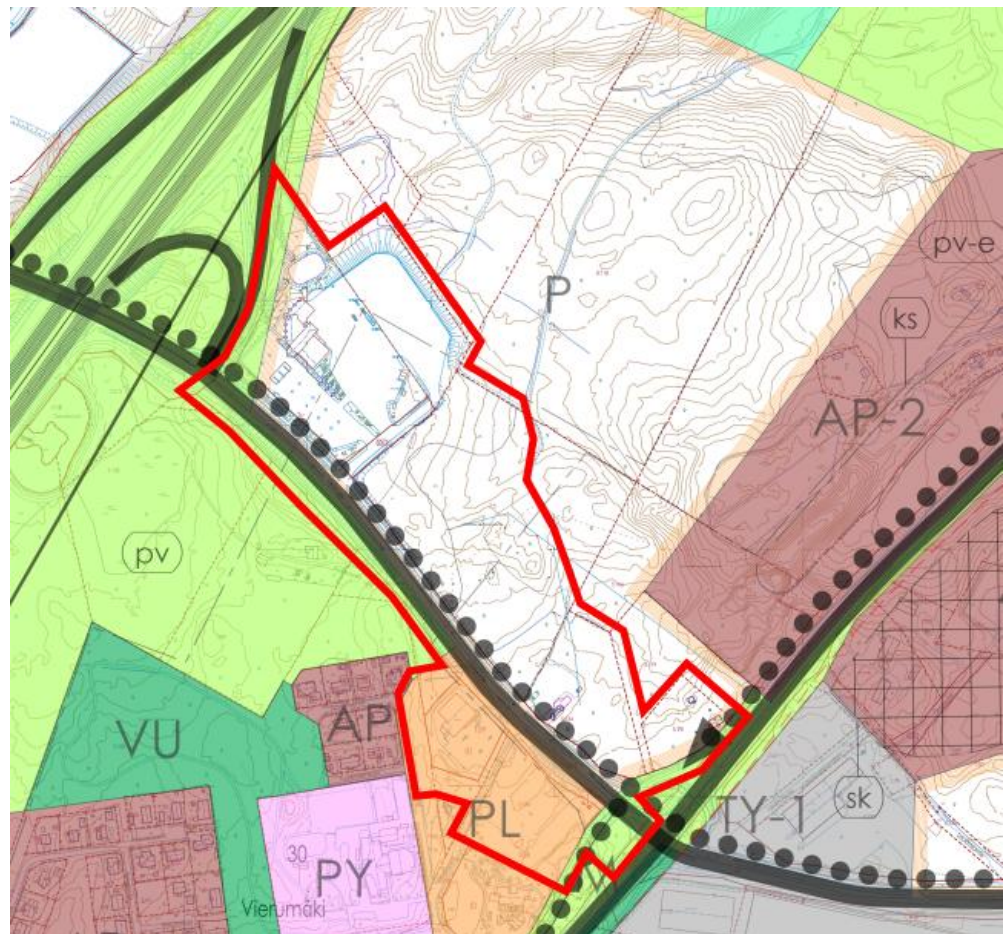
Asianumero 1013/10.02.03/2025

pohjavesialueen raja (pv), keskivaiheilla pohjavedenottamon kaukosuoja-alueen raja (ks) ja itäosassa pieneltä osin erityisen tärkeän pohjaveden muodostumisalueen raja (pv-e).

Vääksyntien lounaispuoliselta osuudelta suunnittelualueelle on osoitettu lähialvelujen alue (oranssi, PL).

Suunnittelualueen länsipuolelle moottoritien varteen sekä eteläosaan Vierumäenraitin varteen on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Vääksyntien varteen sen pohjoispuolelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti (musta pallolinja).



Karttaote Vierumäen osayleiskaavasta. Kaavoitettava alue on rajattu punaisella.

3.4 Asemakaava

Alueen voimassa olevat asemakaavat ja hyväksymispäivät ovat: Rk Vierumäki 5 (31.10.1989), 566 Akm (22.10.2001), 640 Akm (13.09.2010), 641 Ak (06.10.2014).

Vierumäen rakennuskaavassa 5 Vääksyntien alue on osoitettu kauttakulku- tai sisääntulotieksi suoja- ja näkemäalueineen (LT, valkoinen), Vierumäenraitin alue yleiseksi tieksi suoja- ja näkemäalueineen (LYS, valkoinen). Vierumäenraitin luoteispuolelle on osoitettu kapea kaistale maa- ja metsätalousaluetta (M). Vääksyntien eteläpään ennen kiertoliittymää on osoitettu liikennealueen alittava jalankulku- (a).

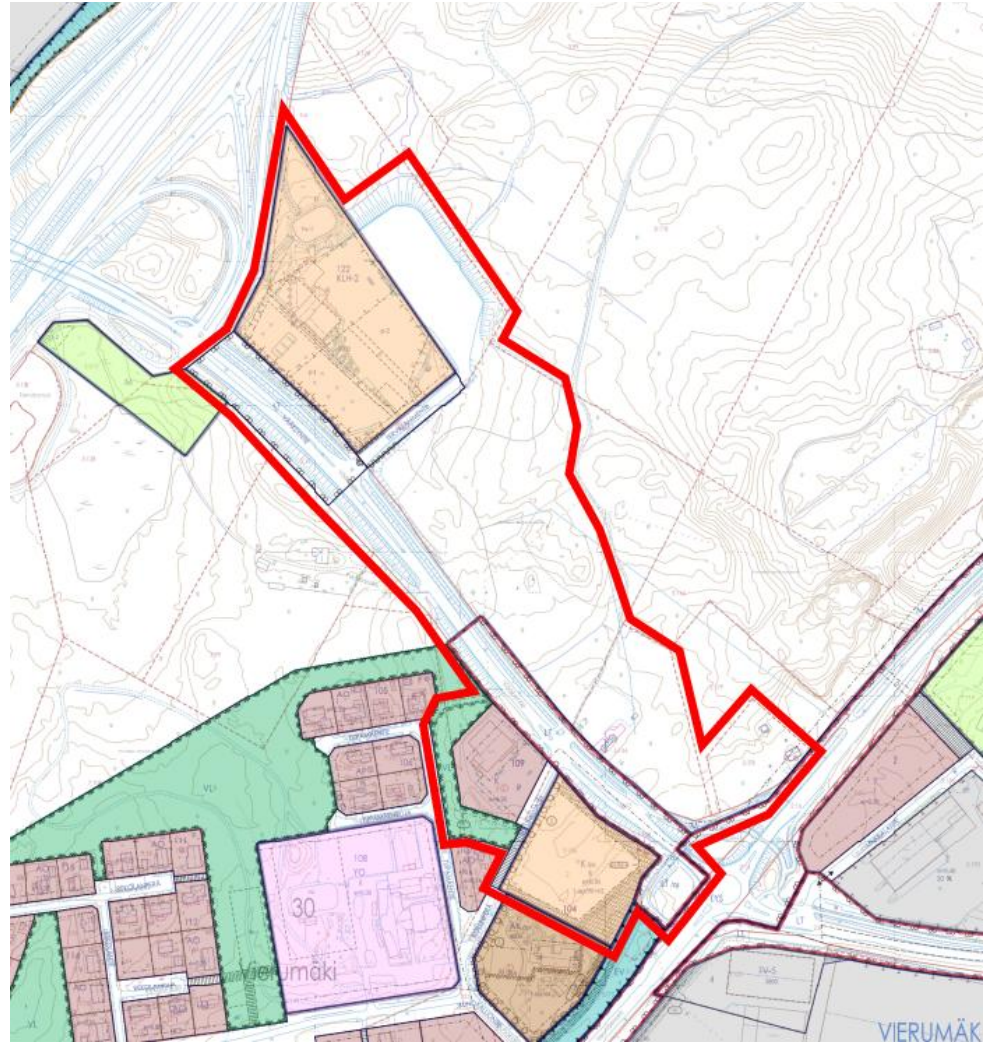
Asemakaavan muutoksessa 566 Vääksyntien alue on osoitettu yleisen tien alueeksi, jossa liittymän järjestäminen muusta kuin nuolella merkitystä kohdasta, on kielletty (LT, valkoinen). Lisäksi on osoitettu Kollinkujan katualue, ja sen luoteispuolelle kortteli 109 liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K, punertavan ruskea). Korttelialueen rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu yksi, tehokkuusluvuksi 0,20.

Asemakaavan muutoksessa 640 Kollinkujan itäpuolelle on osoitettu korttelin 104 pohjoisosaan liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K/ps). Korttelialueen rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu kaksi, tehokkuusluvuksi 0,30. Lisäksi korttelialueelle on osoitettu merkinnät yhdestä rakennettavasta autopaikasta 90 kerrosalaneliometriä kohti, säilytettävä/istutettava puurivi länsirajalle ja istutettavat alueen osat pohjois-, itä- ja eteläosiin.

Vääksyntien ja Vierumäentien alueet on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT/ps) ja Kollinkuja katualueeksi /ps-merkinnällä.

/ps-merkinnällä osoitetulla, eli pohjavesialueeseen kuuluvalla alueella sijaitsevat liikenne- ja pysäköintialueet on päällystettävä ja sadevesiviemäritettävä. Kertyvät vedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Kemikaalien ja öljytuotteiden käsittely ja varastointi sekä tankkauspaikat on järjestettävä niin, että kemikaaleja ja öljytuotteita ei vahinkotapauksessakaan pääse maaperään, pohjaveteen tai viemäriverkostoon. Edellä mainituista toimenpiteistä on esitettävä suunnitelma rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Lisäksi alueen itäosaan on osoitettu vedenottamon kaukosuojavyöhykkeen raja (pv/ks-4).

Yleismääräyksenä alueella on voimassa ympäristönsuojelulain 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto ja vesilain 3 luvun 2 §:n mukainen pohjaveden muuttamiskielto.



Karttaote ajantasa-asemakaavasta maankäyttövarausten värein ja alustava suunnittelualan rajausta punaisella.

3.5 Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019. Tekeillä on myös uusi rakennusjärjestys, joka valmistuu tulevaisuudessa.

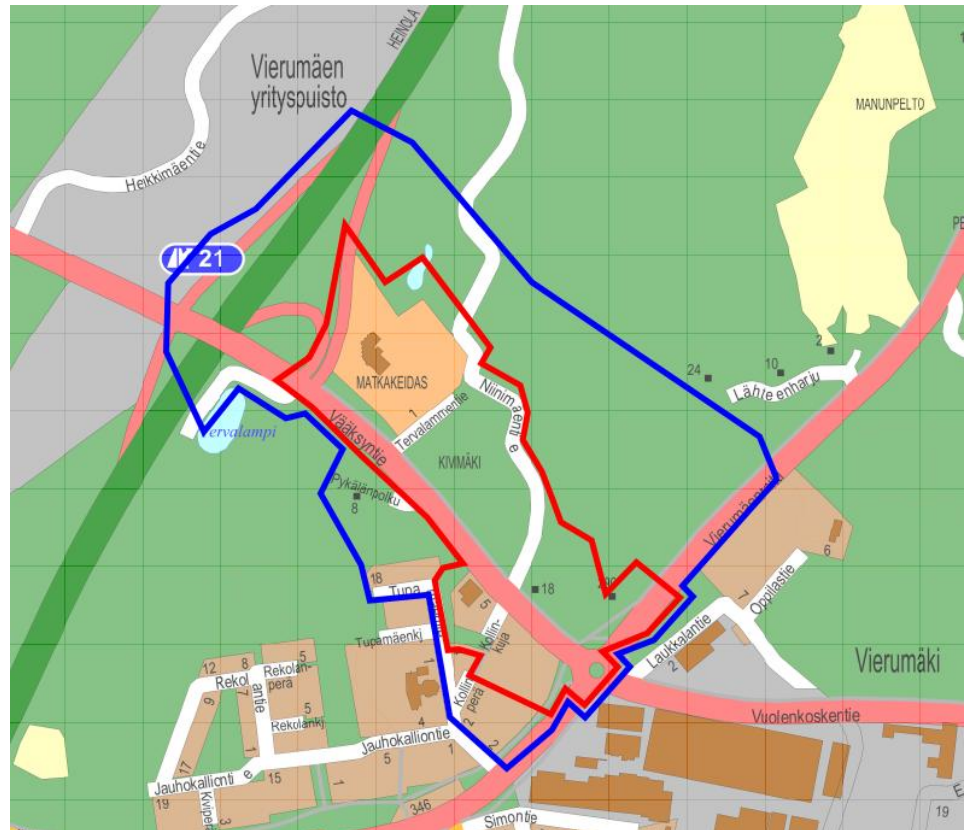
3.6 Selvitykset

Kaavan pohjatietoina käytetään seuraavia selvityksiä:

- Hulevesiselvitys, Ramboll, 2025
- Luontoselvitys, Faunatica Oy, 2023
- Lepakkoselvitys, Faunatica Oy, 2024
- Rakennettavuusselvitys, Ramboll, 2025
- Pohjavesiselvitys, Ramboll, 2025
- Päijät-Hämeen maakuntakaavan selvitykset
- Vierumäen osayleiskaavan selvitykset
 - Meluserveys, Sitowise, 2024
- Muinaisjäännösinventointi, 2024
- Liikenneselvitys, AFRY, 2025

Muiden selvitysten tarvetta arvioidaan kaavoituksen edetessä yhteistyössä viranomaisten kanssa.

4 Vaikutusalue



Alustava suunnittelualue (punaisella) ja vaikutusalue (sinisellä).

Vaikutusalue on rajattu kartan mukaisesti, koska alustavan arvion mukaan kaavoituksella ei aiheudu ympäristöhäiriöitä. Vaikutusalueen rajaukseen sisältyy vain välittömät vaikutukset. Esimerkiksi taloudelliset ja liikenteelliset vaikutukset voivat ulottua laajemmalle alueelle.

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 vaikutukset 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 (Hämeen ELY-keskus)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys / terveydensuojelu
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Heinolan kaupungin kaupunkiympäristö palvelualue
- Kaukolämpöverkkoyhtiöt
- Sähköverkkoyhtiöt
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes

7 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen.

Kaavasta on järjestetty lain edellyttämä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 24.2.2025. Tarvittaessa kutsutaan uusiin neuvotteluihin kohdan 6 osalliset viranomaiset.

Kaavaluonnoksesta pyydetään ennakkolausunnot kohdan 6 osallisilta.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kohdan 6 osallisilta. Tarvittaessa järjestetään myös viranomaisneuvottelu.

8 Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Asemakaavan muutoksen aineistoja luonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolo-aikoina voi seurata Heinolan kaupungin verkkosivuilla:

<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kehittamishankkeet/nahtavilla-olevat-kaavat-ja-tonttijaot/>

Asemakaavan muutoksen tietoja voi koko sen kaavaprosessin ajan seurata tältä verkkosivulta:

<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kehittamishankkeet/asemakaavat/>

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	10 / 2025 =>	Mielipiteen esittäminen
Kaavaluonnos / nähtävillä 30 pv	10-11 / 2025	Mielipiteen esittäminen
Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv	01-02 / 2026	Muistutuksen esittäminen
Valtuuston hyväksymispäätös	04 / 2026	Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeudelle

9 Osallistuminen ja tiedottaminen

Tämä OAS lähetetään kirjeitse kaikille kaava-alueen ja arvioidun vaikutusalueen asukkaille ja maanomistajille. OAS:n ja luonnoksen jälkeen tulevista kaavan vaiheista tiedotetaan kirjeitse vain **ulkopaikkakuntalaisille**. Kaavan etenemistä voi seurata kaupungin verkkosivuilta (osoite alla).

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja Itä-Häme -lehdessä. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävillä Asiakaspalvelupiste Spotissa, Torikatu 8 ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä kaupungin verkkosivuilla

<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kehittamishankkeet/nahtavilla-olevat-kaavat-ja-tonttijaot/>

10 Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta lisätietojen antajille.

Kirjallinen palaute tulee toimittaa alla olevaan osoitteeseen kirjepostina tai sähköpostilla nähtävillä oloaikana.

Heinolan kaupunki
PL 1001, 18101 Heinola

TAI

kirjaamo@heinola.fi

11 Yhteystiedot

Lisätietoja antaa:

Essi Pekkarinen

044 788 8645, essi.pekkarinen@heinola.fi

Harri Kuivalainen, kaupunginarkkitehti

044 797 6907, harri.kuivalainen@heinola.fi

Heinolassa 10.10.2025

Essi Pekkarinen

kaavoitusarkkitehti

Heinolan kaupunki

Kaupunkiympäristön palvelualue / Kaupunkisuunnittelu

PL 1001, 18101 Heinola

Käyntiosoite ajanvarauksella: Rauhankatu 3

Puh. (03) 849 30 (vaihe), kirjaamo@heinola.fi

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi