

IMATRAN SEUDUN SÄHKÖNSIIRTO OY ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVANRO 1128

10. KAUPUNGINOSA MANSIKKALA, OSA KORTTELIA 5.



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

IMATRA, kaupunginosa 10, Mansikkala

Asemakaavamuutos koskee:

Korttelin 5 tontteja 7 ja 8.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:

Korttelin 5 tontit 16 ja 17.

Kaavan laatija:

Kaavoitusarkkitehti Sami Tynkkynen
p. 020 617 1150
p. 040 626 7412
sami.tynkkynen@imatra.fi

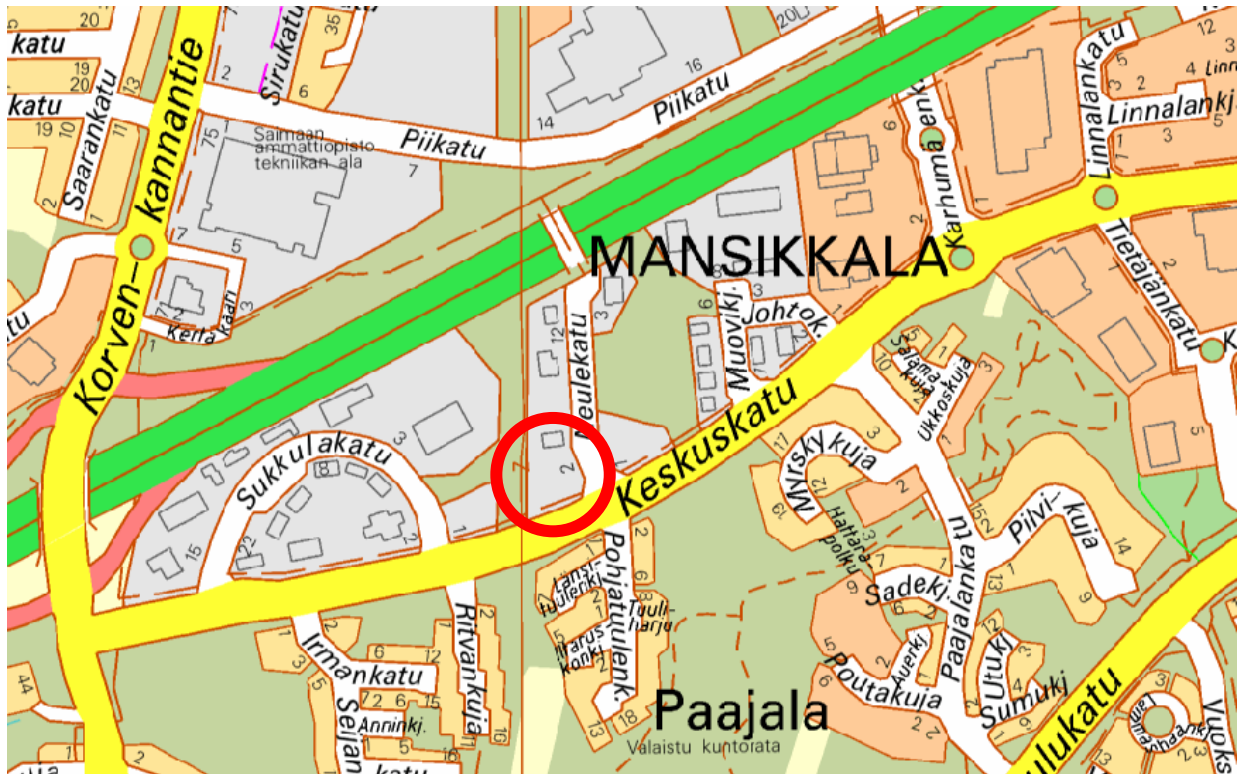
Kaavoituspäällikkö Marja Pelo,
p. 020 617 074
p. 040 832 2433
marja.pelo@imatra.fi

Imatran kaupunki
Virastokatu 2
55100 Imatra

Aloite	31.10.2022
Vireilletulo	30.3.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	31.3.-30.4.2023
Kaavaluonnos nähtävillä	22.5. – 5.6.2023
Kaupunkikehityslautakunta	15.8.2023
Kaavaehdotus nähtävillä	24.8.-8.9.2023
Kaupunkikehityslautakunta	26.9.2023
Lainvoimainen	-

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mansikkalan kaupunginosassa osoitteessa Neulekatu 2 ja Neulekatu 4. Suunnittelualue käsittää korttelin 5 tontit 7 ja 8.



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

1.3 Perustiedot

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa olemassa olevan sähköaseman tonttia, jotta tontilla on riittävästi tilaa uusille laitteille ja rakenteille sekä toiminnan vaatimille etäisyys- ja mitoitusvaatimuksille.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 10093 m². Asemakaavamuutos on käynnistetty Imatran Seudun Sähkönsiirto Oy:n aloitteesta.

Imatran Seudun Sähkönsiirto Oy:n kanssa laaditaan maankäyttösopimus, jonka tulee olla allekirjoitettuna ennen kaavamuutoksen hyväksymistä kaupunginvaltuustossa.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Perustiedot	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva	6
3.1.3	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	6
3.1.4	Luonnonympäristö	6
3.1.5	Muinaisjäänökset.....	7
3.1.6	Pohjavesi.....	7
3.1.7	Maaperä ja topografia.....	7
3.1.8	Vesistöt ja vesitalous.....	7
3.1.9	Radon.....	7
3.1.10	Yhdyskuntatekninen huolto	7
3.1.11	Väestö	7
3.1.12	Palvelut ja virkistys.....	7
3.1.13	Työpaikat, elinkeinotoiminta.....	7
3.1.14	Liikenne.....	7
3.1.15	Maanomistus.....	8
3.2	Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
3.2.2	Maakuntakaava.....	8
3.2.3	Yleiskaava.....	9
3.2.4	Asemakaava.....	10
3.2.5	Rakennusjärjestys.....	11
3.2.6	Pohjakartta.....	12
3.2.7	Rakennuskiellot	12
3.2.8	Aluetta koskevat selvitykset	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	12

4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
4.3.1	Osalliset	12
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	12
4.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	12
4.3.4	Vireilletulo.....	12
4.3.5	Aloituskvaihe.....	12
4.3.6	Luonnosvaihe.....	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
5.1	Kaavan rakenne	16
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	16
5.3	Kaavan vaikutukset.....	16
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
5.3.2	Vaikutukset elinkeinotoimintaan	17
5.3.3	Vaikutukset liikenteeseen	17
5.3.4	Vaikutukset ilmastoon.....	17
5.3.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	17
5.3.6	Taloudelliset vaikutukset	17
5.3.7	Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset	17
5.4	Nimistö.....	18
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	18
6.2	Toteutuksen seuranta	18

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatiminen on aloitettu Imatran Seudun Sähkönsiirto Oy:n aloitteesta. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 31.10.2022 § 311 hyväksynyt asemakaavamuutoksen käynnistämisen.

Asemakaavamuutos tuli vireille kuulutuksella 30.3.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 1.) oli julkisesti nähtävillä 31.3.- 30.4.2023.

Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 22.5-5.6.2023.

Asemakaavamuutoksen ehdotus oli nähtävillä 24.8.-8.9.2023.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee korttelin 5 nykyisiä tontteja 7 ja 8 osoitteessa Neulekatu 2 ja Neulekatu 4. Tontilla 7 sijaitsee Imatran Seudun Sähkösiirto Oy:n sähköasema. Tontti 8 on rakentamaton. Sähköaseman aluetta on tarkoitus laajentaa, ja mahdollistaa uusien laitteiden ja rakenteiden sijoittaminen tontille. Sähköaseman tontti laajenee itään, uusi tonttinumero tulee olemaan 17. Vastaavasti tontti 8 pienenee ja sen uusi tonttinumero tulee olemaan 16.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavamuutosalue voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutuksen seurannasta vastaa Imatran kaupunki.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Mansikkalan kaupunginosassa Valtatie 6:n eteläpuolella Keskuskadun ja Neulekadun kulmauksessa. Suunnittelualue käsittää olemassa olevan sähköaseman alueen sekä rakentamattoman kiinteistön 153-12-5-8. Kiinteistö on puustoinen, ja sen halki johtaa hiekkapintainen huoltotie sähköasemalle ja voimalinjalle. Tontin 8 pohjoissivun läpi kulkee maanalaisia sähkökaapeleita (0.4 kV ja 20 kV) sekä tietoliikennekaapeleita. Runkovesijohto kulkee tontin 8 alueella Neulekadun puolella.

Suunnittelualueen itä-, länsi- ja pohjoispuolella on teollisuuskiinteistöjä, etelässä Keskuskadun eteläpuolella alkaa pientalovaltainen asuinalue. Länsipuolen teollisuuskiinteistöllä ei ole rakennuksia, vaan ne on purettu. Pohjoispuolella sijaitsee Neulepuiston viheralue, jolla kulkee sähkölinja.

3.1.2 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia lukuun ottamatta sähköaseman alueella sijaitsevaa pienialaista varastorakennusta. Sähköaseman alue on aidattu, ja sillä sijaitsee sähköverkkoon liittyviä rakenteita ja johtoja.

Sähköasema erottuu pääasiassa Keskuskadulle. Lisäksi voimalinjan suoja-alueen edellyttämä matalan kasvillisuuden alue erottuu kaupunkikuvassa ja maisemassa. Rakentamaton tontti kasvaa tällä hetkellä nuorta puustoa, joten se ei merkittävästi korostu kaupunkiympäristössä.

Lähiympäristössä on teollisuusrakennuksia. Pohjoispuolella sijaitsee kaksikerroksinen metallilevyin verhoiltu rakennus. Länsipuolella on yksikerroksinen peltiverhoiltu teollisuuskiinteistö. Keskuskadun eteläpuolella on pääasiassa 1-kerroksisia pientaloja.

Korkea voimalinja avoimine suoja-alueineen erottuu selkeästi kaupunkikuvassa.

3.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaavamuutosalueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

3.1.4 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kaupunkiympäristöä. Tontilla 7 sijaitsee sähköasema, eikä sillä ole luonnon-tilaista kasvillisuutta.

Tontti 8 on rakentamaton, ja sillä kasvaa lehti- ja havupuita. Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys kesän 2023 aikana.

Keskustien ja suunnittelualueen väliin jää kevyen liikenteen väylä. Kevyen liikenteen väylän ja kaava-alueen väliin jää nurmialuetta ja puustoa.

3.1.5 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole muinaisjäännöksiä.

3.1.6 Pohjavesi

Osa tontista 7 sijaitsee Korvenkannan pohjavesialueella, jonka luokitus on `muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue luokka 2`. *Pohjavesialueella tulee ottaa huomioon, että rakentamista ja muita toimenpiteitä saattaa rajoittaa ympäristönsuojelulain mukainen maaperän pohjaveden pilaamiskielto. Pohjavesialueella on pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat toimenpiteet kielletty.*

3.1.7 Maaperä ja topografia

Suunnittelualue sijoittuu hienorakeisten kitka- ja silttimaalajien alueelle, jossa vallitsevien hiekka-hiedan, hiesun ja hienorakenteisen moreenin ohelle on paikoin ohuita alle puolen metrin savi-lieju ja turvekerroksia.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneiden maiden kohteita.

Suunnittelualue sijaitsee noin +81.00 mpy, ja alueen maasto on tasaista.

3.1.8 Vesistöt ja vesitalous

Tulvakartoituksen mukaan asemakaavamuutosalue ei sijaitse tulvavaara-alueella.

3.1.9 Radon

Kaavamuutosalue sijaitsee kohonneen radontason alueelle, jossa mittaustuloksista 1-9 % ylittää 400 Bg/m³. Radonriskit tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

3.1.10 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutosalue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä.

3.1.11 Väestö

Suunnittelualueella ei ole asukkaita.

3.1.12 Palvelut ja virkistys

Kaavamuutosalueella ei ole palveluita tai virkistystä palvelevia toimintoja.

3.1.13 Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suurin työllistäjä Imatralla on teollisuus. Kaavamuutosalueella ei tällä hetkellä ole työpaikkoja.

3.1.14 Liikenne

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Keskuskadun ja Neulekadun kulmauksessa. Ajo tonteille tapahtuu Neulekadun kautta. Ajo sähköasemalle kulkee tontin 8 kautta ajorasitteena.

Pysäköinti

Pysäköinti tapahtuu tonteilla. Voimassa olevan asemakaavan mukaan autopaikkoja on varattava 1 ap/ 150 k-m² teollisuus- ja varastotilaa sekä 1 ap/60 k-m² toimistotilaa varten.

Pyöräily

Keskuskadun varressa kulkee jalankulku- ja pyöräilyväylä.

Paikallisliikenne

Keskuskadulla kulkee paikallisliikenteen linjat Imatran kylpylän ja Imatrankosken välillä. Lähimmät pysäkit sijaitsevat Keskuskadulla noin 300 metrin päässä suunnittelualueelta. Alueelta on hyvät joukkoliikenneyhteydet Mansikkalaan, Imatran kylpylän suuntaan, Keskusliikenneasemalle sekä Rajapatsaan kaupunginosakeskukseen.

3.1.15 Maanomistus

Suunnittelualan tontin 7 omistaa Imatran Seudun Sähkösiirto Oy, tontti 8 on Imatran kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 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. Tätä asemakaavamuutosta koskevat erityisesti seuraavat tavoitteet:

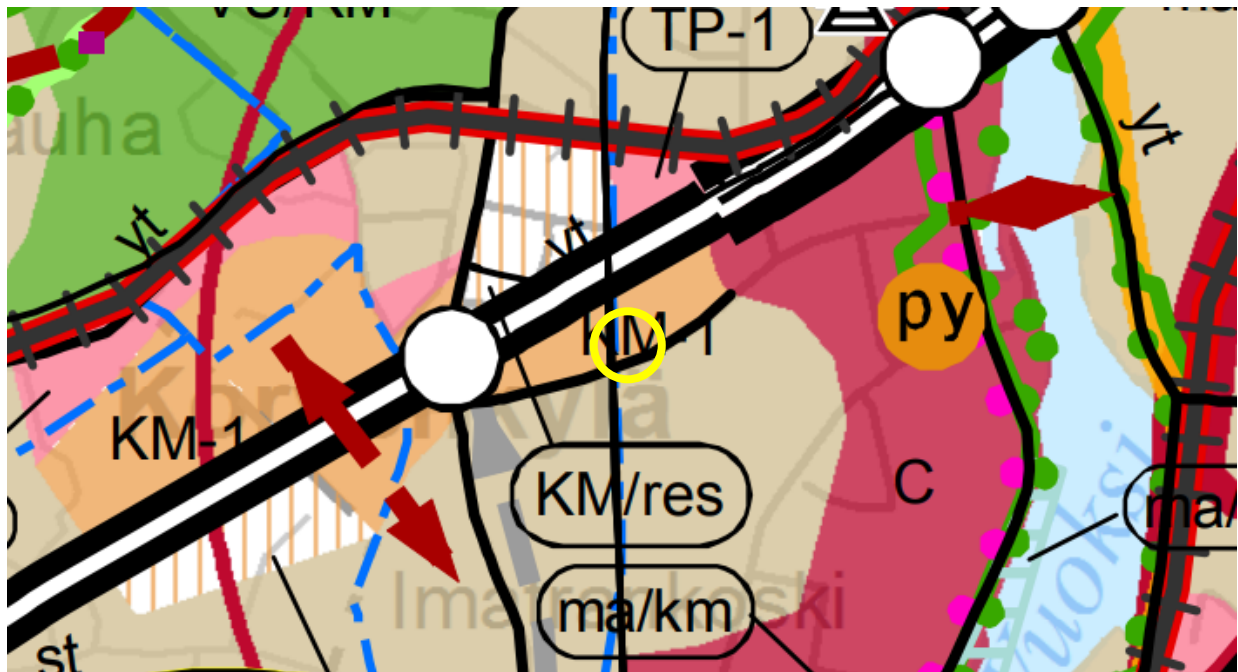
- Luodaan edellytykset vähähiilisellem ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

3.2.2 Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 21.12.2011. 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.

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 19.10.2015. Kaavan tavoitteena on ollut kaupan sijoittumisen ohjaaminen, keskustojen kehittäminen, Etelä-Karjalan elinkeinoelämän ja kilpailukyvyyn vahvistaminen, kaupan palveluverkon suunnittelu ja palveluun koko maakuntaa sekä kasvavaa matkailijavirtaa.

Etelä-Karjalan maakuntavaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 13.12.2021 (§ 39) Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan. Lähtökohtana 2. vaihemaakuntakaavassa on jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueella. Se on saanut lainvoiman.



Kartta 3. Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta. Asemakaavan muutosalue on osoitettu kuvassa keltaisella ympyrällä. (Lähde: Etelä-Karjalan liitto)

Suunnittelualue on maakuntakaavayhdistelmässä merkitty merkitykseltään seudulliseksi vähittäiskaupan suuryksikön alueeksi sekä vaikutuksiltaan niihin rinnastettavien myymäläkeskittymän alueeksi (KM-1).

Koko suunnittelualue on osa seuraavia maakuntakaavassa osoitettuja alueita:

- Kasvukeskusalueen laatuikäytävä (**lk**), jota 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.”*
- Kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealue (**kk**), jota koskee seuraava 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 virkistyksen kehittämisen kohdealue (**mv**), jota koskee seuraava suunnittelumääräys: *”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja kulttuuriympäristön arvoihin niitä hyödyntäen. Tulee huolehtia myös siitä, ettei kyseisiä arvoja vaaranneta. Arkusjärven ympäristön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota maisema- ja luonnonarvoihin sekä tulee huomioida erityisen huolella jätevesi- ja hulevesiratkaisut ja muut vesistön tilaan vaikuttavat tekijät.”*

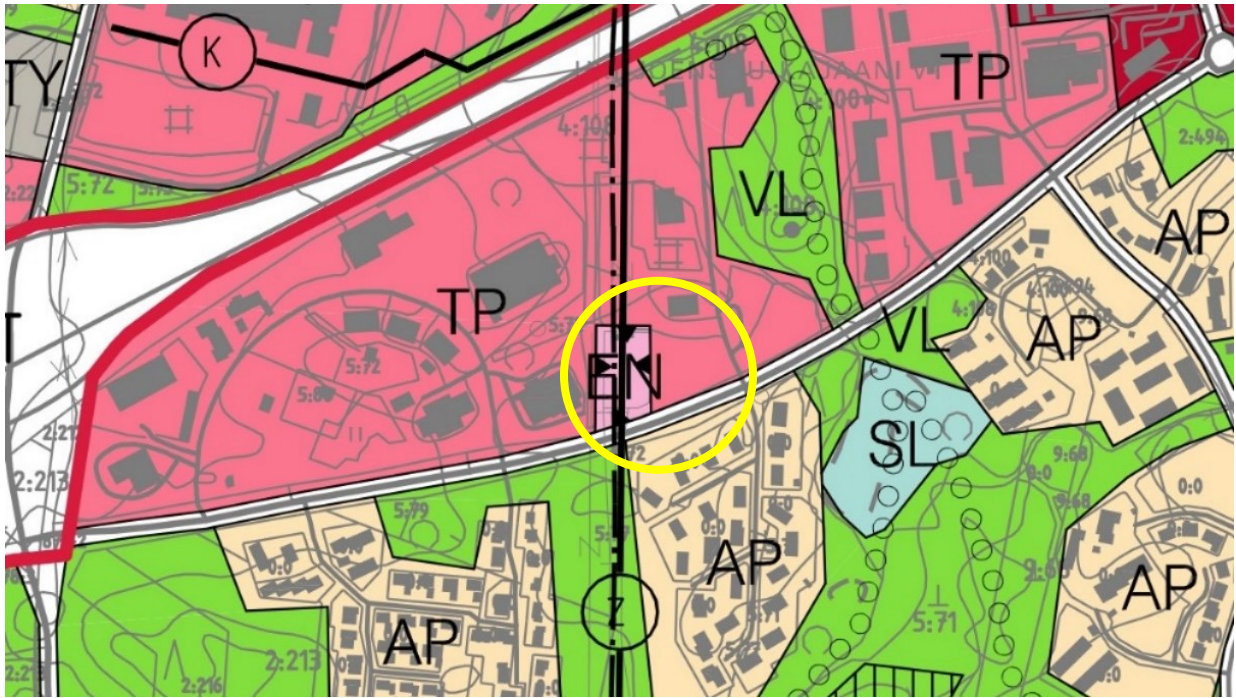
Suunnittelualuetta rajaava Valtatie 6 ja sen pohjoispuolella sijaitseva keskusliikenneasema kuuluvat liikenteen ja logistiikan kehittämisen kohdealueeseen (llk). Valtatie 6 on merkitty moottoritieksi (mo-merkitty ohut musta viiva, jota ensin valkoinen viiva ja uloimpana paksumpi musta viiva).

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, visuaaliset sekä kulttuuriympäristöön liittyvät tavoitteet.

3.2.3 Yleiskaava

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

Yleiskaavassa suunnittelualueen tontti 7 on energiahuollon alue (EN). Tontti 8 on työpaikka-alue (TP). Alueen läpi kulkee voimalinja (z) sekä pohjavesialueen merkintä (pv). Pohjavesialueella alueiden käyttö tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei pohjaveden pilaantumista tapahdu. Pohjavedenottamoiden rakentamismahdollisuus ja tarvittavien suoja-alueiden muodostaminen tulee turvata.



Kartta 4. Ote ”Kestävä Imatra 2020” yleiskaavasta. Asemakaavan muutosalue on osoitettu kuvassa keltaisella ympyrällä. (Lähde: Imatran kaupunki)

Imatran yleiskaava 2040

Imatran uusi yleiskaava 2040 on valmisteluvaiheessa. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui vuoden 2018 alussa ja yleiskaavan rakennemalli valmistui vuoden 2019 lopulla. Yleiskaavan luonnos oli nähtävillä 2022. Yleiskaava on ehdotusvaiheessa.

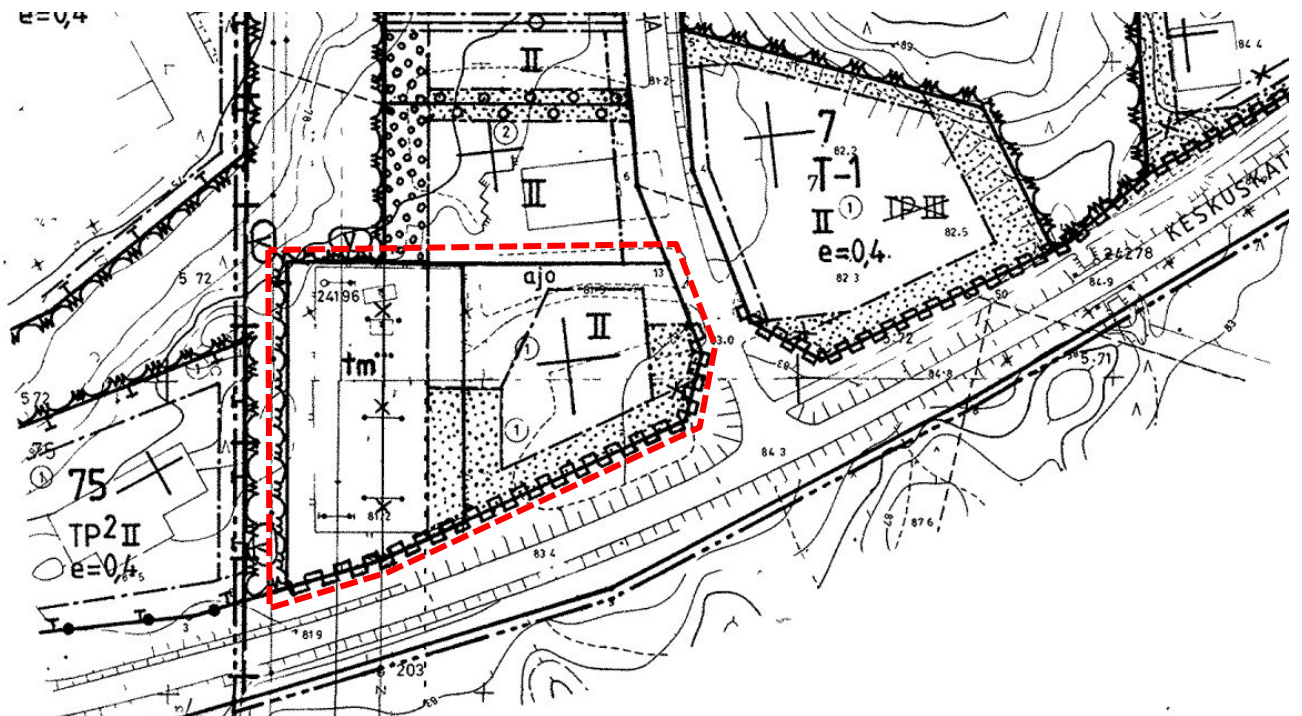
3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 09.03.1982 hyväksytty asemakaava 592, jossa suunnittelualue on merkitty teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T-1). Tonttitehokkuus on $e=0.40$, ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku II.

Tontille 7 on osoitettu rakennusala muuntamolaitteiden sijoitusta varten (tm). Tonttien välissä sekä tontin 8 Keskuskadun ja Neulekadun puolella on istutettavaksi osoitettu alue. Alueen länsisivulla lähivirkistysalueen (VL) rajalla on vaara-alueen raja (va). Tontin 8 pohjoisreunaan on osoitettu alueella oleva ajoyhteys (ajo).



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualueen rajausta sinisellä. (Lähde: Imatran kaupunki).



Kuva 6. Ote asemakaavasta 592, suunnittelualueen rajausta punaisella katkoviivalla. (Lähde: Imatran kaupunki).

3.2.5 Rakennusjärjestys

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

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää MRL § 54a vaatimukset. Pohjakartan laadusta vastaa Imatran kaupunki.

3.2.7 Rakennuskiellot

Asemakaavan muutosalue ei ole rakennuskiellossa.

3.2.8 Aluetta koskevat selvitykset

Kaavamuuostyössä käytetään mahdollisimman paljon hyväksi jo laadittuja selvityksiä.

Luontoselvitys on tehty heinäkuun 2023 aikana.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Imatran Seudun Sähkönsiirto Oy:n sähköasema laajenee laitteistoltaan ja rakenteiltaan. Nykyinen tontti ei riitä tulevaisuuden tarpeisiin. Samalla päivitetään asemakaavan käyttötarkoituserkinnät ja määräykset.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laatiminen on aloitettu Imatran Seudun Sähkönsiirto Oy:n aloitteesta. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 31.10.2022 § 311 hyväksynyt asemakaavamuutoksen käynnistämisen.

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 §).

Osalliset on lueteltu tarkemmin kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitusprosessissa edetään 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 (hakusana 1128).

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti tarvittaessa. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan kaikissa vaiheissa.

4.3.4 Vireilletulo

Asemakaavamuutos tuli vireille kuulutuksella 30.3.2023.

4.3.5 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 1.) oli julkisesti nähtävillä 31.3.- 30.4.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi lausunto. Mielipiteitä ei annettu. Lausunnon antoi Kaakkois-Suomen ely-keskus.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus lausui, ettei suunnittelualueelta ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Kaavatyössä on kuitenkin varmistettava, että käytettävissä ovat riittävät luontoselvitykset.

Kaava-aineistoon tulee tarkentaa pohjavesien osalta, että kyseessä on Korvenkannan 2-luokan pohjavesialue sekä sen raja- ja riittävät pohjavesialuetta koskevat kaavamääräykset.

Kaavamuutosalue sijaitsee Imatran kaupungin katuverkolla, eikä alue rajaudu valtion tiealueisiin.

Tierekisterin mukaan vt 6 päivämelu tontin 7 pohjois- ja länsiosalla on 50-55 dB, muilta osin kaava-alueella vallitsee vt 6 päivämelutaso 45-50 dB. Yömelu tontin 7 pohjois- ja länsiosalla on 45-50 dB sekä tontin pohjoisreunaa viistäen yömelun ekvivalenttitaso on 45-50 dB. Muilta osin kaava-alueella vallitsee vt 6 yömelutaso 40-45 dB.

ELY-keskus toteaa, ettei sillä ole tarkkaa tietoa, millaista toimintaa alueelle ollaan mahdollistamassa, eikä se ota kustannusvastuuta mahdollisista muodostuvista melun suojaustarpeista.

Asemakaavamuutoksen laadinnassa tulee huomioida valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset.

ELY-keskustella ei ole tiedossa sellaisia seikkoja, jotka edellyttäisivät aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun järjestämistä.

Vastine:

Kaava-alueelta laaditaan luontoselvitys kesän 2023 aikana. Selvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotuksen valmistelussa.

Kaavamääräyksissä ja kaavaselostuksessa on huomioitu Korvenkannan pohjavesialue sekä vt 6 melu.

Kaavaselostukseen on kirjattu suunnittelualuetta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

4.3.6 Luonnosvaihe

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä 22.5.-5-6.2023. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ennen nähtävillä olon päättymistä kaupunginkanslian kirjaamoon, osoite Virastokatu 2, 55100 Imatra tai kirjaamo@imatra.fi. Kaavaluonnoksesta on pyydetty tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Mielipiteet ja lausunnot:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus

-pohjavesialuetta koskevat määräykset pohjavesialuemerkin- ja määräyksen alle sekä lisäys tekstiin: maaperän pilaamiskielto

-luontoarvot selvitetään luontoselvityksessä

-kaavamuutos ei aiheuta haittaa valtion maantieverkolle

Vastine:

-pohjavesialuetta koskevia määräyksiä tarkennettu

-alueelta laadittu luontoselvitys

Etelä-Karjalan Museo

-ei huomautettavaa

Imatran seudun ympäristölautakunta

-ei huomautettavaa

Rakennusvalvontajaosto

-ei huomautettavaa

Imatran Vesi

-Imatran Veden 110 M runkovesijohto kulkee tontin 8 alueella Neulekadun puoleisella sivulla. Tämä tulee huomioida perustamalla tarvittavat rasitteet.

-Tonteilla 7 ja 8 ei ole vesilaitoksen liittymiä. Mikäli tonteille tulee vesihuolto, tehdään tarvittavat sopimukset ja liittyjiltä peritään liittymismaksut.

-Tontin 7 vesihuolto joudutaan toteuttamaan tontin 8 kautta. Mikäli tontin 7 vesihuolto toteutetaan tulee omistajan sopia tonttijohtojen sijoituksesta ja mahdollisista rasitteista tontin 8 omistajan kanssa.

Vastine:

-aluevaraus runkovesijohdolle kaavakartassa

-rakennuslupavaiheessa tehdään tarvittavat liittymät ja sopimukset liittyen vesihuoltoon

Etelä-Karjalan pelastuslaitos

-ei huomautettavaa

Fingrid Oyj

-voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto, risteämä voi olla esim. tie, katu, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen, risteämälausunnossa esitetään kaavalausuntoa yksityiskohdaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava huomioon

-ei huomautettavaa

Telia Company

-ei huomautettavaa

BLC Infra Oy

-BLC Infra Oy:llä on alueella tietoliikennereittejä ja tietoliikennekaapeleita, jos tulee kaapeleiden- ja kaapelireittien siirtoja, niin kaapeleiden ja kaapelireittien siirron maksaa tilaaja

-ei huomautettavaa

4.3.7 Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 24.8.-8.9.2023. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaehdotuksesta ennen nähtävillä olon päättymistä kaupunginkanslian kirjaamoon, osoite Virastokatu 2, 55100 Imatra tai kirjaamo@imatra.fi. Kaavaehdotuksesta on pyydetty tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Mielipiteet ja lausunnot:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus

Luontaselvitys:

-Ty-tontilta on löydetty lehtoneidonvaippaa joka on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu laji, kasvupaikat on merkitty s-11 osa-alueina

-`mikäli rauhoitetun kasvilajin ja sen elinympäristön säilyttäminen ei ole mahdollista, tule rauhoitetut kasvit siirtoistuttaa ja hakea lupa paikalliselta ELY-keskukselta`, kaavamääräys on sopiva

-kaavassa tulee joko osoittaa koko luontoselvityksessä lehtoneidonvaippojen kannalta tärkeäksi rajattu alue teollisuusrakentamiseen käytettävän tontin ulkopuolelle tai osoittaa s-11 osa-alue laajemmaksi käsittämään koko luontoselvityksessä osoitettu erityisalue

-vieraslajeista kurturuusun lisäksi komealupiini tulee hävittää tulevan maankäytön yhteydessä

Vastine:

-s-11 erityisalue on laajennettu pohjakarttaan luontoselvityksen mukaisesti

-selostukseen on mainittu vieraslaji komealupiinin hävittäminen tulevan maankäytön yhteydessä

Etelä-Karjalan Museo

-ei huomautettavaa

Imatran seudun ympäristölautakunta

-luontoselvitys laadittu heinäkuussa 2023, tarvittavat kaavamääräykset lisätty luontoarvojen suojelemiseksi

ei huomautettavaa

Rakennusvalvontajaosto

-ei huomautettavaa

Imatran Vesi

-Tonteilla 7 ja 8 ei ole vesilaitoksen liittymiä. Mikäli tonteille tulee vesihuolto, tehdään tarvittavat sopimukset ja liittyjiltä peritään liittymismaksut.

-Tontin 7 vesihuolto joudutaan toteuttamaan tontin 8 kautta. Mikäli tontin 7 vesihuolto toteutetaan tulee omistajan sopia tonttijohtojen sijoituksesta ja mahdollisista rasitteista tontin 8 omistajan kanssa.

Vastine:

-rakennuslupavaiheessa tehdään tarvittavat liittymät ja sopimukset liittyen vesihuoltoon

Etelä-Karjalan pelastuslaitos

-ei huomautettavaa

Fingrid Oyj

-voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto, risteämä voi olla esim. tie, katu, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen, risteämälausunnossa esitetään kaavalausuntoa yksityiskohdaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava huomioon

-ei huomautettavaa

Telia Company

-ei huomautettavaa

BLC Infra Oy

-BLC Infra Oy:llä on alueella tietoliikennereittejä ja tietoliikennekaapeleita, jos tulee kaapeleiden- ja kaapelireittien siirtoja, niin kaapeleiden ja kaapelireittien siirron maksaa tilaaja
-ei huomautettavaa

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella korttelin 5 tontti 17 on osoitettu energiahuollon korttelialueeksi (EN). Tontin rakennusoikeudeksi on osoitettu 250 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi I.

Korttelin 5 tontti 16 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia (TY). Sen tehokkuusluvuksi on osoitettu e=0.4, jolloin rakennusoikeutta muodostuu 1137 k-m². Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu II. Tontin pohjoisosaan on osoitettu ajoyhteys sähköasemalle (ajo) sekä maanalaisten johtojen aluevaraukset.

Korttelialueen läpi osoitettu sähkölinjan suoja-alueen merkintä (va) sekä pohjavesialueen rajan merkintä (pv).

Alueen läpi kulkee sähkökaapeleita sekä runkovesijohtolinja Neulekadun puolella joille tehdään aluevaraukset. Samoin varataan huoltoajoyhteys tonttien läpi sähkökaapelialuevarauksen kohdalle.

Luontoselvityksessä havaittiin yksittäisiä lehtoneidonvaipan kasvustoja. Sijainnit on merkattu kaavakarttaan. Lehtoneidonvaippa on rauhoitettu kasvi jota esiintyy Imatran alueella melko runsaasti. Kaavamerkintä mahdollistaa luvanvaraisen lehtoneidonvaipan siirtoistutuksen.

Kaavamuuotosalueen kokonaispinta-ala on noin 1 ha.

Sähköaseman EN-korttelialuetta on noin 0,72 ha. Rakennusoikeutta on osoitettu 250 k-m².

T-korttelialuetta muodostuu noin 0,28 ha. Tehokkuusluvuksi on osoitettu e=0,4, jolloin rakennusoikeutta muodostuu reilu 1100 k-m².

Autopaikkoja on varattava toimistotiloille 1 ap/60 k-m² ja teollisuus- varastotiloille 1 ap/150 k-m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Voimassa olevaa teollisuuspainotteisen korttelialueen asemakaavaa 592 päivitetään korttelin 5 osalta nykytilannetta vastaavin asemakaavan merkinnöin ja määräyksin samalla, kun sähköaseman tonttia laajennetaan.

Asemakaavassa on tarkoitusta vastaavin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty pitämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia vähäisinä sekä turvaamaan terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostumista.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla vilkkaan Keskuskadun varrella.

Kaupunkikuvaan Keskuskadun suuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen julkisivuissa sekä pihan mahdollisten varastointitilojen näkyvyyden rajoittamisessa esim. suoja-aitarakentein.

Kulttuuriympäristö

Alueella ei ole merkittävää kulttuuriympäristöä.

Naapurustossa on teollisuuspainotteista rakentamista.

Keskuskadun eteläpuolella on 1980-luvun vaihteen rivitalojen ja omakotitalojen korttelialueita.

5.3.2 **Vaikutukset elinkeinotoimintaan**

Asemakaavamuutoksen myötä tonttien liiketoiminnan kehittyminen on mahdollista.

5.3.3 **Vaikutukset liikenteeseen**

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Imatran kaupungin katuverkolla eikä kaava-alue rajaudu valtion tiealueisiin.

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei juurikaan lisää liikennemääriä nykyisestä.

5.3.4 **Vaikutukset ilmastoon**

Asemakaavan muutoksella mahdollistettavilla toiminnoilla ei ole ilmastovaikutuksia.

5.3.5 **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Maa- ja kallioperä

Rakennusten ja rakenteiden perustamistapa selvitetään tarkemmin toteutuksen yhteydessä.

Luonnonympäristö

Heinäkuussa 2023 on tehty luontoselvityksen maastokäynti jolloin kasvien tiedettiin parhaiten olevan kasvussa ja havaittavissa.

Sähköaseman tontti on rakennettua ympäristöä, eikä kaavamuutoksella ole vaikutusta luonnonarvoihin.

Rakentamattoman tontin luontoarvot on selvitetty luontoselvityksessä. Puusto on nuorta lehti- ja havupuustoa. Kasvilajeista voi mainita rauhoitetun lehtoneidonvaipan sekä haitallisen vieraslajin kurturuusun.

Lehtoneidonvaipat tulee siirtoistuttaa mikäli tuleva rakentaminen haittaa niiden elinmahdollisuuksia. Siirtoistutuksille haetaan lupa paikalliselta ELY-keskukselta. Tällöin tulee varmistaa uuden kasvupaikan olosuhteet kasveille kelvollisiksi.

Kaavakartassa on aluemerkinä s-11: *`Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain ja -asetuksen nojalla rauhoitetun kasvilajin esiintymisalue. Mikäli rauhoitetun kasvilajin ja sen elinympäristön säilyttäminen ei ole mahdollista, tulee rauhoitetut kasvit siirtoistuttaa. Siirtoistutukseen on haettava lupa paikalliselta Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselta.`*

Vieraslajit kurturuusu sekä komealupiini suositellaan hävitettäväksi alueen tulevassa maankäytössä.

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue liitetään vesi- ja viemäriverkoston.

Hulevedet

Kaavamuutoksen yleismääräysten mukaisesti hulevesien käsittelysuunnitelma tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

5.3.6 **Taloudelliset vaikutukset**

Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka.

Taloudellisia vaikutuksia syntyy uudisrakennusten ja rakenteiden toteuttamisesta.

5.3.7 **Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset**

Kaavamuutoksella ei ole sosiaalisia ja kulttuurillisia vaikutuksia.

5.4 Nimistö

Kaavamuuotosalueen nimistö säilyy ennallaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksella on vähäisiä vaikutuksia kaupunkirakenteeseen ja ympäristöönsä.

Kaavamuuotos saa lainvoiman noin kuukauden kuluttua kaupunkikehityslautakunnan hyväksymispäätöksestä, mikäli päätöksestä ei valiteta. Asemakaavamuuotoksen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

6.2 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seurannasta vastaa Imatran kaupunki.

Selostus päivitetty

8.8.2023

15.9.2023:

-4.3.7 lisätty ehdotusvaiheen lausunnot-vastineet

-5.3.5, vaikutukset luontoon ja ympäristöön

- lisätty maininta vieraslajin ´komealupiini` hävittämisestä alueen tulevassa maankäytössä

Lisätietoja: Sami Tynkkynen, kaavoitusarkkitehti
puh. 020 6171150