

RITIKANKOSKEN MAANKÄYTTÖSUUNNITELMAN SELOSTUS

IMATRA

Maankäyttösuunnitelma Kaupunginosa: Ritikankoski

Alueen sijainti

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



Kuva 1: Suunnitelma-alueen sijainti Imatran kaupungin viistoilmakuvassa.

MK-suunnitelman laadinta: 10 / 2020 - 4 / 2021

Laatija: Rakennuskonsultointi K-Suunnittelu Oy / Kimmo Hartikainen
ARK YKS 532, sähköposti: kimmo.hartikainen@k-
suunnittelu.fi, osoite: Heikinkatu 1, 55100 Imatra

1. TIIVISTELMÄ

Maankäyttösuunnitelmalla on määritetty kaupunginosan rakennettua miljöötä täydentävät asuintalojen korttelialueet, niiden kadut, raitit ja puisto-osat sekä korttelirakenteen ytimeen jäävät viljelypelto-osuudet. Asuinkortellit sijoittuvat alueen reunoille vanhoille pääosin metsittyneille peltomaille. Rakennettavat alueet ovat kaupungin omistuksessa. Suunnittelu-alueen pinta-ala on n.20 ha.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Alueen yleiskuvaus

Yleistä



Kuva 2: Ilmakuva suunnittelualueesta. Likimääräinen aluerajaus esitetty okralla viivalla

Suunnittelualueerajaukseen on sisällytetty asemakaavatonta tai kaavaltaan vanhentunutta, pääosin pelto- ja metsäaluetta.

Rakennettuja kiinteistöjä on rajattu mukaan siltä osin kuin ne keskeisesti liittyvät tarkastelualueeseen ja edellyttävät myös kaavallista päivitystä.

Maisemallisesti alue rajautuu pohjoisessa Tainionkosken entisen koulumäen ja lännessä Karhumäen rinnemaisemaan sekä idässä ja etelässä Vuoksen rantapeltomaisemaan. Pientalovaltaiset asuinkorttelit reunustavat kauttaaltaan suunnittelualueetta.

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

Suunnittelualueella eteläreunalla sijaitsee Tainionkosken päiväkoti Alapelto 3:ssa sekä kaksi vanhaa maatilakiinteistöä Kirkkokadun varressa, kuva 4 4/197 kiinteistö.



Kuva 4: Vanha maatilakiinteistö 4/197 suunnittelualueen eteläreunalla.

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

Suunnittelualueen pohjoisreunalla sijaitsee vanha maatilakiinteistö peltoineen 4/214 sekä myöhempää Koppelonkujan pientaloaluetta, kuva 6.



Kuva 6: Kiinteistö 4/214 (kuusirivin takana) sekä Koppelonkujan pientaloalue. Taustalla Tainionkosken entinen koulurakennus.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen keskeinen osa on sarkaojin kuivatettua niitty- / peltoaluetta (n.10ha), 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 metsittyntä alue on peltoalueiden päälaskuojan kosteikko- ja tulva-alueita. Umpeenkasvaneet pelto- ja laidunmaiden osuudet ovat luontoarvoiltaan inventoitava kokonaisuus.

Maaperä ja rakennettavuus

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

Tainionkoskentien varressa +70,00 ja lähestytään Vuoksen tasoa.

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 F-E.

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

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

Hulevedet

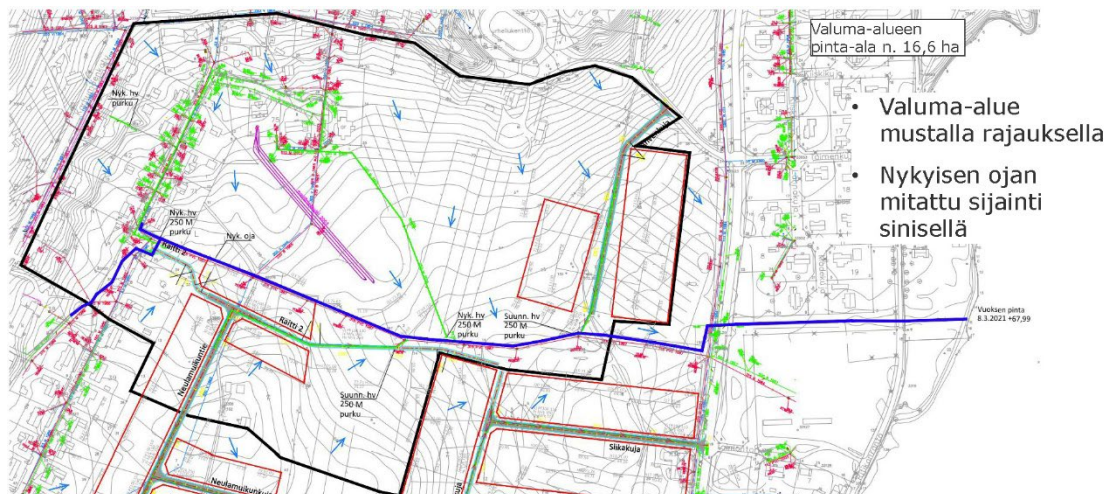
Tarkastelu-alueen lähes koko peltoalue yhdessä Kiirunan- ja Koppelonkujien asuinkortteleiden kanssa muodostaa hulevesien päävaluma-alueen (16,6 ha). Hulevedet kokoontuvat ojien ja putkien kautta peltoalueen pääsarkaojaan, ja johtuvat Tainionkoskentien varteen ja edelleen Ritikankosken kentän pohjoisreunaa 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.

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

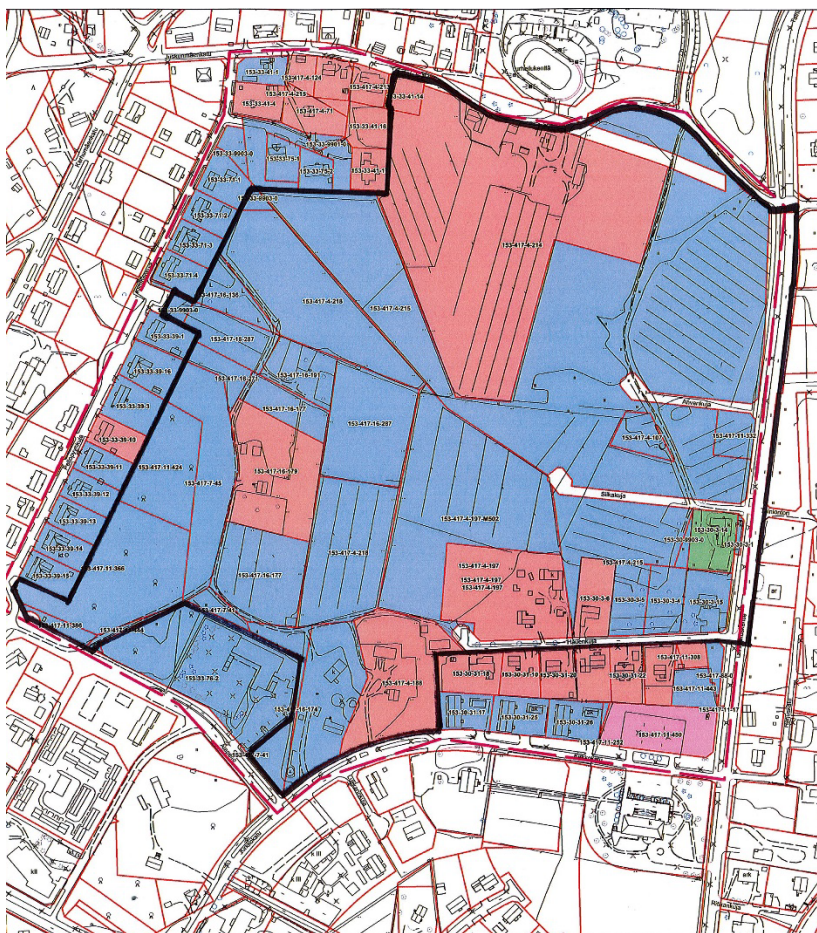
- tarvittava hulevesirakenteen pohjan pinta-ala n. 1270 m²



Kuva 7: Suunnittelualan hulevesien päävaluma-alue; Ramboll: Hulevesihallinnan yleissuunnitelma 11.03.2021

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Imatran kaupungin omistuksessa (sinisellä merkitty alue). Yksityisten ja perikuntien omistamat alueet (merkitty punaisella) ovat kolme vanhaa maatilakiinteistöä sekä Siikakujan päässä kaavaltaan vanhentunut ja toteutumaton asuinkorttelin osa, kuva 8: Suunnittelualan maanomistus.



Kuva 8: Suunnittelualan maanomistus.

Ympäristöhäiriöt

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

Laskentasuurena on tavallinen A-keskiäänitaso LAeq päiväaikaan klo 7-22 ja yöaikaan klo 22-7. Tiemelun laskentatuloksia verrataan ympäristöministeriön 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.

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

Taulukko 1.

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

Keskiäänitaso 10 m etäisyydellä tielinjasta (Alue 2 tontti 1). Tainionkoskentie taulukon liikennetiedoilla, LAeq, klo 07-22 (10 m) = 56,5 dB ja LAeq, klo 22-07 (10 m) = 49,2 dB.

Keskiäänitaso 20 m etäisyydellä tielinjasta (Alue 1 ja alue 2: tontit 2-9). Hajaantumisvaimennuksen mukaisesti viivalähteelle (kuten tielle) hajaantumisvaimennus 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 maastovaimennuksen vaikutus tulee huomioitua vasta tarkemmissa laskennallisissa mittauksessa, kun ympäristön rakenne on yksityiskohtaisemmin määrittynyt.

2.2 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.

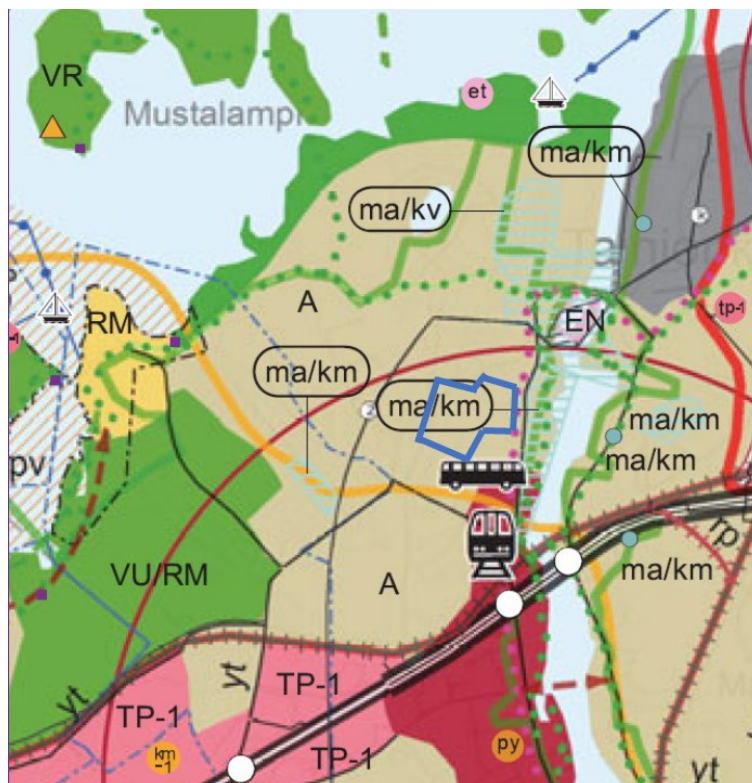
Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista korostuvat Ritikankosken maankäyttösuunnittelussa:

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen 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 9.



Kuva 9: Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on rajattu sinisellä.

Etelä-Karjalan 1.vaihemmaakuntakaava 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.

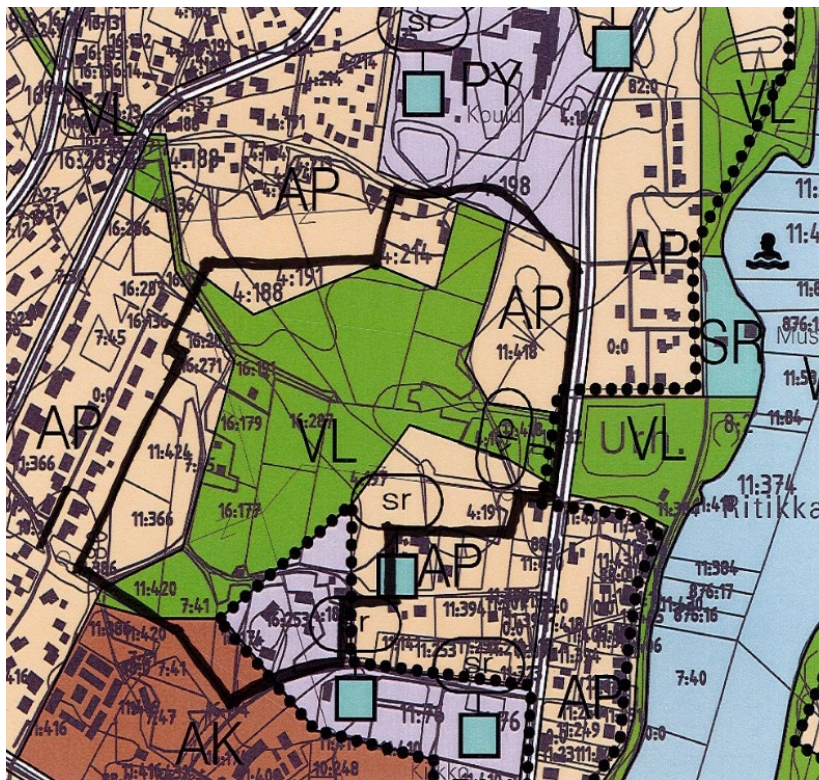
Taajamatoimintojen aluetta koskee suunnittelumääräys:

”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 taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat. Erytystä 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 10: Ote Kestävä Imatra 2020 –yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on rajattu sinisellä.

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

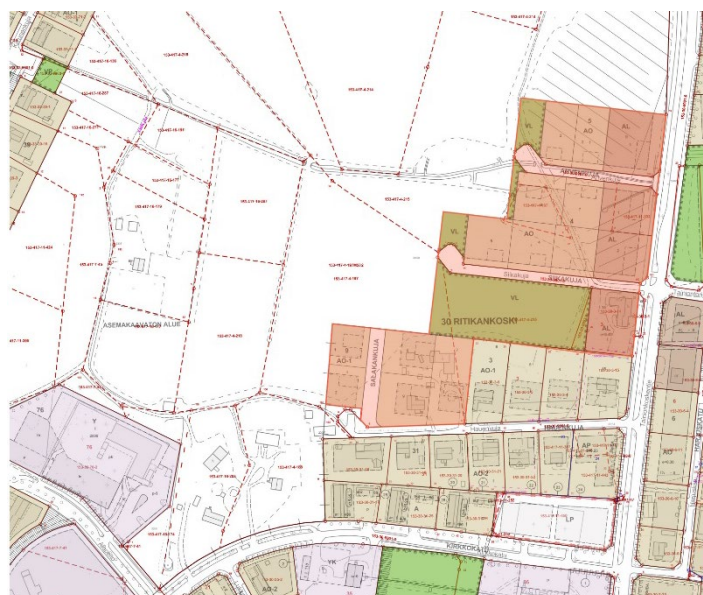
Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa muutoin kuin Tainionkosken päiväkodin tontilla. Siika-, Ahven- ja Salakankujan asemakaavat ovat vanhentuneet toteutumattomina, kuva 11.



Kuva 11: Ote Imatran kaupungin ajantasa-asemakaavasta – Ritikankoski.

Rakennuskiellot

Siika-, Ahven- ja Salakankujan asemakaava-alueet ovat rakennuskiellossa (alkanut 1067 ja voimassa 26.4.2021 asti), kuva 12.



Kuva 12: Ote Imatran kaupungin ajantasa-asemakaavasta – Ritikankoski: rakennuskieltoalueet (merkitty punaisella)

Aluetta koskevat selvitykset

Alueelta laaditut selvitykset:

- Rakennettavuusselvitys; Ramboll 30.3.2021
- Suunnitelmaselostus; Ramboll 30.3.2021
- Kustannusarvio; Ramboll 30.3.2021
- Hulevesien yleissuunnitelma; Ramboll 30.3.2021

Rakennusjärjestys

Imatran kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2016.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset (1284 /2010).

3. MAANKÄYTTÖSUUNNITELMAN VAIHEET

3.1 Maankäyttösuunnitelman tarve ja käynnistäminen

Ritikankosken alue on ollut kaavoitusohjelmassa vuodelle 2020. Imatran kaupunki / Asuminen ja ympäristö, hyväksyi Ritikankosken maankäyttösuunnittelun tarjouksen 16.10.2020. Maankäyttösuunnitelman laadinta käynnistettiin tilauksen mukaisesti.

3.2 Osallistuminen, vuorovaikutus ja viranomaisyhteistyö

Osalliset

1. Viranomaiset
 - viranomaisyhteistyötä ei suunnitteluvaiheessa ole pidetty
2. Imatran kaupungin hallintokunnat
 - Kaupunkikehitys- ja tekniset palvelut (tilaaja)
 - Kaupunkikehityslautakunta
3. Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit
4. Muut

Valmisteluvaiheen vuorovaikutus

Esittely kaupunkikehityslautakunnalle 26.1.2021

Maanomistajien ja naapurien kuulemistilaisuudet: 9.12.2020; 21.1.2021; 16.2.2021

- vuorovaikutustilaisuuksia järjestettiin keskeisen maanomistajan ja kaupungin peltojen vuokraviljelijän kanssa. Kokouksiin osallistui myös naapureita Juskumäenkadun ja Koppelonkujan varrelta.

Maankäyttösuunnitelman hyväksyminen

Maankäyttösuunnitelman hyväksyy Imatran kaupunkikehityslautakunta.

3.3 Maankäyttösuunnitelman tavoitteet

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

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

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.

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.

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.

Rakennetaan hulevesipuisto viihtyisäksi ja näyttäväksi alueen osaksi. Puisto johtaa vedet Tainionkosken vanhan torin (pelikenttä) viertä Vuokseen.

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

4. MAANKÄYTTÖSUUNNITELMAN KUVAUS

4.1 Suunnittelun perusteet Yleiskuvaus

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

Ensimmäisissä vaihtoehtoissa "Suorat korttelit, puistot ja viljelmät" sekä "Kaarevat korttelit, puistot ja viljelmät" (kuvat 13 ja 14) rakennettu kortteliala on hallitseva ja vapaa-ala alisteisempi toimien yhdistävänä viher- ja viljelyosana raitteineen ja hulevesikosteikkoineen. Raitit yhdistyvät alueen ytimessä pohjois-etelä- ja länsi-itäsuunnassa.

Rakennetut korttelit jakautuvat pohjoiseen, itäiseen ja läntiseen. Olemassa olevat vanhat tilojen päärakennukset (pohjoinen, läntinen ja eteläinen) hallitsevat mäkikukkuloiltaan (+80.00) maamerkkeinä uudessa ympäristössä.

Pohjoinen kortteli 1 (Alue1) on kaupunkirakenteellista jatkumoa Ritikanrannan korttelirakenteelle ja "elvyttää" Tainionkosken vanhan keskuksen rakennettua kaupunkikuvaa.

Tonttikadut ovat osana aktiiviliikuntaa tukevia raitteja. Paikallisraitit liittyvät pääraiteille ja luovat turvalliset matkayhteydet pyörällä ja kävellen. Osa pohjoisesta korttelista sijoittuu yksityiselle maalle.

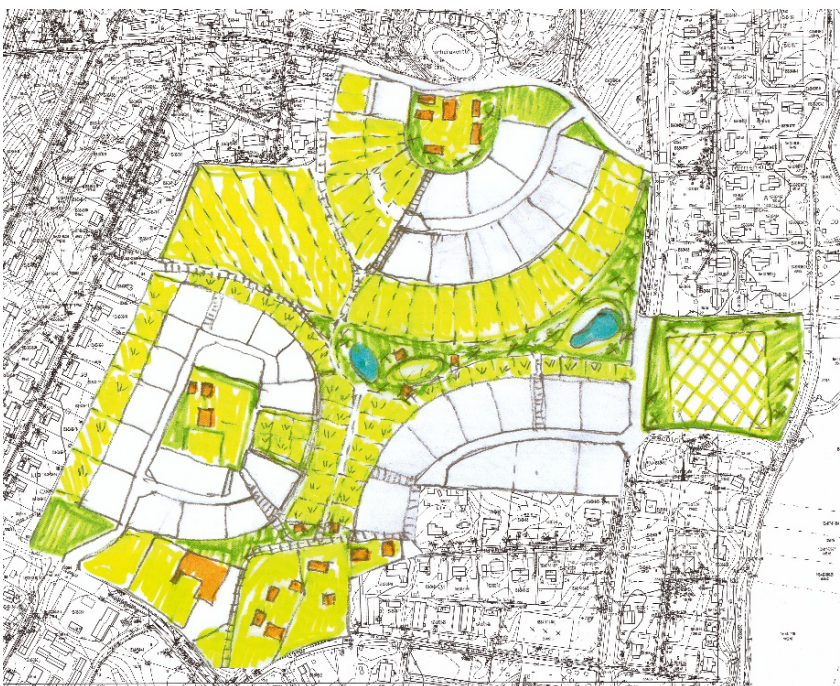
Itäinen kortteli 2 (Alue 2) saattaa valmiiksi kesken jääneen Siikakujan alueet ja eheyttää siten Tainionkoskentien ja vanhan tapahtumatorin kaupunkikuvaa.

Läntinen kortteli 3 (Alue 3) on alueen sydämessä ja jatkaa Karhumäen rinnekortteleiden rakennetta. Länsi-itäsuuntaiset raitit kulkevat korttelin kautta.

Peltoala ei toimi yhtenäisenä viljelykokonaisuutena vaan eteläisiltä osiltaan tarjoaa myös palsta- ja puutarhaviljelyä sekä viihtymisen alueita. Pelto-osuuksien reunaan sijoittuu palstamökkejä / tarvikeaittoja.



Kuva 13: Maankäyttövaihtoehdo "Suorat korttelit, puistot ja viljelmät"



Kuva 14: Maankäyttövaihtoehdo "Kaarevat korttelit, puistot ja viljelmät"

Jatkokehitetyssä vaihtoehdossa "Asuinkorttelit ja peltoviljelmä" on rakennettu kortteliala pienentynyt siten, että keskeinen peltoala säilyy yhtenäisenä viljelykokonaisuutena. Peltoalaa on n. 9 ha, josta kaupungin osuus on n. 2/3-osaa ja loput yksityistä.

Rakentamista on osoitettu vain kaupungin maa-alalle.

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

Alue 1 Pohjoinen kortteli 1; 9 tonttia (a' 1370, 1470m²).

Alue 2 Itäinen kortteli 2; 9 tonttia (a' 1350, 1400, 1750m²).

Alue 3 Läntinen kortteli 3; 19 tonttia (a' 970, 1000, 1140, 1160m²).

Hulevesipuisto sijoittuu peltoalueen päälaskuojan päähän Tainionkoskentie

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.



Kuva 15: Maankäyttövaihtoehto ”Asuinkorttelit ja peltoviljelmä”

Tonttikadut, raitit ja vesihuolto

Ote: Ritikankoski kadut ja vesihuolto, Ramboll 25.3.2021 1510060274.T3

Kortteli 1: Ahvenkuja

Paalulla 0 on liittymä Juskunmäenkadulle. Paalulle 180 on suunniteltu kääntöalue, sekä yhteydet Salakankujan raittiin. Katu rajautuu etelässä hulevesipuistoon. Ahvenkuja on tonttikatu, jonka katuluokka on 5. Ajouradan leveys on 5m ja katualueen leveys 10m. Ahvenkujan kuivatus toteutetaan salaojilla, sivuojilla ja rummuilla. Kadun tulvareitti on hulevesipuistoon kadun päästä. Katu laskee kohti hulevesipuistoa. Kadun tasausta on nostettu nykyisestä maanpinnasta noin 0,75...1,0m, jotta kadulle pystytään rakentamaan hulevesiverkosto kiinteistöjen huleveden tonttiliittymiä varten. Kadun loppupäässä tulee tarvittaessa varautua hulevesiviemärin eristämiseen. Hulevesipurku on suunniteltu nykyiseen ojaan.

Jätevesiviemäri ja vesijohto liitetään rakennettuihin lähtöihin hulevesipuistossa.

Kadulle rakennettavien tonttien tasoa nykyisestä maanpinnasta suositellaan nostettavan vähintään 1,0...1,5m. Kadun rakennekerrokset tulee mitoittaa rakennussuunnitelman yhteydessä.

Kortteli 2: Siikakuja

Paalulla 0 on liittymä Tainionkoskentielle. Paalulle 160 on suunniteltu kääntöalue, sekä yhteydet Salakankujan raittiin.

Siikakuja on tonttikatu, jonka katuluokka on 5. Ajouradan leveys on 5m ja katualueen leveys 10m. Siikakujan kuivatus toteutetaan salaojilla, sivuojilla ja rummuilla. Kadun tulvareitti on kohti Tainionkoskentieä. Katu laskee tasaisesti kohti Tainionkoskentieä. Kadun tasausta on nostettu nykyisten suppien kohdalta, jotta kadulle pystytään rakentamaan hulevesiverkosto kiinteistöjen huleveden tonttiliittymiä varten. Kadun alkupäässä tulee tarvittaessa varautua hulevesiviemäriin eristämiseen. Hulevesipurku on suunniteltu Tainionkoskentie nykyiseen hulevesiviemäriin 400 B.

Jätevesiviemäri ja vesijohto liitetään rakennettuihin Tainionkoskentie reunassa. Kadun rakennekerrokset tulee mitoittaa rakennussuunnitelman yhteydessä.

Kortteli 3: Neulamuikuntie

Paalulla 0 on liittymä Alapellon katuun, jota ei ole vielä rakennettu tulevaan liittymään saakka. Paalulla 115 on liittymä Neulamuikunkujalle. Kadun loppupäässä on kääntöalue, sekä yhteys raittiin 2.

Neulamuikuntie on tonttikatu, jonka katuluokka on 5. Ajouradan leveys on 5m ja katualueen leveys 10m. Kuivatus toteutetaan salaojilla, sivuojilla ja rummuilla. Kadun tulvareitti on paalulta 170 kohti Alapeltoa. Kadun loppuosa kaataa kohti raittia, josta vedet ohjautuvat sivuojilla alueen hulevesiojaan. Kadun tasausta on laskettu nykyisestä maanpinnasta noin 0,2m.

Paaluväliltä 0 - 180 vesihuoltoverkostot viettävät kohti Alapeltoa ja ne liitetään rakennettuihin lähtöihin Alapellon kadulla. Vesijohto rakennetaan koko kadun matkalle. Paalulta 240 alkaen jätevesiviemäri ja hulevesiviemäri ohjataan viettona kohti raittia ja liitetään nykyiseen jätevesiviemäriin hulevesiojan läheisyydessä.

Kadun rakennekerrokset tulee mitoittaa rakennussuunnitelman yhteydessä. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee tarkastella oja-ritiläkaivojen sijainnit.

Kortteli 3: Neulamuikunkuja

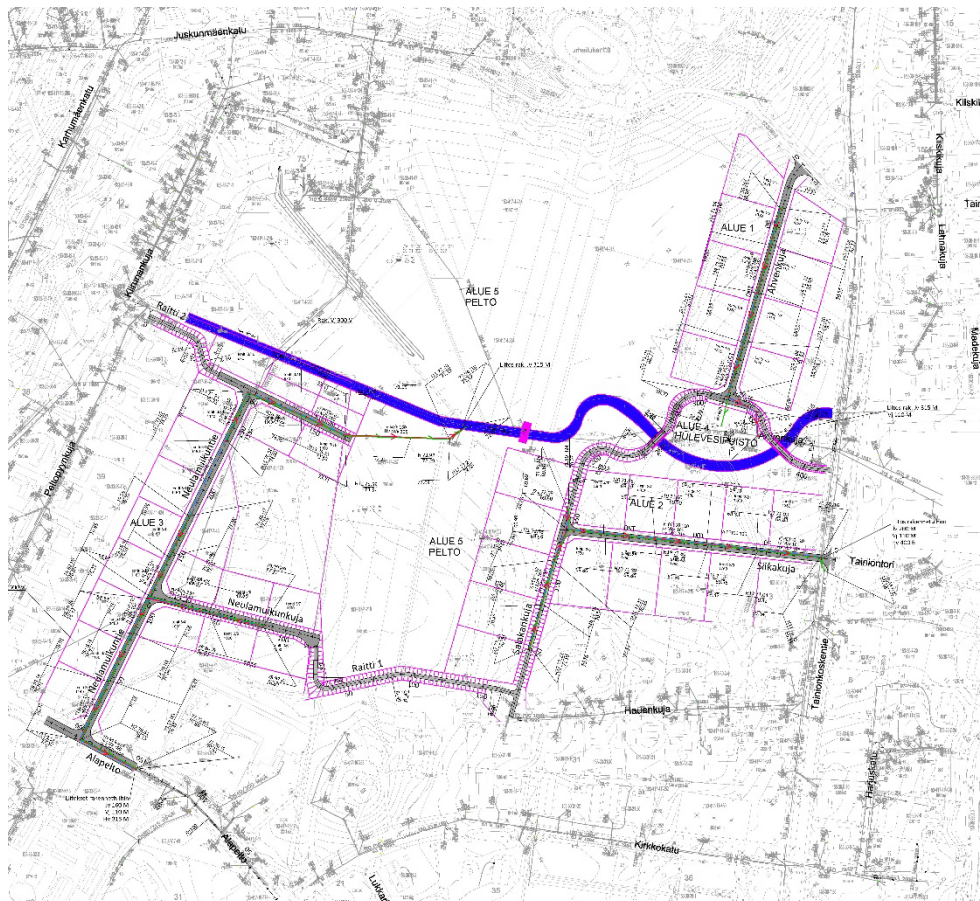
Paalulla 0 on liittymä Neulamuikuntielle. Kadun loppupäässä on kääntöalue, sekä yhteys raittiin 1. Neulamuikunkuja on tonttikatu, jonka katuluokka on 5. Ajouradan leveys on 5m ja katualueen leveys 10m. Kuivatus toteutetaan salaojilla, sivuojilla ja rummuilla. Katu kaataa paaluväliltä 0 -70 Neulamuikuntielle. Kadun loppuosa kaataa kohti raittia. Kadun tasausta on laskettu nykyisestä maanpinnasta noin 0,2m.

Kadun vesihuoltoverkostot viettävät kohti Neulamuikuntietä ja ne liitetään Neulamuikuntien vesihuoltoverkostoihin. Kadun rakennekerrokset tulee mitoittaa rakennussuunnitelman yhteydessä. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee tarkastella ojien ritiläkaivojen sijainnit.

Raitti 1

Raitti sijoittuu alueen kortteleiden 2 ja 3 välille. Paalulla 0 raitti liittyy Neulamuikunkujan kääntöalueeseen. Paalulla 175 on yhteys Salakankujan

raittiin. Raitti 1 on kevyen liikenteen väylä, jonka katuluokka on 6. Raitin leveys on 3m ja katualueen leveys 10m. Kuivatus toteutetaan sivuojilla ja rummuilla. Raitin tasausta on laskettu nykyisestä maanpinnasta noin 0,2m. Raitti laskee kohti Salakankujaa, josta kuivatusvedet johdatetaan sivuojilla hulevesipuiston hulevesiojaan. Raitin rakennekerrokset tulee mitoittaa rakennussuunnitelman yhteydessä.



Kuva 16: Suunnitelmakartta: Kadut + vesihuolto, Ramboll 15100560274, 24.03.2021

Raitti 2

Raitti sijoittuu kortteliin 3. Paalulla 0 raitti liittyy Kiirunankujalle. Paalulta 70 alkaen raitti on suunniteltu 5m leveällä ajoradalla. Raitti on suunniteltu kevyen liikenteen väyläksi PL 0 -70, jonka katuluokka on 6. Raitin leveys on 3m ja katualueen leveys 10m. Kuivatus toteutetaan sivuojilla ja rummuilla.

Raitti on suunniteltu tonttikaduksi PL 70 - 175, jonka katuluokka on 5. Ajoradan leveys on 5m ja katualueen leveys 10m. Kuivatus toteutetaan salaojilla, sivuojilla ja rummuilla.

Raitin tasausta on paikoittain laskettu, sekä nostettu nykyisestä maanpinnasta. Raitti laskee tasaisesti kohti paalutuksen loppupäätä, josta kuivatusvedet johdatetaan hulevesiojaan. Neulamuikuntien risteyksestä jätevesiviemäri ja hulevesiviemäri ohjataan viettona raitin alla ja liitetään nykyiseen jätevesiviemäriin hulevesiojan läheisyydessä. Hulevesipurku on suunniteltu

nykyiseen ojaan. Raitin mittalinjan paalutus tulee tarkastella rakennussuunnitelman yhteydessä uudelleen tonttikadun ja raitin erottamiseksi toisistaan. Rakennekerrokset tulee mitoittaa rakennussuunnitelman yhteydessä.

Raitti 3

Salakankuja sijoittuu kortteleiden 1 ja 2 sekä hauenkujan välille. Paalulla 0 on yhteys Hauenkujalle. Paaluvälillä 130 – 150 on Siikakujan kääntöalue. Salakankuja ylittää alustavan hulevesiojan kahdesti. Paaluvälillä 308 – 338 on Ahvenkujan kääntöalue. Salakankuja liittyy paalulla 418 Tainionkoskentie nykyiseen kevyen liikenteen väylään. Salakankuja on kevyen liikenteen väylä, jonka katuluokka on 6. Raitin leveys on 3m ja katualueen leveys 10m. Salakankujan kuivatus toteutetaan salaojilla, sivuojilla ja rummuilla. Kadun tulvareitti on hulevesipuistoon. Raitti laskee kohti hulevesipuistoa. Raitin tasausta on nostettu hulevesipuiston kohdalta Tainionkoskentielle saakka.

Vesihuoltoverkosto liitetään Siikakujan kääntöalueella Siikakujan vesihuoltoverkoston. Mittalinjan paalutus tulee tarkastella rakennussuunnitelman yhteydessä uudelleen mahdollisen tonttikadun ja raitin erottamiseksi toisistaan. Kadun rakennekerrokset tulee mitoittaa rakennussuunnitelman yhteydessä.

Rakennettavuusselvitys

Ote: Ritikankoski rakennettavuusselvitys, Ramboll 30.3.2021 1510060274.T2

Rakennettavuusalue 1: Perustaminen, kuivatus ja routasuojaus

kts. Kuva 18: Suunnitelmakartta GEO 15100560274 30.03.2021 Ramboll

Rakennusten ja maarakenteiden alta poistetaan ylin humus-/ pintamaakerros ja löyhemmät pintakerrokset tiivistetään tai poistetaan. Rakennukset voidaan lähtökohtaisesti perustaa maanvaraisesti anturaperustusta käyttäen (perustussyvyys < 1,0 m). Lattiarakenteet voidaan toteuttaa maanvaraisesti. Painumat tulee luotettavasti arvioida riittävien kohdekohtaisten pohjatutkimusten perusteella. Mahdollisten painumien voidaan olettaa tapahtuvan pääsääntöisesti rakentamisen aikana. Painumat tulee kuitenkin luotettavasti arvioida riittävien kohdekohtaisten pohjatutkimusten perusteella. Alueen pohjaolosuhteet mahdollistavat raskaampien rakennusten rakentamisen. Pohjanvavistus-toimenpiteiden tarve ja menetelmän toimivuuden arvioiminen edellyttää kuitenkin tarkempia pohjatutkimuksia.

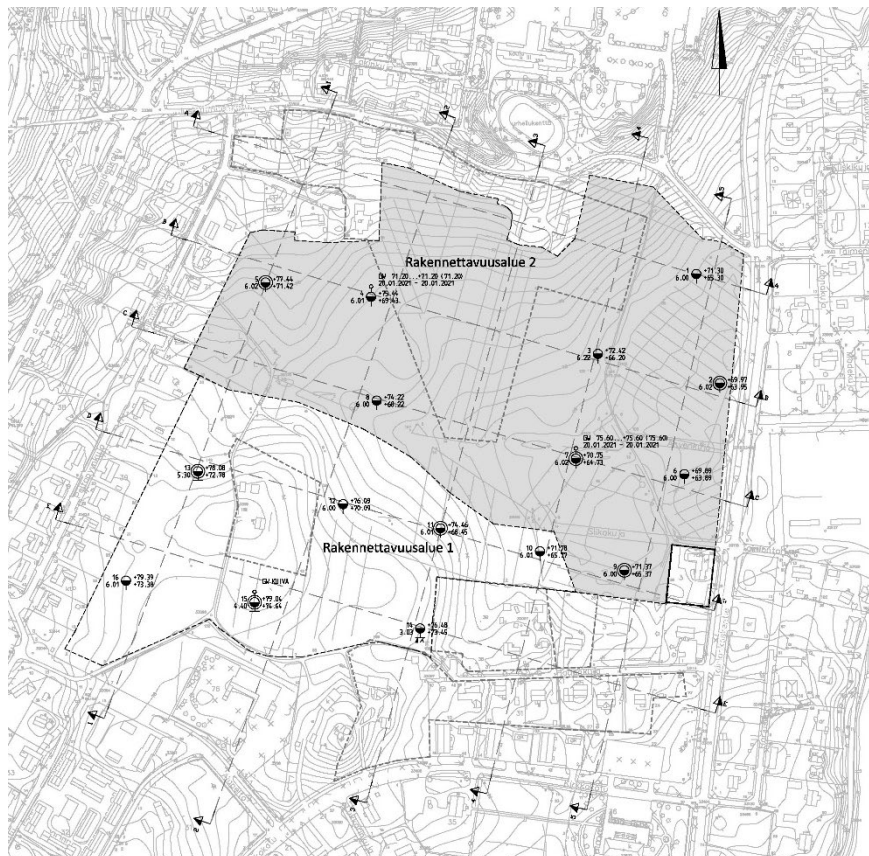
Pihojen, katujen ja putkijohtojen perustaminen

Alueilla putkijohdot voidaan lähtökohtaisesti perustaa maanvaraisesti. 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. Alustavan selvityksen perusteella painumat voidaan arvioida tapahtuvan suurilta osin rakentamisen aikana. Löyhempien alueelle rakennettaessa tulee mahdolliset painumat ja niiden suuruus selvittää rakennussuunnitteluvaiheessa alueelle tulevien kuormitusten, kuten liikennekuormituksen perusteella. Suodatinkerroksen tarve tulee selvittää tapauskohtaisesti. Suoritettujen tutkimusten perusteella maaperä soveltuu esimerkiksi pengermateriaaliksi. Materiaalin käyttökelpoisuus tulee kuitenkin selvittää tapauskohtaisesti tarkemmilla tutkimuksilla.

Kuivatus ja routasuojaus

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

Rakennusten routasuojaus tulee selvittää tapauskohtaisesti tarkempien pohjatutkimusten perusteella rakennussuunnittelu vaiheessa. Routasuojaus tulee suunnitella RIL 261–2013, Routa-suojaus – rakennukset ja infrarakenteet, mukaisesti. Routarajan yläpuoliset rakenteet ja rakennettavat vesijohto- ja viemäriinjat tulee routasuojata asianmukaisesti.



Kuva 17: Suunnitelmapaketti GEO 15100560274 30.03.2021 Ramboll

Rakennettavuusalue 2: Perustaminen, kuivatus ja routasuojaus

Rakennusten ja maarakenteiden alta poistetaan ylin humus-/ pintamaakerros ja löyhemmät pintakerrokset tiivistetään tai poistetaan. Rakennukset voidaan lähtökohtaisesti perustaa maanvaraisesti anturaperustusta käyttäen (perustussyvyys < 2,0 m). Lattiarakenteet voidaan toteuttaa maanvaraisesti. Painumat tulee luotettavasti arvioida riittävien kohdekohtaisten pohjatutkimusten perusteella. Raskaiden rakenteiden osalta pohjanvahvistustoimenpiteiden (massanvaihto) ja paalutuksen tarve tulee selvittää kohdekohtaisesti.

Pihojen, katujen ja putkijohtojen perustaminen

Alueen pohjamaa on suoritettujen pohjatutkimusten ja alustavan selvityksen perusteella luokkaa F-E. Alueen pihat ja kadut voidaan lähtökohtaisesti perustaa maanvaraisesti. Pihojen, katujen rakennekerrosmitoituksessa tulee huomioida maaperän routivuus, kuivatustarve (salaojitus) sekä maaperän painuvat kerrokset. Alueilla putkijohtot voidaan lähtökohtaisesti perustaa maanvaraisesti kiviainesarinan varaan. Putki- ja johtokaivantojen sijoituksessa pohjavesipinnan alapuolelle, tulee kaivantojen suunnittelussa huomioida pohjaveden virtauksenestosulkujen rakentamisen tarve. Putki- ja johtokaivantojen tuentatarve tulee selvittää tapauskohtaisesti.

Kuivatus ja routasuojaus

Rakennukset tulee salaojittaa ja pintavedet tulee johtaa pois rakennusten lähetyviltä erillisen kuivatussuunnitelman mukaisesti. Alueen luonnollinen maaperä koostuu pääosin rakeisuudeltaan vaihtelevista siltti- ja savikerrostumista eikä sovellu vedenläpäisevyyksinsä vuoksi hulevesien imeyttämiseen tonttialueilla. Katurakenteiden kuivatukseen tulee varautua esimerkiksi asianmukaisella salaojituksella. Tutkimusalueen maaperä on routivaa. Rakennusten ja rakenteiden routasuojatarve tulee arvioida tapauskohtaisesti ja suunnitella RIL 261–2013, Routasuojaus – rakennukset ja infrarakenteet, mukaisesti. Routarajan yläpuoliset rakenteet ja rakennettavat vesijohto- ja viemäriinjat tulee routasuojata asianmukaisesti.

Korttelit 1- 3

Rakennettavien alueiden pääkäyttötarkoitukseksi tulee asuinpientalojen korttelialue (AP). Alueelle voidaan rakentaa asumistarkoituksiin rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja. Rakentamisen tarkempi määrittäminen tehdään kaavoitus vaiheessa, koskien esim. rakennusten kokoa, rakennusaloja ja tontille sallittavien asuintalojen määrää. Harkittavaksi tulee myös ympäristöhäiriötä tuottamattomien työtilojen sijoittamisen mahdollisuus rakennuspaikalle. Suunnittelussa on otettava mahdolliset meluhaitat huomioon.



Kuva 18: Maankäyttösuunnitelman havainnekuva

Rakentamattomat alueet säilyvät pääosin nykyisessä viljelytarkoituksessa, jota vastaa maankäyttömerkintä; maatalousalue (MT). Kaavasunnittelussa arvioidaan merkinnän tarkempi määrittäminen, jotta asuminen ja

maatalouden harjoittaminen saadaan yhteensovitetuksi.

Tainionkoskentien varren hulevesipuisto lähialueineen saa virkistysalue merkinnän; puisto VP. Alue rakennetaan puistomaisesti sisältäen hulevesiojakonaisuuden. Muut viheralueosuudet Juskumäentie varressa ja korttelissa 3 ovat lähivirkistysalueita (VL), joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi. Lähivirkistysalueiden luonnetta voidaan ohjata tarkemmin lisämääräyksellä, jolloin mahdollistetaan esim. leikkipaikan sijoittamisen.

Rakentamisen ohjeistuksessa on otettava huomioon uuden rakennuskannan liittyminen Ritikankosken maisemaan erityisesti kortteleiden 1 ja 2 osalta. Tavoitteena ohjeistaa rakentamista yhtenäisen ja ilmeikkään kaupunkikuvan aikaansaamiseksi.

Kortteli 1

Korttelissa 1 on 9 kpl rakennuspaikkaa, joiden koko on 1/2-1/5 1370m², 1/1 1410m² ja 1/6-1/9 1470m². Korttelin pinta-ala on 14760m². Rakennusoikeutta määrittävä tonttitehokkuusluku on esitetyllä rakennustavalla e=0,26, jolloin tonttikohtainen rakennusoikeus on vastaavasti 1/2-1/5 on 360m², 1/1 on 370m² ja 1/6-1/9 on 380m².

Asuntolukumäärä on 9 kpl ja keskimääräinen asukasmäärä 24 henkeä.



Kuva 19: Maankäyttösuunnitelman havainnekuva, kortteli 1

Kortteli 2

Korttelissa 2 on 9 kpl rakennuspaikkaa, joiden koko on 2/5 1350m², 2/1-2/4 1400m², ja 2/6-2/9 1750m². Korttelin pinta-ala on 16330m². Rakennusoikeutta määrittävä tonttitehokkuusluku on esitetyllä rakennustavalla e=0,26, jolloin tonttikohtainen rakennusoikeus on vastaavasti 2/5 on 350m², 2/1-2/4 on 370m² ja 2/6-1/9 on 460m².

Asuntolukumäärä on 9 kpl ja keskimääräinen asukasmäärä 24 henkeä.



Kuva 20: Maankäyttösuunnitelman havainnekuva, kortteli 2

Kortteli 3

Korttelissa 3 on 19 kpl rakennuspaikkaa, joiden koko on 3/17-3/19 370m², 3/4-3/9; 3/15-3/16 1000m², 3/1,3/14 1140m² ja 3/10-3/13, 3/2-3/3 1160m². Korttelin pinta-ala on 25600m². Rakennusoikeutta määrittävä tonttitehokkuusluku on esitetyllä rakennustavalla e=0,26, jolloin tonttikohtainen rakennusoikeus on vastaavasti 3/17-3/19 250m², 3/4-3/9; 3/15-3/16 260m², 3/1,3/14 300m² ja 3/10-3/13, 3/2-3/3 310m².

Asuntolukumäärä on 19 kpl ja keskimääräinen asukasmäärä 69 henkeä.



Kuva 21: Maankäyttösuunnitelman havainnekuva, kortteli 3

Ympäristöhäiriöt

Tainionkoskentie ja muiden pääkatujen liikenne ei synnytä meluhaittoja kaava-alueen reunoilla sijaitsevien rakennuksien rakenteille eikä leikki- ja oleskelualueille.

Asuintalojen pohjakerrosten lattiakorkeuden samoin kuin piha-alueiden korkeusaseman määrittämisellä mahdollistetaan hulevesien ja maakosteuden hallinta korttelissa. Maanpinnan nostolla saadaan myös pohjakerrosten asunnoista ja pihamailta paremmat näkymät ympäröivään maisemaan.

Nimistö

Muutosalueen osalta on käytetty vanhentuneen kaavan toteutumattomia kadunnimiä kuten Siikakuja, Ahvenkuja ja Salakankuja. Uudet kadunnimet ovat samaa kalaperimää.

Tonttijako

Tonttien muodostus ja jakautuminen määritetään kaavoitusvaiheessa.

Toteutus

Aluekokonaisuuden toteutuksen kannalta kortteli 1 olisi edelläkävijä. Korttelin toteutuminen luo alueelle vetovoimaa. Toteutumiseen tulisi liittää samanaikaisesti hulevesipuiston rakentaminen.

Toisena vaiheena hulevesipuiston äärelle kortteli 2 ja viimeisenä kahdessa vaiheessa kortteli 3.

4.2 Kaavan vaikutukset

Kaupunkirakenteeseen

Ritikankosken korttelirakenteen täydentäminen ja eheyttäminen uusilla asuintonteilla liittyy saumattomasti Imatran yleiskaavan ajatukseen täydentävästä asuinrakenteesta. Alue liittyy läheisiin kävelyetäisyydellä oleviin Mansikkalan palveluihin.

Kaupunkirakenne ei muutu suunnitelman mukaisella rakentamisella merkittävästi. Uudet asuintalojen ryhmät pihoineen integroituvat ympäröivään kaupunkirakenteeseen sitä täydentäen ja mukaillen. Ritikankoski kokee vanhan keskuksen aikaista rakentamisen ja muutoksen havinaa.

Rakentaminen eheyttää kulttuurimaisemaa siten, että pitkään kesken jääneet korttelin osat Siika- ja Hauenkujalla rakentuvat ja täsmentävät suhdetta rakennetun ja avoimen maiseman välillä. Hulevesipuisto avaa näkymän alueen ytimen viljelymaisemaan Tainionkoskentieltä ja vastavuoroisesti sen äärellä jo oleville Kiirunankujan ja Koppelonkujan asukkaille Vuoksen suuntaan.

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

Koko suunnittelualueen toteutuminen tuo uusia asukkaita Ritikankoskelle noin 120 henkeä.

Kunnallistekniikka ja liikenneverkko

Korttelit on ryhmitelty siten, että ne liittyvät mahdollisimman tehokkaasti olevaan kunnallistekniseen verkostoon ja väylästään. Verkoston virtaukset saadaan hoidettua ilman pumppaamoja olemassa olevan verkostoon liittyen.

Tarvittava kunnallistekninen rakentaminen toteutuu tehokkaasti, kun kadut rakennetaan molemminpuolisesti. Kortteli 3 toteutuu kuitenkin osin yksipuolisena vanhaa Peltopyynkujan asujamista vasten. Tällä osin on tonttien vetovoimaisuutta lisätty tarkoituksellisesti jättämällä kadun vastapuoli rakentamatta.

Maankäyttösuunnitelman mukainen alueen läpi kulkevan hulevesiojan perkaus ja sijainti saattaa aiheuttaa muutoksia hulevesiojan vierellä kulkevaan nykyiseen jätevesiviemäriin 315 M. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee

tarkentaa viemärin mahdollista saneerausta. Neulamuikuntien suunniteltujen tonttien puolella kulkee nykyinen vesijohto 300 V, jonka siirto tulee rakennusvaiheessa ratkaistavaksi.

Korttelin 1 ja 2 rakennuskelpoiseksi saattaminen edellyttää pintavesien ja maakosteuden hallintaa alimman rakentamiskorkeuden määrittämisellä sekä rakennusten että piha-alueiden osalta, kuten kunnallisteknisessä suunnitelmassa on esitetty.

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

Vaikutukset peltoalan viljelyyn

Suunnittelun yhtenä tavoitteena on ollut peltoalan säilyminen viljelyksessä, joka on merkinnyt pääosin nykyisen peltoalan säilyttämistä. Kuitenkin Siikakujan asuinkortteli 2 ja pieneltä osin Neulamuikunkujan pää ovat kaventaneet nykyistä peltoalaa noin 2,2ha (kaupungin omistamaa pelto-osaa). Viljelykseen jää pelto-osaa n. 9 ha, josta kaupungin osuus on n. 2/3-osaa ja loput yksityistä. Pelto-ala muodostaa yhtenäisen ja suorakulmaisen kokonaisuuden, joka mahdollistaa hyvin viljelytoiminnan.

Taloudelliset vaikutukset

Kunnallistekniset kustannukset koko alueen verkostojen osalta ovat noin 1,1milj.€. Tonttikatujen keskihinta on 55 €/m² ja vesihuoltoverkoston 625 €/m.

Kanssakäyminen ja asukasrakenne

Ritikankosken alue saa uusia asukkaita n. 120. Alue rakentuu katujen ja niitä yhdistävien raittien välityksellä, muodostaen alueosien välille kiintoisia kulkuyhteyksiä, ruokkien liikuntaa ja sosiaalista kanssakäymistä.

5 MAANKÄYTTÖSUUNNITELMAN TOTEUTUS

Tavoitteena on laatia maankäyttösuunnitelman pohjalta asemakaava vuosina 2021-2022, jonka vahvistuttua, aluetta päästäisiin toteuttamaan 2023 lähtien.

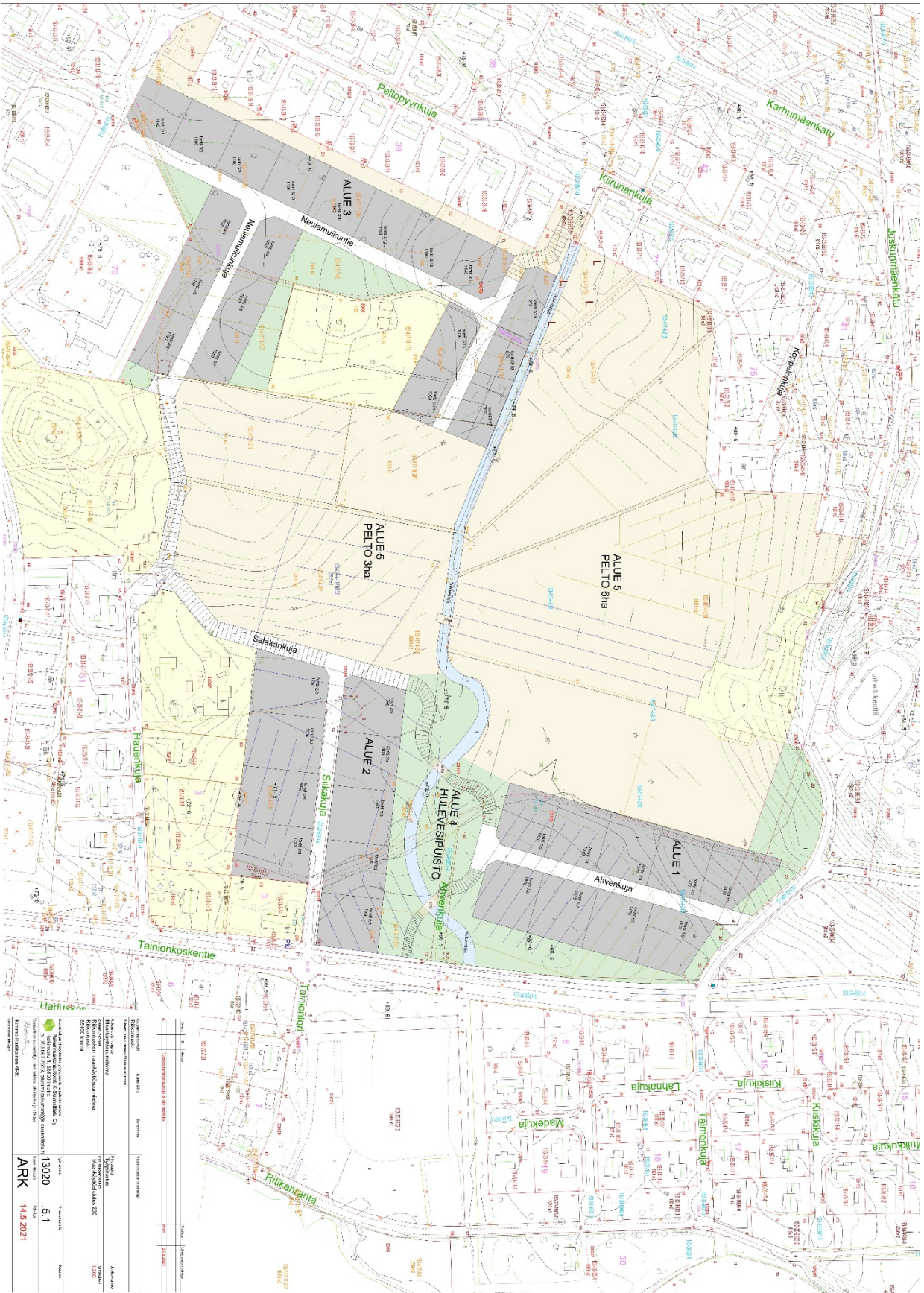
Imatra 17.5.2021, tarkistettu 2.9.2021

Kimmo Hartikainen

arkkitehti, YKS 532
Rakennuskonsultointi K-Suunnittelu Oy

- LIITTEET**
1. Maankäyttösuunnitelma
 2. Havainnekuva
 3. Ritikankoksen rakennettavuusselvitys, Ramboll 30.3.2021
TyöN:o 1510060274.T1

LIITE 1



LIITE 2

