

Heinolan kaupunki

kirjaamo@heinola.fi

Viite: Lausuntopyyntöne 3.11.2023

Asia: Heinola, 694 Kylpyläranta, Asemakaavan muutos, Luonnos

Asemakaavan muutos koskee keskustan 1. kaupunginosan korttelin 1 tonttia 5 sekä yleisiä alueita kuten uimarantaa, puistoalueita, liikenne- ja katualueita sekä vesialuetta. Heinolan kaupungin omistamalla kaavaalueella sijaitsee Kylpylänrannan uimaranta, Kylpylänpuisto, Ojakadun veneranta sekä entisen kylpylän rakennuskantaa. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa täydennysrakentaminen sekä ratkaista rakennetun kulttuuriympäristön suojelukysymykset. Tarkoituksena on mahdollistaa asuinrakentaminen entisen kylpylän korttelissa. Satama-alueella sijaitsevan ravintolan korttelialueen rakennusoikeus on tarkoitus täsmentää ja satama-alueen liikennöintiä selkeyttää. Vanhan sahan rannan käyttöä ja asemakaavan määräyksiä tarkastellaan siten, että paikan luonne säilyy, mutta toiminnan kehittäminen ja teknisten järjestelmien rakentaminen kuitenkin mahdollistuu. Yleisillä alueilla mahdollistetaan pienimuotoinen liiketoiminta. Suunnittelualueella on voimassa maakuntakaava, strateginen yleiskaava, osayleiskaava sekä neljä asemakaavaa.

Lahten museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo lausuu museolle 3.11.2023 toimitetusta 25.10.2023 päivätyistä kaavaluonnoksesta (kartta ja selostus) seuraavaa.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Viitaten osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 8.12.2022 antamaansa lausuntoon, suunnittelualueen muinaisjäännettiedot ovat puutteelliset. Alueen muinaisjäännetöksiä ei ole koskaan selvitetty. Suunnittelu-alue, niiltä osin kuin sille suunnitellaan muuttuvaa maankäyttöä, on kuitenkin pääosin jo entuudestaan rakennettua tai maankäytössä muokattua. On varsin epätodennäköistä, että näillä alueilla olisi säilynyt suojeltavaa muinaisuutta. Pääosin alue on myös historiallisen kylätontin osalta ollut rakentamatonta, ainakin vielä 1700-luvulla (*T. Ahola 2014: Heinolan rakennusinventoinnin päivitys*). Suunnitelmassa vesialueille ei myöskään ole suunniteltu uutta rakentamista/muuttuvaa vesialueen käyttöä. Edellä esitetyn pohjalta museoilla ei ole hankkeesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriperintö ja maisema

Heinolan Kylpylänranta ilmentää Heinolan historiaa kylpyläkaupunkina. W. G. Palmqvistin 1920-luvulla suunnittelemat ja vuonna 1931 valmistuneet kylpylän päärakennus sekä nk. kuivahoitorakennus puistoympäristöineen ovat valtakunnallisesti harvinainen esimerkki aikakautensa kylpyläkulttuurista. Alueella on myös ennen kylpylätoimintaa rakennettu 1800-luvun kaupunkitalo,

joka kuuluu olennaisena osana kylpylän rakennuskantaan. Heinolan kylpylänranta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään Heinolan Perspektiivin rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuteen (RKY 2009). RKY-inventointi on osa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, jotka tulee ottaa huomioon kaavoituksessa (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 (MRL) 24 §). Kaava-alueeseen on OAS-vaiheen jälkeen liitetty satama-alue, jolla sijaitsee Rantakasino-ravintolarakennus sekä 1900-luvun alusta peräisin oleva makasiinirakennus, jota on laajennettu 2000-luvun alussa.

Alue kuuluu myös Heinolan kansallisen kaupunkipuiston rajaukseen ja sillä on merkittävää kaupunkikuvallista vaikutusta sekä maalta että vedeltä päin tarkasteltuna. Asemakaavoituksessa on otettava huomioon Heinolan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa puistolle asetetut toimenpiteet ja tavoitteet, johon on kirjattu että *“kaavoituksen lähtökohdaksi otetaan tontilla olevien rakennusten säilyttäminen ja siinä yhteydessä määritetään kunkin rakennuksen suojeluaste ja –tavoitteet. Rakennusten säilyttämistä tukeva lisärakentaminen on mahdollista.*

Uudisrakentaminen sopeutetaan mittakaavaltaan sekä nykyiseen rakennuskantaan että viereisiin puistoalueisiin” (Maaherranpuisto ja Kylpylänpuisto). Rakennuksista on tehty rakennushistoriaselvitys vuonna 2021 (Selvitystyö Ahola). Heinolan keskusta-alueen puistoselvityksen kehittämissohjeet on otettava huomioon kaavaa laadittaessa (2022, Loci Maisema-arkkitehdit)

Kylpylän alueella on yleiskaavassa (Heinolan ydinkeskustan OYK 2020, hyväksytty 2008) suojelumerkintä AL/s-1, sen lisäksi kylpylän päärakennus on suojeltu erillismerkinnällä r-2. Molemmat merkinnät ohjaavat alueen erityispiirteiden säilyttämiseen ja huomioon ottamiseen sekä rakennusten lisäksi ympäristön säilyttämiseen. Tällä hetkellä voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1998 vain päärakennus on suojeltu. Satama-alueen asemakaava on vuodelta 2001, eikä makasiinirakennukselle ole siinä osoitettu rakennusalaa tai suojelumerkintää. Kylpylän rakennuksista on tehty kuntotutkimukset. Niissä on todettu, että rakennusten korjaustarve on osin laaja, mutta tutkimuksissa ei todettu sellaisia tekijöitä, joiden perusteella rakennuksia voisi pitää korjauskelvottomina. Rakennukset voi siis lähtökohtaisesti korjata niin, että niiden ominaispiirteet säilyvät.

Museo viittaa lausuntoonsa Kylpylänrannan asemakaavamuutoksen OAS:sta 8.12.2022, jossa museo korosti kokonaisuuden ja alueen arvojen huomioon ottamista alueen jatko suunnittelussa. Lähtökohtana tulee edelleen olla kaikkien rakennusten säilyttäminen. Hallittu, hyvin suunniteltu uudisrakentaminen on mahdollista, mutta sen täytyy tapahtua olemassa olevan rakennuskannan ehdoilla. Museo toistaa vaateensa siitä, että valtakunnallisesti merkittävälle kulttuuriympäristöalueelle toteutettava uudisrakentaminen tulee sovittaa kaavamääräyksillä ympäristöönsä. Lisäksi museo ehdottaa rakennus- ja korjaustapaohjeen laatimista kaavan yhteyteen.

Kuivahoitorakennuksesta tehdyn kuntotutkimuksen (WSP, 14.8.2018) mukaan korjaustarvetta on erityisesti alapohjarakenteissa ja kellarikerroksen seinärakenteissa sekä talotekniikassa. Todetut vauriot ja korjaustarpeet ovat kuitenkin kyseisen kaltaisille rakenteille tyypillisiä, jolloin niiden korjaaminen on osa normaalia kiinteistön ylläpitoa. Tarvittavien korjaustoimenpiteiden toteuttaminen ei tulisi heikentämään rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa ja rakennuksen erityispiirteet ovat korjauksissa mahdollista säilyttää.

Kuivahoitorakennuksen rungossa on käytetty melko harvinaista pystyhirsirakennetta, mikä lisää sen rakennushistoriallista arvoa. Rakennus on säilyttänyt hyvin klassistiset erityispiirteensä, eikä rakentamisajankohtaa myöhemmin lisätty rappaus heikennä rakennuksen ulkoasun autenttisuutta. Rappaus on lisätty varhaisessa vaiheessa ja se on ollut tyypillinen ratkaisu kyseisen kaltaisissa rakennuksissa. Julkisivujen rappaaminen on ollut vuonna 1931 saadun poikkeamisluvan edellytys, joten sitä on luultavasti suunniteltu jo suunnitteluvaiheessa. Kuivahoitorakennus on suunniteltu hierarkkisesti alempiarvoiseksi kylpylän päärakennukseen nähden, mutta se ei tee siitä arvoiltaan vähempiarvoista. Rakennukset on suunniteltu kokonaisuudeksi keskenään, jossa klassistiset rakennukset tukevat toisiaan. Kuivahoitorakennus on rakennustyyppinä erittäin harvinainen ja edustaa päärakennuksen kanssa myöhempää, 1800-luvun lopulta toisen maailmansodan alkuun jatkunutta kylpylärakennuskulttuuria Suomessa.

Kaavaselostuksen luonnoksessa esitetty kaavavaihtoehtojen vaikutustenarviointi on puutteellista ja osin tarkoitushakuista. Rakennusten säilyttäminen edellyttää aktiivisia toimia ja tahtotilaa niiden omistajalta. Käyttötarkoituksia on etsittävässä useita, rakennuksia voi muokata ja korjata niiden käytön mukaan. Käyttötarkoituksen keksiminen rakennukselle ei ole keinotekoista. Purkavissa kaavavaihtoehtoissa ei ole otettu huomioon purkamisen negatiivisia ilmastovaikutuksia, joita on esitetty muun muassa Ympäristöministeriön tutkimuksessa *Purkaa vai korjata* (YM:n julkaisuja 2021:9). Kaavaratkaisut, joissa kuivahoitorakennuksen purkaminen sallitaan vasta kun uudisrakennusta ryhdytään rakentamaan, eivät ole kulttuuriympäristön kannalta parempia ratkaisuja. Vaikutusten arviointia on tarkennettava ehdotusvaiheeseen.

Museo esittää uimarannan alueelta suojeltavaksi kioskirakennuksen sr-merkinnällä. Lisäksi israsterin ala on tarkistettava kylpylän rakennusten ympäristössä. Kaupunkitalon ja sataman makasiinin laajennukset ovat hyväksyttävissä. Museo näkee hyvänä ratkaisuna tenniskenttien säilyttämisen kaavassa, sillä niillä on pitkä historia osana kylpylätoimintaa ja puistoa.

Heinolan kylpylän rakennukset, ranta sekä puisto ovat Heinolan ydintä. Säilyneet rakennukset ovat merkittävässä osassa Heinolan kaupunkikuvassa ja kertovat olemassaolollaan Heinolan kaupungin historian tärkeistä vaiheista. Kylpylä on nostanut Heinolaa Suomen kartalle 1800-luvun lopusta ja tehnyt Heinolasta vireän kaupungin. Kylpylän vaikutus näkyy koko keskustan alueella. Kansallisen kaupunkipuiston statuksen yksi tärkein tekijä on upeat kylpylänaikaiset puistot ja rakennukset, jotka

ovat ainutlaatuisia koko Suomen mittakaavassa. Siksi tulisi löytyä tahtotila säilyttää tätä upeaa historiaa sekä rakennuksina, että niitä ympäröivinä puistoalueina, jotka ovat parhaimmillaan vetonaula Heinolalle myös tänä päivänä. Jokainen kylpylän historiaan liittyvä rakennus on tärkeä merkki Heinolan historiasta ja siksi ansaitsee arvoisensa kohtelun.

Tehdyt selvitykset eivät osoita kuivahoitorakennuksesta mitään sellaista tietoa, jonka perusteella rakennuksen purkamista voitaisiin puoltaa. MRL:n 139 §:n mukaiset purkamisluvan edellytykset eivät tule täytymään. Laki määrää myös kaavan sisältövaatimuksista siten, että "*rakennettua ympäristöä - tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.*" (MRL 54 §) Kaavaratkaisut, joissa kuivahoitorakennus puretaan, hävittävät näitä erityisiä arvoja. Kuivahoitorakennus on tärkeä osa kylpylän rakennusten kokonaisuutta, joka ei ole enää entisensä, jos rakennus hävitetään. Museo ei puolla kaavaratkaisuja, joissa kuivahoitorakennuksen purkaminen sallitaan. Museo ehdottaa työneuvottelua ehdotusvaiheeseen.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö	Liisa Koskelainen
tutkija, arkeologi	Esko Tikkala
tutkija	Roosa Ruotsalainen
korjausrakentamisen asiantuntija	Anssi Malinen

Tiedoksi Museovirasto, Hämeen ELY-keskus