

Kaavoitus / Heinolan kaupunki

Viite: Lausuntopyyntö 8.9.2025

Asia: Asemakaavanmuutos 2. ehdotus, Kylpylänranta 2, Heinola

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Heinolan keskustassa. Heinolan kaupungin omistamalla kaava-alueella sijaitsee Kylpylänrannan uimaranta, Kylpylänpuisto, Ojakadun veneranta, satamamakasiini, Ranta-Casino sekä entisen kylpylän rakennuskantaa.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa täydennysrakentaminen sekä ratkaista rakennetun kulttuuriympäristön suojelukysymykset sekä mahdollistaa erilaisia käyttötarkoituksia, mm. asumista entisen kylpylän korttelissa. Uimaranta-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta saunoille ja myymälä- ja ravintolatoiminnalle. Satama-alueella sijaitsevan ravintolan korttelialueen rakennusoikeutta täsmennetään ja satama-alueen liikennöintiä selkeytetään. Nykyisellä pysäköintialueella mahdollistetaan pienimuotoinen matkailuautoille tarkoitettu matkaparkki. Vanhan sahan rannan käyttöä ja asemakaavan määräyksiä tarkastellaan siten, että toiminnan kehittäminen ja teknisten järjestelmien, kuten hulevesien käsittelyn vaatimien ratkaisujen rakentaminen mahdollistuu. Yleisillä alueilla mahdollistetaan pienimuotoinen liiketoiminta. Museo on lausunut asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen sekä 1. ehdotusvaiheen kaavasta.

Lahden museot / Päijät-hämeen alueellinen vastuumuseo lausuu 11.8.2025 päivätystä 2:sesta kaavaehdotusaineistosta pyydettyä lausuntonaan seuraavaa.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Viitaten 5.4.2024 antamaansa lausuntoon (diaarinro D/4670/10.02.01.00/2022) museolla ei ole hankkeesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriperintö ja maisema

Kaava-alue on miltei kokonaisuudessaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Heinolan Perspektiivi, RKY 2009; Maaherranpuisto ja rantapuisto, MARY 2024) sekä kansallista kaupunkipuistoa. Kylpylän alue on yksi maakunnallisesti merkittävän kokonaisuuden avainkohteista.

Kylpylärakennusten muodostama kokonaisuus 1930-luvulta liittyy kiinteästi Heinolan kulttuuri- ja liike-elämän historiaan. Osana kylpylän korttelia on myös asuinrakennus 1800-luvun puolivälistä. Hyvin alkuperäiset tyylipiirteensä säilyttäneiden kylpylärakennusten muodostama kokonaisuus on osa

valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä ja kansallista kaupunkipuistoa. 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. Heinolan Kylpylaitoksen 1931 valmistuneet rakennukset jäivät viimeisiksi suomalaisen kylpyläkulttuurin kultakaudella valmistuneista kylpylärakennuksista. (Kukuse 2006)

Kylpylän alueen kulttuurihistorialliset arvot ovat niin historiallisia, rakennushistoriallisia, kuin maisemallisia. Historialliset arvot perustuvat mm. kylpylaitoshistoriaan. Heinola lukeutuu maamme vanhoihin kylpyläkaupunkeihin ja 1892 perustettu kylpylä teki kaupungista tunnetun ja suosituksen matkustuskohdeksi. Maisemalliset arvot ovat sekä itsenäisiä että maaherranpuiston kokonaisuuteen liittyviä. Kylpylärakennukset ja vanha puinen kaupunkilaistalo rajaavat satamaan johtavaa katua valtakunnallisesti arvokkaan Maaherranpuiston eteläpäässä. Korttelipihan ja uimarannan muodostama kokonaisuus muodostaa sataman ja kaupungin keskuspuiston reunalla kaupunkikuvaa rikastuttavan, ja sen kehityshistoriasta kertovat kokonaisuuden. Rakennushistorialliset arvot perustuvat tyypillisyyteen, harvinaisuuteen ja säilyneisyyteen. (Kukuse 2006)

Museo katsoo, että kaavaehdotuksessa on otettu huomioon 5.4.2025 päivätyssä 1. ehdotusvaiheen lausunnossa esiin tuomat huomiot korttelin 1 (Kylpylä) uudisrakentamisen kerroskorkeudesta sekä puistomaisuuden säilyttämisestä. Kaavaehdotuksessa kylpylän päärakennus on varustettu sr-1 merkinnällä: *rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus [--]*. Puinen asuinrakennus on varustettu sr-2 merkinnällä: *kulttuurihistoriallisesti arvokas suojeltava rakennus [--]*. Näistä merkinnöistä museolla ei ole huomautettavaa.

Korttelin 1 aluemerkitä on muuttunut 1. ehdotusvaiheen SR/s-1 merkinnästä: *suojeltujen rakennusten korttelialue, jota rakennuksineen ja ulkoalueineen tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy*, muotoon ALY-2/s1: *asuin-, liike-, toimisto ja yleisten rakennusten korttelialue, jossa rakennetun ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää*. 2. ehdotusvaiheessa nk. Kuivahoitotilakennukselle ei 1. ehdotuksesta poiketen ole esitetty suojelumerkintää.

Lisäksi MARY ja RKY alueella sekä kansallisen kaupunkipuiston alueella sijaitsee rantamakasiini, joka rakennettiin satamaan vuosina 1906–07. Makasiinia esitetään kaavassa suojeltavaksi sr-2 merkinnällä. Tästä museolla ei ole huomautettavaa.

Satama-alueen aluemerkinäksi ehdotetaan LS-1: *Satama alue. Alueelle saa rakentaa vesiliikenteen tarvitsemia rakennuksia ja rakennelmia [--]*. Aluemerkitä poikkeaa ensimmäisen vaiheen ehdotuksen

LS/s-1: Satama-alue, jota rakennuksineen ja ulkoalueineen tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinola Perspektiivi). Alueelle saa rakentaa vesiliikenteen tarvitsemia rakennuksia ja rakennelmia [--].

Museo toteaa, ettei kaavaehdotus sisällöllään turvaa rakennetun kulttuuriympäristöjen arvojen riittävää säilymistä alueidenkäyttölain § 1 tai § 5, mom. 3 edellyttämällä tavalla aluemarkintöjen ja kuivahoitolaitoksen merkintöjen osalta (Alueidenkäyttölaki 131/1999). Se on näin ollen myös vastoin valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja vaarantaa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön. Se on vastoin Heinolan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmia ja kansallisen kaupunkipuiston perustamisedellytyksiä. Kaupunginhallituksen kaupunkipuiston perustamisen hyväksymispäätöksessä todetaan, että: *Entisen kylpylän tontin (Keskusta-1–5) asemakaavaa muutettaessa 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).*

Kaavan vaikutuksia rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin on tutkittu riittävän laajasti ja ne ovat 1.:ssä ehdotusvaiheessa huomioitu sekä tuotu ilmi riittävällä tavalla, mutta 2.:ssä ehdotusvaiheessa ei arvojen säilymistä ole onnistuttu asiaankuuluvasti turvaamaan. Museo huomauttaa, että kaavaselostuksessa esiin tuotu pysyvän käyttötarkoituksen puutos ei ole riittävä peruste kuivahoitotilakonstruktion suojelumerkinnän puuttumiselle.

Jotta alueen kulttuuriympäristön arvojen säilyminen voidaan alueidenkäyttölain yleisten tavoitteiden, asemakaavan tavoitteiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti turvata ja asemakaava näin ollen laatia alueidenkäyttölakia (131/1999) noudattaen, edellyttää museo seuraavaa:

1. Kuivahoitolaitos on varustettava suojelumerkinällä, esim. *sr-2: kulttuurihistoriallisesti arvokas suojeltu rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt eivät saa heikentää rakennuksen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto, tai muulla vastaavalla korjaukset ja muutokset mahdollistavalla yleisellä rakennussuojelumerkinällä.*
2. Korttelin 1 (Kylpylä) aluemarkintaa ALY-s1 on suojelun osalta täsmennettävä. Merkinnän sisältöä tulee yleisten alueen käyttöä ohjaavan tekstin osalta täydentää

seuraavasti: Asuin-, liike-, toimisto ja yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö ja olemassa olevat rakennukset säilytetään. Rakennuksia ja ulkoalueita tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY2009, Heinola Perspektiivi). Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa tai 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 [--]. Muista aluemerkinän rakentamista yksityiskohtaisemmin ohjaavista teksteistä museolla ei ole huomautettavaa.

3. Sataman alue tulee varustaa merkinnällä, jossa ympäristö säilytetään, esim. LS-s1: Satama-alue, jota rakennuksineen ja ulkoalueineen tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinola Perspektiivi). Alueelle saa rakentaa vesiliikenteen tarvitsemia rakennuksia ja rakennelmia kuten esim. varastoja, kuormauslaitteita, laiturirakennelmia, polttoaineen jakeluaseman sekä ravitsemukseen ja veneilyyn liittyviä liiketiloja.

Museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Museo pyytää hyväksytyn kaavan valitusoikeuksineen tiedoksi.

Lahten museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö Liisa Koskelainen

arkeologi Kimmo Kyllönen

rakennustutkija Sanni Hujanen

Viitteet: Aluiedenkäyttölaki 132/1999. Annettu Helsingissä 5.2.1999.

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Annettu Helsingissä 14.12.2017.

Tiedoksi: Museovirasto, Hämeen ELY-keskus