



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaava ja asemakaavan
muutos

728 AK JA AKM
RENTOLANRANTA

10.09.2025

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 sen valmisteluun.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa kaavaehdotuksen nähtäville laittoon asti.

1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Myllyojan (28) kaupunginosassa, josta on matkaa Vierumäelle 7,5 kilometriä ja kaupungin keskustaan 6,5 kilometriä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 11 hehtaaria.

- alueen sijainti merkitty kansikuvaan

2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Heinolan kaupunki pitää tätä kaavahanketta tarpeellisenä, koska sillä saadaan edistetyksi monia strategisia ja sovittuja tavoitteita.

Lisäksi suunnittelualueen pohjoisosaan on otettu mukaan laaja kiinteistö 111-406-22-7 Rentola, jota sen yksityisen maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus koskee. Lisäksi on otettu huomioon vanhojen rakennuskaavojen päivitystarpeet suunnittelualueeseen läheisesti liittyviltä alueilta.

Kaupungin omistamilla maa-alueilla tavoitteena on osoittaa vanhan Myllyojan koulun tontille asuinrakentamista. Lisäksi päivitetään koulun tonttia ympäröivää vanhaa rakennuskaavaa, joka tällä hetkellä on osoitettu myös yksityisen maanomistajan alueelle. Päivityksessä tarkastetaan olemassa olevan rantaviivan sijainti kaavaan ja virkistysalueiden rajausta. Alueen käyttötarkoitus säilyy kuitenkin ennallaan maatalousalueena.

Yksityisen maanomistajan kaavamuutoshakemuksen alueella tavoitteena on päivittää loma-asuntojen rakentamisalueeksi kaavoitetun kiinteistön käyttötarkoituksmerkintää, päivittää olemassa oleva rantaviiva asemakaavaan sekä lisätä poikkeuslupamenettelyin kiinteistölle haettu rakennuspaikka kaavaan. Lisäksi tarkastellaan uusien rakennuspaikkojen osoittamisen mahdollisuutta kiinteistölle.

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

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1.Kaavoituspäätös

Kaavan on katsottu olevan vaikutuksiltaan merkittävä, sillä kaavalla muutetaan vanhentuneita käyttötarkoituserkintöjä, esimerkiksi entisen Myllyojan koulun tontin YO-merkintä (opetustoimintaa palvelevien toimintojen kortteli-alue) sekä päivitetään yksityisten kiinteistöjen käyttötarkoituserkintöjä.

Kaupunginhallitus päättää kaavan vireilletulosta.

Kaava on pääosin asemakaavan muutosta melko vanhojen rakennuskaavojen alueille. Mutta rantavyöhykkeellä myös jossain määrin asemakaavan laatimista alueelle, jossa ei vielä ole rakennus- tai asemakaavaa.

3.2 Maanomistus

Suunnittelualueelle kuuluu kolme eri kiinteistönomistajaa. Kaavoitettavan alueen omistaa pääosin kaupunki (sinisellä merkityt korttelit 31, 22 ja 33), osittain kaksi eri yksityistä maanomistajaa; vihreällä merkitty tila 22:7 sekä kiinteistö sinisen ja vihreän alueen välissä tila 19:9.

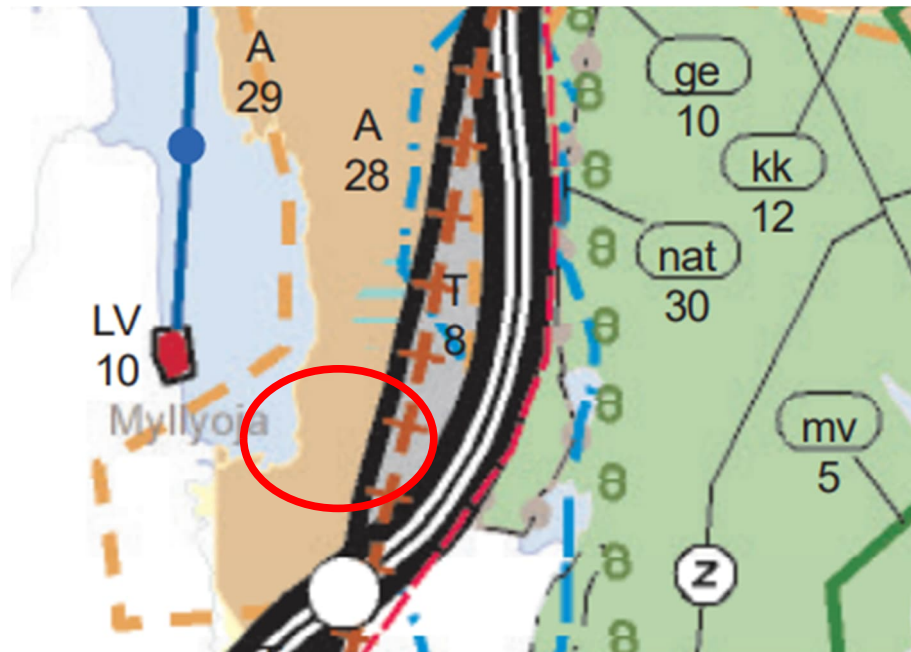


3.3 Kaavatilanne

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

Suunnittelualue on osoitettu A- merkinnällä taajamatoimintojen alueeksi.

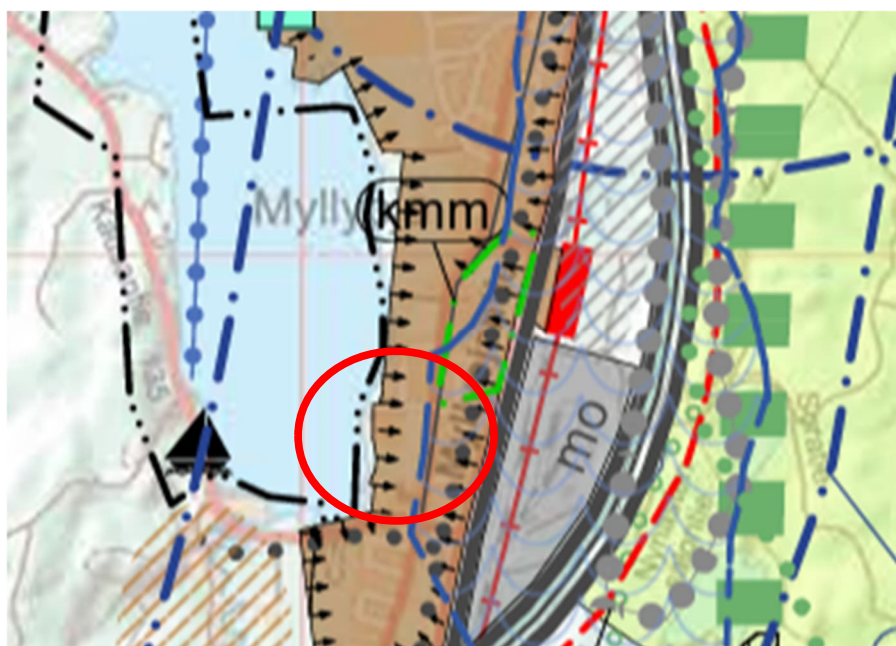
Vireillä olevassa Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2060 säilyy linjaus suunnittelualueen identiteetistä taajamatoimintojen alueena.



Karttaote voimassa olevasta maakuntakaavasta. Kaavoitettava alue on ympyröity punaisella

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

Suunnittelualue on osoitettu olevan taajama-asutuksen alueeksi sekä merkitty erityisesti rakenteen tiivistämis- ja muutostarvealueeksi (rajausviiva mustilla nuolilla). Lisäksi suunnittelualueen itäreunaan ylettää pohjavesialueeksi merkitty alue.



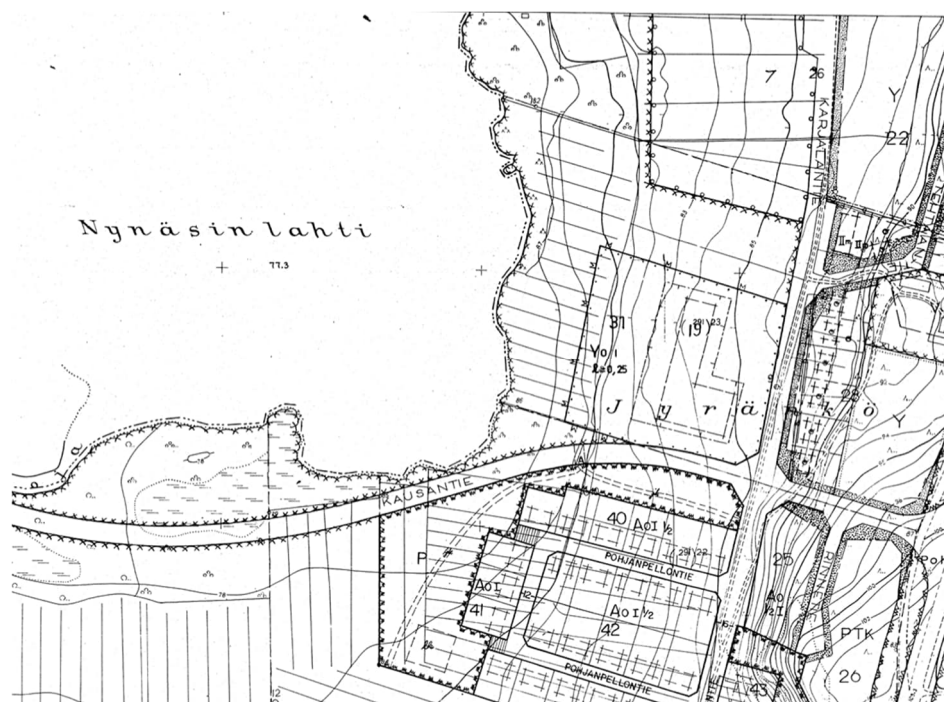
Karttaote strategisesta yleiskaavasta. Kaavoitettava alue on ympyröity punaisella.

3.4 Asemakaava

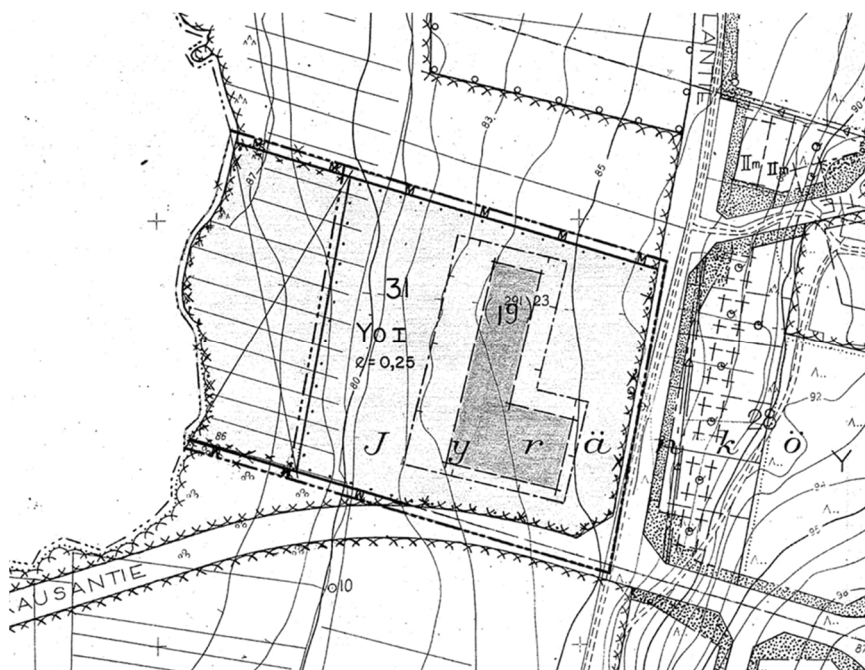
Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaavatilanne muodostuu melko vanhoista kaavoista, jotka ovat hyväksymisvaiheen muodoltaan rakennuskaavoja (Rk). Alueen voimassa olevat asemakaavat ja hyväksymispäivät ovat: Rk Moja 1 (2 osaa) (21.10.1959), Rk Moja 4 (10.3.1975), Rk Moja 9 (11.5.1983) ja Rk Moja 15 (13.9.1990).

Alueella voimassa olevat asemakaavat kokonaisuudessaan seuraavina kuvallitteenä:

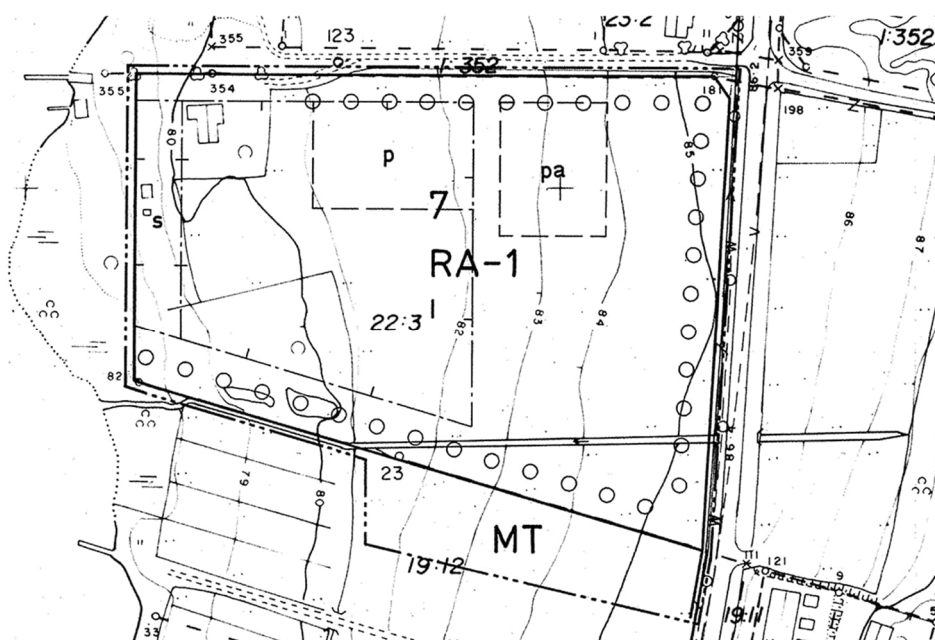
- *karttaote rakennuskaavasta Moja 1*
- *karttaote rakennuskaavasta Moja 4*
- *karttaote rakennuskaavasta Moja 9*
- *karttaote rakennuskaavasta Moja 15*



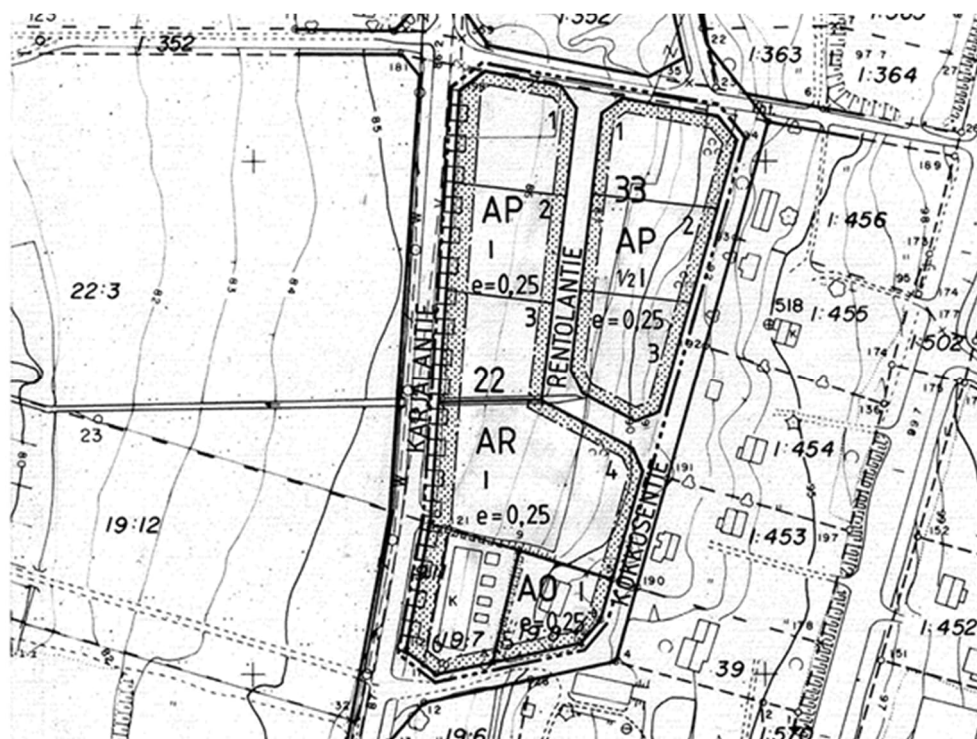
Moja 1 on voimassa rannan viher- ja maatalousalueilla.



Moja 4 on voimassa Myllyojan koulun tontilla, kortteli merkitty merkinnällä YO 1, eli opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.



Moja 9 on voimassa yksityisen omistamalla kiinteistöllä suunnittelualueen pohjoisosassa. Kiinteistölle on osoitettu RA-1 merkintä, eli loma-asuntojen korttelialue, jolle saa sijoittaa yhteensä 400m2 loma-asuntoja. Tässä rakennuskaavassa on ollut mukana myös kuvassa näkyvä MT (maatalous) alue.



Moja 15 on voimassa Karjalantien ja Kokkosen tien väliin jäävällä korttelialueella, jolle on rakennuskaavassa määrätty kaksi asuinpienalojen korttelia (AP), yksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) sekä yksi erillispientalojen korttelialue (AO).

3.5 Rakennusjärjestys

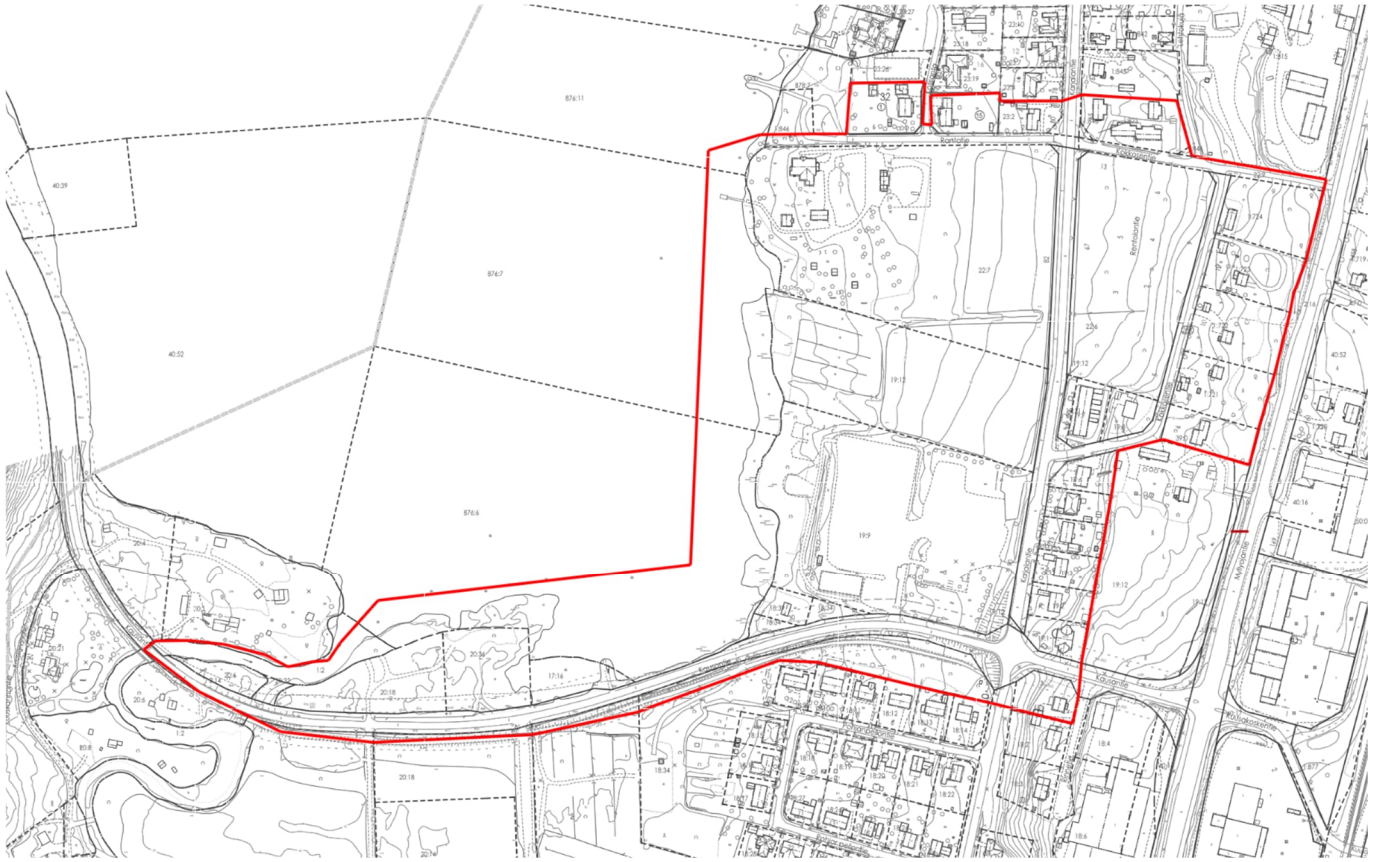
Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019.

3.6 Selvitykset

Kaavan pohjatietoina käytetään seuraavia selvityksiä:

- Luontoselvitykset Heinolan Nynäistenlahti-Rentolan alueella vuonna 2023, Faunatica, 2023
- Kaavan suunnittelun aikana laaditaan mahdollisesti lisäselvityksiä, joihin muodostuu tarvetta (esim. hulevesi ja meluselvitykset)

4 Vaikutusalue



Alustava näkemys kaavan vaikutusalueesta oheisessa karttaotteesta punaisella rajauksella.

Alustavan arvion mukaan kaavoituksella ei aiheudu varsinaisia ympäristöhäiriöitä. Alueelle kuuluu merkittäviä luontoarvoja, joiden säilyminen pyritään kaavalla säilyttämään. Näiden vuoksi on ranta-alue otettu mukaan myös kaavan vaikutusalueelle. Muutoin vaikutusalue on hyvin paikallinen, eikä suunnittelualueella odoteta olevan merkittäviä vaikutuksia sille kuuluvia tie- ja katualueita lukuun ottamatta. Vaikutusalueen rajaukseen sisältyy vain välittömät vaikutukset. Esimerkiksi taloudelliset ja liikenteelliset vaikutukset voivat ulottua laajemmalle alueelle. Vaikutusalueen rajauksessa on huomioitu myös tuleva käyttötarkoitus, joka on vaikutuksiltaan ympäristöönsä etenkin liikenteen näkökulmasta kevyempi, kuin aiempi käyttötarkoitus opetustoiminnan alueena.

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 ilmastomuutoksen 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
- Väylävirasto
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Kausantie)

- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin hyvinvointi- ja kaupunkiympäristö -palvelualueet
- Kaukolämpöverkkoyhtiöt
- Sähköverkkoyhtiöt
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

7 Viranomaisyhteistyö

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

Kaavaluonnoksesta pyydetään ennakkolausunnot kohdan 6 osallisilta viranomaisilta ja lautakunnilta.

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

8 Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Kaavan aineistoja luonnoksen ja ehdotuksen nähtävillä oloaikoina voi seurata Heinolan kaupungin verkkosivuilla:

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

Kaavan 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*	09/2025 =>	Mielipiteen esittäminen
Kaavaluonnos / nähtävillä 30 pv*	1 / 2026	Mielipiteen esittäminen Esittelytilaisuus
Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv	4 / 2026	Muistutuksen esittäminen Esittelytilaisuus, jos kaavaratkaisu muuttuu luonnoksen jälkeen merkittävästi
Valtuuston hyväksymispäätös	6 / 2026	Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeudelle

9 Osallistuminen ja tiedottaminen

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana pidetään esittelytilaisuus osallisille.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana pidetään esittelytilaisuus osallisille, mikäli kaavaratkaisua on muutettu luonnoksen jälkeen merkittävästi

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

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).

Asemakaavan viralliset kuulutukset julkaistaan Itä-Häme -lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla/sähköinen ilmoitustaulu. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävänä Heinolan kaupungin asiakaspalvelupisteessä, Torikatu 8 ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä 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.

11 Yhteystiedot

Lisätietoja antaa:

Emma Peltonen, kaavoitusarkkitehti
044 797 5784, emma.peltonen@heinola.fi

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

Heinolassa 10.09.2025

Emma Peltonen
Kaavoitusarkkitehti

Heinolan kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue / Kaupunkisuunnittelu
PL 1001, 18101 Heinola
Käyntiosoite ajanvarauksella: Rauhankatu 3
Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi