

Heinolan kaupunki

Viite: Lausuntopyyntö 27.2.2026

Asia: Asemakaavamuutos luonnos 693 Kirkkokatu 3, Heinola

Heinolan kaupunki on käynnistänyt Kirkkokatu 3 asemakaavamuutoksen vuonna 2017. Asemakaavan muutos koskee korttelin 19 tonttia 20, joka sijaitsee Heinolan keskustassa. Kaava-alueen pinta-ala on 4554 m². Kaavassa on osoitettu suunnittelualueelle yksi tontti. Tontti on osoitettu asuin-, liike-, ja toimisto- sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi. Uudisrakentamisella mahdollistetaan mm. asuinpienkerrostalon rakentaminen suunnittelualueelle. Varsinaisen uudisrakennuksen lisäksi sallitaan vanhan päiväkotirakennuksen ja uudisrakennuksen yhdistävän yhdyskäytävän rakentaminen. Kaavamuutoksen myötä syntyvä uusi rakennusoikeus on yhteensä 3530 kerrosalaneliömetriä, jossa lisäystä nykyiseen on 1030 k-m². Rakentamisalueen kerroskorkeudeksi on uudisrakennuksen osalta määrätty maksimikerrosluku III. Tontin itäpääty on asemakaavaluonnoksessa varustettu sr-1a merkinnällä.

Lahten museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo lausuu 25.2.2026 päivätystä asemakaavaluonnoksesta pyydettyä lausuntoaan seuraavaa.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Museolla ei ole asiakohdan hankkeesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriperintö ja maisema

Suunnittelualue sijoittuu Heinolan ydinkeskustan laidalle ja kuuluu Maaherranpuiston eli Perspektiivin valtakunnallisesti merkittävän rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Heinolan Perspektiivi, nykyinen Maaherranpuisto, on 1785 asemakaavaan merkityn maaherran residenssin keskeinen kaupunkitila. Uuden, vastaperustetun hallintokaupungin edustavaksi asemakaavalliseksi ratkaisuksi toteutettu Perspektiivi on Suomen ensimmäisiä uudentyypisiä julkisia puistoalueita. Perspektiivin toisena päätepisteenä on nykyinen Heinolan kylpyläpuisto ja toisena seminaarin alue. Puistokadun (nyk. Maaherrankatu) varrella on säilynyt yksi lääninhallinnon virkamiehille varatuille tonteille rakennetuista 1700-luvun lopun taloista, Lääninkivalteri Aschanin talo puutarhoineen. Heinolan Perspektiivi on Vaasan Hovioikeudenpuistikon ohella toinen Suomessa 1700-luvun lopulla toteutetuista merkittävistä puistosommitelmista. Puiston nykyinen asu on 1800-luvun lopulta. Maaherranpuistikkoon liittyvät Jyrängönkosken rannalla 1800-luvun loppupuolella perustetut

Kylpyläpuisto, Rantapuisto ja Heinolan satama. Residenssiajalta Rantapuistossa ovat säilyneet entisen maaherran puutarhan huvimajat, joista vanhempi on 1830-luvulta. (RKY 2009)

Alueen ollessa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, koskee sitä valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet (VAT 2017). Lisäksi kaava-alue kuuluu lähes kokonaisuudessaan Maaherrankadun maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (MARY2, 2024). Suunnittelualan päiväkotirakennuksen länsipuoli jää RKY-rajauksen ulkopuolelle ja aivan läntisin reuna MARY-alueen ulkopuolelle. Suunnitteluala sijaitsee Heinolan kansallisen kaupunkipuiston reunassa, rajautuen kuitenkin sen ulkopuolelle.

Maaherrankadun entinen päiväkotitalo eli Malinin talo on inventoitu osana Kuntien kulttuuriympäristö -inventointia (KUKUSE, 2006) sekä Heinolan päivitysinventoinnissa 2014 (Heinolan kaupunki, 2014). Maaherrankadun päiväkodista on laadittu rakennushistoriaselvitys Maaherrankatu 7 – Kirkkokatu 3, rakennushistoriaselvitys (Ahola, 2020). Rakennus on rakennettu alun perin kauppias A. Malinin ja kahden muun perheen taloksi. Tämä uusrenessanssityylinen rakennus tuli 1950-luvulla kunnallisen päiväkodin käyttöön. 1950-luvulla rakennusta on laajennettu ja ilmeisesti myös korotettu pulpettikattoisella poikkipäädellä. Samoihin aikoihin on tehty pulpettikattoinen betoniperustainen umpikuisti ja katos puuportaineen sekä uusittu T-karmi-ikkunat. Vuonna 1985 päiväkotitalo sai koko rakennuksen käyttöönsä. Tätä ennen yläkerrassa oli ollut neljä asuntoa kunnan työntekijöille. Päiväkotitoiminta päättyi vuonna 2013 (KUKUSE 2006; Heinolan kaupunki, 2014). Malinin talon pitkä, tiheän ikkunarivistön luonnehtima julkisivu edustaa 1800–1900-lukujen vaihteen puutalorakentamista kaupungeissa. Rakennuksen arvot ovat historiallisia ja rakennushistoriallisia. Rakennushistorialliset arvot perustuvat mm. edustavuuteen. (Heinolan kaupunki, 2014.) Museo arvioi selvitysten olevan ajantasaisia ja riittäviä kaavatyön luonnehuomioiden.

Jotta asemakaavavaltakaus onnistuu turvaamaan merkittävien kulttuuriympäristöjen arvot alueidenkäyttölain (132/1999) § 54 vaatimalla tavalla, edellyttää museo seuraavaa:

1. Jotta alueen täydennysrakentaminen ei vaaranna arvoalueiden tai suojellun rakennuksen arvoja ja pihan puustoisuus ja viherrakenne säilyy, tulee asemakaavamerkinnän *ALY, Asuin-, liike- ja toimisto- sekä yleisten rakennusten korttelialue* muuttaa *ALY/s* merkinnäksi, ja määräyksessä edellyttää uudisrakentamisen korkeaa laatua ja alueen arvojen huomioimista sekä neuvottelua museoviranomaisen kanssa, esim. seuraavasti:
 - *ALY/s Asuin-, liike- ja toimisto- sekä yleisten rakennusten korttelialue, jossa ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Uudisrakentaminen tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan sekä kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena. Uudisrakentaminen ei saa vaarantaa suojeltujen rakennusten, kansallisen kaupunkipuiston tai*

maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Rakennuslupaa vaativissa toimenpiteissä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

2. Korttelin keskiosaan, johon piha-alue muodostuu, tulee lisätä merkintä *is, istutettava alueen osa*, jonka määräyksessä ohjataan säilyttämään nykyinen, hyväkuntoinen kasvillisuus, säilyttämään säilyttämiskelpoinen puusto ja mahdollisesti täydennettävän sitä uusin istutuksin
3. Museo kehottaa tutkimaan Kirkkokadun varren puiden varustamista säilytettävän puun merkinnöillä, joka edellyttää poistettavan puun korvaamista uudella.
4. Asemakaavamerkin *Sr-1a, Suojeltava rakennus*, määräyksen museoviranomaiseen viittaava lause tulee muuttaa muotoon:
 - *Korjaus- ja muutostöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.*
5. Jotta RKY-alueen, kansallisen kaupunkipuiston sekä MARY-alueen arvot eivät heikenny täydennysrakentamisen myötä, kehottaa museo tutkimaan L-muotoisen rakennusalueen muuttamista muotoon, joka ohjaa rakentamista suorakaiteen muotoiseen, ns. lamellytylliseen rakennusmassaan. Näin kaava-alueen pihan puustoinen ja avonainen luonne säilyy, eikä uudisrakentaminen synnytä suurta yhtenäistä ja muurinomaista julkisivupintaa ja sisäpihaa, jotka poikkeavat ympäröivästä kaupunkirakenteesta.
6. Kaavan vaikutusten arviointia on täydennettävä uudisrakentamisen vaikutusten osalta. Uudisrakentamisen vaikutuksia korttelipihaan ominaispiirteisiin, kansalliseen kaupunkipuistoon ja RKY-alueeseen tulee arvioida monipuolisesti sekä laatia perspektiivihavainnekuvia.

Museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan luonnoksesta.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö Liisa Koskelainen

arkeologi Kimmo Kyllönen

rakennustutkija Sanni Hujanen

Tiedoksi: Museovirasto, Lupa- ja valvontavirasto