

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT
Kaavoitus

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1116, kortteli 92 ja puistoalue



Raportin päiväys: 6.5.2021

Kaavan laatija:

Imatran kaupunki
Virastokatu 2, 55100 Imatra

Kaija Maunula, kaavoitusarkkitehti
puh. 020 617 4460
kaija.maunula@imatra.fi

Timo Könönen, kaavoitusinsinööri
puh. 020 617 4425
timo.kononen@imatra.fi

Kaavaa laativa konsultti:

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
Valtakatu 34 B, 53100 Lappeenranta
Julia Virkkala, arkkitehti
puh. 0400862592
julia.virkkala@fcg.fi

Sisällysluettelo:

1.	TIIVISTELMÄ.....	3
2.	SUUNNITTELUN VAIHEET	3
3.	SIDOSRYHMÄNEUVOTTELUT	4
4.	VIRANOMAISNEUVOTTELUT JA PALAVERIT.....	4
5.	OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET	5
6.	OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAADUT LAUSUNNOT.....	7
	6.1. Etelä-Karjalan museo	7
	6.2 Kaakkois-Suomen ELY-keskus	10
7.	KAVALUONNOKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET	12
8.	KAVALUONNOKSESTA SAADUT LAUSUNNOT	18
	8.1. Telia Finlad Oyj	18
	8.2. Etelä-Karjalan liitto.....	19
	8.3. Imatran Seudun Sähkönsiirto Oy.....	20
	8.4. Kainuun ELY-keskus.....	21
	8.5. Vanhusneuvosto	22
	8.6. Etelä-Karjalan pelastuslaitos.....	23
	8.7. Vammaisneuvosto.....	24
	8.8. Etelä-Karjalan Museo	25
	8.9. Kaakkois-Suomen ELY-keskus.....	29
	8.10. Blue Lake Communications Oy.....	33
	8.11 Rakennusvalvontajaosto.....	35
	8.12 Imatran seudun ympäristölautakunta.....	36

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta ja se sisältyy Imatran vuosien 2019-2021 kaavoitusohjelmaan. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa.

Alue on ollut mukana Torkkelinkadun ympäristöä ja kerhokeskus Koskiksen aluetta koskevassa asemakaavan muutoksessa nro 1082 vuosina 2018-2020, mutta kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan vain kerhotalo Koskiksen korttelin osalta kokouksessaan 15.6.2020 § 30 ja jätti kaavan muutoin hyväksymättä.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Imatrankosken kaupunginosassa osoitteessa Torkkelinkatu 1 b ja 3. Alue rajautuu pohjoisessa Helsingintiehen, idässä Imatrankoskentiehen ja etelässä Torkkelinkatuun. Likimääräinen aluerajaus on esitetty kartassa 1. Alueen pinta-ala on noin 0,8 ha.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia uudisrakentamisen mahdollisuuksia ja päivittää voimassaolevat asemakaavat korttelien 90 ja 91 sekä niitä ympäröivien katu-, puisto- ja pysäköintialueiden osalta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia uudisrakentamisen mahdollisuuksia ja päivittää voimassaolevat asemakaavat korttelissa 92 ja viereisellä puistoalueella.

2. SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo	Kaavoituskatsaus ja –ohjelma 2016-2017, kaavoituskatsaus 2018
OAS nähtävillä	18.12.2020
Kaavaluonnos nähtävillä	1. – 30.3.2021
Kaupunkikehityslautakunnan käsittely	
Kaavaehdotus nähtävillä	
Kaupunginhallitus hyväksynyt	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	
Lainvoimainen	

3. SIDOSRYHMÄNEUVOTTELUT

Pvm	Palaute
18.2.2021	Pieniä korjauksia kaavakarttaan.

4. VIRANOMAISNEUVOTTELUT JA PALAVERIT

Kaavoitettava alue on ollut mukana Torkkelinkadun ympäristöä ja kerhokeskus Koskiksen aluetta koskevassa asemakaavan muutoksessa nro 1082 vuosina 2018-2020. Imatran kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan vain kerhotalo Koskiksen korttelin osalta ja jätti kaavan muutoin hyväksymättä.

Kaavahankkeen 1082 kaavoitusprosessin aikana on pidetty yhteensä 6 viranomaisneuvottelua tai -palaveria 8.8.2018-7.2.2020.

Pvm	Palaute
23.4.2021	<p><u>Etelä-Karjalan liitto:</u></p> <p>Torkkelinkadun asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tuo lisää haasteita Valtionhotellin ympäristöön laadittavien muiden asemakaavojen yhteensovittamisessa, valtakunnallisesti arvokkaan maiseman vaalimisessa ja erityisesti Valtionhotellin aseman ja sen näkyvyyden turvaamisessa. Uudisrakentamisella on vaikutusta myös alueen rakennusten historialliseen kerrostumaan. Imatrankosken ydinkeskustan alue on varsin suppea ja sen kehityksen toivotaan jatkuvan sekä ympäristöllisesti, kulttuurisesti että matkailullisesti vetovoimaisena ydinalueena. Kävelykadun vetovoima, Valtionhotelli ja koskipuisto ovat keskustan omaleimaisia helmiä, joiden arvoa on tärkeää vaalia. Laadittavana olevista keskustan asemakaavoista voitaisiin järjestää arkkitehtikutsukilpailu, jonka tavoitteeksi voisi asettaa alueen vetovoimaisuuden edistäminen ja kulttuuriarvoiltaan omaperäisen Imatrankosken keskustan turvaamisen myös tulevaisuudessa.</p> <p><u>KASELY:</u></p> <p>ELY toistaa lausunnossa sanomansa: Kuntotutkimus keskittyy rakennukseen ja rakenteisiin ja rakennusosien käyttöikä tarkastelu ei päde suojelurakennuksiin. Esitetyt vaihtoehtoiset määräykset uudisrakentamiselle ja korjausrakentamiselle ovat tarpeettomia, erottelu on tarpeen ainoastaan, jos on jotain seikkoja, jotka nähdään tärkeinä.</p> <p>Rakennuksen arvo voi tulla myös siitä, että siihen on tehty muutoksia. Lähteen talolla on historiallista arvoa sen toimittua matkailun majoitusrakennuksen ja kohteen kerroksellisuus ja näkyvät muutokset ovat osa sen arvoa.</p> <p>Harkittavaksi esitetään, että rakentamisen maksimikorkeutta ohjataan kaavassa määräyksellä. Kaupunkikuvallisesti tämä olisi tärkeä asia, kuten Etelä-Karjalan liitto lausunnossaan mainitsi.</p> <p><u>Etelä-Karjalan museo:</u></p> <p>Museon kommentit ovat samat kuin lausunnossa ja aiemmin ELY:n puolelta esille tuotu. Rakennukseen tehdyt muutokset eivät kerro suoraan,</p>

että kohteen arvot olisivat vähentyneet, muutokset ovat osa rakennuksen historiaa. Kuntotutkimukseen viitaten: tekninen käyttöikä ei ole suojelurakennuksen kohdalla käytettävissä oleva kriteeri.

5. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET

Pvm	Palautteen antaja ja palaute	Vastine
18.1.2020	<p><u>Etelä-Karjalan Museo</u></p> <p>Lähin tunnettu muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös on suunnittelualueen eteläpuolella, kosken partaalla sijaitseva kalliohakkausalue. Kohde on Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä nimellä Imatra Imatrankoski, muinaisjäännösrekisteritunnus 1000015112. Korttelin 92 ja puistoalueen asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta muinaisjäännöksen säilymiseen. Museolla ei ole huomautettavaa suunnitelmista arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.</p> <p>Museo on lausunut aiheesta edellisen keran 16.1.2020 laajemman kaavamuutosehdotuksen yhteydessä (asemakaavaehdotus 1082). Museo on tällöin todennut, että kaavaehdotuksen taustaselvityksissä ei ollut esitetty riittäviä perusteita tuolloin esitetyille kaavaratkaisuille, mm. Lähteen talon suojelumerkinnän poistolle. Tältä osin tausta-aineistoa ei ole täydennetty nyt käsittelyssä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.</p> <p>Museo toteaa, että kaavamuutosalueen rakennushistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo on korkea. Museo muistuttaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 54 § mukaisesti asemakaava tulee laatia siten, että rakennetun ympäristön erityisiä arvoja ei hävitetä.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaavahanke on ollut mukana Torkkelinkadun ja kerhokeskus Koskiksen aluetta koskevassa asemakaavan muutoksessa nro 1082 vuosina 2018-2020. Imatran kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan vain kerhotalo Koskiksen osalta kokouksessaan 15.6.2020 § 30 ja jätti kaavan muutoin hyväksymättä.</p> <p>Tuolloin on laadittu kattavat taustaselvitykset, joihin kuuluvat Lähteen talon osalta rakennushistoriaselvitys, kuntotutkimusraportti ja korjaustyöhanke kustannusarvio.</p> <p>Kaavaluonnos laaditaan siten, että se mahdollistaa myös Lähteen talon säilyttämisen.</p>
18.1.2021	<p><u>Kaakkois-Suomen ELY-keskus</u></p> <p>Osa kaavan 1111 alueesta on valtakunnallisesti arvokasta maisemakokonaisuutta ja kulttuurimaisemaa. Puistot ovat olennainen osa sitä, minkä vuoksi puistot tulee säilyttää. Mikäli puistoalueille kuitenkin suunnitellaan rakentamista, tulee</p>	<p>Kaavassa 1116 puistoalueille ei osoiteta uutta rakentamista. Inkerinaukion torialue osoitetaan likimain toteutuneen mukaisesti katuaukioksi / toriksi.</p>

	<p>niistä tehdä luontoselvitys ja niiden merkitys maisemassa sekä yleiselle virkistyskäytölle tulee arvioida.</p> <p>Kaava-alueet rajautuvat tai ovat lähellä sekä valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Imatrankoski) että valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Imatrankosken kulttuuriympäristö). Piponiuksen talo sekä Lähteentalo on osoitettu voimassa olevassa Imatran yleiskaavassa suojelumerkinnällä</p> <p>Kaavahankkeet ovat jatkoa aiemmille hankkeille. Näiden yhteydessä on pidetty viranomaisneuvottelut, joissa esiin nostetut asiat tulee huomioida kaavahankkeissa. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen tiedossa ei ole sellaisia uusia seikkoja, joiden vuoksi aloitusvaiheen viranomaisneuvottelulle (MRL 66§) olisi tarvetta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------

6. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAADUT LAUSUNNOT

6.1. Etelä-Karjalan museo



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

1 (3)

Päiväys 18.1.2021 Dnro LPR/1394/12.03.03.07/2020

Imatran kaupunki
Virastokatu 2
55100 Imatra

Viite: lausuntopyyntö 18.12.2020

IMATRA, KORTTELIN 92 JA PUISTOALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS 1116, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Imatran kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Etelä-Karjalan museon lausuntoa korttelin 92 ja puistoalueen asemakaavamuutoksen 1116 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Museo vastaa maakunnan arkeologisen kulttuuriperinnön ja rakennetun kulttuuriympäristön suojelua koskevista asiantuntijalausunnoista.

Suunnittelualue sijaitsee Imatrankosken kaupunginosassa osoitteessa Torkkelinkatu 1 b ja 3, ja rajautuu pohjoisessa Helsingintiehen, idässä Imatrankoskentiehen ja etelässä Torkkelinkatuun. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia uudisrakentamisen mahdollisuuksia ja päivittää voimassa olevat asemakaavat korttelissa ja viereisellä puistoalueella. Asemakaavatyön yhteydessä tutkitaan uudisrakentamisen soveltamista historiallisesti kerrostuneeseen kaupunkirakenteeseen.

Suunnittelualueella on nykyisellään voimassa useita asemakaavoja. Korttelissa 92 on voimassa 7.10.1971 vahvistettu asemakaava nro 400. Torkkelinkadulla ja korttelin 92 eteläpuolelle sijoittuvalla autopaikkojen korttelialueella on voimassa sisäasiainministeriön 8.5.1986 vahvistama asemakaava nro 621. Inkerinaukiolla on voimassa asemakaava nro 937, joka on saanut lainvoiman 1.3.2006.

Suunnittelualueella on voimassa Imatran kaupunginvaltuuston 19.4.2004 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava "Kestävä Imatra 2020".

Suunnittelualue rajautuu Imatrankosken valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (valtioneuvoston päätös RKY 2009), jolle sijoittuu mm. vuonna 1903 valmistunut kulttuurihistoriallisesti arvokas Imatran Valtionhotelli ja 1920-30-luvulla rakennettu Imatran voimalaitos. Imatrankoski itsessään on myös yksi Suomen kansallismaisemista.

Hyvinvointi- ja sivistyspalvelut | Museotoimi

PL 239, 53101 Lappeenranta | Kristiinankatu 9 | puh. 05 6161

museot@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

Arkeologinen kulttuuriperintö

Lähin tunnettu muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös on suunnittelualueen eteläpuolella, kosken partaalla sijaitseva kalliohakkausalue. Kohde on Museoviraston muinaisjäänösrekisterissä nimellä Imatra Imatrankoski, muinaisjäänösrekisteritunnus 1000015112. Korttelin 92 ja puistoalueen asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta muinaisjäänöksen säilymiseen. Museolla ei ole huomautettavaa suunnitelmista arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue kattaa korttelissa 92 sijaitsevat Lotta- ja veteraanimuseona toimivan ns. Pioniuksen talon sekä Lähteen talon, joka on alkujaan toiminut hotellina ja on tärkeä osa Imatran matkailun historiaa. Nämä on yleiskaavassa (19.4.2004) osoitettu suojelumerkinnöillä (sr).

Kortteli 92 on ollut rakennuskielossa vuodesta 1983 lähtien. Rakennuskielto on voimassa 26.4.2021 saakka (Kaupunkikehityslautakunta 14.5.2019 § 55). Rakennuskielto poistuu asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Suunnittelualueella sijaitsee myös Inkerin aukio, joka on Imatrankosken keskustan tori- ja tapahtuma-alue. Osa alueesta on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä SR: rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue: *"MRL 41§ nojalla määrätään, että alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa, eikä niiden ulkoasua saa muuttaa siten, että niiden rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne turmeltuu. Toimenpiteet alueella ovat luvanvaraisia."*

Museo on lausunut aiheesta edellisen kerran 16.1.2020 laajemman kaavamuutosehdotuksen yhteydessä (asemakaavaehdotus 1082). Museo on tällöin todennut, että kaavaehdotuksen taustaselvityksissä ei ollut esitetty riittäviä perusteita tuolloin esitetyille kaavaratkaisuille, mm. Lähteen talon suojelumerkinnän poistolle. Tältä osin tausta-aineistoa ei ole täydennetty nyt käsitellyssä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Museo toteaa, että kaavamuutosalueen rakennushistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo on korkea. Museo muistuttaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 54 § mukaisesti asemakaava tulee laatia siten, että rakennetun ympäristön erityisiä arvoja ei hävitetä.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet sähköisesti arkeologi Esa Hertell, amanuenssi Noora Gherghel ja intendentti Leena Rätty.

Tiedoksi:

Museovirasto / Itä- ja Pohjois-Suomi

Kaakkois-Suomen ELY-keskus / kirjaamo, Pertti Perttola, Tuija Mustonen

6.2 Kaakkois-Suomen ELY-keskus



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

1 (2)

KASELY/2189/2020
KASELY/2190/2020
KASELY/2191/2020

18.1.2021

Imatran kaupunki
Virastotie 2
55100 Imatra

Kuulutus 18.12.2020

Lausunto osallistumis- ja arviointisuunnitelmista, Asemakaavan muutokset Imatrankosken keskusta, Imatra, kaavat 1111, 1112 ja 1116

Kaavahankkeet

Imatran kaupunki on käynnistänyt kolme asemakaavamuutosta Imatrankosken keskustan alueella. Näistä kaava 1111 ja 1116 ovat jatkoa asemakaavamuutokselle 1082 (Kerhotalo Koskis ja Torkkelinkatu), jonka kaupunginvaltuusto jätti osin hyväksymättä 15.6.2020. Ns. Napinkulman tontille aiemmin laaditun kaavamuutoksen (1089 Napinkulma) hyväksymispäätös kv 16.9.2019 § 67 kumottiin Itä-Suomen hallinto-oikeudessa 23.6.2020.

Kaavan 1111 suunnittelualue sijaitsee osoitteissa Torkkelinkatu 5, 7, 9 ja 11. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia uudisrakentamisen mahdollisuuksia ja päivittää voimassa olevat asemakaavat korttelien 90 ja 91 sekä niitä ympäröivien katu-, puisto- ja pysäköintialueiden osalta. Asemakaavatyön yhteydessä arvioidaan kaavamuutoksen vaikutukset historiallisesti kerrostuneeseen kaupunkirakenteeseen.

Kaavan 1116 suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Torkkelinkatu 1 b ja 3 (Lähteen talo ja Piponiuksen talo). Suunnittelualueeseen sisältyy myös Inkerinaukio. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia uudisrakentamisen mahdollisuuksia ja päivittää voimassa olevat asemakaavat. Asemakaavatyön yhteydessä arvioidaan kaavamuutoksen vaikutukset historiallisesti kerrostuneeseen kaupunkirakenteeseen.

Kaavan 1112 suunnittelualue sijaitsee Imatrankoskentien, Helsingintien ja kävelykatuna toimivan Koskenpartaan risteyksessä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uudisrakentaminen Imatrankosken keskeisellä paikalla olevalle Osuuspankin tontille ja tarkistaa tontin käyttötarkoituksmerkintä, kerrosluku ja tehokkuus.

Luontoarvot

Osa kaavan 1111 alueesta on valtakunnallisesti arvokasta maisemakokonaisuutta ja kulttuurimaisemaa. Puistot ovat olennainen osa sitä, minkä vuoksi puistot tulee säilyttää. Mikäli puistoalueille kuitenkin

18.1.2021

suunnitellaan rakentamista, tulee niistä tehdä luontoselvitys ja niiden merkitys maisemassa sekä yleiselle virkistyskäytölle tulee arvioida.

Kulttuuriympäristö

Kaava-alueet rajautuvat tai ovat lähellä sekä valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Imatrankoski) että valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Imatrankosken kulttuuriympäristö). Pioniuksen talo sekä Lähteentalo on osoitettu voimassa olevassa Imatran yleiskaavassa suojelumerkinnällä.

Lopuksi

Laadittaessa kaavaa tulee huomioida sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet että maankäyttö- ja rakennuslaki, erityisesti 1§, 5§, 9§ ja asemakaavan osalta 54§, *Asemakaavan sisältövaatimukset*.

Kaavahankkeet ovat jatkoa aiemmille hankkeille. Näiden yhteydessä on pidetty viranomaisneuvottelut, joissa esiin nostetut asiat tulee huomioida kaavahankkeissa. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen tiedossa ei ole sellaisia uusia seikkoja, joiden vuoksi aloitusvaiheen viranomaisneuvottelulle (MRL 66§) olisi tarvetta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt arkkitehti Tuija Mustonen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

Tiedoksi

Etelä-Karjalan museo
Etelä-Karjalan liitto

7. KAAVALUONNOKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET

Pvm	Palautteen antaja ja palaute	Vastine
5.3.2021	<p><u>Telia Finlad Oyj</u> Suunnitelma-alueella on Telian infraa kuvan mukaisesti. Työstä ei saa aiheutua sille vahinkoa, eikä sen päälle saa asentaa mitään. Varsinkin Imatrankoskentie varressa oleva reitti on erittäin tärkeä ns. solmukohta. Reitit tulee ottaa huomioon kaavaa suunniteltaessa ja sitä toteutettaessa.</p>	Merkitään tiedoksi.
17.3.2021	<p><u>Etelä-Karjalan liitto</u> Imatran Valtionhotelli on merkitty voimassaolevan maakuntakaavan mukaan valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi kohteeksi ja Imatrankoski ja siihen liittyvä kruunupuiston alue ovat valtakunnallisesti arvokkaan maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.</p> <p>Piponiuksen ja Lähteen talon alueille ulottuu seuraavat kaavamerkinnot: lk – laatukäytävä mv – Saimaan triangeli, matk. ja virk. keh. kohdealue kk – kaupunki-/taajamarak. keh. kohdealue Vk – Vuoksen rantojen keh. kohdealue C – keskustatoimintojen alue</p> <p>Etelä-Karjalan liitto pitää tärkeänä, että Valtionhotellin ja siihen liittyvän Koskipuiston alue sekä läheinen keskustan ydinalue säilyvät edelleen arvokkaana kokonaisuutena.</p> <p>Mikäli Lähteen talo korvataan uudella rakennuksella, on tärkeää ottaa huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Valtionhotellin näkyvyys eri suunnista katsottuna siten, ettei uusi rakennus peitä korkeudellaan tai laajuudellaan tätä arvokasta näkymää Imatrankosken keskustan parhaimpana ja arvokkaimpana elinympäristön ja matkailun alueena</p>	<p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavaselostusta täydennetään maakuntakaavamerkintöjen osalta.</p> <p>KL-9-alueen käyttötarkoituserkinnässä on todettu, että uudisrakennus tulee sopeuttaa korttelin 91 tontin 1 suojeltavaan rakennukseen (Piponiuksen taloon) erityisesti massoittelem, julkisivun jäsentelyn, materiaalin, värin ja korkeuden suhteen.</p>
18.3.2021	<p><u>Imatran Seudun Sähkösiirto Oy</u> Imatran Seudun Sähkösiirto Oy:llä on sähköverkkoa kaavamuuotosalueella, jolla voidaan todennäköisesti toteuttaa kaavan sähköhuolto riippuen lopullisesta rakennuskannasta. Mikäli sähköverkkoon pitää</p>	Merkitään tiedoksi.

	<p>tehdä muutoksia, tehdään ne kaapeliverkoon ja jakokaappeihin katualueella. Uusia puistomuuntamoita ei tarvitse rakentaa alueelle.</p>	
23.3.2021	<p><u>Kainuun ELY-keskus</u> Kainuun ELY-keskus toteaa, että patoturvallisuus on riittävästi huomioitu kaavaselostusluonnoksessa.</p> <p>Padon vahingonvaaraselvityksen (5.12.2012) perusteella säännöstelypadon sortuessa vahingonvaara-alue ei ulottuisi Imatrankoskentielle saakka eikä siten myöskään laadittavana olevalle asemakaava-alueelle.</p>	Merkitään tiedoksi.
26.3.2021	<p><u>Vanhusneuvosto</u> Vanhusneuvosto puoltaa asemakaavan muutoksen eteenpäin viemistä.</p>	Merkitään tiedoksi.
29.3.2021	<p><u>Etelä-Karjalan pelastuslaitos</u> Kaavoituksessa oleva alue sijoittuu voimalaitos patojen vahingonvaara alueelle. Alue tulee suunnitella siten, että mahdollinen pato-onnettomuustilanne ei aiheuta vaaraa asukkaille tai rakennuksille.</p> <p>Suunnittelukohteena oleva alue kuuluu Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen riskialueluokittelussa luokkaan II. Suunnitelman mukaiset rakennuskannan muutokset ja alueella vaikuttavien henkilöiden lukumäärän lisäys mahdollistavat sen, että alueen riskiluokitus mahdollisesti nousee vaativammalle tasolle (I-riskiluokka).</p>	Merkitään tiedoksi.
30.3.2021	<p><u>Vammaisneuvosto</u> Vammaisneuvosto hyväksyy luonnosvaiheen asemakaavan muutoksen.</p> <p>Vammaisneuvosto haluaa kiinnittää huomiota Torkkelinkadun tulevassa uudisrakentamisessa, että erityisryhmien asuminen otetaan huomioon. Asunnot sijoittuvat keskustaan ja ovat lähellä palveluita, joten ne soveltuisivat hyvin vammaisille ja ikääntyneille asukkaille. Vammaisneuvosto esittää, että uudisrakentamisen edetessä Eksote otettaisiin mukaan keskusteluihin asuntojen tarpeesta.</p> <p>Liikenneympäristöjen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee tehdä ratkaisuja, jotka</p>	Merkitään tiedoksi

	<p>mahdollistavat vammaisten henkilöiden turvallisen liikkumisen. Näitä kohtia ovat katujen ja jalkakäytävien tasoerot, käytävät kiveykset ja muut materiaalit sekä liikennejärjestelyt teitä ylitettäessä.</p>	
30.3.2021	<p><u>Etelä-Karjalan Museo</u> Museo muistuttaa, että vuoden 2016 kuntoarvio (Raksystems Insinööritoimisto Oy 24.10.2016) on suurpiirteinen ja viittaa toistuvasti rakennusosien tekniseen käyttöikään. Suojelurakennuksen kohdalla rakennusosien vaihtoa koskevan päätöksen teon tulee kuitenkin pohjautua rakennusosien todelliseen kuntoon.</p> <p>Kuntoarviossa ja siihen pohjautuvassa kustannusarviossa (RakLamit Oy 31.7.2019) ei ole huomioitu Lähteen talon suojeluarvoja. Lisäksi kuntoarviossa ei ole tutkittu rakennuksen hirsirungon kuntoa tai esitetty tästä arviota. Kuntoarvion kuva-aineistoa ei ole koottu siten, että se tukisi esitettyjä väittämiä esimerkiksi ulkoverhouksen kunnosta. Kuntoarviossa on virheellisiä väittämiä rakennuksen historiasta, kuten että rakennus olisi siirretty paikalleen 1950-luvun alussa.</p> <p>Lähteen talon arvot on osoitettu kaupungin teettämässä rakennushistoriaselvityksessä (Selvitystyö Ahola, 14.3.2017). Lähteen talo edustaa Imatrankosken kaupunkikuvassa nykyään jo harvinaista 1900-luvun alun puutalorakentamista. Korttelin 92 rakennukset muodostavat vaihettumisvyöhykkeen Valtionhotellin puistoympäristön sekä Helsingintien ja sen toisella puolella sijaitsevan modernin keskustaympäristön välille.</p> <p>Museo on aiemmissa lausunnoissaan todennut, että asemakaavamuutoksen taustaselvityksissä ei ole esitetty riittäviä perusteita Lähteen talon jättämiselle ilman suojelumääräystä. Uusia selvityksiä ei ole tämän jälkeen tehty, eli tilanne on museon näkökulmasta edelleen sama. Museo toteaa, että kaavan tulee pyrkiä Lähteen talon säilyttämiseen. MRL:n 54 §:ssä esitettyjen asemakaavan sisältövaatimusten mukaan rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kuntoarviossa on todettu, että ulkoseinien hirsirakenteen kosteusvaurioiden laajuuden selvittämiseksi olisi suositeltavaa purkaa ulkoverhous kokonaan. Hirsirungon kunnosta ei ole esitetty arviota. Rakennuksen kuntoarviossa keskitytään kiinteistön kuntoon ja korjaustarpeisiin, eikä siinä käsitellä suojeluarvoja. Lähteen talosta on tehty rakennushistoriaselvitys, jossa rakennuksen historia ja kehitysvaiheet on kuvattu.</p> <p>Lähteen talo on siirretty nykyiselle paikalleen Vuoksen itärannalta 1920-luvun lopulla. Rakennuksen arvot liittyvät pitkälti sen asemaan Imatrankosken matkailun historiassa. Nykyisellään rakennus on rapistunut ja tehdyn kuntoselvityksen mukaisesti huonokuntoinen. Sellaista toimintaa tai toimijaa ei ole löytynyt, joka pystyisi ottamaan vastuun rakennuksen kunnossapidosta/peruskorjauksen rahoituksesta. Tällä hetkellä rakennus on huonokuntoisuutensa vuoksi riskitekijä kaupunginosakeskuksessa. Kaavasuunnitelmassa esitetty ratkaisu mahdollistaa myös rakennuksen säilyttämisen.</p> <p>Nykyisellään Lähteen talo rumentaa kaupunkikuvaa. Lisäksi rakennukseen on tehty olennaisia muutoksia, jotka tuodaan esiin myös rakennushistoriaselvityksessä. Imatran kaupunki katsoo, että rakennuksen korvaaminen vastaavalla uudisrakennuksella edistää Imatran kaupungin elinvoiman kasvua ja Imatrankosken keskustalle asetettujen kaupan/asumisen tavoitteiden toteutumista.</p>

	<p>Piponiuksen taloa koskevan suojelumääräyksen lausuntoa koskevaa osiota tulee tämentää muotoon ”merkittävistä muutostöistä tulee pyytää alueellisen vastuuseon lausunto”.</p> <p>Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen luonnoksesta.</p>	<p>Määräystä muutetaan esitettyyn muotoon.</p> <p>Merkitään tiedoksi</p>
<p>31.3.2021</p>	<p><u>Kaakkois-Suomen ELY-keskus</u> Kaavamuutosta Lähteen talon ja Piponiuksen talon osalta on valmisteltu vuodesta 2016 saakka. Jotta kaavoituksen kokonaisuus tulisi selkeästi kaava-aineistosta ilmi, tulee kaavamuutoksen aiemmatkin vaiheet kuvata kaavaselostuksessa.</p> <p>Kaavaselostuksen kohdassa 3.1.1. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö on todettu, että suunnittelualaue rajautuu Imatrankosken valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön RKY. Selostus on virheellinen, sillä kaava-alueen eteläisin osa kuuluu RKY-alueeseen. Kaavaselostus tulee tältä osin korjata. Kaavakartalla tulee osoittaa valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alue rasteri tai viivamerkinnällä. Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee ottaa kantaa kaavaratkaisun vaikutuksiin RKY-alueen arvoihin.</p> <p>Kaavaluonnos ei riittävällä tavalla edistä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista ja huomioonottamista (MRL 24 §)</p> <p>Asemakaavamuutosta varten laadittu Lähteen talon rakennushistoriaselvitys täydentää kuvaa Imatrankosken matkailunhistoriasta ja liittää Lähteen talon, alun perin Imatran hotellin, osaksi Valtion hotellin hallitsemaa kulttuuriympäristöä. Valtion hotelli ja Lähteen ja Piponiuksen rakennukset Torkkelinkadun varrella muodostavat rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuden, joka on myös kaupunkikuvallisesti tasapainoinen ja eheä. Tämän kokonaisuuden säilyttävällä asemakaavalla turvattaisiin parhaiten nyt suppeammaksi rajatun RKY-alueen merkityksen ja arvojen säilyminen.</p>	<p>Kaavaselostuksen kohdassa 2. Tiivistelmä on kuvattu alueen kaavasunnittelun aiempia seuraavasti: Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 2018 kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa. Lähteen talon ja Piponiuksen talon asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 2016-2017 kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa. Tuolloin kaavahanke ei edennyt luonnosvaiheeseen, vaan se päätettiin yhdistää kaavamuutokseen nro 1082, joka hyväksyttiin kerhokeskus Koskiksen korttelin osalta kaupunginvaltuuston kokouksessa 15.6.2020 ja jätettiin muilta osin hyväksymättä. Kaavahankkeen aiempia vaiheita on käsitelty myös selostuksen kohdassa 4.1.</p> <p>Kaavaselostusta ja kaavakarttaa korjataan RKY-rajauksen ja vaikutusten arvioinnin osalta.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

	<p>Asemakaavaluonnoksen ratkaisu poikkeaa yleiskaavasta Lähteen talon suojelutavoitteen osalta. Laaditun rakennushistoriaselvityksen (Selvitystyö Ahola, 14.3.2017) perusteella rakennuksella on erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja. Selvityksestä ei ilmene sellaisia seikkoja, joiden perusteella rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot olisivat vähentyneet yleiskaavan laatimisajankohdan jälkeen. Asemakaavaratkaisussa ei Lähteen talon osalta ole otettu riittävästi huomioon yleiskaavan ohjausvaikutusta (MRL 42§).</p> <p>Lähteen talosta laadittu rakennustekninen kuntoarvio (Raksystems Insinööritoimisto Oy, 24.10.2016) ei ole peruste yleiskaavan mukaisen suojelutavoitteen sivuuttamiselle. Kuntoarvion lähtökohtana ollut rakennustekninen ikä ei sovellu suojeltavaksi tarkoitettun rakennusperinnön kunnan ja korjaustarpeen arviointiin.</p> <p>Kaava-aineistosta ei selviä, mihin kaavaselostuksen kohdassa 5.7 Asemakaavamuutoksen suhde yleiskaavaan todettu arvio rakennuksen sisäilmaongelmista perustuu. Arvion tulee perustua selvitykseen, ei toteamukseen. Käytettävissä olevien selvitysten perusteella Lähteen talon vauriot ovat paikallisia ja korjattavissa. Esitetyn aineiston perusteella ei voi päätellä rakennuksen olevan terveydelle ja turvallisuudelle vaarallinen. Rakennuksella on erityisiä kulttuuriarvoja. Rakennusta ei voi purkaa, koska purkamiselle ei ole osoitettu riittäviä edellytyksiä.</p> <p>Selostuksen ”uudisrakentamista suunniteltaessa on rakennusluvan yhteydessä esitettävä suunnitelma hulevesien hallinnasta.” tulee muuttaa yhteneväiseksi kaavamääräyksen kanssa: ”Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta”.</p> <p>Kaupungin tulee tarkastaa asemakaavamuutos asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset täyttäväksi. Asiasta tulee järjestää viranomaisneuvottelu.</p>	<p>Nykyisellään rakennus on rapistunut ja tehdyn kuntoselvityksen mukaisesti huonokuntoinen. Sellaista toimintaa tai toimijaa ei ole löytynyt, joka pystyisi ottamaan vastuun rakennuksen kunnossapidosta/peruskorjauksen rahoituksesta. Tällä hetkellä rakennus on huonokuntoisuutensa vuoksi riskitekijä kaupunginosakeskuksessa. Kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu mahdollistaa myös rakennuksen säilyttämisen.</p> <p>Nykyisellään Lähteen talo rumentaa kaupunkikuvaa. Lisäksi rakennukseen on tehty olennaisia muutoksia, jotka tuodaan esiin myös rakennushistoriaselvityksessä. Imatran kaupunki katsoo, että rakennuksen korvaaminen vastaavalla uudisrakennuksella edistää Imatran kaupungin elinvoiman kasvua ja Imatrankosken keskustalle asetettujen kaupan/asumisen tavoitteiden toteutumista.</p> <p>Rakennuksesta laaditussa kuntotutkimusraportissa viitataan useaan otteeseen rakennuksen eri osissa oleviin laajoihin kosteus- ja mikrobivaurioihin. Lähteen talon osalta on laadittu myös korjaustöiden kustannusarvio, jonka perusteella rakennuksen remontointikulut nousevat niin mittaviksi, että se muodostaa kaupungin taloudelle kohtuuttoman rasitteen.</p> <p>Selostuksessa on viitattu sisäilmaongelmien osalta kuntotutkimukseen. Korjataan selostuksen kohdassa 5.7. olevaa viittausta sisäilmaongelmasta muotoon ”laajat kosteus- ja mikrobivauriot”.</p> <p>Selostusta muutetaan esitetyn mukaiseksi.</p> <p>Kaavahankkeesta on pidetty mainittu neuvottelu 23.4.2021.</p>
1.4.2021	<u>Blue Lake Communications Oy</u>	

	<p>Blue Lake Communications Oy:llä on asemakaavamuutosluonnos 1116 K 92 ja puistoalue, alueella tietoliikennereittejä ja tietoliikennekaapeleita.</p> <p>Jos tulee kaapeleiden- ja kaapelireittien siirtoja, niin kaapeleiden- ja kaapelireittien siirron maksaa tilaaja.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
20.4.2021	<p>Rakennusvalvontajaosto 3/2021 §21: Rakennusvalvontajaosto puoltaa asemakaavan muutosluonnosta 1116, kaupunginosa 12 Imatrankoski korjauksella tontin 2 kaavamääräykseen KL-9: ”Uudisrakennus tulee sopeuttaa korttelin 92 tontin 2 suojeltavaan rakennukseen...”. Muutetaan tonttinumero: ”Uudisrakennus tulee sopeuttaa korttelin 92 tontin 1 suojeltavaan rakennukseen...”</p>	<p>Kaavamääräystä on tarkistettu.</p>
20.4.2021	<p>Imatran seudun ympäristölautakunta 3/2021 §31: Imatran seudun ympäristölautakunta Imatran kaupungin ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisena antaa asemakaavan muutoksen 1116 kaavaluonnoksesta seuraavan lausunnon: Kaavaluonnoksen mukaiselle asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL-12) tulee lisätä asuinkäytössä olevien tilojen korjausrakentamisen ja pihan oleskelualueiden järjestelyjen osalta riittävät meluntorjuntamääräykset.</p>	<p>Asemakaavamääräyksiä on tarkistettu meluntorjunnan osalta seuraavasti:</p> <p>Rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden ympäristömelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.</p>

8. KAAVALUONNOKSESTA SAADUT LAUSUNNOT

8.1. Telia Finland Oyj

Lähtettäjä: Deski /Telia Finland Oyj /Tampere [<mailto:production-desk@teliacompany.com>]

Lähetetty: perjantai 5. maaliskuuta 2021 12.40

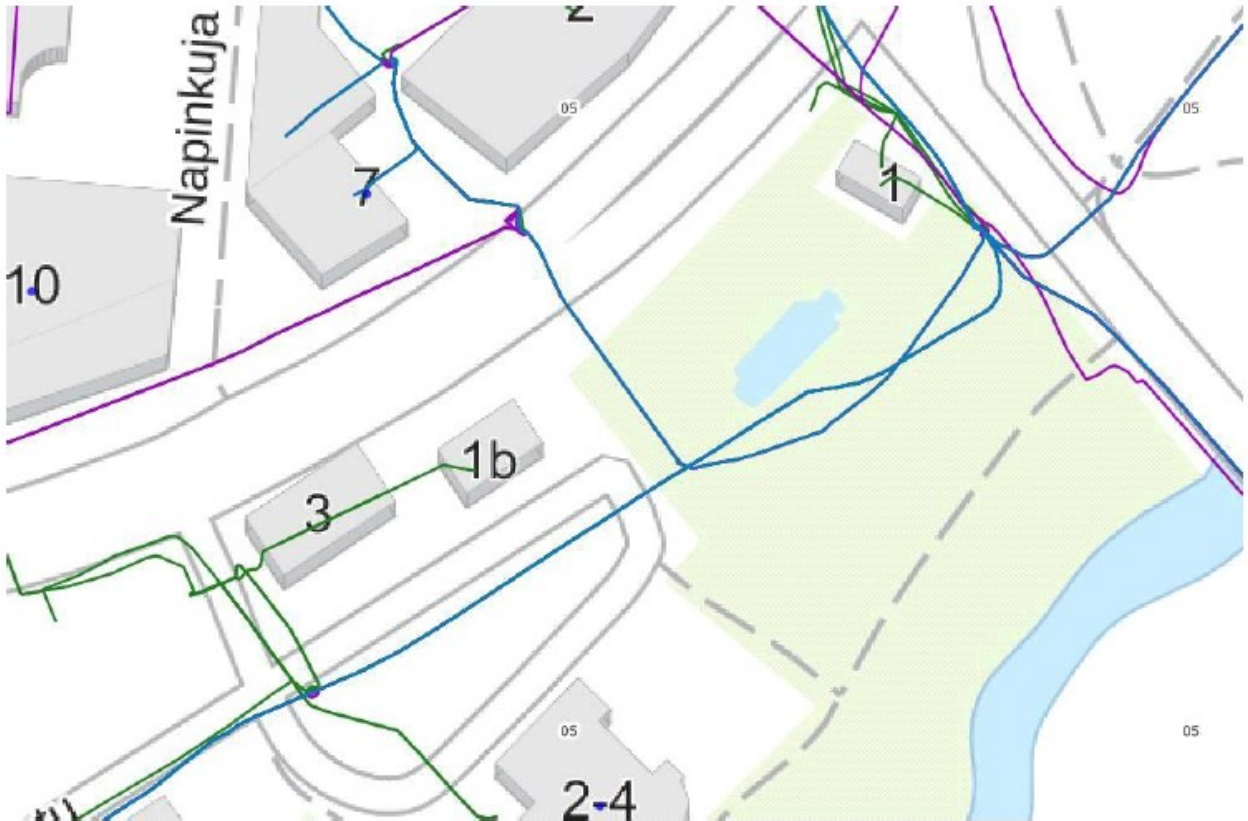
Vastaanottaja: Maunula Kaija <kaija.maunula@imatra.fi>

Kopio: Kirjaamo Imatran kaupunki <Kirjaamo@imatra.fi>

Aihe: RE: Imatra 1116 K 92 ja puistoalue asemakaavamuutosluonnos / Lausuntopyyntö

Terve,

Suunnitelma-alueella on Telian infra kuvan mukaisesti. Työstä ei saa aiheutua sille vahinkoa, eikä sen päälle saa asentaa mitään. Varsinkin Imatrankoskientien varressa oleva reitti on erittäin tärkeä ns. solmukohta. Reitti tulee ottaa huomioon kaavaa suunniteltaessa ja sitä toteutettaessa.



Kaapelikartat ja -näytöt voitte pyytää www.verkkosehtys.fi kautta. Jos tulee tarvetta kaapelisuurille, niin niistä on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maarakennustöiden aloitusta. Siirroista aiheutuneet kuht laskutetaan työn tilaajalta.

Tero Kurvinen

Production Desk
Telia Company
p. 0201332710
www.telia.fi/televerkko

8.2. Etelä-Karjalan liitto



Lausunto

47/10.02.03.00/2021

17.3.2021

Imatran kaupunki
kirjaamo@imatra.fi

Lausunto Asemakaavamuutosluonnoksesta 116 k 92 ja puistoalue

Asemakaavamuutoksen alue sijoittuu Imatrankosken keskustaan keskeiselle kulttuurihistoriallisesti merkittävälle vyöhykkeelle Imatran Valtionhotellin tuntumaan.

Imatran Valtionhotelli on merkitty voimassaolevan maakuntakaavan mukaan valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi kohteeksi ja Imatrankoski ja siihen liittyvä kruunupuiston alue ovat valtakunnallisesti arvokkaan maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Maakuntakaavassa on lisäksi maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi merkitty Imatrankosken keskustassa kävelykatuun rajoittuva funkisrakennusten alue. Nämä maakuntakaavan kulttuurimaisemarajaukset sivuavat Lähteen sekä Pioniuksen taloja. Pioniuksen ja Lähteen talon alueille ulottuu seuraavat kaavamerkinnot:

lk – laatukäytävä

mv – Saimaan triangeli, matk. ja virk. keh. kohdealue

kk – kaupunki-/taajamarak. keh. kohdealue

Vk – Vuoksen rantojen keh. kohdealue

C – keskustatoimintojen alue

Kaavaselostuksen mukaan voimassa olevan asemakaavan rakenne säilyy pääosin ennallaan. Keskeisimmät muutokset ovat käyttötarkoituserkintöjen päivittäminen ja uusien autopaikka-alueiden osoittaminen sekä rakennussuojelukohteiden tarkastelu erityisesti Lähteen talon osalta.

Imatran yleiskaavassa merkityn kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Lähteen talo on tarkoitus purkaa ja tälle paikalle toteuttaa myymälä-, kahvila-, toimisto- ja näyttelytiloja. Kaavaselostuksen mukaan uusi rakennus tulee sopeuttaa korttelin suojeltavaan Pioniuksen rakennukseen erityisesti massoittelemalla, jäsentelyllä, materiaalin, värin ja korkeuden suhteen.



Kauppakatu 40 D
53100 Lappeenranta
Finland

Tel +358 (5) 613 001
Y-tunnus 0869462-5

etunimi.sukunimi@ekarjala.fi
kirjaamo@ekarjala.fi
www.ekarjala.fi



Lausunto

47/10.02.03.00/2021

17.3.2021

Etelä-Karjalan liitto pitää tärkeänä, että Valtionhotellin ja siihen liittyvän Koskipuiston alue sekä läheinen keskustan ydinalue säilyvät edelleen arvokkaana kokonaisuutena.

Mikäli Lähteen talo korvataan uudella rakennuksella, on tärkeää ottaa huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Valtionhotellin näkyvyys eri suunnista katsottuna siten, ettei uusi rakennus peitä korkeudellaan tai laajuudellaan tätä arvokasta näkymää Imatrankosken keskustan parhaimpana ja arvokkaimpana elinympäristön ja matkailun alueena.

Satu Sikanen
maakuntajohtaja

Marjo Wallenius
aluesuunnittelujohtaja



Kauppakatu 40 D
53100 Lappeenranta
Finland

Tel +358 (5) 613 001
Y-tunnus 0869462-5

etunimi.sukunimi@ekarjala.fi
kirjaamo@ekarjala.fi
www.ekarjala.fi

8.4. Kainuun ELY-keskus



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Lausunto

KAIELY/591/2017

23.03.2021

Julkinen

Imatran kaupunki
Kaupunkikehitys ja tekniset palvelut, Kaavoitus
kirjaamo@imatra.fi

Lausuntopyyntö 4.3.2021

Asemakaavan muutos 1116, Kortteli 92 ja puistoalue, kaupunginosa 12 Imatrankoski, Imatra

Imatran kaupunki on pyytänyt patoturvallisuusviranomaisena toimivalta Kainuun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (Kainuun ELY-keskus) lausuntoa asemakaavan muutoksen luonnosvaiheesta 1116. Asemakaavan muutosalue sijaitsee osoitteissa Torkkelinkatu 1 ja 3.

Kainuun ELY-keskus toteaa, että patoturvallisuus on riittävästi huomioitu kaavaselostusluonnoksessa. Asemakaavan selostusluonnoksessa, kohdassa 3.3.2 Patoturvallisuus, on kerrottu patoturvallisuudesta ja todettu mm., että alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida Imatrankosken voimalaitospadon vahingonvaara ja suunnitella tulevat rakenteet mahdollisuuksien mukaan siten, että niille ei aiheutuisi vahinkoa mahdollisessa pato- onnettomuustilanteessa.

Padon vahingonvaaraselvityksen (5.12.2012) perusteella säännöstelypadon sortuessa niin, että patoon syntyy 23 m leveä ja tasolle NN +55,00 m ulottuva aukko, virtaa vesi tulvauoman kautta Vuokseen eikä vahingonvaaraa kaupunkialueella synny. Mikäli säännöstelypadon oikealla puolella (alavirtaan katsottuna) sijaitseva maapato murtuisi korkeimmalta kohdaltaan eli säännöstelypadon ja maapadon liittymäkohdassa, virtaisi vesi vahingonvaaraselvityksen perusteella lähes suoraa tulvauomaan. Vahingonvaara-alue ei edellä kuvatuissa murtumatilanteissa ulottuisi Imatrankoskentielle saakka eikä siten myöskään laadittavana olevalle asemakaava-alueelle.

Yksikön päällikkö

Timo Regina

Johtava vesitalousasiantuntija

Mikko Sulkakoski

KAINUUN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

Puhelin 029 502 3500

PL 115

<http://www.ely-keskus.fi/kainuu>

87101 KAJAANI

8.5. Vanhusneuvosto

Lausunto asemakaavan muutokseen 1116 Kortteli 92 ja puistoalue,

kaupunginosa 12 Imatrankoski

IMR/66/10.02.03.00/2021

Valmistelija/lisätiedot:	Puh.
Kehittämisen- ja työllisyyskoordinaattori Sirkku Salomo etunimi.sukunimi@imatra.fi	0206172225

Kaupunkikehitys ja tekniset palvelut, kaavoitus pyytää vanhusneuvoston lausuntoa "kaupunginosa 12 Kortteli 92 ja puistoalue asemakaavan muutoksen luonnosvaiheesta. Asemakaavan muutosalue sijaitsee osoitteissa Torkkelinkatu 1 ja 3.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia uudisrakentamisen mahdollisuuksia ja päivittää voimassa olevat asemakaavat korttelissa 92 (Lähteen talo, Pioniuksen talo) sekä viereisellä puistoalueella. Asemakaavatyön yhteydessä tutkitaan uudisrakentamisen sovittamista kaupunkikuvaan ja historiallisesti kerrostuneeseen kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 2018 kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa. Lähteen talon ja Pioniuksen talon asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 2016-2017 kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa. Asemakaavan muutosluonnoksen suunnitteluaineisto pidetään yleisesti nähtävillä 1. - 30.3.2021 kaupungin internet-sivuilla ja Imatran kaupungintalolla. Lausunto kaavaluonnoksesta tulee jättää 30.3.2021 klo 15:00 mennessä osoitteella: Imatran kaupunki, Kaupunkikehitys ja tekniset palvelut, Kaavoitus, Virastokatu 2, 55100 Imatra tai sähköpostitse kirjaamo@imatra.fi. Saapumatta jäänyt lausunto tulkitaan niin, ettei aineistosta ole huomauttamista.

Lisätietoja hankkeesta: kaavoitusarkkitehti Kaija Maunula puh 020 617 4460 kaija.maunula@imatra.fi kaavoitusinsinööri Timo Könönen puh 020 617 4425 timo.kononen@imatra.fi.

Asemakaava-aineisto löytyy Imatran kaupungin nettisivuilta hakusanalla Kaava 1116.

Pj:n päätösesitys: Vanhusneuvosto päättää lausunnon antamisesta.

Päätös: Vanhusneuvosto päätti antaa lausuntonaan, että vanhusneuvosto puoltaa asemakaavan muutoksen eteenpäin viemistä.

8.6. Etelä-Karjalan pelastuslaitos



**Etelä-Karjalan
pelastuslaitos**

LAUSUNTO 2 158

sivu 1 / 1

29.03.2021

Vastaanottaja

kirjaamo@imatra.fi

Kohde

Asemakaava 1116

Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen lausunto asemakaavamuutokseen 1116

Pelastusviranomainen on tutustunut 29.3.2021 mennessä sille toimitettuihin materiaaleihin koskien asemakaavamuutosta 1116. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia uudisrakentamisen mahdollisuuksia ja päivittää voimassaolevat asemakaavat korttelissa 92 ja viereisellä puistoalueella.

Kaavoituksessa oleva alue sijoittuu voimalaitos patojen vahingonvaara alueelle. Alue tulee suunnitella siten, että mahdollinen pato-onnettomuustilanne ei aiheuta vaaraa asukkaille tai rakennuksille.

Suunnitelukohteena oleva alue kuuluu Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen riskialueluokittelussa luokkaan II. Suunnitelman mukaiset rakennuskannan muutokset ja alueella vaikuttavien henkilöiden lukumäärän lisäys mahdollistavat sen, että alueen riskiluokitus mahdollisesti nousee vaativammalle tasolle (I - riskiluokka).

Vs. palotarkastusinsinööri

Esko Häyrinen

Etelä-Karjalan
pelastuslaitos
Armilankatu 35 , 53100 LAPPEENRANTA
Puh: (05) 616 7000
www.ekpelastuslaitos.fi

Etelä-Karjalan pelastuslaitos
Imatran paloasema
Vuoksenniskantie 21
55800 IMATRA

Vs. palotarkastusinsinööri
Esko Häyrinen
esko.hayrinen@ekpelastuslaitos.fi

8.7. Vammaisneuvosto



30.3.2021

Kaupunkikehitys ja tekniset palvelut Kaavoitus

Vammaisneuvoston lausunto asemakaavan muutoksiin

Kaupunkikehitys ja tekniset palvelut/Kaavoitus on pyytänyt vammaisneuvoston lausuntoa seuraavien asemakaavan muutosten luonnosvaiheista:

- Asemakaavan muutos 1111 Torkkelinkatu, kaupunginosa 12 Imatrankoski, luonnosvaihe
- Asemakaavan muutos 1116 Kortteli 92 ja puistoalue, kaupunginosa 12 Imatrankoski, luonnosvaihe
- Asemakaavan muutos 1095 Kaukopään koulu, kaupunginosa 76 Rautio, luonnosvaihe

Imatran, Ruokolahden ja Rautjärven vammaisneuvosto toteaa lausuntonaan, että vammaisneuvosto hyväksyy edellä olevat luonnosvaiheen asemakaavan muutokset.

Vammaisneuvosto haluaa kiinnittää huomiota Torkkelinkadun tulevassa uudisrakentamisessa, että erityissryhmien asumistarpeet otetaan huomioon. Asunnot sijoittuvat keskustaan ja ovat lähellä palveluita, joten ne soveltuisivat hyvin vammaisille ja ikääntyneille asukkaille. Vammaisneuvosto esittää, että uudisrakentamisen edetessä Eksote otettaisiin mukaan keskusteluihin asuntojen tarpeesta.

Liikenneympäristöjen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee tehdä ratkaisuja, jotka mahdollistavat vammaisten henkilöiden turvallisen liikkumisen. Näitä kohtia ovat katujen ja jalkakäytävien tasoerot, käytettävät kiveykset ja muut materiaalit sekä liikennejärjestelyt teitä ylitettäessä.

VAMMAISNEUVOSTO

Mervi Hasu
puheenjohtaja

8.8. Etelä-Karjalan Museo



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

1 (4)

30.3.2021

Dnro

LPR/27/12.03.03.07/2021

IMATRAN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys ja tekniset palvelut
Virastokatu 2, 55100 Imatra

Viite: lausuntopyyntö, pm. 4.3.2021

Imatra 1116 K 92 ja puistoalue, asemakaavan muutos, luonnosvaihe

Imatran kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Etelä-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausuntoa Imatran 1116 K 92 ja puistoalueen asemakaavamuutosluonnoksesta. Museo vastaa maakunnan arkeologisen kulttuuriperinnön ja rakennetun kulttuuriympäristön suojelua koskevista asiantuntijalausunnoista.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,8 ha. Suunnittelualue sijaitsee Imatrankosken keskustassa ja rajautuu Imatran Valtionhotelliin ja siihen liittyvään puistoon. Imatrankosken kulttuuriympäristö on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).

Museo on lausunut kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 18.1.2021 ja tätä ennen samalle alueelle ulottuvasta, laajemmasta kaavamuutosehdotuksesta 16.1.2020.

Suunnittelualue ja suojelutilanne

Suunnittelualue kattaa korttelissa 92 sijaitsevat Lotta- ja veteraanimuseona toimivan Piponiuksen talon sekä Lähteen talon, joka on alkujaan toiminut hotellina ja on tärkeä osa Imatran matkailun historiaa. Nämä molemmat on Imatran oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (19.4.2004) osoitettu merkinnällä **sr**: *Suojeltava rakennus*.

Kortteli 92 on ollut rakennuskiellossa vuodesta 1983 lähtien. Rakennuskielto on voimassa 26.4.2021 saakka (Kaupunkikehityslautakunta 14.5.2019 § 55). Rakennuskielto poistuu asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Suunnittelualueella sijaitsee myös Inkerinaukio, joka on Imatrankosken keskustan tori- ja tapahtuma-alue. Osa alueesta on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä **SR**: *"rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue: MRL 41§ nojalla määrätään, että alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa, eikä niiden ulkoasua saa muuttaa*

Hyvinvointi- ja sivistyspalvelut | Museotoimi

PL 239, 53101 Lappeenranta | Kristiinankatu 9 | puh. 05 6161

museot@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

siten, että niiden rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne turmeltuu. Toimenpiteet alueella ovat luvanvaraisia.”

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 7.10.1971) kortteli 92 on osoitettu merkinnällä **AL 2**: ”*Liikerakennusten korttelialue. Alueella oleva vanha rakennus on säilytettävä ulkoasultaan entisellään ja saadaan siihen sijoittaa enintään 4 asuntoa. Lisää rakennettavat tilat on sijoitettava vanhan rakennuksen viereiselle rakennusalan osalle. Materiaaleissa ja väreissä on noudatettava vanhan rakennuksen arkkitehtuurin mukaista valintaa ja on uutisrakennus muodoltaan ja linjoiltaan suunniteltava siten, että vanhan rakennuksen arkkitehtoninen arvo säilyy. Puut rakennuksen ja Torkkelinkadun välillä on säilytettävä.”*

Kaavamääräyksen epätarkka muotoilu on johtanut tulkintaan, että suojelumääräys koskisi vain Piponiuksen taloa. Lähteen talo on periaatteessa Piponiuksen taloa vanhempi, mutta siirretty nykyiselle paikalleen hieman Piponiuksen talon valmistumisen jälkeen. Lähteen talo sijaitsee alun perin Vuoksen rannalla Lastuvanrannassa, josta se jouduttiin siirtämään voimalaitostöiden takia.

Asemakaava on joka tapauksessa vanhentunut, ja oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa molemmat rakennukset on suojeltu.

Asemakaavan muutosluonnos

Luonnoksessa Piponiuksen talo on osoitettu merkinnällä **sr-11**: ”*Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja värisävyjä. Merkittävistä muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto” sekä merkinnällä **AL-12**: ”*Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Puut rakennuksen ja Torkkelinkadun välillä tulee istuttaa.”**

Lähteen talon tontti on osoitettu merkinnällä **KL-9**: ”*Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myymälä-, kahvila-, toimisto- ja näyttelytiloja sisältävän rakennuksen. Uudisrakennus tulee sopeuttaa korttelin 92 tontin 2 suojeltavaan rakennukseen erityisesti massoittelem, julkisivun jäsentelyn, materiaalin, värin ja korkeuden suhteen.”*

Inkerinaukion kaavamutokseen kuuluva osa on osoitettu merkinnällä **VP-9/s**: ”*Puisto, jolla ympäristö säilytetään. Alueelle saa pystyttää*

tapahtumia palvelevia tilapäisiä teltoja, katoksia, esiintymislavoja tai huoltorakennelmia.”

Aukion pohjoiskulmassa sijaitseva kioski on osoitettu merkinnöillä **kl-1** (puistokahvilan/ravintolan rakennusala) sekä **sr-6**: ”*Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.*”

Yleisiin määräyksiin sisältyy uudisrakennuksia koskevat määräykset:

”Rakennukset tulee sopeuttaa massoitteeltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään lähellä oleviin rakennuksiin ja niiden miljööseen.

Uudisrakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia ja niiden tulee sopeutua muodoltaan, materiaaleiltaan, värykseltään ja julkisivujen jäsentelyltään kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön. Julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Rakennusten pääjulkisivun suunnan tulee olla yhteneväinen alueen muiden rakennusten kanssa. Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävät tontin osat tulee istuttaa.

Rakennusten harjakaton suunnan tulee olla Torkkelinkadun suuntainen.”

Museon lausunto

Museo muistuttaa, että vuoden 2016 kuntoarvio (Raksystems Insinööri-toimisto Oy 24.10.2016) on suurpiirteinen ja viittaa toistuvasti rakennusosien tekniseen käyttöikänsä. Tämän seurauksena Lähteen talon korjausasteeksi on kuntoarviossa esitetty yli 100 %. Suojelurakennuksen kohdalla rakennusosien vaihtoa koskevan päätöksenteon tulee kuitenkin pohjautua rakennusosien todelliseen kuntoon. Kuntoarviossa ja siihen pohjautuvassa kustannusarviossa (RakLamit Oy 31.7.2019) ei ole huomioitu Lähteen talon suojeluarvoja. Lisäksi mm. kuntoarviossa ei ole tutkittu rakennuksen hirsirungon kuntoa tai esitetty tästä arviota; kuntoarvion kuva-aineistoa ei ole koottu siten, että se tukisi esitettyjä väittämiä esimerkiksi ulkoverhouksen kunnosta, jonka kohdalla maalin hilseily ei ole riittävä todiste ulkoverhouksen 100 % vaihtotarpeesta; kuntoarviossa on virheellisiä väittämiä rakennuksen historiasta, kuten että rakennus olisi siirretty paikalleen 1950-luvun alussa.

Lähteen talon arvot on osoitettu kaupungin teettämässä rakennushistoriaselvityksessä (Selvitystyö Ahola, 14.3.2017), jossa on todettu mm., että kohteen alkuperäinen käyttötarkoitus kytkee sen tiukasti Imatrankosken ja Kruunupuiston historialliseen kontekstiin, ja

että se edustaa hahmoltaan 1900-luvun taitteen hotellirakentamisen perustyyppiä. Lähteen talo edustaa Imatrankosken kaupunkikuvassa nykyään jo harvinaista 1900-luvun alun puutalorakentamista. Korttelin 92 rakennukset muodostavat vaihettumisvyöhykkeen Valtionhotellin puistoympäristön sekä Helsingintien ja sen toisella puolella sijaitsevan modernin keskustaympäristön välille.

Museo on aiemmissa lausunnoissaan todennut, että asemakaavamuutoksen taustaselvityksissä ei ole esitetty riittäviä perusteita Lähteen talon jättämiselle ilman suojelumääräystä. Uusia selvityksiä ei ole tämän jälkeen tehty, eli tilanne on museon näkökulmasta edelleen sama. Museo toteaa, että kaavan tulee pyrkiä Lähteen talon säilyttämiseen. Maankäyttö- ja rakennuslaissa 54 § esitettyjen asemakaavan sisältövaatimusten mukaan rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Piponiuksen talon osalta museo toteaa, että rakennusta koskeva suojelumääräys on muutoin asianmukainen, mutta lausuntoa koskevaa osiota tulee täsmentää muotoon ”merkittävistä muutostöistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto”.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen luonnoksesta.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet sähköisesti arkeologi Esa Hertell, amanuenssi Noora Gherghel ja museotoimenjohtaja Päivi Partanen.

Tiedoksi:
Kaakkois-Suomen ELY-keskus / kirjaamo, Pertti Perttola,
Tuija Mustonen
Museovirasto / Itä- ja Pohjois-Suomi
Etelä-Karjalan liitto / Anu Talka, Laura Blomqvist

8.9. Kaakkois-Suomen ELY-keskus



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Lausunto

1 (4)

31.3.2021

KASELY/2190/2020

Imatran kaupunki
Virastokatu 2
55100 IMATRA

Lausuntopyyntönnä 4.3.2021 (IMR/66/10.02.03.00/2021)

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto, Asemakaavan muutos 1116, Korttelin 92 ja puistoalue, 12 Imatrankoski, Imatra.

Lausuntopyyntö

Imatran kaupunki pyytää Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausuntoa koskien kaupunginosa 12 Kortteli 92 ja puistoalue asemakaavan muutoksen luonnosvaiheetta.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee osoitteissa Torkkelinkatu 1 ja 3. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia uudisrakentamisen mahdollisuuksia ja päivittää voimassa olevat asemakaavat korttelissa 92 (Lähteen talo, Pioniuksen talo) sekä viereisellä puistoalueella. Asemakaavatyön yhteydessä tutkitaan uudisrakentamisen sovittamista kaupunkikuvaan ja historiallisesti kerrostuneeseen kaupunkirakenteeseen.

Kaavoituksen aiemmat vaiheet

Alueen asemakaavoitus on jatkoa asemakaavamuutokselle 1082 (Kerhotalo Koskis ja Torkkelinkatu), jonka kaupunginvaltuusto jätti osin hyväksymättä 15.6.2020. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 2018 kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa. Lähteen talon ja Pioniuksen talon asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 2016-2017 kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa.

Kaavamuutosta Lähteen talon ja Pioniuksen talon osalta on valmisteltu vuodesta 2016 saakka. Asemakaavamuutokseen 1082 liittyvä ensimmäinen viranomaisneuvottelu on pidetty 15.3.2017. Tuon jälkeen kaava-alueita laajennettiin koskemaan myös Torkkelinkatua ja Kerhotalo Koskista (OAS 23.8.2018). Hyväksymisvaiheessa kaavamuutos hyväksyttiin lopulta vain yhden korttelin osalta ja muiden osien kaavoitusta jatkettiin erillisinä kaavahankkeina (kaavat 1111 ja 1116). Kaavoituksen vaiheet on kuvattu selkeästi mm. Imatran kaupungin valtuuston 15.6.2020 pitämän kokouksen pöytäkirjassa.

Jotta kaavoituksen kokonaisuus tulisi selkeästi kaava-aineistosta ilmi, tulee kaavamuutoksen aiemmatkin vaiheet kuvata kaavaselostuksessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 3. luku Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet määrittää ja määrää tavoitteiden huomiointia alueidenkäytössä. Voimassa ole päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Kaavaselostuksen kohdassa 3.1.1. *Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö* on todettu, että suunnittelualue rajautuu Imatrankosken valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön RKY. Selostus on virheellinen, sillä kaava-alueen eteläisin osa kuuluu RKY-alueerajaukseen. Kaavaselostus tulee tältä osin korjata.

Kohdassa 3.6.1 *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet* on mainittu valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaaminen. Kaavaratkaisussa sijainti osin RKY-alueella ja sen vieressä ei näy. Kaavakartalla tulee osoittaa valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alue rasteri tai viivamerkinnällä. Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee ottaa kantaa kaavaratkaisun vaikutuksiin RKY-alueen arvoihin.

Kaavaluonnos ei riittävällä tavalla edistä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista ja huomioonottamista (MRL 24 §).

Lisäksi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja arvojen osalta ELY-keskus toistaa kaavasta 1082 23.4.2019 antamassaan lausunnossa todetun:

Asemakaavamuutosta varten laadittu Lähteen talon rakennushistoriaselvitys täydentää kuvaa Imatrankosken matkailun historiasta ja liittää Lähteen talon, alun perin Imatran hotellin, osaksi Valtion hotellin hallitsemaa kulttuuriympäristöä. Valtion hotelli ja Lähteen ja Piponiuksen rakennukset Torkkelinkadun varrella muodostavat rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuden, joka on myös kaupunkikuvallisesti tasapainoinen ja eheä. Tämän kokonaisuuden säilyttävällä asemakaavalla turvattaisiin parhaiten nyt suppeammaksi rajatun RKY-alueen merkityksen ja arvojen säilyminen.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Imatran kaupunginvaltuuston 19.4.2004 hyväksymä Imatran yleiskaava "Kestävä Imatra 2020". Siinä sekä Piponiuksen talo että Lähteen talo on osoitettu suojelumerkinnällä (sr). Imatralla on käynnissä uuden yleiskaavan laatiminen. Yleiskaava on valmisteluvaiheessa.

Asemakaavaluonnoksen ratkaisu poikkeaa yleiskaavasta Lähteen talon

suojelutavoitteen osalta. Laaditun rakennushistoriaselvityksen (Selvitystyö Ahola, 14.3.2017) perusteella rakennuksella on erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja. Selvityksestä ei ilmene sellaisia seikkoja, joiden perusteella rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot olisivat vähentyneet yleiskaavan laatimisajankohdan jälkeen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavoitusta ohjaava Imatran yleiskaava 2040 on nyt suunniteltavalla alueella sisällöltään edelleen ajantasainen.

Asemakaavaratkaisussa ei Lähteen talon osalta ole otettu riittävästi huomioon yleiskaavan ohjausvaikutusta (MRL 42§).

Rakennetun ympäristön vaaliminen

Lähteen talosta laadittu rakennustekninen kuntoarvio (Raksystems Insinööritoimisto Oy, 24.10.2016) ei ole peruste yleiskaavan mukaisen suojelutavoitteen sivuuttamiselle. Kuntoarvion lähtökohdalla ollut rakennustekninen ikä ei sovellu suojeltavaksi tarkoitetun rakennusperinnön kunnon ja korjaustarpeen arviointiin.

Kaava-aineistosta ei selviä, mihin kaavaselvityksen kohdassa 5.7 *Asemakaavamuutoksen suhde yleiskaavaan* todettu arvio rakennuksen sisäilmaongelmista perustuu. Arvion tulee perustua selvitykseen, ei toteamukseen.

Rakennusten korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä sen soveltuvuus aiottuun käyttöön (MRL 117 §). Lähtökohdalla tulee uudisrakentamisen normien sijaan olla säilyttävä korjaus ja rakennusajankohdan rakennustapa. Rakentamismääräyskokoelman määräykset koskevat uuden rakennuksen rakentamista. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä määräyksiä voidaan soveltaa siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa edellyttävät (ellei määräyksissä ole nimenomaisesti määrätty toisin). Käytettävissä olevien selvitysten perusteella Lähteen talon vauriot ovat paikallisia ja korjattavissa. Esitetyn aineiston perusteella ei voi päätellä rakennuksen olevan terveydelle ja turvallisuudelle vaarallinen.

Rakennuksella on erityisiä kulttuuriarvoja. Rakennusta ei voi purkaa, koska purkamiselle ei ole osoitettu riittäviä edellytyksiä.

Lausuttavan oleva asemakaavaluonnos on suojelumerkinnän puuttumisen osalta alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden ja asemakaavan sisältövaatimusten (MRL 5§ ja 54.2 §) vastainen. Asemakaavassa eivät toteudu yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan (MRL 42 §). Asemakaava ei myöskään kaikilta osiltaan edistä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (MRL 24 §) toteutumista. Kaikelta rakentamiselta ja toiminnalta edellytetään, ettei rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella. (MRL 118 §)

Mikäli asemakaavalla mahdollistetaan olemassa olevan rakennuskannan purkaminen, tulee asemakaavaa laadittaessa ottaa

31.3.2021

KASELY/2190/2020

huomioon myös MRL 139 § mukaisten purkamisen edellytysten täytyminen.

Hulevedet

Selostuksen *"uudisrakentamista suunniteltaessa on rakennusluvan yhteydessä esitettävä suunnitelma hulevesien hallinnasta."* tulee muuttaa yhteneväiseksi kaavamääräyksen kanssa: *"Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta"*.

Lopuksi

Kaupungin tulee tarkastaa asemakaavamuutos asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset täyttäväksi. Asiasta tulee järjestää viranomaisneuvottelu.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt Arkkitehti Tuija Mustonen ja ratkaissut Alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

Tiedoksi

Museovirasto, Timo Kantonen
Etelä-Karjalan museo, Noora Gherghel
Etelä-Karjalan liitto, Marjo Wallenius, Anu Talka, Laura Blomqvist
KASELY, Leena Gunnar

8.10. Blue Lake Communications Oy



Verkot ja Tuotanto / Jukka Pulkkinen

1.4.2021

1 (1)

Luottamuksellinen

Lausuntopyyntö asemakaavamuutosluonnos 1116 K 92 ja puistoalue Imatra

IMATRAN KAUPUNKI ASEMAKAAVANMUUTOSLUONNOS 1116 K 92 JA PUISTOALUE

Blue Lake Communications Oy:llä on asemakaavamuutosluonnos 1116 K 92 ja puistoalue, alueella tietoliikennereittejä ja tietoliikennekaapeleita.

Jos tulee kaapeleiden- ja kaapelireittien siirtoja, niin kaapeleiden- ja kaapelireittien siirron maksaa tilaaja.

Blue Lake Communications Oy:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutosluonnoksesta 1116 K 92 ja puistoalue.

Liitteessä on korostettu vihreällä BLC:n tietoliikennekaapelit ja tietoliikennereitit.

Liitteenä karttaote alueesta.

Blue Lake Communications Oy
Pulkkinen Jukka
Suunnittelupäällikkö
p. 044 777 5481
jukka.pulkkinen@bhc.fi

BLC Telecom
PL 17, 57101 Savonlinna
029 001 2000
www.bhc.fi



8.11 Rakennusvalvontajaosto

Lausunto asemakaavaluonnoksesta 1116, kaupunginosa 12 Imatrankoski,
Lähteentalo

IMR/66/10.02.03.00/2021

Valmistelija/lisätiedot:	puh.
Rakennusvalvontapäällikkö Matti Pöljö etunimi.sukunimi@imatra.fi	0206174395

Rakennusvalvontajaostolta on pyydetty maankäyttö- ja rakennusasetuksen § 28 mukaista lausuntoa otsikkoasiassa.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee osoitteessa Torkkelinkatu 1 ja 2, kortteli 92 ja puistoalue.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia uudisrakentamisen mahdollisuuksia ja päivittää voimassa olevat asemakaavat korttelissa 92 (Lähteen talo, Piponiuksen talo) sekä viereisellä puistoalueella. Asemakaavatyön yhteydessä tutkitaan uudisrakentamisen soveltamista kaupunkikuvaan ja historiallisesti kerrostuneeseen kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavamuutoksen suunnittelun lähtökohdat, selvitys alueesta, muutoksen kuvaus ja vaikutukset sekä toteutus on esitetty asemakaavaselostuksessa.

Asemakaava-aineisto löytyy Imatran kaupungin nettisivuilta hakusanalla 1116.

Oheismateriaali

1. 1116 Kaavaluonnoskartta
2. 1116 Kaavaselostus Luonnosvaihe
3. 1116 Poistuva kaava
4. 1116 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. 1116 Luonnosvaiheen lausuntopyyntö Rakennusvalvontajaosto

Rakennusvalvontapäällikön päätösesitys:

Rakennusvalvontajaosto puoltaa asemakaavan muutosluonnosta 1116, kaupunginosa 12 Imatrankoski korjauksella tontin 2 kaavamääräykseen KL-9: ”Uudisrakennus tulee sopeuttaa korttelin 92 tontin 2 suojeltavaan rakennukseen...”. Muutetaan tonttinumero: ”Uudisrakennus tulee sopeuttaa korttelin 92 tontin 1 suojeltavaan rakennukseen...”

Päätös: Hyväksyttiin.

8.12 Imatran seudun ympäristölautakunta

Lausunto asemakaavaluonnoksesta 1116, kaupunginosa 12, Imatrankoski, Kortteli 92 ja puistoalue, Imatra

IMR/66/10.02.03.00/2021

Valmistelija/lisätiedot:	puh.
Ympäristöinsinööri Helena Kaittola	0206174630
Ympäristötarkastaja Arto Ahonen	0206174392
Ympäristöinsinööri Armi Kainulainen etunimi.sukunimi@imatra.fi	0206174330

Imatran kaupungin kaavoitus pyytää Imatran seudun ympäristölautakunnan lausuntoa Imatrankosken korttelin 92 asemakaavan muutoksen luonnosvaiheesta. Alue sijaitsee osoitteissa Torkkelinkatu 1 ja 3: Lähteen talo ja Piponiuksen talo. Lausuntoa pyydettiin 30.3.2021 mennessä, mutta sen antamiselle saatiin jatkoaikaa 20.4.2021 asti.

Asemakaavan muutosluonnoksen suunnitteluaineisto on pidetty yleisesti nähtävillä 1. – 30.3.2021 kaupungin internet-sivuilla sekä Imatran kaupungintalon ala-aulassa osoitteessa Virastokatu 2.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia uudisrakentamisen mahdollisuuksia ja päivittää voimassa olevat asemakaavat korttelissa 92 sekä viereisellä puistoalueella. Asemakaavatyön yhteydessä tutkitaan uudisrakentamisen sovittamista kaupunkikuvaan ja historiallisesti kerrostuneeseen kaupunkirakenteeseen.

Suunnittelualueella sijaitsee Imatrankoskentien varressa kahvilana toimiva vuodelta 1955 peräisin oleva funkkiskioski sekä Torkkelinkadun varressa sijaitsevat Lähteen talo ja Lotta- ja veteraanimuseona toimiva ns. Piponiuksen talo.

Maakuntakaavan mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen viherrakentamiseen ja viihtyisiin puistomaisiin alueisiin sekä maisemiarvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Yleiskaavassa Piponiuksen talo ja Lähteen talo on osoitettu suojelumerkinnöillä.

Asemakaavan muutos mahdollistaisi Lähteen talon purkamisen. Kaavamääräyksen mukaan uudisrakennus tulee sopeuttaa korttelin 92 tontin 2 suojeltavaan rakennukseen (Piponiuksen talo) erityisesti massoittelem, julkisivun jäsentelyyn, materiaalin, värin ja korkeuden suhteen.

Alueen melutasoja on mallinnettu vuonna 2015 laaditussa meluselvityksessä (Korttelin 138 osa (kaava 1053) konsultointi, Imatra. Meluselvitys, 6.2.2015, Ramboll Finland Oy). Laaditun selvityksen mukaan kaavamuutosalueen melutaso ylittää Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisen melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 55 dB.

Maaperän radon on huomioitu asemakaavamerkinnoissä ja määräyksissä. Asemakaavamääräysten mukaan tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta.

Oheismateriaali

1. 1116 Luonnosvaiheen lausuntopyyntö Ympäristötoimi
2. 1116 Kaavaluonnoskartta
3. 1116 Kaavaselostus Luonnosvaihe
4. 1116 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. 1116 Poistuva kaava

Vt. ympäristöjohtajan päätösesitys:

Imatran seudun ympäristölautakunta Imatran kaupungin ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisena antaa asemakaavan muutoksen 1116 kaavaluonnoksesta seuraavan lausunnon:

Kaavaluonnoksen mukaiselle asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL-12) tulee lisätä asuinkäytössä olevien tilojen korjausrakentamisen ja pihan oleskelualueiden järjestelyjen osalta riittävät meluntorjuntamääräykset.

Päätös: Hyväksyttiin.