

**Valtuustoaloitteen, Heinolan kaupungin rooli Seminaarin vanhojen rakennusten pelastamisessa, käsittely**  
kaympltk 04.12.2025  
802/00.01.03.01/2025

Päätös

Esittelijä kaupunkiympäristöjohtaja Houhala, Keijo

Päätösehdotus Kaupunkiympäristölautakunta päättää

1. merkitä tiedoksi ja todeta riittäväksi kaupunkisuunnittelutulosyksikön selvitykset valtuustoaloitteeseen "Heinolan kaupungin on otettava aktiivisempi rooli Seminaarin vanhojen rakennusten pelastamisessa" ja

2. antaa selvityksen kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle vastauksena Tuomo Vesikon, Parempi Heinola, valtuustoaloitteeseen 19.5.2025.

Toimivalta Halintosääntö 23.3 §

Valmistelija kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen, p. 044 797 6907 ja kaupunkiympäristöjohtaja Keijo Houhala, p. 050 091 8597, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu Heinolan kaupungille on jätetty valtuustoaloite, jossa esitetään, että kaupunki ottaisi aktiivisemmän roolin Seminaarin alueen rakennusten kunnostamisessa ja käytön edistämisessä yhteistyössä BOA Group Oy:n ja muiden toimijoiden kanssa. Aloitteessa viitataan muun muassa Kajaanin seminaarialueen esimerkkiin, jossa rakennuksia on otettu uuteen käyttöön kulttuurin ja taiteen tarpeisiin.

**Omistuspohja ja vastuut**

Heinolan Seminaarin alueen rakennukset ovat alun perin olleet valtion (Senaatin) omistuksessa. Valtio on kuitenkin jo useita vuosia sitten luopunut omistuksestaan ja myynyt koko kiinteistön (111-2-5-10, tontti) rakennuksineen yksityisille toimijoille. Kiinteistön nykyisenä omistajana on v. 2022 alkaen ollut yritys Kiinteistö Oy Heinolan Seminaari. Koko kiinteistö ja rakennukset ovat siis yksityisen omistajan hallinnassa ja vastuulla, eikä kaupungilla ole omistukseen perustuvaa määräysvaltaa niiden käyttöön, kunnossapitoon tai korjaamiseen.

Omistajien vastuulla on huolehtia rakennusten kunnosta, turvallisuudesta ja käytöstä. Kaupunki on kuitenkin jo edistänyt kaavoituksen, neuvotteluiden ja yhteistyön kautta alueen kehittämistä ja rakennusten säilymistä kulttuurihistoriallisesti arvokkaina kohteina.

## **Kaupungin tähänastiset toimet**

Heinolan kaupunki on osaltaan pyrkinyt aktiivisesti vaikuttamaan siihen, että Seminaarin alueen rakennukset säilyisivät ja saisivat uusia käyttötarkoituksia.

Kaupunki on:

- Valmistellut asemakaavan muutosta aktiivisessa yhteistyössä kiinteistönomistajan sekä arvokohteeseen liittyvien viranomaisten kanssa. On luonnosteltu kaavoituksellisia ratkaisuja, joilla mahdollistetaan alueen uudelleen kehittäminen ja monipuolinen käyttö.
- Käynyt jo useita vuosia neuvotteluja omistajien, viranomaisten ja muiden tahojen kanssa rakennusten käytön edistämisestä ja uudistamisesta. Alueen kehittämisen ideoinniksi on pidetty mm. avoin yleisötilaisuus.
- Tunnistanut kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmat kohteet ja pyrkinyt varmistamaan niiden suojelun osana kaavallista suunnittelua.
- Tukenut kaavasuunnittelun neuvotteluissa alueen uudistumista myös valmistautuen siihen, että voidaanko mahdollisesti tarpeettomat tai teknisesti heikkokuntoiset rakennukset hallitusti purkaa ja alueelle luoda uutta, ympäristöönsä sopivaa rakentamista. Valtion v. 2019 tekemä kattava rakennussuojelupäätös Seminaarin rakennuksille muodostaa kuitenkin edelleen merkittävää tarvetta ratkaisuneuvotteluille yhdessä omistajan ja viranomaisten kanssa.

Näin kaupunki on pyrkinyt löytämään tasapainon rakennusperinnön suojelun ja alueen elinvoimaisen kehittämisen välillä.

## **Kaupungin rooli ja tulevat mahdollisuudet**

Heinolan kaupungilla on vahva tahto tukea Seminaarin alueen kehittymistä kulttuurihistoriallisesti arvokkaana ja elinvoimaisena osana kaupunkia. Kaupunki pitää tärkeänä, että ainakin alueen arvokkaimmat rakennukset säilyvät ja saavat uusia, kestävän käytön mukaisia toimintoja.

Koska rakennukset ovat yksityisomistuksessa, kaupungin vaikutusmahdollisuudet perustuvat ennen kaikkea kaavoitukseen, neuvotteluihin ja yhteistyöhön. Kaupunki voi osaltaan edelleen:

- Tarjota asiantuntemusta ja tukea mahdollisille kehittäjille.
- Huolehtia, että asemakaavalliset edellytykset alueen uudistamiselle ovat kunnossa.
- Kannustaa yksityisiä toimijoita ja yhteisöjä hyödyntämään rakennuksia esimerkiksi kulttuuri-, koulutus-, yhteisö- tai yritystoimintaan. Sekä mahdollistaa uudisrakentamista esim. asumiseen ja palveluasumiseen.
- Edistää hankkeita, jotka yhdistävät rakennusperinnön säilyttämisen, elinkeinotoiminnan ja yhteisöllisyyden.

## **Kaupungin linjaus**

Heinolan kaupunki katsoo, että Seminaarin alueen rakennusten tulevaisuus ratkaistaan ennen kaikkea yhteistyössä yksityisten omistajien ja mahdollisten kehittäjien kanssa. Kaupunki pitää

tärkeänä, että alueen arvo säilyy, mutta samalla se kehittyy toiminnallisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Kaupunki ei voi eikä sen tulekaan ottaa yksityisten rakennusten kunnossapitovastuuta, mutta se voi ja aikoo jatkossakin toimia aktiivisesti sen puolesta, että alue:

- saa uusia käyttötarkoituksia,
- säilyttää kulttuurihistoriallisen arvonsa,
- ja toimii esimerkkinä onnistuneesta vanhojen rakennusten uudistamisesta nykyaikaiseen käyttöön.

### **Yhteenveto**

Heinolan Seminaarin alue on osa kaupungin identiteettiä ja kulttuurihistoriaa. Kaupunki käyttää kaavoituksellista itsemääräämisoikeuttaan ja kehittämisrooliaan vastuullisesti siten, että alueen tulevaisuus rakentuu yhteistyön, kestävyiden ja kulttuuriarvojen pohjalle.

Kaupunki jatkaa keskusteluja omistajien, viranomaisten ja mahdollisten yhteistyökumppaneiden kanssa, jotta Seminaarin alue säilyy Heinolan arvolle sopivana kulttuurihistoriallisena kokonaisuutena ja elinvoimaisena osana kaupungin tulevaisuutta.

Jatkokäsittely

kaupunginhallitus, valtuusto