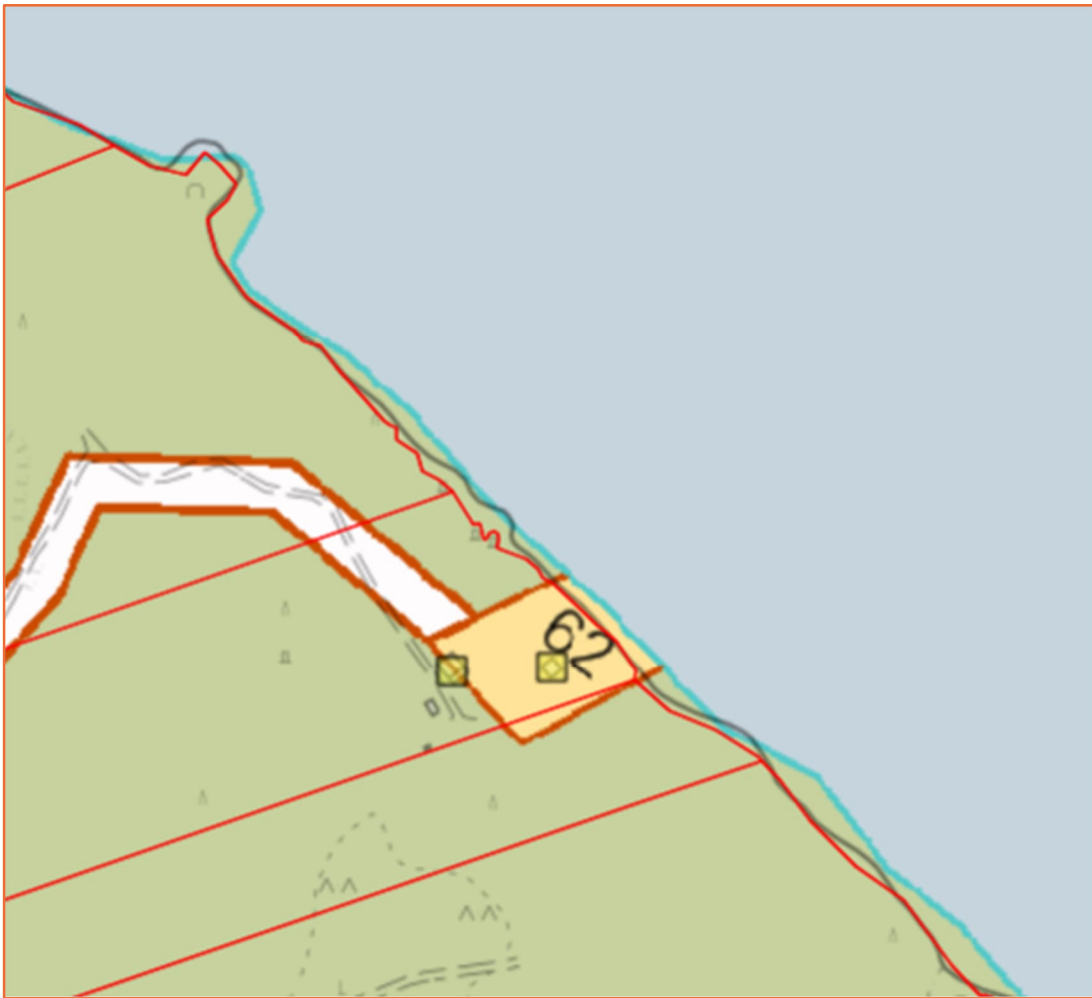


OLKAUTINTIE 62

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVANRO 1133

404 Immalanjärvi, kortteli 73, maa- ja metsätalousaluetta sekä tiealuetta



Kuva 1. Olkautintie 62, sijainti kartalla

Sisällysluettelo

Olkautintie 62.....	1
1 Suunnittelukohde.....	3
2 Tavoitteet.....	3
3 Suunnittelun lähtökohdat.....	3
3.1 Aloite.....	3
3.2 Alueen yleiskuvaus.....	3
3.3 Rakennettu ympäristö.....	3
3.4 Muinaisjäännökset.....	3
3.5 Luonnonympäristö.....	3
3.6 Pohjavesialueet.....	4
3.7 Maaperä.....	4
3.8 Radon.....	4
3.9 Melu.....	4
3.10 Yhdyskuntatekninen huolto.....	4
3.11 Maanomistus.....	4
4 Suunnittelutilanne.....	4
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	4
4.2 Maakuntakaava.....	4
4.3 Yleiskaava.....	6
4.4 Asemakaava.....	6
4.5 Rakennusjärjestys.....	7
4.6 Pohjakartta.....	7
4.7 Rakennuskiellot.....	7
4.8 Laadittavat selvitykset.....	7
5 Vaikutusten arviointi.....	7
6 Osalliset.....	7
7 ASEMAKaavatyön vaiheet ja vuorovaikutus.....	7
7.1 Kaavoituksesta tiedottaminen ja osallistuminen.....	7
7.2 Käynnistäminen / syksy 2023.....	8
7.3 Vireilletulo ja valmisteluvaihe / Syksy 2023.....	8
7.3 Ehdotusvaihe / Loppuvuosi 2023 – alkuvuosi 2024.....	8
7.4 Hyväksyminen / Alkuvuosi 2024.....	8
7.5 Viranomaisyhteistyö.....	9
7.6 Tiedottaminen.....	9
8 Yhteystiedot.....	9

1 SUUNNITTELUKOHDE

Suunnittelukohde sijaitsee Imatralla Immalanjärven rannalla rantakaava-alueella osoitteessa Olkautintie 62. Ranta-asemakaavan muutos koskee Korttelia 73, kiinteistöjä 153-404-25-7 ja 153-404-24-9 lähialueineen. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

2 TAVOITTEET

Tavoitteena on korttelin 73 asemakaavan muuttaminen uudisrakentamisen kannalta toteuttamiskelpoiseksi laajentamalla loma-asuntojen ja erillispientalojen korttelialuetta sekä muuttamalla tielinjausta olemassa olevan tielinjauksen mukaiseksi jyrkässä hankalasti rakennettavassa rinnemaastossa. Muutokset nykyisen voimassa olevan ranta-asemakaavan 977 korttelialueen rajoihin ja tielinjaukseen edellyttävät asemakaavan muutoksen laadintaa.

Tavoitteena on korttelin 73 laajentaminen talousrakentamisen mahdollistamiseksi haasteellisessa jyrkässä rinnemaastossa. Lisäksi olemassa oleva ajoyhteys on tarve osoittaa toteutuneen mukaiseksi.

Muutos koskee osia hakijan omistamista tiloista 153-404-25-7 ja 153-404-25-9.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Aloite

Asemakaavan muutos on käynnistetty kiinteistöjen omistajan aloitteesta.

3.2 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Immalanjärven rannalla, Jäppilänniementieltä erkanevan Olkautintien varrella, osoitteessa Olkautintie 62. Muutosalue koskee osia tiloista 153-404-25-7 ja 153-404-25-9.

Kaava-alue on jyrkkää itään viettävää rinnettä Immalanjärven rannalla. Puusto on pääosin kaadettu ja otettu hyötykäyttöön. Rinteen isot kivet rajoittavat rakentamista.

3.3 Rakennettu ympäristö

Sille osalle korttelia 73 (RA/AO-1), mikä koostuu osasta tilaa 153-404-25-7, on rakennettu lomarakennus, talousrakennus ja sauna. Tavoitteena on rakentaa uusi talousrakennus pihapiiriin. Vaativan maaston vuoksi korttelin rajaa on tarve siirtää länteen ja säilytettävä ajoyhteys nykyisellä paikallaan. Tila 153-404-25-9 on rakentamaton, mutta korttelin rajaa on syytä siirtää yhtenäiseen linjaan myös viereisen tontin osalta. Rakennusoikeus säilyy ennallaan molemmilla rakennuspaikoilla.

3.4 Muinaisjäännökset

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

3.5 Luonnonympäristö

Alue on Immalanjärven ranta-alueella. Tonttien ympärillä on metsätalousaluetta, josta osin kaadettu metsää. Maasto on kivikkoista rantaan päin viettävää jyrkkää rinnettä.

3.6 Pohjavesialueet

Tontit eivät sijaitse pohjavesialueella.

3.7 Maaperä

Pintamaalaji ja pohjamaalaji moreenia ja kalliomaata.

3.8 Radon

Suunnittelualueella ei ole mitattu kohonneita radon tasoja. Rakennuspaikan radon-riskit on kuitenkin otettava huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

3.9 Melu

Alueella ei ole melua aiheuttavaa liikennettä tai muita melunlähteitä.

3.10 Yhdyskuntatekninen huolto

Tontit eivät sijaitse yhdyskuntateknisen huollon alueella.

3.11 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1 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.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kokonaisuuksista suunnittelualueetta koskevat erityisesti terveellinen ja turvallinen elinympäristö. Kokonaisuuden tavoitteista suunnittelualueetta koskevat erityisesti seuraavat sisällöt:

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

4.2 Maakuntakaava

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 mitoitusta maakunnassa. Myös matkailupalvelujen ja elinkeinon sekä liikennejärjestelmän kehittäminen ovat kaavan teemoja. Vaihemaakuntakaavan ratkaisut korvaavat Etelä-Karjalan vahvistetun koko-naismaakuntakaavan aluevarauksia.

Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava tuli voimaan 6.9.2023. Lähtökohdaksi 2. vaihemaakuntakaavassa on monta kuntaa koskevan jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueella.



Kuva 3. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä. (Lähde: Etelä-Karjalan Liitto)

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee kasvukeskusalueen laatukäytävän alueella (tummanruskea viiva). Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskus alueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue.

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.

Suunnittelualueella ei ole muita maakuntakaavan merkintöjä.

4.3. Yleiskaava

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

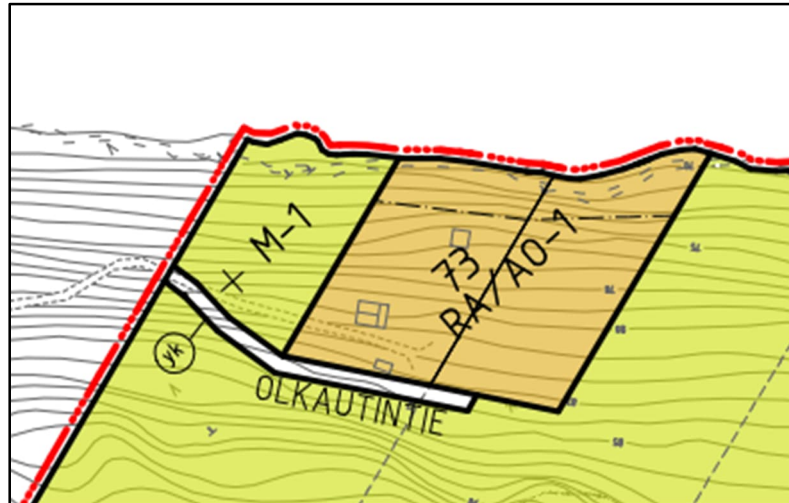
Yleiskaavassa suunnittelualueen nykyinen tontti on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA).



Kuva 4. Kaavaote yleiskaavasta Kestävä Imatra 2020

4.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa ranta-asemakaava 977 vuodelta 2008. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 73 on osoitettu loma-asuntojen ja erillispientalojen korttelialueeksi (RA/AO-1). Muilta osin alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M-1). Korttelialueen reunaan on osoitettu yhteiskäyttöisen tien likimääräinen sijainti (yk).



Kuva 5. Voimassa oleva kaavatilanne: 13.10.2008 hyväksymä ranta-asemakaava 977

4.5 Rakennusjärjestys

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

4.6 Pohjakartta

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

4.7 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielto- tai suunnittelutarvealueita.

4.8 Laadittavat selvitykset

Kaavam muutostyössä käytetään mahdollisimman paljon hyväksi jo laadittuja selvityksiä, mm. Imatran yleiskaava 2040 liittyviä selvityksiä sekä muita asemakaavoituksen tueksi laadittuja selvityksiä.

5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuu tos on merkitykseltään vähäinen eikä sillä ole vaikutuksia luonnon ympäristöön eikä rakennettuun ympäristöön nykytilaan verrattuna.

6 OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaavaa käsittelevät viranomaiset

7 ASEMAKAAVATYÖN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS

7.1 Kaavoituksesta tiedottaminen ja osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos sekä -ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää niistä mielipiteitä sekä antaa lausuntoja ja muistutuksia.

Kaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan Imatran kaupungin internet-sivuilla *Kuulutukset*-osiossa sekä sanomalehti Uutisvuoksessa.

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

Asemakaavan muutokseen liittyviä mielipiteitä voi esittää koko suunnitteluprosessin ajan. Kuntalaisilla ja muilla asianosaisilla on myös oikeus valittaa kaupunginvaltuuston tekemästä asemakaavamutoksen hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Osallistumisen eri vaiheet on esitelty tarkemmin seuraavissa kappaleissa.

7.2 Käynnistäminen / syksy 2023

Ranta-asemakaavan muutos on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta.

7.3 Vireilletulo ja valmisteluvaihe / Syksy 2023

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille 2.11.2023 kaupungin internet-sivuilla *Kuulutukset*-osiossa sekä sanomalehti Uutisvuoksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnos asetettiin yleisesti nähtäville 2.11.–16.11.2023, 14 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää ja täydentää kaavaprosessin aikana.

Osalliset saivat esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Palautteet kaavaluonnoksesta pyydettiin lähettämään nähtävillä oloajan loppuun mennessä kirjallisesti Imatran kaupunkikehityslautakunnalle osoitettuna kaupunginkanslian kirjaamoon osoitteeseen Virastokatu 2, 55100 Imatra tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@imatra.fi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Kaupunki antaa perustellun vastineen mielipiteisiin ja lausuntoihin kaavaselostuksen vuorovaikutusraportissa.

7.4 Ehdotusvaihe / Loppuvuosi 2023 – alkuvuosi 2024

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen sekä siitä kaupungin tekemien päätösten perusteella on laadittu **kaavaehdotus**.

Kaavaehdotus asetettiin kaupunkikehityslautakunnan päätöksen jälkeen nähtäville vuorovaikutusta varten 4.1. - 17.1.2024 (14 päivää) väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotettiin sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internetsivuilla. Osallisilla oli oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Mahdolliset muistutukset kaavaehdotusta vastaan oli tehtävä kirjallisena ja jätettävä yhteystietoineen Imatran kaupunkikehityslautakunnalla osoitettuna kaupunginkanslian kirjaamoon osoitteeseen Virastokatu 2, 55100 Imatra tai kirjaamo@imatra.fi. Kaavaehdotuksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Kaupunki antaa perustellun vastineen muistutuksiin ja lausuntoihin.

7.5 Hyväksyminen / Alkuvuosi 2024

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen sekä siitä kaupungin tekemien päätösten perusteella tehdään vähäiset tarkistukset kaavaehdotukseen.

Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, on se asetettava uudelleen ehdotuksena nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, mikäli muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Kaavan **hyväksyy** Imatran kaupunkikehityslautakunta. 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.

7.6 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuuutoksesta pidetään tarvittavat viranomaisyhteistyöt ja kaavamuuutoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

7.7 Tiedottaminen

Vireilletulosta ja nähtävillä olosta tiedotetaan osallisille kirjeitse ja muille sanomalehti Uutisvuoksessa sekä kaupungin internetsivuilla www.imatra.fi/kuulutukset.

8 YHTEYSTIEDOT

20.2.2024
-päivitetty kohta 7.4

Lisätietoja:

Sami Tynkkynen, kaavoitusarkkitehti
puh. 020 617 1150
sami.tynkkynen@imatra.fi

Imatran kaupunki, Virastokatu 2, 55100 Imatra