

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS,

joka koskee 19.8.2021 päivättyä asemakaavakarttaa 1117.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**1.1 Tunnistetiedot****IMATRA, kaupunginosa 57, Teppanala**

Asemakaavalla muodostuu:	Maantien aluetta
Asemakaavan muutos koskee:	Teollisuusrakennusten korttelialuetta, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (kortteli 92), katu- ja lähivirkistysaluetta sekä kauttakulku- tai sisääntulotietä suoja- ja näkemäalueineen.
Asemakaavan muutoksella muodostuu:	Teollisuusrakennusten korttelialuetta, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, katu- ja lähivirkistysaluetta sekä maantien aluetta.
Kaavan laatija:	Kaavoitusarkkitehti Kaija Maunula Puh. 020 617 4460 Virastokatu 2, 55100 Imatra kaija.maunula@imatra.fi
Kaavan suunnittelussa mukana:	Kaavoitusinsinööri Timo Könönen Puh. 020 617 4420 Virastokatu 2, 55100 Imatra timo.kononen@imatra.fi

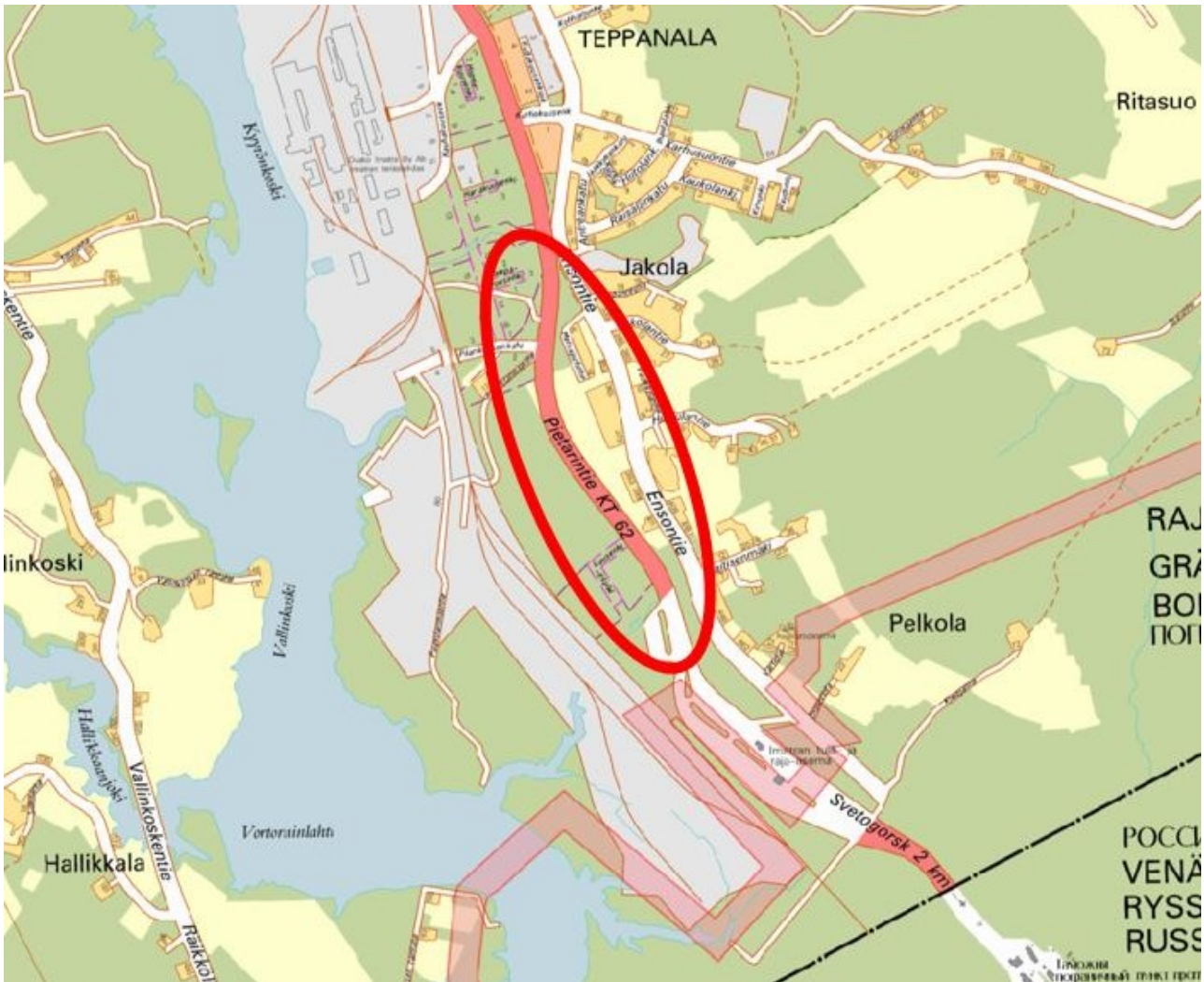
Vireilletulo	17.2.2020
OAS nähtäville	18.12.2020
Kaavaluonnos nähtävillä	7.6.-6.7.2021
Kaupunkikehityslautakunnan käsittely	19.10.2021 § 135
Kaavaehdotus nähtävillä	12.11.-17.12.2021
Kaupunginhallituksen käsittely	8.8.2022 §223
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	15.8.2022 § 88
Lainvoimainen	30.9.2022

1.2 Perustiedot

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on laatia ja päivittää alueen asemakaava vastaamaan Väyläviraston kantatielle 62 (Pietarintie) Kartiokuusenkadun ja Venäjän rajan välille rakennettavan kevyen liikenteen väylää varten laaditun tiesuunnitelman tarpeita. Suunnittelualan pinta-ala on n. 14,7 ha, josta Pietarintien itäpuolelle tulevaa uutta asemakaavaa on yhteensä n. 0,6 ha.

1.3 Alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Teppanalan kaupunginosassa Pietarintien sekä asemakaavoitetun, mutta vielä rakentamattoman Kampakuusenkujan varrella. Alue rajautuu idässä pääosin Pietarintien ja Enson tien väliseen asemakaavattomaan peltoalueeseen, etelässä raja-aseman alueeseen ja pohjoisessa Nauhakuusenpuistoon. Lännessä suunnittelualueita rajaa Nauhakuusenkadun rakentamaton jatke ja metsäntutkimuksen käyttöön osoitettu Ensonpuisto niminen lähivirkistysalue. Kaavamuutoksen aloitusvaiheessa kaavamuutosalueeseen sisältyi myös rakennuskielossa olevat korttelit 84 ja 85 sekä niihin liittyvä rakentamaton Metsäkuusenkuja, mutta näiden osalta päätettiin tehdä myöhemmin erillinen kaavamuutos.



Kartta 1. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla. (Lähde: Imatran kaupunki)

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Perustiedot	2
1.3	Alueen sijainti.....	2
2	TIIVISTELMÄ.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Rakennettu ympäristö ja rakennushistoria.....	6
3.2	Luonnonympäristö.....	6
3.2.1	Liito-orava	7
3.3	Muinaisjäännökset	7
3.4	Pohjavesi	7
3.5	Maaperä.....	7
3.6	Radon	7
3.7	Yhdyskuntatekninen huolto	7
3.8	Maanomistus	7
4	SUUNNITTELUTILANNE	9
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
4.2	Maakuntakaava	9
4.3	Yleiskaava.....	11
4.4	Asemakaava.....	12
4.5	Selvitykset.....	14
4.6	Rakennusjärjestys	14
4.7	Tonttijako	14
4.8	Pohjakartta	14
4.9	Rakennuskiellot.....	14
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	15
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	15
5.1.1	Vireilletulo	15
5.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
5.2.1	Osalliset	15
5.2.2	Kaavoituksesta tiedottaminen	16
5.2.1	Valmisteluvaiheen kuuleminen	16
5.2.2	Ehdotusvaihe	16
5.2.3	Lausunnot	17
5.2.4	Hyväksyminen (MRL 52 §).....	17

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT
Kaavoitus

5.2.5	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)	17
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
6.1	Kaavan rakenne.....	17
6.2	Aluevaraukset ja mitoitus.....	17
6.3	Kaavamerkinnot ja –määräykset	18
6.4	Nimistö.....	19
6.5	Asemakaavamuutoksen suhde yleiskaavaan	19
7	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET.....	20
7.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	20
7.2	Vaikutukset luonnonympäristöön.....	20
7.3	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	20
7.4	Vaikutukset liikenteeseen	20
7.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan	20
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus	21

LIITTEET

Liite 1.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2.	Poistuva kaava ja kaavamääräykset
Liite 3.	Asemakaavan seurantalomake
Liite 4.	Vuorovaikutusraportti
Liite 5.	Kantatien 62 parantaminen välillä Kartiokuusenkatu – Venäjän Raja, Imatra Luontoselvitys 2020

2 TIIVISTELMÄ

Pietarintien asemakaava ja asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta ja se on kuulutettu vireille 17.12.2020. Suunnittelualue sijaitsee Imatran kaupungin 57. kaupunginosassa (Teppanala) Kartiokuusenkadun ja raja-aseman välillä. Suunnittelualue käsittää Pietarintien kaavamuutosalueella olevan osan ja kaistaleen sen länsipuolen asemakaavattomasta peltoalueesta, Pilarikuusenkatua rakentamattoman Nauhakuusenkadun jatkeen risteykseen asti, rakentamattomat korttelin 92 ja Kampakuusenkujan sekä Visapuiston korttelin 92 ja Pietarintien välissä. Kaavamuutoksen aloitusvaiheessa kaavamuutosalueeseen sisältyi myös rakennuskiellossa olevat korttelit 84 ja 85 sekä niihin liittyvä rakentamaton Metsäkuusenkuja, mutta näiden osalta päätettiin tehdä myöhemmin erillinen kaavamuutos. Alueen pinta-ala on noin 14,7 ha.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on laatia ja päivittää alueen asemakaava vastaamaan Väyläviraston kantatielle 62 (Pietarintie) Kartiokuusenkadun ja Venäjän rajan välille rakennettavan kevyen liikenteen väylää varten laaditun tiesuunnitelman tarpeita.

3 LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue sijaitsee Teppanalan kaupunginosassa Ensontien ja Venäjän rajalle kulkevan rautatiealueen sekä Kartiokuusenkadun ja raja-aseman välissä Pietarintien varrella.

Suunnittelualue koostuu Pietarintiestä ja kaistaleesta sen itäpuolella olevia puisto- ja peltoalueita sekä metsäntutkimusta varten istutetusta metsäalueesta Pietarintien länsipuolella.



Kuva 1. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelualaue (sininen viiva) ilmakuvalla. (Lähde: Imatran kaupunki)

3.1 Rakennettu ympäristö ja rakennushistoria

Suunnittelualaueella on rakentamaton Pietarintietä ja Pilarikuusenkatua lukuun ottamatta.

3.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualaueella ei ole luonnontilaista tai luonnontilaisen kaltaista ympäristöä, puusto alueella on pääosin metsäntutkimusta varten istutettuja eri erikoispuulajeja. Pietarintien itäpuoli Pilarikuusenkadun kohdalta etelään on lähes yksinomaan peltoa. Kevyen liikenteen väylän

hanketta varten vuonna 2020 tehdyn luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella ei ole arvokkaiksi elinympäristöiksi luokiteltavia kohteita.

3.2.1 Liito-orava

Vuoden 2020 luontoselvityksessä havaittiin vain hyvin pienialaisia ja muista metsäalueista erilleen jääneitä liito-oravalle sopivia alueita. Lajin esiintyminen koko tiesuunnitelman suunnittelualueella on lähivuosina epätodennäköistä.

3.3 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä muinaisjäännöksiä

3.4 Pohjavesi

Suunnittelualueen pohjoisosa sijaitsee Teppanalan vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (0515301).

3.5 Maaperä

Imatran geologinen aluejako –selvitys ylittää kaava-alueella vain on pohjoisosiin, jossa maaperä on Pilarikuusenkadun pohjoispuolella pääosin koheesio- ja kitkamaalajien aluetta, jossa säännötön hiekan, siltin ja saven sekä paikoin myös turpeen kerrosvaihtelu on mahdollinen tai todettu. Pilarikuusenkadun eteläpuoli sen sijaan on savikkoa, jossa vallitsevien saven ja hiesun päällä on paikoin ohuita alle metrin paksuisia eloperäisiä kerrostumia.

Geologian tutkimuskeskuksen 1 : 1 000 000 maaperäkartan perusteella suunnittelualue on kokonaan kerrallisen savi- ja silttikerrostuman alueella.

3.6 Radon

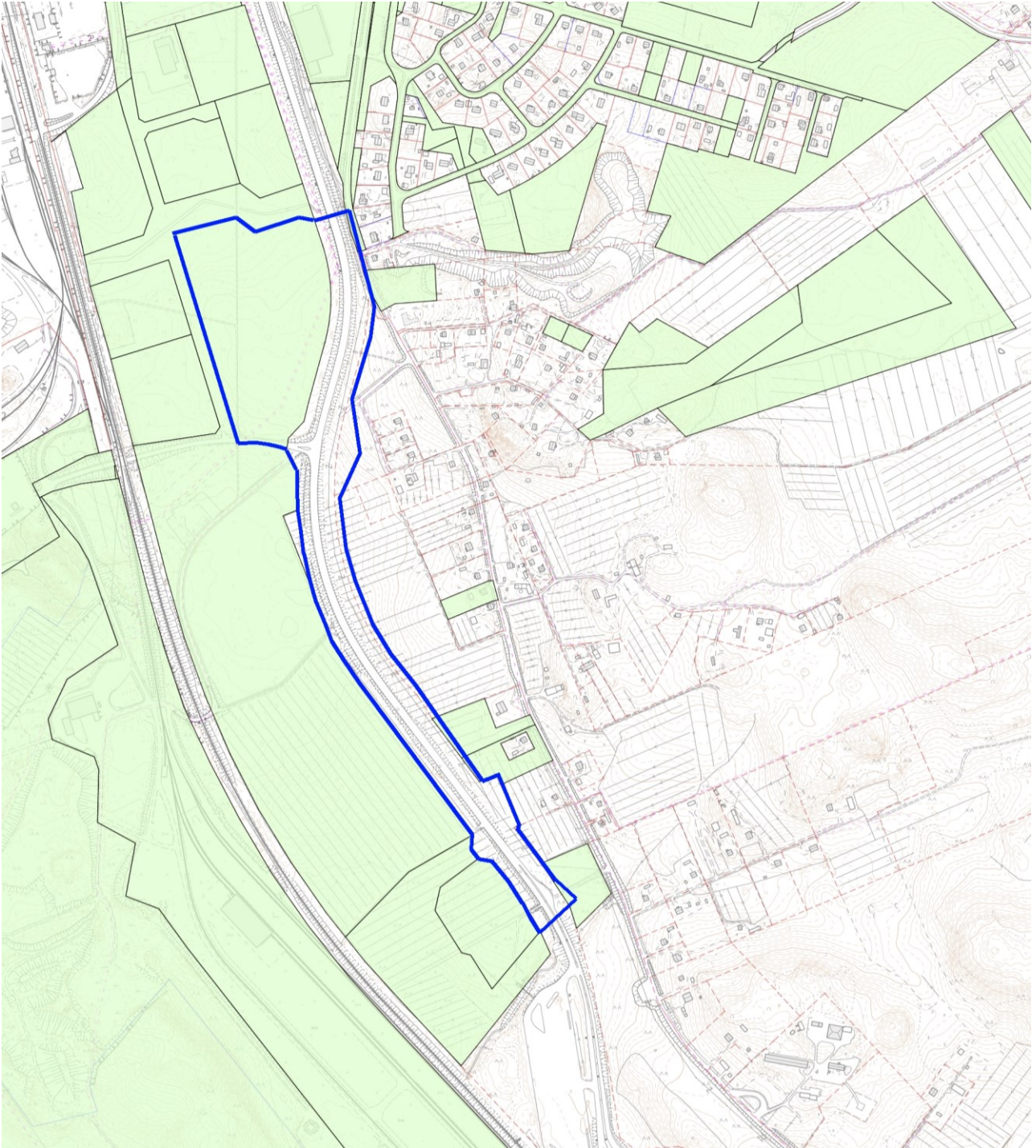
Alueelta ei ole kartoitettu radontasoja. Lähimpien kartoitustietojen perustella alue kuuluneen kohonneen radontason alueelle. Kohonneen radontason alueella mittaustuloksista 1-9% ylittää 400 Bg/m³. Radonriskit tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

3.7 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä.

3.8 Maanomistus

Pietarintie on Väyläviraston omistuksessa ja suunnittelualueella olevat Pietarintien länsipuoliset alueet Imatran kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueella on Pietarintien itäpuolella Imatran kaupungin, yksityisten ja Tornator Oyj:n omistamia alueita. Kaupungin maanomistus on esitetty kartassa 2.



Kartta 2. Alueen kiinteistökartta. Kaupungin maanomistus vihreällä. Suunnittelualan likimääräinen aluerajaus sinisellä. (Lähde: Imatran kaupunki)

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1 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 Pietarintien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laadinnassa mm.:

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

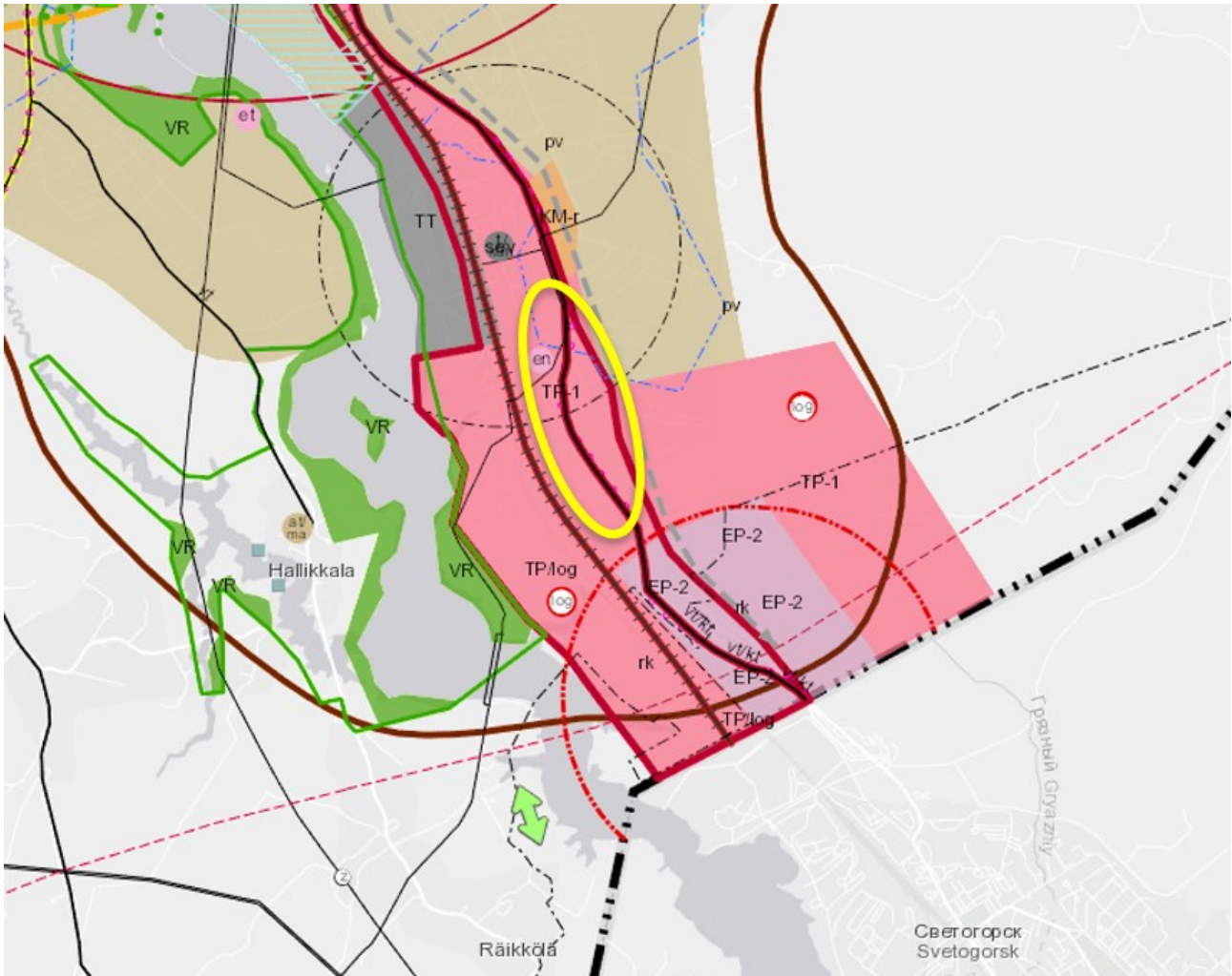
4.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys noin vuoteen 2025. Maakuntakaava myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kaavoitukseen. Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 21.12.2011.

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan on hyväksynyt Etelä-Karjalan liiton maakuntavaltuusto 24.2.2014. Ympäristöministeriö vahvisti vaihemaakuntakaavan 19.10.2015.

Vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan kaupan palveluja ja niiden kehittämismahdollisuuksia sekä mitoitusta maakunnassa. Myös matkailupalvelujen ja elinkeinojen sekä liikennejärjestelmän kehittäminen ovat kaavan teemoina. Vaihekaavan ratkaisut korvaavat Etelä-Karjalan vahvistetun kokonaismaakuntakaavan aluevarauksia.

Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan luonnos on pidetty 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. Kaavamuutosalueen sijainti keltainen soi. (Lähde: Etelä-Karjalan Liitto)

Suunnittelualue on maakuntakaavayhdistelmässä merkitty tuotantotoiminnan ja palveluiden alueeksi (tp-1). Tuotantotoiminnan ja palveluiden aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

”Alueelle saadaan sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa ja varastointia, toimistoja, logistiikan alueita sekä alueelle soveltuvia palveluja. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota rakenteeseen sopeutuvan, laadukkaan ja tasapainoisen työpaikka- ja palveluympäristön toteuttamiseen, rakennettavan ympäristön hyvään laatuun, tienvarsinäkymiin, toteuttamisjärjestykseen ja ajoitukseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon sujuvat sekä toiminnalliset liikenneyhteydet pääväyliin, taajamiin ja asutukseen. Alueiden kehittämistä tulee suunnitella harkitusti ottaen huomioon pohjavedet, maisema-arvot sekä luonnon- ja elinympäristö.”

Koko suunnittelualue on osa maakuntakaavassa kasvukeskuksen laatukäytävää (lk) sekä liikenteen ja logistiikankehittämisen kohdealuetta (llk).

Pietarintie on maakuntakaavayhdistelmässä osoitettu merkittävästi parannettavaksi tieksi (vt/kt) sekä polkupyöräreitiksi (vaaleanpunainen ympyräviiva).

Suunnittelualan pohjoispuolella Aga Oy Ab:n Seveso kohde, jonka konsultointivyöhykkeeseen (sev) suunnittelualan pohjoisosa kuuluu.

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

Suunnittelualueen pohjoisosa on Teppanalan tärkeällä pohjavesialueella (pv-merkitty sininen pistekatkoviiva), jota koskee seuraava 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.”

Vaihemaakuntakaavassa on koko maakuntakaava-aluetta koskeva yleismääräys, jonka mukaan maakunnan alueidenkäytön jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon tervehdyttävän ympäristön kehittäminen. Kaavoitus- ja rakennushankkeissa tulee ottaa kohtuullisessa määrin huomioon taiteelliset ja visuaaliset sekä kulttuuriympäristöön liittyvät tavoitteet.

4.3 Yleiskaava

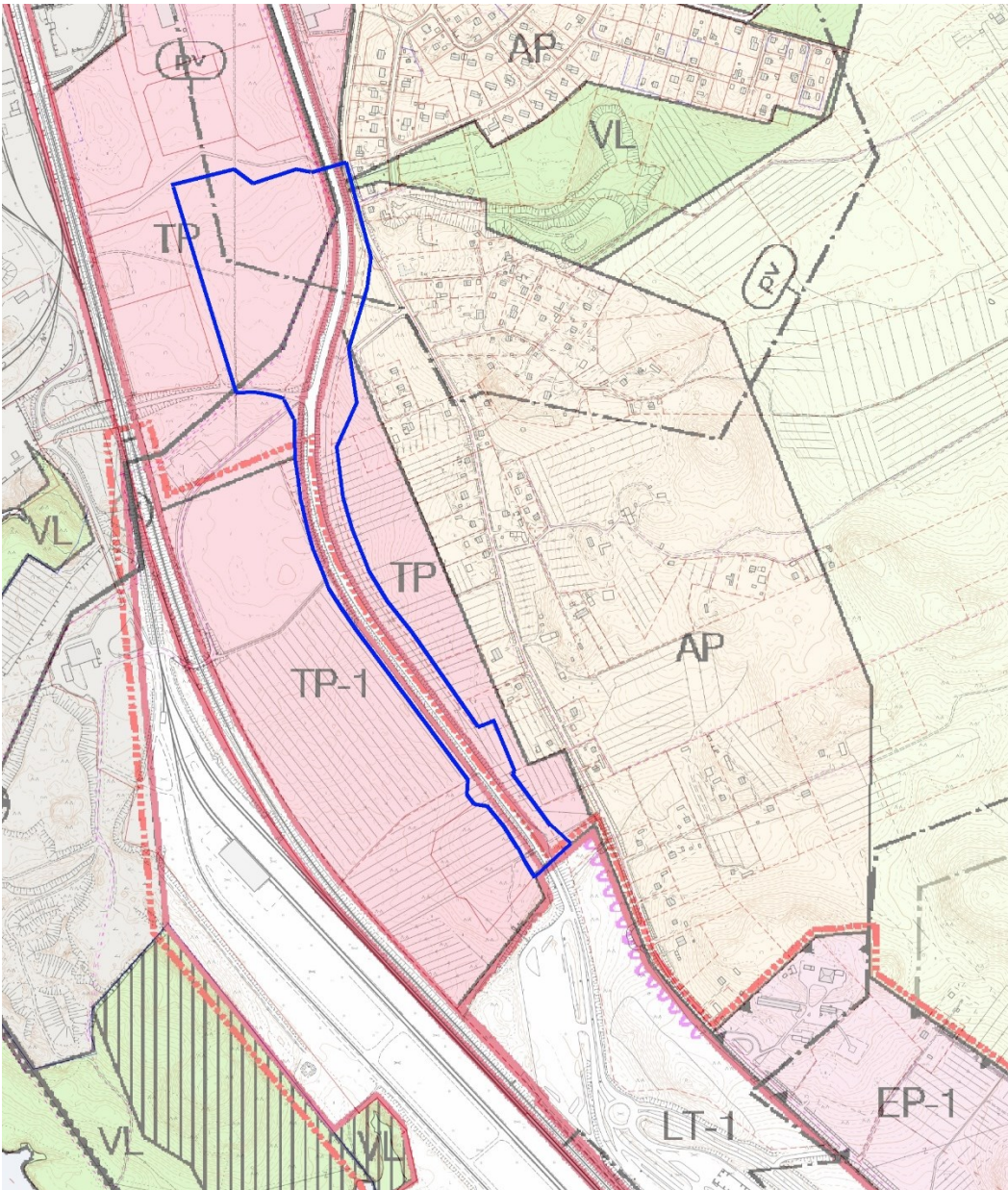
Suunnittelualueella on voimassa Imatran kaupunginvaltuuston 19.4.2004 hyväksymä Imatran yleiskaava ”Kestävä Imatra 2020” sekä kaupunginvaltuuston 17.8.2015 hyväksymä osayleiskaava Y115, Pelkolan ratapiha.

Suunnittelualueella on yleiskaavassa ”Kestävä Imatra 2020” osoitettu Pietarintie yleisen tien alueena (LT) ja sen itä- ja länsipuoli ovat suurimmaksi osaksi työpaikka-aluetta (TP). Pohjoisosassa suunnittelualuetta on myös vähän pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).

Pilarikuusenkadun eteläpuolella Pietarintien alueen länsilaidassa voimassa olevassa Pelkolan ratapihan osayleiskaavassa suunnittelualue on kokonaan työpaikka- ja logistiikka-aluetta, jolle saa sijoittaa myös rautatie- ja tieliikennettä sekä rajavartiostoa palvelevia toimintoja (TP-1).

Suunnittelualueen pohjoisosassa on pohjavesialuetta (**pv-merkitty pistekatkoviiva**).

Suunnittelualueesta valtakunnan rajalle asti on voimassa kaupunginvaltuuston 20.5.2013 hyväksymä yleiskaava ”Teppanala, raja-aseman ympäristö”, jolla tiesuunnitelman on kokonaan yleisen tien alueella, jolle saa rakentaa yleiskaavaan perustuen rajavartiolaitoksen, tullin ja puolustusvoimien toimintoihin liittyviä rakennuksia ja rakennelmia (LT-1). Koska kevyen liikenteen väylä ei ole kyseisen yleiskaavamerkinnän ja määräyksen vastainen eikä alueella ole toistaiseksi muita asemakaavan laatimisen tarpeita, asemakaavaa 1117 ei yletetä Teppanalan raja-aseman yleiskaavan alueelle.



Kartta 3. Ote voimassa olevien yleiskaavojen yhdistelmästä. Kaavamuutosalueen karkea rajaus sinisellä. (Lähde: Imatran kaupunki)

Imatran yleiskaava 2040

Imatran uuden yleiskaavan laatiminen on käynnistynyt. Yleiskaava on valmisteluvaiheessa. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui vuoden 2018 alussa ja yleiskaavan rakennemalli valmistui vuoden 2019 lopulla

4.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 26.4.1999 hyväksytty asemakaava 847.

Kortteli 92 on merkitty suurilta osin teollisuusrakennusten korttelialueeksi (**TT-1**) ja osin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (**T-11**). TT-1 korttelialueelle saa sijoittaa huoltoasematiloja sekä liikennettä ja tukkukauppaa palvelevia rakennuksia. Molempia korttelialueita koskee

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT
Kaavoitus

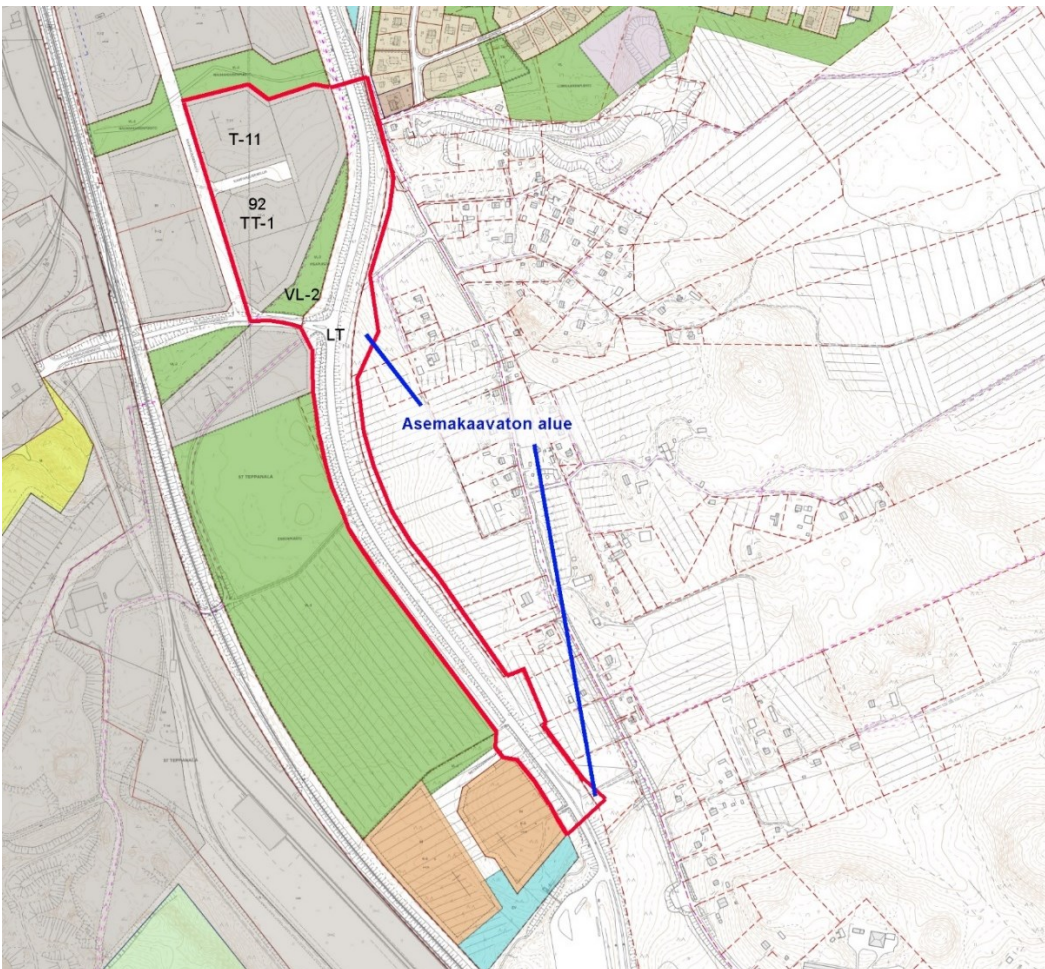
kaavamääräys: *Tonteilla tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa terveydellistä haittaa eikä asemakaavan mukaiselle asutukselle saa aiheutua kohtuutonta haittaa hajun, savun, pölyn, noen ja kaasujen muodossa. Asutukselle aiheutuva ulkoinen melutaso ei saa ylittää ulkona klo 7.00-22.00 melun ekvivalenttitason ohjearvoa 55 dB L(Aeq) eikä yöohjearvoa klo 22.00-7.00 50 dB L(Aeq).*

Korttelin 92 ja Pietarintien välillä Pilarikuusenkadun pohjoispuolella on Visapuistoksi nimetty lähivirkistysalue, jolla puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa täydennysistuttaa alueelle tyypillisillä puulajeilla (VL-2).

Pietarintie on asemakaavamerkinnältään kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen (LT). Suunnittelualueella oleva Pietarintien katualueen itäpuolinen osa on asemakaavatonta aluetta.

Asemakaavassa on lisäksi asetettu alueelle seuraavat yleismääräykset:

- *Korttelialueiden vapaaksi jäävien osien puusto tulee säilyttää.*
- *Kaava-alue sijaitsee osittain vedenhankinnalle tärkeällä I-luokan pohjavesialueella. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden käyttö tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei pohjaveden pilaantumista tapahdu.*
- *Rakennukset tulee sopeuttaa kaava-alueen viereisiin rakennuksiin materiaalin ja värin suhteen.*



Kartta 4. Ote ajantasa-asemakaavasta. Korttelinumerot ja käyttötarkoituserkinnät kirjoitettu selvyuden vuoksi isolla fontilla. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella. (Lähde: Imatran kaupunki)

4.5 Selvitykset

Koska asemakaava ja asemakaavan muutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia alueella eikä suunnittelualueella ole luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia alueita, asemakaavaa ja asemakaavan muutosta varten ei tehdä erillisiä selvityksiä. Kaavatyössä käytetään hyödyksi mm. seuraavia tehtyjä selvityksiä:

- Kantatien 62 parantaminen välillä Kartiokuusenkatu – Venäjän raja, Imatra: Luontoselvitys 2020, Luontoselvitys Kotkansiipi.
- Teppanalan entisen erikoiskuusien kasvatusalueen asemakaava – Luontoselvitys, Pöyry 2014
- Pelkolan terminaalin meluseelvitys, Suomen Akustiikkakeskus Oy, 2004

4.6 Rakennusjärjestys

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

4.7 Tonttijako

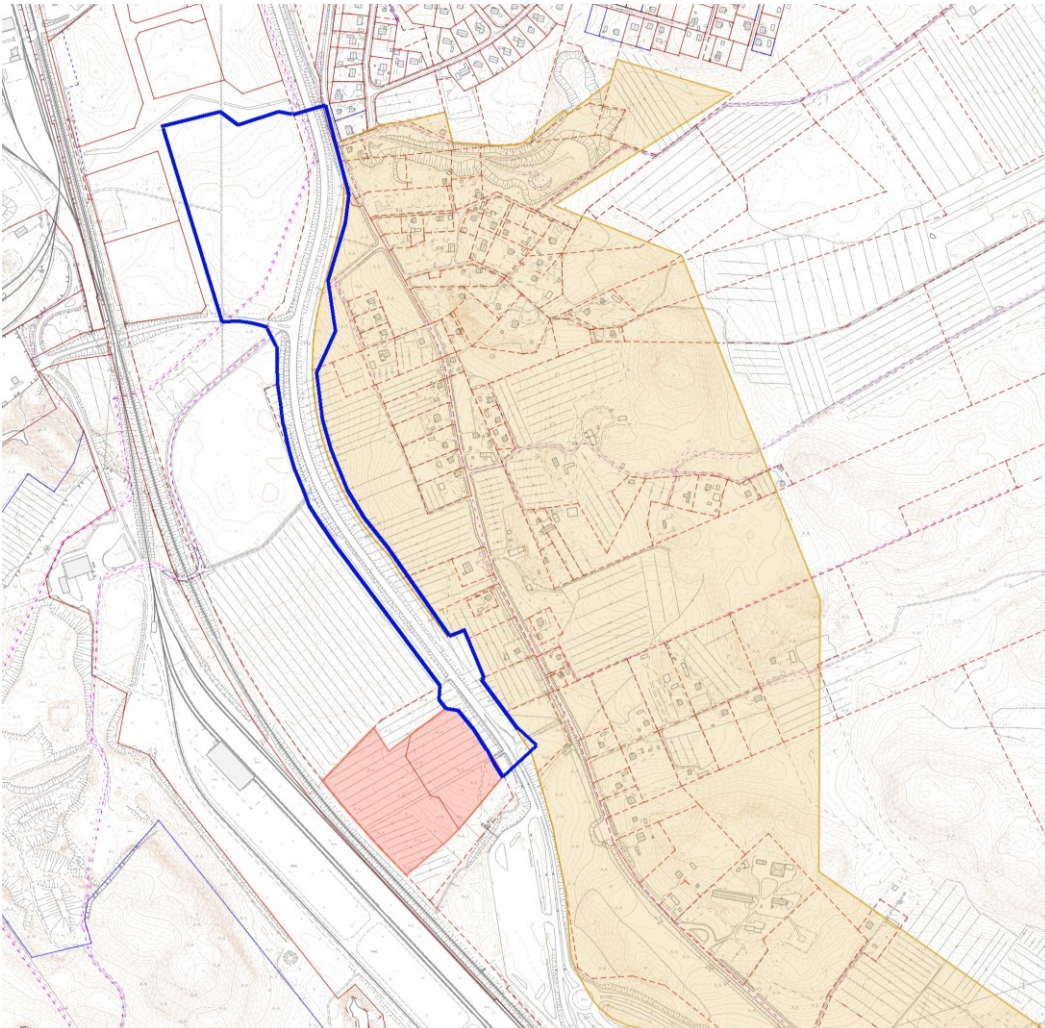
Asemakaavan ja asemakaavan alueelle ei ole laadittu tonttijakoa. Asemakaavan ja asemakaavan laadinnan yhteydessä ei myöskään laadita sitovaa tonttijakoa, vaan korttelin 92 osalta sitova tonttijako tehdään myöhemmin erillisenä tarpeen mukaisesti.

4.8 Pohjakartta

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

4.9 Rakennuskiellot

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alueella ei ole rakennuskieltoalueita. Pietarintien katualueen itäpuolelle jäävä osa suunnittelualueesta on ollut suunnittelutarvealuetta vuodesta 1983. Suunnittelutarvealueen rajaus muuttuvat asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.



Kartta 5. Rakennuskiellossa olevat alueet näkyvät punaisella ja suunnittelutarvealueet kellertävän ruskealla. Suunnittelualan likimääräinen rajaus on esitetty sinisellä viivalla. (Lähde: Imatran kaupunki)

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavamuutoksen tarve liittyy kevyen liikenteen väylän toteuttamiseen Pietarintien varrelle.

5.1.1 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 17.12.2020, jolloin myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Liite 1.) on asetettu nähtäville.

5.2 Osallistuminen ja yhteistyö

5.2.1 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 mm.:

- Kaupunkikehitys- ja tekniset palvelut (kaupunkisuunnittelu, kaupunki-infra ja viheralueet, rakennusvalvonta, Imatran vesi)
- Imatran seudun ympäristötoimi
- Imatran seudun kehitysyhtiö Oy
- Mitra Imatran Rakennuttaja Oy
- Hyvinvointi- ja koulutuspalvelut
- Imatran seudun vammaisneuvosto
- Imatran vanhusneuvosto
- Imatran nuorisovaltuusto
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
 - ympäristö ja luonnonvarat
 - liikenne ja infrastruktuuri
- Etelä-Karjalan museo
- Puhelin- ja sähköyhtiöt
- Imatran Lämpö Oy
- Väylävirasto
- Kaakkois-Suomen rajavartiosto
- Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit
- Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
- Muut alueen toimijat

5.2.2 Kaavoituksesta tiedottaminen

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävänä koko kaavaprosessin ajan Imatran kaupungin internetsivuilla

<https://www.imatra.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/asemakaavat> .

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan päivittää suunnittelun edetessä.

5.2.1 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 17.12.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 18.12.2020 lähtien koko valmistelun ajaksi.

Asemakaavan muutoslouonnos oli nähtävillä vuorovaikutusta varten 7.6. – 6.7.2021. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Kaavaluonnoksesta saadut palautteet on koottu asemakaavan selostuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin (liite 4.).

5.2.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville vuorovaikutusta varten 30 vrk ajaksi. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Mahdolliset muistutukset

kaavaehdotuksesta on tehtävä kirjallisena ja jätettävä yhteystietoineen Imatran kaupunginhallitukselle osoitettuna kaupunginkanslian kirjaamoon, osoite Virastokatu 2, 55100 Imatra tai kirjaamo@imatra.fi. Kaupunki antaa perustellun vastineen muistutuksiin nähtävilläoloajan päätyttyä ja vastine liitetään kaavaselostuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin. Viranomaisilta pyydetään ehdotuksesta lausunnot, mikäli kaavaan on tehty merkittäviä muutoksia.

5.2.3 Lausunnot

Kaavaluonnoksesta on pyydetty ja saatu lausunnot tarvittavilta viranomaisilta ja sidosryhmien edustajilta. Lausunnot vastineineen on kirjattu kaavamuutoksen vuorovaikutusraporttiin, Liite 4.

5.2.4 Hyväksyminen (MRL 52 §)

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen ja siitä kaupungin tekemien päätösten 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.

Tieto hyväksymisestä lähetetään niille, jotka ovat kirjallisesti sitä pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Jos saman kirjelmän on allekirjoittanut useampi henkilö, tieto hyväksymisestä lähetetään vain kirjelmän ensimmäiselle allekirjoittajalle (MRL 67 §).

Koska kaavamuutos on vaikutuksiltaan merkittävä, asemakaavan hyväksyy Imatran kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle osoitteella:

Itä-Suomen hallinto-oikeus
PL 1744
70101 Kuopio

Mikäli kaavan hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu, saa asemakaava lainvoiman 30 päivän valitusajan kuluttua.

5.2.5 Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)

Asemakaavan suunnitteluun liittyvä aloitusvaiheen viranomaisyhteistyö (MRL 66 §, MRA 18 ja 26 §) on pidetty 11.2.2020 Microsoft Teams -etäkokouksena. Asemakaavan muutoksen edetessä pidetään tarvittaessa työ- ja viranomaisyhteistyökokouksia.

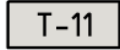
6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksella suunnittelualan kaavarakenne säilyy lähes täysin ennallaan.

6.2 Aluevaraukset ja mitoitus

Asemakaavalla muodostuu maantien aluetta (LT) Pietarintien itäpuolelle tiesuunnitelmassa esitetyn mukaisesti yhteensä 6 224 m². Pietarintien länsipuolella asemakaavan muutoksella osa Visapuiston (VL-2) eteläosasta n. 1 315 m² ja korttelin 92 teollisuusrakennusten korttelialueen (TT-1) eteläosasta n. 170 m² muuttuu katualueeksi. Lisäksi Visapuistosta n. 17 m² muuttuu LT-alueeksi. Korttelin 92 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T-11) ei kohdistu muutoksia. Koko korttelissa 92 suurin sallittu kerrosluku on 2 (**roomalainen luku**) ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla (**e=0.40**), joka säilyy ennallaan. Koska TT-1 -alueen pinta-ala pienenee, myös alueen rakennusoikeus pienenee 68 k-m².

6.3 Kaavamerkinnot ja –määräykset


Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tonteilla tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa terveydellistä haittaa eikä asemakaavan mukaiselle asutukselle saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa hajun, savun, pölyn, noen ja kaasujen muodossa. Asutukselle aiheutuva ulkoinen melutaso ei saa ylittää ulkona klo 7.00-22.00 melun ekvivalenttitason ohjearvoa 55 dB L(Aeq) eikä yöarvoa klo 22.00-7.00 45 dB L(Aeq).



Teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa huoltoasematiloja sekä liikennettä ja tukkukauppaa palvelevia rakennuksia. Tonteilla tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa terveydellistä haittaa eikä asemakaavan mukaiselle asutukselle saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa hajun, savun, pölyn, noen ja kaasujen muodossa. Asutukselle aiheutuva ulkoinen melutaso ei saa ylittää ulkona klo 7.00-22.00 melun ekvivalenttitason ohjearvoa 55dB L(Aeq) eikä yöohjearvoa klo 22.00-7.00 50 dB L(Aeq).



Lähivirkistysalue. Alueen puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa täydennysistuttaa alueelle tyypillisillä puulajeilla.



Maantien alue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

57

Kaupunginosan numero.

TEPP

Kaupunginosan nimi.

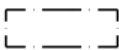
92

Korttelin numero.

KAMPAKUUSENKUJA Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

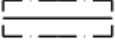



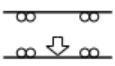
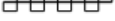

e=0.20 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT

Kaavoitus

	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Kadun tai liikenneväylän allittava kevyen liikenteen yhteys.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Yleismääräykset:

Korttelialueiden vapaaksi jäävien osien puusto tulee säilyttää.

Kaava-alue sijaitsee osittain vedenhankinnalle tärkeällä I-luokan pohjavesialueella. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden käyttö tulee suunnitella ja toteuttaa siten, etteivät ne aiheuta pohjaveden pilaantumisen riskiä.

Radonriskit tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta.

Istutettavaksi merkitylle alueelle saa sijoittaa ja järjestää tonttiliittymän, kulkuyhteyden ja maanalaisia tai maanpäällisiä johtoja ja kaapeleita sekä niiden käyttämiseen tarpeellisia laitteita ja rakennelmia.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- 1 ap / 50 m² huoltoaseman kerrosalaa
- 1 ap / 100 m² teollisuus- ja varastokerrosalaa

Kaava-alueen tonttijako on sitova erillinen.

6.4 Nimistö

Kaavamuutosalueen nimistö säilyy ennallaan.

6.5 Asemakaavamuutoksen suhde yleiskaavaan

Suurimmalla osalla suunnittelualuetta on voimassa yleiskaava ”Kestävä Imatra 2020”, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.4.2004. Siinä Pietarintie on merkitty yleisen tien alueeksi (LT). Pietarintien länsipuoli ja suurin osa itäpuolesta on suunnittelualueella merkitty työpaikka-alueeksi (TP), jolla osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Alueen toimintojen määrittelyssä ratkaisevaa on toiminnan vaikutus ympäristöön.

Pohjoisosassa suunnittelualuetta Pietarintien itäpuolella on yleiskaavassa myös pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).

Suunnittelualueen eteläosassa Pietarintien länsipuolella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.8.2015 hyväksymä yleiskaava ”Pelkolan ratapiha”, josta suunnittelualueeseen sisältyvä osa on työpaikka- ja logistiikka- aluetta, jolle saa sijoittaa myös rautatie- ja tieliikennettä sekä rajavartiostoa palvelevia toimintoja (TP-1).

Asemakaava ja asemakaavan muutos on pitkälti voimassa olevien yleiskaavojen mukainen. Koska kortteli 92 on kaavamääräysten ansiosta laadultaan käytännössä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta, asemakaava ja asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta vain vähäisesti.

7 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yhtenäisen kevyen liikenteen väylän rakentaminen kantatien 62 itäpuolelle Kartiokuusenkujan ja Venäjän rajan välille. Lisäksi kaava mahdollistaa kevyen liikenteen alikulkukäytävän toteuttamisen kantatien 62 alitse Pilarikuusenkadun kohdalle sekä kevyen liikenteen väylän rakentamisen alituksen ja Nauhakuusenkadun jatkeen välille.

Pieni osa rakentamattomasta korttelista 92 muuttuu katualueeksi, minkä vuoksi korttelin rakennusoikeus pienenee hiukan.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

7.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella Pietarintien maantien alue laajenee hiukan itään päin, pääosin nykyiselle pellolle sekä pieneltä alalta pohjoisosassa aikoinaan metsäntutkimusta varten istutetulle metsäalueelle. Samoin Pilarikuusenkadun katualue laajenee hiukan pohjoiseen vastaavalle istutetulle metsäalueelle. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön.

7.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa alueen luonne säilyy pitkälti entisellään. Vain pieni alue Visapuiston lähivirkistysalueesta muuttuu katualueeksi, mutta toisaalta kevyen liikenteen väylän rakentaminen parantaa pyöräilyn mahdollisuuksia ja myös pyöräilijöiden turvallisuutta. Ihmisten elinoloihin kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta.

7.4 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Imatran ja Venäjän Svetogorsin välisen kevyen liikenteen väylän Suomen puolella olevan osuuden rakentaminen. Hankkeella on siis rajalle suuntautuvaa kevyttä liikennettä sujuvoittava ja liikenneturvallisuutta parantava vaikutus.

7.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaava mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentamisen suunnittelualueella olemassa olevan katu- ja tieverkon varteen. Asemakaava ja asemakaavan muutos siis leventää hiukan kantatien 62 maantien aluetta ja Pilarikuusenkadun katualuetta. Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan ovat hyvin vähäiset.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**8.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Jos kaavamuutoksesta ei valiteta, se saa lainvoiman noin kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä. Kaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa heti kun kaava on saanut lainvoiman.

1.6.2021, päivitetty 19.8.2021

Imatran kaupunki

Virastokatu 2, 55100 Imatra

Laatija

Kaija Maunula
kaavoitusarkkitehti

Valmistelussa mukana

Timo Könönen
kaavoitusinsinööri

Hyväksyjä

Päivi Ala-Vanneluoma
kaupungininsinööri