



Heinolan kaupunki, Rakennusvalvonta
Rakennustarkastaja
Päätöspäivämäärä 10.06.2026

Purkamislupahakemus 111-2026-65

Rakennuspaikka

111-29-227-3
Puuopistontie 8
19120 VIERUMÄKI
Asemakaava

Asian vireilletulo

13.03.2026

Toimenpide

Rakennuksen purkaminen

Puretaan kiinteistöllä oleva rakennus RATU:1012115955 purkulupahakemuksen mukaisesti. Purettava rakennus on asuntolarakennus.

Uusi rakennus			
Luvan rakennus	PRT	Kerrosala	Tilavuus
Purkaminen	1012115955	350.0	900.0

Päätös

Hyväksytty

Rakennuksille myönnetään purkamislupa.

Perustelut purkamiselle:

Kyseessä ei ole suojelurakennus tai maakunnallisesti- ja valtakunnallisesti merkittävä rakennus.

Rakentamislain 56 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan rakennuksen purkamiseen.

Rakennuksen saa purkaa, jos asema-, yleis- tai maakuntakaavassa, joka on alle 13 vuotta vanha, sallitaan purkaminen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla. Alueella, jolla ei ole asema-, yleis- tai maakuntakaavaa tai kaava on vanhempi kuin 13 vuotta, rakennuksen purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Asemakaava (Ak590) on myös merkittävältä osin toteutunut.

Mikäli kyseiselle alueelle olisi tulossa uudisrakentamista asemakaavan mukaisessa mittakaavassa, olisi asemakaavan ajanmukaisuus syytä arvioida uudelleen.

Esitetty purkaminen ei vaikeuta kaavan toteutumista eikä aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Päijät-Hämeen vastuumuseon lausunnossa ei ole kerrottu, miten ei suojellun rakennuksen purkaminen haittaa kaavan laadintaa tai sen toteutusta.

Asemakaavassa on kyseiselle paikalle osoitettu rakennusoikeutta 1500 k-m²:ä sekä rakennuksen voi rakentaa kahteen kerrokseen. Uudisrakentamista ei ole alueelle

esitetty.

Purettava rakennus ei ole kaavan toteuttamisen kannalta tarpeellinen eikä sen säilyminen ole edellytys alueen suunnitellulle käytölle.

Purkaminen vaikeuta alueen tulevaa maankäyttöä sekä purettava rakennus ei muodosta sellaista toiminnallista tai rakenteellista kokonaisuutta, jonka poistaminen haittaisi alueen kehittämistä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Voimassa olevassa asemakaavassa on jo osoitettu suojeltavat rakennukset. Maisema- tai ympäristökuva ei oleellisesti muutu purkamisen jälkeen.

Tilanteessa, jossa purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen, muun kuin suojellun rakennuksen saa purkaa aina, jos:

- 1) rakennus sijaitsee kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan;
- 2) rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta; ja
- 3) rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot.

Luvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä.

Hakemuksen mukaan rakennuksen käytöstä on luovuttu sen huonon kunnon vuoksi.

Rakennuksesta tehdyssä selvityksessä on todettu, että rakennus rakennusteknisesti monilta osin käyttöikänsä lopussa eikä vastaa nykyvaatimuksia. Rakennuksessa on, tai voidaan perustellusti olettaa

olevan, useita rakennusaikakaudelleen tyypillisiä rakenneratkaisuja, joita pidetään nykyisin riskirakenteina.

Rakennus- ja talotekniikan modernisointi nykyvaatimukset täyttäväksi edellyttäisi laajamittaista peruskorjausta. Korjausasteeksi arvioidaan tässä vaiheessa n. 85 %. Uudisrakentamisen hinta-arvio nykyhetkellä on n. 3500 €/m². Korjausrakentamisen hinta-arvio olisi siis n. 3000 €/m². Korjausrakentamisen ja uudisrakentamisen kustannusten vertailu

osoittaa, että laaja peruskorjaus nousee kustannuksiltaan lähes uudisrakentamisen tasolle.

Näin olleen voidaan todeta, että peruskorjausta ei voida pitää tässä kohteessa taloudellisesti järkevänä vaihtoehtona.

Korjaamisen aste on hyvin korkea sekä korjaamisen onnistuminen on aina iso riski, kun vanhoja rakennuksia korjataan.

Purkumateriaalit ovat kierrätettävissä siltä osin, kun ne täyttävät sille asetetut vaatimukset, kuten rakennusosien kunnon ja puhtauden osalta.

Alueen asemakaava (Ak590) on vahvistunut 6.2.2006. Asemakaavaan on merkitty rakennukset, jotka ovat rakennussuojelulailla tai muutoin merkitty suojeltuina rakennuksina tai julkisivuiltaan vaadittu suojeltavaksi.

Hakemuksen mukaiset rakennukset eivät ole asemakaavalla suojeltuja rakennuksia. Museoviraston lausunnon 22.11.2005 mukaan korttelissa 227 ei ole suojeltaviksi osoitettuja rakennuksia.

Asemakaava työn yhteydessä tehdyssä rakennusinventoinnissa rivitalot muodostavat rakennuskokonaisuuden, joka käsittää 7 erillistä rivitalo -tyyppistä majoitus- ja asuinrakennusta, jotka on rakennettu vuosina 1967 - 2003. Vanhimmat rakennukset eivät enää vastaa tasoltaan nykyisiä vaatimuksia. Istutettu ja hoidettu miljö on viehättävä ja rakennukset tavanomaisia.

Heinolan kaupungin teettämän rakennusinventoinnin päivityksen 2016 mukaan kyseisiä rakennuksia ei ole inventoinnissa huomioitu. Inventoinnissa ei ole siten nähty rakennusten arvottamista tai niiden suojelun esittämistä.

Purkaminen täyttää rakentamislain 56 §:n määräykset.

Tämä päätös toimitetaan tiedoksi Lahden museoille sekä Lupa- ja valvontavirastolle (RakL 185 §).

Perustelut

Huonokuntoisen asuntolarakennuksen purkaminen. Purkaminen sijoittuu asemakaavan (Ak 590) mukaiselle matkailupalvelurakennusten korttelialueelle (RM-2). Rakennus sijaitsee korttelissa 227. Rakennusoikeutta korttelissa on 5 600 k-m²:ä sekä kaava mahdollistaa uuden rakennuksen asuntorakennuksen kohdalle, jonka kerrosluku on II (2).

Asemakaava on vahvistunut 6.2.2006 sekä asemakaava on myös pääosiltaan toteutunut.

Asemakaavaan on merkitty rakennukset, jotka ovat rakennussuojelulailla tai muutoin merkitty suojeltuina rakennuksina. Purettavaksi osoitettu rakennus ei ole asemakaavalla suojeltu rakennus.

Museovirasto on lausunut 22.11.2005 asemakaavasta (Ak590) seuraavasti; Museovirasto esittää seuraavan lausunnon Suomen Urheiluopiston alue III:n asemakaavaluonnoksesta. Virasto toteaa, ettei sille ole suotu tilaisuutta ottaa kantaa virallisen lausunnon puitteissa asemakaavaluonnokseen rakennusoikeuksineen ja rakennusaloineen.

Yleisesti ottaen kaavaehdotus ottaa asianmukaisesti huomioon aluetta koskevat rakennussuojelun ja yleisemmin kulttuuriympäristön hoidon tarpeet ja tavoitteet. Nämä tähtäävät yhtäältä arkkitehtuurihistoriallisesti tärkeän rakennuskannan suojeluun ja säilymiseen alueen painokkaana osatekijänä myös näkymien kannalta ja toisaalta alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten ominaispiirteiden vaalimiseen.

Muutamit kaavaehdotuksen ratkaisut saattavat osoittautua ongelmallisiksi mainittujen tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Korttelin 227 lisärakentamisen varaus (1300 kerrosneliometriä) olisi syytä tarkistaa siten, että mahdollinen uudisrakennus ei kohdallaan sulkisi etelä-pohjoissuuntaista näkymäkäytävää. Korttelin 31 rakennusoikeus olisi syytä ryhmitellä uudelleen. Nyt kaavavälillä tavalla rakennettuna korttelin itäreunasta muodostuisi tienoon yleisilmeen ja tavoiteltavan käsittelyn kannalta vieras, näkymiä rajaava elementti.. Näine huomautuksineen Museovirasto puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Museovirasto ei ole kaava lausunnossaan viitannut korttelin 227 rakennuksiin tai sen kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin ominaispiirteisiin lainkaan.

Purkaminen sijoittuu Vierumäen urheiluopiston alueelle, joka on merkitty valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi (RKY).

RKY kuvaus:

Suomen Urheiluopiston päärakennus kuvastaa 1930-luvulla kehittyneen uudenaikaisen urheilukoulutuksen aatteita. Rakennus kuuluu kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön hyväksymään, suomalaisen modernin arkkitehtuurin merkkiteosten valikoimaan.

Suomen Urheiluopisto sijaitsee Vierumäellä Valkjärven rannalla toiseen Salpausselkään kuuluvan harjun rinteessä. Luonnonkauneus on vaikuttanut olennaisesti opiston sijoituspaikan valintaan. Erik Bryggmanin suunnittelema, tiukan

funktionalistinen päärakennus valkoiseksi rapattuine korkeine ydinosaan ja matalampine siipineen sijoittuu valoisan mäntymetsän keskelle. Ruokasalista ja kattoterassilta avautuvat näkymät järvelle. Päärakennusta on myöhemmin laajennettu uimahalliosalla ja muuttamalla tasakattoja satulakatoiksi. Alueella on päärakennuksen lisäksi useita eri aikoina rakennettuja asuin- ja urheilurakennuksia. Ennen sotia rakennettuun, Bryggmanin suunnittelemaan, kokonaisuuteen kuuluu opistorakennuksen lisäksi opiston johtajan asuinrakennus Valkjärven länsirannalla ja toinen ylemmän henkilökunnan käyttöön rakennettu huvilamainen asuinrakennus sekä henkilökunnan asuinrakennukset Valkjärven lounaispuolella.

RKY Historia:

Suomen Urheiluopisto perustettiin 1927 Lauri "Tahko" Pihkalan aloitteesta. Sijointipaikaksi valittiin Heinolassa toiseen Salpausselkään kuuluva mäntykangas. Aikaisemmin, Venäjän vallan aikana, paikka oli toiminut Suomen sotaväen leirialueena.

Opiston rakennuksista järjestettiin 1930 suunnittelukilpailu, jonka voitti arkkitehti Erik Bryggman. Vierumäen urheiluopiston päärakennus valmistui 1936 ja vihittiin käyttöön seuraavana vuonna. Osa rakennuksen tasakatoista muutettiin satulakatoiksi Bryggmanin suunnitelman mukaan 1950-luvulla. Päärakennusta laajennettiin uimahalliosalla 1967.

Urheiluopiston rakennuksista ensimmäisinä valmistuivat rehtorin asuinrakennus ja saunarakennus 1933. Toisen maailmansodan aikana opisto toimi sotasairaalana. Henkilökunnan asuinrakennukset valmistuivat 1940-luvun loppupuolella ja tiilinen rantasauna 1950 Bryggmanin suunnitteleman saunan tilalle.

Opiston rakennuskanta on lisääntynyt merkittävästi sotien jälkeen ja erityisesti 2000-luvun alkupuolella.

Päärakennuksen ympäristöön on rakennettu liikuntarakennuksia, mökkikylä ja golfkenttiä.

RKY kuvauksessa ei ole esitetty purettavan rakennuksen osalta huomautuksia.

Rakentamislain 56 §:n mukaan rakennuksen saa purkaa, jos asema-, yleis- tai maakuntakaavassa, joka on alle 13 vuotta vanha, sallitaan purkaminen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla. Alueella, jolla ei ole asema-, yleis- tai maakuntakaavaa tai kaava on vanhempi kuin 13 vuotta, rakennuksen purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Tilanteessa, jossa purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen, muun kuin suojellun rakennuksen saa purkaa aina, jos:

- 1) rakennus sijaitsee kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan;
- 2) rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta; ja
- 3) rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot.

Alueidenkäyttölain 60 § mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajankäytösääntöjä ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Alueidenkäyttölain 61 §:n mukaan mikäli asemakaavan arvioinnissa todetaan se vanhentuneeksi, rakentamislupaa ei saa myöntää ennen asemakaavan muuttamista ajankäytösääntöksi.

Kunnan päätöksestä, jolla asemakaava todetaan vanhentuneeksi, tulee voimaan 53 §:n 1 momentissa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten. Alueen asemakaavaa ei ole todettu vanhentuneeksi sekä se on pääosiltaan

toteutunut.

Rakentamislain 66 §:n mukaisesti kunnan on pyydettävä museoviranomaisen lausunto, jos lupaa haetaan kohteeseen tai alueelle:

- 1) jota koskee rakennussuojelu kaavan tai lain nojalla;
- 2) joka kuuluu maailmanperintöluetteloon kulttuuriperintökohteena tai voi vaikuttaa sellaisen kohteen yleismaailmallisesti erityisten arvojen säilymiseen;
- 3) jota koskee muinaismuistolain (295/1963) 1 §:n mukainen rauhoitus; tai
- 4) joka kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön tai valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen kohteeseen.

Lahden vastuumuseon lausunto 24.8.2026, kieltävä.

Vierumäelle osoitteeseen Puuopistontie 8 haetaan purkamislupaa rivitalon purkamiseen.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo esittää asiasta pyydettynä lausuntonaan seuraavaa.

Rakennus sijaitsee Suomen urheiluopiston valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella (RKY 2009 ja MARY 2024). Suomen Urheiluopisto perustettiin vuonna 1927. Opiston sijoituspaikaksi valittiin seuraavana vuonna Vierumäki.

Urheiluopiston rakentamisesta järjestettiin 1930 suunnittelukilpailu, jonka voitti arkkitehti Erik Bryggman. Vuonna 1936 valmistunut päärakennus edustaa niukkalinjaista funktionalismia.

Valkjärven rannassa on vuonna 1932 valmistunut saunarakennus ja 1933 valmistunut johtajan asuinrakennus. Alueella on 1940-luvun lopussa valmistuneita henkilökunnan asuinrakennuksia sekä tiilinen rantasauna vuodelta 1950. Muita sauna- ja asuinrakennuksia sijaitsee opiston läheisyydessä. Suurijärven rannalle on rakentunut myöhemmin laaja mökkikylä.

Päärakennuksen ympäristössä on runsaasti eri aikoina rakennettuja rakennuksia eri liikuntalajeille. Suomen Urheiluopiston ydinalue muodostaa kulttuurihistoriallisesti ja historiallisesti merkittävän kokonaisuuden, joka on luonteeltaan valtakunnallisesti arvokas ympäristö. Päärakennus on suojeltu rakennussuojelulain nojalla. (MARY 2024)

Kyseessä oleva rakennus sijoittuu päärakennuksen itäpuolelle. Se on rakennettu museontietojen mukaan henkilökunnan asuinrakennukseksi. Rakennus on yksikerroksinen rivitalo.

Voimassa olevassa asemakaavassa (590, lainvoimainen 2006) alue on matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-2). Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla.

Purkulupahakemuksen liitteenä on rakennusta koskeva selvitys Kiinteistön rakenneteknisen kunnan ja korjaustarpeen arviointi (Pomocon Oy, 16.2.2026) sekä valokuvaliite. Aineisto ei sisällä lainkaan kuvia rakennuksen vaurioista. Asiakirjojen perusteella ei voida arvioida rakennuksen kunnostettavuutta.

Purkamislupahakemuksesta ei käy ilmi rakennuksen valmistumisvuotta tai syytä rakennuksen purkamiselle.

Urheiluopiston alueesta ei ole laadittu alueen arvoja kokonaisuutena käsittelevää kulttuuriympäristöselvitystä. Alue on inventoitu Heinolan 2014 päivitysinventoinnin yhteydessä, jossa asuntola-rivitaloja ei ole sisällytetty Suomen urheiluopiston aluekokonaisuuden kannalta tärkeiden kohteiden luetteloon. Inventoinnin tarkkuus on yleiskaavatasoinen ja sitä voi pitää osittain vanhentuneena. Alueesta ei ole tuoreempaa tutkittua tietoa.

Heinolan 2014 päivitysinventoinnissa urheiluopiston alue on kokonaisuudessaan luokiteltu kuuluvaksi luokkaan I: Kohde/alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas.

Kohteen erityisten kulttuuriympäristöarvojen suojelu on perusteltua ratkaista kaavalla tai lailla. MRL:n nojalla tehtävissä viranomaispäätöksissä tulee ottaa huomioon kohteen kulttuurihistorialliset arvot ja erityispiirteet (ks. inventointilomake) sekä edistää kohteen kulttuurisesti kestävää hoitoa ja käyttöä.

Vierumäen urheiluopiston päärakennuksen ympäristössä on vireillä asemakaavan muutos (722, Kaskelantie 10). Koska kyseessä oleva rakennus sijaitsee tällä alueella, ei museo puolla purkamisluvan myöntämistä sillä perusteella, että se haittaa kaavoituksen toteutumista ja vaarantaa asemakaavan sisältövaatimusten täyttymisen. (Alueidenkäyttölaki 132/1999, 54 §)

Kaavoituksen yhteydessä on laadittava selvitys koko urheiluopiston alueen kulttuuriympäristöstä, johon kyseessä oleva rakennus tulee sisällyttää yhdessä muiden asuntolarakennusten kanssa. Rakennukseen liittyvien tulevien luvanvaraisten toimenpiteiden liitteeksi tulee teettää ajantasainen kuntotutkimusraportti, jotta rakennuksen kuntoa voidaan tosiasiallisesti arvioida. Asia voidaan uudelleen käsitellä asemakaavan ja selvitysten ajantasaistamisen myötä.

Museolta tulee pyytää lausunto myös muiden luvanvaraisten toimenpiteiden sekä kaavamuutoksen luonnos- ja ehdotusvaiheen yhteydessä. Museolla ei ole muita huomioita hakemuksesta.

Hankkeeseen ryhtyvän vastine 18.5.2026 Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseon lausuntoon.

Kiinteistön omistaja on hakenut 13. maaliskuuta 2026 purkamislupaa Heinolan Vierumäellä sijaitseville rakennukselle osoitteessa Puuopistontie 8 (kiinteistötunnus 111-29-227-3, rakennustunnus 1012115955).

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo on antanut lausunnon purkamislupahakemukseen 28. huhtikuuta 2026. Lausunnossa todetaan, että alueen kehittyminen tulisi ratkaista asemakaavalla asemakaavan ja selvitysten ajantasaistamisen myötä. Lisäksi lausunnossa viitataan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54 §:ään sekä ajantasaisen kuntotutkimusraportin ja koko Urheiluopiston alueen kulttuuriympäristöselvityksen laatimiseen, johon rakennus tulisi sisällyttää yhdessä muiden asuntolarakennusten kanssa.

Hakija tiedostaa, että rakennus sijaitsee urheiluopiston valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella (RKY 2009 ja MARY 2024). Tunnistetut rakennukset alueella ovat rakennussuojelulailla suojeltu Urheiluopiston päärakennus Kaskela, kaavassa sr-5 merkinnällä suojeltu Puuopisto sekä sen vieressä olevat hotellirakennukset Sporthotel Pihkala ja Fennada, joita ei ole suojeltu.

Purkamisluvan kohteena olevaa rakennusta ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa, eikä sitä ole sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009). Heinolan kaupungin vuonna 2014 suorittamassa päivitysinventoinnissa rakennusta ei ole mainittu Suomen Urheiluopiston inventoinnin kohdekortilla eikä inventointilomakkeessa aluekokonaisuuden kannalta tärkeänä kohteena tai rakennuksena. Rakennus ei myöskään sisälly Päijät-Hämeen maakuntakaavaa 2060 varten laadittuun MARY 2024 -selvitykseen, eikä se ole mukana selvityksen kohdekortin HEI42 avainkohteissa.

Kyseessä oleva henkilöstön asuinrakennus on valmistunut vuonna 1968, ja sen on suunnitellut Rakennusarkkitehtitoimisto Olli Vahtera. Rakennus edustaa aikakaudelleen tyypillistä rakentamista, eikä sillä ole todettu lukuisissa teetetyissä selvityksissä olevan erityistä arkkitehtonista tai rakennushistoriallista arvoa, joka edellyttäisi suojelua.

Vierumäen urheiluopiston päärakennuksen ympäristössä on vireillä asemakaavan

muutos (722, Kaskelantie 10), jonka alueelle rakennus sijoittuu. Kyseinen kaavamuutos on aloitusvaiheessa eikä ole sittemmin edennyt. Purkamisluvan hakija on kyseisessä kaavamuutoksessa maanomistaja ja hankkeen tilaaja. Hakija katsoo, ettei purkamisella ole sellaisia maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54 §:ssä tarkoitettuja vaikutuksia, jotka haittaisivat kaavoituksen toteutumista tai vaarantaisivat asemakaavan sisältövaatimusten täyttymistä. Purkamislupa ei myöskään edellytä maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukaista kaavan ajanmukaisuuden arviointia, eikä purkaminen ole ristiriidassa voimassa olevan asemakaavan kanssa, jossa rakennukselle ei ole esitetty suojelumääräyksiä.

Hakija katsoo, että myös rakentamislain (751/2023) 56 §:n mukaiset edellytykset täyttyvät, sillä purkaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakennuksen purkaminen ei myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, sillä kyseistä rakennusta ei ole sisällytetty yhteenkään alueen rakennettua ympäristöä tarkastelevaan inventointiin.

Rakennus on tällä hetkellä käyttämätön, ja tiloissa on havaittu sisäilmaongelmia, jotka estävät sen käytön ilman merkittäviä korjaustoimia.

Rakennuksesta on laadittu vuonna 2026 Pomocon Oy:n laatima korjausastetta ja kustannuksia tarkasteleva raportti, jossa on huomioitu nykyisen rakentamislain vaatimukset rakenteiden ja taloteknisten ratkaisujen osalta.

Rakennusteknisen kunnon ja korjaustarpeen arvioinnin raportin yhteenvedossa todetaan seuraavaa:

“Rakennus- ja talotekniikan modernisointi nykyvaatimukset täyttäväksi edellyttäisi laajamittaista peruskorjausta. Korjausasteeksi arvioidaan tässä vaiheessa n. 85 %. Uudisrakentamisen hinta-arvio nykyhetkellä on n. 3500 €/m². Korjausrakentamisen hinta-arvio olisi siis n. 3000 €/m². Korjausrakentamisen ja uudisrakentamisen kustannusten vertailu osoittaa, että laaja peruskorjaus nousee kustannuksiltaan lähes uudisrakentamisen tasolle. Näin ollen voidaan todeta, että peruskorjausta ei voida pitää tässä kohteessa taloudellisesti järkevänä vaihtoehtona. ”

Rakennuksen valmistusajankohdan energiatehokkuusvaatimukset ovat olleet olennaisesti nykyistä alhaisemmat, ja sille on tyypillistä heikko lämmöneristys, merkittävät lämpöhäviöt sekä energiatehokkuudeltaan vanhentuneet rakenne- ja talotekniset ratkaisut, minkä vuoksi se ei vastaa nykyisiä vaatimuksia. Energiatehokkuuden saattaminen nyky määräysten tasolle edellyttäisi käytännössä rakennusvaipan laajamittaista uusimista sekä talotekniikan kokonaisvaltaista modernisointia, mikä vastaa laajuudeltaan erittäin mittavaa peruskorjausta ja ilmenee myös laaditussa korjaustarveselvityksessä esitetystä noin 85 %:n korjausasteesta.

Lisäksi energiatehokkuuden parantamiseen liittyy merkittäviä teknisiä ja toteutuksellisia haasteita, kuten rakenteiden kosteusteknisen toiminnan varmistaminen. Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että rakennuksen energiatehokkuuden parantaminen ei ole teknisesti eikä taloudellisesti tarkoituksenmukaista suhteessa saavutettaviin hyötyihin, ja siten myös rakennuksen energiataloudelliset lähtökohdat puoltavat purkamista.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että purkamislupahakemuksessa esitetylle rakennukselle ei ole ilmennyt sellaisia kaavallisia, lainsäädännöllisiä tai kulttuurihistoriallisia seikkoja, jotka estäisivät sen purkamisen. Hakija katsoo, että purkaminen on perusteltua rakennuksessa olevien terveystarpeiden, käyttämättömyyden sekä merkittävän korjaustarpeen vuoksi.

Kaupunkisuunnittelulta ei tullut lausuntoa määräaikaan 8.6.2026 mennessä. Päätös annetaan heille tiedoksi.

Naapureita on kuultu eikä heillä ollut huomautettavaa (RakL 65 §).

Hakijan perustelut ja poikkeukset

Puretaan kiinteistöllä oleva rakennus RATU:1012115955 purkulupahakemuksen mukaisesti.

Rakennusten purkaminen asemakaavan mukaisella matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella (RM-2).

Purettava rakennus on asuntolarakennus.

Voimassa olevan asemakaavan (Ak 590) mukaan hanke sijoittuu asemakaavan mukaiselle matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle RM-2).

Asemakaavan (Ak590) mukaan kortteliin 227 saa rakentaa matkailua palvelevia rakennuksia, jonka kerrosluku voi olla II (2)

Asemakaava on vahvistunut 6.2.2006 sekä asemakaava on myös pääosiltaan toteutunut.

Asemakaavaan on merkitty rakennukset, jotka ovat rakennussuojelulailla tai muutoin merkitty suojeltuina rakennuksina. Purettaviksi osoitettu rakennus ei ole asemakaavalla suojeltu.

Vaativuus

Vähäinen - C

Asiakirjat ja selvitykset

Valtakirja

Naapurin kuuleminen

Asemapiirustus

Lupamääräykset

Rakennuksen purkaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (RakL 56 §).

Tämä päätös annetaan tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle, Lahden alueelliselle vastuumuseolle sekä Heinolan kaupungin kaupunkisuunnittelulle.

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Purkutöiden työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Purkusuunnitelma

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä vähintään seuraavat katselmukset ja tarkastukset:

Loppukatselmus

Toimivallan peruste

Heinolan kaupungin hallintosääntö

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 55, 56, 65, 77, 79 §:t.

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys.

10.06.2026

Juha Mara
email: juha.mara@heinola.fi

Päätös on allekirjoitettu sähköisesti

Päätös tiedoksi

Muu osapuoli: Kaupunkisuunnittelu , kaavoitus@heinola.fi
Muu osapuoli: Lahden museot , kirjaamo@lahti.fi
Muu osapuoli: Lupa- ja valvontavirasto , kirjaamo@lv.fi

Purkamistyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Purkamistyöt on tämän purkamisluvan perusteella suoritettava viiden vuoden kuluessa. Työn loppuunsaattamista varten voimassaoloaikaa voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

Julkaisupäivä

11.06.2026

Nähtävilläolopaikka

Heinolan kaupungin yleinen tietoverkko www.heinola.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 26 päivä tai juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella. Päätöksen katsotaan tulleen valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivuilla.

Päätös on lainvoimainen 21.07.2026

Oikaisuvaatimus kirjelmässä on ilmoitettava:

1. Mitä päätöstä oikaisuvaatimus koskee
2. Miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä vaaditaan muutettavaksi
3. Perusteet, joilla muutosta vaaditaan
4. Oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, kotikunta ja yhteystiedot

Oikaisuvaatimusviranomainen ja sen yhteystiedot

Heinolan kaupunki
rakennusvalvontajaosto
PL 1001
18101 Heinola
kirjaamo@heinola.fi



Heinolan kaupunki, Rakennusvalvonta
Rakennustarkastaja
Päätöspäivämäärä 10.06.2026

Poikkeamislupahakemus 111-2026-108

Rakennuspaikka

111-401-18-8
Esanmäki 32
18300 HEINOLA KK
Ei kaavaa

Asian vireilletulo

20.04.2026

Toimenpide

Tehdään uusi omakotitalo sekä rantasauna. Rakennuspaikan alueelta puretaan vanhoja rakennuksia.

Päätös

Hyväksytty

Johtava rakennustarkastaja päättää myöntää poikkeamisen hakemuksen mukaisesti seuraavin ehdoin:

Rakennusten soveltuvuus rakennuspaikalle ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä (RakL 42 §).

Rakennuspaikka kuuluu Heinolan inventoinnin 2014 alueeseen. Alueellisen vastuumuseon lausunto on pyydettävä ennen rakennus- tai purkuluvan myöntämistä silloin, kun kyse on rakennusten purkamisesta tai uudisrakentamisesta.

Tämä päätös on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun se on saanut lainvoiman, jonka aikana tulee hakea rakentamislupa rakennusvalvonnasta (RakL 187 §).

Tämä päätös toimitetaan tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle (RakL 185 §).

Perustelut:

Kiinteistönosa on jo muodostunut rakennuspaikaksi. Kysymyksessä on uudisrakentaminen jo muodostuneelle rakennuspaikalle.

Kun huomioidaan rakennuspaikan sijainti, etäisyys yleiseen tiehen sekä palveluihin, niin asuinrakennuksen rakentaminen on siten perusteltua.

Rakentaminen ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden muulle järjestäytymiselle eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia eikä johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen.

Rakennushanke pääosiltaan täyttää rakennusjärjestyksen 35 §:n vaatimukset.

Rakennuspaikka täyttää asuinrakennuksen rakennuspaikalle asetetut vaatimukset.

Naapureita on kuultu eikä heillä ollut huomautettavaa (RakL 64 §).

Kaupunkisuunnittelu on lausunnossaan 23.04.2026 puoltanut hanketta.

Perustelut

Poikkeamista haetaan uuden asuinrakennuksenrakentamiseksi, alueelle jolla ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista kaavaa.

Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

(21.4.2023/752)

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hanke sijoittuu Kotajärven rannalle, tilalle Multamäki II. Tilan pinta-ala on noin 187,7 ha.

Kiinteistön osalle on jo olemassa kaksi asuinrakennusta, 38 k-m²:ä sekä 78 k-m²:ä ja talousrakennus 12 k-m²:ä.

Rakennukset on tarkoitus purkaa uudisrakentamisen yhteydessä. Uudisrakennuksia on tarkoituksen rakentaa asuinrakennus 170 k-m²:ä sekä rantasauna 30 k-m²:ä.

Siten rakennuspaikalla käytetään rakennusoikeutta yhteensä 200 k-m²:ä.

Kiinteistö on jo muodostunut rakennuspaikaksi Kotajärven rannalle.

Naapureita on kuultu eikä heillä ollut huomautettavaa (RakL 64 §).

Kaupunkisuunnittelun lausunto 23.4.2026 puoltava: Ei huomautettavaa hakemukseen, että tällä vanhalla rakennuspaikalla sekä rakennettaisiin uusi omakotitalo ja rantasauna että purettaisiin vanhoja rakennuksia. Rakennuspaikalla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, mutta perusluonteeltaan se on taajaman reuna-alueella pitkään olemassa ollut rakennuspaikka.

Hakijan esittämät poikkeukset ja selvitykset:

Alueella ei ole kaavaa.

Esanmäen nykyinen ja osin jo purettu rakennuskanta on pääosin rakennettu ennen vuotta 1950 (mikä on nähtävissä alueen vanhoissa ilmakuvissa)

Loput ei käytössä olevista vanhoista rakennuksista on tarkoitus purkaa uuden asuinrakennuksen valmistuttua.

Multamäki II-tilan rantaviivaa on Kotajärven pohjois- ja koillisosassa n. 330 metriä.

Lisäksi haluamme ilmoittaa, että Laajalahti – Kouvolantien osayleiskaavan hyväksytyt kaavaehdotus estää Veistämöntien asemakaavan toteuttamisen Vt4 moottoritien

länsipuolella. Rakennusoikeutta kumoutuu yli 2500 k-m².

Asemakaava on hyväksytyssä OYK:ssa muutettu MU-alueeksi.

Rakennuspaikka on tarkoitus liittää Heinolan kaupungin vesihuoltoon Esanmäentien varressa olevaan runkolinjaan. (110 mm puhdas vesi, 63 mm jätevesi).
Haetaan myös vesialueen lunastamista (111-401-876-22).

Lausunnot ja käsittelyt

kaupunkisuunnittelu 23.04.2026, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Valtakirja

Naapurin kuuleminen 9 kpl

Asemapiirustus

Toimivallan peruste

Heinolan kaupungin hallintosääntö

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 2025

Hartolan kunnan ja Heinolan kaupungin rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin hallintosääntö 23.4 §.

10.06.2026

Juha Mara

email: juha.mara@heinola.fi

Päätös on allekirjoitettu sähköisesti

Päätös tiedoksi

Muu osapuoli: Lupa- ja valvontavirasto, kirjaamo@lvv.fi

Rakentaminen edellyttää tämän poikkeamisluvan nojalla haettavaa rakentamislupaa. Rakentamislupaa on haettava kahden (2) vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Julkaisupäivä

11.06.2026

Nähtävilläolopaikka

Heinolan kaupungin yleinen tietoverkko www.heinola.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuusi- tai juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella. Päätöksen katsotaan tulleen valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivuilla.



Päätös on lainvoimainen 21.07.2026

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava:

1. Mitä päätöstä oikaisuvaatimus koskee
2. Miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä vaaditaan muutettavaksi
3. Perusteet, joilla muutosta vaaditaan
4. Oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, kotikunta ja yhteystiedot

Oikaisuvaatimusviranomainen ja sen yhteystiedot

Heinolan kaupunki
rakennusvalvontajaosto
PL 1001
18101 Heinola
kirjaamo@heinola.fi



Heinolan kaupunki, Rakennusvalvonta
Rakennustarkastaja
Päätöspäivämäärä 10.06.2026

Poikkeamislupahakemus 111-2026-119

Rakennuspaikka

111-406-3-167
Korpinmaantie 181g
18100 HEINOLA
Yleiskaava

Asian vireilletulo

14.05.2026

Toimenpide

Haemme poikkeuslupaa rakentaa tontin lisäalueelle autotalli-varasto-autokatoks. Poikkeuslupa haetaan sen vuoksi, koska tontin lisäalue ei ole kaavassa ns. rakentamisen aluetta.

Päätös

Hyväksytty

Johtava rakennustarkastaja päättää myöntää poikkeamisen hakemuksen mukaisesti seuraavin ehdoin:

Rakentaminen ei edellytä rakentamislupaa (RakL 42 §).

Tämä päätös on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun se on saanut lainvoiman.

Tämä päätös toimitetaan tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle (RakL 185 §) ja tiedoksi naapureille, jotka eivät ole antaneet vastustaan sähköiseen kuulemiseen.

Perustelut:

Kiinteistönmuodostus yhdeksi rakennuspaikaksi on jo tehty ja rakentaminen liittyy läheisesti jo olemassa olevaa lomarakennuspaikkaan. Uutta rakennuspaikkaa rakentamisen myötä ei muodostu.

Poikkeamisella rakennuspaikan ympäristö- ja maisemakuva ei muutu. Rannan ja rakennuksen väliin jää kaupungin omistama maa-alue, jota käytetään voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Esitetty rakentaminen ei vaikeuta kaavan toteutumista.

Rakennusoikeuden ylitys on jo myönnetty myös muille rakennuspaikoille, joten siten hakijoiden tasapuolinen kohtelu toteutuu.

Naapureita on kuultu, eikä heillä ollut huomautettavaa (RakL 64 §).

Kaupunkisuunnittelu on lausunnossaan 1.6.2026 puoltanut hanketta.

Perustelut

Poikkeamista haetaan uuden autokatoksen ja siihen liittyvän varastorakennuksen 29 k-m²:n rakentamiselle rantaosayleiskaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle (VR-1),

joka liittyy läheisesti lomarakennusten kottelialueeseen (RA-5).
Kaavan mukaan retkeily- ja ulkoilualueelle (VR-1), saa rakentaa retkeily- ja ulkoilutoimintaa palvelevia rakennelmia ja laitteita.

Samalla haetaan rakennusoikeutta kiinteistölle lisää 29 k-m²:ä, joten rakennusoikeutta kiinteistöllä yhteensä 195 k-m²:ä. Alueen rakennusoikeuden ylitys on linjassa muiden kiinteistöjen rakennusoikeuden ylitysten kanssa.

Rakennuspaikkana on kiinteistö 111-406-3-167, tila Kurjenjalka. Kiinteistön pinta-ala on 2790 m².

Hanke sijaitsee Ruotsalaisen rantaosayleiskaava -alueella. Kaava on oikeusvaikutteinen MRL 42 §. Hanke sijoittuu kaavan mukaiselle loma-asuntojen korttelialueelle (RA-5).

Kaavan mukaan alueelle saa rakentaa loma-asunnon tarvittavine talousrakennuksineen kerrosalaltaan enintään yhteensä 150 m². Päärakennuksen kerrosala saa olla enintään 90 m² ja saunan 25 m².

Muu rakentaminen tulee sisällyttää kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ovat samat kuin RA-3 -loma-asuntoalueen määräyksessä.

Rakennuspaikan rantavyöhykkeen puusto tulee pääosin säilyttää. Rakennusten tulee olla korkeusasemaltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään maisemaan sopivia.

Kaavan mukaan talousrakennukset tulee sijoittaa 20 metrin päähän rantaviivasta.

Naapureita on kuultu eikä heillä ollut huomautettavaa (RakL 64 §).

Kaupunkisuunnittelun lausunto 1.6.2.2026, puoltava.

Poikkeaminen autotalli-varasto-autokatoksen rakentamisesta rantaosayleiskaavan Loma-asuntojen alueen RA-5 ulkopuolelle ei ole haitallista.

Sen rakentaminen uudelle tontin lisäalueelle ei laajenna rakennuspaikkaa liian suureksi eikä alueellisesti epätavanomaiseksi.

Lausunnot ja käsittelyt

kaupunkisuunnittelu 01.06.2026, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Naapurin kuuleminen 7 kpl

Asemapiirustus

Toimivallan peruste

Heinolan kaupungin hallintosääntö

Sovelletut oikeusohjeet

10.06.2026

Juha Mara

email: juha.mara@heinola.fi

Päätös on allekirjoitettu sähköisesti

Päätös tiedoksi

Muu osapuoli: Lupa- ja valvontavirasto , kirjaamo@lv.fi

Julkaisupäivä

11.06.2026

Nähtävilläolopaikka

Heinolan kaupungin yleinen tietoverkko www.heinola.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joul- tai juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella. Päätöksen katsotaan tulleen valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivuilla.

Päätös on lainvoimainen 21.07.2026

Oikaisuvaatimuskieltoilmoituksessa on ilmoitettava:

1. Mitä päätöstä oikaisuvaatimus koskee
2. Miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä vaaditaan muutettavaksi
3. Perusteet, joilla muutosta vaaditaan
4. Oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, kotikunta ja yhteystiedot

Oikaisuvaatimusviranomainen ja sen yhteystiedot

Heinolan kaupunki
rakennusvalvontajaosto
PL 1001
18101 Heinola
kirjaamo@heinola.fi