

Asemakaava ja
asemakaavan muutos

694 AKM

Kylpylänranta

VASTINEET
KAAVAEHDOTUKSESTA
SAATUUN PALAUTTEeseen

Ehdotus nähtävillä 6.3. –6.4.2024

pvm. 11.8.2025

Sisällysluettelo

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

1 Lausunnot

1.1 Ympäristöministeriö 26.3.2024

1.1.1 Lausunnon pääkohdat

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

1.2 Väylävirasto 25.3.2024

1.2.1 Lausunnon pääkohdat

Kaava-alueen vesialueen vv-1/k lounaisreunalla kulkee Väyläviraston ylläpitämä Kalkkisten kanava – Heinolan väylä (VL3 hyötyliikenteen matalaväylä), joka on merkitty kelluvin merkein. Kaavamerkinnän mukaan vesialueen vv-1/k osalle saa sijoittaa kelluvia tai kiinteitä laisurita tai muita käyttötarkoitusta palvelevia laitteita tai rakennelmia. Mikäli alueelle tulee rakennettavaksi uusia isompien veneiden venelaitureita ja alueella tehdään vesi- ja maanrakennustöitä, tulee olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon sen selvittämiseksi, onko alueella tehtävä arkeologinen vedenalaisinventointi. Vesilain mukaisen luvan tarve tulee varmistaa. Alue on varattu kunnan tarpeisiin. Mikäli vv-1/k alueelle suunnitellaan vesirakentamista vesiväylän läheisyyteen, tulee Väylävirastolta varmistaa, etteivät suunnitellut työt ulotu väylän alueelle saakka. Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotukseen.

1.2.2 Vastine

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

1.3 Hämeen ELY-keskuksen ympäristöyksikkö, 15.4.2024

1.3.1 Lausunnon pääkohdat

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

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

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

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

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

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

1.3.2 Vastine

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

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

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

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

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

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

Osoitetaan alimmaksi rakentamiskorkeudeksi + 78,85 (N2000).

1.4 Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, 5.4.2024

1.4.1 Lausunnon pääkohdat

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

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

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

1.4.2 Vastine

Määräys s-1 kirjataan museon esittämällä tavalla.

Vaatus pihasuunnitelman esittämisestä on ollut kirjattuna kaavan yleisiin määräyksiin.

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

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

2 Muistutukset

2.1 Muistutus 1, Tmi sauna 1.0 /Rantakylpylä, 6.3.2024

2.1.1 Muistutuksen pääkohdat

Kylpylänrannan kaavaluonnos 494 ei ota huomioon yrityksiä.

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

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

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

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

2.1.2 Vastine

Liukumäen rakentaminen ei ole asemakaavalla päätettävissä.

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

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

Lisätään kaavaan määräyksiä rakennusten julkisivuista ja vesikatosta.

2.2 Muistutus 2, yksityishenkilö, 18.3.2024

2.2.1 Muistutuksen pääkohdat

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

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

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

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

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

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

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

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

Alueen päärakennus soveltuisi kaupungintaloksi.

2.2.2 Vastine

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

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

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

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

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

2.3 Muistutus 3, Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry, 4.4.2024

2.3.1 Muistutuksen pääkohdat

Asemakaavan pohjakartta ei ole riittävän tarkka.

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Vastine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lisätään vesistönäkymiä kaavaselostukseen.

2.4 Muistutus 4, Helmi ja Hugo Oy, 5.4.2024

2.4.1 Muistutuksen pääkohdat

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

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

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

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

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

2.4.2 Vastine

Lisätään kaavaselostukseen täsmällinen selvitys autopaikkojen määrästä ja sijoittumisesta.

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

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

Mahdollistetaan entisen tenniskentän alueelle tilapäisen pysäköinnin sijoittaminen.

2.5 Muistutus 5, Asunto Oy Heinolan Kylpylänkartano, 5.4.2024

2.5.1 Muistutuksen pääkohdat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.2 Vastine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Asemakaavan muutos ei aiheuta asunto-osakeyhtiölle rajoituksia.

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

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

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

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

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

2.6 Muistutus 6, yksityishenkilö, 6.4.2024

2.6.1 Muistutuksen pääkohdat

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

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

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

Esisopimuksen tavoitteita tulisi kirjata kaavaselostukseen.

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

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

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

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

2.6.2 Vastine

Tarkistettuun kaavaehdotukseen lisätään kaupunkipuiston perustamispäätöksen kirjaus kaavaselostukseen.

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

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

Merkitään kävelytie katualueeksi ja poistetaan uimarannan aita koskevasta määräyksestä loppuosa.

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

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

2.7 Muistutus 7, yksityishenkilö, 8.4.2024

2.7.1 Muistutuksen pääkohdat

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

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

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

2.7.2 Vastine

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

Yleisiä parkkipaikkoja on jo lisätty merkittävästi satama-alueelle.

2.8 Muistutus 8, Pro Heinola ry, 8.4.2024

2.8.1 Muistutuksen pääkohdat

Asemakaavaselostuksen seurantalomakkeesta puuttuu suojeltavien rakennusten kerrosalat.

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

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

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

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

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

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

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

Alueelle on laadittava selkeä kustannus-hyötyanalyysi.

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

Viittaamme myös 29.11.2023 kaavaluonnoksesta antamaamme mielipiteeseen.

2.8.2 Vastine

Lisätään asemakaavan seurantalomakkeeseen puuttuneet suojeltujen rakennusten kerrosalat.

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

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

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

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

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

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

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

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

Lisätään määräys elementtisaumoista.

WPK:n tontti ei ole asemakaavan muutosalueella.

Kaavamuutoksen osalta ei ole tarpeen tehdä kustannus-hyötyanalyysejä.

Kaavamuutos tekeminen kaupungin omana työnä on nähty tarkoituksenmukaisena.

2.9 Muistutus 9, yksityishenkilö, 8.4.2024

2.9.1 Muistutuksen pääkohdat

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

2.9.2 Vastine

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

2.10 Muistutus 10, Heinolan Talviuimarit ry, 15.4.2024

2.10.1 Muistutuksen pääkohdat

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

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

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

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

2.10.2 Vastine

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

pysäköintipaikkaa, jos yksi paikoista osoitetaan ja mitoitetaan liikuntaesteisille.

Heinolassa 11.08.2025

Katri Kuivalainen
Asemakaava-arkkitehti

etunimi.sukunimi@heinola.fi

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