

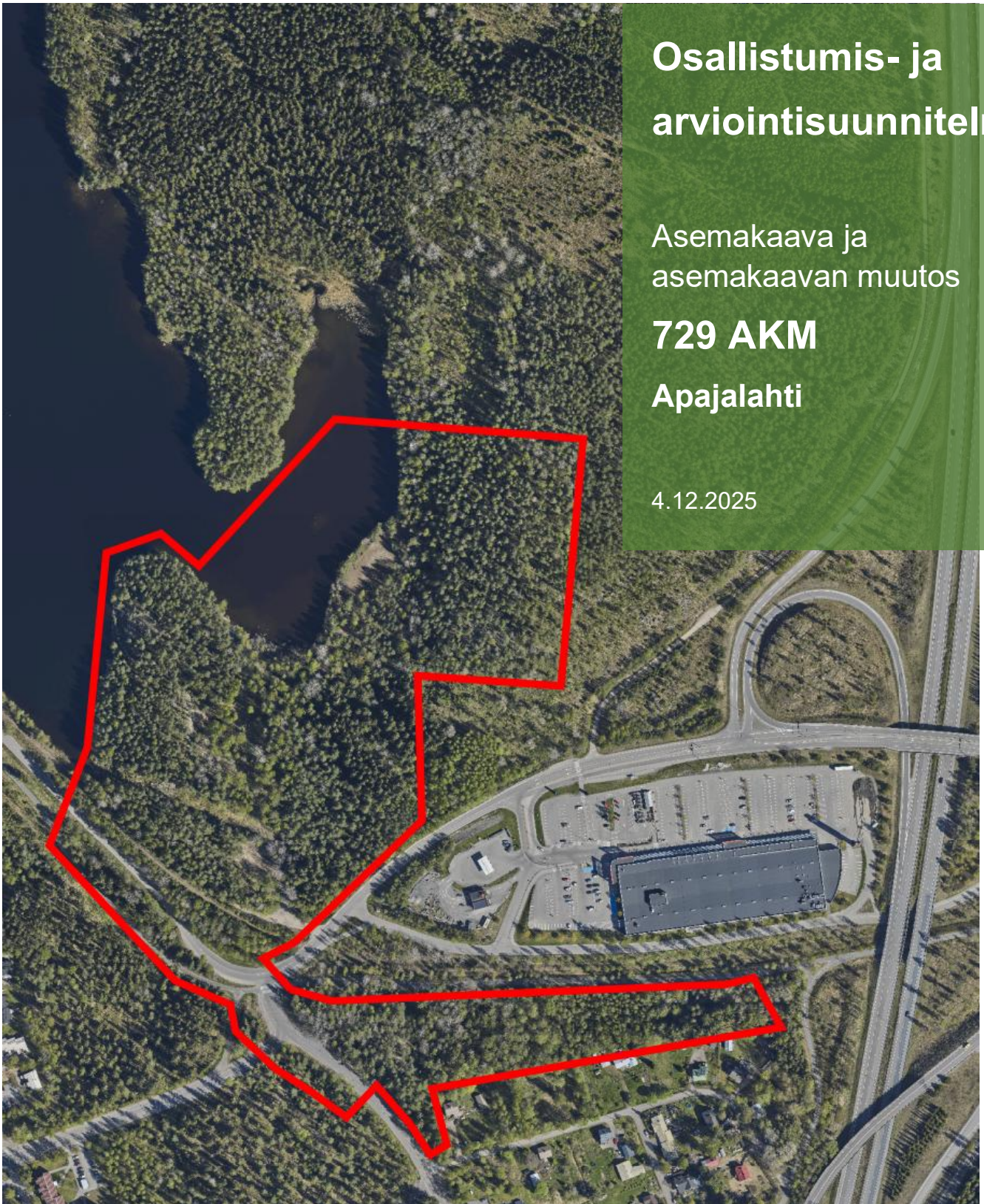
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaava ja
asemakaavan muutos

729 AKM

Apajalahti

4.12.2025



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.

Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa ehdotuksen nähtäville laittoon asti.

1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee osin Heinolan Tähtiniemen (22) kaupunginosassa, noin 370 metriä K-Citymarketilta luoteeseen, sekä osin Sinilähteen kaupunginosassa (21). Alue rajautuu pohjoisesta ja idästä kiinteistöön 111-406-1-844, joka on metsäteollisuusyhtiö UPM:n omistuksessa, sekä osittain Hevossaarentiehen. Kaakossa alue rajautuu Asontien asuintontteihin, lounaassa Kehräpuistoon ja luoteessa Ruotsalaisen vesistöön. Heinolan keskustaan on matkaa noin 3 kilometriä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 13 hehtaaria.

Suunnittelualue koskee tiloja 1:618, 1:844 ja 1:673, sekä osia tiloista 1:844, 1:580 1:641. Lisäksi suunnittelualue koskee osaa kaupunginosan 21 (Sinilähde) yleistä aluetta 21P100.

• alueen sijainti merkitty kansikuvaan (ilmakuva)

2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Apajalahden alue on Heinolan strategisen tavoitekartan mukainen kehittämiskohde. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa matkailutoiminnan jatkuminen alueella myös asemakaavallisesti. Asemakaavalla määritellään alueen toiminnan reunaehdot luontoarvot huomioiden.

Lisäksi asemakaavan muutoksella päivitetään toteutumattomia asemakaavan osia vastaamaan toteutunutta maankäyttöä.

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

3 Suunnittelun lähtökohdat**3.1. Kaavoituspäätös**

Kaavan on katsottu olevan vaikutuksiltaan merkittävä, sillä suunnittelualue sisältää runsaasti luontoarvoja.

Asemakaava ja asemakaavan muutos toteutetaan kaupunkiympäristön palvelualueen aloitteesta osana strategisen yleiskaavan tavoitteita.

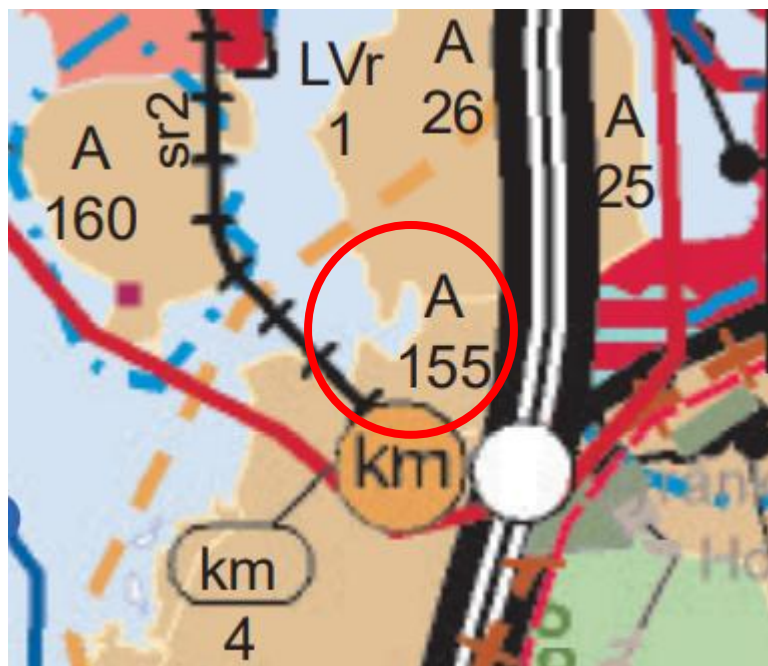
3.2 Maanomistus

Suunnittelualueen maat ovat yksityisessä ja kunnan omistuksessa. Yksityistä omistusta sijaitsee Apajalahden eteläpuolella.

3.3 Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (hyväksytty 2.12.2016, tullut voimaan kuulutuksella 15.4.2019)

Suunnittelualue on osoitettu Apajalahdenvuoren taajamatoimintojen alue (A155). Sen on merkitty olevan osa Tähtiniemen taajamatoimintojen aluetta, jossa on mahdollisuus monimuotoisesti asumisen, virkistyskäytön ja elinkeinotoiminnan sijoittumiseen.



Karttaote maakuntakaavasta. Kaavoitettava alue on ympyröity punaisella.

Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014)

Suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alue. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa vähittäiskaupan liiketilaa ja MRL 71 a mukaisia seudullisesti merkittäviä suuryksiköjä yhteensä enintään 45 000 kem2, joista enintään 15 000 kem2 päivittäistavarakauppaa ja 6000 kem2 erikoistavarakauppaa (km-2).

Lisäksi alueelle on merkitty rakenteen tiivistämis- tai muutostarve, sekä viher- ja/tai ekoyhteystarve.



Karttaote strategisesta yleiskaavasta. Kaavoitettava alue on ympyröity punaisella.

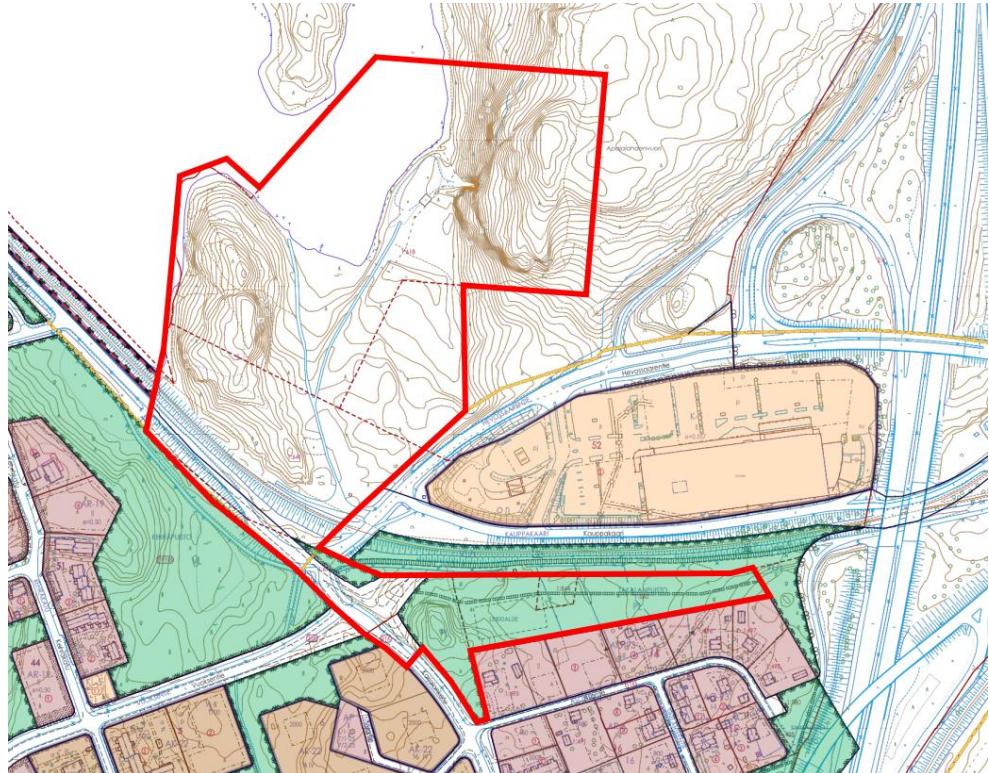
3.4 Asemakaava

Alueen voimassa olevat asemakaavat ja hyväksymispäivät ovat: Sinilähde 204 Ak (3.3.1977) ja 206 Ak (1.2.1978).

Sinilähteen asemakaavassa 204 Karjalankadun ja Hevossaarentien risteyskohtaan on asemakaavassa osoitettu neljän tien risteys, joka ei ole toteutunut. Neljän tien risteys on luoteispuolelle on asemakaavassa merkitty

pieni puistoalue, jonka paikalla sijaitsee nykyään todellinen Hevossaarentien ja Karjalankadun risteys. Karjalantien koillispuolella sijaitsee pieni osa puistoaluetta Takalanpuisto.

Sinilähteen asemakaavassa 206 Karjalantien koillispuolella sijaitsee puistoalue Takalanpuisto leikkialueineen sekä jalankulkukatuineen.



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

3.5 Rakennusjärjestys

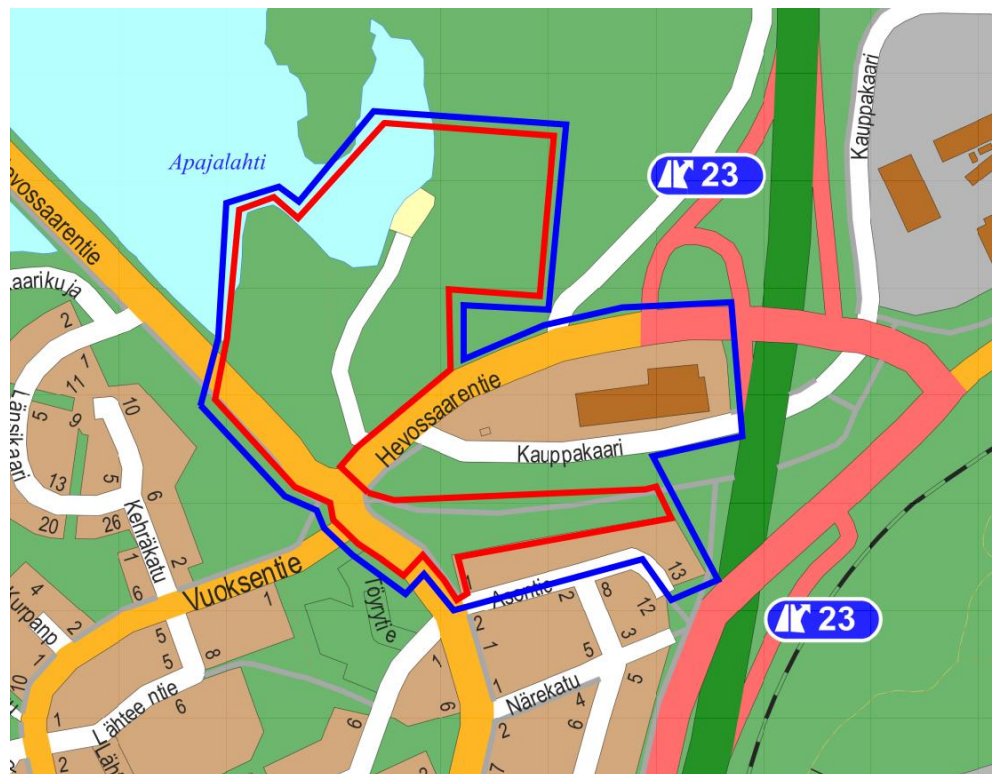
Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019. Tekeillä on myös uusi rakennusjärjestys, joka valmistuu tulevaisuudessa.

3.6 Selvitykset

Kaavan pohjatietoina käytetään seuraavia selvityksiä:

- Heinolan kauppa-alueen luontoselvitys, Luontoselvitys Metsänen, 2018
- Heinolan kauppa-alueen ja Ahokin liito-oravaselvitys 2018, Luontoselvitys Metsänen, 2018
- Heinolan Tähtiniemen kirjoverkko-perhosselvitys, Luontoselvitys Sundell Tmi., 2018
- Heinolan Tähtiniemen kalliosinisiipiselvitys, Luontoselvitys Sundell Tmi., 2018
- Lepakkoinventointi v. 2012-2013 Apajalahdenvuoren louhos, Heinola – loppuraportti, Luontoselvitys Metsänen, 2019
- Heinolan Tähtiniemen Kauppa-alueen lepakkoselvitys 2019-2020, Luontoselvitys Metsänen, 2020
- hulevesiselvitys, laaditaan

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
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin hyvinvointipalveluiden palvelualue
- Heinolan kaupungin kaupunkiympäristön palvelualue
- Kaukolämpöverkkoyhtiöt
- Sähköverkkoyhtiöt
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

7 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen.

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

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/>

Kaavamutoksen 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*	12 / 2025	Mielipiteen esittäminen
Kaavaluonnos / nähtävillä 30 pv*	1-2 / 2026	Mielipiteen esittäminen Esittelytilaisuus
Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv	3-4 / 2026	Muistutuksen esittäminen
Valtuuston hyväksymispäätös	6 / 2026	Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto- oikeudelle

9 Osallistuminen ja tiedottaminen

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana pidetään esittelytilaisuus osallisille.

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).

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla ja Itä-Häme -lehdessä. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävillä Heinolan kaupungin asiakaspalvelupisteessä, Kauppakatu 4, 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.

11 Yhteystiedot

Lisätietoja antaa:

Essi Pekkarinen, kaavoitusarkkitehti
044 788 8645, essi.pekkarinen@heinola.fi

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

Heinolassa 4.12.2025

Essi Pekkarinen
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