

ASEMAKAAVAN MUUTOS 694 KYLPYLÄNRANTA, KAAVAEHDOTUS, SELOSTUKSEN LIITE 4

LUONNOSVAIHEEN LAUSUNNOT JA MIELIPITEET, SEKÄ NIIDEN VASTINEET 12.2.2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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