

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna

Viite: Selityspyyntö 17.4.2026

Asia: Heinolan kaupunginvaltuuston päätös 2.2.2026 § 1 Lahden museoiden valitus

Diaarinumero: 706/03.04.04.04.16/2026

Lahden museot/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo on esittänyt kuntalain § 137 sekä alueidenkäyttölain § 191 mukaisen valituksen asemakaavan hyväksymispäätöksestä (Kuntalaki 410/2015 § 127; alueidenkäyttölaki 132/1999 § 191).

Lahden museoiden esittämä vaatimus on, että valitusta koskeva 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.

Heinolan kaupunginhallitus on antanut Lahden museoiden valituksen vastineeksi lausunnon 30.3.2026, jossa se esittänyt valituksen hylkäämistä. (Heinolan kaupunki, 2026.)

Lahden museot (myöh. museo) esittää alla olevin perustein selityksen, jonka mukaan Heinolan kaupungin vastineessa esitetyt seikat eivät riitä valituksen hylkäämisen perusteiksi.

1. Yleiset huomiot Heinolan kaupungin vastineesta

Museo katsoo, että Heinolan kaupunginhallituksen lausunnossa ei esitetä sellaisia perusteita, joiden nojalla asemakaavan hyväksymispäätöstä voitaisiin pitää lain mukaisena. Kaupungin lausunto perustuu keskeisesti väitteeseen kunnallisen harkintavallan laajuudesta sekä eri tavoitteiden yhteensovittamisesta. Tässä yhteydessä kaupunki kuitenkin sivuuttaa alueidenkäyttölain asemakaavaa koskevien sisältövaatimusten sitovuuden, erityisesti velvoitteen vaalia rakennettua ympäristöä ja olla hävittämättä siihen liittyviä erityisiä arvoja. Asiassa ei ole ratkaisevaa se, onko kaavoituksessa pyritty yhteensovittamiseen, vaan se, täyttääkö hyväksytyt asemakaava lain asettamat vähimmäisvaatimukset.

2. Kaavan lainmukaisuuden arviointi

Heinolan kaupunginhallitus esittää lausunnossaan, että kunnallisvalituksen käsittelyssä arvioidaan pääasiallisesti prosessin lainmukaisuutta. Tämä lähtökohta on museon mielestä puutteellinen. Hallinto-oikeuden tehtävänä on arvioida myös sitä, täyttääkö asemakaava alueidenkäyttölain 54

§:n sisältövaatimukset, mukaan lukien velvollisuus vaalia rakennettua ympäristöä ja turvata kulttuuriarvot. Jos asemakaava mahdollistaa sellaisen toimenpiteen, joka johtaa kulttuuriarvojen häviämiseen, kaava on lainvastainen riippumatta siitä, onko prosessi muodollisesti ollut asianmukainen.

3. Rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen oikeudellinen merkitys

Heinolan kaupunginhallituksen lausunnossa pyritään kyseenalaistamaan Kylpylänrannassa sijaitsevan Kuivahoitorakennuksen kulttuurihistorialliset suojeluarvot viittaamalla rakennusten keskinäiseen hierarkiaan ja siihen, että päärakennus on näistä arvokkaampi. Tällä ei kuitenkaan ole ratkaisevaa merkitystä asiassa. Ratkaisevaa on se, että kylpylän alue sekä Kuivahoitorakennus ovat osa maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (MARY2, 2024;RKY 2009) ja se, että rakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Näissä selvityksissä kylpylän alue, kuivahoitorakennus mukaan lukien, on todettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi.

Kuten museo 5.3.2026 päivätysssä valituksessaan toteaa, kylpylän alueen kulttuurihistorialliset arvot ovat historiallisia, rakennushistoriallisia ja maisemallisia. Historialliset arvot perustuvat mm. kylpylaitoshistoriaan. Heinola lukeutuu maamme vanhoihin kylpyläkaupunkeihin ja 1892 perustettu kylpylä teki kaupungista tunnetun ja suosituksen matkustuskohteen. Maisemalliset arvot ovat sekä itsenäisiä että maaherranpuiston kokonaisuuteen liittyviä. Rakennushistorialliset arvot perustuvat tyypillisyyteen, harvinaisuuteen ja säilyneisyyteen. (Ahola, 2014). Kylpylän alue edustaa harvinaista myöhäisemmän kylpyläkauden rakentamisesta. Yksittäisen rakennuksen arvot perustuvat samoihin arvoperusteisiin. Yksittäisen rakennuksen poistuminen heikentää merkittävästi koko alueen arvoja, sillä kyseessä on kokonaisuus.

Alueidenkäyttölain § 54 mukaan erityisten arvojen olemassaolo merkitsee velvollisuutta niiden vaalimiseen. Laki ei edellytä, että rakennus tai kohde olisi alueen arvokkain tai keskeisin, vaan että sillä on sellaisia arvoja, joita ei saa hävittää asemakaavalla. Kaupungin esittämä vertailu rakennusten keskinäisestä arvosta ei siten poista velvoitetta vaalia näitä arvoja.

4. Selvitysaineiston sivuuttaminen

Heinolan kaupunginhallitus esittää lausunnossaan, että MARY2-selvitystä ei tule ottaa huomioon, koska sitä ei ole vahvistettu maakuntakaavassa, eikä sitä ole saatettu kaupungin tietoon: *["-] Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö tulee kuitenkin tulkita voimassa olevan maakuntakaavan mukaisesti eikä uudemman maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristöselvityksen (MARY2, 2024) mukaisesti, jota ei ole vielä maakuntakaavalla hyväksytty. MARY2 aineistoa ei ole vielä myöskään lähetetty kaupungille virallisesti tiedoksi. [-]* (Heinolan kaupungin lausunto, 30.3.2026)

Museo katsoo tulkinnan olevan virheellinen. Asemakaavan tulee perustua käytettävissä olevaan ajantasaiseen selvitysaineistoon, ei yksinomaan kaavatasolla vahvistettuihin rajauksiin. Päijät-Hämeen maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2024 (MARY2, 2024) -inventoinnin lisäksi velvoittavaa lähtöaineistoa on Heinolan päivitysinventointi 2014 (Ahola, 2014) sekä Heinolan kylpylä: rakennusinventointi (Ahola, 2021).

Hallituksen esityksessä HE 101/2024 (Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi) sanotaan seuraavaa: *Rakennuksen tai alueen valtakunnallinen tai maakunnallinen merkittävyys voi käydä ilmi useista eri lähteistä. Arvo voi perustua inventointiin, erilaisiin selvityksiin, asiantuntijan tai viranomaisen lausuntoon tai päätökseen. Valtakunnallisella merkittävyydellä tarkoitetaan asemaa, joka kohteella on, kun se on arvioitu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi koko maan laajuisen tarkastelun perusteella. Maakunnallisella merkittävyydellä tarkoitetaan asemaa, joka kohteella on, kun se on arvioitu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi maakunnan laajuisen tarkastelun perusteella. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit, jotka koskevat valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) muodostavat tietopohjan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaisten kulttuuriympäristön arvojen huomioimiselle rakennetussa ympäristössä. Merkittävä osa maakunnallisesti merkittävien rakennusten ja alueiden inventoinneista laaditaan maakuntakaavoituksen taustaselvitysten yhteydessä. Kulttuuriympäristöselvityksiä tehdään myös muilla kaavatasoilla ja maakunnallinen arvo voi tulla esiin myös rakennushistoriaselvityksessä. Kuten valtakunnallisten arvojen kohdalla, maakunnallinen merkittävyys voi ilmetä myös asiantuntijan tai viranomaisen lausunnosta (esimerkiksi alueellinen vastuumuseo tai Museovirasto). Näin ollen kaavamerkintä ja kaavamääräys tai rakennussuojelupäätös voi maakunnallisen merkittävyyden osalta perustua kyseiseen lausuntoon (HE 101/2024). Kylpylänrannan maakunnallinen arvo perustuu maakuntakaavan uudistusta varten tehtyyn taustainventointiin, jonka avulla alueen arvot määritellään siitä huolimatta, että maakuntakaava ei ole vielä lainvoimainen. Museo huomauttaa, että alueellinen vastuumuseo on se viranomainen, joka kyseisen arvon voi todeta.*

Museo huomauttaa, että Heinolan kaupunki on käyttänyt kyseistä, Päijät-Hämeen maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2024 (MARY2, 2024) inventointia laatimiensa asemakaavojen tausta-aineistona, esimerkiksi asemakaavan muutoksen 723 AKM Vesitorni asemakaavan selostuksessa (kaava tullut voimaan 31.7.2025), on MARY2-inventointi mainittu kohdassa *1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista* (Heinolan kaupunki, 2025). Lisäksi Heinolan kaupunki on maininnut inventoinnin kaupungin rakennusjärjestyksen uudistuksen ehdotuksessa, joten on perusteetonta väittää, ettei kaupunki olisi tietoinen inventointiaineistosta, jota itse käyttää tausta-aineistona.

Kaupunki käyttää osin samoja selvityksiä, Heinolan päivitysinventointi 2014 (Ahola, 2014), Heinolan kylpylä: rakennusinventointi (Ahola, 2021), omissa perusteluissaan, mutta sivuuttaa

niiden merkityksen siltä osin kuin ne tukevat suojelua. Tämä osoittaa selvitysaineiston valikoivaa käyttöä.

5. Yleiskaavan ajantasaisuus

Heinolan kaupunginhallitus toteaa lausunnossaan, ettei yleiskaava ole vanhentunut ja ettei asiassa ole kyse yleiskaavasta poikkeamisesta. Museo katsoo edelleen, että yleiskaava rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen tunnistamisen osalta ilmeisen vanhentunut. Keskeistä on, että Heinolan keskustan osayleiskaava 2026 on tullut voimaan 4.3.2009, minkä jälkeen on laadittu useita uusia selvityksiä. Nämä selvitykset tarkentavat ja osin muuttavat käsitystä alueen rakennuskannan arvoista.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun KHO:2021:53 mukaisesti asemakaavan tulee perustua ajantasaiseen tietoon eikä vanhentuneeseen yleiskaavaratkaisuun silloin, kun olosuhteet ja selvityspohja ovat muuttuneet. Kaupungin väite siitä, että olosuhteet eivät ole muuttuneet, ei ole ratkaiseva, koska olennaista on nimenomaan käytettävissä olevan selvitystiedon muuttuminen ja tarkentuminen.

6. Asemakaavaratkaisun riittämättömyys

Heinolan kaupunginhallitus tulkitsee lausunnossaan, että kulttuuriympäristön arvot turvataan riittävästi ilman kuivahoitorakennuksen suojelumerkintää ja että rakennuksen korvaaminen vastaavan muotoisella uudisrakennuksella ei merkittävästi muuta ympäristöä. Museo katsoo, ettei tämä täytä lain vaatimuksia. Rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella merkitsee alkuperäisen rakennuskannan häviämistä, mikä on nimenomaisesti alueidenkäyttölain tarkoittama kielletty seuraus silloin, kun rakennuksessa on todettu erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja. Asemakaava, joka sallii arvokkaan rakennuksen purkamisen, ei turvaa rakennuksen arvojen säilymistä.

7. Taloudelliset ja toiminnalliset perusteet

Heinolan kaupunginhallitus esittää lausuntonsa keskeisenä perusteena, että rakennuksen kunto on heikko, korjaaminen on kallista ja käyttötarkoitusta ei ole löytynyt. Nämä seikat eivät kuitenkaan poista asemakaavan lainmukaisuusvaatimuksia. Alueidenkäyttölaki ei mahdollista kulttuurihistoriallisten arvojen sivuuttamista pelkästään taloudellisilla perusteilla. Muussa tapauksessa suojelujärjestelmä menettäisi merkityksensä. Lisäksi on huomattava, että suojelumerkintä (esimerkiksi sr-2) ei estä rakennuksen käyttöä tai muutostöitä, vaan ohjaa niiden toteuttamista arvoja säilyttävällä tavalla.

8. Viranomaislausunnot

Heinolan kaupunginhallitus lausunnossaan viittaa 2. ehdotusvaiheen Ympäristöministeriön ja ELY-keskuksen lausuntoihin. Näiden lausuntojen merkitystä on kaupungin toimesta tulkittu yksipuolisesti. ELY-keskus on nimenomaisesti pitänyt kuivahoitorakennuksen suojelumerkinnän poistamista valittavana, mikä tukee valittajan esitystä suojelutarpeesta. (HAMELY 2213/2023.)

9. Harkintavallan rajat

Heinolan kaupunginhallitus esittää, että sillä on harkintavaltaa suojelupäätöstä tehtäessä, vaikka suojeluperusteet täytyisivät. Museo katsoo tämän tulkinnan olevan virheellinen, sillä asemakaavan sisältövaatimukset ovat velvoittavia. Jos rakennuksessa on sellaisia arvoja, joita lain mukaan tulee vaalia, niitä ei voida jättää suojelematta pelkästään kunnan harkinnan perusteella. Kyse ei ole vapaasta tarkoituksenmukaisuusharkinnasta, vaan lain soveltamisesta.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Museonjohtaja	Tuulia Tuomi
rakennustutkija	Sanni Hujanen

Tiedoksi: Museovirasto, Lupa- ja valvontavirasto

Viitteet: Ahola, 2014. Heinolan päiväysinventointi.

Ahola, 2021. Heinolan kylpylä: Rakennushistoriaselvitys, Osa I-II, raportti 26.4.2021.

Alueidenkäyttölaki 132/1999. Annettu Helsingissä 5.2.1999.

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, HE 101/2024. Annettu Helsingissä 19.9.2024.

Heinolan kaupunki, 2025. 723 Akm Vesitorni, Asemakaavan selostus, ehdotus 27.3.2025. Asianumero 794/10.02.03/2024.

Heinolan kaupunki, 2026. Heinolan kaupunginhallitus, AKM 694 Lausunto hallinto-oikeudelle, 30.3.2026. Asiatunnus 264/10.10.02.03.2025.

HAMELY 2213/2023. Hämeen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Lausunto 2. kaavaehdotuksesta, Asemakaavan muutos 694 Kylpylänranta, Heinola.

Korkeimman hallinto-oikeus, ennakkopäätös, KHO:2021:53. Annettu Helsingissä 28.04.2021.

Kuntalaki 410/2015. Annettu Helsingissä 10.4.2015.

MARY 2, 2024. Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvitys 2024. Tiina Rekola, Lahden museot.

RKY 2009. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto, 2009.

- Liitteet:** Liite 1. MARY 2, 2024. Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvitys 2024. Tiina Rekola, Lahden museot.
- Liite 2. Ahola, 2021. Heinolan kylpylä: Rakennushistoriaselvitys, Osa I-II, raportti 26.4.2021.
- Liite 3. Ahola, 2014. Heinolan päivitysinventointi, Kylpylän inventointikortti.
- Liite 4. Asemakaavan muutos 694 Kylpylänranta, Kaavakartta ja selostus.
- Liite 5. Heinolan kaupunki, 2025. 723 Akm Vesitorni, Asemakaavan selostus 25.3.2025, tarkistettu 12.5. päivättyyn ehdotukseen. Asianumero 794/10.02.03/2024.
- Liite 6. Heinolan kaupunki, 2026. Hartolan kunnan ja Heinolan kaupungin rakennusjärjestys. Hartolan kunnan ja Heinolan kaupungin rakennusjärjestys.
- Liite 7. HAMELY 2213/2023. Hämeen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Lausunto 2. kaavaehdotuksesta, Asemakaavan muutos 694 Kylpylänranta, Heinola.