

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63§)

19.5.2023

Kaupunginosa 10, Mansikkala
Kortteli 5 tontit 7 ja 8**Asemakaavan muutos 1128, Imatran Seudun Sähkösiirto Oy**

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

Suunnittelukohde

Suunnittelualue sijaitsee Mansikkalan kaupunginosassa osoitteessa Neulekatu 2 ja Neulekatu 4. Suunnittelualue käsittää korttelin 5 tontit 7 ja 8. Tontilla 7 sijaitsee Imatran Seudun Sähkösiirto Oy:n sähköasema. Viereinen tontti 8 on rakentamaton.

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 1 ha. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty kartassa 1

Tavoitteet

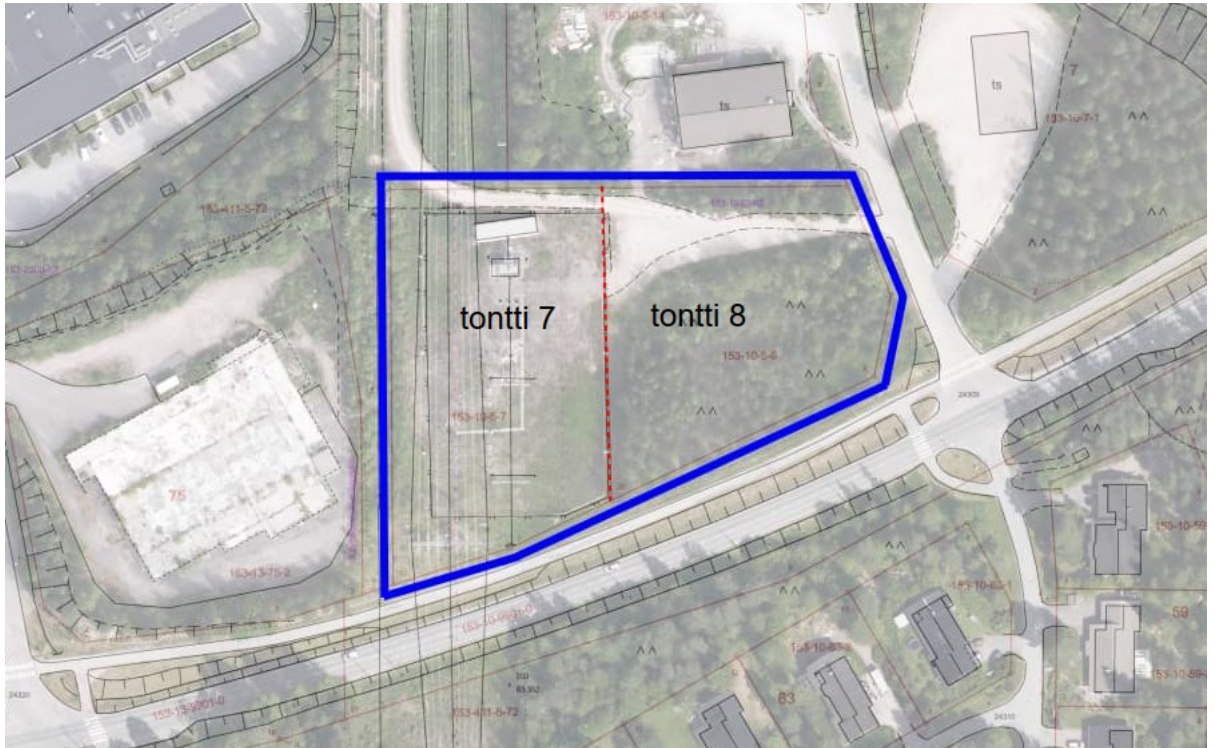
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suurentaa sähköaseman tonttia 7 siirtämällä rajaa tontin 8 suuntaan, jotta kantaverkkoyhtiö Fingrid Oyj:n asettamat etäisyys- ja mitoitusvaatimukset täyttyvät ja tontilla riittäisi tila uusille kojeille sekä sähköaseman rakenteille. Kohteena olevien tonttien erilaiset kaavamerkinnot ja -määräykset edellyttävät asemakaavamuutoksen laadintaa.

Suunnittelun lähtökohdat**Aloite**

Asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran Seudun Sähkösiirto Oy:n aloitteesta.

Alueen kuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Mansikkalan kaupunginosassa Valtatie 6:n eteläpuolella. Alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.



Kuva 1. Suunnittelualan likimääräinen raja/nykytilanne (sininen viiva) ilmakuvalla. (Lähde: Maanmittauslaitos)

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella korttelissa 5 tontilla 7 sijaitsee sähköasema sekä tontilla 8 rakentamaton teollisuus- ja varastorakentamiselle varattu tontti.

Tontille 7 kuljetaan tontin 8 läpi Neulekadun puolelta, johon on tehty ajorasitesopimus. Tonttien eteläosilla kulkee Keskuskatu.

Kaavamuutosalueen naapurustossa Keskuskadun pohjoispuolella on pienteollisuuskiinteistöjä. Keskuskadun eteläpuolella on pientalojen korttelialue.

Tontti 7 rajautuu länsisivultaan Neulepuiston VL-alueeseen. Sähköverkkolinja kulkee puiston ja sähköaseman lävitse.

Muinaisjännökset

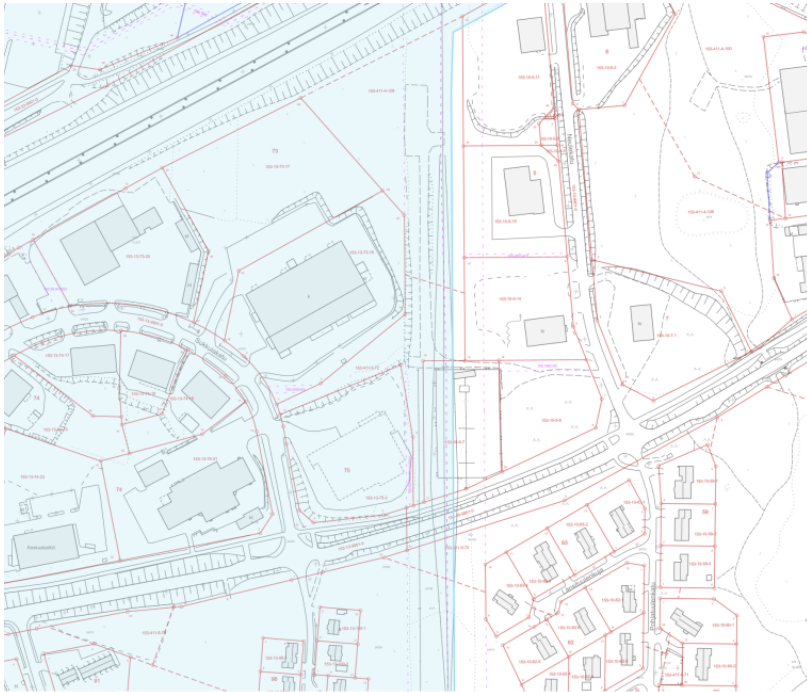
Suunnittelualueella ei ole Museoviraston muinaisjännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjännöksiä tai muita arkeologisia kohteita.

Luonnonympäristö

Tontin 7 (sähköasema) ympäristössä viheralueita ja rakentamattomalla tontilla 8 luonnontilaista metsää ja ajoreitti tontille 7.

Pohjavesialueet

Osa tontista sähköaseman tontista 7 on pohjavesialueella.



Kuva 2. Pohjavesialueen sijainti. (Lähde: Imatran kaupunki)

Maaperä

Imatran geologisen aluejaon mukaan maaperä kaava-alueella on hienorakeista kitka- ja silttimaalajien aluetta, joissa vallitsevien hiekka-hiedan, hiesun ja hienorakeisten moreenien ohella on paikoin ohuita alle puolen metrin savi- lieju-, tai turvekerroksia.

Radon

Kaava-alue sijaitsee kohonneen radontason alueella. Kohonneen radontason alueella mittaustuloksista 1–9 % ylittää 400 Bg/m³. Radonriskit tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Melu

Alueella melua aiheuttavat Valtatie 6:n ja Keskustien liikenne sekä Karjalan radan rautatieliikenne.

Alueelle on laadittu yleiskaavatasoinen meluselvitys (Imatran yleiskaava 2040, WSP Finland Oy 25.2.2021). Sen mukaan nykytilanteessa melun päiväajan (klo 7–22) keskiäänitaso on tonttien pohjoissivulla 50–55 dB (LAeq), tontin eteläsivulla 55–60 dB (LAeq).

Vuoteen 2040 tehdyn ennustetilanteen mukaan melutilanne on sama.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutosalue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä.

Maanomistus

Suunnittelualueen tontin 7 omistaa Imatran Seudun Sähkönsiirto Oy ja tontin 8 Imatran kaupunki.

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018. Tätä asemakaavan muutosta koskevia tavoitteita ovat mm.:

- luodaan edellytykset vähähiilisellem ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja

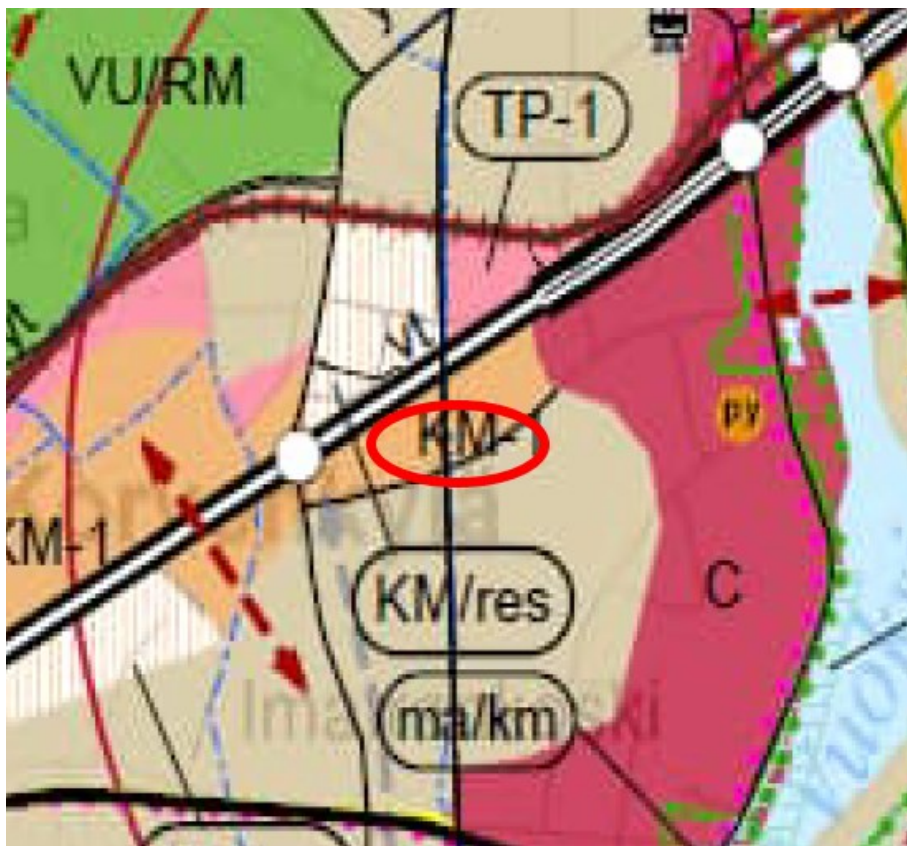
Maakuntakaava

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 teemoja. Vaihemaakuntakaavan ratkaisut korvaavat Etelä-Karjalan vahvistetun kokonaismaakuntakaavan aluevarauksia.

Etelä-Karjalan maakuntavaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 13.12.2021 (§ 39) Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan. Lähtökohtana 2. vaihemaakuntakaavassa on jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueella. Se on saanut lainvoiman.



Kuva 3. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella soikiolla. (Lähde: Etelä-Karjalan Liitto)

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

Suunnittelualue on maakuntakaavayhdistelmässä merkitty merkitykseltään seudulliseksi vähittäiskaupan suuryksikön alueeksi sekä vaikutuksiltaan niihin rinnastettavien myymäläkeskittymän alueeksi (KM-1).

Koko suunnittelualue on osa seuraavia maakuntakaavassa osoitettuja alueita:

- Kasvukeskusalueen laatukäytävä (**lk**), jota koskee seuraava suunnittelumääräys: *”Laatukäytävän 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**), jota koskee seuraava suunnittelumääräys: *”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat 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 virkistyksen kehittämisen kohdealue (**mv**), jota koskee seuraava 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 sekä tulee huomioida erityisen huolella jätevesi- ja hulevesiratkaisut ja muut vesistön tilaan vaikuttavat tekijät.”*

Suunnittelualuetta rajaava Valtatie 6 ja sen pohjoispuolella sijaitseva keskusliikenneasema kuuluvat liikenteen ja logistiikan kehittämisen kohdealueeseen (llk). Valtatie 6 on merkitty moottoritieksi (mo-merkitty ohut musta viiva, jota ensin valkoinen viiva ja uloimpana paksumpi musta viiva).

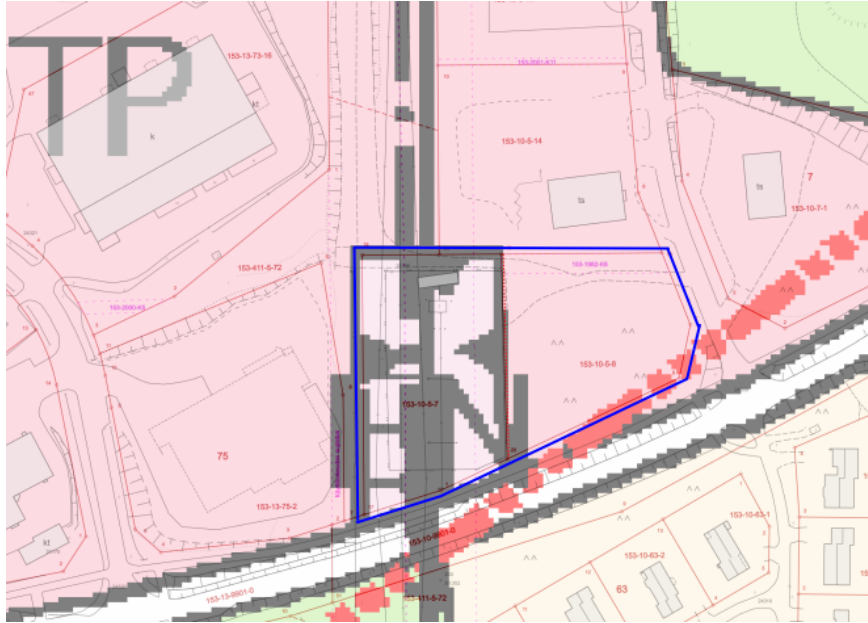
1. vaihemaakuntakaavassa on koko maakuntakaava-alueita koskeva yleismääräys, jonka mukaan maakunnan alueidenkäytön jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon tervehdyttävän ympäristön kehittäminen. Kaavoitus- ja rakennushankkeissa tulee ottaa kohtuullisessa määrin huomioon taiteelliset, visuaaliset sekä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

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Imatran kaupunginvaltuuston 19.4.2004 hyväksymä Imatran yleiskaava ”Kestävä Imatra 2020”.

Yleiskaavassa suunnittelualueen nykyinen tontti 7 on energiahuollon alue (EN). Tontti 8 on työpaikka-alue (TP).

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT
Kaavoitus



Kuva 4. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (Lähde: Imatran kaupunki).

Imatran yleiskaava 2040

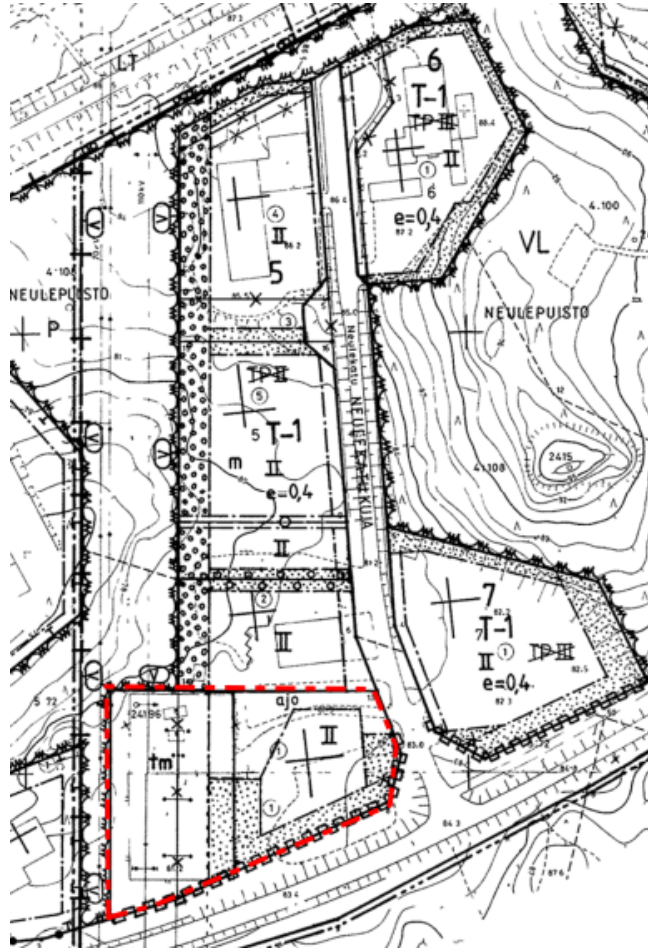
Imatran uuden yleiskaavan laatiminen on käynnistynyt. Yleiskaava on valmisteluvaiheessa. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui vuoden 2018 alussa ja yleiskaavan rakennemalli valmistui vuoden 2019 lopulla. Yleiskaavan luonnos oli nähtävillä 2022. Yleiskaava on ehdotusvaiheessa.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 09.03.1982 hyväksytty asemakaava 592, jossa suunnittelualue i 1) on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1). Sähköaseman tontilla 7 on rakennusalamerkintä tm muuntamolaitteiden sijoitusta varten. Tonttien välissä sekä tontin 8 keskuskadun puolella etelä-sivulla on istutettavaksi merkattu alue. Alueen länsisivulla lähivirkistysalueen (VL) rajalla on vaara-alueen (va) raja. Tonttien tehokkuusluku on 0.40.



Kuva 5. Ote ajantasa-asetmakaavasta, suunnittelualueen rajaus sinisellä. (Lähde: Imatran kaupunki).



Kuva 6. Ote asemakaavasta 592, suunnittelualan rajausta punaisella katkoviivalla. (Lähde: Imatran kaupunki).

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielto- tai suunnittelutarvealueita.

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.

Laadittavat selvitykset

Kaavamuutostyössä käytetään mahdollisimman paljon hyväksi jo laadittuja selvityksiä, mm. Imatran yleiskaava 2040 liittyviä selvityksiä sekä muita asemakaavoituksen tueksi laadittuja selvityksiä.

Alueelta on aiemmin laadittu mm. seuraavat selvitykset:

- Imatran yleiskaava 2040, meluseelvitys, WSP Finland Oy, 2021.
- Luontoselvitys tehty rakentamattoman TY-tontin osalla heinäkuussa 2023

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
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

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 pelastuslaitos
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus

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 kehitysyhtiö Oy
- Mitra Imatran Rakennuttaja Oy

3. Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

4. Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

5. Muut

- Puhelinyhtiöt
- Sähköyhtiöt
- Fingrid Oyj
- Imatran Lämpö Oy

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksesta tiedottaminen

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

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 30.03.2023 kaupungin internet-sivuilla *Kuulutukset*-osiossa sekä sanomalehti Uutisvuoksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu yleisesti nähtäville 31.3.2023 alkaen koko asemakaavan muutoksen valmistelun ajaksi ja sitä voidaan tämentää ja täydentää kaavaprosessin aikana.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internetsivuilla. Osalliset saavat esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Palautteet kaavaluonnoksesta pyydetään lähettämään nähtävillä oloajan loppuun mennessä kirjallisesti Imatran kaupunginhallitukselle osoitettuna kaupunginkanslian kirjaamoon osoitteeseen 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 sekä siitä kaupungin tekemien päätösten perusteella laaditaan **kaavaehdotus**. Kaavaehdotus asetetaan kaupunkikehityslautakunnan hyväksymisen jälkeen nähtäville vuorovaikutusta varten 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internetsivuilla. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Mahdolliset muistutukset kaavaehdotusta vastaan on tehtävä kirjallisena ja jätettävä yhteystietoineen Imatran kaupunginhallitukselle osoitettuna kaupunginkanslian kirjaamoon osoitteeseen 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 sekä siitä kaupungin tekemien päätösten perusteella tehdään vähäiset tarkistukset kaavaehdotukseen.

Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, on se asetettava uudelleen ehdotuksena nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, mikäli muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Kaavan **hyväksyy** Imatran kaupunginvaltuusto tai vähemmän merkityksellisissä asemakaavoissa kaupunkikehityslautakunta. 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, **maaliskuu 2023**

LUONNOSVAIHE, **touko-kesäkuu 2023**

EHDOTUSVAIHE, **elo-syyskuu 2023**

HYVÄKSYMISVAIHE, **marraskuu 2023**

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarpeen mukaan tarkentaa ja täydentää suunnittelun kuluessa. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta toivotaan mahdollisimman aikaisessa vaiheessa kaavamuutosprosessia.

Mielipiteet pyydetään lähettämään kirjallisesti Imatran kaupungin kirjaamoon osoitteeseen Virastokatu 2, 55100 Imatra tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@imatra.fi.

Muutokset/päivitykset

17.4.2023 /kaavoituksen alustava aikataulu.

19.5.2023 /kaavoituksen alustava aikataulu.

8.8.2023 / kaavoituksen alustava aikataulu, 2. vaihemaakuntakaavan ja yleiskaavan aikataulu

15.9.2023/tarkistettu osalliset luettelo, kaavan hyväksyminen vähemmän merkityksellisissä asemakaavoissa (kaupunkikehityslautakunta)

Yhteystiedot

Kaavan valmistelusta antaa lisätietoja:

Imatran kaupunki
Virastokatu 2, 55100 Imatra

Sami Tynkkynen, kaavoitusarkkitehti
puh. 020 617 1150
sami.tynkkynen@imatra.fi