

**ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS,**

joka koskee 14.11.2022 päivättyä asemakaavan muutosehdotusta 1100.

**1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Tunnistetiedot**

**IMATRA, kaupunginosa 38, Saimaanranta**

**Asemakaavamuutos koskee:**

Kortteleita 11-14, 31-35 sekä osia katu-, puisto- ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueista.

**Asemakaavamuutoksella muodostuu:**

Korttelit 11-14, 31-35 ja 40-43 Loma-asuntojen korttelialuetta (RA/a), matkailupalvelujen korttelialueita (RM-2/a ja RM-5/a) sekä katu-, puisto- (VP) ja lähivirkistysaluetta (VL).

**Sitovalla tonttijaolla muodostuu:**

Korttelin 11 tontit 6 ja 8-11  
Korttelin 12 tontit 3-5  
Korttelin 13 tontti 2  
Korttelin 14 tontti 1  
Korttelin 31 tontti 1  
Korttelin 32 tontit 5-13  
Korttelin 33 tontti 1  
Korttelin 40 tontit 1-6  
Korttelin 41 tontit 1-3  
Korttelin 42 tontit 1-5  
Korttelin 43 tontit 1-5

Korttelien 34 ja 35 tonttijako on ohjeellinen.

**Kaavan laatija:**

Kaavaluonnos:  
Kaavoitusarkkitehti Kaija Maunula

Kaavaehdotus:  
Kaavoitusinsinööri Timo Könönen  
Puh. 020 617 4425  
Virastokatu 2, 55100 Imatra  
[timo.kononen@imatra.fi](mailto:timo.kononen@imatra.fi)

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT  
Kaavoitus

<b>Vireilletulo</b>	17.12.2019
<b>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä</b>	18.12.2020 alkaen
<b>Kaavaluonnos nähtävillä Esittelytilaisuus 2.2.2022 Teams-etäyhteydellä</b>	25.1. – 14.2.2022
<b>Kaupunkikehityslautakunnan käsittely</b>	14.11.2022
<b>Kaavaehdotus nähtävillä</b>	23.12.2022–27.1.2023
<i>Kaupunginhallituksen käsittely</i>	
<i>Kaupunginvaltuusto hyväksynyt</i>	
<i>Lainvoimainen</i>	

## 1.2 Perustiedot

Asemakaavamuutos koskee Imatran kylpylän eteläpuolella Saimaan ja Lammassaarentien välissä sijaitsevaa osittain jo rakentunutta loma-asuntoaluetta. Kaavamuutoksen pinta-ala on n. 21,2 ha.

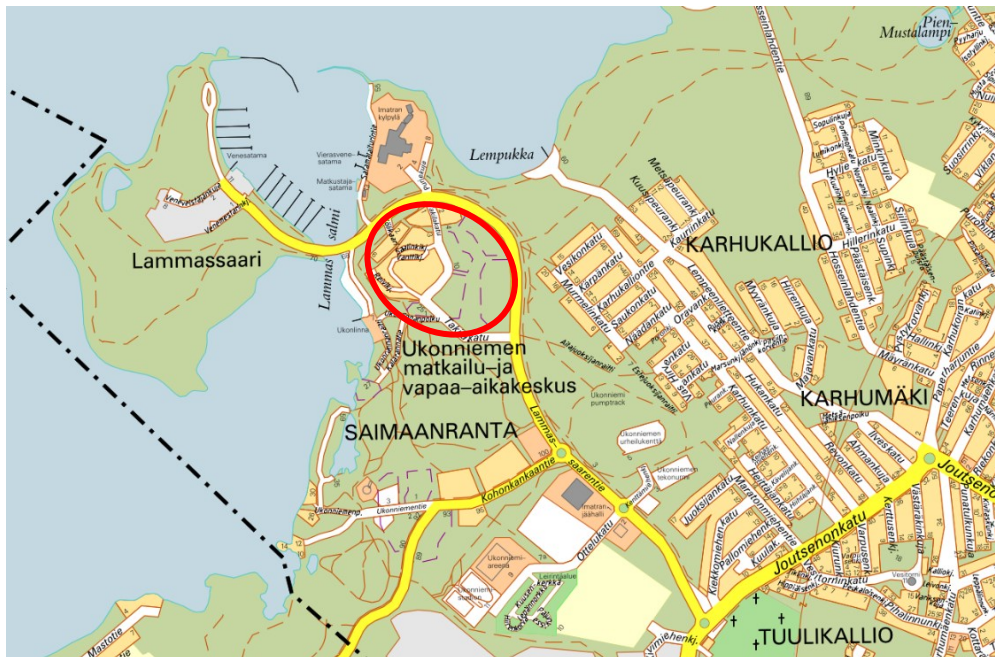
Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa voimassa olevan kaavan ajantasaisuus ja tutkia pysyvän asumisen mahdollisuutta alueelle kaavoitetuilla matkailua palvelevien rakennusten korttelialueilla (RM) sekä mahdollisuutta osoittaa alueelle yksittäisiä loma-asuntotontteja (RA), joilla myös olisi mahdollista ympärivuotinen asuminen.

Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 17.12.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 18.12.2020 koko kaavaprosessin ajaksi.

## 1.3 Alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Imatran kaupungin 38. kaupunginosassa Saimaanranta Lammassaarentien ja Takilakadun varsilla. Aluetta rajaa länsipuolella Ukonlinnan uimaranta ja idässä sekä pohjoisessa Lammassaarentie. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Imatran kylpylä. Lammassaarentie johtaa venesatamaan ja Lammassaaren ulkoilualueelle ja kuntoilupoluille. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Ukonniemen virkistys- ja urheilupalveluihin kuuluva metsäinen alue ulkoilureitistöineen. Suunnittelualueen länsipuolella levittäytyvät Karhukallion ja Karhumäen asuinalueet.

Suunnittelualueelta on matkaa Imatrankosken keskusta n. 6 km. Mansikkalan kauppakeskukseen on matkaa m. 5 km ja Mansikkala koulukeskukseen n. 5,5 km.



**Kartta 1.** Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla. (Lähde: Imatran kaupunki)

## SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Perustiedot.....	3
1.3	Alueen sijainti.....	3
2	LÄHTÖKOHDAT.....	6
2.1	Rakennettu ympäristö.....	6
2.2	Luonnonympäristö ja maisema.....	7
2.3	Muinaisjäännökset.....	8
2.4	Maaperä.....	8
2.5	Pohjavesi.....	8
2.6	Radon.....	9
2.7	Melu.....	9
2.8	Yhdyskuntatekninen huolto.....	9
2.9	Maanomistus.....	9
2.10	Suunnittelutilanne.....	10
2.10.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
2.10.2	Maakuntakaava.....	10
2.10.3	Yleiskaava.....	13
2.10.4	Asemakaava.....	14
2.10.5	Selvitykset.....	15
2.10.6	Rakennusjärjestys.....	16
2.10.7	Tonttijako- ja rekisteri.....	16
2.10.8	Pohjakartta.....	16
2.10.9	Rakennuskiellot.....	16
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	16
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	16
3.1.1	Vireilletulo.....	16
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
3.2.1	Osalliset.....	16
3.2.2	Kaavoituksesta tiedottaminen.....	17
3.2.1	Valmisteluvaiheen kuuleminen.....	17
3.2.2	Ehdotusvaihe.....	17
3.2.3	Lausunnot.....	18
3.2.4	Viranomaisyhteistyö.....	18
3.2.5	Hyväksyminen (MRL 52 §).....	18

**KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT**  
Kaavoitus

4	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	18
4.1	Asemakaavamuutoksen suhde yleiskaavaan .....	18
4.2	Kaavan rakenne.....	18
4.3	Aluevaraukset ja mitoitus.....	19
4.3.1	Korttelialueet .....	19
4.3.2	Virkistysalueet .....	20
4.3.3	Katuverkosto.....	20
4.4	Luonnonympäristö.....	20
4.5	Muinaismuistokohteet .....	20
4.6	Nimistö .....	20
4.7	Kaavamerkinnät ja –määräykset .....	21
5	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET .....	24
5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön .....	24
5.2	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan .....	24
5.3	Vaikutukset elinkeinoelämään ja kaupungin elinvoimaan .....	24
5.4	Sosiaaliset vaikutukset .....	24
5.5	Vaikutukset liikenteeseen ja meluun .....	25
5.6	Vaikutukset ilmastoon.....	25
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	26
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus .....	26
6.2	Toteutuksen seuranta.....	26

**LIITTEET**

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Poistuva kaava ja kaavamääräykset
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Vuorovaikutusraportti
- Liite 5. Ukonniemen luontoselvitys (Pöyry, 2010)
- Liite 6. Luontoselvitys / Ukonniemen Leirintäalueen mäen ja Lammassaarentien asemakaavamuutokset (Pöyry, 2012)
- Liite 7. Liito-oravaselvitys (AFRY, 7.6.2021)
- Liite 8. Ukonniemen arkeologinen inventointi (Maanala Oy, 30.9.2021)
- Liite 9. Loma-asuntojen rakentamisohjeisto / Ukonniemen asemakaavan muutos, leirintäalueen mäki (Pöyry 10.12.2012, päivitetty 24.1.2022)

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee 41 loma-asuntokäyttöön rakennettua rakennusta joko erillisenä tai kytkettynä ratkaisuna. Rakennuksissa on yhteensä 111 eri kokoista loma-asuntoa. Suunnittelualuetta halkoo Takilakatu, jonka länsipuolelle lomarakennuskokonaisuudet sijoittuvat. Loma-asuntojen alue on rakentunut vuosina 2004 - 2015. Rakennukset on toteutettu hyväksytyjä asemakaavoja tarkoin noudattaen ja muodostavat eheän loma-asuntoaluekokonaisuuden. Suunnittelualan länsi- ja eteläpuolen rakennuksen on toteutettu rinneratkaisuin. Vuonna 2013 hyväksytyyn asemakaavaan sisältyy yksityiskohtainen rakentamishoje, joka on ohjannut keskeisen korttelin 11 onnistunutta toteutumista.

Loma-asuntorakennukset ovat 2/3ki sijoituessaan rinteeseen ja II-kerroksisia sijoituessaan tasamaalle. Kattomuotona on joko harja- tai murrettu harjakatto. Talousrakennuksissa ja autokatoksissa on myös pulpettikattoja. Rakennusten julkisivuväriyty vaihtelee soveltuen kaikilta osiltaan ympäröivän mäntyvaltaisen metsän sävyihin.



**Kuva 1.** Loma-asuntoalue nähtynä koillisesta. Oikeassa alakulmassa Imatran kylpylä. (Lähde: Imatran kaupunki)



**Kuva 2.** Ilmakuva Ukonniemen loma-asuntoalueesta. (Lähde: Imatran kaupunki)

## KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

Keskeisellä osalla suunnittelualuetta maaston korkeimmilla kohdilla on sijainnut leirintäalue, jota ympäröinyt aita on edelleen maastossa nähtävissä. Maasto on paikoin kulunut leirintäalueen sijaintipaikalta, alueella on maastossa selkeästi havaittavissa leirintäalueen sisäiset kulkureitit sekä ajoradat ja asuntovaunupaikat. Leirintäalueen rakennukset on purettu.

### 2.2 Luonnonympäristö ja maisema

*(Lähde: Ukonniemen leirintäalueen mäen ja Lammassaarentien asemakaavamuutosten luontaselvitys, Pöyry, 19.7.2012, Liite 6.)*

Selvitysalue sijaitsee ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuma-alueella, jossa maaperä koostuu paksuista sora- ja hiekkakerroksista ja moreenista. Pinnanmuodoiltaan suunnittelualue on pienipiirteisesti vaihtelevaa. Selvitysalue sijoittuu eteläborealiselle kasvillisuusvyöhykkeelle ja kuuluu kasvimaantieteellisessä aluejaossa Järvi-Suomeen. Eliömaakuntana on Etelä-Savo. Alueen metsät ovat pääosin varttuvaa mäntyvaltaisia sekametsiä, joissa esiintyy männyn lisäksi koivua ja kuusta ja pensaskerroksessa pihlajaa ja paikoin harmaaleppää. Aluskasvillisuus on melko rehevää, tavallisia lajeja ovat mustikka, puolukka, sanajalka, metsälvejuuri, metsäkastikka, metsäkurjenpolvi, oravanmarja, lillukka ja kielo. Paikoin on hieman kuivempia ja karumpia varpuvaltaisia kohtia. Vanhaa leirintäaluetta luonnehtii harva puusto ja matala varpu- ja ruohokasvillisuus. Alueella ei todettu merkkejä kangasvuokosta.



**Kuva 3.** Ilmakuva suunnittelualueesta. *(Lähde: Imatran kaupunki)*

Selvitysalueen pesimälinnuston pääosan muodostivat tavanomaiset metsälajit. Huomionarvoisia lajeja olivat pyy ja palokärki. Lehtolintuja, erityisesti sirittäjiä (uhanalaisuusarvioinnissa silmällä pidettävä laji, NT), esiintyy laajalti Ukonniemen alueella metsien yleisen rehevyyden vuoksi.

Kaavamuutosalueen länsiosa sisältyy maakunnallisesti arvokkaaseen Lammassaari ja Ukonniemi -harjualueeseen. Suunnittelualueella ei ole harjualueisiin tyypillisesti liittyviä suppia.

#### Liito-oravat

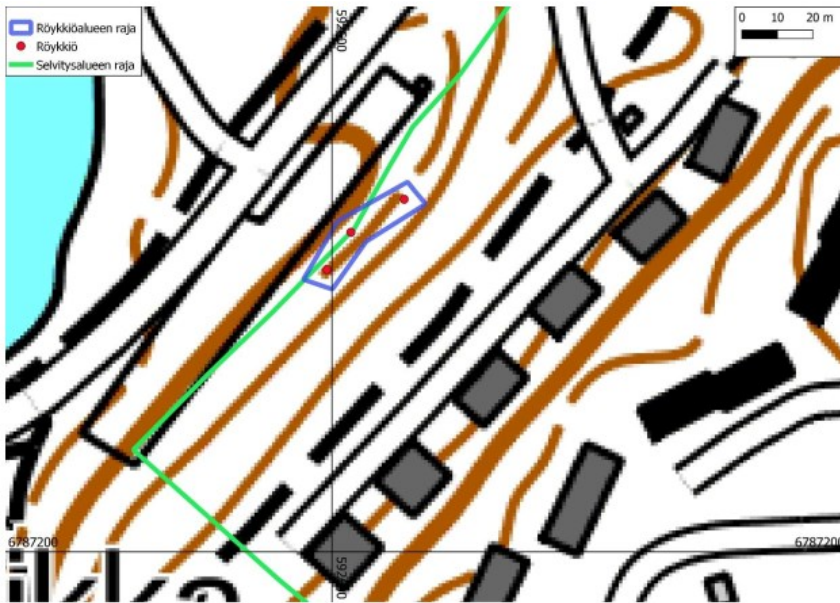
Kevään maastokartoituksissa vuosina 2010 ja 2012 ei havaittu merkkejä liito-oravasta, vaikka lähialueella esiintyy pienialaisesti kuusikoita, jotka voisivat soveltua lajille elinpiiriksi (Pöyry, 19.7.2012, Liite 6.). Suunnittelualueelta laadittiin uusi selvitys liito-oravista huhtikuussa 2021 (AFRY, 7.6.2021, Liite 7.). Suunnittelualueelta ei löytynyt liito-oravan papanoita.

### 2.3 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei ole tunnettu muinaismuistolain perusteella suojeltuja muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita eikä esinelöytöjä. Kesällä 2021 tehtiin alueella arkeologinen tarkkuusinventointi (Maanala Oy, 30.9.2021, Liite 8).

Inventoinnin mukaan alue sijaitsee melko kaukana Saimaan esihistoriallisista rannoista ja niitä parikymmentä metriä korkeammalla, eikä sitä voi luonnehtia erityisen otolliseksi tuon aikaisten asuinpaikkojen tai muiden muinaisjäännöskohteiden sijaintia ajatellen. Historiallisen ajan elinkeinohistoriallisten kohteiden osalta paikkaa voi pitää hieman potentiaalisempana. (Lähde: Maanala Oy)

Vuoden 2021 maastotyössä todettiin yksi arkeologinen kohde, *Imatra Lammassalmi*, suunnittelualueen pohjoisosassa. Kohteessa todettiin kolme selvästi ihmisen kasaamaa kiviröykkiötä. Vaikuttaa todennäköiseltä, että röykkiöt liittyvät niiden alapuolisella korkeustasolla sijainneisiin viljelyksiin ja ovat niiden raivauksen tulosta. Koska vanhoihin karttoihin on paikalle merkitty kaskimaata, muttei peltoja, liittyy kohde todennäköisesti juuri kaskiviljelyyn. Tähän viittaa myös kivinen maaperä, joka ei ole pysyville viljelyksille otollinen. (Lähde: Maanala Oy)



Kartta 2. Kiviröykkiöiden sijainti ja kohteen rajausehdotus. (Lähde: Maanala Oy)

### 2.4 Maaperä

Suunnittelualueen maaperä kuuluu karkearakenteisten kitkamaalajien alueisiin, joissa vallitsevien hiekan, soran ja karkearakeisten moreenien ohella on pinnassa paikoina ohuita puolen metrin paksuisia turvekerroksia.

### 2.5 Pohjavesi

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on tarkistanut Imatran pohjavesialueiden luokitukset ja rajaukset vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annetun lain (1299/2004) mukaisiksi. Tarkistuksen mukaiset Imatran pohjavesialueet ovat vahvistuneet kesäkuun 2022 alussa. Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan Korvenkannan pohjavesialueelle jonka uusi luokitus on muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue (luokka 2).



## 2.6 Radon

Suunnittelualue ei kuulu radonriskien alueisiin. Radonriskit tulee kuitenkin huomioida rakentamisessa.

## 2.7 Melu

Valtioneuvosto on antanut päätöksen melutason ohjearvoista (993/1992) meluntorjuntalain (382/1987) nojalla. Päätöksessä 993/92 on annettu melulle ohjearvot:

- jo rakennetut asuntoalueet
  - o klo 7 -22 päiväohjearvo 55 dB(A)
  - o klo 22 - 7 yöohjearvo 50 dB(A)
- uusille asuntoalueille
  - o klo 7 -22 päiväohjearvo 55 dB(A)
  - o klo 22 - 7 yöohjearvo 45 dB(A)

Loma-asumiseen tarkoitetuilla alueilla sovelletaan valtioneuvoston päätöksen (993/1992) tasoja päivätasoa 45 dB ja yötaso 40 dB<sub>Laeq</sub>.

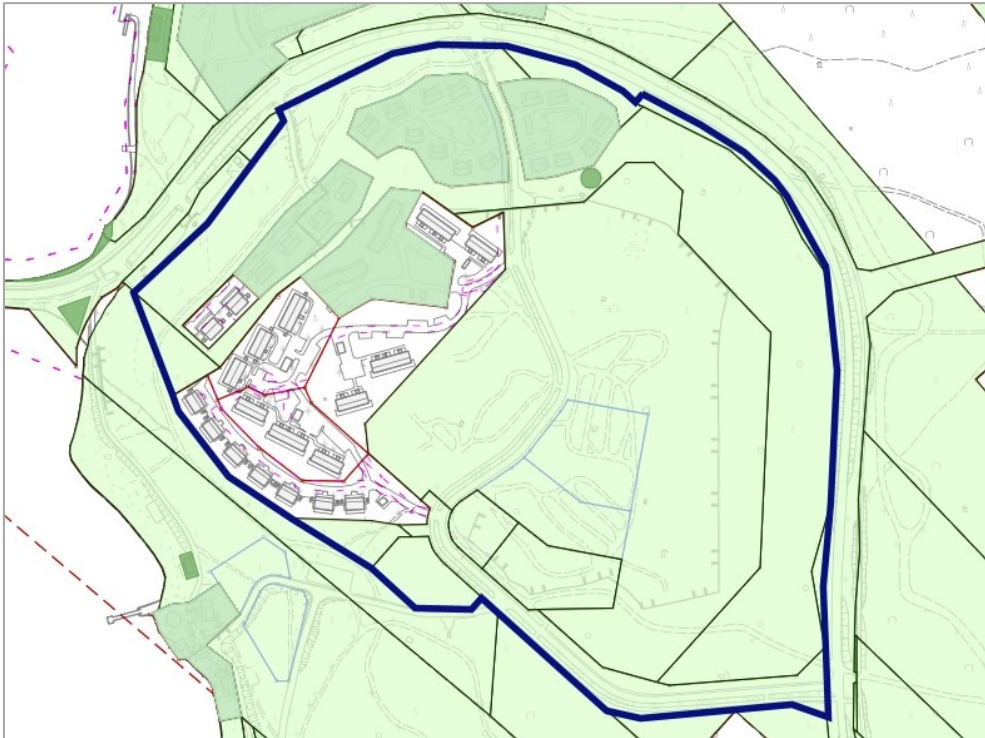
Kaavamuuotosalueelle melua kantautuu lähinnä Lammassaarentien liikenteestä. Voimassa olevaa asemakaavaa 1046 laadittaessa on arvioitu, etteivät loma-asumiselle asetetut yö- ja päivämelun ohjearvot ylity.

## 2.8 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuuotosalue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä. Kaavamuuotosalue on liitettävissä kaukolämpöverkkoon.

## 2.9 Maanomistus

Suunnittelualue muodostuu yksityisomistuksessa olevista kiinteistöistä 153-38-11-8, 153-38-11-9, 153-38-11-10, 153-38-11-11 ja 153-38-12-5 sekä Imatran kaupungin omistamista kiinteistöistä 153-38-11-1, 153-38-11-6, 153-38-12-3, 153-38-12-4, 153-38-13-1, 153-38-14-1, 153-38-32-3, 153-38-32-4, 153-38-33-1, 153-38-9901-0, 153-38-9903-0, 153-417-2-647 ja 153-417-2-776.



**Kartta 3.** Kaavamuutosalueen maanomistus. Kaupungin omistus vihreän sävyillä.

## 2.10 Suunnittelutilanne

### 2.10.1 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. Tavoitteista korostuu Ukonniemen loma-asuntoalueen asemakaavamuutostyössä mm.:

- Luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

### 2.10.2 Maakuntakaava

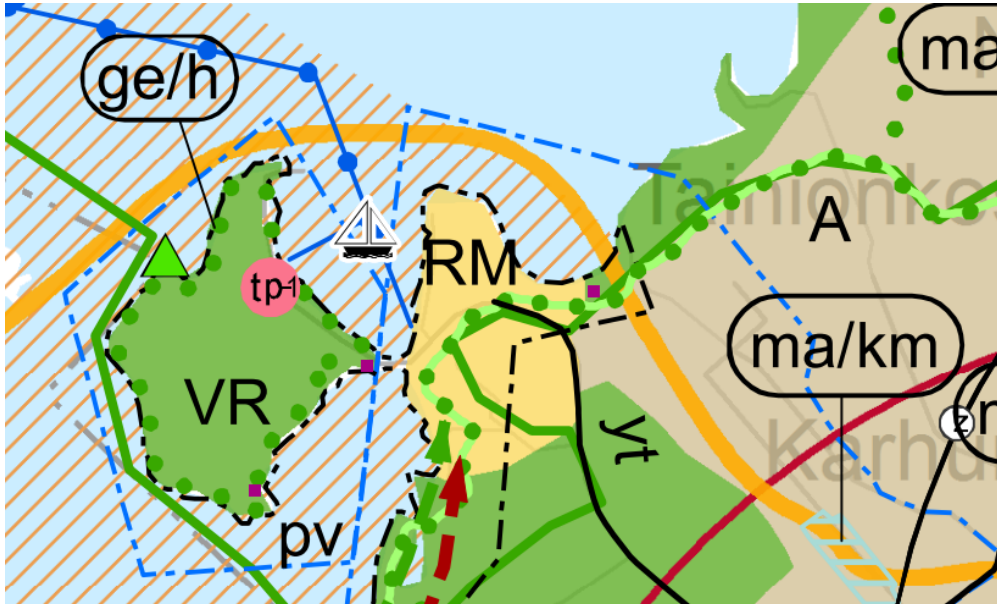
Ympäristöministeriö on vahvistanut *Etelä-Karjalan maakuntakaavan* 21.12.2011.

Ympäristöministeriö on vahvistanut 19.10.2015 *Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan*, jonka tavoitteena on ollut kaupan sijoittumisen ohjaaminen, keskustojen kehittäminen, Etelä-Karjalan elinkeinoelämän ja kilpailukyvyn vahvistaminen, kaupan palveluverkon suunnitteleminen palvelemaan koko maakuntaa sekä kasvavaa matkailijavirtaa.

Etelä-Karjalan maakuntavaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 13.12.2021 (§ 39) *Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan*. Lähtökohtana 2. vaihemaakuntakaavassa on monta kuntaa koskevan jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueella.

**KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT**  
 Kaavoitus

Maakuntakaavan päivitystyön, *Maakuntakaavan 2040*, osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 3.6-2.7.2021. Kaavassa käsitellään koko maakunnan tai useamman kunnan yhteiset, laajat maankäytön linjaukset sovittaen yhteen eri maankäytön tarpeet. Kaavan selvitysten laatiminen on käynnissä.



**Kartta 4.** Ote voimassa olevasta epävirallisesta Etelä-Karjalan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta. Suunnittelualue punaisella ympyrällä. (Lähde: Etelä-Karjalan Liitto)

Suunnittelualue on merkitty voimassa olevaan maakuntakaavaan **matkailupalvelujen alueeksi (RM)**. Merkinällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita. Alueisiin kuuluu matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä ja hotelleja, urheilu- ja virkistystoimintoja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.

RM-aluetta koskee suunnittelumääräys:

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen. Tulee huolehtia myös siitä, ettei kyseisiä arvoja vaaranneta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa alueen luonteesta riippuen matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi vapaa-ajan/pysyvää asumista.*

Muut suunnittelualueita koskevat maakuntakaavan aluevaraukset:


**Kasvukeskusalueen laatukäytävä (lk)**

Merkinällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue.

Aluetta koskee 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*

## KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT

### Kaavoitus

*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.*

mv

#### **Matkailun ja virkistyskehitämisen kohdealue.**

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyspalveluiden kehittämisen kannalta merkittäviä ja ympäristöltään vetovoimaisia vyöhykkeitä, joilla on edellytykset kehittyä monipuolisiksi matkailun ja vapaa-ajan kokonaisuuksiksi. Merkinnästä ei aiheudu maa- ja metsätalouteen eikä maaseutuelinkeinoihin, asumiseen ja maanomistukseen liittyviä rajoituksia. Metsätalouden harjoittaminen alueella perustuu metsälakiin. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

Mv-kohdealuetta koskee suunnittelumääräys:

*Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen. Tulee huolehtia myös siitä, ettei kyseisiä arvoja vaaranneta.*

ml

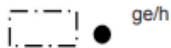
#### **Luontomatkailun ja virkistyskehitämisen kohdealue.**

Merkinnällä osoitetaan luontomatkailun kannalta merkittäviä, vetovoimaisia ja luonnonympäristöltään monipuolisia vyöhykkeitä, joilla on edellytykset kehittyä verkottuneiksi luontomatkailun ja vapaa-ajan kokonaisuuksiksi. Merkinnästä ei aiheudu maa- ja metsätalouteen eikä maaseutuelinkeinoihin, asumiseen ja maanomistukseen liittyviä rajoituksia. Metsätalouden harjoittaminen alueella perustuu metsälakiin. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

ml-kohdealuetta koskee suunnittelumääräys:

*Luontomatkailun ja virkistyskehitämisen kohdealueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota luontomatkailun edellytysten turvaamiseen, alueen virkistys- ja suojelualueiden hoidon ja käytön suunnitteluun, eri toimintojen verkostomaiseen kytkemiseen reitistöihin sekä maaseutu- ja matkailuelinkeinojen tukemiseen. Lisäksi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että otetaan huomioon alueen asutus ja elinkeinot ja luontomatkailun sekä virkistyskehitämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen. Tulee huolehtia myös siitä, ettei kyseisiä arvoja vaaranneta. Vyöhykkeen kehittämistarpeet tulee selvittää yksityiskohtaisemmalla suunnitelmalla.*

Osa suunnittelualueesta sisältyy **arvokkaaseen harjualueeseen (ge/h).**



Merkinnällä osoitetaan harjijensuojeluohjelman mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat harjualueet sekä Etelä-Karjalan harjuvuontotutkimuksissa maakunnallisesti merkittäviksi todetut alueet, joilla mahdollisesti on MaL 3 §:n mukaisia arvoja.

Koko suunnittelualue on maakuntakaavassa merkitty **tärkeäksi pohjavesialueeksi (pv)**



Aluetta koskee suunnittelumääräys:

*Alueita koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta vaarannu. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei alueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta.*

Suunnittelulueen pohjoisosaan on merkitty osa **retkeilyreittiä E 10**

sekä osa **retkeily-/ulkoilureittiä**. ●●●●●●●●

### 2.10.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Ukoniemen yleiskaavan muutos, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.1.2012.



**Kartta 5.** Ote Ukoniemen yleiskaavan muutoksesta. (Lähde: Imatran kaupunki)

Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa osin **matkailupalvelujen alueeksi (RM)** ja osin **urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU)**.



**MATKAILUPALVELUJEN ALUE.**

Alue varataan matkailu- ja lomakeskuksille, loma-asunnoille ja muille matkailua palveleville toiminnoille.



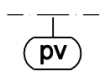
**URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.**

Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Alueella ei sallita virkistyskäyttöä vaikeuttavaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

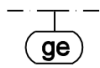
Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

## KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus



### POHJAVESIALUE.

Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 1 luvun 18§:ssä ja ympäristönsuojelulain 7§ ja 8§:ssä mainittuja seurauksia. Yleiskaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan pohjavesialueeseen.



### MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS HARJUALUE

Suunnittelualan pohjoisosaan on merkitty ulkoilureitti. ○ ○ ○ ○

### Imatran yleiskaava 2040

Imatran uuden Yleiskaavan 2040 ”Kokoaan suurempi Imatra” laatiminen on parasta aikaa käynnissä. Yleiskaava 2040 on luonnosvaiheessa. Asemakaavamuuotos tullaan ottamaan huomioon tulevassa yleiskaavassa ja Ukonniemen loma-asuntoalue tullaan merkitsemään yleiskaavaluonnokseen loma-asuntoalueeksi, jolla sallitaan pysyvä asuminen.

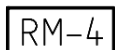
#### 2.10.4 Asemakaava

Alueella ovat voimassa 18.6.2007 hyväksytty asemakaava 966 ja 19.8.2013 hyväksytty asemakaava 1046.

Muutettavissa asemakaavoissa korttelialueet on varattu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi:



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa lomaosakerakennuksia sekä niihin liittyviä autotalli- ja talousrakennuksia.



Matkailua palvelevien rakennusten ja loma-asuntojen korttelialue. Rakennusten peittoala eli maantasokerroksen kerrosala ilman terassi- ja katosrakennelmia saa olla korkeintaan 20 % tontin pinta-alasta.

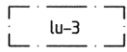
RM-2 -korttelialueilla suurimmat sallitut kerrosluvut ovat 2/3kI ja II. RM-4 -korttelialueet sijoittuvat tasamaalle ja niillä suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelialueille on määritelty joko tarkat rakennusten alat tai ohjeelliset rakennusalat riippuen topografian haastavuudesta. Rakennusoikeudet on esitetty kerrosalaneliämetreinä rakennusala- tai tontti/korttelikohtaisesti. Yhteenlaskettu rakennusoikeus koko suunnittelualueella on 34 950 k-m<sup>2</sup>.

Voimassa olevien asemakaavojen RM-4 -alueet Lammassaarentien ja Takilakadun varressa ovat kauttaaltaan toteutumatta.

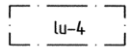
Lammassaarentien varren kortteleille on voimassa olevassa asemakaavassa esitetty suorat liittymät Lammassaarentieltä.

Luonnonympäristön säästämiseksi asemakaavoihin on merkitty alueet, joilla luonnonympäristöä on säilytettävä:

## KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus



Alueen osa, jossa ympäristö on säilytettävä luonnontilassa. Niiltä osin kuin luonnollista maanpintaa on jouduttu rikkomaan, on paikkaistutukset tehtävä ympäröivää luonnonkasvillisuutta vastaavaksi.



Alueen osa, joka on säilytettävä luonnontilassa rakentamattomilta osiltaan. Alueelle saa rakentaa korttelin toiminnalle välttämättömiä kulkuväyliä sekä oleskelu- ja leikkialueita niille tarvittavine rakennelmineen.

Kaava-alueille on osoitettu ulkoilureitit:



Yleiselle ulkoilureitille varattu alueen osa.



**Kartta 6.** Ote voimassa olevasta ajantasa-asemakaavasta. (Lähde: Imatran kaupunki)

Muutettavat asemakaavat kaavamerkintöineen ja -määräyksineen on esitetty tarkemmassa mittakaavassa liitteessä 2. ”Poistuva kaava”.

### 2.10.5 Selvitykset

Kaavamuutostyössä käytetään mahdollisimman paljon hyväksi jo laadittuja selvityksiä, mm. maakuntakaavan, yleiskaavan ”Kestävä Imatra 2020” ja aikaisempaa asemakaavoitusta varten tehtyjä selvityksiä. Kaavatyössä käytetään hyödyksi myös laadittavana olevaa yleiskaavaa varten tehtyjä selvityksiä.

Suunnittelualueelta tehtiin **liito-oravaselvitys** huhtikuussa 2021 (Liito-oravaselvitys Imatran Koivuniemessä, AFRY, Petri Lampela, 7.6.2021).

Suunnittelualueella on tehty **arkeologinen tarkkuusinventointi** kesällä 2021 (arkeologi Ville Laakso, Maanala Oy, 30.9.2021).

## KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

### 2.10.6 Rakennusjärjestys

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

### 2.10.7 Tonttijako- ja rekisteri

Kaavamuuotosalueelle on aiemmin laadittu tonttijaot muutettavan asemakaavan kortteleihin 11, 12, 13, 14, 31, 32 ja 33.

### 2.10.8 Pohjakartta

Kaavamuuotoksen pohjakartta täyttää MRL 54 a §:n mukaiset vaatimukset. Pohjakartan laadusta vastaa Imatran kaupunki.

### 2.10.9 Rakennuskiellot

Asemakaavan muutosalue ei ole rakennuskiellossa.

## 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavamuuotoksen tarve liittyy yksityisten maanomistajien kiinteistökehittämiseen ja Imatran kaupungin elinvoiman lisäämiseen mahdollistamalla pysyvä asuminen Ukonniemen loma-asuntoalueella ja osoittamalla myös yksittäisiä loma-asumisen tontteja, joilla pysyvä asuminen sallitaan.

Asemakaavan muutos on käynnistetty yksityisen Mitra Imatran Rakennuttaja Oy:n aloitteesta (8.1.2019, nro 1/19).

#### 3.1.1 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 17.12.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Liite 1.) asetettiin nähtäville 18.12.2020 koko kaavaprosessin ajaksi.

### 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 3.2.1 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 liitto
  - Etelä-Karjalan pelastuslaitos
  - Kaakkois-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat
  - Etelä-Karjalan museo
2. Imatran kaupungin hallintokunnat ja konserniyhtiöt
  - Kaupunkikehitys- ja tekniset palvelut (rakennusvalvonta, kaupunki-infra ja viheralueet, kaavoitus, maaomaisuuden hallinta, Imatran vesi)
  - Imatran seudun ympäristötoimi
  - Kulttuuri-, vapaa-aika, hyvinvointipalvelut
  - Imatran Lämpö



## KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

- Mitra Imatran Rakennuttaja Oy
- 3. Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit
- 4. Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
  - Imatran seudun vammaisneuvosto
  - Imatran vanhusneuvosto
  - Imatran nuorisovaltuusto
  - Muut alueen toimijat
- 5. Muut
  - Puhelinyhtiöt
  - Sähköyhtiöt

### 3.2.2 Kaavoituksesta tiedottaminen

Kaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavan valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internet-sivuilla. Kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan myös kirjeitse kaava-alueen ja lähialueen maanomistajia. Kaava-aineisto on nähtävillä koko kaavoitusprosessin ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävänä koko kaavaprosessin ajan Imatran kaupungin internetsivuilla:

<https://www.imatra.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/asemakaavat>

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan päivittää suunnittelun edetessä.

### 3.2.1 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavamutoksen vireilletulosta ilmoitettiin 17.12.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 18.12.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma jää nähtäville koko valmistelun ajaksi.

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä vuorovaikutusta varten 25.1. – 23.2.2022 Imatran kaupungintalolla sekä kaupungin internet-sivuilla. Luonnoksen nähtävilläolosta on kuulutettu sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internet-sivuilla 23.1.2022. Kaavaluonnoksesta on järjestetty yleisötilaisuus etäyhteydellä Microdoft Teams-ohjelmalla 2.2.2021 klo 16:00-17:00.

Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ennen nähtävilläoloajan päättymistä kaupunginkanslian kirjaamoon, osoite Virastokatu 2, 55100 Imatra tai [kirjaamo@imatra.fi](mailto:kirjaamo@imatra.fi). Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta. Mielipiteisiin ja lausuntoihin annetaan vastineet selostuksen liitteeksi ehdotusvaiheessa liitettävässä vuorovaikutusraportissa (Liite 4.).

### 3.2.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville vuorovaikutusta varten 30 vrk ajaksi. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internet-sivuilla. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta on tehtävä kirjallisena ja jätettävä yhteystietoineen Imatran kaupunginhallitukselle osoitettuna kaupunginkanslian kirjaamoon, osoite Virastokatu 2, 55100 Imatra tai [kirjaamo@imatra.fi](mailto:kirjaamo@imatra.fi). Kaupunki antaa perustellut vastineet muistutuksiin nähtävilläoloajan päätyttyä ja vastineet liitetään kaavaselostuksen liitteenä

## KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

olevaan vuorovaikutusraporttiin. Viranomaisilta pyydetään ehdotuksesta lausunnot, mikäli kaavaan on tehty merkittäviä muutoksia.

### 3.2.3 Lausunnot

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta ja sidosryhmien edustajilta. Lausunnot vastineineen kirjataan kaavamuutoksen vuorovaikutusraporttiin, Liite 4.

### 3.2.4 Viranomaisyhteistyö

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu pidetään kaavan ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa järjestetään myös luonnos- eli valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu.

### 3.2.5 Hyväksyminen (MRL 52 §)

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen ja siitä kaupungin tekemien päätösten perusteella tehdään vähäiset tarkistukset kaavaehdotukseen. Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen ehdotuksena nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Tieto hyväksymisestä lähetetään niille, jotka ovat kirjallisesti sitä pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Jos saman kirjelmän on allekirjoittanut useampi henkilö, tieto hyväksymisestä lähetetään vain kirjelmän ensimmäiselle allekirjoittajalle (MRL 67 §).

Asemakaavamuutoksen hyväksyy Imatran kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle osoitteella:

Itä-Suomen hallinto-oikeus  
PL 1744  
70101 Kuopio

Mikäli kaavan hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu ja kaava on edennyt muutoin oletetun aikataulun mukaisesti, kaava saa lainvoiman n. kuukauden kuluttua valtuuston hyväksymispäätöksestä.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Asemakaavamuutoksen suhde yleiskaavaan

Kaavamuutos noudattaa pääosin suunnittelualueella voimassa olevia yleiskaavojen aluerajauksia (RM- ja VU-alueet sekä ulkoilureitit). Yleiskaavoissa ei ole esitetty alueelle yksittäisten loma-asuntojen aluetta (RA) eikä mahdollisuutta pysyvään asumiseen kaavamuutosalueella. Pysyvän asumisen mahdollistaminen sekä yksittäisten loma-asuntojen osoittaminen alueelle on kuitenkin Imatran kaupungin strateginen tavoite, joka tullaan ottamaan huomioon parhailaan laadittavana olevassa koko kaupungin alueen käsittävässä yleiskaavassa 2040, ”Kokoaan suurempi Imatra”.

### 4.2 Kaavan rakenne

Suurin muutos asemakaavassa on pysyvän asumisen salliminen kaavamuutosalueella kaikissa kortteleissa (/a). Varsinainen kaavan rakenne muuttuu alueen keski- ja itäosissa Takilakadun ja Lammassaarentien varsilla. Tavoitteiden mukaisesti Takilakadun varren toteutumattomien RM-4 -kortteleiden sijaan kaavamuutokseen on osoitettu yksittäisiä loma-asuntotontteja (RA). RA-tontit ja niiden uusi katuverkosto on sijoitettu siten, että ne ovat toteutettavissa yhdyskuntateknisissä kustannuksissa säästäten vaiheittain kysynnän mukaan.

## KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

Lamassaarentien varren RM-korttelit on järjestelty uudelleen siten, että suoria liittymiä Lamassaarentieltä kortteleihin ei ole osoitettu, vaan korttelit rakentuvat uuden kadun varaan, jolloin varsinkin kesäaikaan suhteellisen vilkasliikenteiseltä Lamassaarentieltä voidaan turvallisesti saapua korttelialueille.

Jo rakentuneiden kortteleiden asemakaava säilyy entisellään rajausten, rakennusalojen ja kaavamerkintöjen osalta. Jo rakentuneisiin kortteleihin on osoitettu muutettavaa kaavaa enemmän pysäköintialueita pysäköintimääräyksen muuttuessa pysyvän asumisen sallimisen myötä. Autopaikkoja tulee loma-asunnoille varata 1 ap/loma-asunto ja pysyväille asumiselle 2 ap/vakituinen asunto. Kortteleihin on esitetty vesi- ja viemärijohdot toteutuneen mukaisesti.

### 4.3 Aluevaraukset ja mitoitus

#### 4.3.1 Korttelialueet

Kaavamutokseen on osoitettu sekä yksittäisten loma-asuntojen korttelialueita (**RA/a**) että matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (**RM-5/a**). Kaikilla korttelialueilla on sallittu pysyvä asuminen (**/a**).

#### **RA**

*Loma-asuntojen korttelialue.*

*Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen yksiasuntoisen loma asuntorakennuksen ja yhden yksikerroksisen talousrakennuksen.*

#### **RM**

*Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.*

*Alueelle saa sijoittaa loma-asuntoja ja muita matkailua palvelevia rakennuksia sekä niihin liittyviä autotalli- ja talousrakennuksia. Rakennusten peittoala eli maantasokerroksen kerrosala ilman terassi- ja katosrakennelmia saa olla korkeintaan 25 % tontin pinta-alasta.*

#### **/a**

*Korttelialueella sallitaan rakennuksen/rakennusten rakentaminen pysyvään asumiseen. Rakentamisessa tulee noudattaa osoitetun pääkäyttötarkoituserkinnän mukaista määräystä. Olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta pysyväksi asunnoksi vaatii rakennushuvan.*

Jo rakentuneilla korttelialueilla rakennusoikeus ja kerrosluku sekä rakennusalat säilyvät muutettavan asemakaavan kaltaisina. Pysäköintiin on osoitettu kaavaan enemmän alueilta, koska kaavamutoksessa autopaikkoja määrätään toteutettavaksi 1 ap/loma-asunto ja 2 ap/vakituinen asunto.

Jo rakentuneissa RM-2 -kortteleissa 11, 12, 13 ja 14 rakennusoikeus on yhteensä 10 640 k-m<sup>2</sup> ja se on pääosin toteutunut.

Uusissa RA/a -kortteleissa (korttelit 32 ja 40-42) ja rakennusoikeus kaikilla tonteilla on 180 k-m<sup>2</sup>. Tontteja on 28 kpl eli yhteenlaskettu RA-rakennusoikeus on 5 040 k-m<sup>2</sup>. Tonttien koot vaihtelevat välillä 745 m<sup>2</sup> ja 901 m<sup>2</sup>.

Lamassaarentien varren RM-5 -kortteliin 34 rakennusoikeutta on osoitettu 5 300 k-m<sup>2</sup> ja kortteliin 35 rakennusoikeutta on osoitettu 5 000 k-m<sup>2</sup>.

Koko kaavamutosalueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 28 430 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus vähenee muutettavaan kaavan nähden 6 510 k-m<sup>2</sup>:llä, joka selittyy kaavamutokseen osoitettujen yksittäisten loma-asuntotonttien määrällä.

## KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT

### Kaavoitus

#### 4.3.2 Virkistysalueet

Korttelialueiden väliin jäävät luonnontilaiset alueet on osoitettu joko puistoksi (**VP**) tai lähivirkistysalueeksi (**VL**). VP- ja VL-alueille on osoitettu ulkoilureitit (**ur**).

#### 4.3.3 Katuverkosto

Uusia katuja (Kipparinkuja, Halssikuja ja Vinssikatu) on osoitettu yhteensä n. 570 m. RA-korttelialueet on toteutettavissa vaiheittain, jolloin katurakentamisesta aiheutuvat kustannukset eivät lankea maksettaviksi yhdellä kertaa.

### 4.4 Luonnonympäristö

Kaavamuuotosalueen luonnonympäristöä säästetään kaavamerkinnöin ja määräyksin. Istuttaville alueille on annettu määräyksiä kasvillisuuden säästämisestä.

#### **lu-3**

*Alueen osa, jossa ympäristö on säilytettävä luonnontilassa. Niiltä osin kuin luonnollista maanpintaa on jouduttu rikkomaan, on paikkaistutukset tehtävä ympäröivää luonnonkasvillisuutta vastaavaksi.*

#### **lu-4**

*Alueen osa, jossa ympäristö on säilytettävä luonnontilassa rakentamattomilta osiltaan. Alueelle saa rakentaa korttelin toiminnalle välttämättömiä kulkuväyliä sekä oleskelu- ja leikkialueita niille tarvittavine rakennelmineen.*

Kaavamuuotosalue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjavesien pilaantumisen ehkäisemiseksi kaavamuuotukseen on annettu yleismääräys:

*Asemakaavan muutosalue sijoittuu kokonaisuudessaan vedenhankinnan kannalta tärkeälle I-luokan pohjavesialueelle. Pohjavesialueella tulee ottaa huomioon, että rakentamista ja muita toimenpiteitä saattaa rajoittaa ympäristönsuojelulain mukainen pohjaveden pilaamiskielto. Pohjavesialueella on pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat toimenpiteet kielletty.*

### 4.5 Muinaismuistokohteet

Kesällä 2021 tehdyn arkeologisen inventoinnin yhteydessä kaavamuuotosalueen luoteisosasta löydetty historiallisen ajan kaskiviljelyyn liittyvät kiviröykkiöt on merkitty aluemerkinällä kaavamuuotukseen.

#### **sm-1**

*Alueen osa, jolla sijaitsee kiinteä muinaisjäännös.*

*Jäännös koostuu kiviröykkiöistä, jotka liittyvät historiallisen ajan kaskiviljelyyn. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museoviranomaista.*

### 4.6 Nimistö

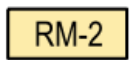
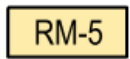
Kaavamuuotosalueen nykyinen nimistö säilyy ennallaan. Uusille kaduille on annettu nimiksi Vinssikuja, Halssikuja ja Kipparinkuja.

**4.7 Kaavamerkinnät ja –määräykset**


Puisto.



Lähivirkistysalue.


 Loma-asuntojen korttelialue.  
 Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen yksiasuntoisen loma-asuntorakennuksen ja yhden yksikerroksisen talousrakennuksen.

 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.  
 Alueelle saa sijoittaa lomaosakerakennuksia sekä niihin liittyviä autotalli- ja talousrakennuksia.

 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.  
 Alueelle saa sijoittaa loma-asuntoja ja muita matkailua palvelevia rakennuksia sekä niihin liittyviä autotalli- ja talousrakennuksia. Rakennusten peittoala eli maantasokerroksen kerrosala ilman terassi- ja katosrakennelmia saa olla korkeintaan 25 % tontin pinta-alasta.

/a

Korttelialueella sallitaan rakennuksen/rakennusten rakentaminen pysyvään asumiseen. Rakentamisessa tulee noudattaa osoitetun pääkäyttötarkoituksimerkinnän mukaista määräystä. Olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta pysyväksi asunnoksi vaatii rakennusluvan.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



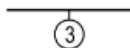
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

**38**

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

**SAI**

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

**20**

Korttelin numero.

KIPPARINKUJA

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




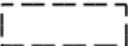

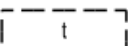
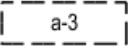
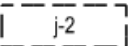
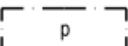
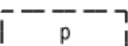
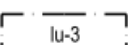
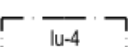

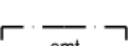



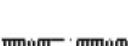

1200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

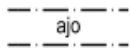
II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

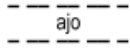
**KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT**  
**Kaavoitus**

	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.
	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksia ja -talleja, teknisiä tiloja, varastotiloja ja jätekatoksia.
	Alueen osa, jolle saadaan rakentaa katoksellinen aidalla ja istutuksilla rajattu jätteidenkeräyspiste.
	Pysäköimispaikka.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Alueen osa, jossa ympäristö on säilytettävä luonnontilassa. Niiltä osin kuin luonnollista maanpintaa on jouduttu rikkomaan, on paikkaistutukset tehtävä ympäröivää luonnonkasvillisuutta vastaavaksi.
	Alueen osa, jossa ympäristö on säilytettävä luonnontilassa rakentamattomilta osiltaan. Alueelle saa rakentaa korttelin toiminnalle välttämättömiä kulkuväyliä sekä oleskelu- ja leikkialueita niille tarvittavine rakenneimineen.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia tai laitteita kaupungin tarpeisiin.
	Mastolle varattu alueen osa.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A) .
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Ulkoilureitti.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.

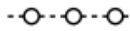
## KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus



Ajoyhteys.



Ohjeellinen ajoyhteys.



Maanalainen johto.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen osa, jolla sijaitsee kiinteä muinaisjäänös.  
Jäänös koostuu kiviröykkiöistä, jotka liittyvät historiallisen ajan kaskiviljelyyn. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museoviranomaista.

### Yleismääräykset:

Uudisrakentamisessa tulee rakennusten julkisivumateriaalina käyttää puuta ja kattomuotona harja-, pulpetti- tai murrettua harjakattoa. Uudisrakennusten värityksen ja rakennustavan tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan ja luonnonmaisemaan. Korttelialueet on toteutettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakentamisessa on noudatettava asemakaavamuutoksen liitteenä olevaa rakentamisohteistoa.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta.

Oleskelualueet on suojattava liikennemelulta siten, ettei keskiäänitaso (LAeq) ylitä klo 7-22 päiväohjearvoa 45 dB(A) eikä klo 22-7 yöohjearvoa 40 dB(A).

Asemakaavan muutosalue sijoittuu kokonaisuudessaan vedenhankinnan kannalta tärkeälle I-luokan pohjavesialueelle. Pohjavesialueella tulee ottaa huomioon, että rakentamista ja muita toimenpiteitä saattaa rajoittaa ympäristönsuojelulain mukainen pohjaveden pilaamiskielto. Pohjavesialueella on pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat toimenpiteet kielletty.

Kaavamuutosalue ei kuulu korkean tai kohonneen radontason alueelle. Radonriskit tulee kuitenkin ottaa huomioon rakentamisessa.

Kortteleiden 11-14, 31-33 ja 40-43 tonttijako on sitova. Kortteleiden 34 ja 35 tonttijako on ohjeellinen. Kortteleiden 34 ja 35 toteutuessa niille laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Autopaikkoja on varattava 1 ap / loma-asunto ja 2 ap / vakituinen asunto.

## **5 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET**

### **5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön**

Verrattuna muutettavaan kaavaan yhdyskuntarakenne ei kaavamutoksen myötä muutu. Rakennettuun ympäristöön ja muutosalueen katuverkkoon tulee muutoksia alueen alkaessa rakentua. Alueen korkeimmille kohdille sijoitettavat yksittäiset loma-asunnot keventävät alueen kokonaisrakennetta.

Vaikutuksia rakennettuun ympäristöön minimoidaan rakentamishjeistolla, jossa ohjeistetaan rakennusten sijoitusta tonteille ja annetaan ohjeita rakennusten väriyuksestä ja muotokielestä. Rakentamishjeista on laadittu luonnos, joka noudattelee muutettavan asemakaavan 1046 rakentamishjeita (Pöyry, 10.12.2012). Rakentamishjeiluonnos on liitteenä 9.

### **5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan**

Suunnittelualan luonnon kannalta herkimät osat ovat jo rakentuneet (korttelit 11, 12, 13 ja 14) luonnonympäristöä ja maakunnallisesti merkittävää harjualueutta kiitettävästi säästän.

Uudet yksittäiset loma-asuntontit (RA/a) tulevat sijoittumaan vanhalle leirintäalueelle, jossa maasto on jo kulunut leirintäaluetoinnasta. Harvahkon puuston välissä risteilevät leirintäalueen ajoväylät ja polut. Vaikutukset luonnonympäristöön eivät ole merkittäviä. Uudet loma-asuntorakennukset tulevat parantamaan maisemaa ja kaupunkikuvaa alueella, joka leirintäaluetoinnin poistuttua vaikuttaa kunnostamattomalta ja keskeneräiseltä.

Lammassaarentien varren puusto on mäntyvaltaista sekametsää, seassa myös kuusta. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Alueen pinnanmuodot on kuitenkin otettu huomioon suunnittelussa ja maastossa selkeästi erottuvat kumpareet on jätetty korttelialueiden ulkopuolelle VU-alueelle.

Vaikutuksia luonnonympäristöön minimoidaan luonnonympäristöä säästävien kaavamääräysten noudattamisella (lu-3, lu-4). Vaikutuksia pohjaveteen minimoidaan yleismääräyksellä: ”Asemakaavan muutosalue sijoittuu kokonaisuudessaan vedenhankinnan kannalta tärkeälle I-luokan pohjavesialueelle. Pohjavesialueella tulee ottaa huomioon, että rakentamista ja muita toimenpiteitä saattaa rajoittaa ympäristönsuojelulain mukainen pohjaveden pilaamiskielto. Pohjavesialueella on pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat toimenpiteet kielletty.”

### **5.3 Vaikutukset elinkeinoelämään ja kaupungin elinvoimaan**

Yksi Imatran kaupungin strategisista tavoitteista on asukasluvun kasvattaminen. Suunnittelualan asunnot ovat olleet vajaakäytössä pelkästään loma-asuntoina. Sallimalla pysyvä asuminen lähelle retkeily- ja urheiluharrastusmahdollisuuksia ja Saimaata Imatralle saadaan houkutelua asukkaita. Kaavamuuotos mahdollistaa myös etätyön ja ns. kakkosasunnon niille, joilla varsinainen asunto on muualla. Sekä pysyvien että loma-asuntoasukkaiden ostovoima koituu kaupungin ja yritysmaailman hyödyksi.

### **5.4 Sosiaaliset vaikutukset**

Pysyvän asumisen salliminen Ukonniemen loma-asuntoalueella muuttaa uinuvan lomakylän osaksi elävää kaupunkia. Rakentamishjeita noudattamalla tonteista muodostuu viihtyisiä ja ympäristössä säilyy mahdollisimman paljon viihtyvyyttä lisäävä luonnonympäristöä ja kasvillisuutta. Kaikilta tonteilta on hyvät yhteydet ympäröiviin urheilupalveluihin ja reitistöihin. Lammassaaren satama ja Ukonniemen uimaranta sijaitsevat kävelymatkan päässä. Imatran kylpylä lisää omalta osaltaan alueen houkuttelevuutta ja alueella viihtymistä.



### 5.5 Vaikutukset liikenteeseen ja meluun

Asemakaavamuutoksen toteutuessa liikenne tulee kasvamaan sekä Takilakadulla että Lammassaarentiellä. Vaikka Ukonniemeen on hyvät julkisen liikenteen yhteydet Imatrankoskelta ja Mansikkalasta, saattaa liikennettä kasvattaa aamuisin ja iltapäivisin alueella mahdollisesti asumaan tulevien koululaisten kuljetus Mansikkalan koulukeskukseen ja takaisin. Myös alueelta muualla työssäkäynti kasvattaa liikennettä.

Lammassaarentien varren kortteleiden toteutuessa Lammassaarentieltä erkanevan yhden uuden katuliittymän varaan liikenneturvallisuus toteutuu muutettavaa kaavaa huomattavasti varmemmin.

Voimassa olevaa asemakaava laadittaessa on mittaustulosten perusteella oletettu ettei melutaso ylitä asetettuja melun ohjearvoja. Rakennusoikeuden pienentyessä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan myös oletettu liikenteen määrän ja siten myös melun kasvu on vähäisempää. Kuitenkaan voimassa olevassa asemakaavassa ei kuitenkaan ole arvioitu Lammassaarentien liikennemelua, joka tulee ottaa huomioon kortteleita 34 ja 35 suunnitellessa ja rakennettaessa.

### 5.6 Vaikutukset ilmastoon

Asemakaavamuutoksen ilmastovaikutukset syntyvät lisääntyvästä liikenteestä, mutta CO<sub>2</sub>-päästövaikutukset eivät ole kuitenkaan merkittäviä koko kaupungin liikennepäästöihin verrattuna. Rakennusvaiheessa Co<sub>2</sub>-päästöjä syntyy mm. rakennustarvikkeiden ja muiden materiaalien hankintaketjuista. Hiiltä sitovan puuston alan pienenemistä minimoidaan luonnonympäristöä säästävien kaavamääräysten noudattamisella (lu-3, lu-4).



**Kuva 4.** Lammassaarentien varren puustoa.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Jos kaavamuutoksesta ei valiteta, muutos saa lainvoiman noin kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä. Kaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa heti kun kaava on saanut lainvoiman.

### **6.2 Toteutuksen seuranta**

Toteutusta seuraa Imatran kaupunki.

24.1.2022, päivitetty 14.11.2022 & 16.12.2022 (tekninen korjaus kaupunkikehityslautakunnan käsittelyn 14.11.2022 jälkeen: kaavaselostuksessa ja seurantalomakkeessa virheellisesti olleet maininnat VU- eli urheilu- ja virkistyspalvelujen alueista korjattu VL- eli lähivirkistysalueiksi.)

### **Imatran kaupunki**

Kaija Maunula  
kaavoitusarkkitehti

Timo Könönen  
kaavoitusinsinööri