

30.03.2026

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna

Lausuntopyyntönnö 18.3.2026 dnro 706/03.04.04.04.16/2026

Asiatunnus 264/10.02.03/2025

694 Akm Lausunto hallinto-oikeudelle**Lausunnon antaja** Heinolan kaupunginhallitus**Prosessiosoite** Heinolan kaupunginhallitus
PL 1001
18101 Heinola
kirjaamo(a)heinola.fi**Valittaja** Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

30.03.2026

Selostus asiasta

Heinolan kaupungin valtuusto päätti 2.2.2026 § 1 hyväksyä *asemakaavan muutoksen 694, Kylpylänranta*.

Asemakaavamuutoksen pääsisältönä on mahdollistaa entisen kylpylän kortteliin uutta käyttöä ja siten tukea kaavalla suojeltavien rakennusten säilymistä sekä lisätä kaupungin elinvoimaisuutta.

Valtuuston päätöksestä on tehty kunnallisvalitus. Valittajan mukaan kyseinen päätös on kumottava ja asia on palautettava uudelleen valmisteltavaksi siten, että korttelissa 1 sijaitseva Kuivahoitolaitoksen rakennus määrätään asemakaavassa suojeltavaksi sr-suojelumerkinnällä, joka kieltää rakennuksen purkamisen.

Lausunto

Heinolan kaupunki katsoo, ettei valtuuston päätöstä 2.2.2026 § 1 ole kumottava. Heinolan kaupungin näkemyksen mukaan valtuuston päätös ei ole lainvastainen, vaan valtuusto on toiminut päätöksenteossa valituksen kohteena olevassa asiassa lainsäädännön ja kunnallisen itsehallinnon puitteissa. Heinolan kaupunki kiistää valittajan vaatimukset kunnallisvalitusasiassa.

Valituksen kohteena oleva asemakaavamuutos on laadittu Heinolan kehitystä ohjaavien maakuntakaavan ja Heinolan ydinkeskustan osayleiskaavan mukaisesti. Asemakaavamuutoksessa on myös laadittu tarvittavat selvitykset ja vaikutusten arvioinnit.

Asemakaavamuutoksen prosessi on ollut avoin ja vuorovaikutteinen. Lisäksi asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyssä kaikkien toimielinten päätösesitykset on hyväksytty. Kaupungin tavoitteena on ollut edistää kulttuuriympäristön vaalimista kokonaisvaltaisesti tukien myös Heinolan elinvoimaa, asemakaavamuutoksen lainmukaisella prosessilla.

Heinolan kaupunki katsoo, etteivät mitkään valituksen väitteistä tai vaatimuksista tee valtuuston päätöstä lainvastaiseksi.

Perusteet valituksen hylkäämiselle

Kyseisen kunnallisvalituksen käsittelyssä on pääsääntöisesti arvioitava, onko kyseinen asemakaavaprosessi ollut sitä ohjaavien lakien, asetusten sekä muiden valtakunnallisten säädösten mukainen.

Kyseinen asemakaavamuutos on ollut sitä ohjaavien voimassa olevien ja oikeusvaikutteisten kaavojen mukainen:

30.03.2026

- **Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014** (voimaantulo 14.5.2019):
Asemakaavan muutosalue on maakuntakaavassa
keskustatoimintojen aluetta (C).

Keskustatoimintojen alueen kaavamääräys on: *"Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoinen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittyviä."*

Suunnittelumääräys: *"Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä tulee alueelle sijoittaa toimintoja niin, että keskustat säilyvät elinvoimaisina, toimivina, esteettöminä ja turvallisina."*

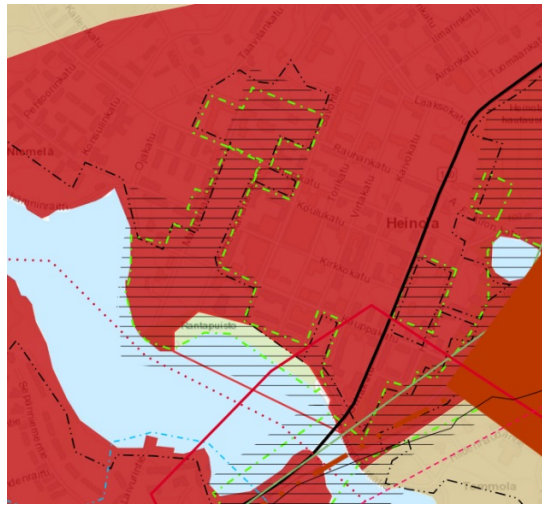
Liikennejärjestelyillä tulee erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus.

Tarkemmalla suunnittelulla tulee huolehtia, että yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän kerrosalamäärä, rakennustapa ja mittasuhteet voidaan sopeuttaa ympäristöönsä.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia."

Alueelle on merkitty valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen rajaukset sekä kansallisen kaupunkipuiston rajaus. Kulttuuriympäristörajauksen suunnittelumääräys: *"Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen."*

30.03.2026



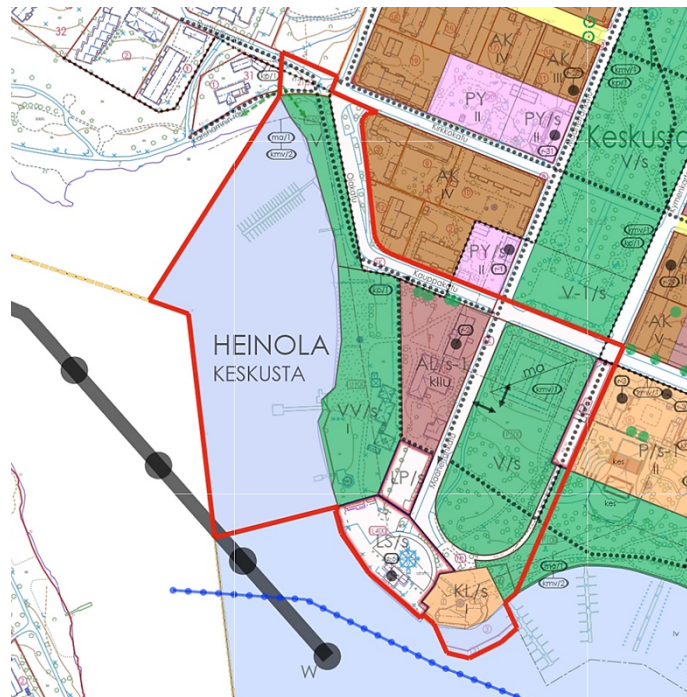
Kuvaote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014

• **Heinolan ydinkeskustan osayleiskaava 2020** (voimaantulo 4.3.2009): Entisen kylpylän alue on osoitettu käyttötarkoituksimerkinnällä AL/s-1.

AL/s-1 alueen kaavamääräys: *"Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue, jolla ympäristö säilytetään."*
Suunnittelumääräys: *"Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja että alueen puusto säilyy mahdollisimman hyvin."*

Satama-alueen rakentamismääräys: *"Alueelle voidaan rakentaa alueen käyttöön liittyviä rakennuksia ja rakennelmia."*

30.03.2026



Kuvaote Heinolan ydinkeskustan osayleiskaavasta 2020. Asemakaavamuutoksen rajaus on osoitettu punaisella.

Vastineet valituksessa ilmaistuille perusteluille

- Kylpylän alueelle laadittu kaavoituksen tueksi rakennushistoriaselvitys. Alue on aiemmin inventoitu paikallisessa rakennusinventoinnissa ja maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventoinnissa...**

Kaava-alue on miltei kokonaisuudessaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (MARY2) sekä Heinolan kansallista kaupunkipuistoa. Kylpylän alue on yksi maakunnallisesti merkittävän kokonaisuuden avainkohteista.

Vastine:

Kaava-alue on valtakunnallista ja maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö tulee kuitenkin tulkita voimassa olevan maakuntakaavan mukaisesti eikä uudemman maakunnallisesti

30.03.2026

merkittävän kulttuuriympäristöselvityksen (MARY2) mukaisesti, jota ei ole vielä maakuntakaavalla hyväksytty. MARY2 aineistoa ei ole myöskään lähetetty kaupungille virallisesti tiedoksi. Voimassa olevassa maakuntakaavassa 2014 on vahvistettu vuoden 2006 maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristörajaukset. Voimassa olevassa maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaan alueen suunnittelumääräyksessä todetaan: *Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.* Inventoinnissa ei käytetä avainkohde-termiä.

Kaava-alue on osa vuonna 2003 perustettua Heinolan kansallista kaupunkipuistoa. Kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätöksessä todetaan, että *"kaavoituksen lähtökohdaksi otetaan tontilla olevien rakennusten säilyttäminen ja siinä yhteydessä määritetään kunkin rakennuksen suojeluaste ja -tavoitteet lähtökohtana valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen 480:1985, valtioneuvoston päätöksen 17.6.1993 ja museoviraston ohjeiden mukaisesti. Alueen säilyttämistä tukeva lisärakentaminen on mahdollista. Uudisrakentaminen sopeutetaan mittakaavaltaan nykyiseen rakennuskantaan ja Maaherranpuistoon."*

Lisäksi Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa todetaan yleisissä tavoitteissa, että *"Maisemakuvan keskeisiä arvoja hoidetaan. Arvokkaat rannat, kauniit näkymät ja maamerkit sekä ehyt horisontin siluetti kaukomaisemassa ovat maisemakuvan vaalittavia arvoja."* Kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia Kansallisessa kaupunkipuistossa todetaan olevan monin paikoin keskusta-alueella. Kylpylänrannan kaavamutoksen alueella on maamerkiksi hoito- ja käyttösuunnitelmassa merkitty satamamakasiini, joka tullaan suojelemaan Kylpylänrannan asemakaavan muutoksella. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa on lisäksi todettu, että Kylpylänpuisto on osa rantapuistojen ketjua ja sillä on siten maisemallista arvoa. Muita huomioita kylpyläkorttelista hoito- ja käyttösuunnitelmassa ei ole.

- 2. Heinolan ydinkeskustan osayleiskaava 2020 on saanut lainvoiman (4.3.2009) eikä sitä voida pitää rakennussuojeluarvoja koskevilta osin ajantasaisena, sillä tuoreempaa selvitystietoa on saatavilla. (viittaus KHO:2021:53)**

30.03.2026

Valituksessa mainittu Korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätös koskee yleiskaavasta poikkeamista. KHO:n päätöksessä KHO:2021:53 arvioitiin seuraavia näkökulmia:

Onko yleiskaavaa pidettävä ilmeisen vanhentuneena?

Onko yleiskaavasta poikkeamiseen tästä lähtökohdasta perustelu syy?

Sopeutuuko asemakaavaratkaisu yleiskaavan kokonaisuuteen ja täyttääkö asemakaava riittävällä tavalla yleiskaavan sisältövaatimukset?

Mikä on maakuntakaavan vahvistumisen ajankohta suhteessa yleiskaavaan?

Yleiskaavan oikeusvaikutuksista muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan on säädetty AKL 42 §:ssä. Siinä todetaan, että ilmeisesti vanhentuneesta yleiskaavasta voidaan perustellusta syystä poiketa. Kylpylänrannan kaavamuutoksessa ei ole kuitenkaan rakennussuojelun osalta kyse yleiskaavasta poikkeamisesta, vaan sen noudattamisesta.

Heinolan ydinkeskustan osayleiskaava 2020 on saanut lainvoiman v. 2009. Olosuhteet ydinkeskustan alueella eivät ole juuri lainkaan muuttuneet tämän jälkeen.

Yleiskaavaa laadittaessa voimassa olleet alueidenkäyttötavoitteet sisälsivät valtakunnallisen kulttuuriympäristöinventoinnin 1993. RKY 1993 inventoinnissa Kylpylänkorttelia koskien on mainittu Maaherranpuiston ja seminaarialueen rakennetun kulttuuriympäristön kuvauksessa vain Maaherrankatu 1:ssä sijaitseva Heinolan kylpylaitoksen kylpylärakennus vuodelta 1930 (W.G. Palmqvist). Valtioneuvoston päätöksellä hyväksytyssä RKY 2009 inventoinnissa ei ole alueen kuvausta oleellisesti muutettu, eikä kuvauksessa edelleenkään mainita kuivahoitorakennusta. Kuvauksessa todetaan seuraavaa: *Heinolan kylpylä perustettiin 1891 ja alkuperäisen kylpylän korvannut kivirakenteinen kylpylärakennus valmistui 1931 arkkitehti W.G. Palmqvistin suunnitelmin.*

Yleiskaavan sisältövaatimukseen on kirjattu rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaalimisen lisäksi muita vaatimuksia, kuten olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö ja kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset, jotka koskevat Kylpylänrannan asemakaavamuutosta. Tarkasteltaessa sisältövaatimuksia, jotka ovat osittain ristiriitaisia, kokonaisuutena,

30.03.2026

on huomioitava kaavoitukselle ominainen yhteensovittamisen tarpeellisuus. Voimassa oleva Heinolan ydinkeskustan osayleiskaava 2020 täyttää edelleen yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset eikä ole näiltä osin vanhentunut.

Yleiskaavaa hyväksyttäessä oli voimassa Ympäristöministeriön 11.3.2008 vahvistama Päijät-Hämeen maakuntakaava 2006. Maakuntakaava perustuu vuoden 2006 Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö -selvitykseen. Selvityksessä Heinolan kylpylän alue on osa Maaherranpuiston ja Rantapuiston kulttuuriympäristöä. Alueen kuvauksessa lukee näin: Talon eteläpuoleisessa korttelissa sijaitseva arkkitehti W.G. Palmqvistin suunnittelema kylpylärakennus on vuodelta 1930. Se korvasi tulipalossa tuhoutuneen vanhan kylpylän.... Eteläisimpänä puiston länsipuolen kortteleista on alueella toimineeseen panimoon kuulunut ilmeisesti 1800-1900-lukujen vaihteesta oleva asuinrakennus. Talon vieressä on 1930-1940-luvulla rakennettu rapattu kylpylän kuivahoitorakennus.

Nyt voimassa oleva maakuntakaava 2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019. Verrattuna vuonna 2008 vahvistettuun maakuntakaavaan 2006 ei Kylpyläkorttelia koskevat määräykset ole muuttuneet. Siten maakuntakaavan muuttuneella ohjausvaikutuksella ei voida perustella yleiskaavan vanhentumista.

Yleiskaavan hyväksymisen jälkeen ei ole myöskään hyväksytty kaavaa koskevaa valtakunnallista tai maakunnallista inventointia, joka olisi poikkeava kaavan hyväksymisen aikaisesta selvitystiedosta. MARY2 inventointi, joka on laadittu maakuntakaavan uudistuksen taustaselvitykseksi, ei ole vielä vahvistettu maakuntakaavassa. MARY2- inventointia ei ole lähetetty kaupungille tiedoksi eikä sitä ole kaupunki hyväksynyt. Päijät-Hämeen liitto toteaa verkkosivustollaan, että uuden maakuntakaavan valmistumiseen asti voimassa ovat Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukaiset rajaukset.

Heinolan rakennusinventoinnin päivityksessä vuodelta 2014 on täytetty Heinolan kylpylää koskeva inventointilomake. Lomakkeeseen on listattu kaikki korttelin kolme rakennusta. Inventointiperusteeksi on kirjattu RKY. Historiallisina arvopiirteinä tuodaan esiin kylpylärakentamisen uusi ajattelu ja tekniikka sekä kylpylätoimintaan viittaavat reliefit ja julkisivusommittelu. Arvopiirteet viittaavat nimenomaan kivirakenteiseen vesihoitorakennukseen.

Asemakaavan muutosta varten tehdyssä rakennushistoriaselvityksessä on asiantuntijan arvioimana todettu

30.03.2026

kulttuurihistoriallisista arvoista, että ”Kylpylaitoksen päärakennuksen arkkitehtuuri, sen monumentaalirakennuksen luonne, antaa persoonallisella tavalla arvokkuutta Heinolan Maaherranpuiston kaupunkikuvaan, ja vihjeen residenssikeskustan alkuperäisestä alueellisesta hierarkiasta, puistomaisen kaupunkitilan historiallisesta tarkoituksesta (jota tosin ei täysin toteutettu).” Selvityksessä todetaan selkeästi myös, että ”Kylpylaitosrakennusten ulkoasusta voi päätellä niiden keskinäisen hierarkian; pää- eli vesihoitolaitoksessa on edustuksellisuutta, kun taas kuivahoitorakennus on ulkoasultaan arkisempi, arkkitehtuuria määrittää käyttötarkoituksivaatimukset. Vesihoitolaitos rakennettiin kivirakenteisena käyttäen modernia pilari- palkkirakennetta, kun taas kuivahoitorakennus rakennettiin hirsiseinäisenä käyttäen rakentamiseen purkuhirsiiä.”

Kaikissa selvityksissä todetaan vesihoitorakennus kuivahoitorakennusta arvokkaammaksi. Näin ollen selvitystiedon lisääntymisen perusteella yleiskaavaa, joka osoittaa kylpylärakennuksista vain vesihoitorakennuksen säilytettäväksi, ei voi todeta vanhentuneeksi.

Mikään kaavapäätöksillä vahvistunut selvitys ei tue valituksessa esitettyä väitettä siitä, että yleiskaava ei olisi ajantasainen rakennussuojeluarvoja koskevilta osiltaan. Selvityksissä ei kuivahoitorakennusta todeta erityisen arvokkaaksi.

**3. Heinolan kylpylä sekä kuivahoitorakennus sijaitsevat RKY-alueella (RKY2009) eli ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Näin ollen, alueidenkäyttölain § 22 mukaisesti, kuuluvat ne valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) piiriin (Alueidenkäyttölaki 132/1999 § 22)...
Kaava ei täytä valtakunnallisia velvoitteita turvata kulttuuriympäristöä, mikä tekee siitä lainvastaisen (VAT, 2017).**

Heinolan kylpylän alue on osa laajaa Heinolan Perspektiivin RKY- aluetta. RKY-alueen kuvaustekstissä ei ole mainintaa Heinolan entisestä kylpylaitoksesta. RKY-inventoinnin Historia-kappaleessa mainitaan Heinolan kylpylä, mutta siinäkin vain kivirakenteinen 1931 valmistunut kylpylärakennus (kylpylän päärakennus).

Kuivahoitorakennuksesta ei ole tässäkään tekstissä mainintaa.

Ympäristöministeriön muistiossa 2.4.2020 Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen huomioon ottaminen kaavoituksessa ja lupamenettelyssä todetaan seuraavaa:

30.03.2026

Kaikilla kaavatasoilla on tärkeää huolehtia siitä, että ratkaisut eivät ole ristiriidassa valtakunnallisten merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ominaisluonteen ja erityispiirteiden kanssa. Jos alueelle kohdistuu myös muita valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä maakunnallisia ja paikallisia tavoitteita, kaavoituksen yhtenä tehtävänä on *sovittaa yhteen eri tavoitteet* siten, että valittu vaihtoehto edistää mahdollisimman hyvin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Edelleen muistiossa todetaan RKY-inventoinnin muodostavan vain pohjatiedon kulttuuriympäristöarvojen huomioimiseen. Kulttuuriympäristöjen kestävä käyttö toteutuu turvaamalla niiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus. Kyse on perinteen säilyttämisestä ja *alueiden kehittämisestä* niiden arvoja vahvistavalla ja niihin sopeutuvalla tavalla. Säilyttämisen ja muutosten laajuus ja sisältö ratkaistaan kaavoituksen kautta.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Kylpylänrannan asemakaavan muutosta koskee lähinnä 3.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen sekä 3.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.

Heinolan Perspektiivin RKY-alue sijaitsee Heinolan keskustassa ja käsittää historiallisten puistojen lisäksi sataman, museokortteleita, Heinolan WPK-talon ja kesäteatterin sekä entisen kylpylaitoksen korttelin. Kylpylän korttelin rakennukset ovat olleet käytännössä tyhjiillään vuodesta 2015. Päärakennuksessa ovat vuokralla Heinolan kuvataiteilijat ja kameraseura. Kuivahoitorakennuksen tiloja on annettu bänditiloiksi ja AA-kerhon kokoontumistiloiksi sekä varastokäyttöön.

Elinvoimaisen kulttuuriympäristön tavoitteen toteutuminen edellyttää rakennusten käyttöä. Kylpyläkorttelia sekä koko kaavamuuosaluetta tulee tarkastella kokonaisuutena, jossa jokainen rakennus tulisi ottaa käyttöön. Kuivahoitorakennuksen ehdoton suojeluvaatimus todennäköisesti vaikeuttaisi merkittävästi käyttötarkoituksen löytämistä myös kylpylän päärakennukselle ja korttelissa sijaitsevalle asuintalolle.

Vuoden 2019 huhtikuusta syyskuuhun kestäneen Kylpylänpuiston ja -rannan idea- ja tarjouskilpailulla yritettiin saada rakennuksille käyttötarkoitus. Kilpailu ei johtanut rakennusten myyntiin. Rakennuksista järjestettiin huutokauppa avoimena Huutokaupat.com sivustolla talvella 2021. Huutokaupan korkein tarjous oli 162 000 € (kaikki korttelin 1 rakennukset). Rakennusten kauppaan liittyi ostajan

30.03.2026

puolelta ehtoja mm. tonttia koskevan asemakaavamuutoksen valmistuminen, ostajan haluamien käyttötarkoitusten mahdollistuminen ja riittävä rakennusoikeus.

Kaupungin tavoitteena asemakaavan muutokselle on ollut valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti yhteensovittaa kehittämisen ja rakennussuojelun tavoitteet. Kaavamuutoksen luonnosvaiheessa museo edellytti molempien kylpylärakennusten suojelemista. Kaavaehdotus laadittiin rakennussuojelun tavoitteita korostaen, jolloin kehittämisen mahdollisuudet kapenivat huomattavasti. Tästä syystä rakennuksia koskeva kaupan esisopimus raukesi ja yrittäjä ei ole tämän jälkeen ollut kiinnostunut alueesta. Hankkeelle ei ollut taloudellisia edellytyksiä toteutua.

Nähtäville asetettu 2. kaavaehdotus perustui nimenomaan eri tavoitteiden yhteensovittamiseen. Kuivahoitorakennus oli osoittautunut haastavaksi rakennukseksi korjata taloudellisesti kannattavasti, vaikka kaava ei ole rajoittanut merkittävästi eri käyttötarkoituksia ja rakennuksen sijainti on Heinolan mittakaavassa erinomainen. Kuivahoitorakennuksen korvaaminen vastaavan kokoisella uudisrakennuksella sekä rakennusten kytkeminen toisiinsa mahdollistettiin 2. kaavaehdotuksessa.

2. kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Ympäristöministeriöltä, Hämeen ELY-keskukselta, Väylävirastolta, Lahden museoilta sekä Terveystieteiden tutkimuskeskuksesta.

Ympäristöministeriö toteaa lausunnossaan: *"Kokonaisuutena asemakaavamuutos säilyttää kansallisen kaupunkipuiston arvoja ja luo mahdollisuuksia alueen kehittämiseen. Heinolan Perspektiiviin rakennetussa kulttuuriympäristössä keskeisen puiston sekä uimarannan, sataman ja kylpylän piha-alueiden kulttuuriset ja maisemalliset arvot on otettu kaavaa laadittaessa huomioon. Ympäristöministeriö pitää jatkossakin kansallisen kaupunkipuiston keskeisten ominaispiirteiden säilymistä ja vahvistamista erittäin tärkeänä aluetta kehitettäessä ja kaavaa toteutettaessa."*

Hämeen ELY-keskus toteaa lausunnossaan: *"ELY-keskus pitää valitettavana, että kuivahoitorakennuksen sr-merkintä on poistettu 2. kaavaehdotuksesta. Muiden rakennusten osalta suojelumerkinnot ovat asianmukaisia. ELY-keskus pitää positiivisena sitä, että KL-korttelin rakennusoikeutta ja kerroslukua on tarkistettu alaspäin ja näin sovitettu uudisrakentamista paremmin olemassa olevaan"*

30.03.2026

ympäristöön ja arvokkaaseen kaupunkikuvaan. ELY-keskus huomauttaa, että RKY-alueajaus kattaa myös kaavakartalle merkityt LS- ja KL-alueet. Näiden alueiden osalta suositellaan harkittavaksi soveltuvaa yleismääräystä, jossa tuodaan ilmi sijoittuminen RKY-alueelle.”

Sekä Ympäristöministeriö että ELY-keskus näin ollen hyväksyvät kuivahoitorakennuksen suojelumerkinnän puuttumisen, vaikka ELY-keskus pitääkin sitä valitettavana. Näin ollen kaavan katsotaan täyttävän valtakunnalliset velvoitteet kulttuuriympäristön säilyttämisestä. Kaupunki katsoo, että etenkin Ympäristöministeriön lausunto on painoarvoltaan merkittävä.

RKY-aluetta koskevassa kaavoitusasiassa KHO on ennakkopäätöksessään 2020:26 todennut että asemakaavan muutoksessa on otettu riittävästi huomioon oikeusvaikutteinen yleiskaava eikä kaavamuutos heikentänyt RKY-kohteen rakennetun kulttuuriympäristön arvoja asemakaavalle säädettyjen sisältövaatimusten vastaisesti. Kaupunginvaltuusto oli voinut harkintavaltansa puitteissa hyväksyä asemakaavan muutoksen, joka salli Vaasan Höyrymyllyn betonisiiloston purkamisen ja sen tilalle asuinrakentamisen RKY-alueella.

Muut perusteet valituksen hylkäämiselle

Kaavaselostuksessa on perusteltu kaavaratkaisua mm. seuraavilla seikoilla:

- Kaavaratkaisulla pyritään löytämään tasapaino säilyttämisen ja uudistamisen välillä siten, että alue kiinnostaisi toimijoita. Kaupungilla ei ole rakennuksille käyttöä.
- Kaavaratkaisu on Heinolan kaupungin strategian sekä Lahden seudun MAL-sopimuksen mukainen lisäten mahdollisesti asumista kaupungin keskustaan. Kaava-ratkaisu on yleisen pysäköinnin sijoittumista ja vähäistä kerrosluvun korkeuden muutosta (ullakkokerros normaaliksi kerrokseksi) lukuun ottamatta voimassa olevan yleiskaavan mukainen ja uusi asuminen ja muut toiminnot sijoittuvat pääosin olemassa oleviin rakennuksiin ja alue tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.
- Uusi asuminen ja palvelut sijoittuvat keskustaan, jolloin kävely ja pyöräily on todennäköisesti asukkaiden keskeinen

30.03.2026

- liikkumismuoto. Kaupunkiympäristön kokemuksellisuus, sosiaalisuus ja kokonaislaatu kehittyi.
- Kansallisen kaupunkipuiston näkökulmasta kaavaratkaisun perustelut liittyvät autioituneen alueen hyödyntämistason nostoon. Heinolan kansallisen kaupunkipuiston roolia Suomen kaupunkipuistoverkostossa on kuvailtu siten, että Heinolan puiston on edustava näyte veden äärelle, hyvien kulkuyhteyksien äärelle syntyneestä sisämaan hallinto-, koulu- ja kylpyläkaupungista. Kaupunkipuiston perustamispäätöksen mukainen tavoite kaikkien rakennusten säilyttämisestä on osittain huomioitu. Korttelissa mahdollistetaan pienet laajennukset sekä kuivahoitotilakompleksin korottaminen tai korvaaminen samanmuotoisella uudisrakennuksella. Alue mahdollisesti toteutuu matkailua palvelevana majoituskompleksina, mikä on sekä kylpylätoiminnan jatkumona luontevaa, että sopivaa kansallisen kaupunkipuiston periaatteisiin. Nykyisen parkkipaikan kohdalle sekä uimarannan nykyiseen rakennukseen sitä laajentaen voi toteuttaa liikerakentamista esim. ravintola- ja myymälätiloja.
 - Kylpylaitoksen rakennukset, uimaranta ja Kylpyläpuisto muistuttavat Heinolan kaupungin elinkeino- ja taloushistorialle merkittävästä aikakaudesta, residenssikauden jälkeisestä toisesta nousukaudesta, jonka aikana kaupungin elinkeino- ja kulttuurielämä monipuolistui, rakennettiin Jyrängön ranta-alue ja istutettiin puistoja. Kylpylaitos toi Heinolalle tunnettuutta kesämatkailukaupunkina. Kylpylärakennusten nykyinen kunto ja olematon käyttö vaikuttavat tällä hetkellä päinvastaisesti kaupungin vetovoimaan ja elinkeinoelämään. Jo tämän vuoksi on kulttuurihistorian säilyttämiseksi tärkeää saada alue käyttöön ja kohenemaan.
 - Kaavaselostuksen luvussa 4.8 on tarkasteltu kuivahoitotilakompleksin korjattavuutta ja käyttötarkoituksen muuttamista: Kuivahoitotilakompleksi on lisätty kylpyläkorttelin suunnitelmiin vasta, kun kylpylän uusi päärakennus oli jo rakenteilla. Rakennus rakennettiin purkuhirsistä ja purkupuutavarasta kiireellä. Rakennuksen kunnon todetaan kuntoselvityksessä olevan välttävä, korjausasteen suuri ja esim. alimpien hirsikertojen olevan lahonneita. Energiatehokkuus on heikko, mm. alapohjarakenteessa ei ole lainkaan eristeitä. Korjauksella tulisi pystyä säilyttämään rakennuksen merkittävimpiä kulttuurihistoriallisia ja arkkitehtonisia arvoja. Villiviini peittää suuren osan julkisivusta. Julkisivujen osalta

30.03.2026

rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria on jo aiemmin vähän muutettu, kun rappauspinnalla on peitetty julkisivujen yksityiskohdat. Rakennukseen on lisätty rappaus, koska se on ollut rakentamisen luvan saamisen ehtona, rappaus ei kuulu rakennuksen suunniteltuun arkkitehtuuriin.

Lisäksi on kaavamuutoksen luonnosvaiheen vastineissa todettu seuraavaa: 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.

Kaupunki katsoo, että alueen erittäin keskeinen sijainti ja tyhjillään olevien rakennusten imagohaitta tekee kaavalla mahdollistettavan kehittämisestä erittäin merkittävän Heinolan kokonaiselinvoimalle. Kuivahoitorakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta ja rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot, korjausaste 80 %. Kulttuuriperinnön vaalimisen edellytyksiä tulee tarkastella myös taloudellisesta näkökulmasta. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden yhteensovittaminen tarkoittaa Kylpylänrannan asemakaavamuutoksen kohdalla sitä, että huomioidaan ympäristö, ihminen ja talous tasavertaisesti. Rakennusten tyhjillään seisottaminen keskeisellä sijainnilla ei vastaa valtakunnallisiin resurssitehokkuustavoitteisiin eikä luo viihtyisää elinympäristöä tai luo pysyvyyttä yhdellekään alueen rakennukselle. Kaavahankkeella pyritään tukemaan kaupungin elinvoimaisuutta ja vahvuuksien hyödyntämistä. Kylpylänrannan elinvoimaisuuden lisääntyminen esim. matkailun vetovoimaisuuden myötä parantaa mahdollisuuksia pitää yllä ja kunnostaa kaavalla suojeltavat rakennukset.

Purkamisluvan edellytysten kuivahoitorakennuksen osalta katsotaan täyttyvän: Rakennus sijaitsee kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan, rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta ja rakennukset kunto ja korjausmahdollisuudet ovat heikot. Kuivahoitorakennuksessa on mm. purkuhirsistä tehty pystyhirsirunko, jonka kuntoa rappauksen alta ei ole pystytty kaikilta osin toteamaan. Rakennuksen korjausaste on kuntoselvityksen mukaan 80 %.

30.03.2026

Kuivahoitorakennuksen tilalle saa rakentaa kaavaehdotuksen mukaan samankokoisen ja samanmuotoisen rakennuksen. Kulttuuriympäristön ominaispiirteet eivät siten merkittävästi muutu.

Kaavaratkaisu ei oleellisesti heikennä laajan RKY-alueen rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriaan liittyviä erityisiä arvoja. Kylpylänrannan asemakaavan muutoksella suojellaan kylpylähistoriaan liittyviä rakennuksia ja rakenteita riittävästi, kun kylpylän päärakennus, uimarannan aitaaminen ja uimarannan kioskki suojellaan. Kaupunki on pitänyt tärkeänä suojella myös kylpyläkorttelin varhaisempaan vaiheeseen kuuluvan asuinrakennuksen.

Kaupunki katsoo, että sillä on oikeus harkintavaltaan rakennuksen suojelupäätöstä tehtäessä, vaikka kuivahoitorakennuksen suojelemiselle olisikin lakiin perustuvat edellytykset. Kaupungilla ei ole rahaa kunnostaa vajaakäyttöisiä/käyttämättömiä tai käyttökelvottomia rakennuksia. Kaavaratkaisulla helpotetaan alueen kehittämistä kaupallisista lähtökohdista. Kaupunki katsoo, että kuivahoitorakennuksen suojelematta jättäminen, kun kaavaratkaisu kokonaisuudessaan varjelee kulttuuriympäristön arvoja merkittävästi, ei ole lainvastaista, varsinkin kun kaava-alueella osoitetaan lisää suojeltavaa rakennuskantaa Ympäristöministeriön lausunnon mukaisesti.

Heinolan kaupunginhallitus

Liitteet

Hallinto-oikeudelle toimitetaan:

1. Kaikki aineistot, jotka olivat kyseisen valituksen kohteena olleen Heinolan valtuuston päätöksen 2.2.2026 § 1 asialistan liitteinä
2. Rakennushistoriaselvitys Heinolan kylpylä: Osa I Korttelin 1:n vaiheet ennen kylpylätoimintaa ja Osa II Kylpylän päärakennus ja kuivahoitola
3. Kuivahoitorakennuksen kuntotutkimus
4. Asemakaavamuutoksen 2. ehdotusvaiheen lausunnot