



IMATRAN KAUPUNKI

Asemakaava 1106: Ritikankosken asuinalue

Asemakaavan selostus

Asemakaava koskee:

Kaupunginosa 30, Ritikankoski ja 33, Karhumäki
korttelit 3 ja 76

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kaupunginosa 30, Ritikankoski ja 33, Karhumäki
kortteli 4, 39, 41, 42, 43, 44, 77, 78 ja 79, osa kortteliin 3 ja 76 sekä
katu-, lähivirkistys- ja maatalousaluetta.

Sisällys

IMATRAN KAUPUNKI	1
1 TIIVISTELMÄ.....	5
1.1 Kaavamuutoksen tarve ja tavoitteet	5
1.2 Kaavaprosessin vaiheet	5
1.3 Asemakaavan sisältö	5
2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT.....	7
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
2.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
2.1.2 Rakennettu ympäristö	8
2.1.3 Luonnonympäristö.....	9
2.1.4 Maaperä ja rakennettavuus	11
2.1.5 Muinaisjäännökset	12
2.1.6 Radon.....	14
2.1.7 Hulevedet	14
2.1.8 Maanomistus	15
2.1.9 Yhdyskuntatekninen huolto.....	15
2.1.10 Liikenne.....	15
2.1.11 Melu	16
2.2 Voimassa oleva suunnittelutilanne	16
2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
2.2.2 Maakuntakaava.....	17
2.2.3 Yleiskaava	18
2.2.4 Imatran yleiskaava 2040.....	19
2.2.5 Asemakaava.....	19
2.2.6 Rakennuskiellot.....	19
2.2.7 Aluetta koskevat selvitykset.....	20
2.2.8 Rakennusjärjestys.....	20
2.2.9 Pohjakartta	20
3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	20
3.1 Asemakaavan tarve ja käynnistäminen	20
3.2 Osallistuminen, vuorovaikutus ja viranomaisyhteistyö	20
3.2.1 Osalliset.....	20
3.2.2 Yhteistyö sidosryhmien kanssa.....	21
3.2.3 Kaavan vireilletulo.....	21
3.2.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	21

3.2.5 Viranomaisyhteistyö	21
3.2.6 Lausunnot ja palautteet	21
3.2.7 Nähtävillääolo (MRL 65§, 27§, 32§).....	22
3.2.7 Hyväksyminen	22
3.3 Asemakaavan tavoitteet	22
3.3.1 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	22
3.3.2 Kaupungin asettamat tavoitteet.....	22
3.3.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet.....	22
3.3.4 Osallisten tavoitteet.....	23
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
3.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus	23
3.4.2 Maankäyttövaihtoehdon valinta ja perustelut.....	24
4 Asemakaavan kuvaus.....	26
4.1 Kaavan rakenne	26
4.1.1 Mitoitus.....	26
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
4.3 Aluevaraukset	27
4.3.1 Korttelialueet.....	27
4.3.2 Muut alueet.....	34
4.3.3 Yleismääräykset.....	34
4.3.4 Nimistö	35
4.3.5 Tonttijako.....	35
4.4 Kaavan vaikutukset	35
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriaan.....	35
4.4.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan	35
4.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	36
4.4.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	36
4.4.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	37
4.4.6 Vaikutukset liikenteeseen	38
4.4.7 Taloudelliset vaikutukset.....	38
4.5 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	39
4.6 Ympäristön häiriötekijät	40
4.7 Kaavamerkinntät ja -määräykset	40
5 Asemakaavan toteutus	40

LIITTEET

1.Havainnekuva, 2.kaavakartta, 3.Poistuva kaava, 4.Seurantalomake, 5.Vuorovaikutusraportti
6.Luontoselvitykset, 7.Arkeologiset tutkimukset, 8.Kunnallistekninen selvitys / Ramboll

Alueen määrittely

IMATRA Kaupunginosa 30, Ritikankoski ja 33, Karhumäki
Asemakaava koskee korttelit 3 ja 76

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 4, 39, 41, 42, 43, 44, 77, 78 ja 79, osa korttelia 3 ja 76 sekä katu-, lähivirkistys- ja maatalousaluetta.

Alueen sijainti

Maankäyttösuunnitelma-alue sijaitsee Ritikankosken kaupunginosassa. Alue rajautuu idässä Tainionkoskentiehen, pohjoisessa Juskunmäenkatuun, lännessä Peltopyyn- ja Kiirunankujien tontteihin sekä etelässä Siikakujaan ja Alapeltoon. Aluerajaus on esitetty viistoilmakuvassa, kuva 1.



Kuva 1: Suunnitelma-alueen sijainti Imatran kaupungin viistoilmakuvassa.

Kaavan vireilletulo

Vireilletulosta on kuulutettu kesäkuussa 2019

Kaavan laatija

kaavoitusarkkitehti Sami Tynkkynen, puh. 020-6171150
sähköposti: sami.tynkkynen@imatra.fi
osoite: Virastokatu 2, 55100 Imatra

kaavakonsultti:
arkkitehti Kimmo Hartikainen, puh.040 5509447
sähköposti: kimmo.hartikainen@granlund.fi
osoite: Teollisuuskatu 8, 50130 Mikkeli

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavamuutoksen tarve ja tavoitteet

Asemakaavamuutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta. Kaavoitettava alue sisältyy Imatran kaavoitusohjelmaan ja asemakaava on kuulutettu vireille 2020 kaavoituskatsauksessa. Asemakaava laaditaan 17.5.2021 valmistuneen maankäyttösuunnitelman (Rakennuskonsultointi K-Suunnittelu Oy) pohjalta.

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tarkistaa alueen asemakaavojen ajantasaisuus sekä mahdollistaa täydennysrakentaminen alueella. Tärkeänä tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen alueen luonnetta hallitsevaan viljelykäytössä olevaan peltoalueeseen ja maisemaan sekä turvata maanviljelyn edellytykset alueella uudisrakentamisen ohessa.

Kaavoitettava alue on pääosin asemakaavatonta. Uudella asemakaavalla päivitetään samalla vanhentuneiden asemakaavojen takia rakennuskielossa olevia korttelialueita.

Suunnittelualueeseen sisältyy asemakaavamuutosalueina Alapellon päiväkodin kortteli 76 ja Hauenkujan kortteli 3.

Kaupunki tekee yksityisten maanomistajien kanssa maankäytösopimuksen kaavatyön aikana.

1.2 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava on kuulutettu vireille 2020 kaavoituskatsauksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä syyskuussa 2021.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetty xxxx2023

Asemakaavaluonnoksen suunnitteluaineisto on pidetty nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2023. Osalliset ovat voineet lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta sen nähtävillä olon aikana.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen on pidetty viranomaisneuvottelu xx.xx.2023.

Palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi kuulemistä varten.

Osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

Koska asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä, sen hyväksymisestä päättää Imatran kaupunginvaltuusto.

1.3 Asemakaavan sisältö

Kaavoitusta edeltävässä maankäyttösuunnitelmassa määritettiin kaupunginosan rakennettua miljöötä täydentävät asuintalojen korttelialueet, niiden kadut, raitit ja puisto-osat sekä korttelirakenteen ytimeen jäävä viljelypelto-osuus.

Maankäyttösuunnitelma sisälsi lisäksi kortteli- ja katualueiden

rakennettavuusselvityksen, katu- ja vesihuoltoverkostojen yleissuunnitelman, hulevesihallinnan yleissuunnitelman sekä kunnallistekniikan toteutuksen kustannusarvion (Ramboll Oy).

Rakennettavat asuinkorttelit sijoittuvat alueen reunoille vanhoille pääosin metsittyneille pelto-osuuksille säästäten keskeistä peltoalaa.

Asuinkorttelit koostuvat pien- ja rivitaloista. Uudisrakennettavat korttelialueet ovat pääosin kaupungin omistuksessa. Oleville kiinteistöille on mahdollistettu lisärakentamista ja toimintojen kehittämistä.

Alueelle syntyy uutta rakennusoikeutta noin 13 400 kem². Asuntoluku-määrä kasvaa nykyisestä 8:sta 82 asuntoon.

Suunnittelu-alueen pinta-ala on n.20 ha, josta peltoalaa n.8,5 ha.

Kaavalla määritetään korttelialueet, niiden kadut, raitit ja lähivirkistysalueet sekä alueen ytimeen jäävät viljelypellot.

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Maisemallisesti alue rajautuu pohjoisessa Tainionkosken entisen koulumäen ja lännessä Karhumäen rinnemaisemaan sekä idässä ja etelässä Vuoksen rantapeltomaisemaan ja on yleispiirteiltään loivasti kumpuilevaa peltomaisemaa. Alue on ollut käytännössä kokonaisuudessaan viljelykäytössä. 1970-luvun peruskartan mukaan alueen itäosa oli peltoa, ja länsiosankin nykyisin puustoisella alueella viljeltiin vielä 1990-luvulla. Ihmistoiminta näkyy alueella mm. ojituksena sekä jälkinä menneestä asutuksesta kuin nykyisenä asutuksena, jonka pientalovaltaiset asuinkorttelit reunustavat kauttaaltaan n. 23,4 ha suuruista suunnittelualueetta, kuva 2.



Kuva 2: Ilmakuva suunnittelualueesta. Likimääräinen aluerajaus ja kaavarajaukseen liittyvät rakennetut alueet merkitty ympyröin.

Kaavarajaukseen sisältyy rakennettuja kiinteistöjä siltä osin kuin ne keskeisesti liittyvät tarkastelualueeseen ja edellyttävät myös kaavallista tarkastelua. Tällaisia kiinteistöjä ovat Kirkkokadun 417-16-253, 417-4-188, Hauenkujan 417-

4-197, 153-30-3-6, 153-30-3-5, 153-30-3-4, 153-30-3-15, Siikakujan 153-30-3-14, Juskunmäenkadun 417-4-214 ja Alapelto 153-33-76-2 kiinteistöt, kuva 2

2.1.2 Rakennettu ympäristö

Vanhassa ilmakuvassa Ritikankoskesta, näkyy suunnittelualueen kohta Tainionkoskentien takana pääosin avoimen peltomaisemana. Nykyisen Siikakujan tuntumassa on soramonttu, joka on sittemmin täytetty. Tainionkosken postitalo kuvan oikeassa alareunassa näyttäytyy uutuuden karheana ja sijoittaa kuvausajankohdan 30-, 40 luvun vaihteeseen, kuva 3.



Kuva 3: Viistoilmakuva Ritikankosken alueesta Timo Kinnusen kirjoitelmasta "Nuoruuteni Imatra ja Tainionkoski" 4.12.2017. Suunnittelualue näkyy oikeassa reunassa Tainionkoskentien puoleisin osin keltaisella rajauksella.



Kuva 4: Vanha maatilakiinteistö 4/197 suunnittelualueen eteläreunalla. Suunnittelualueen eteläreunalla sijaitsee Tainionkosken päiväkotikiinteistö Alapelto 3:ssa sekä kaksi vanhaa maatilakiinteistöä Kirkkokadun varressa, kuva 4 4/197 kiinteistö.

Eteläisten peltoalueiden keskellä mälikumpareella sijaitsee rintamamiestalo piharakennuksineen 16/179. Yksityinen kiinteistö rajoittuu vain rakennusten välittömään ympäristöön, kuva 5.



Kuva 5: Yksityinen kiinteistö 16/179 peltojen ympäröimänä
Hauenkujan päässä on asemakaavalla suojeltu mansardikattoinen 1880 rakennettu maatilän päärakennus ”Kiisselin talo”. Pihapiiriin kuuluu 1800-luvulta peräisin olevaa rakennuskantaa, Imatran rakennetun ympäristön kohteet; Lasse Ojonen; kuva 6.



Kuva 6: Yksityinen kiinteistö 4/197 puutarhan ympäröimänä
Suunnittelualan pohjoisrajalla sijaitsee vanha maatilakiinteistö peltoineen 4/214 sekä myöhempää Koppelonkujan pientaloalue, kuva 7.



Kuva 7: Kiinteistö 4/214 (kuusirivin takana) sekä Koppelonkujan pientaloalue. Taustalla Tainionkosken entinen koulurakennus.

2.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualan keskeinen osa on sarkaojin kuivatettua niitty- / peltoaluetta n.8,5 ha, joka on pääosin viljelyksessä. Muut rakentamattomat alueet kuten

Tainionkoskentie ja länsireunalla Peltopyynkujan vastaiset alueet, ovat metsittyntä vanhaa pelto- ja laidunmaata. Metsittyneisyyden aste on nuorta ja kasvustona pääosin lehtipuustoa. Tainionkoskentien varren metsittynyt alue on peltoalueiden päälaskuojan kosteikko- ja tulva-alueita.

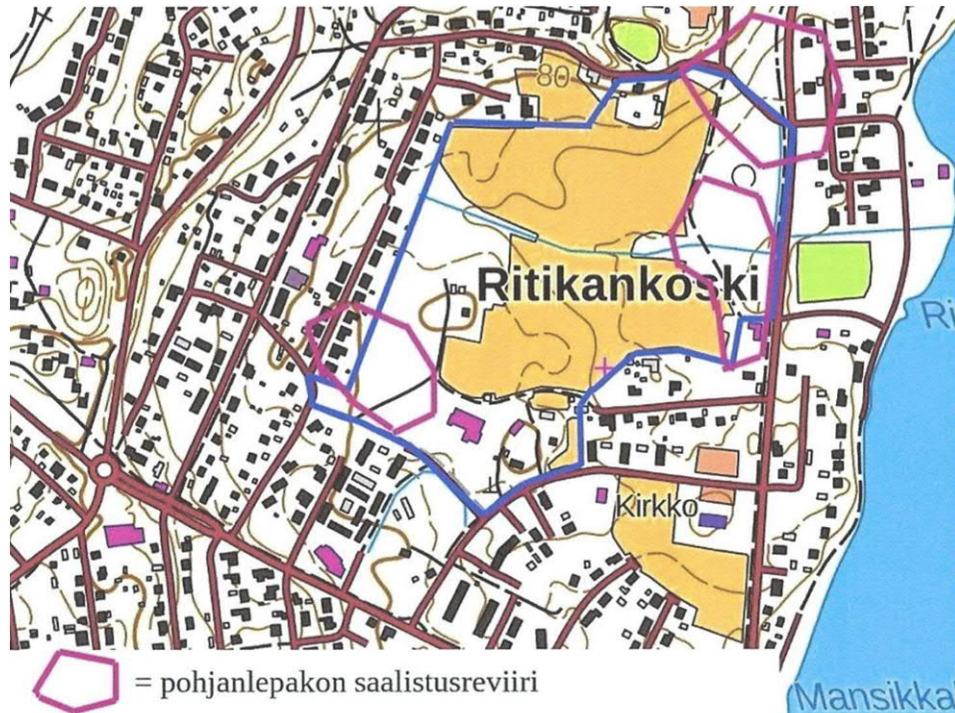
Kohdealue inventoitiin vuonna 2021 ja 2022 (täydennys) Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy. Inventointien tuloksena kartoitettiin kolme lähteikköä, jotka entisellä peltoalueella sijaitessaan eivät ole täysin luonnontilaisia. Eteläisin lähde (lähde 3) on alueen lähteistä merkittävin kokonsa ja kirkasvetisyytensä myötä. Alueella havaittiin myös uhanalaisia sekä lintudirektiivin suojaamia lintulajeja, sekä kaksi laajahkoa esiintymää koko maassa rauhoitettuja, Imatran alueella monin paikoin kasvavia lehtoneidonvaippoja, Kuva 8.



Kuva 8: Ritikankosken selvitysalueen erityiskohteet. Lähteiden sijainnit ja kosteikot sinisellä, lehtoneidonvaippon esiintymisaluet keltaisella rajauksella.

Kohdealueella ei todettu uhanalaisia perhoslajeja.

Lepakkoselvitys kartoitettiin koko alueen osalta, Jouko Sipari 13.10.2022. Suositus: Suunnittelualueella todettiin kolme pohjanlepakon saalistusreviiriä sijoittuen pihapiireihin ja niiden lähiympäristöön. Niillä ei ole erityistä vaikutusta alueen maankäytön suunnitteluun. Yksilömäärä saalistusalueilla todettiin pieneksi; yksi saalistava yksilö reviiriä kohden. Alue määritetty luokkaan "Muu lepakoiden käyttämä alue". Esiintymisaluiden arvo lepakoille voidaan mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon säilyttämällä puustoa saalistusalueilla, kuva 9.



Kuva 9: Pohjanlepakon saalistusreviirit, Ritikankosken kaava-alueella, inventointi Jouko Sipari 13.10.2022

2.1.4 Maaperä ja rakennettavuus

+

Ramboll Finland Oy laati alueen rakennettavuusselvityksen 30.3.2021.

Maaperä

Alueen pinnanmuodot ovat pääosin loivapiirteisiä, lukuun ottamatta tutkimusalueen reuna-alueille sijoittuvia rinnealueita. Maanpinta vaihtelee tasojen +88.20...+69.70 välillä. Maanpinta on korkeimmillaan alueen länsi- ja luoteis- ja lounaisosissa, Juskunmäen kadun ja Peltopyynkadun läheisyydessä. Alueen lounaisosissa maanpinta kohoaa alavia pelto-/ niittyalueita korkeammalle. Maanpinta viettää pääpiirteittäin idän suuntaan, Vuokseen päin. Alueen vanhat maatilakiinteistöt sijaitsevat mäkikumpareilla ja rinnetasanteilla korkeuskäyrällä +80,00. Alavimmillaan ollaan Tainionkoskentie varressa +70,00 ja lähestytään Vuoksen tasoa (+67,99 mittaus 8.3.2021).

Tutkimusalueen maaperä koostuu alavilla pelto/niittyalueilla pintamaakerrosten (humus/turve) alapuolella savisista maakerroksista. Savikerrosten paksuus vaihtelee noin 0,6...1,2 m välillä. Savikerrosten alapuolelle tutkimuskohteen maapohja koostuu tiiveysasteeltaan vaihtelevista silttikerrostumista. Silttikerrosten seassa esiintyy paikoin savisia kerrostumia.

Alueen etelä- ja lounaisosissa, Peltopyynkujan läheisyydessä, maaperä koostuu paikoin karkearakeisimmista kerrostumista. Pintamaakerrosten alapuolella pohjamaa muodostuu tiiveysasteeltaan vaihtelevista silttikerroksista. Silttikerrosten paksuus vaihtelee noin 1,1...4,2 m välillä. Silttikerrosten seassa esiintyy myös hiekkakerrostumia. Silttikerrosten alapuolella maaperä koostuu tiiviistä moreeni kerroksesta.

Alueen luonnollinen maaperä koostuu pääosin rakeisuudeltaan vaihtelevista

siltti- ja moreenikerroksista. Aluetta voidaan pitää pinnanmuodoiltaan helposti kuivatettavana. Maaperän vedenläpäisevyysominaisuudet tulee selvittää tapauskohtaisesti. Alueen pohjamaa on suoritettujen pohjatutkimusten ja alustavan selvityksen perusteella luokkaa D-E ja F-E hiekka- ja hiekkamoreenia, siltti- ja hiekkamoreeni. Tutkimusalueella havainnointiin pohjavettä kolmesta tutkimuspisteestä.

Tutkimusten perusteella voidaan todeta, että alueen pohjaveden pinnantasoo on lähellä maanpintaa.

Tiedossa ei ole alueen historiaan liittyviä, maaperän pilaantumista aiheuttavia toimenpiteitä. Erillistä pima-tutkimusta alueelle ei ole Ramboll Finland Oy:n toimesta tehty.

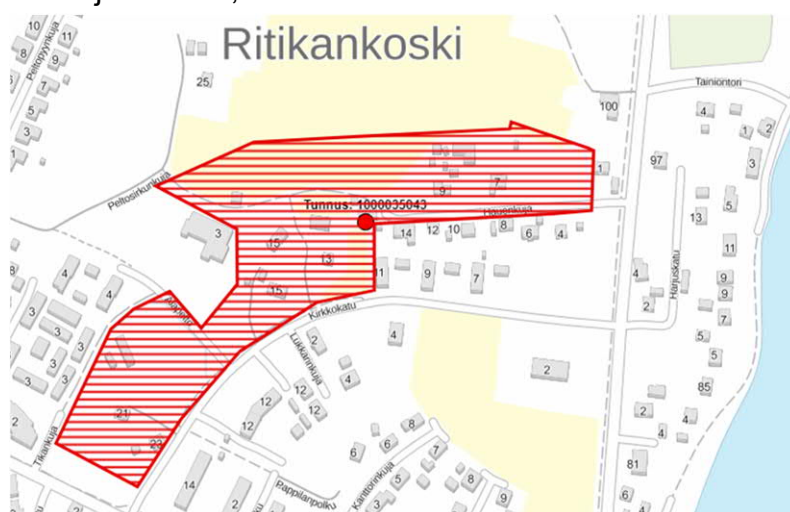
2.1.5 Muinaisjäänökset

Kaava-alueen peltojen eteläiselle reunalle sijoittuu Siitolan historiallisen ajan kyläpaikka, (Museoviraston muinaisjäänösrekisterin kohde Siitola tonttimaa 1, nro 1000035043).

Museoviraston muinaisjäänösrekisterissä Siitolan tonttimaa 1-aluetta kuvataan mm. seuraavasti: ”Ritikankosken länsipuolella on omakotitalotonttien piholla ja tonttien välisillä pelloilla voinut säilyä arkeologisesti mielenkiintoisia kerroksia (isojakokartan tontit G, Q, D, E). Asuinrakennusten pihossa on säilynyt myös vanhaa rakennuskantaa. Alueen läpi kulkee kapea kärrypolku, joka noudattelee isojakokartassa näkyvän tien linjausta. Alueen itäosassa on kärrypolun pohjoispuolella moderni noin 7x13 m kokoinen kivijalka.”

Päiväkodin tontilla Alapello 3 tehtiin vuonna 2019 ”Historiallisen ajan asuinpaikan arkeologinen tarkkuusinventointi: Muinaisjäänösalue Siitola tonttimaa 1 (1000035043)”, Ville Laakso Maanala Oy. Tavoite oli selvittää, koskeeko silloinen päiväkodin kaavamuutoshanke kiinteää muinaisjäänöstä. Tutkimustulos oli, ettei kaavamuutosalueella ole kiinteää muinaisjäänöstä.

Kyseinen päiväkodin korttelialue jätettiin pois Imatra Siitola tonttimaa 1 aluerajauksesta, kuva 10.



Kuva 10: Päiväkodin tonttialueen inventoinnin jälkeen (Maanala Oy, heinäkuu 2019) tarkistettu muinaisjäänösalueen Siitolan tonttimaa 1 (1000035043) rajaus. (Lähde: Museovirasto)

Laadittavaan Ritikankosken AK 1106 rajaukseen liittyen suoritettiin arkeologinen tarkkuusinventointi vuonna 2021 Ville Laakso Maanala Oy. Tavoite oli selvittää, ulottuuko kiinteä muinaisjäännösalue Siitola tonttimaa 1 suunnittelualueelle, sekä selvittää, onko alueella aiemmin tuntemattomia arkeologisia kohteita.

Tutkimustuloksena todettiin, että Siitola tonttimaa 1 voidaan pohjoisosastaan rajata aiempaa suppeammaksi. Selvitysalueella todettiin kaksi aiemmin tuntematonta arkeologista kohdetta, joista toinen arvioitiin kiinteäksi muinaisjäännökseksi ja toinen muuksi kulttuuriperintökohteeksi, kuva 11.



Kuva 11: Arkeologinen selvitysalue ja inventointikohteet (Maanala Oy, 2021)

Selvitysalueella todettiin kaksi aiemmin tuntematonta arkeologista kohdetta. Kiinteäksi muinaisjäännökseksi arvioitiin historiallisen ajan hiihauta, *Siitolan Sysihaudanpäällys*. Toisena kohteena historiallisen ajan asuinpaikka *Siitola Kiisseli*, joka arvioitiin ns. muuksi kulttuuriperintökohteeksi.

Inventoinnin 2021 jälkeen tarkistettiin muinaisjäännösalueen Siitolan tonttimaa (1000035043) rajaus, kuva 12.



Kuva 12: Ritikankosken AK1106 inventoinnin jälkeen (Maanala Oy, heinäkuu 2021) tarkistettu muinaisjäännösalueen Siitolan tonttimaan 1 (1000035043) rajaus. (Lähde: Museovirasto)

2.1.6 Radon

Kaavamuutosalue ei kuulu korkean radontason alueelle, radonmittaukset Imatralla selvityksen mukaan. Taulukossa: Keskimääräiset radonpitoisuudet kaupunginosittain, Ritikankoski jää alle tavoitearvon 200 Bg/m³.

Korkean radonpitoisuuden alueet ovat yleensä harjualueita, joissa maaperä on karkeaa, huokoista soraa ja hiekkaa, jossa radon pääsee kulkeutumaan.

Suunnittelualan etelä- ja lounaisosissa, Peltopyynkujan läheisyydessä, maaperä koostuu paikoin karkearakeisimmista kerrostumista. Tämä huomioiden suunnittelualan läntisen korttelialueen rakentamisessa on huomioitava radonin tuulettuminen alapohjarakenteiden suunnittelussa.

2.1.7 Hulevedet

Tarkastelu-alueen lähes koko peltoalue yhdessä Kiirunan- ja Koppelonkujien asuinkortteleiden kanssa muodostaa hulevesien päävaluma-alueen (16,6 ha). Hulevedet kokoontuvat ojen ja putkien kautta peltoalueen pääsarkaojaan, ja johtuvat Tainionkoskentien varteen ja edelleen Ritikankosken kentän pohjoisreunaa Vuokseen (+67,99 mittaus 8.3.2021). Maaperä silttiä ja savea, jolloin imeytys ei ole mahdollista. Pohjavedenpinta on n. 1,2 m syvyydellä maanpinnasta hulevesien käsittelyalueen kohdalla.



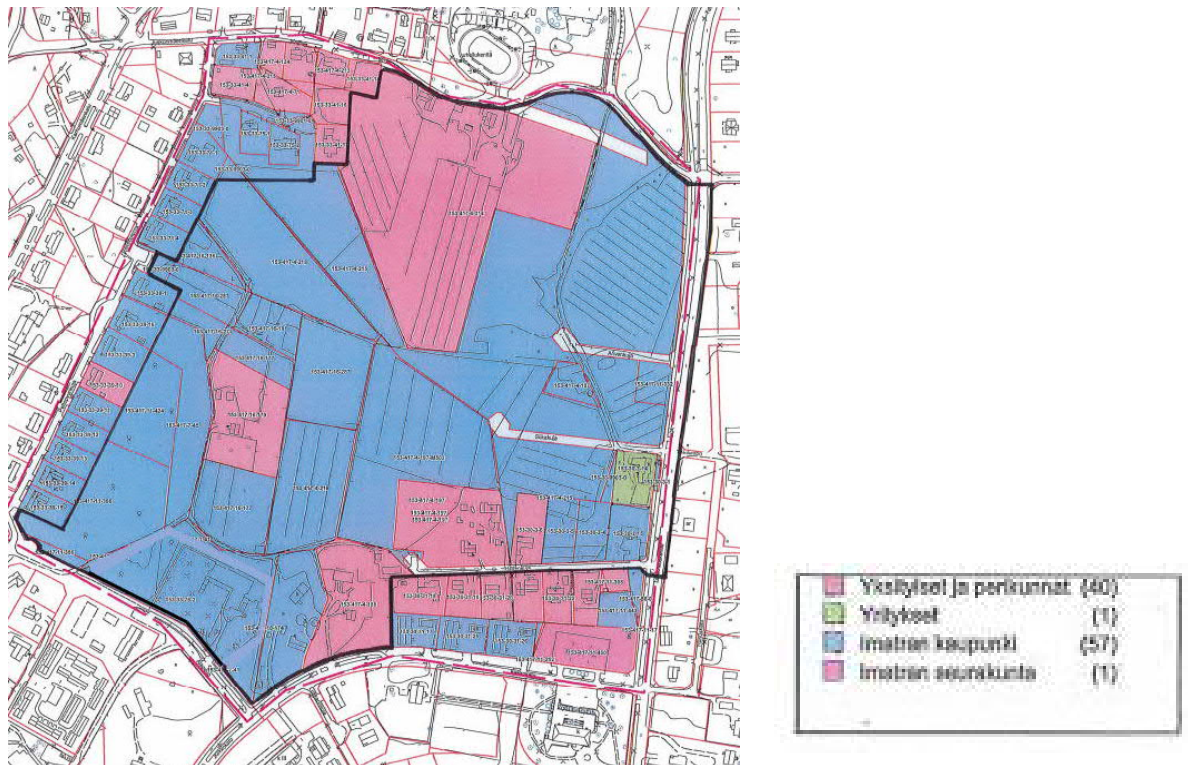
Kuva 13: Suunnittelualan hulevesien päävaluma-alue; Ramboll 11.03.2021

Hulevesien määrällinen ja laadullinen hallinta

- mitoitussateena käytetty Hulevesioppaan mukaisesti 1/5a toistuvaa sadetta jonka intensiteetti on 100 l/s/ha ja kesto 30 min
- koko valuma-alueen hulevesikertymä n. 380 m³
- tarvittava hulevesirakenteen pohjan pinta-ala n. 1270 m²
- Alueen suunnittelussa huomioitava nykyiset ojat ja Vuoksen veden taso
- Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tärkeä

2.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Imatran kaupungin omistuksessa (sinisellä merkitty alue). Yksityisten ja perikuntien omistamat alueet (merkitty punaisella) ovat neljä vanhaa maatilakiinteistöä sekä Hauenkujan päässä kaavaltaan vanhentunut ja toteutumaton asuinkorttelin osa, kuva 14.



Kuva 14: Suunnittelualueen maanomistus.

2.1.9 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen olevat kiinteistöt ovat kunnallistekniikan piirissä. Uusien korttelialueiden vesi- ja viemäriverkot liitetään katuverkon liittymien mukaisesti oleviin verkostoihin.

2.1.10 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Tainionkoskentiehen, joka on kaupunginosia yhdistävä kokoojaku. Uudet kaavakadut Hauenkuja ja Siikakuja liittyvät suoraan kokoojakuun, kun taas Ahvenkuja liittyy Juskunmäenkadun kautta siihen.

Neulamuikuntie liittyy Alapellon ja Kirkkokadun kautta sekä Tainionkoskentiehen että Joutsenonkatuun.

Kokoojakaduilla on julkisen liikenteen linjat. Liikennemääriä on arvioitu seuraavassa kappaleessa – melu. Kaava-alueen kadut ovat tonttikatuja, joilla ei ole läpiajoa. Tonttikatuja yhdistää jalankulku ja pyöräilyreitit. Tainionkoskentieä ja osittain Kirkkokatua reunustaa kevyenliikenteen raitti.

2.1.11 Melu

Alueen liikennemelutasoa on selvitetty vuonna 2000 laaditussa Imatran liikennemeluselvityksessä. Liikenne-ennusteen mukaisesti Tainionkoskentie liikennemäärä kasvaa 2050 mennessä 1500 KAVL (keskiarvivuorokausiliikenne).

Laskentasuurena on tavallinen A-keskiäänitaso LA_{eq} päiväaikaan klo 7-22 ja yöaikaan klo 22-7. Tiemelun laskentatuloksia verrataan ympäristö-ministeriön asetuksen 796/2017 ja sen muutosasetuksen 360/2019 mukaiseen vaatimukseen ulko-oleskelualueilla ja parvekkeilla, päiväajan (klo 7-22) A-keskiäänitaso LA_{eq} 55 dB, joka on yhtenevä VNp 993/1992 ohjearvon kanssa. Yöajan ohjearvo on asuinalueilla 50 dB.

Melutaso ei ole herkkä liikenteen vaihteluille. Esimerkiksi 50 % kasvu liikennemäärässä aiheuttaa melutasoon vain 1,8 dB lisäyksen.

Taulukko 1.

Tieosuus	KAVL 2050 osuus	päivän osuus	yön osuus	raskaiden ajoneuvojen km/h	ajonopeus km/h
Tainionkoskentie	1 500	96 %	4 %	5,0 %	50

Keskiäänitaso 10 m etäisyydellä tielinjasta (Kortteli 3 - 4 tontit 1,14,15). Tainionkoskentie taulukon liikennetiedoilla, LA_{eq} , klo 07-22 (10 m) = 56,5 dB ja LA_{eq} , klo 22-07 (10 m) = 49,2 dB.

Keskiäänitaso 20 m etäisyydellä tielinjasta (Alue 1 ja alue 2: tontit 2-9).

Hajaantumismuunnoksen mukaisesti viivalähteelle (kuten tielle) hajaantumismuunnos on 3 dB etäisyyden kaksinkertaistuessa, eli 20 m etäisyydellä Tainionkoskentiestä keskiäänitaso oleskelupihalla on 53,5 dB. Suppea tarkastelu on tehty avomaastossa tilanteessa, jossa korkeusasema on tien tasalla. Heijasteiden ja maastomuunnoksen vaikutus tulee huomioitua vasta tarkemmissa laskennallisissa mittauksissa, kun ympäristön rakenne on yksityiskohtaisemmin määrittynyt.

2.2 Voimassa oleva suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia

valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen.

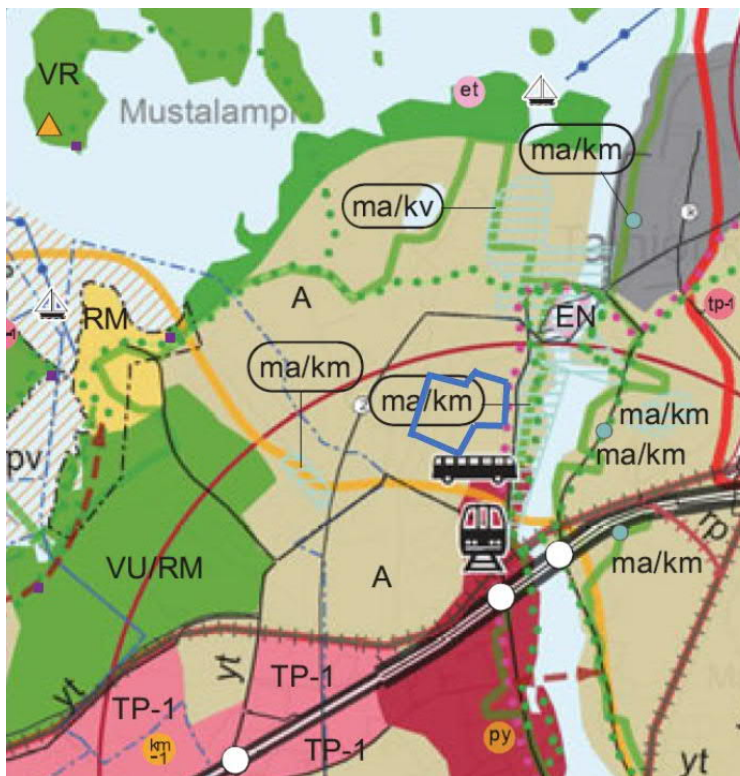
Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista korostuvat Ritikankosken maankäyttösuunnittelussa:

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä muuttuviin ilmasto vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehtia valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

2.2.2 Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 21.12.2011.

Etelä-Karjalan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Tainionkoskentie on merkitty yhdystie- tai kokoojakaduksi (yt) ja sen suuntaisesti on merkitty kevyen liikenteen laatureitti, kuva 15.



Kuva 15: Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on rajattu sinisellä.

Etelä-Karjalan 1.vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 19.10.2015. Kaavan tavoitteena on ollut kaupan sijoittumisen ohjaaminen, keskustojen kehittäminen, Etelä-Karjalan elinkeinoelämän ja kilpailukyvyyn vahvistaminen, kaupan palveluverkon suunnitteleminen palvelemaan koko maakuntaa sekä kasvavaa matkailijavirtaa. Suunnittelualue on merkitty

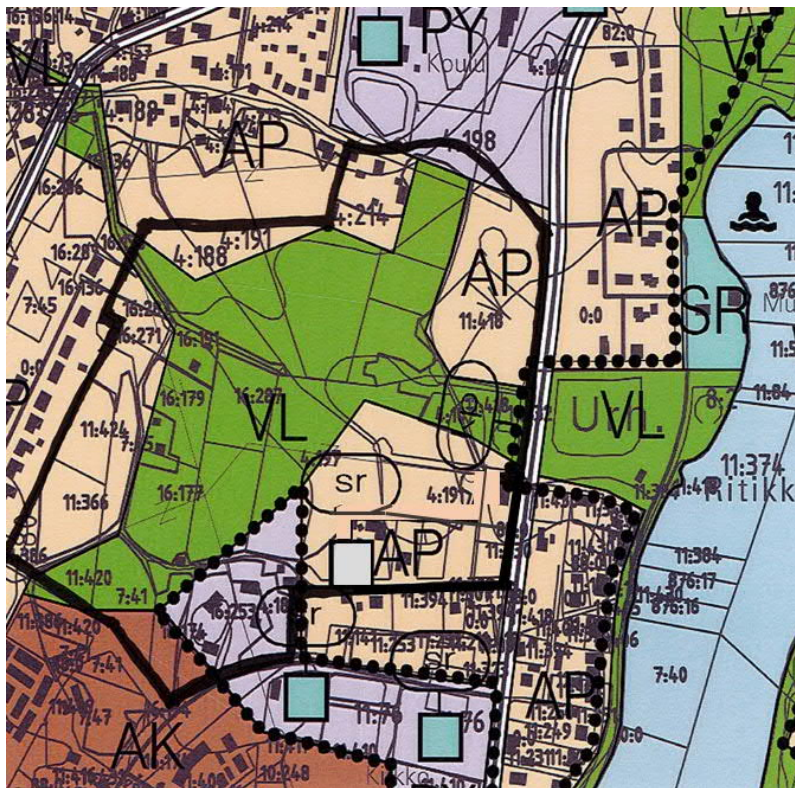
maakuntakaavayhdistelmään taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää tarvittavat taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen 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 taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. 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”.

2.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa yleiskaava ”Kestävä Imatra 2020”, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.4.2004. Kaava-alue on yleiskaavassa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja lähivirkistysaluetta (VL). Asuinrakennus 4/197 on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi. Pisteviivalla merkitty Vuoksen kansallisen kaupunkipuiston intressialuerajaus - kp.



Kuva 16: Ote Kestävä Imatra 2020 –yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on rajattu mustalla.

2.2.4 Imatran yleiskaava 2040

Imatran uuden Yleiskaavan 2040 laatiminen on käynnistynyt. Yleiskaava 2040 on kaavarunkovaiheessa. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui vuoden 2018 alussa ja yleiskaavan rakennemalli valmistui vuoden 2019 lopulla.

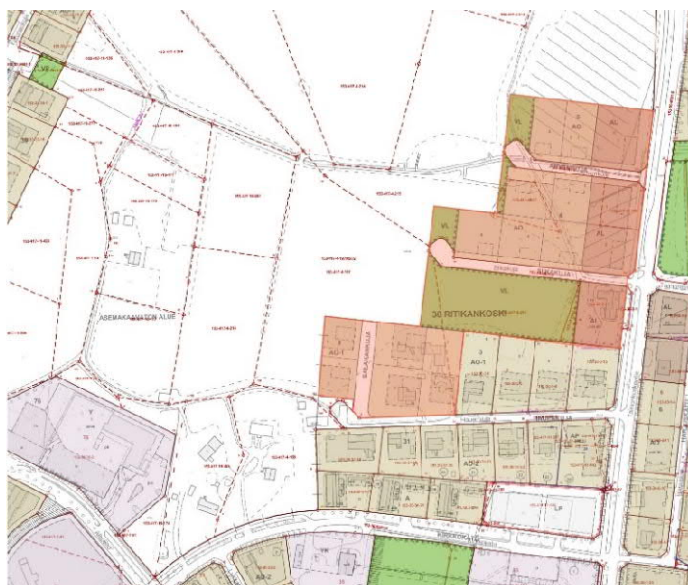
2.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa muutoin kuin Tainionkosken päiväkodin tontilla. Siika-, Ahven- ja Salakankujan asemakaavat ovat vanhentuneet toteutumattomina, kuva 17.



Kuva 17: Ote Imatran kaupungin ajantasa-ajantasa-ajantasa – Ritikankoski.

2.2.6 Rakennuskiellot



Kuva 18: Ote Imatran kaupungin ajantasa-ajantasa-ajantasa – Ritikankoski: rakennuskiellot.

Siika-, Ahven- ja Salakankujan asemakaava-alueet ovat rakennuskielossa (alkanut 1967 ja voimassa 26.4.2021 asti), kuva 18.

2.2.7 Aluetta koskevat selvitykset

Alueelta laaditut selvitykset:

- Rakennettavuus selvitys; Ramboll 30.3.2021
- Suunnitelmaselostus; Ramboll 30.3.2021
- Kustannusarvio; Ramboll 30.3.2021
- Hulevesien yleissuunnitelma; Ramboll 30.3.2021

2.2.8 Rakennusjärjestys

Imatran kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2016.

2.2.9 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset (1284 /2010).
Pohjakartan laadusta vastaa Imatran kaupunki.

3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan tarve ja käynnistäminen

Ritikankosken asuinalueen asemakaava ja asemakaavan muutos on kuulutettu vireille kaavoituskatsauksen 2020 yhteydessä. Ritikankosken ja Karhumäen kaupunginosaan sijoittuva Ritikankosken asuinalueen asemakaava ja asemakaavamuutos käynnistettiin vuonna 2021.

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tarkistaa alueen asemakaavojen ajantasaisuus sekä tutkia täydennysrakentamisen mahdollisuuksia alueella. Tärkeänä tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen alueen luonnetta hallitsevaan viljelykäytössä olevaan peltoalueeseen ja -maisemaan ja turvata maanviljelyn edellytykset alueella uudisrakentamisesta huolimatta. Asemakaava ja asemakaavamuutos laaditaan 17.5.2021 valmistuneen maankäyttösuunnitelman (Rakennuskonsultointi K- Suunnittelu Oy) pohjalta.

3.2 Osallistuminen, vuorovaikutus ja viranomaisyhteistyö

3.2.1 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 §).

Viranomaiset

- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat
- Etelä-Karjalan museo

1. Imatran kaupungin hallintokunnat
 - Kaupunkikehitys- ja tekniset palvelut (tilaaja)
 - Kaupunkikehityslautakunta
 - Imatran seudun ympäristötoimi
 - Kulttuuri-, vapaa-aika, hyvinvointipalvelut
 - Imatran seudun kehitysyhtiö Oy
 - Mitra Imatran Rakennuttaja Oy
2. Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit
3. Muut
 - Puhelinyhtiöt
 - Sähköyhtiöt

3.2.2 Yhteistyö sidosryhmien kanssa

Kaava on laadittu yhteistyössä Imatran kaupungin kaupunkikehityksen ja teknisten palveluiden vastualueen kanssa.

Vuorovaikutustilaisuuksia järjestettiin keskeisten maanomistajien ja kaupungin peltöjen vuokraviljelijän kanssa kaavan pohjaksi laaditun maankäyttösuunnitelman laadintavaiheessa.

3.2.3 Kaavan vireilletulo

Asemakaava ja asemakaavan muutos on kuulutettu vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa.

3.2.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.9.2021 alkaen Imatran kaupungintalolla kaavoituksessa sekä kaupungin internet-sivuilla. Osallisilla oli mahdollisuus antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1.10.2021 asti.

Asemakaavaluonnos nähtävillä xx.x.-xx.x.2023 välisenä aikana, jolloin osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteitä kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheen nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella kaupunkilehti Uutisvuoksessa, kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

3.2.5 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin Imatran kaupungintalolla / Teams xx.x.2023. Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin palautetta osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3.2.6 Lausunnot ja palautteet

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin palautetta osallisilta, jotka on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Imatran seudun ympäristölautakunnalta, rakennusvalvontajaostolta ja tarvittaessa viranomaisilta.

Luonnosvaiheessa saadut palautteet ja lausunnot, sekä kaavanlaatijan vastineet niihin on koottu selostuksen liitteeseen xx (vuorovaikutusraportti).

3.2.7 Nähtävilläolo (MRL 65§, 27§, 32§)

Kaavaehdotus on nähtävillä Asiakaspalvelu Imatrassa (kaupungintalo 1.krs) vähintään 30 päivää; kuulutus kaupungin virallisessa kuulutuslehdessä Uutisvuoksessa, kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä kirjeitse tiedoksi ulkopaikkakuntalaisille kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille.

Mahdollinen muistutus kaavaehdotusta vastaan on tehtävä kirjallisena ja jätettävä yhteystietoineen kaupunginhallitukselle osoitettuna kaupunginkanslian kirjaamoon, osoite Virastokatu 2 55100 Imatra tai kirjaamo@imatra.fi.

3.2.7 Hyväksyminen

Koska kaavamuutos on vaikutuksiltaan merkittävä, asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tieto hyväksymisestä lähetetään niille, jotka ovat kirjallisesti sitä pyytäneet (MRL 67 §).

Kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle osoitteella:

Itä-Suomen hallinto-oikeus
PL 1744
70101 Kuopio

3.3 Asemakaavan tavoitteet

3.3.1 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Saatetaan valmiiksi kesken jääneet kortteli- / kaava-alueet ja eheytetään siten kaupunkikuvaa Tainionkoskentien varrella. Aluerajaukseen liittyvät rakennuskieltoalueet poistuvat ja saavat ajanmukaisen maankäytön.

3.3.2 Kaupungin asettamat tavoitteet

Täydentyvän ja tiivistyvän kaupunkirakenneperiaatteen mukaisesti, laajennetaan Ritikankosken kaupunginosan pientalovaltaista rakennetta suunnittelualueelle.

Uudisrakentaminen toteutetaan siten, että se tukee mahdollisimman tehokkaasti olevaa kunnallisteknistä verkostoa ja väylästä.

Tarvittava kunnallistekninen rakentaminen tulee olla tehokasta ja taloudellisessa suhteessa aikaansaatuun uuteen maankäyttöön.

Uudet asuinryhmät toteutetaan siten, että aluekokonaisuus säilyttää koko ajan viimeistellyn luonteensa ja uusi rakentaminen antaa siihen oman lisänsä.

Uusirakentaminen ja ympäristövastuullisuus nivotaan toteutuksessa yhteen. Energiaratkaisuihin haetaan yhteisiä esim. maalämpöratkaisuja.

3.3.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asuminen ja muut toiminnot ryhmiteltynä viljelymaiseman ympärille pitää yllä osan Ritikankosken maisemallista perinnettä.

Rakennetaan hulevesipuisto viihtyisäksi ja näyttäväksi alueen osaksi. Puisto

johtaa vedet Tainionkosken vanhan torin (pelikenttä) viertä Vuokseen.

Tukeudutaan kaupunginosan ja keskustan lähipalveluihin. Koulu-, päiväkot-, kauppa- ja vapaa-ajan lähipalvelut sijoittuvat Ritikankoskelle, Karhumäelle ja Mansikkalaan.

Toteutetaan vetovoimainen asuinalue rauhallisine kotikatuineen, avarine näkymineen ja väljine tontteineen. Mahdollistetaan yksilöllinen rakentaminen perinteisin pientaloin ja ryhmärakentamisen keinoin kytketyin pientaloin ja rivitaloin. Rajataan väljät rakennuspaikat, jotka mahdollistavat lisärakentamisen vuokraosineen ja ympäristöhäiriöttömän yritystoiminnan, puutarhaviljelyn ja muut käyttömuodot.

Liitetään alue raittien ja näkymien kautta Karhumäen vapaa-aikakeskukseen ja Vuoksen virkistysmaisemaan.

3.3.4 Osallisten tavoitteet

Alueen yksityisten maiden omistajien tavoitteita on kuultu mm. aluetta koskevan maankäyttösuunnitelman laatimisen yhteydessä. Yksityisten maanomistajien tavoitteita ovat mm. lisärakentamisen mahdollistaminen ja rakennusoikeuden määrän kasvu.

3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

3.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Maankäyttöratkaisu on kehittynyt maisemallisesta vapaa-alan ja rakennetun alan suhteesta.

Ensimmäinen vaihtoehto ”Kaarevat korttelit, puistot ja viljelmät”.



Kuva 19: Maankäyttövaihtoehto ”Kaarevat korttelit, puistot ja viljelmät”

Rakentava kortteliala on hallitseva maisemassa. Viljelyala supistuu ja muuttuu lähinnä tontteja palvelevaksi palstaviljelyksi ja pienalaisiksi maisemapelto-osuuksiksi. Viuhkamaisesti rakentuvat pientalotontit sijoittuvat laskeutuville peltosaroille, tilakeskukset ytimessä mäkikukkulalla (+80.00). Korttelit ovat pohjoinen, itäinen ja läntinen. Viljelyalueet muuttuvat viheralueiksi aktiiviliikkumis- ja harrastustoimineen. Raitit yhdistyvät alueen ytimessä pohjois-etelä- ja länsi-itäsuunnassa, kuva 19.

Toinen vaihtoehto ”Suorat korttelit, puistot ja viljelmät”.



Kuva 20: Maankäyttövaihtoehto ”Suorat korttelit, puistot ja viljelmät”

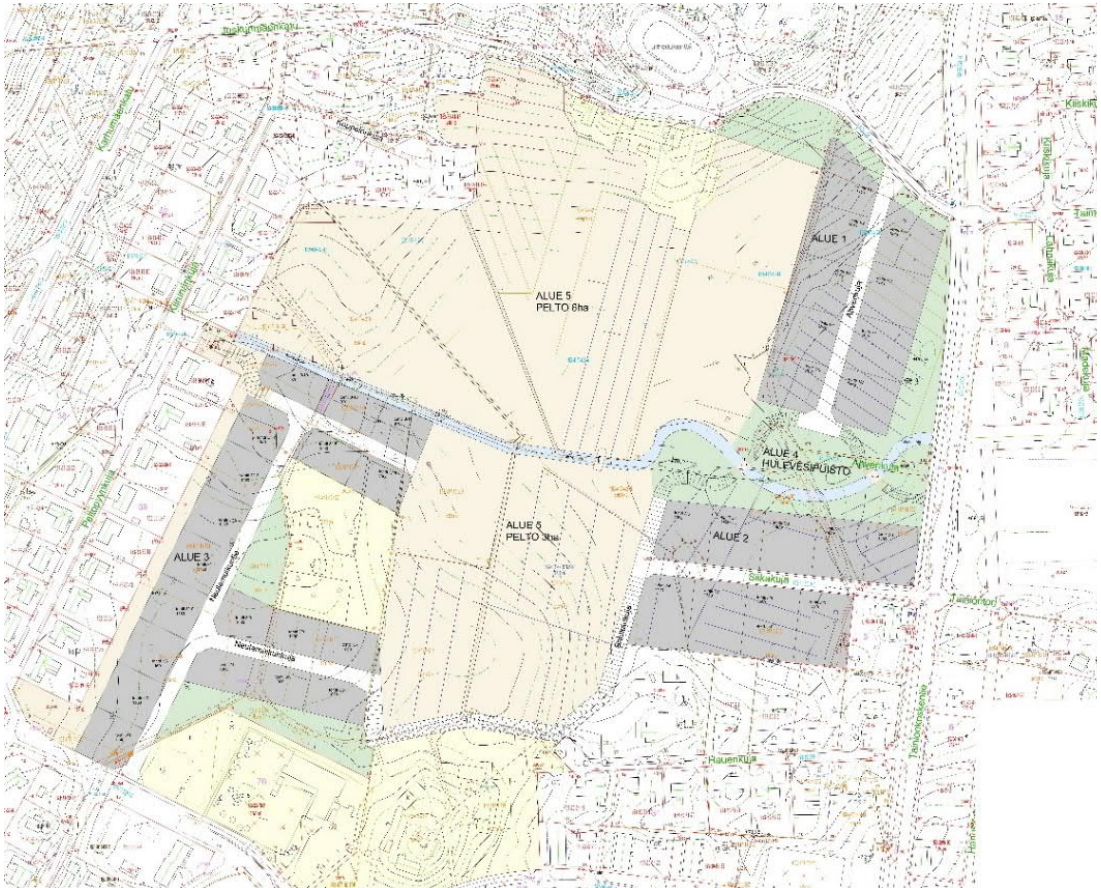
Uusi kortteliala on jatkumoa kaupunginosien Ritikankoski ja Karhumäki rakenteelle. Peltoala säilyy ehyenä kokonaisuutena viljelyssä. Uudet rakentuvat pientalotontit sijoittuvat pääsääntöisesti viljelystä poistuneille metsittyneille pelto-osuuksille ja vanhan toteutumattoman kaavan mukaisille alueille.

Viljelyalue supistuu hieman ja muuttuu osittain viheralueiksi aktiiviliikkumis- ja harrastustoimineen. Raitit yhdistävät pohjoisen, itäisen ja läntisen korttelialueen pelto- ja viheralueiden kautta, kuva 20.

3.4.2 Maankäyttövaihtoehdon valinta ja perustelut

Maankäyttövaihtoehto ”Suorat korttelit, puistot ja viljelmät” valittiin jatkokehittelyn pohjaksi, Maankäyttövaihtoehto asemakaavan pohjaksi, kuva 21.

Rakennettu kortteliala pienentynyt siten, että keskeinen peltoala säilyy yhtenäisenä viljelykokonaisuutena. Peltoalaa on n. 8,5 ha, josta kaupungin osuus on n. 2/3-osaa ja loput yksityistä. Uutta korttelialaa on synnytetty vain kaupungin maa-alalle.



Kuva 21: Maankäyttövaihtoehto asemakaavan pohjaksi

Rakennetut korttelit pohjoinen, itäinen ja läntinen säilyvät, mutta uudelleen rajattuina:

Alue 1 Pohjoinen kortteli 1: (9 tonttia a´1370, 1470m²) on kaupunkirakenteellista jatkumoa Ritikanrannan korttelirakenteelle ja "elvyttää" Tainionkosken vanhan keskuksen rakennettua kaupunkikuvaa.

Alue 2 Itäinen kortteli 2: (9 tonttia a´1350, 1400, 1750m²) saattaa valmiiksi kesken jääneen Siikakujan alueet ja eheyttää siten Tainionkoskentien ja vanhan tapahtumatorin kaupunkikuvaa.

Alue 3 Läntinen kortteli 3: (19 tonttia a´970, 1000, 1140, 1160m²) alueen sydämessä jatkaa Karhumäen rinnekortteleiden rakennetta.

Hulevesipuisto sijoittuu peltoalueen päälaskuojan päähän Tainionkoskentien varteen Alueiden 1 ja 2 väliin. Puisto toimii vesien viivytys- ja puhdistusalueena. Imeyttäminen ei savikkoisen maarakenteen vuoksi ole mahdollista. Vedet johdetaan puistoon ja siitä eteenpäin Vuokselle avo-ojissa, jotka rakennetaan kestäviksi ja helposti hoidettaviksi. Avo-oja rakennetaan istutusosuuksin, joilla vaikutetaan veden viivytykseen ja puhdistukseen. Kosteikkokasvillisuus on osa alueen luonnon monimuotoisuutta.

Peltoalueen halki ei ole johdettu raitteja, vaan kulkuyhteydet ovat peltoalueen reunoilla kolmen asuinkorttelin välillä.

Maankäyttövaihtoehtoa tarkasteltiin myös alustavien kunnallisteknisten suunnitelmien valossa. Laadittiin tonttikatujen, raittien ja vesihuollon suunnitelmat sekä rakennettavuuden ja hulevesien osalta, Liite 7 Ramboll.

4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alue koostuu kahdesta rakenteeltaan ja luonteeltaan erilaisesta osasta.

Alueen reunavyöhykkeillä, osin jo rakennetuilla osuuksilla, sijaitsevat kaupunkirakennetta täydentävät asuintalojen korttelialueet, niiden kadut, raitit sekä puisto-osat. Alueen ytimessä säilyy perinteinen avoin viljelymaisema.

Uudet asuinkorttelit sijoittuvat alueen reunoilla vanhoille pääosin metsittyneille pelto-osuuksille säästämällä keskeistä peltoalaa.

Asuinkorttelit koostuvat pien- ja rivitaloista. Uudisrakennettavat korttelialueet ovat pääosin kaupungin omistuksessa.

Oleville yksityisille kiinteistöille on mahdollistettu lisärakentamista ja toimintojen kehittämistä.

4.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on n.22,5 ha, josta peltoalaa n.8,5 ha. Alueelle syntyy uutta rakennusoikeutta n. 18 400 kem². Asuntomäärä kasvaa nykyisestä 8:sta noin 80 asuntoon. Erillispientalojen tontteja muodostuu 42 ja rivitalotontteja 8 (a⁴ asuntoa), yhteensä 50 uutta tonttia, joista 7 tonttia yksityiselle maalle. Pientalotonttien keskimääräinen koko 1240 m² ja rakennusoikeus yleensä 250 kem². Tonttitehokkuus keskim. e=0,19; Kuva 23.

Korttelialue	Tontti	Pinta-ala (m ²)	Kerroslukku	Rakennusoikeus (k-m ²)	Tehokkuus
AO ja AR	3 tontti 4-6; 14-22	22112	II	3250	0,15
AO ja AR	4 tontti 1-4	7328	II	1400	0,19
AO	39 tontti 17-24	11706	II	2400	0,21
AM-2	41 tontti 1	5481	II	1000	0,18
AO	42 tontti 1-3	3724	II	750	0,20
AO	43 tontti 1-5	5762	II	1250	0,22
AO	44 tontti 1	1866	II	250	0,13
Y, AO, AR ja AP-9	76 tontti 3-12	29044	I-II	5350	0,18
AO	77 tontti 1-3	3140	II	750	0,24
AP-9 ja AO	78 tontti 1-3	8640	II	1500	0,17
AO	79 tontti 1-2	2099	II	500	0,24
VL		24053			
Katualueet		21867			
MT		84592			
Yhteensä		225 652		18400	0,19

Kuva 23: Taulukko kaavan korttelialueiden koot ja rakennusoikeudet

4.1.2 Palvelut

Asemakaava-alue tukeutuu Mansikkalan ja Karhumäen julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla alueelle muodostuu yhtenäinen asuinkorttelirakenne, joka eheyttää Ritikankosken kaupunkikuvaa.

Viljelystä poistuneet ja villiintyneet peltoalueet ja muut välialueet rakentuvat osaksi vehreätä asuinalueita.

Katuverkko ja siihen rakentuva infra tukeutuvat tehokkaasti oleviin verkostoihin. Kosteikkoalueet ja muut luontoalueet säilyvät ja rikastuttavat perinteikästä kaupunginosaa.

Yksityisten maanomistajien tahdon mukaisesti on mahdollistettu kiinteistöjen kehittäminen ja toimintojen monipuolistaminen.

Uudisrakentaminen toteutuu väljille luonnonläheisille tonteille.

Alueen sisäiset raitit ja kadut luova yhteenkuuluvuutta ja kanssakäymistä.

Uudet asuinryhmät voidaan toteuttaa vaiheittain rajattuina osina siten, että aluekokonaisuus säilyttää koko ajan viimeistellyn luonteensa ja uusi rakentaminen antaa siihen oman lisänsä.

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Ahvenkujan korttelit 42 tontit 1-3, 43 tontit 1-5 ja 44 tontti 1.

Tonteilla sallitaan 2-kerroksinen rakentaminen rakennusoikeuden ollessa tonttikohtaisesti 250 kem². Tonttikoko keskimäärin 1260 m². Korttelin 43 tonttien Tainionkoskentie puoleiselle sivulle on 35 dBA merkintä: Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Rakennusalueelle merkitty rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva, kuva 24.

Siikakujan kortteli 3 tontit 20-21 ja kortteli 4 tontit 3-4

Tonteilla sallitaan 2-kerroksinen rakentaminen rakennusoikeuden ollessa tonttikohtaisesti 250 kem². Rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm-1) Siitola tonttimaan 1 1000035043 rajaus ulottuu osittain kortteli 3 tontille 21. Rakennusalueelle on merkitty rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva, Kuva 25: Havainne ”Siikakuja”



Kuva 24: Havainne Korttelit 42-44 "Ahvenkuja"



Kuva 25: Havainne Kortteli 3-4 "Siikakuja"

Siikakujan kortteli 3 tontit 20-21 ja kortteli 4 tontit 3-4

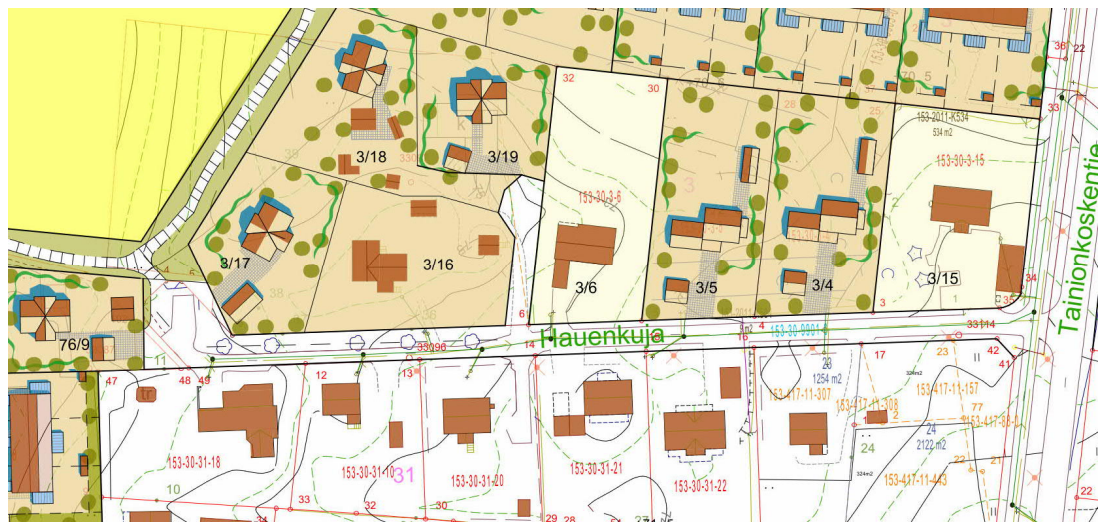
Tonteilla sallitaan 2-kerroksinen rakentaminen rakennusoikeuden ollessa tonttikohtaisesti 250 kem². Rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm-1) Siitola tonttimaalla 1 1000035043 rajaus ulottuu osittain kortteli 3 tontille 21.

Rakennusalalle on merkitty rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva, Kuva 25: Havainne ”Siikakuja”

Hauenkuja kortteli 3 tontit 4-6; 15-19

Tonteilla sallitaan 2-kerroksinen rakentaminen rakennusoikeuden ollessa tonttikohtaisesti 250 kem². Tonttikoko keskimäärin 1449 m². Keskimääräinen tonttikoko on 1337 m². Korttelin 3 tontin 15 Tainionkoskentie puoleiselle sivulle on 35 dBA merkintä: Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Tontille 16 merkitty suojeltava rakennus sr-13 ja talousrakennuksen rakennusala 100 kem² sekä ajoyhteys rasite. Rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm-1) Siitola tonttimaalla 1 1000035043 rajaus ulottuu kaikkien kortteli 3 hauenkujan puoleisten tonttien osalle. Rakennusalalle on merkitty rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Tontit 17-19 tulevat pääosin yksityiselle maalle, kuva 26.



Kuva 26: Havainne kortteli 3 ”Hauenkuja”

Kortteliin 76 Kirkkokatu, Alapelto ja Salakankuja tontit 4-9 ja 12

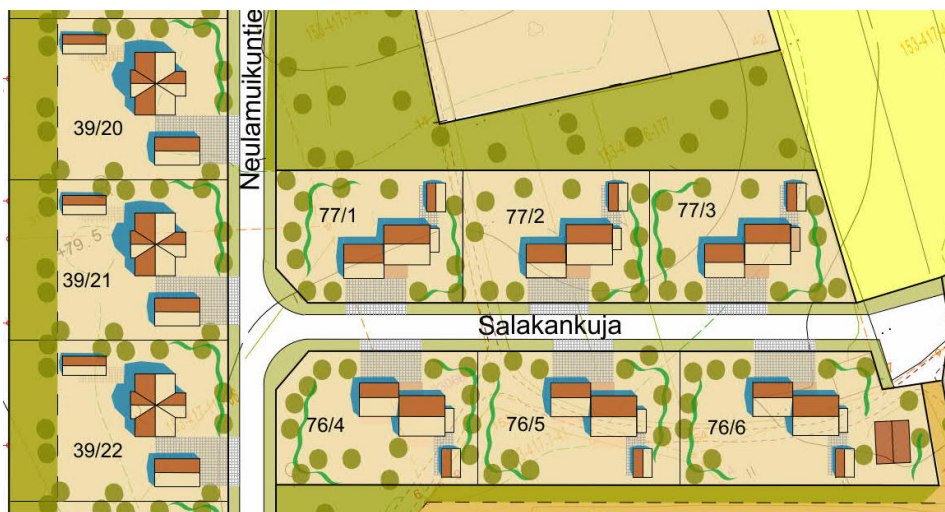
Tonteilla sallitaan 2-kerroksinen rakentaminen rakennusoikeuden ollessa tonttikohtaisesti 250 kem². Keskimääräinen tonttikoko on 1270 m². Tonteille 6 ja 9 on merkitty rakennusala hieman poikkeavat latojen talousrakennusalat. Rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm-1) Siitola tonttimaalla 1 1000035043 rajaus ulottuu tonttien 7-9 ja 12 osalle. Tontille 12 on osoitettu ”Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Rakennusalalle on merkitty rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Tontit 8 ja 9 tulevat yksityiselle maalle, kuva 27.



Kuva 27: Havainne kortteli 76 ”Kirkkokatu, Alapello ja Salakankuja”

Salakankujan kortteli 77 tontit 1-3

Tonteilla sallitaan 2-kerroksinen rakentaminen rakennusoikeuden ollessa tonttikohtaisesti 250 kem². Tonttikoko keskimäärin 1047 m². Rakennusalalle on merkitty rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva, kuva 28.

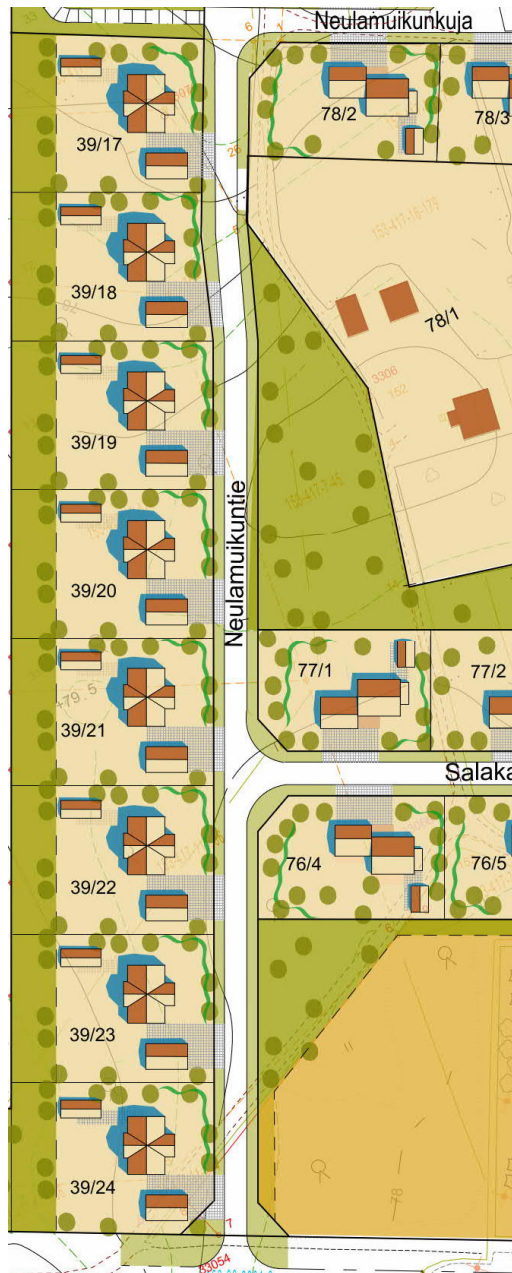


Kuva 28: Havainne kortteli 77 ” Salakankuja”

Neulamuikuntien kortteli 39 tontit 17-24

Tonteilla sallitaan 2-kerroksinen rakentaminen rakennusoikeuden ollessa tonttikohtaisesti 300 kem². Tonttikoko keskimäärin 1460 m². Peltopyynkujan

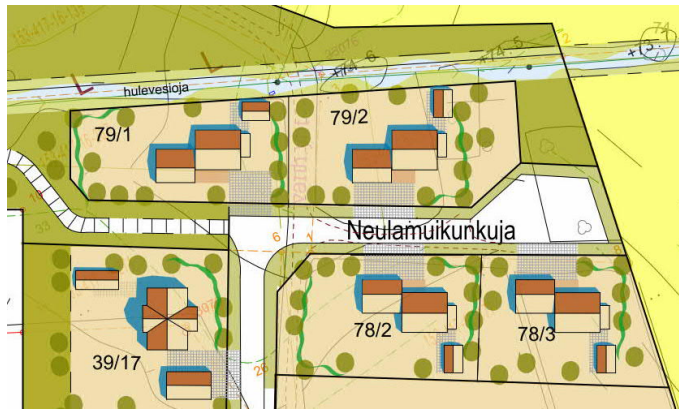
nykyistä asutusta vasten on jätetty 10 metriä leveä istutettava tontin osa. Rakennusalalle merkitty rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva, kuva 29.



Kuva 28: Havainne kortteli 39 "Neulamuikuntie"

Naulamuikunkuja korttelit 78 tontit 2-3 ja 79 tontit 1-2

Tonteilla sallitaan 2-kerroksinen rakentaminen rakennusoikeuden ollessa tonttikohdaisesti 250 kem². Tonttikoko keskimäärin 1015 m². Rakennuspaikat 79 / 1-2 rajautuvat pohjoispuolelta lähivirkistysalueeseen ja siihen liittyvään hulevesiojaan. Rakennusalalle merkitty rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Naulamuikunkujan päästä on jalankulkuyhteys Kiirunankujalle, kuva 30.



Kuva 29: Havainne korttelit 78 ja 79 ”Neulamuikunkuja”

Asuinpienalojen korttelialue (AP-9)

Kirkkokadun ja Alapellon varteen sijoittuvan kortteli 76 tontti 11 ja Neulamuikuntien kortteli 78 tontti 1. Tonteilla sallitaan 2-kerroksinen rakentaminen. Rakennusoikeus on tonttikohtaisesti 400 asuin- ja 600 talousrakennuskerrosala m². Alueelle voi rakentaa yhden asuinrakennuksen ja tarvittavat talousrakennukset. Sivu-asunnon suuruus saa olla enintään 80 m². Talousrakennuksen rakennusosalalle saa sijoittua ympäristöhäiriötä tuottamattomia työtiloja. Korttelin 76/11 maa-ala kaupungin omistuksessa, kuva 30.



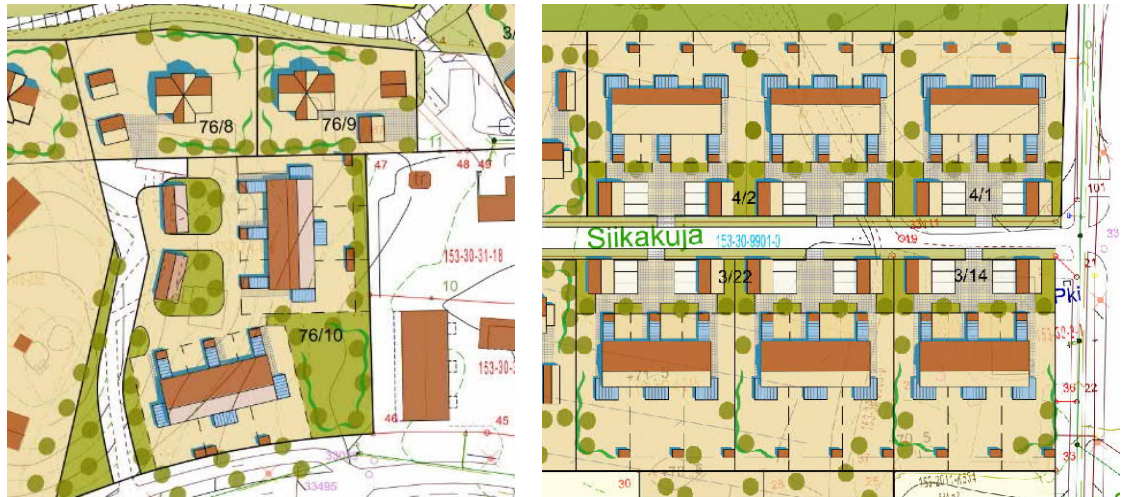
Kuva 30: Havainne kortteli 76 tontti 11 ja 78 tontti 1

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Siikakujan varteen sijoittuvat korttelit 3 tontit 14 ja 22 sekä 4 tontit 1-2. Kirkkokadun ja Alapellon varteen sijoittuu kortteli 76 tontti 10. Tonteilla sallitaan 2-kerroksinen rakentaminen. Rakennusoikeus on tonttikohtaisesti 300 tai 600 kem².

Korttelien 3 tontti 14 ja 4 tontti 1 Tainionkoskentie puoleiselle sivulle on 35 dB(A) merkintä: Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten

rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Rakennusalalle on merkitty a-3 auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksia ja -talleja, teknisiä tiloja, varastotiloja ja jätekatoksia. Rakennusalalle on merkitty rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Tontille 10 on varattu ajoyhteys (ajo). Korttelialat 76/10 ja 3/14 ovat yksityisessä omistuksessa, kuva 31.



Kuva 31: Havainne kortteli 76 /10, kortteli 3 / 14 ja 22 ja kortteli 4 / 1-2

Maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM-2)

Juskunmäenkadun varteen sijoittuu kortteli 41 tontti 1. Tontilla sallitaan 2-kerroksinen rakentaminen. Rakennusoikeus on 400 asuin- ja 600 talousrakennus-kem2. Alueelle voi rakentaa yhden sivuasuntoisen asuinrakennuksen ja tarvittavat talousrakennukset. Sivuasunnon suuruus saa olla enintään 80 k-m2. Alueelle saa asumisen lisäksi rakentaa tai sijoittaa ympäristöhäiriötä tuottamattomia työtiloja sekä maanviljelyyn, kotieläintenpitoon ja harrastamiseen liittyviä eläinsuojia. Alueella sallitaan myös alueen ja sen tilojen käyttöön liittyvä liiketoiminta. Alueelle ei saa sijoittaa kattamatonta lantala. Toiminnassa ja rakennusten sijoittelussa on otettava huomioon läheinen asutus ja muu häiriintyvä toiminta, kuva 32.



Kuva 32: Havainne kortteli 41 /1 "Juskunmäenkatu"

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Alapellon varteen sijoittuu kortteli 76 tontti 3 – nykyinen Tainionkosken päiväkotikortteli. Kortteliin sallitaan 1-kerroksinen rakentaminen. Rakennusoikeus on 2000 kem². Rakennusala on määritetty lasten päiväkodille. Korttelille on rajattu leikki- ja oleskelualueet (le), pysäköimispaikka (p), pysäköimispaikka, jolla alueen sisäinen huoltoliikenne on sallittu (p-5) ja ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa (jk).

4.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalueet (VL)

Juskunmäenkadun lähivirkistysalue on maisemallinen rinneosa Tainionkosken koulumäkeä.

Ahvenkujan kosteikkoalueella sijaitsee säilytettävä luonnontilainen lähde.

Ahvenkujan päässä oleva hulevesipuisto on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee luonnontilassa oleva lähde ja alueella kasvaa luonnonsuojelulla rauhoitettuja lehtoneidonvaippoja. Luonnonsuojelulain 1096/1996, 42§:n mukaan rauhoitetun kasvin tai sen osan poimiminen, kerääminen, irti leikkaaminen, juurineen ottaminen tai hävittäminen on kielletty (luo-3).

Neulamuikuntien ja -kujan lähivirkistysalueelle on merkitty ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa (jk) ja hulevesiojalle varattu alueen osa (hvo).

Maatalousalue (MT)

Kaava-alueen keskelle sijoittuvalle maatalousalueelle on merkitty hulevesiojalle varattu alueen osa (hvo) ja kaupungin- tai kunnanosan raja. Peltoalueelle sijoittuu ”Rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös Siitola Sysihaudanpäällys 1000046669”, (sm-2).

Katualueet

Kaavalla on määritetty uudet katualueet. Nykyisen Hauenkujan rajausta on tarkistettu. Salakankujan, Hauenkujan ja Siikakujan yhdistää jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie (pp).

Rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm) 1000035043 ja 1000046669

Siitola tonttimaan 1 1000035043 (sm) ja Siitola Sysihaudanpäällys 1000046669 (sm). Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

4.3.3 Yleismääräykset

Radonriski on otettava huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta ja

johtamisesta.

Istutettavaksi merkityille alueille saa järjestää kulkuyhteyden sekä sijoittaa maanalaisia johtoja ja laitteita.

Oleskelualueet on suojattava liikennemelulta siten, ettei keskiäänitaso (LAeq) ylitä klo 7-22 päiväohjearvoa 55 dB(A) eikä klo 22-7 yöohjearvoa 50 dB(A).

Autopaikkoja on varattava 1 ap / asunto.

4.3.4 Nimistö

Kaava-alueella on käytetty vanhentuneen kaavan toteutumaton nimistöä kuten Siikakuja, Ahvenkuja ja Salakankuja. Uudet kadunnimet ovat jatkaneet samaa kalaperimää.

4.3.5 Tonttijako

Asemakaavan yhteydessä on laadittu sitova tonttijako.

4.4 Kaavan vaikutukset

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriaan

Kaupunkirakenne ei muutu suunnitelman mukaisella rakentamisella merkittävästi eikä uudisrakentaminen synnytä haittaa olevalle asutukselle. Uudet asuintalojen ryhmät pihoineen integroituvat ympäröivään kaupunkirakenteeseen sitä täydentäen ja mukaillen. Osa korttelialan suunnittelusta on ollut vanhan kaavan päivittämistä, kuten Siikakujan korttelit, ja niiden valmiiksi saattamista.

Uusien kortteleiden rajautuminen naapuritontteihin, esim. Neulamuikuntien korttelin kohdalla, on hoidettu viheraluein.

Uudet katuyhteydet eivät kuormita olevia tonttikatuja vaan liittyvät suoraan kokoojakatuihin. Tonttikatuja yhdistää luontevat raittiyhteydet.

Avoimet peltomaisemanäkymät on säilytetty Kiirunan- ja Koppelonkujan kiinteistöille.

Perinteinen peltoala on säilytetty viljelykokonaisuutena.

Alueen arkeologinen perintö on inventointien mukaisesti säilytetty kaavassa. Rauhoitetun ”kiinteä muinaisjäänös Siitola tonttimaa 1”-alueen rakentamisessa noudatetaan kaavamääräysten mukaista neuvonpitoa museoviranomaisen kanssa.

Maatilojen vanhoille tilakeskuskiinteistöille on luotu yhteistyössä asianomaisten kanssa kehittämismahdollisuuksia.

Alueen toteuttaminen voidaan suorittaa vaiheittain ehyissä kokonaisuuksissa.

4.4.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaavan suurin maisemavaikutus alueella on täydentävän uudisrakentamisen synnyttämä muutos kaupunkikuvaan.

Uudisrakentaminen on sijoitettu olevaa korttelirakennetta täydentävästi ja jakautuen kaava-alueen reunavyöhykkeille. Uusien kortteleiden rakennustapa jatkaa kaupunginosan asuinpientalo- ja rivitalotyypistä toteutusta. Uudisrakentamisen aiheuttama muutos kaupunkikuvaan on rakentamisen sijoittelun ja tyyppien ansiosta sitä täydentävä ja siihen luontevasti liittyvä.

Tainionkoskentiehen rajoittuva uusi korttelirakenne on jatkumoa Ritikankosken Vuoksen puoleiseen korttelirakenteeseen. Uudisrakentamisen myötä Ritikankosken kaupunkikuva ja maisema vahvistuu.

Kaava-alueen maisema koostuu kolmesta pääelementistä: maatilojen vanhat päärakennukset, avoin viljelypelto ja metsittyneet pusikkoiset vanhat peltoalueet.

Kaavan mukainen rakentaminen on voitu pääosin sijoittaa metsittyneille pelto-osuuksille viljelypeltoalan säilyessä lähes ennallaan. Pientalotontit ovat väljiä ja toteutuessaan jatkavat alueen vehreää luonnetta. Vanhat maatilojen päärakennukset säilyvät omilla väljillä tonteillaan.

Vaikutus maisemaan on nykyistä perinteistä maisemakuvaa säilyttävä ja jatkava.

4.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen luonnonympäristöön.

Alueen kasvilajisto on tavanomaista ja asutuksen leimaamaa. Peltoalueen itäreunalla havainnoitiin kaksi rauhoitetun kasvilajin, Lehtoneidonvaippa kasvupaikkaa. Toinen kasvupaikka säilyy sijoillaan keskeisessä hulevesipuistossa, mutta toinen kahdeksan yksilön ryhmä, tulee siirtää pois Siikakujan kortteli 4/2 tontilta alueen toteutuksen yhteydessä. Lisäksi inventoitiin kolme lähettä, joista kaksi jo muokattua, sijaitsee Ahvenkujan varren lähivirkistysalueella ja kolmas, luonnontilainen lähde hulevesipuistossa.

Keskeinen hulevesioja ja siihen liittyvä hulevesipuisto rakennetaan luonnonmonimuotoisuutta ja hulevesien käsittelyä tukevaksi ympäristöksi.

Alueella ei ole havaittu uhanalaisia eläinlajeja eikä perhoslajeja.

Linnustokartoituksessa alueella havaittiin uhanalaisia ja lintudirektiivin suojaamia lintulajeja. Lepakkokartoituksessa havaittiin kolme pohjanlepakon saalistusreviiriä (yksi saalistava yksilö/reviiri), jotka sijoittuvat pihapiireihin ja niiden lähiympäristöön Saalistusalueilla (luokka III) ei ole erityistä vaikutusta maankäytön-suunnitteluun.

Kaavan vaikutukset vesistöihin ja pohjaveteen ovat vähäisiä.

Kaava-alueen pohjaveden pinnantasoo on lähellä maanpintaa. Uudisrakentamista suunniteltaessa on rakennusluvan yhteydessä esitettävä hulevesien hallintasuunnitelma. Kaavassa osoitetusta rakentamisesta ei aiheudu erityistä riskiä pohjaveden muuttumisesta tai pilaantumisesta.

Kaavan vaikutukset maa- ja kallioperään ovat melko vähäisiä.

Uusien rakennusten kohdalla rakentamistyöt edellyttävät maaperän kaivamista ja tasoittamista, mutta vaikutukset kohdistuvat pääasiassa jo muokatuille vanhoille peltoalueille ja jo rakennetuille alueille. Kaavassa ei mahdollisteta kellarirakentamista.

4.4.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavasunnitelma toteuttaa Imatran yleiskaavan ajatusta täydentävästä yhdyskuntarakenteesta alueella. Alue liittyy läheisiin kävelyetäisyydellä oleviin Ritikankosken, Karhumäen ja Mansikkalan palveluihin.

Koko suunnittelualueen toteutuminen tuo n. 70 uutta asuntoa ja vastaavasti

n.140 asukasta alueelle lisää. Uusia pientalo-, rivitalotontteja muodostuu 50.

Korttelit on ryhmitelty siten, että ne liittyvät mahdollisimman tehokkaasti olevaan vesijohto- ja viemäri- ja kaukolämpöverkkoon sekä tietoliikenneyhteyksiin. Vesijohtoverkoston virtaukset saadaan hoidettua ilman pumppaamoja olemassa olevan verkostoon liittyen.

Tarvittava kunnallistekninen rakentaminen toteutuu tehokkaasti, kun kadut rakennetaan molemminpuolisesti. Ainoastaan kortteli 3 toteutuu osin yksipuolisena vanhaa Peltopyynkujan asujamista vasten. Tällä osalla tonttien vetovoimaisuutta on lisätty tarkoituksellisesti jättämällä kadun vastapuoli rakentamatta ja suurentamalla tonttikohtaista rakennusoikeutta.

Maankäyttösuunnitelman mukaisen alueen läpi kulkevan hulevesiojan perkaus ja sijainti saattaa aiheuttaa muutoksia hulevesiojan vierellä kulkevaan nykyiseen jätevesiviemäriin 315 M. Rakennussuunnitellun yhteydessä tulee tarkentaa viemärin mahdollista saneerausta. Neulamuikuntien suunniteltujen tonttien puolella kulkee nykyinen vesijohto 300 V, jonka siirto tulee rakennusvaiheessa ratkaistavaksi.

Korttelien 3 - 4 ja 43 rakennuskelpoiseksi saattaminen edellyttää pintavesien ja maakosteuden hallintaa alimman rakentamiskorkeuden määrittämisellä sekä rakennusten että piha-alueiden osalta, kuten kunnallisteknisessä suunnitelmassa on esitetty. Kaikki rakentaminen voidaan alueella tehdä maavaraisen anturapohjaisen laatan päälle. Kaavamääräyksellä ohjeistetaan radonriskin huomioonottamista suunnittelussa ja rakentamisessa.

Tainionkoskentie varren hulevesipuisto lähivirkistysalue merkinnällä, VP rakennetaan puistomaisesti. Se sisältää hulevesiojakokonaisuuden, suojeltavat kasvilajit ja lähteet. Muut lähivirkistysalueet Juskuunmäentien, Ahvenkujan ja Neulamuikuntien ja -kujan yhteydessä hoidetaan puistometsinä.

Rakentamisen ohjeistuksessa on otettava huomioon uuden rakennuskannan liittyminen Ritikankosken maisemaan erityisesti Ahvenkujan ja Salakankujan kortteleiden osalta. Samoin korttelin 76 Kirkkokadun rivitalojen ja erillispientalon liittyminen Tainionkosken kirkon ja pappilan miljööseen on huomioitava. Tavoitteena ohjeistaa rakentamista yhtenäisen ja ilmeikkään kaupunkikuvan aikaansaamiseksi rakennustapaohjein toteutusvaiheessa.

4.4.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Täydentyvä pientalomainen aluerakennus katu- ja raittiverkostoineen luo alueelle uuden sosiaaliseen ympäristön. Asukasmäärä kymmenkertaistuu. Alueen ytimessä on hiljaisuuden ja viihtymisen alue pellon reunaa myötäilevine raitteineen ja hulevesipuistoineen. Tonttikadut ovat osana aktiiviliikuntaa tukevia raitteja. Alue liittyy läheisesti myös Vuoksen ja Karhumäen vapaa-aika-alueisiin.

Tainionkoskentie liikenne synnyttää meluhaittaa päiväsaikaan kaava-alueen kadun puoleisilla reunatonteilla. Suojautuminen melua vastaan rakennuksen osalta on määritetty kaavassa. Piha-alueilla suojaus on hoidettavissa rakentein ja istutuksin. Tainionkoskentie liikennemäärän kasvuennuste on vähäinen, jolloin melun lisääntyminen säilyy maltillisena.

Asuminen alueella toteutuu keskimäärin 10 asunnon ryhmin oman kotikadun varrella väljin keskimäärin 1240 m² tonttein.

Suunnittelun yhtenä tavoitteena oli peltoalan säilyminen viljelyksessä yhtenäisenä kokonaisuutena. Peltoala vähentyi kuitenkin n.2,2 ha Siikakujan korttelien 3 ja 4 ja Salakankujan korttelien 76 ja 77 rajausten myötä. Vähennys tapahtui kaupungin omistamasta pelto-osuudesta. Viljelykseen jäi pelto-osaa n. 8,5 ha, josta kaupungin osuus on n. 2/3-osaa ja loput yksityistä. Pelto-ala muodostaa yhtenäisen ja suorakulmaisen viljelykokonaisuuden.

Vanhoille maatilakeskuksille on kaavassa mahdollistettu lisärakentamisoikeutta sekä mahdollisuutta sijoittaa ympäristöhäiriötä tuottamattomien työtiloja talousrakennuksiin.

4.4.6 Vaikutukset liikenteeseen

Alue on liikenteellisesti ulkosyöttöinen. Uudet katuyhteydet eivät kuormita olevia tonttikatuja vaan liittyvät suoraan kokoojakatuihin. Alueen rakentaminen ei kasvata merkittävästi kokoojakatujen liikennettä.

Tonttikatuja ja siten eri kortteleita yhdistävät raitit luovat liikkumiselle aktiivireittejä.

Vaikutukset liikenneverkkoon rajoittuvat lähinnä uuden Siikakujan ja Tainionkoskentie liittymään, joka sijoittuu Tainiontorin liittymää vastapäätä, muodostaen vastaavanlaisen liittymän kuin seuraava Juskunmäentien ja Taimenkujan on. Kyseinen risteys on varustettu hidastein, jollaista järjestelyä tulee harkita myös uuden Siikakujan ja Tainiontorin risteuksen kohdalla.

Ahvenkuja liittyy Juskunmäenkatuun ja Neulamuikuntie Alapeltoon. Nykyisen Hauenkujan osalta kaava esittää oikean katurajauksen ja uuden käänköpaikan. Alue tukeutuu Tainionkoskentie joukkoliikennepalveluihin.

Joukkoliikennekadulla Tainionkoskentie ja Kirkkokatu on kevyenliikenteen raitit.

4.4.7 Taloudelliset vaikutukset

Imatran kaupunkistrategian tavoitteisiin kuuluvat maankäytön tiivistäminen, yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja laadukkaiden kuntapalvelujen järjestäminen asukkaille taloudellisesti ja tehokkaasti asukasmäärään ja väestörakenteeseen mitoittaen.

Asemakaavalla toteutetaan edellä mainittuja tavoitteita.

Yksityisten maanomistajien kanssa laaditaan maankäyttösopimukset.

Kaavoittaminen tapahtuu pääsääntöisesti kaupungin maalle, jolloin maan hankintakustannuksia (osto, lunastus) ei muodostu.

Osa tonteista edellyttää esirakentamista ennen myyntiä (korttelit 3-4 ja 43, 10 tonttia)

Kunnallistekniset kustannukset on laskettu koko maankäytön suunnitteluvaiheessa. Keskihinta tonttikaduille 55 €/m² ja vesihuoltoverkostolle 625 €/m. Suunnitelmat ovat pienin osin tarkentuneet. Laadittu kustannusarvio pitää päivittää ennen lopullisten investointipäätösten tekoa.

Hulevesipuiston ja ojan kustannusta on arvioitu ympäristöasiantuntijan konsultaationa. Rakentamattomien viheralueiden kustannuksia ei ole laskettu välittöminä menoina. Kustannukset tulevat liittymään alueiden hoidon kunnossapitoon.

Menot:

- Kaavoitus- ja maankäyttösopimus kustannukset

- Kiinteistönmuodostus kustannukset
- Esirakentaminen
- Kunnallistekniset kustannukset 1,1 milj.€.
- Hulevesipuiston ja ojan rakentaminen
- Muut rakentamattomat viheralueet

Tulot:

- Maan / tonttien myyntitulot
- Korvaus kaavoituksesta / maankäyttösopimukset
- Korvaus kiinteistönmuodostuksesta ja rakennusvalvonnasta
- Korvaus esirakentamisesta
- Kiinteistövero
- Vesihuollon liittymismaksut ja käyttömaksut
- Avustukset (hulevesien käsittely)

4.5 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa, auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys, toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueiden käyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Tavoitteet on huomioitu hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja täydentämällä sitä nykyisen kaupunkirakenteen sisällä. Kaava-alue liittyy suoraan muuhun Ritikankosken ja Karhumäen asutukseen jatkaen saumattomasti nykyistä kaupunkirakennetta.

Kaavaratkaisulla tukeudutaan olemassa olevaan liikenne- ja infraverkkoon. Alueen toteuttaminen edellyttää uuden katu- ja infraverkon rakentamista.

Alue on pääosin kaavoittamatonta. Kaava-alueiden käyttötarkoitukset

noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen pientalovaltaista asuinrakennetta. Kaupunkirakenteessa suunnittelualue tukeutuu Ritikankosken, Karhumäen ja Mansikkalan peruspalveluihin.

Alue on hyvin kevyen liikenteen saavutettavissa eri suunnista. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Tainionkokentiellä.

Tehokas liikennejärjestelmä

Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa oleviin liikennejärjestelmiin. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta valtakunnallisen eikä maakunnallisen liikennejärjestelmän osalta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Asemakaavassa on määrätty rakennusluvan yhteydessä esitettäväksi suunnitelma pintavesien ja maakosteuden hallinnasta ja johtamisesta alimman rakentamiskorkeuden määrittämisellä rakennusten ja piha-alueiden osalta.

Alueelle ei sijoitu ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Alueelle sijoittuvat muinaismuistolain ja luonnonsuojelulain kohteet on kaavassa suojeltu. Rakentaminen on osoitettu pääosin jo muokatuille entisille peltoalueille.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristöhäiriöitä aiheuttaa pääasiassa alueetta sivuava kokoojkatu Tainionkoskentie. Asemakaavassa on annettu määräyksiä liikennemelulta suojautumiseksi. Liikennemelun vaikutukset ovat hallittavissa rakennussuunnittelun keinoin.

4.7 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

5 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

Imatralla 7.3.2023, tarkistettu xx.xx.20xx.

Sami Tynkkynen
kaavoitusarkkitehti

Kimmo Hartikainen
arkkitehti