

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63§)

22.5.2022

Kaupunginosa 10, Mansikkala

Korttelit 1 ja 17

1114 Mansikkalan kortteleiden 1 ja 17 asemakaavan muutos



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti opaskartalla. (Lähde: Imatran karttapalvelu)

Suunnittelukohde

Kaavamuutosalue käsittää Imatran Mansikkalan kaupunginosan korttelit 1 ja 17. Kortteli 1 rajautuu Valtatie 6:een, Tainionkoskentiehen, Virastokatuun ja idässä Vuoksen rannalla olevaan puistoon. Korttelialueen pinta-ala on n. 3 ha.

Kortteli 17 rajautuu Valtatie 6:een, Kauppakatuun, Liikemiehenkujaan ja virastotaloon. Kauppakadun ja Liikemiehenkujan katualueet sisältyvät kaavamuutosalueeseen. Korttelin 17 kaavamuutosalueen koko on noin 4 ha.

Kortteleiden 1 ja 17 kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on esitetty kartassa 1.

Tavoitteet

Korttelin 1 asemakaavaa tarkistetaan, jotta korttelialueen pääkäyttötarkoitus ja asemakaavamääräykset voidaan muuttaa perustettavan museon tarpeita vastaavaksi. Tontilla sijaitseva nykyinen kaupungintalo on tarkoitus muuttaa erä- ja luontokulttuurimuseoksi arviolta vuonna 2023.

Korttelin 17 asemakaavaa tarkistetaan, jotta muodostettavan korttelialueen pääkäyttötarkoitus ja kaavamääräykset voidaan muuttaa vähittäiskaupan liikerakennusten toimintaan soveltuvaksi.

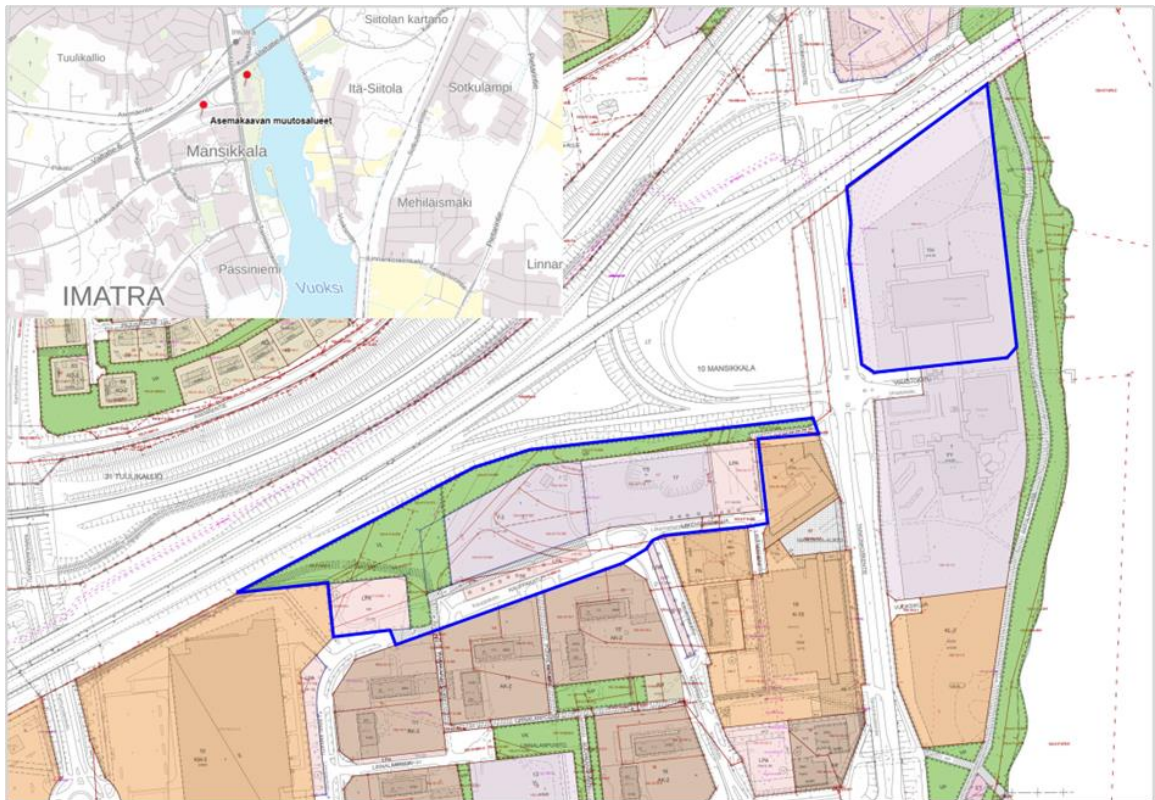
Suunnittelun lähtökohdat

Aloite

Asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta.

Alueen kuvaus

Suunnittelualueet sijaitsevat Mansikkalan kaupunginosassa ja ne on rajattu kartalle sinisellä viivalla (kuvassa 2). Kortteli 1 on tällä hetkellä osoitettu hallinto- ja viristorakennusten korttelialueeksi (YH). Korttelin 17 kaava-alueella on tällä hetkellä lähivirkistysaluetta (VL), puistoa (VP), autopaikkojen korttelialuetta (LPA), yleisten rakennusten korttelialue (Y-3) sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS). Lisäksi alueella sijaitsee katualuetta.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus sinisellä. (Lähde: Imatran karttapalvelu)

Kaavamuuotosalueen yleiskuvaus

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella, korttelissa 1, sijaitsee kaupungintalo, joka oli Mansikkalan keskuksen ensimmäinen rakennus. Kaupungintalon eteläpuolella sijaitsee kulttuurikeskus sekä kirjasto. Kortteli sijaitsee maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella, rajautuen Vuoksen rantapuistoon.

Korttelin 17 kaavamuuotosalueella sijaitsee vanha asuinrakennus ja paikoitusaluetta, mutta muuten alue on nykytilanteessa pääosin rakentamaton. Alueella sijaitsee myös rakennettua puistoa valtatie 6:n ja korttelialueiden välisellä puistokaistaleella.

Suunnittelualueiden lähellä sijaitsee myös kaupungin sosiaali- ja terveyspalveluiden käytössä olevia rakennuksia sekä Mansikkalan virastotalo ja liikekeskus. Suunnittelualueen eteläpuolella on kerrostaloasutusta. Alueen lähellä sijaitsee myös monipuolisesti koulutoimintoja alakoulusta ammattikorkeakouluun.

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

Alueen rakennusten mittakaava on pääasiassa melko suurta. Mansikkala on Imatran hypermarket-kaupan ja tilaa vievän erikoiskaupan keskus. Liikerakennusten ympärillä levittäytyvät laajat pysäköintialueet.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Mansikkalan kaupunginosa alkoi kehittyä Tainionkosken ja valtatie 6:n risteyksen tuntumaan, jonne sijoitettiin arkkitehti Aatos Issakaisen voittaman arkkitehtuurikilpailun tuloksen pohjalta kunnan hallinto- ja kulttuurikeskus vuonna 1966. Seuraavana vuonna sinne toteutettiin arkkitehtuurikilpailussa voittaneiden arkkitehtien Mane Hetzerin ja Arto Sipisen suunnittelema kaupungintalo. Kaupungintalo valmistui vuonna 1970 ja se vihittiin käyttöön seuraavana vuonna, jolloin kauppalaista tuli virallisesti Imatran kaupunki. Kaupungintalon läheisyyteen rakennettiin vuonna 1980 järjestetyn arkkitehtuurikilpailun pohjalta, myös Arto Sipisen suunnittelemana, kaupungin kulttuurikeskus. Vuonna 1986 kulttuurikeskuksen valmistuttua päätettiin alueen vetovoimaa ja palvelutarjontaa edelleen lisätä, minkä seurauksena Tainionkosken vastakkaiselle puolelle rakennettiin Käpy ja Simo Paavilaisen suunnittelema Mansikkalan virastotalo ja liikekeskus Mansikkapaikka (Imatran rakennetun ympäristön kehitysvaiheet Imatran OYK, Ramboll 2020).

Autoliikenne kasvoi 1970-luvulla ja liikenneonnettomuuksien määristä oli yleinen huoli. Alvar Aallon yleisasemakaavan mukaisesti Imatran kauppalan kohdalla 1940- ja 1950-luvulla linjattu kuo-rostie parannettiin 1970-luvulla valtatieksi ja perusparannuksen yhteydessä rakennettiin Mansikkakosken yli uusi silta vuosina 1971–1973. Liikenteen painopiste siirtyi uuden sillan myötä Tainion koskelta Mansikkalaan, jonne rakennettiin myös rautatieliikennettä sekä tieliikennettä palveleva keskusliikenneasema vuosina 1976–1977 (Imatran rakennetun ympäristön kehitysvaiheet Imatran OYK, Ramboll 2020).

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakennettua kaupunkiympäristöä, luonnontilaista ympäristöä alueella ei ole. Kaava-alue rajoittuu Vuokseen, joka muodostaa olennaisen luonto- ja maisemaelementin Imatran kaupungin keskelle. Vuoksen varsi kaava-alueella on rakennettu puistoksi, jolla sijaitsee kävely- ja pyöräilyväyliä sekä istutuksia. Alueelle laaditaan parhaillaan luontoselvitystä.

Pohjavesialueet

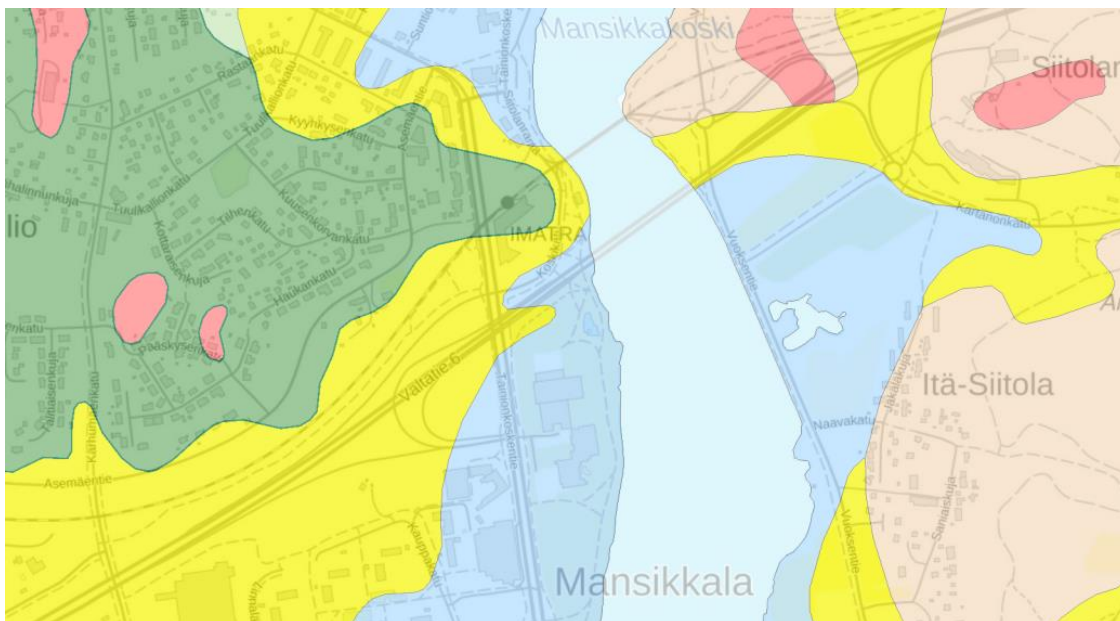
Suunnittelualue ei ole pohjavesialueella. Lähin I-luokan pohjavesialue (Korvenkanta) sijaitsee reilun kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta länteen. Pohjavesialueen rajausta tarkistetaan parhaillaan.



Kuva 3. Pohjavesialuekartta. (Lähde: Imatran karttapalvelu)

Maaperä

Suunnittelualue on pääosin savea ja silttiä.



Kuva 4. Maaperäkartta (Lähde: GTK Maankamara 2022)

Radon

Kaava-alue kuuluu kohonneen radontason alueelle. Kohonneen radontason alueella mittaustuloksista 1–9 % ylittää 400 Bg/m³.

Melu

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla ja virkistysalueilla taajamissa noudatetaan ohjearvoja, joiden mukaan melutaso ei saa ylittää oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Asuin- ja majoitushuoneissa ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä tulisi ohjearvojen mukaan alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) 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.

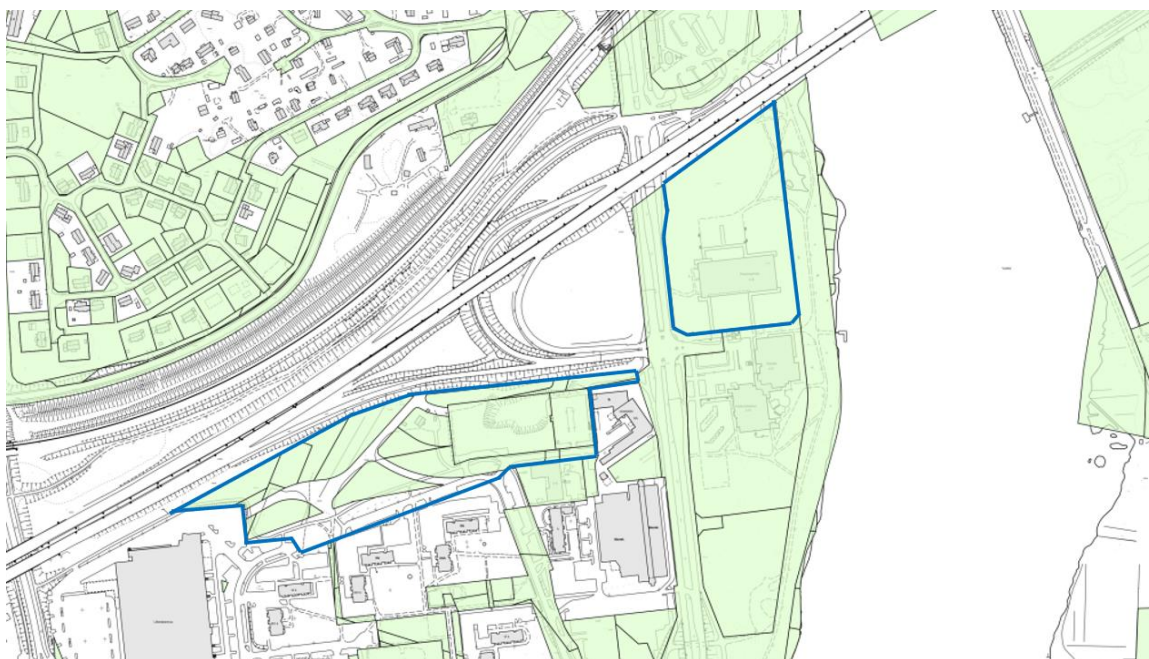
Alueelle on laadittu yleiskaavatasoinen meluselvitys (Imatran yleiskaava 2040, 25.2.2021, WSP Finland Oy) sekä ratasuunnitelmiin liittyvät melutarkastelut (WSP Finland OY, 2017).

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuuotosalue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä.

Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistus on esitetty kartassa 4. Suurin osa suunnittelualueen tonteista ja katualueista on kaupungin omistuksessa (esitetty kartassa vihreällä värillä).



Kuva 5. Suunnittelualueen rajausta (sininen viiva) suhteessa kaupungin maanomistukseen (vihreä väri)
 (Lähde: Imatran karttapalvelu)

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. Mansikkalan kortteleiden 1 ja 17 asemakaavamuutostyössä tavoitteista korostuu mm.:

- luoda edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- edistää palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä
- edistää koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- luoda edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- ehkäistä 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.

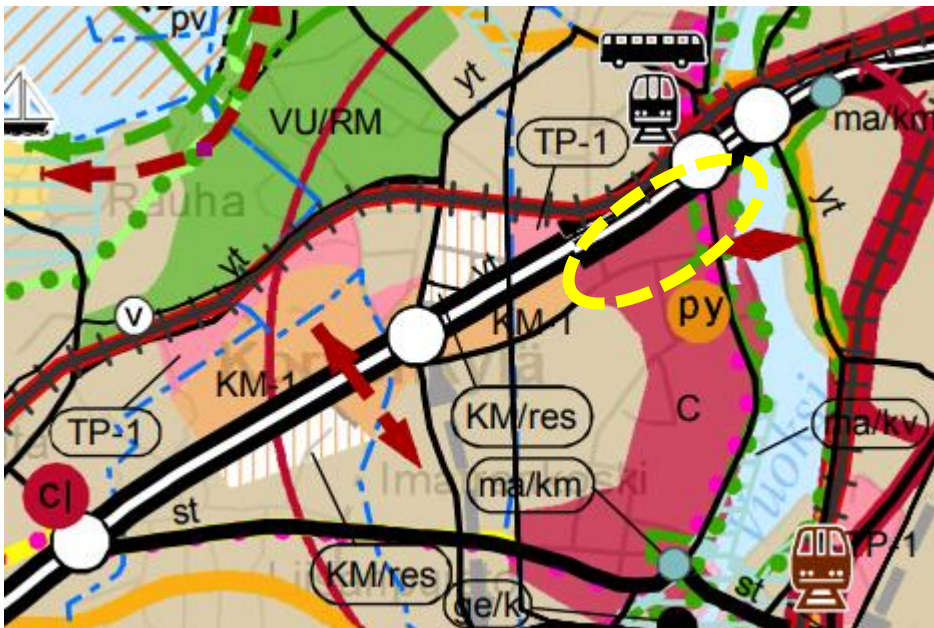
Etelä-Karjalan 1.vaihemaakuntakaavan on hyväksynyt Etelä-Karjalan liiton maakuntavaltuusto 24.2.2014. Ympäristöministeriö vahvisti vaihemaakuntakaavan 19.10.2015. Vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan kaupan palveluja ja niiden kehittämismahdollisuuksia sekä mitoitusta maakunnassa. Myös matkailupalvelujen ja elinkeinojen sekä liikennejärjestelmän kehittäminen ovat

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT
 Kaavoitus

kaavan teemoina. Vaihekaavan ratkaisut korvaavat Etelä-Karjalan vahvistetun kokonismaakunta-kaavan aluevarauksia.

Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan luonnos on pidetty yleisesti nähtävillä 5.4. – 10.5.2020. Tällä hetkellä valmistelussa on kaavan ehdotusvaihe. Lähtökohtana 2. vaihemaakuntakaavassa on monta kuntaa koskevan jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueella. Etelä-Karjalan maakuntavaltuusto on kokouksessaan 13.12.2021 (§ 39) hyväksynyt Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan, jätevedenpuhdistamo Lappeenranta maankäyttö- ja rakennuslain 31 §:n mukaisesti. Pöytäkirja on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 16.12.2021.

Parhailaan on myös käynnissä Etelä-Karjalan kokonismaakuntakaavan päivitys. Sen OAS oli nähtävillä 3.6.-2.7.2021.



Kuva 6. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualan sijainti on osoitettu keltaisella katkoviivalla. (Lähde: Etelä-Karjalan Liitto 2020)

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.

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 viher- rakentamiseen 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 taajamatointojen toteuttamiseen.

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT**Kaavoitus**

Lappeenrannan ja Imatrankoski–Mansikkalan keskustaa, Vuoksenniskan eikä Joutsenon keskustaa ei 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 laatukäytävä (Ik)

Ik

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)

kk

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.

Aluetta koskee 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)

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 maa-seutuelinkeinoihin, asumiseen ja maaomistukseen liittyviä rajoituksia. Metsätalouden harjoittaminen alueella perustuu metsälakiin.

Aluetta koskee 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.”

Vuoksen rantojen kehittämisen kohdealue (Vk)

Vk

Merkinnällä osoitetaan ohjeellinen Vuoksen rantojen ja Saimaan saarten kehittämisalue. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

Aluetta koskee suunnittelumääräys:

”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota erityisesti alueen kulttuuri- tai luonnonmaiseman, historiallisten ominaispiirteiden tai kaupunkikuvallisten erityispiirteiden säilyttämiseen ja edelleen kehittämiseen. Kehittämisen kohteena ovat myös sosiaaliset, virkistykselliset tai muut erityiset arvot.

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT
Kaavoitus

Moottoritie.



Merkinnällä osoitetaan moottori- ja moottoriliikennetiet. Alueella voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Yhdystie tai kokoojakatu.



Merkinnällä osoitetaan yhdystiet, jotka yhdistävät taajamatoimintojen alueita ja kyliä sekä matkailun ja virkistyksen merkittäviä kohteita ylempi luokkaiseen tieverkkoon. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Maakuntakaavassa esitetyt seutu- ja yhdystiet voidaan alueiden tarkemmassa suunnittelussa määrittää pää- ja kokoojakaduiksi.

Eritasoliittymä.



Merkinnällä osoitetaan yhdystiet, jotka yhdistävät taajamatoimintojen alueita ja kyliä sekä matkailun ja virkistyksen merkittäviä kohteita ylempi luokkaiseen tieverkkoon. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Maakuntakaavassa esitetyt seutu- ja yhdystiet voidaan alueiden tarkemmassa suunnittelussa määrittää pää- ja kokoojakaduiksi.

Kevyenliikenteen laaturaitti.



Merkinnällä osoitetaan keskeiset työssäkäyntialueen kehitettävät kevyen liikenteen väylät.

Retkeily-/ulkoilureitti.

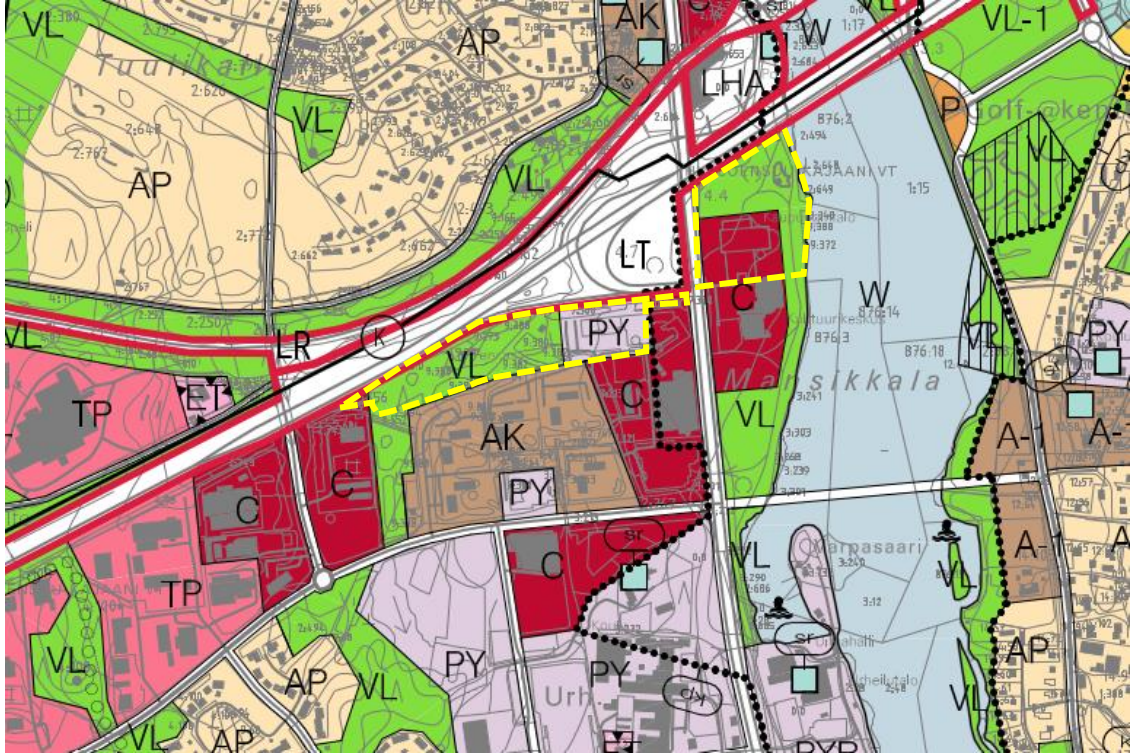


Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät retkeily- ja ulkoilureitit sekä kehitettävät reitistöt. Merkintä on ohjeellinen.

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

Yleiskaava

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



Kuva 7. Ote Kestävä Imatra 2020 –osayleiskaavasta. Suunnittelualan likimääräinen rajausta keltaisella katkoviivalla (Lähde: Imatran kaupunki 2021)

Suunnittelualan koillisosassa on osoitettu yleiskaavassa *keskustatoimintojen alueeksi (C)* ja lähivirkistysalueeksi (**VL**). *Keskustatoimintojen alue (C)* merkinnällä osoitettavalla alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskusta-alueeseen soveltuva asuminen, keskusta-alueeseen soveltuva ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat, näihin liittyvä liikenne ja virkistys sekä yhdyskuntatekninen huolto.

Suunnittelualan luoteisosassa on yleiskaavassa osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (**PY**) ja lähivirkistysalueeksi (**VL**).

Suunnitteluala kuuluu ranta-alueen ja kaupungintalon osalta kansallisen kaupunkipuiston intressialueeseen (**kp**) kulttuuri- ja luonnonmaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden ja muiden erityisarvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi. Imatra on valtuuston päätöksellä (21.2.2011 § 17) luopunut Vuoksen kansallisen kaupunkipuistostatuksen hakuprosessista.

Imatran yleiskaava 2040

Imatran uuden yleiskaavan laatiminen on käynnistynyt. Yleiskaava on luonnosvaiheessa. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui vuoden 2018 alussa. Yleiskaavaluonnos, yleiskaavan selostusluonnos, selvitykset sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli yleisesti nähtävillä maaliskuussa 2021. Yleiskaavan ”Kokoaan suurempi Imatra 2040” luonnos on pidetty yleisesti nähtävillä 25.2.–28.3.2022 välisen ajan.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat 609,700 ja 989.

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät:

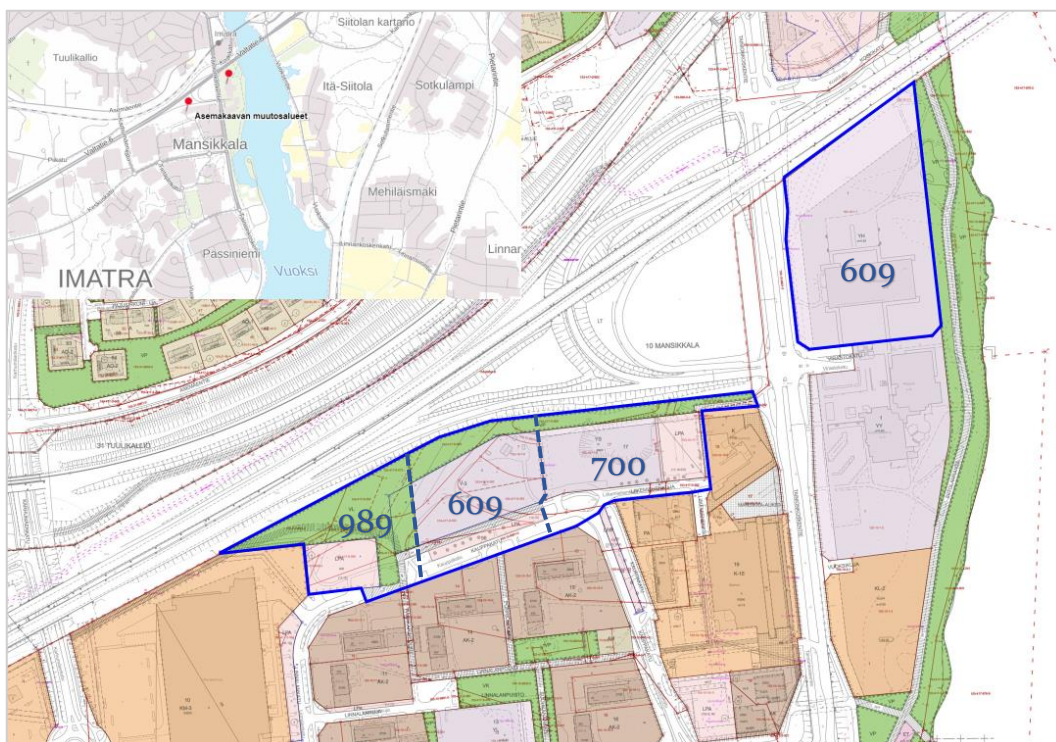
Kortteli 1, asemakaava 609:

- Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue. (**YH**)

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

Kortteli 7 ja 17 (609, 700 ja 989):

- Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. **(YS)**
- Yleisten rakennusten korttelialue. Alue on varattu kunnan tarpeisiin. **(Y-3)**
- Puisto. **(VP)**
- Lähivirkistysalue. **(VL)**
- Autopaikkojen korttelialue. **(LPA)**



Kuva 8. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Voimassa olevat asemakaavat. Kaavamuutosalueen rajaus 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 2040 selvityksiä. Kaavamuutosalueelta ja ympäristöstä on laadittu mm. seuraavat selvitykset:

- Meluselvitys – Imatran yleiskaava 2040, 25.2.2021, WSP Finland Oy
- Luumäki-Imatra tavara-ratasuunnitelma, meluselvitys WSP Finland 2017
- Keskuskadun alueen liikenteellisten vaikutusten arviointi, FCG 2009

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

- Mansikkalan alueen liikenteellisten vaikutusten arviointi, FCG 2007
- Mansikkalan yleissuunnittelu, Imatran kaupunki 2011
- Mansikkalan yleissuunnitelman meluselvitys, FCG 2011
- Imatran pysäköintiohjelma 2021, Imatran kaupunki
- Kulttuurihistoria selvitys - Imatran rakennetun ympäristön kehitysvaiheet Imatran OYK, 13.2.2020, Ramboll Finland Oy
- Imatran hulevesien yleissuunnitelma, Imatran kaupunki

Alueelle laaditaan lisäksi luontoselvitys.

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 kaavaselistusta. Erillisiä vaikutusten arviointeja ei laadita.

Kaavatyön yhteydessä arvioidaan mm. seuraavat vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- luonnonympäristöön ja virkistykseen
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, palvelujen saavutettavuuteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (Vuok-senniskan kansallismaisemaan sekä rakennusperintökohteisiin)
- 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
 - Lappeenrannan museot, Etelä-Karjalan alueellinen vastuumuseo
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
 - Imatran seudun vammaisneuvosto
 - Imatran vanhusneuvosto
 - Imatran nuorisovaltuusto
 - Imatran kotiseutuyhdistys ry
 - Imatran Taksi Oy

- 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 koskien korttelia 17 on kuulutettu vireille vuoden 2019-2021 kaavoituskatsauksen ja -ohjelman yhteydessä. Korttelin 1 asemakaavan muutos ilmoitetaan vireille toukokuussa 2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan yleisesti nähtävillä 27.5.2022 alkaen koko asemakaavan muutoksen valmistelun ajaksi ja sitä voidaan täsmentää 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 nähtävillä oloajan 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 nähtävillä vuorovaikutusta varten 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta 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, 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 nähtävillä, se on asetettava uudelleen ehdotuksena nähtävillä. Uudelleen nähtävillä 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 korttelin 17 osalta on tapahtunut **kaavoituskatsauksen 2021 yhteydessä**. Korttelin 1 osalta kaava ilmoitetaan vireille tulleeksi **toukokuussa 2022**.

OAS, **toukokuu 2022**

LUONNOSVAIHE, **elokuu 2022**

EHDOTUSVAIHE, **lokakuu 2022**

HYVÄKSYMISVAIHE, **vuoden vaihde 2022-2023**

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

Kaavaprozessista saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

Imatran kaupunki

Virastokatu 2, 55100 Imatra

Saija Kärkkäinen, kaavoituspäällikkö (Aloittaa 1.6)
puh.

saija.karkkainen@imatra.fi

Timo Könönen, kaavoitusinsinööri

puh. 020 617 4425

timo.kononen@imatra.fi

Kaavaa laativa konsultti:

A-Insinöörit Civil Oy / Espoo

Bertel Jungin aukio 9, 02600 Espoo

Katri Peltoniemi, arkkitehti

puh. 041 731 6439

katri.peltoniemi@ains.fi

Ville Savolainen, maanmittausinsinööri

ville.m.savolainen@ains.fi