IMATRA
KAAVOITUS

22.10.2024
tark. 25.2.2025
22.4.2025

# AHOPELLONKATU

**KAAVASELOSTUS, EHDOTUSVAIHE**

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, 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.

22.10.2024
tark. 25.2.2025
22.4.2025

Sisällys


Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ..... 3
Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ..... 3
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ..... 4
1.1 Kaavan tunnistetiedot ..... 4
1.2 Kaava-alueen sijainti ..... 4
1.3 Asemakaavan muutoksen tarkoitus ..... 5
2. TIIVISTELMÄ ..... 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet ..... 5
2.2 Asemakaavan muutos ..... 6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen ..... 6
3. LÄHTÖKOHDAT ..... 6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 6
3.2 Alueen yleiskuvaus ..... 6
3.3 Yhdyskuntarakenne ..... 6
3.4 Muinaismuistot ..... 6
3.5 Luonnonympäristö ..... 6
3.6 Pohjavesi ..... 7
3.7 Maaperä ja topografia ..... 7
3.8 Vesistöt ja vesitalous ..... 7
3.9 Radon ..... 7
3.10 Melu/tärinä ..... 7
3.11 Yhdyskuntatekninen huolto ..... 8
3.12 Väestö ..... 8
3.13 Palvelut ja virkistys ..... 8
3.14 Työpaikat, elinkeinotoiminta ..... 8
3.15 Liikenne ..... 8
3.16 Maanomistus ..... 9
4. SUUNNITTELUTILANNE ..... 9
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ..... 9
4.2 Maakuntakaava ..... 9
4.3 Yleiskaava ..... 12
4.4 Asemakaava ..... 14
4.5 Rakennusjärjestys ..... 15
4.6 Pohjakartta ..... 15
4.7 Rakennuskiellot ..... 15
4.8 Laaditut selvitykset ..... 15
5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ..... 15
5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ..... 15
5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ..... 15

6 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ ..... 15
6.1 Osalliset ..... 15
6.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ..... 16
6.3 Viranomaisyhteistyö ..... 16
6.4 Vireilletulo ..... 17
6.5 Aloitusvaihe ja luonnos, kesä 2024 ..... 17
6.6 Ehdotusvaihe / syksy 2024 ..... 17
6.7 Ehdotusvaihe uudelleen nähtäville / alkuvuosi 2025 ..... 17
6.8 Hyväksyminen / Kevät 2025 ..... 17
6.9 Päätöksen voimaantulo / Loppu kevät 2025 ..... 18
7 ASEMAKAAVAN KUVAUS ..... 18
7.1 Kaavan rakenne ..... 18
7.2 Mitoitus ..... 18
8 KAAVAN VAIKUTUKSET ..... 18
8.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ..... 18
8.2 Vaikutukset elinkeinotoimintaan ..... 18
8.3 Vaikutukset liikenteeseen ..... 18
8.4 Vaikutukset ilmastoon ..... 18
8.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ..... 19
8.6 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset ..... 19
8.7 Nimistö ..... 19
9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ..... 19
9.1 Toteuttaminen ja ajoitus ..... 19
9.2 Toteutuksen seuranta ..... 20

## Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vuorovaikutusraportti

## Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

4. Imatra-Imatrankoski-raja ratasuunnitelma liito-oravaselvitys 29.06.2021, Sweco
5. Imatra Ahopellonkatu-Pellonreuna Luontoselvitys 2024, tark. 4.2.2025, Tarastest Oy
6. Imatra Liikennetärinäselvitys Ahopellonkatu 2024, Taratest Oy

22.10.2024
tark. 25.2.2025
22.4.2025

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Kaavan tunnistetiedot

Kaupunginosa 50. Itä-Siitola, osa korttelia 30.

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöä 153-50-30-7 (tontti 7) ja 153-417-14-98 alueella tonttijaon mukaisia tontteja 8 ja 9, sekä osan Pellonreunan katualuetta.

Kaavan numero: 1138 Kaavan nimi: Ahopellonkatu

Kaavan valmistelija:

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

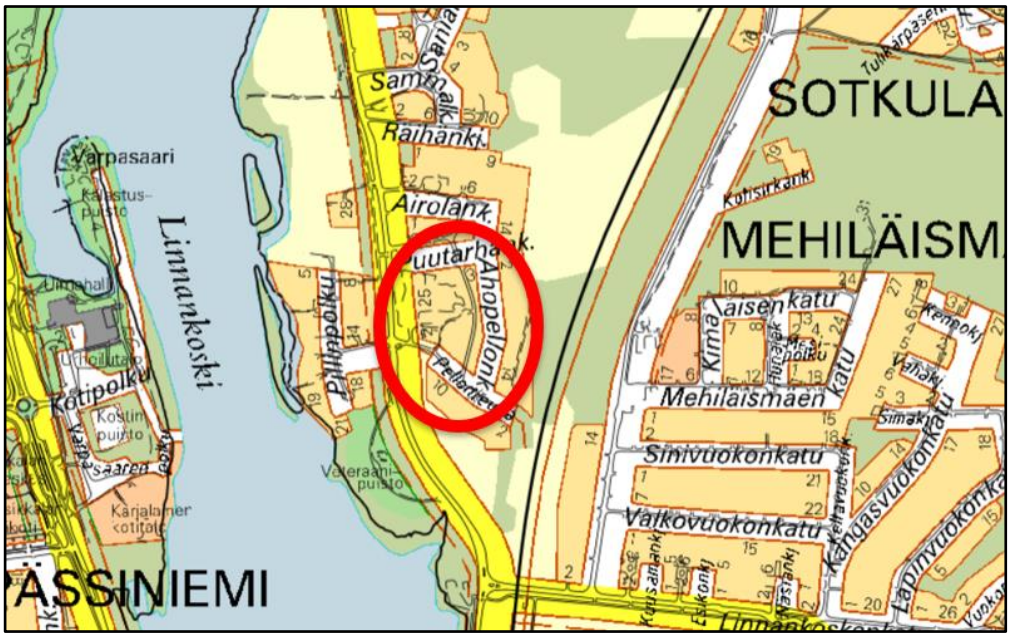
Imatran kaupunki, Virastokatu 2, 55100 Imatra

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

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 (tonttijaon 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 suunnittelualueeseen, ja etelässä Pellonreuna-nimiseen katuun. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,69 ha. Suunnittelualueen rajaus voi tarkentua suunnittelutyön edetessä.

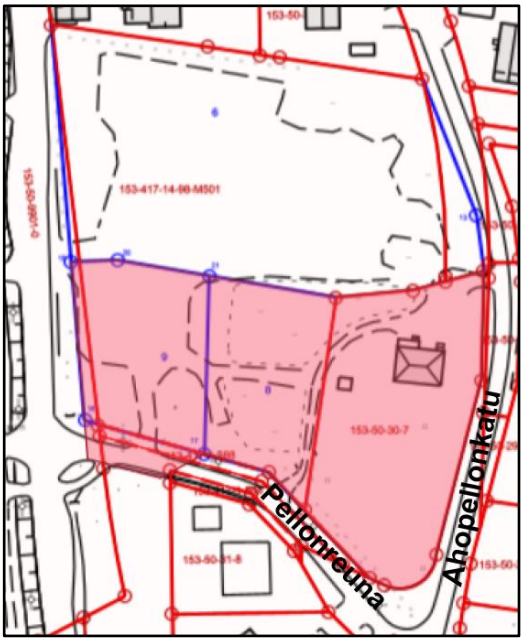
Suunnittelualue sijaitsee noin 3 km päässä Imatrankosken keskustasta ja noin 1,3 km päässä vt 6:sta.




Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla on osoitettu punaisella ympyrällä.

### 1.3 Asemakaavan muutoksen tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa monipuolinen asuinrakentaminen suunnittelualueella. Tavoitteena on muuttaa alueen asemakaavaa siten, että kiinteistö 153-50-30-7 (tontti 7) osoitetaan asuinrakentamiseen ja sille osoitetaan rakennusoikeutta 550 k-m² nykyisen 300 k-m² sijaan. Samalla päivitetään Imatran kaupungin omistuksessa olevien tonttijaon mukaisten tonttien 8 ja 9 (tontin 7 länsipuolella) asuinrakentamisen asemakaava, kiinteistöllä 153-417-14-98.




Kuva 2. Ahopellonkadun suunniteltu asemakaava-alue

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

| | |
|---|---|
| Vireilletulo | 6.5.2024 |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä | 6.6. – 5.8.2024 |
| Kaavaluonnos nähtävillä | 6.6. – 5.8.2024 |
| Kaupunkikehityslautakunta | 22.10.2024 |
| Kaavaehdotus nähtävillä | 24.10. – 24.11.2024 |
| Elinkeino- ja kaupunkiympäristölautakunta | 25.2.2025 |
| Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä | 27.2. – 21.3.2025 |
| Elinkeino- ja kaupunkiympäristölautakunta hyväksyminen | 22.4.2025 |
| Lainvoimaisuus | |
| Voimaantulo | |

### 2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää alueen asemakaavaa siten, että mahdollistetaan monipuolinen asuinrakentaminen suunnittelualueella.

Tavoitteena on osoittaa kiinteistö 153-50-30-7 (tontti 7) asuinpientalojen korttelialueeksi (AO) ja osoittaa tontille rakennusoikeutta 550 k-m² nykyisen 300 k-m² sijaan. Samalla kaupungin omistuksessa olevan kiinteistön 153-417-14-98 tonttijaon mukaiset tontit 8 ja 9 (tontin 7 länsipuolella) on tarkoitus osoittaa asuinrakennusten korttelialueeksi (A).

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.2 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Itä-Siitolassa osoitteessa Ahopellonkatu 5 (Pellonreuna 3), Pellonreuna 5 ja 7. Asemakaavamuutos koskee kiinteistöä 153-50-30-7 (tontti 7) ja 153-417-14-98 alueella tonttijaon mukaisia tontteja 8 ja 9.

### 3.3 Yhdyskuntarakenne

Kiinteistöllä 153-50-30-7 (tontti 7) sijaitsee vuonna 1928 valmistunut kaksikerroksinen paritalo. Kiinteistö sijaitsee Ahopellonkadun ja Pellonreuna-nimisen kadun kulmauksessa. Kiinteistölle kulku tapahtuu Ahopellonkadun kautta.

Tonttijaon mukaisilla tonteilla 8 ja 9 ei ole rakennuksia. Tontilta 9 on purettu kaksikerroksinen asuinrakennus.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Vuoksentie ja Vuoksi, joiden väliin sijoittuu omakotirakentamista. Pohjoispuolella on entinen Ahopellon puutarha-alue, jolta rakennukset on purettu. Itäpuolella Ahopellonkadun toisella puolella on omakotirakentamista, kuten myös etelässä Pellonreuna-nimisen kadun vastakkaisella puolella.

### 3.4 Muinaismuistot

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

### 3.5 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua pientalovaltaista kaupunkialuetta. Alue sijoittuu Vuoksen ranta-alueen lähelle, Vuoksentien ja Sotkulammentien väliselle pientaloalueelle, joten alueella ei juurikaan ole luonnonympäristöä.

Tontin 7 pihapiirissä kasvaa useita lehtipuita ja muuta puutarhakasvillisuutta.

Tontit 8 ja 9 ovat tällä hetkellä rakentamattomia. Tontilla 9 ollut rakennus on purettu, ja tontin reunamilla kasvaa lehtipuita. Tontin keskiosa on avoimempi, jossa on hiekka-/sorapintaista aluetta sekä ruohovartista kasvillisuutta. Tontilla 8 kasvaa lehtipuustoa sekä ruohovartista aluskasvillisuutta.

Alueelle on tehty seuraavia luontoselvityksiä:
- Imatra-Imatrankoski-raja ratasuunnitelma liito-oravaselvitys 29.06.2021, Sweco
- Imatra Ahopellonkatu-Pellonreuna Luontoselvitys 2024, tark 4.2.2025, Taratest Oy

Pima
Kaava-alueen pohjoispuolella sijainneelle puutarha-alueelle (kiinteistö 153-417-14-98) on tehty pilaantuneen maan puhdistus ja siitä on laadittu lausunto: purku- ja puhdistusurakan jälkitutkimukset 9.8.2024 (Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy). Loppuarviossa todetaan, että kiinteistölle jäi vielä paikoin jätteitä pintamaakerrokseen, jonka vuoksi näiden alueiden pintamaakerroksen haitta-ainepitoisuudet on tutkittava ja tarvittaessa maaperä puhdistettava rakentamisen yhteydessä.

## 3.6 Pohjavesi

Tontit eivät sijaitse pohjavesialueella,

## 3.7 Maaperä ja topografia

Maaperä on koheesio- ja kitkamaalajien aluetta, joissa säännötön hiekan, siltin ja saven sekä paikoin myös turpeen kerrosvaihtelu on mahdollinen ja todettu.

## 3.8 Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan muutosalue ei sijaitse tulvavaara-alueella.

## 3.9 Radon

Suunnittelualueella, on mitattu kohonneita radon tasoja (mittaustuloksista 1-9% ylittää 400 Bg/m$^3$. Rakennuspaikan radonriskit on otettava huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

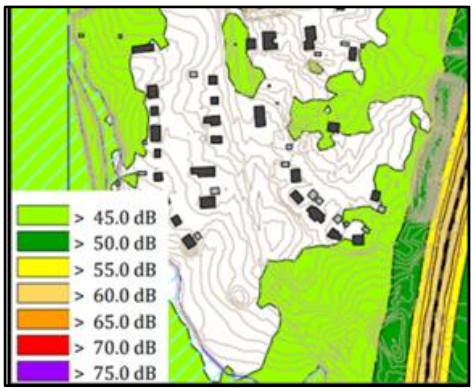
## 3.10 Melu/tärinä

Suunnittelualue sijaitsee Vuoksentien vieressä ja lähellä Vt6, joista aiheutuu liikennemelua. Lisäksi suunnittelualue sijaitsee lähellä Imatra-Imatrankoski-Raja-rautatietä. Liikenne raiteilla on nykytilanteessa vähäistä maailmantilanteen vuoksi rajan ollessa suljettuna.

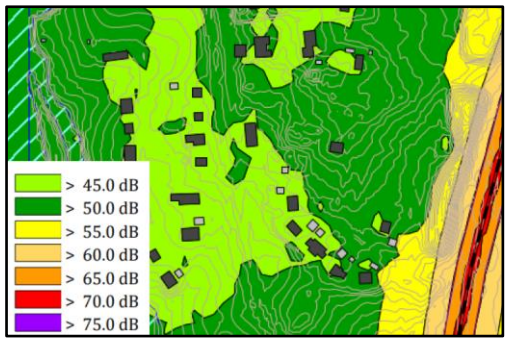
2024 laaditussa (Taratest Oy) liikennetärinäselvityksessä laskennallisen arvion perusteella läheinen junaliikenne ei aiheuta huomioitavia tärinä- tai runkomelutasoja suunnitelmien mukaiselle, uudelle asemakaava-alueelle, eikä raideliikenteen huomioiminen rakenteiden suunnittelussa ole tarpeellista.

Imatran yleiskaava 2040 yhteydessä tehdyn meluselvityksen (2020, WSP) mukaan nykytilanteessa pääosalla suunnittelualuetta tie- ja rautatieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso jää alle 45 dB. Yöajan keskiäänitaso jää pääosin alle 45 dB.

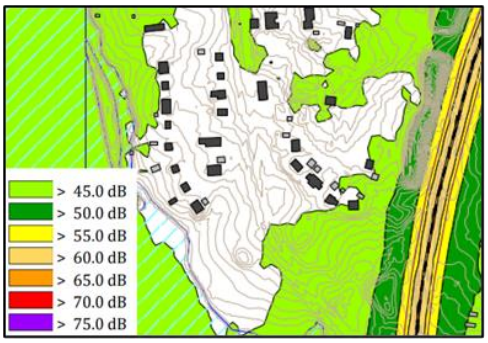
Päiväajan keskiäänitaso LAeq, 7-22, nykytila 2022.



Yöajan keskiäänitaso LAeq, 7-22, nykytila 2022.



Päiväajan keskiäänitaso LAeq, 7-22, ennuste 2040.



Yöajan keskiäänitaso LAeq, 7-22, ennuste 2040.

## 3.11 Yhdyskuntatekninen huolto

Tontit sijaitsevat yhdyskuntateknisen huollon alueella.

## 3.12 Väestö

Suunnittelualueella on asukkaita. Alue ja sen lähiympäristö on pientalovaltaista aluetta.

## 3.13 Palvelut ja virkistys

Kaavamuutosalueella ei tällä hetkellä ole palveluita eikä virkistystä palvelevia toimintoja.

## 3.14 Työpaikat, elinkeinotoiminta

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

## 3.15 Liikenne

Asemakaavan muutosalue rajoittuu Vuoksentiehen, Pellonreuna-nimisen katuun ja Ahopellonkatuun.

Vuoksentiellä liikenne on ajoittain vilkasta.

Ajo tontille 7 tapahtuu Ahopellonkadun kautta. Tonteille 8 ja 9 ajo on Pellonreuna-nimisen kadun kautta.

Pysäköinti
Pysäköinti tapahtuu tonteilla.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan autopaikkoja on varattava 2 ap/ asunto, 1 ap/150 m² kasvihuonerakennusten kerrosalaa kohden.

Pyöräily
Vuoksentien varrella on suosittu kevyenliikenteenväylä.

Paikallisliikenne
Kaava-alueen itäpuolella kulkee paikallisliikenteen linjat 21 ja 22 Vuoksenniskalta Imatrankoskelle.

### 3.16 Maanomistus

Suunnittelualue on Imatran kaupungin ja yksityishenkilöiden 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 suunnittelualuetta koskevat erityisesti toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.

Kokonaisuuden tavoitteista suunnittelualuetta koskevat erityisesti seuraavat sisällöt:
*Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.*

### 4.2 Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on kokonaismaakuntakaava. Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Etelä-Karjalan maakuntakaavassa osoitetaan maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys noin vuoteen 2025 saakka. Maakuntakaava myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kaavoitukseen.

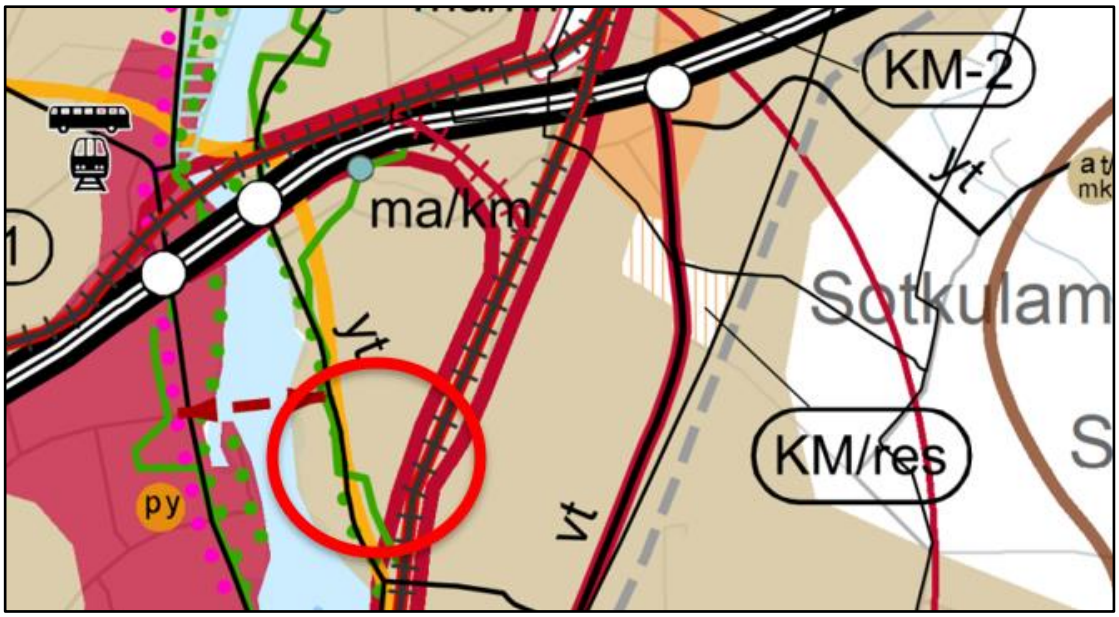
Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 21.12.2011. Osia kokonaismaakuntakaavasta on kumoutunut vuosien saatossa mm. kuntaliitosten ja vaihemaakuntakaavojen myötä.

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty Etelä-Karjalan liiton maakuntavaltuustossa 24.2.2014. Ympäristöministeriö vahvisti vaihemaakuntakaavan 19.10.2015. Vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan kaupan palveluja ja niiden kehittämismahdollisuuksia sekä mitoitusta maakunnassa. Myös matkailupalvelujen ja elinkeinojen sekä liikennejärjestelmän kehittäminen ovat kaavan teemoina. Vaihekaavan ratkaisut korvaavat Etelä-Karjalan vahvistetun kokonaismaakuntakaavan aluevarauksia.

Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.12.2021. Vaihemaakuntakaava sai lainvoiman 31.5.2023 korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä valituslupahakemukset. Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava tuli voimaan 6.9.2023.

Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan lähtökohtana on jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueella.

Etelä-Karjalan maakuntahallitus päätti 29.4.2019 maakuntakaavan päivitystyön aloittamisesta. Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka tarkastelee maakunnan kehitystä vuoteen 2040 asti. Kaavassa käsitellään koko maakunnan tai useamman kunnan yhteiset, laajat maankäytön linjaukset sovittaen yhteen eri maankäytön tarpeet. Kaavaluonnoksen suunnittelutyö on parhaillaan käynnissä.



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

Maakuntakaavassa suunnittelualue on **Taajamatoimintojen alue (A)** Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää tarvittavat taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen

väylät, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.
*Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tukien olemassa olevaa infraa. Suunnittelussa tulee myös edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat. Erityistä huomiota tulee kiinnittää luonto- ja maisema-arvojen sekä kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Sisäisten puisto- 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.*

Kaava alue kuuluu myös **Kaupunki- / Taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk).** Merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.
*Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnat 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*.

Kaava-alueen vierestä kulkee **merkittävästi kehitettävä päärata (rp)**
Merkittävästi kehitettävä rata osoitetaan punaisella yhtenäisellä viivalla, joka liittyy olemassa olevan radan mustaan ratamerkintään. Rata-alueilla on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.
*Suunnittelumääräys: Pääradan suunnittelussa tulee varautua kaksoisraiteen rakentamiseen, tasoristeysten poistamiseen sekä Imatran rajanylityspaikan kansainvälistämiseen liittyviin radan ja ratapihojen kehittämistoimenpiteisiin. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon raideliikenteestä aiheutuvat melu- ja tärinähaitat sekä päästöt riittävän pitkälle tulevaisuuteen.*

Suunnittelualueen itäpuolella on ***Seututie tai pääkatu, uusi (st).***
Merkinnällä osoitetaan uudet toteutettavat seututiet ja pääkadut. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.
Länsipuolella on ***Retkeily- / ulkoilureitti (vihreät ympyräsymbolit)*** Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät retkeily- ja ulkoilureitit sekä kehitettävät reitistöt. Merkintä on ohjeellinen.
Länsipuolella kulkee myös ***Yhdystie tai kokoojakatu (Yt)*** Merkinnällä osoitetaan yhdystiet, jotka yhdistävät taajamatoimintojen alueita ja kyliä sekä matkailun ja virkistyksen merkittäviä kohteita ylempiluokkaiseen tieverkkoon. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Maakuntakaavassa esitetyt seutu- ja yhdystiet voidaan alueiden tarkemmassa suunnittelussa määrittää pää- ja kokoojakaduiksi.

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.

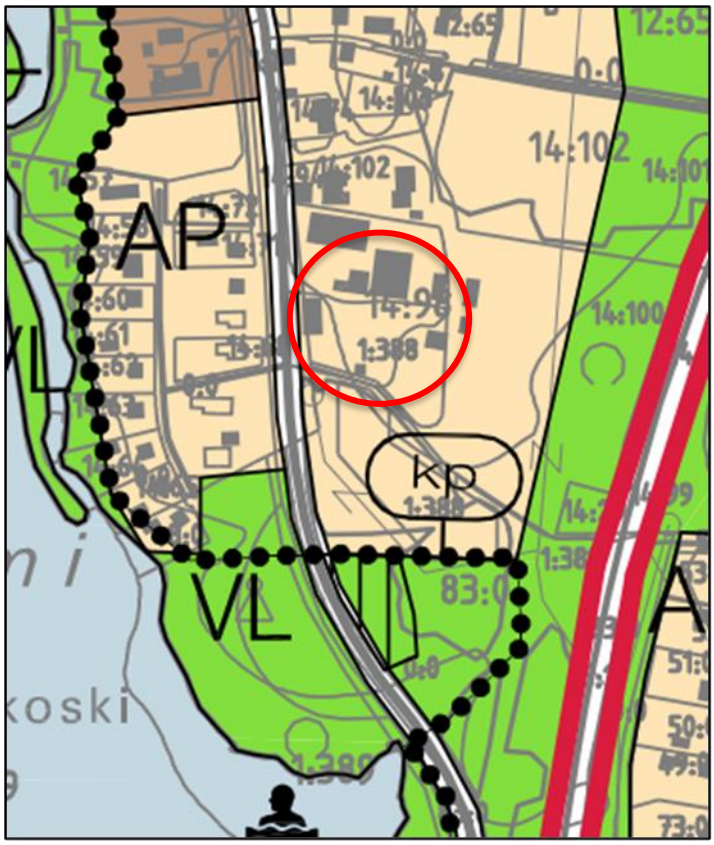
*Suunnittelumääräys:*
*Laatukäytävän yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä turvata toimivat ja turvalliset liikenneväylät ja -yhteydet. Alueidenkäytön suunnittelussa 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*.

Suunnittelualueen länsipuolella Vuoksen ranta-alue kuuluu **Vuoksen rantojen kehittämisen kohdealueeseen (Vk: merkitty vihreällä viivalla).**
Merkinnällä osoitetaan ohjeellinen Vuoksen rantojen ja Saimaan saarten kehittämisalue. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. *Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota erityisesti alueen kulttuuri- tai luonnonmaiseman, historiallisten ominaispiirteiden tai kaupunkikuvallisten erityispiirteiden säilyttämiseen ja edelleen kehittämiseen. Kehittämisen kohteena ovat myös sosiaaliset, virkistykselliset tai muut erityiset arvot.*

## 4.3 Yleiskaava

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

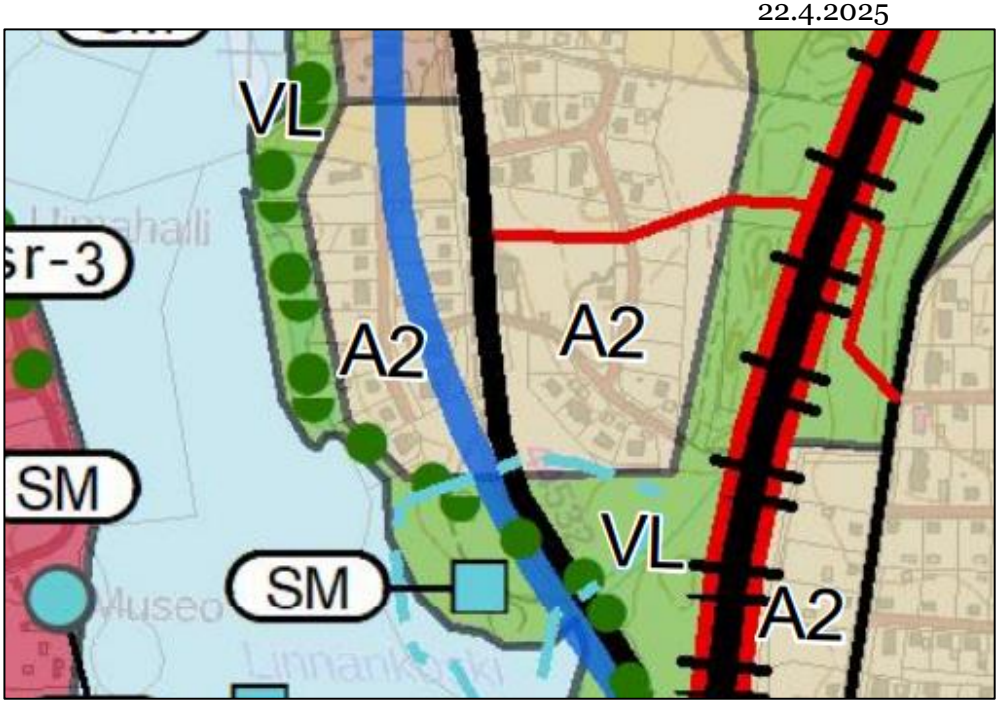
Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).



Kuva 4. Kaavaote yleiskaavasta Kestävä Imatra 2020

**Imatran yleiskaava 2040**

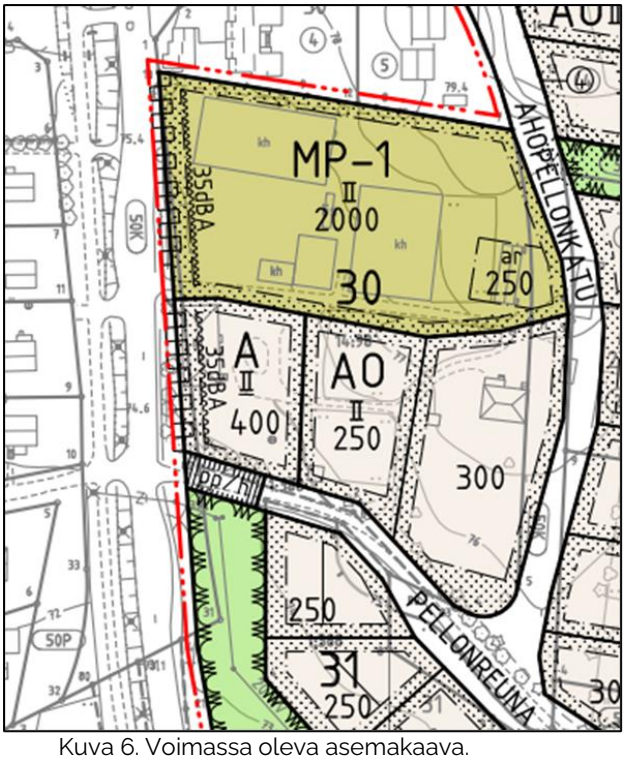
Imatran yleiskaava 2040 on valmistelussa. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui vuoden 2018 alussa ja rakennemalli vuoden 2019 lopulla. Keväällä 2020 valmistui yleiskaavan kaavarunko.
Yleiskaavaehdotus on laitettu uudelleen nähtäville 4.2. – 5.3.2025 väliseksi ajaksi.
Yleiskaava 2040 ehdotus on ollut aiemmin julkisesti nähtävillä 2.5 – 31.5.2024.
Kaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu **Taajamatoimintojen alueeksi (A2).** Alue on tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja sitä tukevien palvelujen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvän liikenteen, virkistyksen ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi. Uudis- ja täydennysrakentamisen tulee luonteeltaan ja mittakaavaltaan sopeutua ympäristöönsä. Alueelta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Vesistöön tukeutuvien alueiden suunnittelussa tulee tavoitella korkealuokkaista ja viimeisteltyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.




Kuva 5. Kaavaote yleiskaava Ehdotuksesta Imatra 2040

## 4.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 897 vuodelta 2002. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 30 tontit 7 ja 8 on osoitettu Erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontti 9 on osoitettu Asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Pellonreunan länsipää on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).




Kuva 6. Voimassa oleva asemakaava.

### 4.5 Rakennusjärjestys

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

### 4.6 Pohjakartta

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

### 4.7 Rakennuskiellot

Asemakaavan muutosalue ei ole rakennuskiellossa.

### 4.8 Laaditut selvitykset

Kaavamuutostyössä on käytetty mahdollisimman paljon hyväksi jo laadittuja selvityksiä, mm. Imatran yleiskaava 2040 liittyviä selvityksiä sekä muita asemakaavoituksen tueksi laadittuja selvityksiä. Lisäksi on laadittu 2 uutta selvitystä alueelle 2024.

- Imatran yleiskaava 2040 meluselvitys. 2021. WSP Finland Oy
- Imatra-Imatrankoski-raja ratasuunnitelma liito-oravaselvitys 29.06.2021, Sweco
- Imatra Ahopellonkatu-Pellonreuna Luontoselvitys 2024, päivitetty 4.2.2025, Tarastest Oy
- Imatra Liikennetärinäselvitys Ahopellonkatu 2024, Taratest Oy

## 5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa alueen asemakaavaa siten, että saadaan kiinteistölle 153-50-30-7 (tontille 7) rakennusoikeutta 550 k-m2, nykyisen 300 k-m2 sijaan. Ko. kiinteistölle toivottu rakennusoikeuden lisäys vaatii asemakaavamuutoksen. Samalla kaavoitetaan kaupungin omistuksessa olevat tonttijaon mukaiset tontit 8 ja 9 (kiinteistöllä 153-417-14-98), kaavamuutoksella mahdollistetaan näille tonteille monipuolinen asuinrakentaminen.

### 5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus on käynnistänyt 6.5.2024 asemakaavamuutoksen alueella kiinteistön 153-50-30-7, tontti 7 omistajan aloitteesta.

## 6 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 6.1 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 §).

Osallisia ovat:

1. Viranomaiset
   - Etelä-Karjalan pelastuslaitos
   - Kaakkois-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat

2. Imatran kaupungin hallintokunnat ja kaupunkiyhtiöt
   - Kaupunkikehitys- ja tekniset palvelut (maaomaisuuden hallinta, rakennusvalvonta, kaupunki-infra ja viheralueet, kaupunkisuunnittelu, Imatran vesi)
   - Imatran seudun Ympäristötoimi

3. Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit
4. Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset sekä muut toimijat
5. Muut
   - Teleyhtiöt, sähköyhtiöt

## 6.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan Imatran kaupungintalolla sekä Imatran kaupungin internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavahankkeen edetessä.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan Imatran kaupungin internet-sivuilla Kuulutukset-osiossa ja lehti-ilmoituksella sanomalehti Uutisvuoksessa sekä lähetetään kirje suunnittelualueen ja lähialueen maanomistajille ja -haltijoille. Kaava-aineisto on nähtävillä koko kaavoitusprosessin ajan.

Palautteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä ehdotuksesta tulee toimittaa nähtävilläoloajan päättymiseen mennessä Imatran kaupungin kirjaamoon osoitteeseen Virastokatu 2, 55100 Imatra tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@imatra.fi. Ehdotusvaiheessa tehtävät muistutukset osoitetaan Imatran kaupunkikehityslautakunnalle.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunkikehityslautakunta. Kuntalaisilla ja muilla asianosaisilla on oikeus hakea muutosta kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen osoitteella Itä-Suomen hallinto-oikeus, PL 1744, 70101 Kuopio.

Vuorovaikutusraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

## 6.3 Viranomaisyhteistyö

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

## 6.4 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on käynnistetty 6.5.2024 ja tullut **vireille** toukokuussa 2024. Vireilletulosta kuulutetaan kun OAS ja luonnos laitetaan nähtäville.

## 6.5 Aloitusvaihe ja luonnos, kesä 2024

Aloitusvaiheessa kerätään tarpeelliset lähtötiedot ja arvioidaan mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten tarve. Kaavoitus on laatinut asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen Ja ne asetettiin yleisesti nähtäville 6.6. – 5.8.2024 väliseksi ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja luonnoksesta saatiin 6 lausuntoa, mielipiteitä ei annettu. Lausuntojen tiivistelmät sekä niihin annetut vastineet on esitetty tämän selostuksen liitteenä olevassa Vuorovaikutusraportissa.

## 6.6 Ehdotusvaihe / syksy 2024

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja täydennettyjen suunnitelmien ja selvitysten pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee kaavaehdotuksen, minkä jälkeen ehdotus Kaavaehdotus asetettiin kaupunkikehitys-lautakunnan käsittelyn 22.10.2024 § 95 jälkeen nähtäville 24.10. – 24.11.2024 väliseksi ajaksi. Nähtävillä oloaikaa jatkettiin kaava-alueen lähialueen kiinteistön haltijoille 24.1.2025 saakka.

Ehdotuksesta saatiin 6 lausuntoa ja 1 muistutus. Lausuntojen tiivistelmät sekä niihin annetut vastineet on esitetty tämän selostuksen liitteenä olevassa Vuorovaikutusraportissa.

Mikäli lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaehdotukseen on tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, asetetaan ehdotus uudestaan nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

## 6.7 Ehdotusvaihe uudelleen nähtäville / Alkuvuosi 2025

Asemakaavamuutosalueen luontoselvitystä selvityksen tekijä (Taratest Oy) on täydentänyt Kaakkois-Suomen Ely-keskuksen pyynnöstä, ja ehdotuskaavakarttaa on päivitetty vastaavasti. Kaupunki katsoo, että kaavaehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville.
Kaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä 27.2. – 21.3.2025 välisen ajan.
Uudelleen nähtävillä olleesta ehdotuksesta saatiin 6 lausuntoa. Lausuntojen tiivistelmät on esitetty tämän selostuksen liitteenä olevassa Vuorovaikutusraportissa.

## 6.8 Hyväksyminen / Kevät 2025

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella tehdään tarvittaessa vähäiset tarkistukset kaavaehdotukseen. Asemakaavan muutos viedään kaupunkikehityslautakunnan hyväksyttäväksi. Hyväksymisestä tiedotetaan kaupungin internetsivuilla sekä Uutisvuoksi -lehdessä.

### 6.9 Päätöksen voimaantulo / Loppukevät 2025

Mikäli kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä ei ole tehty valituksia, saa asemakaavan muutos lainvoiman noin seitsemän viikon kuluttua hyväksymisestä. Kaavamuutos tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu Imatran kaupungin internetsivuilla.

## 7 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 7.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksen ehdotuksessa kiinteistö 153-50-30-7 (tontti 7) on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja 153-417-14-98 tonttijaon mukaiset tontit 8 ja 9 on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A).

Katualueet
Pellonreunan länsipäässä jalankululle ja pyöräilylle varattu kadun osa osoitetaan katualueeksi.

### 7.2 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin noin 0,69 ha.

Tonttien 7, 8 ja 9 kullekin tontille rakennusoikeutta osoitetaan 550 k-m$^2$.

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu II.

## 8 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 8.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Suunnittelualueella on jo omakotiasumista ja alueen rakentuminen ei merkittävästi vaikuta alueen kaupunkikuvaan tai yhdyskuntarakenteeseen. Alue on jo nykyisellään asemakaavoitettu, ja asemakaavan mitoitus säilyy muutoksessa lähes ennallaan, joten vaikutukset arvioidaan vähäisiksi yhdyskuntarakenteen ja taajamakuvan osalta. Rakentamisen suurin sallittu kerrosluku on II, joten rakennukset eivät hahmotu kovin kauas taajamakuvassa.

### 8.2 Vaikutukset elinkeinotoimintaan

Muutoksella ei ole vaikutusta elinkeinotoimintaan.

### 8.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksen kokonaisvaikutusten liikenteeseen arvioidaan jäävän vähäisiksi.

### 8.4 Vaikutukset ilmastoon

Asemakaavan muutoksella mahdollistettavilla toiminnoilla ei ole merkittäviä ilmastovaikutuksia.

Rakentamiseen käytettävä pinta-ala ei juurikaan kasva nykyisestä, joten kasvullinen ala säilyy lähes samana.

Ilmastovaikutukset syntyvät mahdollisesti lisääntyvästä liikenteestä, mutta liikennemäärien kasvun arvioidaan jäävän vähäisiksi ja siten myös ilmastovaikutusten olevan vähäiset.

Rakennusvaiheessa syntyy $CO_2$-päästöjä mm. rakennustarvikkeiden ja muiden materiaalien hankinta- ja kuljetusketjuista.

## 8.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristö

Alueelle on tehty Luontoselvitys 2024, jota on päivitetty 4.2.2025
Selvityksen yhteenveto: Selvitysalueen läheisyyteen sijoittuu useampia yksityisiä piha-alueita. Alueen arvokkaimpana luontokohteena voidaan pitää selvitysalueen kiinteistöjen reunamilla olevat vanhemmat puustot, joiden välitön lähiympäristö suositellaan säästämään rakentamiselta. Selvitysalueella voi mahdollisesti olla soveltuvia potentiaalisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä kulkuyhteyksiä ja lepakoille mahdollisesti soveltuvia elinympäristöjä. Tarkempi liito-oravaselvitys tulisi tehdä maalis-toukokuussa ja lepakkoselvitys kesäkuukausina, toukoelokuussa. Haitallisiin vieraslajeihin kuuluvaa komealupiinia havaittiin laaja-alaisimmillaan melko keskellä suunnittelualuetta. Komealupiinin esiintymät tulee ottaa huomioon alueen tulevassa rakentamisvaiheessa ja maamassojen käsittelyssä. Selvitysalueen läheisyydessä esiintyvät erityisesti suojeltavat lajit tulee ottaa huomioon alueen käytössä ja tarkemmassa suunnittelussa. Alueella sijaitsee myös rahoitetun lehtoneidonvaipan kasvupaikka yksityisen kiinteistön (153-50-30-7) omistajan mukaan. Tästä ei kuitenkaan ole tarkempaa sijaintia saatavilla tätä selvitystä laadittaessa, sillä kaikille selvitysalueen kiinteistöille ei saatu kartoituslupaa.

Pohja- ja pintavedet
Suunnittelualue on vesi- ja viemäriverkostossa.

Hulevedet
Kaavamuutoksen yleismääräyksissä edellytetään, että suunnitelma hulevesien käsittelystä tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

## 8.6 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole sosiaalisia ja kulttuurillisia vaikutuksia.

## 8.7 Nimistö

Kaavamuutosalueen nimistö säilyy ennallaan. Uusia nimiä ei muodostu.

# 9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 9.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman, ja kaava on kuulutettu voimaantulleeksi.

## 9.2 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seurannasta vastaa Imatran kaupunki.

Lisätietoja kaavan valmistelusta antaa:

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

Imatran kaupunki, Virastokatu 2, 55100 Imatra