

Asemakaavan muutos 694 Kylpylänranta

kaympltk 04.12.2025

264/10.02.03/2025

Päätös

Esittelijä kaupunkiympäristöjohtaja Houhala, Keijo

Päätösehdotus Kaupunkiympäristölautakunta päättää

1. antaa liitteenä olevat vastineet 2. kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä

2. ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen 694 Kylpylänranta.

Toimivalta Heinolan kaupungin hallintosääntö 5 luku 23.3 §

Valmistelija asemakaava-arkkitehti Katri Kuivalainen, p.044 769 4370
etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu Kylpylänrannan asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää nykyinen, vuonna 1998 laadittu kylpyläkorttelia (kortteli 1) ja Kylpylänpuiston tenniskenttäaluetta koskeva asemakaava. Kaavamuutos koskee myös Kylpylän uimarantaa, Vanhan sahanrannan puistoaluetta, satama-aluetta, Kylpylänpuistoa sekä näitä ympäröiviä katualueita ja vesialuetta. Nykyinen asemakaava oli laadittu uuden kylpylärakennuksen sijoittamiseksi kortteliin 1 ja se on tavoitteiltaan vanhentunut. Nyt tehtävän kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen nykyisten rakennusten joustava käyttö sekä vähäinen lisärakentaminen alueelle.

Kylpylänrannan asemakaavan muutos on laitettu vireille elinvoimalautakunnan päätöksellä 21.6.2022. Elinvoimalautakunta päätti 16.8.2023 liittää Rantakasinon asemakaavahankkeen osaksi Kylpylänrannan asemakaavamuutosta.

Asemakaavan valmisteluvaiheen kaavaluonnos oli nähtävillä 4.11.-5.12.2023. Kaavaehdotus oli nähtävillä 6.3.-6.4.2024 ja 2. kaavaehdotus oli nähtävillä 13.9.-14.10.2025.

2. kaavaehdotuksesta saatiin 5 lausuntoa ja 6 muistutusta. Lausunnon antoivat Ympäristöministeriö, Väylävirasto, Hämeen ELY-keskus ja Lahden museot/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo sekä Päijät-Hämeen Ympäristöterveys. Lausunnot ja muistutukset on referoitu ja niihin on annettu vastineet (kaavaselostuksen liiteaineisto).

Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaehdotukseen on tehty seuraavat tarkennukset:

ALY-25/s1 aluumerkintää on täsmennetty. Tarkennettu määräys on muotoiltu seuraavasti:

ALY-2/s1, Asuin-, liike-, toimisto ja yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueelle voi rakentaa myös majoitustiloja. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinola Perspektiivi). Alueella olevia, säilytettäviä rakennuksia ei saa muuttaa niin, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo heikkenee. Korjaustöiden sekä käyttötarkoitus- ja muiden muutosten suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista. Uudisrakennukset, laajennukset tai rakennusten muutostyöt tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan, väreiltään ja ulkoasultaan sovittaa olemassa olevaan vanhaan rakennuskantaan. Uudisrakentamisen julkisivujen tulee olla suojeltuihin rakennuksiin sovitettua puuta tai sileää rappautusta. Julkisivun lasiosien tulee olla kirkasta tai valkoista lasia. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Rakennuksissa tulee olla aumakatto. Mahdollinen ullakon tekninen tila tulee sulauttaa rakennuksen kokonaismassaan, erillistä vesikaton yläpuolista teknistä tilaa ei sallita. Muut kuin ranskalaiset parvekkeet on pääasiassa lasitettava. Rakennusalan ylittävät parvekkeet sallitaan siten, että niitä ei tueta maanvaraisesti, ylitys voi olla enintään 1 metrin. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa toteuttaa asuntoihin liittyvät yhteistilat, irtaimistovarastot, auto- ja polkupyöräsuojat, jätetilat, talotekniset tilat ja väestönsuojatilat. Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata autopaikkoja. Ympäristön ominaispiirteet tulee huomioida sijoitettaessa pihatoimintoja ja autopaikkoja alueelle. Piha-alueiden istutusten ja rakenteiden tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia ja mahdollisuuksien mukaan nykyistä säilyttäviä/uudistavia. Tontteja ei saa aidata.

Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa määräys oli: Asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue, jossa rakennetun ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Alue kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon ja on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinola Perspektiivi). Korttelialueelle voi rakentaa myös majoitustiloja. Uudisrakennukset...

Sataman aluumerkintää on täsmennetty ja siihen lisätty /s1 määräys: *LS-1/s1, Satama-alue, jota rakennuksineen ja ulkoalueineen tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY2009, Heinolan Perspektiivi). Alueelle saa rakentaa vesiliikenteen tarvitsemia rakennuksia ja rakennelmia kuten esim. varastoja, kuormauslaitteita, laiturirakennelmia, polttoaineen jakeluaseman sekä ravitsemukseen ja veneilyyn liittyviä liiketiloja.*

Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa sataman määräys oli: Satama-alue. Alueelle saa rakentaa vesiliikenteen tarvitsemia rakennuksia ja rakennelmia kuten esim. varastoja, kuormauslaitteita,

laiturirakennelmia, polttoaineen jakeluaseman sekä ravitsemukseen ja veneilyyn liittyviä liiketiloja.

Vanhan sahan rannan käyttötarkoitusmerkintään (LV-2 Venesatama/venevalkama) on listattu määräys koskien alueen puistomaisen luonteen säilyttämistä: *Venesatama/venevalkama. Alueelle saa rakentaa veneilyyn liittyviä pienimuotoisia rakennuksia ja rakennelmia. Alueen puistomainen luonne tulee säilyttää. Alueen puusto tulee pääosin säilyttää, jos puita on poistettava, on tilalle istutettava uusia. Alueella ei sallita pysäköintiä eikä isojen veneiden talvisäilytystä.*

Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa määräys oli: Venesatama/venevalkama. Alueelle saa rakentaa veneilyyn liittyviä pienimuotoisia rakennuksia ja rakennelmia.

Venevalkama-alueen rakennusoikeus 40 kerros-m² on osoitettu ohjeellisella rakennuslupalla määrävän rajan sijaan, jolloin rakennus voidaan sijoittaa tarkoituksenmukaisesti ja kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

Kylpylänpuiston entiseltä tenniskenttäalueelta on poistettu mahdollisuus alueen käyttämiseen tilapäisenä pysäköintialueena. Alue on osoitettu palloilualueeksi ja leikkipuistoksi varatuksi ohjeelliseksi alueen osaksi. Muutos on korjattu myös selostuksen lukuihin 5.2. ja 5.3.2.

Maakunnallisesti merkittävän maisema-alueen raja-alue on poistettu kaavakartalta, koska uusi maakuntakaava ei ole vielä vahvistanut rajauksia. Maisema-alueen kuvausta on tarkennettu kaavaselostukseen.

Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys: Kaava-alue on lähes kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY2009, Heinolan Perspektiivi). Alueen arvot tulee huomioida alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä.

Muita pieniä korjausluontoisia tarkennuksia on tehty kaavakartalle ja määräyksiin sekä kaavaselostukseen ja asemakaavan seurantalomakkeeseen.

Muutokset kaavaehdotukseen eivät ole vaikutukseltaan merkittäviä. Asemakaavan muutosehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Jatkokäsittely

kaupunginhallitus, valtuusto

Tiedoksianto

virallinen ote
sähköposti

muistutusten tekijät
kaupunginarkkitehti
asemakaava-arkkitehti
kaavoituskoordinaattori

