



Imatran kaupunki
Virastokatu 2
55100 IMATRA

Lausuntopyyntö 19.4.2024

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto, purkulupa, liikerakennuksen purkaminen, Kiinteistö oy Napinkulma, Koskenparras 2, Imatra

Lausuntopyyntö

Imatran kaupunki pyytää Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausuntoa purkamislupasta Imatrankosken keskustassa, osoitteessa Koskenparras 2. Purkamislupahakemus koskee Kiinteistö oy Napinkulman liikerakennuksen purkamista.

Asemakaavatilanne

Napinkulman asemakaava sain lainvoiman 27.1.2023. Asemakaavassa tontti on osoitettu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Korttelialueelle sallitaan sijoitettavaksi julkisia palveluja, liike- ja toimistotiloja, hotellitoimintoja ja asumista. Asuntoja ei saa sijoittaa Koskenpartaan ja Helsingintien puoleiseen katutasoon tai maantasokerrokseen. Rakennuksen enimmäiskerrosluvaksi on määritetty viisi (V), Koskenpartaan puoleisella osalla neljä (IV). Buttenhoffin taloa ja uudisrakennusta yhdistävän 8 metriä leveän osan kerrosluku on yksi (I). Kokonaisrakennusoikeus on 5 500 k-m². Tontille on osoitettu maanalainen pysäköinti (map).

Purkamishanke

Lausuntopyynnön liitteenä ei ole purkamislupahakemusta, joten tietoa mahdollisesta uudisrakentamisesta ei ole käytössä. Lausuttavana oleva aineisto sisältää kuitenkin suunnitelman Napinkulman alueen väliaikaisesta käytöstä. Tämän perusteella uudisrakentamista ei ole ajatus toteuttaa lähiaikoina.

Hakemukseen on liitetty useita rakennuksen kuntoa kuvaavia selvityksiä. Osa niistä on lähes 10 vuotta vanhoja ja jo tuolloin havaittuja korjauskohteita (mm. vesikaton vuotoja) ei ole korjattu. Rakennus on ilmeisesti jo tuolloin päätetty purkaa ja rakennuksen kunnossapitoa on siitä johtuen laiminlyöty.

Muutos kaupunkikuvaan

Napinkulma on osa Helsingintien länsisivun rakennuskantaa, joka visuaalisesti rajaa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) Imatrankosken kulttuuriympäristöä (vaikka

03.05.2024

piirretty rajausta juuri tässä kohtaa kiertää pitkin Inkerinaukion itälaitaa). Rakennuksen purkaminen vaikuttaa erityisesti rikkoen Helsingintien-Tainionkoskentie kaupunkimaisen rakennusrivistön. Samalla myös Koskenpartaan pienipiirteinen, rakennuksin rajattu ja torimainen tila menettää tilallisuuttaan ja leviää kohti Inkerinaukiota. Väliin jää kuitenkin leveä katuosuus.

Alueelle on suunniteltu väliaikaiskäyttöä ja suunnitelmien havainnekuivissa tilanne näyttää hyvinkin idylliseltä. Suunnitelmassa ei kuitenkaan ole mietitty tilan rajautumista – tai avartumista. Todellisuudessa tila rajautuu vain ns. Buttenhoffin talon päätyyn ja sen jatkoksi tehtävään taideseinään, muutoin tilasarjat jatkuvat Koskenpartaan torialueelle ja Helsingintien 4 -kaistaisen tien yli Inkerinaukiolle. Muutos Imatrankosken kaupunkikuvaan on siis huomattavan suuri, kaupungilla liikkuvalla muutoksella on suurempi kuin kaksi kerroksisen rakennuksen korvaaminen viisi kerroksisella.

Luontoarvot

Purettavaksi suunnitellun rakennuksen läheisyydessä on Suomen Lajitietokeskuksen aineistojen mukaan tehty pesimäaikaista havaintoja tervapääskyistä ja haarapääskyistä. Molemmat lajit ovat luonnonsuojelulain (9/2023) nojalla rauhoitettuja ja uhanalaisia (EN ja VU) ja molemmat pesivät rakennuksissa. Luonnonsuojelulain 70 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kiellettyä on rauhoitettujen eläinlajien pesien tahallinen vahingoittaminen. Lain 3 momentin mukaan pesän vahingoittaminen on kiellettyä lisääntymiskauden ulkopuolellakin, jos kyse on eläimen tekemästä pesästä, jota se käyttää toistuvasti. Tervapääsky ja haarapääsky rakentavat pesän, jota ne voivat käyttää toistuvasti useampana vuonna. Ennen purkuluvan myöntämistä tulee tarkistaa, ettei rakennuksessa ole pääskyjen pesiä.

Tiukentunut linja liittyen mm. pääskyjen pesiin liittyy lakiuudistukseen. Vanhan luonnonsuojelulain (1096/1996) tulkintakäytännön perusteella pesäpaikkauskollisten pääskyjen pesien katsottiin pääsääntöisesti olevan suojeltuja myös pesimäkauden ulkopuolella. Uudessa luonnonsuojelulaissa (9/2023) pesäpaikkauskollisten lajien yksiselitteinen pesien suoja myös pesimäkauden ulkopuolella em. tavalla kirjattu suoraan lakiin, kuitenkin niin, että lajit, joihin tätä säännöstä sovelletaan, yksilöidään valtioneuvoston asetuksella. Tällä hetkellä Valtioneuvosto ei ole antanut mainittua asetusta, joten säännöksen soveltamiseen liittyy tulkinnanvaraisuutta. Vanhan luonnonsuojelulain soveltamiskäytäntö (mm. KHO:2022:37), lintudirektiivin 5. artikla, Euroopan yhteisöjen tuomioistuimen ratkaisut (mm. C-252/85) ja pääskyjen ekologia huomioiden asiassa on syytä noudattaa varovaisuutta. Mahdollisen poikkeamisluvan tarvetta terva- ja haarapääskyn pesien hävittämiseksi pesimäkauden ulkopuolella voi tarvittaessa tiedustella asiassa lupaviranomaisena toimivalta Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. Joka tapauksessa pesien hävittäminen pesimäkaudella on luonnonsuojelulain nojalla kielletty.

03.05.2024

Lopuksi

Kaakkois-Suomen ELY-keskus pitää valitettavana rakennuksen mahdollista purkamista ilman tietoa uudisrakentamisesta. Kuntoarvioiden perusteella rakennus olisi kunnostettavissa käyttöön. Rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti ei myöskään saisi johtaa rakennuksen purkamiseen. Vaikka paikalle on suunniteltu aukiomaista käyttöä, muuttaa rakennuksen purkaminen olennaisesti alueen kaupunkikuvaa.

Mikäli kaupunki päätyy purkamisluvan myöntämiseen, tulee mahdollisuuksien mukaan purkutyössä huomioida käyttökelpoisten rakennusosien kierrättäminen kokonaisina uudelleenkäytettäviksi. Näitä ovat ainakin ikkunat ja ovet heloineen sekä kiintokalusteet. Kierrättäminen onnistuu esimerkiksi ns. rakennusosapankkien (mm. Rantasalmella, Loviisassa) kautta, joista jotkut käyvät itse purkamassa käyttökelpoiset osat.

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

Tiedoksi

Etelä-Karjalan museo; Kristiina Pesola, Anna-Maija Tapani

Tämä asiakirja KASELY/21/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/21/2024 har godkänts elektroniskt

Mustonen Tuija 03.05.2024 14:49

Perttola Pertti 03.05.2024 14:49