



Asemakaavan muutos

694/AKM Kylpylänranta

Asemakaavan selostus
12.2.2024 päivättyyn
asemakaavan muutosehdotukseen

Selostuksen päiväyshistoria:

Kaavaluonnos 25.10.2023

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

Kaava on tullut voimaan xx.xx.20xx.

SISÄLLYS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot.....	5
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
1.3	Kaavan tarkoitus.....	5
2	TIIVISTELMÄ	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.....	20
3.2	Suunnittelutilanne	21
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja sopimukset	21
3.2.2	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	25
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	32
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	32
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat sopimukset ja suunnitelmat	33
4.3	Asemakaavan tavoitteet	33
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	33
4.3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	35
4.4	Osallistuminen ja yhteistyö	35
4.4.1	Osalliset	35
4.4.2	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	35
4.5	Aloitustaihe.....	35
4.5.1	Aloitustaiheen palaute	35
4.5.2	Viranomaisyhteistyö	36
4.6	Luonnosvaihe	37
4.6.1	Kaavaluonnoksen valmistelu	37

4.6.2	Vaihtoehtotarkastelu.....	38
4.6.3	Luonnosvaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	40
4.6.4	Kaavaluonnos	43
4.7	Yleisen pysäköinnin järjestäminen satama-alueella.....	44
4.8	Tarkastelu kuivahoitorakennuksen korjattavuudesta ja käyttötarkoituksen muuttamisesta:	46
4.9	Asemakaavaehdotuksen valmistelu.....	49
	Luonnosvaiheen palaute ja sen huomioiminen.....	49
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	49
5.1	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	49
5.1.1	Mitoitus.....	51
5.1.2	Ympäristön häiriötekijät	52
5.2	Alueravaukset.....	53
5.2.1	Korttelialueet	53
5.2.2	Yleiset alueet.....	53
5.2.3	Yhdyskuntatekninen huolto	54
5.2.4	Tonttijako.....	54
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	54
5.4	Vaikutusten arviointi	56
5.4.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset	56
5.4.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset	56
5.4.3	Taloudelliset vaikutukset	57
5.4.4	Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset	58
5.4.5	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset	58
5.4.6	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	59
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	63
5.6	Nimistö	63
6	Asemakaavan toteutus	64
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	64
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	64
6.3	Toteutuksen seuranta.....	64

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:	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. Selostus koskee 12.02.2023 päivättyä asemakaavaluonnosta.

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

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

Kaavan laatija: Asemakaava-arkkitehti Katri Kuivalainen

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Heinolan keskustassa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa täydennysrakentaminen sekä ratkaista rakennetun kulttuuriympäristön suojelukysymykset. Tarkoituksena on mahdollistaa asuinrakentaminen entisen kylpylän korttelissa. Satama-alueella sijaitsevan ravintolan korttelialueen rakennusoikeus on tarkoitus tämentää ja satama-alueen liikennöintiä selkeyttää. Vanhan sahan rannan käyttöä ja asemakaavan määräyksiä tarkastellaan siten, että paikan luonne säilyy, mutta toiminnan kehittäminen ja teknisten järjestelmien, kuten hulevesien käsittelyn vaatimien 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 toimii kaksi ravintolaa ja uimaranta, jossa on yrityksen omistama tilaussauna.

Entisen kylpylän rakennuksissa on tilapäisluonteista käyttöä. Alueella on myös koonaan 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 suojeltujen rakennusten korttelialue (SR-1), joka mahdollistaa joustavasti erilaisia käyttötarkoituksia olemassa oleville rakennuksille.

Vanhojen rakennusten säilyttämismahdollisuuksia on tutkittu ja ns. kuivahoitorakennuksen mahdollisen purkamisen vaikutuksia valtakunnallisesti merkittävällä kulttuuriympäristöalueella arvioitu. Selvitysten, viranomaisyhteistyön ja kaupunkilaisilta saadun palautteen perusteella Kylpylän päärakennus, kuivahoitorakennus ja korttelissa sijaitseva puurakenteinen asuinrakennus suojellaan. Kaava-alueelle osoitetaan kahdelle uudelle pienkerrostalolle rakennusoikeus. Rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä ympäristöön soveltuvaksi.

Pysäköintialue osoitetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhden uuden pienkerrostalon rakentamiseen.

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

Satamaan ja uimaranta-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta ja Rantacasinoon rakennusoikeuden määrä korjataan. Rantacasinoon tonttiin liitetään ravintolan 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 Rantacasinoon asemakaavahankkeen Kylpylänrannan asemakaavan muutokseen. Samalla lopetettiin asemakaavan muutoksen 681 Rantakasino laadinta.

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

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

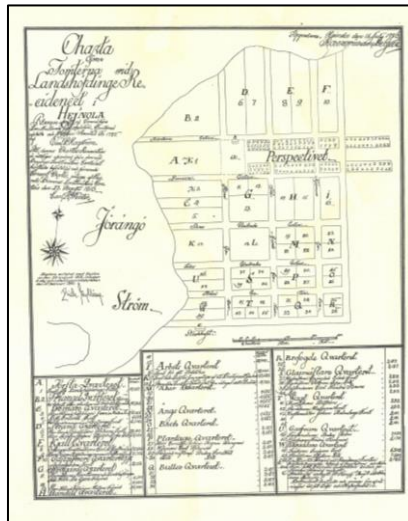
Suunnittelualue sijaitsee Heinolan keskustassa Kymen virran rannalla.

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

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



3.1.2 Maankäytön vaihteita

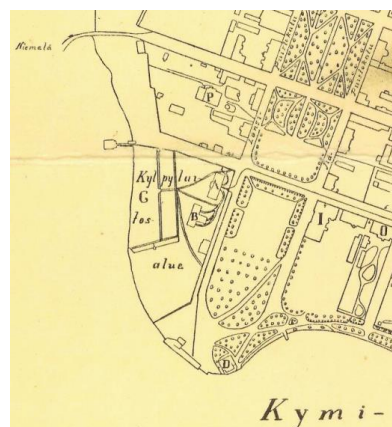


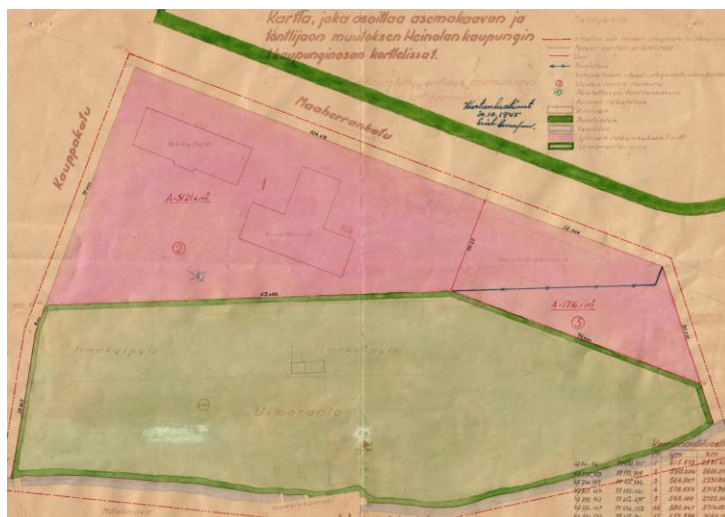
Asemakaavan muutos käsittää ns. Kolmiokorttelin, joka on osoitettu 1785 tonttikarttaan ja kortteli 1 on merkitty myös Heinolan asemakaavaan vuodelta 1843. Kortteli varattiin istutettavaksi puistokortteliksi.

Yleinen maantie kulki Sepänniemen ja Heinolan sataman välillä lauttayhteytenä.

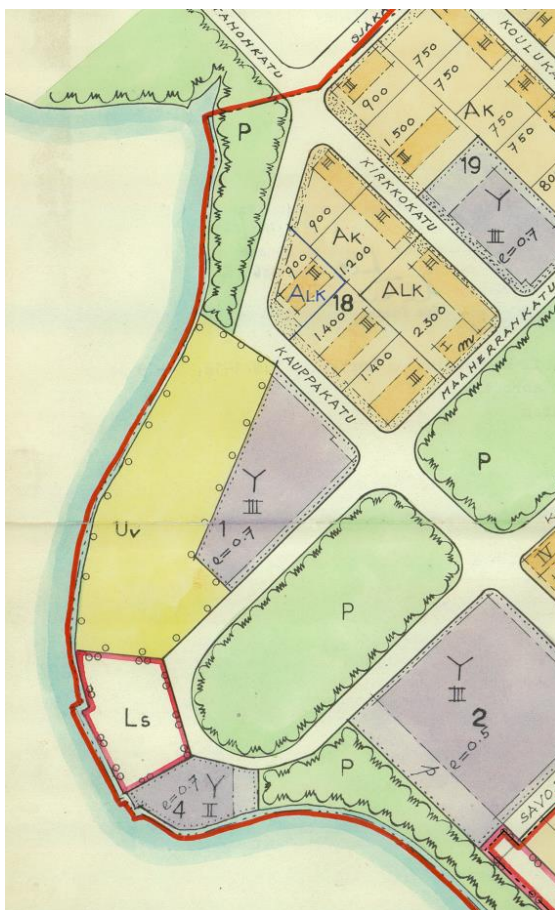
Kylpyläkorttelissa sijaitsi aluksi yläalkeiskoulu, joka toimi myöhemmin orpokotina. Sataman puoleisessa osassa korttelia oli olutpanimo.

Perspektiivin rannan puoleisessa päässä sijaitsevan Kylpylänpuiston rakentaminen alkoi 1879. Puiston päätteenä 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.





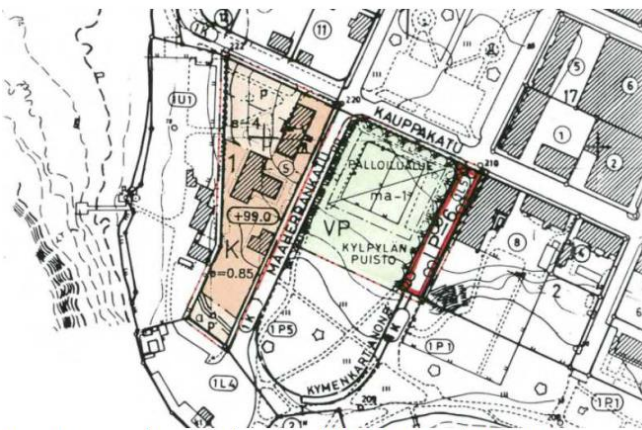
Vuoden 1945 asemakaava- ja tonttijakokartassa on näkyvissä mm. rannassa vieläkin oleva pumppuasema ilmakylpylän kulmalla.



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, joka tarkentaa aiempaa talvella 2023 tehtyä kuivahoitorakennuksen lepakkotarkastusta. Talvella 2023 tehdyssä tarkastuksessa kuivahoitorakennuksesta löydettiin lepakoiden papanoita. Kesäkaudella 2023 suoritetussa 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. 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 rakennustypologiaaltaan erilaisia rakennuksia. Rakennuskanta on melko matalaa ja ympäristö vehreää.





Alueen vanhin rakennus on osittain 1800-luvulla rakennettu puinen asuinrakennus. Kylpylän kaksi rakennusta, päärakennus eli vesihoitorakennus sekä kuivahoitokakennus 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 kompassissa on 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 tyhjistä markkina-alueesta osoitettiin pallokentäksi. Tenniskentät rakennettiin 1920. Tenniskentillä ei ole enää aitoja ja kentän pinta on huonokuntoinen.

Kylpylänpuisto on nykyään välttävissä kunnossa. Puiston puusto on ajan myötä harventunut. Rantapuiston reunalla on kaupungin vierasvenelaiturit. Kulkuyhteydet RantaCasinolle eivät ole toteutuneet täysin voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Uimaranta

Uimaranta-alueella on paljon historiallisia ominaispiirteitä. Alue on aina ollut aidattu. Nykyisin alueella on pukuhuonerakennus ja rantasauna, 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. Kaavan muutosalueella on satamapalveluita, kaksi ravintolaa sekä ranta sauna.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

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

Liikenne

Kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on toimintoja ja palveluita, jotka tuottavat kesäisin 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. Pysäköintialue hallitsee rantamaisemaa ja itse satama-alueen liikennejärjestelyt ovat sekavat. Alueelle on rakennettu kompassiaihe estämään turhaa ajelua satama-alueella, mutta samalla se tekee satama-alueella liikennöinnin epäselväksi. Uimarannan huoltoliikenne tapahtuu kävely- ja pyörätietä pitkin Maaherrankadulta.

Sataman ja uimarannan yleinen pysäköintialue sijoittuu kylpylän tontille ja satama-alueelle. Rantacasinon tontin autopaikat on kaavalla osoitettu satama-alueelle. Kylpylän tontilla on tällä hetkellä yleisessä käytössä olevia pysäköintipaikkoja 30 kpl tiukalla mitoituksella. Satamassa on 9 pysäköintipaikkaa.



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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kylpylän alueen arvoja on käsitelty valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventoinnissa sekä asiantuntija-arviona rakennushistoriallisessa selvityksessä. Puisto ympäristön 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. kivi- vahoitorakennus puisto ympäristöineen ovat valtakunnallisesti harvinainen esimerkki aikakautensa kylpyläkulttuurista. Kylpylänpuiston Tenniskenttien alue muodostettiin pallokentäksi 1905, aidatut tenniskentät rakennettiin 1920-luvulla.

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.



Maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt MARY

Kaava-alue kuuluu maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin.

**Muinaismuistot**

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Tekninen huolto ja erityistoiminnot, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella sijaitsee Heinolan kaupungin henkilöliikennesatama ja kaupungin vierasvenelaituri.

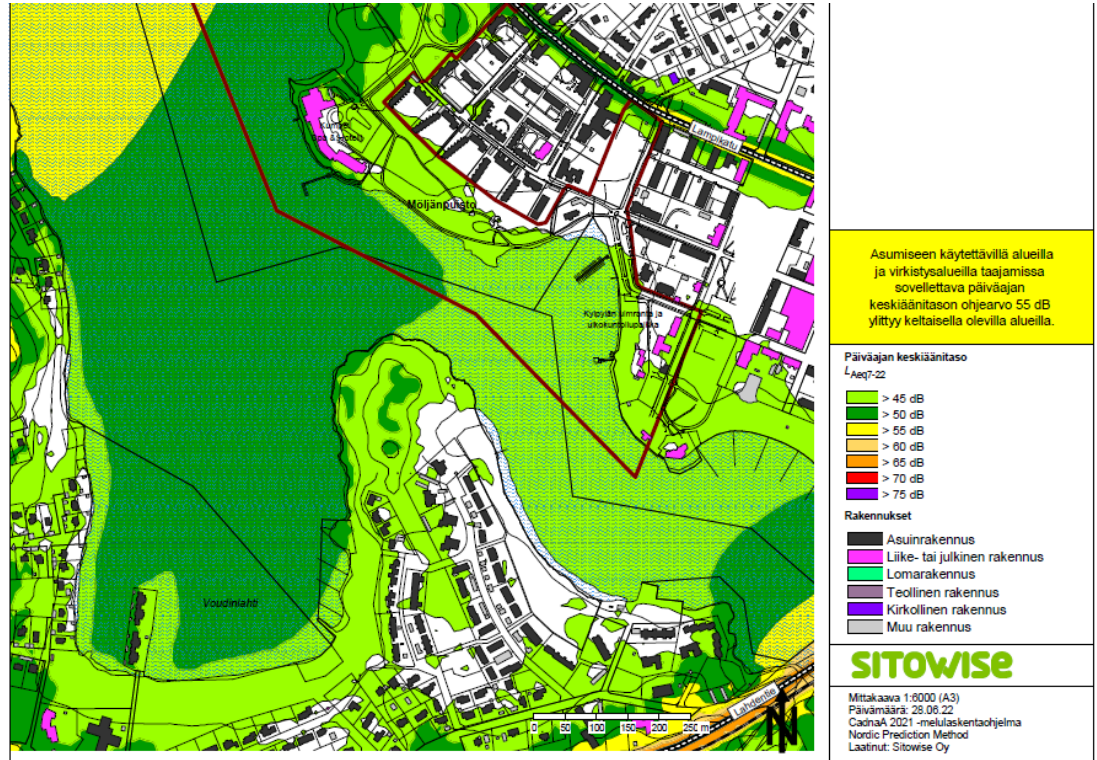
Suunnittelualue on liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon, johon on liitetty myös sataman septitankin tyhjennyspisteet.

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.

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

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

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella on kattava yhdyskuntatekninen verkosto.

3.1.5 Maanomistus

Koko suunnittelualueen maapohja on kaupungin omistuksessa.

Korttelin 35 tontti 3 on vuokrattu RantaCasinon rakennuksen omistajalle. 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 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

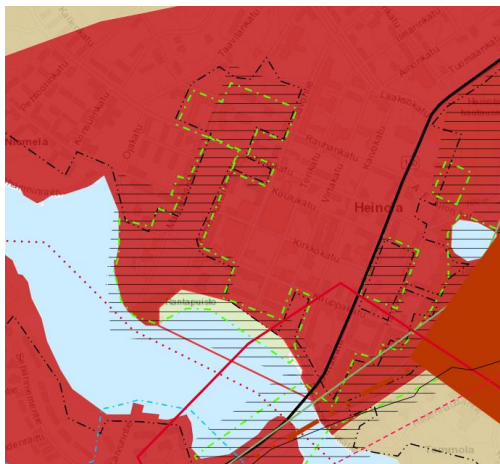
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.



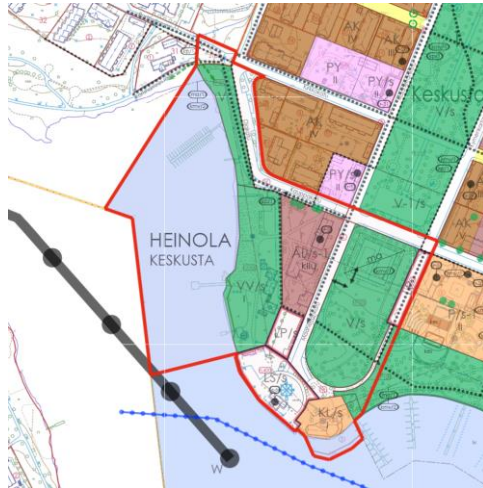
Strateginen yleiskaava

Asemakaavan muutosalue sijoittuu 23.8.2016 lainvoiman saaneen Heinolan strategisen yleiskaavan keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueelle. Alueelle

saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu ja myymälätiloja.

Heinolan ydinkeskustan osayleiskaava 2020

Osayleiskaavassa määrätyt alueiden käyttötarkoitukset ovat:



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

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

Asemakaava

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

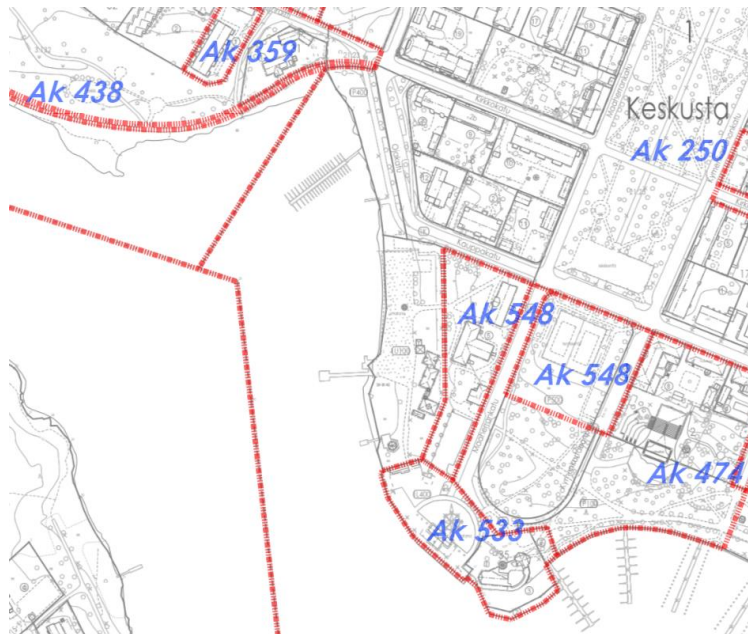
Satama-alueella ja rantakasinon kiinteistöllä sekä osalla Rantapuistoa on voimassa asemakaava Ak533, joka on saanut lain voiman vuonna 2001. Rantakasinon tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja satama satama-alueeksi (LS). Tontilla on rakennusoikeutta tehokkuusluvulla osoitettuna $e=0.20$. Tontin koko on

2700 m² eli rakennusoikeus on 540 kerros-m². Satama-alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta, mutta kaavan yleisissä määräyksissä lukee, että alueelle saa rakentaa vesiliikenteen tarvitsemia rakennuksia ja rakennelmia kuten esim. varastorakennuksia, kuormauslaitteita, laiturirakennelmia sekä polttoainejakeluaseman.

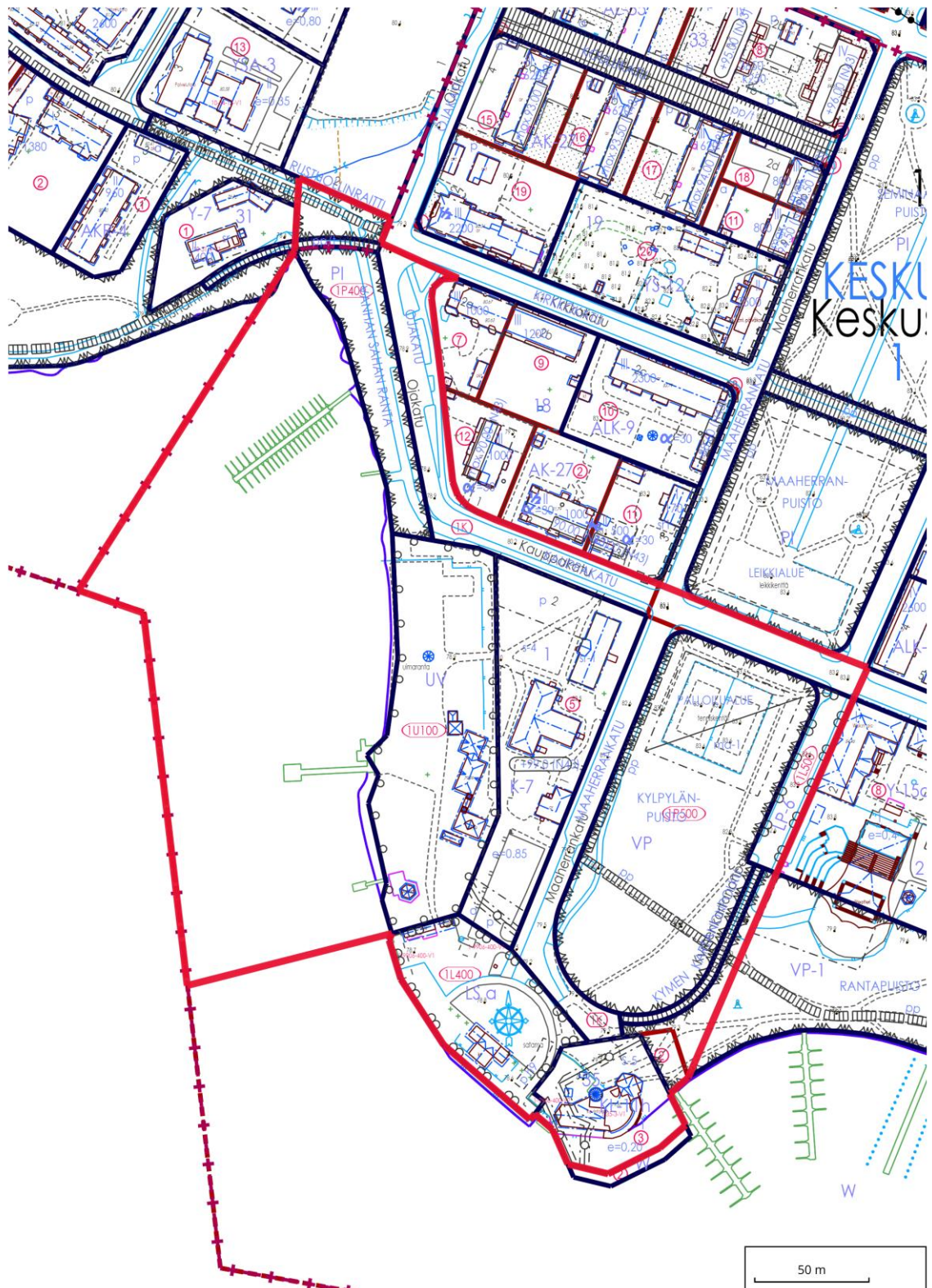
Kylpylänpuiston alueella on voimassa vuonna 1989 hyväksytty asemakaava 474/A.

Kylpyläkorttelin, tenniskenttien ja Kymenkartanonkadun alueella on voimassa vuonna 1998 hyväksytty asemakaava 548/Akm. Asemakaavalla on Kymenkartanonkadulle osoitettu 14 autopaikkaa Korttelin 1 tontin 5 käyttöön (Kylpyläkortteli) ja mahdollistettu maanalaisen pysäköinnin rakentaminen tenniskenttien alle. Kylpyläkortteliin on osoitettu yksi tontti, jonka rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvalla $e=0,85$ 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 Ak250 vuodelta 1978. Alueella ei ole rakennusoikeutta.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta:



Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Heinolan kaupungin maankäyttöosaston kiinteistö- ja mitausyksikön ylläpitämää vektorimuotoista pohjakarttaa. Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja tarkistettu 8.12.2023.

Rakennuskiellot

Aluetta ei ole määrätty rakennuskieltoon kaavan laatimisen ajaksi.

Suojelupäätökset

Kylpylän korttelia koskee Heinolan kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätös, jonka mukaan alueen asemakaavan muuttamisen lähtökohtana on oltava rakennusten säilyttäminen. Nykyisessä asemakaavassa kylpylän pääarakennus on suojeltu. Osayleiskaavassa on kohdemerkintä kylpylän päärakennuksella. Alue kuuluu lisäksi valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Maankäyttösopimukset

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

Esisopimus

Kylpylän korttelia koskeva esisopimus maanvuokraoikeuden perustamisesta sekä rakennusten kaupasta on hyväksytty kaupunginhallituksessa 30.1.2023 § 19.

3.2.2 Kaava-aluetta 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. Kuivahoitorakennus 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 käyttönä. Pui- sessa asuinrakennuksessa on jäljellä 1800-luvulle palautuvaa empiren selkeäpiirteisyttä.

Päärakennuksen runkoratkaisuna on tiilimuurirakenteisten 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 perus- tusolosuhteita.

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 ta-solla +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 pe-rustaa maanvaraisesti hiekkakerroksen varaan.

Alueella ei esiinny pintavesitulvia. Rakennusten perustukset on suositeltavaa suun-nitella niin, että salaojat jäävät pohjavesipinnan yläpuolelle. Rakennusten alimmat lattiatasot tulee suunnitella korkeammalle kuin läheisten katujen pinnantasot. Kella-reiden rakentamista alueelle ei lähtökohtaisesti suositella pohjaveden pinnan ta-sosta johtuen.

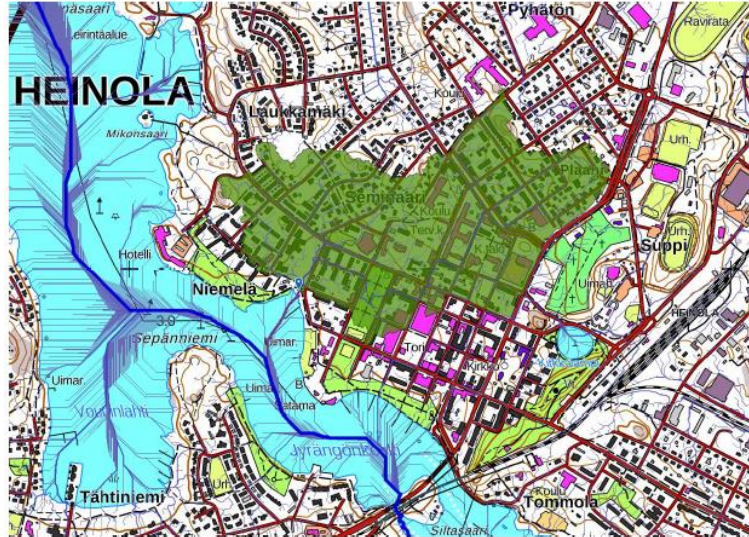
Säteilyturvakeskuksen radontutkimuksen perusteella Heinolan alueen radonpitoi-suudet ovat yleisesti korkeita. Radonin poisto tulee suunnitella rakennuksen käyttö-tarpeen perusteella. Henkilöiden oleskeluun tarkoitettujen tilojen alapohjarakenteet tulee tiivistää ja maata vasten olevien lattioiden alle tulee suunnitella radoninpoisto-putkisto, jossa tulee varautua koneelliseen ilmanpoistoon.

Tarkentavat pohjatutkimukset on syytä tehdä sen jälkeen, kun rakennusten lopulli-nen 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. Ny-kyinen 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.



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 valumakerroin 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.

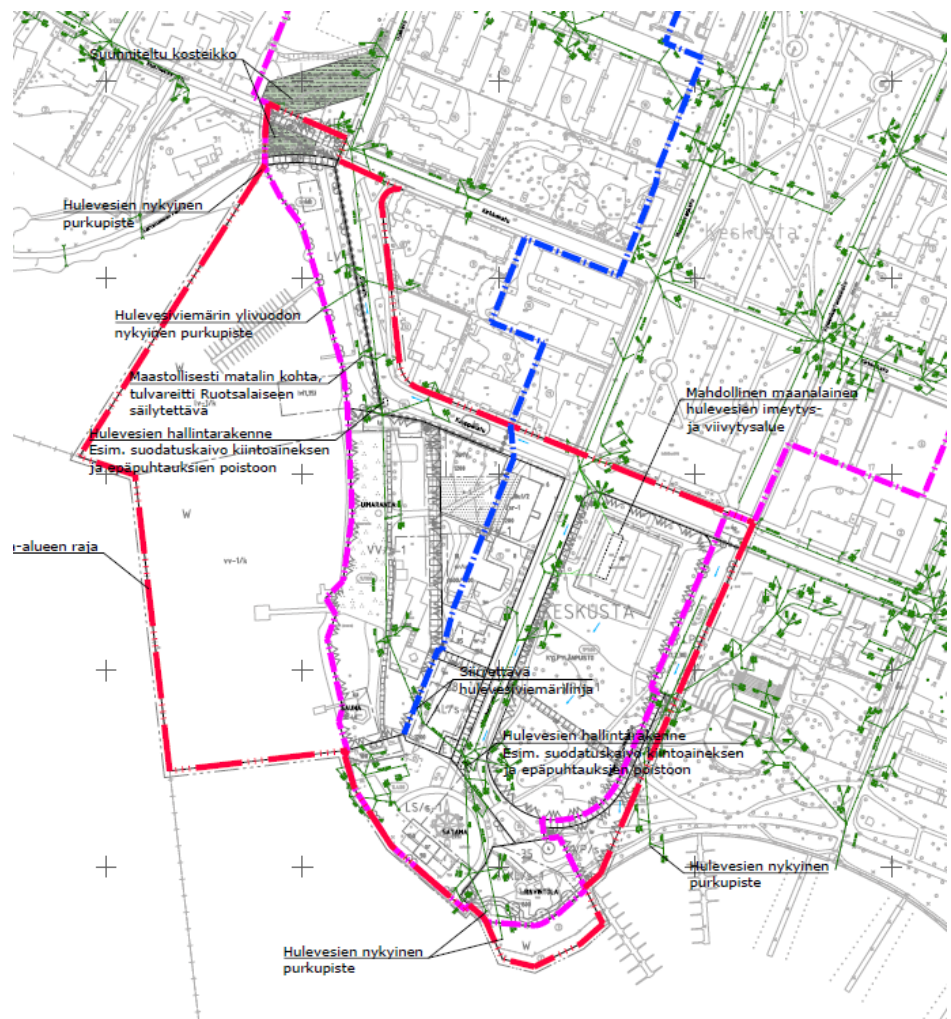
Suunnittelualueen maaperä on hyvin vettä läpäisevää, joten alueella syntyvät kattovedet ja puhtaat piha-alueen vedet voidaan myös imeyttää tonteilla. Imeytyksessä on kuitenkin huomioitava ja varmistettava, ettei imeytys aiheuta haittaa omalle tai

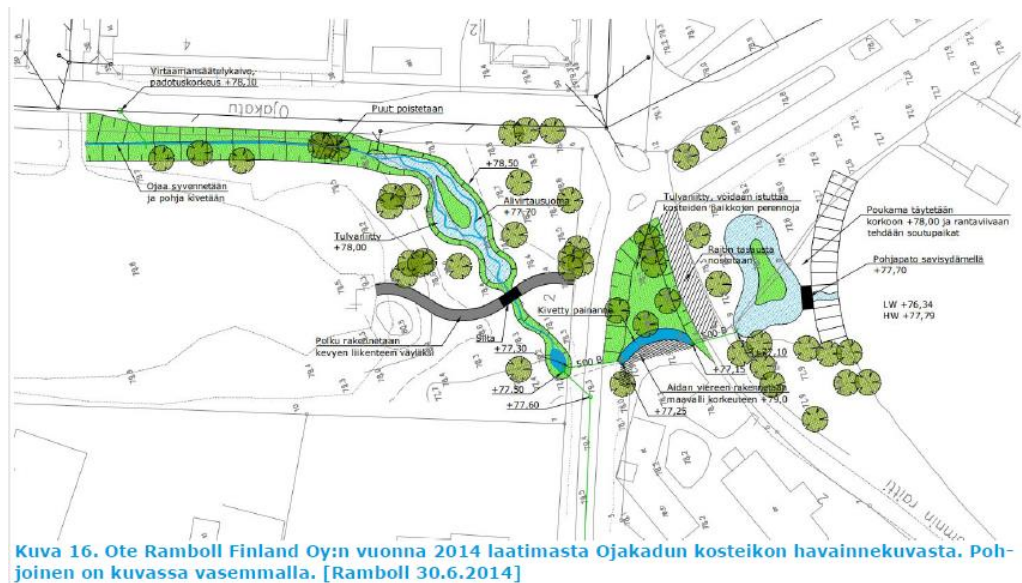
viereisille kiinteistöille. Imeytyksessä on myös otettava huomioon korkea pohjaveden pinnan taso. Pelkän imeyttämisen varaan ei hulevesijärjestelmiä saa rakentaa, vaan rakennelmissa on oltava ylivuoto.

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 aiemmin suunnitellun hulevesikosteikon rakentaminen.

Nykytilanteessa Ojakadun veneiden vesillelaskupaikan kohdalla kulkee tulvareitti Ruotsalaiseen, joka on säilytettävä.





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 aktiiviseurantana 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 lepakot eivät käyttäneet rakennusta piilopaikkana 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 merkittävydestä 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 määriteltä tehokkuuslukuna suhteessa tontin pinta-alaan. Rakennusoikeuden määrää ei ollut tarkoitus pienentää. Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus $e=0,20$ (540 kerros-m²). Aiempi kaava isommalla tontilla $e=0,20$ (662 kerros-m²).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat 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 aloittamisesta 26.5.2021 § 38, jotta rakennusten myynnin tarjousvaiheessa olisi jo tiedossa, että asemakaava tullaan päivittämään.

Kaupunki ja rakennuksista käydyn julkisen tarjouskilpailun voittaja ovat tehneet rakennusten kaupasta esisopimuksen, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 30.1.2023. Esisopimuksella kaupunki on sitoutunut sopimusalueen kehittämistä koskevan yhteistyön käynnistämiseen. Tavoitteena on luoda edellytykset kaupan toteutumiselle, rakennusten käyttöönottoon johtavan hankkeen toteutumiselle sekä kaupungin strategian mukaiselle alueen kehittämiseksi.

Kaava-suunnittelua on jatkettu huutokaupan ratkettua.

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

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

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

Suunnittelualue sijoittuu strategisen yleiskaavan keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueelle.

- Kylpyläkortteli on osoitettu yleiskaavassa Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AL/s-1). Suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on kortteliin osoitettu kllu.
- Kylpylän päärakennukseen on osoitettu kohdemerkintä r-1, rakennushistoriallisesti merkittävä kohde. Suojelumääräys: Vanhan kylpylaitoksen päärakennus ympäristöineen tulee säilyttää.
- Nykyinen pysäköintialue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (LP/s). Tenniskenttien alueelle on osoitettu maanalainen pysäköintialue.
- Ranta on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma/1). Suojelumääräys: Maakunnallisesti arvokas Jyrängönvirran kulttuuriympäristö ja maisemakokonaisuus tulee säilyttää.
- Ranta on osoitettu myös kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi (kmv/2). Suojelumääräys: Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö Jyrängön kulttuurimaisema tulee säilyttää (Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, valtioneuvoston päätös 30.11.2000).

Kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätöksessä määrätään, että kylpylän kortteliä 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.

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

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

4.5 Aloitusvaihe

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute

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

Arkeologinen kulttuuriperintö:

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

Rakennettu kulttuuriympäristön ja maisema:

- Kylpylän päärakennus ja kuivahoitorakennus 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 vaihtoehtojen kaavaluonnosten laatimista ja arviointia.
- Vaihtoehtojen arviointi kaavoitusvaiheessa tuo turvaa myös rakennusten ostajalle (lainsäädännön velvoitteet toteutuvat ja hyväksyttävälle kaavaratkaisulle saadaan perusteet).
- Kulttuurihistoriallisesti merkittävän ympäristön säilyminen luonteeltaan väljänä on lähtökohtaisesti luontevaa.

Rantakasinon viranomaisneuvotteluissa on nostettu esiin seuraavat pääkohdat:

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

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

4.6 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 viitesuunnitelmavaihtoehtoisissa osittain liikerakentamista, mutta ajatukset ovat kehittyneet asuinkorttelikokonaisuuden muodostamisen suuntaan. Tutkituista suunnitteluvaihtoehtoisista 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 kuivahoitokäytön säilymistä 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 soviteetaan tontin muotoihin siten, että alueelle muodostetaan mielenkiintoisia kaupunkitiloja. 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 olevalta 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 tyhjiään ja rapistuvat entisestään, koska kaupungilla ei ole rakennuksille käyttöä ja niiden kunnostamiseen ei osoiteta rahaa. Elinympäristön laatu heikkenee.

Vaihtoehto 4

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

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

Vaihtoehto 1

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

Vaihtoehto 2 ja vaihtoehto 4

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

Vaihtoehto 3

- Pinnoitetun alueen määrä kaava-alueella ei lisäännä. Hulevesien käsittelyä voidaan parantaa pysäköintialueella tai satama-alueella.
- Uusi asuminen toteutuu Heinolassa mahdollisesti muualla. Muiden mahdollisten alueiden toteuttamisella voi olla merkittävämmät vaikutukset, jos esim. rakentaminen toteutuu luontoalueille.
- Purkamisen aiheuttamaa ilmastovaikutusta ei synny.

Taloudelliset vaikutukset:**Vaihtoehto 1**

- Kaavaratkaisu nojautuu suuresti nykyisten rakennusten käyttöön myös taloudellisesti.

Vaihtoehto 2

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

Vaihtoehto 3

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

Vaihtoehto 4

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

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

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

Vaihtoehto 3

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

Vaihtoehto 4

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

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

- Satama-alueen liikennöintiä on mahdollista parantaa kaikissa alustavissa luonnosvaihtoehdoissa. Kaavan myötä liikenteen määrä 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 näkymärajaus. 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

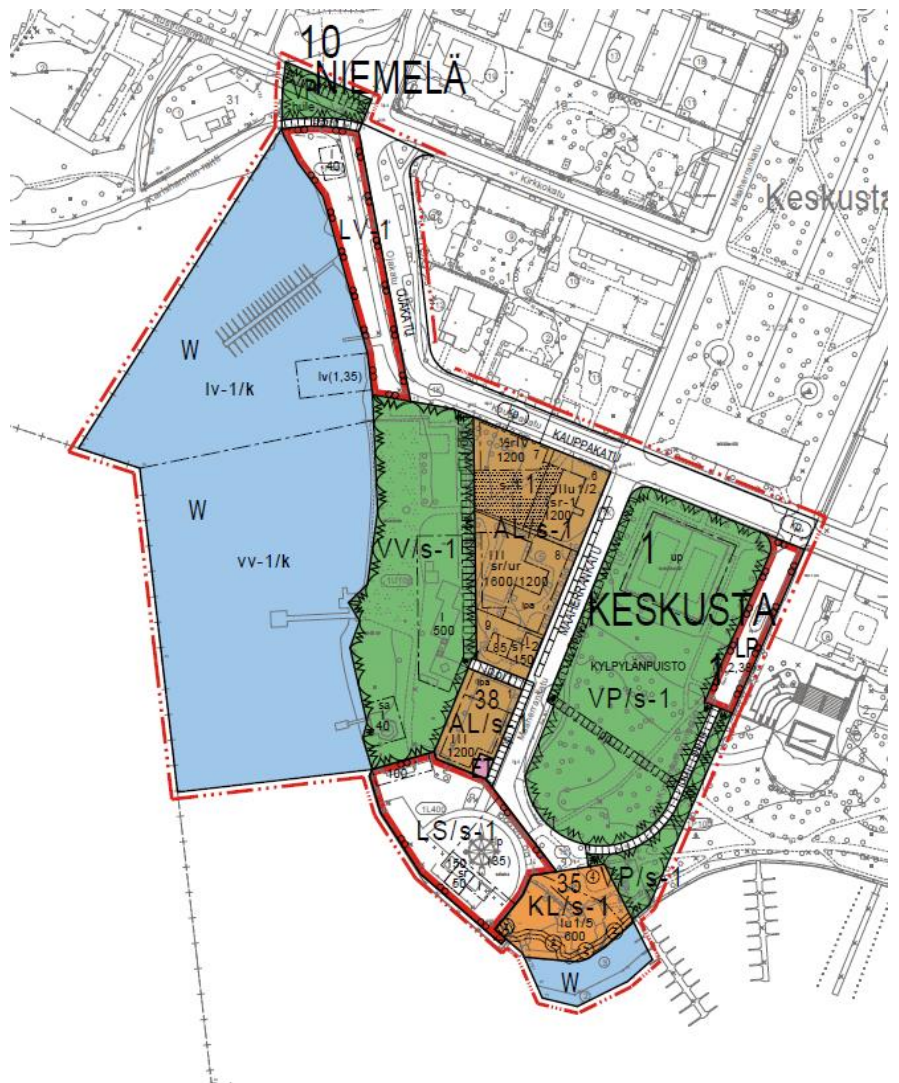
4.6.4 Kaavaluonnos

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 velvoitepysäköintiä 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. Autopaikkoja 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 veloittepaikoituksen 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. Pysäköinti- paikkojen määrä ei olennaisesti vähene.

4.8 Tarkastelu kuivahoitorakennuksen korjattavuudesta ja käyttötarkoituksen muuttamisesta:

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

Kylpylän kuivahoitorakennus on rakennettu saman vuonna kuin kylpylän päärakennus. Se kuitenkin lisättiin kylpyläkorttelin suunnitelmaan vasta, kun kylpylän uusi päärakennus oli jo rakenteilla. Syynä tähän oli vanhan kylpylärakennuksen tulipalo. Vuonna 1931 rakennetun, arkkitehti W.G. Palmqvistin suunnitteleman kuivahoitorakennuksen sekarungossa on käytetty puuta, savitiiltä ja betonia. Vesikate on savitiiltä ja julkisivu karkeaa roiskerappausta. Rakennuksessa on pystyhirret, jotka on osittain toteutettu vanhemman, palaneen kylpylärakennuksen säästyneistä hirsistä, lisäksi puuta saatiin olutpanimosta ja makasiineista, jotka purettiin korttelin eteläpäästä. Alinna on kaksi vaakahirsikertaa, jotka ovat osittain pehmenneet. Julkisivut on rapattu hirsien päällä olevan laudoituksen päälle. Alkuperäisissä julkisivuissa ei ollut rappauspintaa.

Runkoratkaisun, tilarakenteen ja runkosyvyytensä puolesta rakennus olisi muutettavissa asunnoiksi, toimistotiloiksi, muuhun yrityskäyttöön tai vaikka yhdistystaloksi. Rakennuksen ollessa puurakenteinen voi haasteeksi muodostua mm. palo-osaston vaatimat rakenteet esim. rakennuksen 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 rakennusta. Kellarissa lattian korko on alemmalla tasolla kuin kevyen liikenteen väylä. Maastoa rakennuksen lähellä pitäisi muokata siten, että hulevedet johtuvat pois rakennuksesta.

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

Vuonna 2018 tehdyn kuntotutkimuksen mukaan kuivahoitorakennuksessa 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 korkkieristeet
- välipohjarakenteen kosteusvauriot
- yläpohjan kosteusvauriot sekä puutteellinen lämmöneristys
- perusmuurin puutteellinen kosteuseristys ja salaojitus, maanpinnan korkeus-asema ja kallistusten ongelmat
- lattiarakenteiden bitumieristeet, jotka sisältävä suuria määriä PAH-yhdisteitä

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 tilakonseptiltaan 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 huilvesien tarkempaa suunnittelua, alueen rakennettavuuden tarkastelua ja liikennejärjestelyjen toimivuuden varmistamista. Viranomaiset pitävät kuitenkin täydennysrakentamista kaavaluonnoksessa esitetyllä tavalla alueelle mahdollisena ja kulttuuriympäristöön sopivana.

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 ovat olleet perustana muokattaessa kaavaluonnosta kaavaehdotukseksi. Vaatimus kaikkien rakennusten suojelusta huomioidaan ja alueelle osoitetaan vähemmän uudisrakentamisen rakennusoikeutta. Alueen täysin ennallaan säilyttäminen siten, että mitään uutta ei saisi rakentaa ei kuitenkaan edistä suojeltavien rakennusten säilyttämistä.

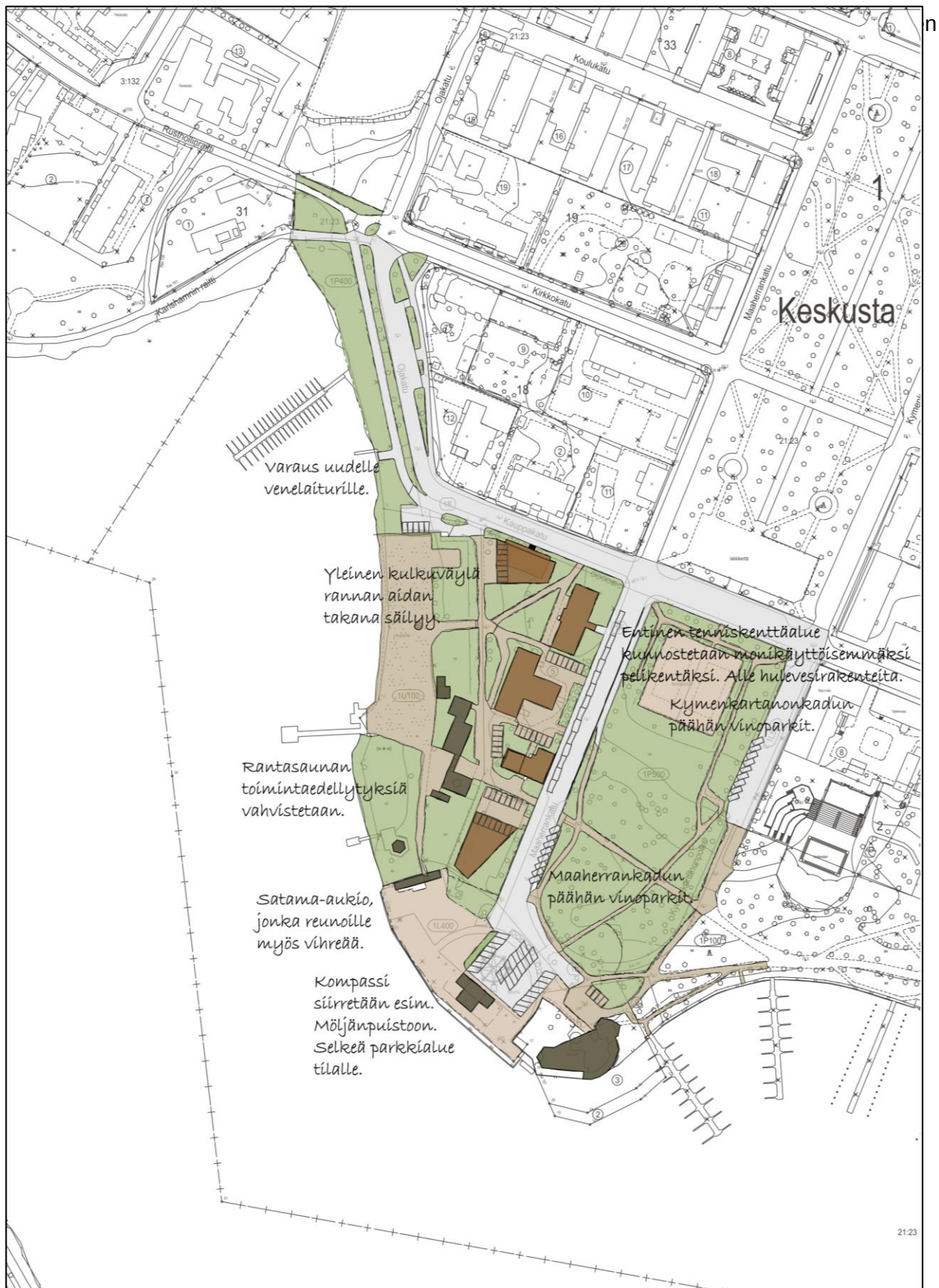
Kooste lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineista niihin on selostuksen liitteenä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

Entisen kylpylän alueelle muodostetaan tontti/tontteja asuinrakennuksille ja liikerrakennuksille. Alueelle voi sijoittua myös muita paikkaan ja vanhoihin rakennuksiin sopivia toimintoja. Korttelialueelle mahdollistetaan uudisrakentaminen siten, että kokonaisuudesta voi muodostua myös hotellikokonaisuus tai yhteisöllisen palveluasumisen korttelialue.

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



rakennusten lisäksi on rakennettavissa vähäisesti tilaa myös uusia toimintoja varten.

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

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

5.1.1 Mitoitus

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

SR-korttelialue ja AL-korttelialue:

Kylpylän päärakennus, kahdessa kerroksessa on nykyisellään käytetty noin **700** kerros-m². Kellarikerrosta ei lasketa kerrosalaksi, ellei sinne sijoiteta rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Päärakennuksen alin kerros kuitenkin lasketaan kerrokseksi ja kerrosalaan, kun siitä on enemmän kuin puolet maanpinnan yläpuolella. Kaavamuutoksessa päärakennuksen rakennusoikeudeksi osoitetaan **1300 kerros-m²** ja kerrosluvuksi IV, jotta kellarikerrokseen ja rakennuksen ullakolle on mahdollista rakentaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia, kerrosalaan laskettavia tiloja.

Kylpylän kuivahoit rakennuksen pääkerroksen kerrosala on noin **500** kerros-m². Kellarikerroksen koko on noin **300** m², todennäköisesti kellariin sijoittuisi myös pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, koska se on alarinteen puolelta laskettavissa kerrokseksi. Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös kuivahoit rakennuksen 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 **85** kerros-m². Rakennusoikeudeksi osoitetaan yhteensä **235 kerros-m²**.

Uusi asuinkerrostalo **1600 kerros-m²**, kerrosluku ½rV, eli rinteeseen sijoittuva ensimmäinen kerros ja neljä varsinaista kerrosta.

Kokonaisrakennusoikeus SR-1 -korttelialueella **4435 kerros-m²**.

Kylpylärakennusten korttelialueen pinta-ala on yhteensä **4895 m²** ja kaikkien rakennusten kerrosala mukaan lukien uudisrakennus noin 3260 eli korttelitehokkuus on

$e=0,67$, jos vanhojen rakennusten kellari- ja ullakkotiloja otetaan käyttöön ja kaikki kaavalla mahdollistettava rakennusoikeus käytetään nousee tehokkuus $e=0,90$.

Pysäköintialueelle sijoittuvan korttelin pinta-ala on 1142 m² ja kerrosala **1200 m²** eli korttelitehokkuus on $e=1,05$.

Kaavamuuotos mahdollistaa uusien asukkaiden sijoittumisen alueelle. Uusia asuntoja voi tulla kaavan toteuttamisen myötä arviolta noin 100:lle hengelle, jos myös vanhat rakennukset käytetään asumiseen. Uudisrakennusten asukasmääräarvio on noin 50 henkilöä.

Autopaikkojen tarve on noin 40 autopaikkaa, riippuen rakennusten käyttötarkoituksesta ja myös asuntojakaumasta.

LS-alue:

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

KL/s-1-korttelialue:

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

VV/s-1 -alue:

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

LV-alue:

Uusi rakennusoikeus **40** kerros-m².

5.1.2 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

5.2 Alueravaukset

5.2.1 Korttelialueet

Suojeltavien rakennusten korttelialue SR/s-1

Kortteli 1 osoitetaan käyttötarkoitusmerkinnällä SR suojeltavien rakennusten korttelialueeksi. Alueen 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.

Rakennukset suojellaan lisäksi kohdemarkkinnoilla.

Asuin- ja liikerakennusten korttelialueet AL/s-1

Kortteli 38 osoitetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Alueelle sallitaan asuinkerrostalon rakentaminen. Alueelle sallitaan myös majoitustoiminta sekä palveluasuminen.

Liikerakennusten korttelialue KL/s-1

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

/s-1 merkintä korttelialueella tai yleisellä alueella tarkoittaa, että korttelialuetta rakennuksineen ja piha-alueineen tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alueen olemassa oleva puusto pitää mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinolan perspektiivi). Alueen kaikista rakennus-, toimenpide- ja maise-matyölu-pua vaativista muutos- ja korjaustöistä on pyydettävä Museoviranomaisen lausunto.

5.2.2 Yleiset alueet

Satama-alue LS/s-1

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

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

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

Puisto VP/s-1

Kylpylänpuisto ja kaava-alueella oleva osa Rantapuistoa osoitetaan puistoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Tenniskenttien alue osoitetaan palloilualueeksi, alueelta poistetaan maanalaisen tilan rakentamismahdollisuus. Tenniskenttäalueella mahdollistetaan alueellisen hulevesien käsittelyalueen toteuttaminen esim. kenttien alle sijoitettavalla rakenteella.

Venesatama-alue LV-1

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

Puisto VP

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

Katualueet

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

5.2.3 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.

5.2.4 Tonttijako

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

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Voimassa oleva asemakaava osoittaa entisen kylpylän korttelin liikerakennusten korttelialueeksi. Rakennukset ovat olleet vuosikausia tyhjiään ilman tilapäiskäyttöä merkittävämpää käyttötarkoitusta. Kaupunki on myymässä korttelialueen rakennukset, ja jotta ne voidaan ottaa käyttöön, täytyy asemakaava päivittää.

Kylpyläkortteli kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Alueen arvojen turvaaminen on

valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT), maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen tavoite.

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

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

Kansallisen kaupunkipuiston näkökulmasta kaavaratkaisun perustelut liittyvät autoituneen alueen hyödyntämiseen nostoon. Heinolan kansallisen kaupunkipuiston roolia Suomen kaupunkipuistoverkostossa on kuvailtu siten, että Heinolan puiston on edustava näyte veden äärelle, hyvien kulkuyhteyksien äärelle syntyneestä sisämaan hallinto-, koulu- ja kylpyläkaupungista. Kaupunkipuiston perustamispäätöksen mukainen tavoite kaikkien rakennusten säilyttämisestä on huomioitu. Korttelialueille mahdollistetaan kahden pienkerrostalon rakentaminen, jotta alue saadaan eläväksi ja myös suojellut rakennukset käyttöön. Alue mahdollisesti toteutuu matkailua palvelevana majoituskompleksina, mikä on sekä kylpylätoiminnan jatkumona luontevaa, että sopivaa kansallisen kaupunkipuiston periaatteisiin.

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

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

5.4 Vaikutusten arviointi

5.4.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Alueella säilyvät hienot rantojen ja puistoalueiden virkistyskäyttömahdollisuudet.

Asemakaavassa osoitettu rakentaminen tarjoaa uudenlaisia mahdollisuuksia keskusta-asumiseen.

Kauppakadun uudisrakennuksella on negatiivinen vaikutus vastapäisen kerrostalon ikkunoista ja parvekkeilta avautuviin näkymiin. Katutilan leveys olisi kuitenkin tavanomainen, rakennusten etäisyys toisistaan 17,5 metriä. Nykyisistä asunnoista säilyisi viistonäkymät vesistöön.

Tehdyn mallinnuksen mukaan Kauppakadun uudisrakennuksen varjostusvaikutus kadun toisella puolella olevaan kerrostaloon rajoittuu ensimmäisten kerrosten asuntoihin lokakuusta maaliskuulle. Ylin kerros jää varjoon joului- ja tammikuussa.

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

Kaavamuuoksella 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 kohdilla on korossa +79.76. Uimarannan rakennuksen lattiakorko on + 79.99. Nykyinen pysäköintialue on keskimäärin korkotasolla +79, kuten myös uimarantaa rajaava aita. Satamalaiturin korko on +78.7.

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

Kaavamuuoksella 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 uusi 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. Pohjaveden pinta on alueella korkealla ja lisäksi alueen suojelluissa rakennuksissa on kellareita, joiden kosteusrasitusta ei pidä lisätä imeyttämällä hulevesiä tontilla.

Olemassa oleva rakennuskanta koko kaava-alueella säilytetään ja kaavaratkaisu on tältä osin kestävä.

5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

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

Kylpylän tontille nykyisin sijoittuvan yleisen pysäköintialueen toteuttaminen satama-alueelle aiheuttaa jonkin verran kustannuksia kaupungille kuten myös hulevesiviemärin siirto. Jätevesipumppaamo pystytään säilyttämään nykyisellä paikallaan.

5.4.4 Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset

Kaavamuutoksella 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. Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä pyydetään ELY-keskuksen kannanotto luonnonsuojelulain mukaisen poikkeamisluvan tarpeesta. Suojeltavien rakennusten kattorakenteet on pystyttävä kunnostamaan. ELY:n lausunnon mukaan kaavaehdotukseen tehdään tarvittavat muutokset ja tarkennukset.

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

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

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

Alueen rakentaminen aiheuttaa liikennejärjestelyihin joitakin muutoksia. Kaavan mukainen rakentaminen ja nyt tyhjiällä olevien rakennusten ottaminen käyttöön lisäävät vähäisesti liikennettä Kauppakadulla ja Maaherrankadulla. Uimarantaa palveleva pysäköintialue poistuu rakentamisen myötä. Satama-alueelle saadaan kuitenkin uudella järjestelyllä sama määrä pysäköintipaikkoja, jotka palvelevat myös alueen ravintoloita. Kadunvarsipaikoitusta pystytään jonkin verran lisäämään toteuttamalla paikoin vinopysäköintiratkaisuja ja läheinen Ojakadun kenttä on käytettävissä yleiseen pysäköintiin. Nykyisellä pysäköintialueella on 30 autopaikkaa. Satama-alueelle sijoitettavalle uudelle pysäköintialueelle kompassin tilalle rakentuu 30 uutta pysäköintipaikkaa. 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, kun uudet asuinrakennukset sijoittuvat uimarannan tuntumaan.

Vanhan sahan rannan veneilypalveluiden säilyminen ja kehittäminen mahdollistetaan kaavalla.

Monipuoliset vapaa-ajan alueet ja virkistysreitit ovat hyvin saavutettavissa.

5.4.6 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset



Heinolan kylpylaitoskauden vaikutukset näkyvät kaupunkiympäristössä huomattavasti kylpyläkorttelia laajemmalti. Tällä asemakaavan muutoksella turvataan kulttuuriympäristön säilyminen kaavamääräyksillä. Kaupunkipuiston sisältö siltä osin, kun se liittyy Heinolan historialliseen arvoon sisämaan kylpyläkaupunkina, säilyy, kun rakennukset saadaan käyttöön. Asemakaavalla suojellaan myös muuta kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta rakennuskantaa ja ympäristöä.

Kaavalla ohjataan nykyistä kaavaa täsmällisemmin uudisrakentamisen rakennusoi-
keuden sijoittumista alueelle. Rakentamisen määrä pysyy kuitenkin lähes nykyisen
asemakaavan mahdollistamalla tasolla, joten kaavamuutoksen vaikutukset jäävät
väljemmän ympäristön tavoittelemisen osalta vähäisiksi. Kaava kuitenkin turvaa väl-
jyyden säilymisen lähiympäristön yleisillä alueilla.

Kylpylän kuivahoitola on sekä ulkoasultaan että sisätiloiltaan kokenut enemmän
muutoksia kuin kylpylän päärakennus. Kylpylaitosrakennusten ulkoasusta voi pää-
tellä niiden keskinäisen hierarkian; pää- eli vesihoitolaitoksessa on edustukselli-
suutta, kun taas kuivahoitolarakennus on ulkoasultaan arkisempi, rakennuksessa ark-
kitehtuuria määrittää käyttötarkoitusvaatimukset. Asemaltaan kuivahoitolarakennus on
kylpylän lisä-/ sivurakennus. Kaava mahdollistaa myös kuivahoitolarakennuksen ul-
lakkotiloihin sijoittuvat toiminnot. Mikäli ullakko otetaan käyttöön, kattomaisema
muuttuu. Hyvin suunnitellut kattolyhdyt soveltuvat kuitenkin alueen kattomaisemaan
hyvin.

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



Kuivahoitolarakennus valmistuttuaan ja vuonna 2023.

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

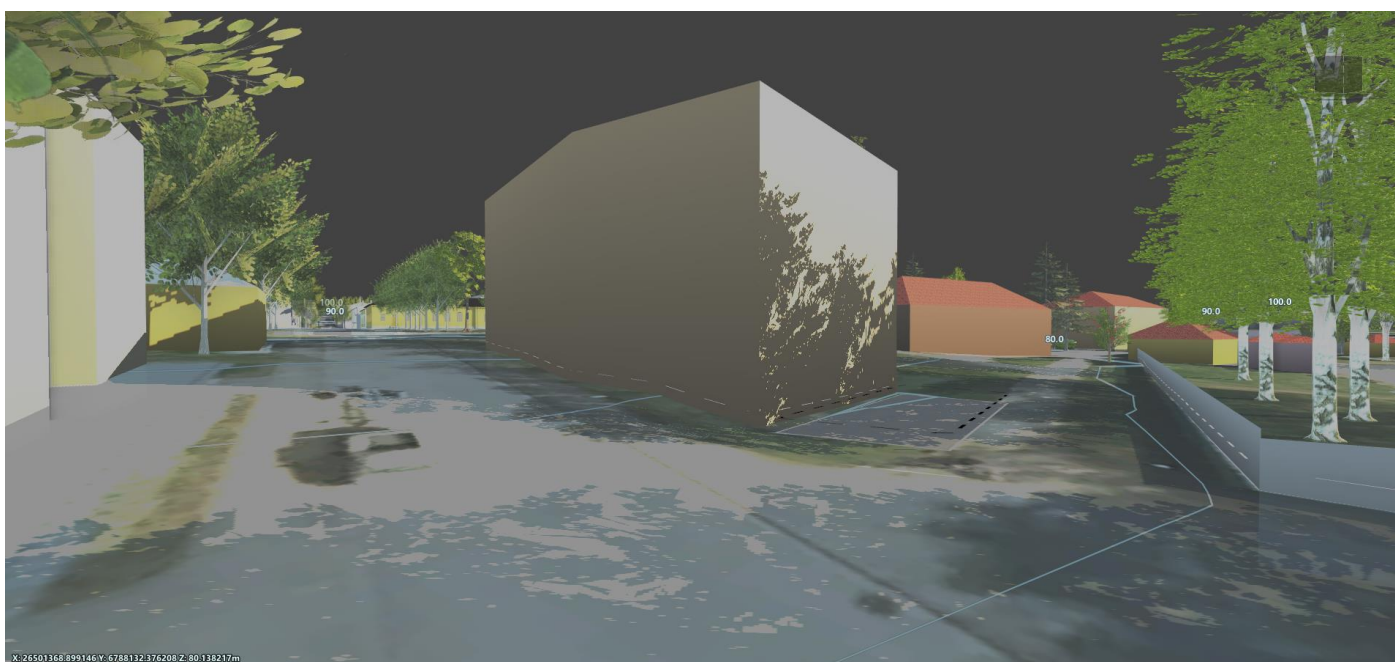
Kaavalla mahdollistettavalla uudisrakentamisella on vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan. Rantamaisema muuttuu nykyistä kaupunkimaisemmaksi ja suljetummaksi. Kaavan kokonaisrakennusoikeus verrattuna voimassa olevaan kaavaan on kuitenkin likimain sama.

Kylpylärakennukset ovat olleet jo vuosia tyhjiillään. Kaavamuutoksen toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat kaupunkirakennetta eheyttäviä ja myönteisiä, kun tyhjiillään 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 ja rakentamistapaohjeella on pyritty turvaamaan kaupunkipuiston arvojen säilymistä. Lisärakentaminen kylpyläkorttelissa sopii kansallisen kaupunkipuiston arvoihin ja mahdollistaa päärakennuksen kunnostamisen.



Maaherranpuistosta katsottuna kylpylän päärakennuksen asema kaupunkikuvassa säilyy.



Merkittävin muutos kaupunkikuvaan muodostuu todennäköisesti saavuttaessa Kauppakadulle lännen suunnasta.

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



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



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

5.5 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset LIITE 5

5.6 Nimistö

Kaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaa kaavaehdotusta havainnollistava aineisto.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

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

Heinolassa 12.2.2023

Katri Kuivalainen

Asemakaava-arkkitehti

044 769 4370

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki

Elinvoima / Kaupunkisuunnittelu

PL 1001, 18101 Heinola

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

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi