

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63§)

8.4.2020

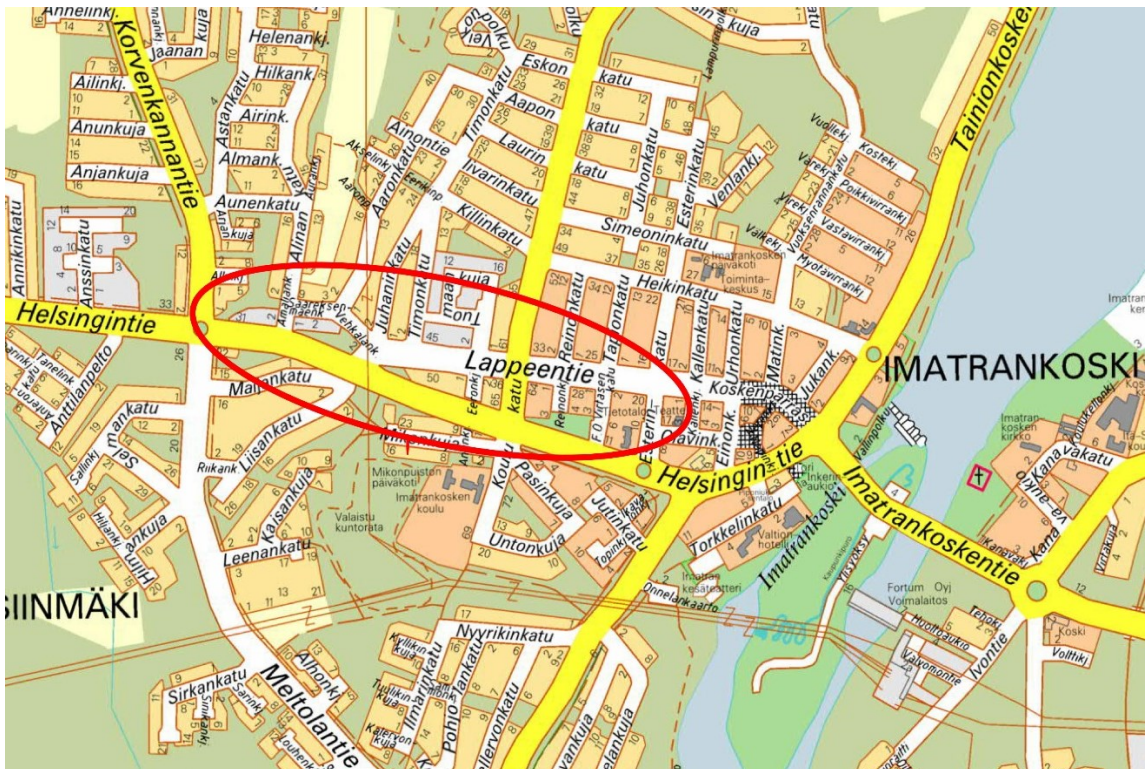
Kaupunginosa 12, Imatrankoski

Korttelit 15, 19, 80, 82 ja 83, osa kortteleista 27, 28, 29, 30, 32, 33 ja 34 sekä katu-, pysäköinti- ja puistoaluetta.

Kaupunginosa 13, Saareksiinmäki

Korttelit 3, 45 ja 60, osa korttelista 1 sekä katu-, pysäköinti- ja puistoaluetta.

Asemakaavamuutos 1108 Imatrankosken sisääntuloympäristö



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

Suunnittelukohde

Kaavamuutosalue käsittää Imatrankosken keskustan sisääntuloympäristön Helsingintien, Esterinkadun ja Lappeentien rajaamalla alueella sekä osia kortteleista Helsingintien ja Lappeentien pohjoispuolella. Likimääräinen aluerajaus on esitetty kartassa 1. Alueen pinta-ala on noin 21 ha.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tarkistaa alueen asemakaava vuonna 2015 laaditun idea-suunnitelman pohjalta. Tavoitteena on mahdollistaa Imatrankosken keskustan sisääntuloympäristön kehittyminen kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi ympäristöksi ja tiivistää kaupunkirakennetta. Asemakaavamuutos on yksi merkittävistä Imatran elinvoiman kasvuun tähtäävistä maankäytön suunnittelutöistä.

Imatran kaupunki laatii tarpeen mukaan yksityisten maanomistajien kanssa maankäyttö sopimukset kaavamuutoksen hyväksymisvaiheeseen mennessä. Maankäyttösopimuksessa mahdollisesti sovittava maankäyttömaksu tulee maksettavaksi asemakaavan toteuttamisen eli kaavamuutoksen mahdollistavan rakentamisen yhteydessä.

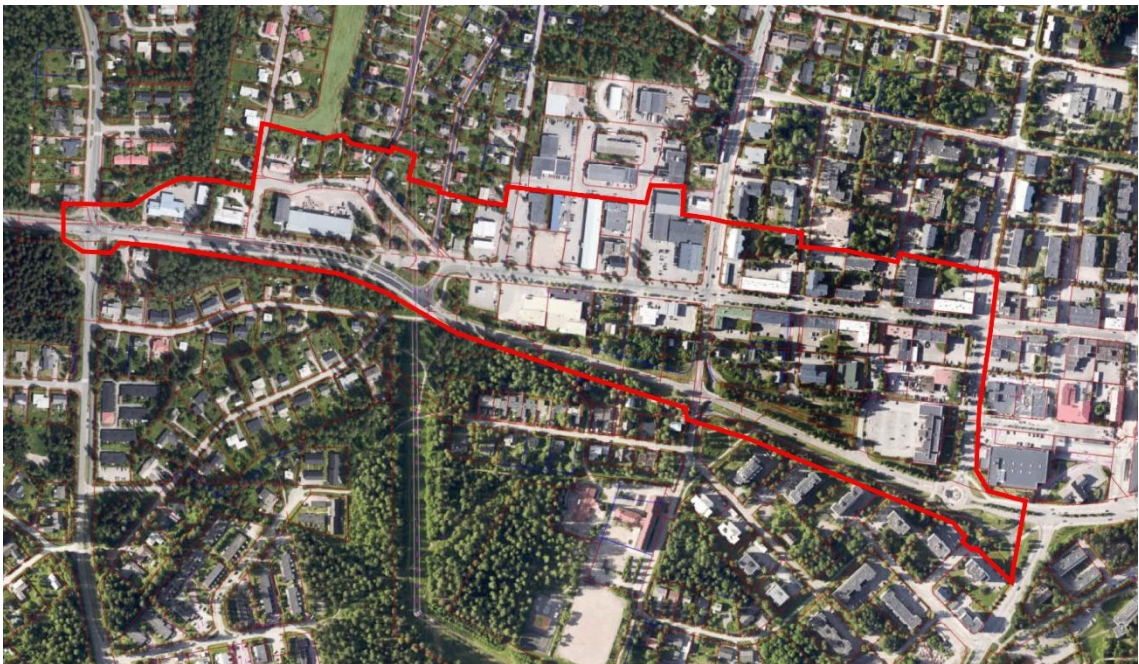
Suunnittelun lähtökohdat ja selvitykset

Aloite

Asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta. Kaavoitettava kohde kuuluu vuosien 2019-2021 asemakaavahankkeisiin (kaavoituskatsaus ja -ohjelma 2019–2021, KAKELA 12.6.2019, §70). Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille vuoden 2015 kaavoituskatsauksen ja -ohjelman yhteydessä.

Alueen kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Imatrankosken keskustan sisääntuloympäristössä. Alueella on keskusta-toimintoihin liittyviä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita sekä länsiosassa teollisuuskortteleita. Alueen läpi kulkee itä-länsisuuntaisesti Helsingintie ja Lappeentie.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti (punainen viiva) ilmakuvalla. (Lähde: Imatran kaupunki)

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella Lappeentien eteläpuolella sijaitsevat rakennukset ovat pääasiassa 1960-luvulla valmistuneita kaksi- ja kolmekerroksisia pienkerrostaloja, joiden katutasossa on liiketiloja. Esterinkadun varrella sijaitsee 1959 valmistunut kaksikerroksinen liikerakennus sekä 2002 valmistunut nelikerroksinen toimistorakennus, Imatran tietotalo. F.O. Virtasenkadulla sijaitsee 1964 valmistunut kaksikerroksinen liike- ja tuotantorakennus, jonka länsipuolella Reinonkujalla sijaitsee 2007 valmistunut kolmekerroksinen pienkerrostalo. Eeronkujan ja Reinonkujan välillä Lappeentien pienkerrostalojen eteläpuolella sijaitsee 1930-luvulla valmistuneita erillistaloja. Suunnittelualueen länsiosassa, Lappeentien varrella sijaitsee huoltoasema, pientalo ja yksikerroksinen liikerakennus. Lappeentien ja Helsingintien kulmauksessa sijaitsee lisäksi katoksellinen polttoaineen jakeluasema eli ns. kylmäasema.

Helsingintien pohjoispuolella, kaava-alueen länsiosassa, on liike-, tuotanto- ja varastorakennuksia sekä Saareksenmäenkadun varressa erillispientaloja. Alinankadun kulmassa on lisäksi kolmikerroksinen asuinrakennus, jonka katutasossa on liiketilaa.

Lappeentien pohjoispuolella, lähellä Helsingintien risteystä, sijaitsee huoltoasema. Timonkadun ja Koulukadun välisellä alueella on monen tyyppisiä liikerakennuksia. Koulukadun ja Esterinkadun välisellä alueella sijaitsee pääasiassa kolmikerroksisia asuinkekkereitä, joissa on katutasossa osittain liiketiloja. Reinonkadun kulmauksessa on yksi viisikerroksinen asuinkekkereitä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella tai sen välittömässä ympäristössä ei ole valtakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaava-alueella on yksi yleiskaavassa suojeltavaksi osoitettu rakennuskohde (sr) Tapionkadun varrella. Rakennuksessa toimii Imatran Puutalo ry.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei sijaitse löydettyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakennettua kaupunkiympäristöä, luonnontilaista ympäristöä alueella ei ole. Kaavamuuutosalue sijoittuu eteläborealiselle kasvillisuusvyöhykkeelle ja kuuluu kasvi-maantieteellisessä aluejaossa Järvi-Suomeen. Alueen eläimistö on vähäistä, sillä alue on ihmisen vaikutuspiirissä ja se tarjoaa vain vähän elinympäristöjä.

Helsingintien eteläpuolella on laajempia viheralueita, mutta ne rajautuvat kaava-alueen ulkopuolelle.

Pohjavesialueet

Suunnittelualueen länsiosassa on I-luokan pohjavesialuetta (Korvenkanta).



Kartta 2. Pohjavesialuekartta. (Lähde: Kaakkois-Suomen ELY-keskus)

Maaperä

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

Muutosalueen kaakkoisosassa on koheesio- ja kitkamaalajien alueet, joissa säännötön hiekan, siltin ja saven sekä paikoin myös turpeen kerrosvaihtelu on mahdollinen ja todettu.

Kaavamuuutosalueella on useita polttonesteiden jakelupisteitä/huoltoasemia. Osalla niistä on vuosien saatossa tehty maaperän puhdistuksia. Sekä nykyisten että aiempien polttoainejakelupisteiden alueisiin liittyy mahdollisuus pilaantuneiden maa-ainesten olemassaoloon. Alueilta laaditaan tarvittaessa maaperän pilaantuneisuus selvitykset ja mahdollisuus pilaantuneisiin maa-aineksiin otetaan huomioon asemakaavamerkinnöissä ja -määräyksissä.

Radon

Kaavamuuutosalue kuuluu korkean radontason alueelle. Mittaustuloksista 10-49 % ylittää 400 Bg/m³. Radonriskit tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Melu

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla ja virkistysalueilla taajamissa on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Asuin- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.

Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.

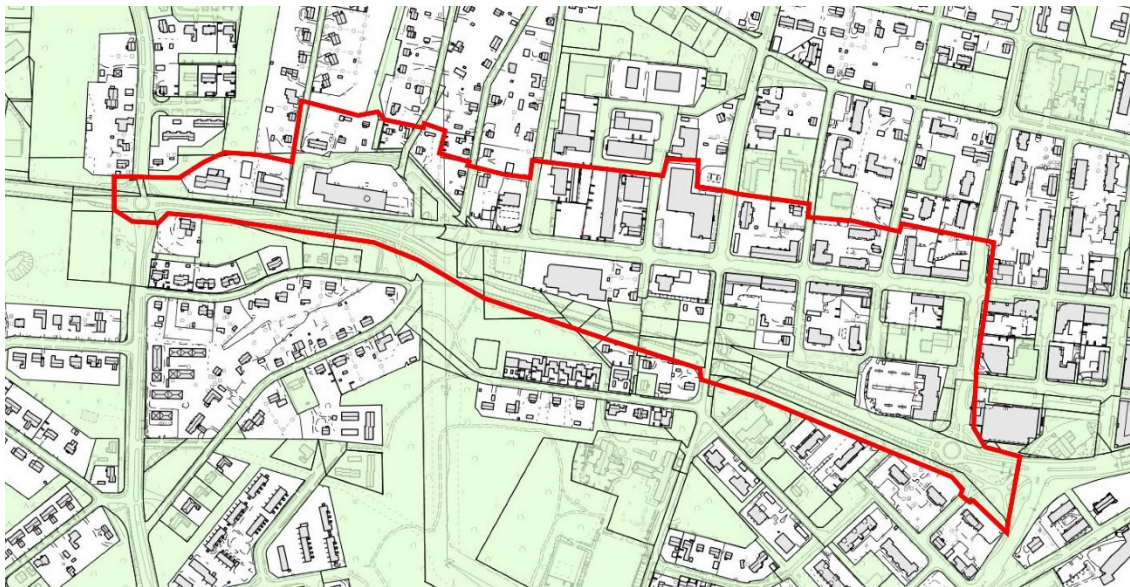
Imatran kaupungin katu- ja raideliikenteen 25.2.2021 valmistuneen meluselvityksen mukaan Helsingintien, Lappeentien ja Koulukadun varsilla olevat kiinteistöt sijoittuvat osin 55 dB - 60 dB:n melutason alueelle.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutosalue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä.

Maanomistus

Suunnittelualan maanomistus on esitetty kartassa 3. Alueella on kaupungin omistuksessa yksittäisiä tontteja/kiinteistöjä, kaupunki omistaa myös katu- ja viheralueet (kartassa vihreällä). Suurin osa tonteista/kiinteistöistä on yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualan länsiosassa on yksi kaupungin vuokraama tontti ja pieni kaupungin vuokraama palsta.



Kartta 3. Suunnittelualan (punainen raja) maanomistus (Lähde: Imatran kaupunki)

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- luoda edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

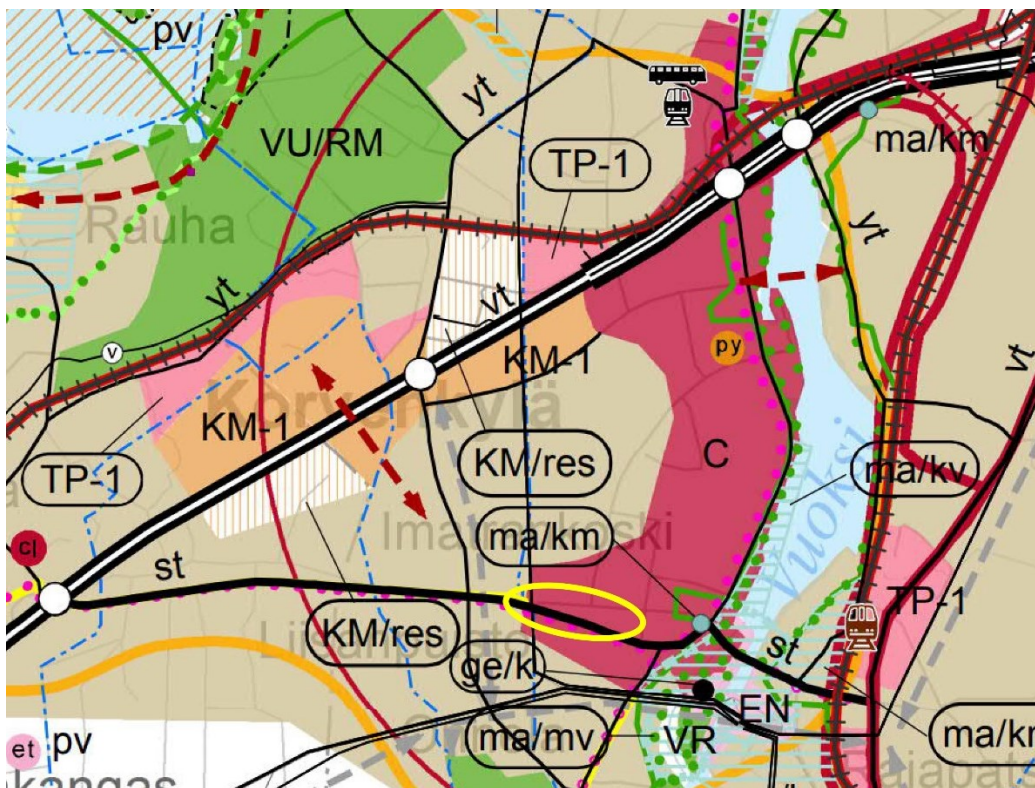
- edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä
- edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja

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. Lähtökohdana 2. vaihemaakuntakaavassa on monta kuntaa koskevan jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueella.



Kartta 5. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella soikiolla. (Lähde: Etelä-Karjalan Liitto)

Suunnittelualue on merkitty maakuntakaavayhdistelmään pääosin *keskustatoimintojen alueeksi* (C). Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja

muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet. Kaava-alueen länsiosassa on vähäinen alue taajamatoimintojen aluetta (A).

Keskustatoimintojen aluetta koskee suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunki kuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen viherharrakentamiseen ja viihtyisiin puisto maisiin alueisiin sekä maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin vaikutuksiltaan verrattavia kaupallisia palveluita. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelu tarjontaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden koko on mitoitettava ja niiden toteutus ajoitettava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin. Suuryksikön toteuttaminen tulee kytkeä ajallisesti ympäröivien taajamatoimintojen toteuttamiseen.

Lappeenrannan ja Imatrankoski–Mansikkalan keskustaa, Vuoksenniskan eikä Joutsenon keskustaa enimmäismitoiteta 1. vaihemaakuntakaavalla. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Muut asemakaavan muutosaluetta koskevat maakuntakaavamerkinnot:

Kasvukeskusalueen laatuikävä (Ik)

Ik

Laatuikävän yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä turvata toimivat ja turvalliset liikenneväylät ja -yhteydet. Alueidenkäytön suunnittelussa tulee turvata pitkän tähtäimen maankäytölliset kehittämistarpeet, turvata joukkoliikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämismahdollisuudet sekä pyrkiä vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta sekä edistämään joukko- ja kevyenliikenteen edellytyksiä ottaen huomioon virkistys ja matkailu. Keskeisillä taajama-alueilla käytöstä poistuneiden alueiden uudistamista ja saneerausta tulee suunnata asumiseen ja lähipalveluihin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon rantojen viheralueita säilyttävä ja viheryhteyksiä mahdollistava rakentaminen sekä luonto- ja kulttuuriarvojen vaaliminen.

Kaupunki- / taajamarakenteen kehittämisen kohdealue (kk)

kk

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoituvat toiminnat ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.

Aluetta koskee suunnittelumääräys:

”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoituvat toiminnat ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.”

Matkailun ja virkistysalueen kehittämisen kohdealue (mv)


mv

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyspalveluiden kehittämisen kannalta merkittäviä ja ympäristöltään vetovoimaisia vyöhykkeitä, joilla on edellytykset kehittyä monipuolisiksi matkailun ja vapaa-ajan kokonaisuuksiksi. Merkinnästä ei aiheudu maa- ja metsätalouteen eikä

maaseutuelinkeinoihin, asumiseen ja maaomistukseen liittyviä rajoituksia. Metsätalouden harjoittaminen alueella perustuu metsälakiin.

Aluetta koskee suunnittelumääräys:


”Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja kulttuuriympäristön arvoihin niitä hyödyntäen. Tulee huolehtia myös siitä, ettei kyseisiä arvoja vaaranneta. Arkusjärven ympäristön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota maisema- ja luonnonarvoihin.”

Kehitettävä matkailu- ja maisematie 

Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan alueen kehitettävät maisema- ja matkailutiet ja ylimaakunnalliset matkailutieyhteykset.

Suunnittelumääräys:

”Matkailuteiden jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon luonto-, maisema, rakennusperintö- ja kulttuuriarvot sekä niiden mahdollisuudet matkailun kehittämisessä. Matkailuteitä kehitettäessä tulee kiinnittää huomiota myös matkailuteiden ylimaakunnallisiin yhteyksiin.”

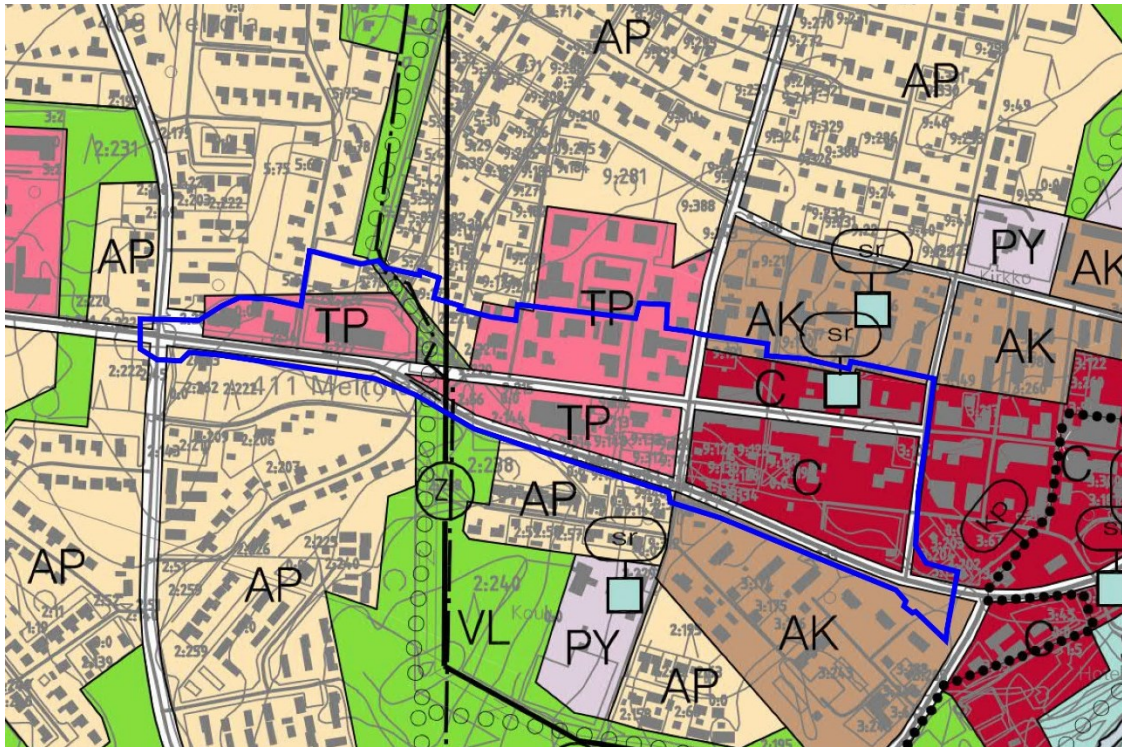
Kevyenliikenteen laaturaitti. 

Merkinnällä osoitetaan keskeiset työssäkäyntialueen kehitettävät kevyen liikenteen väylät.

Vaihemaakuntakaavassa on koko maakuntakaava-alueella 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.

Yleiskaava

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



Kartta 6. Ote Kestävä Imatra 202 –osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus sinisellä (Lähde: Imatran kaupunki)

Suunnittelualueen itäosa Koulukadun ja Esterinkadun välillä on yleiskaavassa osoitettu keskusta-
toimintojen alueeksi (C).

Merkinnällä osoitettavalla alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat, näihin liittyvä liikenne ja virkistys sekä yhdyskuntatekninen huolto.

Suunnittelualueen länsiosa Koulukadun, Lappeentien ja Helsingintien rajaamalla alueella sekä Lappeentien pohjoispuolen osat on yleiskaavassa osoitettu *työpaikka-alueiksi (TP)*.

Merkinnällä 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. Esi-merkiksi tuotannollisen toiminnan on oltava ympäristövaikutuksiltaan rinnastettavissa toimistotyyppiseen työhön.

Lappeentien ja Helsingintien risteyksen kohdalla kulkee etelä-pohjoissuuntainen viheryhteys, joka on yleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (**VL**). VL-alueella on osoitettu myös ohjeellinen pääulkoilureitti, pohjavesialueen raja sekä voimalinja -merkintä. VL-alueen koillispuolelle rajautuu pieni pientalovaltaisen asuntoalueen (**AP**) kulma.

Lisäksi alueella sijaitsee yksi suojeltava rakennus (**sr**).

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.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat: 22 (12.12.1955), 168 (15.1.1962), 370 (7.5.1969), 386 (20.2.1970), 510 (24.2.2003), 515 (18.7.1977), 524 (11.7.1977), 542 (4.10.1978), 632 (20.12.1984), 642 (13.11.1985), 686 (9.2.1988), 698 (17.2.1989), 737 (19.8.1991), 762 (9.11.1992), 861 (21.9.1999), 878 (19.2.2001), 880 (20.5.2002), 884 (26.3.2001), 908 (26.11.2002), 915 (24.2.2003), 919 (27.5.2003), 990 (24.3.2009), 1042 (29.10.2013), 1057 (16.11.2015) ja 1065 (18.5.2015)

Imatrankosken ja Saareksiinmäen välinen kaupunginosaraja (poikkiviivoitettu katkoviiva) kulkee suunnittelualueella Imatrankosken korttelien 34 ja 80 länsirajojen sekä alueella olevan voimajohtolinjan läntisen vaara-alueen (va) rajan mukaisesti.

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu Imatrankoskella seuraavat merkinnät:

Kortteli 15: Yhdistettyjen myymälä- ja pienteollisuusrakennusten korttelialue (**KLTY**) ja yhdistettyjen liikerakennusten ja moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue (**KLLH**).

Kortteli 19: , Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (**AL**), Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla asuntoja ei saa sijoittaa pääkaduksi luokitellun kadun puolelle katutasokerrokseen (**AL-13**) ja autopaikkojen korttelialue (**LPA**).

Kortteli 27: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolla asuntoja ei saa sijoittaa pääkatuun rajoittuvalla rakennusalalla katutasokerrokseen. Myymälätiloja saa sijoittaa vain katutasokerrokseen (**AL-2**).

Kortteli 28: Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla katutasokerrokseen sijoitettujen asuntojen lattiatason tulee olla vähintään 80 cm korkeammalla kuin vastaavalla kohdalla oleva katutaso (**AK-6**) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolla asuntoja ei saa sijoittaa pääkatuun rajoittuvalla rakennusalalla katutasokerrokseen. Myymälätiloja saa sijoittaa vain katutasokerrokseen (**AL-2**).

Kortteli 29: Asuinkerrostalojen korttelialuetta (**AK**) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolla asuntoja ei saa sijoittaa pääkatuun rajoittuvalla rakennusalalla katutasokerrokseen. Myymälätiloja saa sijoittaa vain katutasokerrokseen (**AL-2**).

Kortteli 30: Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolla toteutetusta kerrosalasta saa enintään 30% olla päätoimintoihin liittyviä valmistus-, huolto- ja korjaamotiloja (**K-12**). Tontille saa sijoittaa kaksi asuntoa yrityksen henkilökuntaa varten.

Kortteli 32: liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolla ei sallita päivittäistavarakauppaa ja toteutetusta kerrosalasta saa enintään 50 % olla tuotanto- ja varastotiloja (**K-14**) ja huoltoaseman korttelialue, jolle saa sijoittaa katoksellisen polttoaineen jakeluaseman (**LH-1**).

Kortteli 33: liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolla ei sallita päivittäistavarakauppaa ja toteutetusta kerrosalasta saa enintään 50 % olla tuotanto- ja varastotiloja (**K-14**), moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialuetta, jossa kullekin tontille saadaan rakentaa moottoriajoneuvojen säilytys-, huolto- ja korjaustiloja varten tarkoitettu päärakennus (**LH**) ja erillispientalojen korttelialuetta (**AO**).

Kortteli 34: Erillispientalojen korttelialue, joka on enintään yksiasuntoisia omakotirakennuksia varten. Kerrosala saa olla enintään 200 m² (**AO-3**).

Kortteli 80: Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa kioskirakennuksen (**KL-1**).

Kortteli 82: Liikerakennusten korttelialue (**AL**) ja pienteollisuusrakennusten korttelialue, jolla kullekin tontille saadaan rakentaa asuntoja laitoksen toiminnalle välttämättömästi tarpeellista henkilökuntaa varten, ei kuitenkaan teollisuus- tai varastotilojen ylä- tai alapuolelle. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuus- tai varastotilojen rakentamisen kanssa. Asuinhuoneistosta on oltava välitön yhteys sen yksinomaisessa käytössä olevaan tontin osaan (**TY**).

Kortteli 83: Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue (**AL**), asuinkerrostalojen korttelialue (**AK**) ja pienteollisuusrakennusten korttelialue, jolla kullekin tontille saadaan rakentaa asuntoja laitoksen toiminnalle välttämättömästi tarpeellista henkilökuntaa varten, ei kuitenkaan teollisuus- tai varastotilojen ylä- tai alapuolelle. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuus- tai varastotilojen rakentamisen kanssa. Asuinhuoneistosta on oltava välitön yhteys sen yksinomaisessa käytössä olevaan tontin osaan (**TY**).

Lisäksi alueelle sijoittuu katualueita, yleistä pysäköintialuetta (**LP**) ja puistoalueita (**VP**).

Saareksiinmäen puoleisella osalla suunnittelualuetta ovat voimassa seuraavat asemakaavamerkinnot:

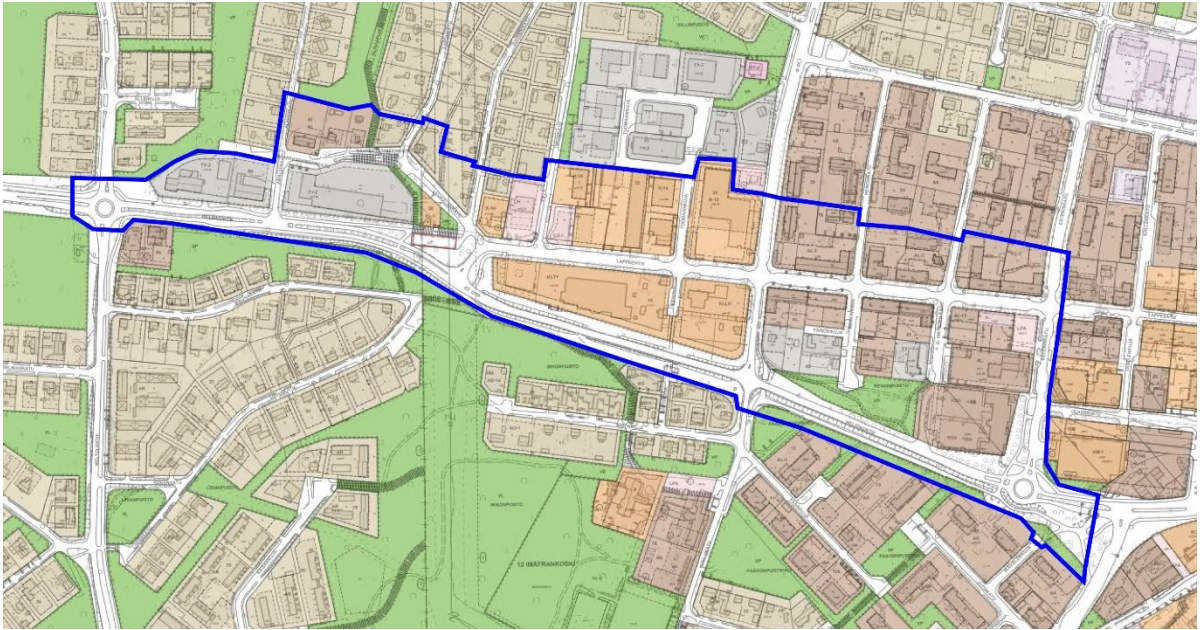
Kortteli 1: Erillispientalojen korttelialuetta, jolla kerrosala saa olla enintään 250 m² (**AO-1**).

Kortteli 3: : **TY-2**, Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle ja siihen rinnastettavalle yritystoiminnalle, joka ei aiheuta melua, ilman, maaperän tai veden saastumista, raskasta liikennettä tai muuta ympäristöhaittaa. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttöön liittyvää myymälätilaa enintään 50% toteutetusta kerrosalasta. Kullekin tontille saa sijoittaa 2 asuntoa yrityksen toiminnalle välttämättömästi henkilökuntaa varten.

Kortteli 45: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (**AL**).

Kortteli 60: **TY-2**, Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle ja siihen rinnastettavalle yritystoiminnalle, joka ei aiheuta melua, ilman, maaperän tai veden saastumista, raskasta liikennettä tai muuta ympäristöhaittaa. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttöön liittyvää myymälätilaa enintään 50% toteutetusta kerrosalasta. Kullekin tontille saa sijoittaa 2 asuntoa yrityksen toiminnalle välttämättömästi henkilökuntaa varten.

Lisäksi alueelle sijoittuu katualueita, yleistä pysäköintialuetta (**LP**) ja puistoalueita (**VP**).



Kartta 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuutosalueen rajausta sinisellä. (Lähde: Imatran kaupunki)

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskiellossa olevia alueita.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavamuutostyössä käytetään mahdollisimman paljon hyväksi jo laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia, mm. maakuntakaavan, yleiskaavan ”Kestävä Imatra 2020” ja laadittavana olevan uuden yleiskaavan selvityksiä. Kaavamuutosalueelta ja ympäristöstä on laadittu mm. seuraavat selvitykset:

- Imatrankoski – kaupallisten palvelujen kehittämissuunnitelma v. 2020. 2011, Ramboll Finland Oy & Helsinki Zürich Office Oy
- Imatrankosken keskustaan tuloympäristön kehittämissuunnitelma. 2015, Optiplan Oy.
- Imatrankosken pysäköintiselvitys. 2018, Imatran kaupunki.

Vaikutusten arviointi

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 osana kaavaselostusta. Erillisiä vaikutusten arviointeja ei laadita.

Kaavatyön yhteydessä arvioidaan mm. seuraavat vaikutukset:

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

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.:

1. Viranomaiset
 - Etelä-Karjalan liitto
 - Etelä-Karjalan pelastuslaitos
 - 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. Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
 - Imatran seudun vammaisneuvosto
 - Imatran vanhusneuvosto
 - Imatran nuorisovaltuusto
 - Imatran kotiseutuyhdistys ry
 - Imatran kaupunkikeskustat ry
 - Muut alueen toimijat
5. Muut
 - Fingrid Oyj
 - Puhelinyhtiöt
 - Sähköyhtiöt
 - Imatran Lämpö Oy

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksesta tiedottaminen

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

Valmisteluvaihe

Asemakaava on kuulutettu vireille vuoden 2015 kaavoituskatsauksen ja -ohjelman yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan yleisesti nähtäville 9.4.2021 alkaen koko asemakaavan muutoksen valmistelun ajaksi ja sitä voidaan tämentää ja täydentää kaavaprosessin aikana.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internetsivuilla. Osalliset saavat esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Palautteet kaavaluonnoksesta pyydetään lähettämään nähtävilläoloajan loppuun mennessä kirjallisesti Imatran kaupunginhallitukselle osoitettuna kaupunginkanslian kirjaamoon, osoite Virastokatu 2, 55100 Imatra tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@imatra.fi. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaupunki antaa perustellun vastineen mielipiteisiin ja lausuntoihin kaavaselostuksen liitteeksi tulevassa vuorovaikutusraportissa.

Ehdotusvaihe

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

Hyväksyminen

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen 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.

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta pidetään tarvittavat viranomaisneuvottelut ja kaavamuutoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Kaavoituksen alustava aikataulu

VIREILLETULO ja OAS, **huhtikuu 2021**

LUONNOSVAIHE, **elokuu - syyskuu 2021**

EHDOTUSVAIHE, **lokakuu - joulukuu 2021**

HYVÄKSYMISVAIHE, **tammikuu 2022**

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

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

Mielipiteet pyydetään lähettämään Imatran kaupungin kirjaamoon kirjallisesti tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@imatra.fi.

Yhteystiedot

Kaavaprosessista saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

Imatran kaupunki
Virastokatu 2, 55100 Imatra

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

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

Kaavaa laativa konsultti:

FCG Finnish Consulting Group Oy
Valtakatu 34 B, 53100 Lappeenranta

Kalle Rautavuori, arkkitehti
puh. 050 430 9566
kalle.rautavuori@fcg.fi

Julia Virkkala, arkkitehti
puh. 040 086 2592
julia.virkkala@fcg.fi