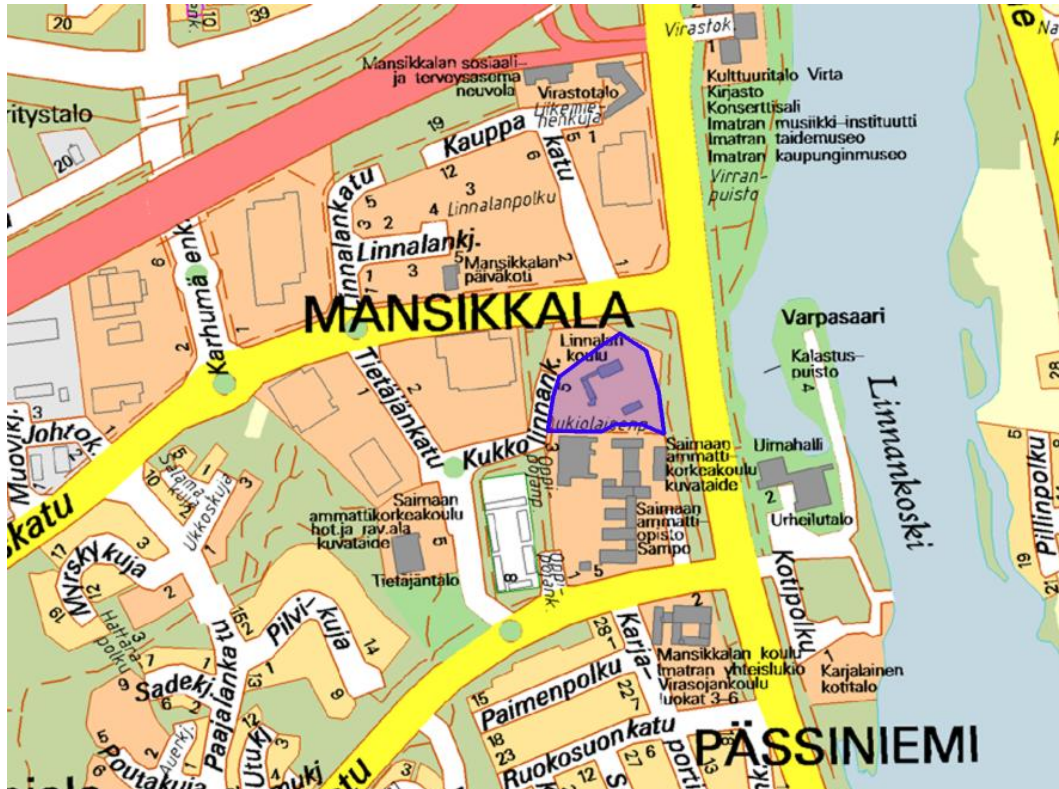


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63§)

17.2.2019

Kaupunginosa 10, Mansikkala
Kortteli 53, Kukkolinnankatu 5

Linnalan koulun asemakaavamuutos 1097



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

Suunnittelukohde

Suunnittelualue sijaitsee Imatran kaupungin 10. kaupunginosassa (Mansikkala) osoitteessa Kukkolinnankatu 5. Asemakaavan muutosalue käsittää Linnalan koulun ja vanhan puukoulun korttelialueen. Suunnittelualue sijaitsee keskeisesti kaupunkirakenteessa Keskuskadun ja Tainionkoskentie risteysalueen tuntumassa. Alueen pinta-ala on noin 2,99 ha.

Tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa korttelin 53 (Linnalan koulu) asemakaavaa siten, että asemakaava ei käyttötarkoitus- ja muilta kaavamerkinnoiltään tai -määräyksiltään ole kiinteistökehittämisen esteenä.

Tärkeänä tavoitteena on sopeuttaa kaavalliset muutokset kaupunkikuvaan ja ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen. Erityistä huomiota kiinnitetään korttelien viihtyisyyteen. Tavoitteena on myös turvata sujuvat kevyen liikenteen yhteydet sekä alueelliset viher- ja virkistysyhteydet.

Suunnittelun lähtökohdat ja selvitykset

Aloite

Asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran Rakennuttaja Oy MITRAn 19.9.2018 päätystä aloitteesta, joka on päivätty 19.9.2019.

MITRAn hallinnoima Imatran Toimitilat Oy omistaa ja vuokraa Imatran kaupungin alueella noin 60 kiinteistöä. Vuokralaisena ovat mm. Imatran kaupungin perusopetus-, varhaiskasvatus-, liikunta- sekä kulttuuripalvelut. Imatran kaupungin palveluverkon uudistamispäätöksen johdosta useita kiinteistöjä tulee jäämään tyhjilleen lähivuosina. Huomioiden kohteiden sijainti sekä peruskorjaus ja kunnostustarpeet niiden edelleenvuokraus on erittäin haastavaa. Kohteet tulevat rasittamaan yhtiöiden taloutta merkittävästi.

Kaupunginhallitus (IMR/1311/00.01.01.01/2018) on päättänyt antaa Imatran Toimitilat Oy:lle konserniohjauksen tyhjilleen jäävien em. kiinteistöjen kehittämisohjelman laatimiseksi. Kehittämisohjelma valmistellaan tarvittavin osin yhteistyössä kaupungin kaavoitusyksikön kanssa. Yksittäisten kiinteistöjen kehittämislinjaukset saatetaan erikseen kaupunginhallituksen vahvistettavaksi.

Linnalan koulun asemakaavan muuttaminen liittyy em. päätökseen ja kokonaisuuteen.

Alueen kuvaus

Suunnittelualueella sijaitsee alun perin vuonna 1955 valmistunut Linnalan alakoulurakennus, jota on laajennettu vuonna 1991 ja peruskorjattu vuonna 1992. Koulun pihapiirissä sijaitsee myös Linnalan vanha puurakenteinen koulurakennus, joka on peruskorjattu vuonna 2001.

Pysäköintialueet ja koulun pelikenttä sijoittuvat pihapiirin eteläpuolelle. Korttelin pohjois- ja itäosat ovat täysikasvuista sekametsää. Pihapiirissä on myös yksittäisiä komeita puita.

Liikennöinti koulun alueelle tapahtuu Tietäjänkadun ja Kukkolinankadun kautta. Koululle johtaa kevyen liikenteen väylä Keskuskadulta.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ilmakuvalla. (Lähde: MML)

Keskuskadun ja Tainionkoskenkadun risteykseen toteutettu kiertoliittymä syksyllä 2019. Suunnittelualueen länsipuolella keskuskadun varressa sijaitsee suurikokoinen marketrakennus laajoine pysäköintialueineen. Suunnittelualueen eteläpuolella on oppilaitosrakennusten keskittymä. Keskuskadun pohjoispuolella kohoavat Mansikkalan 14-kerroksiset asuintornitalot.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kaupunkiympäristöä. Varsinaista luonnontilaista ympäristöä ei alueella ole. Korttelin pohjois- ja itäosassa on mäntypuuvaltainen metsikkö.

Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Kaavamuutosalue sijoittuu pääosin hienorakeisten kitka- ja silttimaalajien alueelle, jossa vallitsevien hiekkahiedan, hiesun ja hienorakeisten moreenien ohella on paikoin ohuita alle puolen metrin savi-, lieju- tai turvekerroksia.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneiden maiden kohteita.

Radon

Linnalan koulun korttelin pohjoisosa kuuluu kohonneen radontason alueelle, jolla mittaustuloksista 1-9 % ylittää 400 Bg/m³.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutosalue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä.

Maanomistus

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöstä 153-10-53-2, joka on kokonaisuudessaan Imatran kaupungin omistuksessa.



Kuva 2. Linnalan koulurakennus tammikuussa 2019. (©Rejlers Finland Oy)



Kuva 3. Vanha puukoulu tammikuussa 2019. (©Rejlers Finland Oy)

Suunnittelutilanne

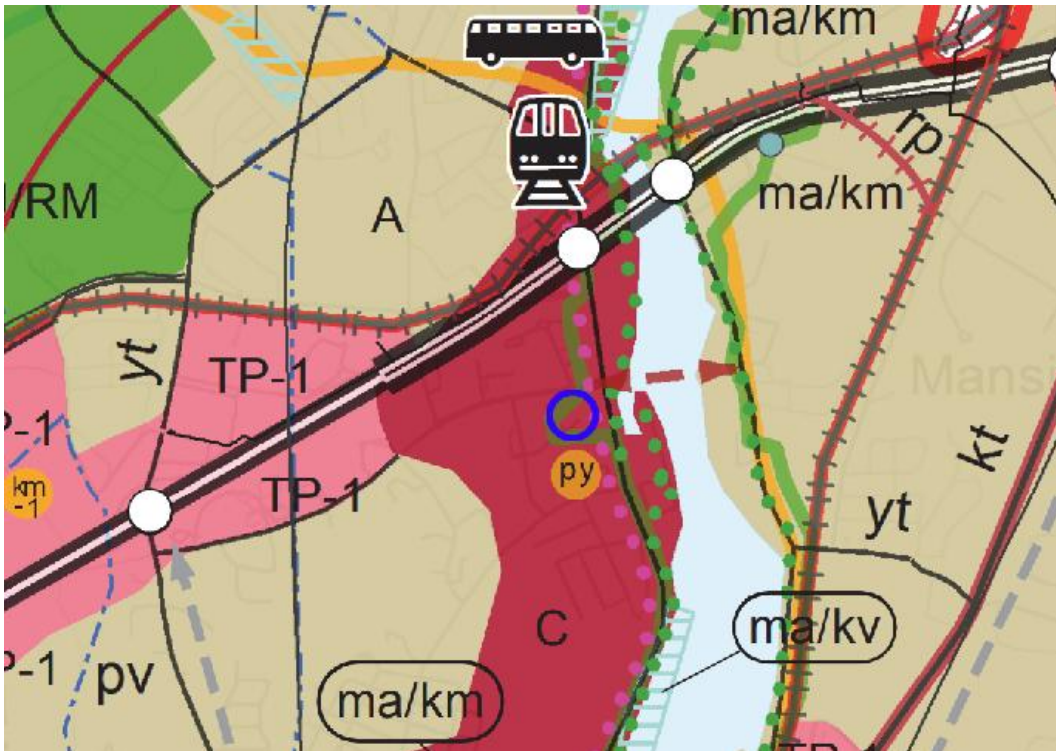
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018. Tavoitteista korostuu Linnalan koulun asemakaavamuutostyössä mm.:

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Edistetään kulttuuriympäristön kestäväää käyttöä.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Karjan maakuntakaavan 21.12.2011.



Kartta 2. Ote maakuntakaavasta. (Lähde: Etelä-Karjalan Liitto)

Suunnittelualue (maakuntakaavaotteessa ympyröity sinisellä) on merkitty maakuntakaavaan *keskustatoimintojen alueeksi (C)*.

Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä tai vaikutuksiltaan niihin verrattavia kaupallisia palveluita. keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja –vyöhykkeet.

Keskustatoimintojen aluetta koskee suunnittelumääräys:

”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaa asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää maisema- ja kulttuuriarvojen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen ja vapaa-ajan palvelujen sekä virkistysarvojen turvaamiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.”

Muut asemakaavan muutosaluetta koskevat maakuntakaavamerkinnot:

Kaupunki- / taajamarakenteen kehittämisen kohdealue (kk)

kk

Merkinnällä osoitetaan laatuikäävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatuikäävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

Aluetta koskee suunnittelumääräys:

"Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot 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 virkistyskehitämisen 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.

Luontomatkailun ja virkistyskehitämisen kohdealue (ml)

ml

Merkinnällä osoitetaan luontomatkailun kehittämisen kannalta merkittäviä, vetovoimaisia ja luonnonympäristöiltään monipuolisia vyöhykkeitä, joilla on edellytykset kehittyä verkottuneiksi luontomatkailun ja vapaa-ajan kokonaisuuksiksi. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

Kevyenliikenteen laaturaitti

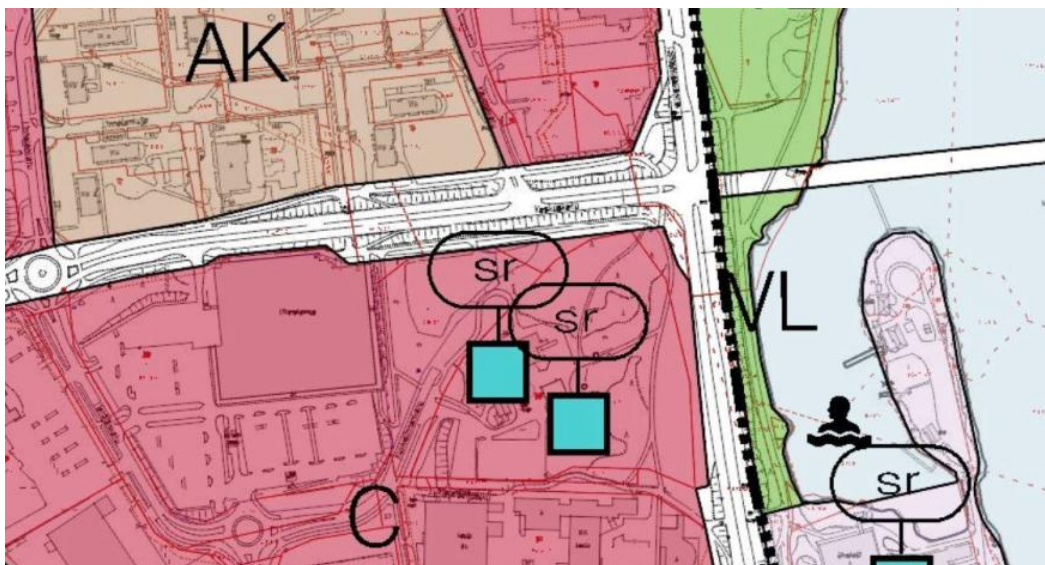
Merkinnällä osoitetaan keskeiset työssäkäyntialueen kehitettävät kevyen liikenteen väylät.

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 19.10.2015 Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan, jonka tavoitteena on ollut kaupan sijoittumisen ohjaaminen, keskustojen kehittäminen, Etelä-Karjalan elinkeinoelämän ja kilpailukyyn vahvistaminen, kaupan palveluverkon suunnittelemineen palvelemaan koko maakuntaa sekä kasvavaa matkailijavirtaa. 1. vaihemaakuntakaavassa ei ole varauksia asemakaavan muutosalueelle.

Tainiotalon pohjois-eteläsuuntainen siipiosa. (©Rejlers Finland Oy)

Yleiskaava



Kartta 3. Ote Kestävä Imatra 2020 –osayleiskaavasta. (Lähde: Imatran kaupunki)

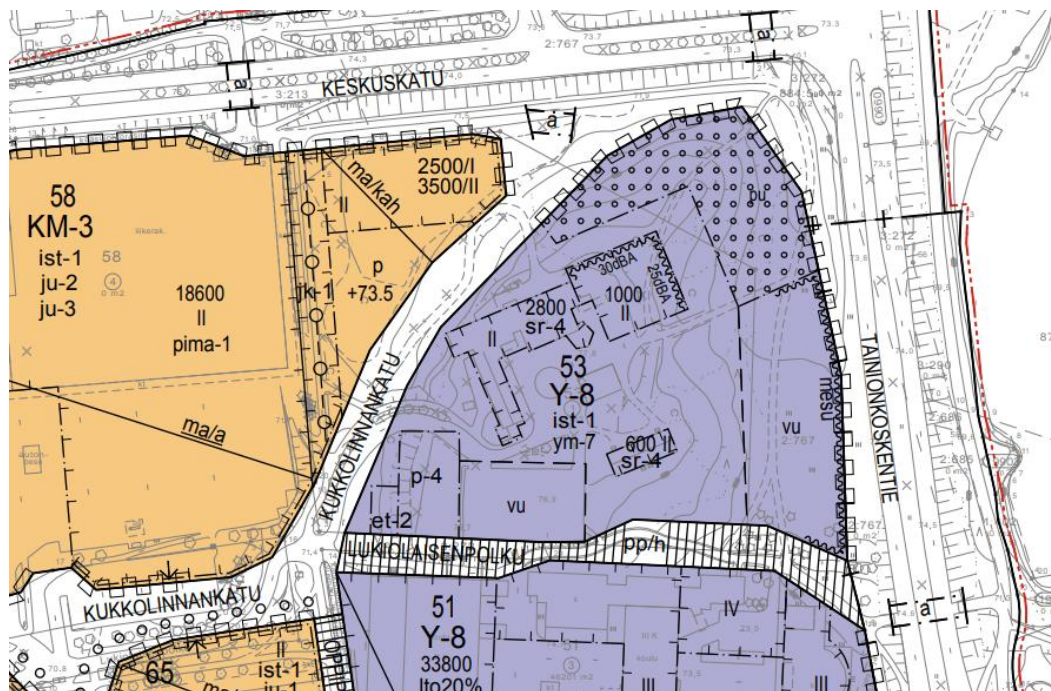
Suunnittelualueella on voimassa "Mansikkalan yleiskaavan muutos", joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2012.

Suunnittelualue on yleiskaavassa *keskustatoimintojen aluetta (C)*. Sekä Linnalan koulu että vanha puukoulu on merkitty *suojeltaviksi rakennuksiksi (sr)*.

Imatran yleiskaava 2040

Imatran uuden yleiskaavan laatiminen on käynnistynyt. Yleiskaava on aloitusvaiheessa. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui vuoden 2018 alussa.

Asemakaava



Kartta 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. (Lähde: Imatran kaupunki)

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 19.8.2013 hyväksymä asemakaava. Siinä suunnittelualue on merkitty *yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa myös liike- ja toimistotilaa enintään prosenttiluvun osoittamalla määrällä (Y-8)*. Rakennusoikeutta on olevien rakennusten 2 800 k-m² ja 600 k-m² lisäksi uudisrakentamiselle 1 000 k-m². Kerrosluku on II. Tontille rakennettavan uudisrakennuksen julkisivumateriaalien sekä julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen (ym-7).

Linnalan koulun vanha osa ja vanha puukoulu on merkitty *suojeltaviksi (sr-4)*: "Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään."

Asemakaavassa on annettu *määräykset istutuksista (ist-1)*. Kaavassa on annettu myös *desibelimääräys (25dBA)*. Kaavaan on merkitty *pysäköintialueet (p)* ja *ohjeelliset ulkoilualueet (vu)*.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

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

Laadittavat selvitykset

Kaavamuutostyössä käytetään mahdollisimman paljon hyväksi jo laadittuja selvityksiä, mm. maakuntakaavan selvityksiä, Kestävä Imatra 2020 –yleiskaavan selvityksiä sekä asemakaavoituksen tueksi laadittuja selvityksiä.

Mahdollisesti laadittavien selvitysten tai jo laadittujen selvitysten päivityksen tarve ja laajuus määritellään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa.

Vaikutusten arviointi

Koko kaavamuutostyön ajan arvioidaan kaavamuutoksen vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön sekä liikenteeseen. Vaikutusten arvioinnit liitetään kaavaprosessiin, erillisiä vaikutusten arviointeja ei laadita.

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.:

- Kaupunkikehitys- ja tekniset palvelut (kaupunkisuunnittelu, kaupunki-infra, rakennusvalvonta, Imatran vesi)
- Imatran seudun ympäristötoimi
- Liikuntapalvelut
- Kulttuuri-, vapaa-aika- ja hyvinvointipalvelut
- Rakennusvalvonta
- Imatran seudun kehitysyhtiö Oy
- Mitra Imatran Rakennuttaja Oy
- Puhelin- ja sähköyhtiöt
- Imatran Lämpö Oy
- Viranomaiset
 - Etelä-Karjalan liitto
 - Etelä-Karjalan pelastuslaitos
 - Kaakkois-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat
 - Etelä-Karjalan museo
 - Museovirasto
- Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit
- Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
 - Imatran seudun vammaisneuvosto
 - Imatran vanhusneuvosto
 - Imatran nuorisovaltuusto
 - Imatran kotiseutuyhdistys ry
 - Imatran kaupunkikeskustat ry
 - Imatran seudun luonnonsuojeluyhdistys
- Muut alueen toimijat

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksesta tiedottaminen

Kaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan Asiakaspalvelu Imatrassa (kaupungintalo 1.krs), Uutisvuoksessa, Imatran kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla. Kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan myös kirjeitse kaava-alueen ja lähialueen maanomistajia. Kaava-aineisto on nähtävillä koko kaavoitusprosessin ajan.

Valmisteluvaihe

Vireilletuloilmoitus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 30 vrk ajaksi helmikuussa 2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma jää nähtäville koko valmistelun ajaksi ja sitä voidaan täsmentää ja täydentää kaavaprosessin aikana.

Asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville vuorovaikutusta varten 30 päivän ajaksi arviolta maaliskuun huhtikuussa 2019. Osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Palautteet kaavaluonnoksesta pyydetään lähettämään Imatran kaupungin asiakaspalveluun kirjallisesti tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@imatra.fi. Kaupunki antaa perustellun vastineen mielipiteisiin kaavaselostuksessa. Valmisteluvaiheessa järjestetään viranomaisneuvottelu ennen luonnoksen nähtäville asettamista ja viranomaisilta pyydetään ennakkolausunnot valmisteluaineistosta.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja siitä kaupungin tekemien päätösten perusteella laaditaan kaavaehdotus. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville vuorovaikutusta varten 30 päivän ajaksi arviolta huhti-toukokuussa 2019. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta ennen nähtävilläoloajan 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. Kaupunki antaa perustellun vastineen muistutuksiin. Viranomaisilta pyydetään ehdotuksesta lausunnot, mikäli kaavaan on tehty merkittäviä muutoksia.

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 nähtäville, se on asetettava uudelleen ehdotuksena nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Kaava pyritään toimittamaan Imatran kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kesäkuussa 2019. 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.

Kaavoituksen alustava aikataulu

VIREILLETULO ja OAS, helmikuu 2019
LUONNOSVAIHE, maaliskuun huhtikuu 2019
EHDOTUSVAIHE, huhti-toukokuu 2019
HYVÄKSYMISVAIHE, kesäkuu 2019



IMATRAN KAUPUNKI
KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT
Kaupunkisuunnittelu

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tullaan tarkentamaan ja täydentämään tarpeen mukaan suunnittelun kuluessa. Mahdolliset huomautukset tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta toivotaan mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Huomautukset pyydetään lähettämään Imatran kaupungin kirjaamoon kirjallisesti tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@imatra.fi.

Yhteystiedot

Kaavan valmistelusta saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

Imatran kaupunki

Ulla Karjalainen, kaupunkisuunnittelupäällikkö
Virastokatu 2, 55100 Imatra
puh 020 617 4457
ulla.karjalainen@imatra.fi

Rejlers Finland Oy

Kaija Maunula, arkkitehti SAFA YKS 524
puh. 040 801 1884
kaija.maunula@rejlers.fi