



Asemakaavan muutos

694/AKM Kylpylänranta

Asemakaavan selostus
25.10.2023 päivättyyn
asemakaavan muutosluonnokseen

Selostuksen päiväshistoria:

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt
asemakaavan muutoksen xx.xx.201xx.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.20xx.

SISÄLLYS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot.....	5
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
1.3	Kaavan tarkoitus.....	5
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaava-alue	5
2.2	Tavoitteet	6
2.3	Tiivistelmä asemakaavaluonnoksesta	6
2.4	Kaavaprosessin vaiheet	7
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Maankäytön vaiheita	8
3.1.3	Luonnonympäristö.....	10
3.1.4	Rakennettu ympäristö.....	11
3.1.5	Maanomistus.....	17
3.2	Suunnittelutilanne.....	18
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	20
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat.....	21
4.3	Asemakaavan tavoitteet	21
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	21
4.3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	22
4.4	Aloituskvaihe	22
4.4.1	Osalliset	22
4.4.2	Vireilletulo.....	22
4.4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
4.4.4	Aloituskvaiheen palaute	23
4.4.5	Viranomaisyhteistyö	23
4.5	Luonnosvaihe	24
4.5.1	Kaavaluonnoksen valmistelu	24
4.5.2	Vaihtoehtotarkastelu.....	24

4.5.3	Luonnosvaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	27
4.5.4	Tarkastelu kuivahoitorakennuksen korjattavuudesta ja käyttötarkoituksen muuttamisesta: ..	32
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	34
5.1	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	34
5.1.1	Mitoitus.....	36
5.1.2	Ympäristön häiriötekijät	36
5.2	Alueravaukset.....	37
5.2.1	Korttelialueet	37
5.2.2	Yleiset alueet.....	37
5.2.3	Yhdyskuntatekninen huolto	38
5.2.4	Tonttijako.....	38
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	38
5.4	Vaikutusten arviointi	40
5.4.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset	40
5.4.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset	40
5.4.3	Taloudelliset vaikutukset	41
5.4.4	Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset	41
5.4.5	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset	41
5.4.6	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	42
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	47
5.6	Nimistö	47
6	Asemakaavan toteutus	47
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	47
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	48
6.3	Toteutuksen seuranta.....	48

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2:	Voimassa oleva asemakaava
Liite 3:	Havainnekuva

**Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista,
taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista**

Heinolan kylpylä, Rakennushistoriaselvitys, Selvitystyö Ahola, 2021

Heinolan kansallisen kaupunkipuiston perusselvitykset, 2006

Maaherrankatu 1B, Rakennus 1, Kuntotutkimus, WSP 2018

Maaherrankatu 1B, Rakennus 2, Kuntotutkimus, WSP 2018

Maaherrankatu 1B, Rakennus 3, Kuntotutkimus, WSP 2018

Heinolan kansallinen kaupunkipuisto, hoito-, ja käyttösuunnitelma, 2007

Heinolan keskusta-alueen puistoselvitys, puistokortit, Loci Maisema-arkkitehdit,
2021

KUKUSE Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2005 sekä päivitys- ja
täydennysselvitys 2015

MARY Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö, 2006

RKY Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2009

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

694 Akm Kylpylänranta, asemakaavan muutos. Selostus koskee xx.xx.2023 päivättyä asemakaavaluonnosta.

Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 1 tonttia 5, korttelin 35 tontteja 2 ja 3 ja seuraavia yleisiä alueita: Satama 1L400, Kylpylänpuisto 1P500, Kylpylän uimaranta-alue 1u100, Vanhan sahan ranta -puistoaluetta 1P400, Ojakadun katualuetta, osia Kauppakadun ja Maaherrankadun katualueista, Kymenkartanonkadun jatkeena sijaitsevaa pysäköintialuetta 1L500 sekä osaa Rantapuiston puistoalueesta 1P100 sekä kiinteistöä 111-1-35-2, joka on osa kaavan mukaista Rantapuistoa ja vesialuetta. Lisäksi kaavamuutos koskee Niemelän (10.) kaupunginosan kiinteistöä 21:23.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 1 tontit 6-9, korttelin 35 tontti 4, korttelin 38 tontti 1, satama-alueita, uimaranta-alueita, venevalkama-alueita, vesialuetta, puistoaluetta sekä pysäköinti- ja katualueita.

Kaavan laatija: Asemakaava-arkkitehti Katri Kuivalainen

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Heinolan keskustassa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa täydennysrakentaminen sekä ratkaista rakennetun kulttuuriympäristön suojelukysymykset. Tarkoituksena on mahdollistaa asuinrakentaminen entisen kylpylän korttelissa. Satama-alueella sijaitsevan ravintolan korttelialueen rakennusoikeus on tarkoitus täsmentää ja satama-alueen liikennöintiä selkeyttää. Vanhan sahan rannan käyttöä ja asemakaavan määräyksiä tarkastellaan siten, että paikan luonne säilyy, mutta toiminnan kehittäminen ja teknisten järjestelmien, kuten hulevesien käsittelyn vaatimien rakentaminen kuitenkin mahdollistuu. Yleisillä alueilla mahdollistetaan pienimuotoinen liiketoiminta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaava-alue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Maaherranpuiston eteläpäässä kaupungin keskustassa. Kaava-alue muodostuu Kylpylänpuistosta, Heinolan satamasta, Kylpylän uimaranta-alueesta sekä entisen kylpylän korttelialueesta. Kaava-alueessa on mukana myös uimarannan pohjoispuolella sijaitseva veneranta-alue. Kaava-alueella toimii kaksi ravintolaa ja uimaranta, jossa on yrityksen omistama tilaussauna.

Entisen kylpylän rakennuksissa on tilapäisluonteista käyttöä. Alueella on myös konnaan ja osittain tyhjillään olevaa rakennuskantaa.

Lähes koko kaava-alue on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Kylpylänpuiston pohjoispuolella on Heinolan merkittävin historiallinen puisto, Perspektiivi eli Maaherranpuisto.

Lähiympäristössä on eri aikakauden asuinkerrostaloja sekä WPK-talo, taidemuseo ja kesäteatteri.

2.2 Tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on tukea kaavaratkaisulla elävän kulttuuriympäristön ja veto-voimaisen kaupunkiympäristön kehittämistä alueen arvokkaimmat ominaispiirteet säilyttäen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kylpyläkortteliin uutta käyttöä ja tuetaan siten rakennusten säilymistä tai tarvittaessa korvaamista uudisrakentamisella. Lisärakentamisen mahdollisuudet ja reunaehdot tutkitaan. Aluetta ja rakennuksia koskevat suojelumääräykset tarkistetaan.

2.3 Tiivistelmä asemakaavaluonnoksesta

Kaavamuutoksella monipuolistetaan kiinteistöjen käyttömahdollisuuksia ja mahdollistetaan lisärakentaminen kulttuuriympäristön arvoja varjellen. Entisen kylpylän kortteliin mahdollistetaan asuinrakentaminen.

Kaava-alueeseen kuuluvien tonttien voimassa olevat asemakaavat ovat 1970 - 1990-luvuilta. Rantakasinon tontti ja Kylpylän tontti ovat voimassa olevassa kaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL). Voimassa olevassa asemakaavassa kylpylän päärakennus on suojeltu (sr).

Kaavaluonnos perustuu kaava-alueelta laadittuihin selvityksiin ja tähtää kylpyläkorttelin aktiiviseen käyttöön ja siten alueen elinvoiman ja viihtyvyyden vahvistamiseen.

Kylpyläkorttelin käyttötarkoitukseksi osoitetaan asuin- ja liikerakennusten kortteli-alue. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta kolmen uuden pienkerrostalon rakentamiseen.

Vanhan sahan rannan veneranta osoitetaan asemakaavaan käyttötarkoituserkinällä ja alueelle osoitetaan vähäisesti rakennusoikeutta sekä uusien laitureiden rakentamismahdollisuus.

Satamaan ja uimaranta-alueelle osoitetaan vähäisesti rakennusoikeutta ja Rantacasinon rakennusoikeus korjataan. Rantacasinon tonttiin liitetään ravintolan vuokraama pieni osa satama-alueesta. Satamamakasiinissa toimivan kahvilan laajentaminen mahdollistetaan.

Kylpyläkorttelin rakennuskannan säilyttämismahdollisuuksia on tutkittu ja ns. kuivahoitorakennuksen mahdollisen purkamisen vaikutuksia valtakunnallisesti merkittävällä kulttuuriympäristöalueella arvioitu. Kylpylän päärakennus ja korttelissa sijaitseva puurakenteinen asuinrakennus suojellaan. Alueen kehitysmahdollisuuksien kannalta riittävän uudisrakennusoikeuden osoittamisen vuoksi jätetään kuivahoitorakennus suojelematta. Rakennuksen voi kuitenkin purkaa vasta, kun tilalle tulevalle uudisrakennukselle on myönnetty rakennuslupa.

Suojeltavien rakennusten tonteille on osoitettu rakennusoikeutta lisärakentamiseen sen verran, kun on katsottu mahdolliseksi huomioiden rakennetun kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan ominaispiirteet. Rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä ympäristöön soveltuvaksi.

2.4 Kaavaprosessin vaiheet

Elinvoimalautakunta päätti aloittaa kaavan laatimisen 21.6.2022 ja asemakaavoituksen vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 14.7.2022.

Asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 9.12.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungintalon maankäyttöosaston kaupunkisuunnittelu-yksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin internet-sivulla 29.7.2022 alkaen ehdotuksen nähtävillä oloon saakka.

16.8.2023 elinvoimalautakunta päätti liittää Rantakasinon asemakaavahankkeen Kylpylänrannan asemakaavan muutokseen. Samalla lopetettiin asemakaavan muutoksen 681 Rantakasino laadinta.

Asemakaavan valmisteluvaiheen kaavaluonnos oli MAR 30§:n mukaisesti nähtävillä xx välisen ajan.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

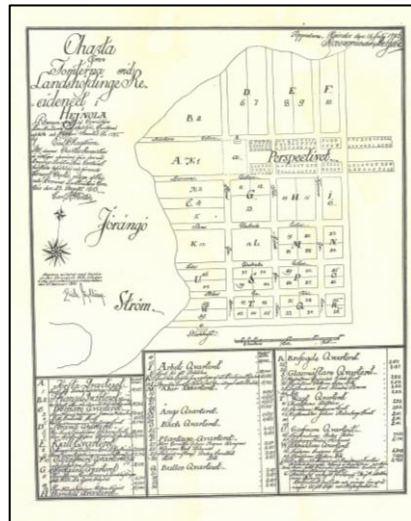
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Heinolan keskustassa Kymen virran rannalla.

Kaavoitettava alue käsittää Heinolan keskustan satama- ja uimaranta-alueen sekä entisen kylpyläkorttelin ja Kylpylänpuiston pallokenttäalueineen ja Vanhan sahan rannan puistoalueen. Kaavoitettavan alueen vieressä on WPK-talo, taidemuseo ja kesäteatteri. Myös lääninkivalteri L.A.Aschanin entinen asuinrakennus vuodelta 1780 sijoittuu kaava-alueeseen rajautuen Kauppakadun pohjoispuolelle.

Kaava-alueella on tyhjillään tai vajaakäytöllä olevat, kaupungin omistamat entisen kylpylaitoksen rakennukset sekä vanha asuintalo. Satamassa on kahvilarakennus, Rantacasino ravintolarakennus ja sataman huoltorakennus. Veneilijöitä palveleva polttoaineen jakeluasema sijoittuu satama-alueelle. Uimaranta-alueella on pukuhuonerakennus sekä rantasauna.

3.1.2 Maankäytön vaiheita



1785



1843

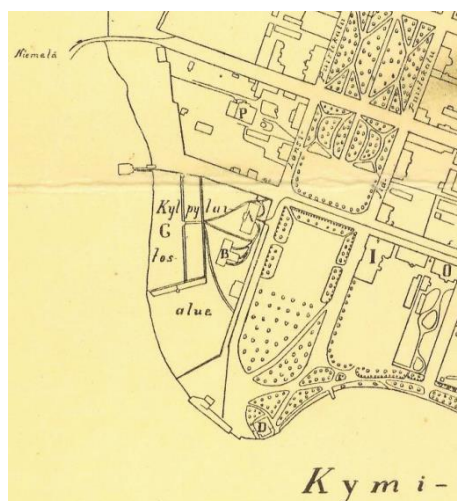
Asemakaavan muutos käsittää ns. Kolmiokorttelin, joka on osoitettu 1785 tonttikarttaan ja kortteli 1 on merkitty myös Heinolan asemakaavaan vuodelta 1843. Kortteli varattiin istutettavaksi puistokortteliksi.

Yleinen maantie kulki Sepänniemen ja Heinolan sataman välillä lauttayhteytenä.

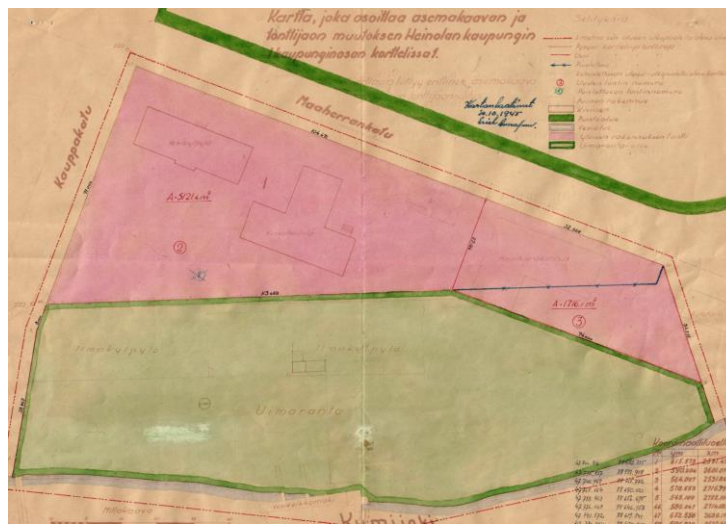
Kylpyläkorttelissa sijaitsi aluksi yläalkeiskoulu, joka toimi myöhemmin orpokotina. sataman puoleisessa osassa kortteliä oli olutpanimo.

Perspektiivin rannan puoleisessa päässä sijaitsevan Kylpylänpuiston rakentaminen alkoi 1879. Puiston päätteenä oleva Heinolan satama perustettiin 1860. Heinolan kylpylä perustettiin 1891 ja alkuperäisen kylpylän korvannut kivirakenteinen kylpylä-rakennus valmistui 1931. Kylpylän perustamiseen liittyi seuraavana vuonna alkanut Rantapuiston rakentaminen. Kylpylän ollessa Lomaliiton omistuksessa rakennettiin olutpanimon paikalle "Kipulinna"

Kauppakadun päässä on ollut seminaarilaisten oma uimahuone



Vuoden 1945 asemakaava- ja tonttijakokartassa on näkyvissä mm. rannassa vieläkin oleva pumppuasema ilmakyöpylän kulmalla.



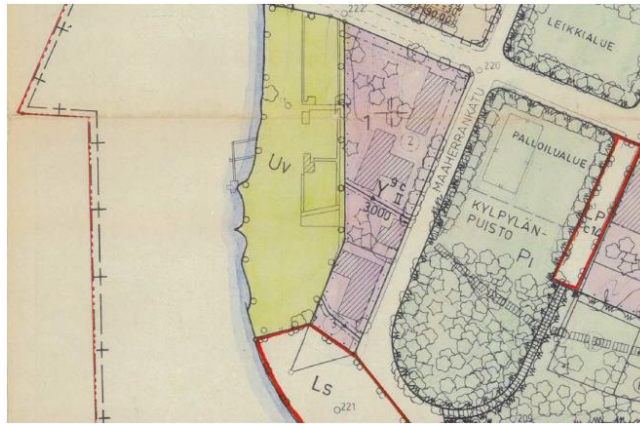
1945

Vuoden 1962 asemakaavassa uimaranta-alue oli osoitettuna laajana ja myös Rantakasinon tontti oli yleisten rakennusten korttelialuetta.



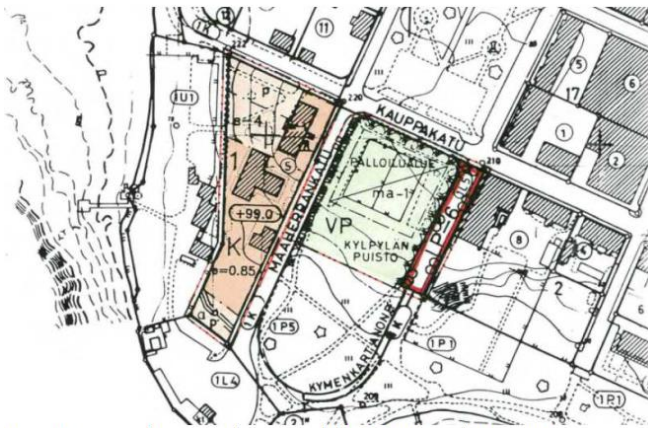
1962

Vuoden 1978 asemakaavamuutoksen voimaantulon aikaan kylpyläntontin eteläosa oli erillistä tonttia ja siellä sijaisi Lomaliiton rakennuttama Kipulinna.



1978

Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1998.



1998

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on rakennettua puistoymäristöä sekä tavanomaista pihaympäristöä sekä vesistöä.

Asemakaavan muutosta varten on teetetty lepakkoselvitys. Selvitys valmistuu loppusyksystä 2023.

Maaperä ja maastonmuodot

Suunnittelualueen maanpinnan korkeudet vaihtelevat välillä +78...+84

Maaperä on GTK:n maaperäkartan perusteella hiekkaa.

Pohjavesi

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Alueelta ei ole tarkkoja tietoja pohjavedenpinnan tasosta. Vuoden 2012 Pohjaveden geologisen rakenteen selvityksen mukaan satama-alueella on pohjaveden pinnan taso alle +80 mpy. Ennen tontille rakentamista voi olla tarpeen selvittää pohjaveden korkeustaso.

3.1.4 Rakennettu ympäristö



Kaava-alueen rakennettu ympäristö on kerroksellista ja alueella on rakennustypologialtaan erilaisia rakennuksia.

Alueen vanhin rakennus on osittain 1800-luvulla rakennettu puinen asuinrakennus. Kylpylän kaksi rakennusta, päärakennus eli vesihoitorakennus sekä kuivahoitorakennus on molemmat rakennettu 1931.



Laiturirakennelmat satamaan ja makasiinirakennus tehtiin 1906-07. Satamamakaasiini muutettiin kahvilaksi vuonna 1984 ja sitä laajennettiin v. 2004. Satama-aukio kunnostettiin vuonna 2004 ja alueella olevassa kompassissa on Heinolan kansallisen kaupunkipuistonimityksen (6.5.2002) merkinä graniittilaatta. Satama-alue on päällystetty ja jaettu osiin erilaisilla pinnoitteilla ja korkoeroilla.



Kylpyläaikaan puistossa oli jo Rantapaviljonki (rak.1895). Vanha rantapaviljonki purettiin vuonna 1975. Nykyinen RantaCasino rakennettiin samalle paikalle vuonna 1990.



Kaava-alueen rakennuksia ja rakennettua ympäristöä on esitelty kattavammin rakennusinventoinnissa ja rakennushistoriallisessa selvityksessä sekä Heinolan puistoselvityksessä.

Kylpylänpuisto

Kylpylänpuiston, tenniskenttien ja sataman paikalla on aiemmin ollut markkina-alue. Puiston rakentaminen alkoi kylpylän rakentamisen yhteydessä ja aluetta alettiin kutsua kylpyläpuistoksi kylpylän valmistuttua 1892. Vuonna 1905 osa tyhjistä markkina-alueesta osoitettiin pallokentäksi. Tenniskentät rakennettiin 1920. Tenniskentillä ei ole enää aitoja ja kentän pintakin on huonokuntoinen.

Kylpylänpuisto on nykyään välttävissä kunnossa. Tenniskenttäalue kaipaa kunnostusta ja puiston puusto on ajan myötä harventunut. Rantapuiston reunalla on kaupungin vierasvenelaiturit. Kulkuyhteydet Rantacasinolle eivät ole toteutuneet täysin voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Uimaranta

Uimaranta-alueella on paljon historiallisia arvokkaita ominaispiirteitä. Alue on aina ollut aidattu. Alueella on aiemmin ollut enemmän toimintoja, nykyisin alueella on pukuhuonerakennus ja rantaosa. Uimarannan alkuperäinen vuonna 1931 rakennettu kahvikioski on edelleen olemassa, joskin se on huonokuntoinen. Pukuhuonerakennus on rakennettu 1987 ja pumppaamorakennus ennen vuotta 1945. Myös pumppaamorakennusta tulisi kunnostaa.

**Palvelut**

Suunnittelualue on keskustan kaupallisen alueen välittömässä läheisyydessä. Alueella on satamapalveluita, kaksi ravintolaa sekä rantsauna.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella on kaksi ravintolaa. Alueen yritykset työllistävät sesonkiaikaan noin 10 henkilöä. Alueen välittömässä läheisyydessä kaupungin keskustassa on runsaasti työpaikkoja.

Liikenne

Kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on toimintoja ja palveluita, jotka tuottavat kesäisin melko runsaasti liikennettä. Kesäteatteriin saapuvat linja-autot pysäköivät Kymenkartanonkadulla ja Kauppakadun varressa tenniskenttien kohdalla. Linja-autot käyvät usein myös satama-alueella kääntymässä ympäri. Maaherrankatu syöttää liikennettä satamaan ja uimarannan pysäköintialueelle. Pysäköintialue hallitsee rantamaisemaa ja itse satama-alueen liikennejärjestelyt ovat sekavat. Uimarannan huoltoliikennöinti tapahtuu kävely- ja pyörätietä pitkin Maaherrankadulta.

Kaava-alueeseen rajautuu valtion ylläpitämä julkinen vesiväylä. Heinolan kaupungin henkilöliikennesatama on kaava-alueella. Alueen rantaan, rantakasinon viereen sijoittuu kaupungin vierasvenelaituri. Satamassa on veneilijöitä palveleva polttoaineen jakeluasema.

Vanhan sahan rannassa on pienvenepaikkoja sekä kaupungin omistama venelaituri astetta isommille veneille. Rannassa on myös kaupungin keskusta-alueen ainut veneiden vesillelaskupaikka.



Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kylpylän alueen arvoja on käsitelty valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventoinnissa sekä asiantuntija-arviona rakennushistoriallisessa selvityksessä. Puistoympäristön arvoja on lisäksi arvioitu Heinolan puistoselvityksessä.

Kylpylärakennuksilla on rakennushistoriallisia, kulttuurihistoriallisia ja arkkitehtonisia arvoja.

Pikkukaupungin kaupunkikuvalle luonteenomainen vehreys on perustunut sekä puistoihin että yksityisten asuintontteihin. Kylpyläkorttelin nykyiset istutetut alueet ovat osittain säilyneet 30-luvulta saakka.

Tontilla vielä jäljellä oleva puurakennus edustaa Heinolan kaupungin puutalohistoriaa. Se oli alun perin yläalkeiskoulun rehtorin B.E.H. Schildtin asuintalo.

Tenniskenttien alue muodostettiin pallokentäksi 1905, aidatut tenniskentät rakennettiin 1920-luvulla. Alueen pitkä historia pallopelien paikkana on osa arvokasta kulttuurihistoriaa.

Satama rakennuksineen on vesistömaiseman merkittävä kiintopiste.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

Valtaosa suunnittelualueesta sijoittuu valtakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön, Heinolan Perspektiivi, alueelle.

**Kansallinen kaupunkipuisto KKP**

Heinolan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu 6.5.2002. Kaava-alue kuuluu lähes kokonaan kansalliseen kaupunkipuistoon.

**Maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt MARY**

Kaava-alue kuuluu maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin.



Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Tekninen huolto ja erityistoiminnot, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella sijaitsee Heinolan kaupungin henkilöliikennesatama ja kaupungin vierasvenelaituri.

Suunnittelualue on liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon, johon on liitetty myös septitankin tyhjennyspisteet.

Sataman jakeluaseman polttoaine varastoidaan maanalaisessa säiliössä, ja jakelualueen ja täyttöpaikan pintavedet viemäroidään öljyn- ja bensiininerottimen kautta sadevesiviemäriin. Polttoaineen jakelupisteen hulevedet johdetaan erottimen kautta hulevesiviemäriin ja säiliön alueen hulevedet johdetaan erottimen kautta jätevesiviemäriin.

Säiliöauto käy veneilykauden aikana 3-4 kertaa kuukaudessa täyttämässä maanalaiset polttoainesäiliöt. Jakeluasema on rekisteröity, ja merkitty ympäristönsuojelun tietojärjestelmään pohjavesialueeseen kuulumattoman jakeluaseman vaatimusten mukaisesti.

Melua kaava-alueella aiheuttaa jonkin verran veneliikenne. Veneitä koskee nopeusrajoitus. Alueella järjestetään kesäteatterin lisäksi myös muita tapahtumia.

Alueella ei ole muita ympäristöhäiriöitä.

Sosiaalinen ympäristö

Alue on keskeistä kaupungin keskustan virkistys- ja tapahtuma-alueita.

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella on kattava yhdyskuntatekninen verkosto.

3.1.5 Maanomistus

Koko suunnittelualueen maapohja on kaupungin omistuksessa.

Korttelin 35 tontti 3 on vuokrattu RantaCasinon rakennuksen omistajalle 31.12.2045 asti. Ravintolan ulkoterasialueen kevytrakenteinen laajennus on rakennettu osittain yleiselle alueelle 1L400. Tästä on tehty erillinen vuokrasopimus kiinteistön omistajan kanssa.

Satama-alueella sijaitsevan polttoaineen jakeluaseman toimintaan liittyvät alueet (tankkaus ja säiliöiden täyttöpaikka) vuokrataan yrittäjälle vuosi kerrallaan. Myös muu veneilyä palveleva toiminta on sallittua.

Heinolan kaupunki omistaa Kahvila Tyyrpuurin maapohjan ja rakennuksen ja vuokraa sitä ravintolayrittäjälle. Rakennuksen kerrosala on 105 m².

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

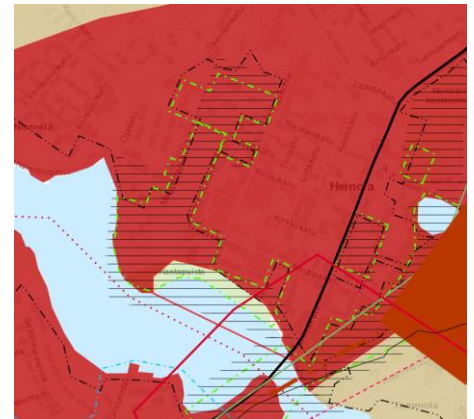
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti pyritään edistämään elinympäristön toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttämällä taajamia. Yhdyskuntarakenteen kehittämisessä pyritään vähentämään liikennetarvetta ja edistämään joukkoliikenteen edellytyksiä. Edelleen tavoitteiden mukaisesti pyritään kehittämään keskusta-alueita monipuolisina palvelujen, asumisen ja vapaa-ajan alueina. Rakennetun ympäristön laadukkaalla kehittämisellä pyritään edistämään kulttuuriympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta.

Kaava-alueita koskee myös valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön tavoitteet siten, että sen arvot turvataan.

Päijät-Hämeen maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan 10.3.2017. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C), Heinolan seutukeskus. Alueella on kulttuuriympäristön arvoja.



Strateginen yleiskaava

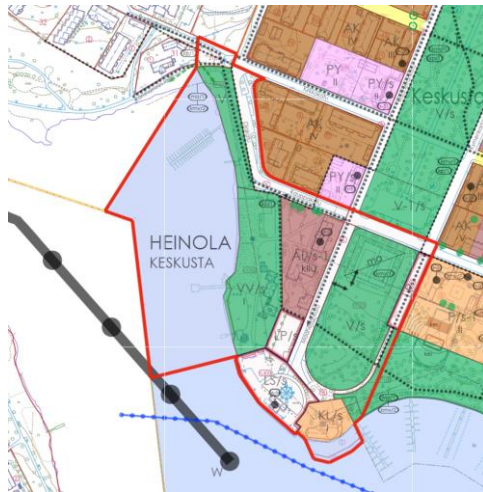
Asemakaavan muutosalue sijoittuu 23.8.2016 lainvoiman saaneen Heinolan strategisen yleiskaavan keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueelle. Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu ja myymälätiloja.

Heinolan ydinkeskustan osayleiskaava 2020

Osayleiskaavassa määrätyt alueiden käyttötarkoitukset ovat:

Kylpyläkortteli (AL/s-1), asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue, jolla ympäristö säilytetään. Suunnittelumääräys: Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja että alueen puusto säilyy mahdollisimman hyvin. Satama-alueen rakentamismääräys: Alueelle voidaan rakentaa alueen käyttöön liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Rantakasinon korttelialue

on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Osayleiskaavassa on huomioitu r-merkinnällä (rakennushistoriallisesti merkittävä kohde) kylpylän päärakennus ja satamamakasiini. Tenniskenttäalueen alle on yleiskaavassa osoitettu maanalainen tila.



Asemakaava

Entisen kylpylän tontilla voimassa olevan asemakaava Ak548 on hyväksytty 26.11.1998. Tontin käyttötarkoitus on K-7, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa majoitus-, ravitsemus- ja kuntoutustoimintaan kuuluvia tiloja sekä enintään kaksi asuinhuoneistoa sellaista henkilökuntaa varten, jonka jatkuva paikallaolo on välttämätöntä.

Satama-alueella ja rantakasinon kiinteistöllä sekä osalla Rantapuistoa on voimassa asemakaava Ak533, joka on saanut lain voiman vuonna 2001. Rantakasinon tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja satama satama-alueeksi (LS). Tontilla on rakennusoikeutta tehokkuusluvulla osoitettuna $e=0.20$. Tontin koko on 2700 m² eli rakennusoikeus on 540 kerros-m². Satama-alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta, mutta kaavan yleisissä määräyksissä lukee, että alueelle saa rakentaa vesiliikenteen tarvitsemia rakennuksia ja rakennelmia kuten esim. varastorakennuksia, kuormauslaitteita, laiturirakennelmia sekä polttoainejakeluaseman.

Kylpylänpuiston alueella on voimassa vuonna 1989 hyväksytty asemakaava 474/A.

Kylpyläkorttelin, tenniskenttien ja Kymenkartanonkadun alueella on voimassa vuonna 1998 hyväksytty asemakaava 548/Akm. Asemakaavalla on Kymenkartanonkadulle osoitettu 14 autopaikkaa Korttelin 1 tontin 5 käyttöön (Kylpyläkortteli) ja mahdollistettu maanalaisen pysäköinnin rakentaminen tenniskenttien alle. Kylpyläkortteliin on osoitettu yksi tontti, jonka rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e=0,85$ eli rakennusoikeus on 5500 kerros-m². Kylpylän päärakennus (vesihöyrytorakennus) on suojeltu merkinnällä sr-1, *rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus tai rakennelma. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.*

Uimaranta-alueella ja Vanhan sahan rannassa on voimassa asemakaava Ak250 vuodelta 1978. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Voimassa oleva asemakaava on selostuksen liitteenä.

Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Heinolan kaupungin maankäyttöosaston kiinteistö- ja mitausyksikön ylläpitämää vektorimuotoista pohjakarttaa.

Rakennuskiellot

Aluetta ei ole määrätty rakennuskieltoon kaavan laatimisen ajaksi.

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE, 2005
- Heinolan rakennusinventointi - päivitys ja täydennyssuunnitelma, Selvitystyö Ahola, 2014
- Heinolan kansallisen kaupunkipuiston perusselvitykset, 2006
- Heinolan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelma, 2007
- Heinolan kylpylä, Rakennushistoriaselvitys, Selvitystyö Ahola, 2021
- Heinolan keskusta-alueen puistoselvitys, Loci Maisema-arkkitehdit, 2022
- Maaherrankatu 1B, Rakennus 1, Kuntotutkimus, WSP 2018
- Maaherrankatu 1B, Rakennus 2, Kuntotutkimus, WSP 2018
- Maaherrankatu 1B, Rakennus 3, Kuntotutkimus, WSP 2018

Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin on mahdollisuus tutustua Heinolan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarkoitus on kaupungin omistaman alueen kehittämismahdollisuuksien tutkiminen ja uudisrakentamisen mahdollistaminen. Sataman ja rantakasinon osalta on ollut vireillä oma kaavamuutosprosessi, joka yhdistetään Kylpylänrannan kaavaan.

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) ja Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Alueen rakennetun kulttuuriympäristön suojelu tulee ratkaista asemakaavalla. Voimassa olevat asemakaavat eivät ole kaikilta osin ajan tasalla.

Nykyisin ranta-alueen pysäköinti nojaa kylpylän tontilla sijaitsevaan pysäköintialueeseen. Jotta tontti voidaan ottaa rakentamiskäyttöön, tulee yleistä pysäköintiä mahdollisuuksien mukaan lisätä lähiympäristössä.

Satamaan ja uimarannalle rakennetut rakennukset ja rakenteet sekä mahdollinen uusi rakentaminen näille yleisille alueille mahdollistetaan asemakaavalla. Nyt esim. rantasauna on rakennettu viiden vuoden määräaikaisella luvalla vuonna 2020.

RantaCasinon tontin osalta on sovittu tehtävän korjaus voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuteen. Alueen kaavamuutoksessa vuonna 2001 pienennettiin tonttia. Samalla väheni rakennusoikeus, koska se oli määritelty tehokkuuslukuna suhteessa tontin pinta-alaan. Rakennusoikeuden määrää ei ollut tarkoitus pienentää. Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus $e=0,20$ (540 kerros-m²). Aiempi kaava isommalla tontilla $e=0,20$ (662 kerros-m²).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Kylpyläkorttelin rakennukset ovat Heinolan kaupungin omistuksessa, mutta kaupunki on niistä luopumassa. Ennen rakennusten myyntiä tehdään asemakaavaan tarpeellisia muutoksia.

Elinvoimalautakunta päätti Kylpylänrannan asemakaavan aloittamisesta 26.5.2021 § 38.

Korttelin 35 tontin numero 3 kiinteistön (Rantacasino) vuokraoikeuden haltija on tehnyt kaavamuutosanomuksen 3.9.2008, jossa hän pyytää oikaisemaan vuoden 2001 kaavamuutoksessa epähuomiossa tapahtuneen tontin rakennusoikeuden vähennyksen sekä samalla lisäämään rakennusoikeutta siten, että rakennukseen voidaan toteuttaa matkailijoita palveleva saunaosasto sekä terrassin laajennus, jonka tulisi olla myös tarpeen mukaan rajattavissa ulkoilmasta.

Rantakasinon kaavamuutos oli päätetty aloittaa 6.8.2013 (Tekninen lautakunta). Kaavamuutos oli edennyt ehdotusvaiheeseen. Rantakasinon kaava yhdistettiin Kylpylänrannan kaavahankkeeseen elinvoimalautakunnan päätöksellä 16.8.2023.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaava-alueen sijoittuminen pääosin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ja kansallisen kaupunkipuiston alueelle antaa tavoitteeksi kaupunkiympäristön arvojen säilyttämisen sekä täydennysrakentamisen sopeuttamisen ympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin.

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Heinolan strateginen yleiskaava sekä Heinolan ydinkeskustan osayleiskaava.

Suunnittelualue sijoittuu strategisen yleiskaavan keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueelle.

- Kylpyläkortteli on osoitettu yleiskaavassa Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AL/s-1). Suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on kortteliin osoitettu kllu.
- Kylpylän päärakennukseen on osoitettu kohdemerkintä r-1, rakennushistoriallisesti merkittävä kohde. Suojelumääräys: Vanhan kylpylaitoksen päärakennus ympäristöineen tulee säilyttää.

- Nykyinen pysäköintialue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (LP/s). Tenniskenttien alueelle on osoitettu maanalainen pysäköintialue.
- Ranta on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma/1). Suojelumääräys: Maakunnallisesti arvokas Jyrängönvirran kulttuuriympäristö ja maisemakokonaisuus tulee säilyttää.
- Ranta on osoitettu myös kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi (kmv/2). Suojelumääräys: Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö Jyrängön kulttuurimaisema tulee säilyttää (Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, valtioneuvoston päätös 30.11.2000).

Kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätöksessä määrätään, että kylpylän korttelia koskeva asemakaava tulee päivittää ja lähtökohtana tulee olla pyrkimys rakennusten säilyttämiseen.

Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmasta sekä Puistonselvityksestä nostettuja tavoitteita ja pohdittavia häiriötekijöitä:

- Entisen Heinolan Kylpylaitoksen korttelin kehittäminen ja alueen luonteen säilyttäminen.
- Kaupungin keskustan puistojen historiallisten ominaislaatuja korostaminen.
- Pysäköintialue sijaitsee rannassa hienolla paikalla entisen kasvitarhan päällä ja häiritsee rantanäkymiä.
- Uimarannan suljetut portit.
- Tenniskentät ovat poistettu käytöstä ja alue on huonokuntoinen.
- Kylpylänrannan puuaita on ränsistynyt.
- Kylpylänpuiston kasvillisuudelle tulisi laatia uusimissuunnitelma.

Kylpylän rakennusten kuntoselvitykset:

- Rakennuksissa on runsaasti korjaustarpeita.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Viranomaisten aloitusvaiheen tavoitteet on käyty läpi viranomaisyhteistyö -luvussa. Rantakasinon osalta on Ympäristöministeriön puolesta toivottu, ettei ravintolan tontille mahdollistettaisi asumista. Toive liittyy kansallisen kaupunkipuiston tavoitteistoon.

4.4 Aloitusvaihe

4.4.1 Osalliset

Kaavahankkeen osalliset käyvät ilmi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, joka on selostuksen liitteenä 1.

4.4.2 Vireilletulo

Kaava on tullut virallisesti vireille kuulutuksella 5.6.2021 Itä-Häme -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 4.6.2021. Rantakasinon lopetettu kaavahanke (681/Akm) oli tullut vireille 19.9.2013.

4.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on kuvattu kaavamuutoksen laatimisvaiheet sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen. Vireilletuloaineisto (OAS) on ollut nähtävänä 5.6.2021 alkaen.

4.4.4 Aloitusvaiheen palaute

Kaavan vireilletulovaiheessa Alueellinen vastuumuseo, Lahden museot lausui osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausunnossa nostettiin esiin seuraavia asiakokonaisuuksia:

Arkeologinen kulttuuriperintö:

- Muinaisjäännöksistä ei ole ajantasaista tietoa. Huomioiden alueen historian, on vedenalaisten muinaisjäännösten olemassaoloa pidettävä mahdollisena. Museo edellyttää muinaisjäännösten inventointia kaavamuutoksen ranta-alueella ja vesialueella, jos niille suunnitellaan nykyistä poikkeavaa maankäyttö /vesialueen käyttöä, kuten rakentamista.

Rakennettu kulttuuriympäristön ja maisema:

- Kylpylän päärakennus ja kuivahoitorakennus puisto- ja ympäristöineen ovat valtakunnallisesti harvinainen esimerkki aikakautensa kylpyläkulttuurista.
- Asemakaavoituksessa on otettava huomioon Heinolan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa puistolle asetetut toimenpiteet ja tavoitteet.
- Heinolan keskustan yleiskaava ohjaa rakennusten lisäksi ympäristön säilyttämiseen.
- Rakennuksista tehdyt kuntotutkimukset osoittavat, että rakennusten korjaustarve on osin laaja, mutta rakennuksia ei voi pitää korjauskelvottomina. Rakennukset voi lähtökohtaisesti korjata niin, että niiden ominaispiirteet säilyvät.

Kaavan vireilletulovaiheessa saatiin myös yksi mielipide. Mielipiteessä painotetaan sitä, että kaavan pitäisi edetä olemassa olevin toimijoiden toiveiden mukaisesti. Vierasveneilijöille toivotaan yöpymismahdollisuutta uimarannan pohjoispuolelle.

4.4.5 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta on pidetty viranomaisneuvottelu kaavan vireilletulovaiheessa 9.12.2022, koska kaavan laadintaan liittyy sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaupungin ja Hämeen ELY-keskuksen kesken tulee järjestää.

Rantakasinon asemakaavahankkeesta aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 17.6.2014 ja ehdotusvaiheen neuvottelu 11.6.2015.

Kylpylänrannan neuvottelussa todettiin, että kaavoituksessa tulee huomioida:

- Kaava-alueella on oleellista kulttuuriympäristöä
- Liikenteen järjestelyt ratkaistava, myös pysäköinti
- OAS:iin tehtäviä täydennyksiä:
- Kuvaus valtakunnallisista arvoista ja kaupunkipuiston perustamispäätöksen ohjausmerkityksestä.

- Liikenne, kaupunkikuva ja hulevedet
- Muutoksen kaupunkikuvalliset vaikutukset
- aineistoa, jolla tarkastella eri vaihtoehtojen aiheuttamia vaikutuksia (erityisesti purkamisten vaikutukset)
- Kaavahankkeessa on erityisen ongelmallista, että investoritahon viitesuunnitelmassa on esitetty kylpylän kuivahoitotilakunnus purettavaksi. On arvioitava vaikutuksia sekä mitä arvojen häviämistä mahdollinen rakennuksen purkamisen aiheuttaisi.
- Keskustan osayleiskaavan ohjaa ympäristön säilyttämiseen.
- Kaupunkikuvallinen vaihtoehtojen tarkastelu on keskeistä.
- Kaavatyössä on alueen arvojen merkittävyyden vuoksi edellytettävä vaihtoehtojen kaavaluonnosten laatimista ja arviointia.
- Vaihtoehtojen arviointi kaavoitusvaiheessa tuo turvaa myös rakennusten ostajalle (lainsäädännön velvoitteet toteutuvat ja hyväksyttävälle kaavaratkaisulle saadaan perusteet).
- Kulttuurihistoriallisesti merkittävän ympäristön säilyminen luonteeltaan väljänä on lähtökohtaisesti luontevaa.

Rantakasinon viranomaisneuvotteluissa on nostettu esiin seuraavat pääkohdat:

- Alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymiseen tulee kiinnittää huomiota. Ympäristöministeriön puolesta esitettiin toive, että asunnon rakentamismahdollisuutta ei osoitettaisi rantakasinon tontille.
- LS-1 alueelle tulee osoittaa rakennusoikeus.

Asemakaavasta pyydetään viranomaislausunnot kaavan luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu myös kaavan ehdotusvaiheessa.

4.5 Luonnosvaihe

4.5.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Rakennushistoriaselvitys, kuntoselvitykset, puistoselvitys ovat olleet pohjana alueen arvojen määrittelytyössä. Entisen kylpylän tonttia rakennuksineen ollaan myymässä ja tältä osin kaavassa huomioidaan ostajatahon toiveet säilytettävien rakennusten ja lisärakentamisen suhteen.

Asemakaavan ratkaisua on haettu kaavan luonnosvaiheessa laatimalla useita vaihtoehtoisia maankäyttöratkaisuja etenkin koskien kylpylän tonttia. Luonnosvaiheessa tavoitteena on ollut maanomistajan ja rakentajan toiveiden mukaisesti mahdollistaa kuivahoitotilakunnus tilalle ja tontin tyhjille osille uudisrakentamista. Uudisrakentaminen on ollut kylpylätontin ensimmäisissä vaihtoehtoisissa osittain liikerakentamista, mutta ajatukset ovat kehittyneet asuinkorttelikonaisuuden muodostamisen suuntaan.

Tutkituista suunnitteluvaihtoehtoisista valittiin tämän tavoitteen mukainen kaavaratkaisu valmisteluvaiheessa nähtäville asetettavaksi.

4.5.2 Vaihtoehtotarkastelu

Kylpylän tontin kehityssuuntaa koskien muodostettiin kaavan valmisteluvaiheessa seuraavat alustavat vaihtoehdot. Vaihtoehdot eroavat toisistaan lähinnä rakennusten sijoittelun ja massoittelemuksen osalta sekä kuivahoitotilakunnus säilyttämisen osalta.

Vaihtoehto 1

Kylpylätontilla suojellaan päärakennus, kuivahoitola ja asuintalo. Tontille mahdollistetaan kahden pienkerrostalon rakentaminen siten, että rakennusten suuntaus ja massoittelu noudattavat ruutukaavan suuntia. Yleinen pysäköinti siirretään satama-alueelle. Uudisrakennukset ovat kolmikerroksisia.



Vaihtoehto 2 (Valmisteluvaiheen kaavaratkaisun lähtökohta)

Kylpylätontilla suojellaan päärakennus ja asuintalo. Tontille mahdollistetaan kolmen kolmikerroksisen pienkerrostalon rakentaminen. Rakentamisen massoittelu sovitaan tontin muotoihin siten, että alueelle muodostetaan mielenkiintoisia kaupunkitiiloja. Yleinen pysäköinti siirretään satama-alueelle.



Vaihtoehto 3

Kylpylätontin maankäyttö ratkaistaan noudattaen tarkoin yleiskaavaa ja kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätöstä. Kaikki rakennukset suojellaan ja nykyinen pysäköintialue kaavoitetaan yleiseksi pysäköintialueeksi. Tontille ei osoiteta rakennusoikeutta uudisrakentamiselle tai osoitetaan rakennusoikeus yhdelle pienkerrostalolle Kauppakadun varteen.



Vaihtoehto 4

Kylpylätontilla suojellaan päärakennus ja asuintalo. Kuivahoit rakennusta ei suojella, mutta kaavamääräyksillä osoitetaan rakennusoikeus ja rakennusala kuivahoit rakennuksen säilyttämistä suosivaksi. Kaavamääräys sallii kuivahoit rakennuksen kohdalle vain pysäköinnin ja pihatoimintojen sijoittamista, jos nykyinen rakennus puretaan. Osoitetaan rakennusoikeus kahdelle uudisrakennukselle. Yleinen pysäköinti siirretään satama-alueelle.



4.5.3 Luonnosvaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset:

Vaihtoehto 1

- Kylpylän päärakennus ja asuinrakennus kunnostetaan ja alueelle rakentuu vetovoimaisen asuinkortteli. Jos kuivahoitorakennusta ei kunnosteta ja saada käyttöön, on asuinympäristön keskellä autiotalo, jolla on negatiivinen vaikutus elinympäristöön. Jos taas kuivahoitolalle löytyy käyttöä ja se kunnostetaan, on alue jatkossa elävä.
- Kauppakadun varteen sijoittuva asuintalo peittää toisella puolella katua olevalta kerrostalolta avautuvia näkymiä.

Vaihtoehto 2

- Kylpylän päärakennus ja asuintalo kunnostetaan ja alueelle rakentuu vetovoimaista pienkerrostaloasutusta ja palveluita. Elinympäristö paranee nykyisestä.
- Kauppakadun varteen sijoittuva asuintalo peittää tässäkin vaihtoehdossa näkymiä.

Vaihtoehto 3

- Kaupunkiympäristö säilyy nykyisellään ja rapistuu hiljalleen. Kaupungin omistamat entisen kylpyläkorttelin rakennukset ovat jatkossa todennäköisesti tyhjillään ja rapistuvat entisestään, koska kaupungilla ei ole rakennuksille käyttöä ja niiden kunnostamiseen ei osoiteta rahaa. Elinympäristön laatu heikkenee.

Vaihtoehto 4

- Kaava mahdollistaa uuden asuinrakentamisen houkuttelevalle paikalle tiivistäen kaupungin keskustan kaupunkiympäristöä. Riskinä on, että kuivahoitorakennus jätetään rapistumaan ja tyhjilleen.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset:

Vaihtoehto 1

- Jos kaikki vanhat rakennukset saavat käyttötarkoituksen ja kunnostetaan, ovat ilmastovaikutukset positiiviset. Täydennysrakentaminen sijoittuu kaupungin keskustaan tiivistäen kaupunkirakennetta.
- Hulevesien määrä lisääntyy.

Vaihtoehto 2 ja vaihtoehto 4

- Purettavan rakennuksen osalta aiheutuu ilmastovaikutuksia.
- Hulevesien määrä lisääntyy. Uudisrakentamisen yhteydessä on kuitenkin mahdollista tehdä ratkaisuja hulevesikuormituksen tasaamiseksi.

Vaihtoehto 3

- Pinnoitetun alueen määrä kaava-alueella ei lisäännä. Hulevesien käsittelyä voidaan parantaa pysäköintialueella tai satama-alueella.

- Uusi asuminen toteutuu Heinolassa mahdollisesti muualla. Muiden mahdollisten alueiden toteuttamisella voi olla merkittävämmät vaikutukset, jos esim. rakentaminen toteutuu luontoalueille.
- Purkamisen aiheuttamaa ilmastovaikutusta ei synny.

Taloudelliset vaikutukset:**Vaihtoehto 1**

- Kaavaratkaisu nojautuu suuresti nykyisten rakennusten käyttöön myös taloudellisesti.

Vaihtoehto 2

- Kaavaratkaisu tukee korttelin uudistamista ja houkuttelee investointeja. Kaava mahdollistaa kuivahoitorakennuksen purkamisen. Rakennukseen ei tarvitse keinotekoisesti etsiä sopivaa käyttötarkoitusta.
- Kustannuksia syntyy kaupungille satama-alueen pysäköintialueen rakentamisesta.

Vaihtoehto 3

- Kaupunki joutuu ylläpitämään tyhjiin olevia rakennuksia tai toteuttamaan rakennusten korjaukset ja sijoittamaan rakennuksiin omia toimintojaan. Toimintojen siirtäminen aiheuttaa mahdollisesti muualla tyhjilleen jäävien rakennusten purkamista.

Vaihtoehto 4

- Uudisrakentamisen rakennusoikeus voi jäädä niin vähäiseksi, ettei kiinteistö kiinnosta sijoittajia.
- Kustannuksia syntyy kaupungille satama-alueen pysäköintialueen rakentamisesta.

Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset:**Vaihtoehdot 1 ja 2**

- Kylpyläkortteliin jää viheraluetta jonkin verran nykyistä vähemmän.
- Vaihtoehdossa 1 kuivahoitorakennus säilyy.

Vaihtoehto 3

- Nykyinen kasvillisuus alueella voidaan pääosin säilyttää.
- Alueen mahdolliset lepakoiden levähdyspaikat säilyvät, mikäli niiden pääsy rakennuksiin mahdollistetaan myös jatkossa.

Vaihtoehto 4

- Alueen viherrakenne supistuu jonkin verran, mutta sitä voidaan korvata lisäämällä kasvillisuutta purettavan kuivahoitorakennuksen kohdalle.
- Jos kuivahoitorakennus puretaan, menetetään mahdollisesti rakennuksessa sijaitsevat lepakoiden piilopaikat.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset

- Satama-alueen liikennöintiä on mahdollista parantaa kaikissa alustavissa luonnosvaihtoehdoissa. Kaavan myötä liikenteen määrä lisäytyy nykyiseen verrattuna, jos tyhjiällä oleviin rakennuksiin tulee toimintoja ja alueelle toteutuu myös uudisrakentamista.

Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

- Vaihtoehdot, joissa kuivahoitorakennus puretaan vaikuttavat negatiivisesti kulttuuriperintöön. Myönteinen vaikutus on sillä, että kylpylän pääarakennus ja asuinrakennus otetaan käyttöön ja kunnostetaan.
- Uudisrakentamisen **vaihtoehdot 1 ja 2** täydentävät alueen rakennuskantaa runsaalla uudisrakentamisella. Vaihtoehdossa 2 rakennukset ovat kompaktimpia ja jättävät rakennusten väliin enemmän tilaa siten, että näkymiä säilyy. Samalla muodostuu vinojen suuntien ansiosta mielenkiintoisia kaupunkitiloja ja uusi näkymärajauksia. Vaihtoehto 1 istuu ruutukaavakaupungin suuntiin paremmin, mutta sulkee enemmän maisemia. Vaihtoehto 1 kuitenkin säilyttää molemmat kylpylärakennukset, joten kulttuuriympäristön arvot säilyvät paremmin.
- Jos kortteliin rakentuu vain yksi uusi asuintalo, kuten **vaihtoehdossa 3**, on uudisrakennuksen sijoittuminen Kauppakadun varteen epäluontevaa. Kulttuuriympäristön suojelemisen ja kaupunkinäköjen kannalta nykyinen pysäköintialue olisi parempi uudisrakentamisen paikka.
- Jos kuivahoitorakennus puretaan, kuten **vaihtoehto 4** mahdollistaa, eikä sille kohtaa rakenneta uutta rakennusta, jää korttelirakenteeseen tyhjä kohta. Uudisrakennukset olisivat tässä tapauksessa Kauppakadun varressa ja nykyisellä pysäköintialueella ristiriitaisessa sijainnissa kaupunkiympäristön laadun kannalta.

Kaavaluonnos pohjautuu alustavaan vaihtoehtoon 2, jossa mahdollistetaan entisen kylpylän tontille kolmen uuden pienkerrostalon rakentaminen. Alustavaan vaihtoehtoon on kuitenkin lisätty määräys, jonka mukaan kuivahoitorakennus osoitetaan kaavamääräyksellä sr/ur eli rakennuksen saa purkaa vasta, kun tilalle toteuttavalle uudisrakennukselle on rakennuslupa.

Määräyksellä pyritään turvaamaan rakennuksen purkamisen vain siitä syystä, ettei sillä tällä hetkellä ole käyttöä. Määräys mahdollistaa myös, että myöhemmin rakennukselle löytyykin käyttöä.

Kaavaratkaisulla halutaan välttää tilannetta, jossa uuden asumiskorttelin keskellä on rapistuva, tyhjiällä oleva rakennus. Tämä voisi olla todennäköistä, jos kaikki rakennukset suojeltaisiin.



Näkymä Möljänpuistosta kaava-alueelle, vaihtoehdot 1 ja 2

Yleisen pysäköinnin järjestäminen satama-alueella

Liikenteen toimivuus ja pysäköinnin järjestäminen on yksi kaavan keskeisistä suunnittelukysymyksistä. Rannassa on monenlaisia toimijoita ja käyttötarkoituksia, joten alueelle pitää järjestää sekä kaavan mukaista velvoitepysäköintiä että yleistä pysäköintiä. Kaavan suunnitteluvaiheessa tarkasteltiin erilaisia vaihtoehtoja satama-alueelle sijoittuvasta pysäköinnistä. Vaihtoehdoissa huomioitiin myös maisemallisia ja kaupunkikuvallisia näkökulmia.



Ve A: Satamaan sijoitetaan pysäköintiä säilyttäen kaupunkikuvalliset näkemäakselit ilman, että autot hallitsevat maisemaa, sekä sataman kompassirakennelma. Autopaikkoja 15, mutta satamaan ei jää juurikaan tilaa muulle liikennöinnille.



Ve B: Satamaan sijoitetaan pysäköintiä säilyttään sataman kompassirakennelman pyöreä muoto. Kompassi kuitenkin siirretään. Autopaikkoja 27, mutta satamaan ei jää tilaa muulle liikennöinnille. Kävely on vaihtoehdossa hyvin huomioitu.



Ve C: Satamaan sijoitetaan pysäköintiä kompassirakennelman tilalle. Autopaikkoja 27, sataman toinen puoli säilyy tapahtuma-aukiona ja sataman yleisenä liikennöinti-alueena. Kävely on vaihtoehdossa hyvin huomioitu.

Tässä vaihtoehdossa tutkittiin korttelialueen veloittepaikoituksen sijoittamista kadun varteen. Tämä aiheuttaisi kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden heikkenemistä sekä vähentäisi yleisessä käytössä olevaa kadunvarsipaikoitusta merkittävästi.

4.5.4 Tarkastelu kuivahoitorakennuksen korjattavuudesta ja käyttötarkoituksen muuttamisesta:

Vuonna 1931 rakennetun, arkkitehti W.G. Palmqvistin suunnitteleman kuivahoitorakennuksen sekarungossa on käytetty puuta, savitiiltä ja betonia. Vesikate on savitiiltä ja julkisivu karkeaa roiskerappausta. Rakennuksessa on pystyhirret, jotka on osittain toteutettu vanhemman, palaneen kylpylärakennuksen säästyneistä hirsistä, lisäksi puuta saatiin olutpanimosta ja makasiineista, jotka purettiin korttelin eteläpäästä. Alinna on kaksi vaakahirsikertaa, jotka ovat osittain pehmenneet. Julkisivut on rapattu hirsien päällä olevan laudoituksen päälle. Alkuperäisissä julkisivuissa ei ollut rappauspintaa.

Runkoratkaisun, tilarakenteen ja runkosyvyytensä puolesta rakennus olisi muutettavissa asunnoiksi, toimistotiloiksi tai vaikka yhdistystaloksi. Rakennuksen ollessa puurakenteinen voisi haasteeksi kuitenkin muodostua mm. palo-osastoinnin vaatimat rakenteet esim. rakennuksen siipien nurkkien kohdalla.

Kellarikerros on hankala käytettävyydeltään ja korjattavuudeltaan. Kerros on vain osittain maanpinnan yläpuolella ja maanvarainen seinä on kosteusvaurioitunut. Kellarin seinärakenne on vaikea korjata etenkin toisen kerroksen siiven alla olevalta osaltaan. Ikkunoita on kellarissa vain yhdellä seinällä ja tällä kohtaa yleinen ja kesällä vilkas kevyen liikenteen väylä kulkee lähellä rakennusta. Kellarissa lattian korko on alemmalla tasolla kuin kevyen liikenteen väylä. Maaston muokkaaminen siten, että hulevedet johtuvat pois rakennuksesta aiheuttaisi pihalle kulttuuriympäristöön sopimattomia maastonmuotoja.

Ulkoarkkitehtuurissa on jäljellä paljon rakennuksen alkuperäisiä peruspiirteitä. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos aiheuttaisi todennäköisesti muutoksia sisätilojen lisäksi myös rakennuksen julkisivuun.

Vuonna 2018 tehdyn kuntotutkimuksen mukaan kuivahoitorakennuksessa on jo tuolloin ollut runsaasti korjattavaa. Peruskorjauskaan ei välttämättä toisi toivottavaa tulosta puhtaan sisäilman suhteen.

Seuraavat rakenteelliset ongelmat edellyttävät laajoja korjauksia/uudelleen rakentamista:

- maaperän kosteuden johtuminen alapohjan ja maanvaraisten seinien rakenteisiin, laajat mikrobivauriot
- betonirakenteisten ulkoseinien sisäpuolisen lämmöneristeen mikrobikasvusto, orgaaniset korkkieristeet
- välipohjarakenteen kosteusvauriot
- yläpohjan kosteusvauriot sekä puutteellinen lämmöneristys
- perusmuurin puutteellinen kosteuseristys ja salaojitus, maanpinnan korkeus-asema ja kallistusten ongelmat
- lattiarakenteiden bitumieristeet, jotka sisältävä suuria määriä PAH-yhdisteitä

Isona ongelmana on löytää rakennukselle käyttöä. Rakennuksen korjaaminen ilman käyttötarkoitusta on suunnittelullisesti todella vaikeaa ja taloudellisesti raskasta. Rakennuksessa on myös paljon vajaakäyttöistä, hankalasti käyttöön otettavaa tilaa

mm. kellarissa ja rakennuksen energiatehokkuus on erittäin heikko, mm. kellarikerroksen alapohjasta puuttuu eristeet. Keskisiiven ryömintätalaisesta alapohjarakenteesta puuttuu tällä hetkellä kokonaan tuuletus.

Korjauksella tulisi pystyä säilyttämään rakennuksen merkittävimpiä kulttuurihistoriallisia ja arkkitehtonisia arvoja. Rakennuksen julkisivun kunnostustarve on mittava, joten alkuperäisten materiaalien säilyttäminen on epävarmaa. Lisäksi julkisivujen osalta rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria on jo aiemmin muutettu, kun rapauspinnalla on peitetty julkisivujen yksityiskohdat.

Rakennuksen kokonaispinta-ala on 520 kerros-m² ja rakennusvuosi 1931.

Rakennuksen alkuperäinen käytön jatkumona olisi luontevaa muuttaa se esimerkiksi ikääntyneiden yhteisöllisen asumisen yksiköksi. Kaikki asumiseen liittyvät käyttötarkoitukset tarkoittaisivat kuivahoitokäytössä kuitenkin mittavia korjaus- ja muutostöitä. Etenkin sisätilojen muuttaminen asuinkäyttöön olisi vaativaa ja kallista. Korjaus- ja muutostyöt olisivat käytännössä laajuudeltaan uudisrakentamista vastaavia. Rakennuksessa on esimerkiksi vain neljässä kohtaa tällä hetkellä vesipisteitä ja koneellinen poistoilmavaihto on keskitetty samoin neljään kohtaan sijoitettuun poistoilmahormeihin, korvausilmaventtiilit puuttuvat kokonaan.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

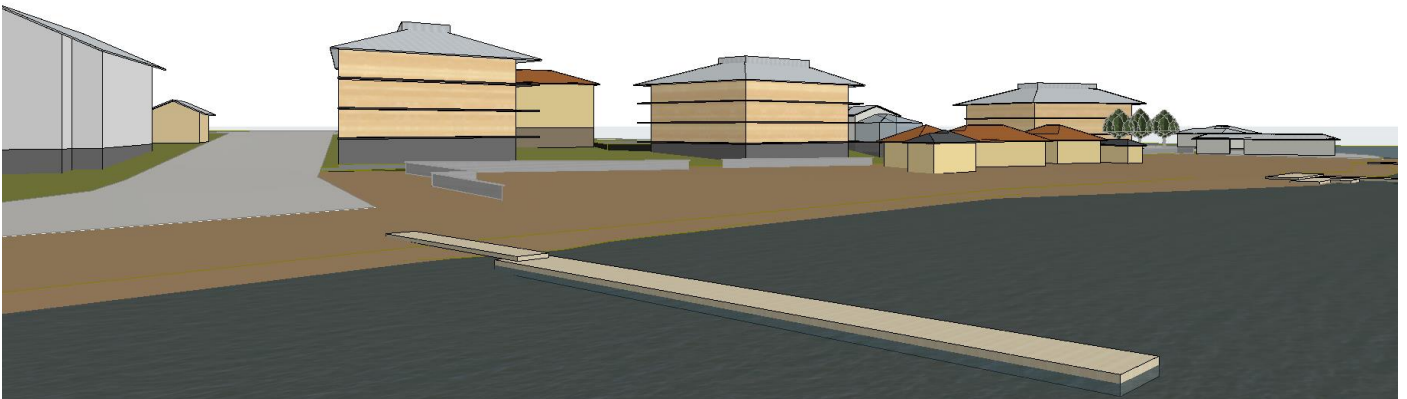
Entisen kylpylän alueelle muodostetaan tontti/tontteja asuinrakennuksille ja liikerrakennuksille. Korttelialueelle mahdollistetaan uudisrakentaminen siten, että kokonaisuudesta voi muodostua myös hotellikokonaisuus tai yhteisöllisen palveluasumisen korttelialue.

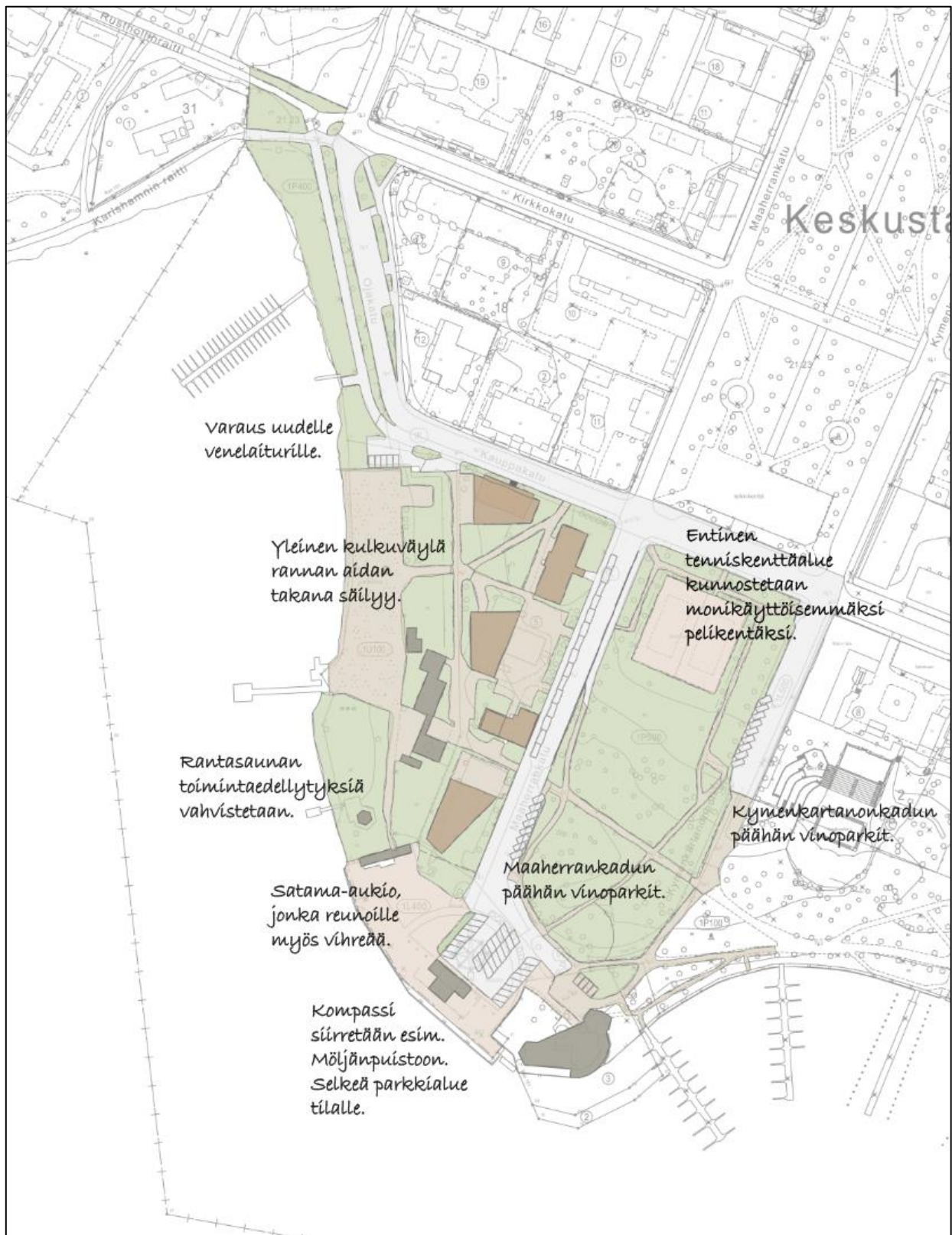
Vanhan sahan rannan puistoalue muutetaan asemakaavassa venevalkama-alueeksi ja mahdollistetaan myös pienen huolto-/palvelurakennuksen rakentaminen sekä uudet laiturit.

Uimarannalle ja satama-alueelle osoitetaan tarvittava rakennusoikeus. Nykyisten rakennusten lisäksi on rakennettavissa vähäisesti tilaa myös uusia toimintoja varten.

Rantakasinon tonttia laajennetaan nykyisen vuokra-alueen suuruiseksi ja rakennusoikeus tarkistetaan siten, että ravintolaa on mahdollisuus vähäisesti laajentaa.

Satama-alueelle osoitetaan pysäköintialue, satamassa sijaitseva kompassirakennelma siirretään toisaalle kansallisessa kaupunkipuistossa, esim. Möljänpuistoon.





5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutoksella osoitettavien kortteleiden ja muiden aluevarausten pinta-alat ja rakennusoikeudet jakautuvat seuraavassa suhteessa:

AL-korttelialueet:

Kylpylän päärakennus, n. 1000 kerros-m² rakennettu kerrosala. Mahdollistetaan ullakon käyttö, osoitetaan rakennusoikeudeksi 1200 kerros-m².

Puinen asuinrakennus, huoneistoala 120 m². Mahdollistetaan rakennuksen laajentaminen, osoitetaan rakennusoikeudeksi yhteensä 235 kerros-m².

Uudet asuinkerrostalot 3 x 1200 kerros-m².

Kokonaisrakennusoikeus 5035 kerros-m².

Korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 6037 m² eli korttelitehokkuus on $e=0,8$.

Kaavamuutos mahdollistaa uusien asukkaiden sijoittumisen alueelle. Uusia asuntoja voi tulla kaavan toteuttamisen myötä arviolta noin 100:lle hengelle.

Autopaikkojen tarve on noin 50 autopaikkaa, riippuen rakennusten käyttötarkoituksesta ja myös asuntojakaumasta.

LS-alue:

Satama-alueen rajoihin tulee pieniä muutoksia. Uusi pinta-ala on 3837 m². Rakennusoikeus alueella yhteensä 310 kerros-m².

KL/s-1-korttelialue:

Korttelissa on yksi tontti, jonka pinta-ala on 1969 m². Ravintolarakennus, 494 kerros-m² rakennettu kerrosala, rakennusoikeudeksi osoitetaan 600 kerros-m². Korttelitehokkuus on $e=0,3$.

VV/s-1 -alue:

Uimaranta-alueen pinta-ala kasvaa, kun pyöräväylä liitetään alueeseen. Uusi pinta-ala on 7837 m². Uimarannan rakennusten yhteen laskettu kerrosala on 407 k-m², rakennusoikeudeksi osoitetaan 540 kerros-m².

LV-alue:

Uusi rakennusoikeus 40 kerros-m².

5.1.2 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

5.2 Alueravaukset

5.2.1 Korttelialueet

Asuin- ja liikerakennusten korttelialueet AL/s-1

Korttelit 1 ja 38 osoitetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Alueelle sallitaan yhteensä kolmen asuinkerrostalon rakentaminen. Alueelle sallitaan myös majoitustoiminta sekä palveluasuminen.

Alueen arvojen vuoksi merkittävimmät rakennukset suojellaan.

Liikerakennusten korttelialue KL/s-1

Kortteli 35 osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi. Alueen autopaikoista voi osan sijoittaa satama-alueelle.

/s-1 merkintä korttelialueella tai yleisellä alueella tarkoittaa, että korttelialuetta rakennuksineen ja piha-alueineen tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinolan perspektiivi). Alueen kaikista rakennus-, toimenpide- ja maisematyölupaa vaativista muutos- ja korjaustoimista on pyydettävä Museoviranomaisen lausunto.

5.2.2 Yleiset alueet

Satama-alue LS/s-1

Satama-alueen rajaa korttelialueen suuntaan oikaistaan ja ravintolan vuokra-alue liitetään liikerakennusten korttelialueeseen.

Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 300 kerrosneliömetriä. Vanha satamamakasiini, joka on osa nykyistä kahvilarakennusta, suojellaan (sr).

Satama-alueen itäosaan osoitetaan pysäköintialue (p), jolle voi sijoittaa yleisen pysäköinnin lisäksi korttelin 35 velvoiteautopaikkoja.

Puisto VP/s-1

Kylpylänpuisto ja kaava-alueella oleva osa Rantapuistoa osoitetaan puistoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Tenniskenttien alue osoitetaan palloilualueeksi, alueelta poistetaan maanalaisen tilan rakentamismahdollisuus.

Venesatama-alue LV-1

Vanhan sahan rannan nykyinen veneranta osoitetaan venesatama-alueena. Vesi-alueelle saa rakentaa laitureita.

Puisto VP

Ojakadun varteen on suunniteltu hulevesiviemärin ylivuotopaikkaa. Ylivuoto ohjataan hulevesikosteikon kautta vesistöön.



Katualueet

Katualueisiin tulee vain vähäisiä muutoksia. Maaherrankadun rannan puoleista päätä laajennetaan aavistus puistoo888n päin kadunvarsipysäköinnin mahdollistamiseksi.

5.2.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen nykyisiin kaupungin toteuttamiin yhdyskuntateknisiin järjestelmiin joudutaan kylpyläkorttelin rakentumisen vuoksi tekemään joitakin muutoksia. Korttelin kulmalla olevalle pumppaamolle varataan kuitenkin alue nykyisellä sijainnillaan.

5.2.4 Tonttijako

Tällä asemakaava-alueella on osittain ohjeellinen ja osittain sitova tonttijako. Tonttijako ei liity asemakaavaan, vaan on erillinen.

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Voimassa oleva asemakaava osoittaa entisen kylpylän korttelin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Rakennukset ovat olleet vuosikausia tyhjiällä ilman tilapäiskäyttöä merkittävämpää käyttötarkoitusta. Kaupunki on myymässä korttelialueen rakennukset.

Kylpyläkortteli kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Alueen arvojen turvaaminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT), maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen tavoite.

Kaavaratkaisu on Heinolan kaupungin strategian sekä Lahden seudun MAL-sopimuksen mukainen lisäten asumista kaupungin keskustaan. Kaavaratkaisu on yleisen pysäköinnin sijoittumista lukuun ottamatta voimassa olevan yleiskaavan mukainen ja uusi asuminen sijoittuu osittain olemassa oleviin rakennuksiin ja tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

Kaavaratkaisua voidaan perustella myös kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelman tavoitteilla. Uusi asuminen sijoittuu keskustaan, jolloin kävely ja pyöräily on todennäköisesti asukkaiden keskeinen liikkumismuoto. Kaupunkiympäristön kokemuksellisuus, sosiaalisuus ja kokonaislaatu kehittyvät.

Kansallisen kaupunkipuiston näkökulmasta kaavaratkaisun perustelut liittyvät autioituneen alueen hyödyntämiseen nostoon. Heinolan kansallisen kaupunkipuiston roolia Suomen kaupunkipuistoverkostossa on kuvailtu siten, että Heinolan puiston on edustava näyte veden äärelle, hyvien kulkuyhteyksien äärelle syntyneestä sisämaan hallinto-, koulu- ja kylpyläkaupungista. Kaupunkipuiston perustamispäätöksen mukainen tavoite kaikkien rakennusten säilyttämisestä on pyritty huomioimaan. Kuvitettujen rakennusten osalta kaava antaa kuitenkin myös mahdollisuuden rakennuksen purkamiseen, jolla pyritään varmistamaan muun ympäristön käyttöönoton rahoitus. Korttelialueelle mahdollistetaan kolmen pienkerrostalon rakentaminen, jotta alue saadaan eläväksi ja myös suojellut rakennukset käyttöön. Alue mahdollisesti toteutuu matkailua palvelevana majoituskompleksina, mikä on sekä kylpylätoiminnan jatkumona luontevaa, että sopivaa kansallisen kaupunkipuiston periaatteisiin.

Autopaikkavaatimukset on sopeutettu kulttuuriympäristöön. Autopaikkatarpeen ei myöskään katsota olevan keskusta-alueella aivan niin korkea kuin muissa osissa kaupunkia.

Kylpylaitoksen rakennukset, uimaranta ja Kylpyläpuisto muistuttavat Heinolan kaupungin elinkeino- ja taloushistorialle merkittävästä aikakaudesta, residenssikauden jälkeisestä toisesta nousukaudesta, jonka aikana kaupungin elinkeino- ja kulttuurielämä monipuolistui, rakennettiin Jyrängön ranta-alue ja istutettiin puistoja. Kylpylaitos toi Heinolalle tunnettua kesämatkailukaupunkina. Kylpylänrakennusten nykyinen kunto ja olematon käyttö vaikuttavat tällä hetkellä päivittäin kaupungin vetovoimaan ja elinkeinoelämään. Jo tämän vuoksi on kulttuurihistorian säilyttämiseksi tärkeää saada alue käyttöön ja kohenemaan.

5.4 Vaikutusten arviointi

5.4.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Alueella säilyvät hienot rantojen ja puistoalueiden virkistyskäyttömahdollisuudet.

Asemakaavassa osoitettu rakentaminen tarjoaa uudenlaisia mahdollisuuksia keskusta-asumiseen.

5.4.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään eikä pohjaveeteen.

Vaikka kaava-alue sijoittuu aivan vesistön rantaan ja on osittain hyvinkin tasaista ja alavaa, ei alueella ole merkittävää tulvariskiä. Kymijoen vesistöön kuuluvan Ruotsalaisen maksimivedenkorkeus on keskimäärin 77.63 m. Maksimivedenkorkeus on 90 % todennäköisyydellä välillä 77.62 - 77.64 m. Kuivahoitorakennuksen kellarin lattian korko on +79.80. Kevyen liikenteen reitti tällä kohdilla on korossa +79.76. Uimarannan rakennuksen lattiakorko on + 79.99. Nykyinen pysäköintialue on keskimäärin korkotasolla +79, kuten myös uimarantaa rajaava aita. Satamalaiturin korko on +78.7.

Vanhan sahan rannan pienvenesataman alueella ja uimaranta-alueella tulee välttää vesi- ja maanrakennustöitä alueen kulttuurihistoriallisen arvon vuoksi. Alue on tarkoitettu säilyttämään lähinnä soutuveneiden rantana. Mikäli alueelle tulee rakennettavaksi uusia isompien veneiden venelaitureita ja alueella tehdään vesi- ja maanrakennustöitä, tulee olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon sen selvittämiseksi, onko alueella tehtävä arkeologinen vedenalaisinventointi.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmanlaatuun.

Asemakaavan muutos tukee Heinolan kaupungin ilmastotyön tavoitteita siitä näkökulmasta, että yhdyskuntarakenteen täydennysrakentaminen mahdollistaa kaukunki-infran ja palveluverkon hyödyntämisen. Sijaintinsa puolesta uusi asuminen mahdollistaa myös autoriippumattomuuden.

Kaavaehdotuksessa on huomioitu ilmastonmuutokseen sopeutuminen. Lisääntyviin sateisiin on varauduttu säilyttämällä pihilla viheralueet ja kaavassa ohjataan käyttämään piha-alueilla vettä läpäiseviä pinnoitteita. Tavoitteena on viivyttää hulevesiä hyödyntämällä niitä syntypaikoilla. Mikäli hulevesiä imeytetään satama-alueella, tulee varmistaa, että maaperä ei ole pilaantunut. Alueen tasaisuuden vuoksi tulee kiinnittää myös huomiota siihen, että huleveden painovoimainen johtaminen vesistöön onnistuu. Kaavalla määrätään suunnittelemaan hulevesien hallinta rakennushankkeiden yhteydessä.

Kuivahoitorakennuksen mahdollisella purkamisella on negatiivinen ilmastovaikutus. Rakennus on kuitenkin tilatehokkuudeltaan ja energiatehokkuudeltaan heikko. Purkava uudisrakentaminen on kestävä kehityksen näkökulmasta siitä huolimatta huono ratkaisu. Olemassa olevaa rakennuskantaa koko kaava-alueella säilytetään kuitenkin merkittävästi ja kaavaratkaisu on tältä osin kestävä.

5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Uudisrakentamisen mahdollistaminen kylpylän tontille on todennäköisesti ainut taloudellisesti realistinen vaihtoehto, jotta suojeltavien rakennusten käyttöönotto ja korjaaminen on mahdollista. Korttelissa mahdollistetaan liiketoiminnan lisäksi asuminen, mikä nostaa kiinteistön arvoa. Käyttötarkoituksen laajennus siten kompensoi alueen suojelun aiheuttamia rajoitteita ja rakennusoikeuden vähenemistä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Kylpylän tontille nykyisin sijoittuvan yleisen pysäköintialueen toteuttaminen satama-alueelle aiheuttaa jonkin verran kustannuksia kuten myös käyttövesijohtojen ja hulevesiviemäreiden siirrot. Jätevesipumppaamo pystytään säilyttämään nykyisellä paikallaan.

5.4.4 Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset

Kaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

Kaava-alueelta on teetetty lepakkoselvitys, koska alustavien tarkistusten perusteella oli mahdollista, että rakennuksissa on lepakkoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Selvitysten lopulliset tulokset ja raportit saadaan ennen kaavaehdotuksen laatimista. Kaavan ehdotusvaiheessa tarkistetaan mahdollisten lepakkolöytöjen vaikutukset kaavaan ja tehdään tarvittavat muutokset ja tarkennukset. Alueelta ei rakentamisen vuoksi ole tarpeen juurikaan kaataa puustoa.

Kylpyläkorttelissa on muutama vanha puistolehmus. Puut ovat säilyneet kylpylaitoksen edeltäneestä pihapiiristä ja olivat kylpylän rakentamisen aikaan jo isoja. Puistolehmukset elävät enintään noin 170 vuotta, joten alueen isoilla puilla ei ole odotettavissa enää välttämättä pitkää ikää. Kylpylän takapihalla on myös kaksi metsälehmusta. Metsälehmukset elävät selvästi pitempään kuin puistolehmukset. Kaavaratkaisu mahdollistaa metsälehmusten säilyttämisen.

5.4.5 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Kaava-alueelta on lyhyet etäisyydet kaikkiin palveluihin myös jalan ja pyörällä.

Alueen rakentaminen aiheuttaa liikennejärjestelyihin joitakin muutoksia. Kaavan mukainen rakentaminen lisää vähäisesti liikennettä Kauppakadulla ja Maaherrankadulla. Uimarantaa palveleva pysäköintialue poistuu rakentamisen myötä. Satama-alueelle saadaan kuitenkin uudella järjestelyllä sama määrä pysäköintipaikkoja, jotka palvelevat myös alueen ravintoloita. Kadunvarsipaikoitusta pystytään jonkin verran lisäämään toteuttamalla paikoin vinopysäköintiratkaisuja.

Etäisyys joukkoliikenteen keskustaterminaliin on alle 0,5 km, joten kaavalla tuetaan joukkoliikenteen kysyntää.

Heinolan asukkaille Kylpylänrannassa säilyvät erinomaiset rantojen ja puistoalueiden virkistyskäyttömahdollisuudet. Uimarannan luonne hieman muuttuu, kun uudet asuinrakennukset sijoittuvat aivan uimarannan tuntumaan.

Vanhan sahan rannan veneilypalveluiden säilyminen ja kehittäminen mahdollistetaan kaavalla.

Monipuoliset vapaa-ajan alueet ja virkistysreitit ovat hyvin saavutettavissa.

5.4.6 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Heinolan kylpylaitoskauden vaikutukset näkyvät kaupunkiympäristössä huomattavasti kylpyläkorttelia laajemmalti. Tällä asemakaavan muutoksella turvataan iso osa tästä kulttuuriympäristöstä säilyttävillä kaavamääräyksillä. Kaupunkipuiston sisältö siltä osin, kun se liittyy Heinolan historialliseen arvoon sisämaan kylpyläkaupunkina, säilyy, kun rakennuksista merkittävämpi päärakennus suojellaan ja saadaan käyttöön. Asemakaavalla suojellaan myös muuta kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta rakennuskantaa ja ympäristöä.

Kaavalla ohjataan nykyistä kaavaa täsmällisemmin uudisrakentamisen rakennusoiden sijoittumista alueelle. Rakentamisen määrä pysyy kuitenkin lähes nykyisen asemakaavan mahdollistamalla tasolla, joten kaavamuutoksen vaikutukset jäävät väljemmän ympäristön tavoittelemisen osalta vähäisiksi. Korttelitehokkuus laskee e=0,8:sta e=0,7:ään. Kaava kuitenkin turvaa väljyyden säilymisen lähiympäristön yleisillä alueilla.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kuivahoitotalon purkamisen. Jos rakennus puretaan, menetetään toinen osa arvokasta kylpylärakennusten kokonaisuutta. Kaupunkikuvallisesti kuitenkin paljon tärkeämpi on kylpylän päärakennus ja sen monumentaalinen luonne.

Kylpylän kuivahoitola on sekä ulkoasultaan että sisätiloiltaan kokenut enemmän muutoksia kuin kylpylän päärakennus. Kylpylaitosrakennusten ulkoasusta voi päätellä niiden keskinäisen hierarkian; pää- eli vesihoitolaitoksessa on edustuksellisuutta, kun taas kuivahoitotalon rakennus on ulkoasultaan arkisempi, rakennuksessa arkkitehtuuria määrittää käyttötarkoituksivaatimukset. Asemaltaan kuivahoitotalon rakennus on kylpylän lisä-/ sivurakennus. Asemakaavalla suojellaan hierakisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeämpi kylpylän päärakennus.

Viherrakenteen säilyminen on huomioitu kaavalla osoittamalla kaava-alueen tonneille ympäristöä säilyttäviä merkintöjä.



Kuivahoitorakennus valmistuttuaan ja vuonna 2023.

Puisen asuinrakennuksen suojelu säilyttää yhden viimeisimmistä 1800-luvun keksivaiheen kaupunkitaloista Heinolan kaupungin vanhassa ruutukaavakeskustassa. Rakennus edustaa alueen kylpylätoimintaa varhaisempaa käyttöä.

Kaavalla mahdollistettavalla uudisrakentamiselle on vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan. Rantamaisema muuttuu nykyistä kaupunkimaisemmaksi ja suljetummaksi. Kaavan kokonaisrakennusoikeus verrattuna voimassa olevaan kaavaan on kuitenkin likimain sama.

Kylpylärakennukset ovat olleet jo vuosia tyhjiään. Kaavamuutoksen toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat kaupunkirakennetta eheyttäviä ja myönteisiä, kun tyhjiään olevat rakennukset kunnostetaan ja otetaan käyttöön sekä täydennetään ja osittain korvataan uudisrakentamisella. Rakentamisen korkeutta, uusien rakennusten kokoa sekä pihojen rakentamista ja käyttöä ohjataan kulttuuriympäristökokonaisuuteen sopeutuvaksi. Hyvin suunniteltuna lisärakentaminen voi parantaa ympäristöä, lisätä alueen käytettävyyttä ja edesauttaa kaupunkimiljöökokonaisuuksien säilymistä.

Kaavamuutos sijoittuu Heinolan kansallisen kaupunkipuiston alueelle. Kaavalla ja rakentamistapaohjeella on pyritty turvaamaan kaupunkipuiston arvojen säilymistä, vaikka perustamispäätöksen määräys rakennusten säilyttämisestä ei mahdollisesti täysin toteudu. Lisärakentaminen kylpyläkorttelissa sopii kansallisen kaupunkipuiston arvoihin ja mahdollistaa päärakennuksen kunnostamisen.



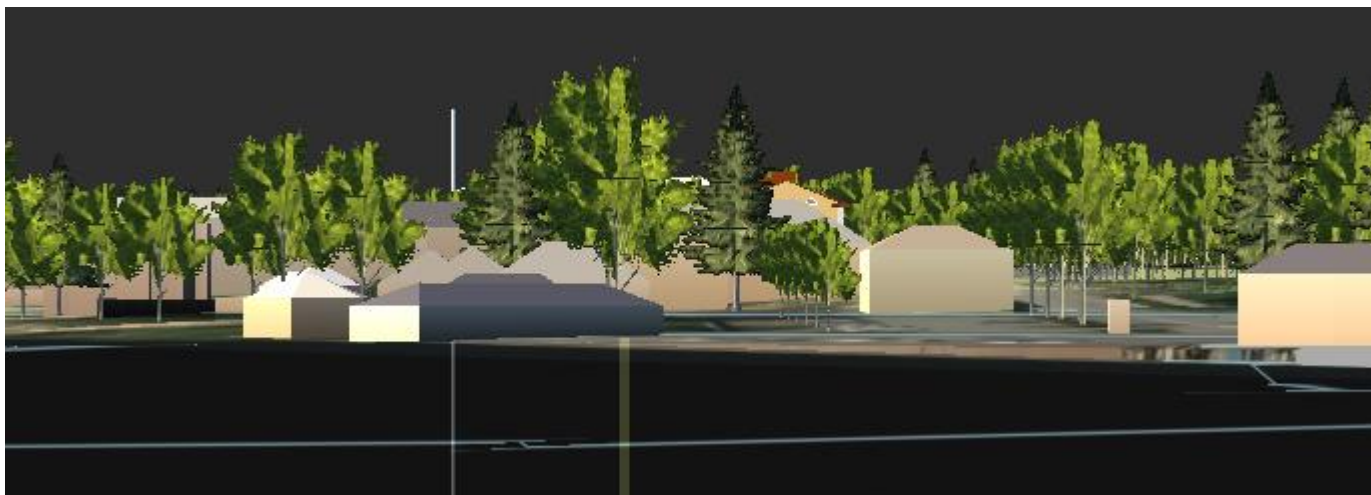
Maaherranpuistosta katsottuna kylpylän päärakennuksen asema kaupunkikuvassa säilyy.



Näkymä Kauppakadulta Kylpylänrannan kevyen liikenteen raitille nyt ja kaavan toteuduttua. Ympäristö tiivistyy merkittävästi. Kaukaisena päätepisteenä välillä on nykyisen satamakahvila. Kaavan toteuduttua muodostuu yhdestä uudesta asuintalosta näkymän päätepiste.



Näkymä Möljänpuistosta vesistön yli kaava-alueelle. Kylpylän päärakennuksen asema vesistömaisemassa hieman heikkenee, mutta alueen luonteeseen ei tule suurta muutosta, kun uimaranta ja nykyinen veneranta säilyvät.



Näkymä vesiltä satamaan saavuttaessa. Uusi asuinrakennus hallitsee näkymää, mutta myös muut rakennukset näkyvät. Uuden rakennuksen katto ei nouse kylpylän päärakennusta korkeammalle.

5.5 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset LIITE 2

5.6 Nimistö

Kaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaa kaavaehdotusta havainnollistava aineisto.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Tonttijako on tällä asemakaava-alueella erillinen ja se tulee tehdä ennen asemakaavan toteuttamista.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista seurataan tiiviissä yhteistyössä Heinolan kaupungin kaupunkisuunnittelun ja rakennusvalvonnan sekä asiassa oleellisten viranomaisten kanssa.

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

- rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen
- yhteistyöhön museoviranomaisen kanssa
- suunnittelun ja rakentamisen korkealaatuisuuteen, mukaan lukien piha-alueet

Heinolassa 25.10.2023

Katri Kuivalainen

Asemakaava-arkkitehti

044 769 4370

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Elinvoima / Kaupunkisuunnittelu
PL 1001, 18101 Heinola
Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaavan muutos

Kylpylänranta

694/AKM

21.7.2022, 27.7.2023, 25.10.2023

1 Asemakaavan muutoksen suunnittelu- ja vaikutusalue

Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 1 tonttia 5, korttelin 35 tonttia 3 sekä seuraavia yleisiä alueita: Kylpylänrannan uimaranta-alue 1U100, puistoalueita 1P400 ja 1P500, osaa puistoalueesta 1P100 sekä osaa Möljänpuiston puistoalueesta, liikennealuetta 1L500, kiinteistöä 111-1-35-2 sekä osia Ojakadun, Kauppakadun ja Maaherrankadun katualueista ja osaa Kymenvirran vesialueesta.

Kaavamuutoksen vaikutusalue sisältää lähiympäristön kortteli-, katu- ja puisto- ja vesialueet. Esimerkiksi liikenteelliset, taloudelliset sekä Heinolan elinvoimaan ja kaupunkimaisemaan kohdistuvat vaikutukset voivat kuitenkin ulottua laajemmallekin alueelle.

Asemakaavan muutokseen 694/Akm yhdistetään Rantakasinon kaavamuutoksen suunnittelualue. Rantakasinon kaavamuutos 681/Akm on aiemmin edennyt ehdotusvaiheeseen vuonna 2014. Kaavamuutosalueet on järkevä yhdistää samaan suunnittelukokonaisuuteen.



Suunnittelualueen sijainti ja rajaus. Akm 694 aiemmin vireille tullut rajaus ja Akm 681 kaava-alueeseen yhdistetty rajaus.

Heinolan kaupungin omistamalla kaava-alueella sijaitsee Kylpylänrannan uimaranta, Kylpylänpuisto, Ojakadun veneranta sekä entisen kylpylän rakennuskantaa. Myös sataman ja rantakasinon maa-alueen omistaa kaupunki.

2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarkoitus on mahdollistaa entisen kylpylän rakennusten joustava käyttö sekä kortteliin sijoittuva täydennysrakentaminen. Suunnittelualue on arvokasta kulttuuriympäristöä, joten asemakaavalla osoitetaan myös suojeltava rakennuskanta sekä yleisten alueiden kehittämisen linjaukset kulttuuriympäristön arvot huomioiden.

Kylpylän uimaranta-alueen rakennusalat ja rakennusoikeus tarkistetaan. Sahan rannan veneilypalveluiden kehittäminen mahdollistetaan. Kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden parantaminen sekä alueen pysäköintiratkaisut ovat myös asemakaavan muutoksen keskeisiä suunnittelukysymyksiä.

Satama-alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä kehitetään ja alueelle osoitetaan tarpeelliset rakennusalat ja rakennusoikeus.

Korttelin 35 rakennusalat, rakennusoikeus ja pysäköintijärjestelyt tarkistetaan.

Kaupungin strategian mukaisesti kaupungin päämääränä on mm. 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. Myös erityisryhmien tarpeet tulee huomioida. Asuntokantaa uudistetaan edistämällä kestävästä rakentamisesta sekä parantamalla täydennysrakentamisen edellytyksiä ja kehittämällä olemassa olevaa asuntokantaa. Asuntotuotantoa uudistetaan paikoin myös purkavalla uudisrakentamisella. Puurakentamista edistetään.

Maanomistajien ja kaupungin välille laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

3 Suunnittelun lähtökohdat

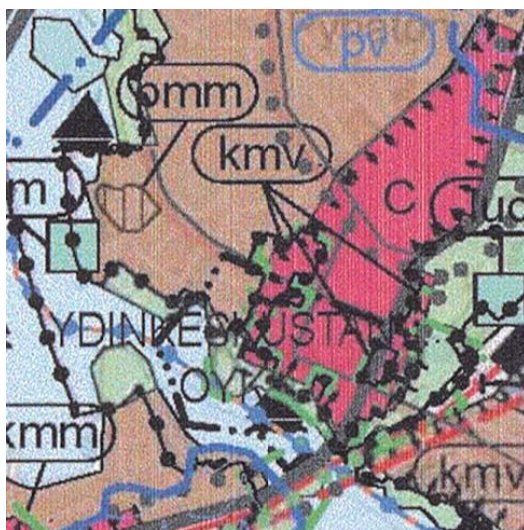
3.1 Aluetta koskevat kaavat ja suunnitelmat:

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (hyväksytty 2.12.2016)

- Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C).
- Alueelle on merkitty valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristörajaus sekä kansallisen kaupunkipuiston raja.
- Alue on maakunnallisesti merkittävää Maaherranpuiston ja Rantapuiston kulttuuriympäristöä.

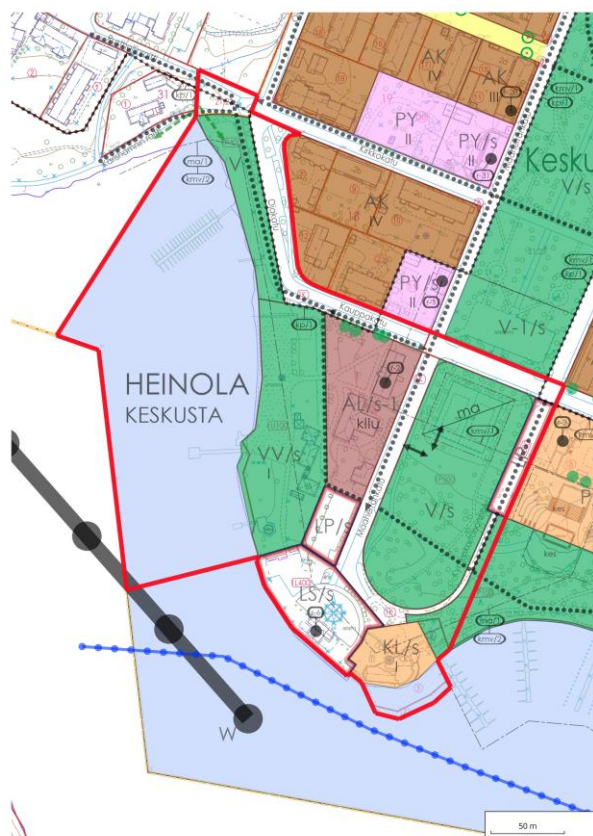
Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014)

- Suunnittelualue sijoittuu pääosin virkistysalueelle. Alueelle saa sijoittaa virkistystä ja matkailua palvelevia toimintoja.



Ote strategisesta yleiskaavasta.

Ydinkeskustan osayleiskaava 2020 (hyväksytty 15.12.2008)



Ote Heinolan ydinkeskustan osayleiskaavasta.

Kylpyläkortteli on osoitettu yleiskaavassa Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AL/s-1). Suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on kortteliin osoitettu kllu.

Kylpylän päärakennukseen on osoitettu kohdemerkintä r-1, rakennushistoriallisesti merkittävä kohde. *Suojelumääräys*: Vanhan kylpylaitoksen päärakennus ympäristöineen tulee säilyttää.

Nykyinen pysäköintialue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (LP/s). Tenniskenttien alueelle on osoitettu maanalainen pysäköintialue.

Ranta on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma/1). *Suojelumääräys*: Maakunnallisesti arvokas Jyrängönvirran kulttuuriympäristö ja maisemakokonaisuus tulee säilyttää.

Ranta on osoitettu myös kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi (kmv/2). *Suojelumääräys*: Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö Jyrängön kulttuurimaisema tulee säilyttää (Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, valtioneuvoston päätös 30.11.2000).

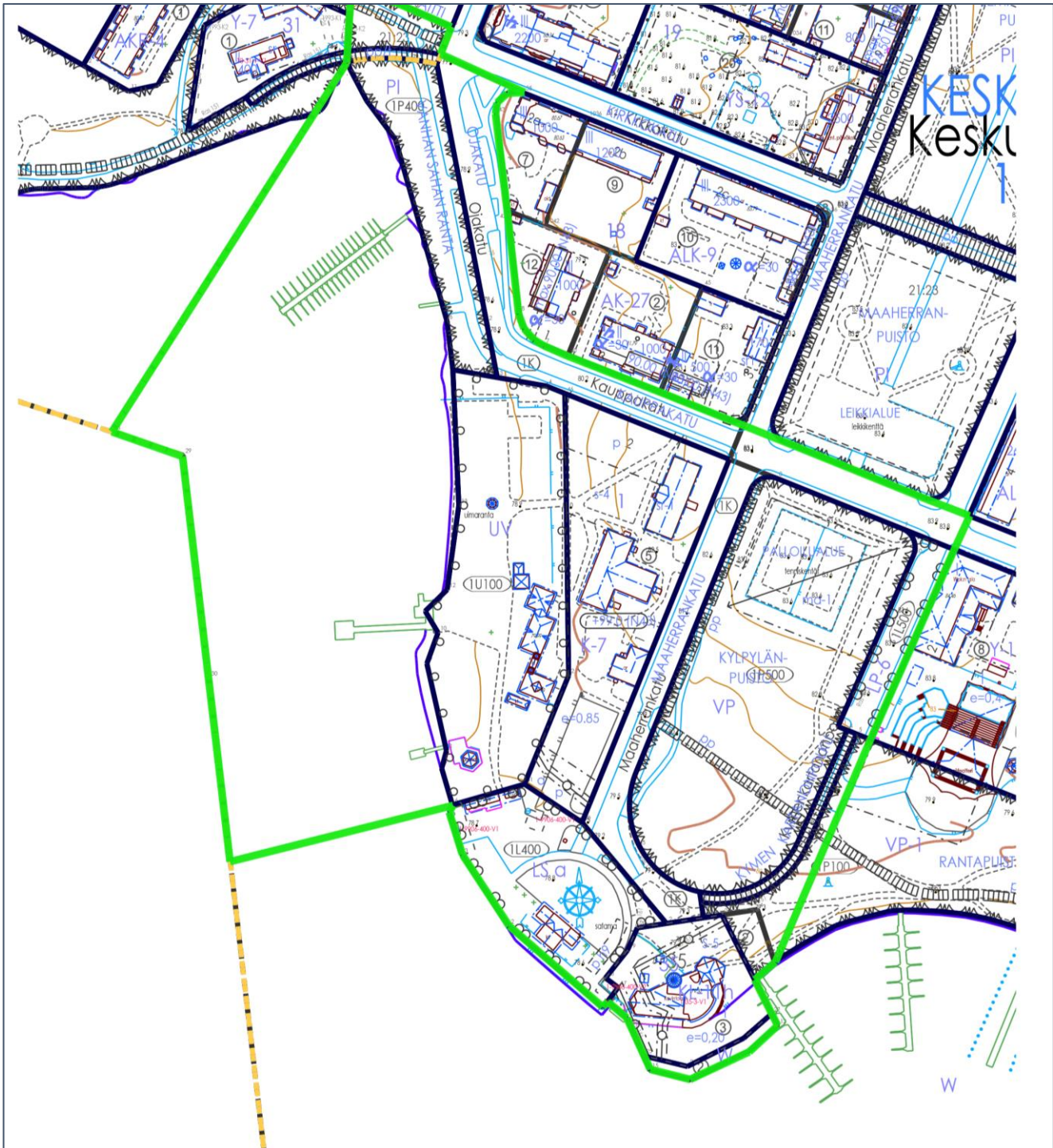
Aluetta koskevat asemakaavat:

Uimaranta-alueella, Ojakadulla ja Sahanrannassa sekä Kauppakadulla on voimassa 19.10.1978 vahvistettu asemakaava Ak 250. Uimaranta on asemakaavan mukaista Uimalaitos- tai -ranta –aluetta (UV). Uimarannalle ei ole osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta. Sahanranta on osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi (PI).

Satama-alueella ja korttelissa 35 sekä RantaCasinon itäpuolisella ranta-alueella on voimassa 14.4.2001 lainvoiman saanut asemakaava Ak 533. RantaCasinon tontti on liikerakennusten korttelialuetta (KL-11h) ja itäosan alue on puistoaluetta (VP-1). Kaavaan kuuluu myös vesialuetta (W).

Kylpylänpuiston alueella ja Maaherrankadulla on voimassa 30.10.1989 lainvoiman saanut asemakaava Ak 474. Puisto on kaavan mukaista puistoaluetta (VP). Puistoon on osoitettu kaaren muotoinen Kymenkartanonpolun jalankululle varattu katu, jota ei ole toteutettu.

Entisen kylpylälaitoksen korttelissa ja tenniskenttien alueella on voimassa 27.12.1998 lainvoiman saanut asemakaava Ak 548. Asemakaavassa kortteli on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Myös pysäköintialue on osa korttelialuetta. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,85$. Kylpylän päärakennus on suojeltu (sr-1). Tenniskenttäalueelle on osoitettu maanalainen tila, jonne saa sijoittaa vain henkilöautojen pysäköintipaikkoja. Kymenkartanonkadun katualue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP-6). Alueen autopaikoista saadaan enintään 14 kpl käyttää korttelin 1 tontin N:o 5 autopaikkoina.

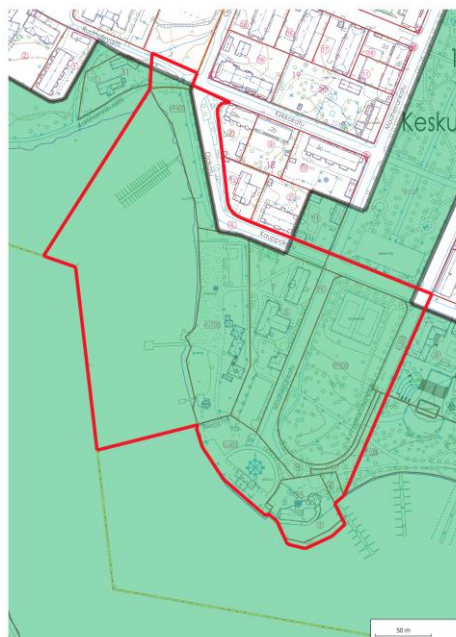


Ote ajantasa-asekaavasta ja kaavan muutosalueen rajaus.

Aluetta koskevat muut suunnitelmat ja päätökset:

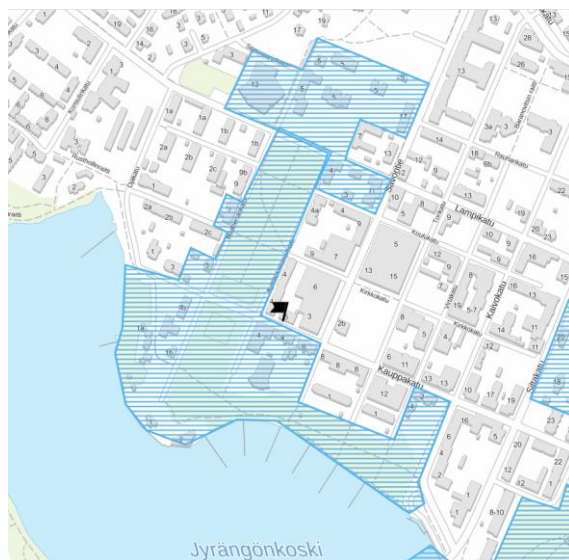
- Suunnittelualue kuuluu Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Aluetta koskee Ympäristöministeriön Heinolan kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätös, joka on annettu 6.5.2002. Päätöksen mukaisesti

alueen hoidon ja käytön kannalta muut tarpeelliset määräykset on annettu hoito- ja käyttösuunnitelmassa.



Heinolan kansallisen kaupunkipuiston aluerajaus

- Suunnittelualue kuuluu Heinolan Perspektiivin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), joten suunnittelualueella koskevat myös valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.



Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

3.2 Selvitykset

Laaditut selvitykset, jotka koskevat suunnittelualueella:

- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE, 2005

- Heinolan rakennusinventointi - päivitys ja täydennyssuunnitelma, Selvitystyö Ahola, 2014
- Heinolan kansallisen kaupunkipuiston perusselvitykset, 2006
- Heinolan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelma, 2007
- Heinolan kylpylä, Rakennushistoriaselvitys, Selvitystyö Ahola, 2021
- Heinolan keskusta-alueen puistoselvitys, Loci Maisema-arkkitehdit, 2022
- Maaherrankatu 1B, Rakennus 1, Kuntotutkimus, WSP 2018
- Maaherrankatu 1B, Rakennus 2, Kuntotutkimus, WSP 2018
- Maaherrankatu 1B, Rakennus 3, Kuntotutkimus, WSP 2018

Muiden selvitysten tarvetta arvioidaan kaavoituksen edetessä yhteistyössä viranomaisten kanssa.

4 Asemakaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 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:

- Ympäristöministeriö (Kansallinen kaupunkipuisto)
- Liikennevirasto (satama-alue)

Asianumero 707/10.02.03/2022

- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus (satama-alue)
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymä, ympäristöterveyskeskus
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos

Kaava-alue ja sen ympäristö:

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

Muut:

- Heinolan kaupungin tekniikkatoimiala
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontatoimiala
- Heinolan kaupungin hyvinvointitoimiala, virikkeellinen elämä
- Heinolan elinvoimalautakunta, kulttuuri ja tapahtumat sekä museo
- Jyränkölän Settlementti ry, Kämmen
- 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.

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

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

Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävinä Kaupungintalolla Kaupunkisuunnittelussa, Rauhankatu 3, 2. kerros. **2.8.2022** alkaen ne ovat nähtävillä Asiakaspalvelupiste Spotissa, Torikatu 3. Kaava-asiakirjat ovat myös nähtävillä 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 kaavahankkeen vireilletulovaiheessa sekä tarvittaessa ehdotusvaiheessa.

Asemakaavan muutosluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta.

6 Kaavoituksen eteneminen ja aikataulu

Vaihe		Laadittavat asiakirjat	Ajankohta	Osallistuminen
Aloitusvaihe	Elinvoimalautakunta käsittelee kaavahanketta	Kaavoitus-päätös	kesäkuu 2022	
	Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.	OAS / nähtävillä ehdotukseen asti	heinäkuu 2022, päivitys elokuu 2023	Mielipiteen esittäminen
Valmistelu- vaihe (luonnos- vaihe)	Laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. OAS ja kaavaluonnos lähetetään osallisille.	Kaavaluonnos / nähtävillä 30 pv	marraskuu 2023	Mielipiteen esittäminen Esittelytilaisuus
Ehdotus- vaihe	Laaditaan kaavaehdotus. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta päättää elinvoimalautakunta.	Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv	maaliskuu 2024	Muistutuksen esittäminen*
Hyväksymis- vaihe	Elinvoimalautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset vastineineen sekä esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle kaavan hyväksymistä.	Valtuuston hyväksymis-päätös	toukokuu 2024	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	kesäkuu 2024	

Asianumero 707/10.02.03/2022

*Muistutukset tulee toimittaa kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana osoitteella:

Heinolan kaupunki

PL 1001, 18100 Heinola

tai sähköpostilla:

kirjaamo@heinola.fi.

7 Yhteystiedot

Asemakaavan laatija

Asemakaava-arkkitehti Katri Kuivalainen

puh. 044 769 4370

katri.kuivalainen@heinola.fi

Heinolan kaupunki

Elinvoima / Kaupunkisuunnittelu

PL 1001, 18101 Heinola

Käyntiosoite ajanvarauksella: Rauhankatu 3

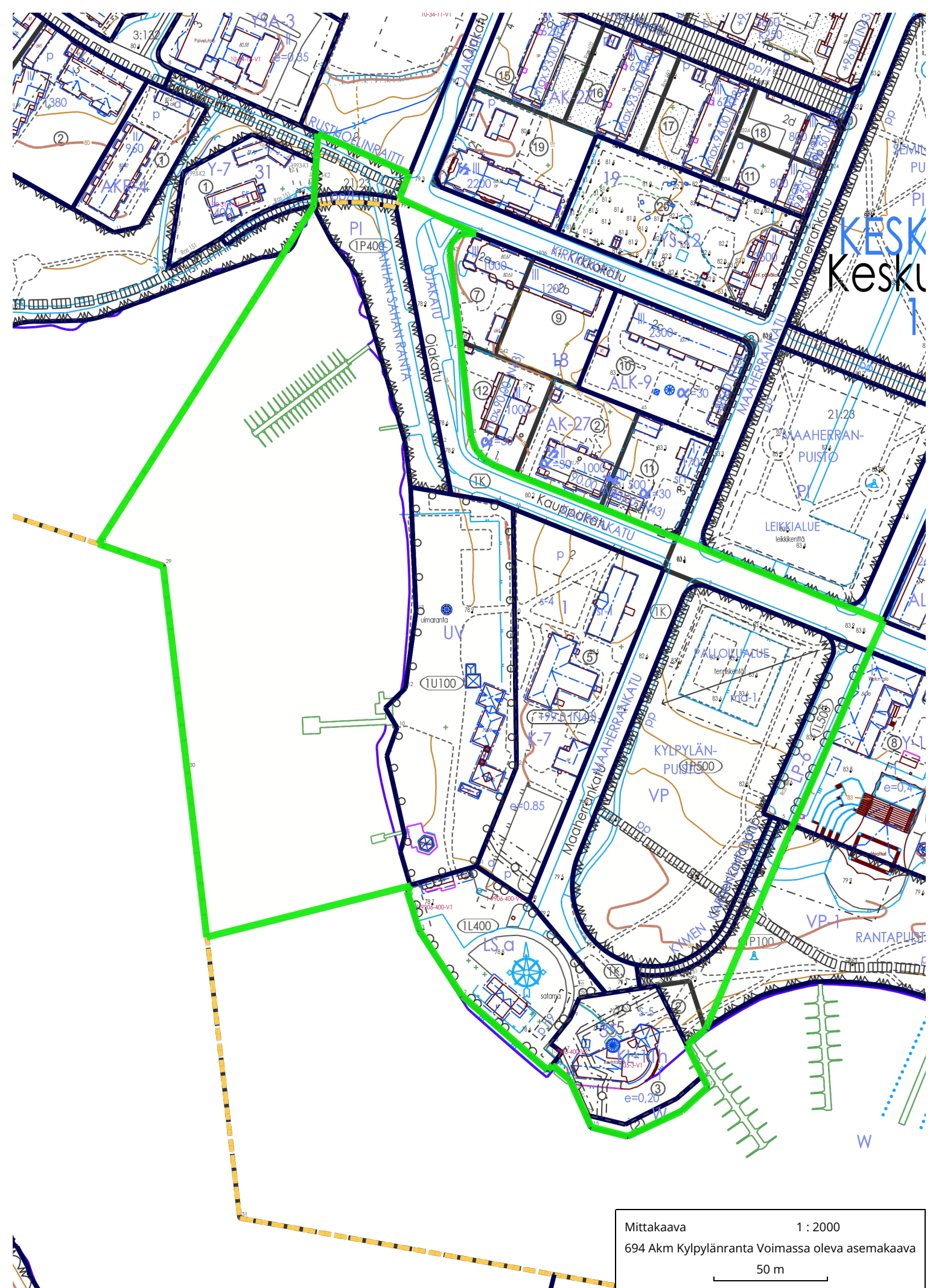
Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi

Heinolassa 25.10.2023

Katri Kuivalainen, asemakaava-arkkitehti



KESK
Kesku

Mittakaava 1 : 2000
 694 Akm Kylpylänranta Voimassa oleva asemakaava
 50 m