



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos

732 AKM

Hevossaari

31.8.2026

Heinolan kaupunki

PL 1001, 18101 Heinola, asiakaspalvelu: Kauppakatu 4, Heinola

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

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi



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 Hevossaaren (23.) kaupunginosan pohjoisosassa. Suunnittelualue käsittää pohjoisimmat teollisuuskorttelit sekä Hiekanlahden rannat sekä Vasikkasaarentien varren. Heinolan keskustaan on matkaa 6 kilometriä teitä ja kevyenliikenteen väyliä pitkin. Lähimpään kauppaan (Citymarket) on n. 3 kilometriä. Kouluun ja päiväkotiin n. 3,5 kilometriä. Suunnittelualan pinta-ala on noin 106 hehtaaria.

- alueen sijainti merkitty kansikuvaan

2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa vetovoimaisia omakotitalotontteja uniikkiin ympäristöön, ja siten monipuolistaa Hevossaaren pääkäyttötarkoitusta teollisuusalueena. Asemakaavalla päivitetään teollisuuskortteleiden pääkäyttötarkoituserkintöjä, vaarantamatta kuitenkaan teollisuuden toimijoiden mahdollisuutta jatkaa ja kehittää toimintaansa. Tämän muutoksen seurauksena mahdollistetaan saaren hyödyntäminen myös asuinkäyttöön. Rantojen tarkemmassa suunnittelussa tavoitteena on turvata ja säilyttää myös nykyiset virkistysmahdollisuudet sekä turvata arvokkaat luontoarvot myös asemakaavatasolla.

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa laajempi vakituinen asuminen Hevossaaren pohjoisosiin. Saaren pohjoisosissa Iso-Mömmön saarella ja Vähä-Mömmön niemessä on jo sijainnut loma-asumisen alueita, joista on viime vuosina useampi muutettu vakituiseen asumiseen käyttöön.

Kaavamuutoksen suunnittelualue kattaa myös osittain samat alueet, kuin asemakaavamuutos 655 Mömmö-Hiekanlahti, sillä erotuksella, ettei tämän kaavamuutoksen suunnittelualue ota mukaan Mömmön aluetta, jolla toiminta on vakiintunut esimerkiksi poikkeuslupamenettelyn avulla. Kaavamuutosta varten käynnistettiin kuitenkin uusi asemakaavahanke, joka huomioi hieman suuremman suunnittelualan, mukaan lukien saaren teollisuusalueet, jotta suunnitelmasta on havaittavissa kokonaisuus, joka huomioi niin teollisuuden, asumisen mahdollisuudet kuin alueen luontoarvotkin. Kokonaisuuden huomioiminen on ensiarvoisen tärkeää, ennen Hevossaaren osayleiskaavan

Heinolan kaupunki

PL 1001, 18101 Heinola, asiakaspalvelu: Kauppakatu 4, Heinola

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

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi



valmistumista, jotta voidaan todeta kaikkien toimintojen toimiminen turvallisesti ja laadukkaasti yhdessä Hevossaaren alueella.

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

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1. Kaavoituspäätös

Kaavan on katsottu olevan vaikutuksiltaan merkittävä, sillä sen seurauksena alueen käyttötarkoituserkintöjä muutetaan. Asemakaavamuutoksen myötä Hevossaareen pyritään mahdollistamaan myös laadukasta asumista teollisuuden lisäksi, ja tämä edellyttää myös teollisuusalueiden tarkastelua osana kokonaisuutta.

Kaupunginhallitus on tehnyt kaavoituspäätöksen kokouksessaan 31.8.2026.

3.2 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen pääasialliset muutos- ja kehitysalueet omistaa pääasiassa Heinolan kaupunki. Suunnittelualueen rajauksen sisäpuolelle kuitenkin kuuluu myös sekä yksityisten, että yritysten maanomistuksia.

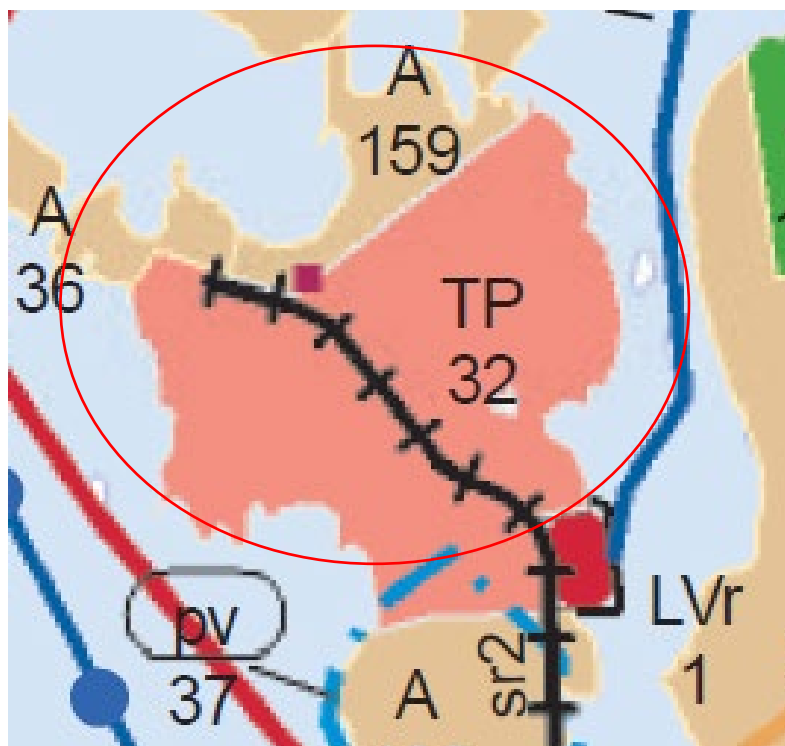
3.3 Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (hyväksytty 2.12.2016)

Suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen aluetta (A) sekä työpaikka- aluetta (TP).

Karttaote maakuntakaavasta. Kaavoitettava alue on ympyröity punaisella.





Uuden Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2060 luonnos toistaa voimassa olevan maakuntakaavan merkintöjä, eikä tuo muutoksia Hevossaaren pohjoisosan merkintöihin.

Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014)

Suunnittelualue on osoitettu pohjoisosastaan vaalean vihreällä virkistysalueeksi, ja muilta osiltaan harmaaksi teollisuuden ja työpaikkojen alueeksi. Hevossaaren alue on kuitenkin ympäröity punaisella rasterilla, joka on merkitty selvitysalueeksi (SE-1 Hevossaari). Tällä merkinnällä on osoitettu, että merkittävän uudishankkeen kohdalla alueelle tulee tehdä yleissuunnitelma, joka ottaa huomioon esimerkiksi Tähtiniemen kauppalueen. Lisäksi Hiekanlahden alueelle on merkitty yksi kiinteä muinaisjäännös sm– merkinnällä.

Heinolan kaupunki

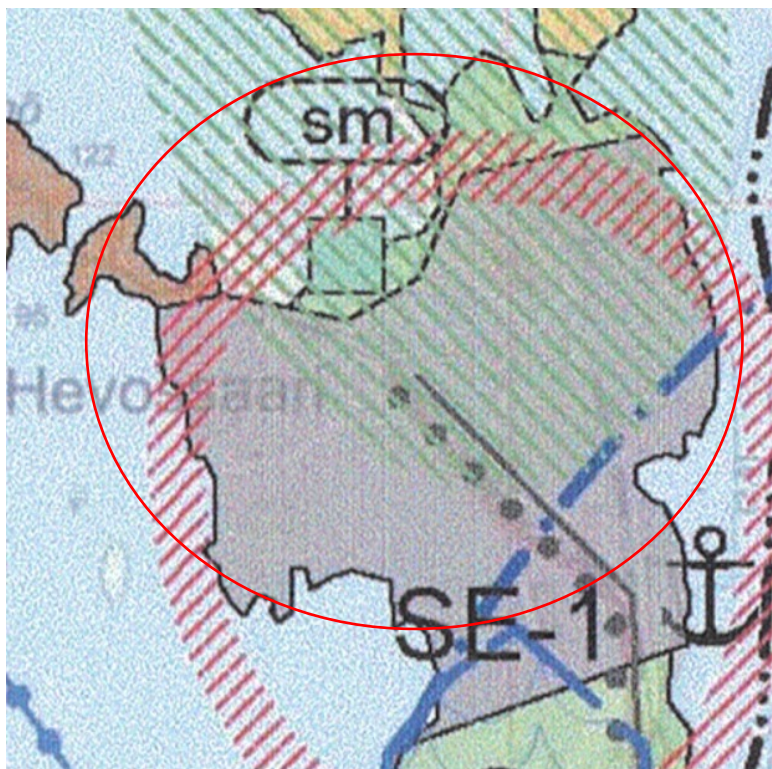
PL 1001, 18101 Heinola, asiakaspalvelu: Kauppakatu 4, Heinola

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

Y-tunnus 1068892–9

www.heinola.fi





Karttaote strategisesta yleiskaavasta. Kaavoitettava alue on ympyröity punaisella.

61 Hevossaaren osayleiskaava – **luonnos!**

Alueella ei ole voimassa olevaa osayleiskaavaa.

Alueella on kuitenkin vireillä osayleiskaava, joka on ollut luonnoksena nähtävillä syksyllä 2018. Tätä osayleiskaavaa tullaan viemään eteenpäin yhdessä asemakaavan kanssa. Osayleiskaavan luonnoksessa on lisätty asumisen reservialueita pohjoiseen, ja läheiset teollisuuskorttelit ovat saaneet lisämääreen Y, joka rajaa erilaisia mahdollisia ympäristöhaittoja, ja siten mahdollistaa asumisen lähelle teollisuusalueita.

Heinolan kaupunki

PL 1001, 18101 Heinola, asiakaspalvelu: Kauppakatu 4, Heinola

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

Y-tunnus 1068892–9

www.heinola.fi





Karttaote 61 Hevossaari osayleiskaavan luonnoksesta. Kaavoitettava alue on ympyröity punaisella.

3.4 Asemakaava

Alueen voimassa olevat asemakaavat ja hyväksymispäivät ovat:

• *karttaote ajantasakaavasta OAS-LIITE 1*

- Ak 186 (hyväksytty 14.3.1975) Tokeenlahdenpuisto
- Ak 205 (hyväksytty 17.12.1975) Hevossaaren koillis- ja itäosa aina Puukemiankadun teollisuuskortteleihin asti.
- Ak 366 (hyväksytty 7.10.1983) Iso-Mömmön länsiosa ja pieni osa Hiekanlahden itärantaa
- Ak 423 (hyväksytty 4.5.1987) Saarela
- Ak 444 (hyväksytty 31.3.1989) Iso-Mömmön itäosa, Vähä-Mömmön tonttialueet ja Liivankärki
- Ak 502 (hyväksytty 18.11.1991) Teollisuuskadun ja Saarelantien välinen teollisuuskortteli
- Ak 542 (hyväksytty 26.11.1998) Tokeensalmi
- Ak 597 (hyväksytty 18.4.2005) pääosa Hiekanlahden virkistysalueesta

Heinolan kaupunki

PL 1001, 18101 Heinola, asiakaspalvelu: Kauppakatu 4, Heinola

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

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi



3.5 Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 11.5.2026.

3.6 Selvitykset

Kaavan pohjatietoina käytetään seuraavia selvityksiä: **valitse tarvittavat**

- Heinolan rakennusinventointi - päivitys ja täydennyssuunnitelma, Selvitystyö Ahola, 2014
- liikenneselvitys / liikennetarpeen arviointi, **laatija, 20xx / laaditaan**
- luonto- ja maisemaselvitys, luontoselvitys Enviro oy, 2026 / laaditaan kesällä 2026
- meluselvitys, **laatija, 20xx / laaditaan**
- rakennettavuusselvitys, **laatija, 20xx / laaditaan**

4 Vaikutusalue



Suunnittelualue kuvassa rajattu sinisellä ja alustava vaikutusalue punaisella.

Vaikutusalue on rajattu kartan mukaisesti, koska alustavan arvion mukaan kaavoituksella ei aiheudu varsinaisia ympäristöhäiriöitä. Kaavan

Heinolan kaupunki

PL 1001, 18101 Heinola, asiakaspalvelu: Kauppakatu 4, Heinola

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

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi



vaikutusalueetta on jatkettu Tähtiniemen kauppa-alueelle sen mahdollisten liikenteellisten vaikutusten perusteella. Kuitenkin esimerkiksi kaavan taloudelliset vaikutukset voivat ulottua laajemmalle alueelle. Vaikutusalueen rajoituksissa on huomioitu myös tuleva uusi toiminta, joka on pääasiassa pientaloasumista. Lisäksi kaavamuutoksen seurauksena olemassa olevien teollisuuskortteleiden kaavamääräyksiä tarkennetaan T->TY, eli teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialueesta teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialueeksi, jolle ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia. Tämä kaavamääräyksen muutos asettaa kaavassa tietyt raja-arvot esimerkiksi melulle, tärinälle ja ilmanlaadulle.

5 Selvitettävät vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa asiantuntija-arviointina seuraavien vaikutusten osalta:

Ihmissen 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.

Heinolan kaupunki

PL 1001, 18101 Heinola, asiakaspalvelu: Kauppakatu 4, Heinola

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

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi



Osallisia tässä asemakaavassa ovat mm:

- suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yhdistykset ja yrittäjät
- Väylävirasto
- Museovirasto
- Kaakkois-Suomen Elinvoimakeskus
- Lupa- ja Valvontavirasto (LVV)
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupunki
- Kaukolämpöverkkoyhtiöt
- Sähköverkkoyhtiöt
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

7 Viranomaisyhteistyö

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

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-tontti-jaot/>

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

Heinolan kaupunki

PL 1001, 18101 Heinola, asiakaspalvelu: Kauppakatu 4, Heinola

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

Y-tunnus 1068892–9

www.heinola.fi



osallistumismahdollisuudet ovat esitetty alla olevassa taulukossa.

Nähtävilläolojen 14 ja 30 päivää ovat lain mukaiset vähimmäisvaatimukset.

Vaihe	Ajankohta	Osallistuminen
OAS / nähtävillä ehdotukseen asti*	9=> / 2026	Mielipiteen esittäminen
Kaavaluonnos / nähtävillä 30 pv*	10 / 2026	Mielipiteen esittäminen Esittelytilaisuus
Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv	2 / 2027	Muistutuksen esittäminen Esittelytilaisuus, jos kaava- ratkaisu muuttuu luonnoksen jälkeen merkittävästi
Valtuuston hyväksymispäätös	5 / 2027	Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto- oikeudelle

9 Osallistuminen ja tiedottaminen

Valmisteluvaiheessa alustavista luonnoksista sekä mahdollisista lisäselvityksistä pidetään esittelytilaisuus.

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 ilmoitustaululla 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.

Heinolan kaupunki

PL 1001, 18101 Heinola, asiakaspalvelu: Kauppakatu 4, Heinola

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

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi



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 28.04.2026

Emma Peltonen
kaavoitusarkkitehti

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

Heinolan kaupunki

PL 1001, 18101 Heinola, asiakaspalvelu: Kauppakatu 4, Heinola

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

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi

