

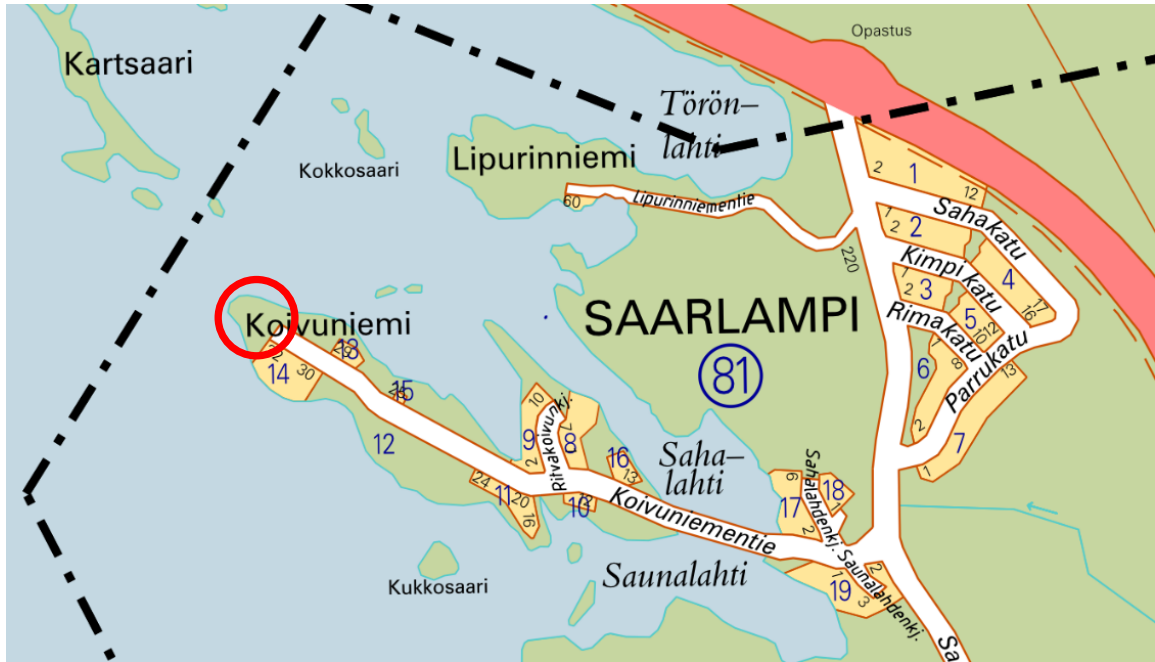
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63§)

21.1.2021

Päivitetty 27.8.2021, 25.1.2022, 3.6.2022

Kaupunginosa 81, Saarlampi

Lähivirkistysalue (VL) ja katualue (osa)

Koivuniemen asemakaavamuutos 1113

Kartta 1. Suunnittelualan sijainti opaskartalla (punainen ympyrä). (Lähde: Imatran kaupunki)

Suunnittelukohde

Suunnitteluala sijaitsee Imatran kaupungin 81. kaupunginosassa (Saarlampi). Alue sijoittuu Koivuniemen kärkiosaan jo rakentuneen omakotialueen jatkeeksi. Suunnittelualueelta on Vuoksenniskalle matkaa n. 8 km ja Mansikkalan/Imatrankosken keskusta-alueelle n. 14-16 km. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,71 ha.

Tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa Koivuniemen omakotialueen asemakaavaa siten, että kaavamuutos mahdollistaa erillispientalojen rakentamisen Koivuniemen kärkiosaan jo olevan rakenteen jatkeeksi.

Kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä Imatran kaupungin elinvoimaa mahdollistamalla omakotirakentamista houkutteleville rakennuspaikoille Saimaan ääreen. Tärkeänä tavoitteena kaavamuutoksessa on tutkia muutoksen maisemalliset vaikutukset.

Kaupungin ja maanomistajan välille laaditaan sitova maankäyttösopimus ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

Suunnittelun lähtökohdat ja selvitykset**Aloite**

Asemakaavan muutos on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta, joka on päivätty 16.11.2020.



Kuva 1. Suunnittelualue ilmakuvalla (keltainen ellipsi). (Lähde: MML)

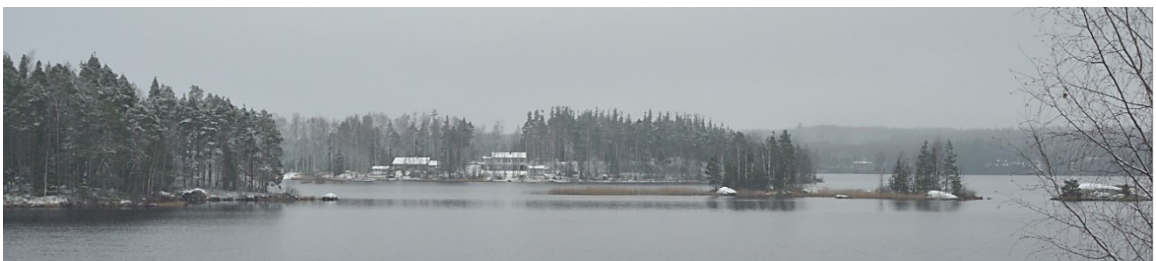
Rakennettu ympäristö

Varsinaisella asemakaavan muutosalueella on yksi varastorakennus ja osa Koivuniementietä, muutoin alue on rakentumaton. Koivuniemen alueella Koivuniementien ja Ritvakoivunkujan varressa on yhteensä 25 omakotitaloa pihapiireineen. Koivuniemen omakotitonteista on yksi tontti rakentamatta niemen alkupäässä sen itärannalla. Asuinrakennuksista 17 on rakennettu 1960-luvulla. Rakenne on täydentynyt 1990- ja 2000 -luvuilla uusien asemakaavojen myötä. Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä Koivuniemen lounaisrannalla on kaksi 1960-luvulla rakennettua omakotitaloa niemen lounaisrannalla ja vuosina 1999 ja 2007 rakentuneet kaksi omakotitaloa niemen kaakkoisrannalla.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on mäntypuuvaltaista sekametsää aluskasvillisuutenaan varpuja ja ruohoja. Alue kohoo niemen keskiosaa kohden, Saimaan rannassa korkeus on n. 77 mmp ja niemen keskiosassa suunnittelualueella enimmillään 87,5 mmp.

Koivuniemi sijaitsee n. 0,78 km päässä mantereelta Puumalantieltä, jolta avautuu näkymä Saimaalle suunnittelualan suuntaan. Ruokolahden kunnan puolella sijaitseva laaja Salosaari sijoittuu n. kilometrin päähän suunnittelualueelta.



Kuva 2. Koivuniemi Puumalantieltä lounaaseen. Vasemmalla Lipurinniemi ja Koivuniemen edustalla Kalliosaari ja Kokkosaari. (Valokuva: Timo Könönen)

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT

Kaavoitus

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole muinaismuistorekisteriin merkittyjä muinaismuistokohteita tai -alueita. Lähin rekisteriin merkitty kiinteä muinaisjäännös, kivistinen asuinpaikka, on Risuniemessä, vajaan kilometrin päässä suunnittelualueelta kaakkoon.

Pohjavesialueet

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on tarkistanut Imatran pohjavesialueiden luokitukset ja rajaukset vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annetun lain (1299/2004) mukaisiksi. Tarkistuksen mukaiset Imatran pohjavesialueet ovat vahvistuneet kesäkuun 2022 alussa. Koivuniemen asemakaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Saarlammen pohjavesialueelle, jonka uusi luokitus on muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue (luokka 2) ja kaavan maa-alueet ovat pohjaveden varsinaista muodostumisaluetta.

Maaperä

Kaavamuutosalue sijoittuu karkearakeisten kitkamaalajien alueelle, jossa vallitsevien hiekan, soran ja karkearakeisten moreenien ohella on pinnassa paikoin ohuita alle puolen metrin paksuisia koheesiomaalaji- ja turvekerroksia.

Radon

Kaavamuutosalue kuuluu erittäin korkean radontason alueelle, jolla mittaustuloksista yli 49 % ylittää 400 Bg/m³. Radonriskit on otettava huomioon alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutosalue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä.

Maanomistus

Kaavamuutosalue koostuu yksityisen omistamasta kiinteistöstä 153-410-2-26 ja osasta Imatran kaupungin omistamaa katualuetta, kiinteistö 153-81-9901-0.

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018. Tavoitteista korostuu Koivuniemen asemakaavamuutostyössä mm.:

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

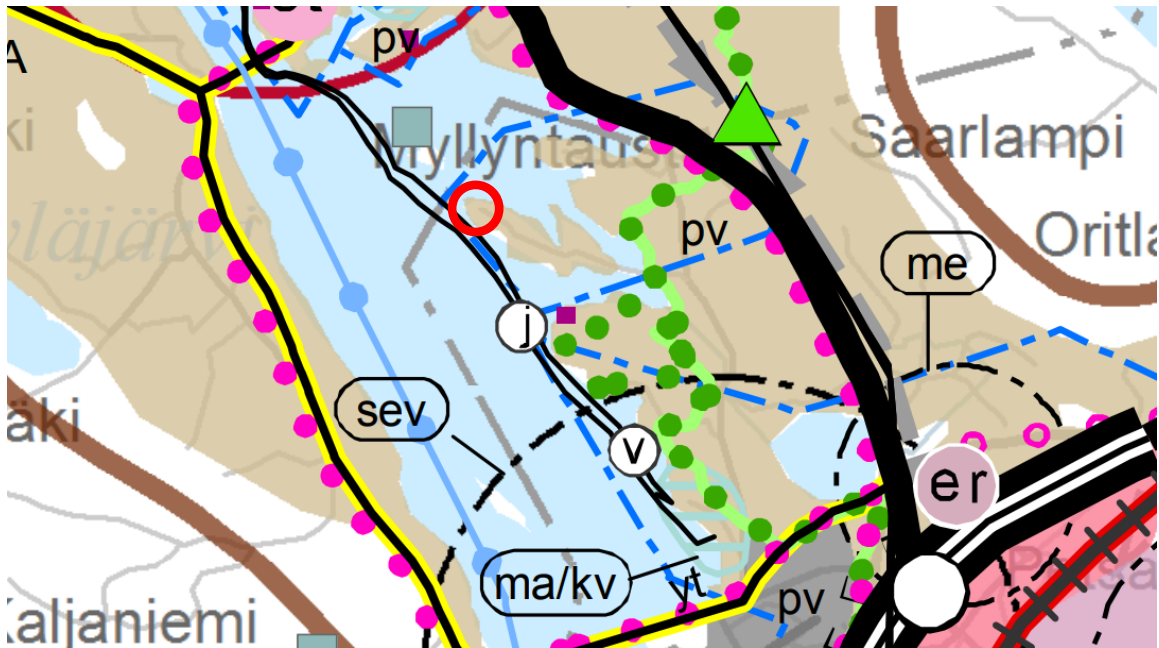
Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Karjalan maakuntakaavan 21.12.2011.

Ympäristöministeriö on vahvistanut 19.10.2015 Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan, jonka tavoitteena on ollut kaupan sijoittumisen ohjaaminen, keskustojen kehittäminen, Etelä-Karjalan elinkeinoelämän ja kilpailukyyn vahvistaminen, kaupan palveluverkon suunnitteleminen palvelemaan koko maakuntaa sekä kasvavaa matkailijavirtaa.

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT
Kaavoitus

Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan luonnosvaihe on yleisesti nähtävillä 5.4. – 10.5.2020. Lähtökohtana 2. vaihemaakuntakaavassa on monta kuntaa koskevan jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueella.



Kartta 2. Ote epävirallisesta Etelä-Karjalan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta. Suunnittelualue punaisella ympyrällä. (Lähde: Etelä-Karjalan Liitto)

Suunnittelualue on merkitty maakuntakaavayhdistelmään *taajamatoimintojen alueeksi (A)*. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää tarvittavat taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.

Taajamatoimintojen aluetta koskee suunnittelumääräys:

”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tukien olemassa olevaa infraa. Suunnittelussa tulee myös edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat. Erityistä huomiota tulee kiinnittää luonto- ja maisema-arvojen sekä kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Sisäisten puistoja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys tulee varmistaa. Arkusjärven ympäristön jatkosuunnittelussa tulee huomioida erityisen huolella jätevesi- ja hulevesiratkaisut ja muut vesistön tilaan vaikuttavat tekijät.”

Muut asemakaavan muutosaluetta koskevat maakuntakaavamerkinnot:

Kasvukeskusalueen laatukäytävä (**lk**)



Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue.

Aluetta koskee suunnittelumääräys:

”Laatukäytävän yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä turvata toimivat ja turvalliset liikenneväylät ja -yhteydet. Alueidenkäytön suunnittelussa tulee

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT

Kaavoitus

turvata pitkän tähtäimen maankäytölliset kehittämistarpeet, turvata joukkoliikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämismahdollisuudet sekä pyrkiä vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta sekä edistämään joukko- ja kevyenliikenteen edellytyksiä ottaen huomioon virkistys ja matkailu. Keskeisillä taajama-alueilla käytöstä poistuneiden alueiden uudistamista ja saneerausta tulee suunnata asumiseen ja lähipalveluihin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon rantojen viheralueita säilyttävä ja viheryhdyksiä mahdollistava rakentaminen sekä luonto- ja kulttuuriarvojen vaaliminen.”

Koko Koivuniemi on maakuntakaavassa merkitty tärkeäksi pohjavesialueeksi (pv)



Aluetta koskee suunnittelumääräys:

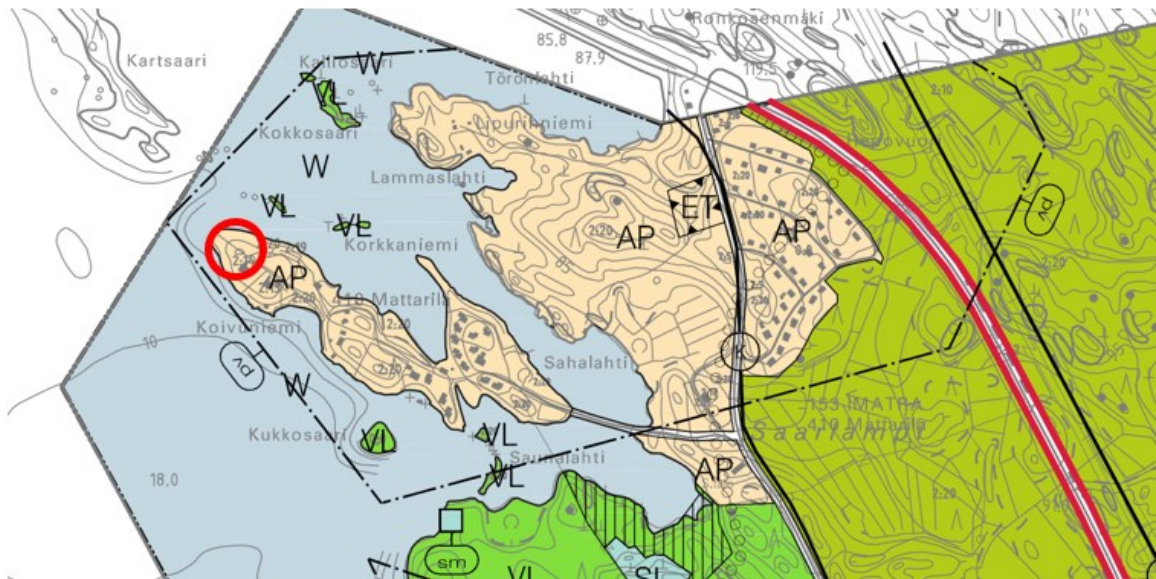
”Alueita koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta vaarannu. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei alueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta.”

Koivuniemen lounaispuolella kulkee *päävesijohto ja pääviemäri (v, jv)*.

Koivuniemen kohdalle mantereen puolelle on maakuntakaavassa esitetty *Euroopan kaukovaellusreitti E-10* ja samassa sijainnissa *retkeily-/ulkoilureitti*.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa yleiskaava ”Kestävä Imatra 2020”, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.4.2004.



Kartta 3. Ote Kestävä Imatra 2020 –yleiskaavasta. Suunnittelualue punaisella ympyrällä. (Lähde: Imatran kaupunki)

Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Yleiskaavaan on merkitty pohjavesialue (pv).

Imatran yleiskaava 2040

Imatran uuden Yleiskaavan 2040 laatiminen on parasta aikaa käynnissä. Yleiskaava 2040 on luonnosvaiheessa. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui vuoden 2018 alussa ja yleiskaavan rakennemalli on valmistunut vuoden 2019 lopulla.

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus



Kuva 4. Suunnittelualueen maastoa sen lounaisrannalla. (Valokuva: Timo Könönen)

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 28.9.1992 hyväksymä asemakaava 760. Suunnittelualue on merkitty voimassa olevaan asemakaavoihin pääosin lähivirkistysalueeksi (VL) sekä osin katualueeksi.



Kartta 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuutosalueen rajausta punaisella.
(Lähde: Imatran kaupunki)

Rakennusjärjestys

Imatran kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.6.2016 ja se on tullut voimaan 1.8.2016.

Pohjakartta

Kaavamuutoksen pohjakartta täyttää MRL 54a §:n mukaiset vaatimukset. Pohjakartan laadusta vastaa Imatran kaupunki.

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

Selvitykset

Kaavamuutostyössä käytetään mahdollisimman paljon hyväksi jo laadittuja selvityksiä, mm. maakuntakaavan, yleiskaavan ”Kestävä Imatra 2020” ja aikaisempaa asemakaavoitusta varten tehtyjä selvityksiä. Kaavatyössä käytetään hyödyksi myös laadittavana olevaa yleiskaavaa varten tehtyjä luonto- ja arkeologisia selvityksiä.

Alue on ollut yksi osa laajempaa, vuonna 2021 tehtyä liito-oravaselvitystä. Selvityksessä alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta eikä lajille sopivaa ympäristöä.

Vaikutusten arviointi

Koko kaavamuutostyön ajan arvioidaan kaavamuutoksen vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan, luontoon ja virkistykseen sekä Imatran kaupungin elinvoimaan. Vaikutusten arvioinnit liitetään kaavaprosessiin sisältyvinä kaavaselostukseen, erillisiä vaikutusten arviointeja ei laadita.

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisia ovat:

1. Viranomaiset
 - Etelä-Karjalan liitto
 - Etelä-Karjalan pelastuslaitos
 - Kaakkois-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat
 - Etelä-Karjalan museo
2. Ruokolahden kunta
3. Imatran kaupungin hallintokunnat
 - Kaupunkikehitys- ja tekniset palvelut (rakennusvalvonta, kaupunki-infra ja viheralueet, kaavoitus, maaomaisuuden hallinta, Imatran vesi)
 - Imatran seudun ympäristötoimi
 - Kulttuuri-, vapaa-aika, hyvinvointipalvelut
4. Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit
5. Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
 - Imatran seudun vammaisneuvosto
 - Imatran vanhusneuvosto
 - Imatran nuorisovaltuusto
 - Muut alueen toimijat
6. Muut
 - Puhelinyhtiöt
 - Sähköyhtiöt

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksesta tiedottaminen

Kaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan sanomalehti Uutisvuoksessa ja Imatran kaupungin internet-sivuilla. Kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan myös kirjeitse kaava-alueen ja lähialueen maanomistajia. Kaava-aineisto on nähtävillä kaupungin internet-sivuilla koko kaavoitusprosessin ajan.

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

Valmisteluvaihe

Vireilletulosta ilmoitettiin 21.1.2020. **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** asetetaan nähtäville 22.1. - 21.2.2021 väliseksi ajaksi lausuntoja varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavan valmistelun ajan ja sitä täsmennetään ja päivitetään kaavasunnittelun kuluessa.

Asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville 30 vrk ajaksi. Osalliset saavat esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Palautteet kaavaluonnoksesta pyydetään lähettämään nähtävilläoloajan loppuun mennessä kirjallisesti Imatran kaupungin kirjaamoon (Virastokatu 2, 55100 Imatra) tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@imatra.fi. Kaupunki antaa perustellut vastineet mielipiteisiin kaavaselostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus. **Kaavaehdotus** asetetaan kaupunkikehityslautakunnan hyväksymisen jälkeen nähtäville vuorovaikutusta varten 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internetsivuilla. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Mahdolliset muistutukset kaavaehdotusta vastaan on tehtävä kirjallisena ja jätettävä yhteystietoineen Imatran kaupunginhallitukselle osoitettuna kaupunginkanslian kirjaamoon, osoite Virastokatu 2, 55100 Imatra tai kirjaamo@imatra.fi. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaupunki antaa perustellun vastineen muistutuksiin ja lausuntoihin kaavaselostuksen liitteeksi tulevassa vuorovaikutusraportissa.

Hyväksyminen

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella tehdään vähäiset tarkistukset kaavaehdotukseen. Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen ehdotuksena nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä laaditaan maankäyttösopimus kaupungin ja niiden maanomistajien kanssa, joille asemakaavassa osoitetaan uutta rakennusoikeutta vähintään 300 k-m² tai kaavanmukaisen käyttötarkoituksen muuttuessa arvonnousu on vähintään 50 000 €.

Asemakaavamutoksen **hyväksyy** Imatran kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen osoitteella Itä-Suomen hallinto-oikeus, PL 1744, 70101 Kuopio. Mikäli kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä ei ole tehty valituksia, saa asemakaavan muutos lainvoiman 30 päivän valitusajan kuluttua.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamutoksesta pidetään tarvittavat viranomaisneuvottelut ja kaavamutoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Kaavoituksen alustava aikataulu

OAS, **tammikuu 2021**

LUONNOSVAIHE, **loka-marraskuu 2021**

EHDOTUSVAIHE, **joulukuu 2021-huhtikuu 2022**

HYVÄKSYMISVAIHE, **huhti-syyskuu 2022**

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tullaan tarkentamaan ja täydentämään tarpeen mukaan suunnittelun kuluessa. Mahdolliset mielipiteet tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta toivotaan mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Mielipiteet pyydetään lähettämään kaupungin kirjaamoon kirjallisesti osoitteella Imatran kaupunki, Kirjaamo, Virastokatu 2, 55100 Imatra tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@imatra.fi.

Yhteystiedot

Kaavan valmistelusta saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

Imatran kaupunki
Virastokatu 2, 55100 Imatra

Kaija Maunula, kaavoitusarkkitehti
puh. 020 617 4460
kaija.maunula@imatra.fi

Timo Könönen, kaavoitusinsinööri
puh. 020 617 4425
timo.kononen@imatra.fi