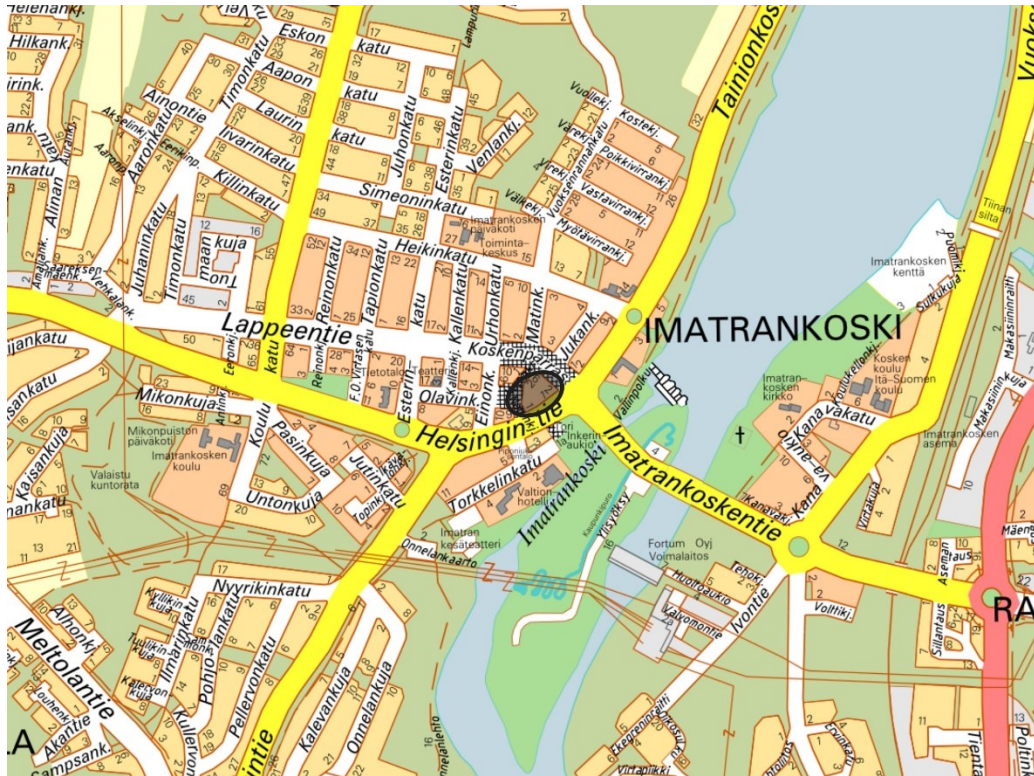


**KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT**  
Kaavoitus**VUOROVAIKUTUSRAPORTTI****ASEMAKAAVAN MUUTOS 1112 Napinkulma**

**Raportin päiväys:** 25.1.2022

**Kaavan laatija:** Kaavoitusarkkitehti Kaija Maunula  
Puh. 020 617 4460  
Sähköposti: [kaija.maunula@imatra.fi](mailto:kaija.maunula@imatra.fi)

**Suunnittelija:** Kaavoitusinsinööri Timo Könönen  
Puh. 020 617 4425  
Sähköposti: [timo.kononen@imatra.fi](mailto:timo.kononen@imatra.fi)

## Sisällysluettelo:

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1.   | TIIVISTELMÄ.....  | 3  |
| 2.   | SUUNNITTELUN VAIHEET.....   | 3  |
| 3.   | SIDOSRYHMÄNEUVOTTELUT .....   | 4  |
| 4.   | VIRANOMAISNEUVOTTELUT .....   | 4  |
| 5.   | OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET ..... | 5  |
| 6.   | OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAADUT LAUSUNNOT .....           | 9  |
| 6.1  | Kaakkois-Suomen ELY-keskus .....  | 9  |
| 6.2  | Yksityishenkilö 1.....  | 11 |
| 6.3  | Kiinteistö OY Koskenkulma .....   | 12 |
| 6.4  | Etelä-Karjalan museo.....   | 15 |
| 7.   | ASEMAKAAVALUONNOKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET .....                   | 17 |
| 8.   | LUONNOSVAIHEEN LAUSUNNOT JA MIELIPITEET .....                             | 26 |
| 8.1  | Elisa Oyj.....  | 26 |
| 8.2  | Telia Finland Oyj.....  | 27 |
| 8.3  | Vammaisneuvosto .....   | 28 |
| 8.4  | Etelä-Karjalan pelastuslaitos .....                                       | 29 |
| 8.5  | Etelä-Karjalan liitto.....  | 30 |
| 8.6  | Kaakkois-Suomen ELY-keskus .....  | 31 |
| 8.7  | Etelä-Karjalan museo .....  | 33 |
| 8.8  | Vanhusneuvosto.....   | 36 |
| 8.9  | Rakennusvalvontajaosto.....   | 38 |
| 8.10 | Ympäristölautakunta .....   | 39 |
| 8.11 | Yksityishenkilö 1 .....   | 40 |
| 8.12 | Kiinteistö Oy Koskenkulma .....   | 41 |
| 8.13 | Yksityishenkilö 2 .....   | 43 |
| 9.   | ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET .....                   | 45 |
| 10.  | EHDOTUSVAIHEEN LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET .....                            | 45 |
| 10.1 | xxx .....   | 45 |

## 1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Imatrankoskella Koskenpartaan kävelykadun ja Helsingintien kulmauksessa. Alue käsittää kiinteistön 153-12-21-8, jolla sijaitsee liikerakennus. Alueeseen sisältyy myös pieni osa kiinteistöä 153-12-21-18 ja Helsingintien katualuetta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uudisrakentaminen Imatrankosken keskeisellä paikalla olevalle liiketalotontille sekä tarkistaa tontin tuleva käyttötarkoitusmerkintä ja rakentamistehokkuus. Tontilla sijaitseva kaksikerroksinen liikerakennus on osin tyhjiään, eivätkä sen liiketilat enää houkuttele yrityksiä. Liikerakennus on tarkoitettu purkaa. Maanomistajan tavoitteena on rakentaa tontille uudisrakennus, lisätä tontin nykyistä rakennusoikeutta sekä mahdollistaa tontin monipuolisempi käyttö.

Suunnittelualue on osoitettu kaavamuutoksessa osin asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) ja osin jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). AL-korttelialueelle sallitaan sijoitettavaksi julkisia palveluja, liike- ja toimistotiloja, hotellitoimintoja ja asumista. Rakennuksen enimmäiskerrosluvaksi on määritelty viisi (V), Koskenpartaan puoleisella osalla neljä (IV). Buttenhoffin taloa ja uudisrakennusta yhdistävän 8 metriä leveän osan kerrosluku on yksi (I). Kokonaisrakennusoikeus on 5 500 kem<sup>2</sup>. Tontille on osoitettu maanalainen pysäköinti (map). Kaavamuutoksessa on osoitettu ulokkeen rakennus- alat 2-4-kerroksiin sekä Koskenpartaan että Helsingintien puolella (u-3). Helsingintien puolella uloke on ohjeellinen. Viidennen kerroksen tulee olla Koskenpartaan puolella sisäänvedetty. Asuntoja ei saa sijoittaa Koskenpartaan ja Helsingintien puoleiseen katutasoon tai maantasokerroksiin.

Asemakaavan muutos on käynnistetty Kiinteistö Oy Napinkulman aloitteesta (aloite 2.11.2017). Ensimmäinen Napinkulman asemakaavamuutos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 16.9.2019 § 67. Itä-Suomen hallinto-oikeus kumosi kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen päätöksellään 23.6.2020. Kaavaprosessi on aloitettu uudelleen kuuluttamalla 17.12.2020 asemakaavamuutos uudestaan vireille ja asettamalla muutosta koskeva uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 18.12.2020 alkaen. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 8.10. – 7.11.2021.

## 2. SUUNNITTELUN VAIHEET

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>Aloite</b>  | 2.11.2017         |
| <b>Vireilletulo</b>  | 17.12.2020        |
| <b>OAS nähtäville, lausunnot ja mielipiteet</b>              | 18.12.2020        |
| <b>Kaavaluonnos nähtävillä, esittelytilaisuus 21.10.2021</b> | 8.10. – 7.11.2021 |
| <b>Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt</b>                  |                   |
| <b>Kaavaehdotus nähtävillä, esittelytilaisuus x.x.2021</b>   |                   |
| <b>Kaupunginhallitus hyväksynyt</b>                          |                   |
| <b>Kaupunginvaltuusto hyväksynyt</b>                         |                   |
| <b>Lainvoimainen</b>   |                   |

### 3. SIDOSRYHMÄNEUVOTTELUT

| Pvm       | Palaute  |
|-----------|--|
| 26.8.2021 | <p><b><u>Kaavoitus / Kiinteistö Oy Koskenkulma (osallinen)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- kaavoitus esitteli alustavat viitteelliset havainnekuvat ja alustavan asemakaavaluonnoksen</li><li>- Kiinteistö Oy Koskenkulman edustajat Olli Ruokonen ja Timo Salmisaari pitivät alustavan luonnoksen pysäköintimääräystä 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup> maanomistajien tasapuolisen kohtelun vastaisena</li><li>- Ruokonen totesi, että suunnitelma näyttää huomattavasti paremmalta aikaisemman kaavaprosessin aikaisin havainnekuviin verrattuna, rakennuksen viistetty kulma avaa näkymän Valtionhotellille</li><li>- Ruokonen totesi, että kokolasitetut parvekkeet ovat näköhaitta, eikä niitä tulisi sallia uudisrakennuksessa</li><li>- Salmisaari toi esille, että 13 metriä pitkien kuorma-autojen tulee päästä Koskenkulman sisäpihalle tavarantoimitusta varten</li><li>- Ruokosen mukaan Napinkulman kiinteistölle suuremman tehokkuuden salliminen naapuritontteihin nähden ei ole tasapuolista</li></ul> |

### 4. VIRANOMAISNEUVOTTELUT

| Pvm | Palaute  |
|-----|--|
|     | <p><b><u>Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto OAS:sta 18.1.2021:</u></b></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> |

**5. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET**

| Pvm       | Palautteen antaja<br>Palaute   | Vastine  |
|-----------|--|--|
| 18.1.2021 | <p><b><u>Kaakkois-Suomen ELY-keskus</u></b><br/> <b><u>Kulttuuriympäristö:</u></b><br/>           Kaava-alue on lähellä sekä valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Imatrankoski) että valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Imatrankosken kulttuuriympäristö).<br/>           Pioniuksen talo sekä Lähteentalo on osoitettu voimassa olevassa Imatran yleiskaavassa suojelumerkinällä.</p> <p>Laadittaessa kaavaa tulee huomioida sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet että maankäyttö- ja rakennuslaki, erityisesti 1§, 5§, 9§ ja asemakaavan osalta 54§, Asemakaavan sisältövaatimukset.<br/>           Kaavahanke on jatkoa aiemmalle hankkeelle. Sen yhteydessä on pidetty viranomaisneuvottelut, joissa esiin nostetut asiat tulee huomioida kaavahankkeissa.<br/>           Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen tiedossa ei ole sellaisia uusia seikkoja, joiden vuoksi aloitusvaiheen viranomaisneuvottelulle (MRL 66§) olisi tarvetta.</p> | <p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p> <p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p>  |
| 18.1.2021 | <p><b><u>Yksityishenkilö 1</u></b><br/>           Aikakin päästä vanhasta Osuuspankista eroon, mutta se on niin keskeisellä paikalla, että toivon sen uuden rakennuksen mukailevan vieressä olevaa Rosson taloa. Kyseisten talojen väli on käytännössä pääväylä Koskelta kävelykadulle, joten rakennuksen pitää olla hillityn tyylikäs Rosson talon tyyliin.</p> <p>Kävelykadulle tulisi järjestää enemmän eurooppalaista "cafe" tyylistä henkeä. Nyt se on niin masentavan betoninen.</p> <p>Tosin myönnettäköön, että Rosson ja K-marketin "kaaren" muodostama kokonaisuus aika kivasti kuljettaa pitkin kävelykatua. Silti olisi hauskaa, jos kävelykadun virkistysarvoa parannettaisiin. Nyt se on lähinnä terassien välissä luimimista.</p>   | <p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p> <p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p> <p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p>  |
| 18.1.2021 | <p><b><u>Kiinteistö OY Koskenkulma</u></b><br/> <b><u>MUUTOSVAATIMUKSET</u></b><br/>           Koskenkulma vaatii, että<br/>           1. OAS:ssa määritellään nimeltä mainiten selkeästi kaavoituksessa osallisiksi luettavat tahot;<br/>           2. OAS:ssa määritellään, minkälaisissa kokoonpanoissa valmistelua viedään eteenpäin, ja että OAS:ssa mainitaan, että joka tapauksessa myös Kiinteistö Oy Koskenkulma kutsutaan valmisteluelimeen mu-</p>  | <p><i>Kaavamuutos laaditaan Imatran kaupungin kaavoituksessa virkavastuulla ja varsinaista "valmisteluelintä" ei ole kaavaprosessille nimetty.</i></p> |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>kaan.</p> <p>TAUSTAA<br/> Aiheen tämän mielipiteen esittämiseen antoi se menettely, jolla nyt kumottua kaavaa 1112 oli valmisteltu. Silloisessa OAS:ssa per 16.5.2018 ei ollut nimestään huolimatta selvitystä mistään varsinaisesta suunnittelusta, miten sitä viedään eteenpäin ja millä porukalla. Olipahan vain yleisellä tasolla kerrottu, mitä kaavoituksessa tapahtuu, ja että osallisiltakin sitten jälkikäteen kysytään mielipidettä.<br/> Käsityksesi jäi, että kaavaa valmistellaan pääasiassa virkavastuulla kaupungin toimesta, käyttäen apuna sen laatijatoimistoa puolueettomana asiantuntijakon-sulttina.<br/> Hämmästyksesi oli suurta, kun "Vuorovaikutusraportista" per 25.1.2019 ilmenikin, että kaavaa oli valmisteltu suunnittelukokouksissa, jotka oli nimetty sidosryhmäneuvotteluiksi. OAS:ssa ei tällaisesta suunnitteluelimestä ollut mitään mainintaa. Raportin mukaan neuvottelijoina olivat olleet Evälahti, Mitra, Imatran kaupunki ja Tengbom (suunnittelutoimisto). Tällä nimellä kulkevaa kaavan valmistelu- tai yhteistyöelin-tä Maankäyttö- ja rakentamislaki tai -asetus ei tunne, joten se ei sellaisenaan perustu lakiin. Siis kaavaa oli laatimassa kohteen rakennusurakkaa kärkevään rakennusliikkeen edustaja, joka oli myös tehnyt kaava-aloitteen, sekä tämän kanssa lehtitietojen mukaan paljon yhteistyötä tekevä Mitra. Mitran toimitusjohtaja oli käsittäkseni Osuuspankin ja Evälähden sekä ilmeisesti myös Mitran keskinäisen sopimuksen perusteella tullut Napinkulma-yhtiön hallituksen puheenjohtajaksi. Tuota lehtitiedoista tiedossani olevaa sopimusta olin pyytänyt valitusprosessia varten Mitralta nähtäväkseni, mutta pyyntöni ei ollut vastattu yhtään mitään!</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain esitöissä (HE 101/1998) sanotaan OAS:n sisällöstä:<br/> "Merkitävissä kaavoitushankkeissa ... määriteltäisiin suunnittelun kohde, suunnittelussa käsiteltävät keskeiset asiat ja ne osalliset, joita suunnittelu koskee. Suunnitelmassa esitetään myös ne tavat, joita on tarkoitus käyttää vuorovaikutusmenettelyssä. Siihen voisi kuulua erilaisia menettelyjä, kuten kaavoitukseen liittyvien luonnosten ja niiden vaikutusten esittelyä ja yhteistä arviointia, yhteissuunnittelua, haastatteluja ja kyselyjä."<br/> Siis tuossa aikaisemmassa kaavakäsittelyssä osallisten myötävaikutus itse suunnitteluvaiheessa on sivuutettu täysin ja pidetty se vaihe vain ilmeisesti urakoitsija Evälähden vetämänä ja hänen haluamaansa suuntaan vietyinä.<br/> Kaupungin edustaja asemakaava-arkkitehti Jaana Huovinen kertoi esittäneensä, että myös Koskenkulman, eli siis edustamani rajanaapurin edustaja olisi</p> | <p><i>Kaavamuu-toksesta on pidetty Kiinteistö Oy Koskenkulman edustajien kanssa valmisteluvaiheen palaveri 26.8.2021.</i></p> <p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p> |
|--|---|---|

|                  |  |   |
|------------------|--|---|
|                  | <p>kuulunut olla kutsuttuna mukana, mutta Evälahti oli torjunut tämän.</p> <p>Evälahti sitten veikin suunnittelua käsittämättömän helposti haluamaansa suuntaan, rakennusliikkeen kannalta poikkeuksellisen edulliseen kaavoituksen lopputulokseen, verrattuna naapurikiinteistöjen kaava-asemaan. Tässä suhteessa herää ihmetys, miten tämä on voinut tapahtua. Onko kysymyksessä jonkinlainen hyvä-veli-tilanne, jossa yhtä rakennusliikettä suositaan esimerkiksi juuri kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyen. Kuitenkin, kaupungin toimissa ei edes epäilyä tällaiseen saisi antaa aiheutta, niin tarkkaan puolueetonta ja tasapuolista julkishallinnon pitäisi olla.</p> <p>Tietooni on tullut, että Evälahti on yhdessä Mitran ja Osuuspankin kanssa nyttemmin ostanut Napinkulmasta Instrumentariumin omistaman huoneiston osakkeet. Tämä yhteisprojekti tukee epäilyjä Mitran ja Evälahden kiinteistä yhteistyöstä. Mitä julkishallinnollista intressiä, jota varten Mitra lienee perustettu, on kaupungin kokonaan omistamalla yhtiöllä omistaa huoneistoja yhdessä rakennusliikkeen kanssa? Jottei nyt pääsisi tapahtumaan vastaavaa vedätystä ja rakennusliikkeen oman edun tavoittelua julkishallinnon avulla, OAS:ssa pitää määritellä nimeltä mainiten selkeästi osallisiksi luettavat tahot, ja että nämä tai ainakin läheisimmät otetaan mukaan itse käytännön suunnittelu- ja valmisteluvaiheeseen, siis ainakin Kiinteistö Oy Koskenkulma.</p> <p>Lopuksi totean, että mikäli tätä uutta kaavaa valmistellaan samalla tavalla kuin aikaisempaakin, saattaa lopputuloksesta jälleen tulla valitusten kohde.</p> | <p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p> <p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p> <p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p> |
| <p>18.1.2021</p> | <p><b><u>Etelä-Karjalan museo</u></b><br/> <u>Rakennettu kulttuuriympäristö:</u><br/> Suunnittelualue liittyy tiiviisti Imatran kävelykatuun. Helsingintien vastakkaisella puolella sijaitsevat Inkerinaukio, Valtionhotelli Kruunupuistoineen sekä Imatrankoski. Imatrankoski on yksi Suomen kansallismuseista ja ympäristöineen se on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).</p> <p>Kaavamuutosalueelta ja sen ympäristöstä on viime vuosina laadittu useita selvityksiä asemakaavan muutosta varten, mm. rakennettavuusselvitys (Destia Oy 25.10.2018) ja kaupunkikuvaselvitys (Tengbom Oy 28.6.2018). Itä-Suomen hallintooikeus kumosi edellisen Napinkulman asemakaavamuutoksen 23.6.2020.</p> <p>Museo katsoo, että olemassa olevat selvitykset ovat rakennetun ympäristön osalta riittäviä kaavoitusta varten. Purettavaksi suunniteltu rakennus tulee kui-</p>   | <p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p>   |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>tenkin inventoida ja sen vaiheet dokumentoida Imatran kaupunkikuvan kehityksen tallentamiseksi ennen mahdollista purkua.</p> <p>Etelä-Karjalan museo on aiemmassa lausunnossaan (21.12.2018) todennut suunnittelualan kaupunkikuvallisesti erittäin herkäksi. Museo korostaa edelleen, että uudisrakentamisen suunnittelun lähtökohtana tulee olla sopeuttaminen arvokkaaseen kaupunkiympäristöön. Jotta tavoite täyttyy, tulevassa kaavassa pitää ohjata tarkasti uudisrakentamisen ominaispiirteitä ja massoitteita.</p> <p><u>Arkeologinen kulttuuriperintö:</u><br/>Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole huomautettavaa suunnitelmasta.</p> <p>Museolla ei ole muuta huomautettavaa Napin kulman asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.</p> | <p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p> <p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p> <p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p> |
|--|--|---|



## 6. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAADUT LAUSUNNOT

### 6.1 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 Inkerin aukio. 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

## 6.2 Yksityishenkilö 1

**Aihe:** Napinkulman kaavamuutos

Moi

Ihan kurioiteettina liittyy asemakaavamuutokseen 1112, niin missä vaiheessa selviää, että minkälaista rakennusta siihen ollaan tuuppaamassa tilalle? Kaavamuutosan kai varmistunee näinä päivinä.

Täytyy sanoa, että on kyllä aikakin päässä osuuspankin talon hirvityksestä eroon, mutta se on niin keskeisellä paikalla, että toivon sen uuden rakennuksen mukailevan vieressä olevaa Rosson taloa.

Meinaan, että kyseisten talojen väli on käytännössä pääväylä koskelta kävelykadulle, joten rakennuksen pitää minusta olla hillityn tyylikäs. Siis Rosson talon tyyliin.

Muutenkin allekirjoittanut kaipaisi kävelykadulle enemmän eurooppalaista "cafe" tyylistä henkeä. Nyt se on niin masentavan betoninen.

Tosin myönnettäköön, että Rosson ja K-marketin "kaaren" muodostama kokonaisuus aika kivasti kuljettaa pitkin kävelykatua. Silti olisi hauskaa, jos kävelykadun virkistysarvoa parannettaisiin. Nyt se on lähinnä terassien välissä luimimista.

Terveisin

--



## 6.3 Kiinteistö OY Koskenkulma

Imatran kaupunki  
Kaupunkikehitys ja tekniset palvelut  
Kaavoitus  
Virastokatu 2  
55100 IMATRA

Imatra 13.1.2021

|           |   |
|-----------|---|
| ASIA      | Asemakaavamuutos 1112, Napinkulma, Naapuriosallisen mielipide Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS) |
| OSALLINEN | Kiinteistö OY Koskenkulma, jälj. Koskenkulma, kaavoituksen kohteena olevan tontin rajanaapurikiinteistö.    |

### MUUTOSVAATIMUKSET

Koskenkulma vaatii, että

- 1 OAS:ssa määritellään nimeltä mainiten selkeästi kaavoituksessa osallisiksi luettavat tahot;
- 2 OAS:ssa määritellään, minkälaisissa kokoonpanoissa valmistelua viedään eteenpäin, ja että OAS:ssa mainitaan, että joka tapauksessa myös Kiinteistö Oy Koskenkulma kutsutaan valmisteluelimeen mukaan.

### TAUSTAA

Aiheen tämän mielipiteen esittämiseen antoi se menettely, jolla nyt kumottua kaavaa 1112 oli valmisteltu. Silloisessa OAS:ssa per 16.5.2018 ei ollut nimestään huolimatta selvitystä mistään varsinaisesta suunnittelusta, miten sitä viedään eteenpäin ja millä porukalla. Olipahan vain yleisellä tasolla kerrottu, mitä kaavoituksessa tapahtuu, ja että osallisiltakin sitten jälkikäteen kysytään mielipidettä.

Käsityksesi jäi, että kaavaa valmistellaan pääasiassa virkavastuulla kaupungin toimesta, käyttäen apuna sen laatijatoimistoa puolueettomana asiantuntijakonsulttina.

Hämmästyksesi oli suurta, kun "Vuorovaikutusraportista" per 25.1.2019 ilmenikin, että kaavaa oli valmisteltu suunnittelukokouksissa, jotka oli nimetty sidosryhmäneuvotteluiksi. OAS:ssa ei tällaisesta suunnitteluelimestä ollut mitään mainintaa. Raportin mukaan neuvottelijoina olivat olleet Evälahti, Mitra, Imatran kaupunki ja Tengbom (suunnittelutoimisto).

Tällä nimellä kulkevaa kaavan valmistelu- tai yhteistyöelintä Maankäyttö- ja rakentamislaki tai -asetus ei tunne, joten se ei sellaisenaan perustu lakiin.

Siis kaavaa oli laatimassa kohteen rakennusurakkaa kärkevään rakennusliikkeen edustaja, joka oli myös tehnyt kaava-aloitteen, sekä tämän kanssa lehtitietojen mukaan paljon yhteistyötä tekevä Mitra. Mitran toimitusjohtaja oli käsittääkseni Osuuspankin ja Evälahden sekä ilmeisesti myös Mitran keskinäisen sopimuksen perusteella tullut Napinkulma-yhtiön hallituksen puheenjohtajaksi. Tuota lehtitiedoista tiedossani olevaa sopimusta olin pyytänyt valitusprosessia varten Mitralta nähtäväkseni, mutta pyyntöni ei ollut vastattu yhtään mitään!

Maankäyttö- ja rakennuslain esitöissä (HE 101/1998) sanotaan OAS:n sisällöstä: “Merkittävässä kaavoitushankkeissa ... **määriteltäisiin** suunnittelun kohde, suunnittelussa käsiteltävät keskeiset asiat ja **ne osalliset, joita suunnittelu koskee**. Suunnitelmassa esitetään myös ne tavat, joita on tarkoitus käyttää vuorovaikutusmenettelyssä. Siihen voisi kuulua erilaisia menettelyjä, kuten kaavoitukseen liittyvien luonnosten ja niiden vaikutusten esittelyä ja **yhteistä arviointia, yhteissuunnittelua**, haastatteluja ja kyselyjä.”

Siis tuossa aikaisemmassa kaavakäsittelyssä osallisten myötävaikutus itse suunnitteluvaiheessa on sivuutettu täysin ja pidetty se vaihe vain ilmeisesti urakoitsija Evälahden vetämänä ja hänen haluamaansa suuntaan vietyinä. Kaupungin edustaja asemakaava-arkkitehti Jaana Huovinen kertoi esittäneensä, että myös Koskenkulman, eli siis edustamani rajanaapurin edustaja olisi kuulunut olla kutsuttuna mukana, mutta Evälahti oli torjunut tämän.

Evälahti sitten veikin suunnittelua käsittämättömän helposti haluamaansa suuntaan, rakennusliikkeen kannalta poikkeuksellisen edulliseen kaavoituksen lopputulokseen, verrattuna naapurikiinteistöjen kaava-asemaan. Tässä suhteessa herää ihmetys, miten tämä on voinut tapahtua. Onko kysymyksessä jonkinlainen hyvä-veli-tilanne, jossa yhtä rakennusliikettä suositaan esimerkiksi juuri kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyen. Kuitenkin, kaupungin toimissa ei edes epäilyä tällaiseen saisi antaa aihetta, niin tarkkaan puolueetonta ja tasapuolista julkishallinnon pitäisi olla.

Tietooni on tullut, että Evälahti on yhdessä Mitran ja Osuuspankin kanssa nyttemmin ostanut Napinkulmasta Instrumentariumin omistaman huoneiston osakkeet. Tämä yhteisprojekti tukee epäilyjä Mitran ja Evälahden kiinteästä yhteistyöstä. Mitä julkishallinnollista intressiä, jota varten Mitra lienee perustettu, on kaupungin kokonaan omistamalla yhtiöllä omistaa huoneistoja yhdessä rakennusliikkeen kanssa?

Jottei nyt pääsisi tapahtumaan vastaavaa vedätystä ja rakennusliikkeen oman edun tavoittelua julkishallinnon avulla, OAS:ssa pitää määritellä nimeltä mainiten selkeästi osallisiksi luettavat tahot, ja että nämä tai ainakin läheisimmät otetaan mukaan itse käytännön suunnittelu- ja valmisteluvaiheeseen, siis ainakin Kiinteistö Oy Koskenkulma.



Lopuksi totean, että mikäli tätä uutta kaavaa valmistellaan samalla tavalla kuin aikaisempaakin, saattaa lopputuloksesta jälleen tulla valitusten kohde.

Imatralla 18.1.2021

Kiinteistö Oy Koskenkulma

██████████

Varatuomari, Imatra  
Hallituksen puheenjohtaja

## 6.4 Etelä-Karjalan museo



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

1 (2)

Päiväys 18.1.2021 Dnro LPR/1394/12.03.03.07/2020

Imatran kaupunki  
Virastokatu 2  
55100 Imatra

Viite: lausuntopyyntö 18.12.2020

### IMATRA, NAPINKULMAN ASEMAKAAVAMUUTOS 1112, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Imatran kaupunki on pyytänyt Etelä-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausuntoa Imatran Napinkulman asemakaavamuutoksen 1112 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Museo vastaa maakunnan kulttuuriympäristön suojelun asiantuntijalausunnoista.

Asemakaavan muutosalue koskee Imatrankoskentien, Helsingintien sekä kävelykatuna toimivan Koskenpartaan risteyksessä sijaitsevan korttelin 21 tonttia 8, jolla on ns. Osuuspankin vuonna 1972 valmistunut kaksikerroksinen liikerakennus. Tavoitteena on purkaa nykyinen rakennus, kasvattaa tontin rakennusoikeutta ja uudisrakentamisen yhteydessä monipuolistaa tontin käyttöä.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue liittyy tiiviisti Imatran kävelykatuun. Helsingintien vastakkaisella puolella sijaitsevat Inkerinaukio, Valtionhotelli Kruunupuistoineen sekä Imatrankoski. Imatrankoski on yksi Suomen kansallismaisemista ja ympäristöineen se on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).

Kaavamuutosalueelta ja sen ympäristöstä on viime vuosina laadittu useita selvityksiä asemakaavan muutosta varten, mm. rakennettavuusselvitys (Destia Oy 25.10.2018) ja kaupunkikuvaselvitys (Tengbom Oy 28.6.2018). Itä-Suomen hallinto-oikeus kumosi edellisen Napinkulman asemakaavamuutoksen 23.6.2020.

Museo katsoo, että olemassa olevat selvitykset ovat rakennetun ympäristön osalta riittäviä kaavoitusta varten. Purettavaksi suunniteltu rakennus tulee kuitenkin inventoida ja sen vaiheet dokumentoida

#### Hyvinvointi- ja sivistyspalvelut | Museotoimi

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

[museot@lappeenranta.fi](mailto:museot@lappeenranta.fi) | [www.lappeenranta.fi](http://www.lappeenranta.fi)

Imatran kaupunkikuvan kehityksen tallentamiseksi ennen mahdollista purkua.

Etelä-Karjalan museo on aiemmassa lausunnossaan (21.12.2018) todennut suunnittelualueen kaupunkikuvallisesti erittäin herkäksi. Museo korostaa edelleen, että uudisrakentamisen suunnittelun lähtökohtana tulee olla sopeuttaminen arvokkaaseen kaupunkiympäristöön. Jotta tavoite täyttyy, tulevassa kaavassa pitää ohjata tarkasti uudisrakentamisen ominaispiirteitä ja massoitteita.

#### Arkeologinen kulttuuriperintö

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole huomautettavaa suunnitelmasta.

Museolla ei ole muuta huomautettavaa Napinkulman asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

### **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 / Pertti Pertola, Tuija Mustonen



## 7. ASEMAKAAVALUONNOKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET

| Pvm        | Palautteen antaja<br>Palaute  | Vastine                    |
|------------|---|----------------------------|
| 8.10.2021  | <p><b>Elisa Oyj</b><br/>Alueella on runsaasti Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli niitä joudutaan siirtämään pitää siirron tarvisijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaa ja tilata ao. siirto.<br/>Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).</p>   | <i>Merkitään tiedoksi.</i> |
| 8.10.2021  | <p><b>Telia Finland Oyj</b><br/>Suunnitelma-alueella on Telian infraa. Työstä ei saa aiheutua sille vahinkoa, eikä sen päälle saa asentaa mitään. Kaapelikartat ja -näytöt tulee pyytää <a href="http://www.verkkoselvitys.fi">www.verkkoselvitys.fi</a> kautta. Jos tulee tarvetta kaapelisiirroille, niin niistä on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Siirroista aiheutuneet kulut laskutetaan työn tilaajalta.</p>   | <i>Merkitään tieoksi.</i>  |
| 12.10.2021 | <p><b>Vammaisneuvosto</b><br/>Vammaisneuvosto päätti lausuntonaan hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksen. Vammaisneuvosto toteaa lausunnossaan, että rakennuksen ja ympäröivien liikennejärjestelmien suunnittelussa ja toteutuksessa tulee varata riittävästi inva-pysäköintipaikkoja mahdollisimman lähelle liikehuoneistoja. Lisäksi tulee varmistaa turvallinen liikkuminen uudisrakennuksen ympärille mahdollisesti rakennettavilla luiskilla ja myös huolehtia luiskien riittävästä talvikunnossapidosta.</p>  | <i>Merkitään tiedoksi.</i> |
| 18.10.2021 | <p><b>Etelä-Karjalan pelastuslaitos</b><br/>Pelastusviranomaisen on tutustunut 18.10.2021 mennessä sille toimitettuihin materiaaleihin koskien asemakaavamuutosta 1112.<br/>Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uudisrakentaminen Imatrankosken keskeisellä paikalla olevalle liiketalotontille ja monipuolistaa tontin käyttötarkoituserkintää.<br/>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).<br/>Muutoin pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen asiakirjoissa esille tuotuihin asioihin.</p> | <i>Merkitään tiedoksi.</i> |

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 3.11.2021 | <p><b><u>Etelä-Karjalan liitto</u></b><br/> Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.</p>  | <p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p>  |
| 9.11.2021 | <p><b><u>Kaakkois-Suomen ELY-keskus</u></b><br/> <b><u>Suunnittelun käynnistämisen perusteet</u></b><br/> Asemakaavamuutos ns. Napinkulman tontille on tullut vireille vuonna 2018. Tuolloin laaditun kaavamuutoksen (1089 Napinkulma) hyväksymispäätös kv 16.9.2019 § 67 kumottiin Itä-Suomen hallinto-oikeudessa 23.6.2020 seuraavin perustein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Kaavamuutos ei ohjaa kaavan sallimaa rakentamista MRL 50 §:ssä tarkoitettulla, kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön olosuhteiden edellyttämällä tavalla.</li> <li>· Kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia ei ole arvioitu MRL 9 §:n edellyttämällä tavalla riittävästi kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvien merkittävien vaikutusten osalta.</li> <li>· Kaavamuutosta laadittaessa olisi tullut maanomistajien tasapuolinen huomioon ottaen selvittää vastaavan rakentamisen määrän ja kerrosluvun lisäämisen mahdollisuudet ja vaikutukset alueella.</li> <li>· Asemakaavamuutoksen toteuttaminen saattaa ennalta arvioiden heikentää kaavamuutosalueen lähialueiden kaupunkikuvaa sekä maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavalle asetettujen sisältövaatimusten vastaisesti.</li> </ul> <p>Kaupunki käynnisti nyt meneillään olevan asemakaavan muutoksen laadinnan alkuvuodesta 2021. Yllä mainittuja Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksessä mainittuja kumoamiseen johtaneet perusteet kannattaa ottaa huomioon asemakaavatyössä.</p> <p><b><u>Vaikutusten arviointi</u></b><br/> Vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvien merkittävien vaikutusten osalta on nyt tutkittu tarkemmin. Tutkinta on kuitenkin tehty hyvin pienialaisesti, lähinnä vain kuinka rakentaminen vaikuttaa kävelykadun kaupunkikuvaan.<br/> Vaikutukset Helsingintien kaupunkikuvaan ja maisemaan kauempaa, Imatrankoskelta, eivät toimitetusta kaava-aineistosta ole osallisten arvioitavissa. Myös Helsingintien kokonaisuuden kuvausta ja muutoksen vaikutusten arviointia kannattaa vielä laajentaa.</p> <p>Imatralla on vireillä koko kaupunkia koskevan yleiskaavan päivittämistyö. Samoin Imatrankosken keskustan asemakaavan muutos on juuri aloitettu. Napinkulman asemakaavamuutos on pieni osa-alue Imatrankosken keskustaa. Se voi samalla määrittää koko keskusta-alueen rakentamisen määrän jatkossa. Koska kaavoja laaditaan samaan aikaan tulisi jo</p> | <p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p> <p><i>Kaavaselostukseen sisältyvää vaikutusten arviointia laajennetaan koskemaan kaupunkikuvaa ja näkymää Kruununpuistosta päin.</i></p> <p><i>Sekä Napinkulman asemakaavamuutoksen että Imatrankosken keskustan asemakaavamuutoksen tavoitteet vastaavat kaupungin strategisia tavoitteita sekä maapoliittisen ohjelman 2020-2025</i></p> |

|           |  |  |
|-----------|--|--|
|           | <p>tässä asemakaava-aineistossa esittää laajemmin tavoitteita Helsingintien rakentamisen volyymin kasvamisesta tulevaisuudessa. Näin pystyttäisiin arvioimaan vaikutuksia Imatrankosken kaupunkikuvaan, maisemaan ja valtakunnallisesti arvokkaaksi määritettyyn kulttuurimaisemaan kokonaisvaltaisesti. Samalla myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu tulisi huomioiduksi.</p> <p><u>Lopuksi</u><br/>Asemakaava ja -muutos on asiantuntevasti laadittu. Se toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat. Vaikutusten arviointia tulisi vielä tarkentaa edellä kerrotun mukaisesti. Valmisteluaineisto muodostaa hyvän pohjan asemakaavamuutoksen jatkotyöstöön.</p>  | <p><i>(kv 25.1.2021 § 6) tavoitteita kaupunkirakenteen tiivistämisestä. ”Tiiviimpi kaupunkirakenne on energiatehokas rakenneratkaisu Imatralle. Tällöin suurempi asukasmäärä voi hyödyntää olemassa olevaa palveluverkostoa paremmin ja julkisen liikenteen järjestäminen on tehokkaampaa tavoittaa useammat. Infrastruktuurien rakentamisen ja ylläpidon kustannuspaineet pienenevät nykyistä tiiviimässä kaupunkirakenteessa.”</i><br/><i>”Kaupungin tulee varautua asuin- ja elinkeinotonttivarannoillaan työpaikkaomavaraisuuden tavoitteeseen ja palvelutarpeeseen sekä kaupungin muihin tavoitteellisiin kehityssuuntiin.”</i><br/><i>Tämä tarkoittaa, että Imatrankosken keskustan keskeisimmillä osilla tullaan tarkistamaan asemakaavaa siten, että kaupunkirakenne tiivistyy. Tähän tähtää myös vasta laadittu Imatran pysäköintiohjelma 2021 (kh 17.1.2022 § 8), jossa esitetään uudet, väljemmät, pysäköintinormit tiiviin keskustan alueelle.</i></p> |
| 9.11.2021 | <p><b><u>Etelä-Karjalan museo</u></b><br/><b><u>Rakennettu kulttuuriympäristö</u></b><br/>Suunnittelualue liittyy tiiviisti Imatran kävelykatuun. Helsingintien vastakkaisella puolella sijaitsevat Inkerinaukio, Valtionhotelli Kruunupuistoineen sekä Imatrankoski. Imatrankoski on yksi Suomen kansallismaisemista ja ympäristöineen se on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).</p> <p>Etelä-Karjalan museo on aiemmissa Napinkulmaan liittyvissä lausunnoissaan (21.12.2018, 8.5.2019 ja 18.1.2021) todennut suunnittelualueen kaupunkivalliseksi erittäin herkäksi ja kehottanut ohjaamaan kaavamääräyksissä tarkemmin uudisrakentamista, alistamaan uudisrakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle Valtionhotellille ja kiinnittämään enemmän huomiota rakennusmassan sijoittumiseen tontille.</p> <p>Museo katsoo, että luonnosvaiheessa uudisrakentamista on määräyksissä ohjattu oikeaan suuntaan muun muassa julkisivujen väriyksen, pintojen ja ra-</p> | <p><i>Merkittään tiedoksi.</i></p>   |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p>kennusmassojen rytmittämisen osalta.</p> <p>Museo kuitenkin toteaa, että näin keskeisellä sijainnila kansallismaiseman lähistössä rakentamisen vahva, kulttuuriympäristön arvot syvällisemmin huomioon ottava ohjaus on tarpeen. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 12 §:n mukaisesti rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää kulttuuriarvoja luovia ja säilyttäviä ratkaisuja sekä rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallista ja jatkuvaa hoitoa ja kunnossapitoa.</p> <p>Museo kiinnittää edelleen huomiota tontin uudisrakennusmassan sijoittumiseen tontille sekä kerrosluukuun. Kaavaluonnoskartan mukaan suurin sallittu kerrosluku tontilla olisi jatkossa viisi (V). Tämä mahdollistaa tontille yli kaksinkertaisen kerroskorkeuden voimassa olevaan kaavan nähden. Lisäksi ehdotettu kerroskorkeus poikkeaa selvästi ympäristöstään ja mahdollistaa ympäröivää rakennuskantaa selvästi korkeamman rakentamisen alueella, jossa sallittu kerroskorkeus on nykyisellään kahdesta kolmeen (II, III). Museo näkee, että kaavassa sallittu kerroskorkeus (V) rikkoo alueen tasaisena pysynyttä korkokuvaa ja luo alisteisia suhteita rakennusten välille kaupunkikuvallisesti tärkeän Valtionhotellin ja RKY-alueen vieressä. Lisäksi kerroskorkeuden merkittävän kasvun mahdollistava kaava voi johtaa jatkossa kierteeseen, jossa RKY-alueen vieressä asemakaavoitus- ja uudisrakennuspaine kasvaa kerroskorkeusvaatimusten noustessa. Tämä ei ole eduksi valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi luokitellulle alueelle, jossa tulisi korostua tietty stabiilius ja maltilliset muutokset. Museo muistuttaa, että uudisrakentamisen lähtökohtana tulee olla sopeuttaminen arvokkaan kaupunkiympäristöön.</p> <p>Museo myös pitää valitettavana iältään nuorten rakennusten korvaamista uudella rakennuskannalla, varsinkin, jos korvaamisen perusteluna ovat käyttöasteen alhaisuus sekä taloudelliset ja kaupunkisuunnitteluun liittyvät syyt, ei niinkään rakennuksen teknisen käyttöiän päätyminen. Osuuspankin rakennus ei kuitenkaan omaa niin vahvoja kulttuurihistoriallisia tai taiteellisia arvoja, että sen vaaliminen tulisi kyseeseen, mutta rakennuksen vaiheet tulee inventoida ja dokumentoida osana Imatran kaupungin kehitystä.</p> <p><u>Arkeologinen kulttuuriperintö</u><br/>Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta. Museolla ei ole muuta huomautettavaa Napinkulman asemakaavan muutosluonnoksesta.</p> | <p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p> <p><i>Kaavaselostukseen sisältyvää vaikutusten arviointia laajennetaan koskemaan kaupunkikuvaa ja näkymää Kruununpuistosta päin.</i></p> <p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p> <p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p> |
|--|---|--|

|                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| 10.11.2021         | <p><b><u>Vanhusneuvosto</u></b><br/>Vanhusneuvosto päätti lausuntonaan puoltaa asemakaavan muutosluonnoksen hyväksymistä ja kiittää muutosluonnoksen hyvästä esittelystä kokouksessa.</p>   | <i>Merkitään tiedoksi.</i>   |
| 9.11.2021          | <p><b><u>Rakennusvalvontajaosto</u></b><br/>Rakennusvalvontajaosto puoltaa asemakaavan muutosluonnosta 1112, kaupunginosa 12 Imatrankoski, huomautuksitta.</p>  |  |
| 16.11.2021         | <p><b><u>Ympäristölautakunta</u></b><br/>Imatran seudun ympäristölautakunnalla Imatran kaupungin ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisena ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen 1112 luonnosvaiheesta.</p>   |  |
| 5.11.2021          | <p><b><u>Yksityishenkilö 1</u></b><br/>Esitetystä Napinkulman kaavaluonnoksessa ei oteta tarpeeksi huomioon alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Napinkulman tontin kaavaluonnoksen massiiviset kerrosneliöt ja rakennuksen muotokieli eivät anna oikeutta korttelin historialle ja alueen ainutlaatuiselle ympäristölle. Napinkulman tontin kaavoituksessa tulisi vielä tarkemmin ottaa luontoarvot huomioon.</p> <p>Napinkulman kaavasta tulisi järjestää arkkitehtikilpailu, kilpailussa arkkitehdit pohtisivat historiaa ja tulevaisuutta Imatralla. Napinkulman rakennuksesta tulisi rakentaa merkittävä maamerkki 2020-luvulta, jota tulevat sukupolvet voisivat ihailla vielä vuosikymmenien ja vuosisatojen päästä.</p> <p>Imatralla on viime vuodet purettu kiinteistöjä melkoisella tahdilla, joten Napinkulman tapauksessa meillä olisi nyt aika rakentaa purettujen kiinteistöjen kunniaksi myös jotain merkittävää ja kestäväää Imatralle.</p> |  |
| saap.<br>9.11.2021 | <p><b><u>Kiinteistö Oy Koskenkulma</u></b><br/>Koskenkulma haluaa aluksi ilmoittaa tyytyväisyytensä siihen, että tässä uudessa kaavaehdotuksessa on otettu huomioon useat yhtiön aikaisemmassa vaiheessa esittämät muutosvaatimukset.</p> <p>Uusikaan ehdotus ei kuitenkaan täytä yhtiömme näkemystä siitä, minkä kokoinen rakennus Napinkulmaan maisemallisesti sopisi ja olisi lainsäädännön ja oikeuskäytännön kannalta mahdollinen, erityisesti rakennetun lähiympäristön ja etenkin Napinkulman vieressä olevan kulttuurimaiseman kannalta.</p> <p>Sen lisäksi yhtiömme ei voi hyväksyä sitä, että yhden kiinteistön, Napinkulman, omistajaa kaavassa suositetaan sen aikaisempaa kaavaa huomattavasti suuremmalla rakennusoikeudella, joka ylittää myös naapurikiinteistöjen, myös yhtiömme rakennusoikeudet mer-</p>   | <p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p> <p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p> <p><i>Sekä Napinkulman asemakaavamuutoksen että Imatrankosken keskustan asemakaavamuutoksen tavoitteet vastaavat kaupungin strate-</i></p> |

kittävästi. Tältä osin kaavaehdotus sotii räikeästi hallinto-oikeuden päätöksen perusteluissa lausuttuja periaatteita vastaan.

Toistan tähän muutamia otteita päätöksestä:

“(s 19) (Katselmus-) Havaintojen mukaan Tainionkoskentien varren rakennukset Heikinkadulta Koskenparras-kadun päässä olevaan suojeltuun rakennukseen saakka muodostavat korkeudeltaan yhtenäisen nelikerroksisten rakennusten massan kadun varteen. Myös Helsingintien, Koskenpartaan ja Einonkadun rajaamalla alueella olevat rakennukset ovat enintään nelikerroksisia lukuun ottamatta Einonkatu 6 sijaitsevaa korkeampaa porrastettua kerrostaloa. Tämä rakennus on kuitenkin korttelialueen sisällä siten, ettei ...”

“Samalla on kiinnitettävä huomiota Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevään yhdenvertaisuusperiaatteen, jota on noudatettava myös keskusta-alueita kaavoitettaessa. Periaate edellyttää muun ohella, ettei omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioonottaen ole maankäyttöllisiä perusteita.”

2

“Valituksenalainen asemakaavan muutos ei ohjaa kaavan sallimaa rakentamista maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:ssä tarkoitettulla, kaavamuuotosalueen ja sen lähiympäristön olosuhteiden edellyttämällä tavalla, eikä kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia ole arvioitu maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n edellyttämällä tavalla riittävästi kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvien merkittävien vaikutusten osalta.

...

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen saattaa ennalta arvioiden heikentää kaavamuuotosalueen lähialueiden kaupunkikuvaa sekä maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavalle asetettujen sisältövaatimusten vastaisesti.”

Tässä uudessa kaavaehdotuksessa on rakennuksen kerroslukua vähennetty kumottuun kaavaan nähden yhdellä, kuudesta viisikerroksiseksi. Tästä huolimatta rakennus tuon kokoisena on edelleen liian iso paikalleen, ja siihen siksi soveltuu edelleen se, mitä hallinto-oikeus on lausunut rakennuksen koosta verrattuna sen rakennettuun lähiympäristöön ja sen vieressä olevaan kulttuurimaisemaan.

*gisia tavoitteita sekä maapoliittisen ohjelman 2020-2025 (kv 25.1.2021 § 6) tavoitteita kaupunkirakenteen tiivistämisestä. ”Tiiviimpi kaupunkirakenne on energiatehokas rakenneratkaisu Imatralle. Tällöin suurempi asukasmäärä voi hyödyntää olemassa olevaa palveluverkostoa paremmin ja julkisen liikenteen järjestäminen on tehokkaampaa tavoittaa useammat. Infraverkostojen rakentamisen ja ylläpidon kustannuspaineet pienenevät nykyistä tiivimmässä kaupunkirakenteessa.”*  
*”Kaupungin tulee varautua asuin- ja elinkeinotonttivarrannolla työpaikkaomavaraisuuden tavoitteeseen ja palvelutarpeeseen sekä kaupungin muihin tavoitteellisiin kehitysuuntiin.”*  
*Tämä tarkoittaa, että Imatrankosken keskustan keskeisimmillä osilla tullaan tarkistamaan asemakaavaa siten, että kaupunkirakenne tiivistyy. Tähän tähtää myös vasta laadittu Imatran pysäköintiohjelma 2021 (kh 17.1.2022 § 8), jossa esitetään uudet, väljemmät, pysäköintinormit tiiviin keskustan alueelle.*

*Kaavaselostukseen sisältyvää vaikutusten arviointia laajennetaan koskemaan kaupunkikuvaa ja näkymää Kruununpuistosta päin.*

|           |  |  |
|-----------|--|--|
|           | <p>Pahoittelemme sitä, ettei uudessa ehdotuksessa ole käytettävissä sellaisia havainnekuvia, joissa nähtävänä olisi Napinkulman suunniteltu talo osana Helsingintien ja Tainionkoskentien julkisivunäkymää pitemmältä matkalta. Samoin kaivattaisiin havainnekuvaa, missä mukana samassa kuvassa olisi myös Valtionhotelli. Näistä olisi apua arvioitaessa rakennuksen soveltuvuutta suunnitellulle paikalleen.</p> <p><u>Autopaikat</u><br/>Imatralla autopaikkojen yleinen rakennusvelvoite, myös Napinkulman naapureissa, on yksi autopaikka/85 m2. Kaavaehdotuksessa tätä velvoitetta on alennettu, sen ollessa yksi autopaikka/100 m2. Tälle kiinteistönomistajan velvoitteiden helpottamiselle ei ole mitään perusteluja.</p> <p>Lisäksi ehdotuksen mukaan tähänkin on laskettavissa joitain helpotuksia, jos Napinkulmassa varataan parkkitilaa myös yhteiskäyttöautoille. Tämä helpotus lepää kyllä tyhjän päällä, sillä yhteiskäyttöautoja ei tämän kokoisilla paikkakunnilla ole saatavissa eikä tule olemaankaan. Täysin keinotekoinen järjestely, eikä sellaista tule hyväksyä ainakaan autopaikkavelvoitteen helpotukseksi.</p> | <p><i>Imatran pysäköintiohjelma 2021 on hyväksytty kaupunginhallituksessa 17.1.2021 (§ 8). Pysäköintiohjelman laadittaminen on toteutettu tukemaan asemakaavoitusta ja liikennesuunnittelua. Pysäköintiohjelmassa esitetään alueittain vyöhykkeiset normit, joiden periaatteet ovat yhtenäiset, tasapuoliset ja ymmärrettävissä sijainnista riippumatta. Ohjelma on kaavaselostuksen liitteenä 7. Kaavamuuotosalve kuuluu pysäköintiohjelman Imatrankosken palvelupainotteiseen ydinkeskustan vyöhykkeeseen. Kaavamuuotosalve esitetään pysäköintiohjelman normien mukaiset määräykset autopaikkojen määrästä.</i></p> |
| 6.11.2021 | <p><b><u>Yksityishenkilö 2</u></b><br/><u>Autopaikkamääräykset</u><br/>Asemakaavaluonnoksen yleismääräysten viimeinen kappale on poistettava kokonaan ja korvattava sisällöltään muutettuna vastaamaan Imatrankosken liikekeskustan muillakin tonteilla voimassa olevia autopaikkamääräyksiä ja –normeja eri käyttötarkoituksille (kuten 1ap/80m2 asuinkerrosalaa ja 1ap/50m2 liikekerrosalaa).<br/>Määräysten tulee olla juridisesti kestäviä eikä niissä voi kertoa epätodellisia tarinoita tai kuvitelmia. Imatra on yksi Suomen autoistuneimpia paikkakuntia nyt ja myös tulevaisuudessa. Autopaikkamääräysten tulee vastata todellista tarvetta ja kysyntää liikekeskustassa. Autopaikat on toteutettava aina omalla tontilla ja kokonaisuudessaan. Jos on olemassa julkinen pysäköintilaitos, josta paikkoja voi lunastaa käypään yksikköhintaan, tulee siitä olla erikseen maininta asemakaavassa ja kaupunkikirja rakennuslupaa varten.<br/>Autopaikkavelvoitteesta ei voi luistella yhteiskunnan ja kaupunkilaisten kustannuksella. Kiinteistölle kor-</p>  | <p><i>Imatran pysäköintiohjelma 2021 on hyväksytty kaupunginhallituksessa 17.1.2021 (§ 8). Pysäköintiohjelman laadittaminen on toteutettu tukemaan asemakaavoitusta ja liikennesuunnittelua. Pysäköintiohjelmassa esitetään alueittain vyöhykkeiset normit, joiden periaatteet ovat yhtenäiset, tasapuoliset ja ymmärrettävissä sijainnista riippumatta. Ohjelma on kaavaselostuksen liitteenä 7. Kaavamuuotosalve kuuluu pysäköintiohjelman Imatrankosken palvelupainotteiseen ydinkeskustan vyöhykkeeseen. Kaavamuuotosalve esitetään pysäköintiohjelman normien mukaiset määräykset autopaikkojen määrästä.</i></p> |

vamerkittyjä ilmaisia autopaikkoja ei voi missään tapauksessa esittää yleisille alueille vain siksi, että vältyttäisiin toisen pysäköintikellarin rakentamiselta. Asemakaavasta puuttuu tätä varten map2 –merkintä, mikä sinne tulee tarpeellisenä lisätä.

#### Kaavoitussopimus

Koska asemakaavalla lisätään merkittävästi tontin rakennusoikeutta, tulee kiinteistön ja kaupungin välillä tehdä asianmukainen maankäytösopimus. Näin huolehditaan siitä, että kuntalaisten ja kaupungin etu toteutuu lain edellyttämällä tavalla. Sopimus tulee olla hyväksytty ennen asemakaavan käsittelyä. Siitä tulee myös mainita kaava-asiakirjoissa.

Kaavoitussopimuksessa lisärakennusoikeuden aiheuttama käypä arvonnousu jaetaan yhteiskunnan ja kiinteistön välillä suhteessa 60/40% (tulevassa kaavoitus- ja rakennuslaissa 70/30%). Kaavoitussopimuksessa voidaan sopia, mihin kaupungin osuus kohdennetaan (kuten lähiympäristön parantamiseen). Maksu tapahtuu kaavan saatua lain voiman.

Asemakaavamääräyksissä on vaatimus rakennuksen korkealaatuisesta arkkitehtuurista, mutta sieltä puuttuu vaatimus arkkitehtuurikilpailun järjestämisestä maan eturivin suunnittelijoille. Jotta riittävän korkea laatu voi toteutua, on tämä vaatimus lisättävä määräyksiin.

Myös kaavoitussopimuksessa tulee sopia arkkitehtuurikilpailun järjestämisestä ja kaupungin roolista siinä. Toinen vaihtoehto on nimetä kaavoitussopimuksessa maan ykkössuunnittelija hankkeeseen (vuoden 2021 arkkitehtuurin Finlandia –palkinnon voittaja JKMM arkkitehtitoimisto). Vain näin voidaan saada aikaan poikkeavan korkeatasoista arkkitehtuuria arvokkaalle paikalle.

#### Lopuksi

Napinkulman asemakaavan muutosta 1112 ei tule asettaa uudelleen nähtäville ennen kuin sen autopaikkoja koskeva määräys on korvattu kaupungin nykyisin käytössä olevilla pysäköintinormeilla ja muut paikoitusta koskevat lauseet asiattomina ja juridisesti kyseenalaisina poistettu.

Arkkitehtuurikilpailun järjestämisvaatimus maan eturivin suunnittelijoille on lisättävä kaavamääräyksiin. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttö-

*seen esitetään pysäköintiohjelman normien mukaiset määräykset autopaikkojen määrästä.*

*Kaavaluonnoksen map-merkintä - ”Maanalainen pysäköintiin tarkoitettu tila. Maanalaiset pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.” – ei määrää, että rakennukseen rakennettaisiin vain yksi pysäköintikellari. Määräys sisällytetään sellaisenaan kaavaehdotukseen.*

*Tontinomistajan ja kaupungin välillä tullaan laatimaan maankäytösopimus, joka laaditaan ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Maankäytösopimuksesta lisätään maininta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaavaselostukseen.*

*Imatran kaupunki tiedostaa uudisrakennuksen suunnittelun aikaisen ohjauksen merkityksen. Arkkitehtuurikilpailuilla saavutetaan useinkin laadukkaita suunnitteluratkaisuja, mutta ympäristöön sopeuttaminen, laatu ja kokonaistaloudellisuus voidaan saavuttaa ilman kilpailutustakin. Määräystä arkkitehtuurikilpailun järjestämisestä ei ole syytä merkitä kaavaan, kilpailutus vaatii kaupungilta sekä ajallisia että taloudellisia resursseja, joiden riittävyys on mahdoton määrittellä kaavan laadinnan ajankohtana.*



|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p>sopimus on oltava laadittuna ja käsiteltynä ennen asemakaavan muutoksen hyväksymismenettelyä. Arvonnousun jakamisen lisäksi kaavoitussopimukseen tulee ottaa mukaan maan parhaan suunnittelijan nimeäminen Napinkulman rakennushankkeeseen (joko suorana toimeksiantona tai kutsuttuna arkkitehtuurikilpailuun).</p> |  |
|--|---|--|

## 8. LUONNOSVAIHEEN LAUSUNNOT JA MIELIPITEET

### 8.1 Elisa Oyj

Elisa Oyj  
Mika Björkqvist

LAUSUNTO

1 (1)

8.10.2021

Imatran kaupunki  
Kaupunkikehitys ja tekniset palvelut  
Kaavoitus

8.10.2021

#### 1112 Napinkulma asemakaavaluonnoksesta

Alueella on runsaasti Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli niitä joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa [verkontuki@elisa.fi](mailto:verkontuki@elisa.fi)

Ystävällisin terveisin  
Elisa Oyj  
Implementation & Support

Mika Björkqvist  
Project manager

## 8.2 Telia Finland Oyj

**From:** Deski /Telia Finland Oyj /Tampere  
**Sent:** Fri, 8 Oct 2021 08:48:10 +0000  
**To:** Kirjaamo Imatran kaupunki  
**Subject:** FW: Lausuntopyyntö 1112 Napinkulma asemakaavaluonnoksesta

Hei,

Suunnitelma-alueella on Telian infraa. Työstä ei saa aiheutua sille vahinkoa, eikä sen päälle saa asentaa mitään.

Kaapelikartat ja -näytöt tulee pyytää [www.verkkoselvitys.fi](http://www.verkkoselvitys.fi) kautta. Jos tulee tarvetta kaapelisiirroille, niin niistä on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Siirroista aiheutuneet kulut laskutetaan työn tilaajalta.

Terveisin,  
Henrik Myller  
Production Desk  
Telia Company  
p. 020 1332710  
[www.telia.fi/televerkko](http://www.telia.fi/televerkko)

---

**From:** Maunula Kaija <[kaija.maunula@imatra.fi](mailto:kaija.maunula@imatra.fi)>  
**Sent:** perjantai 8. lokakuuta 2021 8.53  
**To:** Deski /Telia Finland Oyj /Tampere <[production-desk@teliacompany.com](mailto:production-desk@teliacompany.com)>  
**Subject:** Lausuntopyyntö 1112 Napinkulma asemakaavaluonnoksesta

Pyydämme lausuntoanne 1112 Napinkulman asemakaavamuutoksen luonnoksesta.  
Lausunto on toimitettava 7.11.2021 klo 15:00 oheisen lausuntopyyntöön mukaisesti.

Ystävällisin terveisin

Kaija Maunula  
kaavoitusarkkitehti

[kaija.maunula@imatra.fi](mailto:kaija.maunula@imatra.fi)  
puh 020 617 4460

IMATRAN KAUPUNKI  
Kaupunkikehitys ja tekniset palvelut  
Virastokatu 2, 55100 Imatra  
[www.imatra.fi](http://www.imatra.fi)

### 8.3 Vammaisneuvosto

#### Lausunnon antaminen Imatran kaupunginosaa 12, Imatrankoski koskevan asemakaavan muutosluonnoksesta 1112 Napinkulma

IMR/67/10.02.03.00/2021

**Valmistelija/lisätiedot:** **puh.**

Kehittämis- ja työllisyyskoordinaattori Sirkku 0206172225  
Sarlomo  
etunimi.sukunimi@imatra.fi

Kaupunkikehitys ja tekniset palvelut/Kaavoitus pyytää vammaisneuvoston lausuntoa asemakaavan muutosluonnoksesta 1112 Napinkulma:

“Asemakaavan muutosalue sijaitsee Imatrankoskella Imatrankoskentien, Helsingintien sekä kävelykatuna toimivan Koskenpartaan risteyksessä. Asemakaavan muutos koskee korttelin 21 tontteja 8 ja 18 sekä katualuetta. Tontilla 8 sijaitsee ns. Osuuspankin liiketalo. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uudisrakentaminen Imatrankosken keskeisellä paikalla olevalle liiketalotontille ja tarkistaa tontin tuleva käyttötarkoitusmerkintä ja rakentamisoikeus.

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 17.12.2020. Asemakaavan 1112 muutosluonnoksen suunnitteluaineisto pidetään yleisesti nähtävillä 8.10.– 7.11.2021 välisen ajan kaupungin internet-sivuilla ([www.imatra.fi](http://www.imatra.fi) , hakusana 1112) sekä Imatran kaupungintalolla osoitteessa Virastokatu 2.

Lausunto kaavaluonnoksesta tulee jättää 7.11.2021 klo 15.00 mennessä osoitteella: Imatran kaupunki, Kaupunkikehitys ja tekniset palvelut, Kaavoitus, Virastokatu 2, 55100 Imatra tai sähköpostitse [kirjaamo@imatra.fi](mailto: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](mailto:kaija.maunula@imatra.fi), kaavoitusinsinööri Timo Könönen puh 020 617 4425 [timo.kononen@imatra.fi](mailto:timo.kononen@imatra.fi) ”.

Asemakaava-aineisto löytyy Imatran kaupungin nettisivuilta osoitteesta: <https://www.imatra.fi> hakusanalla kaava 1112.

Asemakaavan muutosluonnoksen esitteli kokouksessa kaavoitusinsinööri Timo Könönen.

**Pj:n päätösesitys:** Vammaisneuvosto päättää lausunnon antamisesta.

**Päätös:** Vammaisneuvosto päätti lausuntonaan hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksen. Vammaisneuvosto toteaa lausunnossaan, että rakennuksen ja ympäröivien liikennejärjestelmien suunnittelussa ja toteutuksessa tulee varata riittävästi inva-pysäköintipaikkoja

## 8.4 Etelä-Karjalan pelastuslaitos



**Etelä-Karjalan  
pelastuslaitos**

**LAUSUNTO 2 260**

sivu 1 / 1

Lupnumero 1112

18.10.2021

---

**Vastaanottaja**

kirjaamo@imatra.fi

**Kohde**

kaava 1112

Kaupunginosa 12

---

### **Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen lausunto koskien asemakaavaa 1112**

Pelastusviranomainen on tutustunut 18.10.2021 mennessä sille toimitettuihin materiaaleihin koskien asemakaavamuutosta 1112.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uudisrakentaminen Imatrankosken keskeisellä paikalla olevalle liiketalotontille ja monipuolistaa tontin käyttötarkoituserkintää.

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).

Muutoin pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen asiakirjoissa esille tuotuihin asioihin.

---

Vs. palotarkastusinsinööri  
Esko Häyrinen

## 8.5 Etelä-Karjalan liitto



Lausunto

163/10.02.03.00/2021

3.11.2021

Imatran kaupunki

Lausunto Imatran Napinkulma, asemakaavan muutosluonnos 1112

Asemakaavan muutosalue sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla Imatrankosken keskustassa, osoitteessa Helsingintie 1. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa vuonna 1972 valmistuneen kaksikerroksisen ns. Osuuspankin talon purkaminen ja rakentaa tilalle viisikerroksinen uudisrakennus.

Sijainti kaupunkitilassa rakennetun alueen reunalla on näkyvä. Toteutuessaan asemakaavan mukaisesti uudisrakennus avaa Koskenpartaalta nykyistä rakennusta ja rakennusala laajemman näkymän Koskenpuistoon ja Valtionhotellille. Asemakaavan muutoksella näkymää kävelykadulta kansallismaisemaan saadaan merkittävästi avarrettua.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestönkehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Suunnittelualue on osoitettu Etelä-Karjalan maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueena (C). Kaavaselostukseen tulee täydentää tieto, että maakuntakaavassa kohdealue rajoittuu Vuoksen rantojen kehittämisen kohdealueeseen (Vk), jonka yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota erityisesti kulttuurimaiseman ja kaupunkikuvallisten erityispiirteiden säilyttämiseen. Kaavan vaikutusten arvioinnissa on huomioitu RKY-alue ja kuvattu maisemavaikutuksia riittävästi.

Lausunto:

Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Satu Sikanen  
maakuntajohtaja

Topi Suomalainen  
aluesuunnittelupäällikkö



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



## 8.6 Kaakkois-Suomen ELY-keskus



Elinkeino-, liikenne- ja  
ympäristökeskus

Lausunto

1 (2)

9.11.2021

KASELY/2191/2020

Imatran kaupunki  
Virastokatu 2  
55100 IMATRA

Lausuntopyyntönnä 8.10.2021 (IMR/67/10.02.03.00/2021)

### **Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Asemakaavan muutos 1112, Napinkulma, Imatrankoski, Imatra**

Lausuntopyyntö

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Imatrankoskella Imatrankoskientien, Helsingintien sekä kävelykatuna toimivan Koskenpartaan risteyksessä. Asemakaavan muutos koskee korttelin 21 tontteja 8 ja 18 sekä katualueetta. Tontilla 8 sijaitsee ns. Osuuspankin liiketalo.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uudisrakentaminen Imatrankosken keskeisellä paikalla olevalle liiketalotontille ja tarkistaa tontin tuleva käyttötarkoitusmerkintä ja rakentamisoikeus.

Suunnittelun käynnistämisen perusteet

Asemakaavamuutos ns. Napinkulman tontille on tullut vireille vuonna 2018. Tuolloin laaditun kaavamuutoksen (1089 Napinkulma) hyväksymispäätös kv 16.9.2019 § 67 kumottiin Itä-Suomen hallinto-oikeudessa 23.6.2020 seuraavin perustein:

- Kaavamuutos ei ohjaa kaavan sallimaa rakentamista MRL 50 §:ssä tarkoitetulla, kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön olosuhteiden edellyttämällä tavalla.
- Kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia ei ole arvioitu MRL 9 §:n edellyttämällä tavalla riittävästi kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvien merkittävien vaikutusten osalta.
- Kaavamuutosta laadittaessa olisi tullut maanomistajien tasapuolinen huomioon ottaen selvittää vastaavan rakentamisen määrän ja kerrosluvun lisäämisen mahdollisuudet ja vaikutukset alueella.
- Asemakaavamuutoksen toteuttaminen saattaa ennalta arvioiden heikentää kaavamuutosalueen lähialueiden kaupunkikuvaa sekä maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavalle asetettujen sisältövaatimusten vastaisesti.

Kaupunki käynnisti nyt meneillään olevan asemakaavan muutoksen laadinnan alkuvuodesta 2021. Yllä mainittuja Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksessä mainittuja kumoamiseen johtaneet perusteet kannattaa ottaa huomioon asemakaavatyössä.

9.11.2021

KASELY/2191/2020

## Vaikutusten arviointi

Vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvien merkittävien vaikutusten osalta on nyt tutkittu tarkemmin. Tutkinta on kuitenkin tehty hyvin pienialaisesti, lähinnä vain kuinka rakentaminen vaikuttaa kävelykadun kaupunkikuvaan. Vaikutukset Helsingintien kaupunkikuvaan ja maisemaan kauempaa, Imatrankoskelta, eivät toimitetusta kaava-aineistosta ole osallisten arvioitavissa. Myös Helsingintien kokonaisuuden kuvausta ja muutoksen vaikutusten arviointia kannattaa vielä laajentaa.

Imatralla on vireillä koko kaupunkia koskevan yleiskaavan päivittämissä. Samoin Imatrankosken keskustan asemakaavan muutos on juuri aloitettu. Napinkulman asemakaavamuutos on pieni osa-alue Imatrankosken keskustaa. Se voi samalla määrittää koko keskusta-alueen rakentamisen määrän jatkossa. Koska kaavoja laaditaan samaan aikaan tulisi jo tässä asemakaava-aineistossa esittää laajemmin tavoitteita Helsingintien rakentamisen volyymin tulevaisuudessa. Näin pystyttäisiin arvioimaan vaikutuksia Imatrankosken kaupunkikuvaan, maisemaan ja valtakunnallisesti arvokkaaksi määritettyyn kulttuurimaisemaan kokonaisvaltaisesti. Samalla myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu tulisi huomioiduksi.

## Lopuksi

Asemakaava ja -muutos on asiantuntevasti laadittu. Se toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat. Vaikutusten arviointia tulisi vielä tarkentaa edellä kerrotun mukaisesti. Valmisteluaineisto muodostaa hyvän pohjan asemakaavamuutoksen jatkotyöstöön.

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

## Tiedoksi

Etelä-Karjalan liitto  
Etelä-Karjalan museo  
Imatran seudun ympäristötoimi



## 8.7 Etelä-Karjalan museo



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

1 (3)

Päiväys 9.11.2021 Dnro LPR/27/12.03.03.07/2021

Imatran kaupunki  
Kaupunkisuunnittelu  
Virastokatu 2  
55110 Imatra

Viite: lausuntopyyntö 8.10.2021

### IMATRANKOSKI, 12, NAPINKULMA, ASEMAKAAVAN MUUTOS 1112, LUONNOSVAIHE

Imatran kaupunki on pyytänyt Etelä-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausuntoa Imatrankoski, 12, Napinkulma, asemakaavamuutoksen 1112 luonnosvaiheesta. Museo vastaa maakunnan kulttuuriympäristön suojelun asiantuntijalausunnoista.

#### Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavan muutosalue koskee Imatrankoskentien, Helsingintien sekä kävelykatuna toimivan Koskenpartaan risteyksessä sijaitsevan korttelin 21 tontteja 8 ja 18 sekä katualuetta. Tontilla 8 sijaitsee vuonna 1972 valmistunut kaksikerroksinen, ns. Osuuspankin liiketalo. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on purkaa tontilla 8 sijaitseva rakennus, kasvattaa tontin nykyistä rakennusoikeutta ja uudisrakentamisen yhteydessä monipuolistaa tontin käyttöä.

Tontti on kaavamuutoksessa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Rakennuksen enimmäiskerrosluvuksi on määritetty viisi (V), osalla tonttia yksi (I). Kokonaisrakennusoikeudeksi on määritetty **5500 kem<sup>2</sup>**. Koskenpartaan puolella viidennen kerroksen tulee olla sisäänvedetty. Tontille on osoitettu osin maanalainen pysäköinti (map).

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue liittyy tiiviisti Imatran kävelykatuun. Helsingintien vastakkaisella puolella sijaitsevat Inkerinaukio, Valtionhotelli Kruunupuiستوينةen sekä Imatrankoski. Imatrankoski on yksi Suomen kansallismaisemista ja ympäristöineen se on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).

Etelä-Karjalan museo on aiemmissa Napinkulmaan liittyvissä lausunnoissaan (21.12.2018, 8.5.2019 ja 18.1.2021) todennut

**Hyvinvointi- ja sivistyspalvelut | Museotoimi**

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

museot@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

suunnittelualueen kaupunkikuvallisesti erittäin herkäksi ja kehottanut ohjaamaan kaavamääräyksissä tarkemmin uudisrakentamista, alistamaan uudisrakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle Valtionhotellille ja kiinnittämään enemmän huomiota rakennusmassan sijoittumiseen tontille.

Museo katsoo, että luonnosvaiheessa uudisrakentamista on määräyksissä ohjattu oikeaan suuntaan muun muassa julkisivujen värityksen, pintojen ja rakennusmassojen rytmittämisen osalta.

Museo kuitenkin toteaa, että näin keskeisellä sijainnilla kansallismaiseman lähistössä rakentamisen vahva, kulttuuriympäristön arvot syvällisemmin huomioon ottava ohjaus on tarpeen. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 12 §:n mukaisesti rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää kulttuuriarvoja luovia ja säilyttäviä ratkaisuja sekä rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallista ja jatkuvaa hoitoa ja kunnossapitoa. Museo kiinnittää edelleen huomiota tontin uudisrakennusmassan sijoittumiseen tontille sekä kerroslukuun. Kaavaluonnoskartan mukaan suurin sallittu kerrosluku tontilla olisi jatkossa viisi (V). Tämä mahdollistaa tontille yli kaksinkertaisen kerroskorkeuden voimassa olevaan kaavan nähden. Lisäksi ehdotettu kerroskorkeus poikkeaa selvästi ympäristöstään ja mahdollistaa ympäröivää rakennuskantaa selvästi korkeamman rakentamisen alueella, jossa sallittu kerroskorkeus on nykyisellään kahdesta kolmeen (II, III). Museo näkee, että kaavassa sallittu kerroskorkeus (V) rikkoo alueen tasaisena pysynyttä korkokuvaa ja luo alisteisia suhteita rakennusten välille kaupunkikuvallisesti tärkeän Valtionhotellin ja RKY-alueen vieressä. Lisäksi kerroskorkeuden merkittävän kasvun mahdollistava kaava voi johtaa jatkossa kierteeseen, jossa RKY-alueen vieressä asemakaavoitus- ja uudisrakennuspaine kasvaa kerroskorkeusvaatimusten noustessa. Tämä ei ole eduksi valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi luokitellulle alueelle, jossa tulisi korostua tietty stabiilius ja maltilliset muutokset. Museo muistuttaa, että uudisrakentamisen lähtökohtana tulee olla sopeuttaminen arvokkaaseen kaupunkiympäristöön.

Museo myös pitää valitettavana iältään nuorten rakennusten korvaamista uudella rakennuskannalla, varsinkin, jos korvaamisen perusteluna ovat käyttöasteen alhaisuus sekä taloudelliset ja kaupunkisuunnitteluun liittyvät syyt, ei niinkään rakennuksen teknisen käyttöiän päätyminen. Osuuspankin rakennus ei kuitenkaan omaa niin vahvoja kulttuurihistoriallisia tai taiteellisia arvoja, että sen vaaliminen tulisi kyseeseen, mutta rakennuksen vaiheet tulee inventoida ja dokumentoida osana Imatran kaupungin kehitystä.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Museolla ei ole muuta huomautettavaa Napinkulman asemakaavan muutosluonnoksesta.

**ETELÄ-KARJALAN MUSEO**

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet sähköisesti rakennustutkija Anne Helander, arkeologi Esa Hertell ja museotoimenjohtaja Päivi Partanen.

Tiedoksi:

Kaakkois-Suomen Ely-keskus / kirjaamo, Pertti Perttola, Tuija Mustonen  
Museovirasto / kirjaamo

## 8.8 Vanhusneuvosto

### Lausunnon antaminen Imatran kaupunginosaa 12, Imatrankoski koskevan asemakaavan muutosluonnoksesta 1112 Napinkulma

IMR/67/10.02.03.00/2021

**Valmistelija/lisätiedot:** **puh.**

Kehittämis- ja työllisyyskoordinaattori Sirkku 0206172225  
Sarlomo  
etunimi.sukunimi@imatra.fi

Kaupunkikehitys ja tekniset palvelut/Kaavoitus on lähettänyt vanhusneuvostolle lausuntopyyntöä Asemakaavan muutoksesta 1112 Napinkulma, kaupunginosa 12 Imatrankoski:

“Asemakaavan muutosalue sijaitsee Imatrankoskella Imatrankoskentien, Helsingintien sekä kävelykatuna toimivan Koskenpartaan risteyksessä. Asemakaavan muutos koskee korttelin 21 tontteja 8 ja 18 sekä katualuetta. Tontilla 8 sijaitsee ns. Osuuspankin liiketalo. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uudisrakentaminen Imatrankosken keskeisellä paikalla olevalle liiketalotontille ja tarkistaa tontin tuleva käyttötarkoitusmerkintä ja rakentamisoikeus.

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 17.12.2020. Asemakaavan 1112 muutosluonnoksen suunnitteluaineisto pidetään yleisesti nähtävillä 8.10.– 7.11.2021 välisen ajan kaupungin internet-sivuilla ([www.imatra.fi](http://www.imatra.fi)), hakusana 1112) sekä Imatran kaupungintalolla osoitteessa Virastokatu 2.

Lausunto kaavaluonnoksesta tulee jättää 7.11.2021 klo 15.00 mennessä osoitteella: Imatran kaupunki, Kaupunkikehitys ja tekniset palvelut, Kaavoitus, Virastokatu 2, 55100 Imatra tai sähköpostitse [kirjaamo@imatra.fi](mailto:kirjaamo@imatra.fi).

Saapumatta jäänyt lausunto tulkitaan niin, ettei aineistosta ole huomauttamista.

Asemakaava-aineisto löytyy Imatran kaupungin nettisivuilta osoitteesta: <https://www.imatra.fi> hakusanalla kaava 1112.

Lisätietoja hankkeesta: kaavoitusarkkitehti Kaija Maunula p. 020 617 4460, [kaija.maunula@imatra.fi](mailto:kaija.maunula@imatra.fi) ja kaavoitusinsinööri Timo Könönen p. 020 617 4425, [timo.kononen@imatra.fi](mailto:timo.kononen@imatra.fi)

Vanhusneuvostolle on annettu lisäaika lausunnon antamiseen 11.11.2021 saakka. Kaavoitusarkkitehti Kaija Maunula esittelee kaavamuutosta kokouksessa.

Esityslistan oheismateriaalina on jaettu 1112 kaavakartta luonnos, 1112 kaavaselostus luonnos ja 1112 osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

### Oheismateriaali

1. 1112 Kaavakartta Luonnos
2. 1112 Kaavaselostus Luonnos
3. 1112 Lausuntopyyntö Kaavaluonnos Vanhusneuvosto
4. 1112 Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

**Pj:n päätösesitys:** Vanhusneuvosto päättää lausunnon antamisesta.

**Päätös:** Vanhusneuvosto päätti lausuntonaan puoltaa asemakaavan muutosluonnoksen hyväksymistä ja kiittää muutosluonnoksen hyvästä esittelystä kokouksessa.



## 8.9 Rakennusvalvontajaosto

### Rakennusvalvontajaoston lausunto kaavaluonnoksesta 1112, kaupunginosa 12 Imatrankoski

IMR/67/10.02.03.00/2021

|   |             |
|---|-------------|
| <b>Valmistelija/lisätiedot:</b>                                     | <b>puh.</b> |
| Rakennusvalvontapäällikkö Matti Pöljö<br>etunimi.sukunimi@imatra.fi | 0206174395  |

Rakennusvalvontajaostolta on pyydetty lausuntoa asemakaavan muutosluonnoksesta 1112 Napinkulma, kaupunginosa 12 Imatrankoski.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Imatrankoskella Imatrankoskientien, Helsingintien sekä kävelykatuna toimivan Koskenpartaan risteyksessä. Asemakaavan muutos koskee korttelin 21 tontteja 8 ja 18 sekä katualuetta. Tontilla 8 sijaitsee ns. Osuuspankin liiketalo. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uudisrakentaminen Imatrankosken keskeisellä paikalla olevalle liiketalotontille ja tarkistaa tontin tuleva käyttötarkoitusmerkintä sekä rakentamisoikeus.

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 17.12.2020.

Asemakaavan 1112 muutosluonnoksen suunnitteluaineisto pidetään yleisesti nähtävillä 8.10. – 7.11.2021 välisen ajan kaupungin internetsivulla ([www.imatra.fi](http://www.imatra.fi), hakusana 1112) sekä Imatran kaupungintalolla osoitteessa Virastokatu 2.

#### Oheismateriaali

1. 1112 Kaavakartta Luonnos
2. 1112 Kaavaselostus Luonnos
3. 1112 Liite 1. OAS
4. 1112 Liite 2. Poistuva kaava

#### Rakennusvalvontapäällikön päätösesitys:

Rakennusvalvontajaosto puoltaa asemakaavan muutosluonnosta 1112, kaupunginosa 12 Imatrankoski, huomautuksitta.

**Päätös:** Hyväksyttiin.

## 8.10 Ympäristölautakunta

**Lausunto asemakaavaluonnoksesta 1112, kaupunginosa 12, Imatrankoski, Napinkulma, Imatra**

IMR./67/10.02.03.00/2021

**Valmistelija/lisätiedot:**

**puh.**

|   |            |
|---|------------|
| Ympäristötarkastaja Arto Ahonen                                   | 0206174392 |
| Ympäristöinsinööri Armi Kainulainen<br>etunimi.sukunimi@imatra.fi | 0206174330 |

Imatran kaupungin kaavoitus pyytää Imatran seudun ympäristölautakunnan lausuntoa kaupunginosa 12 Imatrankoski asemakaavan muutoksen 1112 luonnosvaiheesta. Lausuntoa pyydetään 7.11.2021 mennessä.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Imatrankoskella Imatrankoskientien, Helsingintien sekä kävelykatuna toimivan Koskenpartaan risteyksessä. Asemakaavan muutos koskee korttelin 21 tontteja 8 ja 18 sekä katualueita. Tontilla 8 sijaitsee ns. Osuuspankin liiketalo. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uudisrakentaminen Imatrankosken keskeisellä paikalla olevalle liiketalotontille ja tarkistaa tontin tuleva käyttötarkoitusmerkintä sekä lisätä tontin rakennusoikeutta.

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 17.12.2020. Asemakaavan 1112 muutosluonnoksen suunnitteluaineisto pidetään yleisesti nähtävillä 8.10.–7.11.2021 välisen ajan kaupungin internetsivuilla sekä Imatran kaupungintalolla.

Suunnitteluaineisto löytyy Imatran kaupungin nettisivuilta hakusanalla "1112".

Kaavamääräyksissä on otettu huomioon meluntorjunta, radonriskit ja hulevesien käsittely. Asemakaavan muutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä.

### **Oheismateriaali**

1. 1112 Lausuntopyyntö Kaavaluonnos Ympla
2. 1112 Kaavakartta Luonnos
3. 1112 Kaavaselostus Luonnos
4. 1112 Liite 1. OAS
5. 1112 Liite 2. Poistuva kaava

### **Vt. ympäristöjohtajan päätösesitys:**

Imatran seudun ympäristölautakunnalla Imatran kaupungin ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisena ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen 1112 luonnosvaiheesta.

**Päätös:** Hyväksyttiin.


## 8.11 Yksityishenkilö 1

Napinkulman kaavaluonnos,

Esitetyssä Napinkulman kaavaluonnoksessa ei oteta tarpeeksi huomioon alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Napinkulman tontin kaavaluonnoksen massiiviset kerrosneliöt ja rakennuksen muotokieli eivät anna oikeutta korttelin historialle ja alueen ainutlaatuiselle ympäristölle. Napinkulman tontin kaavoituksessa tulisi vielä tarkemmin ottaa luontoarvot huomioon.

Napinkulman kaavasta tulisi järjestää arkkitehtikilpailu, kilpailussa arkkitehdit pohtisivat alueen historiaa ja tulevaisuutta Imatralla. Napinkulman rakennuksesta tulisi rakentaa merkittävä maamerkki 2020- luvulta, jota tulevat sukupolvet voisivat ihaila vielä vuosikymmenien ja vuosisatojen päästä.

Imatralla on viimevuodet purettu kiinteistöjä melkoisella tahdilla, joten Napinkulman tapauksessa meillä olisi nyt aika rakentaa purettujen kiinteistöjen kunniaksi myös jotain merkittävää ja kestäväää Imatralle.

  
Imatralla 5.11.2021



## 8.12 Kiinteistö Oy Koskenkulma

Imatran kaupunginhallitus  
Virastokatu 2  
55100 IMATRA

Imatra 8.5.2019

ASIA **Asemakaavaluonnos 1112 Napinkulma; muistutus ehdotusta vastaan**

### MUISTUTUKSEN TEKIJÄ

Kiinteistö OY Koskenkulma, jälj. Koskenkulma,  
naapurikiinteistön 153-12-21-9 omistajana, c/o varatuomari

Koskenkulma haluaa aluksi ilmoittaa tyytyväisyytensä siihen, että tässä uudessa kaavaehdotuksessa on otettu huomioon useat yhtiön aikaisemmassa vaiheessa esittämät muutosvaatimukset.

Uusikaan ehdotus ei kuitenkaan täytä yhtiömme näkemystä siitä, minkä kokoinen rakennus Napinkulmaan maisemallisesti sopisi ja olisi lainsäädännön ja oikeuskäytännön kannalta mahdollinen, erityisesti rakennetun lähiympäristön ja etenkin Napinkulman vieressä olevan kulttuurimaiseman kannalta.

Sen lisäksi yhtiömme ei voi hyväksyä sitä, että yhden kiinteistön, Napinkulman, omistajaa kaavassa suositaan sen aikaisempaa kaavaa huomattavasti suuremmalla rakennusoikeudella, joka ylittää myös naapurikiinteistöjen, myös yhtiömme rakennusoikeudet merkittävästi.

Tältä osin kaavaehdotus sotii räikeästi hallinto-oikeuden päätöksen perusteluissa lausuttuja periaatteita vastaan.

Toistan tähän muutamia otteita päätöksestä:

“(s 19) (Katselmus-) Havaintojen mukaan Tainionkoskentie varren rakennukset Heikinkadulta Koskenparras-kadun päässä olevaan suojeltuun rakennukseen saakka muodostavat korkeudeltaan yhtenäisen nelikerroksisten rakennusten massan kadun varteen. Myös Helsingintien, Koskenpartaan ja Einonkadun rajaamalla alueella olevat rakennukset ovat enintään nelikerroksisia lukuun ottamatta Einonkatu 6 sijaitsevaa korkeampaa porrastettua kerrostaloa. Tämä rakennus on kuitenkin korttelialueen sisällä siten, ettei ...”

“Samalla on kiinnitettävä huomiota Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevään yhdenvertaisuusperiaatteeseen, jota on noudatettava myös keskusta-alueita kaavoitettaessa. Periaate edellyttää muun ohella, ettei omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioonottaen ole maankäytöllisiä perusteita.”

“Valituksenalainen asemakaavan muutos ei ohjaa kaavan sallimaa rakentamista maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:ssä tarkoitettulla, kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön olosuhteiden edellyttämällä tavalla, eikä kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia ole arvioitu maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n edellyttämällä tavalla riittävästi kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvien merkittävien vaikutusten osalta.

...  
 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen saattaa ennalta arvioiden heikentää kaavamuutosalueen lähialueiden kaupunkikuvaa sekä maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavalle asetettujen sisältövaatimusten vastaisesti.”

Tässä uudessa kaavaehdotuksessa on rakennuksen kerroslukua vähennetty kumottuun kaavaan nähden yhdellä, kuudesta viisikerroksiseksi. Tästä huolimatta rakennus tuon kokoisena on edelleen liian iso paikalleen, ja siihen siksi soveltuu edelleen se, mitä hallinto-oikeus on lausunut rakennuksen koosta verrattuna sen rakennettuun lähiympäristöön ja sen vieressä olevaan kulttuurimaisemaan.


Pahoittelemme sitä, ettei uudessa ehdotuksessa ole käytettävissä sellaisia havainnekuvia, joissa nähtävänä olisi Napinkulman suunniteltu talo osana Helsingintien ja Tainionkoskentie julkisivunäkymää pitemmältä matkalta. Samoin kaivattaisiin havainnekuva, missä mukana samassa kuvassa olisi myös Valtionhotelli. Näistä olisi apua arvioitaessa rakennuksen soveltuvuutta suunnitellulle paikalleen.

### **Autopaikat**

Imatralla autopaikkojen yleinen rakennusvelvoite, myös Napinkulman naapureissa, on yksi autopaikka/85 m<sup>2</sup>. Kaavaehdotuksessa tätä velvoitetta on alennettu, sen ollessa yksi autopaikka/100 m<sup>2</sup>. Tälle kiinteistönomistajan velvoitteiden helpottamiselle ei ole mitään perusteluita.

Lisäksi ehdotuksen mukaan tähänkin on laskettavissa joitain helpotuksia, jos Napinkulmassa varataan parkkitilaa myös yhteiskäyttöautoille. Tämä helpotus lepää kyllä tyhjän päällä, sillä yhteiskäyttöautoja ei tämän kokoisilla paikkakunnilla ole saatavissa eikä tule olemaankaan. Täysin keinotekoinen järjestely, eikä sellaista tule hyväksyä ainakaan autopaikkavelvoitteen helpotukseksi.

Kiinteistö Oy Koskenkulma

  
 Varatuomari, Imatra  
 Kiinteistö Oy Koskenkulman  
 hallituksen puheenjohtaja

## 8.13 Yksityishenkilö 2

|   |            |
|---|------------|
| <b>[Napinkulman 2. asemakaavan muutos 1112</b>      | 6.11.2021  |
| <b>12 Imatrankoski, kortteli 21, tontti 8</b>       | EJ         |
| <b>Ennakkokuuleminen (mielipiteet ja lausunnot)</b> | MIELIPIIDE |

### AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Asemakaavaluonnoksen yleismääräysten viimeinen kappale on poistettava kokonaan ja korvattava sisällöltään muutettuna vastaamaan Imatrankosken liikekeskustan muillakin tonteilla voimassa olevia autopaikkamääräyksiä ja –normeja eri käyttötarkoituksille (kuten 1ap/80m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa ja 1ap/50m<sup>2</sup> liikekerrosalaa).

Määräysten tulee olla juridisesti kestäviä eikä niissä voi kertoa epätodellisia tarinoita tai kuvitelmia. Imatra on yksi Suomen autoistuneimpia paikkakuntia nyt ja myös tulevaisuudessa. Autopaikkamääräysten tulee vastata todellista tarvetta ja kysyntää liikekeskustassa.

Autopaikat on toteutettava aina omalla tontilla ja kokonaisuudessaan. Jos on olemassa julkinen pysäköintilaitos, josta paikkoja voi lunastaa käypään yksikköhintaan, tulee siitä olla erikseen maininta asemakaavassa ja kauppakirja rakennuslupaa varten.

Autopaikkavelvoitteesta ei voi luistella yhteiskunnan ja kaupunkilaisten kustannuksella. Kiinteistölle korvamerkityjä ilmaisia autopaikkoja ei voi missään tapauksessa esittää yleisille alueille vain siksi, että välttyttäisiin toisen pysäköintikellarin rakentamiselta. Asemakaavasta puuttuu tätä varten map2 –merkintä, mikä sinne tulee tarpeellisena lisätä.

### KAAVOITUSSOPIMUS

Koska asemakaavalla lisätään merkittävästi tontin rakennusoikeutta, tulee kiinteistön ja kaupungin välillä tehdä asianmukainen maankäytösopimus. Näin huolehditaan siitä, että kuntalaisten ja kaupungin etu toteutuu lain edellyttämällä tavalla. Sopimus tulee olla hyväksytty ennen asemakaavan käsittelyä. Siitä tulee myös mainita kaava-asiakirjoissa.

Kaavoitussopimuksessa lisärakennusoikeuden aiheuttama käypä arvonnousu jaetaan yhteiskunnan ja kiinteistön välillä suhteessa 60/40% (tulevassa kaavoitus- ja rakennuslaissa 70/30%). Kaavoitussopimuksessa voidaan sopia, mihin kaupungin osuus kohdennetaan (kuten lähiympäristön parantamiseen). Maksu tapahtuu kaavan saatua lain voiman.

Asemakaavamääräyksissä on vaatimus rakennuksen korkealaatuisesta arkkitehtuurista, mutta sieltä puuttuu vaatimus arkkitehtuurikilpailun järjestämisestä maan eturivin suunnittelijoille. Jotta riittävän korkea laatu voi toteutua, on tämä vaatimus lisättävä määräyksiin.

Myös kaavoitussopimuksessa tulee sopia arkkitehturikilpailun järjestämisestä ja kaupungin roolista siinä. Toinen vaihtoehto on nimetä kaavoitussopimuksessa maan ykkösuunnittelija hankkeeseen (vuoden 2021 arkkitehtuurin Finlandia –palkinnon voittaja JKMM arkkitehtitoimisto). Vain näin voidaan saada aikaan poikkeavan korkeatasoista arkkitehtuuria arvokkaalle paikalle.



**LOPUKSI**

Napinkulman asemakaavan muutosta 1112 ei tule asettaa uudelleen nähtäville ennen kuin sen autopaikkoja koskeva määräys on korvattu kaupungin nykyisin käytössä olevilla pysäköintinormeilla ja muut paikoitusta koskevat lauseet asiattomina ja juridisesti kyseenalaisina poistettu.

Arkkitehtuurikilpailun järjestämisvaatimus maan eturivin suunnittelijoille on lisättävä kaavamääräyksiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus on oltava laadittuna ja käsiteltyä ennen asemakaavan muutoksen hyväksymismenettelyä. Arvonnousun jakamisen lisäksi kaavoitussopimukseen tulee ottaa mukaan maan parhaan suunnittelijan nimeäminen Napinkulman rakennushankkeeseen (joko suorana toimeksiantona tai kutsuttuna arkkitehtuurikilpailuun).

Imatralla 6.11.2021



arkkitehti SAFA

**9. ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET**

| <b>Pvm</b> | <b>Palautteen antaja<br/>Palaute</b> | <b>Vastine</b> |
|------------|--------------------------------------|----------------|
|            |                                      |                |
|            |                                      |                |
|            |                                      |                |
|            |                                      |                |
|            |                                      |                |
|            |                                      |                |

**10. EHDOTUSVAIHEEN LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET**

**10.1 xxx**