

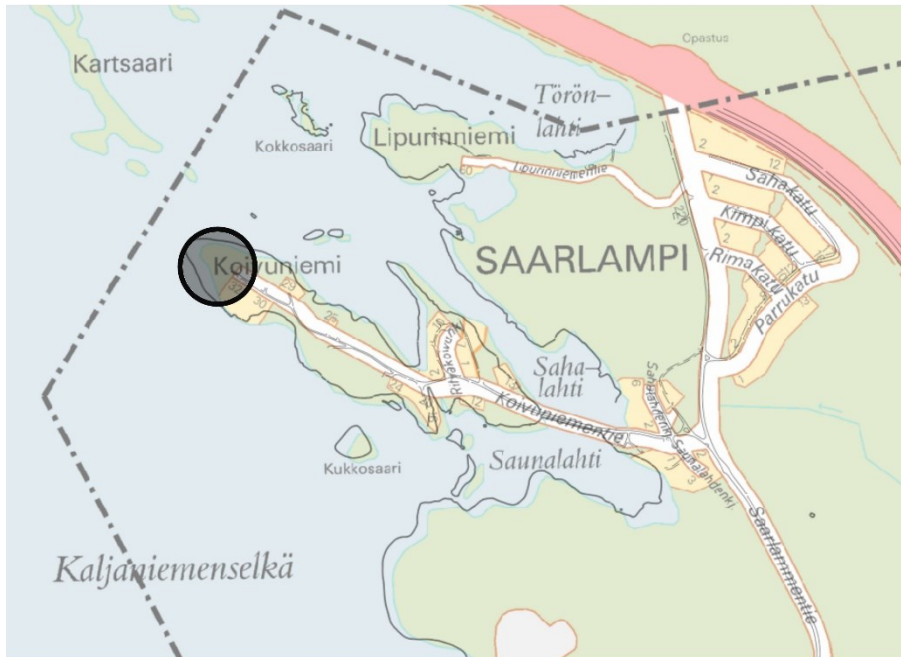
KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT
Kaavoitus

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

ASEMAKAAVAN MUUTOS, Saarlampi 81, Koivuniemen asemakaavamuutos 1113

Raportin päiväys:

25.1.2022, päivitetty 3.6.2022



Kaavan laatija:

Kaavoitusarkkitehti Kaija Maunula
Puh. 020 617 4460
Sähköposti: kaija.maunula@imatra.fi

Suunnittelija:

Kaavoitusinsinööri Timo Könönen
Puh. 020 617 4425
Sähköposti: timo.kononen@imatra.fi

Sisällysluettelo:

1.	TIIVISTELMÄ.....	3
2.	SUUNNITTELUN VAIHEET.....	3
3.	SIDOSRYHMÄNEUVOTTELUT	4
4.	VIRANOMAISNEUVOTTELUT	4
5.	OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET	4
6.	ASEMAKAAVALUONNOKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET	6
7.	ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET.....	14

1. TIIVISTELMÄ

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. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,71 ha.

Asemakaavan muutos on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta, joka on päivätty 16.11.2020. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 21.1.2021, kuulutus Uutisvuoksessa ja kaupungin internetsivuilla.

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 tutkia muutoksen maisemalliset vaikutukset.

2. SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo	21.1.2021
OAS nähtäville	22.1.2021
Kaavaluonnos nähtävillä	1.10.–1.11.2021
Kaupunkikehityslautakunnan käsittely	1.2.2022 § 6
Kaavaehdotus nähtävillä	8.3.–6.4.2022
Kaupunginhallituksen käsittely	5.9.2022 § 245
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	12.9.2022 § 97
Voimaan tullut	3.11.2022

3. SIDOSRYHMÄNEUVOTTELUT

Pvm	Palaute

4. VIRANOMAISNEUVOTTELUT

Pvm	Palaute
	<u>Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu</u> Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun järjestämisen tarpeesta kysyttäessä Kaakkois-Suomen ELY-keskus on todennut, ettei neuvottelun järjestämiselle ole tarvetta.

5. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET

Pvm	Palautteen antaja Palaute	Vastine
12.2.2021	Etelä-Karjalan pelastuslaitos Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksessa esitettyihin asioihin.	Merkitään tiedoksi.
	Etelä-Karjalan museo <u>Arkeologinen kulttuuriperintö</u> Museoviraston muinaisjäännösrekisteri ei tunne suunnittelualueelta arkeologisia kohteita. Maanala Oy:n Ville Laakso on suorittanut Imatran arkeologisen inventoinnin vuosina 2019-20 Imatran yleiskaavaa 2040 varten. Inventointiraportin (Laakso 2020:6) maastotarkastettuja alueita kuvaavan kartan mukaan Koivuniemen kärki, so. suunnittelualue, on tarkastettu inventoinnissa, joten suunnittelualan selvitystilannetta voidaan pitää ajantasaisena. Myöskään historiallisen ajan kartta-aineistojen perusteella suunnittelualueella ei ole potentiaalisia jäännöksiä. Kansallisarkiston digitaaliarkistosta löytyvän, vuosina 1775-77 tehdyn geometrisen kartan perusteella Koivuniemi lähiympäristöineen on ollut Ruokolahden puolella sijainneen Mattarilan kylän ns. kappalaisen puustellin maita. Suunnittelualue on kartassa metsää, samoin 1800-luvun pitäjänkartassa ja vuosisadan lopun Senaatin kartastossa. Laserkeilausaineiston perusteellakaan alueella ei ole potentiaalisia arkeologisia jäännöksiä. <u>Rakennettu kulttuuriympäristö</u> Varsinainen kaavamuutosalue on ennestään rakentamaton. Läheinen omakotialue on rakentunut 1960-luvulta lähtien ja sen uusimmat rakennukset ovat 2000-luvulta. Alueella ei ole sellaisia huomioon otettavia	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi.

	<p>rakennusperintökohteita tai kulttuurimaisemia, joihin kaavamuuos vaikuttaisi.</p> <p>Museolla ei huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
18.1.2021	<p>Kaakkois-Suomen ELY-keskus</p> <p><u>Luontoarvot</u> Alueelta ei ole tiedossa erityisiä luonnonarvoja. Kaavatyössä on kuitenkin varmistettava, että käytettävissä on riittävät luontoselvitykset.</p> <p><u>Pohjavesi</u> Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa puhutaan pohjavesialueesta, mutta suunnittelualueen sijaintia suhteessa Saarlammen pohjavesialueeseen voisi vielä tarkentaa. Suunnittelualue sijaitsee pääosin Saarlammen pohjavesialueen muodostumisalueella. Suunnittelualueen pohjoisimmat osat (vyöhykkeen etäisyys vaihtelee noin 11-6 metrin etäisyydellä vedenrajasta) sijaitsevat kuitenkin varsinaisen Saarlammen pohjavesialueen muodostumisalueen ulkopuolella.</p> <p>Suunnittelualue on merkitty myös Etelä-Karjalan maakuntakaavassa (21.12.2011) tärkeäksi pohjavesialueeksi. Asia tulee esiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liitetystä maakuntakartasta (kartta 2), mutta asiaa ei ole mainittu tekstissä.</p> <p>Vaikutusten arvioinnissa ja alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida alueen sijainti vedenhankintaa varten tärkeällä I-luokan pohjavesialueella.</p> <p><u>Lopuksi</u> Asemakaavan muutos on laajuudeltaan pieni, mutta virkistysalueen muuttaminen rakentamiseen vaatii hyvät perustelut. Edellinen asemakaava on laadittu ennen nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tuloa ja koko kaupungin aluetta koskevan yleiskaavan selvitykset voivat olla liian yleispiirteisiä. Siksi selvitysten ajantasaisuuteen ja tarkkuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.</p> <p>Asemakaavahanke sijoittuu olemassa olevalle asuinalueelle ja tukeutuu olemassa olevaan infraan. Hanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkennetaan pohjavesialueen osalta sekä ”Pohjavesialueet” että ”Maakuntakaava” -kappaleissa.</p> <p>Pohjavesialue huomioidaan kaavassa.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
21.2.2021	<p>Yksityishenkilö</p> <p>Esitän kohteliaimmin asemakaavamuutosehdotuksen hylkäämistä ja Koivuniemen kärkiosan säilyttämistä maastoltaan ja puustoltaan ennallaan maisemallisista syistä.</p>	<p>Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen ja se toteuttaa osaltaan kaupungin tavoitetta elinvoiman lisäämisestä uusilla tonteilla, jotka</p>

		sijaitsevat houkuttelevilla rakennuspaikoilla. Lisäksi kaavam muutoksen yksi tavoite on sovittaa alueen täydennysrakentaminen yhteen maisemallisten arvojen kanssa.
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6. ASEMAKAAVALUONNOKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET

Pvm	Palautteen antaja Palaute	Vastine
6.10.2021	Telia Teliällä ei ole huomautettavaa kaavam muutokseen.	Merkitään tiedoksi.
8.10.2021	Blue Lake Communications Oy Blue Lake Communications Oy:llä ei ole 1113 Koivuniemi Kaupunginosa 81, Saarialampi alueella tietoliikennereittejä ja tietoliikennekaapeleita. Blue Lake Communications Oy:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutoslunnoksesta 1113 Koivuniemi.	Merkitään tiedoksi.
8.10.2021	Etelä-Karjalan pelastuslaitos Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa asemakaavam muutoksessa esitettyihin asioihin.	Merkitään tiedoksi.
15.10.2021	Etelä-Karjalan museo <u>Rakennettu ympäristö</u> Varsinainen kaavam muutosalue on ennestään rakentamaton. Kaavam muutosalueen lähellä sijaitseva omakoti-alue on rakentunut 1960-luvulta lähtien ja sen uusimmat rakennukset ovat 2000-luvulta. Alueella ei ole sellaisia huomioon otettavia rakennusperintökohteita tai kulttuurimaisemia, joihin kaavamuu tos vaikuttaisi. <u>Arkeologinen kulttuuriperintö</u> Alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita suojeltavia arkeologisia kulttuuriperintökoh teita. Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muu toslunnoksesta.	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi.
20.10.2021	Rakennusvalvontajaosto Rakennusvalvontajaosto puoltaa asemakaavan muu toslunnosta 1113, kaupunginosa 81 Saarialampi,	

	<p>huomautuksella, että rantaa koskeva asemakaavamerkintä sp ”Säilytettävä puusto” muutetaan merkinnäksi s-3 ”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 sovittava maastoon mittasuhteiltaan, rakentamistavaltaan ja väriykseltään. Rakennusten etäisyys tontin rajasta tulee olla vähintään 4 m. Toimenpiteistä tulee ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle, joka voi edellyttää lupamenettelyä.”</p> <p>Rakennusvalvontajaoston jäsen Ritva Pohjola jätti päätöksestä eriyvän mielipiteen: "En kannata asemakaavamuutosta, joka käsittää kaupunginosan 81 Saarlampi, Koivuniemen kärjessä sijaitsevan lähivirkistysalueen ja Koivuniementien pään. Lähtökohtaisesti olen rantarakentamista vastaan. Kyseinen paikka on niin kaukana, ettei tuo kaupungin strategiaan tiivistä asuntorakentamista, päinvastoin lisää mahdollisesti mm. koulukyytejä. Menettäisimme yhteisen lähivirkistysalueen."</p>	<p>Rantaa koskeva merkintä muutetaan huomautuksen mukaiseksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
22.10.2021	<p>Etelä-Karjalan liitto</p> <p>Kaavaluonnos on maakuntakaavan aluevarausten ja määräysten mukainen.</p> <p>Kaavaselostusta tulee täydentää tiedoilla, kuinka MRL 54 §:n asemakaavan sisältövaatimuksista on huomioitu se, että kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Lisäksi kaavaselostusta tulee täydentää tiedoilla etäisyyksistä palveluihin.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaavaselostusta täydennetään palveluiden osalta.</p>
27.10.2021	<p>Vanhusneuvosto</p> <p>Imatran vanhusneuvosto puoltaa asemakaavan muutoslunnon 1113, Koivuniemi hyväksymistä.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
27.10.2021	<p>Vammaisneuvosto</p> <p>Lausuntonaan vammaisneuvosto päätti, että asemakaavan muutoslunnon hyväksytään. Lisäksi vammaisneuvosto toteaa lausunnossaan hyvänä asiana, että pohjavesialue ja tarvittavat suojaukset on huomioitu kaavamerkinnoissä.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

29.10.2021	<p>Imatran seudun luonnonsuojeluyhdistys ry</p> <p>Asemakaavamuutos koskee Koivuniemen kärjessä olevaa lähivirkistysaluetta sekä Koivuniementien päätä. Nykyinen lähivirkistysalue muutetaan suunnitelmassa pääosin omakotitonteiksi. Uusille omakotitonteille on osoitettu rajatut rakennusalat ja rakennusalojen ulkopuolelle jäävillä alueilla puusto on kaavamerkintöjen mukaan säilytettävä, jolloin luonnonympäristöä menetetään mahdollisimman vähän.</p> <p>Erityistä huomiota tulee kiinnittää luonto- ja maisema-arvojen ominaispiirteiden säilyttämiseen. Koska suunnitellut tontit sijaitsevat viettävällä rinnealueella, ranta-alueen puustoa ei saa poistaa kuin minimaaliseksi. Rantapuuston hakkaamatta jättäminen ja maanpinnan säilyttäminen mahdollisimman ehjänä estää parhaiten valumat vesistöön erityisesti rinnealueella ja näin rantaveden likaantumisen.</p> <p>Maisema tulisi säilyttää mahdollisimman luonnollisena ulospäin, jotta rakennukset eivät olisi liian dominoivia ja näkyviä herkässä rantamaisemassa esimerkiksi Puumalantielle. Suunniteltavien talojen ja vesistön välistä puustoa ei saa hakata maisemahaitan takia. Asemakaavamuutoksen selostuksen kuvassa 6 hahmoteltua maisemaa uusien rakennusten pystytyksen jälkeen ei voi pitää suotavana, koska talojen ja vesistön välinen rantapuusto on hakattu liian harvaksi ja aukeaksi.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaavamääräyksillä pyritään säilyttämään tonttien rakennusalojen ulkopuolelle jäävää puustoa mahdollisimman paljon. Valokuvasoitus uusista rakennuksista on viitteellinen. Puuston säilyttämisestä rannassa on kaavamääräys (s-3) ja kaupunki valvoo sen noudattamista sekä lupa- että rakennusvaiheessa.</p>
31.10.2021	<p>Yksityishenkilö 1</p> <p><u>Saate</u></p> <p>Hei, oheistan palautteeni koskien yllä mainittua kaavaluonnosta. Mielestäni kaavaluonnoksessa ei pitäisi edetä suunnitelulla tavalla ja sen perustelut ovat kyseenalaisia.</p> <p>Koivuniemen kaavaa tulisi käsitellä koko Koivuniemen aluetta koskien, ei ainoastaan sen kärjen osalta, kuten kaavaluonnoksessa.</p> <p>Koivuniemen rantamaisema on jo nyt osittain pilattu hakkuilla, kuten liitteen valokuvat osoittavat.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Koivuniemen alueella ei ole tarvetta päivittää asemakaavaa laajemmin. Aluetta kuitenkin tarkastellaan kokonaisuutena kaavasunnittelussa.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Koivuniemen kärki on aivan liian pieni alue niin massiiviselle rakentamiselle kuin kaavaluonnoksessa esitetään.

Mikäli hanke etenee, aion tehdä siitä valituksen.

Pyydän kiittaamaan, että palautteeni on vastaanotettu.

Palaute

Koivuniemen perinteiset rakennukset ovat matalia, maisemaan istuvia sekä muodoiltaan että väritykseltään.



Myös ns. Hallen ja Vesannon talot sulautuvat maastoon

Merkitään tiedoksi.

Palautteen vastaanotto on kuitattu 1.11.2021.



Osa uudemmista rakennuksista sen sijaan erottuu rantamaisemasta. Pihapiiri on hakattu aukeaksi ja rakennukset näkyvät pitkälle. Rakennusten kokonaiskorkeus on kuitenkin maltillinen ja ne sijaitsevat kaukana vesirajasta. Ihmettelen, kuinka Imatran rakennusvalvonta on voinut antaa luvan rannan avohakkuille.



Kaavakartan luonnoksessa näkyy, että suunniteltu rakennuspaikka on ahdas ja rakennusala on erittäin lähellä vesialuetta ja rakennusoikeus suhteettoman suuri. Puusto talojen edessä on harvaa männikköä ja etäisyys vesirajaan on alle 20 metriä. Talot tulisivat näkymään pitkälle Saimaan selälle ja muodostamaan kerrostalomaisen näkymän Saimaalta katsottuna. Ns. Hallen talo on kolme kertaa kauempana vesirajasta kuin suunniteltujen rakennusten rakennusala.

Kaavaluonnoksessa osoitettujen tonttien rakennusoikeus on sama kuin on lähitonteilla pienimmillään. Myös rakennusalat ulottuvat vastaavalle etäisyydelle korkean veden vesirajasta kuin lähimmillä tonteilla sillä erotuksella, että Koivuniementien pohjoispuolella olevilla tonteilla on asuinrakennusten ja rantaviivan tuntumassa olevien talousrakennusten rakennusalojen väliin on osoitettu maanalaisia johtoja varten varattua alueen osaa.



Kuvassa oikealla ns. Hallen talo. Talo sopeutuu maastoon sekä korkeutensa puolesta että on riittävän kaukana vesialueesta. Kaavaluonnoksen kerrosten lukumäärä $\frac{1}{2}$ kIu $\frac{1}{2}$ tekee käytännössä mahdolliseksi kolmikerroksisen rakennuksen rakentamisen.



Kaavaluonnoksessa esitetyille tonteille osoitettu rakennusten suurin sallittu kerrosluvuksi on osoitettu $\frac{1}{2}$ kIu $\frac{1}{2}$ johtuu tonttien maastonmuodosta; tontit viettävät alaspäin rantaan, joten ainoa mahdollinen vaihtoehto rakentamiselle on porrastettu ratkaisu, jossa n rakennuksen suurimman kerroksen (ns. täyden kerroksen) kerrosalan lisäksi saa rakentaa kellari- ja ullakkokerroksiin korkeintaan $\frac{1}{2}$ tuon täyden kerroksen kerrosalaa vastavan verran. Tämän ansiosta rakennukset voidaan rakentaa niin, etteivät ne työnny liiaksi ulospäin rinteessä, ts. sopeutuvat paremmin maastonmuotoihin. Kaavamuuotosalueen viereisillä tonteilla puolestaan

		on voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti mahdollista rakentaa kaksi ”täyttä kerrosta”.
19.10.2021	<p>Imatran seudun ympäristölautakunta</p> <p>Imatran seudun ympäristölautakunta Imatran kaupungin ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisena päättää antaa asemakaavan muutoksen 1113 luonnosvaiheesta seuraavan lausunnon: Kaavaselostukseen tulee lisätä Stora Enson Imatran tehtaiden sekä Puumalantien liikenteen kaavan mukaiselle uudelle asuinalueelle aiheuttamien meluvaikutusten arviointi. Lisäksi kaavamutoksessa tulee ottaa kantaa Koivuniemen asuinalueen lähivirkistysalueiden riittävyteen.</p>	Kaavaselostusta täydennetään arvioinnilla meluhaitoista ja Koivuniemen lähivirkistysalueiden riittävydestä.
3.11.2021	<p>Kaakkois-Suomen ELY-keskus</p> <p><u>Luonto- ja virkistysarvot</u> Kaavaselostuksen mukaan liito-oravaselvitys on tehty kesäkuussa 2021, mutta sitä ei ole mukana asiakirjoissa eikä myöskään nähtävillä kaupungin nettisivuilla. Selvityksen ajankohta on melko myöhäinen.</p> <p>Kaavalla muutetaan lähivirkistysalue erillispienalojen korttelialueeksi. Luonnokseen jätetyn 10 m leveän virkistysaluekaistaleen merkitys virkistyskäytölle lienee olematon. Kaavan vaikutusten arvioinnista puuttuu tarkastelu virkistysalueen poistumisen vaikutuksesta Koivuniemen ja lähialueen asutuksen virkistyskäyttömahdollisuuksiin.</p> <p><u>Pohjavedet</u> Kaakkois-Suomen ELY-keskus tarkistaa parhaillaan Imatran pohjavesialueita vesienhoitolain (1299/2004) mukaisesti. Pohjavesialueiden luokitukseen ja rajauksiin voi tulla tarkistamisen jälkeen muutoksia. Asiasta on hyvä olla maininta kaavaselostuksessa. Koska kaava-alue sijaitsee luokitellulla pohjavesialueella, on kaavan vaikutusten arvioinnissa hyvä arvioida myös kaavan vaikutuksia pohjaveden laatuun ja määrään (vaikutusten arvioinnista on mainittu jo ELY-keskuksen edellisessä lausunnossa 19.2.2021). ELY-keskus ehdottaa, että pohjavettä koskevaa kaavamääräystä täydennettäisiin seuraavasti (lisäykset kursivoitu): 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 <i>ilman vesilain mukaista lupaa</i>.</p>	<p>Liito-oravaselvitys liitetään kaava-asiakirjoihin.</p> <p>Virkistysalueen poistumisen vaikutukset lisätään kaavaselostukseen.</p> <p>Selostusta täydennetään pohjavesiluokituksen osalta. Arviointi kaavan vaikutuksista pohjaveteen lisätään selostukseen.</p> <p>Kaavakarttaan lisätään pohjavettä koskeva määräys.</p>

	<p><u>Tulvat</u> Asemakaavassa ei ole mainittu alinta rakentamiskorkeutta. Kaavakartan korkeuskäyrien perusteella rakennusalat ovat sen (N2000+ 78 m) yläpuolella, pl. pieni kulma tontin 6 rakennusalasta ja tontin 5 talousrakennuksen rakennusalasta.</p> <p>Kaavan yleismääräyksiin tulee lisätä määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta. Esimerkiksi lähialueella on käytetty merkintää: <i>Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida Saimaan ylin tulvakorkeus (HW 1/100). Rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituva taso on + 79,01 metriä (N2000), ellei rakennusjärjestyksessä toisin määrätä.</i></p> <p><u>Asemakaavan toteuttaminen</u> Katualueelle on osoitettu merkintä suojeltavasta puustosta. Tämän johdosta katualueen todelliseksi leveydeksi jää kapeimmillaan vain noin 5 metriä. Asemakaavalla osoitettu suojeltava puusto yleisellä alueella voi aiheuttaa kohtuutonta haittaa kadun rakentamiselle ja ylläpidolle.</p> <p><u>Lopuksi</u> Asemakaavaluonnos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat. Valmisteluaineisto muodostaa hyvän pohjan asemakaavamuutoksen jatkotyöstöön.</p>	<p>Määräykset tulvakorkeuden huomioon ottamisesta ja alimmasta rakentamiskorkeudesta lisätään kaavamääräyksiin.</p> <p>Katualueen järjestelyistä ja ylläpidon mahdollisuudesta on neuvoteltu kaavan laadinnan yhteydessä Imatran Kiinteistöpalvelujen kanssa.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7. ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET

Pvm	Palautteen antaja Palaute (tietosuojalain 1050/2018 perusteella tehdyt muutokset palautteisiin sinisellä)	Vastine
22.3.2022	<p>Etelä-Karjalan pelastuslaitos</p> <p>Suunnittelualueelle on ominaista sen sijainti Saimaan rannalla. Tulevalla lisärakentamisella ko. alueelle ei ole isoja vaikutuksia alueen henkilö- ja paloturvallisuusriskien hallintaan ja varmistamiseen.</p> <p>Kaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen ovat vähäisiä, alueen kiinteistöjen liikennöinti tukeutuu niemien halki kulkevaan Koivuniementiehen, joten pelastuskaluston käyttömahdollisuudet onnettomuus- ja vaaratilanteissa tulee turvata (pelastuslaki 379/2011 11§).</p>	Merkitään tiedoksi.

	<p>Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan henkilö- ja paloturvallisuusriskien hallintaan ja varmistamiseen sekä liikennöintiin liittyvät vaarat ovat normaalista poikkeavat rakentamisen aikana.</p>	
25.3.2022	<p>Etelä-Karjalan liitto</p> <p>Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.</p>	Merkitään tiedoksi.
25.3.2022	<p>Imatran seudun ympäristölautakunta</p> <p>Imatran seudun ympäristölautakunta on antanut aiemmin lausunnon asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta (ks. aiempi käsittely).</p> <p>Ehdotusvaiheen kaavaselostukseen on lisätty ympäristölautakunnan edellyttämä Stora Enson Imatran tehtaiden ja Puumalantien liikenteen meluvaikutusten arviointi sekä otettu kantaa lähivirkistysalueiden riittävyyteen. Meluselvitysten mukaan ulkomelulle annetut ohjearvot eivät ylity päivä- eikä yöaikaan. Ilmeisesti inhimillisen virheen takia kaavamääräyksistä on jäänyt pois luonnosvaiheen kaavassa ollut määräys radonriskin huomioimisesta suunnittelussa ja rakentamisessa.</p> <p>Imatran seudun ympäristölautakunta Imatran kaupungin ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisena antaa asemakaavan muutoksen 1113 ehdotusvaiheesta seuraavan lausunnon:</p> <p>Kaava-alue sijaitsee erittäin korkean radontason alueella. Kaavaan on palautettava määräys radonriskin huomioimisesta. Ympäristölautakunnalla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.</p>	Kaavaan palautetaan siitä vahingossa poistettu yleismääräys radonriskin huomioimisesta.
31.3.2022	<p>Kaakkois-Suomen ELY-keskus</p> <p><u>Yleistä</u> Kaakkois-Suomen ELY-keskus on antanut asemakaavan luonnosaineistosta lausuntonsa 3.11.2021. Siinä esitetyt täydennys- ja muutostarpeet on pääosin huomioitu ehdotuksessa.</p> <p><u>Pohjavedet</u> Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on tarkistanut Imatran pohjavesialueiden luokitukset ja rajaukset vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annetun lain (1299/2004) mukaisiksi. Ehdotukset uusiksi luokiksi ja rajauksista ovat nähtävillä 25.3.2022 asti. Koivunien asemakaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Saarlammen pohjavesialueelle. Alueen uusi luokitus on muu vedenhankintakäyttöön soveltuva</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaavaselostusta ja kaavakartan yleismääräyksiä tarkennetaan pohjavesialueiden luokitusten ja rajausten osalta.</p>

	<p>pohjavesialue (luokka 2). Pohjavesialueen muodostumisalueen raja- aus on tarkistustyön yhteydessä muokattu kulkemaan rantaviivaa pitkin. Pohjavesialueiden rajaukset tulevat julkisiksi, kun ne merkitään ympäristönsuojelun tietojärjestelmään.</p> <p>Imatran pohjavesialueet vahvistuvat kevään paikkatietomuutosten yhteydessä kesäkuun 2022 alussa.</p> <p><u>Lopuksi</u> Asemakaavaluonnos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat.</p>	Merkitään tiedoksi.
4.4.2022	<p>Vammaisneuvosto</p> <p>Vammaisneuvosto käsitteli asiaa kokouksessaan 29.3.2022 ja päätti lausuntonaan esittää kaavaehdotuksen hyväksymistä.</p>	Merkitään tiedoksi.
4.4.2022	<p>Vanhusneuvosto</p> <p>Vanhusneuvosto käsitteli asiaa kokouksessaan 23.3.2022 ja päätti lausuntonaan puoltaa asemakaavan muutoksen 1113 eteenpäin viemistä.</p>	Merkitään tiedoksi.
7.4.2022	<p>Blue Lake Communications Oy</p> <p>Blue Lake Communications Oy:llä ei ole asemakaavan muutos ehdotus 1113 Koivuniemi alueella tietoliikennereittejä ja tietoliikennekaapeleita.</p> <p>Blue Lake Communications Oy:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutos ehdotuksesta 1113 Koivuniemi.</p>	Merkitään tiedoksi.
7.4.2022	<p>Yksityishenkilö 1</p> <p>Muistutus kaavaehdotukseen Kaupunginosa 81 Saarlampi, kaava 1113</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Perheemme omistaa asunnon kaavamuutosalueen lähistöllä. 2. Kuten aiemmassa vastineessani totesin, Koivuniemen kaavaa tulisi käsitellä kokonaisuutena, ei ainoastaan yksittäistä puiston kaavoittamista asuntotonteiksi koskien. Vastineessanne ilmoititte, että Koivuniemen asemakaavaa ei ole tarvetta päivittää asemakaavaa laajemmin. <p>Myös muut tahot ovat tuoneet esiin tarpeen, mm. seuraavat:</p> <p>25.1.2022 päivätyssä vuorovaikutusraportin vastineessa todetaan mm. seuraavaa:</p>	Vaikka asemakaavamuu- tos koskee vain Koivuniemen kärkeä, on kaavan vaikutuksia arvioitu laajemmalla alueella.

	<p>Vastauksenne Etelä-Karjalan liiton vastineeseen Kaavaluonnos on maakuntakaavan aluevarausten ja määräysten mukainen. Kaavaselostusta tulee täydentää tiedoilla, kuinka MRL 54 §:n asemakaavan sisältövaatimuksista on huomioitu se, että kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Lisäksi kaavaselostusta tulee täydentää tiedoilla etäisyyksistä palveluihin.</p> <p>Vastauksenne Imatran seudun luonnonsuojeluyhdistys ry:n vastineeseen Kaavamääräyksillä pyritään säilyttämään tonttien rakennusalojen ulkopuolelle jäävää puustoa mahdollisimman paljon. Valokuvaseuritus uusista rakennuksista on viitteellinen. Puuston säilyttämisestä rannassa on kaavamääräys (s-3) ja kaupunki valvoo sen noudattamista sekä lupa- että rakennusvaiheessa.</p> <p>Saamiene tietojen mukaan myös muita asemakaavaan merkittyjä puistoalueita on myyty. Niistä on käsittäköseni tehty sopimuksia, jotka tekevät niiden käyttötarcoituksen muutoksista asuinkäyttöön mahdollisia, edellyttäen että käsittelette niitä samalla tavalla kuin vireillä olevaa muutosehdotusta.</p> <p>Seuraavat asiat tulisivat olla selvillä ennen kuin kaavamuutosta viedään eteenpäin.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. mikä on käytäntö ja kaava rantaan rajoittuvien puistojen asemakaavan muutoshakemusten osalta, mikäli haettava kaavamuutos vastaisi rantaan rakentamisen etäisyyden ja asemakaavan tehokkuuden osalta nykyistä kaavaluonnosta? 4. mikä on käytäntö rantaan rajoittuvien istutettujen alueiden asemakaavan muutoshakemuksiin, mikäli haettava kaavamuutos vastaisi rantaan rakentamisen etäisyyden ja asemakaavan tehokkuuden osalta nykyistä kaavaluonnosta? 5. kuinka huolehditaan siitä, että puistoalueiden määrä alueella on riittävä ja kuinka se määritellään? 	<p>Kaavaselostukseen on lisätty kohta 6.2 <i>Vaikutukset virkistykseen</i> Etelä-Karjalan liiton luonnosvaiheesta antaman lausunnon johdosta.</p> <p>Valokuvaseuritus uusista rakennuksista on viitteellinen ja kaavamerkintään s-3 liittyvä määräys turvaa riittävän rantapuuston säilymisen rakennettavien rakennusten ja Saimaan välissä.</p> <p>Imatran kaupunki ei myy yleisiksi alueiksi osoitettuja alueita, kuten puisto- tai lähivirkistysalueita. Yleisistä alueista voidaan kuitenkin vuokrata pieniä osia perustellusta syystä ja huomioida tehtyt vuokrasopimukset myöhemmin tehtävissä asemakaavamuutoksissa. Yleisten alueiden tai sellaiseksi asemakaavassa osoitettujen alueiden muuttaminen asuinkäyttöön tai muuhun rakentamiseen tarkastellaan tapauskohtaisesti kyseisiä alueita koskevissa asemakaavamuutoksissa. Samoin kiinteistöjen rakennusalat ja muut alueet osoitetaan tapauskohtaisesti kuitenkin tasapuolista kohtelua noudattaen.</p> <p>Asemakaavan muutoksessa osoitettujen tonttien rakennusoikeudet vastaavat tehokkuuksiltaan e-lukua e=0,17–0,20 eli rakennusoikeudet ovat linjassa Koivuniemen alueen muihin tontteihin verrattuna. Lisäksi asemakaavamuutoksessa osoitettujen uusien tonttien rakennusalat eivät yllä alueen muille kiinteistöille osoitettuja rakennusaloja lähemmäksi rantaa.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		Koivuniemen alueella on myös olemassa olevia rakennuksia, jotka sijaitsevat asemakaavanmuutoksen mahdollistamaa rakentamista lähempänä rantaviivaa.
8.4.2022	<p>Yksityishenkilöt 2 ja 3</p> <p>Emme hyväksy kaavamuutosta Koivuniemeen. Olemme ostaneet tontin siinä uskossa, että naapuriin ei tule taloja. Jos niemi rakennetaan, tulee paikasta entistä tuulisempi. Muitakin vastaavia paikkoja, joihin on vaikea estää rantarakentaminen.</p>	Asemakaavaehdotuksessa on asuintonttien välille sekä tonttien rannanpuoleisille osille osoitettu puustoa säilyttävä s-3 -merkintä. Alueen toteuttamisella asemakaavan muutoksen mukaisesti ei ole merkittävää vaikutusta tuulisuuteen kaavamuutosalueen ympäristössä.
20.4.2022	<p>Rakennusvalvontajaosto</p> <p>Rakennusvalvontajaosto puoltaa asemakaavan muutosehdotusta 1113, kaupunginosa 81 Saarlampi, huomautuksitta.</p>	Merkitään tiedoksi.