



Imatran kaupunki  
Virastokatu 2  
55100 IMATRA

Lausuntopyyntö 29.2.2024 (IMR/1498/10.02.03.00/2023)

**KASELY Lausunto, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS, Asemakaavamuutos 1131, Imatrankosken kirkon alue, 153-12-67-1, Imatra**

Lausuntopyyntö

Imatran kaupunki pyytää Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausuntoa asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksesta.

Kaavoitettava alue sijaitsee Imatrankosken kaupunginosassa, osoitteessa Kanavakatu 2. Samassa korttelissa on kirkkorakennuksen lisäksi kellotapuli ja autotalli. Kirkkopihan viereisellä puistoalueella on sankarihautausmaa. Kaavatyön tavoitteena on korttelin käyttötarkoituksen muutos asuinrakennusten korttelialueeksi.

Osallistaminen

Asemakaava on tullut vireille seurakunnan aloitteesta ja sen vireille tulosta on ilmoitettu Imatran kaupungin vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa marraskuussa 2023.

Vaikka vireilletulo on hoidettu kaavoituskatsauksen yhteydessä, tulee vastaavissa tapauksissa kaavaprosesseja jatkossa muuttaa siten, että valmisteluvaihe aidosti täyttää vuorovaikutukselle säädetyt vaatimukset. Koska muutokset eivät ole vaikutuksiltaan vähäisiä tulisi eriyttää OASin nähtävillä olo varsinaisista kaavojen valmisteluaineistojen (kaavaluonnosten) nähtävillä olosta. Kaavaluonnoksen asettaminen nähtävillä samassa yhteydessä voi antaa osallisille virheellisen kuvan, että maankäyttö on jo ratkaistu.

Asemakaavan vaikutusten merkittävydestä on maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) annettu täsmällisiä kriteerejä. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muuta lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla (29.12.2006/1441)(HE 81/2006).

5.4.2024

Kaavamuutos on vaikutuksiltaan merkittävä. Suunnitelmassa muutetaan alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, nostetaan rakennuskorkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla (kaukomaisema) ja mahdollisesti heikennetään rakennetun ympäristön arvojen säilymistä.

#### Kaavatyön tavoitteet

Kaavan tavoitteeksi on OASissa todettu vain kaavassa tehtävät käyttötarkoitukseen liittyvät muutokset. Tämä vastaa kaavaselostuksen kohtaa 1.2 kaavan tarkoitus. Selostuksen kohdassa 4.4 kerrotaan tarkemmin ympäristöön yms. liittyvistä tavoitteista. Näitä kannattaisi nostaa kaavatyön tavoitteiksi myös OASiin ja samoin kaavaselostuksen alkuun kohtaan 1.2.

Kaavan tavoitteena tulee olla todettujen kulttuuriympäristöarvojen huomiointi ja säilyttäminen ainakin nykyisellä tasolla.

#### Viranomaisneuvottelun tarve

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti valmisteltaessa yleis- tai asemakaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita, tulee kunnan olla yhteydessä ELY-keskukseen viranomaisneuvottelun järjestämiseksi. Ja järjestää neuvottelu em. tavoitteiden toteamiseksi. MRL:ään liittyvässä asetuksessa säädetään viranomaisneuvottelun ajankohdasta, että se järjestetään ennen kuin kunta varaa osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen. Sekä toisen tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä.

Kaavaselostuksessa mainitaan kahdessa paikkaa, että kaavasta on pidetty aloituskokous (päivämäärät poikkeavat toisistaan). Tämä kokous lienee ollut kaupungin ja kaavakonsultin välinen kokous, mutta koska asiaa ei ole tarkemmin avattu, tämän voi lukija tulkita tarkoittava aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua. Sitä ei ole järjestetty, vaikka tarve sen järjestämiseksi on olemassa.

#### Kaavatilanne

Etelä-Karjalan maakuntakaavassa (vahvistettu Ympäristöministeriössä 21.12.2011) suunnittelualue sijaitsee osin valtakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön, Imatrankosken kulttuuriympäristö, alueella ja rajautuu maakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristön, Imatrankosken vanhaa keskustaa, alueella. Tämä tieto tulee korjata kaavaselostukseen.

Alueella on voimassa yleiskaava "Kestävä Imatra 2020" (hyv. 19.4.2004), jossa suojeltavaksi osoitettuina (Sr) ovat Imatrankosken kirkko ja kellotapuli (kaavaselostuksen liitteen 2 mukaisesti).

Asemakaava on alueella yleiskaavaa vanhempi (9.11.1998). Siinä suojeltavaksi rakennukseksi (sr) on osoitettu kellotapuli. Kortteli on osoitettu Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK). Korttelin tehokkuusluku on  $e=0,5$  ja kerrosluku III.

5.4.2024

Imatra on laatimassa uutta yleiskaavaa. Voimassa oleva yleiskaava on edelleen ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Kirkko on yleiskaavassa osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi.

#### Kulttuuriympäristöarvot

Kaava-alueen eteläosa kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), Imatrankosken kulttuuriympäristö.

Etelä-Karjalan maakuntakaavan kokonaisuudistus on vireillä ja siihen liittyen on tehty moderninrakennuskannan inventointi. Inventointi on valmistumassa piakkoin, mutta arvotustyö on kesken. Imatrankosken kirkko on mukana inventoinnissa ja Imatrankosken vanhan keskustan maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön aluerajausta on inventoinnissa esitetty laajennettavaksi koskemaan myös kirkon aluetta.

Imatran yleiskaava 2040 työhön liittyvässä rakennusinventoinnissa kohteella on todettu olevan kulttuurihistoriallisia arvoja. (Imatran yleiskaavan rakennusinventointi, Ramboll, 22.1.2024)

Kanavakatu on ensimmäisiä betonitiekokeiluja Suomessa ja todettu ainakin maakunnallisesti merkittäväksi. Se sijaitsee maakunnallisesti merkittävässä kulttuurihistoriallisessa ympäristössä.

#### Maisema-arvot

Kaavaselostuksen kohdassa 3.1.2 Luonnonympäristö / Maisema todetaan: *Kaava-alue on valtakunnallisesti merkittävän Vuoksen kulttuurihistoriallisen ympäristön äärellä, johon sisältyy mm. läheinen valtakunnallinen maisema-alue Imatran koski ja Kruununpuisto (VAT, VAMA).* Tämä tieto on vanhentunutta. Valtioneuvosto teki päätöksen valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista (VAMA) 18.11.2021. Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.

#### Luontoarvot

Kaava-alueesta ei ole vielä tehty luontoselvitystä, joten kaavaluonnoksen vaikutuksiin alueen mahdollisten luonnonarvojen osalta ei pysty ottamaan kantaa. Kaava-alueen pohjoisrajalta on kuitenkin muutaman vuoden takaa havainto luontodirektiivin liitteen IVa tiukkaa suojelua edellyttävästä liito-oravasta, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä luonnonsuojelulain 78 §:n nojalla. Luontoselvitykseen tulee sisällyttää myös liito-oravaselvitys. Lajista on havaintoja Vuoksen rantametsistä kaava-alueen molemmin puolin ja Vuoksen rannat lienevät yksi lajin tärkeistä liikkumisreiteistä.

Vuoksen rantametsät ovat aiempien selvitysten perusteella myös luontodirektiivin liitteen IVa lajeihin kuuluvien lepakoiden elinalueita, joten myös lepakoiden esiintyminen kaava-alueella ja purettavaksi esitetyssä rakennuksessa tulee selvittää ennen kaavan ehdotusvaihetta.

5.4.2024

## Pinta- ja hulevedet

Kaavoitettava alue sijaitsee Vuoksen vesistön rannalla, kyseinen vesistöalue on luokiteltu hyvään tilaan. On tärkeää huomioida, että pintavesien hyvää ekologista tilaa ei saa heikentää vesipolitiikan puitteiden mukaisesti. Vuoksen vesistön hyvän tilan säilymistä turvaamiseksi hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueelle on varattu hulevesien käsittelyyn oma erillinen alue (hu), johon on tarkoitus perustaa hulevesiallas. Lisäksi selostuksessa on mainittu, että rakennusluvan yhteydessä edellytetään suunnitelmaa pintavesien ja maakosteuden hallinnasta sekä johtamisesta. Hulevesiä ei tule johtaa suoraan vesistöön, vesien johtaminen erilliseen hulevesialtaaseen on hyvä ratkaisu. Altaan mitoituksen tulee olla riittävä ja mahdollisuuksien mukaan tulee huomioida myös ilmastonmuutoksen myötä tulevaisuudessa todennäköisesti lisääntyvät sademäärät.

Hulevesien johtamisen lisäksi hankkeessa on kiinnitetty huomiota hulevesien synnyn ehkäisemiseen seuraavalla määräyksellä: "Rakennetusta korttelista saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin siltä poistuisi luonnontilassa." Selostuksessa esitettyjen suunnitelmien perusteella syntyvien hulevesien määrä pyritään minimoimaan ja tämä vähentää myös hulevesien aiheuttamia haittoja vesistöissä.

Patoturvallisuuteen on kyseisessä hankkeessa tärkeää kiinnittää erityistä huomiota ja kuulla patoturvallisuusviranomaista (Kainuun ELY-keskus) kaavoituksen eri vaiheissa.

## Vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen vaikutusten arviointi on osin vielä kevyttä. Kaavatyön yhteydessä tulee täydentää erityisesti vaikutuksia liikenteeseen (liikenteen määrä Kanavakadulla). Vaikutuksia maisemakuvaan ei ole tutkittu, vaikka niiden huomiointi on todettu kaavan tavoitteissa. Lisäksi vaikutuksia luontoarvoihin päästään arvioimaan vasta, kun tarvittavat selvitykset on tehty. Koska alueella on todettu olevan kulttuurihistoriallisia arvoja, ne tulee huomioida vaikutusten arvioinnissa.

Osallisten ja kaavasta päättävien tahojen tulee saada kaavaselostuksesta käsitys alueen olosuhteista ja kaavan aiheuttamista muutoksista. Vain näin on mahdollista luoda arvio kaavaratkaisun vaikutuksista ja oikeudellisista perusteista.

## Muuta

Kaavaselostuksessa ja -kartalla on paikoin horjuvuutta ELY-keskuksen (elinvoima-, liikenne- ja ympäristökeskus) nimen kirjoittamisessa kannattaa tarkistaa oikeinkirjoitus kaikkialla materiaalissa.

5.4.2024

## Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastuktuuri -vastuualueen lausunto

Kaavoitettava-alue rajautuu Imatran katuverkkoon ja sen puisto- ja lähivirkistysalueisiin. Maanteiden näkökulmasta L-vastuualueella ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta.

### Lopuksi

Asemakaavamuutos ei vielä kaikilta osin täytä asemakaavan sisältövaatimuksia eikä sen vaikutuksia ole arvioitu riittävällä tarkkuudella.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa, että asemakaavamuutoksesta tulee viipymättä pitää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

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

### Tiedoksi

Etelä-Karjalan liitto; Topi Suomalainen  
Etelä-Karjalan museo; Anna-Maija Tapani, Esa Hertell, Kristiina Pesola  
Imatran seudun ympäristötoimi