

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

1.9.2021

Asemakaava ja asemakaavan muutos 1106 Ritikankosken asuinalue

Kaupunginosat 30, RITIKANKOSKI ja 33, KARHUMÄKI

Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalue on Ritikankosken ja Karhumäen kaupunginosaan sijoittuva viljelykäytössä oleva peltoalue ja sitä ympäröivä pääosin rakentamaton alue. Alue rajautuu idässä Tainionkoskentiehen, pohjoisessa Juskumäenkatuun, lännessä Peltopyyn- ja Kiirunankujien tontteihin sekä etelässä Haenkujaan ja Kirkkokatuun. Aluerajaus on esitetty alla olevalla kartalla, kuva 1.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti Imatran opaskartalla

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää Ritikankosken kaupunginosan pientalovaltaista rakennetta. Kaavalla määritetään korttelialueet, niiden kadut, raitit ja puisto-osat sekä alueen ytimeen jäävät viljelypellot. Suunnittelualueeseen sisältyy vanhentuneiden asemakaavojen takia rakennuskiellossa olevia korttelialueita Hauenkujan ja rakentamattoman Siikakujan varrelta sekä ilman asemakaavaa olevia alueita.

Suunnittelun lähtökohdat

Aloite

Ritikankosken alueen asemakaava ja asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta ja kuulutettu vireille kaavoituskatsaus ja -ohjelma 2019–2021:n yhteydessä.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Ritikankosken rakennetun kaupunkirakenteen keskellä. Suunnittelu-alueen pinta-ala on n. 22 ha.

Kaavarajaukseen sisältyy rakennettuja kiinteistöjä siltä osin kuin ne keskeisesti liittyvät tarkastelualueeseen ja edellyttävät myös kaavallista päivitystä. Tällaisia kiinteistöjä ovat Kirkkokadun 417-16-253, 417-4-188, Hauenkujan 417-4-197, 153-30-3-6, 153-30-3-5, 153-3+-3-4, 153-30-3-15, Siikakujan 153-30-3-14 ja Juskumäenkadun kiinteistö 417-4-214, kuva 2.



Kuva 2: Kaavarajaukseen liittyvät rakennetut alueet merkitty ympyröin.

Luonnonympäristö

Suunnittelualan keskeinen osa on sarkaojin kuivatettua niitty- / peltoaluetta, joka on pääosin viljelyksessä, n. 10 ha. Muut rakentamattomat alueet, kuten Tainionkoskentien ja länsireunalla Peltopyynkujan vastaiset alueet ovat metsittyntä vanhaa pelto- ja laidunmaata. Metsittyneisyyden aste on nuorta ja kasvustona pääosin lehtipuustoa. Tainionkoskentien varren metsittyntä alue on peltoalueiden päälaskuojan kosteikko- ja tulva-alueita. Umpeenkasvaneet pelto- ja laidunmaiden osuudet ovat luontoarvoiltaan inventoitu keväällä 2021, inventointiraportti valmistuu syyskuussa 2021.

Ympäristöhäiriöt

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

Laskentasuurena on tavallinen A-keskiäänitaso LAeq 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 LAeq 55 dB, joka on yhtenevä VNp 993/1992 ohjearvon kanssa. Yöajan ohjearvo on asuinalueilla 50 dB.

Keskiäänitason päiväarvo ylittyy 1,4 dB 10 m etäisyydellä Tainionkoskentien linjasta (Alue 2 tontti 1), mutta jo 20m etäisyydellä Tainionkoskentiestä keskiäänitaso oleskelupihalla on 53,5 dB.

Suppea tarkastelu on tehty avomaastossa tilanteessa, jossa korkeusasema on tien tasalla. Heijasteiden ja maastovaimennuksen vaikutus tulee huomioitua vasta tarkemmissa laskennallisissa mittauksissa, kun ympäristön rakenne on yksityiskohtaisemmin määrittynyt.

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, Juskunmäenkadun ja Peltopyynkadun läheisyydessä. Alueen lounaisosissa maanpinta kohoaa alavia pelto-/ niittyalueita korkeammalle. Maanpinta viettää pääpiirteissään idän suuntaan, Vuokseen päin. Alueen vanhat maatilakiinteistöt sijaitsevat mäkikumpareilla ja rinnetasanteilla korkeuskäyrällä +80,00. Alavimmillaan ollaan Tainionkoskentien varressa +70,00 ja lähestytään Vuoksen tasoa.

Alueen luonnollinen maaperä koostuu pääosin rakeisuudeltaan vaihtelevista siltti- ja moreenikerroksista. Aluetta voidaan pitää pinnanmuodoiltaan helposti kuivatettavana. Maaperän vedenläpäisevyysominaisuudet tulee selvittää tapauskohtaisesti.

Koko alueella pihat ja kadut voidaan perustaa maanvaraisesti tiivistetyn pohjamaan varaan normaalein rakennekerrospaksuuksin. Alueen pohjamaa on suoritettujen pohjatutkimusten ja alustavan selvityksen perusteella luokkaa D-E.

Tutkimusalueella havainnoitiin pohjavettä kolmesta tutkimuspisteestä. Tutkimusten perusteella voidaan todeta, että alueen pohjaveden pinnantasoa on lähellä maanpintaa.

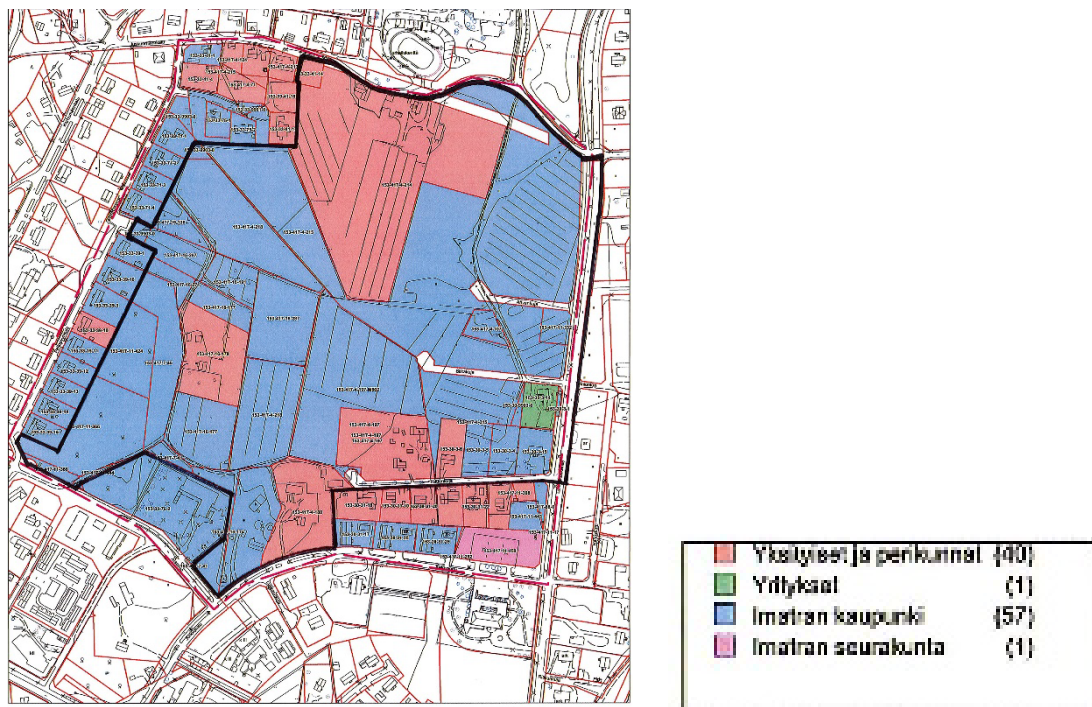
Radon

Kaavamuutosalue ei kuulu korkean radontason alueelle, Radon mittaukset Imatralla selvityksen mukaan. Radontason mittaustulokset alueella ovat alle tavoitearvon 200

Bg/m3.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Imatran kaupungin omistuksessa (sinisellä merkitty alue). Yksityisten ja perikuntien omistamat alueet (merkitty punaisella) ovat kolme vanhaa maatalakiinteistöä sekä Siikakujan päässä kaavaltaan vanhentunut ja toteutumaton asuinkorttelin osa, kuva 3: Suunnittelualueen maanomistus.



Kuva 3: Suunnittelualueen maanomistus

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista korostuvat Ritikankosken maankäyttösuunnittelussa:

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

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 4.



Kuva 4: 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. Arkusjärven ympäristön jatkosuunnittelussa tulee huomioida erityisen huolella jätevesi- ja hulevesiratkaisut ja muut vesistön tilaan vaikuttavat tekijät”.

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.

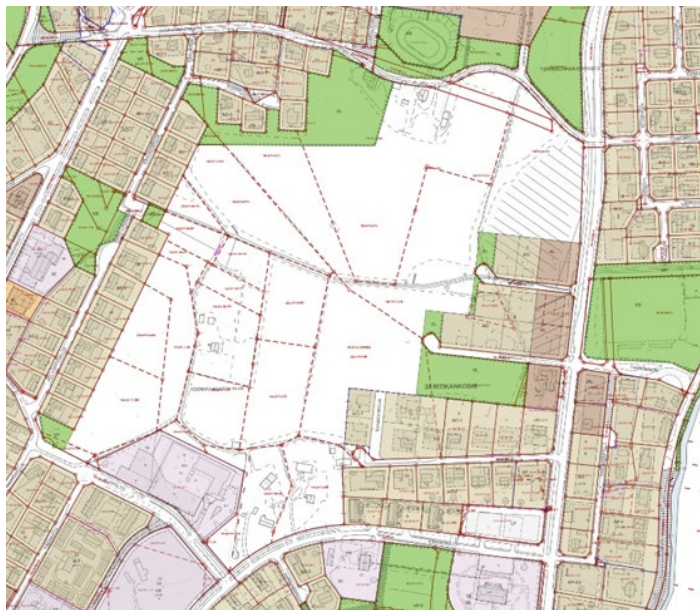


Kuva 5: Ote Kestävä Imatra 2020 -yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on rajattu.

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.

Asemakaava

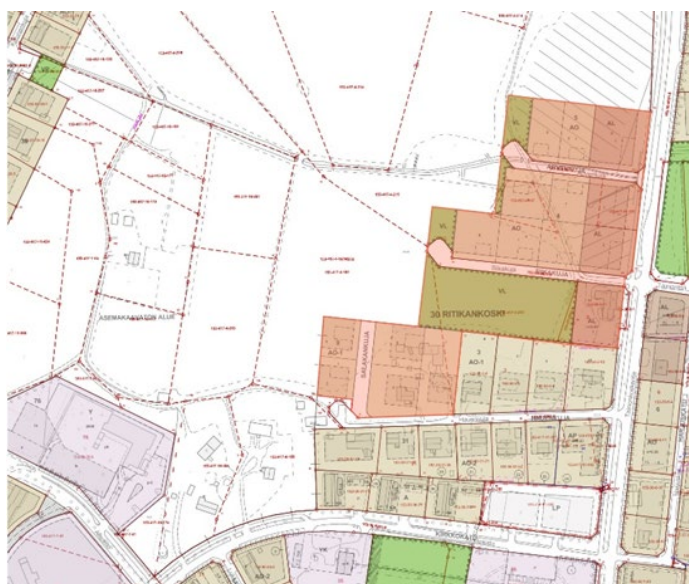


Kuva 6: Ote Imatran kaupungin ajantasa-asemakaavasta – Ritikankoski

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa muutoin kuin Tainionkosken päiväkodin tontilla. Siika-, Ahven- ja Salakankujan asemakaavat ovat vanhentuneet toteutumattomina, kuva 6.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella on voimassa rakennuskielto 26.4.2023 saakka (kaupunkikehityslautakunta 20.4.2021 § 57) toteutumattomien Siika- ja Ahvenkujan varsilla sekä Hauenkujan päässä. Rakennuskieltoalue on esitetty kuvassa 7 punaisella.



Kuva 7: Ote Imatran kaupungin ajantasa-asemakaavasta – Ritikankoski: rakennuskieltoalueet.

Aluetta koskevat selvitykset

Alueelta on aiemmin laadittu mm. seuraavat selvitykset:

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

Suunnittelualueella on inventoitu luontokohteet kesällä 2021. Luontoselvityksen loppuraportti valmistuu syyskuussa 2021.

Asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen edellyttämällä tavalla (MRL 9 §, MRA 1 §). Kaavaa laadittaessa tulee selvittää suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vaikutusarviointi tehdään asiantuntija-arviona ja se perustuu alueella laadittuihin selvityksiin, olemassa olevaan lähtöaineistoon sekä tehtyihin maastoinventointeihin. Vaikutusten arvioinnit liitetään kaavaprosessiin sisältyvinä kaavaselostukseen, erillisiä vaikutusten arviointeja ei laadita

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan mm. seuraavat vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- luonnonympäristöön
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Suunnittelun alkamisesta, kaavoitukseen liittyvistä tapahtumista ja kaavan nähtävillä oloista tiedotetaan Uutisvuoksessa ja kaupungin internetsivuilla. Lisäksi kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille lähetetään kirjeitse tieto esittelytilaisuudesta. Ulkopaikkakuntalaisia kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen omistajia ja haltijoita tiedotetaan kirjeitse myös kaavaehdotuksen nähtävillä olosta.

Asukkaiden ja muiden osallisten näkemyksiä ja tavoitteita Ritikankosken

asemakaavoitukselle haetaan pilottihankkeena toteutettavan sähköisen verkkoalustan, eräänlaisen yhteisen työtilan kautta. Pilottikokeiluna toteutettava verkkoalusta täydentää virallista kaavoitusprosessia ja sen vuorovaikutusta. Ohjeet verkkoalustalle osallistumiseen löytyvät Ritikankosken asemakaavan [www-sivuilta osoitteesta](https://www.imatra.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/asemakaavat/vireilla-olevat-ja-luonnoskaavat)

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

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville Imatran kaupungintalolle sekä kaupungin internetsivuille koko valmistelun ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville ja järjestetään tiedotus kaupungin internetsivuilla ja Uutisvuoksessa. Lisäksi kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille lähetetään kirjeitse tieto kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Esillä on mm. kaavaluonnos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaselostuksen luonnos. Kaavaselostuksessa avataan mm. kaavamuutoksen lähtökohtia ja tavoitteita sekä laadittua luonnosta.

Kaavaluonnoksesta pidetään yleisötilaisuus sen nähtävillä oloaikana Covid19-tilanteesta riippuen joko läsnäolotilaisuutena tai etätilaisuutena verkossa Microsoft Teams -ohjelmalla.

Nähtävilläolon aikana kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta mielipide ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Mielipide oli toimitettava Imatran kaavoitukseen osoitettuna kaupunginkanslian kirjaamoon, osoite Virastokatu 2, 55100 Imatra tai kirjaamo@imatra.fi.

Kuulemisen jälkeen asemakaavaluonnosta tarkistetaan saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja laaditaan asemakaavaehdotus. Määräaikaan mennessä saapuneisiin lausuntoihin ja palautteisiin vastataan kaavaselostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja siitä kaupungin tekemien päätösten perusteella laaditaan kaavaehdotus. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville vuorovaikutusta varten 30 päivän ajaksi. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta ennen nähtävillä-oloajan päättymistä.

Kaavaehdotuksesta pidetään yleisötilaisuus sen nähtävillä oloaikana Covid19-tilanteesta riippuen joko läsnäolotilaisuutena tai etätilaisuutena verkossa Microsoft Teams -ohjelmalla.

Mahdolliset muistutukset kaavaehdotusta vastaan 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. Viranomaisilta pyydetään ehdotuksesta lausunnot, mikäli kaavaan on tehty merkittäviä muutoksia.

Hyväksyminen

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.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen osoitteella Itä-Suomen hallinto-oikeus, PL 1744, 70101 Kuopio.

Mikäli kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä ei ole tehty valituksia, saa asemakaavan muutos lainvoiman 30 päivän valitusajan kuluttua.

Osalliset

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

Osallisia ovat:

1. Viranomaiset

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

2. Imatran kaupungin hallintokunnat ja kaupunkiyhtiöt

- Kaupunkikehitys- ja tekniset palvelut (rakennusvalvonta, kaupunki-infra ja viheralueet, kaupunkisuunnittelu, Imatran vesi)
- Imatran seudun ympäristötoimi
- Kulttuuri-, vapaa-aika, hyvinvointipalvelut
- Imatran seudun kehitysyritys Oy
- Mitra Imatran Rakennuttaja Oy

3. Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

4. Muut

- Puhelinyhtiöt
- Sähköyhtiöt

Aikataulu

- | | |
|-------------------|----------------------|
| - VIREILLETULO | kesäkuu 2019 |
| - OAS | syyskuu 2021 |
| - LUONNOSVAIHE | loka-joulukuu 2021 |
| - EHDOTUSVAIHE | tammi-maaliskuu 2022 |
| - HYVÄKSYMISVAIHE | huhti-toukokuu 2022 |

Yhteystiedot

Kaavan valmistelusta saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

Imatran kaupunki:

Kaavoitusarkkitehti Kaija Maunula
Virastokatu 2, 55100 Imatra
puh. 020 617 4460
sähköposti: etunimi.sukunimi@imatra.fi

Kaavan laativa konsultti:

Kimmo Hartikainen, arkkitehti, YKS-532
Rakennuskonsultointi K-Suunnittelu Oy
Heikinkatu 1, 55100 Imatra
puh. 040 5509447
sähköposti: etunimi.sukunimi@k-suunnittelu.fi