

Asemakaavan muutos 694/Akm Kylpylänranta

elvotk 21.02.2024 § 10

65/10.02.03/2023

Päätös	Jäsen Simpanen esitti, että asia palautetaan valmisteluun, mutta esitys raukesi kannattamattomana. Päätösehdotus hyväksyttiin. Pöytäkirjan liitteenä jäsen Simpasen perustelut valmisteluun palauttamisesta.
Esittelijä	elinvoimajohtaja Koski-Lukkari, Liisa
Päätösehdotus	Elinvoimalautakunta päättää asettaa MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 12.2.2024 päivätyn Kylpylänrannan asemakaavan muutosehdotuksen 694/Akm sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.
Toimivalta	Hallintosääntö 23.2 §
Valmistelija	asemakaava-arkkitehti Katri Kuivalainen, puh. 044 769 4370, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Kylpylänrannan asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

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.

Kaavaprosessin vaiheet

Elinvoimalautakunta päätti aloittaa kaavamuutoksen laatimisen 21.6.2022 ja asemakaavoituksen virelle tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 14.7.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin osallisille.

Asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 9.12.2022.

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

Kaavaluonnos oli MAR 30§:n mukaisesti nähtävillä 4.11.-5.12.2023. Kaavaluonnoksesta saatiin 3 lausuntoa ja 10 mielipidettä. Lausunnon antoivat Hämeen ELY-keskus, Lahden museot sekä PHSOTEY:n terveydensuojeluviranomainen. Lausunnoissa ja mielipiteissä tuotiin esiin erityisesti alueen kulttuurihistoriallinen ja rakennustaiteellinen merkittävyys sekä alueen merkitys kaupunkilaisten virkistysalueena ja merkitys matkailun näkökulmasta. Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaupunkisuunnittelun antamat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavaehdotus perustuu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, Heinolan kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätöksen ohjausvaikutukseen, kaava-alueelta laadittuihin selvityksiin sekä viranomaisten kanssa käytyihin neuvotteluihin ja viranomaislausuntoihin siten, että mahdollisimman hyvin toteutetaan kylpylän korttelia koskevan esisopimuksen ehtoja. Kylpylän korttelia koskeva esisopimus maanvuokraoikeuden perustamisesta sekä rakennusten kaupasta on hyväksytty kaupunginhallituksessa 30.1.2023 § 19. Mahdollisuuksien mukaan on huomioitu myös mielipiteissä ja asukastilaisuudessa esiin tuotuja toiveita ja huomioita. Kaupungin tavoitteena on tukea kaavaratkaisulla elävän kulttuuriympäristön ja vetotoimaisen kaupunkiympäristön kehittämistä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kylpyläkortteliin monipuolista käyttöä ja tuetaan siten rakennusten säilymistä. Kaava mahdollistaa myös uudisrakentamista.

Selvitysten perusteella asemakaavalla suojellaan Keskustan kaupunginosan korttelissa 1 kaikki olemassa olevat kolme rakennusta. Samaten suojellaan satama-alueella olevan kahvirakennuksen vanha osa, joka on vanha satamamakasiini ja uimarannan kylpyläkaudelta peräisin oleva kioskirakennus.

Uudisrakentamista varten osoitetaan kahdelle uudelle rakennukselle rakennusoikeutta yhteensä 2800 kerrosneliömetriä. Tämän lisäksi kaavalla mahdollistetaan suojeltujen rakennusten ullakko- ja kellaritilojen käyttö pääkäyttötarkoituksen mukaisina tiloina. Myös vanhan asuintalon ja satamakahvilan laajentaminen mahdollistetaan. Uimarannalla ei ole nykyisen kaavan mukaan lainkaan rakennusoikeutta. Kaavaehdotuksessa osoitetaan tilapäisen rakennuksen rakennusluvalla toteutetulle saunalle rakennusoikeus ja pukuhuonerakennukselle rakennusoikeutta siten, että sitä voi tarpeen mukaan myös laajentaa. Rantaravintolan rakennusoikeus tarkistetaan.

Vanhan sahan rannan puistoalue osoitetaan satama-alueeksi. Nykyiselle satama-alueella sijaitsevan jätevesipumppaamolle, joka on tarkoitettu uusiksi, osoitetaan kaavaan alue.

Asemakaavan muutoksen keskeiset vaikutukset

Asemakaavalla säilytetään merkittävää kulttuuriympäristöä ja samalla tarjotaan uudenlaisia mahdollisuuksia keskusta-asumiseen

ja yrittämiseen. Uudisrakentaminen ja suojeltavien rakennusten korttelialueen monipuoliset käyttömahdollisuudet tekevät taloudellisesti mahdolliseksi suojeltujen rakennusten kunnostamisen.

Mikäli entisen kylpylän korttelialue toteutuu kokonaan kaavan mukaisesti asumisen alueena, voi kaavan myötä alueelle sijoittua noin 100 asukasta.

Asemakaavan muutoksen mahdollistaman uudisrakentamisen toteutuminen tiivistää kaupunkiympäristöä ja muuttaa nykyistä avointa rantamaisemaa. Uusi rakennus rajaa satama-aukion selkeämmäksi kaupunkitilaksi ja satama-alueen kompassin siirto ja uusi pysäköintialue selkeyttävät alueen liikennöintiä.

Esityslistan liitteenä on asemakaavaehdotus 694 Akm Kylpylänranta sekä asemakaavan selostus liitteineen.

Tiedoksianto

sähköposti: kaupunginarkkitehti
asemakaava-arkkitehti
kaavoituskoordinaattori
3TS Capital Partners, Pekka Mäki