

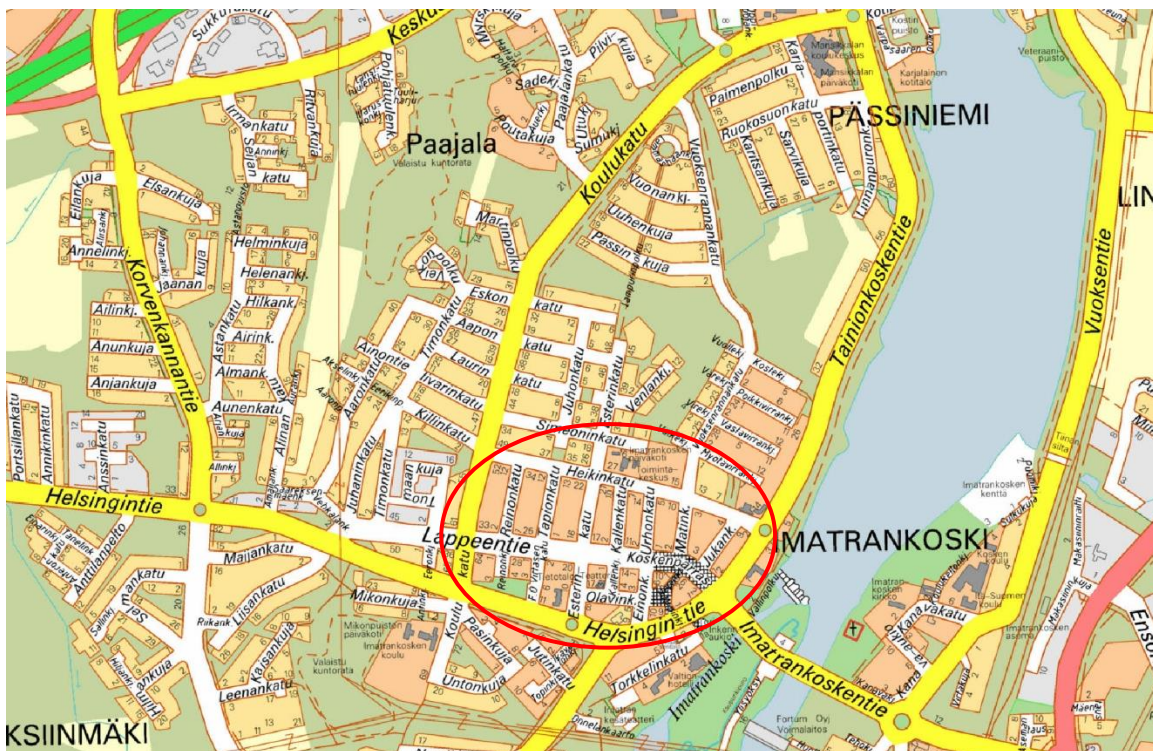
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63§)

19.10.2021

Kaupunginosa 12, Imatrankoski

Korttelit 20, 23, 24, 25, 26, 50, 55, 56, 78, 79, 84, 138 ja 139, osa kortteleista 21, 27, 28, 29 sekä katualuetta ja torialuetta.

Asemakaavamuutos 1107 Imatrankosken keskusta



Kartta 1. Suunnittelualan karkea sijainti opaskartalla. (Lähde: Imatran kaupunki 2021)

Suunnittelukohde

Kaavamuutosalue käsittää Imatrankosken kaupallisen keskustan Helsingintien, Einonkadun, Olavinkadun, Esterinkadun ja Koulukadun rajaamalla alueella, sekä osin Heikinkatuun rajautuvat ja osin Heikinkadun varrella olevat korttelit. Se käsittää kokonaan tai osia 16 korttelista. Likimääräinen aluerajaus on esitetty kartassa 1. Alueen pinta-ala on noin 22,7 ha.

Tavoitteet

Imatrankosken keskustan asemakaavamuutostyön tavoitteena on muodostaa yhdyskuntarakenteeltaan, kaupunkikuvaltaan sekä liikenne- ja jalankulkuyhteyksiltään yhtenäinen ja laadukas suunnitelma Imatrankosken keskustan kehittämisen ohjaamiseksi. Asemakaavamuutos on yksi merkittävistä Imatran elinvoiman kasvuun tähtäävistä maankäytön suunnittelutöistä.

Imatran kaupunki laatii tarpeen mukaan yksityisten maanomistajien kanssa maankäyttösopimukset kaavamuutoksen hyväksymisvaiheeseen mennessä. Maankäyttösopimuksessa mahdollisesti sovittava maankäyttömaksu tulee maksettavaksi asemakaavan toteuttamisen eli kaavamuutoksen mahdollistavan rakentamisen yhteydessä.

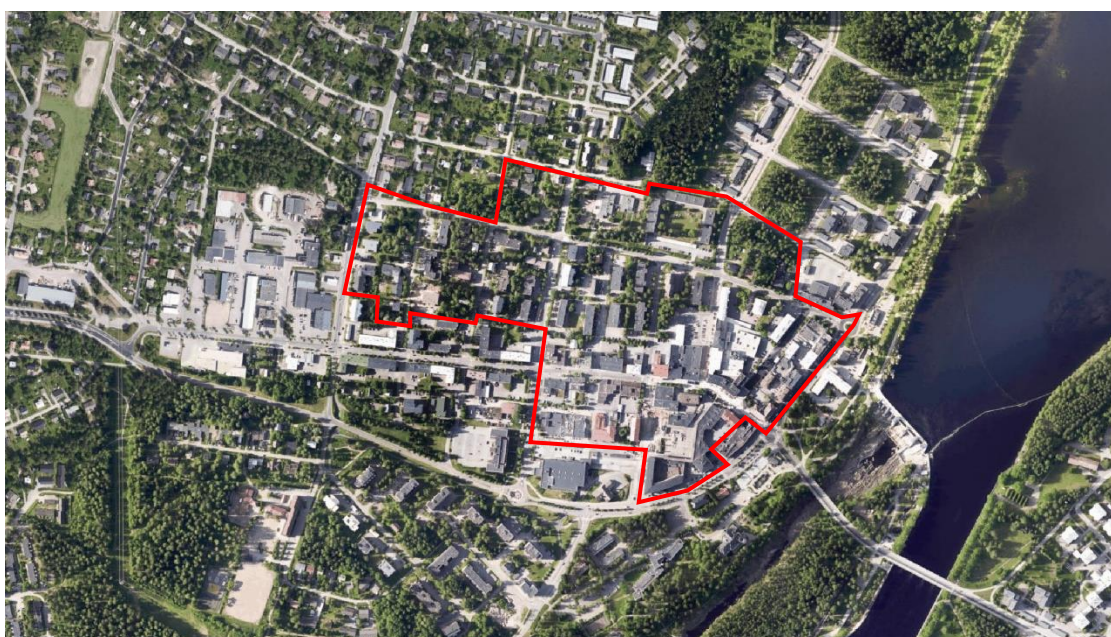
Suunnittelun lähtökohdat

Aloite

Asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta. Kaavoitettava kohde kuuluu vuosien 2019-2021 asemakaavahankkeisiin (kaavoituskatsaus ja -ohjelma 2019–2021, KAKELA 12.6.2019, §70). Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksen ja -ohjelman yhteydessä.

Alueen kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Imatrankosken keskustassa. Alueella on keskustatoimintoihin liittyviä asuin-, liike- ja toimistorakennusten, asuinrakennusten, asuin- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueita sekä asuinpienalojen korttelialueita. Lännessä alue rajautuu Koulukatuun. Alueen läpi kulkee itä-länsisuuntaisesti Heikinkatu ja Lappeentie. Kaakossa alue rajautuu Helsingintiehen ja idässä Tainionkoskentiehen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti (punainen viiva) ilmakuvalta. (Lähde: Imatran kaupunki 2021)

Kaavamuutosalueen yleiskuvaus

Rakennettu ympäristö

Imatrankosken kaupallinen keskusta ja sen liikerakentaminen alkoi kehittyä 1920-luvun lopussa, sillä myös teollisuus ja sähköntuotanto keskittyi alueelle. Palvelut ja pankkitoiminta sijoittui aluksi Imatrankosken itäpuolelle, minkä jälkeen ne vähitellen siirtyivät länsipuolelle sekatavara ja erikoisliikkeiden perässä.

Kaava-alueella sijaitsee lisäksi Heimo Riihimäen suunnittelema, vuonna 1940 valmistunut Väärätalo, joka on kaksikerroksinen funktionalististyylinen Osuuskauppa Imatran keskusmyymälä. Väärätalon eteläisen puolen julkisivu on muuttunut alkuperäisestä ulkoasustaan, muun muassa ulkonevan ikkunallisen lisäosan myötä. Väärätalon viereen rakentui 1930-luvulla keskusliike SOK:in arkkitehtiosaston suunnittelema myymälärakennus (Jääsken osuuskauppa), joka edustaa valkoisine rapattuine seinineen ns. osuuskauppafunkista.

1960–1970 -luvuilla vanhaa rakennuskantaa purettiin ja tilalle rakennettiin liikerakennuksia, elementtirakenteisia kerrostaloja ja Haka-taloja. Siitä johtuen suuri osa kaava-alueen rakennuskannasta on 1960-luvulla valmistuneita kaksi- ja kolmekerroksisia pienkerrostaloja, joiden katutasossa on liiketiloja.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella on kaksi maakunnallisesti merkittävää rakennusta, joista toinen on Väärätalo ja toinen on Jääsken osuuskauppa. Muuten suunnittelualueella ei ole maakunnallisesti, valtakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sen kaakkoispuolella on lisäksi valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Imatrankosken kulttuuriympäristö. Imatrankosken ympäristö on myös valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue.

Kaava-alueella on yleiskaavassa kolme suojeltavaksi osoitettua rakennuskohdetta (sr).

Muinaisjännökset

Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja kiinteitä muinaisjännöksiä tai muita arkeologisia kohteita.

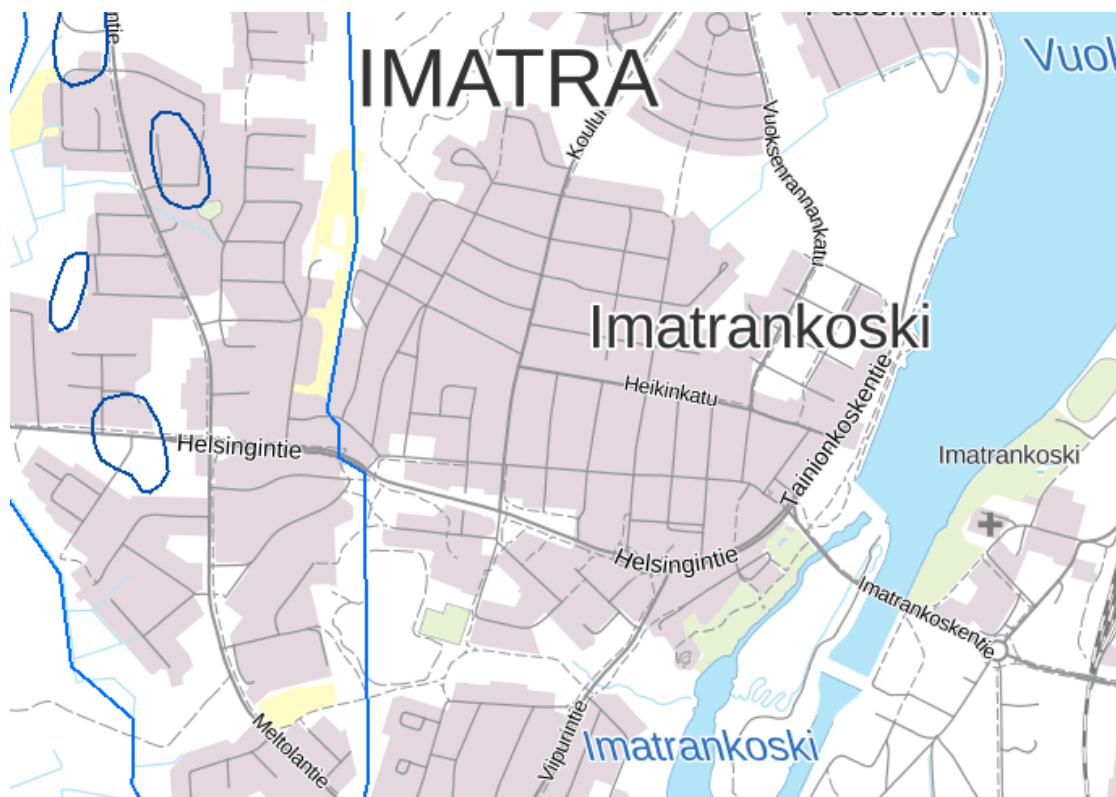
Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakennettua kaupunkiympäristöä, luonnonalaista ympäristöä alueella ei ole. Kaavamuuotosalue sijoittuu eteläborealiselle kasvillisuusvyöhykkeelle ja kuuluu kasvi- maantieteellisessä aluejaossa Järvi-Suomeen. Alueen eläimistö on vähäistä, sillä alue on ihmisen vaikutuspiirissä ja se tarjoaa vain vähän elinympäristöjä.

Helsingintien eteläpuolella on laajempia viheralueita, mutta ne sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella.

Pohjavesialueet

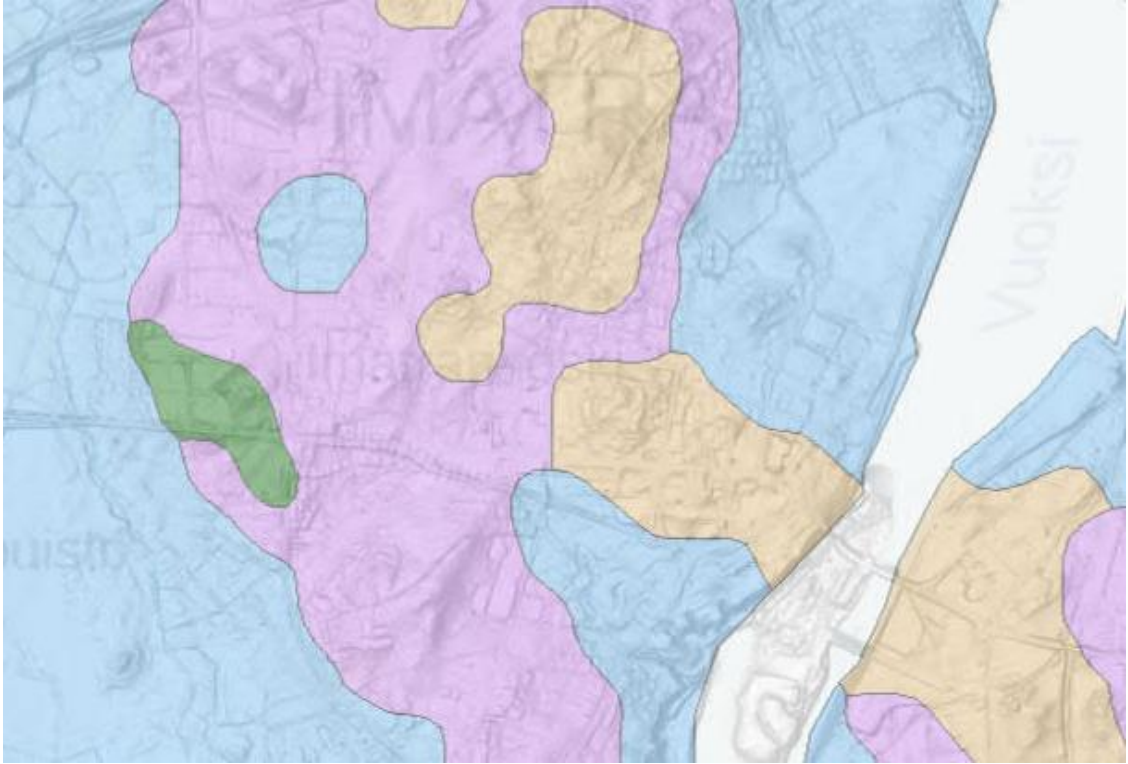
Suunnittelualue ei ole pohjavesialueella. Lähin I-luokan pohjavesialue (Korvenkanta) sijaitsee noin 500 metrin päässä suunnittelualueesta länteen.



Kartta 2. Pohjavesialuekartta. (SYKE 2021)

Maaperä

Suunnittelualue on suuremmilta osin moreenia, mutta sen luoteisosassa on myös silttiä ja koillisosassa savea.



Kuva 1. Maaperäkartta (GTK Maankamara 2021)

Radon

Kaava-alue kuuluu pääosin kohonneen radontason alueelle ja eteläisten kortteleiden osalta korkean radontason alueelle. Kohonneen radontason alueella mittaustuloksista 1–9 % ylittää 400 Bg/m³ ja korkean radontason alueella mittaustuloksista 10-49 % ylittää 400 Bg/m³. Radonriskit tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Melu

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla ja virkistysalueilla taajamissa on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Asuin- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.

Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.

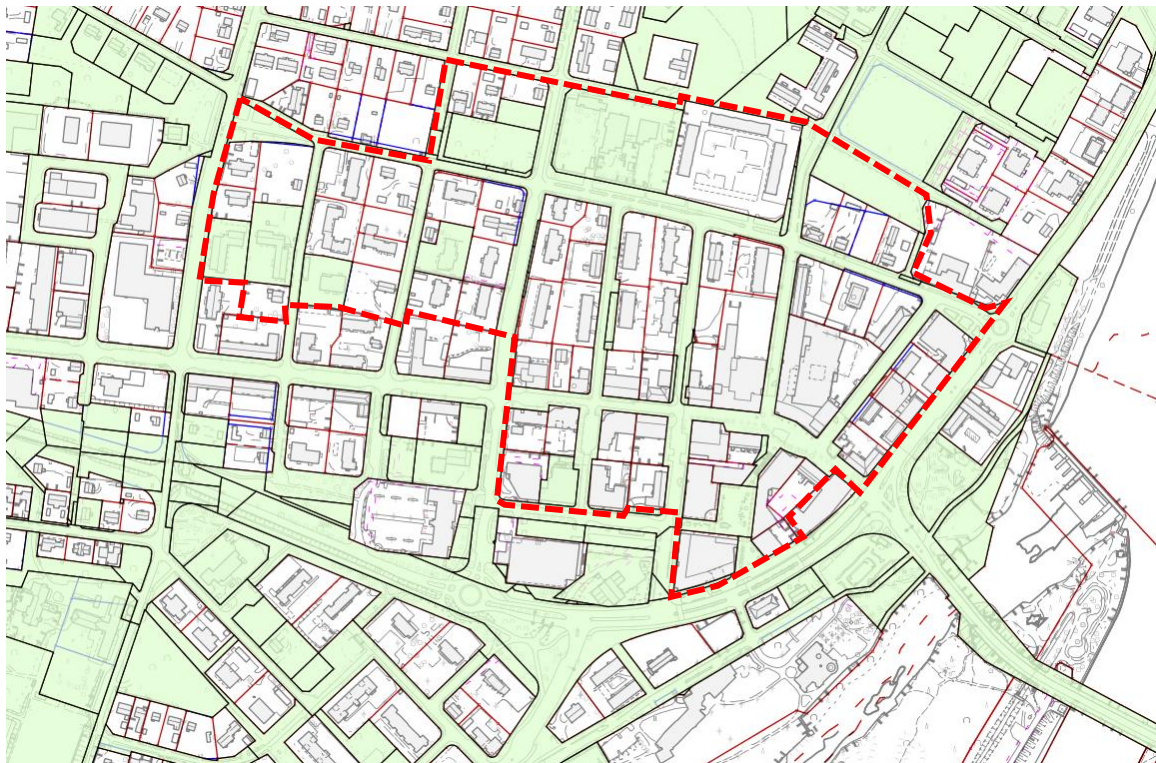
Imatran kaupungin katu- ja raideliikenteen 25.2.2021 valmistuneen meluselvityksen mukaan Helsingintien, Lappeentien ja Koulukadun varsilla olevat kiinteistöt sijoittuvat osin 55 dB - 60 dB:n melutason alueelle.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuuotosalue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä.

Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistus on esitetty kartassa 3. Alueella on kaupungin omistuksessa yksityisiä tontteja/kiinteistöjä ja kaupunki omistaa myös katualueet (kartassa vihreällä). Suurin osa tonteista/ kiinteistöistä on yksityisessä omistuksessa.



Kartta 3. Suunnittelualueen (punainen rajaus) maanomistus (Lähde: Imatran kaupunki)

Suunnittelutilanne

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. Imatrankosken keskustan asemakaavamuutostyössä tavoitteista korostuu mm.:

- luoda edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- edistää palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä
- edistää koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- luoda edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- ehkäistä melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja

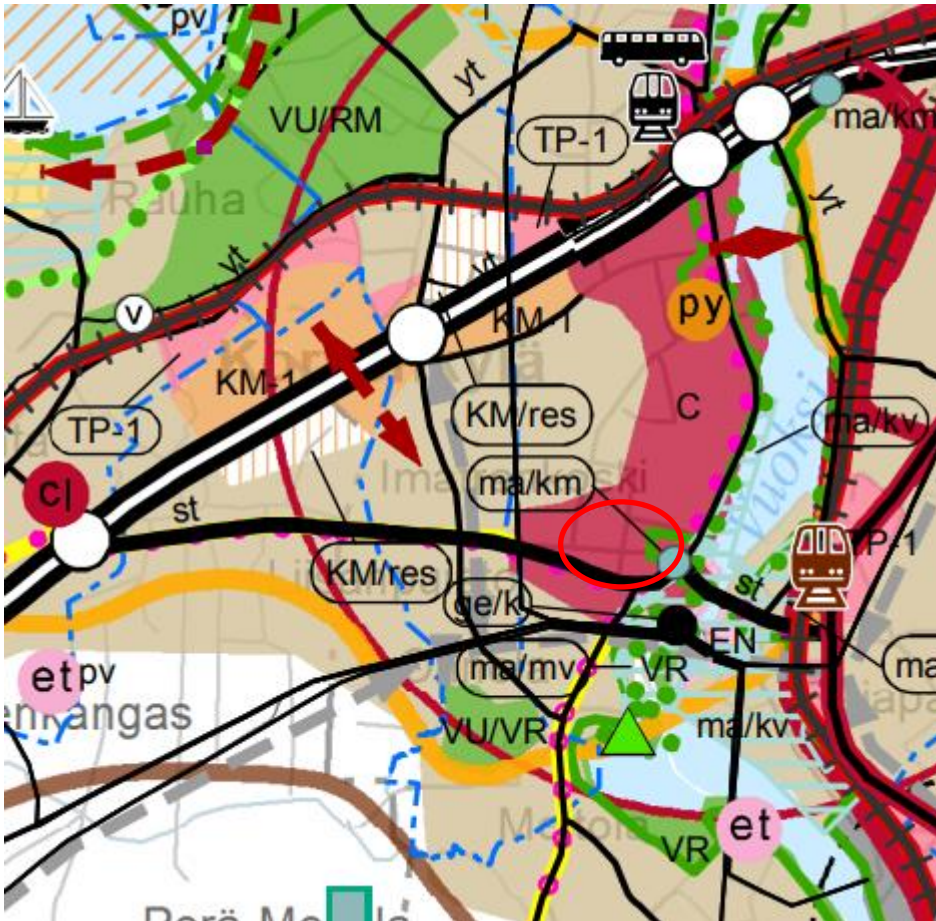
Maakuntakaava

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys noin vuoteen 2025. Maakuntakaava myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kaavoitukseen. Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 21.12.2011.

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

Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan luonnos on pidetty yleisesti nähtävillä 5.4. – 10.5.2020. Tällä hetkellä valmistelussa on kaavan ehdotusvaihe. Lähtökohdana 2. vaihemaakuntakaavassa on monta kuntaa koskevan jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueella.

Parhaillaan on myös käynnissä Etelä-Karjalan kokonismaakuntakaavan päivitys. Sen OAS oli nähtävillä 3.6.-2.7.2021.



Kartta 5. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella soikiolla. (Lähde: Etelä-Karjalan Liitto 2020)

Suunnittelualue on merkitty maakuntakaavayhdistelmään pääosin *keskustatoimintojen alueeksi (C)*. Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet.

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT**Kaavoitus**

Keskustatoimintojen aluetta koskee suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunki kuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen viher- rakentamiseen ja viihtyisiin puisto maisiin alueisiin sekä maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin vaikutuksiltaan verrattavia kaupallisia palveluita. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelu tarjontaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden koko on mitoitettava ja niiden toteutus ajoitettava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin. Suuryksikön toteuttaminen tulee kytkeä ajallisesti ympäröivien taajamatoimintojen toteuttamiseen.

Lappeenrannan ja Imatrankoski–Mansikkalan keskustaa, Vuoksenniskan eikä Joutsenon keskustaa enimmäismitoiteta 1. vaihemaakuntakaavalla. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Muut asemakaavan muutosaluetta koskevat maakuntakaavamerkinnot:

Kasvukeskusalueen laatuikävä (kk)

kk

Laatuikävän yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä turvata toimivat ja turvalliset liikenneväylät ja -yhteydet. Alueidenkäytön suunnittelussa tulee turvata pitkän tähtäimen maankäytölliset kehittämistarpeet, turvata joukkoliikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämismahdollisuudet sekä pyrkiä vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta sekä edistämään joukko- ja kevyenliikenteen edellytyksiä ottaen huomioon virkistys ja matkailu. Keskeisillä taajama-alueilla käytöstä poistuneiden alueiden uudistamista ja saneerausta tulee suunnata asumiseen ja lähipalveluihin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon rantojen viheralueita säilyttävä ja viheryhteyksiä mahdollistava rakentaminen sekä luonto- ja kulttuuriarvojen vaaliminen.

Kaupunki- / taajamarakenteen kehittämisen kohdealue (kk)

kk

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.

Aluetta koskee suunnittelumääräys:

”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.”

Matkailun ja virkistyskehitämisen kohdealue (mv)

mv

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 maaomistukseen liittyviä rajoituksia. Metsätalouden harjoittaminen alueella perustuu metsälakiin.

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT
 Kaavoitus

Aluetta koskee suunnittelumääräys:

”Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja kulttuuriympäristön arvoihin niitä hyödyntäen. Tulee huolehtia myös siitä, ettei kyseisiä arvoja vaaranneta. Arkusjärven ympäristön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota maisema- ja luonnonarvoihin.”

Vuoksen rantojen kehittämisen kohdealue (Vk)



Merkinnällä osoitetaan ohjeellinen Vuoksen rantojen ja Saimaan saarten kehittämisalue. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

Aluetta koskee 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.

Kehitettävä matkailu- ja maisematie 

Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan alueen kehitettävät maisema- ja matkailutiet ja ylimaakunnalliset matkailutieyhteykset.

Suunnittelumääräys:

”Matkailuteiden jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon luonto-, maisema, rakennusperintö- ja kulttuuriarvot sekä niiden mahdollisuudet matkailun kehittämisessä. Matkailuteitä kehitettäessä tulee kiinnittää huomiota myös matkailuteiden ylimaakunnallisiin yhteyksiin.”

Keuyenliikenteen laaturaitti. 

Merkinnällä osoitetaan keskeiset työssäkäyntialueen kehitettävät keuyen liikenteen väylät.

Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö/kohde

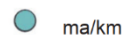


Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamalla osa-alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia, mutta osa-alueille sijoittuvat taajamien läheiset sekä maisemallisesti tärkeät metsäalueet tulisi käsitellä alueen kulttuuriarvot säilyttäen. Alueilla, joilla on osa-aluemerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

Aluetta koskee suunnittelumääräys:

Osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattu merkittävien historiallisten rakennusten ja merkittävien rakennettujen ympäristöjen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

Maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde



Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamalla osa-alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia, mutta kohdealueille sijoittuvat taajamien läheiset sekä maisemallisesti tärkeät metsäalueet tulisi käsitellä alueen kulttuuriarvot säilyttäen. Alueilla, joilla on osa-aluemerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevaraus merkintä.

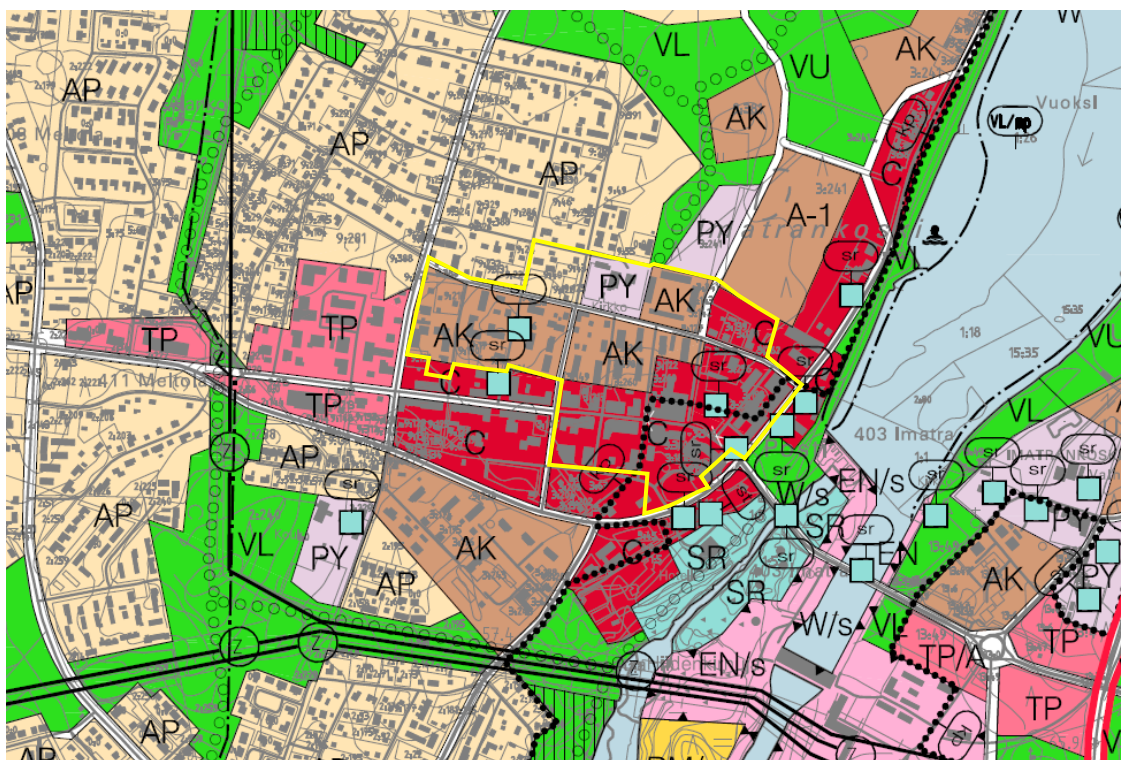
Suunnittelumääräys:

Osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

Vaihekaavassa on koko maakunta-alueella koskeva yleismääräys, jonka mukaan maakunnan alueidenkäytön jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon tervehdyttävän ympäristön kehittäminen. Kaavoitus- ja rakennushankkeissa tulee ottaa kohtuullisessa määrin huomioon taiteelliset ja visuaaliset sekä kulttuuriympäristöön liittyvät tavoitteet.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa yleiskaava ”Kestävä Imatra 2020”, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.4.2004.



Kartta 6. Ote Kestävä Imatra 2020 –osayleiskaavasta. Suunnittelualan likimääräinen rajausta keltaisella (Lähde: Imatran kaupunki 2021)

Suunnittelualan kaakkois- ja itäosa on osoitettu yleiskaavassa *keskustatoimintojen alueeksi (C)*. Merkinnällä osoitettavalla alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskusta soveltuva asuminen, keskusta soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikatoiminnot, näihin liittyvä liikenne ja virkistys sekä yhdyskuntatekninen huolto.

Suunnittelualan luoteisosa on yleiskaavassa osoitettu *kerrostalovaltaiseksi asunto-alueeksi (AK)*.

Suunnittelualan pohjoisosassa on lisäksi julkisten palvelujen ja hallinnon alue (**PY**).

Suunnitteluala kuuluu osittain kansallisen kaupunkipuiston intressialueeseen (**kp**) kulttuuri- ja luonnonmaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden ja muiden erityisarvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi. Imatra on valtuuston päätöksellä (21.2.2011 § 17) luopunut Vuoksen kansallisen kaupunkipuistostatuksen hakuprosessista.

Lisäksi kaavoitettavalla alueella sijaitsee kolme suojeltavaa rakennusta (**sr**).

Imatran yleiskaava 2040

Imatran uuden yleiskaavan laatiminen on käynnistynyt. Yleiskaava on luonnosvaiheessa. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui vuoden 2018 alussa. Yleiskaavaluonnos, yleiskaavan selostusluonnos, selvitykset sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli yleisesti nähtävillä maaliskuussa 2021.

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT
 Kaavoitus

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat taulukossa esitetyt asemakaavat.

Taulukko 1 Suunnittelualueella voimassa olevat kaavat

Kaava	Kortteli	Kaupunginosa	Pvm
22	Heikkilänkatu, Matinkatu	12 Imatrankoski	12.12.1955
353	25,78	12 Imatrankoski	7.3.1968
356	24 osa	12 Imatrankoski	20.2.1970
357	23 osa	12 Imatrankoski	12.11.1969
365	55	12 Imatrankoski	10.4.1968
493	20 osa	12 Imatrankoski	23.10.1975
598	84 osa	12 Imatrankoski	14.5.1982
611	23 osa, 24 osa	12 Imatrankoski	14.2.1983
632	28 osa	12 Imatrankoski	20.12.1984
642	27	12 Imatrankoski	13.11.1985
649	26 osa	12 Imatrankoski	13.11.1985
685	26 osa	12 Imatrankoski	29.6.1987
686	29 osa	12 Imatrankoski	9.2.1988
716	29 osa	12 Imatrankoski	26.3.1990
723	Heikinkadun liittymä	12 Imatrankoski	20.8.1990
813	50	12 Imatrankoski	2.9.1996
832	23 osa	12 Imatrankoski	27.4.1998
854	26 osa	12 Imatrankoski	18.1.1999
861	Kallenkujja	12 Imatrankoski	21.9.1999
880	21 osa, 138 osa, 139	12 Imatrankoski	20.5.2002
888	20 osa	12 Imatrankoski	7.8.2001
891	23 osa	12 Imatrankoski	4.9.2001
947	56, 79	12 Imatrankoski	19.3.2007
1053	138 osa	12 Imatrankoski	14.9.2015
1065	84 osa	12 Imatrankoski	18.5.2015

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät:

Kortteli 20:

- Liikerakennusten korttelialue. **(KL)**
- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös kerhotiloja. **(AL-9)**

Kortteli 21:

- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Asuntoja ei saa sijoittaa katutasoon tai maantasokerroksiin. **(AL-9)**

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT**Kaavoitus****Kortteli 23:**

- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolla asuntoja ei saa sijoittaa pääkatuun rajoittuvalla rakennusalalla katutasokerrokseen. Myymälätiloja saa sijoittaa vain katutasokerrokseen. **(AL-2)**
- Liikerakennusten korttelialue, jossa jokaiselle tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. **(KL)**
- Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. **(K)**
- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. **(AL)**

Kortteli 24:

- Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. **(K)**
- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. **(AL)**

Kortteli 25:

- Liikerakennusten korttelialue **(KL)**
- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. **(AL)**

Kortteli 26:

- Asuinkerrostalojen korttelialue. Tonteille saadaan sijoittaa myös kokous- ja niihin liittyviä tiloja. **(AK-4)**
- Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue. **(YK)**
- Asuinkerrostalojen korttelialue **(AK)**
- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolla asuntoja ei saa sijoittaa pääkatuun rajoittuvalla rakennusalalla katutasokerrokseen. Myymälätiloja saa sijoittaa vain katutasokerrokseen. **(AL-2)**

Kortteli 27:

- Asuinkerrostalojen korttelialuetta **(AK)**
- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Liike- ja toimistotilaa saa sijoittaa vain katu- ja pihatasokerrokseen. **(AL-6)**
- Erillispientalojen korttelialue, jolla sallitaan rakentaminen asumiseen liittyviä tuotantotoimia varten sellaisten käsityötyyppisten ja muiden pienten yritysten tarpeisiin, joissa työ tehdään pääasiassa oman perheen voimin eikä toiminta aiheuta ympäristöhaittoja. **(AO-11)**

Kortteli 28:

- Asuinpientalojen korttelialue. **(AP)**
- Asuinkerrostalojen korttelialue. **(AK)**

Kortteli 29:

- Asuinkerrostalojen korttelialue. **(AK)**

Kortteli 50:

- Asuinrakennusten korttelialue. **(A)**

Kortteli 55:

- Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. **(YS)**
- Asuinkerrostalojen korttelialue. **(AK)**

Kortteli 78:

- Liike- ja toimistorakennusten korttelialue **(AL)**
- Liikerakennusten korttelialue **(KL)**

Kortteli 79:

- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. **(AL)**

Kortteli 84:

- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Vähintään 30% kerrosalasta on varattava asuntoja varten, asuntoja ei saa sijoittaa katutasoon. **(AL-3)**
- Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja. **(KYY)**

Kortteli 138:

- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Asuntoja ei saa sijoittaa katutasoon tai maantasokerrokseen. **(AL-9)**

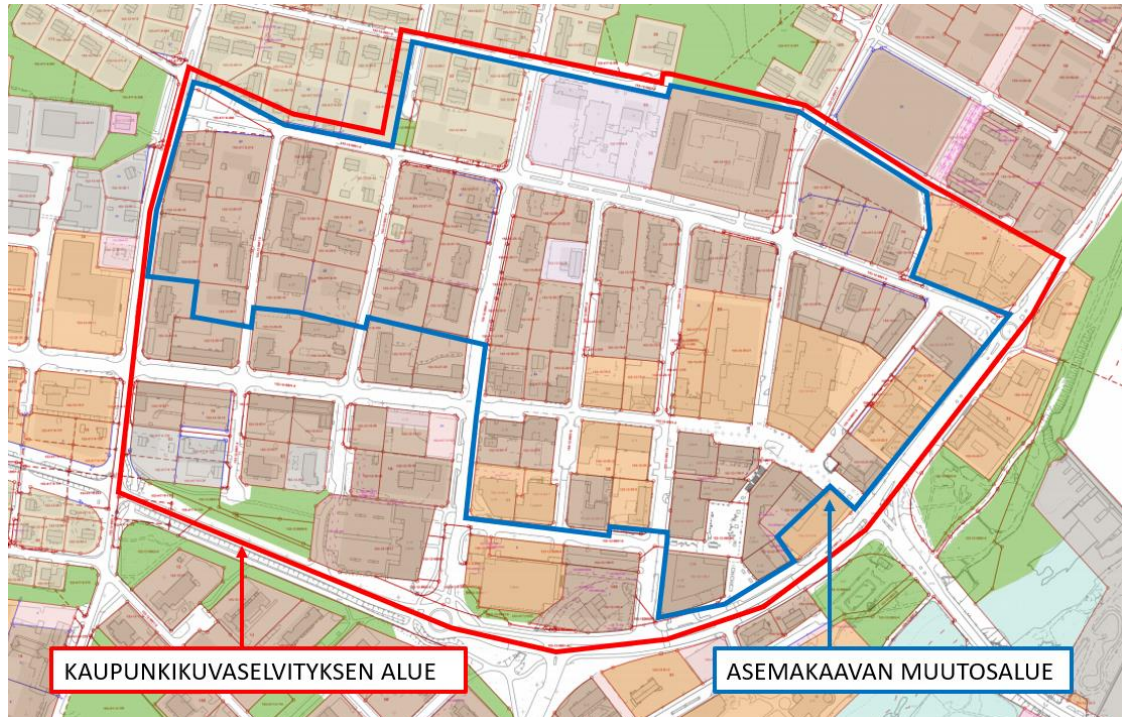
KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT

Kaavoitus

Kortteli 139:

- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Asuntoja ei saa sijoittaa katutasoon tai maantasokerroksiin. **(AL-9)**

Lisäksi alueelle sijoittuu katualueita ja torialuetta.



Kartta 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuutosalueen rajausta sinisellä ja kaupunkikuvaselvityksen alue punaisella. (Lähde: Imatran kaupunki)

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielloissa olevia alueita.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavamuutostyössä käytetään mahdollisimman paljon hyväksi jo laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia, mm. maakuntakaavan, yleiskaavan ”Kestävä Imatra 2020” ja laadittavana olevan uuden yleiskaavan 2040 selvityksiä. Kaavamuutosalueelta ja ympäristöstä on laadittu mm. seuraavat selvitykset:

- Kulttuurihistoria selvitys - Imatran rakennetun ympäristön kehitysvaiheet Imatran OYK, 13.2.2020, Ramboll Finland Oy
- Imatrankoski – kaupallisten palvelujen kehittämissuunnitelma v. 2020. 2011, Ramboll Finland Oy & Helsinki Zürich Office Oy
- Napinkulman AK muutos, kaupunkikuvaselvitys. 2018, Tengbom.
- Imatrankosken keskustaan tuloympäristön kehittämissuunnitelma. 2015, Optiplan Oy.
- Imatrankosken pysäköintiselvitys. 2018, Ramboll Finland Oy.

Kaavamuutostyön aikana laaditaan kaupunkikuvaselvitys (A-Insinöörit Civil Oy).

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen edellyttämällä tavalla (MRL 9 §, MRA 1 §). Kaavaa laadittaessa tulee selvittää suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vaikutusarviointi tehdään osana kaavaselistusta. Erillisiä vaikutusten arviointeja ei laadita.

Kaavatyön yhteydessä arvioidaan mm. seuraavat vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- luonnonympäristöön ja virkistykseen
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (ml. suhde rky-alueeseen ja Imatran kosken kansallismaisemaan)
- ilmastoon

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 mm.:

1. Viranomaiset
 - Etelä-Karjalan liitto
 - Etelä-Karjalan pelastuslaitos
 - Kaakkois-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat
 - Etelä-Karjalan museo
2. Imatran kaupungin hallintokunnat ja kaupunkiyhtiöt
 - Kaupunkikehitys- ja tekniset palvelut (rakennusvalvonta, kaupunki-infra ja viheralueet, kaupunkisuunnittelu, Imatran vesi)
 - Imatran seudun ympäristötoimi
 - Kulttuuri-, vapaa-aika, hyvinvointipalvelut
 - Imatran seudun kehitysyhtiö Oy
 - Mitra Imatran Rakennuttaja Oy
3. Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit
4. Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
 - Imatran seudun vammaisneuvosto
 - Imatran vanhusneuvosto
 - Imatran nuorisovaltuusto
 - Imatran kotiseutuyhdistys ry
 - Imatran kaupunkikeskusta ry, Imitsi
 - Imatran Taksi Oy
 - Imatran Ketterä Oy
 - Muut alueen toimijat
5. Muut
 - Fingrid Oyj
 - Puhelinyhtiöt
 - Sähköyhtiöt
 - Imatran Lämpö Oy

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksesta tiedottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan Imatran kaupungin internet-sivuilla *Kuulutukset*-osiossa sekä sanomalehti Uutisvuoksessa. Kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan myös kirjeitse kaava-alueen ja lähialueen maanomistajia. Kaava-aineisto on nähtävillä koko kaavoitusprosessin ajan.

Valmisteluvaihe

Asemakaava on kuulutettu vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksen ja -ohjelman yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan yleisesti nähtäville 22.10.2021 alkaen koko asema-kaavan muutoksen valmistelun ajaksi ja sitä voidaan täsmentää ja täydentää kaavaprosessin aikana.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internetsivuilla. Osalliset saavat esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Palautteet kaavaluonnoksesta pyydetään lähettämään nähtävilläoloajan loppuun mennessä kirjallisesti Imatran kaupunginhallitukselle osoitettuna kaupunginkanslian kirjaamoon, osoite Virastokatu 2, 55100 Imatra tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@imatra.fi. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaupunki antaa perustellun vastineen mielipiteisiin ja lausuntoihin kaavaselostuksen liitteeksi tulevassa vuorovaikutusraportissa.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja siitä kaupungin tekemien päätösten perusteella laaditaan **kaavaehdotus**. Kaavaehdotus asetetaan kaupunkikehityslautakunnan hyväksymisen jälkeen nähtäville vuorovaikutusta varten 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internetsivuilla. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Mahdolliset muistutukset kaavaehdotusta vastaan on tehtävä kirjallisena ja jätettävä yhteystietoineen Imatran kaupunginhallitukselle osoitettuna kaupunginkanslian kirjaamoon, osoite Virastokatu 2, 55100 Imatra tai kirjaamo@imatra.fi. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaupunki antaa perustellun vastineen muistutuksiin ja lausuntoihin kaavaselostuksen liitteeksi tulevassa vuorovaikutusraportissa.

Hyväksyminen

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.

Kaavan **hyväksyy** Imatran kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen osoitteella Itä-Suomen hallinto-oikeus, PL 1744, 70101 Kuopio. Mikäli kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä ei ole tehty valituksia, saa asemakaavan muutos lainvoiman 30 päivän valitusajan kuluttua.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamutoksesta pidetään tarvittavat viranomaisneuvottelut ja kaavamutoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Kaavoituksen alustava aikataulu

VIREILLETULO kaavoituskatsauksen 2020 yhteydessä

OAS, lokakuu 2021

LUONNOSVAIHE, joulukuu 2021 - tammikuu 2022

EHDOTUSVAIHE, huhtikuu - toukokuu 2022

HYVÄKSYMISVAIHE, elokuu 2022

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tullaan tarkentamaan ja täydentämään tarpeen mukaan suunnittelun kuluessa. Mahdolliset mielipiteet tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta toivotaan mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Mielipiteet pyydetään lähettämään Imatran kaupungin kirjaamoon kirjallisesti tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@imatra.fi.

Yhteystiedot

Kaavaprosessista saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

Imatran kaupunki
Virastokatu 2, 55100 Imatra

Kaija Maunula, kaavoitusarkkitehti
puh. 020 617 4460
kaija.maunula@imatra.fi

Timo Könönen, kaavoitusinsinööri
puh. 020 617 4425
timo.kononen@imatra.fi

Kaavaa laativa konsultti:

A-Insinöörit Civil Oy
Satakunnankatu 23 A, 33210 Tampere

Johanna Närhi, arkkitehti
puh. 040 746 5533
johanna.narhi@ains.fi

Jaana Virtanen, rakennusarkkitehti
puh. 040 635 1217
jaana.virtanen@ains.fi