



Imatran kaupunki

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1124, KOLMIORAIDE

Asemakaavan muutos koskee Itä-Siitolan korttelia 61 sekä lähivirkistys-, katu-, rautatie- ja maantien aluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Itä-Siitolan kortteli 61 sekä lähivirkistys-, katu-, rautatie- ja maantien aluetta.

Asemakaavan selostus

22.12.2021

Laatija	Tengbom Oy Maarit Suomenkorpi maisema-arkkitehti, YKS-359 Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki Puh: 050 415 3009	Imatran kaupunki: Kaija Maunula kaavoitusarkkitehti Virastokatu 2, 55100 Imatra Puh: 020 617 4460
Vireille tulo	kaavoituskatsaus 2021 (KH 8.3.2021 § 76)	
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</u> nähtävillä 13.8.2021 - <u>Asemakaavaluonnos</u> nähtävillä 24.1.2022-14.2.2022 <u>Asemakaavaehdotus</u> kaupunkikehityslautakunta xx.xx.2022 § xx nähtävillä x.x.-x.x.2022 <u>Asemakaavan hyväksyminen</u> kaupunginhallitus xx.xx.2022 § xx kaupunginvaltuusto xx.xx.2022 § xx kuulutus lainvoimaisuudesta xx.x.2022	



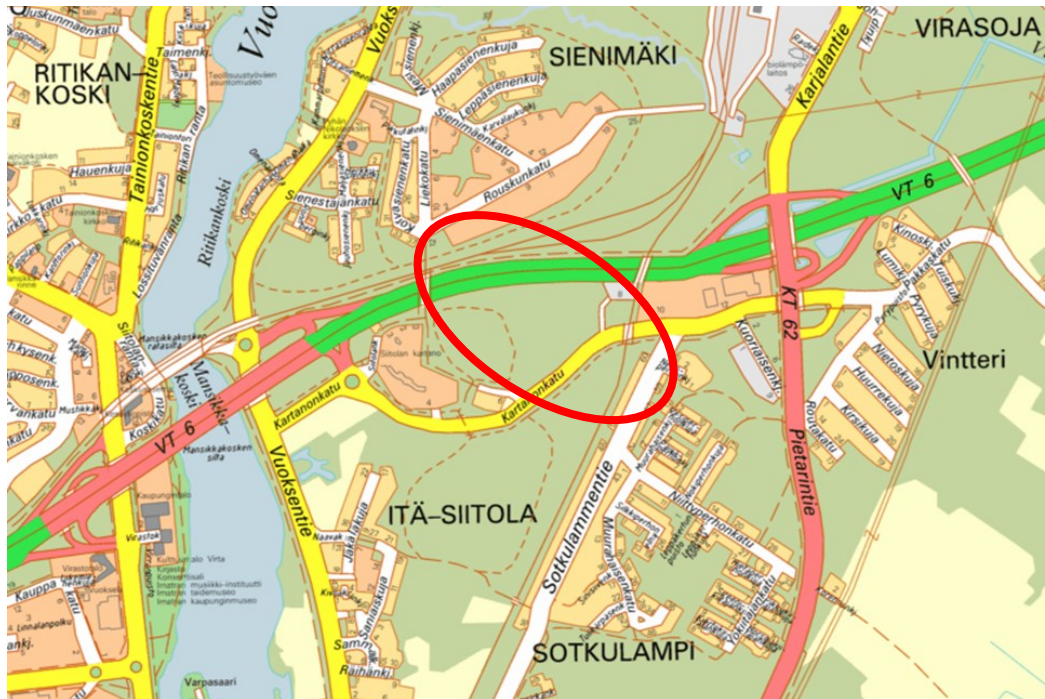
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Ks. kansilehti.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Itä-Siitolan ja Sotkulammen kaupunginosissa Sienimäen ja Sotkulammen asuinalueiden välissä. Suunnittelualueen länsiosa kattaa valtatie 6 alueita ja itäosassa sijaitsee Venäjän rajalle vievä rautatie. Suunnittelualueita rajaa pohjoisessa Karjalan rata, lännessä Siitolan kartano ja metsäiset lähivirkistysalueet sekä idässä Sotkulammen liikerakennusten ja asumisen alueet. Alueen pinta-ala on noin 9 ha.



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

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:	Asemakaavan muutos 1124, Kolmioraide
Päätarkoitus:	Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää alueen asemakaava vastaamaan Väyläviraston Karjalan radan ja Venäjän rajan välille laatiman ratasuunnitelman sekä ratakankkeeseen kuuluvan kolmioraiden tarpeita.
Kaava-alueen pinta-ala:	n. 9 ha
Kerrosala:	745 k-m ²
Kaavaseloitus koskee:	22.12.2021 päivättyä asemakaavakarttaa

Kannen kuva: Ilmakuva. Lähde MML avoin aineisto 10/2021



22.12.2021

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5 Luettelo selostuksen liitteistä	4
1.6 Luettelo erillisistä liiteasiakirjoista	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.3.1 Osalliset	16
4.3.2 Vireilletulo	16
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1 Kaavan rakenne.....	17
5.1.1 Mitoitus	17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3 Kaavan vaikutukset	18
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	19
5.3.3 Taloudelliset vaikutukset.....	19
5.3.4 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset	19
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	20
5.5 Nimistö	21
5.6 Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin	21
5.7 Kaavan suhde Maakuntakaavaan	21
5.8 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	21



6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	22
6.1 <i>Toteuttaminen ja ajoitus</i>	22
6.2 <i>Toteutuksen seuranta</i>	22
7. LÄHDELUETTELO	23
7.1 <i>Kaavat, selvitykset ja viranomaisten julkaisut.....</i>	23
7.2 <i>Kartta- ja paikkatietolähteet</i>	23

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Poistuva kaava
3. Seurantalomake (liitetään ehdotusvaiheessa)
4. Vuorovaikutusraportti (liitetään ehdotusvaiheessa)



22.12.2021

2. TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille kaavoituskatsauksen 2021 yhteydessä.

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kuulemista varten ja nähtävillä olosta tiedotetaan sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internetsivuilla. Luonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot. Osalliset saavat esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ennen nähtävillä oloajan päättymistä.

Luonnoksen palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Ehdotus on nähtävillä 30 päivää kuulemista varten ja nähtävillä olosta tiedotetaan sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internetsivuilla. Ehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta ennen nähtävilläoloajan päättymistä.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Imatran kaupunginvaltuusto.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää alueen asemakaava vastaamaan Väyläviraston Karjalan radan ja Venäjän rajan välille laatiman ratasuunnitelman sekä ratakantakeeseen kuuluvan kolmioraiteen tarpeita.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 9 ha. Kokonaisrakennusoikeus on 745 k-m². Asemakaavoitetun alueen pinta-ala sekä kokonaisrakennusoikeus alueella ei muutu.

Alueelle on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuudella e=0,2.

Rautatiealuetta (LR) on laajennettu ratasuunnitelman mukaisesti siten että Imatran asemalta voidaan rakentaa uusi raide liittyen etelään Imatrankoskelle vievälle radalle. Rautatiealueelle on osoitettu olemassa olevat ja uudet eritasoliittymät. Alueen pohjoisosassa kulkeva Valtatie 6 on osoitettu maantien alueena (LT). Käyttötarkoituksalueiden rajoja on tarkistettu ratasuunnitelman mukaisiksi.

Sotkulammentie on osoitettu katualueena. Rautatien ja Valtatien 6 välissä kulkeva kevyenliikenteen yhteys on osoitettu kaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna alueena (pp).

Liikennealueiden ulkopuolelle jäävät rakentamattomat alueet on osoitettu lähivirkistysalueina (VL).

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alue voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Toteutuksen seurannasta vastaa Imatran kaupunki.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Itä-Siitolan ja Sotkulammen kaupunginosissa, Karjalan radan ja Venäjän rajalle kulkevien rautateiden risteämiskohdassa.

Suunnittelualue koostuu rautatiealueesta, moottoritiestä, katualueesta sekä rakentamattomasta alueesta, joka on pääosin lähivirkistysaluetta. Lähivirkistysalueet radan ympärillä ovat suurimmaksi osaksi metsäisiä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maaperä ja topografia

Imatran geologisen aluejaon mukaan maaperä on kaava-alueella pääasiallisesti hienoraakeisten kitka- ja silttimaalajien aluetta, jossa vallitsevien hiekka-hiedan, hiesun ja hienoraakeisen moreenin ohella on paikoin ohuita alle puolen metrin savi-, lieju- tai turvekerroksia. Kaava-alueen itäisessä osassa valtatie 6:n ja Kartanonkadun välisen rautatieosuuden alueella suunnittelualueen maaperä on savikkoa, jossa vallitsevien saven ja hiesun päällä on paikoin ohuita alle metrin paksuisia eloperäisiä kerrostumia.

Pohjavesialueet

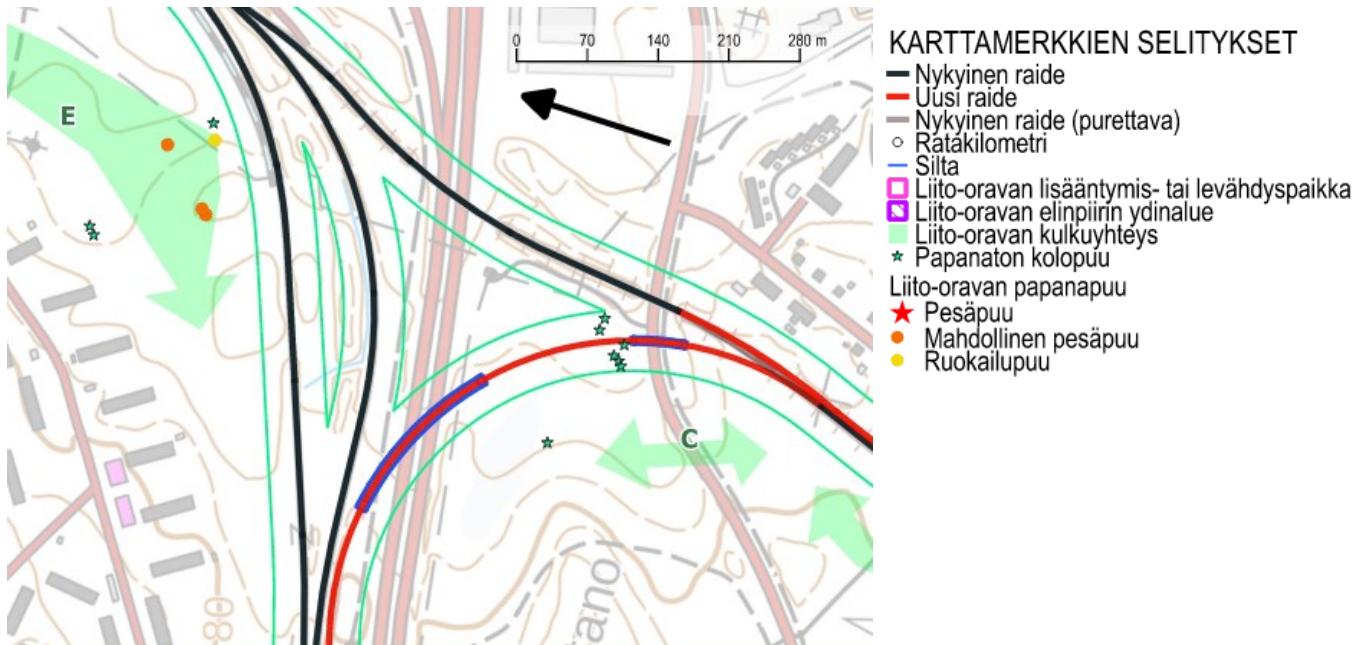
Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Luonnonolot

Suunnittelualueella on luonnontilaista metsää radan ympärillä. Suunnittelualueelta ei tunneta mainittavia luontoarvoja. Alueen välittömästä läheisyydestä, sen länsiosasta tunnetaan silmälläpidettävän (NT) ja luontodirektiivin II ja IV-liitteissä mainitun isokultasiiven havainto vuodelta 2011.

22.12.2021

Ratasuunnitelmaa varten on tehty liito-oravaselvitys (Sweco Infra & Rail Oy, 29.6.2021). Selvityksessä ei todettu alueella sijaitsevan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, mutta alueen ympäristössä sijaitsee liito-oravan kulkuyhteyksiä sekä mahdollisia pesäpuita ja kolopuita.



Kuva 2: Liito-oravahavainnot kolmioraiteen alueella. (Imatra-Imatrankoski-raja ratasuunnitelma liito-oravaselvitys. Sweco Infra & Rail Oy, 29.6.2021)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse asutusta.

Imatran väkiluku oli vuoden 2020 lopussa 26 075 asukasta.

Palvelut ja virkistys

Imatran rautatieasema Mansikkalan kaupunkikeskuksen palvelut sijaitsevat noin 2 kilometrin päässä suunnittelualueelta länteen.

Imatrankosken keskustan palvelut ja kävelykatu sijaitsevat noin 5 kilometrin päässä suunnittelualueelta. Kävelykadun ympäristö kuuluu Imatran erikoisakaupan keskittymään. Kävelykadun varrella sijaitsee myös ravintoloita, hotelleja, päivittäistavarakauppoja, liike- ja yritystoimintaa. Imatrankoskella sijaitsee myös liikunta- ja kulttuuripalveluita, kirkollisia ja sosiaalisia palveluita, museo sekä muita nähtävyyksiä, kuten Imatrankoski.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Imatralla teollisuus on suurin työllistäjä. Lisäksi terveys- ja sosiaalipalvelut sekä tukku- ja vähittäiskauppa ovat merkittäviä työllistäjiä.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia vaan alue on sen läpi kulkevaa rautatietä sekä maantietä lukuun ottamatta rakentamatonta ympäristöä Sienimäen ja Sotkulammen asuinalueiden välissä.



Liikenne

Asemakaavan muutosalue sisältää luoteessa Valtatien 6 maantien aluetta. Väyläviraston mukaan liikennemäärät suunnittelualueen kohdalla ovat olleet vuonna 2020 keskimäärin 13519 ajon./vrk.

Asemakaavan muutosalue kattaa Imatra-Imatrankoski-valtakunnan raja -rata-aluetta Itä-Siitolan ja Sotkulammen kaupunginosissa. Rataosuus Imatra-Imatrankoski-valtakunnan raja on noin 10 km pitkä yksiraiteinen sähköistämätön tavaraliikenteen rata, jonka maksiminopeus on 50 km/h ja liikennöinti sallitaan 22,5 tonnin akselipainolla. Rataosuuden kuljetukset ovat pääosin raakapuuta Venäjältä Kaakkois-Suomen tuotantolaitoksille Imatralle, Joutsenoon ja Lauritsalaan. Venäjältä saapuvat tavarajunat ajavat Imatrankoskelle, josta vaunut siirretään edelleen vaihtotyönä Imatra Tavarantalon ratapihalle. Liikenteen määrä on 4 + 4 tavarajunaa päivässä. Rataosuudella ei ole henkilöliikennettä tällä hetkellä.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita.

Aluetta lähin tunnettu kiinteä muinaisjäännös on Itä-Siitolan asuinalueen pohjoisosassa oleva Siitolan kartano (muinaisjäännöstunnus 1000017469).

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

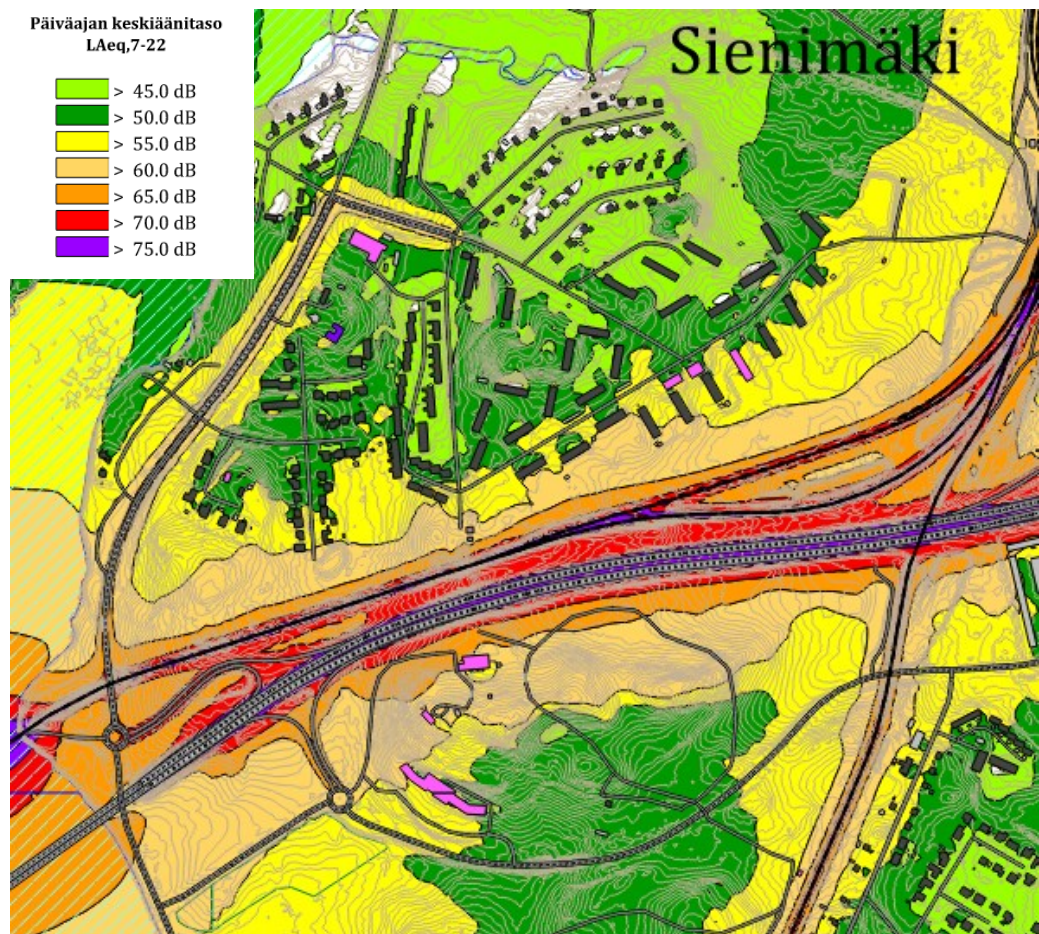
Alueella melua aiheuttavat pääasiassa rautatieliikenne Karjalan radalla ja Imatran tavaraseman ja Venäjän rajan välillä sekä maanteliikenne Valtatiellä 6.

Luumäki-Imatra tavararatasuunnitelmaa varten tehdyn vuonna 2017 valmistuneen meluselvityksen melumallit yltyvät suunnittelualueelle. Mallien perusteella suunnittelualueen kohdalla Venäjän rajalle vievää rataa lähimpinä olevilla Sotkulammen asuinrakennuksilla päiväajan (klo 7-22) keskiäänitaso ylittää 55 dB, mutta yöaikana (22-7) melutaso jää alle 55 dB. Vuoteen 2035 ylettyvän ennusteen mukaan Sienimäen kerrostaloalueella päivä- ja yöajan keskiäänitaso on alle 55 dB.

Vuonna 2017 tehdyn maanteiden meluselvityksen perusteella Valtatie 6:lta Sotkulamentien varren asunnoille kantautuvan melun keskiäänitaso kaavamuutosalueen kohdalla jää päiväaikaan alle 55 dB ja yöaikaan alle 50 dB.

Imatran yleiskaavan 2040 meluselvityksessä on koottu yhteen Imatralla tehdyt meluselvitykset (WSP Finland Oy, 2021). Ratasuunnitelman yhteydessä on tehty meluselvityksen päivitys.

22.12.2021

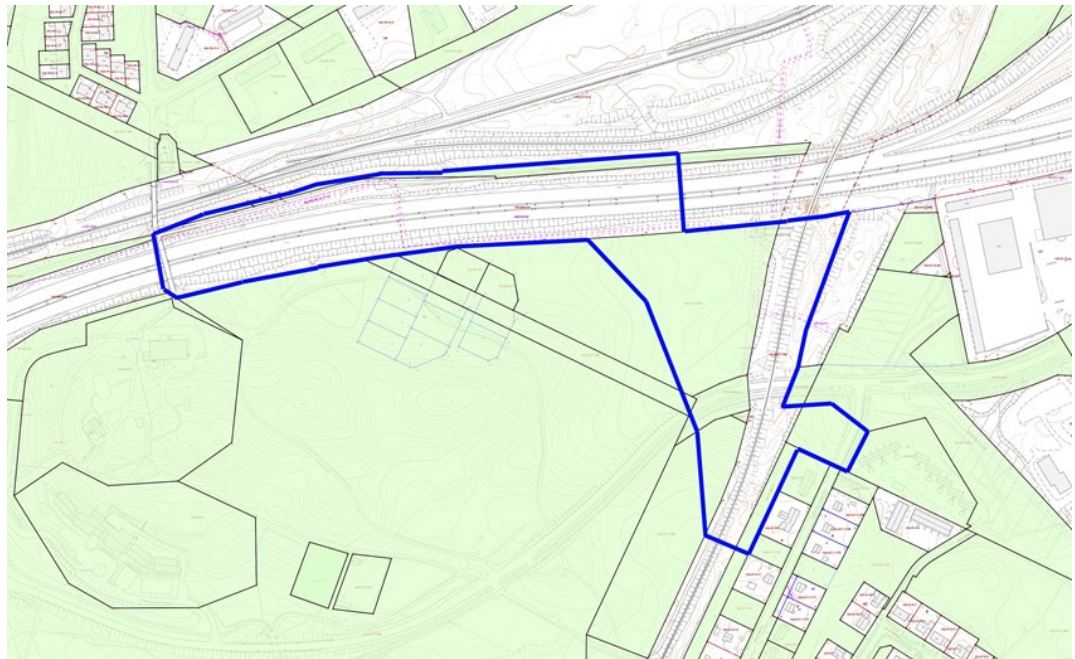


Kuva 3: Tie- ja rautatieliikennemelu v. 2020 (Imatran yleiskaava 2040 meluselvitys, WSP Finland Oy, 2021)

Kaava-alue kuulu kohonneen radontason alueelle, jolla mittaustuloksista 1-9% ylittää 400 Bg/m³. Radonriskit tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

3.1.4 Maanomistus

Väylävirasto omistaa suunnittelualueesta rata-alueen sekä Valtatie 6:den maantienalueen, muutoin alue on Imatran kaupungin omistuksessa.



Kuva 4: Alueen kiinteistökartta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on esitetty sinisellä viivalla. Kaupungin maanomistus vihreällä. (Lähde: Imatran kaupunki)

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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. Tätä asemakaavan muutosta koskevia tavoitteita ovat mm:

- edistää valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- turvata kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.
- ehkäistä melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja
- edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä

Maakuntakaavoitus

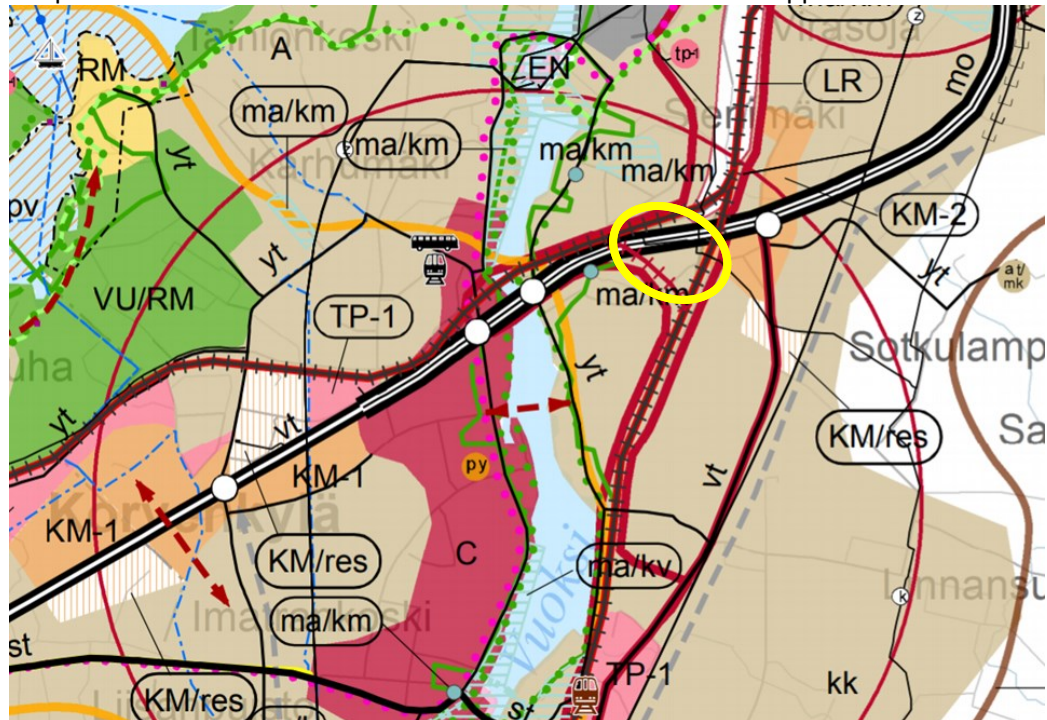
Maakuntakaava

22.12.2021

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 mitoitus- ja maankäyttöolosuhteita maakunnassa. Myös matkailupalvelujen ja elinkeinojen sekä liikennejärjestelmän kehittäminen ovat kaavan teemoina. Vaihekaavan ratkaisut korvaavat Etelä-Karjalan vahvistetun kokonaismaakuntakaavan aluevarauksia.

Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan luonnos on pidetty yleisesti nähtävillä 5.4. – 10.5.2020. Lähtökohtana 2. vaihemaakuntakaavassa on monta kuntaa koskevan jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueella.



Kuva 5: Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella soikiolla. (Lähde: Etelä-Karjalan Liitto)

Suunnittelualue on maakuntakaavayhdistelmässä merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Taajamatoimintojen aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

- Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytyä hajanaisesti ja vajaan rakennetuilla alueilla tukien olemassa olevaa infraa. Suunnittelussa tulee myös edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi kesukseksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat. Erytystä huomiota tulee kiinnittää luonto- ja maisema-arvojen sekä kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Sisäisten puistojen ja virkistys-



sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys tulee varmistaa. Arkusjärven ympäristön jatkosuunnittelussa tulee huomioida erityisen huolella jätevesi- ja hulevesiratkaisut ja muut vesistön tilaan vaikuttavat tekijät.

Koko suunnittelualue on osa maakuntakaavassa kasvukeskusalueen laatukäytävää (lk) sekä kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealuetta (kk). Kasvukeskusalueen laatukäytävää koskee seuraava suunnittelumääräys:

- *Laatukäytävän yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä turvata toimivat ja turvalliset liikenneväylät ja -yhteydet. Alueidenkäytön suunnittelussa tulee turvata pitkän tähtäimen maankäytölliset kehittämistarpeet, turvata joukkoliikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämismahdollisuudet sekä pyrkiä vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta sekä edistämään joukko- ja kevyenliikenteen edellytyksiä ottaen huomioon virkistys ja matkailu. Keskeisillä taajama-alueilla käytöstä poistuneiden alueiden uudistamista ja saneerausta tulee suunnata asumiseen ja lähipalveluihin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon rantojen viheralueita säilyttävä ja viheryhteyksiä mahdollistava rakentaminen sekä luonto- ja kulttuuriarvojen vaaliminen.*

Suunnittelualueen Venäjän rajalle vievä rata on maakuntakaavayhdistelmässä osoitettu merkittävästi parannettavaksi pääradaksi (musta-punainen rp). Suunnittelualueelle on lisäksi osoitettu uusi päärata (punainen rp). Rata ja sen välitön ympäristö on osoitettu liikenteen ja logistiikan kehittämisen kohdealueeksi (llk). Liikenteen ja logistiikan kehittämisen kohdealuetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

- *Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota logistisen vyöhykkeen ulottumista Imatran raja-asemalta Vuoksen Satamaan sekä Imatran keskusliikenneasemalle multimodaalisena yhteytenä. Tavoitteena on kansainvälisen logistisen liikenneyhteyden kehittäminen erityisesti raideliikenteen osalta. Tavoitteena on tavara- ja henkilöliikenteen kehittäminen Karjalan radalle kansainvälisenä yhteytenä. Tavoitteena on myös tieliikenteen merkittävä kehittäminen.*

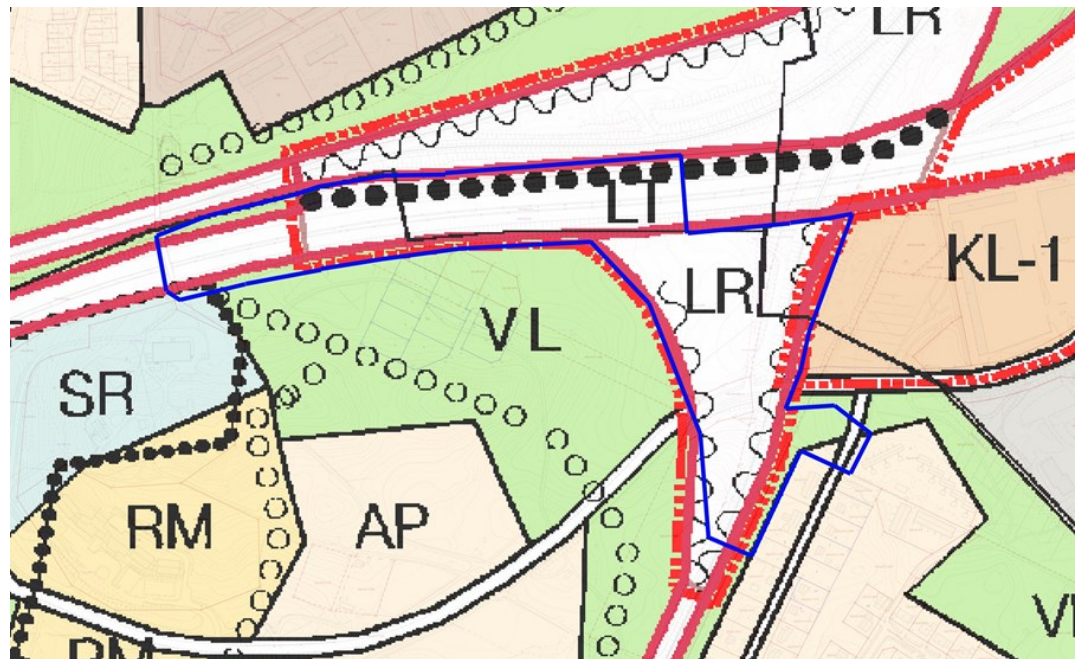
1. vaihemaakuntakaavassa on koko maakuntakaava-aluetta koskeva yleismääräys, jonka mukaan maakunnan alueidenkäytön jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon tervehdyttävän ympäristön kehittäminen. Kaavoitus- ja rakennushankkeissa tulee ottaa kohtuullisessa määrin huomioon taiteelliset ja visuaaliset sekä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

Yleiskaavoitus

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

Yleiskaavassa osoitettu rautatieliikenteen alueena (LR) Venäjän rajalle kulkeva rautatie sekä varaus kolmioraiteelle. Valtatie 6 on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT). Venäjän rajalle kulkevan radan itäpuolelle on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) sekä Sotkulammentie katualueena.

22.12.2021



Kuva 6: Ote voimassa olevien yleiskaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus sinisellä. (Lähde: Imatran kaupunki).

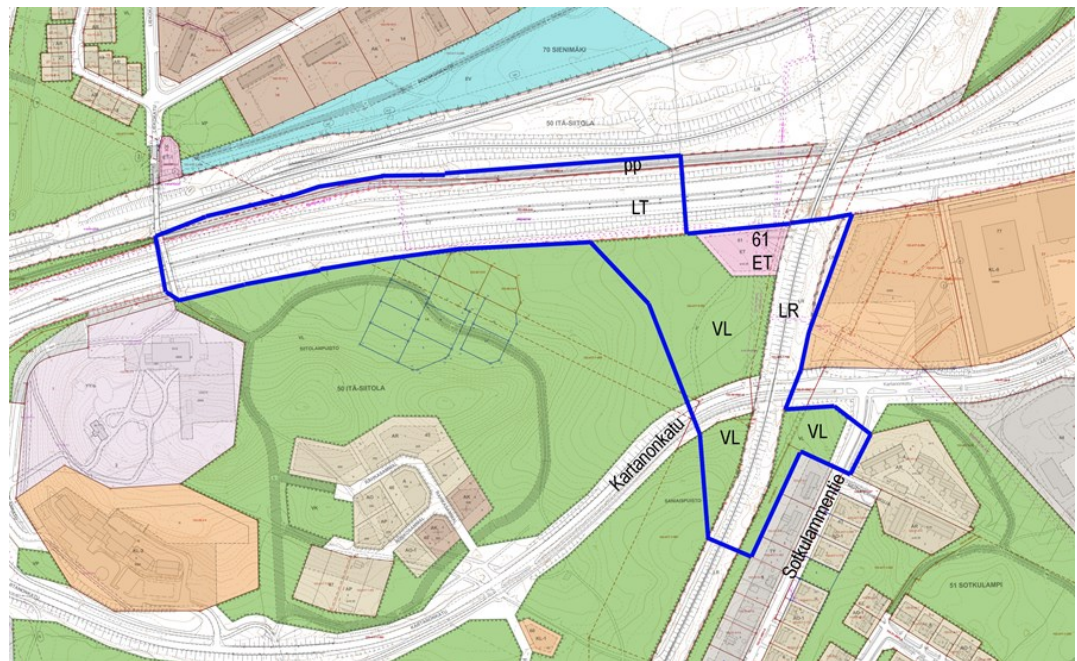
Imatran yleiskaava 2040 laatiminen on käynnistynyt. Yleiskaava on valmisteluvaiheessa. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui vuoden 2018 alussa ja yleiskaavan rakennemalli valmistui vuoden 2019 lopulla.

Asemakaavoitus

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat: 734/2 (hyväksytty 29.6.1992), 744 (hyväksytty 28.1.1994), 818 (hyväksytty 13.8.1997) sekä 1041 (hyväksytty 21.10.2013).

Suunnittelualueen poikki kulkeva valtatie 6 on merkitty kauttakulku- tai sisääntulotieksi suoja- ja näkemäalueineen (LT). Karjalan radalta Venäjän rajalle kulkeva rata on merkitty rautatiealueeksi (LR). Valtatie 6:n ja Venäjän rajalle kulkevan radan risteyskohtaan on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET). Itä-Siitolan asuinalueen ja radan sekä Sotkulammen asuinalueen ja radan välinen alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen eteläosassa on lyhyet osat Kartanonkatua ja Sotkulammentietä.

Suunnittelualueella voimassa olevissa asemakaavoissa ei ole aluetta koskevia yleismääräyksiä.



Kuva 7: Ote ajantasa-asemakaavasta. Korttelinumerot ja käyttötarkoituserkinnät kirjoitettu selvyden vuoksi isolla fontilla. Suunnittelualueen alustava likimääräinen rajausta sinisellä viivalla. (Lähde: Imatran kaupunki)

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.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielto- tai suunnittelutarvealueita.

Aluetta koskevat selvitykset

Ks. selostuksen kohta 7.1.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavamuutostöiden taustalla on Väyläviraston alueelle ja valtiollekin merkittävä ratahanke.

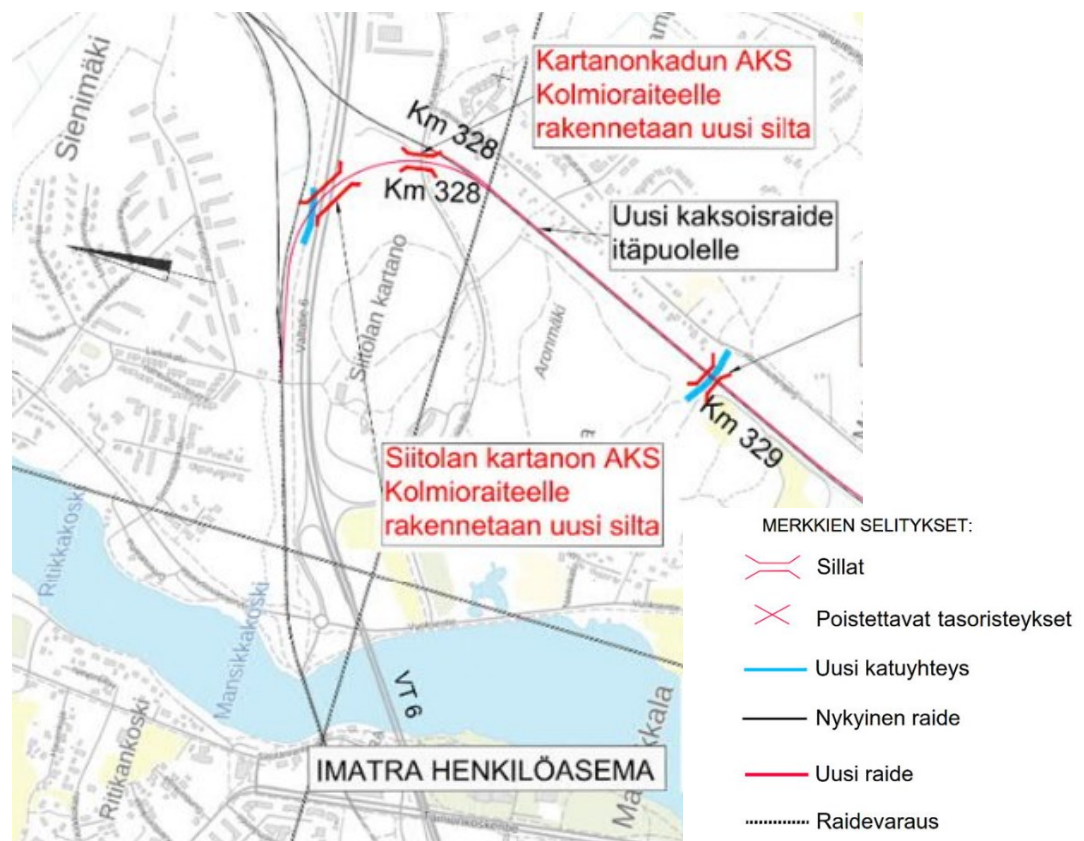
Asemakaavan muutos kuuluu vuoden 2021 asemakaavahankkeisiin (kaavoituskatsaus 2021, KH 8.3.2021 § 76).

Rataosuus Imatra Tavara – Imatrankoski – raja on noin 10 km pitkä yksiraiteinen sähköistämätön tavaraliikenteen rata, jonka maksiminopeus on 50 km/h ja liikennöinti sallitaan 22,5 tonnin akselipainolla. Rataosuuden kuljetukset ovat pääosin raakapuuta Venäjältä

22.12.2021

Kaakkois-Suomen tuotantolaitoksille Imatralle, Joutsenoon ja Lauritsalaan. Venäjältä saapuvat tavarajunat ajavat Imatrankoskelle, josta vaunut siirretään edelleen vaihtotyönä Imatra Tavararan ratapihalle. Liikenteen määrä on 4 + 4 tavarajunaa päivässä, eikä rataosuu-
della ole henkilöliikennettä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää alueen asemakaava vastaamaan Väyläviraston Karjalan radan ja Venäjän rajan välille laatiman ratasuunnitelman tarpeita. Asemakaavalla mahdollistetaan tuleva "raidekolmio", niin että Imatran asemalta voidaan rakentaa uusi raide, joka liittyy etelään Imatrankoskelle vievälle radalle. Nykytilanteessa Imatran aseman suunnasta on mahdollista kääntyä vain pohjoisen suuntaan. Raiteen kääntymisen suunnitelmat voivat liikuttaa asemakaavarajausta vielä hiukan.



Kuva 8: Ote Imatra-Imatrancoski-raja ratasuunnitelmasta, Väylävirasto, 2021.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta.

Kaupunkikehityslautakunta on päättänyt asettaa kaavaehdotuksen yleisesti nähtäville xx.xx.2022 § xxx

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaehdotusta xx.xx.2022 § xxx

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan xx.xx.2022 § xxx



4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 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 §).

Tarkemmin osalliset on lueteltu kaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille vuoden 2021 kaavoituskatsauksen yhteydessä (KH 8.3.2021 § 76).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitustyö on järjestetty siten, että osallisilla, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta kaavan laadinnan eri vaiheissa. Osallisten mahdollisuudet osallistua kaavan laadintaan sekä alustava aikataulu on kuvattu kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ajankohtainen kaava-aineisto on nähtävillä kaupungintalolla ja kaupungin internet-sivuilla koko valmistelun ajan.

Tarkempi vuorovaikutusraportti on kaavan liiteaineistossa.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos asetetaan nähtävillä 24.1.2022–14.2.2022 (MRL 62 §, MRA 30 §). Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internetsivuilla. Osalliset saavat esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Palautteet kaavaluonnoksesta pyydetään lähettämään nähtävilläoloajan 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.

Kaavaehdotus

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 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. Kaavaehdotuksesta



22.12.2021

pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaupunki antaa perustellun vastineen muistutuksiin ja lausuntoihin kaavaselostuksen liitteeksi tulevassa vuorovaikutusraportissa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelut järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää alueen asemakaava vastaamaan Väyläviraston Karjalan radan ja Venäjän rajan välille laatiman ratasuunnitelman sekä ratakankkeeseen kuuluvan kolmioraitteen tarpeita.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Ks. Selostuksen kohta 3.2.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Alueelle on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuudella $e=0,2$.

Rautatiealuetta (LR) on laajennettu ratasuunnitelman mukaisesti siten että Imatran asemalta voidaan rakentaa uusi raide liittyen etelään Imatrankoskelle vievälle radalle. Rautatiealueelle on osoitettu olemassa olevat ja uudet eritasoliittymät. Alueen pohjoisosassa kulkeva Valtatie 6 on osoitettu maantien alueena (LT). Käyttötarkoitusalueiden rajoja on tarkistettu ratasuunnitelman mukaisiksi.

Sotkulammentie on osoitettu katualueena. Rautatien ja Valtatien 6 välissä kulkeva kevyenliikenteen yhteys on osoitettu kaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna alueena (pp).

Liikennealueiden ulkopuolelle jäävät rakentamattomat alueet on osoitettu lähivirkistysalueina (VL).

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 9 ha. Kokonaisrakennusoikeus on 745 k-m². Asemakaavoitetun alueen pinta-ala sekä kokonaisrakennusoikeus alueella ei muutu.

Käyttötarkoitus	pinta-ala (m ²)	rakennusoikeus (km ²)
ET	3 725	745
LT	36 776	
LR	40 424	
VL	9 289	



Katu	1 336	
pp	1 092	
Yhteensä	92 642	745

5.2 ALUEVARAUKSET

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Valtatien 6 eteläpuolella sijaitsee maakaasun paineentasausasema, joka on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ET-alueena. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuudella $e=0,2$.

VL Lähivirkistysalue

Liikennealueiden ulkopuolelle jäävät rakentamattomat alueet on osoitettu lähivirkistysalueina.

LT Maantien alue

Alueen pohjoisosassa kulkeva Valtatie 6 on osoitettu maantien alueena.

LR Rautatiealue

Alueella kulkeva Imatra–Imatrankoski–Venäjän raja rautatiealue sekä suunnitteilla oleva rautatiealueen laajennus on rajattu ratasuunnitelmien sekä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alueelle on osoitettu olemassa olevat sekä uudet eritasoliittymät.

Katualueet

Sotkulammentie on osoitettu katualueena.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana on maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite: Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutusten arviointi perustuu kaavan lähtötietoihin, laadittuihin selvityksiin sekä karttatarkasteluihin ja maastokäynteihin sekä kaavoituksen aikaiseen vuoropuheluun kaupungin, viranomaisten ja osallisten kanssa. Vaikutusten arviointi on laadittu asiantuntija-arviona.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Alueen taajamakuva tulee muuttumaan uuden raidekolmion toteutuksen myötä.

Kulttuuriympäristö

Asemakaavan muutoksella ei pitäisi olla merkittäviä vaikutuksia suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevaan Siitolan kartanoon (muinaisjäännöstunnus 1000017469).



22.12.2021

Väestö, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavalla ei ole oleellisia vaikutuksia väestöön tai työpaikkoihin. Muutos mahdollistaa Karjalan radan kehittämisen kansainvälisenä logistisena raideyhteytenä. Suunnitelman toteutuksen myötä palvelujen saavutettavuus paranee.

Liikenne

Ratasuunnitelman mukaiset toimenpiteet parantavat kokonaisuudessaan liikennöintiedellytyksiä, turvallisuutta ja radan välityskykyä. Raidekolmion toteutuksen myötä Imatran aseman suunnasta on mahdollista liittyä myös etelään Imatrankoskelle vievälle radalle.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Rautatieliikenteen aiheuttama melu ja värinä tulee kasvamaan suunnittelualueella tulevana vuosina. Melunsuojaussuunnittelu tarkentuu suunnittelun edetessä.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus alueella on paikoin huono, perustamistapa on tutkittava rakentamisen yhteydessä.

Radonriskit tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Luonnonympäristö

Siitolan kartanon ja radan väliin jäävä metsäalue tullaan suojelemaan tulevaisuudessa. Uuden radan rakentaminen pienentää länsiosan metsäaluetta. Valtatie 6 ja sen pohjoispuolinen nykyinen raide estävät jo nykyisellään suunnittelualueen pohjoisosassa liito-oravan pohjois – eteläsuuntaisen liikkumisen.

Pohja- ja pintavedet

Asemakaavan toteuttaminen pienentää virkistysalueen pinta-alaa ja siten hulevesien imeytymiseen soveltuvaa pinta-alaa.

5.3.3 Taloudelliset vaikutukset

Ratasuunnitelman toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista, kuten raiteiden, huolto-ten, uusien ali- ja ylikulkujen rakentamisesta sekä radan sähköistämisestä vastaa Väylävirasto.

Pietarin ja Imatran välisen henkilöjunaliikenteen mahdollistaminen ja siten matkailijamäärien sekä palvelujen lisääntyminen Imatralla ja koko Etelä-Karjalassa vaikuttaa positiivisesti myös alueen talouteen.

5.3.4 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset

Kaavamuuos vaikuttaa alueella siten, että liikenneverkot vastaavat kansalaisten liikkumistarpeita ja elinkeinoelämän kuljetustarpeita edistäen Suomen kilpailukykyä.



5.4 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET



Lähivirkistysalue.



Maantien alue.



Rautatiealue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

50

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

ITÄ

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

61

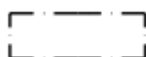
Korttelin numero.

SOTKULAMMENTIE

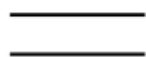
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

e=0.20

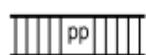
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.





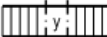

Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



22.12.2021

	Ajoyhteys.
	Eritasoristeys.
	Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Yleismääräykset:

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta.

Radonriskit tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Istutettavaksi merkitylle alueelle saa sijoittaa ja järjestää kulkuyhteyden ja maanalaisia tai maanpäällisiä johtoja ja kaapeleita sekä niiden käyttämiseen tarpeellisia laitteita ja rakennelmia.

5.5 NIMISTÖ

Alueen nimistö ei muutu.

5.6 KAAVAN SUHDE VOIMASSA OLEVAAN YLEISKAAVAAN JA ASETETTUIHIN TA-VOITTEISIIN

Asemakaavan muutos vastaa yleiskaavan tavoitteita.

5.7 KAAVAN SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN

Asemakaavan muutos kehittää maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti kansainvälisiä logistisia liikenneyhteyksiä erityisesti raideliikenteen osalta sekä tavara- ja henkilöliikennettä kansainvälisenä yhteytenä. Asemakaavalla mahdollistetaan lisäksi maakuntakaavasakin osoitettu uuden pääradan toteuttaminen.

5.8 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

Asemakaavan muutos luo valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti edellytykset liikennejärjestelmän ja alueidenkäytön yhteensovittamiselle sekä henkilöautoliikenteen tarpeen vähentämiselle. Raidekolmion toteutus luo lisäksi edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille. Tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuus varmistetaan ja turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenneyhteyksien jatkuvuus.



6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Alue voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Toteutuksen seurannasta vastaa Imatran kaupunki.

Helsingissä 22.12.2021

TENGBOM OY

Maarit Suomenkorpi

maisema-arkkitehti, YKS 359



22.12.2021

7. LÄHDELUETTELO

7.1 KAAVAT, SELVITYKSET JA VIRANOMAISTEN JULKAISUT

Imatra-Imatrankoski-raja ratasuunnitelma liito-oravaselvitys. Sweco infra & rail Oy, 29.6.2021.

Imatran yleiskaava 2040 meluselvitys. WSP Finland Oy, 25.2.2021.

Imatran hulevesien yleissuunnitelma, 2016.

Etelä-Karjalan liitto (2015): Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava. Vahvistettu 19.10.2015.

Etelä-Karjalan liitto (2011): Etelä-Karjalan maakuntakaava. Vahvistettu 21.12.2011.

Imatrankoski, kaupallisten palvelujen kehittämisohjelma v. 2020. Imatran kaupunki, Ramboll Finland Oy, 2012.

Yleiskaava, Y107 "Kestävä Imatra 2020", hyväksytty KV 19.4.2004.

7.2 KARTTA- JA PAIKKATIIETOLÄHTEET

Maanmittauslaitos: Avoimet aineistot (2021). <https://tiedostopalvelu.maanmittauslaitos.fi>

Imatran kaupunki: Ajantasa-asemakaava (2021).