



Asemakaavan muutos

694/AKM Kylpylänranta

Asemakaavan selostus
11.8.2025 päivättyyn
asemakaavan 2. muutosehdotukseen

Selostuksen päiväyshistoria:

Kaavaluonnos 25.10.2023

Kaavaehdotus 12.2.2024

2. kaavaehdotus 11.8.2025

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

Kaava on tullut voimaan xx.xx.202x.

SISÄLLYS

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

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

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

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

Heinolan kylpylä, Rakennushistoriaselvitys, Selvitystyö Ahola, 2021

Maaherrankatu 1B, Rakennus 1, Kuntotutkimus, WSP 2018

Maaherrankatu 1B, Rakennus 2, Kuntotutkimus, WSP 2018

Maaherrankatu 1B, Rakennus 3, Kuntotutkimus, WSP 2018

Heinolan kylpylänrannan asemakaavan lepakkotarkastukset, Timo Metsänen 2023

Entinen Heinolan Olut- ja virvoitusjuomatehdas
Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll 2024

Heinolan kaupunki, Kylpylänranta, Hulevesiselvitys, Ramboll 2024

Kylpylänrannan asemakaavan muutosalueen rakennettavuusselvitys, Ramboll 2024

Heinolan kylpylän alueen lepakkoselvitys, Enviro 2024

Heinolan kansallisen kaupunkipuiston perusselvitykset, 2006

Heinolan kansallinen kaupunkipuisto, hoito-, ja käyttösuunnitelma, 2007

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

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

MARY Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö, 2006

RKY Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2009

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

694 Akm Kylpylänranta, asemakaavan muutos. Tämä selostus koskee 11.8.2025 päivättyä 2. vaiheen asemakaavaehdotusta.

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

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

Kaavan laatija: Asemakaava-arkkitehti Katri Kuivalainen

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Heinolan keskustassa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa täydennysrakentaminen sekä ratkaista rakennetun kulttuuriympäristön suojelukysymykset. Tarkoituksena on mahdollistaa monipuolisesti erilaisia, alueelle sopivia käyttötarkoituksia ml. asumista entisen kylpylän korttelissa. Uimaranta-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta saunoille ja pienimuotoiselle myymälä- ja ravintolatoiminnalle. Satama-alueella sijaitsevan ravintolan korttelialueen rakennusoikeus on tarkoitus täsmentää ja satama-alueen liikennöintiä selkeyttää. Nykyisellä pysäköintialueella mahdollistetaan pienimuotoinen matkailu-autoille tarkoitettu matkaparkki. Vanhan sahan rannan käyttöä ja asemakaavan määräyksiä tarkastellaan siten, että paikan luonne säilyy, mutta toiminnan kehittäminen ja teknisten järjestelmien, kuten hulevesien käsittelyn vaatimien ratkaisujen rakentaminen kuitenkin mahdollistuu. Yleisillä alueilla mahdollistetaan pienimuotoinen liiketoiminta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaava-alue

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

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

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

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

2.2 Tavoitteet

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

2.3 Tiivistelmä asemakaavaehdotuksesta

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Kaavaprosessin vaiheet

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

Asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 9.12.2022.

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

16.8.2023 elinvoimalautakunta päätti liittää viereisen asemakaavan muutoksen 681/Akm Rantakasin tähän Kylpylänrannan asemakaavan muutokseen. Samalla lopetettiin asemakaavan muutoksen 681 Rantakasino laadinta.

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

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

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

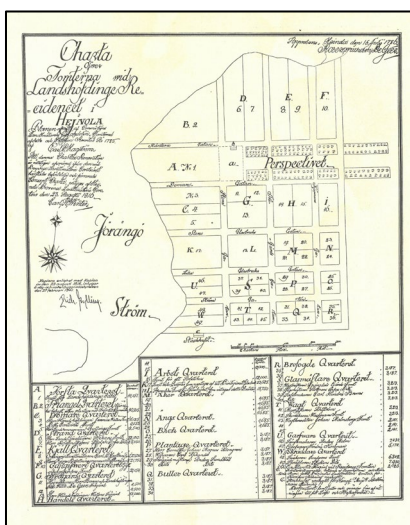
Suunnittelualue sijaitsee Heinolan keskustassa Kymenvirran rannalla.

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

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



3.1.2 Maankäytön vaiheita

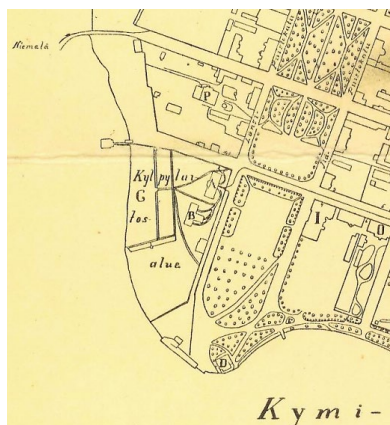


Asemakaavan muutos käsittää ns. Kolmiokorttelin, joka on osoitettu 1785 tonttikarttaan ja kortteli 1 on merkitty myös Heinolan asemakaavaan vuodelta 1843. Kortteli varattiin istutettavaksi puistokortteliksi.

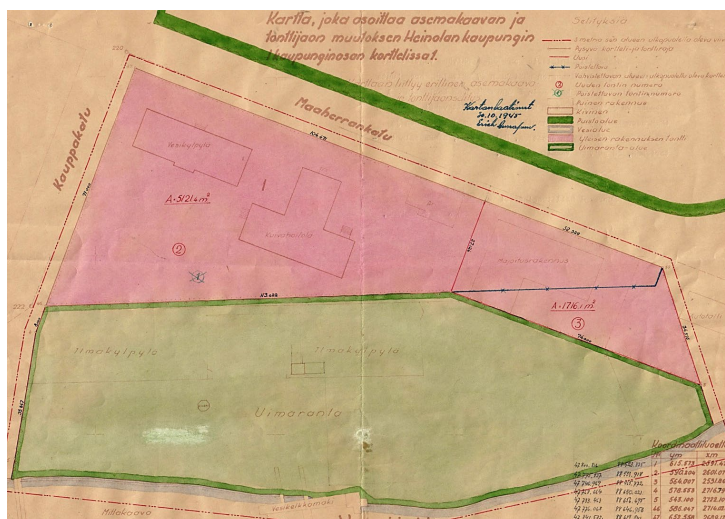
Yleinen maantie kulki Sepänniemen ja Heinolan sataman välillä lauttayhteytenä.

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

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



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



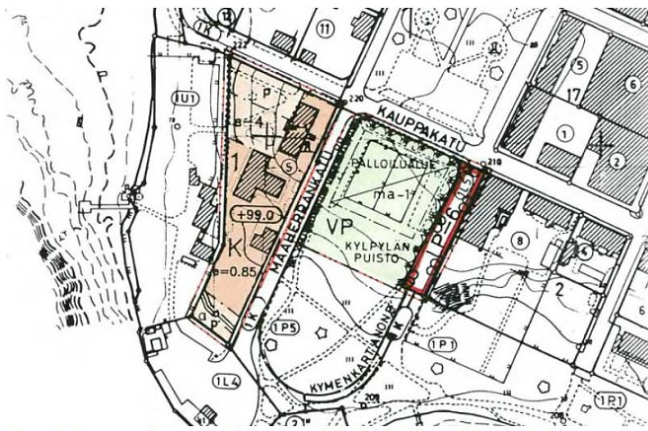
Vuoden 1945 asemakaava- ja tonttijakokartassa on näkyvissä mm. rannassa vieläkin oleva pumppuasema ilmakylpylän kulmalla.



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



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



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

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on rakennettua puistoympäristöä sekä tavanomaista pihaympäristöä sekä vesistöä.

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

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

Maaperä ja maastonmuodot

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

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

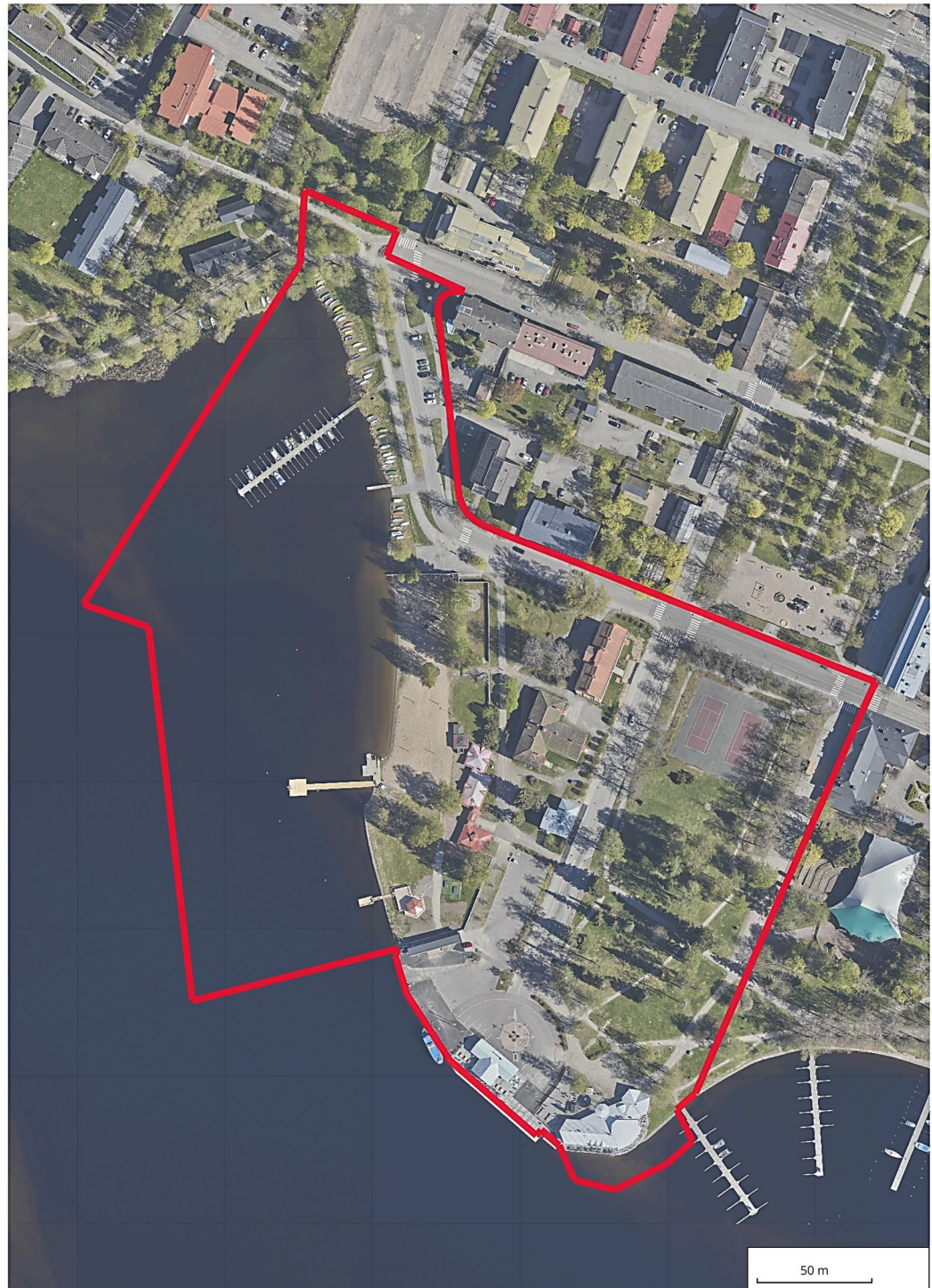
Kylpylärakennusten korttelialueen maanpinta on tasolla noin +79.3...+82.6 (N2000). Kairausten mukaan ylimmäisenä maanpinnan kerroksena on noin 0,3...2 m paksu täyttömaakerros. Tämän alla on hiekkakerros. Noin 6...7 m syvyydellä on havaittavissa ohut, noin 1 m paksu löyhempi maakerros, joka voi olla ohut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

Pohjavesi

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

3.1.4 Rakennettu ympäristö

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



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



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



Sataman laiturirakennelmat ja makasiinirakennus rakennettiin 1906–07. Satamamakasiini muutettiin kahvilaksi vuonna 1984 ja sitä laajennettiin v. 2004. Satama-aukio kunnostettiin vuonna 2004 ja alueella olevassa kompassin muotoisessa kiveyksessä on ollut Heinolan kansallisen kaupunkipuistonimityksen (6.5.2002) merkkinä 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 eikä verkkorakenteita ja kentän pinta on huonokuntoinen.

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

Uimaranta

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





Palvelut

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

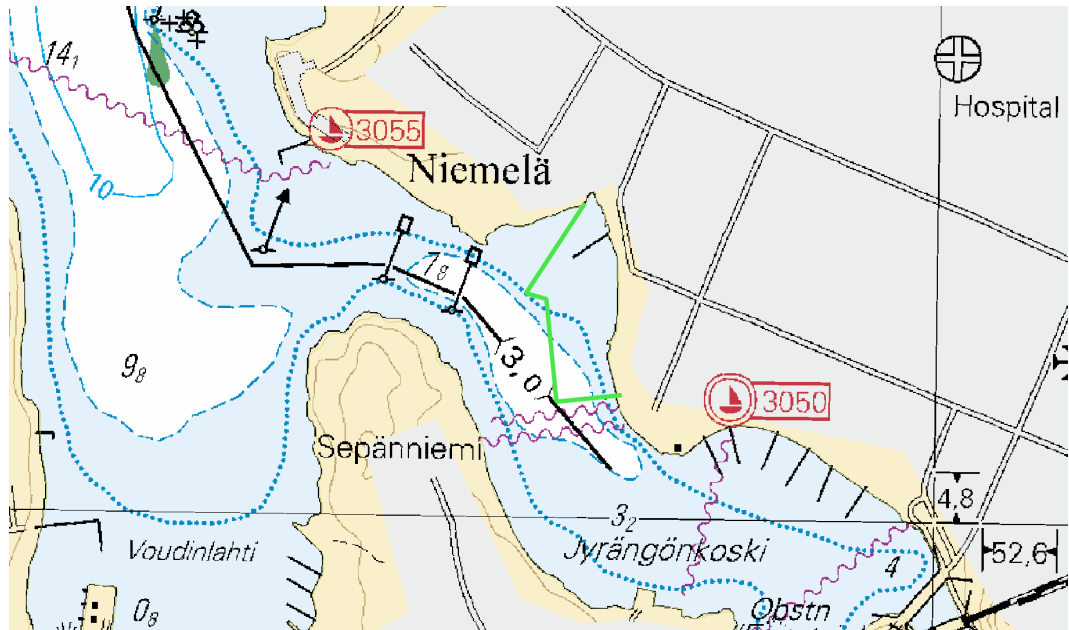
Työpaikat ja elinkeinotoiminta

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

Liikenne

Kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on toimintoja ja palveluita, jotka tuottavat kesäisin jonkin verran liikennettä. Kesäteatteriin saapuvat linja-autot pysäköivät Kymenkartanonkadulla ja Kauppakadun varressa tenniskenttien kohdalla. Linja-autot käyvät usein myös satama-alueella kääntymässä ympäri. Maaherrankatu syöttää liikennettä satamaan ja uimarannan pysäköintialueelle. Uimarannan huolto-liikennöinti tapahtuu kävely- ja pyörätietä pitkin Maaherrankadulta.

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



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

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

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

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

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

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

Kylpyläkortteli sekä satama rakennuksineen on vesistömaiseman merkittävä kiintopiste.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

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



Kansallinen kaupunkipuisto KKP

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



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

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

Maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt MARY

Kaava-alue kuuluu maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin.



Maakunnallisesti arvokas maisema-alue

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

**Muinaismuistot**

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Tekninen huolto ja erityistoiminnot, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella sijaitsee Heinolan kaupungin henkilöliikennesatama ja kaupungin vierasvenelaituri.

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

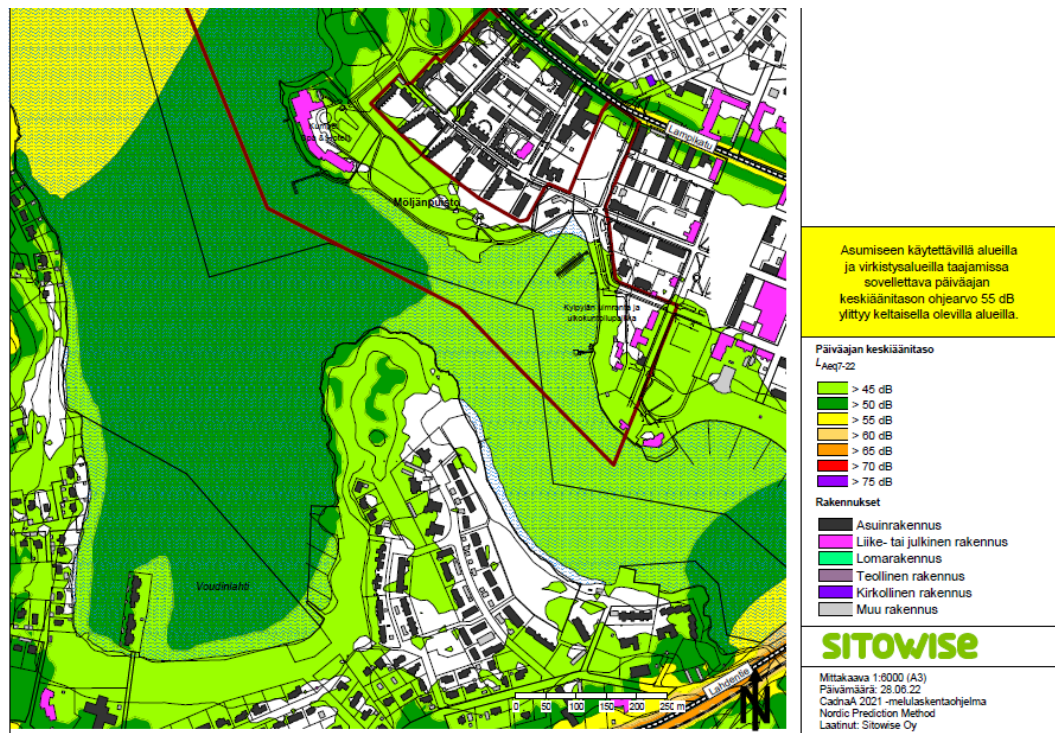
Sataman jakeluaseman polttoaine varastoidaan maanalaisessa säiliössä, ja jakelualueen ja täyttöpaikan pintavedet viemäroidään öljyn- ja bensiininerottimen kautta sadevesiviemäriin. Polttoaineen jakelupisteen hulevedet johdetaan erottimen kautta hulevesiviemäriin ja säiliön alueen hulevedet johdetaan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

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

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

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

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



Alueella ei ole muita ympäristöhäiriöitä.

Sosiaalinen ympäristö

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

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella on kattava yhdyskuntatekninen verkosto.

3.1.5 Maanomistus

Koko suunnittelualue on kaupungin maanomistuksessa.

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

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

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja sopimukset

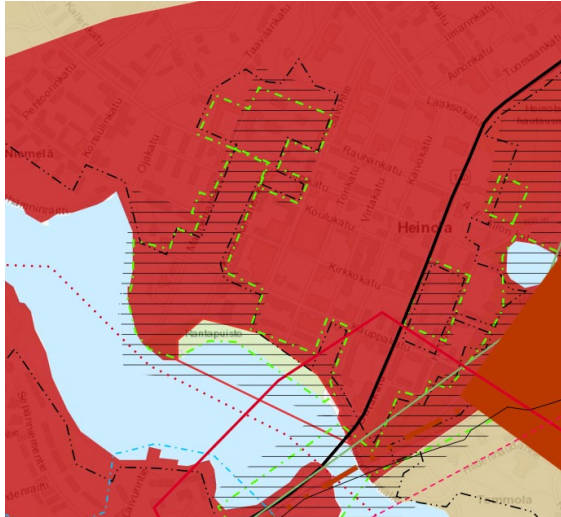
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Päijät-Hämeen maakuntakaava

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



Heinolan strateginen yleiskaava 2035

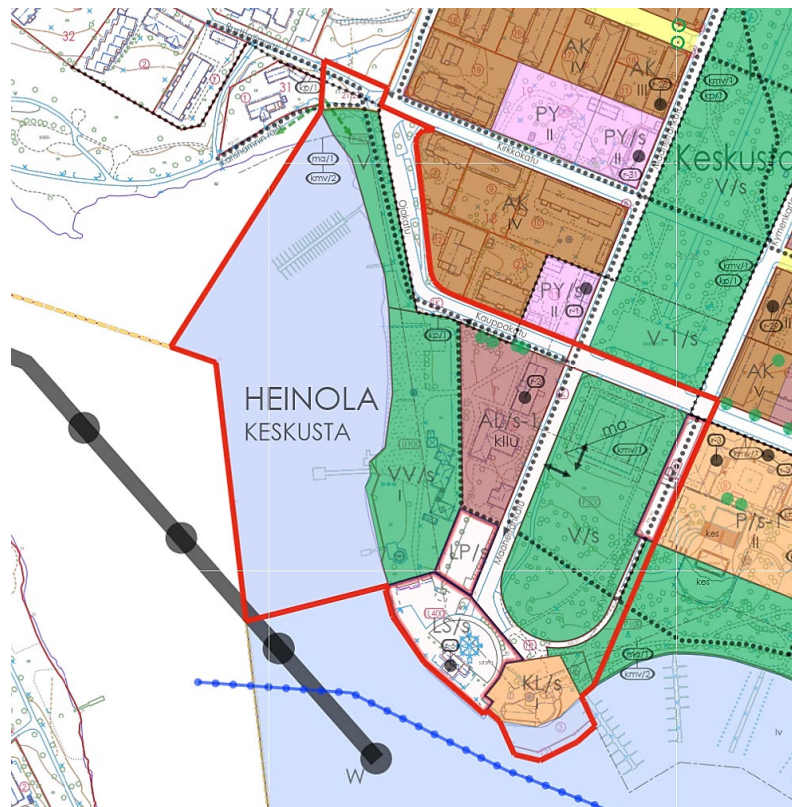
Asemakaavan muutosalue sijoittuu 23.8.2016 lainvoiman saaneen Heinolan strategisen yleiskaavan 2035 keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueelle. Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu ja myymälätiloja.

Heinolan ydinkeskustan osayleiskaava 2020

Osayleiskaavassa määrätyt alueiden käyttötarkoitukset ovat:

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

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



Asemakaava

Entisen kylpylän tontilla voimassa oleva asemakaava Ak 548 on hyväksytty 26.11.1998. Tontin käyttötarkoitus on K-7, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa majoitus-, ravitsemus- ja kuntoutustoimintaan kuuluvia tiloja sekä enintään kaksi asuinhuoneistoa sellaista henkilökuntaa varten, jonka jatkuva paikallaolo on välttämätöntä.

Satama-alueella ja rantakasinon kiinteistöllä sekä osalla Rantapuistoa on voimassa asemakaava Ak533, joka on saanut lain voiman vuonna 2001. Rantakasinon tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja satama satama-alueeksi (LS). Tontilla on rakennusoikeutta tehokkuusluvulla osoitettuna $e=0.20$. Tontin koko on 2700 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.

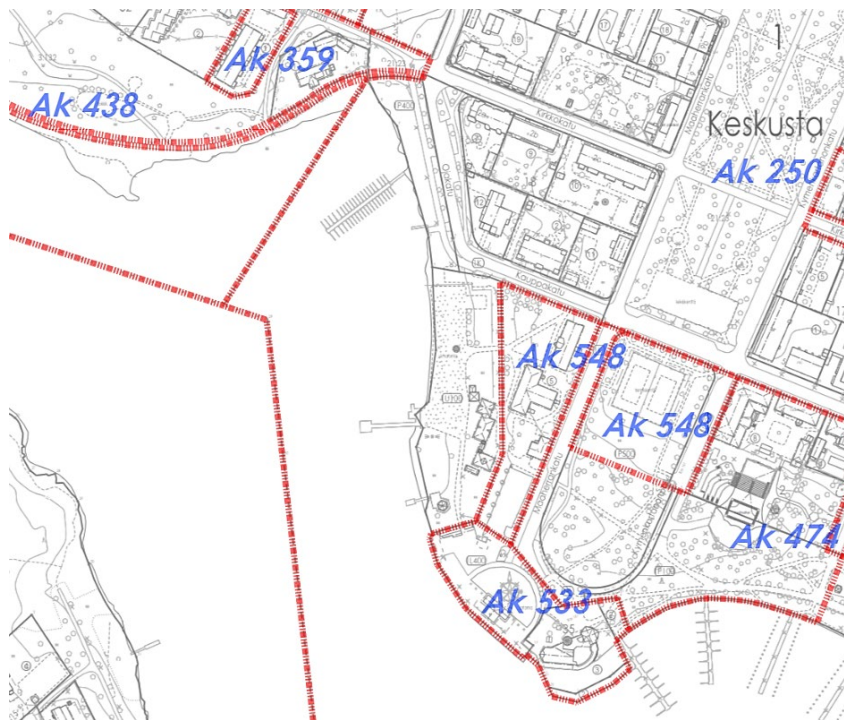
Kylpylänpuiston alueella on voimassa vuonna 1989 hyväksytty asemakaava 474/Ak.

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

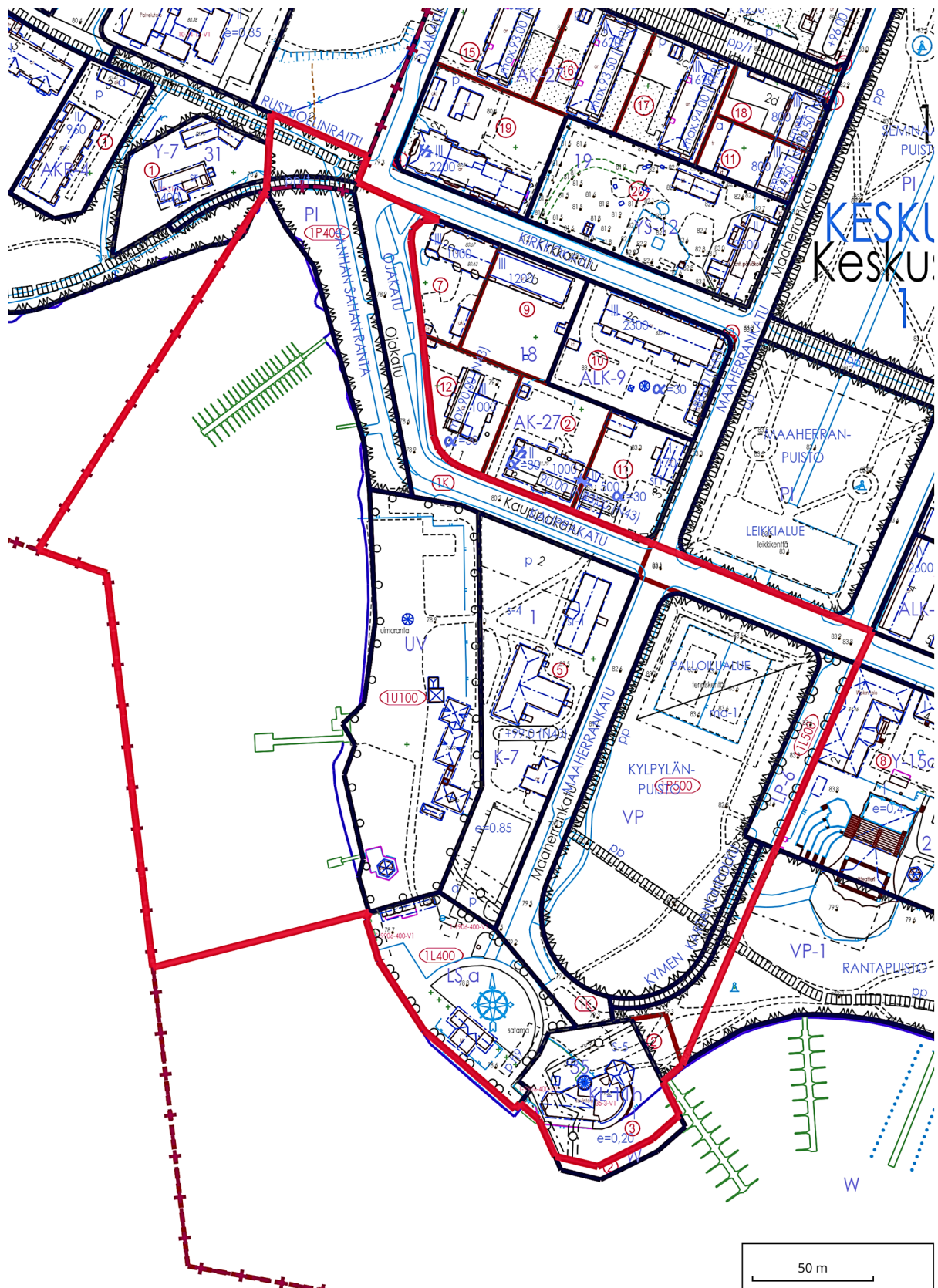
Kylpyläkorttelin, tenniskenttien ja Kymenkartanonkadun alueella on voimassa vuonna 1998 hyväksytty asemakaava 548/Akm. Asemakaavalla on Kymenkartanonkadulle osoitettu 14 autopaikkaa korttelin 1 tontin 5 käyttöön (Kylpyläkortteli) ja mahdollistettu maanalaisen pysäköinnin rakentaminen tenniskenttien alle.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

Uimaranta-alueella ja Vanhan sahan rannassa on voimassa asemakaava Ak 250 vuodelta 1978. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Karttaote alueella nykyisin voimassa olevien asemakaavojen aluerajauksista:



Ote voimassa olevista asemakaavoista:



Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Aluetta ei ole määrätty rakennuskieltoon kaavan laatimisen ajaksi.

Suojelupäätökset

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

Kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätös

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

Maankäyttösopimukset

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

Esisopimus

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

3.2.2 Kaava-alueella 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 massoitteita ja riisuttua klassismia, lisäksi päärakennus toteutettiin kivirakennuksena. Kuivahoitotorakennus on hirsirakenteinen, erikoisuutena pystyhirsirakenne. Ulkoasultaan ja hoitotekniikoiltaan moderni Heinolan kylpylä oli edeltäjiensä tavoin hoitolaitos ilman omia majoitustiloja. Suunnittelijana toimi W.G. Palmqvist.

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

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

Päärakennuksen runkoratkaisuna on tiilimuurirakenteiden ulkoseinien lisäksi teräsbetoninen pilari-palkkirakenne, myös vaakarakenteet olivat betonia. Ratkaisu mahdollisti kevyempien rakenteiden käytön vesihoitolaitoksen tilaohjelman toteuttamisessa ja myöhemmin tilojen muuntamisen uusiin käyttötarkoituksiin, kuten opetustoiminnan 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; pääeli vesihoitolaitoksessa on edustuksellisuutta, kun taas kuivahoitorakennus on ulkoasultaan arkisempi, arkkitehtuuria määrittää käyttötarkoituksivaatimukset.

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

Rakennettavuusselvitys

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

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

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

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

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

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

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

Hulevesiselvitys

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



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

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

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

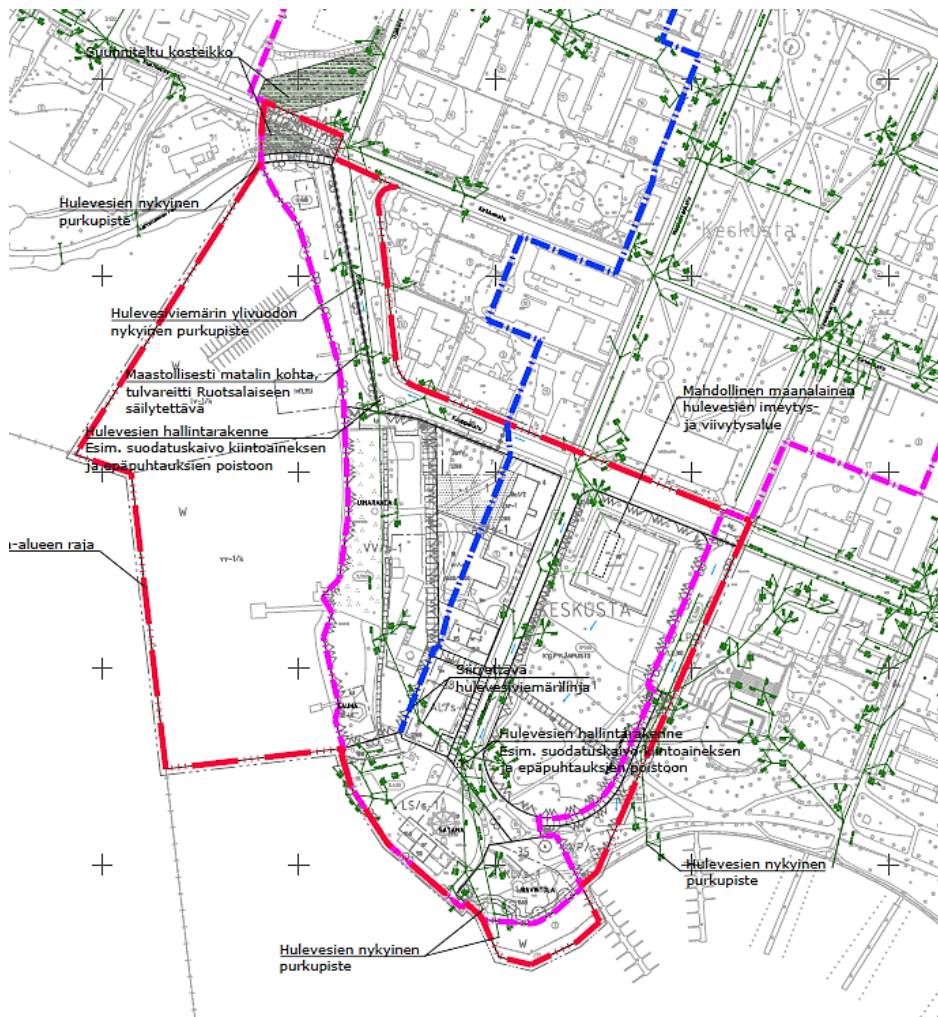
Selvitysalueella voidaan suositella käytettäväksi viivytysrakenteiden mitoitustilavuutta 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä (100 m²) kohti. Viherkattoja käytettäessä viivytystilavuuden on oltava 0,5 m³ /100 m² viherkaton osuudelta. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee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

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

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

Asemakaavan muutoksen myötä nykyiseen hulevesiverkostoon tulee muutostarvetta.

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





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

Maaperän pilaantuneisuustutkimus

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

Lepakkoselvitys

Täydentämään aiempaa lepakkotarkastusta kesällä 2023 tehtiin Kylpylän alueen lepakkoselvitys, joka käsitti koko asemakaavan muutosalueen sekä 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 lepakat eivät käyttäneet rakennusta pii-lopaikkana kesän 2023 aikana.

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

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

Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin on mahdollisuus tutustua Heinolan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

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

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

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

RantaCasinon tontin osalta on sovittu tehtävän korjaus voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuteen. Alueen kaavamuutoksessa vuonna 2001 pienennettiin tonttia. Samalla väheni rakennusoikeus, koska se oli määritelty tehokkuuslukuna suhteessa tontin pinta-alaan. Rakennusoikeuden määrää ei ollut tarkoitus pienentää. Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus $e=0,20$ (540 kerros- m^2). Aiempi kaava isommalla tontilla $e=0,20$ (662 kerros- m^2).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat sopimukset ja suunnitelmat

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

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

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

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Heinolan strateginen yleiskaava 2035 sekä Heinolan ydinkeskustan osayleiskaava 2020.

Suunnittelualue sijoittuu strategisen yleiskaavan keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueelle.

- Kylpyläkortteli on osoitettu yleiskaavassa Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AL/s-1). Suunnittelumääräyksen

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

mukaan suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on kortteliin osoitettu kllu.

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

Kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätöksessä määrätään, että kylpylän korttelia koskeva asemakaava tulee päivittää ja lähtökohtana tulee olla pyrkimys rakennusten säilyttämiseen. Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmasta sekä Puistoselvityksestä nostettuja tavoitteita ja pohdittavia häiriötekijöitä:

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

Kylpylän rakennusten kuntoselvitykset:

- Rakennuksissa on runsaasti kunnostustarpeita, mutta rakennukset on kuitenkin korjattavissa.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

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

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

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten ja lausuntojen muodossa.

4.4.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

4.5 Aloituspaihe

4.5.1 Aloituspaiheen palaute

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

Arkeologinen kulttuuriperintö:

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

Rakennettu kulttuuriympäristön ja maisema:

- Kylpylän päärakennus ja kuivahoitorakennus puistoympäristöineen ovat valtakunnallisesti harvinainen esimerkki aikakautensa kylpyläkulttuurista.

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

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

4.5.2 Viranomaisyhteistyö

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

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

Kylpylänrannan neuvottelussa todettiin, että kaavoituksessa tulee huomioida:

- Kaava-alueella on oleellisinta kulttuuriympäristö
- Liikenteen järjestelyt ratkaistava, myös pysäköinti
- OAS:iin tehtäviä täydennyksiä:
- Kuvaus valtakunnallisista arvoista ja kaupunkipuiston perustamispäätöksen ohjausmerkityksestä.
- Liikenne, kaupunkikuva ja hulevedet
- Muutoksen kaupunkikuvalliset vaikutukset
- Aineistoa, jolla tarkastella eri vaihtoehtojen aiheuttamia vaikutuksia (erityisesti purkamisten vaikutukset)
- Kaavahankkeessa on erityisen ongelmallista, että investoritahon viitesuunnitelmassa on esitetty kylpylän kuivahoitorakennus purettavaksi. On arvioitava vaikutuksia sekä mitä arvojen häviämistä mahdollinen rakennuksen purkamisen aiheuttaisi.
- Keskustan osayleiskaavan ohjaa ympäristön säilyttämiseen.
- Kaupunkikuvallinen vaihtoehtojen tarkastelu on keskeistä.

- Kaavatyössä on alueen arvojen merkittävyyden vuoksi edellytettävä vaihtoehtoisten kaavaluonnosten laatimista ja arviointia.
- Vaihtoehtojen arviointi kaavoitusvaiheessa tuo turvaa myös rakennusten ostajalle (lainsäädännön velvoitteet toteutuvat ja hyväksyttävälle kaavaratkaisulle saadaan perusteet).
- Kulttuurihistoriallisesti merkittävän ympäristön säilyminen luonteeltaan väljänä on lähtökohtaisesti luontevaa.

Rantakasinon viranomaisneuvotteluissa on nostettu esiin seuraavat pääkohdat:

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

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

Asemakaavaratkaisusta on lisäksi keskusteltu useissa epämuodollisemmissa viranomaistapaamisissa.

4.6 Luonnosvaihe

4.6.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

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

Asemakaavan ratkaisua on haettu kaavan luonnosvaiheessa laatimalla useita vaihtoehtoisia maankäyttöratkaisuja etenkin koskien kylpylän tonttia. Luonnosvaiheessa tavoitteena on ollut maanomistajan ja rakentajan toiveiden mukaisesti mahdollistaa kuivahoitorakennuksen tilalle ja tontin tyhjille osille uudisrakentamista. Uudisrakentaminen on ollut kylpylätontin ensimmäisissä viitesuunnitelmavaihtoehtoissa osittain liikerakentamista, mutta ajatukset ovat kehittyneet asuinkorttelikokonaisuuden muodostamisen suuntaan. Tutkituista suunnitteluvaihtoehtoista valittiin tämän tavoitteen mukainen kaavaratkaisu valmisteluvaiheessa nähtäville asetettavaksi.

4.6.2 Vaihtoehtotarkastelu

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

Vaihtoehto 1

Kylpylätontilla suojellaan päärakennus, kuivahoitola ja asuintalo. Tontille mahdollistetaan kahden pienkerrostalon rakentaminen siten, että rakennusten suuntaus ja massoitellu 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 massoitellu sovite-taan tontin muotoihin siten, että alueelle muodostetaan mielenkiintoisia kaupunkiti-loja. Yleinen pysäköinti siirretään satama-alueelle.



Vaihtoehto 3

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



Vaihtoehto 4

Kylpylätontilla suojellaan päärakennus ja asuintalo. Kuivahoitorakennusta ei suojella, mutta kaavamääräyksillä osoitetaan rakennusoikeus ja rakennusala kuivahoitorakennuksen säilyttämistä suosivaksi. Kaavamääräys sallii kuivahoitorakennuksen



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

4.6.3 Luonnosvaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset:

Vaihtoehto 1

- Kylpylän päärakennus ja asuinrakennus kunnostetaan ja alueelle rakentuu vetovoimaisen asuinkortteli. Jos kuivahoitorakennusta ei kunnosteta ja saada käyttöön, on asuinympäristön keskellä autiotalo, jolla on negatiivinen vaikutus elinympäristöön. Jos taas kuivahoitolalle löytyy käyttöä ja se kunnostetaan, on alue jatkossa elävä.
- Kauppakadun varteen sijoittuva asuintalo peittää toisella puolella katua 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 tyhjiillään ja rapistuvat entisestään, koska kaupungilla ei ole rakennuksille käyttöä ja niiden kunnostamiseen ei osoiteta rahaa. Elinympäristön laatu heikkenee.

Vaihtoehto 4

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

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

Vaihtoehto 1

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

Vaihtoehto 2 ja vaihtoehto 4

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

Vaihtoehto 3

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

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

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

Taloudelliset vaikutukset:**Vaihtoehto 1**

- Kaavaratkaisu nojautuu suuresti nykyisten rakennusten käyttöön myös taloudellisesti.

Vaihtoehto 2

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

Vaihtoehto 3

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

Vaihtoehto 4

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

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

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

Vaihtoehto 3

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

Vaihtoehto 4

- Alueen viherrakenne supistuu jonkin verran, mutta sitä voidaan korvata 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.

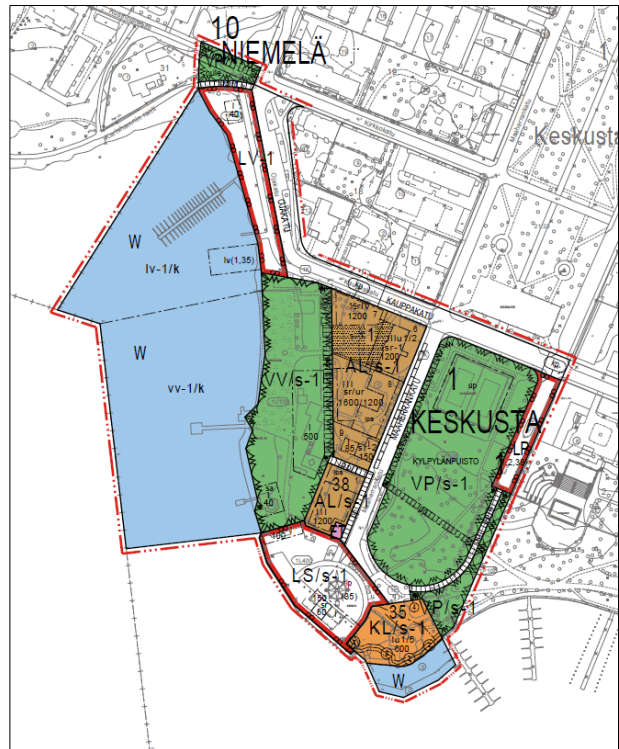
Määräyksen ajatus oli, että sillä pystyttäisiin estämään rakennuksen purkaminen vain siitä syystä, ettei sillä tällä hetkellä ole käyttöä. Määräys mahdollistaa myös, että myöhemmin rakennukselle löytyykin käyttöä.



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

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



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



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

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

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

4.8 Tarkastelu kuivahoitorakennuksen korjattavuudesta ja käyttötarkoituksen muuttamisesta:

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

Kylpylän kuivahoitoyritys 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 kuivahoitoyrityksen sekurungossa 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-osastoinnin 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 kuivahoitoyrityksessä 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
- välipohjarakenteiden kosteusvauriot
- yläpohjan kosteusvauriot sekä puutteellinen lämmöneristys
- perusmuurin puutteellinen kosteuseristys ja salaojitus, maanpinnan korkeus-asema ja kallistusten ongelmat

- lattiarakenteiden bitumieristeet, jotka sisältävä suuria määriä PAH-yhdisteitä

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

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

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

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

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

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

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

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



4.9 Asemakaavaehdotuksen valmistelu

Luonnosvaiheen palaute ja sen huomioiminen

Asemakaavaluonnoksesta saatiin kolme lausuntoa ja 10 kirjallista mielipidettä.

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

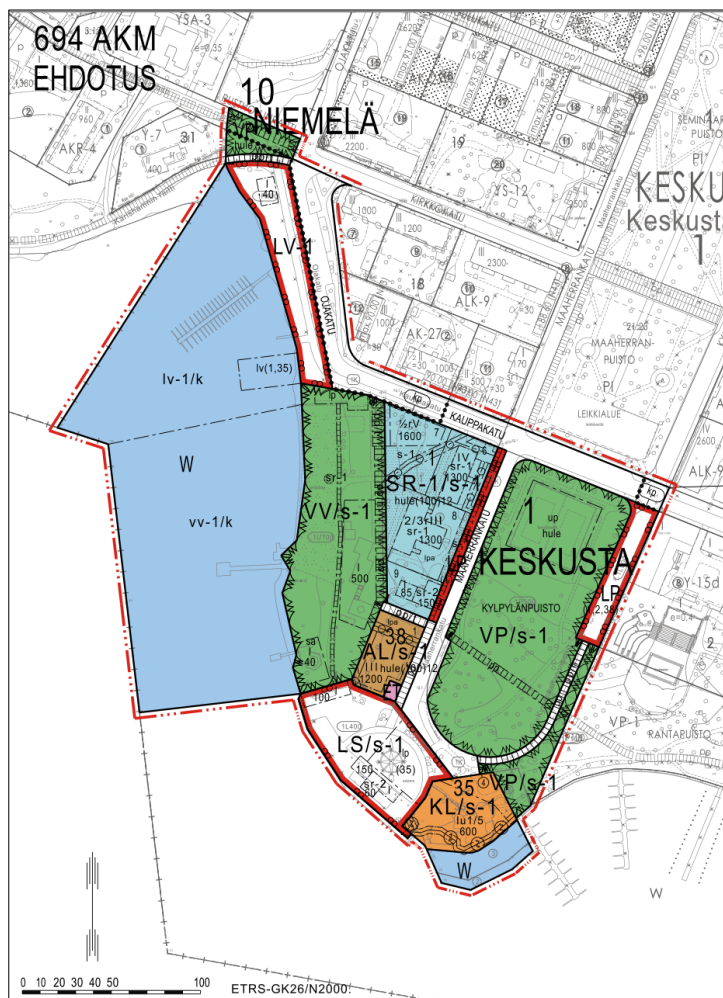
Asianumero 65/10.02.03/2023, 264/10.02.03/2025

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

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

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

Asemakaavaehdotuksessa esitettiin kylpylärakennusten korttelialueelle käyttötarkoituserkintää SR-1.



Kaavaehdotus, joka oli nähtävillä 6.3. – 6.4.2024.

4.10 2. Asemakaavaehdotuksen valmistelu

Ehdotusvaiheen palaute ja sen huomioiminen

Asemakaavaehdotuksesta saatiin 4 lausuntoa ja 10 muistutusta.

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

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

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

Palautteen perusteella ja suunnittelun tarkentuessa on kaavaehdotusta joiltakin osin muutettu:

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

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

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

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

Kaavasta poistetaan varaus korttelialueen käyttöön tarkoitetun venelaiturin rakentamiseen.

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

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

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

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

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

Satama-alueelle osoitetaan pysäköintialue.

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



PIENI KAUPUNKI, ISO ELÄMÄ

5.2 Pysäköinti

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



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

5.2.1 Mitoitus

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

ALY-2/s1 -korttelialue:

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

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

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

Uusi rakennus **550 kerros-m²**+liitososa vanhaan päärakennukseen **120 kerros-m²**, kerrosluku 1/2rIII, eli rinteeseen sijoittuva ensimmäinen kerros ja kaksi varsinaista kerrosta.

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

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

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

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

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

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

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

LS-alue:

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

KL-25-korttelialueet:

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

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

VV/s-1 -alue:

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

LV-alue:

Uusi rakennusoikeus **40** kerros-m².

5.2.2 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

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

Osa rakennuksista ja ympäristöä suojellaan kohdemerkinnöillä.

Liikerakennusten korttelialueet KL-25/s1

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

5.3.2 Yleiset alueet

Satama-alue LS-1

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

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

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

Puisto VP/s1

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

Venesatama/venevalkama-alue LV-1

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

Puisto VP

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

Katualueet

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

WW-alueet:

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

5.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto

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

5.3.4 Tonttijako

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

5.4 Kaavaratkaisun perustelut

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

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

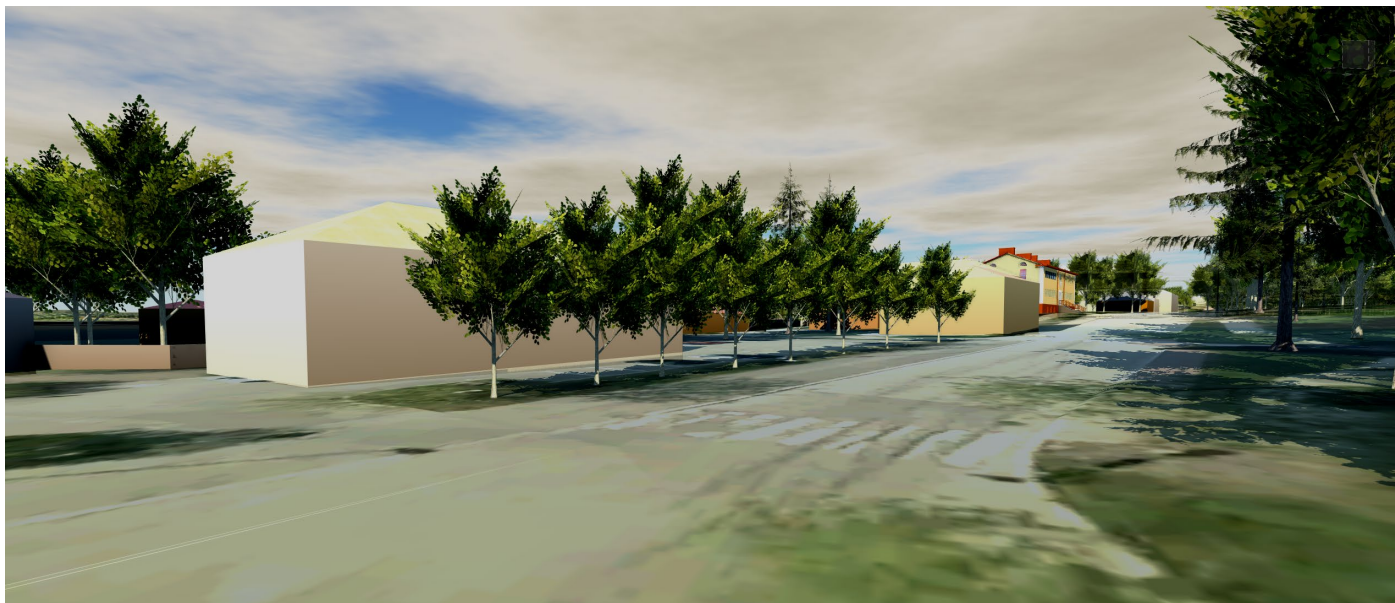
Kaavaratkaisu on Heinolan kaupungin strategian sekä Lahden seudun MAL-sopimuksen mukainen lisäten mahdollista asumistakin kaupungin keskustaan. Kaavaratkaisu on yleisen pysäköinnin sijoittumista ja vähäistä kerrosluvun korkeuden muutosta (ullakkokerros normaaliksi kerrokseksi) lukuun ottamatta voimassa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

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

Kansallisen kaupunkipuiston näkökulmasta kaavaratkaisun perustelut liittyvät autioituneen alueen hyödyntämiseen nostoon. Heinolan kansallisen kaupunkipuiston roolia Suomen kaupunkipuistoverkostossa on kuvailtu siten, että Heinolan puiston on edustava näyte veden äärelle, hyvien kulkuyhteyksien äärelle syntyneestä sisämaan hallinto-, koulu- ja kylpyläkaupungista. Kaupunkipuiston perustamispäätöksen mukainen tavoite kaikkien rakennusten säilyttämisestä on osittain huomioitu. Korttelissa mahdollistetaan pienet laajennukset sekä kuivahoitorakennuksen korottaminen tai korvaaminen samanmuotoisella uudisrakennuksella. Alue mahdollisesti toteutuu matkailua palvelevana majoituskompleksina, mikä on sekä kylpylätoiminnan jatku-mona luontevaa, että sopivaa kansallisen kaupunkipuiston periaatteisiin. Nykyisen parkkipaikan kohdalle sekä uimarannan nykyiseen rakennukseen sitä laajentaen voi toteuttaa liikerakentamista esim. ravintola- ja myymälätiloja.

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

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



Pysäköintialueelle sijoittuva uudisrakennus olisi enintään kaksikerroksinen.

5.5 Vaikutusten arviointi

5.5.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Alueella säilyvät hienot rantojen ja puistoalueiden virkistyskäyttömahdollisuudet.

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

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

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



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

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

Vaikka kaava-alue sijoittuu aivan vesistön rantaan ja on osittain hyvinkin tasaista ja alavaa, ei alueella ole merkittävää tulvariskiä. Kymijoen vesistöön kuuluvan Ruotsalaisen maksimivedenkorkeus on keskimäärin 77.63 m. Maksimivedenkorkeus on 90 % todennäköisyydellä välillä 77.62 - 77.64 m. Kuivahoitorakennuksen kellarin lattian

korko on +79.80. Kevyen liikenteen reitti tällä kohdin on korossa +79.76. Uimarannan rakennuksen lattiakorko on + 79.99. Nykyinen pysäköintialue on keskimäärin korkotasolla +79, kuten myös uimarantaa rajaava aita. Satamalaiturin korko on +78.7.

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

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmanlaatuun.

Asemakaavan muutos tukee Heinolan kaupungin ilmastotyön tavoitteita siitä näkökulmasta, että yhdyskuntarakenteen täydennysrakentaminen mahdollistaa kaupunki-infran ja palveluverkon hyödyntämisen. Sijaintinsa puolesta kortteliin mahdollisesti sijoittuva asuminen mahdollistaa myös autoriippumattomuuden. Kaavalla mahdollistetaan rakennuskannan säilyminen ja käyttö, mikä on ilmaston kannalta parempi vaihtoehto kuin purkava uudisrakentaminen.

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

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

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

5.5.3 Taloudelliset vaikutukset

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

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

5.5.4 Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset

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. Kaavaan osoitetaan määräys: ”Rakennuksessa olevaa lepakoiden mahdollista lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei saa hävittää. Korjaustoimenpiteillä ei saa heikentää lepakoiden elinoloja. Mikäli rakennus on tarpeen purkaa tai rakennuksessa on tarpeen tehdä merkittäviä muutostöitä, on luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan tarve selvitettävä.” Vaikka rakennuksen säilytettäisiinkin, rakennusten kattorakenteet on pystyttävä kunnostamaan. Ennen toimenpiteitä on tarvittaessa tehtävä rakennuksissa lepakkotarkastus.

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

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

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

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

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

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

Vanhan sahan rannan veneilypalveluiden säilyminen ja kehittäminen mahdollistetaan kaavalla.

Monipuoliset vapaa-ajan alueet ja virkistysreitit ovat hyvin saavutettavissa.

5.5.6 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

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

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

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

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

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

Kylpylän kuivahoitola on sekä ulkoasultaan että sisätiloiltaan kokenut enemmän muutoksia kuin kylpylän päärakennus. Kylpylaitosrakennusten ulkoasusta voi päätellä niiden keskinäisen hierarkian; pää- eli vesihoitolaitoksessa on edustuksellisuutta, kun taas kuivahoitolarakennus on ulkoasultaan arkisempi, rakennuksessa arkkitehtuuria määrittää käyttötarkoituksella vaatimukset. Asemaltaan kuivahoitolarakennus on kylpylän lisä-/ sivurakennus. Kaava mahdollistaa myös kuivahoitolarakennuksen ullakotiloihin sijoittuvat toiminnot siten, että rakennusta voi vähäisesti korottaa. Mikäli ullakko otetaan käyttöön, kattomaisema muuttuu. Hyvin suunnitellut kattolyhdyt soveltuvat kuitenkin alueen kattomaisemaan hyvin. Kaava mahdollistaa kuivahoitolarakennuksen korvaamisen vastaavalla uudisrakennuksella. Kuitenkin, mikäli rakennus puretaan, menetetään osa kulttuuriympäristön arvoista.

Viherrakenteen säilyminen on huomioitu kaavalla osoittamalla kaava-alueen tonseille 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.

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

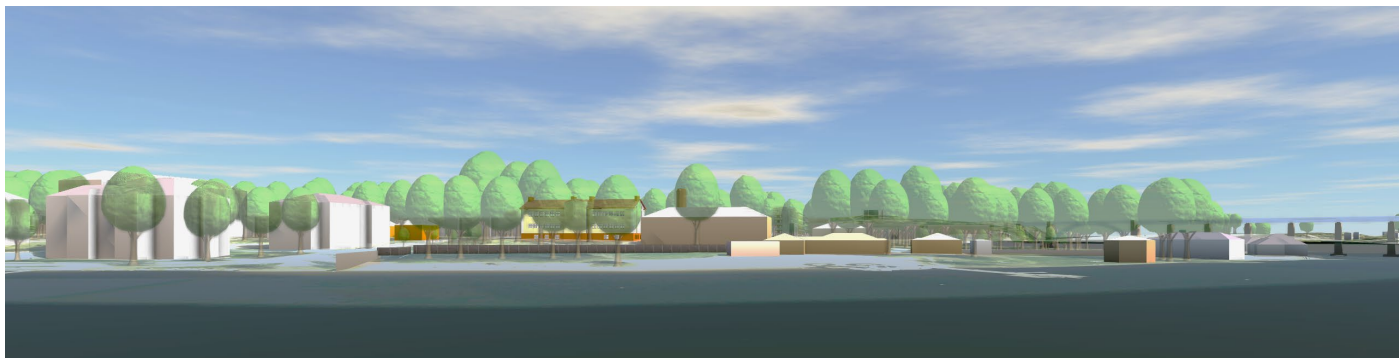
Kaavalla on pyritty turvaamaan kaupunkipuiston arvojen säilymistä. Lisärakentaminen kylpyläkorttelissa on sovitettu kansallisen kaupunkipuiston arvoihin ja mahdollistaa päärakennuksen kunnostamisen.



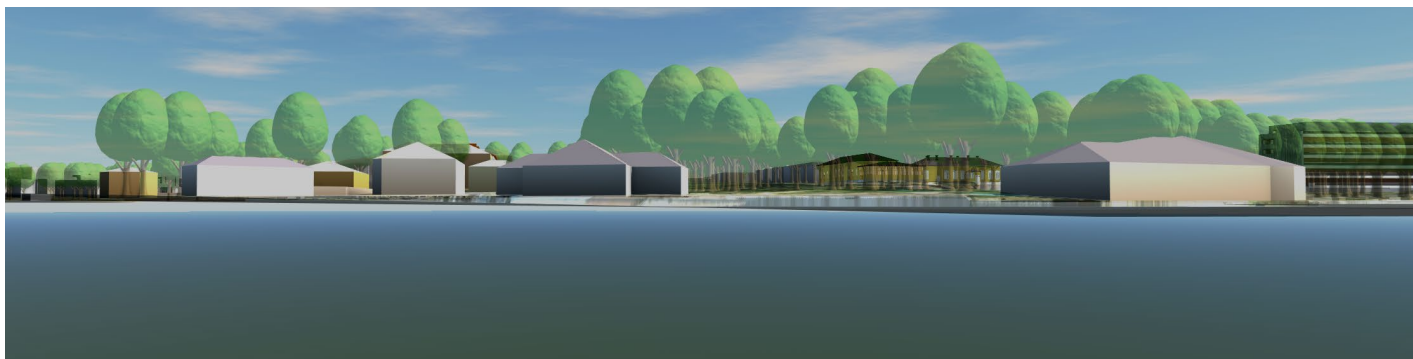
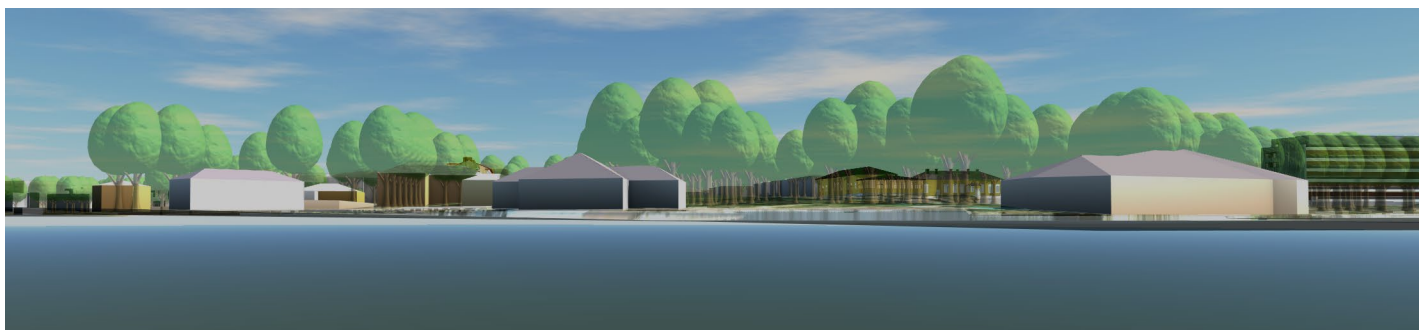
Maaherranpuistosta katsottuna kylpylän päärakennuksen asema kaupunkikuvassa säilyy.



Merkittävin muutos kaupunkikuvaan muodostuu todennäköisesti saavuttaessa Kauppakadulle lännen suunnasta.



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



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

5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset LIITE 6

5.7 Nimistö

Kaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaa kaavaehdotusta havainnollistava aineisto.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

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

Heinolassa 11.8.2025

Katri Kuivalainen

Asemakaava-arkkitehti

044 769 4370

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki

Kaupunkiympäristö / Kaupunkisuunnittelu

PL 1001, 18101 Heinola

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

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi