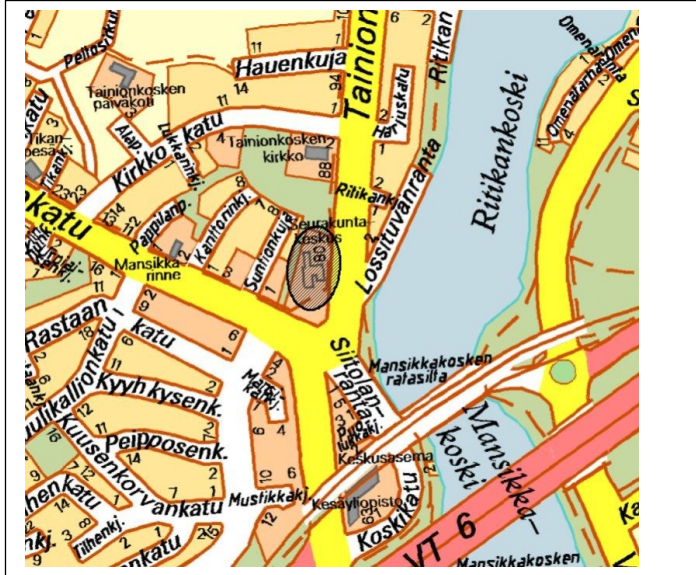


VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

ASEMAKAAVAN MUUTOS, nro 1102, Seurakuntakeskus



Raportin päiväys: 11.11.2020

Kaavan laatija:

Kimmo Hartikainen
Rakennuskonsultointi K-Suunnittelu Oy
puhelin 010-5677513
sähköposti: kimmo.hartikainen@k-suunnittelu.fi
osoite: Heikinkatu 1, 55100 Imatra

Kaupungin yhteyshenkilö:

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

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

Sisällysluettelo:

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

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla on muodostettu asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue käytöstä poistuneen Imatran seurakuntakeskuksen ”Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueelle”.

Kaava-alueen pinta-ala on 9800 m². Alue on Imatran seurakunnan omistuksessa.

2. SUUNNITTELUN VAIHEET

Asemakaavasuunnittelun toteutunut ja suunniteltu aikataulu. Muutokset ovat mahdollisia.

Aloite	14.5.2019, nro 5/19
Vireilletulo	17.2.2019
Kaavaluonnos nähtävillä	19.10. – 6.11.2020
Kaupunkikehityslautakunnan käsittely	17.11.2020
Kaavaehdotus nähtävillä	Marraskuu – joulukuu 2020
Kaupunginhallituksen käsittely	Tammikuu 2021
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	Tammikuu – helmikuu 2021
Lainvoimainen	Helmikuu – maaliskuu 2021

3. ASUKASTILAISUUDET

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

4. VIRANOMAISNEUVOTTELUT

Pvm	Palaute	Vastine
6.5.2020, Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu	<u>Kaakkois-Suomen ELY-keskus</u> <ul style="list-style-type: none">Suunnittelussa annetut tekniset ratkaisut ovat monin paikoin sellaisia, joita nykyään pidettäisiin suunnitteluvirheinä. Tehdyistä ratkaisuista on seurannut taloon vakavia ongelmia. Näistä lähtökohdis-	

	<p>ta on seurannut, että rakennuksen muuttaminen käyttökelpoiseksi on erittäin vaikeaa. Asunto-osan 2800 kerroskorkeus jo itsessään hankala nykypäivän IV-tekniikan lisäämiseen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kellarin ulottaminen Vuoksen pinnan alapuolelle ja rakenne- ja rakennusvirheet ja niiden synnyttämä korjaustarve ei anna säilyttämiselle järkevää mahdollisuutta. <p><u>Etelä-Karjalan museo</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Seurakuntakeskus edustaa 1960-luvun valtakunnallisesti vallalla ollutta hybriditalo rakennustapaa • Haasteet rakennuksen kunnostuksen suhteen ovat tosi isot, erityisesti alapohjan kosteuden hallinta, joka on tosi hankala • Rakennuksella on suojeluarvonsa vaikkakin heikentyneet • Tainionkoski kerroksellinen kaupunginosa, jossa seurakuntakeskus on hieman erillään kirkon ja pappilan miljööstä • RHS on hyvin tehty samoin rakennustekninen selvitys <p><u>Kunnallinen ympäristöviranomainen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 6-tien ja rautatien melualue huomioitava <p><u>Rakennusvalvonta:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rakennusfysikaalisen toiminnan saattaminen siedettävälle tasolle todella vaikea ja kallis tehtävä 	
--	--	--

5. ASEMAKAAVALUONNOKSESTA SAADUT PALAUTTEET

Asemakaavaluonnoksen esittely		
Pvm	Palautteen antaja Palaute	Vastine
5.11.2020	<u>Imatran nuorisovaltuusto:</u> Puoltaa kaavaa.	
19.10.2020	<u>Telia Finland Oyj:</u> Ei huomauttamista kaavamuutokseen.	
4.11.2020	<u>Blue Lake Communications Oy:</u> Ei huomauttamista kaavamuutokseen.	
6.11.2020	<u>Etelä-Karjalan Liitto:</u> Ei huomauttamista kaavamuutokseen.	
6.11.2020	<u>Etelä-Karjalan Museo:</u> Museo katsoo, että asemakaavan tavoitteet rakennetun ympäristön vaalimisesta eivät täyty kaavaratkaisussa. Museo katsoo, että virastotalon suojelumerkinnän poistaminen kaavasta sekä rakennuksen pur-	Kaavaselostus tarkennetaan rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen heikkenemisen ja purkamisedellytysten täyttymisen

	<p>kamisen mahdollistaminen tarkoittaa rakennetun ympäristön kauneusarvojen hävittämistä (MRL 139§). Museo toteaa, että kerrosluku on alueeseen ja ympäröivään rakennuskantaan sekä maisemaan nähden liian korkea. Kerrostalot ovat rakennustyyppinä vieras alueelle, eivätkä ne eivät sovi alueen ominaispiirteisiin. Hyvä maisemallinen tavoite alueen uudisrakentamisen suunnittelussa on, että Tainionkosken kirkko hallitsisi avaraa näkymää jo kauempaa sekä etelästä että pohjoisesta lähestyttäessä.</p>	<p>perustelujen suhteen.</p> <p>Ritikankosken nykyisessä kaavassa 992 on osoitettu suunnittelualueeseen rajautuen 4. kerroksisten kerrostalojen kortteli. Suunnittelualueen jatkeella sen eteläpuolella on vanha ”Pulliaisen talon” kortteli, joka on kolmekerroksinen korkeine harjakattoineen. Kaavassa maksimi rakentamiskorkeus vastaa olevan seurakuntakeskuksen korkeutta. Kirkon maisemallinen näkyminen on huomioitu, kts. 4.2 Kaavan vaikutukset kaupunkirakenteeseen.</p>
2.11.2020	<p><u>Etelä-Karjalan Pelastuslaitos</u>: Alue sijoittuu Tainionkosken voimalaitospadon vahingonvaara alueelle. Alue tulee suunnitella siten, että mahdollinen pato-onnettomuustilanne ei aiheuta vaaraa asukkaille tai rakennuksille. Suunnitelman mukaiset rakennuskannan muutokset ja alueella vaikuttavien henkilöiden lukumäärän lisäys mahdollistavat sen, että alueen riskiluokitus mahdollisesti nousee vaativammalle tasolle (I - riskiluokka).</p>	<p>4.2.Kaavan vaikutukset liikenne ja kunnallistekniikka: ”Pintavesien ja maakosteuden hallinta korttelissa edellyttää alimman rakentamiskorkeuden määrittämistä 1,0 metriä nykyistä tasoa ylemmäksi sekä asuntojen että piha-alueiden osalta.”</p>
6.11.2020	<p><u>ELY-keskus</u>: Meluntorjunta on otettu hyvin huomioon suunnittelussa. Meluaidan rakentamisen suhteen olisi kaavakartassa hyvä olla määräys sen rakentamisen ajankohdasta. Alue ei ole pohjavesialuetta. Voisiko sen selvyden vuoksi todeta selostuksessa Kaavamääräyksiä ei hulevesien hallinnasta ole, eikä selostuksessakaan juuri asiaa huomioida. Selostuksen sivulla 3 kuvataan nykytilannetta ja tontilla sijaitsevaa rintamamiestaloa.</p>	<p>Kaavamääräyksiin lisätään: ”Meluaita tulee toteuttaa ennen asuntojen käyttöönottoa.” Kaavaselostukseen täydennetään kappaleeseen ”Luonnonympäristö”: ”Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta”. Kaavamääräyksiin lisätään:”Hulevedet tulee käsitellä tontilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta.” Kaavaselostusta täydennetään lisätiedoilla ja perusteluilla rakennuksen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista sekä näiden vaikutuksista rakennuksen arvojen alenemiseen sekä purkamisen edellytysten täyttymiseen. Rakennushistoriaselvitys ja kuntokartoitus lisätään selostuksen liitteiksi. Selostuksen sivun 3 kuvauksesta poistetaan sana ”poistuva”.</p>
11.11.2020	<p><u>Ympäristölautakunta</u>: Melumallinnukseen ja junaradan melunsuojaustoimenpiteisiin liittyvien epävarmuuksien takia kaavassa tulee kuitenkin antaa vielä lisämääräys siitä, että melunsuojaus on toteutettava siten, että asuinkiinteistöjen ulko-oleskelualueilla melun päivä- ja yöajan ohjearvot 55 dB(A) ja 50 dB(A) eivät ylity.</p>	<p>Kaavan määräyksiin lisätään: ”Oleskelualueet on suojattava liikennemelulta siten, ettei keskiäänitaso (LAeq) ylitä klo 7-22 päiväohjearvoa 55 dB(A) eikä klo 22-7 yöohjearvoa 50 dB(A).” ja ”Radonriskit on otettava huomi-</p>

		<p>oon suunnittelussa ja rakentamisessa.”</p> <p>Kaavaselostukseen lisätään meluselvityksen täydennys junanradan vaikutusten osalta. Selvityksen mukaan melun kokonaisvaikutus ei suunnittelualueella ylity ohje-arvojen osalta.</p>
27.10.2020	<p><u>Yksityishenkilö 1:</u> Tainionkoskentie siirto rakennusten länsipuolelle ja rautatiesilta varaaminen vain kevyelle liikenteelle.</p>	<p>Palaute korostaa tarvetta Ritikankosken ja asemanseudun kehittämisen kokonaisvisiolle</p>
4.11.2020	<p><u>Yksityishenkilö 2:</u> Vastustamme kaavamuutosta, jossa seurakuntakeskuksen tilalle kaavoitetaan kerrostaloja.</p>	<p>Kts. 4.2 Kaavan vaikutukset kaupunkirakenteeseen: ”Uudet Suntionkujan pientalo saavat naapuriinsa asuinkerrostalot, jotka sijoittuvat seurakuntakeskuksen sijalle kolmeksi erilliseksi massaksi. Rakennuskorkeus säilyy ennallaan. Suntionkujalle päin avautuvat rakennuksista pääasiassa porrashuoneet ja asuntojen makuuhuoneet. Korttelin länsireunalle sijoittuu kerrostalojen ja pientalojen väliin autokatosten rivi.</p>