

# **TYHJILLEEN JÄÄNEEN RAKENNUKSEN KÄYTTÖMAHDOLLISUUDET**

Case: Kylpylänpuiston rakennukset Heinolassa

## Tiivistelmä

Tekijä(t) Tervo, Sami	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK Sivumäärä 26	Valmistumisaika Syksy 2020
Työn nimi <b>Tyhjilleen jääneen rakennuksen käyttömahdollisuudet</b> Case: Kylpylänpuiston rakennukset Heinolassa		
Tutkinto Insinööri (AMK)		
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyö tehtiin Korjausklänikka-hankkeen toimeksiannosta. Hankkeen pilottikohdeena oli Heinolan kaupunki, josta työhön soveltuva kohde löytyi.</p> <p>Työn tavoitteena oli perehtyä tyhjien tilojen syntyyn johtaviin seikkoihin ja tutkia, miten tyhjät tilat voidaan ottaa uuteen käyttöön ja näin ollen saavuttaa suurin hyöty resurssiviisaana vaihtoehtona. Lopputuloksena työssä pohdittiin Heinolassa sijaitsevalle kohteelle mahdollisia uusia käyttötarkoituksia ja käsiteltiin vaatimuksia tilojen kunnostukselle, jotta tämä olisi mahdollista.</p> <p>Työhön käytettiin taustatietoihin erilaisia lähteitä, joita tyhjistä tiloista on saatavilla. Heinolassa sijaitsevan kohteen ominaispiirteitä ja tietoja työhön kerättiin vierailulla kohteessa, jolloin mukana oli kaupungin työntekijöitä esittelemässä kohteen rakennuksia. Lisäksi tietoa kerättiin haastattelemalla kaupungin kaavoitusarkkitehtia, kaupunkikehityssuunnittelijaa ja Lahden museon korjausrakentamisen asiantuntijaa. Käytössä oli myös kaupungin olemassa olevat dokumentit kohteesta.</p> <p>Kylpylänpuiston rakennukset ovat kunnoltaan haastavassa tilassa ja rakennuksissa on sisäilmaongelmia. Rakennusten kohdalla lisätutkimukset olisivat tarpeen, mutta ainakin osittain säästävää korjausrakentamista tulisi ainakin pyrkiä toteuttamaan kohteen rakennuksissa.</p>		
Asiasanat tyhjät tilat, resurssiviisaus, säilyttävä korjausrakentaminen, kulttuuriympäristö		

## Abstract

Author(s) Tervo, Sami	Type of publication Bachelor's thesis	Published Autumn 2020
	Number of pages 26	
Title of publication <b>Unoccupied spaces and possibilities for reuse</b> Case: Kylpylänpuisto buildings in the city of Heinola		
Name of Degree Bachelor of Engineering		
Abstract <p>The study was commissioned by the Korjausklinikka project. The city of Heinola was the pilot project for Korjausklinikka and from there an applicable case study was found.</p> <p>The aim of the study was to get acquainted with the circumstances leading to unoccupied spaces and to examine how these spaces could be reused and to achieve the greatest benefit as a resource-wise alternative. As a result, the work considered possible new uses for the site in Heinola and addressed the requirements for the renovation of the premises to make this possible.</p> <p>The theory section is based on various sources that deal with the subject of unoccupied spaces. The characteristics of the site were inspected during a visit to the location of Kylpylänpuisto. There were also employees and experts who presented the buildings. More information was gathered by interviewing the city's zoning architect, urban development planner and renovation expert. The existing documents on Kylpylänpuisto provided by the city of Heinola were there to refer to.</p> <p>The buildings of Kylpylänpuisto are in a challenging situation when it comes to their condition and there are problems with indoor air. Further investigations would be needed but at least partial renovation should be done, if possible.</p>		
Keywords unoccupied spaces, resource wisdom, renovation, cultural environments		

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO .....	1
2	TYHJÄT TILAT .....	2
2.1	Tyhjien tilojen synty .....	2
2.2	Resurssiviisas ratkaisu .....	3
2.3	Uuden käytön edellytykset .....	5
2.3.1	Kansallinen kaupunkipuisto .....	5
2.3.2	RKY-alue .....	6
2.3.3	Suojeltu rakennus .....	7
2.3.4	Varovaisen korjaamisen periaate .....	7
2.3.5	Säästävä korjausrakentaminen .....	7
3	HEINOLAN TILANNE .....	8
3.1	Yleistä Heinolasta .....	8
3.2	Tyhjät tilat Heinolassa .....	9
4	KYLPYLÄNRANNAN RAKENNUKSET .....	11
4.1	Sijainti ja näkyvyys .....	11
4.2	Kylpylänpuiston historia ja merkitys .....	12
4.3	Rakennusten ja alueen nykyinen tilanne .....	16
4.3.1	Päärakennus .....	17
4.3.2	Kuivahoitola .....	19
4.3.3	Villa Kovalef .....	21
4.4	Kylpylänpuiston rakennusten käyttömahdollisuudet .....	23
4.4.1	Kylpylänpuiston rakennusten kunnostaminen .....	24
4.4.2	Väliaikaiskäytön edellytykset .....	24
4.4.3	Kokoaikaisen käytön edellytykset .....	24
5	YHTEENVETO .....	26
	LÄHTEET .....	27

## 1 JOHDANTO

Tyhjiä tiloja syntyy jatkuvasti, ja niiden ollessa tyhjillään on rakennusten ylläpitäminen resurssien hukkaan heittämistä. Oikein hyödynnettynä tyhjät tilat muodostavat kuitenkin resurssiviisaan ajattelun näkökulmasta merkittävän ympäristöteon. Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii Korjauskliniikka-hanke, jonka näkökulmasta tyhjät tilat ovat merkittävä tekijä. Hanke tavoittelee maaseudun ja maaseututaajamien kestävän kehityksen ja kulttuuriperinnön huomioivaa korjaus- ja täydennysrakentamista. Korjausrakentaminen on usein tärkeä asia tyhjien tilojen uusien käyttömahdollisuuksien etsimisessä.

Työn tavoitteena on avata tyhjien tilojen syntyä, siihen johtavia asioita ja perehtyä erilaisiin ratkaisumalleihin, joiden avulla tyhjät tilat käytetään resurssiviisaasti uuden käyttötarkoituksen muodossa. Monesti tyhjilleen jäävä tila ei ole käyttökelvotonta rakennuskantaa, vaan sen soveltuvuus aiempaan käyttötarkoitukseen on heikentynyt joko sijainnillisesti tai esimerkiksi rakennusteknisesti. Tällöin tilan valjastaminen uuteen käyttöön astuu voimaan merkittävänä tekijänä.

Kohde työlle löytyi Korjauskliniikka-hankkeen pilottikohteesta, Heinolasta, jossa sijaitsee Kylpylänpuiston suojellut rakennukset. Tässä kyläkuvan ja kulttuuriperinnön kannalta merkittävässä kohteessa on kaupungille merkityksellistä historiallista arvoa ja kohde on paikallisille asukkaille tärkeä osa Heinolaa.

Opinnäytetyötä varten vierailin kohteessa Heinolan kaupungin työntekijöiden ollessa mukana kertomassa rakennuksista. Haastattelin työhön Heinolan kaupungin kaavoitusarkkitehtiä ja kaupunkikehityssuunnittelijaa sekä Lahden Museoiden korjausrakentamisen asiantuntijaa. Heinolassa tyhjilleen jääneitä tiloja on runsaasti ja kohteeksi valikoitunut Kylpylänranta on sijainnillisesti merkittävällä paikalla Heinolassa, joten se koettiin niin itseni, toimeksiantajan, kuin Heinolan kaupunginkin kannalta parhaaksi vaihtoehdoksi opinnäytetyön kohteeksi.

Työn teoriaosiossa käsitellään asioita, jotka johtavat tyhjien tilojen syntyyn, ja nostan esiin asioita, jotka tekevät tyhjien tilojen uudelleen käyttöönottamisesta merkittävän ja resurssiviisaan ratkaisun. Nostan esiin kohteen uuden käytön kannalta keskeisiä asioita ja edellytyksiä, jotka ohjaavat mahdollisia ratkaisuja näiden tilojen käytölle.

Lopulta esitän kohderakennuksien hyödyntämisen kannalta merkittäviä asioita ja pohdin, miten näin merkittävällä sijainnilla olevat, mielenkiintoisen historian omaavat rakennukset voisi valjastaa uuteen käyttöön.

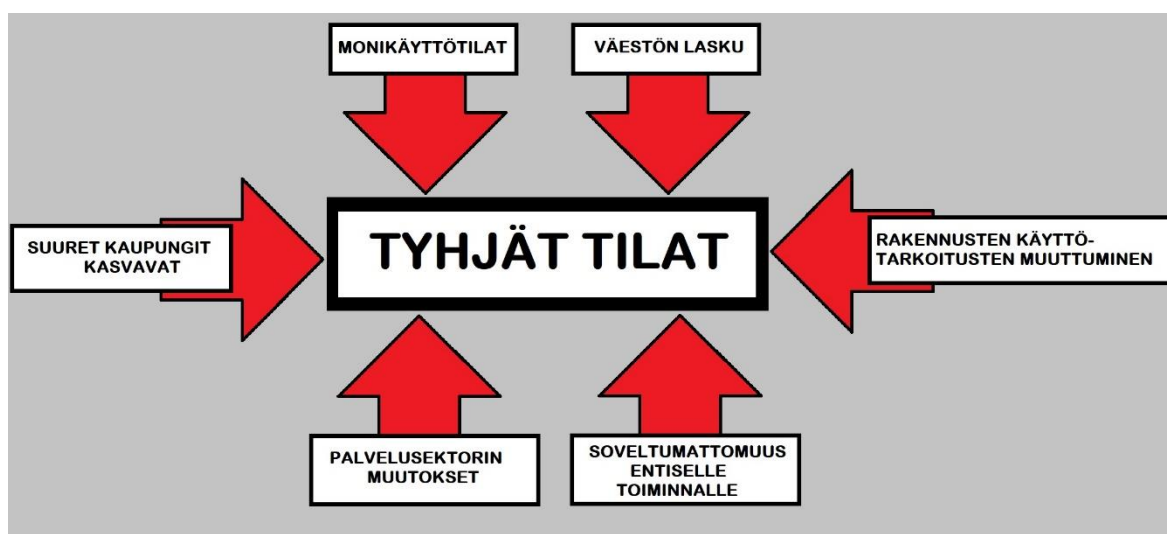
## 2 TYHJÄT TILAT

### 2.1 Tyhjien tilojen synty

Alueet, yhteiskunta ja rakennusten käyttötarkoitukset muuttuvat nykymaailmassa kovalla tahdilla. Tästä johtuen rakennukset jäävät toisinaan ilman käyttöä tilojen kysynnän ja tarpeiden kohtaamisen päättyessä. Tästä syntyy tyhjiä tiloja, kun uusiin tarpeisiin vastataan rakentamalla uusia rakennuksia. (Hernberg 2014, 14.)

Muutokset, jotka johtavat tyhjien tilojen syntyyn, ovat usein osa maailmanlaajuisia kehitystä. Kehittyminen on jatkuvaa ja tulee sitä aina olemaan, joten tyhjien tilojen syntymistä tapahtuu aina. Suurimpia syitä tilojen tyhjilleen jäämiseen on isojen kaupunkien kasvu. Tällöin syrjäisemmät kunnat menettävät asukkaitaan muuttovirtausten suunnatessa isoihin kaupunkeihin. Tästä syntyy monen asian ketju, ja pienten kuntien asukkaiden vähentyessä myös kunnan palvelut ja sitä myöten työpaikat vähenevät. (Hernberg 2014, 14.)

Toimien tehostaminen on eräs syy tilojen vajaakäytölle. Yritykset pyrkivät toimimaan kustannustehokkaasti, ja tilojen vuokra on suuri menoerä. Tämän vuoksi pyritään käyttämään monikäyttöisiä tiloja, jolloin monet tilat jäävät tyhjilleen (kuvio 1). (Hernberg 2014, 14.)



Kuvio 1. Syitä tyhjien tilojen syntyyn (mukailtu Hernberg 2014, 14)

Suuri kysymys tyhjien tilojen kohdalla on kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen. Olennaista asiassa on keskittyä tarpeisiin ja toimintoihin, joihin tiloja tarvitaan. Tyhjilleen jäävät tilat ovat usein käyttökelpoisia tiloja, jotka eivät vain vastanneet aiemman käyttäjän tarpeisiin. Kuinka siis saada nämä tekijät kohtaamaan? (Hernberg 2014, 19.)

Hernberg (2014, 19) kertoo Tyhjät tilat -hankkeen loppuraportissa, että hankkeessa nähdään tyhjilleen jääneet tilat pääasiassa resurssina, jonka hyödyntäminen voi mahdollistaa

toimintoja ja vaihtoehtoja, joihin ei muussa tapauksessa olisi päästy käsiksi. Omalaatuinen asumisvaihtoehto, uudet yritykset, projektit ja yhteisölliset hankkeet voivat saada kipinän ja monipuolisen tilan käyttöönsä, kun tilan aiempi käyttö on lakannut. Ongelmaksi tyhjiin jäänyt tila muodostuu vasta, mikäli sille ei löydy uutta käyttötarkoitusta tai toteutus uuteen käyttöön jotenkin estyy. Nykypäivänä tyhjiin jääneiden tilojen uuteen käyttöön valjastamiseen ei ole erityisen toimivia käytäntöjä, jolloin kehityksen ajamien muutosten sivutuotteena syntyvät tilat eivät välttämättä päädy uuteen käyttöön. Tällaisissa muutostilanteissa ongelmaksi muodostuu erityisesti tiettyyn käyttötarkoitukseen alun perin suunnitellut tilat ja rakennukset, jonka lisäksi hallinnolliset prosessit eivät ole kovinkaan joustavia.

Kaavoituksessa törmätään kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennetun ympäristön muodostamaan haasteeseen. Kulttuuriympäristön säilymisen kannalta on tärkeää muodostaa omaleimainen maaseututaajaman identiteetti. Suuret rakennukset ovat taajamissa haaste niiden jäädessä tyhjiin. Uuden käyttötarkoituksen ja omistajan löytyminen vanhalle tyhjiin jääneelle rakennukselle on tärkeää, sillä mikäli käyttöä ei löydy, jäävät rakennukset rappeutumaan ajan kanssa. (Aarrevaara 2015, 157.) Alueen tai kohteen kulttuurihistoriallisen merkittävyyden tai ominaisuuksien suojelemiseksi voidaan eri kaavatasoilla antaa määräyksiä, jotka vaikuttavat kaavoitukseen. Mikäli kohde on osoitettu suojeltavaksi kuntakaavoja uudemmassa maakuntakaavassa tai asemakaavaa uudemmassa yleiskaavassa, on se huomioitava kuntakaavoja uudistettaessa tai lupa-asioiden harkinnassa ohjaavana asiana. (Museovirasto.fi 2020a.)

## 2.2 Resurssiviisas ratkaisu

Rakennuksen mahdollisimman pitkä elinkaari on resurssiviisauden näkökulmasta merkittävin tavoite. Tärkeää on, että rakennusta käytetään sen koko elinkaaren ajan eikä se jää vajaakäytölle. Resurssiviisaassa rakentamisessa ja rakennusten ja tilojen käytössä monipuolinen käyttö on suuressa merkityksessä. Tilojen vastaaminen tarpeisiin on merkittävässä roolissa resurssiviisauden näkökulmasta. Kestävimpänä rakentamisratkaisuna voidaan pitää rakentamatonta rakennusta. (Hernberg 2014, 26.)

Rakennuksen jäädessä teknisiltä ratkaisuiltaan vanhanaikaiseksi päädytään toisinaan purkamaan rakennus. Kuitenkin tämän jo olemassa olevan rakennuksen käyttäminen vaikkapa alkuperäisessä tilassaan kuluttaa vähemmän energiaressursseja, kuin rakennuksen purkaminen ja uuden energiatehokkaan rakennuksen rakentaminen tämän tilalle. Liian kapeakatseisesti energiatehokkuutta ajatteleamalla voidaan siis tehdä huonoja ratkaisuja resurssiviisautta ajatellen. Nykyaikaiset ja modernit energiatehokkaat rakennukset aiheuttavat valtaosan päästöistään jo rakennusvaiheessa. Päästöjen osuus käytön aikana on

suhteessa pieni osa koko rakennuksen elinkaaren kokonaispäästöistä. Tämän ”hiili-investoinnin” takaisinmaksuaika voi nykypäivänä olla useita kymmeniä vuosia, jolloin tulee miettiä tilojen ja tarpeiden kehitystä. Rakennustekniikka voi kehittyä niin voimakkaasti, että tämä uusi rakennus ei olekaan tarpeita vastaava tuon takaisinmaksuajan jälkeen, jolloin päädytään rakentamaan taas uusi rakennus. Onkin siis erittäin tärkeää, miten tämä hiili-investointi pystytään hyödyntämään rakennusten käytössä ja muuntautumiskykyisten rakennusten rakentamisessa. (Hernberg 2014, 26.)

Paras tapa suojella rakennusta on käyttää sitä eli käyttämällä rakennusta saavutetaan korkein mahdollinen resurssiviisaus. Rakennusten ja rakennetun ympäristön muokkaaminen ajan ja hetken tarpeisiin on kestävää ajattelua, jonka seurauksena rakennuksen säilyminen turvataan parhaalla tavalla. Osaamisessa koetaan olevan puutteita korjausrakentamisen ja uusien rakennusten rakentamisen välillä. Rakennusten säännöllinen päivittäminen nykypäivän vaatimuksiin, uudistaminen, voidaan nostaa esiin tulevaisuudessa rakennetun ympäristön säilyvyyden ja arvokkuuden kannalta. Olisi siis tärkeää suurten korjaustarpeiden sijaan kyetä hyödyntämään teknisesti päteviä ratkaisuja ja ominaisuuksia maksimaalisella tehokkuudella. (Hernberg 2014, 27.)

Suomen rakennuskannasta asuin- ja palvelurakennusten kohdalla suuri osuus (75 %) on 1960-luvun jälkeen rakennettua eli rakennuksina vielä suhteellisen nuorta. Tämän ikäisten rakennusten kohdalla on pian niiden seuraava vaihe peruskorjaamisen, uusiin tarpeisiin muuntaminen tai purkaminen. Rakennusten arvostaminen on merkittävässä roolissa niiden säilyvyyteen ja käyttöön ja siihen, korjataanko, uudistetaanko vai puretaanko niitä. 1900-luvun alun rakennusten arvostus on nousussa, joten näiden muuntaminen ja korjaaminen, jotta rakennukset saadaan uuteen käyttöön, on mahdollista. Suurimmat uhkakuvat leijuvat ns. tavallisten, meidän aikanamme rakennettujen talojen arvo ja arvostus. (Hernberg 2014, 27.)

Alue saa usein negatiivisen maineen, mikäli siellä sijaitsee tyhjilleen jääneitä tiloja ja hylättyjä rakennuksia. Näiden tilojen ja rakennusten käyttöönotto ja uudistaminen voi kuitenkin luoda mielenkiintoisia ja omalaatuisia ympäristöjä, jotka voivat edelleen toimia monenlaisen toiminnan sijana. Myös ajatus taustalla voi saavuttaa merkittäviä asioita asukkaissa ja kansalaisissa. Vanhoilla rakennuksilla voi olla merkityksellisiä näkökulmia alueen asukkaille ja näiden tilojen herättäminen uuteen käyttöön on merkittävä alueelle, toimijalle ja parhaimmassa tapauksessa nostalgia-arvoja herättävä teko asukkaissa. Tällainen positivistien asioiden jatkumo voi aktivoida aluetta ja houkuttaa sille lisää toimintaa ja eloisuutta. (Hernberg 2014, 28.)



Tilapäiskäyttö on ratkaisuna merkittävä, mutta nykyään vielä aliarvostettu keino hyödyntää tyhjiillään olevaa tilaa. Rakennusten muuttuessa voivat tilat olla kauankin tyhjiillään, jolloin osittainen ja väliaikainen käyttö hyödyntäisi tämän. Tilapäiskäytössä voi olla ratkaisu esimerkiksi uusien yritysten toiminnan käynnistämiseksi tai vaikkapa kulttuuritoiminnan toteuttamisessa. Erilaiset harrastustoiminnat voisivat hyödyntää tyhjiä tiloja vaikkapa väliaikaisestikin. Tällä toiminnalla luodaan alueelle eloa ja näkyvyyttä, jonka ansiosta voidaan alue saada uuteen loistoon tai vähintäänkin estää sen hiljentymistä. Rakennusten ja tilojen käyttämättömyys myös lisää vandalismin uhkaa, joten käytöllä suojellaan rakennuksia myös tältä kantilta. (Hernberg 2014, 28.)

### 2.3 Uuden käytön edellytykset

Olennot ja merkittävät määräykset rakentamiseen on määriteltynä maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999). Rakenteiden lujuutta ja vakautta, paloturvallisuutta ja poistumisreittejä, terveellisyyttä, käyttöturvallisuutta, esteettömyyttä ja meluntorjuntaa sekä energiatehokkuutta koskevat olennaiset tekniset edellytykset rakennukselta vaikuttavat rakennuksen käyttöön. Suomen rakentamismääräyskokoelma pitää sisällään rakentamista koskevat tarkat säännökset ja ohjeet. Korjausrakentamisessa ja muutostöissä näitä määräyksiä sovelletaan niiltä osin kuin kyseinen rakennus tai sen osa on sitä edellyttänyt. Rakentamismääräyskokoelman kasvaessa tai päivittyessä tuodaan kussakin kohdassa ilmi, vaikuttaako määräys uusiorakentamisen lisäksi myös korjaus- ja muutosrakentamiseen. (Ympäristöministeriö 2019.)

Uuden käytön edellytyksiä on useampiakin, mutta seuraavat kohdat käsittelevät Heinolan Kylpylänpuiston rakennusten kannalta oleellisia edellytyksiä ja määräyksiä.

#### 2.3.1 Kansallinen kaupunkipuisto

Kansallinen kaupunkipuisto termi määritellään seuraavasti:

*Maankäyttö- ja rakennuslain (68-70 §) nojalla perustettu kaupunkimaiseen ympäristöön kuuluvan alueen kulttuuri- tai luonnonmaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden tai siihen liittyvien kaupunkikuvallisten, sosiaalisten, virkistysellisten tai muiden erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi perustettu alue. (Kulttuuriympäristö.fi 2015).*

Ensisijaisesti kansalliset kaupunkipuistot ovat kunnan, valtion tai muun julkisyhteisön omistuksessa olevia alueita, joiden tulee olla lain mukaisessa kaavassa osoitettuna puistoksi, virkistys- tai suojelualueeksi tai arvokkaaksi maisema-alueeksi (Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 1129/2008, 68§).

Kansallisen kaupunkipuiston perustaminen suojelee ja säilyttää alueen kaupunkimaiseen ympäristöön kuuluvan arvoja. Kulttuuri- tai luonnonmaisema, luonnon monimuotoisuus, historialliset ominaispiirteet, kaupunkikuvalliset, sosiaaliset, virkistykelliset tai muut erityiset arvot ovat asioita, joihin kansallisen kaupunkipuiston vaikutukset osuvat. Tällä turvataan alueen asianmukainen hoito ja suojelu. Kansallisen kaupunkipuiston perustaminen alkaa kunnan, valtion tai muun julkisyhteisön hakemuksesta, jonka käsittelee ympäristöministeriö. (Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 1129/2008, 68-69§.)

Kunnan suostumuksella kansallisen kaupunkipuiston päätökseen voidaan ottaa mukaan määräyksiä, jotta olennaiset arvot saadaan säilymään. Kunnan laatimassa hoito- ja käyttösuunnitelmassa määritetään muut alueen hoidon ja käytön kannalta merkittävät määräykset. Hoito- ja käyttösuunnitelma valmistellaan vuorovaikutuksessa asian vaikutuksen alaisten olevien tahojen kesken. Ympäristöministeriö hyväksyy suunnitelman. Määräykset vaikuttavat kansallisen kaupunkipuiston alueen kaavoitukseen ja suunnitteluun. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 70§)

Heinolassa sijaitseva kansallinen kaupunkipuisto on yksi yhdeksästä Suomen kansallisesta kaupunkipuistosta. Muut sijaitsevat Hämeenlinnassa, Porissa, Hangossa, Porvoossa, Turussa, Kotkassa, Forssassa ja Kuopiossa. (Ympäristöministeriö 2015.)

### 2.3.2 RKY-alue

RKY-alue termi määritellään seuraavasti:

*Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen rakenne, kylä- ja kaupunkikuva pyritään turvaamaan sekä säilyttämään alueilla jo olevia rakennuksia ja ympäristöjä. Lisäksi tavoitteena on mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Säilyttämisen ja muutosten laajuus ja sisältö ratkaistaan kaavoituksella. (Museovirasto.fi 2020b).*

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt kuvaavat rakennetun ympäristön historiaa ja kehitystä alueellisen, ajallisen ja kohteelle tyypillisen näkökulman suunnasta eri aikakausina. RKY-alueet ovat yleensä laajempia aluekokonaisuuksia kuin rakennuksia. Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla nämä alueet tulee huomioida kaavoituksessa. (Puustjärvi & Korhonen 2017, 35.) Ympäri Suomea näitä valtakunnallisesti merkittäviä RKY-alueita on yli 1200 (Museovirasto.fi 2020b).

### 2.3.3 Suojeltu rakennus

Rakennusperintölailla voidaan suojella rakennuksia, rakennelmia tai rakennusryhmiä. Lain tavoitteena on rakennetun kulttuuriympäristön ajallinen ja alueellinen monimuotoisuus. Edellytyksenä suojelulle on rakennuksen valtakunnallinen, maakunnallinen tai paikallinen merkittävyys. Merkittävyyttä arvioidaan muun muassa seuraavin perustein: rakennuksen tulee olla harvinainen tai ainutlaatuinen, sen tulee edustaa alueellisen historian tyyppillisyyttä, rakennus edustaa tiettyä aikakautta tai aluetta, se ilmentää alkuperäisen käytön, rakennustavan tai arkkitehtuurin jatkuvuutta, se liittyy historialliseen tapahtumaan tai kuvantaa historiallista kerroksisuutta materiaaleiltaan tai rakenteiltaan. (Laki rakennusperinnön suojelemisesta 4.6.2010/498.)

### 2.3.4 Varovaisen korjaamisen periaate

Rakennusten tyylikausien mukaisia ominaisuuksia ja erityispiirteitä suojellaan maankäyttö- ja rakennuslain MRL 117.4§ säännöksellä. Niin sanotun varovaisen korjaamisen periaatteen mukaan korjaus- ja muutostöissä tulee huomioida rakennuksen oman aikansa rakentamistavat ja erityispiirteet. Tällä pyritään turvaamaan rakennusperinnön säilyminen. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 117§.)

### 2.3.5 Säästävä korjausrakentaminen

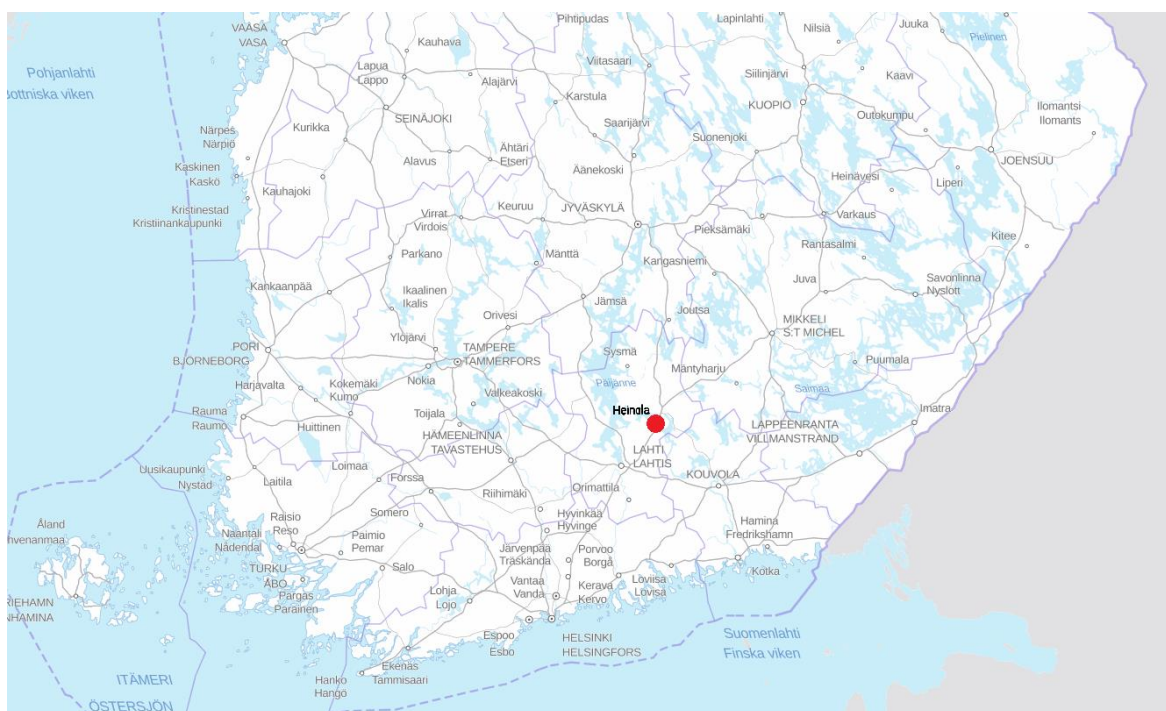
Säästävässä korjausrakentamisessa pyritään välttämään turhaa purkamista ja täten vähentää korjaamisesta aiheutuvaa purkujätteen tuottoa (Ymparisto.fi 2016). Materiaalitehokkuus on säästävän korjausrakentamisen näkökulmasta merkittävässä roolissa. Lisäksi säästäväällä korjausrakentamisella pyritään suojaamaan rakennusperintöarvojen ylläpitämistä. Suurimpana haasteena verrattuna uusiorakentamiseen muodostuu työn määrä säästävässä korjausrakentamisessa. (Ympäristöministeriö 2007, 15, 25.)

### 3 HEINOLAN TILANNE

#### 3.1 Yleistä Heinolasta

Heinola on vuonna 1776 perustettu Kymenkartanon läänin maaherran residenssiksi. Vuonna 1839 Heinola sai kaupunkioikeudet. Heinola on alle 20 000 asukkaan kaupunki Päijät-Hämeessä hyvien kulkuyhteyksien varrella. Päijät-Hämeen maakuntakeskus, Lahti, sijaitsee 35 kilometrin päässä, ja matkaa Helsinkiin on 138 kilometriä. Pinta-alaltaan kaupunki kattaa 839 neliökilometrin alueen. (Heinolan kaupunki 2020a, 4–5.)

Heinola sijaitsee aivan valtatie 4:n varrella, joten tieyhteydet ovat hyvät aina Helsingistä Lappiin asti. Pääkaupunkiseutu on nopeasti tavoitettavissa Heinolasta käsin moottoritietä pitkin (kuvio 2 ja kuvio 3).



Kuvio 2. Heinolan sijainti (mukailtu Maanmittauslaitos 2020)



Kuvio 3. Heinolan sijainti Pääjärvi-Hämeessä (mukailtu Pääjärvi-Hämeen liitto 2020)

Kaupunkikehityssuunnittelija Kumpulaisen (2020) näkemyksen mukaan Heinolassa pitäisi olla enemmän toimintoja ja syitä nuorille jäädä Heinolaan. Pian valmistuva uusi lukio vaikuttaa asiaan ja nuorten tilannetta tulee tarkastella myöhemmin uudelleen. Lisäksi Chalets-idea voisi olla mahdollisuus nuorille. Yhteistyö kaikessa on toinen asia, jonka Kumpulainen nostaa esiin ja uskoo, että yhdessä yrittäjien ja sidosryhmien kanssa voidaan saada aikaan elinvoimaisuutta Heinolaan.

### 3.2 Tyhjät tilat Heinolassa

Heinolassa on Kylpylänpuiston rakennusten lisäksi tyhjillään muitakin tiloja. Kaupunginsairaalan vanhin osa (kuva 1) on jäänyt käyttöä vaille. Rakennukselle anottiinkin purkulupaa, mutta rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi tämä hakemus evättiin. Lisäksi osittaisella käytöllä vuokrattuina Heinolasta löytyy vanha paloasema sekä vanha vesitorni. Nämä kohteet on mahdollista myydä ostajan osuessa kohdalle. (Kuivalainen 2020.)



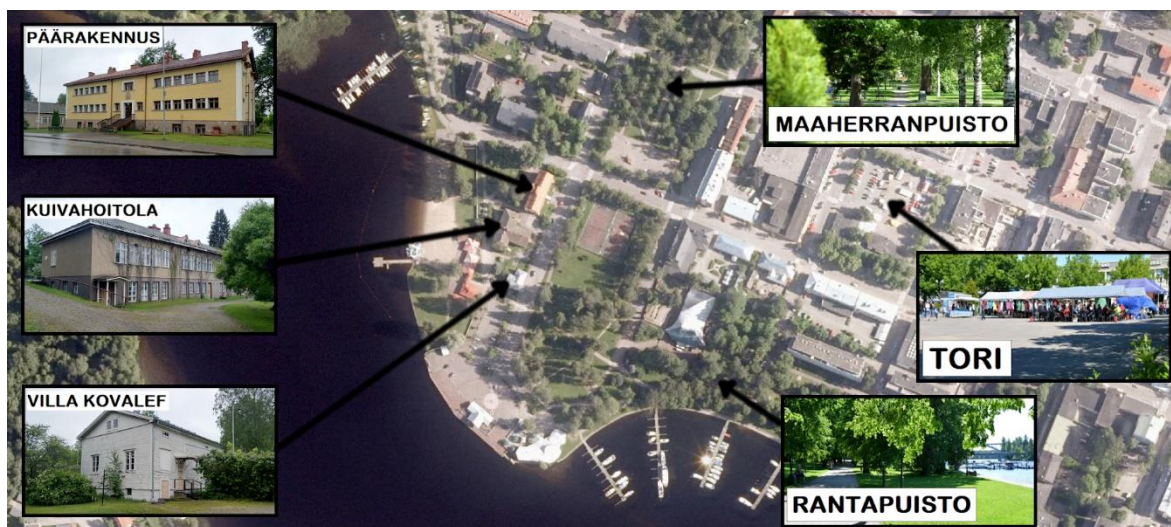
Kuva 1. Kaupunginsairaalan vanha siipi (Kuivalainen 2020)



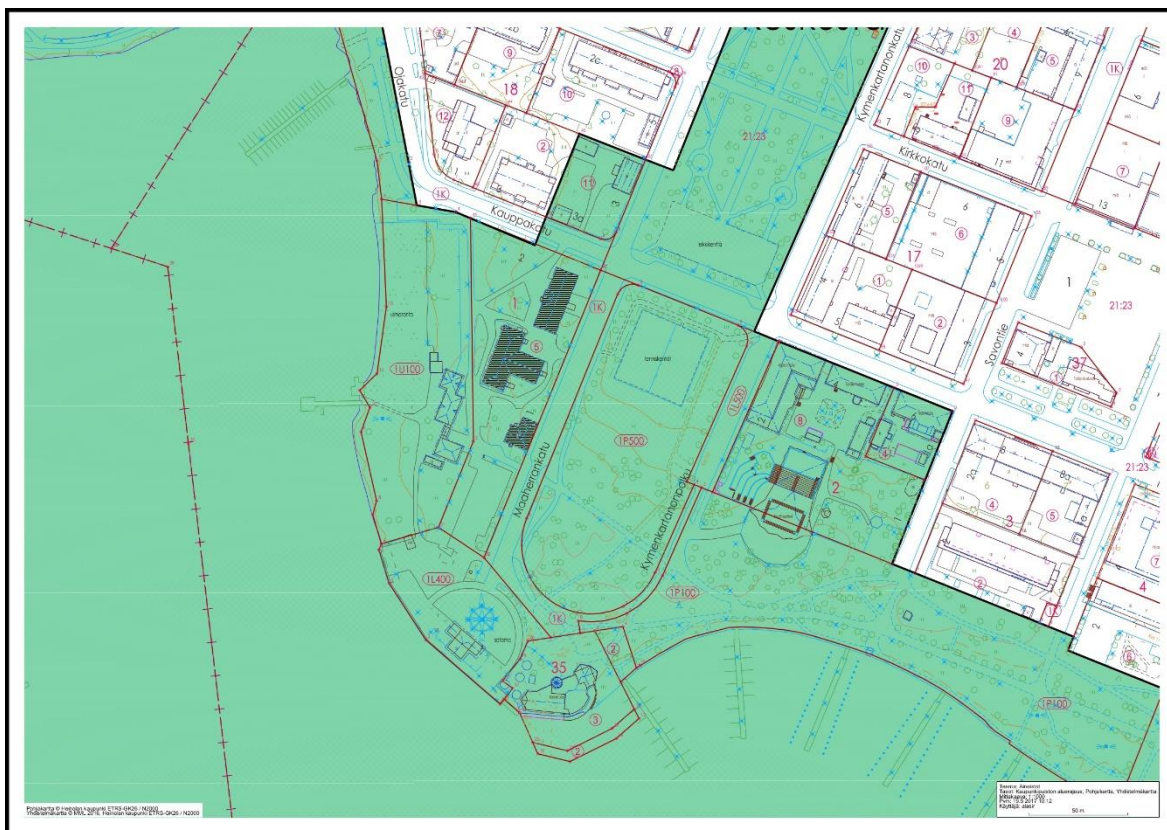
## 4 KYLPYLÄNRANNAN RAKENNUKSET

### 4.1 Sijainti ja näkyvyys

Kylpylänrannan rakennukset (kuva 2) ja entinen kylpylän kortteli kuuluvat kansalliseen kaupunkipuistoon (kuvio 4). Heinolaan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu vuonna 2002. Kaupunkipuisto kattaa noin 20 neliökilometriä laajan alueen, jonka kulttuuri- ja luonnonmaisemat sekä historialliset ominaispiirteet antavat sille sen omanlaisen ja joukosta erottuvan imagon. (Heinolan kaupunki 2018b, 9.)



Kuva 2. Kylpylänrannan rakennusten ja muiden tärkeiden kohteiden sijainnit (mukailtu Heinolan kaupunki 2020b, Heinolan kaupunki 2020c, Heinolan kaupunki 2020d)



Kuvio 4. Kansallisen kaupunkipuiston alueen rajausta kuvassa vihreällä. Kohteen rakennukset korostettuna viivakuviolla (mukailtu Heinolan kaupunki 2017)

Kansallinen kaupunkipuisto määräyksineen luo alueelle sen mukana tuomat vaatimukset sen kunnossapidosta, hoidosta ja käytöstä. Tällä haetaan myönteistä Heinola-kuvaa ja koko kaupungin asukkaiden viihtymistä. Heinola haluaa erottua muista kaupungeista omalla identiteetillään ja leimautua omanlaisekseen kaupungiksi. (Heinolan kaupunki 2018b, 9.)

#### 4.2 Kylpylänpuiston historia ja merkitys

Kylpylänpuiston alueen asutuksen varhaisimmat historianmerkit sijoittuvat rautakauden lopulle. Jyrängönvirran rantojen asutuksesta on löydetty viikinkiaikaisia hauta- ja kätkölydöksiä. Löydökset tehtiin vuonna 1986, kun Hotelli Kumpeli rakennettiin lähistölle. Asutus sijoittui 1400-luvulta Suurena Savontienä tunnetun sisämaareitin varrelle. Vielä vuoden 1778 kartastossa tuleva maaherran asuinpaikka on merkittynä niittyalueeksi. (Heinolan kaupunki 2018a, 2.)

Merkittävä muutos kohtasi Jyrängönvirran ranta-alueita, kun Kuningas Kustaa III jakoi Kymenkartanon läänin ja siirsi uuden läänin hallintokeskuksen ja maaherran asuinpaikan Jyrängönvirran rannalle Loviisasta. Vuonna 1778 lääninhallitus muutti Heinolaan ja



maaherra Gustaf Riddercreutz esitti vuotta myöhemmin asemakaavaluonnoksen, joka vahvistettiin vuonna 1785 maanmittari J.J. Jandolinin laatimana Heinolan viralliseksi ensimmäiseksi asemakaavaksi pienin muutoksin maaherra de Geerin aikakaudella. Tässä ensimmäisessä virallisessa asemakaavassa ranta-alue oli varattu rakentamiseen. Klassismin ruutukaavaa edustaen, kustavilaisuudesta vaikutteita ottaen, kaavaan lisättiin monumentaalinen puistokatu, joka tunnettiin nimellä Perspektivet. Vakiintuneet kulkureititkin kokivat muutoksia asemakaavan ja rakennusten uudistuessa. 1790-luvulla rakennettiin Perspektiivin jatkeeksi lauttasilta. Heinolassa koettiin suurten muutosten aikaa. Hallintokeskuksena Heinola pysyi 1800-luvun alkupuolella, jolloin läänijako koki jälleen muutoksia Venäjän vallan aikakaudella ja residenssi siirrettiin Heinolasta Mikkeliin. Tästä korvauksena Heinolalle myönnettiin sen kauan odottamat kaupunkioikeudet. (Heinolan kaupunki 2018a, 2.)

1860-luvulla perustettiin Heinolan satama. Vielä tänä päivänäkin nähtävillä olevat laiturirakennelmat ja makasiinirakennus valmistuivat vuosina 1906–1907. Makasiinirakennus otettiin kahvilakäyttöön vuonna 1984 ja myöhemmin sitä on laajennettu vuonna 2004, jolloin satama-aukio myös kunnostettiin. 1895 rakennettiin alueelle ensimmäinen rantakasino viihdyttämään kylpylän vieraita. Heinolan nimitystä kansalliseksi kaupunkipuistoksi koristaa satama-aukion alueelta löytyvä graniittilaattamerkintä vuodelta 2002. (Heinolan kaupunki 2018a, 3.)

Kylpylänpuisto, Rantapuisto ja Heinolan satama kuuluvat Maaherranpuistoon eli entiseltä nimeltään Heinolan Perspektiiviin. Perspektiivi on vuonna 1785 asemakaavaan merkityn maaherran residenssin merkittävä kaupunkitila. Myöhemmin, 1800-luvun loppupuolella Perspektiiviin liitettiin tuolloin perustetut Kylpyläpuisto, Rantapuisto ja Heinolan satama. Perspektiivi oli aikanaan yksi Suomen ensimmäisistä julkisista puistoalueista, joka toteutettiin edustamaan uuden hallintokeskuksen imagoa. Vaasan Hovioikeudenpuistikon lisäksi Heinolan Perspektiivi on 1700-luvun lopulla toteutunut toinen merkittävä puistokokonaisuus. Heinolan Maaherranpuiston sommitelma ei suinkaan ole säilynyt entisellään, vaan nykyisessä muodossaan puisto on ollut 1800-luvun lopulta saakka. (Heinolan kaupunki 2018a, 3.)

Heinolan Perspektiivi rajautuu seminaarin alueen ja kylpylänpuiston väliin. Alueelle jää muitakin kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Lääninkivalteri Aschanin talo on 1700-luvun lopulla lääninhallinnon virkamiehille varatuista tonteista ja taloista säilynyt alueella. Puurakennukset ovat Heinolan kaupunginmuseon käytössä, ja ne sijaitsevat kylpylärakennusten pohjoispuolella. Saman kadun varrella sijaitsee myös entinen Maaherrankadun päiväkotit eli Malinin talo. Vuonna 1776 Kymenkartanon lääninhallitus siirrettiin Heinolaan

ja tällöin Perspektiiviä rajaavat tontit varattiin hallinnon virkamiehille. Kylpylänpuiston rakentaminen alkoi 1879. Piirilääkäri F. Flodin suunnitteli Heinolan Perspektiivin rannanpuoleiseen päätyyn alueen, jonne istutettiin puita lyyran muotoon. Nykyisinkin alueella sijaitsevat vuonna 1936 rakennetut tenniskentät ovat peräisin kylpylääjältä. Johan Lydbeckin vuonna 1882 laaditussa asemakaavassa Perspektiivin alue jatkuu satamaan saakka. Vuonna 1892 valmistui Heinolan ensimmäinen kylpylaitos, jolloin aloitettiin rakentamaan myös Rantapuistoa. Vuoden 1896 asemakaavassa on nähtävillä jo ensimmäisen kylpylän tontti, sekä aiemmin valmistuneet Kylpylänpuisto ja Rantapuisto. (Heinolan kaupunki 2018a, 3–4, 9.)

Vuonna 1891 perustettiin Heinolan Badhus Aktiebolag, jonka ensimmäinen kylpylärakennus sijaitsi aivan virran vieressä, nykyisen kesäteatterin ja virran välissä. Uimaranta aidattiin vuonna 1814 ja 1915 sinne rakennettiin vesikelkkamakäki (kuva 3). Kyseiseltä sijainnilta purettiin pois panimo, jotta uusi kylpylä saadaan rakennettua. (Heinolan kaupunki 2018a, 6.)



Kuva 3. Heinolan kylpylän ensimmäinen vesikelkkamakäki (Heinolan kaupunki 2020e)

Vuonna 1930 vanha kylpylaitos paloi ja tilalle rakennettiin uudet rakennukset vuonna 1931. Panimon tontille rakennettu kivirakenteinen kylpylärakennus (kuva 4) on arkkitehti W.G. Palmqvistin suunnittelema. Kylpylä nosti Heinolan suosiota ja teki kaupungista tunnetun. Tämän takia Heinolaan perustettiin matkailualan yrityksiä, kuten majataloja ja

kahviloita. Sataman läheisyydessä sijaitseva huonokuntoinen alue muokattiin Kylpylän perustamisen jälkeen Rantapuistoksi. (Heinolan kaupunki 2018a, 7.)



Kuva 4. Kylpylän päärakennus kuvattuna vuonna 1931 (Heinolan kaupunki 2020f)

1910-luvulla venäläiset kylpijät viihtyivät Heinolla. Suurin piikki venäläisten vierailussa koettiin 1917, jolloin reilut 500 kylpyvierasta kävivät Heinolan kylpylässä. Kylpylöiden ensimmäinen suuri suosion aikakausi kesti 1830-luvulta toiseen maailmansotaan asti. Merkittävänä osana ylempien yhteiskuntaluokkien elämää, kylpylät olivat rikkaiden ihmisten tapa viettää aikaa. Kylpylät eivät silti suinkaan olleet vain korkealuokkaisten ihmisten etu-keus, sillä valtion rahallisten tukien sopimuksissa määrättiin kylpylöissä olevan tietty määrä vapaita paikkoja myös köyhille. Miksikään huvittelupaikaksi ei Heinolan entistä kylpylää suinkaan mielletty, vaan sitä pidettiin pikemminkin parantolana. (Heinolan kaupunki 2018a, 7.)

Rauhallisuutensa ja paikallilmastonsa vuoksi Heinolan katsottiin olevan erityisen soveltuva kylpylätoimintaan. Kuivahoitorakennuksessa (kuva 5) toimi lisäksi talviaikaan kansakoulu. Puolustusvoimat käyttivät kylpylää jatkosodan aikana. 1944 kylpylaitoksen toiminta lakkasi ja tilat vuokrattiin vuosiksi 1946–1951 Lomaliitolle reumaparantolaksi. Näiden lisäksi rakennusten toiminta on kattanut muun muassa ammattikoulun, ympäristötoimiston



ja kaupunginkirjaston (1974–1999) toimintaa. Kuivahoitolana toiminut rakennus on sittemmin ollut kansalaisopiston tiloina, työpajatoiminnassa ja kaupungin kulttuuritoimistona. Jäljellä olevan puutalon oletetaan olleen rehtori Schildtin asuinrakennus. Nykyisin voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1977 ja 1998. (Heinolan kaupunki 2018a, 7–9.)



Kuva 5. Vasemmalla kuivahoitola vuodelta 1931 (Heinolan kaupunki 2020g)

#### 4.3 Rakennusten ja alueen nykyinen tilanne

Heinolan kaupunki järjesti Kylpylänpuiston ideakilpailun, jossa hyviä ideoita rakennusten uusiin käyttötarkoituksiin haettiin kansalaisilta. Kilpailualueella kaupungin omistuksesta löytyy kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, jotka sijaitsevat vapaa-ajan ja matkailun kannalta hyvin ideaalilla paikalla. Kilpailu järjestettiin kaksiosaisena, joissa toisessa haettiin ideoita rakennusten käytölle ja satamaan liittyvien alueiden kehitykseen. Toisessa osiossa kilpailua tavoiteltiin tarjouksia alueen rakennuksista - joko kaikista kerrallaan tai mahdollisesti yksittäisistäkin. Tavoitteina järjestetyssä kilpailussa oli aktivoida aluetta ja saada rakennuksille uusi käyttötarkoitus ja kartoittaa myös kilpailualueen ominaisuuksia, joita asukkaat ja kansalaiset pitävät tärkeinä ja merkittävänä ja missä on parantamisen

varaa. Kilpailualue koostui Kylpylänpuiston kolmen rakennuksen lisäksi lähistöllä sijaitsevasta Malinin talosta, joka on myös tyhjiillään vailla käyttöä. (Heinolan kaupunki 2018b, 6.)

Kaupunkikehityssuunnittelija Kumpulainen (2020) avasi haastattelussa Kylpylänpuiston kilpailujen tavoitteiksi kaupungin elinvoimaisuuden kehittämisen tuomalla merkittävällä sijainnilla olevat rakennukset aktiiviseen ja elinvoimaisuutta lisäävään käyttöön ja varmistaa rakennusten ylläpidon sekä lisärakentamisen ja ideoiden kehittämisen alueelle. Kaavoitusarkkitehti Kuivalainen (2020) lisää tarkoituksen olleen tarpeettomien rakennusten myynti, joka siis tavoittelisi juuri elinvoimaa lisäävää käyttöä.

Vaikka tavoitettua rakennusten myymistä ei kilpailulla tavoitettu, todetaan idea- ja tarjouskilpailulla saavutetuksi kuitenkin haluttua näkyvyyttä ja lähennettiin kaupunkikehittämistä asukkaisiin nähden ja saavutettiin asukkaiden aktivoitumista ideapajassa, joka järjestettiin ideakilpailun palkintojenjaossa. (Kumpulainen 2020.)

Ideakilpailun jatkumona järjestettiin erillinen ideapaja, joka järjestettiin kilpailun tulosten julkistamisen yhteydessä. Pajan teemoina toistuivat paljolti jo Heinolassa olemassa olevat tapahtumat ja toiminnat. Erityisesti paikallinen taide- ja käsityö, hyvinvointipalvelut (erityisesti sauna), majoituspalvelut ja luontoharrastukset. Näiden palveluiden kokeilu yhteistyössä yritysten ja yhteisöjen kanssa tulisikin nostaa esille. Yhteistyöajatukseseen on suunnitteilla kulttuuriverkostotapahtuma Luova urbaani Heinola. Tämän kaltaisen tapahtuman koetaan olevan juuri sitä, mikä tuntuu merkitsevän heinolalaisille juuri nyt - yhdessä tekeminen, kaupunkikulttuurin kehittäminen, kiinnostavan kaupunkitilan rakentaminen ja myös vanhojen rakennusten kunnostaminen, jakamistalous ja esimerkiksi kaupunkiviljely voivat olla osana tätä. Yhteistyö luo ihanteellisessa tapauksessa alueelle elinvoimaa ja työllisyyttä. (Kumpulainen 2020.)

Luova urbaani Heinola tapahtuma järjestettiin 26.8.2020 ja paikalla oli keskustelua ja pop up -pisteitä koskien muun muassa korjausrakentamista ja neuvontaa vanhan talon korjaamiseen Korjausklinikka -hankkeen toimesta.

#### 4.3.1 Päärakennus

Kylpylänpuiston päärakennus (kuva 6) on vuonna 1931 valmistunut täystiilirunkoinen rakennus. Myöhemmin muun muassa kirjastona ja koulutilana toiminut rakennus on ollut tyhjiillään tai vajaakäytössä vuodesta 1999, jolloin kirjasto toiminta rakennuksessa on lakannut. Kolmessa kerroksessa oleva rakennus on tiilimuurirunkoinen, jonka ulkoseinät ovat pääasiassa täystiilirakenteisia ja maanvastaiset seinärakenteet ovat betonia. Alimmainen kerros on osittain maanpinnan alapuolella. Vesikattorakenteeltaan rakennus on puurakenteinen harjakatto ja katteena toimii tiili. (WSP Finland Oy 2018a, 1, 4.)



Kuva 6. Kylpylän päärakennus

Rakennus on kerrosalaltaan 1581 neliometriä. Ilmanvaihto rakennuksessa on toteutettu koneellisena tulo- ja poistoilmanvaihtona ja lämmitysmuotona rakennuksessa on kaukolämpö vesikiertoisilla seinäpattereilla. (WSP Finland Oy 2018a, 4.)

Rakennustekniset korjaustoimenpide-ehdotukset sisältävät salaoja- ja sadevesijärjestelmien asennuksen, routaeristyksen ja perusmuurin kosteuseristyksen, rakennuksen vierustalle asennettavan sora- ja kiveyskaistat, maanpinnan muotoilemisen viettäväksi rakennuksesta ulospäin, ala- ja välipohjarakenteiden peruskorjaamisen, ulkoseinärakenteiden peruskorjaamisen, ikkunoiden (kuva 7) ja ovien uusimisen ja yläpohjan ja vesikaton peruskorjaamisen. Näiden lisäksi rakennuksen LVI-järjestelmiä sekä sähkö- ja tietoteknisiä järjestelmiä tulisi myös toimenpide-ehdotusten mukaan uusida tai korjata. (WSP Finland Oy 2018a, 34.)



Kuva 7. Ikkunoiden kunto päärakennuksessa vierailukäynnillä (Nousiainen 2020a)

#### 4.3.2 Kuivahoitola

Kylpylänpuiston kuivahoitolarakennus (kuva 8) on vuonna 1931 valmistunut hirsirunkoinen rakennus. Kylpylän hoitolarakennukseksi valmistettu rakennus on viime aikoina toiminut harraste-, yhdistys- ja hyväntekeväisyyskäytössä. Rakennuksen alimmainen kerros on osittain maanpinnan alapuolella. Pohjakerroksen ulkoseinärakenteet ovat kivistä ja ensimmäisen kerroksen ulkoseinät hirsirakenteisia. Vesikattorakenteeltaan rakennus on puurakenteinen ja katteena toimii tiili. Pääosin rakennus on kaksikerroksinen. (WSP Finland Oy 2018b, 4.)





Kuva 8. Kuivahoitolarakennus kuvattuna takaapäin

Rakennus on kerrosaltaan 520 neliömetriä. Ilmanvaihto rakennuksessa on toteutettu koneellisena poistoilmavaihtona ja lämmitysmuotona rakennuksessa on kaukolämpö vesikiertoisilla seinäpattereilla (WSP Finland Oy 2018b, 4.)

Rakennustekniset korjaustoimenpide-ehdotukset sisältävät salaoja- ja sadevesijärjestelmien asennuksen, routaeristyksen ja perusmuurin kosteuseristyksen, rakennuksen vierustalle asennettavan sora- ja kiveyskaistat, maanpinnan muotoilemisen viettäväksi rakennuksesta ulospäin, ala- ja välipohjarakenteiden peruskorjaamisen, ulkoseinärakenteiden peruskorjaamisen, ikkunoiden ja ovien uusimisen ja yläpohjan ja vesikaton peruskorjaamisen (kuva 9). Näiden lisäksi rakennuksen LVI-järjestelmiä sekä sähkö- ja tietoteknisiä järjestelmiä tulisi myös toimenpide-ehdotusten mukaan uusida tai korjata. (WSP Finland Oy 2018b, 38.)





Kuva 9. Kuivahoitolarakennuksen ulkoseinustaa vierailukäynnillä (Nousiainen 2020b)

#### 4.3.3 Villa Kovalef

Kylpylänpuiston 1930-luvulla valmistunut asuinrakennukseksi rakennettu rakennus on hirsirunkoinen, pääosin luonnonkiviperustuksille perustettu talo (kuva 10). Viime aikoina rakennus on ollut yhdistystoimintakäytössä. Rakennus on yhdessä kerroksessa, jonka lisäksi talossa on kellarikerros ja avointa kylmillään olevaa ullakkotilaa. Vesikattorakenteeltaan rakennus on puurakenteinen ja katteena toimii konesaumattu pelti. (WSP Finland Oy 2018c, 1.)



Kuva 10. Vanha asuinrakennus Villa Kovalef

Rakennus on huoneistoalaltaan 120 neliömetriä. Ilmanvaihto rakennuksessa on toteutettu painovoimaisena ilmanvaihtona ja lämmitysmuotona rakennuksessa on sähkölämmitys seinäpattereilla. (WSP Finland Oy 2018c, 1)

Rakennustekniset korjaustoimenpide-ehdotukset sisältävät salaoja- ja sadevesijärjestelmien asennuksen, routaeristyksen ja perusmuurin kosteuseristyksen betonisokkelirakenteelle, rakennuksen vierustalle asennettavan sora- ja kiveyskaistat, maanpinnan muotoilemisen viettäväksi rakennuksesta ulospäin, alapohjarakenteiden peruskorjaamisen, ulkoseinärakenteiden peruskorjaamisen, ikkunoiden (kuva 11) ja ovien uusimisen ja yläpohjan peruskorjaamisen, vesikaton puurakenteiden uusimisen huonokuntoisemmilta osilta, räystäskourujen ja savupiippujen suojapeltien huoltaminen tai korjaaminen, jonka lisäksi savupiippujen suojaksi tulee asentaa piipunhatut. Näiden lisäksi rakennuksen LVI-järjestelmiä sekä sähkö- ja telejärjestelmiä tulisi myös toimenpide-ehdotusten mukaan uusida tai korjata. (WSP Finland Oy 2018c, 21.)





Kuva 11. Villa Kovalefin ikkunan kunto vierailukäynnillä (Nousiainen 2020c)

#### 4.4 Kylpylänpuiston rakennusten käyttömahdollisuudet

Kohteessa rajoitukset uudelle käytölle liittyvät pääasiassa itse rakennuksiin eli tilojen ja rakennusten kunto rajoittaa toimintoja. Toiminta ei saa aiheuttaa ympäristövaikutuksia ja rajallinen pysäköintitila kohteessa vaikuttaa käyttöön. Kaupungin puolesta pienimuotoinen tuotantotoimintakaan ei ole poissuljettua kohteissa ja esimerkiksi asumiskäyttö voisi kohteessa onnistua. Toiveena Heinolan kaupungilla kohteeseen on julkinen tai kaupallinen toiminta, esimerkiksi matkailupalvelutoiminta. (Kuivalainen 2020.)

Heinolan keskustan elinvoimaisuutta ja yhteisön hyvinvointia tukemaan on pohdittu Chalets -ideaa. Tässä haetaan uusia asumisen polkuja ja muotoja, jossa etäasuntola voitaisiin rakentaa siten, että se soveltuisi erilaisiin etätoimintoihin, kuten etätyö, -opiskelu ja

vaikkapa etänä toimiva lääkärin vastaanotto. Tässä haettaisiin kaiken ikäisille yhteisöllisyydestä kiinnostuneille toimintoja. Tarjolla olisi myös esimerkiksi digiapu lähellä ja asukkailla olisi oikeus tavaroiden, kulkuvälineiden ja tilojen, kuten sauna, verstaas ja neuvotteluhuone, yhteiskäyttöön. Tämänkaltaisen toiminta voitaisiin sijoittaa esimerkiksi kylpylän päärakennukseen. (Kumpulainen 2020.)

#### 4.4.1 Kylpylänpuiston rakennusten kunnostaminen

Kuntotutkimusraporteissa suositellaan voimakasta uusivaa toimintatapaa, jonka perustelut jäävät välillä vajaiksi. Esimerkiksi ikkunoiden, ovien ja vesikattojen kohdalla tulisi ainakin selvittää korjaaminen vaihtoehtona. Alapohjarakenteiden kohdalla voimakkaan uusiva toimintatapa on perusteltua, koska tavoitteena on vaurioton ja mahdollisimman riskitön rakenne. (Malinen 2020.)

Yksiaineisissa (hirsirakenne, tiilirakenne) seinärakenteissa yleensä rakenteet säilyvät parhaiten. Kylpylänpuiston rakennuksissa runkorakenteet ja julkisivut tulisi pyrkiä säilyttämään. Sisätilat ovat jo aika pitkälti muokattuja ja muunneltuja jo entuudestaan. Ongelmien koskiessa sisäilmaa, ovat asiat hyvin haastavia. Asiaan vaikuttavia tekijöitä on monia ja asia vaatisi tarkempia tutkimuksia. (Malinen 2020.)

#### 4.4.2 Väliaikaiskäytön edellytykset

Keskeinen asia on kosteuden ja ilmavirtausten hallinta. Ilmavirtausten pääseminen rakenteiden läpi tulisi estää (esimerkiksi lattioiden ja seinien liitoskohdista). Purkava korjaaminen ei kuitenkaan ole mahdollisesti kaikkien rakenteiden osalta välttämätöntä, jolloin tiivistyskorjaukset voisivat olla riittäviä. Painovoimainen ja tehostettu ilmanvaihto voisi myös olla ratkaisu koneellisen ilmanvaihdon tilalle. Väliaikaisen käytön vaatimukset eivät vaadi niin perusteellista korjausta kuin jatkuva, kokoaikainen käyttö (etenkin asuminen). (Malinen 2020.)

#### 4.4.3 Kokoaikaisen käytön edellytykset

Asumistarkoitukseen käytetyissä tiloissa vaatimukset ovat niin kovat, että kuntotutkimuksessa mainitut runkorakenteisiin kohdistuvat toimenpiteet tulisi todennäköisesti toteuttaa sellaisenaan, koska niissä on havaittu vaurioita. (Malinen 2020.)

Kylpylän päärakennuksen kellarikerros todetaan kaikkein ongelmallisimmaksi tilaksi. Alapohjarakenteen kunto on jo lähtökohtaisesti erittäin heikko ja se altistaa rakenteen maaperästä nousevalle kosteudelle, joista onkin jo havaintoja. Myös seinärakenteet päästävät läpi kosteutta. Betonisokkelin sisäpinta on pikisivelty, mikä aiheuttaa PAH-yhdisteiden

päästöjä. Mikäli tila tahdottaisiin kokoaikaiseen käyttöön, tulisi kuntotutkimuksen toimenpide-ehdotukset toteuttaa kokonaan jo ihan terveydellisistä syistä. Ilmavuotojen tiivistyskorjaukset voisivat olla riittävä toimenpide väli- ja yläpohjien kohdalla sillä viitteet niiden vaurioista eivät ole yhtä pahoja. Tämän ratkaiseminen edellyttäisi kuitenkin laajempia tutkimuksia ja rakennesuunnittelua. Päärakennuksen osittainen käyttö voisi olla hieman vaivattomampaa, mikäli kellarikerroksen osastoisi ja alipaineistaisi, jolloin rakennusten muiden tilojen käyttö voisi onnistua paremmin. (Malinen 2020.)

## 5 YHTEENVETO

Työn tavoitteena oli paneutua tyhjien tilojen syntyyn ja uusiin käyttömahdollisuuksiin etenkin maaseututaajamissa ja pienissä kaupungeissa. Tarkoituksena oli teoriatietoja hyödyntäen pohtia Korjauslinikka -hankkeen pilottikohteessa, Heinolan kaupungissa, sijaitsevien kohderakennusten uuden käytön mahdollisuuksia. Teoriaosuudeltaan työ keskittyy Heinolessa sijaitsevien kohderakennusten kannalta merkittäviin asioihin ja ylipäättään aiheen kannalta vaikuttaviin piirteisiin.

Tilanne opinnäytetyön case kohteessa on rakennusten osalta heikko ja lisätutkimuksia vaativa. Olemassa olevat kuntotutkimusraportit ehdottavat kohteille suuria ja kaikenkattavia korjaustoimenpiteitä, mutta korjausrakentamisen asiantuntijan arvioinnin perusteella tämä purkava korjaaminen ei ole kaikilta osin välttämätöntä. Ongelmien kattaessa sisäilma-asioita, on kyseessä haastava tapaus useiden vaikuttavien seikkojen vuoksi. Tämän vuoksi tarkempia tutkimuksia tarvittavista kunnostus- ja korjaustarpeista tulisi vielä suorittaa. Kuitenkin tärkeänä havaintona voidaan pitää sitä mahdollisuutta, että kaikkia ei tarvitse täysin uusia, vaan korjausmahdollisuudet tulisi selvittää.

Opinnäytetyöprosessi on vaatinut paneutumista moniin tärkeisiin tietolähteisiin aina maankäyttö- ja rakennuslakiasioista aina rakennusteknisten asioiden aiheen pinnalle. Työn välineinä käytetyt haastattelut asiantuntijoilta olivat mielenkiintoisia, mutta koen että tästä lähteestä olisin voinut saada enemmänkin irti. Lisäksi opinnäytetyön aikana vallinnut koronavirustilanne vaikutti osin työssä käytettyihin menetelmiin.

Työn lopputuloksena yleinen pohdinta kohteen rakennuksista ja niiden käytön edellytyksistä on suuntaa antava, mutta mitään tarkempaa analyysiä tai ehdotusta en näillä tiedoilla pysty muodostamaan. Koen työn olevan hyvä alku mahdollisille jatkotoimenpiteille kohteessa ja pääasiassa kompakti infopaketti asiasta tämän koskettaessa asiansyhteydeltään muitakin vastaavanlaisia tapauksia.

Heinola ja Kylpylänpuiston lähialueet ovat minulle entisenä heinolalaisena merkittäviä paikkoja ja oletan jakavani tässä monien heinolalaisten ja myös entisten heinolalaisten mielipiteen. Toivottavasti alue saa arvoisensa uuden käyttötarkoituksen hankalasta nykytilanteesta huolimatta.

## LÄHTEET

Aarrevaara, E. 2015. Suomalainen maaseututaajama muutospaineessa [viitattu 28.8.2020]. Saatavissa:

[https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/103835/Suomalainen\\_maaseututaajama.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/103835/Suomalainen_maaseututaajama.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Heinolan kaupunki 2017. Kansallinen kaupunkipuisto rajaus

Heinolan kaupunki 2018a. Heinolan Kylpylänpuiston historiaa. Heinolan kaupunki [viitattu 22.8.2020]. Saatavissa:

[https://www.heinola.fi/library/files/5cc06c4d566ff8a59c000ee8/Kylpyl\\_npuiston\\_historiaa.pdf](https://www.heinola.fi/library/files/5cc06c4d566ff8a59c000ee8/Kylpyl_npuiston_historiaa.pdf)

Heinolan kaupunki 2018b. Kylpylänpuiston ideakilpailu, Heinolan entisen kylpylän rakennusten ja Malinin talon tarjouskilpailun kilpailuohjelma. Heinolan kaupunki [viitattu 8.8.2020]. Saatavissa:

[https://www.heinola.fi/library/files/5cc067c9566ff8a59c000d9f/1\\_Kylpyl\\_npuisto\\_Kilpailuohjelma\\_Tarjouskilpailu.pdf](https://www.heinola.fi/library/files/5cc067c9566ff8a59c000d9f/1_Kylpyl_npuisto_Kilpailuohjelma_Tarjouskilpailu.pdf)

Heinolan kaupunki 2020a. Heinola esite 2020. Heinolan kaupunki [viitattu 11.8.2020].

Saatavissa: [https://www.heinola.fi/library/files/5ed0f92b566ff89a2e0006d2/Heinola-esite\\_2020.pdf](https://www.heinola.fi/library/files/5ed0f92b566ff89a2e0006d2/Heinola-esite_2020.pdf)

Heinolan kaupunki 2020b. Maaherranpuisto [viitattu 31.8.2020]. Saatavissa:

<https://www.heinola.fi/maaherranpuisto>

Heinolan kaupunki 2020c. Rantapuisto [viitattu 31.8.2020]. Saatavissa:

<https://www.heinola.fi/rantapuisto>

Heinolan kaupunki 2020d. Tori [viitattu 31.8.2020]. Saatavissa: <https://www.heinola.fi/tori>

Heinolan kaupunki 2020e. Vesikelkkarata 1916

Heinolan kaupunki 2020f. Kylpylaitos 1931

Heinolan kaupunki 2020g. Kylpylaitos 1931 vol 2

Hernberg, H. 2014. Tyhjät tilat. Näkökulmia ja keinoja olemassa olevan rakennuskannan uusiokäyttöön. Ympäristöministeriö [viitattu 8.8.2020]. Saatavissa:

[https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/135964/TyhjatTilat\\_web.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/135964/TyhjatTilat_web.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Kuivalainen, K. 2020. Kaavoitusarkkitehti. Heinolan kaupunki. Haastattelu 24.8.2020.

Kumpulainen, N. 2020. Kaupunkikehityssuunnittelija. Heinolan kaupunki. Haastattelu 18.6.2020.

Kulttuuriymparistomme.fi 2015. Rakennetun kulttuuriympäristön käsitteitä.

Ympäristöministeriö [viitattu 8.8.2020]. Saatavissa:

[https://www.kulttuuriymparistomme.fi/fi-FI/Tutki\\_ ja\\_tutustu/Kasitteita/Rakennetun\\_kulttuuriympariston\\_kasitteita](https://www.kulttuuriymparistomme.fi/fi-FI/Tutki_ ja_tutustu/Kasitteita/Rakennetun_kulttuuriympariston_kasitteita)

Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 1129/2008. Suomen laki [viitattu 11.8.2020]. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2008/20081129>

Laki rakennusperinnön suojelemisesta 4.6.2010/498. Suomen laki [viitattu 11.8.2020].

Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2010/20100498>

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132. Suomen laki [viitattu 11.8.2020]. Saatavissa:

<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L17P117>

Maanmittauslaitos 2020. Karttapaikka [viitattu: 22.8.2020]. Saatavissa:

<https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/>

Malinen, A. 2020. Tutkija, korjausrakentamisen asiantuntija. Lahden Museot. Haastattelu 29.8.2020.

Museovirasto.fi 2020a. Maankäytön suunnittelu ja kulttuuriympäristöt [viitattu 28.8.2020].

Saatavissa: <https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/rakennettu->

[kulttuuriymparisto/maankayton-suunnittelu-ja-kulttuuriymparistot](https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/rakennettu-kulttuuriymparisto/maankayton-suunnittelu-ja-kulttuuriymparistot)

Museovirasto.fi 2020b. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

[viitattu 28.8.2020]. Saatavissa:

<https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/rakennettu->

[kulttuuriymparisto/valtakunnallisesti-merkittavat-rakennetut-kulttuuriymparistot](https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/rakennettu-valtakunnallisesti-merkittavat-rakennetut-kulttuuriymparistot)

Nousiainen, R. 2020. IMG\_0728

Nousiainen, R. 2020. IMG\_0760

Nousiainen, R. 2020. IMG\_0779

Puustjärvi, E., Korhonen, S. 2017. Onnellisia tarinoita. Rakennusten uusi elämä.

Kulttuuriympäristö näkyväksi KYNÄ-hanke [viitattu 28.8.2020]. Saatavissa: [http://etela-savo.maajakotitalousnaiset.fi/sites/default/files/attachment/onnellisia\\_tarinoita\\_julkaisu.pdf](http://etela-savo.maajakotitalousnaiset.fi/sites/default/files/attachment/onnellisia_tarinoita_julkaisu.pdf)



Päijät-Hämeen liitto 2016. karttapohja\_01\_2016\_vesisto-725x1024 [viitattu 11.8.2020].

Saatavissa: [https://paijat-hame.fi/wp-](https://paijat-hame.fi/wp-content/uploads/2020/03/karttapohja_01_2016_vesisto-725x1024.jpg)

[content/uploads/2020/03/karttapohja\\_01\\_2016\\_vesisto-725x1024.jpg](https://paijat-hame.fi/wp-content/uploads/2020/03/karttapohja_01_2016_vesisto-725x1024.jpg)

WSP Finland Oy 2018a. Maaherrankatu 1 B rakennus 1 kuntotutkimus

WSP Finland Oy 2018b. Maaherrankatu 1 B rakennus 2 kuntotutkimus

WSP Finland Oy 2018c. Maaherrankatu 1 B rakennus 3 kuntotutkimus

Ymparisto.fi 2016. Säilyttävä, säästävä vai korvaava rakentaminen? Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA [viitattu 28.8.2020]. Saatavissa: [https://www.ymparisto.fi/fi-](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Rakentaminen/Korjaustieto/Taloyhtiot/Korjaushankkeet/Materiaalitehokkuus_ ja_ jatehuolto/Saastava_korjaaminen)

[FI/Rakentaminen/Korjaustieto/Taloyhtiot/Korjaushankkeet/Materiaalitehokkuus\\_ ja\\_ jatehuolto/Saastava\\_korjaaminen](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Rakentaminen/Korjaustieto/Taloyhtiot/Korjaushankkeet/Materiaalitehokkuus_ ja_ jatehuolto/Saastava_korjaaminen)

Ympäristöministeriö 2015. Kansalliset kaupunkipuistot turvaavat kaupungin luonto- ja maisema-arvoja. Ympäristöministeriö [viitattu 27.8.2020]. Saatavissa: [https://www.ymparisto.fi/fi-](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Luonto/Luonnon_monimuotoisuus/Luonnonsuojelualueet/Kansalliset_kaupunkipuistot)

[FI/Luonto/Luonnon\\_monimuotoisuus/Luonnonsuojelualueet/Kansalliset\\_kaupunkipuistot](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Luonto/Luonnon_monimuotoisuus/Luonnonsuojelualueet/Kansalliset_kaupunkipuistot)

Ympäristöministeriö 2007. Korjausrakentamisen strategia 2007-2017. Ympäristöministeriö [viitattu 28.8.2020]. Saatavissa: [https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B5DA239AD-](https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B5DA239AD-56B2-4FB8-8662-0E4CABAB6F59%7D/30349)

[56B2-4FB8-8662-0E4CABAB6F59%7D/30349](https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B5DA239AD-56B2-4FB8-8662-0E4CABAB6F59%7D/30349)

Ympäristöministeriö 2019. Suomen rakentamismääräyskokoelma. Ympäristöministeriö

[viitattu 30.8.2020]. Saatavissa: <https://www.ymparisto.fi/rakentamismaarayskokoelma>