ARKKITEHTITOIMISTO ROSBERG IKÄVALKO
PÄIJÄNTEENKATU 9B1 15140 LAHTI
PUH (03) 5230 600 etunimi.sukunimi@rosberg-ikavalko.f

työnumero	**251902**
työkohde	**Asemakaavan muutos 730, Haikulanrinne**

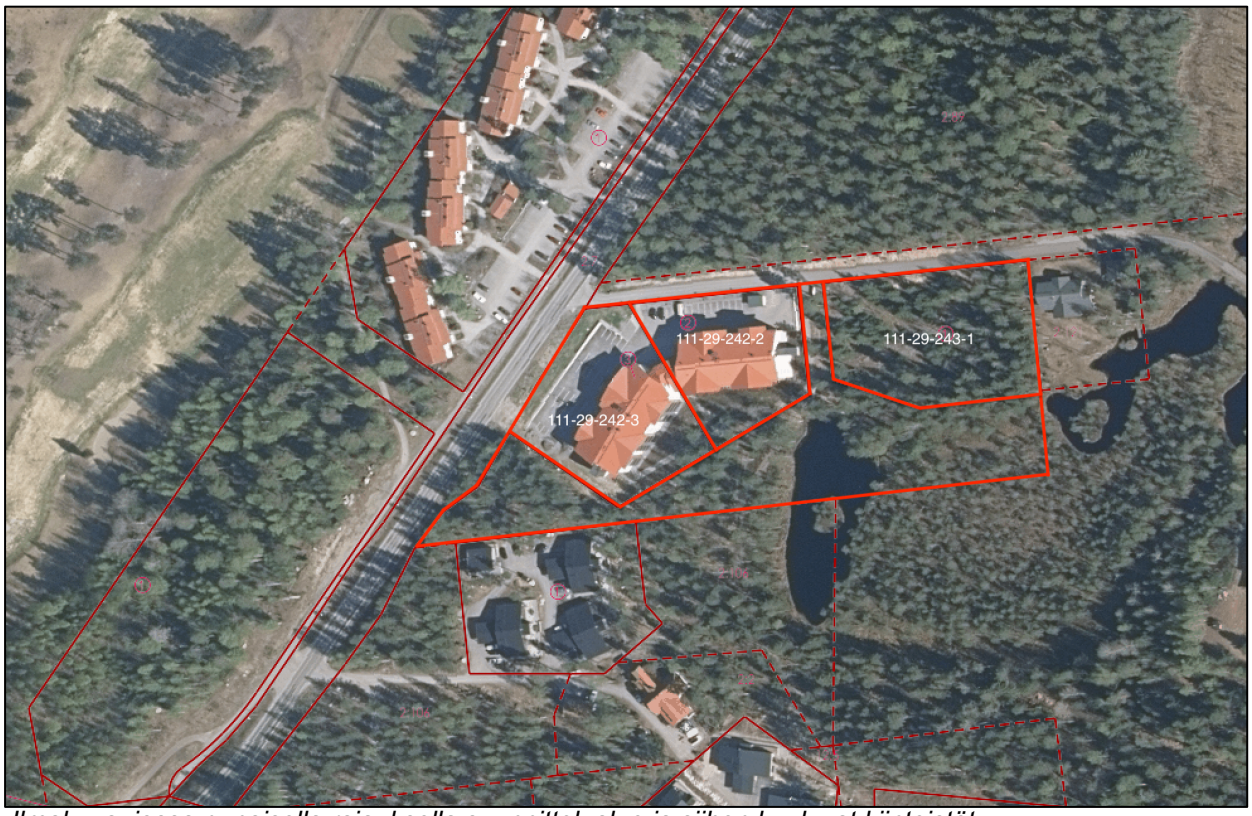
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaavan muutos 730, Haikulanrinne

1 Asemakaavan muutoksen suunnittelu- ja vaikutusalue

Asemakaavan muutos koskee Vierumäen kiinteistöjä 111-29-242-2, 111-29-242-3 ja 111-29-243-1. Asemakaavan muutoksen tarkoitus on muuttaa loma-asumisen RM-3 korttelit, vakituisasumisen ja majoitusliiketoiminnan mahdollistaviksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK.

Asemakaavan muutoksella on enimmäkseen sosiaalisia vaikutuksia alueeseen. Kortteli 242 on jo rakentunut ja sen rakentamiseen ei ole tulossa muutoksia. Kortteli 243 päivitetään niin että sen määräykset vastaavat korttelin 242 määräyksiä. Tämä tarkoittaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden muutoksia.



Ilmakuva, jossa punaisella rajauksella suunnittelualue ja siihen kuuluvat kiinteistöt.

2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on päivittää ja ajanmukaistaa Vierumäen korttelien 242 ja 243 pääkäyttötarkoitus. Korttelien pääkäyttötarkoitus halutaan muuttaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (RM ja RM-3), asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) jolla sallitaan niin vakituinen asuminen kuin myös majoitusliiketoiminta. Maanomistajien ja kaupungin välille laaditaan maankäyttösopimus, mikäli sen tarve vahvistuu.

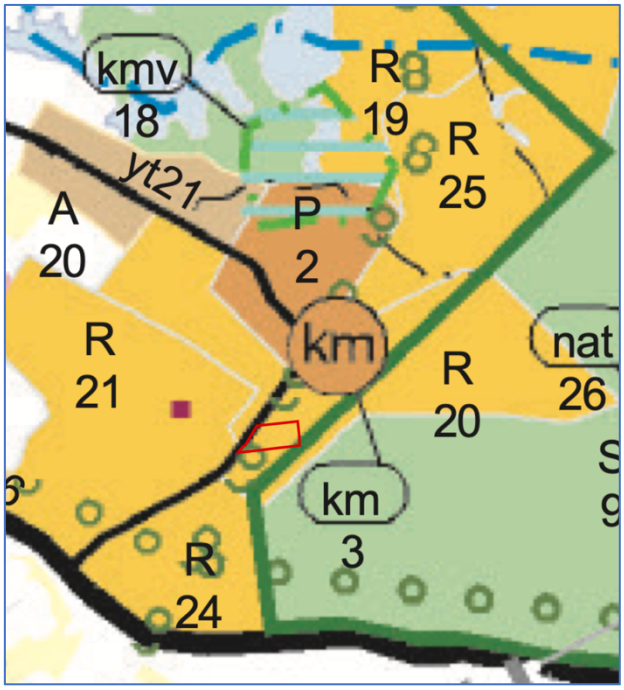
Käyttötarkoituksen muutoksella pyritään vastaamaan Vierumäen Urheiluopiston alueen lisääntyneeseen tarpeeseen tarjota enemmän mahdollisuuksia vakituiseen asumiseen.

Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL) vuosille 2021–2031 määrittelee tavoitteet lähivuosien maankäytön ja liikenneverkon kehittämiselle sekä asuntotuotannolle. Sopimuksen mukaisesti kaupungilla on velvollisuus huolehtia riittävästä asemakaavavarannosta monipuolisen ja laadukkaan asuntotuotannon varmistamiseksi. Myös erityisryhmien tarpeet tulee huomioida. Asuntokantaa uudistetaan edistämällä kestävää rakentamista, parantamalla täydennysrakentamisen edellytyksiä ja kehittämällä olemassa olevaa asuntokantaa sekä paikoin myös purkavalla uudisrakentamisella. Puurakentamista edistetään.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Aluetta koskevat kaavat ja suunnitelmat:

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (tullut lainvoimaiseksi 14.5.2019)



Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty loma- ja matkailualueeksi (R). Suunnittelussa ja kehittämisessä tulee ottaa huomioon toimintojen sopeutuminen ympäristöön, palvelujen saatavuus sekä huolehtia yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, ettei toiminnasta aiheudu ympäristölle merkittävää haittaa.

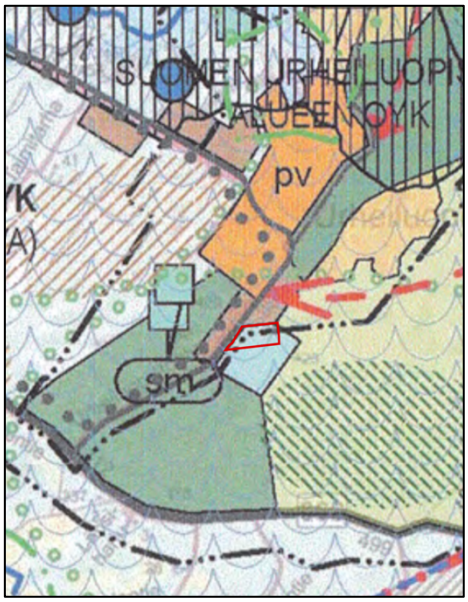
R

Loma- ja matkailualue
Merkinnällä osoitetaan loma-asumiselle ja matkailua palveleville toiminnoille varatut seudullisesti tai maakunnallisesti merkittävät alueet.

Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (tullut lainvoimaiseksi 23.8.2016)

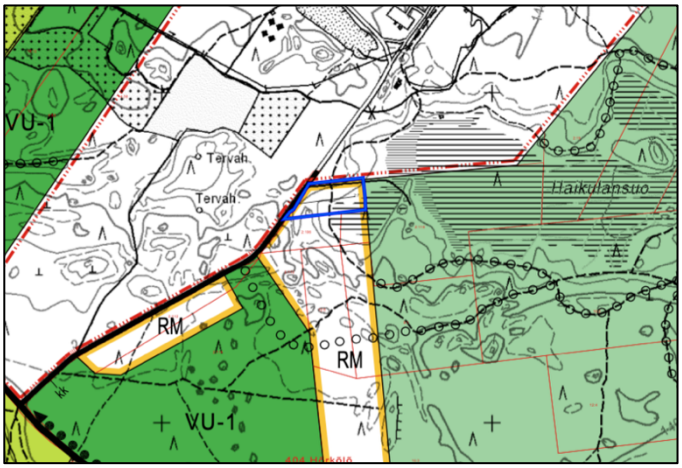
Suunnittelualue sijoittuu matkailu palveluiden alueelle (vaalean sininen). Alueelle voidaan sijoittaa matkailu- ja vapaa-ajan toimintoja. Alue on kokonaisuudessaan pohjavesialueella, tämä tarkoittaa, että alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, joista voi aiheutua haitallista pohjaveden pinnan alenemista tai sen laadun heikkenemistä.



Ote strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

Heinolan Vierumäen osayleiskaava (tullut lainvoimaiseksi 25.3.2010)

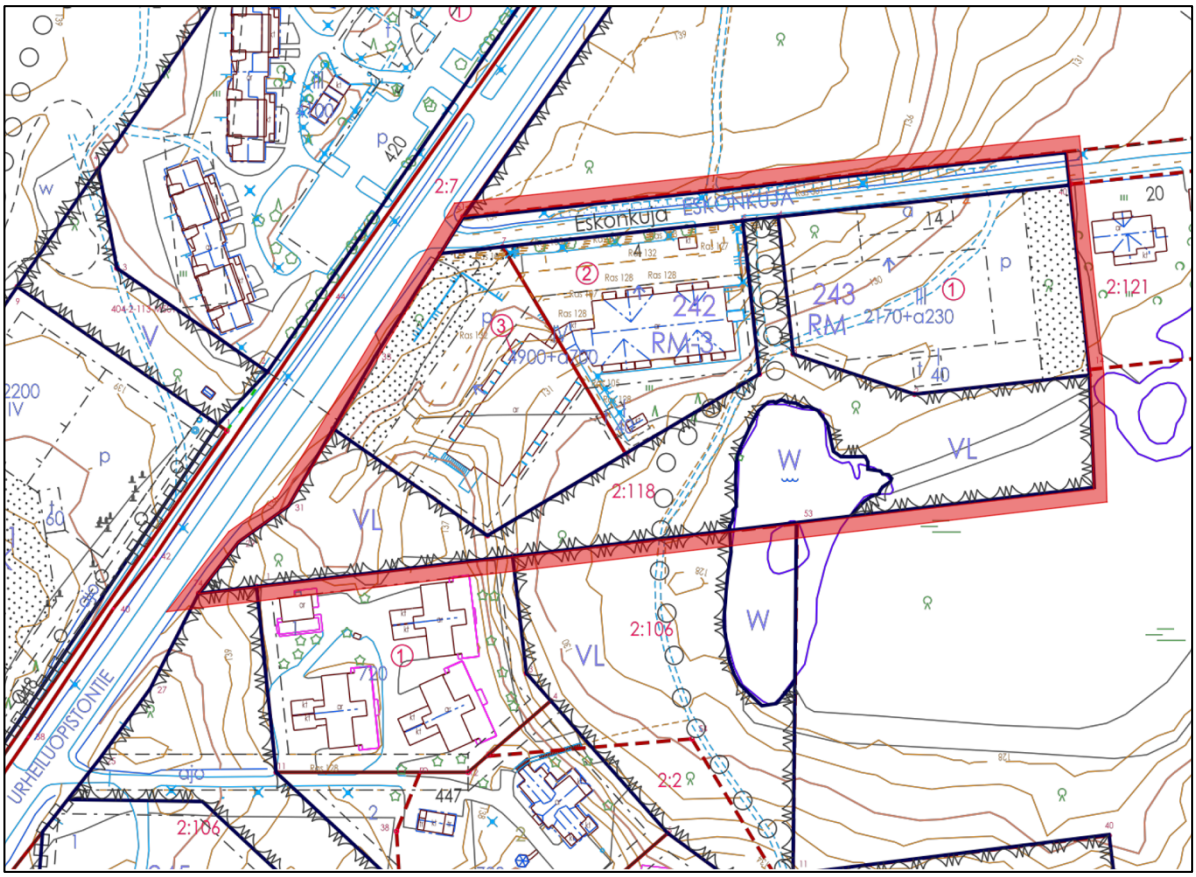
Suunnittelualue kuuluu matkailupalvelujen alueelle (RM). Suunnittelualue rajattu sinisellä viivalla.



Ote Vierumäen osayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

Aluetta koskevat asemakaavat:

Alueella on voimassa asemakaava 649 Haikulanrinne, joka on tullut voimaan 16.12.2013. Suunnittelualue koostuu kortteleista 242 ja 243, jotka ovat matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-3 ja RM). Suunnittelualueeseen liittyy myös lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta (Eskonkuja).



Ote ajantasakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

Aluetta koskevat muut suunnitelmat ja päätökset:

• Heinolan kaupungin strategia: Hyvä kasvaa Heinolassa – Strategia 2030

• Lahden seudun MAL-sopimus

• Lahden kaupunkiseutusuunnitelma

• Suunnittelualue kuuluu ”58 Vierumäki – Urheiluopisto – Konnivesi” -osayleiskaavan alueelle (tullut vireille kesällä 2015).

3.2 Selvitykset

Selvityksen tarvetta arvioidaan kaavoituksen edetessä yhteistyössä viranomaisten kanssa.

4 Asemakaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Alueidenkäyttölain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

Kaavan vaikutuksia arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa.

Arvioitavia vaikutuksia ovat:

1. Ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset
2. Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset
3. Taloudelliset vaikutukset
4. Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset
5. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset
6. Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

5 Osallistuminen ja vuorovaikutus

5.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset:

- Hämeen ELY-keskus / Lupa- ja valvontavirasto
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen liitto

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- Kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat, asukkaat ja yritykset

Muut:

- Heinolan kaupungin kaupunkiympäristö ja hyvinvointi palvelualue
- Kaukolämpöverkkoyhtiöt
- Sähköverkkoyhtiöt
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana.

5.2 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti ja suullisesti mielipiteensä asiasta.

Asemakaavoituksen lähtökohdat, tavoitteet sekä kaavoituksen aikataulu on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). OAS on nähtävillä kaavaehdotuksen nähtävillä oloon asti ja siihen voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Kaavamuutoksen osallisille lähetetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos kaavan luonnosvaiheessa. Tämän jälkeen kaavaa koskevat tiedotteet lähetetään kirjeitse vain ulkopaikkakuntalaisille.

Asemakaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla/sähköisellä ilmoitustaululla sekä Itä-Häme -lehdessä.

Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävinä kaupungin asiakaspalvelupisteessä keskustassa, Kirkonkylän Kyläpirtillä Vanhatie 34:ssa ja kaupungin verkkosivuilla.

5.3 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi Hämeen ELY- keskukseen / lupa- ja valvontavirastoon ja sen riittävyydestä keskustellaan tarvittaessa viranomaisedustajien kanssa kuukausikokouksessa.

Viranomaisneuvottelu järjestetään kaavahankkeen vireilletulovaiheessa sekä tarvittaessa ehdotusvaiheessa.

6 Kaavoituksen eteneminen ja aikataulu

Vaihe		**Laadittavat asiakirjat**	**Ajankohta**	**Osallistuminen**
Aloitusvaihe		Vireilletulopäätös	talvi 2025	
	Suunnittelija laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman	OAS, nähtävillä ehdotukseen asti	talvi 2025	Mielipiteen esittäminen
Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)	Suunnittelija laatii idealuonnoksia sekä arvioi luonnoksen tai luonnosvaihtojen vaikutuksia. Käydään neuvotteluja osallisten kanssa. OAS ja kaavaluonnos lähetetään osallisille.	Kaavaluonnos, nähtävillä 30 pv	talvi / kevät 2025	Mielipiteen esittäminen
Ehdotusvaihe	Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää kaupunkiympäristö-lautakunta.	Kaavaehdotus, nähtävillä 30 pv	kevät / kesä 2026	Muistutuksen esittäminen
Hyväksymisvaihe	Kaupunkiympäristö-lautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset sekä esittää kaavamuutoksen hyväksymistä valtuustolle.	Kaupunkiympäristö-lautakunta ja kaupunginhallituksen esitykset hyväksymiseen. Valtuuston hyväksymispäätös.	syksy 2026	Osalliset ja kunnan asukkaat voivat valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana.
Voimaantulo	Kaava saa lainvoiman 1,5–2 kk kuluttua valtuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei valiteta.	Kuulutus kaavan voimaantulosta	syksy-talvi 2026	

7 Yhteystiedot

Asemakaavan laatija

Arkkitehtitoimisto Rosberg Ikävalko Oy
Ilari Ikävalko, arkkitehti SAFA
ilari.ikavalko@rosberg-ikavalko.fi
045 677 9089

Päiväys ja allekirjoitus

Lahdessa 21.11.2025

Ilari Ikävalko, arkkitehti SAFA

Heinolan kaupungin yhteystiedot

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

Heinolan kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue / Kaupunkisuunnittelu
PL1001 (käyntiosoite: Rauhankatu 3)
18101 Heinola
Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi