

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS,

joka koskee 25.1.2022 päivättyä asemakaavan muutosehdotusta 1113.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**1.1 Tunnistetiedot****IMATRA, kaupunginosa 81, Saarlampi****Asemakaavamuutos koskee:**Lähivirkistys- (VL) ja katualuetta (osa
Koivuniementietä).**Asemakaavamuutoksella muodostuu:**Erillispientalojen korttelialuetta (AO),
lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta (osa
Koivuniementietä).**Sitovalla tonttijaolla muodostuu:**

Korttelin 13 tontit 5–7.

Kaavan laatija:Kaavoitusarkkitehti Kaija Maunula
Puh. 020 617 4460
Virastokatu 2, 55100 Imatra
kaija.maunula@imatra.fiKaavoitusinsinööri Timo Könönen
Puh. 020 617 4457
Virastokatu 2, 55100 Imatra
timo.kononen@imatra.fi

Vireilletulo	3.12.2020
Kaavaluonnos nähtävillä	1.10.–1.11.2021
Kaupunkikehityslautakunnan käsittely	1.2.2022
Kaavaehdotus nähtävillä	8.3.–6.4.2022
Kaupunginhallituksen käsittely	5.9.2022 § 245
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	12.9.2022 § 97
Voimaan tullut	3.11.2022

1.2 Perustiedot

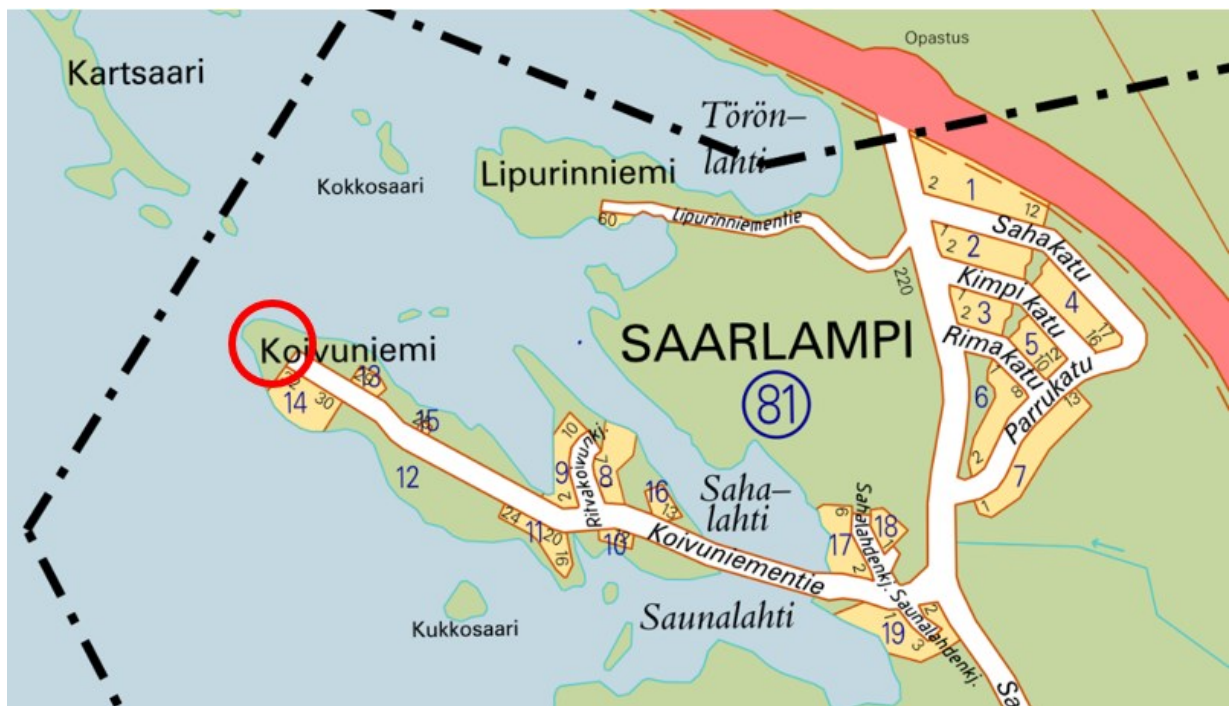
Asemakaavamuutos koskee Koivuniemen kärjessä olevaa lähivirkistysaluetta sekä Koivuniementien päätä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa Koivuniemen omakotialueen asemakaavaa siten, että kaavamuutos mahdollistaa erillispientalojen rakentamisen Koivuniemen kärkiosaan jo olevan rakenteen jatkeeksi.

Kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä Imatran kaupungin elinvoimaa mahdollistamalla omakotirakentamista houkutteleville rakennuspaikoille Saimaan ääreen. Tärkeänä tavoitteena kaavamuutoksessa on sovittaa uudet omakotitontit yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan.

Kaavamuutoksen pinta-ala on n. 0,71 ha. Suunnittelualue muodostuu yksityisomistuksessa olevasta kiinteistöstä 153-410-2-26, osasta Tornator Oyj:n omistamasta kiinteistöstä 153-410-2-21 sekä osasta Imatran kaupungin omistamaa kiinteistöä 153-81-9901-0.

1.3 Alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Imatran kaupungin 81. kaupunginosassa (Saarlampi). Alue sijoittuu Koivuniemen kärkiosaan jo rakentuneen omakotitaloalueen jatkeeksi. Suunnittelualueelta on Vuoksenniskalle matkaa n. 8 km ja Mansikkalan/Imatrankosken keskusta-alueelle n. 14-16 km.



Kartta 1. Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Perustiedot	2
1.3	Alueen sijainti.....	2
2	TIIVISTELMÄ	5
3	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	Rakennettu ympäristö.....	5
3.2	Luonnonympäristö ja maisema.....	5
3.3	Muinaisjäännökset	6
3.4	Maaperä.....	7
3.5	Pohjavesi	7
3.6	Radon	7
3.7	Melu.....	7
3.8	Palvelut.....	10
3.9	Yhdyskuntatekninen huolto	10
3.10	Maanomistus	10
3.11	Suunnittelutilanne	10
3.11.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
3.11.2	Maakuntakaava.....	10
3.11.3	Yleiskaava	12
3.11.4	Asemakaava	13
3.11.5	Selvitykset	13
3.11.6	Rakennusjärjestys.....	13
3.11.7	Tonttijako- ja rekisteri.....	13
3.11.8	Pohjakartta	13
3.11.9	Rakennuskiellot	13
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	14
4.1.1	Vireilletulo	14
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.2.1	Osalliset	14
4.2.2	Kaavoituksesta tiedottaminen	14
4.2.1	Valmisteluvaiheen kuuleminen	15
4.2.2	Ehdotusvaihe	15
4.2.3	Lausunnot	15

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT
Kaavoitus

4.2.4	Viranomaisyhteistyö.....	15
4.2.5	Hyväksyminen (MRL 52 §).....	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1	Kaavan rakenne.....	16
5.2	Aluevaraukset ja mitoitus.....	16
5.3	Luonnonympäristö.....	16
5.4	Nimistö.....	16
5.5	Kaavamerkinnät ja –määräykset	17
5.6	Asemakaavamuutoksen suhde yleiskaavaan	18
6	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	19
6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	19
6.2	Vaikutukset virkistykseen	19
6.3	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	20
6.4	Vaikutukset pohjaveteen	20
6.5	Vaikutukset liikenteeseen	20
6.6	Vaikutukset ilmastoon.....	21
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	21
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	21
7.2	Toteutuksen seuranta.....	21

LIITTEET

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Poistuva kaava ja kaavamääräykset
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Vuorovaikutusraportti
- Liite 5. Liito-oravaselvitys (AFRY, 7.6.2021)
- Liite 6. Ympäristömeluselvitys 2019 / Stora Enso Imatra, Kaukopään ja Tainionkosken tehtaat (Akukon 25.6.2019)

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee metsäinen lähivirkistysalue, jonka läpi kulkee polku Koivuniemen kärkeen. Asemakaavan muutosalueella sijaitsee myös Koivuniementien pää ja sen vieressä oleva yksi varastorakennus, muutoin alue on rakentamatonta.



Kuva 1. Asemakaavan muutosalue ilmakuvalla (keltainen ellipsi). (Lähde: MML)

Asemakaavamuutoksessa esitetään kolme asuinpientalotonttia Koivuniemen päässä olevalle poistuvan asemakaavan lähivirkistysalueelle. Suunnitellut tontit sijaitsevat lähivirkistysalueen yksityisomistuksessa olevalla osalla ja Tornator Oyj:n omistamaa loppuosaa esitetään muutettavan vesialueeksi.

Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 21.1.2021, jolloin myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Liite 1.) asetettiin yleisesti nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Rakennettu ympäristö

Varsinaisella asemakaavan muutosalueella on yksi varastorakennus ja osa Koivuniementietä, muutoin alue on rakentamaton. Koivuniemen alueella Koivuniementien ja Ritvakoivunkujan varressa on yhteensä 25 omakotitaloa pihapiireineen. Koivuniemen omakotitonteista on yksi tontti rakentamatta niemen alkupäässä sen itärannalla. Asuinrakennuksista 17 on rakennettu 1960-luvulla. Rakenne on täydentynyt 1990- ja 2000 -luvulla uusien asemakaavojen myötä. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Koivuniemen lounaisrannalla on kaksi 1960-luvulla rakennettua omakotitaloa niemen lounaisrannalla ja vuosina 1999 ja 2007 rakentuneet kaksi omakotitaloa niemen kaakkoisrannalla.

3.2 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on länsiosaltaan kuivaa kangasta. Itäosastaan alue on sekametsää, enimmäkseen koivua ja mäntyä. Aluskasvillisuutena on varpuja ja ruohoja. Alue kohoaa niemen

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

keskiosaa kohden, Saimaan rannassa korkeus on n. 77 mmp ja niemen keskiosassa suunnittelualueella enimmillään 87,5 mmp. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Alueen itäosassa sijaitsee suurehko siirtolohkare.

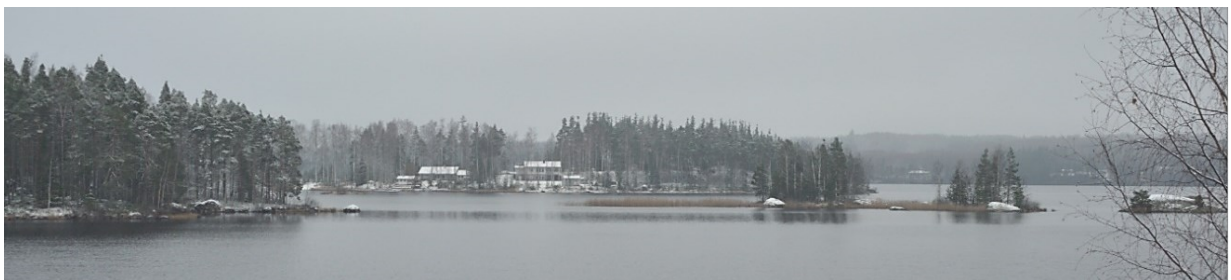
Koivuniemi sijaitsee n. 0,78 km päässä mantereelta Puumalantieltä, jolta avautuu näkymä Saimaalle suunnittelualueen suuntaan. Ruokolahden kunnan puolella sijaitseva laaja Salosaari sijoittuu n. kilometrin päähän suunnittelualueelta.

Liito-oravat

Suunnittelualueelta on laadittu selvitys liito-oravista huhtikuussa 2021 (Liito-oravaselvitys Imatran Koivuniemessä, AFRY, Petri Lampela, 7.6.2021). Selvityksessä ei löytynyt liito-oravan papanoita. Selvityksen mukaan Koivuniemen kärkiosa ei todennäköisesti sovellu liito-oravan elinpiiriksi harvapuustoisuutensa ja mäntyvaltaisuutensa vuoksi. Lisäksi metsäisen alueen pinta-ala on varsin pieni. Lajin olisi todennäköisesti myös vaikea levittäytyä alueelle sillan tai veden yli.



Kuva 2. Suunnittelualueen maastoa sen lounaisrannalla. (Valokuva: Timo Könönen)



Kuva 3. Koivuniemi Puumalantieltä lounaaseen. Vasemmalla Lipurinniemi ja Koivuniemen edustalla Kalliosaari ja Kokkosaari. (Valokuva: Timo Könönen)

3.3 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole muinaismuistorekisteriin merkittyjä muinaismuistokohteita tai -alueita. Lähin rekisteriin merkitty kiinteä muinaisjäännös, kivikautinen asuinpaikka, on Risuniemessä, vajaan kilometrin päässä suunnittelualueelta kaakkoon.

3.4 Maaperä

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

3.5 Pohjavesi

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on tarkistanut Imatran pohjavesialueiden luokitukset ja rajaukset vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annetun lain (1299/2004) mukaisiksi. Tarkistuksen mukaiset Imatran pohjavesialueet ovat vahvistuneet kesäkuun 2022 alussa. Koivuniemen asemakaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Saarlammen pohjavesialueelle, jonka uusi luokitus on muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue (luokka 2) ja kaavan maa-alueet ovat pohjaveden varsinaista muodostumisaluetta.

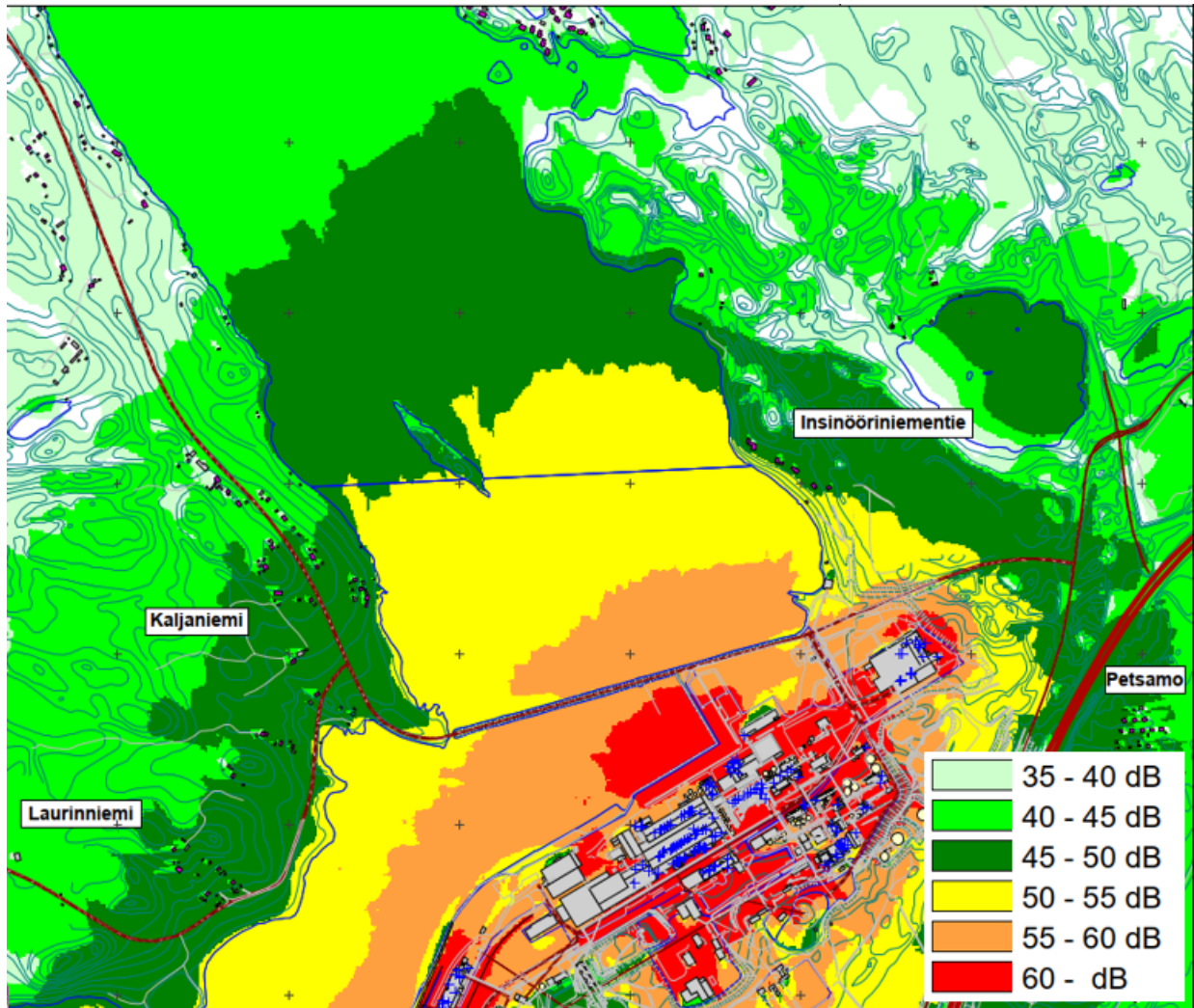
3.6 Radon

Kaavamuutosalue kuuluu erittäin korkean radontason alueelle, jolla mittaustuloksista yli 49 % ylittää 400 Bg/m³. Radonriskit on otettava huomioon alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.

3.7 Melu

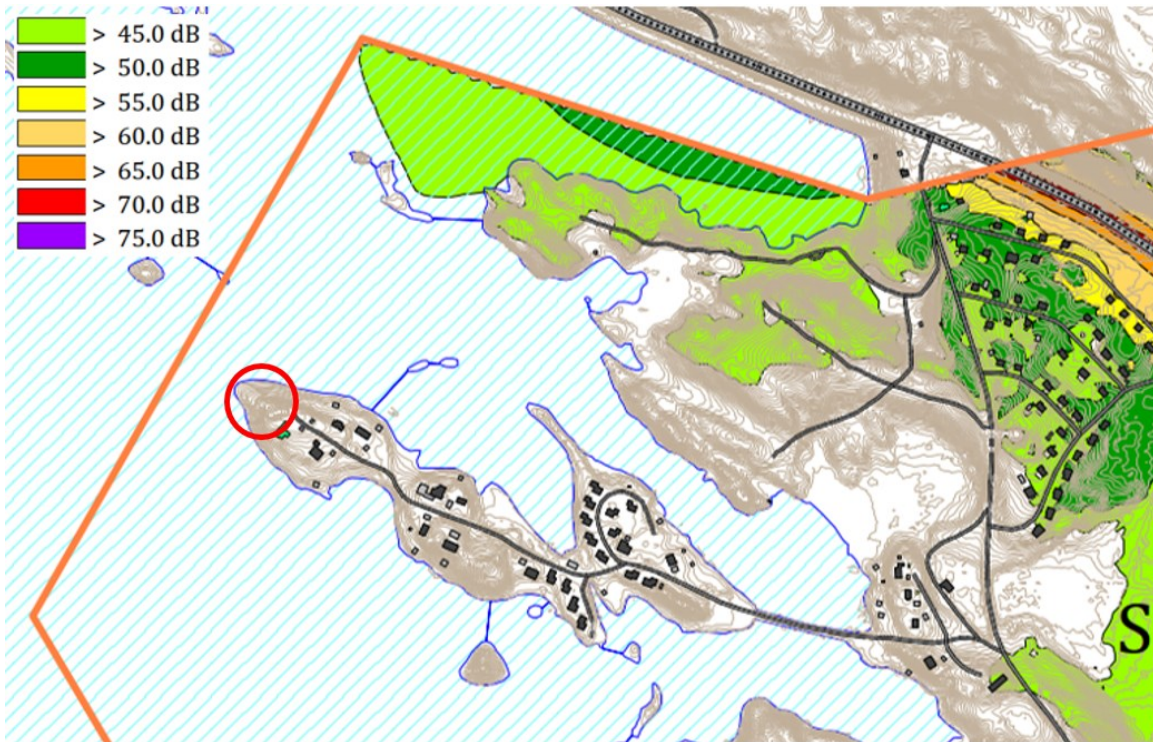
Akukon Oy:n vuonna 2019 tekemän Stora Enson Kaukopään ja Tainionkosken tehtaiden ympäristömeluselvityksen melukartta ei aivan yllä kaava-alueelle. Melualueiden rajat Kaljanjemenselällä ovat melukartan perusteella kuitenkin likimain kohtisuoria Salosaaren itärantaan nähden, joten kaava-alueen länsiosa sijoittunee korkeintaan 40–45 dB ja itä-/pohjoisosat korkeintaan 35–40 dB melualueille. Kaljanjemenselällä melutasoilla ei ole käytännössä eroa päivä- että yöaikaan.

Valtioneuvoston melutason ohjearvoista antaman päätöksen (993/1992 mukaisesti asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä 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. Ohjearvot sisällä Asuinhuoneissa 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.

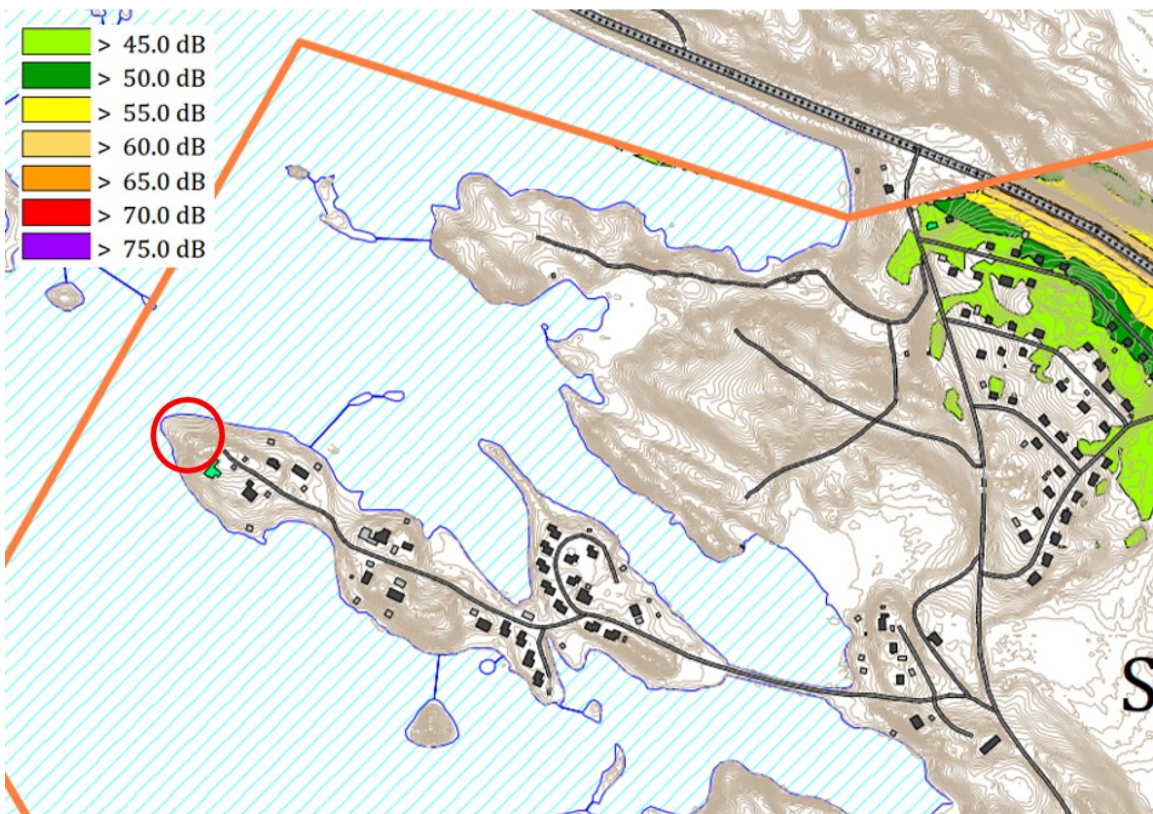


Kartta 2. Ote Stora Enson Kaukopään ja Tainionkosken tehtaiden ympäristömeluselvityksen päivääjan melukartasta. Suunnittelualue jää kartan pohjoispuolelle. (Lähde: Akukon Oy)

Imatran yleiskaava 2040:ä varten vuonna 2020 valmistuneen tie- ja raideliikenteen meluselvityksen (WSP Finland Oy) perusteella kantatietä 62 (Puumalantie) ei kantaudu melua suunnittelualueelle.



Kartta 3. Ote Imatran Yleiskaava 2040 varten tehdystä tie- ja raideliikenteen meluselvityksen päiväajan melukartasta. Suunnittelualan sijainti punainen ympyrä. (Lähde: WSP Finland Oy)



Kartta 4. Ote Imatran Yleiskaava 2040 varten tehdystä tie- ja raideliikenteen meluselvityksen yöajan melukartasta. Suunnittelualan sijainti punainen ympyrä. (Lähde: WSP Finland Oy)

3.8 Palvelut

Suunnittelualueelta on matkaa Vuoksenniskan palveluille n. 9,5 km, Mansikkalan kauppakeskittymään n. 14,5 km ja Imatrankosken keskustan palveluille n. 17,5 km.

Vuoksenniskan koulukeskukseen suunnittelualueelta on matkaa n. 8,7 km.

3.9 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuuotosalue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä.

3.10 Maanomistus

Suunnittelualue on Koivuniementien katualuetta lukuun ottamatta yksityisomistuksessa.

3.11 Suunnittelutilanne

3.11.1 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 Koivuniemen asemakaavamuutostyössä mm.:

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

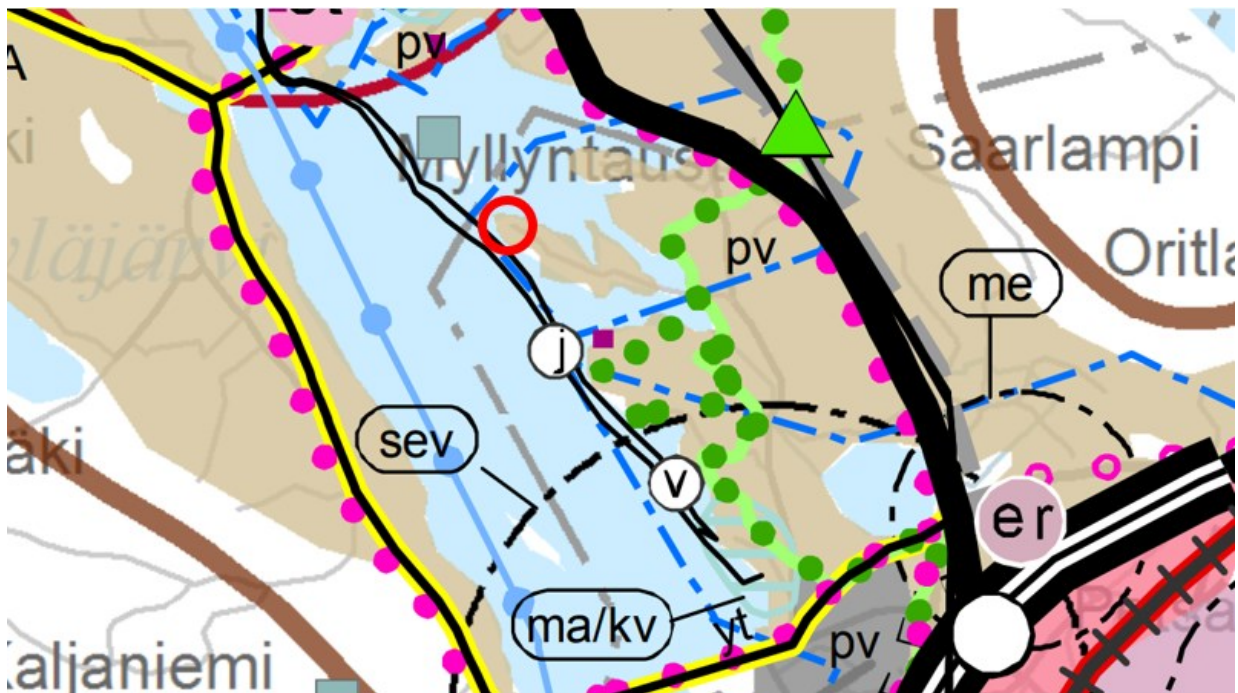
3.11.2 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut *Etelä-Karjalan maakuntakaavan* 21.12.2011.

Ympäristöministeriö on vahvistanut 19.10.2015 *Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan*, jonka tavoitteena on ollut kaupan sijoittumisen ohjaaminen, keskustojen kehittäminen, Etelä-Karjalan elinkeinoelämän ja kilpailukyvyn vahvistaminen, kaupan palveluverkon suunnitteleminen palvelemaan koko maakuntaa sekä kasvavaa matkailijavirtaa.

Etelä-Karjalan maakuntavaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 13.12.2021 (§ 39) *Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan*. Lähtökohtana 2. vaihemaakuntakaavassa on monta kuntaa koskevan jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueella.

Etelä-Karjalan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 24.4.2019 maakuntakaavan päivitystyön aloittamisesta. *Maakuntakaavan 2040* on aloitusvaiheessa, maakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.6. – 2.7.2021.



Kartta 5. Ote epävirallisesta Etelä-Karjalan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta. Suunnittelualue punaisella ympyrällä. (Lähde: Etelä-Karjalan Liitto)

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 taajamakuvaselkeästi selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat. Erityistä huomiota tulee kiinnittää luonto- ja maisema-arvojen sekä kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Sisäisten puistoja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys tulee varmistaa. Arkusjärven ympäristön jatkosuunnittelussa tulee huomioida erityisen huolella jätevesi- ja hulevesiratkaisut ja muut vesistön tilaan vaikuttavat tekijät.”

Muut asemakaavan muutosaluetta koskevat maakuntakaavamerkinnot:

Kasvukeskusalueen laatukäytävä (**lk**) lk

Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue.

Aluetta koskee suunnittelumääräys:

”Laatukäytävän yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä turvata toimivat ja turvalliset liikenneväylät ja -

pv

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT

Kaavoitus

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.”

Koko Koivuniemi on maakuntakaavassa merkitty tärkeäksi pohjavesialueeksi (**pv**)

Aluetta koskee suunnittelumääräys:

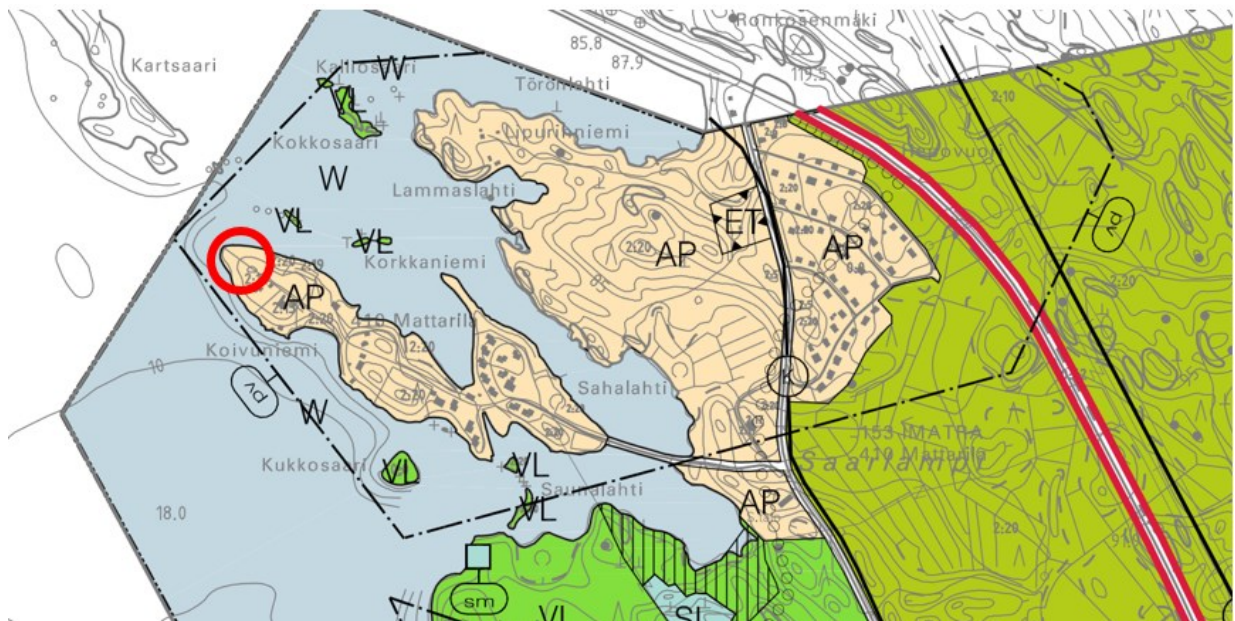
”Alueita koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta vaarannu. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei alueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta.”

Koivuniemen lounaispuolella kulkee *päävesijohto ja pääviemäri (v, jv)*.

Koivuniemen kohdalle mantereen puolelle on maakuntakaavassa esitetty *Euroopan kaukovaellusreitti E-10* ja samassa sijainnissa *retkeily-/ulkoilureitti*.

3.11.3 Yleiskaava

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



Kartta 6. Ote Kestävä Imatra 2020 –yleiskaavasta. Suunnittelualue punaisella ympyrällä. (Lähde: Imatran kaupunki)

Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (**AP**). Yleiskaavaan on merkitty pohjavesialue (**pv**).

Imatran yleiskaava 2040

Imatran uuden Yleiskaavan 2040 laatiminen on parasta aikaa käynnissä. Yleiskaava 2040 on luonnosvaiheessa. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui vuoden 2018 alussa ja yleiskaavan rakennemalli on valmistunut vuoden 2019 lopulla.

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

3.11.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 28.9.1992 hyväksymä asemakaava 760. Suunnittelualue on merkitty voimassa olevaan asemakaavoihin pääosin lähivirkistysalueeksi (VL) sekä osin katualueeksi.



Kartta 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuuotosalueen raja-
aus punaisella. (Lähde: Imatran kaupunki)

Muutettava asemakaava on esitetty tarkemmassa mittakaavassa liitteessä 3. Poistuva kaava.

3.11.5 Selvitykset

Kaavamuuotostyössä käytetään mahdollisimman paljon hyväksi jo laadittuja selvityksiä, mm. maakuntakaavan, yleiskaavan ”Kestävä Imatra 2020” ja aikaisempaa asemakaavoitusta varten tehtyjä selvityksiä. Kaavatyössä käytetään hyödyksi myös laadittavana olevaa yleiskaavaa varten tehtyjä luonto- ja arkeologisia selvityksiä.

Suunnittelualueelta tehtiin liito-oravaselvitys huhtikuussa 2021 (Liito-oravaselvitys Imatran Koivuniemessä, AFRY, Petri Lampela, 7.6.2021). Selvityksessä alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta eikä lajille sopivaa ympäristöä.

3.11.6 Rakennusjärjestys

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

3.11.7 Tonttijako- ja rekisteri

Kaavamuuotosalueelle ei ole aiemmin laadittu tonttijakoa.

3.11.8 Pohjakartta

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

3.11.9 Rakennuskiellot

Asemakaavan muutosalue ei ole rakennuskiellossa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavamuutoksen tarve liittyy yksityisen omistajan kiinteistökehittämiseen ja Imatran kaupungin elinvoiman lisäämiseen mahdollistamalla omakotirakentamista houkutteleville rakennuspaikoille Saimaan ääreen.

Asemakaavan muutos on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta, joka on päivätty 16.11.2020.

4.1.1 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 21.1.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Liite 1.) asetettiin nähtäville 22.1.2021 koko kaavaprosessin ajaksi.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

Osallisia ovat:

1. Viranomaiset
 - Etelä-Karjalan liitto
 - Etelä-Karjalan pelastuslaitos
 - Kaakkois-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat
 - Etelä-Karjalan museo
2. Ruokolahden kunta
3. Imatran kaupungin hallintokunnat
 - Kaupunkikehitys- ja tekniset palvelut (rakennusvalvonta, kaupunki-infra ja viheralueet, kaavoitus, maaomaisuuden hallinta, Imatran vesi)
 - Imatran seudun ympäristötoimi
 - Kulttuuri-, vapaa-aika, hyvinvointipalvelut
4. Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit
5. Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
 - Imatran seudun vammaisneuvosto
 - Imatran vanhusneuvosto
 - Imatran nuorisovaltuusto
 - Muut alueen toimijat
6. Muut
 - Puhelinyhtiöt
 - Sähköyhtiöt

4.2.2 Kaavoituksesta tiedottaminen

Kaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavan valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internet-sivuilla. Kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

nähtävilläolosta tiedotetaan myös kirjeitse kaava-alueen ja lähialueen maanomistajia. Kaava-aineisto on nähtävillä koko kaavoitusprosessin ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävänä koko kaavaprosessin ajan Imatran kaupungin internetsivuilla:

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan päivittää suunnittelun edetessä.

4.2.1 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavam muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin 21.1.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtävälle 22.1.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma jää nähtävälle koko valmistelun ajaksi.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä vuorovaikutusta varten 1.10. – 1.11.2021 Imatran kaupungintalolla sekä kaupungin internet-sivuilla. Luonnoksen nähtävilläolosta on kuulutettu sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internet-sivuilla 30.9.2021. Kaavaluonnoksesta järjestettiin yleisötilaisuus kaupungintalon valtuustosalissa 13.10.2021 klo 17:00–18:00. Yleisötilaisuuteen oli mahdollista osallistua myös etäyhteydellä Microsoft Teams-ohjelmalla.

Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Saapuneet palautteet sekä vastineet niihin annetut on kirjattu selostuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin (Liite 4.).

4.2.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus oli nähtävillä vuorovaikutusta varten 8.3.–6.4.2022 Imatran kaupungintalolla sekä kaupungin internet-sivuilla. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotettiin sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internet-sivuilla. Osallisilla oli oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta tuli tehdä kirjallisena ja jättää yhteystietoineen Imatran kaupunginhallitukselle osoitettuna kaupunginkanslian kirjaamoon, osoite Virastokatu 2, 55100 Imatra tai kirjaamo@imatra.fi. Kaupunki on antanut perustellut vastineet muistutuksiin kaavaselostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on laadittu maankäyttösopimus kahden maanomistajan ja kaupungin välille. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 17.8.2022.

4.2.3 Lausunnot

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta on pyydetty tarvittavat lausunnot viranomaisilta ja sidosryhmien edustajilta. Lausunnot vastineineen on kirjattu kaavam muutoksen vuorovaikutusraporttiin, Liite 4.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu kaavam muutoksen luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

4.2.5 Hyväksyminen (MRL 52 §)

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella on kaavaan vähäisinä tarkistuksina päivitetty kaavan yleismääräyksiin ja kaavaselostukseen on tieto pohjavesialueiden luokituksen ja rajausten päivittämisestä sekä kaavan yleismääräyksiin on palautettu vahingossa kaavaluonnoksen jälkeen poistettu määräys radonriskien huomioimisesta

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

Tieto hyväksymisestä lähetetään niille, jotka ovat kirjallisesti sitä pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Jos saman kirjelmän on allekirjoittanut useampi henkilö, tieto hyväksymisestä lähetetään vain kirjelmän ensimmäiselle allekirjoittajalle (MRL 67 §).

Asemakaavamuutoksen hyväksyy Imatran kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle osoitteella:

Itä-Suomen hallinto-oikeus
PL 1744
70101 Kuopio

Mikäli kaavan hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu ja kaava on edennyt muutoin oletetun aikataulun mukaisesti, kaava saa lainvoiman n. kuukauden kuluttua valtuuston hyväksymispäätöksestä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella lähivirkistysaluetta muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi ja vesialueeksi. Koivuniementien katualuetta muokataan siten, että alueelle mahtuu kääntöpaikka.

5.2 Aluevaraukset ja mitoitus

Asemakaavalla muodostuu erillispientalojen korttelialuetta (AO) 4 822 m², jolla sijaitsee kolme tonttia, tontit 5, 6 ja 7. Tontin 5 koko on 1 499 m², tontin 6 koko on 1 541 m² ja tontin 7 koko on 1 782 m². Tontilla 5 on rakennusoikeutta päärakennusosalalla 280 k-m² ja rannanpuoleisella talousrakennuksen rakennusosalalla (t) 20 k-m². Tonteilla 6 ja 7 on osoitettu vain yhdet rakennusosalat kaikille rakennuksille ja rakennusoikeutta 300 k-m². Yhteensä alueelle osoitetaan rakennusoikeutta siis 900 k-m².

Kaavamuutoksessa alueelle jää lähivirkistysaluetta (VL) 375 m² ja vesialuetta (W) osoitetaan 914 m².

Koivuniementien katualuetta jatketaan niemen kärkeä kohti ja laajennetun kääntöpaikan ala poistetaan. Osoitettavan katualueen pinta-ala on 1041 m², mikä tarkoittaa poistuvaan kaavaan nähden 318 m² enemmän.

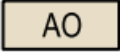

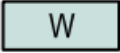




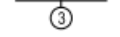

5.3 Luonnonympäristö

Tontin 7 ja korttelin 14 väliin jää 10 m leveä kaistale lähivirkistysaluetta (VL) ja Tornator Oyj:n omistama osa kaavamuutosalueesta osoitetaan vesialueeksi. Korttelialueen rantavyöhyke on osoitettu s-3-alueeksi: ”Maiseman ja kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi alueen osaksi, jolla olemassa oleva puusto ja luontainen kasvillisuus on säilytettävä siten, että maaston luonnonmukaisuus säilyy. Alueelle saa rakentaa laiturin ja katoksia tai talousrakennuksia yhteispinta-alaltaan enintään 20 m² ja jolloin yksittäinen rakennus tai rakennelma saa olla pinta-alaltaan enintään 10 m². Rakennusten tulee olla yksikerroksisia ja ne on sovittava maastoon mittasuhteiltaan, rakentamistavaltaan ja väritykseltään. Rakennusten etäisyys tontin rajasta tulee olla vähintään 4 m. Toimenpiteistä tulee ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle, joka voi edellyttää lupamenettelyä”. Katualueella sijaitsevalle kumpareelle on osoitettu alueen osa, joilla puusto on säilytettävä (sp).

5.4 Nimistö

Kaavamuutosalueen nimistö säilyy ennallaan.

5.5 Kaavamerkinnät ja –määräykset

	Erillispientalojen korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Vesialue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
81	Kaupunginosan numero.
SAA	Kaupunginosan nimi.
14	Korttelin numero.
KOIVUNIEMENTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
280	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
½kl	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
lu½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.

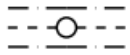
KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus



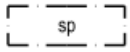
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



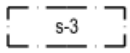
Istutettava alueen osa.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Säilytettävä puusto



Maiseman tai kaupunkikuvan kannalta tärkeä alueen osa, jolla olemassa oleva puusto ja luontainen kasvillisuus on säilytettävä siten, että maaston luonnonmukaisuus säilyy. Alueelle saa rakentaa laiturin ja katoksia tai talousrakennuksia yhteispinta-alaltaan enintään 20 m² ja jolloin yksittäinen rakennus tai rakennelma saa olla pinta-alaltaan enintään 10 m². Rakennusten tulee olla yksikerroksisia ja ne on sovitettava maastoon mittasuhteiltaan, rakentamistavaltaan ja väritykseltään. Rakennusten etäisyys tontin rajasta tulee olla vähintään 4 m. Toimenpiteistä tulee ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle, joka voi edellyttää lupamenettelyä.

Yleismääräykset:

Rakennusten on sopeutettava väritykseltään maisemaan ja luonnonympäristöön.

Tontin rakentamattomilla osilla tulee olemassa olevaa puustoa ja aluskasvillisuutta säilyttää mahdollisimman paljon. Maastossa erottuvia luiskia ja terassointeja tulee välttää.

Rakentamisessa ja rakennusten sijoittelussa tulee huomioida Saimaan ylin tulvakorkeus (HW 1/100).

Rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituva taso on + 79,01 metria (N2000), ellei rakennusjärjestyksessä toisin määrätä.

Kaava-alue sijaitsee erittäin korkean radontason alueella. Radonriskit on otettava huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta.

Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan Saarlammen muulla vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (2-luokka). Pohjavesialueella tulee ottaa huomioon, että rakentamista ja muita toimenpiteitä saattaa rajoittaa ympäristönsuojelulain mukainen pohjaveden ja maaperän pilaamiskielto. Pohjavesialueella on pohjaveden laatua ja määrää vaarantavat toimenpiteet kielletty ilman vesilain mukaista lupaa.

5.6 Asemakaavamuutoksen suhde yleiskaavaan

Suunnittelualueella on voimassa yleiskaava ”Kestävä Imatra 2020”, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.4.2004. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, AP.

Asemakaavan muutoksessa osoitetut merkinnät tarkentavat yleiskaavan merkintöjen sisältöä ja noudattavat yleiskaavan tavoitteita alueen yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle.

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Koivuniemen kärkeen osoitetut kolme omakotitonttia jatkavat Koivuniemeen jo muodostunutta asuinpientalojen ja omakotitalojen alueen rakennetta, jossa kaikki omakoti- ja asuinpientalotontit rajoittuvat rantaan. Koivuniemen alkuosa on rakentunut tiheimmin tiiviillä asuinpientalojen korttelialueilla. Koivuniementien varteen rakentuneet erillispientalojen tontit ovat väljempää.

Uusia katuyhteyksiä ei rakenneta. Uudet omakotitontit yhdistetään olevaan katuverkkoon jatkamalla Koivuniementietä n. 25–30 m.



Kartta 8. Kaavamuutoksen mukaiset uudet rakennukset (punaisella) Koivuniemen yhdyskuntarakenteessa.

6.2 Vaikutukset virkistykseen

Uudet tontit tulevat sijoittumaan muutettavan asemakaavan lähivirkistysalueelle. Virkistysalueella on ollut jonkin verran käyttöä mm. lähialueen koirien ulkoilutuksessa. Poistuva virkistysalue ei ole Koivuniemen ainoa Saimaaseen rajoittuva lähivirkistysalue. Koivuniemen virkistysalueet sijoittuvat eri kokoisina alueina eri puolelle niemeä. Virkistysalueiden yhteenlaskettu pinta-ala Koivuniemessä on n. 3,964 ha. Asemakaavamuutoksella poistuu 0,5735 ha virkistysaluetta eli n. 14,5 % koko Koivuniemen virkistysalueista. Vaikutus ei siten ole merkittävä.



Kartta 9. Ote Koivuniemessä voimassa olevista asemakaavoista. Asemakaavan mukaiset virkistysalueet vihreällä.

6.3 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaavamuuoksella on vaikutuksia luonnonympäristöön. Nykyinen lähivirkistysalue muutetaan pääosin omakotitonteiksi. Uusille omakotitonteille on osoitettu rajatut rakennusalat ja rakennusalojen ulkopuolelle jäävillä alueilla puusto on kaavamerkintöjen mukaan säilytettävä, jolloin luonnonympäristöä menetetään kuitenkin mahdollisimman vähän. Tontille 6 sijoittuva siirtolohkare voidaan ottaa huomioon tontille sijoittuvaa rakennusta ja toimintoja suunniteltaessa.

Kerrosluku tonteilla on 1/2kIu1/2, joka mahdollistaa rakennusmassojen sijoittamisen rinteeseen ja rakennusten sopeuttamisen maisemaan. Rakennukset on kaavamääräyksen mukaan sopeutettava väriykseltään maisemaan ja ympäristöön. Eniten uudet rakennukset tulevat näkymään Puumalantielle.



Kuva 4. Valokuväsovitus uusista asuinrakennuksista maisemassa Puumalantieltä katsottuna. (Alkuperäinen valokuva: Timo Könönen)

6.4 Vaikutukset pohjaveteen

Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan Saarlammen muulla vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (2-luokka ja kaavan maa-alueet ovat pohjaveden varsinaista muodostumisaluetta.

Pohjaveteen kohdistuvia vaikutukset minimoidaan kaavamääräyksellä:

”Pohjavesialueella tulee ottaa huomioon, että rakentamista ja muita toimenpiteitä saattaa rajoittaa ympäristönsuojelulain mukainen pohjaveden ja maaperän pilaamiskielto. Pohjavesialueella on pohjaveden laatua ja määrää vaarantavat toimenpiteet kielletty ilman vesilain mukaista lupaa.”

6.5 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuuoksen vaikutukset liikenteeseen ovat vähäisiä. Koivuniemessä on tällä hetkellä 26 asuinrakennusta, joiden liikennöinti tukeutuu niemen halki kulkevaan Koivuniementiehen. Kolmen omakotitontin rakentuminen Koivuniementien loppupäähän ei lisää alueen liikennettä merkittävästi.

6.6 Vaikutukset ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole ilmastovaikutuksia. Kaavamuutos ei toteutuessaan lisää alueen autoliikenteestä aiheutuvia kasvihuonekaasupäästöjä (CO₂) juuri lainkaan.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Jos kaavamuutoksesta ei valiteta, muutos saa lainvoiman noin kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä. Kaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa heti kun kaava on saanut lainvoiman.

7.2 Toteutuksen seuranta

Toteutusta seuraa Imatran kaupunki.

25.1.2022, päivitetty 3.6.2022

Imatran kaupunki

Kaija Maunula
kaavoitusarkkitehti

Timo Könönen
kaavoitusinsinööri