



Asemakaavan muutos

694/AKM Kylpylänranta

Asemakaavan selostus
11.8.2025 päivättyyn
asemakaavan 2. muutosehdotukseen

Selostuksen päiväyshistoria:

Kaavaluonnos 25.10.2023

Kaavaehdotus 12.2.2024

2. kaavaehdotus 11.8.2025

Valtuusto on hyväksynyt
asemakaavan muutoksen xx.xx.202x.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.202x.

SISÄLLYS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
1.3	Kaavan tarkoitus	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaava-alue	6
2.2	Tavoitteet	6
2.3	Tiivistelmä asemakaavaehdotuksesta	6
2.4	Kaavaprosessin vaiheet	7
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Maankäytön vaiheita	9
3.1.3	Luonnonympäristö	11
3.1.4	Rakennettu ympäristö	13
3.1.5	Maanomistus	22
3.2	Suunnittelutilanne	22
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja sopimukset	22
3.2.2	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	27
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	34
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	34
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat sopimukset ja suunnitelmat	35
4.3	Asemakaavan tavoitteet	35
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	35
4.3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	36
4.4	Osallistuminen ja yhteistyö	37
4.4.1	Osalliset	37
4.4.2	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	37
4.5	Aloitustaihe	37
4.5.1	Aloitustaiheen palaute	37
4.5.2	Viranomaisyhteistyö	38
4.6	Luonnosvaihe	39
4.6.1	Kaavaluonnoksen valmistelu	39
4.6.2	Vaihtoehtotarkastelu	40

4.6.3	Luonnosvaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	42
4.6.4	Kaavaluonnos	45
4.7	Yleisen pysäköinnin järjestäminen satama-alueella.....	46
4.8	Tarkastelu kuivahoitorakennuksen korjattavuudesta ja käyttötarkoituksen muuttamisesta:	47
4.9	Asemakaavaehdotuksen valmistelu	50
	Luonnosvaiheen palaute ja sen huomioiminen.....	50
4.10	2. Asemakaavaehdotuksen valmistelu	52
	Ehdotusvaiheen palaute ja sen huomioiminen	52
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	53
5.1	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	53
5.2	Pysäköinti.....	55
5.2.1	Mitoitus.....	56
5.2.2	Ympäristön häiriötekijät	58
5.3	Aluevaraukset	58
5.3.1	Korttelialueet	58
5.3.2	Yleiset alueet.....	58
5.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto	59
5.3.4	Tonttijako	59
5.4	Kaavaratkaisun perustelut.....	59
5.5	Vaikutusten arviointi	61
5.5.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset	61
5.5.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset	62
5.5.3	Taloudelliset vaikutukset	64
5.5.4	Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset	64
5.5.5	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset	65
5.5.6	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	65
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	71
5.7	Nimistö.....	71
6	Asemakaavan toteutus	71
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	71
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	71
6.3	Toteutuksen seuranta	71

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2:	Asemakaavan seurantalomake
Liite 3:	Havainnekuva
Liite 4:	Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet, sekä niiden vastineet
Liite 5:	Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset, sekä niiden vastineet
Liite 6:	Asemakaavakartta ja -määräykset 1:2000

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

Heinolan kylpylä, Rakennushistoriaselvitys, Selvitystyö Ahola, 2021

Maaherrankatu 1B, Rakennus 1, Kuntotutkimus, WSP 2018

Maaherrankatu 1B, Rakennus 2, Kuntotutkimus, WSP 2018

Maaherrankatu 1B, Rakennus 3, Kuntotutkimus, WSP 2018

Heinolan kylpylänrannan asemakaavan lepakkotarkastukset, Timo Metsänen 2023

Entinen Heinolan Olut- ja virvoitusjuomatehdas
Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll 2024

Heinolan kaupunki, Kylpylänranta, Hulevesiselvitys, Ramboll 2024

Kylpylänrannan asemakaavan muutosalueen rakennettavuusselvitys, Ramboll 2024

Heinolan kylpylän alueen lepakkoselvitys, Enviro 2024

Heinolan kansallisen kaupunkipuiston perusselvitykset, 2006

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. Tämä selostus koskee 11.8.2025 päivättyä 2. vaiheen asemakaavaehdotusta.

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-alue, uimaranta-alue, venevalkama-alue, vesialue, puistoalue 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 monipuoleisesti erilaisia, alueelle sopivia käyttötarkoituksia ml. asumista entisen kylpylän korttelissa. Uimaranta-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta saunoille ja pienimuotoiselle myymälä- ja ravintolatoiminnalle. Satama-alueella sijaitsevan ravintolan korttelialueen rakennusoikeus on tarkoitus täsmentää ja satama-alueen liikennöintiä selkeyttää. Nykyisellä pysäköintialueella mahdollistetaan pienimuotoinen matkailu-autoille tarkoitettu matkaparkki. Vanhan sahan rannan käyttöä ja asemakaavan määräyksiä tarkastellaan siten, että paikan luonne säilyy, mutta toiminnan kehittäminen ja teknisten järjestelmien, kuten hulevesien käsittelyn vaatimien ratkaisujen 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 on 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 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. Lisärakentamisen mahdollisuudet ja reunaehdot tutkitaan. Aluetta ja rakennuksia koskevat suojelumääräykset tarkistetaan.

2.3 Tiivistelmä asemakaavaehdotuksesta

Kaavamuutoksella suojellaan kulttuurihistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta rakennuskantaa, monipuolistetaan rakennusten käyttömahdollisuuksia ja mahdollistetaan lisärakentaminen. Kaavamuutos perustuu kaava-alueelta laadittuihin selvityksiin ja tähtää kylpyläkorttelin aktiiviseen käyttöön ja siten alueen elinvoiman ja viihtyvyyden vahvistamiseen.

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).

Nykyinen kylpylän kortteli, jossa on nyt yksi tontti, jaetaan kahteen osaan.

Kylpyläkorttelin käyttötarkoitukseksi osoitetaan asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue (ALY-2), joka mahdollistaa joustavasti erilaisia käyttötarkoituksia. Korttelin eteläpään nykyiselle pysäköintialueelle osoitetaan uusi liikerakennusten korttelialue (KL-25).

Vanhojen rakennusten säilyttämismahdollisuuksia on tutkittu ja ns. kuivahoitorakennuksen mahdollisen purkamisen vaikutuksia valtakunnallisesti merkittävällä kulttuuriympäristöalueella arvioitu. Selvitysten, viranomaisyhteistyön ja kaupunkilaisilta saadun palautteen perusteella Kylpylän päärakennus ja korttelissa sijaitseva puurakenteinen asuinrakennus suojellaan. Kuivahoitorakennuksen säilyttämistä tavoitellaan osoittamalla rakennusala kaavaan nykyisen rakennuksen mukaisena. Rakennukseen ei kuitenkaan osoiteta suojelumerkintää, koska rakennukselle on ollut vaikea löytää käyttötarkoitusta. Kaava-alueelle osoitetaan kahdelle uudelle rakennukselle rakennusoikeus. Vanhojen rakennusten kaikkien tilojen käyttö mahdollistetaan joustavasti ja puista asuintaloa voi vähäisesti laajentaa. Rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä ympäristöön soveltuvaksi.

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

Satamaan ja uimaranta-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta ja Rantacasinon rakennusoikeuden määrä korjataan. Rantacasinon tonttiin liitetään yrityksen vuokraama pieni osa satama-alueesta. Satamamakasiinissa toimivan kahvilan laajentaminen mahdollistetaan.

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 viereisen asemakaavan muutoksen 681/Akm Rantakasin tähän Kylpylänrannan asemakaavan muutokseen. Samalla lopetettiin asemakaavan muutoksen 681 Rantakasino laadinta.

Asemakaavan valmisteluvaiheen kaavaluonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 4.11.-5.12.2023 välisen ajan.

Elinvoimalautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 21.2.2024. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 6.3.-6.4.2024.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

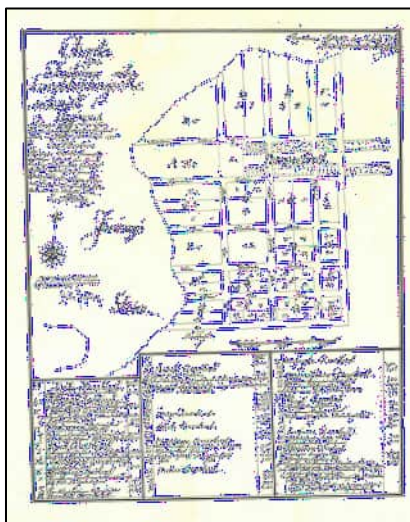
Suunnittelualue sijaitsee Heinolan keskustassa Kymenvirran rannalla.

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, entinen pumppaamorakennus, kioskki sekä rantasauna.



3.1.2 Maankäytön vaiheita



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 korttelia oli olutpanimo.

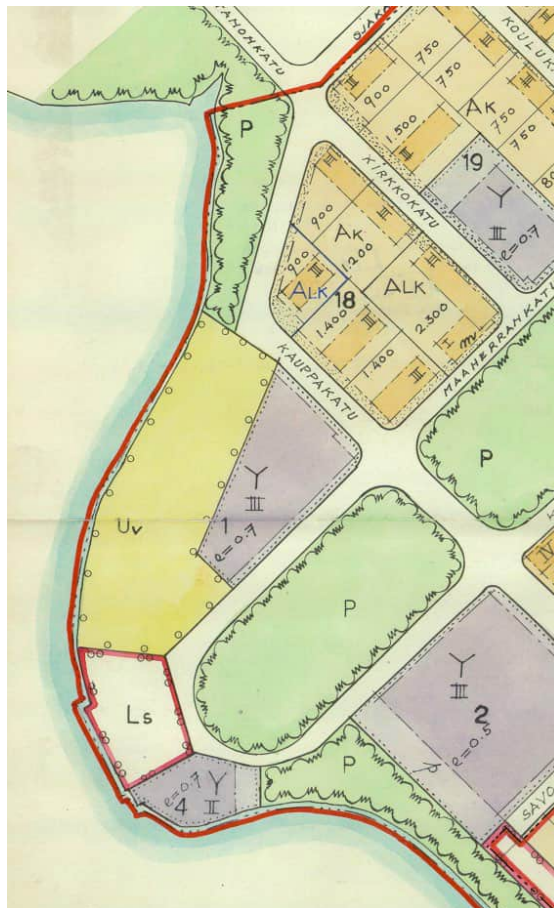
Perspektiivin rannan puoleisessa päässä sijaitsevan Kylpylänpuiston rakentaminen alkoi 1879. Puiston päätteessä oleva Heinolan satama perustettiin 1860. Heinolan kylpylä perustettiin 1891 ja alkuperäisen kylpylän korvanneet kivrakenteinen kylpylärakennus ja puurakenteinen kuivahoitorakennus valmistuivat 1931. Kylpylän perustamiseen liittyi seuraavana vuonna alkanut Rantapuiston rakentaminen. Kylpylän ollessa Lomaliiton omistuksessa rakennettiin olutpanimon paikalle "Kipulinna". Kauppakadun päässä on ollut seminaarilaisten oma uimahuone 1940-luvulle saakka.



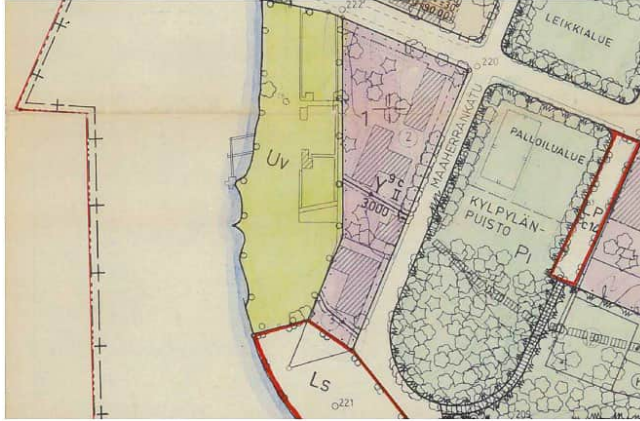
Asianumero 65/10.02.03/2023, 264/10.02.03/2025



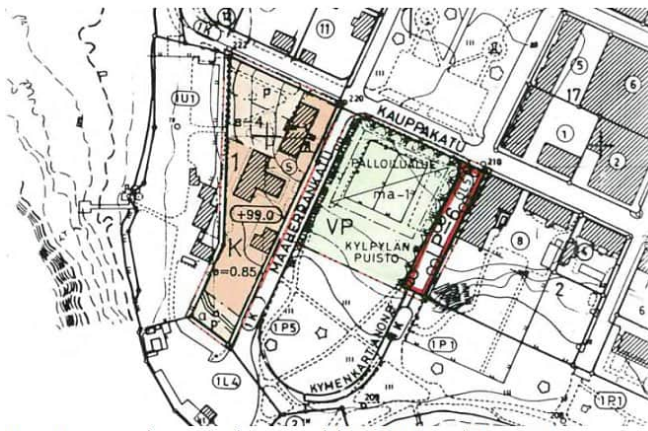
Vuoden 1945 asemakaava- ja tonttijakokartassa on näkyvissä mm. rannassa vieläkin oleva pumppuasema ilmakylpylän kulmalla.



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



Vuoden 1978 asemakaavamuutoksen voimaantulon aikaan kylpylätontin eteläosa oli erillistä tonttia ja siellä sijaitsi Lomaliiton rakennuttama Kipulinna.



Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1998. Kaavamuutoksella mahdollistettiin uuden kylpylähotellin rakentaminen. Hanke, joka olisi edellyttänyt kuivahoitorakennuksen ja puutalon purkamista, ei toteutunut.

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on rakennettua puistoympäristöä sekä tavanomaista pihaympäristöä sekä vesistöä.

Asemakaavan muutosta varten on teetetty lepakkoselvitys kesäkaudella 2023. Selvitys tarkentaa aiempaa talvella 2023 tehtyä kuivahoitorakennuksen lepakkotarkastusta. Talvella 2023 tehdyssä tarkastuksessa kuivahoitorakennuksesta löydettiin lepakoiden papanoita. Kesäkaudella 2023 suoritettussa seurannassa selvitysalueella havaittiin kaksi lepakkolajia, pohjanlepakko ja vesisiippa, mahdollisesti myös viikisiippa. Havaintomäärät olivat kuitenkin erittäin pienet ja saattavat hyvinkin olla peräisin yhden lepakkoyksilön hetkittäisestä saalistuksesta. Kylpylän kuivahoitorakennuksen ullakolle asennettu detektori ei tallentanut havaintoja lepakoista. Lepakot eivät käyneet rakennuksen ullakolla kesän 2023 aikana. Päärakennuksesta ja

asuinrakennuksesta löytyi hyvin pieni määrä vanhoja papanoita. Muissa alueen rakennuksissa ei ole havaittu jälkiä lepakoiden oleskelusta. Alueen arvo lepakoille arvioitiin varsin pieneksi. Maaherranpuisto vaikuttaa toimivan pohjanlepakoiden siirtymäreittinä Seminaarin alueelta etelään. Selvityksessä ei rajattu lepakoille tärkeitä luokkien II ja III alueita.

Maaperä ja maastonmuodot

Suunnittelualueen maanpinnan korkeudet vaihtelevat välillä +78...+84 (N2000).

Maasto laskee rantaa kohden mentäessä. Maaperä on GTK:n maaperäkartan perusteella karkeaa hietaa.

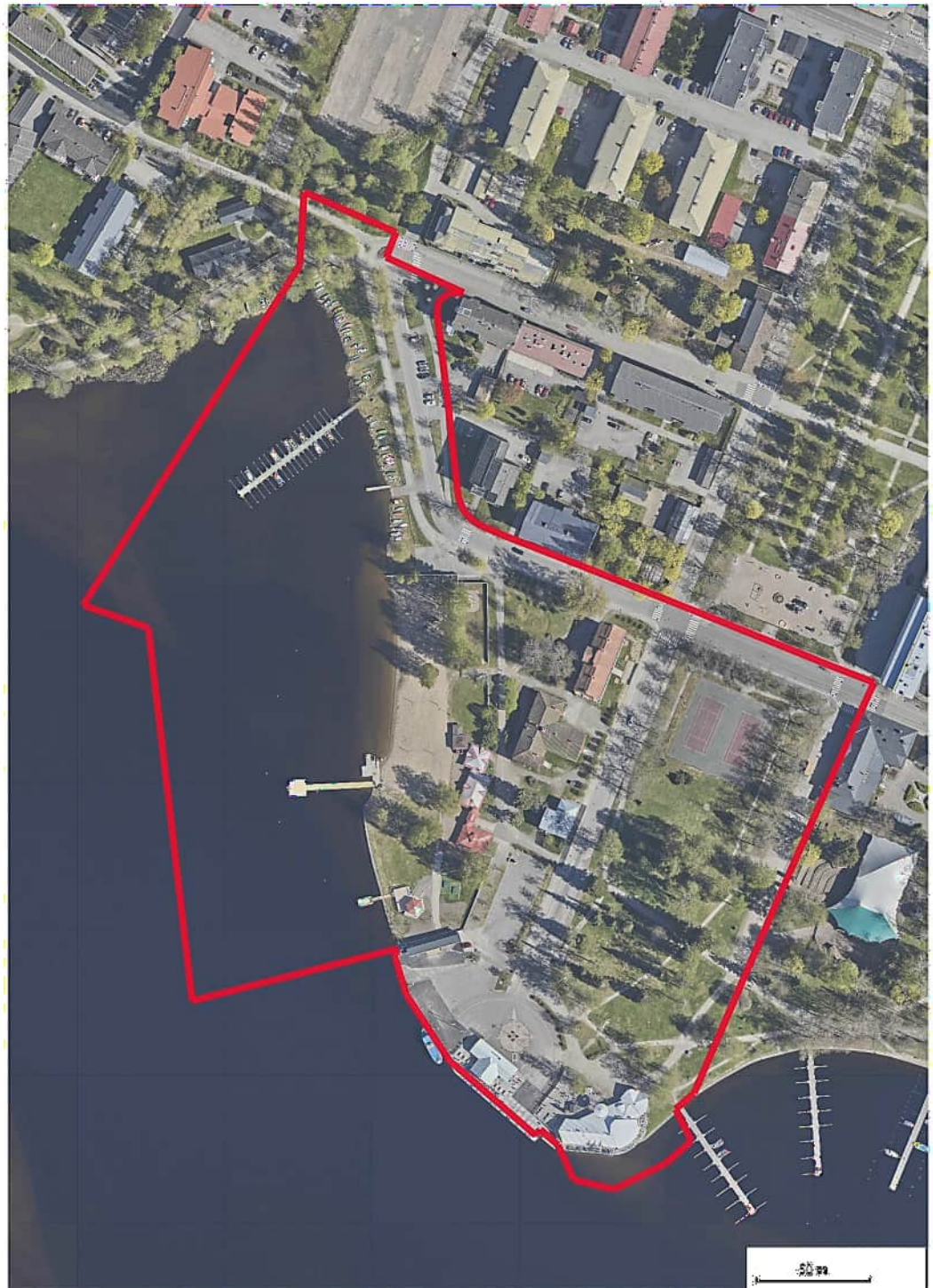
Kylpylärakennusten korttelialueen maanpinta on tasolla noin +79.3...+82.6 (N2000). Kairausten mukaan ylimmäisenä maanpinnan kerroksena on noin 0,3...2 m paksu täyttömaakerros. Tämän alla on hiekkakerros. Noin 6...7 m syvyydellä on havaittavissa ohut, noin 1 m paksu löyhempi maakerros, joka voi olla ohut savikerros. Moreeni alkaa noin 6...12 m syvyydellä maanpinnasta. Moreenikerroksen paksuus on vähintään noin 0,5...3,2 m.

Pohjavesi

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Yleispiirteisiin pohjatutkimuksiin liittyen asennettiin alueelle pohjaveden havainnointiputki. Putken havaintojen perusteella ylin pohjavedenpinta oli + 78.00 mpy. Nykyisen pysäköintialueen kohdalla kairauspisteessä havaittiin pohjavettä korkeudella +78.55.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen rakennettu ympäristö on kerroksellista ja alueella on rakennustypologialtaan erilaisia rakennuksia. Rakennuskanta on melko matalaa ja ympäristö vehreää.





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



Sataman laiturirakennelmat ja makasiinirakennus rakennettiin 1906–07. Satamamakasiini muutettiin kahvilaksi vuonna 1984 ja sitä laajennettiin v. 2004. Satama-aukio kunnostettiin vuonna 2004 ja alueella olevassa kompassin muotoisessa kiveyksessä on ollut Heinolan kansallisen kaupunkipuistonimityksen (6.5.2002) merkinä graniittilaatta. Satama-alue on päällystetty ja jaettu osiin erilaisilla pinnoitteilla ja pienillä 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-aukio. Puiston rakentaminen alkoi kylpylän rakentamisen yhteydessä ja aluetta alettiin kutsua Kylpyläpuistoksi kylpylän valmistuttua 1892. Vuonna 1905 osa tyhjästä markkina-alueesta osoitettiin pallokentäksi. Tenniskentät rakennettiin 1920. Tenniskentillä ei ole enää aitoja eikä verkkorakenteita ja kentän pinta on huonokuntoinen.

Kylpylänpuistokin on nykyään välttävässä kunnossa. Puiston puusto on ajan myötä harventunut. Rantapuiston reunalla on kaupungin vierasvenelaiturit.

Uimaranta

Uimaranta-alueella on paljon historiallisia ominaispiirteitä. Alue on uimarannan perustamisesta saakka ollut aidattu. Nykyisin alueella on pukuhuonerakennus ja ranta-sauna, leikkialueen välineistöä ja kuntoilulaitteita sekä laituri. Vesiliukumäkeä ei enää ole. Uimarannan alkuperäinen, vuonna 1931 rakennettu kahvikioski on edelleen olemassa, joskin se on huonokuntoinen. Pukuhuonerakennus on rakennettu 1987 ja pumppaamorakennus ennen vuotta 1945. Pumppaamorakennus on melko huonossa kunnossa.



**Palvelut**

Suunnittelualue on keskustan kaupallisen alueen välittömässä läheisyydessä. Kaava-alueella on satamapalveluita, kaksi ravintolatilaa sekä rantasauna.

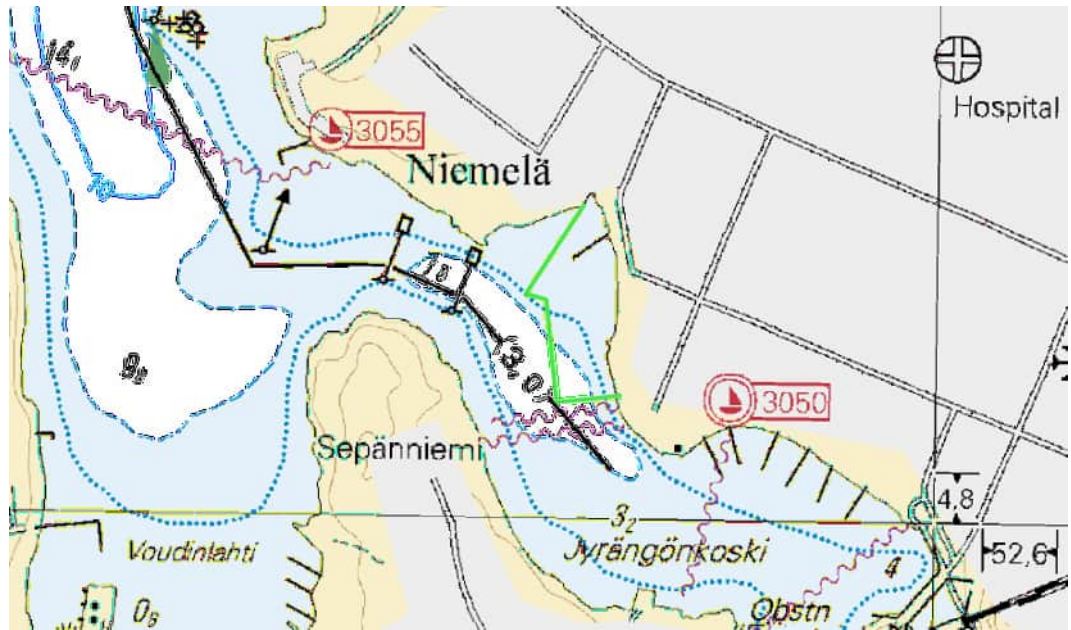
Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella on kaksi ravintolatilaa (joista toisen toiminta on nyt keskeytynyt) sekä yrityspohjalta toimiva rantasauna. Alueen yritykset työllistävät sesonkiaikaan muutaman henkilön. Alueen välittömässä läheisyydessä kaupungin keskustassa on runsaasti työpaikkoja.

Liikenne

Kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on toimintoja ja palveluita, jotka tuottavat kesäisin jonkin verran 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. Uimarannan huolto-liikennöinti tapahtuu kävely- ja pyörätietä pitkin Maaherrankadulta.

Sataman ja uimarannan yleinen pysäköintialue sijoittuu kylpylän tontille ja satama-alueelle. Rantacasinoon tontin autopaikat on kaavalla osoitettu satama-alueelle. Kylpylän tontin eteläpäässä on tällä hetkellä yleisessä käytössä olevia pysäköintipaikkoja 30 kpl tiukalla mitoituksella. Satamassa on 9 ollut pysäköintipaikkaa ennen uuden pysäköintialueen rakentamista. Uudelle, keväällä 2024 toteutetulle pysäköintialueelle sijoittuu 29 pysäköintipaikkaa.



Kaava-alueeseen rajautuu valtion ylläpitämä julkinen vesiväylä. Väylä on huomiotava toteutettaessa laitureita.

Heinolan kaupungin henkilöliikennesatama on kaava-alueella. Alueen rantaan, rantakasinon viereen sijoittuu kaupungin vierasvenelaituri. Satamassa on veneilijöitä palveleva polttoaineen jakeluasema, septitankin tyhjennysmahdollisuus sekä palvelurakennus, jossa on wc-, suihku- ja pyykinpesutilat.

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. Rakennukset ilmentävät Heinolan historiaa kylpyläkaupunkina. W.G. Palmqvistin suunnittelemat, vuonna 1931 valmistuneet kylpylän päärakennus ja nk. kuivahoiturakennus puistoympäristöineen ovat valtakunnallisesti harvinainen esimerkki aikakautensa kylpyläkulttuurista. Kylpylänpuiston Tenniskenttien alue muodostettiin pallokentäksi 1905, aidatut tenniskentät rakennettiin 1920-luvulla.

Asianumero 65/10.02.03/2023, 264/10.02.03/2025

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

Kylpylänranta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään Heinolan Perspektiivin rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY2009) sekä Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon.

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

Kylpyläkortteli sekä 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.



Kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätöksessä (6.5.2002) on annettu kaksi Heinolan kaupunginhallituksen hyväksymää määräystä. Toinen niistä koskee kaavan muutosaluetta:

”Entisen kylpylän tontin (Keskusta-1–5) asemakaavaa muutettaessa kaavoituksen lähtökohdaksi otetaan tontilla olevien rakennusten säilyttäminen ja siinä yhteydessä määritetään kunkin rakennuksen suojeluaste ja -tavoitteet. Rakennusten säilyttämisestä tukeva lisärakentaminen on mahdollista. Uudisrakentaminen sopeutetaan mitataavaltaan sekä nykyiseen rakennuskantaan että viereisiin puistoalueisiin (Maaherranpuisto ja Kylpylänpuisto.”

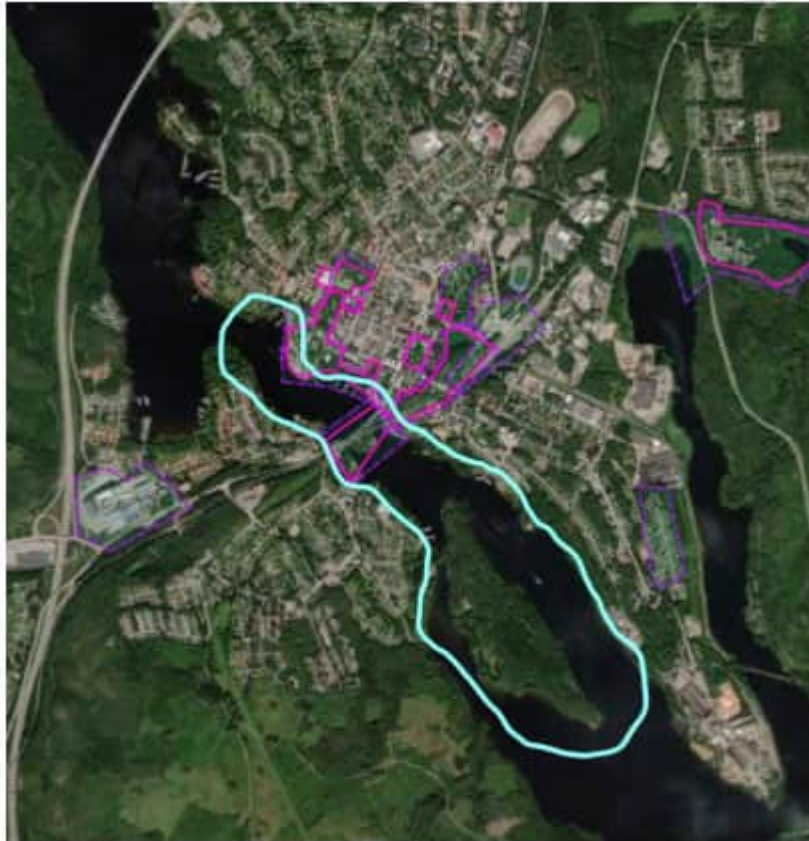
Maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt MARY

Kaava-alue kuuluu maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin.



Maakunnallisesti arvokas maisema-alue

Kaava-alue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle Jyrängönkosken kulttuurimaisema-alueelle, joka on leimallinen osa Heinolan kaupunkikuvaa.

**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 sataman septitankin tyhjennyspisteet.

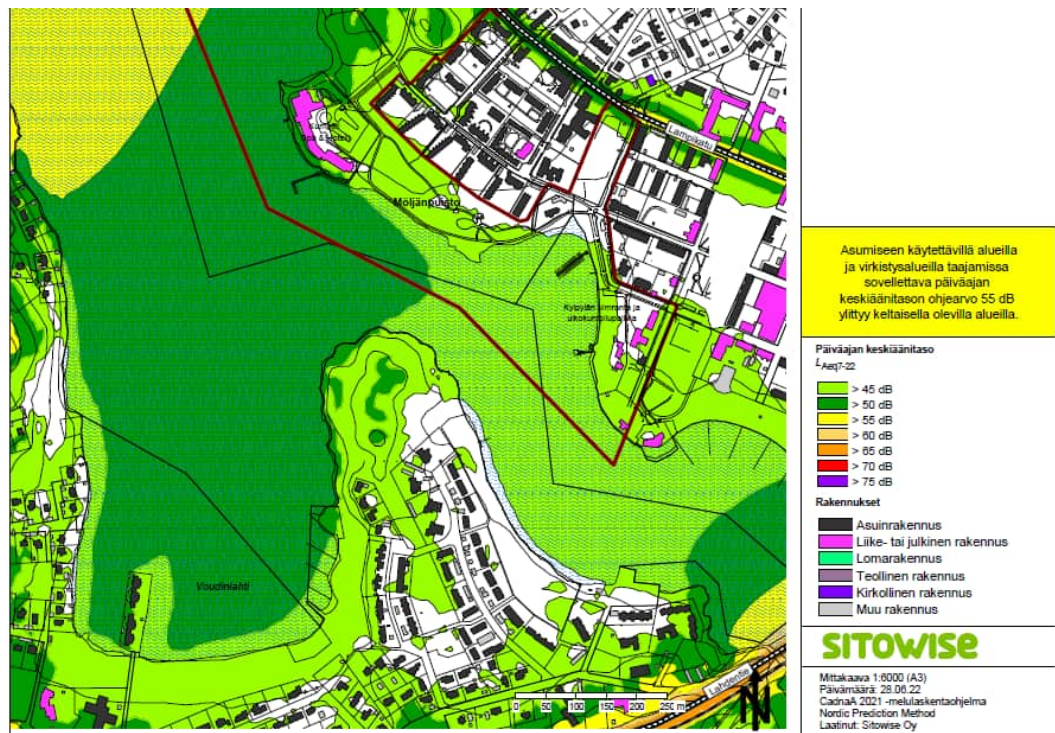
Sataman jakeluaseman polttoaine varastoidaan maanalaisessa säiliössä, ja jakelualueen ja täyttöpaikan pintavedet viemäroidään öljyn- ja bensiininerottimen kautta sadevesiviemäriin. Polttoaineen jakelupisteen hulevedet johdetaan erottimen kautta hulevesiviemäriin ja säiliön alueen hulevedet johdetaan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

Asianumero 65/10.02.03/2023, 264/10.02.03/2025

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

Melua kaava-alueella aiheuttaa jonkin verran veneliikenne. Veneitä koskee kuiten-
kin nopeusrajoitus. Alueella järjestetään kesäteatterin lisäksi myös muita tapahtu-
mia. Katujen liikennemäärät ovat pienehköjä, hieman vilkkaampaa on kesäaikaan,
kun ravintolat ovat toiminnassa ja uimarannalle saavutaan myös autoilla.

Kesällä 2022 tehdyn meluselvityksen mukaan alueella eivät melun ohjearvot ylitä
vuoden 2050 ennustetilanteen mukaisestikaan (koskee sekä päivä-, että yöaikaista
melua).



Alueella ei ole muita ympäristöhäiriöitä.

Sosiaalinen ympäristö

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

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella on kattava yhdyskuntatekninen verkosto.

3.1.5 Maanomistus

Koko suunnittelualue on kaupungin maanomistuksessa.

Korttelin 35 tontti 3 on vuokrattu RantaCasinon rakennuksen omistajalle. Ravintolan ulkoterrassialueen kevytrakenteinen laajennus on rakennettu osittain yleiselle alueelle 1L400. Tästä on tehty erillinen vuokrasopimus kiinteistön omistajan kanssa. Uimarannan saunan maa-ala on vuokrattu yrittäjälle.

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 satama-alueella olevan kahvila Tyyrpuurin maapohjan ja rakennuksen ja vuokraa sitä ravintolayrittäjälle. Rakennuksen kerrosala on 105 m².

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja sopimukset

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.

Kaava-aluetta koskee myös valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön tavoitteet siten, että sen arvot tulee turvata. Rakennetun ympäristön laadukkaalla kehittämisellä pyritään edistämään kulttuuriympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta.

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.

**Heinolan strateginen yleiskaava 2035**

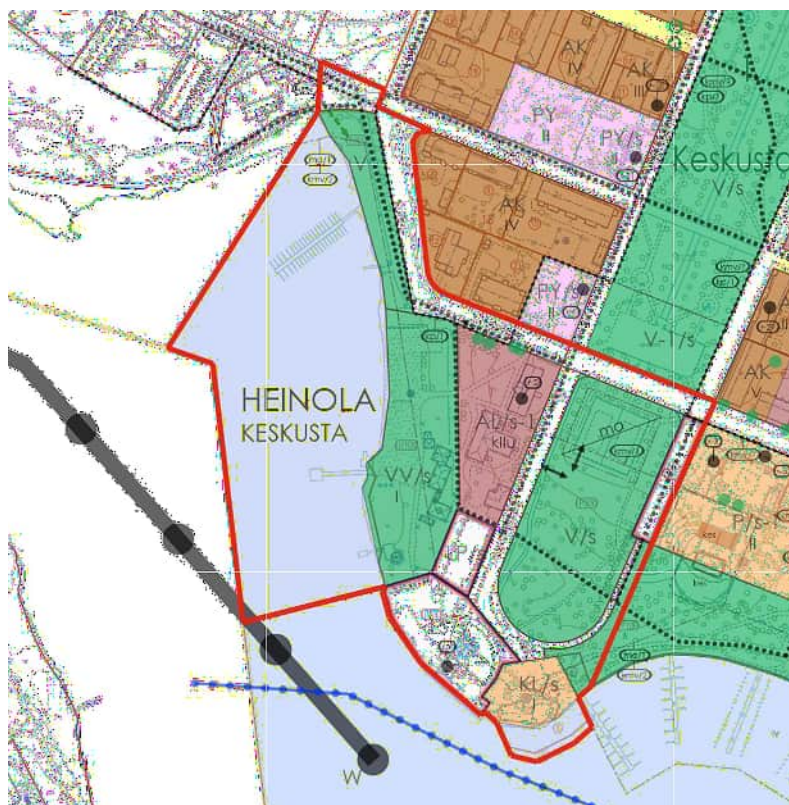
Asemakaavan muutosalue sijoittuu 23.8.2016 lainvoiman saaneen Heinolan strategisen yleiskaavan 2035 keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueelle. Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu ja myymälätiloja.

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 ja nykyinen pysäköintialue on osoitettu pysäköintiin.



Asemakaava

Entisen kylpylän tontilla voimassa oleva asemakaava Ak 548 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 m^2 eli rakennusoikeus on 540 kerros-m^2 . 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.

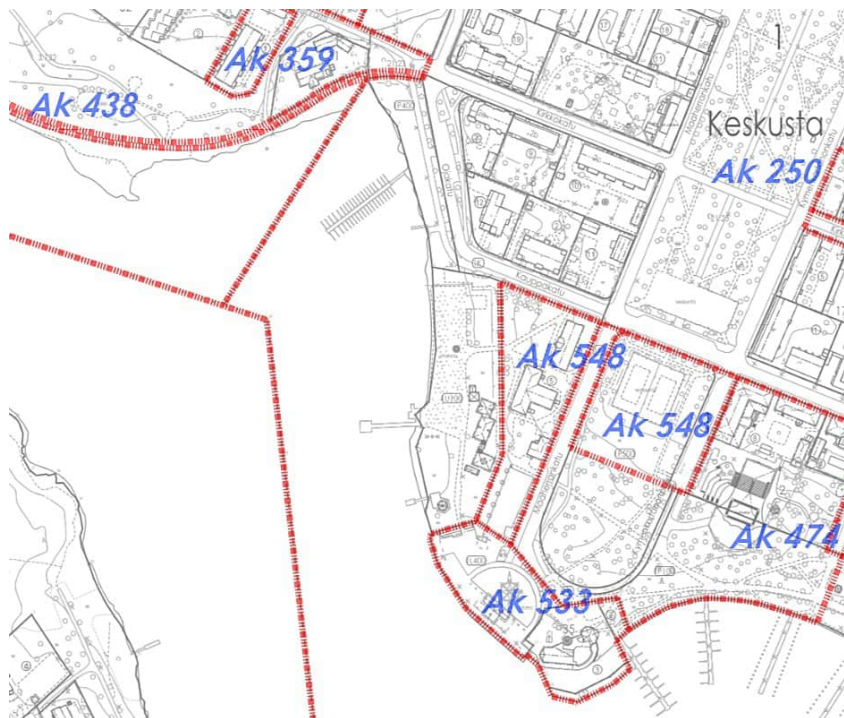
Kylpylänpuiston alueella on voimassa vuonna 1989 hyväksytty asemakaava 474/Ak.

Asianumero 65/10.02.03/2023, 264/10.02.03/2025

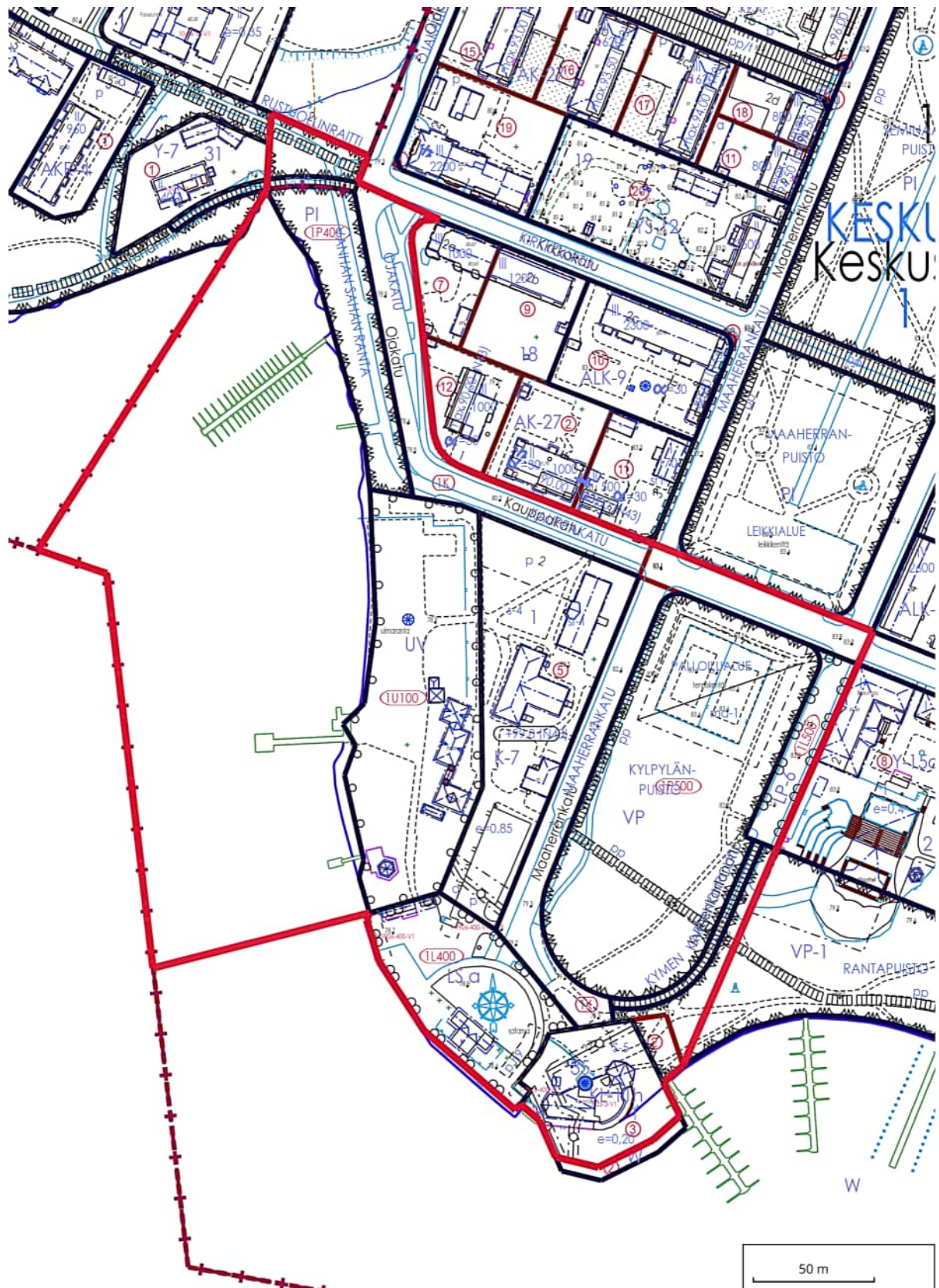
Kylpyläkorttelin, tenniskenttien ja Kymenkartanonkadun alueella on voimassa vuonna 1998 hyväksytty asemakaava 548/Akm. Asemakaavalla on Kymenkartanonkadulle osoitettu 14 autopaikkaa korttelin 1 tontin 5 käyttöön (Kylpyläkortteli) ja mahdollistettu maanalaisen pysäköinnin rakentaminen tenniskenttien alle. Kylpyläkortteliin on osoitettu yksi tontti, jonka rakennusoikeus on määriteltä tehokkuusluvulla $e=0,85$ eli rakennusoikeus on 5500 kerros-m². Kylpylän päärakennus (vesihoitorakennus) 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 Ak 250 vuodelta 1978. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Karttaote alueella nykyisin voimassa olevien asemakaavojen aluerajauksista:



Ote voimassa olevista asemakaavoista:



Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Heinolan kaupungin maankäyttöosaston kiinteistö- ja mitausyksikön ylläpitämää vektorimuotoista pohjakarttaa. Pohjakartta on alueidenkäytölain 54 a § mukainen ja tarkistettu 15.05.2023.

Rakennuskiellot

Aluetta ei ole määrätty rakennuskieltoon kaavan laatimisen ajaksi.

Suojelupäätökset

Nykyisessä asemakaavassa kylpylän päärakennus on suojeltu. Osayleiskaavassa on kohdemerkintä kylpylän päärakennuksella. Alue kuuluu lisäksi valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätös

Kylpylän korttelia koskee Heinolan kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätös, jonka mukaan alueen asemakaavan muuttamisen lähtökohtana on oltava rakennusten säilyttäminen.

Maankäyttösopimukset

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Alueelle ei kohdistu asemakaavahankkeeseen liittyviä maankäyttösopimuksia.

Esisopimus

Kylpylän korttelia koskeva esisopimus maanvuokraoikeuden perustamisesta sekä rakennusten kaupasta hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 30.1.2023 § 19. Esisopimusta on käsitelty selostuksen luvussa 4.2.

3.2.2 Kaava-alueetta koskevat selvitykset

- 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
- Heinolan kylpylänrannan asemakaavan lepakkotarkastukset, Timo Metsänen 2023
- Lepakkoselvitykset, Enviro Oy, 2024

- Kylpylänrannan asemakaavan muutosalueen rakennettavuusselvitys, Ramboll 2024
- Entinen Heinolan Olut- ja virvoitusjuomatehdas, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll 2024
- Heinolan kylpylänranta, Hulevesiselvitys, Ramboll 2024

Rakennushistoriaselvitys

Kylpylän alueen rakennushistoriaselvityksessä on esitetty asiantuntijan tulkinta Heinolan kylpylän tontin ja sen rakennusten rakennushistoriallisista ja ympäristöllisistä arvoista ja niiden merkityksestä kulttuuriympäristön dokumentti- ja elämysarvojen näkökulmasta. Selvitykseen voi tutustua Heinolan kaupungin kaupunkisuunnittelussa, tähän kaavaselostukseen on kirjattu arvojen määrittelyn ydinkohdat.

Kaupunkihistoriallinen ja -kuvallinen luonne

Heinolan kylpylaitoskauden 1892–1943 vaikutukset näkyvät keskustan kaupunkiympäristössä laajemmalti kuin vain varsinaisella kylpylätontilla. Perspektiivin molemmissa päissä on säilynyt kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia: pohjoispäässä Seminaarin rakennukset ja etelässä kylpyläkorttelin rakennukset sekä WPK-talo. Maaherrankadun alkupään rakennukset ovat olennainen osa kaupungin satamamiljöötä sekä rakennettua siluettia vesistön suuntaan. Alue rakennuksineen muistuttaa kaupungin elinkeino- ja taloushistorialle merkittävästä aikakaudesta, residenssikauden jälkeisestä toisesta nousukaudesta. Kylpylaitos toi Heinolalle tunnettuutta kesämatkailukaupunkina. Kaupungin ensimmäisessä asemakaavassa puistoksi varatun kylpyläkorttelin nykyiset istutetut alueet juontavat kylpylaitoksen rakentamisen ajoilta. Kylpylaitoksen päärakennuksen arkkitehtuuri antaa arvokkuutta Maaherranpuiston kaupunkikuvaan.

Rakennushistoriallinen ja esteettinen luonne

Kylpylärakennukset valmistuivat 1931. Heinolan Kylpylaitos Oy:n ensimmäinen, kesäksi 1892 avattu kylpylärakennus oli puurakenteinen. Historiallisten kylpylöiden joukossa Heinolan kylpylaitos nousee esille rakennustensa iän puolesta. Suurin osa kylpylöistä oli rakennettu 1880–1910-luvulla.

Heinolan uusi kylpylaitosarkkitehtuuri edusti suoraviivaista massoittelevaa ja riisuttua klassismia, lisäksi päärakennus toteutettiin kivirakennuksena. Kuivahoitotorakennus on hirsirakenteinen, erikoisuutena pystyhirsirakenne. Ulkoasultaan ja hoitotekniikoiltaan moderni Heinolan kylpylä oli edeltäjiensä tavoin hoitolaitos ilman omia majoitustiloja. Suunnittelijana toimi W.G. Palmqvist.

Kylpyläalueen vanhin rakennus on pieni kaupunkitalo. Se on rakennettu aikavälillä 1832–1852. Oluttehtaan ja kylpylaitoksen omistuksessa ollut yksityisen rakennuttama puurakennus edustaa Heinolan kaupungin puutalohistoriaa. Nykyasussaan aumakattoinen talo on 1800-luvun keskivaiheille tyypillistä asuntoarkkitehtuuria sekä hahmoltaan että yksityiskohdiltaan. Kylpylätoiminnan aikana tehty laajennusosa ja julkisivujen korjaukset ovat vaikuttaneet pienen vaatimattoman empiretalon tyylliseen eheyteen. Rakennus on viimeisiä 1800-luvun keskivaiheen kaupunkitaloja Heinolan kaupungin vanhassa ruutukaavakeskustassa.

Heinolan Kylpylaitoksen 1931 valmistuneet rakennukset jäivät viimeisiksi suomalaisen kylpyläkulttuurin kultakaudella valmistuneista kylpylärakennuksista. Käsityövaltaisen rakentamisen jälki on korjausten tuomasta kerroksellisuudesta huolimatta edelleen vahva julkisivuissa. Rakennustyylinä on yksinkertainen klassismi, joka kylpylaitoksen rakennuksissa näyttäytyy modifioituna koristemuotoina ja aksiaalisen symmetrian suosimisena, sekä päärakennuksessa vahvana värien käytönä. Pui- sessa asuinrakennuksessa on jäljellä 1800-luvulle palautuvaa empiren selkeäpiirteisyttä.

Päärakennuksen runkoratkaisuna on tiilimuurirakenteiden ulkoseinien lisäksi teräs- betoninen pilari-palkkirakenne, myös vaakarakenteet olivat betonia. Ratkaisu mahdollisti kevyempien rakenteiden käytön vesihoitolaitoksen tilaohjelman toteuttamisessa ja myöhemmin tilojen muuntamisen uusiin käyttötarkoituksiin, kuten opetus- toiminnan käyttöön.

Kuivahoitorakennuksen hirsiseinät rakennettiin käyttäen sekä lamasalvos- että pystyhirsirakennetta. Melko harvinaista ratkaisua selittää osin kiire ja rakentaminen purkuhirsistä, joista osa saatiin vanhasta pystyhirsirunkoisesta kylpylaitoksesta.

Kylpylaitosrakennusten ulkoasusta voi päätellä niiden keskinäisen hierarkian; pää- eli vesihoitolaitoksessa on edustuksellisuutta, kun taas kuivahoitorakennus on ulko- asultaan arkisempi, arkkitehtuuria määrittää käyttötarkoituksivaatimukset.

Kylpylaitosrakennukset ajoittuva arkkitehti W.G.Palmqvistin uran keskivaiheeseen ja olivat teollisuusarkkitehtina profiloituneen Palmqvistin työuralla ainutkertaisia suunnittelukohteita.

Rakennettavuusselvitys

Yleispiirteisiin pohjatutkimuksiin liittyvät kenttätutkimukset on tehty joulukuussa 2023. Tutkimuksessa selvitettiin uudisrakennusten sekä pysäköintialueiden perustolosuhteita.

Korttelialueen maanpinta on tasolla noin +79.3...+82.6 (N2000). Ylimmäisenä kerroksena on noin 0,3...2 m paksu täyttömaakerros. Tämän alla hiekkakerros 6...11,4 metriä. Noin 6...7 m syvyydellä on havaittavissa ohut, noin 1 m paksu löyhempi maakerros. Moreeni alkaa noin 6...12 m syvyydellä maanpinnasta. Moreenikerroksen paksuus on kairausten perusteella vähintään noin 0,5...3,2 m.

Pohjavesiputkesta mitattu vesipinta oli alueella noin tasolla +78.25...+78.55, mikä on noin 2,95...2,65 m syvyydellä maanpinnasta alaspäin. Pysäköintialueen kaira-reiän tutkimuspisteestä tehtiin myös vesipintahavainto, jossa vesipiste oli noin tasolla +78.0, eli noin 2 m syvyydellä maanpinnasta alaspäin.

Suuremmat ja raskaammat rakennukset alueella on paalutettava. Arvioitu paalujen tunkeutumissyvyys on noin 9,5...13,3 metriä. Pienemmät rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti hiekkakerroksen varaan.

Alueella ei esiinny pintavesitulvia. Rakennusten perustukset on suositeltavaa suunnitella niin, että salaojat jäävät pohjavesipinnan yläpuolelle. Rakennusten alimmat lattiatasot tulee suunnitella korkeammalle kuin läheisten katujen pinnantasot. Kellariden rakentamista alueelle ei lähtökohtaisesti suositella pohjaveden pinnan tasosta johtuen.

Säteilyturvakeskuksen radontutkimuksen perusteella Heinolan alueen radonpitoisuudet ovat yleisesti korkeita. Radonin poisto tulee suunnitella rakennuksen käyttötarpeen perusteella. Henkilöiden oleskeluun tarkoitettujen tilojen alapohjarakenteet tulee tiivistää ja maata vasten olevien lattioiden alle tulee suunnitella radoninpoistoputkisto, jossa tulee varautua koneelliseen ilmanpoistoon.

Tarkentavat pohjatutkimukset on syytä tehdä sen jälkeen, kun rakennusten lopullinen laajuus, korkeusasema ja perustusten paikat sekä kuormat ovat varmistuneet. Pohjamaan kantavuus- ja painuma-arviot tulee rakennussuunnitteluvaiheessa tehdä uusien kohdekohtaisten pohjatutkimusten perusteella.

Hulevesiselvitys

Alue on korkeusasemiltaan tasaista ja pääosin rakennettua, maaperä on karkeaa hietaa. Karkea hietä läpäisee vettä hyvin ja soveltuu hulevesien imeyttämiseen. Nykyinen hulevesiviemäri kulkee Ojakadulta uimarannan kautta Maaherrankadulle.



Maaherrankadulla on vuonna 1970 rakennettu betoninen hulevesiviemäri. Hulevedet purkautuvat kahdesta putkesta Ruotsalaiseen rantaravintolan vierestä. Nykyiseen verkostoon tulee vettä noin 30 ha kokoiselta osavaluma-alueelta (karttaotteessa vihreä alue).

Hulevesiselvityksen mukaan entisen kylpylän korttelialueen (ml. nykyinen parkkipaikka) asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa suunnitellussa laajuudessaan laskennalliset muutokset valumakertoimissa ja virtaamissa ovat vähäiset. Nykyinen keskimääräinen valumakerroin on 0.38, kaavan toteutuessa valumakeroin kasvaa 0.69:ään. Laskennoissa on huomioitu ilmastonmuutoslisä 20 %.

Kaava-alueella muutos tarkoittaa laskennallista viivytystilavuustarvetta noin 15 m³. Alueen hulevesien virtaamamuutokset pystytään hallitsemaan alueelle toteutettavilla huleveden viivytysrakenteilla.

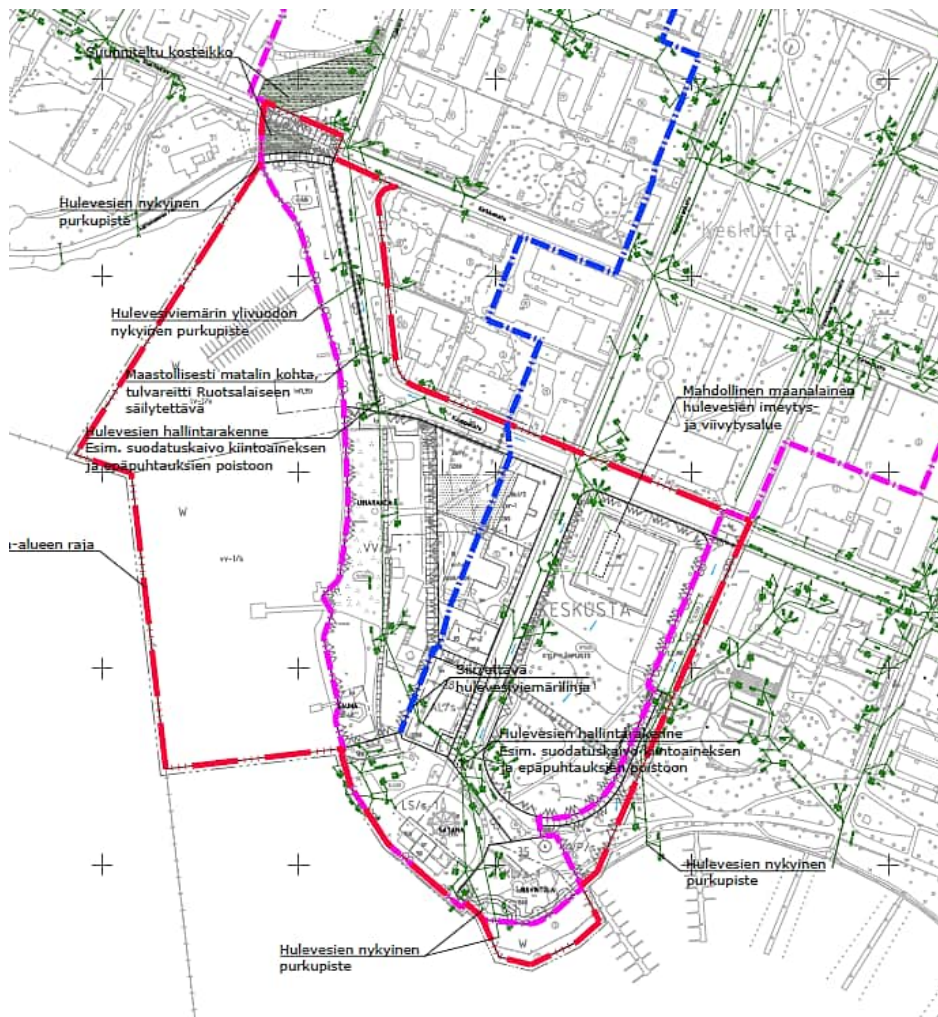
Selvitysalueella voidaan suositella käytettäväksi viivytysrakenteiden mitoitustilavuutta 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä (100 m²) kohti. Viherkattoja käytettäessä viivytystilavuuden on oltava 0,5 m³ /100 m² viherkaton osuudelta. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä tai ne voidaan kuivattaa salaojilla tarpeeksi pitkän viivytysajan saavuttamiseksi. Rakenteissa tulee olla suunnisteltu ylivuoto.

Asianumero 65/10.02.03/2023, 264/10.02.03/2025

Suunnittelualueen maaperä on hyvin vettä läpäisevää, joten alueella syntyvät kattovedet ja puhtaat piha-alueen vedet voidaan myös imeyttää tonteilla. Imeytyksessä on kuitenkin huomioitava ja varmistettava, ettei imeytys aiheuta haittaa omalle tai viereisille kiinteistöille. Imeytyksessä on myös otettava huomioon korkea pohjaveden pinnan taso. Pelkän imeyttämisen varaan ei hulevesijärjestelmiä saa rakentaa, vaan rakennelmissa on oltava ylivuoto.

Asemakaavan muutoksen myötä nykyiseen hulevesiverkostoon tulee muutostarvetta.

Alueellisten hulevesirakenteiden alustavat sijainnit tulisi esittää ohjeellisella aluerajauksella asemakaavakartalla. Siirrettäville hulevesiviemärien runkolinjoille tulisi esittää johtorasitteet asemakaavakartalla, jos niitä pitää viedä korttelialueilla. Tennis-kenttien alueella voisi osoittaa kaavamerkinnän sekä mahdollistaa Ojakadun suunnitellun hulevesikosteikon rakentaminen. Nykytilanteessa Ojakadun veneiden vesilaskupaikan kohdalla kulkee tulvareitti Ruotsalaiseen, joka on säilytettävä.





Kuva 16. Ote Ramboll Finland Oy:n vuonna 2014 laatimasta Ojakadun kosteikon havainnekuvasta. Pohjoinen on kuvassa vasemmalla. [Ramboll 30.6.2014]

Maaperän pilaantuneisuustutkimus

Kylpylän tontilta on ollut panimo, joka on toiminut 1856-1914. Panimorakennus sijaitsee nykyisen pysäköintialueen kohdalla. Vuonna 2023 tehdyssä tutkimuksessa otettiin maanäytteitä neljästä tutkimuspisteestä. Otetuissa maanäytteissä ei havaittu aistinvaraisesti jätteitä, hajua tai muuta tavanomaisesta maa-aineksesta poikkeavaa. Laboratoriossa tehdyissä analyyseissä ei todettu Vna 214/2007 kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Maaperää voidaan pitää pilaantumattomana, eikä tarkemmalle pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnille ole tarvetta.

Lepakkoselvitys

Täydentämään aiempaa lepakkotarkastusta kesällä 2023 tehtiin Kylpylän alueen lepakkoselvitys, joka käsitti koko asemakaavan muutosalueen sekä aktiiviseurantaan Maaherranpuiston kokonaisuudessaan ja Kivalterin talon sekä Seminaarin alueen. Aktiivikartoitus tehtiin seitsemän 2 päivän maastokäyntijaksona. Aktiivikartoituksen tuloksia täydennettiin automaattisilla passiiviseurantadetektoreilla, joita oli kolmessa paikassa. Rakennukset myös tarkastettiin sisä- ja ulkopuolelta.

Kylpylän kuivahoitorakennuksen ullakolle asennettu detektori ei tallentanut lainkaan havaintoja lepakoista. Tuloksen perusteella lepakat eivät käyttäneet rakennusta pii-lopaikkana kesän 2023 aikana.

Mikään tarkastetuista rakennuksista ei vaikuttanut sopivalta lepakoiden talvehtimista ajatellen. Rakennuksista löytyi vain vähän selkeästi vanhoja papanoita. Uusia papanoita ei kesän aikana tullut.

Kuivahoitorakennus on mahdollinen lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka, vaikka viitteitä sen säännöllisestä käytöstä tai merkittävyydestä ei olekaan. Kohde suositellaan tulkittavan toistaiseksi lepakoiden levähdyspaikaksi ns. varovaisuusperiaatteen mukaisesti. Myös päärakennuksesta ja asuinrakennuksen ullakolta löytyi vanhoja, ei merkittäviä päiväpiiloja. Piilopaikat eivät olleet käytössä 2023 aikana. Kuivahoitorakennuksen statuksesta on syytä neuvotella ELY-keskuksen kanssa. Asuinrakennuksen vanhojen papanoiden havaintomäärä on pieni, mutta rakennus on lepakoiden kannalta sopiva.

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- m^2). Aiempi kaava isommalla tontilla $e=0,20$ (662 kerros- m^2).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat sopimukset ja suunnitelmat

Kylpyläkorttelin rakennukset ovat Heinolan kaupungin omistuksessa, mutta kaupunki on niistä luopumassa. Ennen rakennusten myyntiä tehdään asemakaavaan tarpeellisia muutoksia. Elinvoimalautakunta päätti Kylpylänrannan asemakaavan muutoksen aloittamisesta 21.6.2022 § 36.

Kaupunki ja rakennuksista käydyn julkisen tarjouskilpailun voittaja tekivät rakennusten kaupasta esisopimuksen, joka hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 30.1.2023. Esisopimuksella kaupunki sitoutui sopimusalueen kehittämistä koskevan yhteistyön käynnistämiseen. Tavoitteena oli luoda edellytykset kaupan toteutumiselle, rakennusten käyttöönottoon johtavan hankkeen toteutumiselle sekä kaupungin strategian mukaiselle alueen kehittämiselle. Kaupan esisopimus on sittemmin rauennut.

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 terassin 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 tähän 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 2035 sekä Heinolan ydinkeskustan osayleiskaava 2020.

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

Asianumero 65/10.02.03/2023, 264/10.02.03/2025

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 Puistoselvityksestä 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 kunnostustarpeita, mutta rakennukset on kuitenkin korjattavissa.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Viranomaisten aloitusvaiheen ja valmisteluvaiheen tavoitteet on käyty läpi viranomaisyhteistyö -luvuissa. Rantakasinon osalta on Ympäristöministeriön puolesta

toivottu, ettei ravintolan tontille mahdollistettaisi asumista. Toive liittyy kansallisen kaupunkipuiston tavoitteistoon. Kaavaprosessin aikana on nostettu esiin rakennetun ympäristön arvoja.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset. Kaavahankkeen osalliset käyvät ilmi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, joka on selostuksen liitteenä 1.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten ja lausuntojen muodossa.

4.4.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaava on tullut virallisesti vireille kuulutuksella 14.7.2022 Itä-Häme -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on kuvattu kaavamuutoksen laatimisvaiheet sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen. Vireilletuloaineisto (OAS) on ollut nähtävänä 29.7.2022 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille.

Rantakasinon lopetettu kaavahanke (681/Akm) oli tullut vireille 19.9.2013.

4.5 Aloitustaihe

4.5.1 Aloitustaiheen 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 puistoympäristöineen 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.

4.5.2 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 oleellisinta kulttuuriympäristö
- 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 kuivahoitorakennus 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 vaihtoehtoisten 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.

Asemakaavaratkaisusta on lisäksi keskusteltu useissa epämuodollisemmissa viranomaistapaamisissa.

4.6 Luonnosvaihe

4.6.1 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 kuivahoitorakennuksen tilalle ja tontin tyhjille osille uudisrakentamista. Uudisrakentaminen on ollut kylpylätontin ensimmäisissä viitesuunnitelmavaihtoehtoissa osittain liikerakentamista, mutta ajatukset ovat kehittyneet asuinkorttelikokonaisuuden muodostamisen suuntaan. Tutkituista suunnitteluvaihtoehtoista valittiin tämän tavoitteen mukainen kaavaratkaisu valmisteluvaiheessa nähtäville asetettavaksi.

4.6.2 Vaihtoehtotarkastelu

Kylpylän tontin kehityssuuntaa koskien muodostettiin kaavan valmisteluvaiheessa seuraavat alustavat vaihtoehdot. Vaihtoehdot eroavat toisistaan lähinnä rakennusten sijoittelun ja massoittelemalla osalta sekä kuivahoitorakennuksen säilymisen osalta.

Vaihtoehto 1

Kylpylätontilla suojellaan päärakennus, kuivahoitola ja asuintalo. Tontille mahdollistetaan kahden pienkerrostalon rakentaminen siten, että rakennusten suuntaus ja massoittelemalla 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 massoittelemalla sovite-taan tontin muotoihin siten, että alueelle muodostetaan mielenkiintoisia kaupunkiti-loja. 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. Kuivahoitorakennusta ei suojella, mutta kaavamääräyksillä osoitetaan rakennusoikeus ja rakennusala kuivahoitorakennuksen säilyttämistä suosivaksi. Kaavamääräys sallii kuivahoitorakennuksen



kohdalle vain pysäköinnin ja pihatoimintojen sijoittamista, jos nykyinen rakennus puretaan. Osoitetaan rakennusoikeus kahdelle uudisrakennukselle. Yleinen pysäköinti siirretään satama-alueelle.

4.6.3 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 oleva kerrostalolta avautuvia näkymiä.

Vaihtoehto 2

- Kylpylän päärakennus ja asuintalo kunnostetaan ja alueelle rakentuu veto-voimaista 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 tyhjiillään 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.

Asianumero 65/10.02.03/2023, 264/10.02.03/2025

- Uusi asuminen toteutuu Heinolassa mahdollisesti muualle. 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 tyhjillään 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 liisäämällä kasvillisuutta purettavan kuivahoitorakennuksen kohdalle.
- Jos kuivahoitorakennus puretaan, menetetään mahdollisesti rakennuksessa sijaitsevat lepakoiden piilopaikat.

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

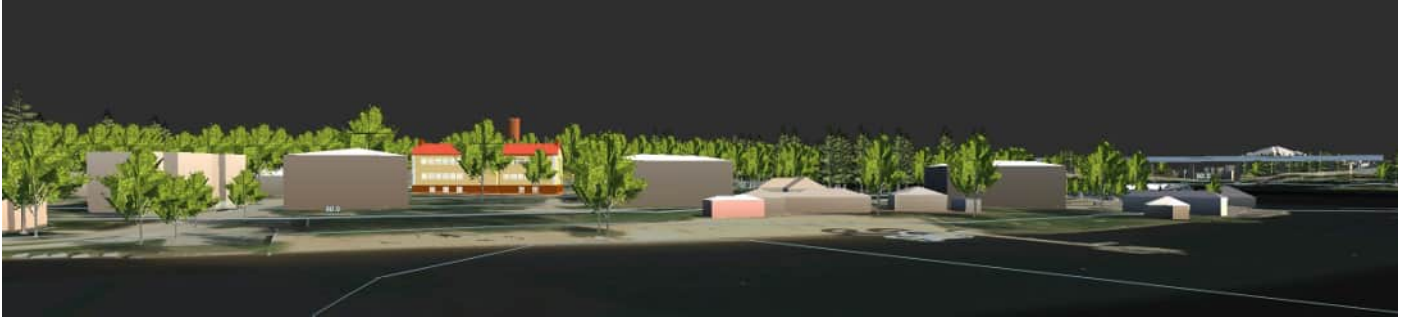
- Satama-alueen liikennöintiä on mahdollista parantaa kaikissa alustavissa luonnosvaihtoehdoissa. Kaavan myötä liikenteen määrä lisääntyy nykyiseen verrattuna, jos tyhjiillään oleviin rakennuksiin tulee toimintoja ja alueelle toteutuu myös uudisrakentamista.

Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

- Vaihtoehdot, joissa kuivahoitorakennus puretaan vaikuttavat negatiivisesti kulttuuriperintöön. Myönteinen vaikutus on sillä, että kylpylän päärakennus 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 kaupunkinäköymien 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 pohjautui alustavaan vaihtoehtoon 2, jossa mahdollistetaan entisen kylpylän tontille kolmen uuden pienkerrostalon rakentaminen. Alustavaan vaihtoehtoon oli kuitenkin lisätty määräys, jonka mukaan kuivahoitorakennus osoitetaan kaavamääräyksellä sr/ur eli rakennuksen saa purkaa vasta, kun tilalle toteuttavalle uudisrakennukselle on rakennuslupa.

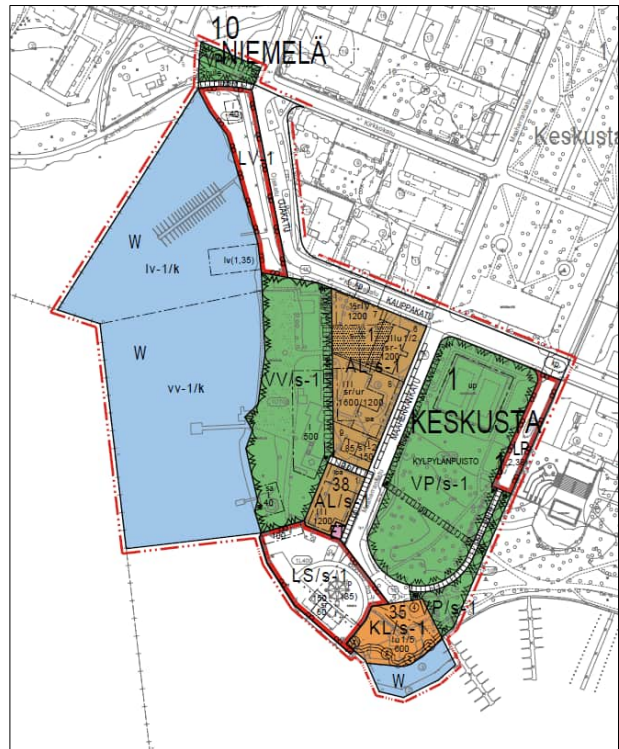
Määräyksen ajatus oli, että sillä pystyttäisiin estämään rakennuksen purkaminen vain siitä syystä, ettei sillä tällä hetkellä ole käyttöä. Määräys mahdollistaa myös, että myöhemmin rakennukselle löytyykin käyttöä.



Näkymä Möljänpuistosta kaava-alueelle, luonnosvaiheen vaihtoehto 2

4.6.4 Kaavaluonnos

Kaavaluonnos perustui uudisrakentamisen osalta houkuttelevan ja yhtenäisen kokonaisuuden muodostamiseen. Kaavaluonnoksessa osoitettiin mahdollisuus kolmen uuden pienkerrostalon rakentamiseen kylpylän korttelialueelle. Yksi näistä olisi ollut mahdollista rakentaa kuivahoitorakennuksen tilalle purkavana uudisrakentamisena.



Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 4.11.-5.12.2023. Kaavaluonnoksesta järjestettiin asukastilaisuus 23.11.2023. Osallisille oli annettu mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ennen nähtävilläoloajan päättymistä

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin viranomasilta lausunnot.

Lausuntoihin ja mielipiteisiin on annettu vastineet selostuksen liitteenä olevassa asiakirjassa.

4.7 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 veloitteypysäköintiä että yleistä pysäköintiä uimarantaa varten. Kaavan suunnitteluvaiheessa tarkasteltiin erilaisia vaihtoehtoja satama-alueelle sijoittuvasta pysäköinnistä. Vaihtoehtoisissa huomioitiin myös maisemallisia ja kaupunkikuvallisia näkökulmia.

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



Ve B: Satamaan sijoitetaan pysäköintiä säilyttäen 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 30, sataman toinen puoli säilyy tapahtuma-aukiona ja sataman yleisenä liikennöinti-alueena. Kävely on vaihtoehdossa hyvin huomioitu.

Tässä vaihtoehdossa tutkittiin korttelialueen velvoitepaikoituksen sijoittamista kadun varteen katuun nähden kohtisuorana pysäköintinä. Tämä aiheuttaisi kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden heikkenemistä sekä vähentäisi yleisessä käytössä olevaa kadunvarsipaikoitusta merkittävästi.

Yleiskaavassa on nykyiselle kylpylän tontille osoitettu yleinen pysäköintialue. Yleinen pysäköinti osoitetaan kuitenkin katujen varsiin, satama-alueelle uudella järjestyllä sekä läheiselle Ojakadun kentälle ja uimarannan pohjoiselle rajalle. Pysäköintipaikkojen määrä ei olennaisesti vähene.

4.8 Tarkastelu kuivahoitorakennuksen korjattavuudesta ja käyttötarkoituksen muuttamisesta:

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on pohdittu nk. kuivahoitorakennuksen suoje-
lukysymystä. Rakennus ei ole ollut voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu.

Kylpylän kuivahoitoyrakenne on rakennettu saman vuonna kuin kylpylän pääyakenne. Se kuitenkin lisättiin kylpyläkorttelin suunnitelmaan vasta, kun kylpylän uusi pääyakenne oli jo rakenteilla. Syynä tähän oli vanhan kylpyläyakenneksen tulipalo. Vuonna 1931 rakennetun, arkkitehti W.G. Palmqvistin suunnitteleman kuivahoitoyrakenneksen sekayrangoissa on käytetty puuta, savitiiltä ja betonia. Vesikate on savitiiltä ja julkisivu karkeaa roiskerappausa. Yrakenneksessa on pystyhirret, jotka on osittain toteutettu vanhemman, palaneen kylpyläyakenneksen 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 yrakenne olisi muutettavissa asunnoiksi, toimistotiloiksi, muuhun yrityskäyttöön tai vaikka yhdistystaloksi. Yrakenneksen ollessa puurakenteinen voi haasteeksi muodostua mm. palo-osastoinnin vaatimat rakenteet esim. yrakenneksen siipien nurkkien kohdalla.

Kellarikerros on vain osittain maanpinnan yläpuolella ja maanvarainen seinä on kosteusvaurioitunut. Ikkunoita on kellarissa vain yhdellä seinällä ja tällä kohtaa yleinen ja kesällä vilkas kevyen liikenteen väylä kulkee lähellä yrakennusta. Kellarissa lattian korko on alemmalla tasolla kuin kevyen liikenteen väylä. Maastoa yrakenneksen lähellä pitäisi muokata siten, että hulevedet johtuvat pois yrakenneksesta.

Ulkoarkkitehtuurissa on jäljellä paljon yrakenneksen alkuperäisiä peruspiirteitä. Yrakenneksen käyttötarkoituksen muutos aiheuttaisi todennäköisesti muutoksia sisätilojen lisäksi myös yrakenneksen julkisivuun. Muutokset tulisi sovittaa huolella yrakenneksen arkkitehtuuriin.

Vuonna 2018 tehdyn kuntotutkimuksen mukaan kuivahoitoyrakenneksessa on jo tuolloin ollut runsaasti korjattavaa. Seuraavat rakenteelliset ongelmat edellyttävät korjauksia/uudelleen rakentamista:

- maaperän kosteuden johtuminen alapohjan ja maanvaraisten seinien rakenteisiin, mikrobivauriot
- betonirakenteiden ulkoseinien sisäpuolisen lämmöneristeen mikrobikasvusto, orgaaniset korkieristeet
- välipohjarakenteiden 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

Ongelmana on löytää rakennukselle käyttöä. Rakennuksen korjaaminen ilman käyttötarkoitusta on suunnittelullisesti vaikeaa ja taloudellisesti raskasta. Rakennuksessa on vajaakäyttöistä, hankalasti käyttöön otettavaa tilaa mm. kellarissa ja rakennuksen energiatehokkuus on heikko, mm. kellarikerroksen alapohjasta puuttuu eristeet. Keskisiiven ryömintätilaisesta alapohjarakenteesta puuttuu tällä hetkellä tuuletus.

Korjauksella tulisi pystyä säilyttämään rakennuksen merkittävimpiä kulttuurihistoriallisia ja arkkitehtonisia arvoja. Villiviini peittää suuren osan julkisivusta ja tunkeutuu myös kattorakenteisiin. Julkisivujen osalta rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria on jo aiemmin vähän muutettu, kun rappauspinnalla on peitetty julkisivujen yksityiskohdat. Rakennukseen on lisätty rappaus, koska se on ollut rakentamisen luvan saamisen ehtona.

Rakennuksen pinta-ala on 520 kerros-m² (ilman kellarin tiloja) ja rakennusvuosi 1931.

Rakennuksen alkuperäinen käytön jatkumona olisi luontevaa muuttaa se esimerkiksi ikääntyneiden yhteisöllisen asumisen yksiköksi. Rakennuksessa on isohkoja huoneita. Huonekohtaiset märkätilat olisi mahdollista toteuttaa samaan linjaan. Asuntokokominimi yhteisöllisen asumisen yksikössä on 30 m². Rakennuksen sisätilojen seinälinja kulkee n. 4,5 metrin päässä ikkunaseinästä. 30 m² asunto vaatii lähes 7 metriä ikkunaseinää tällä mitoituksella. Kuivahoitorakennukseen voisi toteuttaa 5-7 asuntoa käsittävän yhteisöllisen asumisen yksikön. Käytävätilat eivät nykyisellään kuitenkaan ole riittävän leveitä esteettömyyden näkökulmasta, joten myös väliseinien uudelleen rakentaminen olisi ainakin osittain välttämätöntä. Erityisryhmien asunnoissa on myös asumismukavuuteen, kuten sisälämpötiloihin ja vedotto-muuteen kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennuksen muuttaminen tavanomaisiksi vuokra-asunnoiksi ei olisi tilakonseptiltään niin rajattu kuin erityisryhmien asuminen.

Rakennuksen sijainti kaupungin keskustassa ja sekä kaupunkilaisten että matkailijoiden käyttämän puistokokonaisuuden äärellä mahdollistaisi myös kaupalliset palvelut. Etenkin kuivahoitorakennuksen kellariin raitin varrelle voisi olla mahdollista sijoittaa pieniä liiketiloja.

Rakennuksessa voisi olla myös muita vuokrattavia toimitiloja yhdistyksille, harrastusryhmille ja yrityksille. Jo nykyinenkin asemakaava mahdollistaa majoitustoiminnan. Rakennuksen muuttaminen hotelliksi tai esim. viikko-osakkeiksi lomakäyttöön on kaavamuutoksen jälkeenkin mahdollista.



4.9 Asemakaavaehdotuksen valmistelu

Luonnosvaiheen palaute ja sen huomioiminen

Asemakaavaluonnoksesta saatiin kolme lausuntoa ja 10 kirjallista mielipidettä.

ELY-keskus ja Lahden museot ovat lausunnoissaan edellyttäneet, että kylpyläkorttelin kaikki olemassa olevan rakennukset suojellaan. Lisäksi ELY-keskus esittää huulevesien tarkempaa suunnittelua, alueen rakennettavuuden tarkastelua ja liikennejärjestelyjen toimivuuden varmistamista. Viranomaiset pitävät kuitenkin täydennysrakentamista kaavaluonnoksessa esitetyllä tavalla alueelle mahdollisena ja kulttuuriympäristöön sopivana.

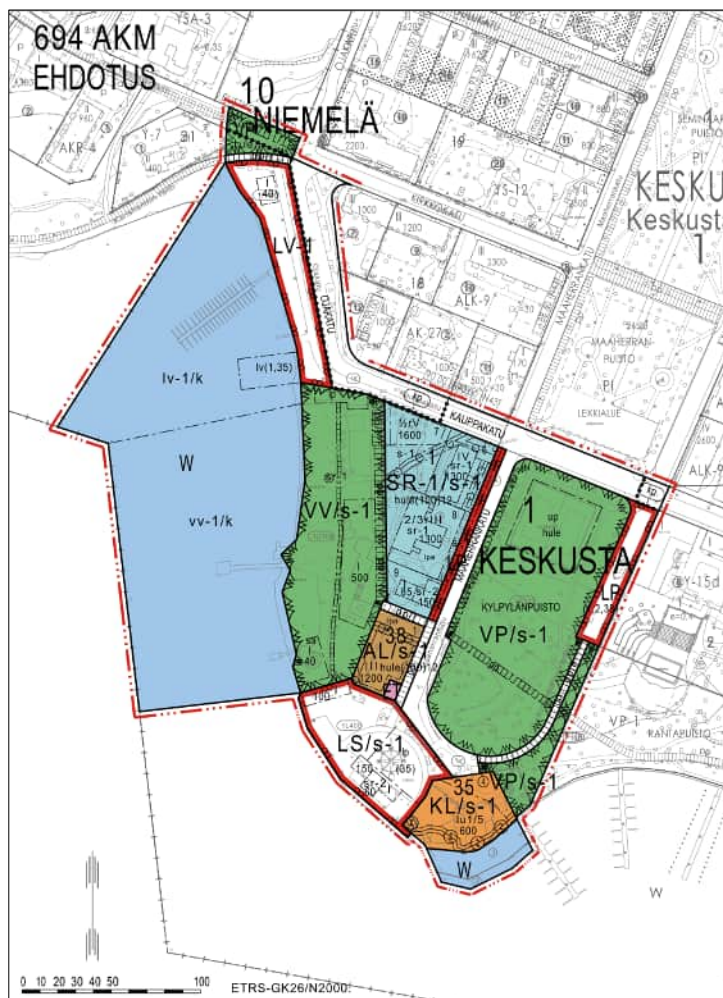
Asianumero 65/10.02.03/2023, 264/10.02.03/2025

Mielipiteissä sekä puollettiin että vastustettiin kaavaratkaisua. Kylpylänkorttelin säilyminen nykyisellään oli monessa mielipiteessä toiveena. Maisemaan avoimena säilymistä ja pysäköintialueen säilymistä nykyisessä käytössä toivottiin myös. Kookas puusto nähtiin arvokkaana ja kaavaluonnosta arvosteltiin ylimitoituksesta.

Lausunnot ja mielipiteet olivat perustana muokattaessa kaavaluonnosta kaavaehdotukseksi. Vaatimus kaikkien rakennusten suojelusta huomioitiin ja alueelle osoitettiin vähemmän uudisrakentamisen rakennusoikeutta. Alueen täysin ennallaan säilyttäminen siten, että mitään uutta ei saisi rakentaa ei kuitenkaan katsottu edistävän suojeltavien rakennusten säilyttämistä.

Kooste luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineista niihin on selostuksen liitteenä.

Asemakaavaehdotuksessa esitettiin kylpylärakennusten korttelialueelle käyttötarkoituserkintää SR-1.



Kaavaehdotus, joka oli nähtävillä 6.3. – 6.4.2024.

4.10 2. Asemakaavaehdotuksen valmistelu

Ehdotusvaiheen palaute ja sen huomioiminen

Asemakaavaehdotuksesta saatiin 4 lausuntoa ja 10 muistutusta.

Lausunnon antoivat Ympäristöministeriö, Väylävirasto, Hämeen ELY-keskus ja Lahden museot/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo. Lausuntojen keskeinen sisältö oli, että kaavaehdotuksen vaikutukset maisemakuvaan, kulttuuriympäristöön ja kansalliseen kaupunkipuistoon ovat myönteiset. Suunnittelussa on huomioitu alueen keskeinen sijainti keskustassa ja alueen kehittämistarpeet. Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota mm. korttelialueen SR-käyttötarkoituksmerkintään ja toivottiin, että kulttuuriympäristön suojelukysymykset huomioitaisiin muulla tapaa kuin osoittamalla koko alue suojeltujen rakennusten korttelialueeksi. Tämä olisi ristiriidassa kehittämistarpeiden kanssa. Lausunnoissa myös esitettiin, että Kauppakadun uudisrakennus olisi matalampi. Suojelumerkintöihin esitettiin joitakin tarkennustarpeita.

Kaavaehdotuksesta jätettiin 10 muistutusta. Muistutuksissa vastustettiin uudisrakentamista sekä Kauppakadun varteen että nykyiselle pysäköintialueelle. Alueen väljyyden, viihtyisyyden ja vehreyden säilyttäminen nähtiin tärkeäksi ja pysäköintialueiden riittävydestä kannettiin huolta. Toive Kauppakadun isojen puiden suojelemisesta oli esitetty useammassa muistutuksessa.

Lausunnot ja muistutukset on referoitu ja niihin on annettu vastineet (liite 5).

Palautteen perusteella ja suunnittelun tarkentuessa on kaavaehdotusta joiltakin osin muutettu:

Korttelialueiden käyttötarkoitus on palautettu luonnosvaiheen asuin- ja liikerakennusten korttelialueeseen. Käyttötarkoituksmerkintään on lisätty yleisten rakennusten rakentamismahdollisuus, jotta rakennusten elinkaari mahdollistaisi myös monipuolisten palveluiden sijoittumisen alueelle.

Kauppakadun varteen sijoittuvaa uudisrakennusta madalletaan yhdellä kerroksella ja rakennusala pienennetään rannan puolella. Lisäksi rakennusala muutetaan siten, että uudisrakennus on mahdollista kytkeä pienellä rakennusosalla vanhaan päärakennukseen. Tämä mahdollistaa esim. hotellin tilojen luontevan sijoittumisen kortteliin. Uudisrakentamista ohjataan tarkemmin kaavamääräyksillä.

Kuivahoitorakennusta ei suojella sr-merkinnällä, mutta rakennusoikeus ja rakennusala osoitetaan nykyisen rakennuksen mukaisina.

Nykyiselle pysäköintialueelle ei osoiteta asuinrakentamista vaan liikerakennusten korttelialue, rakennusoikeus 600 ja kerrosluku enintään II.

Kaavasta poistetaan varaus korttelialueen käyttöön tarkoitetun venelaiturin rakentamiseen.

Kävely- ja pyörätie osoitetaan katualuumerkinnällä ja uimarannan porttirakennuksen eteen muodostetaan katuaukio, joka mahdollistaa myös muutaman pysäköintipaikan sijoittumisen uimarantaa varten (ml. invapysäköinti).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

Entisen kylpylän alueelle muodostetaan tontti/tontteja asuinrakennuksille ja liikerakennuksille. Alueelle voi sijoittua myös muita paikkaan ja vanhoihin rakennuksiin sopivia toimintoja. Korttelialueelle mahdollistetaan uudisrakentaminen siten, että kokonaisuudesta voi muodostua esim. hotellikokonaisuus tai yhteisöllisen palveluasumisen korttelialue. Kylpylän korttelissa rakennukset ovat yhdistettävissä toisiinsa lukuun ottamatta puutaloa.

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.

Asianumero 65/10.02.03/2023, 264/10.02.03/2025



5.2 Pysäköinti

Korttelialueille (korttelit 1, 38 ja 35) voidaan toteuttaa yhteensä 47 autopaikkaa. Maaherrankadun LP-alueelle mahtuu yhteensä 15 autopaikka. Tapahtumisen aikaan voidaan vanha tenniskenttäalue ottaa tilapäisesti pysäköintikäyttöön (44 tilapäisluontoista autopaikkaa. Yleisillä alueilla Maaherrankadun varren lisäksi on



koko kaava-alueella 74 autopaikkaa. Näiden pysäköintiin merkittyjen paikkojen lisäksi voi kaikkien katujen varsille pysäköidä lukuun ottamatta Kauppakadun eteläreunaa Maaherranpuiston kohdalla.

5.2.1 Mitoitus

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

ALY-2/s1 -korttelialue:

Kylpylän päärakennuksen kahdessa kerroksessa on nykyisellään käytetty noin 700 kerros-m². Päärakennuksen alin kerros lasketaan kerrokseksi ja kerrosalaan, kun siitä on enemmän kuin puolet maanpinnan yläpuolella. Kaavamuutoksessa päärakennuksen rakennusoikeudeksi osoitetaan **1100 kerros-m²** ja kerrosluvuksi IV, jotta kellarikerrokseen ja rakennuksen ullakolle on mahdollista rakentaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia, kerrosalaan laskettavia tiloja.

Kylpylän kuivahoitorakennuksen pääkerroksen kerrosala on noin 500 kerros-m². Kellarikerroksen koko on noin 300 m², todennäköisesti kellariin sijoittuisi myös pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja se on alarinteen puolelta laskettavissa kerrokseksi. Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös kuivahoitorakennuksen ullakkotilojen käyttöönotto pääkäyttötarkoituksen mukaisina, kerrosalaan laskettavina tiloina. Rakennusoikeudeksi osoitetaan **1300 kem²** ja kerrosluvuksi 2/3rIII.

Puinen asuinrakennus, huoneistoala 120 m², kerrosala n.150 kem². Mahdollistetaan rakennuksen laajentaminen, osoitetaan laajennusosan rakennusoikeudeksi 50 kerros-m². Rakennusoikeudeksi osoitetaan yhteensä **200 kerros-m²**.

Uusi rakennus **550 kerros-m²**+liitososa vanhaan päärakennukseen **120 kerros-m²**, kerrosluku ½rIII, eli rinteeseen sijoittuva ensimmäinen kerros ja kaksi varsinaista kerrosta.

Kokonaisrakennusoikeus korttelissa 1 on **3270 kerros-m²**.

Kylpylärakennusten korttelialueen pinta-ala on yhteensä **4836 m²** ja kaikkien nykyisten rakennusten kerrosala on noin 1620 eli korttelitehokkuus on e=0,33, Jos vanhojen rakennusten kellari- ja ullakkotiloja otetaan käyttöön tai kuivahoitorakennus korvataan uudisrakennuksella ja kaikki kaavalla mahdollistettava rakennusoikeus (3270) käytetään, nousee tehokkuus e=0,68.

Pysäköintialueelle sijoittuvan korttelin pinta-ala on 1152m² ja kerrosala **600 m²** eli korttelitehokkuus on e=0,52.

Asianumero 65/10.02.03/2023, 264/10.02.03/2025

Kaavamuutos mahdollistaa uusien asukkaiden sijoittumisen kylpylän kortteliin. Uusia asuntoja voi tulla kaavan toteuttamisen myötä enintään noin 60 hengelle.

Autopaikkojen tarve kylpyläkorttelissa on 9-26 autopaikkaa, riippuen rakennusten käyttötarkoituksesta. Jos suojeltavat rakennukset otetaan pääkerroksien osalta asuinkäyttöön ja rakennetaan uudisrakennukset ja puutalon laajennus on velvoiteautopaikkojen tarve asuinrakentamisessa 20 autopaikkaa ja esim. majoituspalveluita rakennettaessa 10 autopaikkaa. Korttelialueelle voidaan toteuttaa 27 autopaikkaa. Kaava mahdollistaa myös Maaherrankadun varresta osoitettavia autopaikkoja.

Jos kaikki nykyiset rakennukset ullakko- ja kellaritilat mukaan lukien sekä uudisrakentaminen toteutuu liikerakentamisena, tarvitaan autopaikkoja 40. Tontille joudutaan tällöin rakentamaan asuinrakentamisesimerkkiä enemmän rakenteellista autopaikoitusta uudisrakennusten pohjakerrokseen tai sijoittamaan autopaikkoja myös katualueille tai kaava-alueen ulkopuolelle.

LS-alue:

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

KL-25-korttelialueet:

Kortteliin 38 muodostetaan yksi tontti, jonka pinta-ala on 1152 m². Rakennusoikeudeksi osoitetaan **600** kem². Korttelitehokkuus on $e=0,52$. Autopaikkojen tarve on 9. Ne sijoittuvat tontille.

Korttelissa 35 on yksi tontti, jonka pinta-ala on 1969 m². Ravintolarakennus, 494 kerros-m² rakennettu kerrosala, rakennusoikeudeksi osoitetaan **600** kerros-m². Korttelitehokkuus on $e=0,3$. Nykyisen kerrosala mukainen rakennus tarvitsee 7 autopaikkaa ja jos käytetään kaikki rakennusoikeus, on velvoiteautopaikkojen määrä 9. Tontille voi sijoittaa 4 autopaikkaa ja loput sijoittuvat sataman pysäköintialueelle.

VV/s-1 -alue:

Uimarannan kaavan mukaisen alueen koko pienenee, kun aidan takainen alue osoitetaan katualueeksi. Uusi pinta-ala on 6950 m². Uimarannan nykyisten rakennusten yhteen laskettu kerrosala on 407 k-m², rakennusoikeudeksi osoitetaan **810** kerros-m².

LV-alue:

Uusi rakennusoikeus **40** kerros-m².

5.2.2 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueet ALY-2/s1

Korttelin 1 kehittämisen tärkein asia on mahdollistaa sellaisia käyttötarkoituksia, jotka edesauttavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan säilymistä. Eri käyttötarkoituksia ei rajata merkittävästi pois, mutta niiden pitää olla kuitenkin paikkaan sopivia siten, että käytöstä ei synny merkittäviä vaikutuksia ympäristöön.

Osa rakennuksista ja ympäristöä suojellaan kohdemerkinnöillä.

Liikerakennusten korttelialueet KL-25/s1

Korttelit 35 ja 38 osoitetaan liikerakennusten korttelialueiksi. Kortteliin 38 saa sijoittaa matkaparkin enintään 6 matkailuautolle.

5.3.2 Yleiset alueet

Satama-alue LS-1

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

Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 310 kerrosneliömetriä. Vanha satamamakasiini, joka on osa nykyistä kahvilarakennusta, suojellaan (sr).

Satama-alueen itäosaan osoitetaan pysäköintialue (lp), jolle voi sijoittaa yleisen pysäköinnin lisäksi korttelin 35 velvoiteautopaikkoja (ja satama-alueen kahvilan velvoiteautopaikkoja).

Puisto VP/s1

Kylpylänpuisto ja kaava-alueella oleva osa Rantapuistoa osoitetaan puistoalueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Tenniskenttien alue osoitetaan palloilu-alueeksi, alueelta poistetaan maanalaisen tilan rakentamismahdollisuus. Tenniskenttäalueella mahdollistetaan alueellisen hulevesien käsittelyalueen toteuttaminen esim. kenttien alle sijoitettavalla rakenteella. Alueelle mahdollistetaan myös tilapäinen pysäköinti.

Venesatama/venevalkama-alue LV-1

Vanhan sahan rannan nykyinen veneranta osoitetaan venesatama/venevalkama-alueena.

Puisto VP

Ojakadun kentän eteläpuolella oleva puistikko osoitetaan puistoalueena, jolle voi sijoittaa hulevesirakenteita. Ojakadun varteen on suunniteltu hulevesiviemärin ylivuotopaikkaa. Ylivuoto ohjataan hulevesikosteikon kautta vesistöön.

Katualueet

Katualueisiin tulee vain vähäisiä muutoksia. Maaherrankadun rannan puoleista päättä laajennetaan aavistus puistoon päin kadunvarsipysäköinnin mahdollistamiseksi. Maaherrankadun varteen osoitetaan myös kadunvarsipysäköintiä varten LP-1 alue.

WW-alueet:

Vesialueita osoitetaan asemakaavaan samassa laajuudessa kuin niitä on ollut voimassa olevassa asemakaavassakin. Vesialueelle saa rakentaa laitureita. Laitureiden rakentamista rajoittaa kuitenkin alueen lounaisreunan käsittävä vesiliikenneväylä.

5.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen nykyisiin kaupungin toteuttamiin yhdyskuntateknisiin järjestelmiin joudutaan kylpyläkorttelin rakentumisen vuoksi tekemään joitakin muutoksia. Korttelin kulmalla olevalle pumppaamolle varataan alue nykyisellä sijainnillaan. Korttelialueen läpi kulkeville johdoille osoitetaan rasitteet.

5.3.4 Tonttijako

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

5.4 Kaavaratkaisun perustelut

Voimassa oleva asemakaava osoittaa entisen kylpylän korttelin liikerakennusten korttelialueeksi. Rakennukset ovat olleet vuosikausia tyhjillään ilman tilapäiskäyttöä merkittävämpää käyttötarkoitusta. Kaupunki on myymässä korttelialueen rakennukset, ja jotta ne voidaan ottaa käyttöön, täytyy asemakaava päivittää. Kaavaratkaisulla pyritään löytämään tasapaino säilyttämisen ja uudistamisen välillä siten, että alue kiinnostaisi toimijoita. Kaupungilla ei ole rakennuksille käyttöä.

Kylpyläkortteli kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Lisäksi alue on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi. Alueen arvojen turvaaminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT), maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen tavoite.

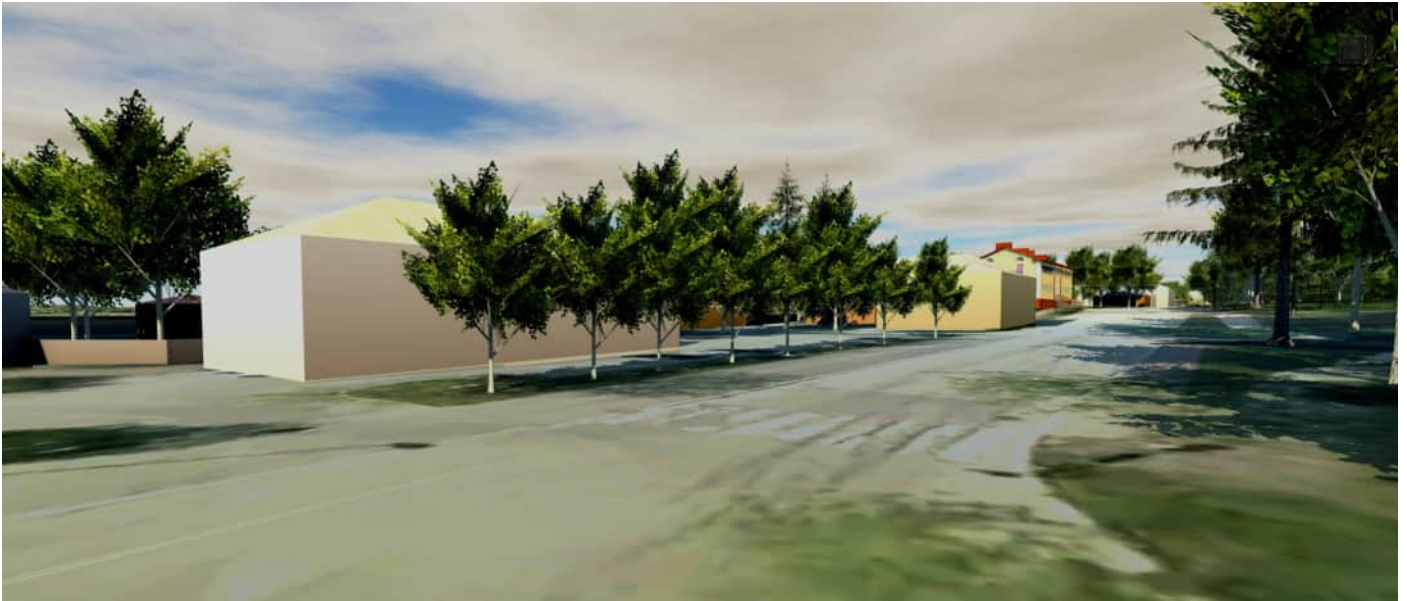
Kaavaratkaisu on Heinolan kaupungin strategian sekä Lahden seudun MAL-sopimuksen mukainen lisäten mahdollista asumistakin kaupungin keskustaan. Kaavaratkaisu on yleisen pysäköinnin sijoittumista ja vähäistä kerrosluvun korkeuden muutosta (ullakkokerros normaaliksi kerrokseksi) lukuun ottamatta voimassa olevan yleiskaavan mukainen ja uusi asuminen ja muut toiminnot sijoittuvat pääosin olemassa oleviin rakennuksiin ja alue tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

Kaavaratkaisua voidaan perustella myös kävelyn ja pyöräilyn kehittämisohjelman tavoitteilla. Uusi asuminen ja palvelut sijoittuvat keskustaan, jolloin kävely ja pyöräily on todennäköisesti asukkaiden keskeinen liikkumismuoto. Kaupunkiympäristön kokemuksellisuus, sosiaalisuus ja kokonaisuus kehittyy.

Kansallisen kaupunkipuiston näkökulmasta kaavaratkaisun perustelut liittyvät autoituneen alueen hyödyntämistään 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 osittain huomioitu. Korttelissa mahdollistetaan pienet laajennukset sekä kuivahoitorakennuksen korottaminen tai korvaaminen samanmuotoisella uudisrakennuksella. Alue mahdollisesti toteutuu matkailua palvelevana majoituskompleksina, mikä on sekä kylpylätoiminnan jatkomona luontevaa, että sopivaa kansallisen kaupunkipuiston periaatteisiin. Nykyisen parkkipaikan kohdalle sekä uimarannan nykyiseen rakennukseen sitä laajentaen voi toteuttaa liikerakentamista esim. ravintola- ja myymälätiloja.

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. Kylpylärakennusten nykyinen kunto ja olematon käyttö vaikuttavat tällä hetkellä päinvastaisesti kaupungin vetovoimaan ja elinkeinoelämää. Jo tämän vuoksi on kulttuurihistorian säilyttämiseksi tärkeää saada alue käyttöön ja kohenemaan.



Pysäköintialueelle sijoittuva uudisrakennus olisi enintään kaksikerroksinen.

5.5 Vaikutusten arviointi

5.5.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Alueella säilyvät hienot rantojen ja puistoalueiden virkistyskäyttömahdollisuudet.

Asemakaavassa osoitettu käyttötarkoituksen muutosmahdollisuus ja rakentaminen tarjoavat uudenlaisia mahdollisuuksia keskusta-asumiseen ja yrittämiseen.

Kauppakadun uudisrakennuksella on jonkin verran negatiivinen vaikutus vastapäisen kerrostalon ikkunoista ja parvekkeilta avautuviin näkymiin. Katutilan leveys on kuitenkin tavanomainen, rakennusten etäisyys toisistaan 17,5 metriä. Nykyisistä asunnoista säilyy pääosin suorat ja viistönäkymät vesistöön.

Tehdyn mallinnuksen mukaan Kauppakadun uudisrakennuksen varjostusvaikutus kadun toisella puolella olevaan kerrostaloon on vain vähäinen. Alla ikkunanäkymä nyt ja uudisrakennuksen toteuttamisen jälkeen.



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

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

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 kohdin 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 säilyttää lähinnä pienveneiden 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 kaupunki-infran ja palveluverkon hyödyntämisen. Sijaintinsa puolesta kortteliin mahdollisesti sijoittuva asuminen mahdollistaa myös autoriippumattomuuden. Kaavalla mahdollistetaan rakennuskannan säilyminen ja käyttö, mikä on ilmaston kannalta parempi vaihtoehto kuin purkava uudisrakentaminen.

Kaavaehdotuksessa on huomioitu ilmastomuutokseen sopeutuminen. Lisääntyviin sateisiin on varauduttu säilyttämällä puistot sekä pihoilla viheralueita. Tavoitteena on viivyttää hulevesiä hyödyntämällä niitä syntypaikoilla. Alueen tasaisuuden vuoksi tulee kiinnittää myös huomiota siihen, että huleveden painovoimainen johtaminen vesistöön onnistuu. Kaavalla määrätään suunnittelemaan hulevesien hallinta tarkemmin rakennushankkeiden yhteydessä.

Voimassa olevassa kaavassa hulevesien hallinnalle ei ole annettu erillisiä kaavamääräyksiä eikä asetettu viivytystavoitteita. Asemakaavan muutoksen myötä alueen hulevesien hallinta paranee verrattuna voimassa olevaan kaavaan, koska osana alueen kaavoitusta myös alueen hulevesien hallintaa pyritään parantamaan. Lisäksi uudessa kaavassa asetetaan kaavamääräyksiä ja viivytysvelvoitteita hulevesille. Asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa laskennalliset muutokset valumakertoimissa ja virtaamissa ovat vähäiset. Virtaaman kasvun vaikutukset voidaan minimoida viivyttämällä ja osittain myös imeyttämällä hulevesiä tonteilla (hyötykäyttöratkaisut). Vaikka maaperä onkin hyvin vettä läpäisevää, ei hulevesien käsittelyä voi perustaa vain imeyttämiseen, koska pohjaveden pinta on alueella korkealla ja lisäksi alueen suojelluissa rakennuksissa on kellareita, joiden kosteusrasitusta ei pidä lisätä imeyttämällä hulevesiä tontilla.

Olemassa olevaa rakennuskantaa pääosin säilytetään ja kaavaratkaisu on tältä osin kestävä.

5.5.3 Taloudelliset vaikutukset

Uudisrakentamisen mahdollistaminen kylpylän tontille on todennäköisesti ainut taloudellisesti realistinen vaihtoehto, jotta suojeltavien rakennusten käyttöönotto ja korjaaminen on mahdollista. Korttelissa mahdollistetaan voimassa olevan kaavan mukaisen liiketoiminnan lisäksi asuminen ja yleiset toiminnot, mikä nostaa kiinteistön käytön mahdollisuuksia. Käyttötarkoituksen laajennus siten kompensoi alueen suojelun aiheuttamia rajoitteita.

Hulevesiviemärin siirto aiheuttaa kustannuksia kaupungille. Jätevesipumppaamo pystytään säilyttämään nykyisellä paikallaan.

5.5.4 Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset

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

Kaava-alueelta on teetetty lepakkoselvitys, koska alustavien tarkistusten perusteella oli mahdollista, että rakennuksissa on lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Selvitysten tulokset eivät viittaa ainakaan merkittävään lepakoiden elinympäristöön. Kaavaan osoitetaan määräys: ”Rakennuksessa olevaa lepakoiden mahdollista lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei saa hävittää. Korjaustoimenpiteillä ei saa heikentää lepakoiden elinoloja. Mikäli rakennus on tarpeen purkaa tai rakennuksessa on tarpeen tehdä merkittäviä muutostöitä, on luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan tarve selvitettävä.” Vaikka rakennuksen säilytettäisiinkin, rakennusten kattorakenteet on pystyttävä kunnostamaan. Ennen toimenpiteitä on tarvittaessa tehtävä rakennuksissa lepakkotarkastus.

Alueelta ei rakentamisen vuoksi ole tarpeen juurikaan kaataa puustoa. Kylpyläkorttelissa on muutama vanha puistolehmus sekä kaksi poppelia Kauppakadun varressa. Puut ovat säilyneet kylpylaitoksen edeltäneestä pihapiiristä ja olivat kylpylän rakentamisen aikaan jo isoja. Puistolehmukset elävät enintään noin 170 vuotta ja poppelit 70–90 vuotta, lajin mukaan, joten alueen isoilla puilla ei ole odotettavissa enää välttämättä pitkää ikää. Poppeleita ei ole tarkoituksenmukaista suojella, vaikka ne ovatkin kaupunkikuvassa näkyviä. Kylpylän takapihalla on myös kaksi metsälehmusta. Metsälehmukset elävät selvästi pitempään kuin puistolehmukset. Kaavaratkaisu mahdollistaa metsälehmusten säilyttämisen.

5.5.5 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 ja nyt tyhjiillään olevien rakennusten ottaminen käyttöön lisäävät vähäisesti liikennettä Kauppakadulla ja Maaherrankadulla. Uimarantaa palveleva pysäköintialue poistuu rakentamisen myötä. Satama-alueelle on toteutettu uudella järjestelyllä sama määrä pysäköintipaikkoja, jotka palvelevat myös alueen ravintoloita. Kadunvarsipaikoitusta pystytään jonkin verran lisäämään toteuttamalla paikoin vinopysäköintiratkaisuja ja läheinen Ojakadun kenttä on käytettävissä yleiseen pysäköintiin. Korttelin 1 eteläpään nykyisellä pysäköintialueella on 30 autopaikkaa. Satama-alueelle sijoitetulla uudella pysäköintialueella on 29 uutta pysäköintipaikkaa (tällä alueella oli aiemmin 4 autopaikkaa). Tämän lisäksi kaavan katualueen laajennus Maaherrankadun päässä mahdollistaa 8 uutta vinopysäköintipaikkaa yleiseen pysäköintiin.

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

Heinolan asukkaille Kylpylänrannassa säilyvät erinomaiset rantojen ja puistoalueiden virkistyskäyttömahdollisuudet. Uimarannan luonne hieman muuttuu, jos rannan läheisyyteen sijoittuu uusia palveluita ja mahdollisesti myös asumista.

Vanhan sahan rannan veneilypalveluiden säilyminen ja kehittäminen mahdollistetaan kaavalla.

Monipuoliset vapaa-ajan alueet ja virkistysreitit ovat hyvin saavutettavissa.

5.5.6 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Asemakaavan muutoksella turvataan kerroksellisen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Heinolan kansallisen kaupunkipuiston sisältö siltä osin, kun se liittyy Heinolan historialliseen arvoon sisämaan kylpyläkaupunkina, on pyritty säilyttämään, kun rakennusten käytön mahdollisuuksia laajennetaan ja sitä kautta pyritään saamaan tyhjiillään olevat rakennukset käyttöön. Asemakaavalla suojellaan myös muuta kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta viherympäristöä.

Kaavalla ohjataan nykyistä kaavaa täsmällisemmin uudisrakentamisen rakennusoikeuden sijoittumista alueelle. Voimassa oleva kaava sallii kortteliin 1 rakennettavan

Asianumero 65/10.02.03/2023, 264/10.02.03/2025

yhteensä 5 500 kerros-m². Kaavamuutos pienentää rakennusoikeutta siten, että se on kyseisellä alueella enintään 3 925 kerros-m² jakautuen muodostettaviin kortteleihin 1 ja 38. Kaava turvaa väljyyden säilymisen korttelialueille sekä lähiympäristön yleisillä alueilla.

Maaherrankadun alkupään rakennukset ovat olennainen osa kaupungin satamamiljöötä sekä rakennettua siluettia vesistön suunnalta. Uudisrakennukset lisäävät rakennetun ympäristön painoarvoa maisemassa sijoituessaan nykyisten rakennusten ja rannan väliin. Rakentamisen korkeus säilyy matalana.

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 kuivahoitiorakennus on ulkoasultaan arkisempi, rakennuksessa arkkitehtuuria määrittää käyttötarkoituksella vaatimukset. Asemaltaan kuivahoitiorakennus on kylpylän lisä-/ sivurakennus. Kaava mahdollistaa myös kuivahoitiorakennuksen ullakotiloihin sijoittuvat toiminnot siten, että rakennusta voi vähäisesti korottaa. Mikäli ullakko otetaan käyttöön, kattomaisema muuttuu. Hyvin suunnitellut kattolyhdyt soveltuvat kuitenkin alueen kattomaisemaan hyvin. Kaava mahdollistaa kuivahoitiorakennuksen korvaamisen vastaavalla uudisrakennuksella. Kuitenkin, mikäli rakennus puretaan, menetetään osa kulttuuriympäristön arvoista.

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



Kuivahoitiorakennus valmistuttuaan ja vuonna 2023.

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

Kylpylärakennukset ovat olleet jo vuosia tyhjillään. Kaavamuutoksen toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat kaupunkirakennetta eheyttäviä ja myönteisiä, kun tyhjillään olevat rakennukset kunnostetaan ja otetaan käyttöön ja korttelirakennetta täydennetään 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 kaupunkimiljöökokonaisuuden säilymistä.

Kaavalla on pyritty turvaamaan kaupunkipuiston arvojen säilymistä. Lisärakentaminen kylpyläkorttelissa on sovitettu kansallisen kaupunkipuiston arvoihin ja mahdollistaa päärakennuksen kunnostamisen.



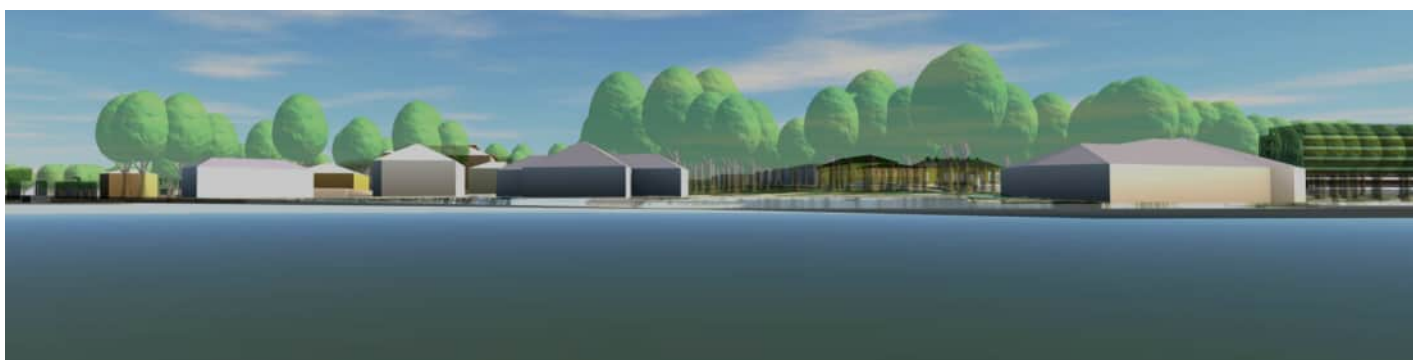
Maaherranpuistosta katsottuna kylpylän päärakennuksen asema kaupunkikuvassa säilyy.



Merkittävin muutos kaupunkikuvaan muodostuu todennäköisesti saavuttaessa Kauppakadulle lännen suunnasta.



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



Näkymä vesiltä satamaan saavuttaessa nykytilanteessa ja kaavan toteuduttua. RantaCasino on edelleen merkittävin rakennus maisemassa. Uusi rakennus nykyisellä pysäköintialueella erottuu vesistönäkymässä, mutta myös muut rakennukset näkyvät edelleen. Uuden rakennuksen katto ei nouse kylpylän päärakennusta korkeammalle.

5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset LIITE 6

5.7 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 11.8.2025

Katri Kuivalainen

Asemakaava-arkkitehti

044 769 4370

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki

Kaupunkiympäristö / 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, 12.2.2024, 11.8.2025

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 raja. Akm 694 aiemmin vireille tullut raja ja Akm 681 kaava-alueeseen yhdistetty raja.

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

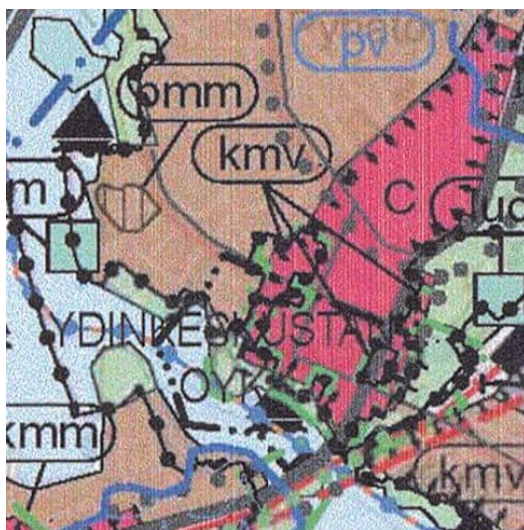
3.1 Aluetta koskevat kaavat ja suunnitelmat:

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.

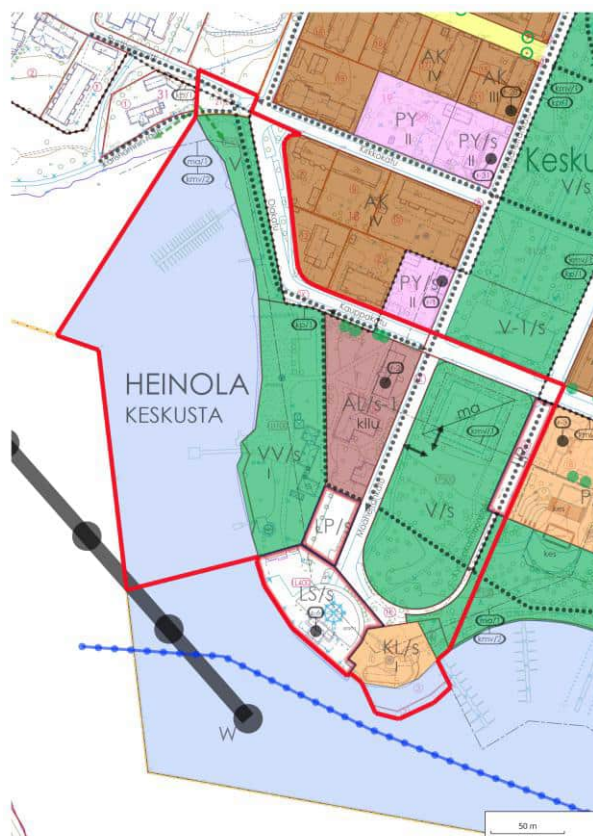
Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014)

- 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).

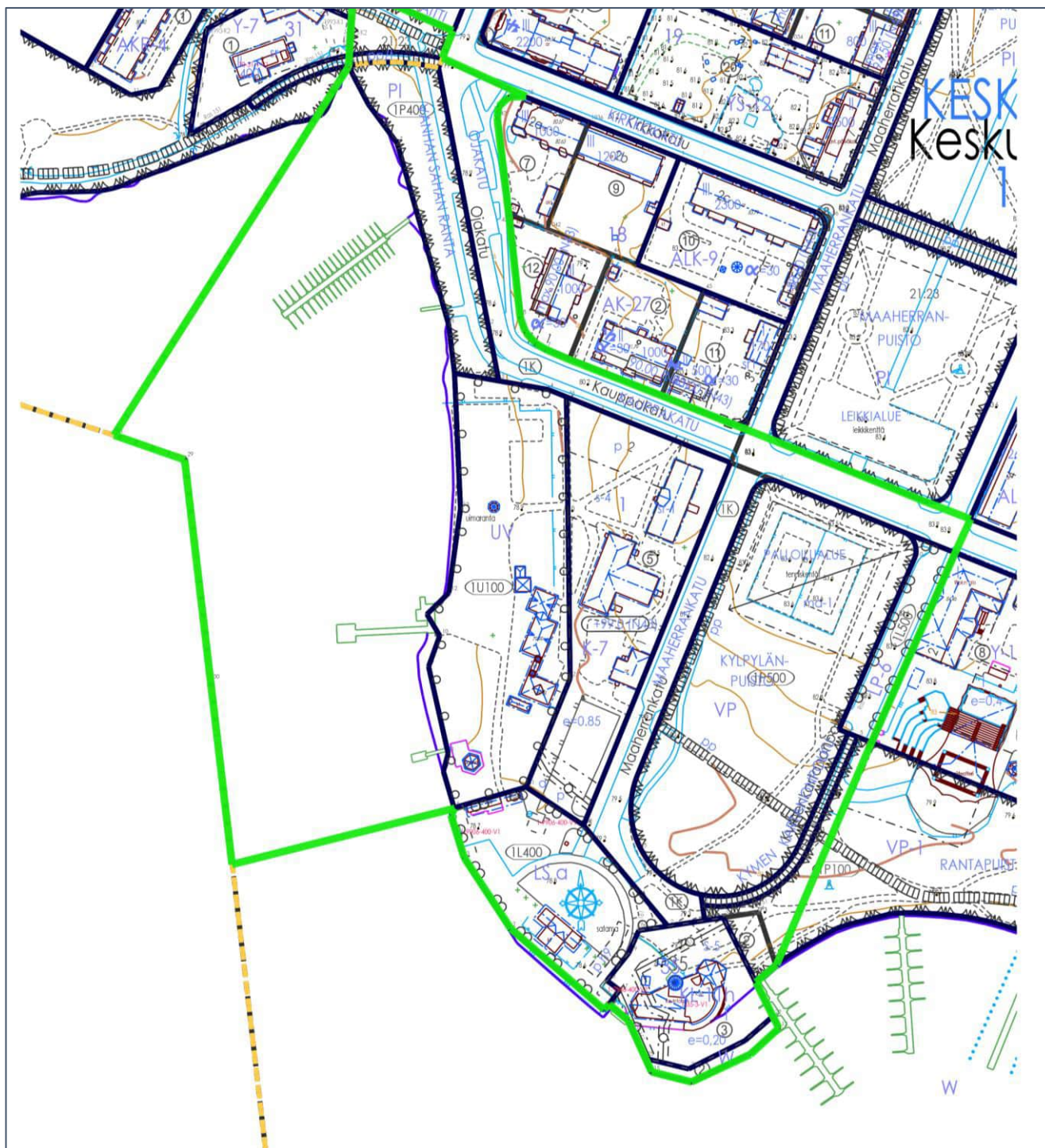
Aluetta koskevat asemakaavat:

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.

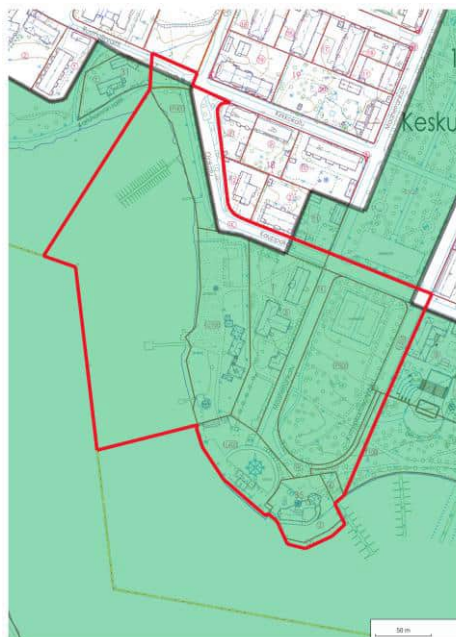


Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaavan muutosalueen raja.

Aluetta koskevat muut suunnitelmat ja päätökset:

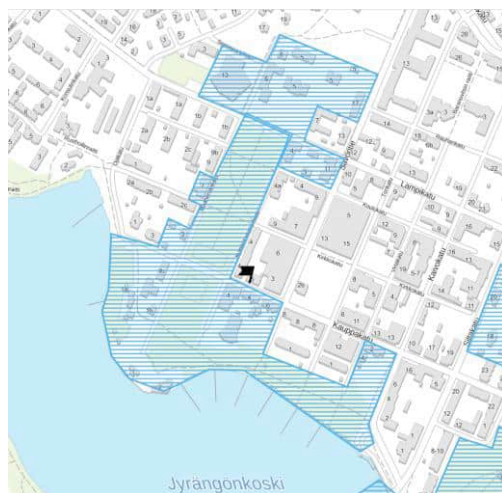
- Suunnittelualue kuuluu Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Aluetta koskee Ympäristöministeriön Heinolan kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätös, joka on annettu 6.5.2002. Päätöksen mukaisesti

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 suunnittelualueetta:

- 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)
- Väylävirasto (satama-alue)
- 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 kuntatekniikan vastuualue
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvonnan vastuualue
- Heinolan kaupungin virikkeellisen elämän vastuualue
- Heinolan kaupungin yhteiset palvelut palvelualue, tapahtumatuotanto
- 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 riittävyydestä 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 nähtäville asettamisesta päättää elinvoimalautakunta.	Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv	maaliskuu 2024	Muistutuksen esittäminen*
2. ehdotusvaihe	Laaditaan 2. kaavaehdotus. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. 2. kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää kaupunkiympäristölautakunta.	Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv	syyskuu 2025	Muistutuksen esittäminen*
Hyväksymis- vaihe	Kaupunkiympäristölautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset vastineineen sekä esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle kaavan hyväksymistä.	Valtuuston hyväksymis-päätös		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	
-------------	--	--------------------------------	--------------	--

*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

Kaupunkiympäristö / 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 11.8.2025

Katri Kuivalainen, asemakaava-arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Heinola	Täyttämispvm	11.8.2025
Kaavan nimi	694 AKM Kylpylänranta		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	11.8.2025
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	14.7.2022
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	111 694 AKM
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,2408	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,2410

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	7,2408	100,00	5530	0,08	0,0002	-510
A yhteensä	0,4836	6,7	3270	0,68	0,4836	3270
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3121	4,3	1200	0,38	-0,6050	-4840
T yhteensä						
V yhteensä	1,9819	27,4	810	0,04	-0,3483	810
R yhteensä						
L yhteensä	1,6996	23,5	250	0,01	0,3853	250
E yhteensä	0,0070	0,1	0	0,00	0,0070	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	2,7566	38,1	0	0,00	0,0776	0

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	4	1310	3	210

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	7,2408	100,00	5530	0,08	0,0002	-510
A yhteensä	0,4836	6,7	3270	0,68	0,4836	3270
ALY-2/s1	0,4836	100,0	3270	0,68	0,4836	3270
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3121	4,3	1200	0,38	-0,6050	-4840
K-7	0,0000	0,0	0		-0,6471	-5500
KL-11h	0,0000	0,0	0		-0,2700	-540
KL-25	0,3121	100,0	1200	0,38	0,3121	1200
T yhteensä						
V yhteensä	1,9819	27,4	810	0,04	-0,3483	810
PI	0,0000	0,0	0		-0,2705	0
VU	0,0000	0,0	0		-0,7611	0
VP	0,0733	3,7	0	0,00	-1,1076	0
VP/s-1	1,2136	61,2	0	0,00	1,2136	0
VV/s1	0,6950	35,1	810	0,12	0,6950	810
VP-1	0,0000	0,0	0		-0,1177	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,6996	23,5	250	0,01	0,3853	250
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,1444	8,5			0,0902	
Katuauk./torit	0,0427	2,5			0,0427	
Kadut	0,6882	40,5			-0,0726	
LP	0,1701	10,0			0,0521	
LS-1	0,3837	22,6	210	0,05	0,3837	210
LV-1	0,2705	15,9	40	0,01	0,2705	40
LS	0,0000	0,0	0		-0,3813	
E yhteensä	0,0070	0,1	0	0,00	0,0070	0
ET	0,0070	100,0	0	0,00	0,0070	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	2,7566	38,1	0	0,00	0,0776	0
W	0,0000	0,0	0		-2,6790	0

W-1	2,7566	100,0	0	0,00	2,7566	0
-----	--------	-------	---	------	--------	---

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	4	1310	3	210
Asemakaava	4	1310	3	210



ASEMAKAAVAN MUUTOS 694 KYLPYLÄNRANTA, KAAVAEHDOTUS, SELOSTUKSEN LIITE 4

LUONNOSVAIHEEN LAUSUNNOT JA MIELIPITEET, SEKÄ NIIDEN VASTINEET 12.2.2024

	Lausunnot	Vastine	Kaavaehdotus
1.1.	Hämeen ELY-keskus		
1.1.1	Luonto: Kaavaehdotuksessa voi olla tarpeen osoittaa kaavakartalle lepakoiden elinympäristöjä ja kulkuyhteyksiä turvaavia merkintöjä erillisselvityksen tuloksista riippuen.	Lepakkoselvityksen mukaan ei ole tulkittavissa, että kaava-alueella olisi lepakoiden levähdys- ja lisääntymispaikkoja. ELY-keskuksen kannanotto pyydetään ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä..	Kaavaehdotukseen yleismääräys poikkeamisluvan tarpeen selvittämisestä.
1.1.2	Hulevedet: Kaava-aineistossa tulee esitellä valuma-alue sekä suunnitelmat alueen osalle, jolle saa sijoittaa hulevesirakenteita. Hulemerkintää koskevaa kaavamääräystä voisi tarkentaa esim. seur: hulevesirakenteille varattu alueen osa. Selostuksessa tulee tuoda ilmi keinoja, joilla ilmastonmuutoksen vaikutuksiin pyritään varautumaan, kun sademäärät lisääntyvät ja tulvariskit kasvavat.	Kaava-alueella vesistöön purkavaan hulevesiverkostoon tulee vettä noin 30 ha kokoiselta osavaluma-alueelta. Asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa laskennalliset muutokset valumakertoimissa ja virtaamissa ovat vähäiset. Virtaamamuutokset pystytään hallitsemaan alueelle toteutettavilla huleveden viivystysrakenteilla.	Kaavaselistusta täydennetään hulevesiselvityksen tuloksien osalta. Muutetaan hulemerkintä ehdotuksen mukaiseksi. Täydennetään kaavamääräyksiä ja kaavaselistusta hulevesien huomioimisesta.
1.1.3	Alin rakentamiskorkeus on syytä määrätä.	Rakennettavuusselvityksen mukaisesti alueella ei esiinny pintavesitulvia. Pohjaveden pinnan tasoa on mitattu kylpyläkorttelin pohjoisosaan asennetusta pohjavesiputkesta sekä havainnoitu pysäköintialueen kairareiästä. Pohjavesi on noin korttelialueella korkeimmillaan noin 3-2 metrin syvyydellä maanpinnasta alaspäin.	Kaavaluonnoksessa ollutta määräystä tarkennetaan. Kaavakarttaan lisätään määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta.
1.1.4	Liikennejärjestelyt: Asemakaavaluonnoksessa on ristiriita yleiskaavan kanssa koskien pysäköintialuetta. Myös nykyisessä asemakaavassa satama-alueen läheisyyteen on osoitettu pysäköintialue, jolla ympäristö säilytetään (LP/s). Pysäköintipaikkojen riittävyys on syytä varmistaa ja arvioida osana kaavatyötä.	Nykyisessä asemakaavassa ei ole osoitettu pysäköintialuetta. Yleiskaavassa pysäköintialue on osoitettu nyt kaavoituksen kohteena olevalle liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontille ilman, että on huomioitu ao. korttelin pysäköintitarvetta.	Täydennetään kaavaselistukseen arviota pysäköintipaikkojen riittävydestä.

1.1.5	Kuivahoitorakennuksen kunnon osalta asiassa ei ole esitetty sellaisia tietoja, joiden perusteella rakennus pitäisi määritellä purkukuntoiseksi. Kuivahoitorakennuksen säilyttämistä edistävän kaavaratkaisun valinta jatkosuunnittelun pohjaksi olisi perusteltu rakennuksen sijoituessa kansalliseen kaupunkipuistoon sekä valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön (RKY).	Rakennus suojellaan.	Käyttötarkoitus SR ja kaikille rakennuksille lisäksi sr-merkintä.
1.1.6	Kuivahoitorakennusta koskeva suojelumääräys tulee pyrkiä laatimaan yksiselitteisenä.	Rakennus suojellaan.	sr-merkintä
1.1.7	Arvokkaiden rakennusten lisäksi kaava-alueen keskeisiä osia ovat myös Kylpylänpuisto ja Heinolan satama. Kaavassa voitaisiin esittää säilytettäväksi myös alueella sijaitsevia rakennelmia kuten kylpyläalueeseen kuulunut aita ja pumppaamo.	Nykyinen aita ei ole alkuperäinen eikä samanlainenkaan kuin se on kylpyläaikaan ollut, joten sitä ei katsota järkeväksi suojella. Voidaan kuitenkin lisätä kaavamääräys, jossa määrätään uimaranta aidattavan. Pumppaamorakennuksen kunto on huono eikä se ole kylpylän toimintaan kuulunutta, alkuperäistä rakennuskantaa. Sitä ei katsota tarpeelliseksi suojella.	Lisätään VV/s-1 alueelle määräys: uimaranta on aidattava.
1.1.8	Hankealueen kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävien arvojen vuoksi kaavatyön yhteydessä esitetään laadittavaksi rakentamistapaohjeet, joiden avulla varmistetaan, että mahdollinen uudisrakentaminen saadaan onnistuneesti sovitettua alueen yleisilmeeseen.	Alue on pieni ja vaatii hienovaraista rakennusten arkkitehtisuunnittelua. Kaupunki ei katso tarkoituksenmukaiseksi sitä, että kaavoittaja määrittelee tarkkaan uudisrakentamisen arkkitehtuuria. Käytännössä alueelle tulevaa rakentamista voidaan ohjata rakennuslupavaiheessa. Korjausrakentamisen suhteen on myös vaikea määrittää tiettyjä ehtoja noudatettavaksi, koska rakennuksen tuleva käyttötarkoitus vaikuttaa korjaustapaan. Myös korjausrakentaminen suojelluissa rakennuksissa käy läpi lausuntomenettelyn lupavaiheessa. Joitakin oleellisia määräyksiä voidaan rakentamistavasta kuitenkin kaavaan lisätä.	Lisätään kaavan yleisiin määräyksiin rakentamistapaa koskevia määräyksiä.
1.1.9	Kaavatyön yhteydessä on syytä arvioida vaihtoehtoisten kaavaratkaisujen ilmastovaikutuksia. Tärkeää on verrata olemassa olevien rakennusten korjaamisen	Vähähiilisyys tai purkamisen ilmastovaikutukset eivät pitäisi olla rakennuksen suojelun peruste. Jos rakennus suojellaan, tulisi se tehdä sen	Tarkennetaan kaavaselostukseen ilmastovaikutusten arviointia.

	ilmastovaikutuksia uudisrakentamiseen. Vertailun tulokset tulee pyrkiä ottamaan huomioon jatkosuunnittelussa.	kulttuurihistoriallisten, arkkitehtonisten tai kaupunkikuvallisten arvojen vuoksi. Korjausrakentamisen tuote- ja rakentamisvaiheen hiilijalanjälki on pienempi kuin uudisrakentamisen, mutta käyttövaiheen hiilijalanjälki on isompi etenkin, kun rakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan. Yksittäisillä korjaustoimenpiteillä ei pystytä saavuttamaan merkittävää vähennystä käytön aikaiseen hiilijalanjälkeen etenkään, jos rakennus on suojeltu. Mikäli olemassa oleva rakennus korjauksen jälkeenkin kuluttaa enemmän energiaa kuin uudisrakennus, kohtaa korjatun rakennuksen päästökertymä ennen pitkään uudisrakennuksen päästökertymän ja lopulta ylittää sen. Tarkkoja laskelmia ei ole mahdollista kaavatyön puitteissa tehdä.	
1.1.10	Kaavaselostukseen sisältyvän lyhyen selvityksen perusteella ei käy ilmi, onko kuivahoitorakennuksen korjaustarve niin merkittävä, että vaurioiden korjaaminen edellyttäisi niin laajaa rakenteiden purkamista, että toimenpiteet rinnastuisivat uudisrakentamiseen. Rakennuksen soveltuvuus myös muihin käyttöihin kuin asuinkäyttöön tulee arvioida. Mikäli kaavamuutoksella mahdollistetaan rakennusten purkaminen, tulee kaavaa laadittaessa selvittää MRL:n 139 mukaiset purkamisen edellytykset ja perustella ne kaavaselostuksessa.	Arvioinnissa on käytettävissä kuntoselvitykset. Niitä ei ole tarkoituksenmukaista kokonaisuudessaan kirjata kaavaselostukseen. Vaurioiden korjaaminen ei sinänsä ole niin laajaa, että se rinnastuisi uudisrakentamiseen, mutta mikäli rakennus pyritään saamaan käyttöön, tulee siihen voida tehdä mittaviakin muutoksia käyttötarkoituksen muuttuessa. Nämä toimenpiteet rinnastunevat uudisrakentamiseen. Käyttötarkoituksia haarukoitaessa muodostaa haasteen rakenteita, asumisterveyttä sekä paloturvallisuutta koskevat määräykset, joissa nykytasoisista määräyksistä poikkeaminen on ongelmallista. Purkamista ei mahdollisteta.	Sr-merkintä kuivahoitorakennukseen.
1.2.	Lahden museot		
1.2.1	Arkeologinen kulttuuriperintö: Suunnittelualan muinaisjäännöstiedot ovat puutteelliset, alueen muinaisjäännöksiä ei ole koskaan selvitetty. Suunnitteluala, niille osin kuin sille suunnitellaan muuttuvaa maankäyttöä,	Entuudestaan muokattua aluetta.	Ei tarvetta muutoksiin.

	on entuudestaan rakennettua tai maankäytössä muokattua. Vesialueille ei ole suunniteltu rakentamista/muuttuvaa vesialueen käyttöä. Museolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.		
1.2.2	Asemakaavassa on otettava huomioon Heinolan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa puistolle asetetut toimenpiteet ja tavoitteet, johon on kirjattu että ”kaavoituksen lähtökohdaksi otetaan tontilla olevien rakennusten säilyttäminen ja siinä yhteydessä määritetään kunkin rakennuksen suojeluaste ja -tavoitteet. Rakennusten säilyttämistä tukeva lisärakentaminen on mahdollista. Uudisrakentaminen sopeutetaan mittakaavaltaan sekä nykyiseen rakennuskantaan että viereisiin puistoalueisiin.”	Kirjaus kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa kaavoituksen lähtökohdasta ei ole tarkka, vaan se jättää sanamuodossaan jouston varaa. Kaupungilla on oikeus painottaa kaavan erilaisia sisältövaatimuksia haluamallaan tavalla, kunhan kaikki sisältövaatimukset otetaan punninnassa laissa edellytetyllä asianmukaisella painoarvolla huomioon. Entisen kylpylaitoksen tontilla sijaitsevat kaikki rakennukset kuitenkin suojellaan.	Käyttötarkoitus SR ja kaikille rakennuksille lisäksi sr-merkintä.
1.2.3	Heinolan keskusta-alueen puistoselvityksen kehittämisohjeet on otettava huomioon kaavaa laadittaessa.	Puistoselvityksen kehittämisohjeilla ei ole suurta ohjausvaikutusta. Ohjeet on muilta osin pystytty huomioimaan, mutta rantaraitin näkymän päätepisteeksi Niemelän suunnalta tultaessa muuttuu: kahvilarakennuksen sijaan näkymän päätepisteenä on jatkossa asuinrakennus eikä kahvilarakennus.	Ei tarvetta muutoksiin.
1.2.4	Kylpylän alueen yleiskaavamääräykset AL/s-1 ja päärakennuksen erillismerkintä r-2 ohjaavat alueen erityispiirteiden säilyttämiseen. Kylpylän rakennuksista tehdyissä kuntotutkimuksissa on todettu, että rakennusten korjaustarve on osin laaja, mutta ei ole todettu sellaisia tekijöitä, joiden perusteella rakennuksia voisi pitää korjauskelvottomina. Rakennukset voi siis lähtökohtaisesti korjata niin, että niiden ominaispiirteet säilyvät.	Yleiskaava ohjaa rakennuksista vain päärakennuksen säilyttämiseen.	Lisätään sr- merkintä kuivahoitorakennukseen.
1.2.5	Lähtökohtana tulee olla kaikkien rakennusten säilyttäminen.	Kaikki kylpylän rakennuksen suojellaan.	Lisätään sr- merkintä kuivahoitorakennukseen.

1.2.6	Hallittu, hyvin suunniteltu uudisrakentaminen on mahdollista, mutta sen täytyy tapahtua olemassa olevan rakennuskannan ehdoilla. Uudisrakentaminen tulee sovittaa kaavamääräyksillä ympäristöönsä. Museo ehdottaa rakennus- ja korjaustapaohjeen laatimista kaavan yhteyteen.	Kaupunki ei katso tarkoituksenmukaiseksi sitä, että kaavoittaja määrittelee tarkkaan uudisrakentamisen arkkitehtuuria. Käytännössä alueelle tulevaa rakentamista voidaan ohjata rakennuslupavaiheessa. Korjausrakentamisen suhteen on myös vaikea määrittää tiettyjä ehtoja noudatettavaksi rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa. Myös korjausrakentaminen suojelluissa rakennuksissa käy läpi lausuntomenettelyn lupavaiheessa. Joitakin oleellisia määräyksiä voidaan rakentamistavasta kuitenkin kaavaan lisätä.	Lisätään kaavan yleisiin määräyksiin rakentamistapaa koskevia määräyksiä.
1.2.7	Kuivahoitorakennuksessa on korjaustarvetta erityisesti alapohjarakenteissa ja kellarikerroksen seinärakenteissa sekä talotekniikassa. Todetut vauriot ja korjaustarpeet ovat kyseisen kaltaisille rakenteille tyypillisiä, jolloin niiden korjaaminen on osa normaalia kiinteistön ylläpitoa. Tarvittavien korjaustoimenpiteiden toteuttaminen ei tulisi heikentämään rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa ja rakennuksen erityispiirteet ovat korjauksissa mahdollista säilyttää.	Rakennus on korjattavissa. Haastavampaa on löytää rakennukseen siihen sopivaa käyttöä.	Tarkistetaan kaavaselostuksen kirjausta kuivahoitorakennuksen korjaustarpeesta.
1.2.8	Kuivahoitorakennuksen rungossa on käytetty melko harvinaista pystyhirsirakennetta, mikä lisää sen rakennushistoriallista arvoa. Rakennus on säilyttänyt hyvin klassistiset erityispiirteensä. Rakennus on suunnittelut hierarkisesti alempiarvoiseksi kylpylän päärakennukseen nähden, mutta se ei tee siitä arvoiltaan vähempiarvoista. Rakennukset on suunniteltu kokonaisuudeksi, jossa klassistiset rakennukset tukevat toisiaan. Kuivahoitorakennus on rakennustyyppinä erittäin harvinainen ja edustaa päärakennuksen kanssa myöhempää, 1800-luvun lopulta toisen maailmasodan alkuun jatkunutta kylpyläkulttuuria Suomessa.	Kuivahoitorakennuksen suojeluarvot todetaan selostukseen.	Lisätään sr- merkintä kuivahoitorakennukseen.

1.2.9	Rakennusten säilyttäminen edellyttää aktiivisia toimia ja tahtotilaa niiden omistajalta. Käyttötarkoituksia on etsittävässä useita, rakennuksia voi muokata ja korjata niiden käytön mukaan.	Rakennukselle ei ole investori löytänyt konseptiinsa sopivaa käyttötarkoitusta. Eri vaihtoehtoja haarukoidaan kaavatyön kuluessa vielä.	Tarvittaessa täydennetään kaavaselostusta. SR - käyttötarkoituksimerkintä kylpyläkortteliin.
1.2.10	Purkavissa kaavavaihtoehtoissa ei ole otettu huomioon purkamisen negatiivisia ilmastovaikutuksia.	Rakennusten purkamista ei sallita.	Lisätään sr-merkintä kuivahoitorakennukseen.
1.2.11	Vaikutusten arviointia on tarkennettava ehdotusvaiheessa.	Kaavaratkaisu elää vielä ehdotusvaiheeseen saakka. Lopullisen kaavaratkaisun vaikutuksia voidaan arvioida vasta ehdotusvaiheessa.	Täydennetään kaavan vaikutusten arviointia.
1.2.12	Museo esittää uimarannan alueelta suojeltavaksi kioskirakennuksen sr-merkinnällä.	Sr-merkintä voidaan lisätä. Kioski on osa alkuperäistä kylpylän rakennuskantaa.	Lisätään sr-merkintä uimarannan kioskille.
1.2.13	is-rasterin ala on tarkistettava kylpylän rakennusten ympäristössä.	Kylpylän päärakennuksen kadun puoleisille tontin osille ei ole laitettu istutettavan alueen rasteria, koska tässä kohtaa voi olla tarpeen mahdollistaa pysäköinti, riippuen rakennuksen tulevasta käyttötarkoituksesta, esim. asiakaspysäköinti yrityksiin. Kaavan käyttötarkoituksimerkinnäksi ehdotusvaiheessa SR-1/s-1, jolloin myös tontin piha-alueen käyttöä koskee tiukemmin suojeluperiaatteet ja rakennuslupahakemuksen yhteydessä voidaan pihan viheralueiden rajauksia ohjata siten, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät.	SR- käyttötarkoituksimerkintä kylpyläkortteliin.
1.2.14	Tehdyt selvitykset eivät osoita kuivahoitorakennuksesta mitään sellaista tietoa, jonka perusteella rakennuksen purkamista voitaisiin puoltaa. MRL:n 139 §:n mukaiset purkamisluvan edellytykset eivät tule täyttymään. Laki määrää myös kaavan sisältövaatimuksista siten, että ”rakennettua ympäristöä—tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.” Kaavaratkaisut, joissa kuivahoitorakennus puretaan, hävittävät näitä erityisiä arvoja. Kuivahoitorakennus on tärkeä osa kylpylän rakennusten kokonaisuutta, joka ei ole enää	Rakennusten suojeluasioista on sovittu työneuvottelussa museon ja ELY-keskuksen kanssa. Kuivahoitorakennuksen merkitys kokonaisuuden osana on merkittävä ja rakennus on siten syytä suojella.	Lisätään sr-merkintä kuivahoitorakennukseen.

	entisensä, jos rakennus hävitetään. Museo ei puolla kaavaratkaisuja, joissa kuivahoitorakennuksen purkaminen sallitaan.		
1.3.	Terveydensuojeluviranomainen		
1.3.1	Hulevesien osalta parkkipaikkojen hulevesien käsittelyä ja hallintaa olisi hyvä tarkentaa, koska alueet sijoittuvat keskeisille paikoille, niiden läheisyydessä on varsin niukasti tilaa hulevesirakenteille ja ne sijaitseva lähellä kohdevesistöä.	Kaavan valmisteluvaiheen jälkeen on tehty rakennettavuus- ja hulevesiselvitys. Hulevesimääräyksiä tarkennetaan selvityksen mukaan.	Hulevesimääräyksiin tarkennuksia.
1.3.2	Kaavahankkeessa tulisi terveydensuojelun näkökulmasta tehdä paikallinen melumallinnus ja tarkastelu rakennusten ulkovaippaan kohdistuvasta melukuormasta päivä- ja yöaikaan. Liikennemelu ei todennäköisesti aiheuta melutasojen ylityksiä rakennusten sisällä, mutta saattaa edellyttää meluntorjuntaratkaisuja uusiin rakennuksiin suunniteltujen parvekkeiden osalta.	Kaavoitettavan alueen kadut ovat vähäliikenteisiä ja ajonopeus pieni, rajoitus 40 km/h. Piha-alueille on mahdollista sijoittaa ulko-oleskelu siten, että rakennukset suojaavat kadulta tulevaa melua. Moottoritien melu ei kantaudu alueelle siten, että melun ohjearvot ylittyisivät. Tämä on selvitetty Niemelänrannan yleissuunnittelun yhteydessä vuonna 2022. Katualueen suuntaan sijoittuvat parvekkeet voidaan lasittaa. Kaavassa on myös määräys, että muut kuin ranskalaiset parvekkeet on pääasiassa lasitettava. Kaupunki ei katso erillisen meluselvityksen tekemistä tarpeelliseksi.	Ei tarvetta muutoksiin.
1.3.3	Uudisrakentamisen alueelle olisi perusteltua tehdä rakennettavuus selvitys, missä samalla selvitettäisiin pohjaveden korkeus. Tämän perusteella voisi antaa pohjaveden huomioisen osalta tarvittavat kaavamääräykset.	Kaavan valmisteluvaiheen jälkeen on tehty rakennettavuus- ja hulevesiselvitys.	Lisätään tarvittavat pohjavesimääräykset sekä määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta.
2	MIELIPITEET	Vastine	Kaavaehdotus
2.1	Yksityishenkilö, yksi allekirjoitus		
2.1.1	Liikennejärjestelyt eivät ratkaise turvallisuus- ja meluongelmaa näin tehtynä. Ehdotetaan yksisuuntaista ajoa Maaherrankadulta puiston kautta Kymenkartanonkadulle.	Kaupungin puistoalueiden käytettävyyden, turvallisuuden ja historiallisen sisällön vuoksi ei katsota mahdolliseksi tuoda uutta ajoyhteyttä puiston läpi. Puisto on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.	Ei tarvetta muutoksiin.

2.1.2	Avoin rantamaisema uhataan viedä kaupunkilaisilta ja turisteilta, jos iso kerrostalo rakennetaan parkkipaikalle. Aukion pitäisi olla tapahtumien ja pysäköinnin paikka. Parkkipaikat mahdollistavat yritystoiminnan.	Yleiset pysäköintialueet järjestetään uudelleen. Satamassa on edelleen mahdollisuus järjestää tapahtumia. Myös avoimia järvinäkymiä on keskustan puistoalueilla edelleen runsaasti.	Ei tarvetta muutoksiin.
2.1.3	Toivotaan vesiliukumäkeä.	Liukumäki ei ole kaavalla ratkaistava asia.	Ei tarvetta muutoksiin.
2.1.4	Toivotaan hiljaista yöpymislaituria matkailijoille Kauppakadun päähän.	Venelaituripaikkoja on runsaasti.	Ei tarvetta muutoksiin.
2.1.5	Pumppaamorakennusta voisi kehittää kilpailun kautta.	Idea voidaan ottaa harkintaan. Tämä ei kuitenkaan vaikuta asemakaavan muutokseen.	Ei tarvetta muutoksiin.
2.2	Yksityishenkilö, yksi allekirjoitus		
2.2.1	Kaava-alueelle rakennettavat kerrostalot voisivat muistuttaa vanhaa kirjastotaloa ulkonäöltään, jolla saataisiin alue yhtenäisen näköiseksi ja maisemaan sopeutuvaksi. Ehdotukset 1 ja 2 aiheuttavat sekasotkun.	Usein katsotaan, että paras tapa sovittaa uusi rakentaminen vanhaan on kerroksisuuden hyväksyminen. Uudisrakentamisen on hyvä olla alisteista kylpylärakennuksille, uusien rakennusten sovittaminen tehdään ottamalla vanhoista joitakin piirteitä mukaan myös uuteen rakentamiseen. Kaupunkisuunnittelu ei kuitenkaan pidä tärkeänä sitä, että rakennukset tehtäisiin vanhojen rakennusten näköisiksi.	Lisätään kaavaan määräyksiä koskien rakentamistapaa.
2.2.2	Miten aiotaan estää autoilla ja mopoilla ajo kasinon rannan kautta, josta on puhuttu jo muutama vuosikymmen. Talojen uudet asukkaat tulevat kuitenkin valittamaan siitä.	Kaupunkiympäristössä on liikennettä, eikä sitä ole mahdollista estää ilman, että kadut muutetaan kävelykaduiksi. Saman aikaisesti, kun halutaan estää liikenne, pidetään tärkeänä, että yritysten asiakkaiden ei tarvitse liikkua kävellen. Kaavoituksella pyritään sovittamaan ristiriitaisia tavoitteita. Yksi keino tähän on nähty siirtämällä pysäköinti lähemmäs yrityksiä, jolloin aiheutuva liikennehäiriö on vain ohi kulkeva liikenne, ei pysäköintialueen tyhjäkäynti ja autojen käynnistely.	Ei tarvetta muutoksiin.
2.3	Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry		
2.3.1	Kaavasta on pyydettävä kaikki tarpeelliset selvitykset jo luonnosvaiheessa. Lausunnot on otettava riittävästi huomioon kaavaluonnosta tehtäessä. Lepakkoselvitys on huomioitava.	Kaavasta on pyydetty kattavasti lausunnot luonnosvaiheessa. Lepakkoselvitys huomioidaan ELY:n edellyttämällä tavalla.	Lepakkoselvityksen mukaiset ELY:n vaatimat tarkennukset asemakaavamääräyksiin.

2.3.2	Onko tarkoitus osoittaa uusille asukkaille kadunvarsipysäköintiä, mistä on Heinolassa huonoja kokemuksia? Myös muiden toimijoiden ja yritysten paikoitustarpeet pitää huomioida nyt suunniteltua paremmin.	Pysäköintipaikkojen tuleva määrä kompassin tilalle sijoittuen on 30 autopaikkaa ja lisäksi uusi vinoparkkialue Maaherrankadun päässä 8 uutta autopaikkaa. Poistuvalla pysäköintialueella on tällä hetkellä 32 autopaikkaa. Uudet autopaikat sijoittuvat lisäksi lähemmäs ravintoloita kuin nykyiset autopaikat.	Ei tarvetta muutoksiin.
2.3.3	Investorin kanssa solmittu esisopimus on hyvä saattaa yleisön tietoon. Vaikutelmaksi tulee tukkoinen kokonaisuus, joka ei sovellu kansallisen kaupunkipuiston henkeen. Pitääkö esitetyt rakennusmassat toteuttaa kokonaisuudessaan? Rakennusten sijoittelussa on huomioitava rantareitin väljyys/häiriöttömyys. Nyt voisi olla korkean puurakentamisen paikka hissitaloille. Suunnitelmassa pitäisi esittää paremmin, miten rakennusmassat näkyvät Kymenvirrälle.	Esisopimus on ollut koko ajan julkinen asiakirja, jonka on saanut pyydettyäessä kaupungin kirjaamosta. Rantareitti on osoitettu kaavaluonnoksessa asemakaavamerkinnällä ja korttelialueen rajaa siirretään siten, että reitti ei ole enää korttelin sisällä. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole lainkaan rantareittiä. Rantareitti ei tarvitse nykyistä enemmän tilaa.	Havainnekuvia tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheeseen.
2.3.4	Kaavassa pitäisi esittää paremmin, mihin säilytettäviä rakennuksia tullaan käyttämään. Etusijalla tulisi olla käyttö, joka tukisi alueen nykyistä toimintaa ja avoimuutta ravintoloihin ja uimarannan käyttöä.	Säilytettävien rakennusten osalta se, että rakennukset ylipäättään saadaan käyttöön, on katsottu kaavamuutoksen tärkeimmäksi tavoitteeksi. Kaupungilla ei ole käyttöä rakennuksille eikä myöskään taloudellisia resursseja niitä korjata. Tämän vuoksi ei katsota järkeväksi rajata rakennusten käyttötarkoitusta.	Ei tarvetta muutoksiin.
2.3.5	Alueen vanha arvokas puusto pitäisi säilyttää nykyisellään ja ottaa siitä riittävät määräykset kaavaan. Kaupunkikuvassa hyvin näkyvät poppelit pitää säilyttää. Poppeleilla on vielä vuosikymmeniä elinaikaa.	Kaavaratkaisu vaatii kokonaisharkintaa. Yksittäisten puiden merkitys kaupungin kokonaisuudessa puistomaisella alueella ei katsota olevan niin iso, että ne suojeltaisiin. Korttelialueen kaavamääräykseen voidaan kuitenkin sisällyttää yleismääräys puuston säilyttämisestä.	Kaavamääräys puuston säilyttämisestä mahdollisuuksien mukaan lisätään.
2.3.6	Rakennusten purusta pitäisi keskustella vastuumuseon kanssa riittävästi.	Keskustelu rakennusten suojelusta on jatkunut viranomaisten kanssa kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen.	Kuivahoitorakennuskin suojellaan.

2.3.7	Kaavamuutoksen pitäisi koskea myös viereistä Kivalterin talon tonttia ja sieltä poistaa tarpeeton kerrostalon rakennusoikeus.	Kivalterin talon on kaupungin omistuksessa ja museokäytössä. Tontilla olevien rakennusten säilyminen ei ole uhattuna, joten kaavan muuttaminen ei ole kiireellistä.	Ei tarvetta muutoksiin.
2.4	Pro Heinola ry		
2.4.1	Asemakaavan selostuksesta puuttuu seurantalomake. Seurantalomakkeessa on osoitettava muutokset Kylpylänrannan ja siihen mahdollisesti pilkottujen tonttien rakennusoikeuksien laadusta ja määrästä. Lomakkeen liittäminen on välttämätöntä kaavatilastoa varten ja myös siksi, jotta kuntalaiset voivat arvioida asemakaavoituksen sekä siihen liittyvän Kylpylänrannan rakennusten myynnin kannattavuutta.	Seurantalomake tehdään asemakaavan ehdotusvaiheessa. Kaavan luonnosvaiheessa esitetyt rakennusoikeudet näkyvät kaavakartalla ja voimassa olevan kaavan rakennusoikeus selostuksessa olevalla ajantasakaavaotteella.	Asemakaavan seurantalomake kaavaehdotuksesta.
2.4.2	Oliko huutokauppamenettelyssä ilmoitettu, että käyttötarkoitusta voidaan muuttaa ja rakennusoikeutta lisätä, ja että nämä ominaisuudet saa tarjoaja ”kaupan päälle”?	Ostajalle ei ole ilmoitettu, että käyttötarkoitusta voidaan muuttaa, eikä sitäkään, ettei sitä voitaisi muuttaa. Asemakaavan muutos on ollut vireillä jo vuodesta 2021 eli silloin kun tarjouskilpailu on käyty, on ollut tiedossa kaavan muuttaminen. On luonnollista, että käyttötarkoitusta muutetaan, jotta vaikeasti myytäviä kohteita saadaan uusiokäyttöön. Ostaja ei saa uutta rakennusoikeutta kaupan päälle. Maanvuokra on markkinaehtoinen ja määräytyy tontin sijainnin, koon, käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden määrän mukaisesti. Markkinahinnan määrittämiseen kaupunki käyttää ulkopuolisia arvioitsijoita. Hinnoittelupäätöksen tekee kaupunginhallitus.	Ei tarvetta muutoksiin.
2.4.3	Nähtävillä oleva asemakaavaluonnos mahdollistaa epämääräisen rakennusoikeuden ja käyttötarkoituksen muutoksen ilman mitään rajoitusta ja vaikutusta kauppasummaan.	Suojeltavien rakennusten käyttötarkoitus voidaan ilmaista joustavasti, kun tarkoitus on turvata rakennusten elävää käyttöä osana yhdyskuntarakennetta. Rakennusoikeudesta maksetaan tontin vuokran kautta.	Rakennusoikeus tarkennetaan siten, että poistetaan ns. vaihtoehtoisen toteuttamistavan vaikutus rakennusoikeuteen.

2.4.4	Asemakaavan muutos yksityishenkilön toiveesta mahdollistaa sen, että kylpylän rantaan rakennetaan elementtirakennuksia ja maksimoidaan asuntojen lukumäärä tavalla, joka aiheuttaa Heinolan kaupungille merkittäviä lisäkustannuksia ja myös nykyisille asukkaille lisäkustannuksia mm. rakentamattomien rakennuspaikkojen korotetun kiinteistöveron takia.	Täydennysrakentaminen ei aiheuta kaupungille lisäkustannuksia. Rakentaminen sijoittuu olemassa olevaan infraan tukeutuen. Lisäkustannusten sijaan kaupunki vuokraa tontit ja saa tästä vuokratuloja. Rakentamattomia rakennuspaikkoja ei ole juurikaan keskusta-alueella.	Ei tarvetta muutoksiin.
2.4.5	Asemakaavan muutos on pysäytettävä ja annettava pätevien kaavoittajien tehtäväksi. Kaavamuutos on kutsumenettelyllä annettava visionääriselle suunnittelijalle, joka näkee ranta-alueen rakentamisessa muutakin kuin gryndauksen. Kaavamuutos voidaan antaa myös kilpailumenettelyllä pätevän suunnittelijan tehtäväksi.	Kylpyläalueesta on järjestetty idea- ja tarjouskilpailu vuonna 2019.	Ei tarvetta muutoksiin.
2.4.6	Heinolan kaupungin menettely asemakaavahankkeissa on jo pitkään ollut vaikutuksiltaan pelkästään negatiivinen kaupungin talouteen ja elinvoimaisuuteen. Hankkeet ovat olleet omiaan laskemaan kaupungin asukaslukua jo yli prosentin vuodessa ja aiheuttaneet infrastruktuurikustannuksia, joiden maksajiksi ei ole tullut uusia asukkaita ja yrityksiä, jotka olisivat maksaneet kustannukset liittymismaksuilla tai verotuloilla eikä maan myyntituloilla.	Mielipiteessä ei ole eritelty hankkeita, jotka ovat laskeneet kaupungin asukaslukua. Kommentti ei liity tekeillä olevaan kaavamuutokseen.	Ei tarvetta muutoksiin.
2.4.7	Saattamalla vuosien menettelytavat kaupungin keskeisimmän ja arvokkaimman ranta-alueen suunnitteluun ja realisoimiseen, aiheutetaan historialliselle Heinolan kaupungille korvaamatonta vahinkoa.	Nykytilanne, jossa kaupungin keskeisellä paikalla olevat rakennukset ovat vaille käyttöä, aiheuttaa kaupungille vahinkoa.	Ei tarvetta muutoksiin.
2.4.8	Heinolan kaupunkiin on palautettava normaali ja asianmukainen sekä korruptiovapaa asemakaavamenettely. Tämä tapahtuu vain siten, että kaupunki päättää ensin, onko reaalista	Mielipiteessä ei ole perusteltu väitettä asemakaavamenettelyn korruptoitumisesta. Valtuusto on päättänyt myydä entisen Kylpylaitoksen tontilla olevat rakennukset.	Ei tarvetta muutoksiin.

	tarvetta kaavoittaa, mitkä ovat kustannukset ja mitkä hyödyt. Paniikinomainen maan myynti ja kaavoittaminen ostajan tahdon mukaisesti johtaa kaupungin elinvoimaisuuden syöksykierteeseen ja korruptioon tai vähintäänkin "hyväveli"-järjestelmään.		
2.4.9	Heinolan kaupungin tulee tarkastella valtuuston päättämää maapoliittista ohjelmaansa ja siinä mainittuja periaatteita, ennen kuin kaavoitustoimeen ryhdytään.	Kommentti ei ole asemakaavan muutokseen liittyvä.	Ei tarvetta muutoksiin.
2.5	Yksityishenkilö, yksi allekirjoitus		
2.5.1	Vanha kuivahoitotorakennus voitaisiin purkaa. Mutta sen tilalle en laittaisi uutta kerrostaloa, vaan tekisin näin, että kerrostalo, joka nyt on Kauppakadun viereen suunniteltu, siirrettäisiin hieman länteen ja pidennettäisiin hieman lännen suuntaan. Kuivarakennuksen tilalle voitaisiin tehdä uusi kaunis kulkureitti uimarantaan. Kerrostalo 3 voitaisiin tehdä suunnitelman mukaan. Ehdotus on jo nyt parempi kuin nykytilanne.	Kuivahoitotorakennus on katsottu tarpeen suojella asemakaavassa. Kauppakadun rakennusta ei voi kovin paljoa siirtää, koska vastassa on kevyen liikenteen väylä ja uimarannan aita. Rakennuksen alimpaan, rinteeseen sijoittuvaan kerrokseen rakennetaan todennäköisesti autotalleja, jolloin riittävä väljyys on tarpeen. Tarkistetaan kuitenkin asia.	Tarkistetaan asemakaavassa osoitettavat rakennusalueiden rajat.
2.6	Yksityishenkilö, yksi allekirjoitus		
2.6.1	Olen huolestunut siitä, että kaavoituksessa annettaisiin tonttien kehittämisen yksinoikeus jollekin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole esisopimuksen mukaisia ostajia osallisissa.	Kaavatyötä on tarpeen tehdä yhteistyössä mahdollisen investorin kanssa, jotta nyt kaupungin omistamille suojeltaville rakennuksille löydetään käyttöä. Kaavasta päättää valtuusto.	Täydennetään osallisten luettelo.
2.6.2	Kaavan valmistamiseen annettava työrauha ammattilaisille, kunnon vaikuttamisaika kaikille osallisille ja kuntalaisille sekä tarvittava aika päättäjille. Esisopimuksen voi antaa raueta. Kaavan valmistuttua voi uudet tontit myydä eniten tarjoaville, jotka ostaessaan sitoutuvat rakentamaan tai korjaamaan ne kaupungin asettamassa aikataulussa. Varmaan saadaan parempi tulos ja kunnalle huomattavasti enemmän rahaa.	Rakennuksia on kaupattu jo kahteen otteeseen. Valtuusto on päättänyt huutokauppamenettelystä.	Ei tarvetta muutoksiin.
2.7	Yksityishenkilö, yksi allekirjoitus		

2.7.1	Lähtökohtana kaavoitukselle on huomioitava yleiskaava, alueen kulttuurihistoriallinen arvo, RKY alue, Heinolan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelma, Päijät-Hämeen maakuntakaava sekä Maankäyttö- ja rakennuslain (Alueidenkäyttölain) asemakaavan sisältövaatimukset.	Museoviraston RKY-alueista antaman ohjeen mukaan laajoissa kulttuuriympäristöissä suojelu ei koske jokaista RKY-rajauksen sisäpuolella olevaa rakennusta vaan kohdistuu alueen historiallisten ominaispiirteiden vaalimiseen. RKY-inventointi ohjaa yksityiskohtaista suunnittelua siten, että alueen säilyttäminen tulee olla kaavoituksen lähtökohtana. Kaavoituksen yhteydessä voidaan antaa suojelumääräyksiä ja harkita täydennysrakentamisen ja korvaavan uudisrakentamisen mahdollisuuksia. Valtioneuvoston RKY 2009 -suojelua koskevan päätöksen ja ympäristöministeriön ohjeiden mukaan Museovirasto tai sen alueellinen edustaja on kulttuuriympäristön suojelussa asiantuntija, joka arvioi suojelutavoitteiden toteutumista harkittaessa kaavan muuttamista RKY-alueella. Ohjeiden mukaan vajaakäytössä olevien rakennusten osalta tulee olla mahdollista harkita kaupunkimaista täydennysrakentamista. Päijät-Hämeen maakuntamuseo ei ole lausunnossaan vastustanut uudisrakentamista kylpylänkorttelissa.	Kuivahoitorakennukseen sr-merkintä.
2.7.2	Lisärakennukset olevien historiallisten rakennusten lisäksi saattaisi muuttaa merkityksellisesti alueen luonnetta. Puistoksi miellettyä Kylpylän pihaa eli aluetta, joka on Maaherrankadun ja uimarannan välissä tuoden avaruutta ja vihreyttä ko. tilaan, ei enää olisi.	Asemakaavalla luodaan uutta viihtyisää asuinympäristöä, jossa järvi ja palvelut ovat lähellä, tyhjillään ja käyttämättömänä olevaan kortteliin. Alue ei ole puistoa nykyisessäkään asemakaavassa. Puistomaista ympäristöä säilytetään mahdollisuuksien mukaan Osaltaan rakentamisen maisemallista vaikutusta vähentävät kaavamääräykset, jotka edellyttävät rakennuksen ulkoasun sopeuttamista arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään olemassa olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. RKY-alueen sisällä rakennuskannan ja maisemakuvan	Yleisiin määräyksiin lisätään määräys: <i>Piha- ja oleskelualueet on rakennettava yhtenäisiksi tonteilla, jotka rajautuvat toisiinsa. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä pihasuunnitelma, josta käy ilmi, miten piha-alueella on otettu huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot. Mahdolliset aidat on</i>

		yhtenäisyys säilyy uudisrakentamisesta riippumatta ennallaan. Rakentaminen kaventaa jonkin verran nykyisiä avoimia näkymiä. Maisemakuvan muuttuminen ei kuitenkaan merkitse rakennetun ympäristön erityisten arvojen häviämistä.	<i>toteutettava korkeatasoisina ja kulttuuriympöristöön sopivina.</i> <i>Pihasuunnittelussa on toteutettava ratkaisuja, jotka mahdollistavat alueen arvoille ominaisen puuston ja muun kasvillisuuden säilymisen.</i>
2.7.3	Noin 27 velvoiteautopaikkaa ei ole riittävä määrä. Autopaikkoja tarvitaan vähintäänkin yksi jokaista huoneistoa kohden. Niiden sijoittelu suunnittelualueen lähelle kaupungin katujen tai yleisten pysäköintipaikkojen kohdalle ei ole toimivaa liikenteen järjestelyä ja huonontaisi heinolalaisten ja varsinkin kesäaikaan tapahtumiin tulevien pysäköintimahdollisuuksia merkittävästi. Yleensä uudisrakennuksiin on velvoitettu sijoittamaan pysäköintipaikat omien rakennusten pihalle tai pysäköintihalleihin.	Kun rakennuksiin sallitaan useita käyttötarkoituksia, on järkevämpää sitoa autopaikkamäärä kerrosalaan kuin asuntojen määrään. Jos rakennuksessa tehdään myöhemmin käyttötarkoituksen muutoksia, ei autopaikkojen määrä muodostu niin todennäköisesti muutosten esteeksi. On tietysti mahdollista, että näin määrättynä jokaiselle asunnolle ei toteuteta autopaikkaa, mutta voi myös olettaa, että osaan pienistä, keskustaan sijoittuvista asunnoista muuttaa asumaan autottomia henkilöitä. Kaikki eivät myöskään ole valmiita maksamaan turhasta autopaikasta. Jos autopaikkoja määrättäisi rakennettavan yksi/asunto, on vaarana, että autopaikkojen vuoksi menetetään pihan viherympäristöä turhaan. Kaavaehdotuksen tarkennettu autopaikkamäärä, joka saadaan toteutettua tonteille on 41 autopaikkaa. Tämän lisäksi mahdollistetaan autopaikat Maaherrankadun varteen. Autopaikkamäärän katsotaan olevan riittävä.	Kaavaehdotuksen autopaikkavaatimusta ja pysäköintialueiden aluevarauksia tarkistetaan tarpeen mukaan.
2.7.4	Viihtyisyyttä koskeva lain vaatimus on vaativa. Yleensä pyritään varsinkin silloin, kun väestömäärä ei ole kasvussa, pikemminkin pitämään kiinni siitä, mikä jo on viihtyisää kaupunkilaisten silmissä. Kylpylänrannan	Viihtyisyyden vaatimus liittyy ensisijaisesti siihen, millaiseksi ihminen kokee elinympäristönsä ja viihtyisyys on myös läheisesti yhteydessä terveellisyys.	Kaavaehdotukseen lisätään määräyksiä koskien täydennysrakentamisen tapaa. Kylpylärakennus

	kohdalla se tarkoittaa mm. esteetöntä, laajaa näkymää virralle, niin lähestyttäessä rantaa Perspektiivin eteläpuolella olevaa Kauppakatua kuin katseen suuntautuessa uimarantaan Maaherrankadun suunnasta.	Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan uudisrakentaminen ei heikennä alueen viihtyisyyttä etenkin, jos sen avulla saadaan alue eläväksi. Tyhjiillään olevat rakennukset eivät luo viihtyisää kaupunkiympäristöä. Uudisrakentaminen ei myöskään merkittävästi peitä näkymiä virralle, kun koko keskustan ranta-alue on kuitenkin julkista puistoaluetta.	suojellaan, mikä osaltaan säilyttää nykyistä miljöötä.
2.7.5	Poistettaessa Kolmiokorttelissa sen puistomaisuus, heikkenee ihmisten elinympäristön laatu merkittävästi. Tämä erityisesti juuri sen sijainnin vuoksi, minkä lisäksi erityistä merkitystä on sillä, että valtakunnallisesti aluetta on pidetty kulttuurihistoriallisesti merkittävänä. Kansallisen kaupunkipuiston osana alueelle on puistoa muodostettaessa annettu arvo osana Perspektiiviä.	Asemakaavoituksessa tulee huomioida, että kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Kaava-alueella ja sen välittömässä lähiympäristössä Heinolan keskustassa on runsaasti puistoalueita, joten yhden korttelin puistomaisuuden väheneminen ei merkitse elinympäristön laadun merkittävää heikkenemistä, etenkin kun osa nyt rakentamiseen osoitetuista alueista on tähän saakka ollut pysäköintialuetta. Kyseinen säännös ei oikeuta vaatimaan elinympäristön muuttumattomuutta.	Lisätään kaavaan vaatimus puuston säilyttämisestä.
2.7.6	Kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen aiheuttaisi sellaista kohtuutonta haittaa osoitteessa Kauppakatu 3 sijaitsevalle Asunto Oy Kylpylänkartanon asukkaille, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä olisi vältettävissä. Tämä olisi mahdollista välttää laatimalla kaava niin, että Kauppakadun varrelle ei tulisi rakennusoikeutta lainkaan ja mahdollinen rakennusoikeus tulisi vain Maaherrankadun varrelle ensisijaisesti kai pysäköintipaikalle ja ellei se riittäisi, kuivahoitolan kohdalle. Näin yksityisille kaupunkilaisille, joille muutoin aiheutuva haitta olisi merkittävä, kohtuuton ja sellainen, ettei sitä ole voinut aikanaan perustellusti pitää mahdollisena, olisi vältettävissä.	Asemakaavan tulee olla tarkoituksenmukainen yhteiskunnalliselta kannalta, vaikka tämä loukkaisikin jonkun yksityistä etua. Yhteiskunta on muuttunut huomattavasti viimeisinä vuosikymmeninä ja muutos tulee jatkumaan. Tämän vuoksi kaupungin on suunniteltava maankäyttö siten, että kaavoitus ei luo pysyviä rakenteita, vaan maankäyttöllisten tarpeiden muuttuessa kaavoitusta on mahdollista muuttaa vastaamaan uusia tarpeita. Koska yleinen etu ja yhteiskunnan tarpeet muuttuvat, on omaisuuden suoja dynaaminen. Nyt tehtävä kaavamuutos ei estä kaavoitettavan alueen naapurissa sijaitsevan omaisuuden normaalia, kohtuullista ja järkevää käyttöä, vaikka uusi rakennus osittain ikkunasta avautuvaa maisemaa	Ei tarvetta muutoksiin.

		tulisikin peittämään. Yleinen etu kuitenkin vaatii, että alueen asemakaava tukee suojeltavien rakennusten säilyttämisen mahdollisuuksia. Lisärakennusoikeudella mahdollistetaan taloudellisesti vanhojen rakennusten korjaaminen.	
2.7.7	Mikäli kaavan tavoitteena on tukea elävän kulttuuriympäristön ja vetovoimaisen kaupunkiympäristön kehittämistä alueen arvokkaimmat ominaispiirteet säilyttäen, olisi Kolmiokorttelin luonnetta muutettava mahdollisimman vähän. Se voisi tarkoittaa sitä, että kaava sallisi nykyisten rakennusten käytön asumiseen. Tällöin maisema ja ympäristö pysyisivät viihtyisinä ja huomioon ottaen rakennusten sijainti Heinolan ehkä arvokkaimmalla paikalla takaisi sen, että ne olisi mahdollista restauroida/kunnostaa asianmukaisesti asumiseen käytettäväksi ilman mittavaa lisärakentamisoikeuttakin.	Suojeltavien rakennusten käyttötarkoitus voidaan ilmaista joustavasti, kun tarkoitus on turvata rakennusten elävää käyttöä osana yhdyskuntarakennetta.	Ei tarvetta muutoksiin.
2.7.8	Mikäli tavoitteena olisi Heinolassa uudisrakentamisen tukeminen, kannattaisi aloittaa muualta kuin kaikkein arvokkaimmasta tontista.	Tavoitteena on saada entisen kylpylaitoksen kortteliin käyttöä ja rakennukset kuntoon. Tätä ei ratkaista kaavoittamalla uudisrakentamiselle tontteja muualle.	Ei tarvetta muutoksiin.
2.8	Yksityishenkilö, yksi allekirjoitus		
2.8.1	Kaavaluonnos asettaa kyseenalaiseksi kaupungin uskottavuuden sopimuskumppanina (ympäristöministeriö, rakennusten huutokaupan voittaja). Kaupungin tulee olla tasapuolien kaikkia maanomistajia kohtaan. Seurakuntatalon kaavamuutoksen yhteydessä rakennusoikeus pienennettiin puoleen ja sallittiin vain kaksi 900 kerrosneliömetrin 2-kerroksista uudisrakennusta.	Seurakuntakeskuksen kaavamuutoksessa poistettiin kirkollisten rakennusten rakennusoikeus, kun seurakuntakeskusta haluttiin purkaa eikä seurakunnalla ollut tarvetta rakentaa uutta kirkollista rakennusta. Asuinrakentamiseen osoitettiin tontti, jolla yksi rakennus suojeltiin ja osoitettiin II½ -kerroksisille ja asuinrakennuksille rakennusoikeutta. Tämä ei merkittävästi poikkea kylpyläkorttelin kaavaluonnoksen uudisrakentamisen määrästä. Kutakin kaava-aluetta tarkastellaan erikseen niiden ominaisuuksien ja arvojen kautta. Kun	Ei tarvetta muutoksiin.

		kyseessä on RKY-alueet, on alueellisen vastuumuseon kanta myös huomioitava.	
2.8.2	Kaavaselostuksessa ja kaavakartassa on useita asioita, jotka vaativat muutoksia ja täydennyksiä.	Kaavan luonnosvaiheen materiaali täydentyy kaavaehdotukseen.	Tarkistetaan materiaali.
2.8.3	Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon liittyvät päätökset on jätetty täysin vaille huomiotta. KKP: hoito- ja käyttösuunnitelmassa asiat on kirjattu.	Entisen kylpylän rakennusten käyttö on tarkoitus mahdollistaa kaavaa muuttamalla, koska rakennukset ovat olleet tyhjiään jo vuodesta 1999. Rakennukset eivät ole menneet kaupaksi tai saatettu kaupungin toimesta käyttöön. Rakennusoikeuden myöntäminen parantanee nykytilannetta eikä ole siten ristiriidassa hoito- ja käyttösuunnitelman kirjausten kanssa.	HKS:ssä oleva kirjaus lisätään kaavaselostukseen. Kaupunkipuistopäätös huomioidaan kaavaehdotuksen valmistelussa.
2.8.4	Alueen suunnitteluhistoriasta voisi kertoa nykyisen asemakaavan historian: alueelle oli tulossa Etelä-Suomen hienoin ja komein kylpylaitos hotelleineen. Se ei toteutunut.	Nykyisen asemakaavan selostuksessa tai arkistoidussa materiaalissa vuodelta 1998 ei ole mitään mainintaa hankkeesta eikä minkäänlaisia havainnekuvia kaavan toteuttamisesta. Alueelle kaavoitettiin tuolloin lisää noin 4500 kerros-m2 liike- ja toimistorakentamista varten. Kokonaisrakennusoikeus 5500 kerros-m2 ja vain kylpylän päärakennus suojeltiin.	Lisätään maininta kylpylähankkeesta kaavaselostukseen.
2.8.5	Valtakunnallisesti merkittävä ympäristöministeriön ”kansallinen kaupunkipuisto”-päätös on asia, joka ei ole omistajasta riippuvainen, vaan se kulkee mukana, jos omistaja mahdollisesti muuttuu. Onko rakennusten huutokauppatilanteessa kaupunki ilmoittanut nämä asiat?	Rakennusten mahdollinen ostaja on tietoinen kansallisen kaupunkipuiston merkityksestä. Kaupunkipuistostatus on kerrottu huutokaupan yhteydessä. Ostajien oletetaan olevan tietoisia siitä, ettei yksityishenkilö tai yritys voi kaupunkipuistorajausta muuttaa.	Ei tarvetta muutoksiin.
2.8.6	Rakennusten huutokaupan voittajan kanssa on tehty esisopimus, joka on kaavamuutoksen yksi perusta. Sitä ei mainita kaavaselostuksessa. Esisopimuksen sisältö on myös kertomatta. Kyllä kuntalaisten tulee saada tietää, mitä luottamus- ja virkahenkilöt ovat sopineet.	Esisopimus on julkinen asiakirja ja sen saa pyytämällä kaupungin kirjaamosta. Esisopimus ei ole kuitenkaan kaava-asiakirja.	Lisätään maininta esisopimuksesta kaavaselostukseen.
2.8.7	Esisopimuksen mukaista rakennusoikeutta on kaavaluonnoksessa lisätty vielä runsaasti. Lisäksi esitetyn rakennusoikeuden lisäksi voidaan	Kaavaratkaisu on kokonaisuus, jota on suunniteltu yhdessä kaupungin eri toimijoiden ja mahdollisen kiinteistön kehittäjän kanssa.	Rakennusoikeus tarkentuu kaavaehdotukseen, kun

	rakentaa muita tiloja, jotka normaalisti luetaan rakennusoikeuteen. Miksi? Kaavaluonnoksessa on myös esitetty ohjeelliset tontinrajat. Miksi?	Kaupungin tavoitteena on kylpylärakennusten myynti ja asukasmäärän lisääminen kaupungin keskustassa. Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavaksi sallittavilla tiloilla pyritään kannustamaan laadukkaaseen rakentamiseen. Tämä tuskin aiheuttaa suurta lisäystä kokonaisrakennusoikeuteen. Rakentamisen paikat on hyvä suunnitella siten, että eri rakennukset on mahdollista rakentaa erillisille tonteille. Tällöin rakennuksista on helppo muodostaa erilliset asunto-osakeyhtiöt. Tonttien rajat osoitetaan kuitenkin ohjeellisina, jotta myös yhtenäinen tontti on mahdollinen.	kaikki esiin tulleet asiat huomioidaan.
2.8.8	Keskustan yleiskaavassa on sataman pysäköintialue, joka palvelee uimarantaa, satamaa, alueella olevia ravintoloita, kesäteatteria ja satunnaisia matkailijoita. Sen poistaminen ei ole perusteltua. Alue ei ole ollut huutokaupan kohteena.	On totta, että yleiskaavassa pysäköintialue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi. Yleiskaava on vuodelta 2008 ja nykyinen asemakaava vuodelta 1998. Yleiskaavaa laadittaessa ei ole huomioitu, että voimassa olevan asemakaavan mukaan pysäköintialue on osa tonttia, jolla kylpylärakennukset sijaitsevat. Voimassa olevankaan asemakaavan toteuttaminen ei olisi mahdollista, jos alue pitäisi muuttaa yleiseksi pysäköintialueeksi. Huutokaupan kohteena on ollut rakennukset voimassa olevan kaavan mukaisesti, joten pysäköintialue on osana tonttia ollut myös huutokaupan kohteena. (Tonttia ei ole kuitenkaan tarkoitus myydä vaan vuokrata.)	Ei tarvetta muutoksiin.
2.8.9	Kaavakartan määräykset AL/s-1, sr/ur, ½rIV ja autopaikkamääräykset tulee korjata/tarkistaa.	Suojeltavien rakennusten käyttötarkoitus voidaan ilmaista joustavasti, kun tarkoitus on turvata rakennusten elävää käyttöä osana yhdyskuntarakennetta. Vaikutusten arviointia esim. alueen kävijämääriin ja liikennöintitarpeisiin vaihtoehtoisten käyttötarkoitusten osalta täydennetään kaavaselostukseen.	sr/ur määräys poistetaan asemakaavaehdotuksesta

		Kaavan ehdotusvaiheessa on tarkoitus, että suojelumääräykset ovat täsmällisemmät kuin luonnosvaiheessa. Kerroslukumääräys 1/2rIV tarkoittaa, että ensimmäisestä kerroksesta on vain noin puolet maanpinnan yläpuolella. Rakennus sijoittuu rinteeseen, joten määräys on perusteltu. Rinteeseen sijoittuvan rakennuksen kerrosluku osoitetaan näin, koska alinta kerrosta ei voi laskea kellarikerrokseksi, jos se on enemmän kuin puolet maanpinnan tason yläpuolella. Kellariksi osoittaminen rajoittaisi turhaan rakennuksen suunnittelua tarkasti. Autopaikkamääräyksen tarkennuksesta ei ole mielipiteessä esitetty tarkemmin, mitä vaatimuksella tarkoitetaan. Autopaikkamääräys on vähimmäismääräys, jonka katsotaan olevan riittävä kaupungin keskustaan sijoittuvilla tonteilla. Enemmän autopaikkoja voi myös toteuttaa.	
2.8.10	Kaavaluonnoksesta tehdyt massoitteiluillustraatiot näyttävät selkeästi ylityökorituksen.	Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus on ilmaistu tehokkuusluvulla e=0,85. Kaavaluonnoksen tontin alueelle osoitettu rakennusoikeus on yht. 5031 m², mikä tarkoittaa tehokkuutta e=0,78. Rakennusoikeus pienenee. Korttelin 18 (Kauppakadun pohjoispuolella) keskimääräinen toteutunut tonttitehokkuus on e=0,7, joten rakentaminen ei poikkea alueen muusta kaupunkirakenteesta.	Rakentamisen määrää tarkistetaan kaavaehdotuksessa.
2.9	Heinolan kaupunkisyydän ry		
2.9.1	Onko Heinolalla varaa menettää vetovoimaansa muuttamalla kylpylän rantaa? Asuinkerrostalojen rakentaminen alueelle muuttaa koko alueen luonteen. Nyt nähtävillä oleva asemakaavan muutos mahdollistaa suuren rakennusoikeuden ja myös käyttötarkoituksen muutoksen ilman mitään rajoituksia.	Uusi rakentaminen jatkaa kaupunkikehitystä, jossa kaupunki mielletään historiallisen kehityksen tuloksena, jatkuvasti muuttavana ja kehittyvänä alueena. Kaava ei suinkaan mahdollista muutoksia ilman mitään rajoituksia vaan ohjaa rakentamista ja rajaa käyttötarkoituksen alueelle ja rakennuksiin sopiviksi katsottuihin käyttöihin.	Kaavaehdotukseen tarkennetaan rakentamisen ohjausta.

		Osaltaan rakentamisen maisemallista vaikutusta vähentävät, jotka edellyttävät rakennuksen ulkoasun sopeuttamista arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään olemassa olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. RKY-alueen sisällä rakennuskannan ja maisemakuvan yhtenäisyys säilyy uudisrakentamisesta riippumatta ennallaan. Rakentaminen kaventaa jonkin verran nykyisiä avoimia näkymiä. Maisemakuvan muuttuminen ei kuitenkaan merkitse rakennetun ympäristön erityisten arvojen häviämistä.	
2.9.2	Lisärakentaminen tuo tullessaan myös muita vaatimuksia.	Mielipiteessä ei yksilöidä näitä mahdollisia muita vaatimuksia. Kaavassa osoitetaan rakentamiselle tontit, joiden alueelle voi rakentaa kaavan mukaisesti.	Ei tarvetta muutoksiin.
2.9.3	Pysäköinti on jo nyt kesäisin ongelmana ko. alueella. Uusien parkkipaikkojen rakentaminen ei ole alueelle mahdollista rikkomatta puistomaista maisemaa.	Satama-alueelle sijoitettava uusi pysäköintialue ei riko puistomaista maisemaa.	Ei tarvetta muutoksiin.
2.10	Asunto-osaakeyhtiö		
2.10.1	Toteutuessaan kaava alentaa rakentamisen myötä huomattavasti jo nykyisten olemassa olevien huoneistojen arvoa.	Yhteiskunta on muuttunut huomattavasti viimeisinä vuosikymmeninä ja muutos tulee jatkumaan. Tämän vuoksi kaupungin on suunniteltava maankäyttö siten, että kaavoitus ei luo pysyviä rakenteita, vaan maankäyttöllisten tarpeiden muuttuessa kaavoitusta on mahdollista muuttaa vastaamaan uusia tarpeita. Koska yleinen etu ja yhteiskunnan tarpeet muuttuvat, on omaisuuden suoja dynaaminen. Nyt tehtävä kaavamuutos ei estä kaavoitettavan alueen naapurissa sijaitsevan omaisuuden normaalia, kohtuullista ja järkevää käyttöä, vaikka uusi rakennus osittain ikkunasta avautuvaa maisemaa tulisiikin peittämään.	Ei tarvetta muutoksiin.
2.10.2	Meluhaitat asukkaille lisääntyvät.	Kaavoitettava alue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa. Jos keskustan katuja ei muuteta	Ei tarvetta muutoksiin.

		kävelykaduiksi, on niillä joka tapauksessa liikennettä. Kaavamuutos ei tuo alueelle tavanomaisesta asuinkorttelista poikkeavaa liikennetarvetta, joka siis merkittävästi lisäisi jo nyt olevaa meluhaittaa lähiympäristöön. Meluhaittaa voidaan tarvittaessa vähentää alentamalla ajonopeuksia.	
2.10.3	Asukaslaituri aivan uimarannan vieressä muodostaa terveysriskin, koska veneiden öljy- ja bensapäästöjä valahtaa väistämättä uimaveteen. Rannassa virran virtaus on vähäinen ja veden vaihtuminen hidasta. Tällä hetkellä polttonesteitä käsitellään uimarannan eteläpuolella turvallisen matkan päässä uimavedestä.	Uimaveden laadulle on asetettu lainsäädännössä laatunormit, jotka veden on täytettävä, jottei siitä aiheudu käyttäjille terveyshaittaa. Terveystensuojeluviranomaiset valvovat veden laatua. Heinolassa terveydensuojeluviranomaisena toimii Päijät-Soten Ympäristöterveyskeskus. Se on antanut lausunnon asemakaavan muutosluonnoksesta. Lausunnossa ei ole puututtu venelaiturin sijaintiin.	Ei tarvetta muutoksiin.
2.10.4	Kaavaehdotuksen mukainen massiivinen asuinrakentaminen ei sovellu kansalliseen kaupunkipuistoon ja valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön korttelialueeseen. Kaupungin paraatipaikka, yksi Heinolan vetovoimatekijöistä tulee säilyttää kaupunkilaisten ja matkailijoiden ilona.	Entisen kylpylaitoksen korttelin rakennuksille ei ole käyttöä eikä kaupungilla ole rahaa kunnostaa rakennuksia. Autio ja rapistuva alue ei jatkossa olisi Heinolan vetovoimatekijä tai ilo kaupunkilaisille eikä matkailijoille. Kaavamuutos mahdollistaisi alueelle sijoittuvaa toimintaa ml. asumista ja sen avulla myös vanhat rakennukset kunnostettaisiin. Tämän katsotaan olevan parempi tilanne, kuin nykytilanne sekä kaupunkilaisten että matkailijoiden kannalta. Viranomaiset ovat todenneet, että tämänkaltaisen uudisrakentaminen sopii myös kansalliseen kaupunkipuistoon silloin kun sen avulla mahdollistetaan kulttuuriympäristön säilyminen.	Kuivahoitorakennus säilytetään.
2.10.5	Ehdotamme, että alueelle ei toteuteta asuinrakentamista. Avoin ja selkeän väljä kulku uimarannan palveluihin on turvattava, samoin veneenlaskuoikeus kaupunkilaisille ja matkailijoille.	Alueen lisärakentamismahdollisuus on todennäköisesti ainut keino saada olemassa oleva rakennuskanta pelastettua. Tämän vuoksi kaupunki katsoo lisärakentamisen mahdollistamisen yleisen edun mukaiseksi. Veneenlaskumahdollisuus on säilymässä.	Ei tarvetta muutoksiin.

Asemakaava ja
asemakaavan muutos

694 AKM

Kylpylänranta

VASTINEET
KAAVAEHDOTUKSESTA
SAATUUN PALAUTTEeseen

Ehdotus nähtävillä 6.3. –6.4.2024

pvm. 11.8.2025

Sisällysluettelo

1	Lausunnot.....	3
1.1	Ympäristöministeriö 26.3.2024	3
1.2	Väylävirasto 25.3.2024.....	3
1.3	Hämeen ELY-keskuksen ympäristöyksikkö, 15.4.2024.....	4
1.4	Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, 5.4.2024	5
2	Muistutukset.....	7
2.1	Muistutus 1, Tmi sauna 1.0 /Rantakylpylä, 6.3.2024.....	7
2.2	Muistutus 2, yksityishenkilö, 18.3.2024.....	7
2.3	Muistutus 3, Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry, 4.4.2024.....	9
2.4	Muistutus 4, Helmi ja Hugo Oy, 5.4.2024.....	11
2.5	Muistutus 5, Asunto Oy Heinolan Kylpylänkartano, 5.4.2024.....	11
2.6	Muistutus 6, yksityishenkilö, 6.4.2024.....	15
2.7	Muistutus 7, yksityishenkilö, 8.4.2024.....	17
2.8	Muistutus 8, Pro Heinola ry, 8.4.2024	17
2.9	Muistutus 9, yksityishenkilö, 8.4.2024.....	20
2.10	Muistutus 10, Heinolan Talviuimarit ry, 15.4.2024	20

1 Lausunnot

1.1 Ympäristöministeriö 26.3.2024

1.1.1 Lausunnon pääkohdat

Ympäristöministeriö katsoo, että nyt lausunnolla olevan Kylpylänrannan asemakaavaehdotuksen vaikutukset maisemakuvaan, kulttuuriympäristöön ja Heinolan kansallisen kaupunkipuiston alueeseen ovat myönteiset ja mukailevat riittävästi sitä, mitä selvitysten, palautteen ja viranomaisyhteistyön pohjalta on esitetty. Suunnittelussa on huomioitu niin kaupunkipuiston sisältökysymykset kuin alueen keskeinen sijainti keskustassa ja alueen kehittämistarpeet. Ympäristöministeriö pitää ympäröivän yhdyskuntarakenteen ja kansallisen kaupunkipuiston ominaispiirteiden huomioimista erittäin tärkeänä alueen kehittämisessä, laajemman suunnittelun kannalta ja osana eheää rakennettua tai toisaalta avoimen luonteensa säilyttävää kokonaisuutta. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on hyvin tärkeää jatkossakin huomioida kaava-alueen suhde Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon.

1.2 Väylävirasto 25.3.2024

1.2.1 Lausunnon pääkohdat

Kaava-alueen vesialueen vv-1/k lounaisreunalla kulkee Väyläviraston ylläpitämä Kalkkisten kanava – Heinolan väylä (VL3 hyötyliikenteen matalaväylä), joka on merkitty kelluvin merkein. Kaavamerkinnän mukaan vesialueen vv-1/k osalle saa sijoittaa kelluvia tai kiinteitä laisurita tai muita käyttötarkoitusta palvelevia laitteita tai rakennelmia. 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. Vesilain mukaisen luvan tarve tulee varmistaa. Alue on varattu kunnan tarpeisiin. Mikäli vv-1/k alueelle suunnitellaan vesirakentamista vesiväylän läheisyyteen, tulee Väylävirastolta varmistaa, etteivät suunnitellut työt ulotu väylän alueelle saakka. Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotukseen.

1.2.2 Vastine

Lisätään tieto vesiväylästä kaavaselostukseen. Ja osoitetaan kaavakartalle alue, jolle voi toteuttaa laitureita pienempänä siten, että se ei ulotu vesiväylän alueelle.

1.3 Hämeen ELY-keskuksen ympäristöyksikkö, 15.4.2024

1.3.1 Lausunnon pääkohdat

ELY-keskus on valmisteluvaiheen lausunnossaan kiinnittänyt huomiota mm. kaava-alueen arvoihin, rakennusten suojelutavoitteisiin ja pysäköintijärjestelyihin. Kaavaratkaisua on kehitetty ilahduttavaan suuntaan ja laajennettu suojelumääräyksiä koskemaan myös kuivahoitorakennusta.

Asemakaavaehdotuksessa esitetään kylpyläalueen pääkäyttötarkoitukseksi suojelua (SR) ja erillisiä suojelumääräyksiä alueella oleville rakennuksille. ELY-keskus esittää vielä harkittavaksi, onko löydettävissä alueen ominaispiirteisiin sopiva, mutta joustavasti erilaisia käyttötarkoituksia mahdollistava ja alueen kehittämistä tukeva kaavamerkintä, jossa alueen pääkäyttötarkoitus olisi muu kuin rakennussuojelu.

SR-kortteliin osoitetun uudisrakentamisen sovittaminen alueen kulttuurihistoriallisiin ja kaupunkikuvallisiin arvoihin on haasteellista ja siten myös yleismääräys uudisrakennuksen alisteisesta asemasta on käytännössä mahdoton toteuttaa esitetyn kerrosalan ja kerroskorkeuden vuoksi. ELY-keskus huomauttaa myös, ettei uudisrakennusta ole perusteltua suojella tässä vaiheessa ja aluetta koskevaa käyttötarkoituksimerkintää olisi myös siksi perusteltua vielä miettiä uudelleen.

Kaavamääräyksissä /s-1 edellytetään alueen moninaisten arvojen säilyttämistä. ELY-keskus ehdottaa vielä kaavamääräyksissä tarkennettavaksi mihin arvoihin kyseinen säilyttämisvelvoite kohdistuu. Lisäksi tulee huomioida, että kaavaratkaisu ja alueen ominaispiirteiden kategorinen säilyttämisvelvoite ovat ristiriidassa keskenään.

ELY-keskus esittää lepakoiden mahdollisten lisääntymis- ja levähdyspaikkojen esittämistä erillismerkintänä kaavakartalle. ELY-keskus esittää edelleen pohtimaan lepakoiden elinympäristöjä ja kulkuyhteyksiä turvaavien merkintöjen käyttöä, mikä erillisselvitysten tulosten perusteella näin on tarpeellista.

Hämeen ELY-keskus on laskenut valmiin suosituksen alimmaksi rakentamiskorkeudeksi Ruotsalaisen rannalle (N2000 +78,85). Kaavamääräykseen kirjatulla kaavalla saadaan korkeus N2000 +79.01, mikä on riittävä korkeus. On suositeltavaa, että alin rakentamiskorkeus ilmoitetaan suoraan. Kaavaehdotuksessa määrätään "Alin suositeltava rakennuskorkeus" kun siinä olisi syytä määrätä "Alin rakentamiskorkeus".

1.3.2 Vastine

SR-käyttötarkoituksen tarkoituksena on ollut pitää varsinainen käyttötarkoitus laajana. Kaavan tavoitteet huomioon ottaen ei ole kuitenkaan syytä liiaksi painottaa rakennussuojelua moninkertaisilla suojelumääräyksillä. Vajaakäytöllä olevan korttelialueen käyttöön saaminen on kaavan ensisijainen tavoite. Palautetaan kaavan kylpyläkorttelista muodostettavien uusien korttelialueiden käyttötarkoitukseksi AL ja lisätään tähän vielä yleisten

rakennusten rakentamisen mahdollisuus käyttötarkoituksmerkinnällä Y ja mahdollistetaan myös majoitustilojen sijoittaminen alueelle.

Kuivahoitorakennuksen suojelumerkintä kaavan ehdotusvaiheessa aiheutti sen, että korttelikokonaisuutta ei saatu kaupan esisopimuksesta huolimatta myytyä. Tämän vuoksi tarkistetussa kaavaehdotuksessa ei osoiteta ehdotonta suojelumerkintää kuivahoitorakennukselle, jolle on vaikea löytää käyttöä. Rakennuksen voi korvata uudella samankokoisella rakennuksella.

Madalletaan Kauppakadun varteen rakennettavan uudisrakennuksen korkeutta yhdellä kerroksella siten, että varsinaisia kerroksia on mahdollista rakentaa 2 ja tämän lisäksi rinteeseen sijoittuva osittainen kerros. Poistetaan ehdoton määräys uudisosan alisteisesta asemasta kylpylän päärakennuksen nähdessä.

Alueita koskeva /s-1 kaavamääräys rajataan koskemaan vain RKY-aluerajaukseen kuuluvia puistoalueita ja uimaranta-aluetta, joilla varsinaisesti on säilytettäviä ympäristöarvoja. Korttelialueille tarpeelliset säilyttävät kaavamerkinnät osoitetaan tarkemmilla määräyksillä.

Lepakoiden mahdolliset lisääntymis- ja levähdyspaikat esitetään rakennusaloihin liittyvällä kaavamääräyksellä *"slep, Rakennuksessa olevaa lepakoiden mahdollista lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei saa hävittää. Korjaustoimenpiteillä ei saa heikentää lepakoiden elinoloja. Mikäli rakennuksessa on tarpeen tehdä merkittäviä muutostöitä, on luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan tarve selvitettävä alueelliselta ELY-keskukselta."* Tämän lisäksi osoitetaan alueen osa, jolla lepakoiden elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee tarvittaessa säilyttää ja istuttaa lepakoille suotuisaa puustoa.

Osoitetaan alimmaksi rakentamiskorkeudeksi + 78,85 (N2000).

1.4 Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, 5.4.2024

1.4.1 Lausunnon pääkohdat

Museo katsoo, että kaavaehdotuksessa on otettu huomioon museon lausunnossa 8.12.2023 kaavan luonnosvaiheesta esiin tuomat puutteet. Museo esittää kuitenkin tarkennuksia kaavamääräyksiin, jotta rakennetun kulttuuriympäristön arvot tulevat paremmin huomioiduiksi valtakunnallisella rakennetun kulttuuriympäristön alueella ja kansallisessa kaupunkipuistossa:

- Määräykseen s-1 kylpylän piha-alueesta on lisättävä tarkennuksia liittyen pihan ominaispiirteisiin. Museo ehdottaa seuraavaa muotoilua:
"Suojeltava alueen osa, jota tulee hoitaa puistomaisena sen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet säilyttäen. Olemassa olevia puita ja pensaita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja tarvittaessa korvata uusilla. Alueenosalle ei saa sijoittaa pysäköintiä."

- Museo esittää kaavan SR-1/s-1 määräykseen lisättävän, että rakennusluvan yhteydessä on esitettävä piha- ja istutussuunnitelma.
- Museo katsoo, että uudisrakennuksen korkeus kylpylän päärakennuksen ja rannan välissä, Kauppakadun varrella on liian suuri. Tontin osaan sopii maksimissaan kolme maanpäällistä kerrosta sisältävä uudisrakentaminen, jotta kylpylän päärakennuksen kaupunkikuvallinen asema ei vaarannu. Museo ehdottaa, että mikäli rakennusoikeuden kokonaismäärän vähentäminen ei onnistu, korkeampi rakentaminen alueella osoitetaan nykyisen parkkipaikan kohdalle, ehdotuksen AL/s-1 alueelle. Uudisrakentamisen kattomuoto on määräyksiin osoitettava aumakatoksi.

1.4.2 Vastine

Määräys s-1 kirjataan museon esittämällä tavalla.

Vaatus pihasuunnitelman esittämisestä on ollut kirjattuna kaavan yleisiin määräyksiin.

Madalletaan Kauppakadun varren uudisrakennusta siten, että se käsittää maksimissaan kolme maanpäällistä kerrosta.

Osoitetaan määräyksiin kattomuodoksi aumakatto. Tämän lisäksi määrätään, että julkisivujen tulee olla suojeltuihin rakennuksiin sovitettua puuta tai sileää rappausta. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

2 Muistutukset

2.1 Muistutus 1, Tmi sauna 1.0 /Rantakylpylä, 6.3.2024

2.1.1 Muistutuksen pääkohdat

Kylpylänrannan kaavaluonnos 494 ei ota huomioon yrityksiä.

Kaava on tehty rakennusoikeuden antamista varten. Kaavaluonnoksessa ei ole otettu huomioon Kylpylänrannan viihtyisyyteen ja liiketoimintaan vaikuttavia seikkoja.

Parkkipaikan rakentamisen kompensoimiseksi vähintä mitä kaupunki voi tehdä, on rakentaa uusi liukumäki.

Ruman aidan ja rantapromenadin yleisilmeen siistiminen, sekä historiallisen 8-kulmaisen vihreän rakennuksen kunnostaminen on tarpeen. Puiden harventaminen sekä yleisilmeen kirkastaminen on toivottavaa.

Kaavasta puuttuu tarkemmat rakennusten ulkoiseen asuun liittyvät tarkennukset. On täysin eri asia, onko rakennukset betonimöhkäleitä vai huoliteltuja puujulkisivuisia ilmeikkäitä rakennuksia. Näille pitää olla tarkemmat määräykset värejä myöten.

2.1.2 Vastine

Liukumäen rakentaminen ei ole asemakaavalla päätettävissä.

Rannan 8-kulmainen kioskki on osoitettu suojelluksi rakennukseksi. Rakennus tulee pitää kunnossa.

Puiden harventaminen on mahdollista muilta alueilta paitsi vain vähäisesti slep-alueelta, jolla lepakoiden elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää puustoa. Kuumien kesien vuoksi on uimarannalla jatkossakin oltava myös varjoisia paikkoja ja alueen tulee säilyä puistomaisena, joten puiden poistoa pitäisi tehdä vain harkiten.

Lisätään kaavaan määräyksiä rakennusten julkisivuista ja vesikatosta.

2.2 Muistutus 2, yksityishenkilö, 18.3.2024

2.2.1 Muistutuksen pääkohdat

Kaava on laadittu Heinolan kauneimmalle puistoalueelle. Alue on eniten käytetty puistoalue tapahtumissa, ravintolapalveluiden käytössä, satamapalveluiden käytössä, kesäteatterin käytössä ja uimarannan käytössä niin kesällä kuin talvella.

Kauppakadun puolella on arvokkaita ja harvinaisia puita. Nämä on suojeltava.

Alue on eniten käytetty vapaa-ajan alue, jolta nyt ollaan viemässä pääosa parkkipaikoista pois. Samaan aikaan alueelle on tulossa lisää parkkipaikan tarvitsijoita.

Uimarannan siirto tulee ajankohtaiseksi, koska kukaan ei halua ottaa aurinkoa toisten parvekkeiden alla. Toisaalta ei käyttäjille löydy hellepäivinä parkkipaikkojakaan, kun niistä jo nyt on pula.

Mikäli kerrostalot rakennetaan, ei aluetta voi enää sen jälkeen kutsua puistoalueeksi ja vapaa-ajan käyttöön soveltuvaksi alueeksi.

Nykyaikaiset kerrostalot liian tiuhaan rakennettuina eivät sovellu historialliseen ja puistomaiseen miljööseen pilaamatta koko alueen näköä ja tunnelmaa.

Alueella jo nyt sijaitsevat rakennukset kunnostettuina ja uusiokäyttöön otettuina soveltuvat puistomaisemaan.

Heinolassa ei ole toista aluetta, joka korvaisi tämän alueen menetyksen.

Alueen päärakennus soveltuisi kaupungintaloksi.

2.2.2 Vastine

Kaupunkisuunnittelussa ei katsota tarpeelliseksi suojella yksittäisiä puita kokonaisuudessaan puistomaisella alueella. Yksittäisten puiden suojelu rajoittaa alueen kehittämistä ja vaikeuttaa merkittävästi suojeltujen rakennusten kellarikerrosten korjaamisessa ja käyttöön ottamisessa laajojen juuristoalueiden vuoksi. Kaavamääräysten katsotaan kuitenkin turvaavan sen, että alueella säilyy puita ja puistomaisuutta.

Kun satama-alueelle toteutetaan selkeä pysäköintialue, katsotaan alueen pysäköintipaikkojen riittävän. Tarkistetussa 2. kaavaehdotuksessa on tonteille mahdollisuus sijoittaa enemmän pysäköintiä kuin nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa. Tapahtumien aikaista pysäköintipaikkojen pulaa helpotetaan mahdollistamalla tilapäisen pysäköintialueen sijoittaminen entiselle tenniskentälle.

Uimaranta sijaitsee kaupungin keskustassa, joten täysin katseilta vapaata uimarantaa ei ole tarkoituksenmukaista edes tavoitella. Kaupungissa on monia muitakin uimarantoja väljemmästä uimapaikasta pitäville. Uimaranta säilyy aidattuna ja puustoa ym. kasvillisuutta tulee säilymään runsaasti, joten uimarannalla on myös suojaisia alueita.

Myös nykyisessä asemakaavassa kylpyläkortteli on osoitettu rakentamiseen tarkoitetuksi alueeksi lisärakennusoikeuksineen. Kaavamuuotos ei siinä mielessä muuta tilannetta. Puistoaluetta tulee säilymään saman verran kuin nykyäänkin.

Nykyisten rakennusten lisäksi on katsottu tarpeelliseksi osoittaa alueelle lisärakennusoikeutta. Lisärakentaminen mahdollistaa toiminnallisesti sekä taloudellisesti alueen, myös vanhojen, suojeltavien rakennusten käytön. Uudisrakentaminen sovitetaan ympäristöön.

2.3 Muistutus 3, Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry, 4.4.2024

2.3.1 Muistutuksen pääkohdat

Asemakaavan pohjakartta ei ole riittävän tarkka.

Yhdistys pitää ensiarvoisen tärkeänä, että Kauppakadun suuret poppelit merkitään kaavaan suojeltaviksi, sillä ne ovat olennainen osa keskeistä kaupunkikuvaa ja niillä on vielä vuosikymmeniä elinaikaa. Ne ovat yli 26 metriä korkeita ja näkyvät kauas kaupunkikuvassa. Kaupunki on aikaisemmin merkinnyt kaavoihinsa suojeltavia puita.

Esitetty lisärakentaminen tekee kaava-alueesta ahtaan ja tukkoisen. Erityisesti ihmettelemme kerrostalon sijoittamista nykyiselle parkkipaikalle. Ehdotamme, että tutkittaisiin kuivahoitorakennuksen käyttämistä asuintarkoitukseen ja kerroskorotuksen tekemistä rakennukseen.

Kauppakadun kerrostalon on istuttava kulttuuriympäristöön. Sen korkeuden ei pidä nousta vanhan kirjastotalon räystäskorkeuden yli. Rakennukselle on määrättävä ylin räystäskorkeus esim. +91.00. Yleisesti vanhat rakennukset on syytä ottaa asuntokäyttöön mahdollisimman tehokkaasti.

Parkkipaikat on määrättävä erikseen palvelemaan asukkaiden tarpeita ja yleiset paikat palvelemaan alueen läheistä liiketoimintaa ja sataman tarpeita. Vinopysäköinti katualueella aiheuttaa talvisia ongelmia esim. lumenajon suhteen. Parkkipaikkojen määrää on syytä tarkastella uudelleen. Kymenkartanonkadulle osoitetut parkkipaikat vievät WPK-talon käyttöön tarkoitetut paikat.

Yhdistys kyseenalaistaa Ojakadun venevalkama-alueen tarpeellisuuden, alue voitaisiin säilyttää puistona, ei Rantapuistossakaan ole yksityistä laituria.

Uimarannalle ei tulisi merkitä yleistä kävelytieta vaan rauhoittaa nykyiselleen ja turvata uimareiden rauha mahdollisimman hyvin. Nykyinen kävely/pyörätie tulisi merkitä katualueeksi eikä uimaranta-alueeksi.

Suunnittelun pitäisi aina lähteä kulttuuriympäristön arvoista ja kaupunkikuvanäkymistä. Kaavaluonnoksessa ei ole esitetty vesistönäkymää.

2.3.2 Vastine

Pohjakarttaan lisätään Kauppakadun varressa kasvavat poppelit, jotka on karttateknisistä syistä pudonneet vahingossa pohjakartasta pois. Pohjakartta hyväksytään ennen kaavaehdotuksen laittamista uudelleen nähtäville.

Kaupunkikuva ei ole eikä sen tarvitse olla stabiili vaan elävä ja muuttuva. Myös puusto muuttuu.

Kaupunkisuunnittelussa ei katsota tarpeelliseksi suojella yksittäisiä puita kokonaisuudessaan puistomaisella alueella. Yksittäisten puiden suojelu rajoittaa alueen kehittämistä ja todennäköisesti vaikeuttaa suojeltujen rakennusten kellarikerrosten korjaamista ja käyttöön ottamista laajojen

juuristoalueiden vuoksi. Kaavamääräysten katsotaan kuitenkin turvaavan sen, että alueella säilyy puita ja puistomaisuutta.

Poppelit eivät ole yleensä pitkäikäisiä puita. Niiden keskimääräinen elinikä on Suomessa tuoreen arvion mukaan 70 vuotta, isojen poppelilajien voi odottaa elävän Suomen kaupunkipuistoissa keskimäärin 90 vuotta ja pitempäänkin. Vuonna 1931 otetussa ilmakuvassa kylpylän alueelta kyseiset puut ovat jo isoja, joten niiden ikä on vähintään 100 vuotta. Jos ne suojeltaisiin, voisivat ne mahdollisesti lahotessaan olla vaarallisia tiheässä kaupunkiympäristössä. kaatumisvaaran vuoksi. Tämän lisäksi suojellun kylpylän päärakennuksen kellarissa on korjausta vaativia kosteusvaurioita, joten maankaivutyöt rakennuksen ympärillä vaurioittaisivat poppelien juuristoa, vaikka Kauppakadun varteen ei rakennettaisi uudisrakennusta. Poppelien juuristo on erittäin vahva, laaja ja syvä, joten niiden olisi hyvä kasvaa etäällä viemäreistä, rakennuksista ja päällystetyistä alueista. Asemakaavaehdotus kuitenkin mahdollistaa puiden säilyttämisen, mikäli tällainen valinta halutaan tehdä.

Kuivahoitorakennuksen tuleva käyttötarkoitus voi olla myös asuminen. Rakennuksen korottaminen voi olla kuitenkin erittäin haasteellista ja kallista. Nykyisen ullakon käyttöön ottaminen ja esim. kattolyhtyikkunoiden tekeminen on realistisempaa kuin kokonaan uuden kerroksen rakentaminen. Kaavaan osoitetaan rakennusoikeus ja kerrosluku, joka kuitenkin mahdollistaa myös rakennukseen rakennettava lisäkerroksen ullakkokerroksen tilalle.

Kauppakadun kerrostaloa madalletaan yhdellä kerroksella verrattuna kaavaehdotuksessa esitettyyn. Lisäksi määrätään ylin räystääskorkeus ja ylin harjakorkeus.

Vinopysäköintiä katualueelle on mahdollista sijoittaa vain vähäisesti Maaherrankadun päähän. Tämä katualueen laajennus on tehty varmuuden vuoksi, jos näyttää siltä, että yleisiä autopaikkoja ei ole jatkossa tarpeeksi. Kymenkartanonkadulle on jo nykyisessä kaavassa osoitettu Kylpyläkorttelin autopaikkoja 14 kpl. WPK-talon velvoiteautopaikat on osoitettu kaavalla Savontielle.

Käytännössä ei ole suurta merkitystä, osoitetaanko Ojakadun alue venevalkama-alueeksi vai puistoksi. Alueen nykyinen käyttö on kuitenkin veneranta ja näin on todennäköistä myös jatkossa. Oikea käyttötarkoitusmerkintä asemakaavassa mahdollistaa alueen parannustoimet. Rantapuisto on huomattavasti isompi puistoalue ja sen pääkäyttötarkoitus on puisto toisin kuin Ojakadun/Sahan rannan.

Osoitetaan nykyinen kävelytie selkeämmin katualueeksi ja muutetaan uimarannalle osoitettu kulkuväylä ohjeelliseksi alueen sisäiseksi jalankulkuväyläksi, jotta ei muodostu epäselvyyttä siitä, mistä kevyen liikenteen reitti myös jatkossa kulkee.

Kulttuuriympäristön arvot ja kaupunkikuvanäkymät ovat tärkeä osa suunnittelua, mutta kaavoituksella on kuitenkin myös ratkaistava monia

muutakin asioita. Tässä kaavahankkeessa tärkeimpänä tavoitteena on saada suunnittelualue eläväksi ja rakennukset käyttöön.

Lisätään vesistönäkymiä kaavaselostukseen.

2.4 Muistutus 4, Helmi ja Hugo Oy, 5.4.2024

2.4.1 Muistutuksen pääkohdat

Satama-alueella asioivien, kylpylän uimarannan kävijöiden ja alueen yrittäjien huolta parkkipaikkojen määrästä ei ole huomioitu riittävällä tavalla. Uimarannan käyttäjät ja alueen yritysten asiakkaat ovat kertoneet parkkipaikkojen riittämättömyydestä. On huomioitava myös uusien kerrostalojen asukkaat / heidän vieraansa.

Kaavaehdotuksessa ei ole selkeästi esitetty, miten kerrostalon paikalle jäävä parkkialue korvataan, saati parkkipaikkoja lisättäisiin.

Tulevan kaavan pitäisi sallia parkkipaikkojen sijoittaminen satama-alueelle (LS/s-1) Nyt niitä ei ole siellä ollenkaan.

Mahdollisesti kompassin paikalle tulevat parkkipaikat eivät yksin riitä palvelemaan kylpylän ja satama-alueen kävijöitä. Ihmiset hakeutuvat veden äärelle autoilla sekä moottoripyörillä.

Mikäli kylpylän uimarannan, sataman ja rantapuiston matkailullista vetovoimaa halutaan kehittää esitetyt parkkipaikat eivät tule missään tapauksessa riittämään.

2.4.2 Vastine

Lisätään kaavaselostukseen täsmällinen selvitys autopaikkojen määrästä ja sijoittumisesta.

Kaavaehdotuksessa on jo ollut satama-alueelle osoitettu pysäköintialue (lp).

Pienennetään puutalon tonttia siten, että uimarannan porttirakennuksen eteen saadaan muodostettua aukio, jolle voidaan sijoittaa uimarantaa palveleva invapaikoitus ja mahdollisesti muutama tavallinen autopaikka.

Mahdollistetaan entisen tenniskentän alueelle tilapäisen pysäköinnin sijoittaminen.

2.5 Muistutus 5, Asunto Oy Heinolan Kylpylänkartano, 5.4.2024

2.5.1 Muistutuksen pääkohdat

Se, että puistomaiseen ympäristöön tulisi kaksi lisärakennusta, joista Kauppakadun varteen esitetyn rakennuksen kokoa on kasvatettu kaavaluonnoksesta kaavaehdotukseen 1200 m2 koosta 1600 m2 kokoon toisen entiselle pysäköintipaikalle esitetyn rakennuksen koon pitämisenä

ennallaan, jo olevien historiallisten rakennusten lisäksi saattaisi muuttaa merkityksellisesti alueen luonnetta.

Velvoiteautopaikkojen määrä ei ole riittävä. Autopaikkoja todennäköisemmin tarvitaan vähintäänkin yksi jokaista huoneistoa kohden. Niiden sijoittelu suunnittelualueen lähelle kaupungin katujen tai yleisten pysäköintipaikkojen kohdalle ei ole toimivaa liikenteen järjestelyä ja huonontaisi heinolalaisten ja varsinkin kesäaikaan eri tapahtumiin tulevien pysäköintimahdollisuuksia. Kaavakarttaan ei ole merkitty autopaikkoja ja velvoiteautopaikkoja laisinkaan. Tarkkaa arviota ei voi tehdä siitä, paljonko on velvoiteautopaikkoja ja mikä niiden hinta tulisi olemaan kolmiokorttelin vuokraajalle.

Kyseessä olevalle alueelle ei liikenteellisesti ole mahdollista vakavaa haittaa tuottamatta varata huomattavaa määrää velvoiteautopaikkoja, sillä alueella tarvitaan runsaasti yleisiä pysäköintipaikkoja Rantakasinon ja Tyyrpuurin asiakkaita sekä uimarannan käyttäjiä varten ja vielä tulee huomioida WPK:n talon ja sen yhteydessä olevan kesäteatterin alueen käyttäjien tarve pysäköintiin.

Viihtyisyyttä koskevan lain vaatimus on vaativa. Kylpylänrannan kohdalla se tarkoittaa muun muassa esteetöntä, laajaa näkymää virralle, niin lähestyttäessä rantaa Kauppakatua samoin kuin katseen suuntautuessa uimarantaan Maaherrankadun suunnasta. Havainnekuva Kivalterin talon kulmalta olisi kuvaava.

Elinympäristön laadun heikkeneminen: Huomioon ottaen kaupunkikuva ja erityisesti kaupunkilaisten viihtyisyys, voidaan väittää, että poistettaessa Kolmiokorttelista sen puistomaisuus, heikkenee ihmisten elinympäristön laatu merkittävästi. Kansallisen kaupunkipuiston osana alueelle on puistoa muodostettaessa annettu arvo osana Perspektiiviä.

Rakentaminen kiistatta aiheuttaisi sellaista **kohtuutonta haittaa** osoitteessa Kauppakatu 3 sijaitsevalle Asunto Oy Heinolan Kylpylänkartanolle ja sen asukkaille, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä olisi vältettävissä. Voimassa olevassa asemakaavassa on varauduttu melko suuren kylpylän saamiseen kyseessä olevalle alueelle, mutta se olisi sijoitettu niin, että se ei olisi vaikuttanut Asunto Oy Kylpylänkartanon asukkaiden oikeuksia heikentävästi. Lisäys 400 m² luonnokseen verrattuna on 35 %, minkä vuoksi rakennuksen peittävyys on myös lisääntynyt huomattavasti. Lahden museot on lausunnossaan edellyttänyt mahdolliselle lisärakentamiselle, että se tulee sopeuttaa sekä mittakaavaltaan nykyiseen rakennuskantaan että viereisiin puistoalueisiin. Voidaan kysyä perustellusti, onko nyt ehdotettu suurempi rakennus enää mittakaavaltaan sopiva kyseiseen paikkaan.

Asemakaava tulisi laatia niin, että ensisijaisesti Kauppakadun varteen ei annettaisi mahdollisuutta rakentamiseen lainkaan ja tarvittava rakennusoikeus vietäisiin nyt pysäköintialueena olevalle tontin osalle. Tuohon kohtaan voisi

rakentaa hieman korkeamman rakennuksen sen vuoksi, että se ei peitä maisemaa yhteen enempää korkeana kuin matalanakaan.

Mikäli jostain syystä ei edellä kerrotuin tavoin olisi mahdollista kaavaa laatia, tulisi haittaa minimoida niin, että Kauppakadun varrelle kaavoitettava rakennus olisi kuten muutkin rakennukset tuossa kohden Kauppakadua kolmekerroksisia ja että rakennuksen sijoittelu mietittäisiin niin, että rakennuksen varjostus ei tuottaisi haittaa Kylpylänkartanon asukkaille valoisuuden menetyksenä. Kerrosluvun alentaminen ei saa aiheuttaa sitä, että pysyttäisiin ehdotuksessa olevassa neliömäärässä.

Jättämällä Kauppakadun varteen kaavoittamatta rakennusoikeus saavutettaisiin paitsi se, että näkymä asukkaiden kannalta ei muuttuisi, se ei muuttuisi myöskään Kauppakadua torin suunnasta saapuvien muiden kaupunkilaisten ja matkailijoiden silmissä. Myös kylpylän pihasta saataisiin pelastettua suurempi osa.

Asukaslaituri ei ole tavanomainen asemakaavassa huomioitava seikka, ellei tällä tarkoiteta nyt laituria, josta on kaikkien kuntalaisten mahdollista vuokrata itselleen venepaikka, jolloin tasavertaisuutta ei rikottaisi. Mikäli tarkoitettaisiin laituria Kolmiokorttelia varten, tulisi sama mahdollistaa muillekin halukkaille asunto-osakeyhtiöille Heinolassa.

Tavoitteena suojeltavien rakennusten pelastaminen on ymmärrettävä ja hyväksyttävä kaikkien kannalta, mutta kompensaaiona voisi rakennusoikeutta luovuttaa ostajalle muualtakin Heinolassa kuin Kolmiokorttelista, joka on tärkeä ympäristön ja kaupunkilaisten yleiselle hyvinvoinnille.

2.5.2 Vastine

Kaupunkikuva ei ole eikä sen tarvitse olla stabiili vaan elävä ja muuttuva. Kaavaratkaisu perustuu autioituneen alueen hyödyntämisasteet nostoon. Lisärakennusoikeus mahdollistaa toiminnallisesti ja taloudellisesti vanhojen rakennusten korjaamisen ja käyttötarkoituksen muuttamisen. Alue mahdollisesti toteutuu matkailua palvelevana suojeltujen rakennusten ja uudisosien kokonaisuutena, mikä on sekä kylpylän toiminnon jatkumona luontevaa, että sopivaa kansallisen kaupunkipuiston periaatteisiin. Kaupunkisuunnittelussa on katsottu, että alueen luonne ei merkityksellisesti muuttuisi kaavaratkaisun myötä.

Kaavaehdotuksen selostuksen sivulla 50 on esitetty autopaikkojen toteutusmahdollisuus. Tonteille on nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa esitetty yhteensä 41 autopaikkaa, jotka voisivat riittää velvoiteautopaikoiksi riippuen kaavan toteutuksesta ja käyttötarkoituksesta. Paikkamäärä olisi edellyttänyt uudisrakennusten pohjakerroksiin rakennusten päätyihin toteutettavan yhdet rivit rakenteellisia autopaikkoja (autotalleja), mikä on ollut esitettynä selostuksen havainnekuvassa. Tämän lisäksi kaavaehdotuksessa esitettiin, että osan autopaikoista voisi toteuttaa Maaherrankadun varteen. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa on rakennusoikeuden määrää pienennetty ja tarkasteltu uudelleen pysäköintipaikkojen sijoittumista tonteille. Kortteliin 1

voidaan sijoittaa 29 autopaikkaa tonteille. Korttelissa 38 voidaan sijoittaa 16 autopaikkaa tontille. Autopaikkojen tarve vaihtelee alueen käyttötarkoituksen mukaan 9-25 autopaikkaa korttelissa 1 ja 3-8 autopaikkaa korttelissa 38. Tarvetta Ojakadun kentän käyttämiseen velvoitepaikkoina ei ole.

Nykyinen yleinen pysäköintialue korvautuisi satamaan rakennetulla uudella pysäköintialueella, paikkoja lähes saman verran (30>29). Tämä lisäksi kaavaehdotuksessa on mahdollistettu Maaherrakadun eteläpäähän 8 uutta pysäköintipaikkaa leventämällä katualuetta.

Muistutuksessa vedotaan asemakaavamuutoksen aiheuttamaan kohtuuttomaan haittaan, kun uudisrakennus sijoittuu siten, että olemassa olevasta asuinrakennuksesta katsottuna maisema peittyy ja uusi rakennus aiheuttaa varjostusta.

Elinympäristön heikentämiskielto ja kohtuuttoman haitan aiheuttamista koskeva säännös ei oikeuta ketään vaatimaan elinympäristön pysymistä muuttumattomana.

Haitan kohtuullisuutta voidaan arvioida asemakaavalle asetettavien tavoitteiden sekä asemakaavan sisältövaatimusten kautta. Asemakaavalla on ensisijaisesti yhteiskunnallinen tehtävä. Ensin on kiinnitettävä huomio yhteiskunnan menestykseen ja sen jäsenten hyvinvoinnin kannalta tärkeisiin näkökohtiin ja vasta sen jälkeen yksityiselle maanomistajalle kohdistuviin rajoituksiin. Näin ollen yksityinen intressi väistyy kaavalle asetettujen tavoitteiden tieltä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevien rakennusten joustava käyttö siten, että rakennukset olisi mahdollista myydä ja niihin sijoittaa toimintaa. Rakennukset omistaa Heinolan kaupunki. Kaupungilla ei ole rakennuksille käyttöä, joten rakennuksiin investoiminen on kaupungin näkökulmasta turhaa. Rakennusten kunnostamisen kustannukset ovat mittavat ja alkuperäisestä poikkeavan käyttötarkoituksen sovittaminen suojeltaviin rakennuksiin tuo myös mukanaan haasteita. Toimivien tilojen aikaansaaminen esim. hotellitoimintaan ja hankkeen taloudellinen kannattavuus edellyttävät nykyisten rakennusten lisäksi uudisrakentamista.

Myös kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätöksen kirjaus mahdollistaa alueelle lisärakentamisen. Yhdessä viranomaisten kanssa on tutkittu, että paras paikka uudisrakentamisen toteuttamiselle on Kauppakadun varsi. Tähän sijoitettu rakennus vähiten haittaa kulttuuriympäristön arvojen säilymistä ja uudisrakennus on tilallisesti yhdistettävissä päärakennukseen.

Yhtä hyvää ratkaisua ei ole löydetty muulla tavoin pienen rakentamiseen tarkoitettun korttelialueen puitteissa. Maiseman menettämisestä aiheutuva haitta on vaikea välttää ilman, että syrjäytetään kaavamuutokselle asetetut tavoitteet ja vaatimukset

Asemakaavan sisältövaatimukset edellyttävät terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön suunnittelua. Palveluiden saatavuus ja liikenteen

järjestäminen tulee huomioida. Erityisiä arvoja ei saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Kaavaratkaisun myötä nämä sisältövaatimukset katsotaan täyttyvän eikä viranomaisilla ole ollut kaavaratkaisuun huomauttamista.

Yleiskaavan ohjausvaikutus tulee asemakaavassa huomioiduksi myös kerrosluvun osalta, kun uudisrakennusta madalletaan yhdellä kerroksella.

Asemakaavan muutos ei aiheuta asunto-osakeyhtiölle rajoituksia.

Tarkistettuun kaavaehdotukseen pienennetään asunto-osakeyhtiön asukkaiden kokemaa haittaa siten, että madalletaan rakennusta yhdellä kerroksella ja supistetaan rakennusala siten, että viistonäkymät paremmin avautuvat vesistölle.

Osoitetaan kaavaan myös ylimmät räystäs- ja harjakorkeudet Kauppakadun varrella. Asunto Oy Kylpylänkartanon nykyisen rakennuksen räystäskorkeus on +91.1 mpy ja harjakorkeus +95.8 mpy. Rakennuksen harjakorkeus on alarinteen puolelta yli 15 metriä. Korjataan kaavaehdotukseen uudisrakentamisen suurinta sallittua korkeutta siten, että se vastaa paremmin kadun toisella puolella olevan rakennuksen korkeutta eikä nouse merkittävästi korkeammaksi kuin kylpylän päärakennus. Suurimmaksi sallituksi räystäskorkeudeksi osoitetaan +91.0 ja harjakorkeudeksi +94,0.

Korjatun kaavaehdotuksen mahdollistama uudisrakennus varjostaa Kauppakadun asunto Oy Heinolan Kylpylänkartanon julkisivun alinta kerrosta vain aikavälillä 1.10.–10.3. (keskipäivän aurinkokulmalla mallinnettuna). Välillä 1.4.–15.9. julkisivu ei jää uudisrakennuksen varjoon minään vuorokauden aikana. Toiseen kerrokseen ei aiheudu varjostushaittaa lainkaan. Rakennusten välinen etäisyys on n. 21 metriä.

Poistetaan Ojakadun LV-alueelta korttelikohtainen aluevaraus venelaiturin rakentamiseen. Varataan alue kunnan tarpeisiin.

Asemakaavan ensisijaisena tavoitteena on löytää suojeltaville rakennuksille ja autiolle alueelle käyttöä. Käyttötarkoituksen löytymistä ja sopivan toiminnan sijoittumista siten, että sille saadaan tarpeelliset tilat kaava-alueelle ei helpota se, että rakennusoikeutta luovutetaan toisaalta Heinolasta.

2.6 Muistutus 6, yksityishenkilö, 6.4.2024

2.6.1 Muistutuksen pääkohdat

On valitettavaa, että kaavan laatija joutuu laatimaan kaavamuutosta ohjeenaan kaupunginhallituksen päättämä esisopimus.

Kaavaselostukseen tulee lisätä Kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätökseen kirjattu määräys. Perustamispäätös ei ole

suojelupäätös. Puistoselvityksen huomioid tulisi olla erikseen, koska ne ovat painoarvoltaan erilaisia.

Esisopimuksen tavoitteita tulisi kirjata kaavaselostukseen.

Kauppakadun uusi kerrostalo on liian massiivinen eikä sovellu ympäristöönsä ja peittää liikaa näkymiä. Muotona suorakaide ja sen versiot olisi parempi. Uudisrakennus voisi olla kaksi kerrosta kuten yleiskaava linjaa, korkeintaan kolme. Uusi rakennus ei saisi tulla liian lähelle kylpylärakennusta, rakentamislinja voisi olla kuivahoitotilakennuksen linjassa.

VV/s-1 kaavamääräyksen loppuosan voisi ottaa pois, jotta ei tule väärinkäsityksiä aidan sijainnista. Kävelytie tulisi merkitä katualueeksi.

Pohjakartalta puuttuvat suuret poppelit (latva n. +109). Yleiskaavassa ne on esitetty säilytettäväksi puiksi. Asemakaavassa tulee huomioida yleiskaavan linjaus, koska sille ei ole mitään estettä.

Kaavan havainnekuvat ovat vaikeasti tulkittavia ja rakennusten korkeussuhteet eivät vaikuta oikeilta.

2.6.2 Vastine

Tarkistettuun kaavaehdotukseen lisätään kaupunkipuiston perustamispäätöksen kirjaus kaavaselostukseen.

Esisopimuksen tavoitteet käsitellään selostuksen luvussa 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja sopimukset. Tarkennetaan esisopimuksen tavoitteistoa selostukseen.

Kauppakadun kerrostalosta poistetaan yksi kerros. Yleiskaavassa esitetään kerrosluvuksi klll eli sekä kellarikerroksessa (kellariksi voidaan lukea kerros, joka on minimissään puolet maanpinnan alapuolella) että rakennuksen ullakolla voi olla rakennuksen pääkäyttötarkoitukseen luettavia tiloja (ullakon määritelmä on tila, joka sijaitsee ylimmän kerroksen yläpuolella ja pääasiallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä). Kun asemakaavan kerroslukua tarkistetaan yhdellä kerroksella, eli se osoitetaan tarkistettuun asemakaavaehdotukseen uudisrakentamisen kerrosluvuksi ½rlll on se yleiskaavan linjauksen mukainen, yhteensä 3 kerrostasoa, joista alin voi olla vain puolikas. Näkymien osittaisen peittymisen ei katsota olevan merkityksellistä laajalla vesistön ympäröimällä puistoaluekokonaisuudella.

Merkitään kävelytie katualueeksi ja poistetaan uimarannan aita koskevasta määräyksestä loppuosa.

Pohjakarttaan lisätään poppelit, jotka on karttateknisistä syistä pudonneet vahingossa pohjakartasta pois. Puita ei kuitenkaan suojella asemakaavalla, koska ne jo nyt iäkkäinä puuyksilöinä on tarvittaessa voitava poistaa jo turvallisuussyistä.

Kaavaehdotuksen havainnekuvassa rakennuksen korkeudet ovat oikeat. Pyritään siihen, että tarkistetun kaavaehdotuksen havainnekuviin ei jää epäselvyyksiä.

2.7 Muistutus 7, yksityishenkilö, 8.4.2024

2.7.1 Muistutuksen pääkohdat

Kaavaehdotus koskee Heinolan historian ehkä tärkeintä korttelia. Kulttuurihistorian suojelussa ei ole pelkästään kyse rakennusten seinien suojelusta vaan koko ympäristön. Viisikerroksinen asuinkerrostalo pilaisi koko tämän miljöön eikä fasadikaan olisi enää kaupunkilaisille näkyvissä. Tämä uusi kerrostalo pitää poistaa kaavasta.

Alueen yritykset tarvitsevat parkkipaikkansa. Kerrostalon rakentaminen parkkipaikalle haittaisi kaikkien alueiden yritysten toimintaa.

Kerrostalot pitää sijoittaa muualle kaupunkiin. Kaupungilla on omistuksessaan runsaasti kerrostalotontteja Heinolan keskustassa jopa vesistöpaikoilla. Ne on nyt syytä hyödyntää ensisijaisesti.

2.7.2 Vastine

Kaavaehdotuksen tärkeimpänä tavoitteena on korttelin rakennusten käyttöasteen nostaminen. Lisärakennusoikeus tukee tavoitetta siten, että korjattavien rakennusten toiminnallinen suunnittelu ja korjaamisen taloudellinen kannattavuus paranevat. Kerrostalorakentaminen muualle Heinolassa ei tue tätä tavoitetta.

Yleisiä parkkipaikkoja on jo lisätty merkittävästi satama-alueelle.

2.8 Muistutus 8, Pro Heinola ry, 8.4.2024

2.8.1 Muistutuksen pääkohdat

Asemakaavaselostuksen seurantalomakkeesta puuttuu suojeltavien rakennusten kerrosalat.

Asemakaavan pohjakartta pitää hyväksyä kaavoitustyötä aloitettaessa. Nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa on epäselvää, ovatko kaikki kaavarajausten kiinteistötunnukset pohjakartalla.

Asemakaavaehdotukseen on lisättävä merkinnät puustosta ja erityisesti merkinnät suojeltavista puista. Kantakartasta puuttuu suuri joukko kansallisen kaupunkipuiston hoitosuunnitelmaan liittyviä puistopuiden karttamerkintöjä. Kaavaehdotus ei täytä MRL 54 §:n määräyksiä.

Oliko huutokauppanettelyssä ilmoitettu, että käyttötarkoitusta voidaan muuttaa ja rakennusoikeutta lisätä, ja että nämä ominaisuudet saa tarjoaja ”kaupan päälle”. Kaavaehdotuksessa ei tätä myyntipäätöstä ole käsitelty. On lain vastaista, että ensin päätetään myydä rakennuksen irtaimena omaisuutena ja sitten ryhdytään kaavoittamaan aluetta ilman, että ostaja osallistuu kaavoitukseen. Kaupunginhallituksen päätös on todettava rauenneeksi. Nähtävillä oleva asemakaavaluonnos mahdollistaa epämääräisen rakennusoikeuden ja käyttötarkoituksen muutoksen ilman mitään rajoitusta ja vaikutusta kaappasummaan.

Heinolan kaupungin tarve asemakaavan laatimiseen on perusteeton. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen. Heinolassa on asukasluku laskenut. Kaupungilla on lähes 500 rakentamatonta tonttia ja vuokrataloyhtiöllä tyhjiä asuntoja.

Asemakaavan muutos lisää kadunvarsipaikkojen lukumäärää ja mitätöi samalla kaava-alueen tulevien asuntojen ja liiketilojen veloitteipaikkojen rakentamisvelvoitetta. Asemakaavaehdotus on ristiriitainen niitä rakentajia kohtaan, jotka joutuvat toteuttamaan velvoiteautopaikat omalla kiinteistöllään.

Kaavaehdotuksessa tulee määrätä uudisrakentamisen toteuttaminen siten, että elementtisaumat eivät jää näkyviin.

Pro Heinola ry esittää asuntorakentamisen siirtämisen kokonaan ehdotusalueen ulkopuolelle ns. WPK:n tontille (kesäteatteritontille).

Alueelle on laadittava selkeä kustannus-hyötyanalyysi.

Kylpylänrannan kaavoitus on kilpailutettava siten, että maamme taitavimmat maankäytön ja rakentamisen suunnittelijat voivat ottaa tehtävän hoitaakseen.

Viittaamme myös 29.11.2023 kaavaluonnoksesta antamaamme mielipiteeseen.

2.8.2 Vastine

Lisätään asemakaavan seurantalomakkeeseen puuttuneet suojeltujen rakennusten kerrosalat.

Tarkistetaan ja hyväksytään pohjakartta ennen kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville. Kaikkia puistoissa olevia puita ei ole tarpeen esittää pohjakartalla.

Muistutuksessa ei ole eritelty, miltä osin asemakaavaehdotus ei täyttäisi MRL 54 §:n määräyksiä. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu asuinliike- ja toimistorakennusten alueeksi. Alueen muuttaminen tähän käyttötarkoitukseen on perusteltua yleiskaavan ohjausvaikutus huomioon ottaen. Kun uudisrakentamista madalletaan yhdellä kerroksella, on kaavaratkaisu yleiskaavan mukainen lukuun ottamatta yleistä pysäköintialuetta ja maanalaista pysäköintitilaa tenniskenttäalueen alla. Yleiskaavaa laadittaessa ei ole huomioitu, että yleinen pysäköintialue on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaiselle tontille. Tontin rakentamista asemakaavan mukaisesti ei ole huomioitu/mahdollistettu. Asemakaavan muutoksella pyritään löytämään yleiselle pysäköinnille muita ratkaisuja.

Asemakaavalle asetetut vaatimukset: terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö saavutetaan/säilytetään asemakaavaratkaisulla. Mm. maaperän laadulliset ominaisuudet on selvitetty. Melun ohjearvot eivät

suunnittelualueella ylity. Asemakaavan muutoksella ei lisätä merkittävästi liikennettä. Alue sijaitsee nykyisten palveluiden lähellä. Kaavalla ei myöskään hävitetä rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön erityisiä arvoja.

Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa on puista erikseen tuotu arvoina esille vain Rantapuistossa sijaitsevat Suomen suurimmat lajiensa edustajat: Albertan valkokuusi, palsamipoppeli, kirjovaahtera, riippaharmaaleppä ja punasaarni sekä kriminlehmus.

Huutokauppamenettely on käyty voimassa olevalla asemakaavalla, jossa on rakennusoikeutta käytännössä saman verran kuin oli asemakaavan muutosehdotuksessa. Kaava-alueen omistaa edelleen kaupunki, jolla on oikeus laatia omistamalleen alueelle asemakaavan muutos. Kaupungilla on myös velvollisuus asemakaavan muuttamiseen, koska aluetta koskee kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätös. Muualla kaupungissa olevien rakentamattomien tonttien määrä ei vaikuta asemakaavan muuttamistarpeeseen.

Velvoiteautopaikkojen määrä on riippuvainen rakennusten käyttötarkoituksesta ja myös nykyisten rakennusten tulevasta käytöstä. Kaavassa on varauduttu siihen, että nykyisten rakennusten kaikki nykyisen rakennusmassan tilat ml. ullakot ja kellarit otetaan rakennusoikeuteen laskettaviksi tiloiksi. Jos lasketaan aivan maksimaalinen rakennusoikeuden määrä, on se tarkistetussa 2. kaavaehdotuksessa kortteleissa 1 ja 3870 kerros-m². Jos tämä kokonaisuudessaan olisi liiketiläkäytössä olisi autopaikkojen tarve 55 autopaikkaa. Todennäköisempi tarve on nykyinen kerrosala suojelurakennuksissa + uudisrakennukset. Käyttötarkoitus esim. puolet asumista ja puolet majoitusta. Tällöin autopaikkojen tarve olisi 29 autopaikkaa (2340 kerros-m²). Kortteliin 1 on 2. kaavaehdotuksessa laskettu sijoittuvan 27 autopaikkaa ja Maaherrankadun varteen voisi sijoittaa 15 velvoiteautopaikkaa. Tarkistetussa 2. kaavaehdotuksessa lasketaan rakennusoikeuden määrää, jolloin todennäköisesti, rakennusten tulevasta käyttötarkoituksesta riippuen, kaikki velvoiteautopaikat mahtuvat tonteille lukuun ottamatta korttelia 35, jonka autopaikat osoitetaan satama-alueelle.

Uudemmissa asemakaavoissa on Heinolan keskusta-alueella mahdollistettu autopaikkojen sijoittaminen myös muualle kuin omalle kiinteistölle.

Lisätään määräys elementtisaumoista.

WPK:n tontti ei ole asemakaavan muutosalueella.

Kaavamuutoksen osalta ei ole tarpeen tehdä kustannus-hyötyanalyysejä.

Kaavamuutos tekeminen kaupungin omana työnä on nähty tarkoituksenmukaisena.

2.9 Muistutus 9, yksityishenkilö, 8.4.2024

2.9.1 Muistutuksen pääkohdat

Yrittäjien aamukahvilla kerrottiin, että satama-aukion kompassi puretaan. Onko tämä asemakaavan toteuttamista? Toivottavasti Heinolan kansallisen kaupunkipuiston perustamisesta kertova graniittilaatta jää paikoilleen.

2.9.2 Vastine

Satama-aukion kompassirakennelma sijaitsee nykyisen kaavan satamatoimintojen alueella. Alueen pysäköintiä voidaan järjestellä nykyisen asemakaavan puitteissa.

2.10 Muistutus 10, Heinolan Talviuimarit ry, 15.4.2024

2.10.1 Muistutuksen pääkohdat

Toiminnallemme, uimarien turvalliselle ympärivuotiselle harrastukselle on välttämätöntä, että uimarannan alue säilyy nykyisen kokoisena ja toimivana. Myös rannalle pääsyn tulee sujua mutkattomasti, monella uimareista on liikuntaeste. Pysyvät tai tilapäisetkin muutokset muuttaisivat olosuhteita ratkaisevasti.

Karttaluonnoksesta ei värityksen vuoksi erota selvästi, säilyykö kevytliikenneväylä aidan takana nykyisellään. Se on vilkkaasti käytetty. Kävelijät, sauvakävelijät, rollaattoriin tukeutuvat, sähkö- ja muut pyörätuoliliikkuajat, pyöräilijät (etenkin koululaiset) ja koirien ulkoiluttajat käyttävät väylää. Tätä liikennettä ei missään tapauksessa voida siirtää uimaranta-alueelle, edes tilapäisesti. Ranta muuttuisi vaaralliseksi, entistä epäsiistimmäksi, onnettomuuksille ja ilkivallalle alttiimmaksi.

Autoja varten tarvitaan lähellä porttia oleva, riittävän laaja parkkialue. Ruuhka-aikoina, 7.30 – 9.00 ja 16.00 – 17.30 autoja saattaa olla parkissa samaan aikaan 4 – 5. Matka autolta uimarannalle ei liikuntaesteisille saa olla pitkä ja vaikeakulkuinen.

Kannatamme sinänsä alueen kehittämistä vanhoja kulttuuriarvoja kunnioittaen. Uudet asukkaat ovat tervetulleita uimaan ja yhdistykseemme, eipä olisi matkan pituus haittana!

2.10.2 Vastine

Kaavamuutoksen lähtökohtana on ollut kevyen liikenteen yhteyden säilyminen uimarannan aidan takana. Aidan paikkaa ei olla muuttamassa. Uimaranta-alueen raja on kaavaehdotuksessa osoitettu väylän taakse siten, että väylä jää kaavan mukaiselle uimaranta-alueelle. Voimassa olevassa kaavassa väylä on kylpylärakennusten korttelialueella. Tarkistettuun kaavaehdotukseen väylä kuitenkin osoitetaan kaavakartan selkeyttämisen vuoksi katualueeksi. Myös uimarannan porttirakennuksen edusta osoitetaan yleiseksi alueeksi (katuaukio), jotta siihen voidaan selkeästi osoittaa uimarannan käyttäjille muutama pysäköintipaikka. Aukiolle saadaan toteutettua yhteensä jopa 5

pysäköintipaikkaa, jos yksi paikoista osoitetaan ja mitoitetaan liikuntaesteisille.

Heinolassa 11.08.2025

Katri Kuivalainen
Asemakaava-arkkitehti

etunimi.sukunimi@heinola.fi

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