Kaupunkikehitys ja tekniset palvelut
Kaavoitus

Liite 3.

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

ASEMAKAAVAN MUUTOS, AHOPELLONKATU KAAVANRO 1138

Kaupunginosa 50. Itä-Siitola, kiinteistö 153-50-30-7 (tontti 7) ja 153-417-14-98 alueella tonttijaon mukaiset tontit 8 ja 9 sekä katualuetta.

Raportin päiväys: 18.2.2025

Kaavan valmistelijat:
Marjo Tauriainen, kaavasuunnittelija
puh. 020 617 1164
marjo.tauriainen@imatra.fi

Sisällysluettelo

1. TIIVISTELMÄ 2
2. SUUNNITTELUN VAIHEET 2
3. VIRANOMAISNEUVOTTELUT 3
4. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA JA LUONNOKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET 3
5. ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET 4

1. TIIVISTELMÄ

Suunnittelualue sijaitsee Imatralla kaupunginosassa 50. Itä-Siitola. Suunnittelualue käsittää osaa korttelista 30: kiinteistön 153-50-30-7 (tontti 7) ja osan kiinteistöä 153-417-14-98 (tontti-jaon mukaisia tontteja 8 ja 9) sekä osan Pellonreunan katualuetta.
Tontit sijaitsevat osoitteessa Ahopellonkatu 5 (Pellonreuna 3) ja Pellonreuna 5 ja 7.

Suunnittelualue rajautuu lännessä Vuoksentiehen ja idässä Ahopellonkatuun, pohjoisessa kiinteistön 153-417-14-98 pohjoisempaan osaan, joka ei sisälly suunnittelu-alueeseen, ja etelässä Pellonreuna-nimiseen katuun. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,69 ha. Suunnittelualueen rajaus voi tarkentua suunnittelutyön edetessä.

Suunnittelualue sijaitsee noin 3 km päässä Imatrankosken keskustasta ja noin 1,3 km päässä vt 6:sta.

Asemakaavan muutos on käynnistetty kiinteistön 153-50-30-7 (tontti 7) omistajien aloitteesta ja Imatran kaupunginhallituksen päätöksellä 6.5.2024 §113.

2. SUUNNITTELUN VAIHEET

Aloite	6.5.2024
Vireilletulo	6.5.2024
OAS nähtäville, lausunnot ja mielipiteet	6.6. – 5.8.2024
Kaavaluonnos nähtävillä	6.6. – 5.8.2024
Kaupunkikehityslautakunta päättänyt asettaa kaavaehdotuksen nähtäville	22.10.2024
Kaavaehdotus nähtävillä	24.10 – 24.11.2025
Elinkeino- ja kaupunkiympäristölautakunta päättänyt asettaa kaavaehdotuksen nähtäville	
Elinkeino- ja kaupunkiympäristölautakunta hyväksynyt	
Lainvoimainen	

3. VIRANOMAISNEUVOTTELUT

Pvm	Palaute

4. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA JA LUONNOKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET

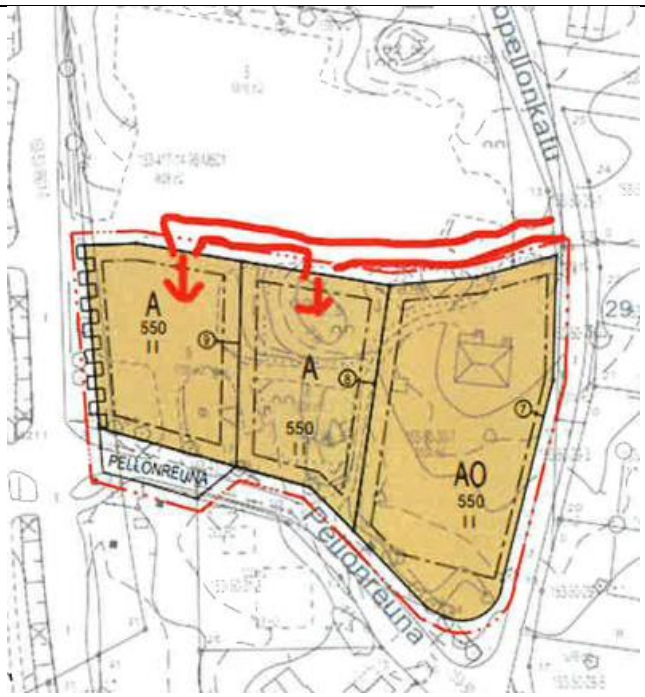
Pvm	Palautteen antaja Palaute	Vastine
7.6.2024	**Telia Company** Telialla ei huomautettavaa kaavamuutokseen.	Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.
11.6.2024	**Imatran seudun ympäristölautakunta** Uudessa asemakaavassa tulee antaa riittävät määräykset radonriskin ja hulevesien hallinnasta sekä alueen länsipuolisen Vuoksentien ja itäpuolisen junaradan liikenteen meluvaikutusten ehkäisystä.	Kaavaselostusta on täydennetty tärinäselvityksen osalta. Radonriskit ja hulevesien käsittely on jo huomioitu kaavaselostuksessa.
12.6.2024	**BLC Infra Oy** BLC Infra Oy:llä ei ole asemakaavamuutos Ahopellonkatu 1138 alueella tietoliikennereittejä ja tietoliikennekaapeleita. BLC Infra Oy:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutos Ahopellonkatu 1138 alueesta.	Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.
18.6.2024	**Rakennusvalvontajaosto** Rakennusvalvontajaosto puoltaa asemakaavamuutosluonnosta 1138, Ahopellonkatu, huomautuksitta.	Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.
8.7.2024	**Etelä-Karjalan Pelastuslaitos** Alueen osoitteistoa laadittaessa tulee huomioida Suomen Kuntaliiton ohjeet ja suositukset Kunnan osoitejärjestelmästä. Selkeä, looginen ja yhdenmukainen osoitteisto edesauttaa avunsaantia ja hälyttämistä hätätilanteessa. Etenkin kulmatonttien osoitteisiin tulee kiinnittää huomiota. Pelastustoiminnan turvaamiseksi ensihoitoyksiköillä eli ambulanssilla tulee päästä vähintään 50 metrin etäisyydelle uloskäynnistä. Etelä-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole muita huomioita asemakaavamuutoksen luonnoksesta.	Merkitään tiedoksi.

5.8.2024	**Kaakkois-Suomen Ely-keskus** Luontoarvot Kaava-alue on tällä hetkellä osittain rakentamatonta, vaikkakin se on ollut pitkään rakennettua aluetta ja pihapiiriä. Kaakkois-Suomen ELY-keskus katsoo, että ennen kaavan ehdotusvaihetta tulee varmistaa, että alueella ei ole erityisiä luonnonarvoja eikä haitallisia vieraslajeja, jotka tulisi ottaa huomioon alueen kaavoituksessa ja rakentamisessa. Melu Kaavaselostuksen kohdassa 3.10 on viitattu Imatran yleiskaavan 2040 yhteydessä tehtyyn meluselvitykseen. Kaavaselostuksessa on esitetty riittävät tiedot alueen tilanteesta melun osalta. Selostuksessa olisi syytä myös kuvata onko alueella riskiä rautatieliikenteen aiheuttamasta tärinästä, vaikkakin tällä hetkellä liikenne radalla on vähäistä. Yleistä Kaavamuutoksella mahdollistetaan rakennusoikeuksien nostaminen muutoksenalaisilla tonteilla. Alue on keskellä rakennettua ympäristöä. Kaavaluonnos antaa hyvät lähtökohdat kaavaehdotuksen laatimiseen. ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavan valmisteluaineistosta.	Alueelta on laadittu luontoselvitys, kaavaselostusta on täydennetty tältä osin. Alueelta on laadittu tärinäselvitys ja kaavaselostusta on täydennetty tältä osin. .

5. ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET

31.10.2024	**BLC Infra Oy** BLC Infra Oy:llä ei ole tietoliikennekaapeleita tai tietoliikennereittejä asemakaavamuutos 1138 Ahopellonkatu Ehdotusvaiheen alueella. BLC Infra Oy:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutos 11328 Ahopellonkatu Ehdotusvaiheen alueesta.	Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.
31.10.2024	**Telia Company** Telialla ei huomautettavaa kaavamuutokseen.	Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.
4.11.2024	**Etelä-Karjalan Pelastuslaitos** Pelastuslaitos on tutustunut 4.11.2024 mennessä sille toimitettuihin materiaaleihin koskien asemakaavaa ja asemakaavamuutosta. Alueen osoitteistoa laadittaessa tulee huomioida Suomen Kuntaliiton ohjeet ja suositukset Kunnan osoitejärjestelmästä. Selkeä, looginen ja yhdenmukainen osoitteisto edesauttaa avunsaantia ja hälyttämistä hätätilanteessa. Etenkin kulmatonttien osoitteisiin tulee kiinnittää huomiota. Pelastustoiminnan turvaamiseksi ensihoitoyksiköllä eli ambulanssilla tulee päästä pientaloalueella vähintään 25 metrin etäisyydelle uloskäynneistä. Pelastusyksiköllä tulee päästä vähintään 50 metrin etäisyydelle uloskäynneistä. Alueen ympäriltä löytyy paloposti- ja vesiasemaverkosto. Etelä-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole muita huomioita luonnossuunnitelmasta.	Merkitään tiedoksi, osoitteen antamisessa kulmatonteilla huomioidaan Kuntaliiton ohje. Rakennuslupavaiheessa huomioidaan pelastustoiminnan etäisyysvaatimukset.

12.11.2024	**Rakennusvalvontajaosto** puoltaa asemakaavamuutosehdotusta 1138, Ahopellonkatu, huomautuksitta.	Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.
19.11.2024	**Imatran seudun ympäristölautakunta** Kaavaehdotus sisältää riittävät selvitykset suunnittelualueelle kohdistuvasta melusta ja tärinästä sekä alueen luontoarvoista. Lisäksi siinä on annettu tarvittavat määräykset koskien radonriskin ja hulevesien hallintaa sekä pilaantuneen maa-aineksen aluetta. Ympäristölautakunnalla ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.
22.11.2024	**Kaakkois-Suomen Ely-keskus tiivistetty teksti** <u>Luontoarvot</u> Luontoselvitys on puutteellinen lajiston osalta. Selvityksessä ei ole arvioitu alueen merkitystä suojelulajeille, kuten lepakoille ja liito-oravalle. Alueen läheisyydessä on havaittu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Maastotyöt tehtiin loppukesästä, mikä ei ole optimaalista liito-oravan havainnoinnille. Alueelta löytyi haitallista komealupiinia, jonka esiintymät olisi pitänyt merkitä kartalle. Luontoselvityksessä mainitaan rauhoitetun lehtoneidonvaipan kasvupaikka, mutta sitä ei havaittu maastotöissä. Kasvupaikan sijainti olisi ollut hyvä selvittää maanomistajalta kaavaratkaisun huomioimiseksi. <u>Lopuksi</u> Laadinnassa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja asemakaavan sisältövaatimukset täyttyvät.	Luontoselvitystä on päivitetty ja kaavakarttaan merkitty Kaselyn ehdottamat yleismääräykset.
23.11.2024	**Yksityishenkilöt Pellonreuna asukkaat** Kaavamuutoksessa merkittävin muutos Pellonreunalla asuvien asukkaiden näkökulmasta on asuinrakentamisen lisääminen tonteille 8 ja 9. Kaavaehdotuksessa on liian kevyesti käsitelty liikenteen määrän lisääntymistä sen vaikutusta erityisesti Pellonreuna 6. 8 ja 10 tontteihin. Rakentamisoikeutta tulee 1100 neliötä lisää ja kyseessä oleva määrä mahdollistaa helposti 15-20 autolla päivittäistä liikennettä. Pellonreunalle pelkästään uusista asukkaista, lisäksi on huomioitava lisääntyvä huolto- ja vierasliikenne. Pellonreunan ja Ahopellonkadun risteys on näkyvyydeltään heikko ja siten vaarallinen eikä sovellu merkittävästi lisääntyvälle liikennemäärälle. Esitämme, että kulku tonteille 8 ja 9 osoitetaan tonttien 7, 8 ja 9 pohjoispuolelta. Pellonreunalla liikennemäärien kasvaessa merkittävästi, tieliikenteen turvallisuus Pellonreunan ja Vuoksentien risteyksessä heikkenee voimakkaasti. Imatrankosken suunnalta tulevista autoista osa ajaa nopeusrajoitusta kovempaa, jolloin Pellonreunalta Vuoksentielle liityttäessä on reagointi aika lyhyt. Jo nyt pienemmälläkin liikennemäärällä on käynyt vaaratilanteita. Nämä vaaratilanteet lisääntyvät, kun liittyvän liikenteen määrä lisääntyy. Esitämme. että Vuoksentielle kaavoitetaan ja rakennetaan suojatien kohdalle liikenteenjakaja nopeuden rajoittamiseksi.	Pellonreuna on nykyisellään asuntoalueen asuntokatu. Yleisesti asuntokadun kapasiteettia voidaan suurentaa muutamilla kymmenillä ajoneuvoilla sen vaikuttamatta liikenteen sujuvuuteen merkittävästi. Asuntokadun mitoitus ja nopeus jää ennalleen, joten kahdenkymmenen auton lisäys liikennemääriin on myös marginaalinen. Lisäksi on huomioitava, että liikenteen jakautuminen eri aikoihin tasaa asuntokadun käyttäjämäärien lisääntymisen. Liikenteen jakautumista arvioidaan seuraavasti: Kaikki lisäautot eivät liiku yhtä aikaa, vaan liikenne jakautuu pitkin päivää. Monet taloudet käyttävät autoa vain osan viikosta, jolloin todellinen päivittäinen lisäys voi olla vähäisempi kuin 20 autoa.

		Liikenteen mahdollinen lisääntyminen tulevaisuudessa, vaikuttaa lähinnä Pellonreuna-kadun alkupäähän, eikä sillä ole vaikutusta tontteihin 6, 8, 10, jotka sijaitsevat kaava-alueen ja Pellonreuna-kadun itäpuolella. Muistutuksessa on esitetty kartta, jossa liikenne osoitettaisiin kulkemaan tonteille pohjoispuolelta, tämä tilanne nimenomaan lisäisi liikennettä muistutuksen antajien tonttien kohdalla Pellonreuna-kadulla. Kaava-alueen pohjoisosa ei kuulu tähän kaava-alueeseen ja sen mahdollinen tuleva tielinjaus tullaan käsittelemään myöhemmin.
	Lisäksi haluamme nostaa esille, että kirje asemakaavamuutoksesta on tullut vain maanomistajille ja olisi ollut kohtuullista, että kirje olisi lähetetty kaikille lähiasukkaille ja naapureille. Kaavaselostuksen kohdassa 6.2 on ilmoitettu, että kirje lähetetään lähialueen maanomistajille ja -haltijoille.	Ahopellonkadun kaavamuutos Ehdotuksen nähtävilläoloaikaa on jatkettu ko. Ahopellonkadun tonttien haltijoille 24.1.2025 saakka ja heille on lähetetty kirjeitse tästä tiedote/kuulutus sekä asemakaavaehdostuskaavakartta. Todetaan, että ao. haltijat olivat saaneet tiedon asemakaavamuutosehdotuksesta jo sen alkuperäisen nähtävilläoloaikana naapuriltaan. Asemakaavamuutos ehdotus kuulutus on julkaistu UV-lehdessä 24.10.2024 sekä kaupungin internetsivuilla, jossa se on ollut nähtävillä 24.10. – 25.11.2024 välisenä aikana
	Haluamme nostaa myös esille, että tonttien 8 ja 9 siistiminen ja viimeistely on jäänyt kesken. Kaavaselostuksen kohdan 3.5 Pilaantuneiden maiden loppuarviossa todetaan, että kiinteistölle jäänyt vielä paikoin jätteitä, jonka vuoksi maaperä on tarvittaessa puhdistettava rakentamisen yhteydessä. Tarkoittaako tämä sitä, että jätteet on hyväksyttävää jättää maaperään siihen asti kunnes rakentaminen alkaa? Mielestämme tonttien 8 ja 9 siistiminen ja viimeistely on hoidettava kuntoon jo ennen mahdollisen rakentamisen alkamista.	Alueen maaperä on puhdistettu Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen hyväksymällä tavalla, joten siitä ei aiheudu riskiä ympäristölle tai ihmisten terveydelle. Puhdistustyöstä huolimatta mahdollisesti jäljelle jääneet vähäiset epäpuhtaudet, jotka eivät haittaa tonttien nykyistä käyttöä, tulee kuitenkin poistaa rakentamistöiden yhteydessä.

	Pellonreuna 10 tontin rakennuksien rakentaminen ei ole edennyt yli kymmeneen vuoteen. Tämä ei kaavamuutokseen liity, mutta aikooko Imatran kaupunki kaavamuutoksen yhteydessä ottaa kantaa Pellonreuna rakennusluvan voimassa oloon ja lainmukaisuuteen. Pellonreuna 10 tontti on tonttien 8 ja 9 keskeinen naapuri. Lisäksi nostamme esille, että kaavamuutoksesta on mahdollista aiheutua merkittäviä muutoksia lähialueen asukkaille ja naapureille, materiaalia on paljon ja sen tulkitseminen vaatii ammattiosaamista, jota ei voi vaatia osallisilla olevan. Haluaisimme nostaa esille, että kaavamuutoksien selkokielisyyteen ja ymmärrettävyyteen kiinnitettäisiin enemmän huomiota varsinkin, kun osalla naapureista virallinen tiedottaminen on tapahtunut vain kaupungin internetsivujen sekä Uutisvuoksi-lehden välityksellä. Tästä voisi joku jopa tulkita asian siten, että kaavamuutos yritetään viedä eteenpäin mahdollisimman vähin äänin ja pienin vaikutusmahdollisuuksin. Kaupungin internetsivuja harva käy viikoittain tutkimassa eikä Uutisvuoksi-lehteä kaikki lue. Tällöin kaavamuutoksesta tiedottamisen tärkeys ja mahdollinen henkilökohtainen kontaktointi korostuu.	Ko. kiinteistö ei kuulu tähän kaavamuutosalueeseen. Rakentamiset lupa-asioista vastaa Imatran rakennusvalvonta. Kaavamuutosten vaikutusten arviointi on olennainen osa prosessia. Kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan huolellisesti, ja pyritään minimoimaan mahdolliset haitat. Kaavamateriaalin tulkitseminen voi olla haastavaa ilman ammattiosaamista, tämän vuoksi kaupunki on laittanut mm. kaavaselostukseen yhteyshenkilön, joka voi vastata kysymyksiin. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA 895/1999) 27 § täsmentää, että kaavaehdotuksen nähtävilläolosta on ilmoitettava vähintään yhdessä paikallisessa sanomalehdessä ja kunnan ilmoitustaululla tai internetsivuilla. Nämä säädökset varmistavat, että kaavoitusprosessista tiedotetaan avoimesti ja että kaikilla osallisilla on mahdollisuus saada tietoa ja osallistua prosessiin. Huom! kaava 1138 on tullut vireille ennen Rakentamislain ja Alueidenkäyttölain voimaantuloa 1.1.2025