



# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaavan muutos

**Niemelänranta**

**724/AKM**

23.10.2024

## Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS?

Tämä asiakirja antaa perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista. Osalliset (kohta 5) voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa kaavaehdotuksen nähtäville laittoon asti.

## 1 Asemakaavan muutoksen suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Niemelän (10.) kaupunginosan korttelin 37 tonttia 1, korttelin 40 tonttia 1, korttelin 41 tonttia 1 sekä joko kokonaan tai osia seuraavista kiinteistöistä Niemelän ja Juornatjoen (25.) kaupunginosissa: 111-10-9906-100, 111-10-9903-200, 111-10-9906-200, 111-10-9903-100, 111-10-9903-300, 111-10-9903-400, 111-10-9901-0, 111-406-3-124.



Suunnittelualueen sijainti ja rajaus.

## 2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen suunnittelun tavoitteena on rannan virkistyskäyttö- ja yritysperiaalin parempi hyödyntäminen sekä rannan toimintojen nykyistä parempi kytkeminen ydinkeskusta. Tavoitteena on myös valtuuston hyväksymän Niemelänrannan yleissuunnitelman mukaisesti mahdollistaa asuinrakentaminen Heinäsaarentien ja Muonamiehenkadun varrella.

Tavoitteena on kehittää Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvia alueita hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisesti.

Kaupungin strategian mukaisesti kaupungin päämääränä on hyvinvoinnin kasvu sekä uudistuva työ ja asuminen. Tavoitteisiin sisältyy mm. keskustan tiivistäminen, Heinolan monipaikkaisuus, hyvä asuminen sekä dynaaminen ja uudistuva elinkeinoelämä.

Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL) vuosille 2021–2031 määrittelee tavoitteet lähivuosien maankäytön ja liikenneverkon kehittämiseksi sekä asuntotuotannolle. Sopimuksen mukaisesti kaupungin tulee huolehtia riittävästä asemakaavavarannosta monipuolisen ja laadukkaan asuntotuotannon varmistamiseksi. Niemelänranta sisältyy MAL-sopimuksen tavoitteiden lisäksi myös Heinolan strategisen tavoitekartan 2023 kaavoitushankkeiden 2. prioriteettitasoon.

Asemakaavan muutosalue sisältää nykyisten korttelialueiden lisäksi lähivirkistysalueita, vesialuetta ja muita yleisiä alueita, kuten katualuetta ja satamatoimintojen aluetta.

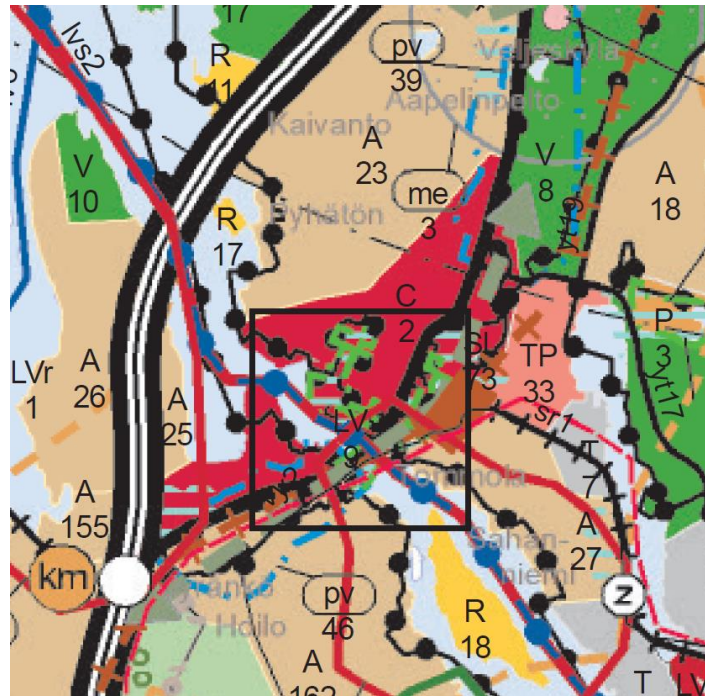
Kaavamuuotosalue on Mikonsaarta lukuun ottamatta Heinolan kaupungin omistuksessa. Tarvittaessa maanomistajien/-vuokralaisten kanssa tehdään maankäyttö sopimuksia ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

## 3 Suunnittelun lähtökohdat

### 3.1 Aluetta koskevat kaavat ja suunnitelmat:

**Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014** (hyväksytty 2.12.2016, tullut voimaan kuulutuksella 10.3.2017)

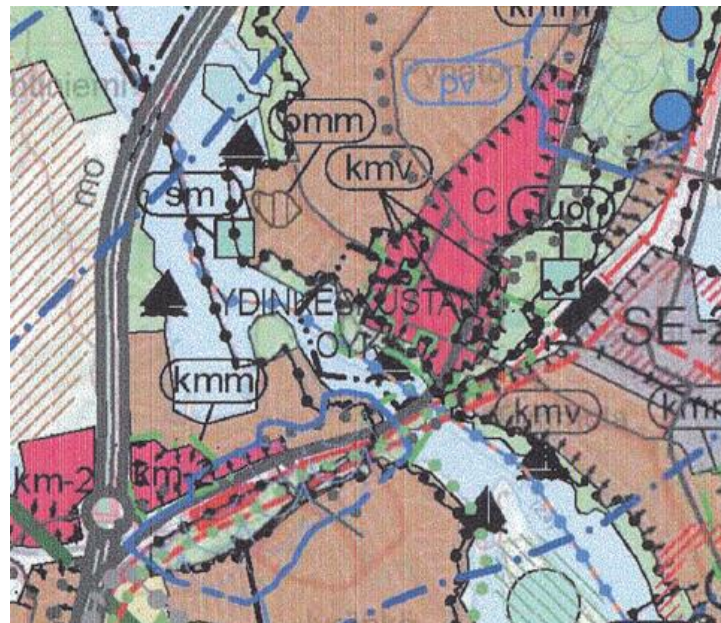
Maakuntakaavassa suunnittelualue on osittain keskustatoimintojen aluetta (C 2) sekä taajamatoimintojen aluetta (A 23). Alue kuuluu osittain Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon (musta palloviiva).



Ote maakuntakaavasta.

### Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014)

Suunnittelualue sijoittuu suurimmalta osin olevan taaja-asutuksen alueelle. Alueelle voidaan sijoittaa asumistoimintoja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Aluemerkintä sisältää myös lähivirkistysalueita, palveluita yms. Aluetta suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa.



Ote strategisesta yleiskaavasta.

**Aluetta koskeva asemakaava:**



*Ote ajantasa-asemakaavasta maankäyttövarausten värein, kaavan muutosalueen rajausta punaisella.*

Asianumero 849/10.02.03/2024

Suunnittelualueen voimassa olevat asemakaavat ja hyväksymispäivät ovat:

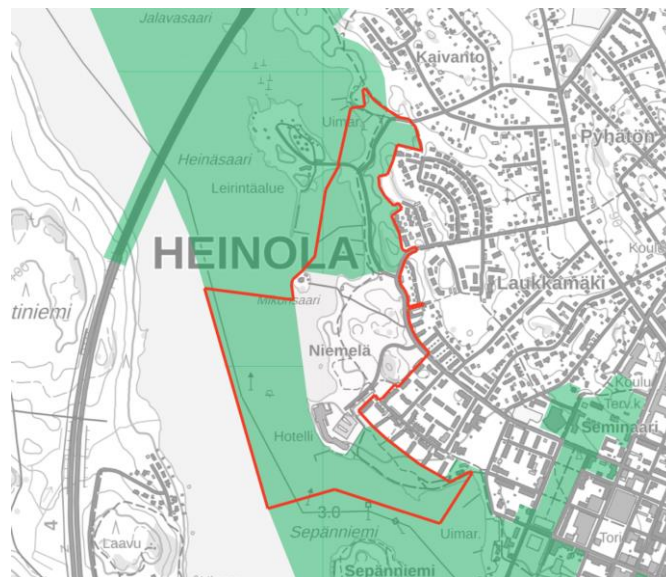
Ak 54 (13.9.1958), Ak 292 (19.2.1980), Ak 325 (14.4.1981), Ak 326 (3.6.1981), Ak 355 (15.3.1983), Ak 433 (11.2.1988), Ak 438 (9.11.1987), Ak 521 (14.3.1995), Ak 603b (6.2.2006), Ak 621 (25.2.2008).

Voimassa olevassa asemakaavassa on yleisten rakennusten rakentamiseen osoitettuja korttelialueita (Y-7) Heinäsaarentien ja rannan välisellä alueella. Kaavan mukaan alueelle voisi rakentaa julkisia ja yleishyödyllisiä tarkoituksia palvelevia huoneistoja. Hotellikortteli on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-2). Rannan tuntumassa olevassa saarella on omakotitontti ja Muonamiehenkadun risteyksessä korttelissa 40 liikerakennusten korttelialuetta.

Muilta osin nykyinen asemakaava on puistoalueita, lähivirkistysalueita, uimaranta-alueita, yleistä pysäköintialuetta, vesialuetta, venesatama-alueita ja katualuetta.

### **Aluetta koskevat muut suunnitelmat ja päätökset:**

Suunnittelualue kuuluu osittain Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon.



*Heinolan kansallisen kaupunkipuiston aluerajaus ja asemakaavan muutoksen rajaus*

### **Niemelänrannan yleissuunnitelma:**

Suunnittelualueelle laadittiin 2022-2023 yleissuunnitelma. Yleissuunnitelman avulla määriteltiin keskeiset tavoitteet Niemelänrannan kaavoitusta ja yleisten alueiden suunnittelua varten. Vuorovaikutteisen yleissuunnitteluprosessin aikana tutkittiin mm. uuden asumisen alueen sijoittamista Muonamiehenkadun pohjoispuoliselle alueelle sekä myös kelluvien asuntojen korttelin osoittamista Kumpelin pohjoispuoliselle vesialueelle.

Valtuusto hyväksyi Niemelänrannan yleissuunnitelman 10.6.2024.



### 3.2 Selvitykset

Laaditut ja laadittavat selvitykset, jotka koskevat suunnittelualuetta:

- Liito-oravaselvitys Heinolan Niemelässä. Luontoselvitys Metsänen 2021.
- Heinolan Heinäsaari-Niemelä alueen nilviäisselvitys. Luontoselvitys Metsänen 2021.
- Heinolan Heinäsaari-Niemelä alueen luontoselvitykset. Luontoselvitys Metsänen 2022.
- Heinolan Niemelänrannan kelluvat asunnot, esiselvitysraportti. Bluet Oy 2022.
- Liikennemeluselvitys Niemelänrannan alueelle. Sitowise Oy 2022.
- Rakennettavuusselvitys Niemelänrannan alueelle. Sitowise Oy 2022.
- Heinola, Keskustan asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi 2022, Hannu Takala / Maanala Oy
- Heinolan Niemelänrannan alueen lepakkoselvitys. Ympäristösuunnittelu Enviro / Marko Vauhkonen 2023.
- Niemelänrannan tikkaselvitys. Luontoselvitys Metsänen 2024

Muiden selvitysten tarvetta arvioidaan kaavoituksen edetessä yhteistyössä viranomaisten kanssa.

## 4 Asemakaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä 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:

- Ympäristöministeriö (Kansallinen kaupunkipuisto)
- Hämeen ELY-keskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymä, ympäristöterveyskeskus
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos

Kaava-alue ja sen ympäristö:

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

Muut:

- Heinolan kaupungin tekniikkatoimiala (30.12.2024 asti)
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontatoimiala (30.12.2024 asti)
- Heinolan kaupungin hyvinvointitoimiala (30.12.2024 asti)
- Heinolan kaupungin hyvinvointipalvelut (1.1.2025 alkaen)
- Heinolan kaupungin kaupunkiympäristö (1.1.2025 alkaen)
- 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 koko kaavahankkeen ajan ja siihen voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Kaavamuuotosalueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen asukkaille ja maanomistajille lähetetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaavan tultua vireille sekä kaavaluonnos kaavan valmisteluvaiheessa. **Tämän jälkeen kaavaa koskevat tiedotteet lähetetään kirjeitse vain ulkopaikkakuntalaisille.**

Asianumero 849/10.02.03/2024

Asemakaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla/sähköinen ilmoitustaulu ja Itä-Häme -lehdessä.

Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävinä Asiakaspalvelupiste Spotissa, Torikatu 8 ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä kaupungin verkkosivuilla.

<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/nahtavilla/>

Nähtävilläoloajan ulkopuolella:

<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/vireilla-olevat-asemakaavat/>

### 5.3 Viranomaisyhteistyö

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** lähetetään tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen ja sen riittävydestä keskustellaan tarvittaessa ELY:n edustajien kanssa kuukausikokouksessa.

**Viranomaisneuvottelu** järjestetään tarvittaessa kaavahankkeen vireilletulovaiheessa sekä ehdotusvaiheessa.

**Asemakaavan muutosluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta** pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta.

## 6 Kaavoituksen eteneminen ja aikataulu

Vaihe		Laadittavat asiakirjat	Ajankohta	Osallistuminen
Aloitusvaihe	Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.  Elinvoimalautakunta käsittelee kaavahanketta	Kaavoitus-päätös  OAS / nähtävillä ehdotukseen asti	marraskuu 2024	Mielipiteen esittäminen
Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)	Laaditaan asemakaavaluonnos yleissuunnitelman ja kaava-alueen koskevien selvityksien pohjalta sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Tarvittaessa käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään lausunnot.	Kaavaluonnos / nähtävillä 30 pv	kevät 2025	Mielipiteen esittäminen  Esittelytilaisuus

Asianumero 849/10.02.03/2024

Ehdotusvaihe	Laaditaan kaavaehdotus. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet ja lausunnot. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää kaupunkiympäristölautakunta.	Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv	syksy 2025	Muistutuksen esittäminen*
Hyväksymisvaihe	Kaupunkiympäristölautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja lausunnot sekä mahdolliset muistutukset vastineineen ja esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle kaavan hyväksymistä.	Valtuuston hyväksymispäätös	kevät 2026	Osalliset ja kunnan jäsenet voivat valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana.
Voimaantulo	Kaava saa lainvoiman 1,5–2 kuukauden kuluttua valtuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei valiteta.	Kuulutus kaavan voimaantulosta		

\*Muistutukset tulee toimittaa kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana osoitteella:

**Heinolan kaupunki**

PL 1001, 18100 Heinola

tai sähköpostilla:

[kirjaamo@heinola.fi](mailto:kirjaamo@heinola.fi).

## 7 Yhteystiedot

**Asemakaavan laatija**

Asemakaava-arkkitehti Katri Kuivalainen

puh. 044 769 4370

[katri.kuivalainen@heinola.fi](mailto:katri.kuivalainen@heinola.fi)**Heinolan kaupunki****Elinvoima / Kaupunkisuunnittelu**

PL 1001, 18101 Heinola

Käyntiosoite ajanvarauksella: Rauhankatu 3

Puh. (03) 849 30 (vaihde), [kirjaamo@heinola.fi](mailto:kirjaamo@heinola.fi)

Y-tunnus 1068892-9

[www.heinola.fi](http://www.heinola.fi)

Heinolassa 23.10.2024

Katri Kuivalainen, asemakaava-arkkitehti