KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT
Kaavoitus

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

ASEMAKAAVAN MUUTOS, nro 1104, Immolanhovi

Raportin päiväys: 11.11.2020, päivitetty 20.1.2021 ja 10.2.2021

Kaavan laatija:
Kaija Maunula
kaavoitusarkkitehti
puhelin 020 617 4460
sähköposti:
kaija.maunula@imatra.fi
osoite: Virastokatu 2, 55100 Imatra

Suunnittelija:
Timo Könönen
kaavoitusinsinööri
puhelin 020 617 4425
sähköposti: timo.kononen@imatra.fi
osoite: Virastokatu 2, 55100 Imatra

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT
Kaavoitus

Sisällysluettelo:

1. TIIVISTELMÄ 3
2. SUUNNITTELUN VAIHEET 3
3. ASUKASTILAISUUDET 4
4. VIRANOMAISNEUVOTTELUT 4
5. ASEMAKAAVALUONNOKSESTA SAADUT PALAUTTEET 5
6. ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA SAADUT PALAUTTEET 10

1. TIIVISTELMÄ

Immolanhovin asemakaavan muutos on käynnistetty Stora Enso Oyj:n aloitteesta (nro 3/20), joka on päivätty 17.4.2020. Suunnittelualue sijaitsee Imatran kaupungin 74. kaupunginosassa (Vuoksenniska) osoitteessa Golftie 18. Asemakaavan muutosalue käsittää Immolanhovin piha-alueineen Immalanjärven rantaan asti (osa korttelia 126 ja golfkenttäaluetta VU-1), pohjoispuolisen pysäköimispaikan sekä korttelin 127. Alueen pinta-ala on noin 1,8 ha.

Suunnittelualue käsittää Immolanhovin pihapiireineen ja rantasaunoineen aina Immalanjärven rantaan asti sekä pohjoispuolella olevan toteutumattoman matkailuautoille ja –perävaunuille varatun alueen, joka on nykyisin suurilta osin puistomaista aluetta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa korttelin 126 asemakaavaa siten, että asemakaava mahdollistaisi sekä liike-, majoitus- ja asuintoiminnot että golfkenttää palvelevat toiminnat Immolanhovin alueella. Lisäksi Immolanhovin pohjoispuolen asemakaavaa päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta ja mahdollistamaan alueen kehittäminen. Tärkeänä tavoitteena on määritellä Immolanhovin päärakennukselle sopivat suojelu- ja kehittämismerkinnät. Alueelle on laadittu asemakaavasuunnittelun ja päätöksenteon lähtötiedoksi rakennushistoria selvitys (Ramboll 2020). Kaavamuutosalueella Immolanjärven rannalla olevan tervaleppälehdon rajaus tarkistetaan ja tarkistettu rajaus otetaan huomioon asemakaavan muutosehdotuksessa.

2. SUUNNITTELUN VAIHEET

Asemakaavasuunnittelun toteutunut ja suunniteltu aikataulu. Muutokset ovat mahdollisia.

Aloite	15.4.2020, nro 3/20
Vireilletulo	31.5.2020
Kaavaluonnos nähtävillä	19.10. – 6.11.2020
Kaupunkikehityslautakunnan käsittely	17.11.2020
Kaavaehdotus nähtävillä	23.11.–23.12.2020
Kaupunginhallituksen käsittely	22.2.2021
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	15.3.2021
Hyväksymispäätöksestä valitettu	Kaakkois-Suomen ELY-keskus 26.4.2021 Etelä-Karjalan museo 28.4.2021
Kaupunginhallituksen 2. käsittely	21.6.2021
Kaupunginvaltuuston 2. hyväksyminen	16.8.2021 § 94
Lainvoimainen	1.10.2021

3. ASUKASTILAISUUDET

Koronatilanteesta johtuen kaavasta ei järjestetä varsinaista asukastilaisuutta. Kaavoitus on valmis keskustelemaan kaavasta puhelimitse tai sähköpostilla.

4. VIRANOMAISNEUVOTTELUT

Pvm	Palaute	Vastine
11.5.2020, aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu	<u>Etelä-Karjalan museo:</u> • Alueesta tehtävä rakennushistoriaselvitys. Erityistä arvotusta ei tarvitse tehdä. <u>Kaakkois-Suomen ELY-keskus:</u> • Kuulostaa hyvältä, että rannan tervaleppälehto on säilymässä. Tarkempi selvitys olisi kumminkin hyvä tehdä. • Lähtökohdat ovat kunnossa ja tavoitteen asettelu on kohdillaan. <u>Ympäristötoimi:</u> • Rannan tervaleppälehdon selvitys olisi hyvä tehdä.	Rakennushistoriaselvitys on tehty valmisteluvaiheessa. Tervaleppälehdon tarkistus kuuluu osaksi yleiskaavan luontoselvityksiä.

22.1.2021, ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu	<u>Etelä-Karjalan museo:</u>
	• Pehtoorin talolla olisi toivonut olevan suojelumerkintä, sillä rakennuksella itsellään on arvoa, ei pelkästään osana miljöötä.
	• Muinaisjäännösalueen rajaus muuttunut hieman.
	
	<u>Kaakkois-Suomen ELY-keskus:</u>
	• Pehtoorin talo vaikuttaa olevan käyttökunnossa ja sillä on suojeluarvoa.
	  ○ Kaavamateriaaleissa ei olla osoitettu miksi rakennuksen voi sallia purettavaksi.
	  ○ Mietimme, mikä on lopulta rakennuksen suojelustatus ja riittääkö asemakaavaratkaisu täyttämään laillisuusrajan suojelun osalta.
	• Hyvä että tehdään kaavaa ja kiinteistölle olisi tulossa toimija.
	• Hyvä, että tervaleppälehdon rajauksen tarkistus on tehty. Asia olisi hyvä olla selostuksessa tekstinä ja/tai karttana.
		Pehtoorintalon Sr/ur -merkinä päätettiin jättää yhdessä tarkennetun P/s -merkinnän määräyksen lisäksi.
		
		Muinaisjäännösalueen rajaus päivitetään.
		
		Tiukkaa suojelumerkintää Pehtoorin talolle ei osoiteta, jotta Immolanhovin kantatilasta neuvoteltu kauppa toteutuisi; kiinteistöstä kiinnostunut potentiaalinen ostaja on ilmoittanut vetäytyvänsä pois mikäli pehtoorintalo osoitetaan sr-merkinnällä sr/ur-merkinnän sijaan. Vaarana siis on ettei kiinteistöä saada myydyksi, jolloin kiinteistön kaikki rakennukset, ml. päärakennus, jäävät tyhjilleen rapistumaan.
		
		Kaavaselostusta päivitetään tervaleppälehdon osalta.

	Ympäristötoimi: • Ei kommentoitavaa. Rakennusvalvonta: • Ei kommentoitavaa.	

5. ASEMAKAAVALUONNOKSESTA SAADUT PALAUTTEET

Asemakaavaluonnoksen esittely		
Pvm	**Palautteen antaja** **Palaute**	**Vastine**
19.10.2020	**Telia Finland Oyj** Telialla ei huomautettavaa kaavamuutokseen.	Merkitään tiedoksi.
4.11.2020	**Blue Lake Communications Oy** Blue Lake Communications oy:llä ei ole Imatran kaupunginosan 74, Vuoksenniska, asemakaavan muutos 1104 alueella tietoliikennereittejä ja tietoliikennekaapeleita.	Merkitään tiedoksi.
5.11.2020	**Nuorisovaltuusto** Nuorisovaltuusto puoltaa kaavaa.	Merkitään tiedoksi.
5.11.2020	**Etelä-Karjalan pelastuslaitos** Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa aineistoissa esille tuotuihin asioihin.	Merkitään tiedoksi.
6.11.2020	**Etelä-Karjalan liitto** Suunnittelualue on merkitty Etelä-Karjalan maakuntakaavaan urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU/VR). Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen tavoitteena on kehittää aluetta urheilun ja virkistyksen sekä myös matkailupalveluiden alueena. Maakuntakaavassa Immolanhovi on maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde (ma/km) Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt. Alue sijoittuu myös maakuntakaavan Kaupunki- / taajamarakenteen kehittämisen kohdealueelle (kk) Maakuntakaavan merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Etelä-Karjalan liitto pitää tärkeänä, että Immolanhovin suojelumerkintä toteutuu tällä asemakaavalla. Pehtoorin talon muuttaminen osittain asuntokäyttöön parantaa alueen toiminnallisuutta. On myös tärkeää, että kaavassa varaudutaan golf-matkailun kehittämiseen varaamalla Golf-kentän pysäköintialueelle sekä sen mahdolliselle laajennukselle noin 5-10 asuntoauton tai -vaunun erillistä pysäköintipaikkaa. Alueen	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi.

	jatkosuunnittelussa olisi tärkeää suunnitella tähän liittyvät sähköliittymä- ja muut palvelut kuten wc, suihku- ja saunapalvelut, jotka lunastetaan esimerkiksi erillisellä koodilla etukäteen. Tämä mahdollistaa alueen matkailun kehittymisen asemakaavan tavoitteiden mukaisesti. Etelä-Karjalan liitolla ei ole muuta lausuttavaa Imatran Golfkentän asemakaavaluonnokseen.	
4.11.2020	**Etelä-Karjalan museo** <u>Arkeologinen kulttuuriperintö</u> Immalanjärven luoteisrannalla on sijainnut historiallinen Immalanjärven kylä. Varhaisimmat tiedot kylästä ovat vuodelta 1557, jolloin kylässä oli kaksi taloa. Myöhemmin kylä kasvoi laajaksi hajakyläksi, joista suunnittelualueella sijaitseva Immalanhovin tila tonttimaineen läänitettiin vapaaherra von Ungern-Sternbergille vuonna 1652. Kohde on Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä nimellä Imatra Immalanjärvi ja sen muinaisjäännösrekisteritunnus on 1000017456. Kohde löytyy Museoviraston Kulttuuriympäristön palveluikkunasta verkko-osoitteesta: https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000017456 Immalanjärven kylän ensimmäisen muinaisjäännösinventoinnin on toteuttanut Museoviraston Ulrika Köngäs vuonna 2010 (Imatra, Vuoksen ranta-alueiden historiallisen ajan muinaisjäännösinventointi 27.9. – 8.10.2010). Imatran kaupungille muinaisjäännösten inventointia suorittava Maanala Oy:n Ville Laakso on tarkastanut kohteen vuonna 2020 ja toimittanut museolle inventoinnin väliraportointina kylän tonttimaata käsittävän tarkennetun muinaisjäännösaluerajauksen. Tarkennettu aluerajaus on lisätty Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin 28.10.2020 ja se on saatavilla rajapintojen kautta. Muinaisjäännösrajausta on muutettu etelä- ja koillisosastaan vastaamaan inventoijan suositusta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole muuta huomautettavaa. <u>Rakennettu kulttuuriympäristö</u> Kaavamuutosalueen rakennuskannasta on laadittu rakennushistoriaselvitys heinäkuussa 2020 (Ramboll). Korttelissa 126 sijaitsee arviolta 1880-luvulla valmistunut kartanorakennus, Immolanhovin päärakennus. Kartano on 1900-luvun alussa siirretty nykyiselle paikalleen Tainionkoskelta ja siihen on tehty muutoksia siirron jälkeen. Rakennus on hirsirunkoinen, mansardikattoinen ja vaakasuoralla empirelaudoituksella vuorattu kartanorakennus. Samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa sijoittuu 1910-luvulla rakennettu puolitoistakerroksinen harjakattoinen tilan toiminnalliseen historiaan kiinteästi kuulunut sivurakennus, pehtoorin talo. Immolanhovi on maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde. Rakennushistoriaselvityksessä myös pehtoorin talo on todettu rakennushistoriallisesti merkittäviksi.	Muinaisjäännösalueen rajaus päivitetään kaavaehdotukseen.

	Kaavaluonnoksessa korttelilla 126 on P/s-merkintä ja määräys: palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Immolanhovilla on sr-13 merkintä ja määräys *”Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöissä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.”* Etelä-Karjalan museo katsoo, että Immolanhovin suojelumääräys on riittävä. Asemakaavan muutos mahdollistaa pehtoorin talon säilymisen, mutta myös purkamisen sekä uudisrakennuksen rakentamisen samalle paikalle. Pehtoorin talon paikalle on osoitettu 150 m² rakennusoikeus ja enimmillään kahden asuinhuoneiston rakentamiseen oikeuttava merkintä. Korttelin 126 merkintää P/s tulee määräyksen osalta tarkentaa, mitä säilytettävällä ympäristöllä tarkoitetaan. Museo katsoo, että kaavaratkaisu ei pehtoorin talon osalta vastaa rakennushistoriallisen selvityksen esittämiä johtopäätöksiä. Rakennushistoriaselvityksestä rakennuksen merkityksestä rakennuksesta todetaan seuraavaa: *”pehtoorin talolla on rakennushistoriallisia arvoja, jotka liittyvät sen hyvin säilyneeseen ulkoarkkitehtuuriin sekä rooliin osana Immolanhovin pihapiiriä. Immolanhovi muodostaa rakennuksineen eheän kokonaisuuden. Sillä on historiallisia arvoja, jotka liittyvät alueen pitkään asutushistoriaan sekä erityisesti tilan kytkeytymiseen paikalliseen teollisuushistoriaan. Tornatorin ja myöhemmin Enso Gutzeitin omistuksessa tilalla harjoitettu maataloustoiminta mahdollisti sen, että Immolanhovin maisemalliset piirteet säilyivät pitkään.”* Pehtoorin talo on toiminut Immolanhovin tilanhoitajan asuntona, ja edustaa tilan päärakennuksen kanssa tontin maatilahistoriasta kertovia ainoita säilyneitä rakennuksia. Ilman pehtoorin taloa Immolanhovi on vain yksittäinen fragmentti alueen rakentamisajankohdan ja ajallisesti pitkän sekä merkittävän maaviljelysperinteen käyttöhistoriasta. Museo katsoo, että pehtoorin talo tulee varustaa rakennuksen säilymistä edistävällä kaavamerkinnällä. Kaava-aineistossa ei ole esitetty kohteen suojelua poisrajaavia dokumentteja tai muita perusteluja luonnoksessa esitetylle ratkaisulle. Molempien rakennusten säilyttäminen tukee alueen monipuolisten kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä ja pitkän historian esittämistä.	Merkitään tiedoksi. Pehtoorin talolle osoitetaan suojelumerkintä, joka sallii myös talon purkamisen ja samalla velvoittaa rakentamaan uuden vastaavan rakennuksen.
9.11.2020	**Imatran Golf Oy** RT-1 alue on iso ja sijoitettu siten, että se pilaa koko 1 väylän arkkitehtuurin ja pelattavuuden erittäin paljon. Nyt ehdotuksen RT-1 alueelle lyödään paljon golfpalloja, jotka aiheuttavat loukkaantumisvaaraa ihmisille ja pelti- ja	RT-1 korttelialue poistetaan. LPA-aluetta jatketaan Golftien suuntaisesti.

	ikkunavaurioita alueella mahdollisesti sijaitseville autoille. Näitä ei edes korkeilla aidoilla voi estää. IG oy Imatran mielestä koko RT-1 alue ja merkintä pitäisi poistaa ja jättää ainoastaan nykyisen kokoinen LPA alue. Lisäksi kaavaan pitäisi jättää esim. rasitteella nykyinen kulkuyhteys 1 tiille talojen välistä. Mikäli kulkuyhteys tulee ainoastaan talon ja LPA-alueen välistä, niin aiheutuu ruuhkaa ja vaaratilanteita, kun pelaajat siirtyvät 9 griiniltä 10 reiän tiiauspaikkaan ja kun pelaajat saapuvat 1 tiille odottamaan, kun vuorossa olevat 1 tiin pelaajat avaavat lyöntinsä.	Kaavassa ei osoiteta kulkuyhteyttä tontin poikki.
9.11.2020	**Kaakkois-Suomen ELY-keskus** <u>Kulttuuriympäristöarvot</u> Alueelle on laadittu asemakaavasuunnittelun ja päätöksenteon lähtötiedoksi rakennushistoriallinen selvitys (Ramboll 2020). Kohdassa 6 Johtopäätökset todetaan Pehtoorin talon arvoista seuraavaa: *Pehtoorin talon ulkohahmo ja arkkitehtuurin tyylipiirteet ovat hyvin säilyneet. Rakennuksella on rakennushistoriallisia arvoja ja se edustaa 1900-luvun alun pelkistettyä puurakentamistapaa. Rakennuksen edustavimpia osia ovat hyvin säilyneet ulkohahmo ja julkisivut vanhoine ikkunoineen sekä umpikuisti, jossa käytetty koristeellisempaa ikkunatyyppiä. Rakennuksen sisätiloissa on tehty muutoksia materiaalien ja tilajaon osalta. Selvityksen yhteydessä ei tehty rakenneavauksia, joten mahdollisten vanhempien rakennekerrosten huomiointi tulee ajankohtaiseksi tulevien korjaus- ja muutostöiden yhteydessä. Pehtoorin talolla on rakennushistoriallisia arvoja, jotka liittyvät sen hyvin säilyneeseen ulkoarkkitehtuuriin sekä rooliin osana Immolanhovin pihapiiriä.* Ja samassa selvityksessä on todettu pihapiirin arvoista: *Immolanhovi muodostaa rakennuksineen eheän kokonaisuuden. Sillä on historiallisia arvoja, jotka liittyvät alueen pitkään asutushistoriaan sekä erityisesti tilan kytkeytymiseen paikalliseen teollisuushistoriaan. Tornatorin ja myöhemmin Enso Gutzeitin omistuksessa tilalla harjoitettu maataloustoiminta mahdollisti sen, että Immolanhovin maisemalliset piirteet säilyivät pitkään. Puiden katveeseen kääriytyvälle pihapiirille johtava puukujanne sekä ympäröivä avara entinen peltomaa ovat säilyttäneet luonteensa myös golfkäytössä. Immolanhovilla on maisemallista arvoa sekä laajemmassa maisemassa että pihapiirin muodostamassa lähiympäristössä.* Etelä-Karjalan maakuntakaavan (vahvistettu 21.11.2011) laadinnan yhteydessä on tehty Etelä-Karjalan maisema- ja kulttuurialueselvitys (2008). Siellä on Immolan hovia kuvattu seuraavasti: *Tila siirtyi vuonna 1897 Tornatorin omistukseen, jonka jatkaja Enso-Gutzeit harjoitti tilalla maataloutta vuoteen 1917. Hovirakennus on 1870- ja -80-lukujen taitteessa rakennettu mansardikattoinen ja empirelaudoituksella vuorattu rakennus. Se on siirretty tälle paikalle vuonna 1905 konsuli Wolffin toimesta. Vieressä on pienempi satulakattoinen asuinrakennus 1910-luvulta. Päärakennus on nykyisin golfkentän ravintolana, lisäksi alueella on golfklubina toimiva vanha tiilirakenteinen navetta.*	

	Suunnittelualueella on voimassa yleiskaava ”Kestävä Imatra 2020”, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.4.2004. Siinä Immolanhovin päärakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi. Yleiskaava on laadittu ennen em. maakuntakaavaa.	
	Nyt nähtävillä olevaa asemakaavamuutosta varten tehdyn inventoinnin perusteella on Pehtoorin talolla osoitettu olevan arvoja erityisesti osana kokonaisuutta. Maakuntakaavaselvityksessä on päärakennuksen lisäksi mainittu asuinrakennus (Pehtoorin talo) sekä navetta. Yleisenä arvotuksen periaatteena on pidetty, että ainakin kaikki selvityksissä mainitut rakennukset omaavat kohteen arvotuksen mukaiset arvot (mikäli toisin ei ole erityisesti mainittu). Näin ollen voidaan todeta Pehtoorin talon olevan olennainen osa alueen kokonaisuutta ja sen olevan maakunnallisesti arvokas.	Merkitään tiedoksi.
	Pehtoorin taloa ei ole kuitenkaan asemakaavaluonnoksessa osoitettu suojelumerkinnällä. Jotta asemakaava täyttäisi asemakaavan sisältövaatimukset (MRL 54 §) tulee rakennus osoittaa suojelumerkinnällä.	Pehtoorin talolle osoitetaan suojelumerkintä, joka sallii myös talon purkamisen ja samalla velvoittaa rakentamaan uuden vastaavan rakennuksen.
	<u>Liikenne</u> Immalan hovin alue on sen verran pieni kaukana valtion tieverkosta, että suunnitellun maankäytön muutosten mahdollisesti aiheuttamat muutokset liikenteessä eivät vaikuta merkittävästi maantieverkolla asti sen enempää sujuvuuteen kuin liikenneturvallisuuteenkaan.	Merkitään tiedoksi.
	Keskimääräinen vuorokausiliikenne Vt:llä 6 Immolanhovin kohdalla on n. 10150 ajoneuvoa vuorokaudessa josta raskaita ajoneuvoja on n. 825 ajon./vrk. Tästä johtuen melutaso alueella on jo tällä hetkellä 45-50 dB ja tulee jatkossa siitä nousemaan liikennemäärien jatkaessa kasvuaan.	Merkitään tiedoksi.
	<u>Melu</u> Valtatie 6:n meluhaittaa kohdistuu asemakaavan muutosalueelle n. 45-50db. Meluntorjunta tulee huomioida kaavaselostuksessa sekä kaavamerkinnöissä asumisen osalta. Asuntojen julkisivujen ja pihojen osalta tule kaavaan lisätä tarvittavat meluntorjuntamääräykset.	Kaavaan lisätään tarvittavat meluntorjuntamääräykset.
	<u>Muuta</u> Kaavaselostuksen sivulla 10 kerrotaan Immolan hovia koskevasta maakuntakaavamerkinnästä Maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde (ma/km). Merkinnän tekstin virhe tulee korjata: *Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta ~~valtakunnallisesti~~ maakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt.*	Teksti korjataan.
	Kaavakartalta puuttuu päärakennuksen osalta rakennusoikeus sekä suurin sallittu kerrosluku. Nämä on mainittu kaavaselostuksessa, joten kartalta nämä lienevät virheellisesti jääneet pois. Vaikka rakennus on suojeltu, tulee nämä tiedot olla kaavakartassa.	Merkinnät lisätään.
	Kun kyseessä on suojelurakennus, niin rakennusalan tulisi noudattaa olemassa olevan rakennuksen ulkolinjaa. Tästä voidaan poiketa, mikäli mahdollista laajentamista on	Rakennusalat tarkastetaan suojeltujen rakennusten osalta.

	kaavatyön yhteydessä jo tutkittu ja todettu, että se on rakennuksen arvoja heikentämättä mahdollista. <u>Lopuksi</u> Asemakaava ja -muutos on ansiokkaasti laadittu. Se toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin. Edellä mainituilla pienillä täydennyksillä ja täsmennyksillä valmisteluaineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadintaan.	Merkitään tiedoksi.
10.11.2020	**Imatran seudun ympäristölautakunta:** Kaavaluonnoksessa Immalanjärven läheisyydessä olevat rakentamattomat alueet on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (LUO). Kyseisellä rantavyöhykkeellä on runsas tervaleppäpuusto, jonka säilymisen varmistamiseksi LUO—aluemääräystä tulisi tarkentaa puuston käsittelyn osalta. Muilta osin ympäristölautakunnalla ei ole kaavamuutosluonnokseen huomauttamista.	Merkintää tarkennetaan.

6. ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA SAADUT PALAUTTEET

Asemakaavaehdotuksen esittely Microsoft Teams-etäsovelluksella 9.12.2020.		
Pvm	**Palautteen antaja** **Palaute**	**Vastine**
30.11.2020	**Telia Finland Oyj** Telialla ei huomautettavaa kaavamuutokseen.	Merkitään tiedoksi.
2.12.2020	**Vammaisneuvosto** Vammaisneuvostolla ei ole huomauttamista kaavaehdotukseen.	Merkitään tiedoksi.
8.12.2020	**Vanhusneuvosto** Kaavaehdotus antaa hyviä mahdollisuuksia yrittämiselle ja selkeyttää alueen kokonaisuutta. Alueen maisema-, luonto- ja virkistysalueet tulee säilyttää.	Merkitään tiedoksi.
8.12.2020	**Rakennusvalvontajaosto** Rakennusvalvontajaosto puoltaa asemakaavan muutosehdotusta 1104, kaupunginosa 74 Vuoksenniska, huomautuksitta.	Merkitään tiedoksi.
15.12.2020	**Blue Lake Communications Oy** Blue Lake Communications oy:llä ei ole Imatran kaupunginosan 74, Vuoksenniska, asemakaavan muutos 1104 alueella tietoliikennereittejä ja tietoliikennekaapeleita.	Merkitään tiedoksi.
15.12.2020	**Imatran seudun luonnonsuojeluyhdistys ry** Kaavakartalla P/s-merkinnällä esitetylle ruskean sävyiselle alueelle tulee tehdä pieni muutos siten, että rannasta (W)	Kaavamuutosalueen itäpuolella oleva tervaleppälehto on osoitettu SL-alueeksi yleiskaavassa

	LUO merkinnällä olevalle tasolle merkitään rantavyöhyke SL merkinnällä. Perustelut muutokseen: P/s-kaavamerkinnän itäpuolella on edellisessä hyväksytyssä kaavassa arvokas luontoalue merkitty kaavaan suojelualueena SL-kaavamerkinnällä ja tämän lisäksi Etelä-Karjalan luonnonsuojelupiirin vuonna 2011–2012 tekemien luontokartoitusten pohjalta on tehty Imatran kaupungille aloite (Esitys Tervaleppälehdon suojelemiseksi 10.3.2012) Immalanjärven ranta-alueen tervaleppälehdon suojelemiseksi. Tämän aloitteen tärkeimpänä päämääränä on yhdistää luonnonsuojelulain nojalla suojeltavat tervaleppälehdot toisiinsa. Alueet täyttävät myös metsälain 10 §:n perusteella aina säilytettävien alueiden kriteerit.	”Kestävä Imatra 2020”, muttei voimassa olevassa asemakaavassa. Kyseinen alue ei sovellu rakentamiselle kovin hyvin eikä sen ottamiselle golfkenttätoimintaan ole perustetta. Jotta vältytään ns. kaavasilpulta Immolanhovin kiinteistön alueella olevaa tervaleppälehtoa ei merkitä luonnonsuojelualueeksi (SL) tässä asemakaavan muutoksessa.
16.12.2020	**Imatran seudun ympäristölautakunta** Kaavamuutosehdotuksen LUO-aluemääräystä on tarkennettu puuston käsittelyn osalta lauseella: ”Tervaleppälehto, jolla puita saa kaataa vain turvallisuussyistä.” Tarkennus on tarpeen, koska rannan tervaleppävyöhykkeen säilyttäminen on tärkeää luontoarvojen, Immalanjärven rantamaiseman sekä ravinteita sitovan suojavyöhykkeen säilymisen varmistamiseksi Koska kaavaehdotusta on tarkennettu ympäristölautakunnan kaavaluonnoksesta aiemmin antaman lausunnon mukaisesti, ei lautakunnalla ole huomautettavaa kaavamuutosehdotuksesta.	Merkitään tiedoksi
18.12.2020	**Etelä-Karjalan museo** Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta suunnittelualueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) suojaama kiinteä muinaisjäännös Imatra Immalanjärvi, muinaisjäännösrekisteritunnus 1000017456, joka kattaa pääosan kaavan palvelurakennusten korttelialueesta. Arkeologisen kulttuuriperinnön suojelun osalta museolla ei ole huomautettavaa suunnitelmista. Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Aluekuvauksessa on mainittu nyt suojeltu Immolan hovi, navetta (kaava-alueen ulkopuolella) ja pehtoorin talo. Luonnosvaiheessa museo lausui hovin pihapiirissa sijaitsevan pehtoorin talon kulttuurihistoriallisten arvojen todentamisesta kaavaan asianmukaisilla merkinnöillä. Nyt esitetty sr/ur-merkintä ja määräys ”*Säilytettävä rakennus tai uusi rakennus. Rakennushistoriallisesti tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Uudisrakennuksen tulee ulkomuodoiltaan sekä ulkopintojen materiaaleiltaan ja värityksiltään vastata nykyistä rakennusta. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja*	Merkitään tiedoksi. Imatran kaupunki katsoo, että Immolanhovin kaavamuutosalueella päärakennuksen lisäksi nimenomaan eheä pihapiiri ja ympäristö ovat tärkeitä säilyttää. Pehtoorin talolla on ensisijaisesti arvoa osana kartanon ympäristöä. Rakennushistoriaselvityksessä todetaan, että Pehtoorin talon rakennushistorialliset arvot liittyvät rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin ja rooliin osana Immolanhovin pihapiiriä. Lisäksi selvityksessä todetaan, että Immolanhovi

	muutostöistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto." eivät ole riittävä rakennuksen eikä alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin nähden. Sr/ur-merkintä on räätälöity kaavamerkintä erityyppiseen kohteeseen, eikä siten ole sovellettavissa sellaisenaan pehtoorin talon suojelumerkinnäksi. Kaava-aineistosta puuttuvat perustelut, miksi suojelumerkintää voisi soveltaa esitetyn kaltaiseksi (MRL 139§). Museo katsoo, että kaavaratkaisu mahdollistaa maakunnallisia arvoja omaavan rakennuksen purkamisen, mikä tarkoittaa MRL 118§ rakennustaiteen ja kaupunkikuvan turmelemista. Museo toteaa, että kaavahankkeesta tulee järjestää MRL 66§ mom 2 mukainen viranomaisneuvottelu tai muu työneuvottelu ennen kaavaprosessissa etenemistä.	muodostaa rakennuksineen eheän kokonaisuuden. Immolanhovin päärakennuksen suojelun kannalta on tärkeää, että Immolanhovin rakennukset eivät jää tyhjilleen ja että pihapiirille löytyy yritys/asuinkäyttöä. Asemakaavamuutoksen tulee näin ollen mahdollistaa alueelle erilaisia ratkaisuja päärakennuksen suojelun ohella. Sr/ur -merkintä jätetään kokonaan pois ja korvataan korttelialuemerkinnän määräyksellä: *P/s* *Alueella tehtävä uudisrakentaminen sekä peruskorjaus- ja muutostyöt tulee sopeuttaa muotokieleltään, materiaaleiltaan ja väritykseltään rakennushistoriallisesti arvokkaaseen Immolanhovin päärakennukseen sekä ympäristöön. Uuden rakennuksen ja piha-alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien, ja värien sekä muun rakennustavan sopeuttamiseen ympäristöönsä.* Kaavahankkeesta pidetään viranomaisneuvottelu 22.1.2021.
18.12.2020	**Etelä-Karjalan pelastuslaitos** Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa aineistoissa esille tuotuihin asioihin.	Merkitään tiedoksi.
21.12.2020	**IG Oy Imatra ja Imatran Golf ry** IG Oy Imatra ja Imatran Golf ry (myöhemmin kenttätoimijat) vaativat, että pelitoiminnan sujuvuus ja turvallisuus otetaan huomioon kaavamuutosta tehdessä. Kenttätoimijat ehdottavat, että golfkentän pelaajille säilytetään kulkuyhteys 1. tiille kulkiessa ja 9. viheriöltä poistuessa pehtoorintalon ja autotallin välistä nykyistä käytäntöä noudattaen. Kulkureitti kuvattu liitteenä olevassa kartassa oranssinpunaisella viivalla. Golfkentän turvallisuus kärsii merkittävästi, mikäli kulkeminen tapahtuisi sekä kentän väylille 1–9 saapuessa että sieltä poistuessa samaa kulkuväylää pitkin parkkipaikan läpi. Tässä tapauksessa kulkureitti 9. viheriöltä poistuessa risteäisi 1. lyöntipaikan lyöntilinjan kanssa, joka aiheuttaisi vakavan turvallisuusriskin. Lisäksi kentän pelattavuus ja arvostus laskisivat, mikäli kentän alkuperäisessä suunnitelmassa käytetty liikkumisjärjestys poistuisi. Kulkemisen hankaloituminen aiheuttaisi turhaa odottelua ja kierrosaikojen pitenemistä. Pitkät odotukset	Kulkuyhteyden säilyttämisestä Immolanhovin päärakennuksen kiinteistön läpi on neuvoteltava kiinteistön omistajan sekä sen mahdollisen ostajan kanssa. Asemakaavaan kulkuyhteyttä ei merkitä.

	9. viheriöltä poistuessa aiheuttaisivat kentän ruuhkautumisen, näin kierrokset pitenisivät ja kentän maine hyvin ”rullaavana” ja nopeana kenttänä kärsisi. Kenttätoimijat voivat kulkuyhteyden säilyessä tehdä kulkualueelle ja sen ympäristöön maisemointitöitä kohtuullisissa määrin (istutuksia ym.) alueen muokkaamiseksi pihapiiriin sopivaksi.	
29.12.2020	**Etelä-Karjalan liitto** Etelä-Karjalan liitto antoi lausunnon Immolanhovin aluetta koskevasta asemakaavaluonnoksesta. Kyseisessä lausunnossa todettiin, että alueelle olisi hyvä varata asuntoautojen pysäköintialue golf-matkailun tarpeisiin. Vaikka voimassaoleva asemakaava mahdollisti asuntoautojen pysäköinnin, ei tätä palvelua käytetty juurikaan johtuen mahdollisesti vähäisestä markkinoinnista. Todettakoon, että Suomessa on tarjolla golfaajille karavaanareille monia mahdollisuuksia yhdistää pelaaminen ja karavaanimatkailu. Suomessa on yli 30 golfkenttää, joiden vierestä tai lähistöltä löytyy caravan-alue. Imatran Golf-kentän etu voisi olla juuri tämä mahdollisuus, jota myös tulisi aktiivisesti markkinoida muiden vastaavien golf-kenttien kanssa.	IG Oy on kaavaluonnoksesta antamassa lausunnossaan todennut, että kaavaluonnoksen suurilta osin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle RT-1 korttelialueelle (Matkailuautoille ja –perävaunuille varattu korttelialue. Aluetta voidaan käyttää myös autopaikoitukseen) ”*lyödään paljon golfpalloja*”, joita ”*ei edes korkeilla aidoilla voi estää*”. RT-1 korttelialue poistettiin siis turvallisuussyistä eikä Immolanhovin läheisyydessä ole asuntoautoille hyvin soveltuvaa aluetta.
7.1.2021	**Kaakkois-Suomen ELY-keskus** <u>Luonnosvaiheen lausunto</u> Kaakkois-Suomen ELY-keskus lausui asemakaavamuutoksesta luonnosvaiheessa (9.11.2020). Lausunnosta oli lähtenyt osin virheellinen versio, josta puuttuu mm. seuraava lausunto koskien vesihuoltoa. <u>Vesihuolto</u> Vesihuoltolain liittämisvelvoite ei ole taajaman ulkopuolella voimassa. Kaava-alueella on kuitenkin verkosto olemassa. Kaavassa voisi olla määräys ”Kaava-alueen rakennukset liitetään vesi- ja jätevesiverkostoon.” Tämä on teknisluonteinen täydennys. <u>Luontoarvot</u> Kaavaselostuksessa on viitattu tervaleppälehdon rajauksen tarkistamiseen kaavaehdotusvaiheeseen. Nähtävillä olevista asiakirjoista ei kuitenkaan selviä, että onko tarkistus tehty. Rajaus näyttäisi olevan sama kuin luonnoksessa, joka perustui vuoden 2012 selvitykseen. Tervaleppälehdon rajaukseen voi ottaa kantaa vasta sen jälkeen, kun tiedot tarkistuksesta ovat käytettävissä.	Määräyksen lisäämistä harkitaan. Rajauksen tarkistus on tehty, mutta raporttia kaavoitus ei ole vielä saanut. Tarkistuksen on tehnyt T:mi Ympäristötutkimus Karri Kuitunen ja hänen mukaansa kaavamuutosalueella lehtoon on päässyt leviämään reilusti puutarhakasveja ja lisäksi Kuitunen epäilee lehdossa kaadetun jonkin verran puita. Kuitusen mukaan on rajamailla, onko kyseessä lainmukainen lehto. Alueella on kuitenkin joka tapauksessa

		luontoarvoja, joten Imatran kaupunki katsoo, että kaavaluonnoksesta tarkennettu luo-aluemerkintä on rajauksineen asianmukainen. Kaavaselostusta päivitetään asian osalta.
	<u>Kulttuuriympäristöarvot</u> Kaakkois-Suomen ELY-keskus viittaa kaavasta luonnosvaiheessa (9.11.2020) antamaansa lausuntoon ja sinne selvityksistä koottuihin alueen kulttuuriarvojen perusteluihin. Immolanhovin kokonaisuus on maakuntakaavassa osoitettu merkinnällä ma/km, maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde. Alueen kuvauksessa luetellaan päärakennus, asuinrakennus (ns. Pehtoorintalo) sekä tiilinen navetta (joka on tämän kaavarajauksen ulkopuolella). Ainakin kaikki nämä rakennukset ovat maakunnallisesti arvokkaita. Kaavaehdotuksessa Pehtoorintalolle ei ole esitetty suojelumerkintää. Sen sijaan kaavassa on käytetty merkintää sr/ur, *Säilytettävä rakennus tai uusi rakennus. Rakennushistoriallisesti tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Uudisrakennuksen tulee ulkomuodoiltaan sekä ulkopintojen materiaaleiltaan ja värityksiltään vastata nykyistä rakennusta. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.* Edellä oleva sr/ur merkintä puolustaa paikkaansa laajoissa aluekokonaisuuksissa, joissa suojeluarvot perustuvat pääosin kaavaratkaisuun. Yksittäisen rakennuksen arvo on siis kokonaisuuden osana ja silloinkin pääosin sen sijainnilla ja rakennuksen massoittelulla. Samalla olettamuksena on, että osa rakennuksista tullaan säilyttämään ja korjaamaan. Yksittäisen rakennuksen kohdalla se ei ole riittävä suojelumerkintä. Kaavaselostuksessa ei ole myöskään esitetty syytä, miksi rakennuksella ei ole suojelumerkintää. Kaavaa varten tehdyssä RHS:ssä kuitenkin todetaan rakennuksen arvot. Kaavanlaatija oli luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen yhteydessä ELY-keskukseen ja Etelä-Karjalan museoon. Lyhyen palaverin lopputulemana ehdotettiin Pehtoorintalolle esim. seuraavaa suojelumerkintää: *sr-xx, Kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennus ja sen arvokkaat osat (julkisivut ja hahmo) tulee säilyttää. Laajennusosassa tulee huomioida rakennuksen ominaispiirteet. Suunnitelmista on kuultava alueellista vastuumuseota.* Tämän kaltainen suojelumerkintä suojelee rakennuksen arvokkaimmat osat (julkisivu, hahmo), mutta mahdollistaa suuretkin käytön tarvitsemat muutokset rakennuksen sisäpuolella sekä laajentamisen. Asemakaavan selvityksistä selkeästi poikkeavaa kaavaratkaisua ei ole suojelun osalta riittävästi perusteltu. Kaava ei tältä	Imatran kaupunki katsoo, että Immolanhovin kaavamuutosalueella päärakennuksen lisäksi nimenomaan eheä pihapiiri ja ympäristö ovat tärkeitä säilyttää. Pehtoorin talolla on ensisijaisesti arvoa osana kartanon ympäristöä. Rakennushistoriaselvityksessä todetaan, että Pehtoorin talon rakennushistorialliset arvot liittyvät rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin ja rooliin osana Immolanhovin pihapiiriä. Lisäksi selvityksessä todetaan, että Immolanhovi muodostaa rakennuksineen eheän kokonaisuuden. Immolanhovin päärakennuksen suojelun kannalta on tärkeää, että Immolanhovin rakennukset eivät jää tyhjilleen ja että pihapiirille löytyy yritys/asuinkäyttöä. Asemakaavamuutoksen tulee näin ollen mahdollistaa alueelle erilaisia ratkaisuja päärakennuksen suojelun ohella. Sr/ur -merkintä jätetään kokonaan pois ja korvataan korttelialuemerkinnän määräyksellä: *P/s* *Alueella tehtävä uudisrakentaminen sekä peruskorjaus- ja muutostyöt tulee sopeuttaa muotokieleltään, materiaaleiltaan ja väritykseltään rakennushistoriallisesti arvokkaaseen Immolanhovin päärakennukseen sekä ympäristöön. Uuden rakennuksen ja piha-alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien, ja värien sekä muun rakennustavan sopeuttamiseen ympäristöönsä.*

	osin täytä MRL 9 §:n edellyttämiä sisältövaatimuksia (vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa) eikä päätelmiensä puolesta MRL 5 §:n tavoitevaatimuksia. Myöskään asemakaavan sisältövaatimukset (MRL 54 §) eivät täyty. Asemakaava on siis tältä osin maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 1 §, 5 §, 9 §, 50 § ja 54 § vastainen. Purkamisen edellytysten ei ole osoitettu täyttyvän (MRL139 §) ja näiltä osin voi kaava johtaa lopputulokseen, jossa turmellaan rakennustaidetta ja kaupunkikuvaa (MRL118 §). Jotta edellä mainitut lain kohdat täyttyisivät, tulee selvitys Pehtoorintalon kunnosta liittää kaava-aineistoon. <u>Yhteenveto</u> Toisin kuin luonnosvaiheessa virheellisesti todettiin, vaatii kaava vielä tarkennusta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MRL:n mukaisten asemakaavan sisältövaatimusten täyttymiseksi. Alueeseen liittyvien maakunnallisten arvojen vuoksi asemakaavamuutoksesta tulee järjestää ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu ennen kaavan vahvistuskäsittelyyn viemistä. <u>Lopuksi</u> Kaakkois-Suomen ELY-keskus muistuttaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 18 §:n mukaisesti *”Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat.*” ELY-keskuksella on siis MRL 25 luvussa määritellysti mahdollisuus hakea päätökseen oikaisua tai muutosta. (MRL 187 § ja 191 §).	Viranomaisneuvottelu pidetään 22.1.2021