

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

ASEMAKAAVAN MUUTOS, nro 1104, Immolanhovi



Raportin päiväys: 11.11.2020

Kaavan laatija:

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

Suunnittelija:

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

Sisällysluettelo:

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

1. TIIVISTELMÄ

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

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

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

2. SUUNNITTELUN VAIHEET

Asemakaavasuunnittelun toteutunut ja suunniteltu aikataulu. Muutokset ovat mahdollisia.

Aloite	15.4.2020, nro 3/20
Vireilletulo	31.5.2020
Kaavaluonnos nähtävillä	19.10. – 6.11.2020
Kaupunkikehityslautakunnan käsittely	17.11.2020
Kaavaehdotus nähtävillä	marras – joulukuu 2020
Kaupunginhallituksen käsittely	tammikuu 2021
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	tammikuu 2021
Lainvoimainen	helmikuu 2021

3. ASUKASTILAISUUDET

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

4. VIRANOMAISNEUVOTTELUT

Pvm	Palaute	Vastine
11.5.2020, aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu	<p><u>Etelä-Karjalan museo:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Alueesta tehtävä rakennushistoriaselvitys. Erityistä arvoista ei tarvitse tehdä. <p><u>Kaakkois-Suomen ELY-keskus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Kuulostaa hyvältä, että rannan tervaleppälehto on säilymässä. Tarkempi selvitys olisi kumminkin hyvä tehdä. Lähtökohdat ovat kunnossa ja tavoitteen asettelu on kohdillaan. <p><u>Ympäristötoimi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Rannan tervaleppälehdon selvitys olisi hyvä tehdä. 	<p>Rakennushistoriaselvitys on tehty valmisteluvaiheessa.</p> <p>Tervaleppälehdon tarkistus kuuluu osaksi yleiskaavan luontoselvityksiä.</p>

5. ASEMAKAAVALUONNOKSESTA SAADUT PALAUTTEET

Asemakaavaluonnoksen esittely		
Pvm	Palautteen antaja Palaute	Vastine
19.10.2020	Telia Finland Oyj Teliällä ei huomautettavaa kaavamuuтокseen.	Merkitään tiedoksi
4.11.2020	Blue Lake Communications Oy Blue Lake Communications oy:llä ei ole Imatran kaupungin 74, Vuoksenniska, asemakaavan muutos 1104 alueella tietoliikennereittejä ja tietoliikennekaapeleita.	Merkitään tiedoksi
5.11.2020	Nuorisovaltuusto Nuorisovaltuusto puoltaa kaavaa.	Merkitään tiedoksi
5.11.2020	Etelä-Karjalan pelastuslaitos Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa aineistoissa esille tuotuihin asioihin.	Merkitään tiedoksi
6.11.2020	Etelä-Karjalan liitto Suunnittelualue on merkitty Etelä-Karjalan maakuntakaavaan urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU/VR). Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen tavoitteena on kehittää aluetta urheilun ja virkistyksen sekä myös matkailupalveluiden alueena. Maakuntakaavassa Immolanhovi on maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde (ma/km) Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt.	Merkitään tiedoksi

	<p>Alue sijoittuu myös maakuntakaavan Kaupunki- / taajamarakenteen kehittämisen kohdealueelle (kk) Maakuntakaavan merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena.</p> <p>Etelä-Karjalan liitto pitää tärkeänä, että Immolanhovin suojelumerkintä toteutuu tällä asemakaavalla. Pehtoorin talon muuttaminen osittain asuntokäyttöön parantaa alueen toiminnallisuutta.</p> <p>On myös tärkeää, että kaavassa varaudutaan golf-matkailun kehittämiseen varaamalla Golf-kentän pysäköintialueelle sekä sen mahdolliselle laajennukselle noin 5-10 asuntoauton tai -vaunun erillistä pysäköintipaikkaa. Alueen jatko-suunnittelussa olisi tärkeää suunnitella tähän liittyvät sähköliittymä- ja muut palvelut kuten wc, suihku- ja saunapalvelut, jotka lunastetaan esimerkiksi erillisellä koodilla etukäteen. Tämä mahdollistaa alueen matkailun kehittymisen asemakaavan tavoitteiden mukaisesti.</p> <p>Etelä-Karjalan liitolla ei ole muuta lausuttavaa Imatran Golf-kentän asemakaavaluonnokseen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi</p> <p>Merkitään tiedoksi</p> <p>Merkitään tiedoksi</p>
4.11.2020	<p>Etelä-Karjalan museo</p> <p><u>Arkeologinen kulttuuriperintö</u> Immolanjärven luoteisrannalla on sijainnut historiallinen Immolanjärven kylä. Varhaisimmat tiedot kylästä ovat vuodelta 1557, jolloin kylässä oli kaksi taloa. Myöhemmin kylä kasvoi laajaksi hajakyläksi, joista suunnittelualueella sijaitseva Immolanhovin tila tonttimaineen läänitettiin vapaaherra von Ungern-Sternbergille vuonna 1652. Kohde on Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä nimellä Imatra Immalanjärvi ja sen muinaisjäännösrekisteritunnus on 1000017456. Kohde löytyy Museoviraston Kulttuuriympäristön palveluikkunasta verkko-osoitteesta: https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000017456</p> <p>Immolanjärven kylän ensimmäisen muinaisjäännösinventoinnin on toteuttanut Museoviraston Ulrika Köngäs vuonna 2010 (Imatra, Vuoksen ranta-alueiden historiallisen ajan muinaisjäännösinventointi 27.9. – 8.10.2010). Imatran kaupungille muinaisjäännösten inventointia suorittava Maanala Oy:n Ville Laakso on tarkastanut kohteen vuonna 2020 ja toimittanut museolle inventoinnin väliraportointina kylän tonttimaata käsittävän tarkennetun muinaisjäännösaluearajauksen. Tarkennettu aluerajaus on lisätty Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin 28.10.2020 ja se on saatavilla rajapintojen kautta. Muinaisjäännösrajausta on muutettu etelä- ja koillisosastaan vastaamaan inventoijan suosituksista.</p> <p>Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole muuta huomautettavaa.</p> <p><u>Rakennettu kulttuuriympäristö</u> Kaavamuutosalueen rakennuskannasta on laadittu rakennushistoriaselvitys heinäkuussa 2020 (Ramboll).</p> <p>Korttelissa 126 sijaitsee arviolta 1880-luvulla valmistunut kartanorakennus, Immolanhovin päärakennus. Kartano on</p>	<p>Muinaisjäännösalueen rajaus päivitetään kaavaehdotukseen.</p>

1900-luvun alussa siirretty nykyiselle paikalleen Tainionkoskelta ja siihen on tehty muutoksia siirron jälkeen. Rakennus on hirsirunkoinen, mansardikattoinen ja vaakasuoralla empirelaudoituksella vuorattu kartanorakennus. Samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa sijoittuu 1910-luvulla rakennettu puolitoistakerroksinen harjakattoinen tilan toiminnalliseen historiaan kiinteästi kuulunut sivurakennus, pehtoorin talo.

Immolanhovi on maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde.

Rakennushistoriaselvityksessä myös pehtoorin talo on todettu rakennushistoriallisesti merkittäviksi.

Kaavaluonnoksessa korttelilla 126 on P/s-merkintä ja määräys: palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Immolanhovilla on sr-13 merkintä ja määräys ”*Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöissä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.*”

Etelä-Karjalan museo katsoo, että Immolanhovin suojelumääräys on riittävä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa pehtoorin talon säilymisen, mutta myös purkamisen sekä uudisrakennuksen rakentamisen samalle paikalle. Pehtoorin talon paikalle on osoitettu 150 m² rakennusoikeus ja enimmillään kahden asuinhuoneiston rakentamiseen oikeuttava merkintä.

Korttelin 126 merkintää P/s tulee määräyksen osalta tarkentaa, mitä säilytettävällä ympäristöllä tarkoitetaan.

Museo katsoo, että kaavaratkaisu ei pehtoorin talon osalta vastaa rakennushistoriallisen selvityksen esittämiä johtopäätöksiä. Rakennushistoriaselvityksestä rakennuksen merkityksestä rakennuksesta todetaan seuraavaa: ”*pehtoorin talolla on rakennushistoriallisia arvoja, jotka liittyvät sen hyvin säilyneeseen ulkoarkkitehtuuriin sekä rooliin osana Immolanhovin pihapiiriä. Immolanhovi muodostaa rakennuksineen eheän kokonaisuuden. Sillä on historiallisia arvoja, jotka liittyvät alueen pitkään asutushistoriaan sekä erityisesti tilan kytkeytymiseen paikalliseen teollisuushistoriaan. Tornatorin ja myöhemmin Enso Gutzeitin omistuksessa tilalla harjoitettu maataloustoiminta mahdollisti sen, että Immolanhovin maisemalliset piirteet säilyivät pitkään.*”

Pehtoorin talo on toiminut Immolanhovin tilanhoitajan asuntona, ja edustaa tilan päärakennuksen kanssa tontin maatilahistoriasta kertovia ainoita säilyneitä rakennuksia. Ilman pehtoorin taloa Immolanhovi on vain yksittäinen fragmentti alueen rakentamisajankohdan ja ajallisesti pit-

Merkitään tiedoksi

	<p>kän sekä merkittävän maaviljelysperinteen käyttöhistorias- ta.</p> <p>Museo katsoo, että pehtoorin talo tulee varustaa rakennuk- sen säilymistä edistävällä kaavamerkinnällä. Kaava- aineistossa ei ole esitetty kohteen suojelua poisrajaavia do- kumentteja tai muita perusteluja luonnoksessa esitetyle ratkaisulle. Molempien rakennusten säilyttäminen tukee alueen monipuolisten kulttuurihistoriallisten arvojen säi- lymistä ja pitkän historian esittämistä.</p>	<p>Pehtoorin talolle osoitetaan suo- jelumerkintä, joka sallii myös talon purkamisen ja samalla vel- voittaa rakentamaan uuden vas- taavan rakennuksen.</p>
9.11.2020	<p>Imatran Golf Oy</p> <p>RT-1 alue on iso ja sijoitettu siten, että se pilaa koko 1 väy- län arkkitehtuurin ja pelattavuuden erittäin paljon. Nyt ehdotuksen RT-1 alueelle lyödään paljon golfpaloja, jotka aiheuttavat loukkaantumisvaaraa ihmisille ja pelti- ja ikku- navaurioita alueella mahdollisesti sijaitseville autiolla. Näitä ei edes korkeilla aidoilla voi estää. IG oy Imatran mielestä koko RT-1 alue ja merkintä pitäisi poistaa ja jättää ainoas- taan nykyisen kokoinen LPA alue.</p> <p>Lisäksi kaavaan pitäisi jättää esim. rasitteella nykyinen kulkuyhteys 1 tiille talojen välistä. Mikäli kulkuyhteys tulee ainoastaan talon ja LPA-alueen välistä, niin aiheutuu ruuh- kaa ja vaaratilanteita, kun pelaajat siirtyvät 9 griiniltä 10 reiän tiiuspaikkaan ja kun pelaajat saapuvat 1 tiille odot- tamaan, kun vuorossa olevat 1 tiin pelaajat avaavat lyöntin- sä.</p>	<p>RT-1 korttelialue poistetaan. LPA-aluetta jatketaan Golftien suuntaisesti.</p> <p>Kaavassa ei osoiteta kulkuyhteyt- tä tontin poikki.</p>
9.11.2020	<p>Kaakkois-Suomen ELY-keskus</p> <p><u>Kulttuuriympäristöarvot</u> Alueelle on laadittu asemakaavasunnittelun ja päätöksente- on lähtötiedoksi rakennushistoriallinen selvitys (Ramboll 2020). Kohdassa 6 Johtopäätökset todetaan Pehtoorin tal- on arvoista seuraavaa: <i>Pehtoorin talon ulkohahmo ja arkkitehtuurin tyylipiirteet ovat hyvin säilyneet. Rakennuksella on rakennushistorial- lisia arvoja ja se edustaa 1900-luvun alun pelkistettyä puurakentamistapaa. Rakennuksen edustavimpia osia ovat hyvin säilyneet ulkohahmo ja julkisivut vanhoine ikkunoinen sekä umpikuisti, jossa käytetty koristeellisem- paa ikkunatyyppejä. Rakennuksen sisätiloissa on tehty muutoksia materiaalien ja tilajaon osalta. Selvityksen yhteydessä ei tehty rakenneavauksia, joten mahdollisten vanhempien rakennekerrosten huomiointi tulee ajankoh- taiseksi tulevien korjaus- ja muutostöiden yhteydessä. Pehtoorin talolla on rakennushistoriallisia arvoja, jotka liittyvät sen hyvin säilyneeseen ulkoarkkitehtuuriin sekä rooliin osana Immolanhovin pihapiiriä.</i></p> <p>Ja samassa selvityksessä on todettu pihapiirin arvoista: <i>Immolanhovi muodostaa rakennuksineen eheän kokonai- suuden. Sillä on historiallisia arvoja, jotka liittyvät alueen pitkään asutushistoriaan sekä erityisesti tilan kytkeytymi- seen paikalliseen teollisuushistoriaan. Tornatorin ja myö- hemmin Enso Gutzeitin omistuksessa tilalla harjoitettu maataloustoiminta mahdollisti sen, että Immolanhovin maisemalliset piirteet säilyivät pitkään. Puiden katveeseen kääriytyvälle pihapiirille johtava puukujanne sekä ympä- röivä avara entinen peltomaa ovat säilyttäneet luonteensa myös golfkäytössä. Immolanhovilla on maisemallista ar-</i></p>	

	<p><i>voa sekä laajemmassa maisemassa että pihapiirin muodostamassa lähiympäristössä.</i></p> <p>Etelä-Karjalan maakuntakaavan (vahvistettu 21.11.2011) laadinnan yhteydessä on tehty Etelä-Karjalan maisema- ja kulttuurialueselvitys (2008). Siellä on Immolan hovia kuvattu seuraavasti:</p> <p><i>Tila siirtyi vuonna 1897 Tornatorin omistukseen, jonka jatkaja Enso-Gutzeit harjoitti tilalla maataloutta vuoteen 1917. Hovirakennus on 1870- ja -80-lukujen taitteessa rakennettu mansardikattoinen ja empirelaudoituksella vuorattu rakennus. Se on siirretty tälle paikalle vuonna 1905 konsuli Wolffin toimesta. Vieressä on pienempi satulakattoinen asuinrakennus 1910-luvulta. Päärakennus on nykyisin golfkentän ravintolana, lisäksi alueella on golfklubina toimiva vanha tiilirakenteinen navetta.</i></p> <p>Suunnittelualueella on voimassa yleiskaava ”Kestävä Imatra 2020”, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.4.2004. Siinä Immolanhovin päärakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi. Yleiskaava on laadittu ennen em. maakuntakaavaa.</p> <p>Nyt nähtävillä olevaa asemakaavamuutosta varten tehdyn inventoinnin perusteella on Pehtoorin talolla osoitettu olevan arvoja erityisesti osana kokonaisuutta. Maakuntakaavaselvityksessä on päärakennuksen lisäksi mainittu asuinrakennus (Pehtoorin talo) sekä navetta. Yleisenä arvotuksen periaatteena on pidetty, että ainakin kaikki selvityksissä mainitut rakennukset omaavat kohteen arvotuksen mukaiset arvot (mikäli toisin ei ole erityisesti mainittu). Näin ollen voidaan todeta Pehtoorin talon olevan olennainen osa alueen kokonaisuutta ja sen olevan maakunnallisesti arvokas.</p> <p>Pehtoorin taloa ei ole kuitenkaan asemakaavaluonnoksessa osoitettu suojelumerkinnällä. Jotta asemakaava täyttäisi asemakaavan sisältövaatimukset (MRL 54 §) tulee rakennus osoittaa suojelumerkinnällä.</p> <p><u>Liikenne</u></p> <p>Immolan hovin alue on sen verran pieni kaukana valtion tieverkosta, että suunnitellun maankäytön muutosten mahdollisesti aiheuttamat muutokset liikenteessä eivät vaikuta merkittävästi maantieverkolla asti sen enempää sujuvuuteen kuin liikenneturvallisuuteenkaan.</p> <p>Keskimääräinen vuorokausiliikenne Vt:llä 6 Immolanhovin kohdalla on n. 10150 ajoneuvoa vuorokaudessa josta raskaita ajoneuvoja on n. 825 ajon./vrk. Tästä johtuen melutaso alueella on jo tällä hetkellä 45-50 dB ja tulee jatkossa siitä nousemaan liikennemäärien jatkaessa kasvuaan.</p> <p><u>Melu</u></p> <p>Valtatie 6:n meluhaittaa kohdistuu asemakaavan muutosalueelle n. 45-50db. Meluntorjunta tulee huomioida kaavaselostuksessa sekä kaavamerkinnöissä asumisen osalta. Asuntojen julkisivujen ja pihojen osalta tulee kaavaan lisätä tarvittavat meluntorjuntamääräykset.</p>	<p>Merkitään tiedoksi</p> <p>Pehtoorin talolle osoitetaan suojelumerkintä, joka sallii myös talon purkamisen ja samalla velvoittaa rakentamaan uuden vastaavan rakennuksen.</p> <p>Merkitään tiedoksi</p> <p>Merkitään tiedoksi</p> <p>Kaavaan lisätään tarvittavat meluntorjuntamääräykset.</p>
--	---	--

	<p><u>Muuta</u> Kaavaselostuksen sivulla 10 kerrotaan Immolan hovia koskevästä maakuntakaavamerkinästä Maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde (ma/km). Merkinän tekstin virhe tulee korjata: <i>Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti maakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt.</i></p> <p>Kaavakartalta puuttuu päärakennuksen osalta rakennusoikeus sekä suurin sallittu kerrosluku. Nämä on mainittu kaavaselostuksessa, joten kartalta nämä lienevät virheellisesti jääneet pois. Vaikka rakennus on suojeltu, tulee nämä tiedot olla kaavakartassa.</p> <p>Kun kyseessä on suojelurakennus, niin rakennusalan tulisi noudattaa olemassa olevan rakennuksen ulkolinjaa. Tästä voidaan poiketa, mikäli mahdollista laajentamista on kaavatyön yhteydessä jo tutkittu ja todettu, että se on rakennuksen arvoja heikentämättä mahdollista.</p> <p><u>Lopuksi</u> Asemakaava ja -muutos on ansiokkaasti laadittu. Se toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin. Edellä mainituilla pienillä täydennyksillä ja täsmennyksillä valmisteluaineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadintaan.</p>	<p>Teksti korjataan</p> <p>Merkinnät lisätään</p> <p>Rakennusalat tarkastetaan suojeltujen rakennusten osalta.</p> <p>Merkitään tiedoksi</p>
10.11.2020	<p>Imatran seudun ympäristölautakunta:</p> <p>Kaavaluonnoksessa Immalanjärven läheisyydessä olevat rakentamattomat alueet on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (LUO). Kyseisellä rantavyöhykkeellä on runsas tervaleppäpuusto, jonka säilymisen varmistamiseksi LUO—aluemääräystä tulisi tarkentaa puuston käsittelyn osalta.</p> <p>Muilta osin ympäristölautakunnalla ei ole kaavamuutosluonnokseen huomauttamista.</p>	<p>Merkintää tarkennetaan</p>