

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63§)

27.4.2021

Kaupunginosa 50, Itä-Siitola
 Korttelin 2 tontti 4, Siitolankatu 1

Asemakaavan muutos 1119, Vuoksenhovi



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

Suunnittelukohde

Suunnittelualue sijaitsee Imatran kaupungin 50. kaupunginosassa (Itä-Siitola) osoitteessa Siitolankatu 1. Asemakaavan muutosalue käsittää aikaisemmin hotellina, nykyisin vastaanottokeskuksena toimivan Vuoksenhovin tontin (korttelin 2 tontti 4). Alueen pinta-ala on noin 2,8 ha.

Tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa Vuoksenhovin tontin asemakaavaa siten, että asemakaava mahdollistaa sekä majoitus- että asuintoiminnot korttelin 2 tontilla 4.

Suunnittelun lähtökohdat ja selvitykset

Aloite

Asemakaavan muutos on käynnistetty tontin vuokralaisen, Unique Hotels Oy:n aloitteesta. Tarve asemakaavan muutokselle johtuu Vuoksenhovissa tällä hetkellä sijaitsevan vastaanottokeskustoiminnan loppumisesta syyskuun 2021 loppuun mennessä.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti ilmakuvalla. (Lähde: Imatran kaupunki)

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1985 valmistunut kaksikerroksinen Vuoksenhovi, joka on toiminut alun perin hotellina. Loppuvuodesta 2015 rakennus on toiminut Suomen Punaisen Ristin vastaanottokeskuksena. Pysäköintipaikka on sijoitettu Vuoksenhovin ja Kartanonkadun väliin. Tontin koillisosassa on aiemmin ollut myös minigolfrata, josta voi olla vielä jäänteitä, mutta muutoin loput tontista on puustoista piha-alueita.



Kuva 2. Vuoksenhovi huhtikuussa 2021. (© Imatran kaupunki)

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen rakentamattomat osat ovat puistomaisia, osin istutettuja alueita ja niillä on näkyvästi ihmistoiminnan vaikutus. Tontin itäosassa on tiheämpään kasvanutta nuorta puustoa. Varsinaista luonnontilaista ympäristöä suunnittelualueella ei kuitenkaan ole.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

Pohjavesialueet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Kaavamuutosalueen eteläosa sijoittuu osin koheesio- ja kitkamaalajien alueelle, joissa säännötön hiekan, siltin ja saven sekä paikoin myös turpeen kerrosvaihtelu on mahdollinen ja todettu. Pohjoisosa suunnittelualueesta sijoittuu hienorakeisten kitka- ja silttimaalajien alueet, joissa vallitsevien hiekka-hiedan, hiesun ja hienorakeisten moreenien ohella on paikoin ohuita alle puolen metrin savi-, lieju- tai turvekerroksia.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneiden maiden kohteita.

Radon

Kaavamuutosalue kuuluu kohonneen radontason alueelle. Mittaustuloksista 1–9 % ylittää 400 Bq/m³. Radonriskit tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutosalue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä.

Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Imatran kaupunki ja se on vuokrattu Unique Hotels Oy:lle.

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. Tavoitteista korostuu Vuoksenhovin asemakaavamuutostyössä mm.:

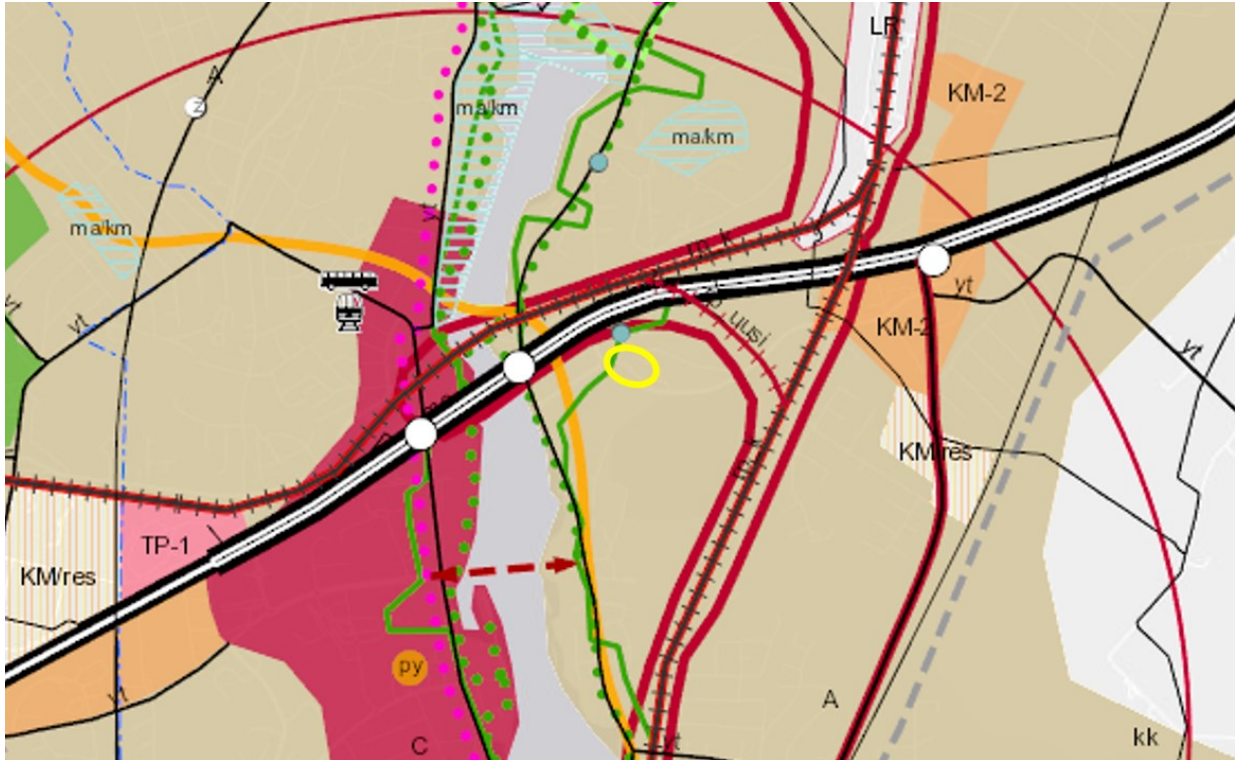
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

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 kilpailukyvyyn vahvistaminen, kaupan palveluverkon suunnitteleminen palvelemaan koko maakuntaa sekä kasvavaa matkailijavirtaa.

Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan lähtökohtana on jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueella. 2. vaihemaakuntakaavan luonnosvaihe on ollut nähtävillä 5.4. – 10.5.2020.



Kartta 2. Ote epävirallisesta Etelä-Karjalan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta. Kaavamutosalueen sijainti keltainen ellipsi. (Lähde: Etelä-Karjalan Liitto)

Suunnittelualue on merkitty maakuntakaavayhdistelmään *taajamatoimintojen alueeksi*. A

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää tarvittavat taajamien sisäiset liikenne väylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.

Taajamatoimintojen aluetta koskee suunnittelumääräys:

”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tukien olemassa olevaa infraa. Suunnittelussa tulee myös edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. 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”

Muut asemakaavan muutosaluetta koskevat maakuntakaavamerkinnot:

Kaupunki- / taajamarakenteen kehittämisen kohdealue

kk

Merkinnällä osoitetaan laatuikäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatuikäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

Aluetta koskee 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.”

Kasvukeskusalueen laatukäytävä

lk

Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskus alueen 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 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.”

Suunnittelualue on myös Vuoksen rantojen kehittämisen kohdealueen

Vk

rajalla.

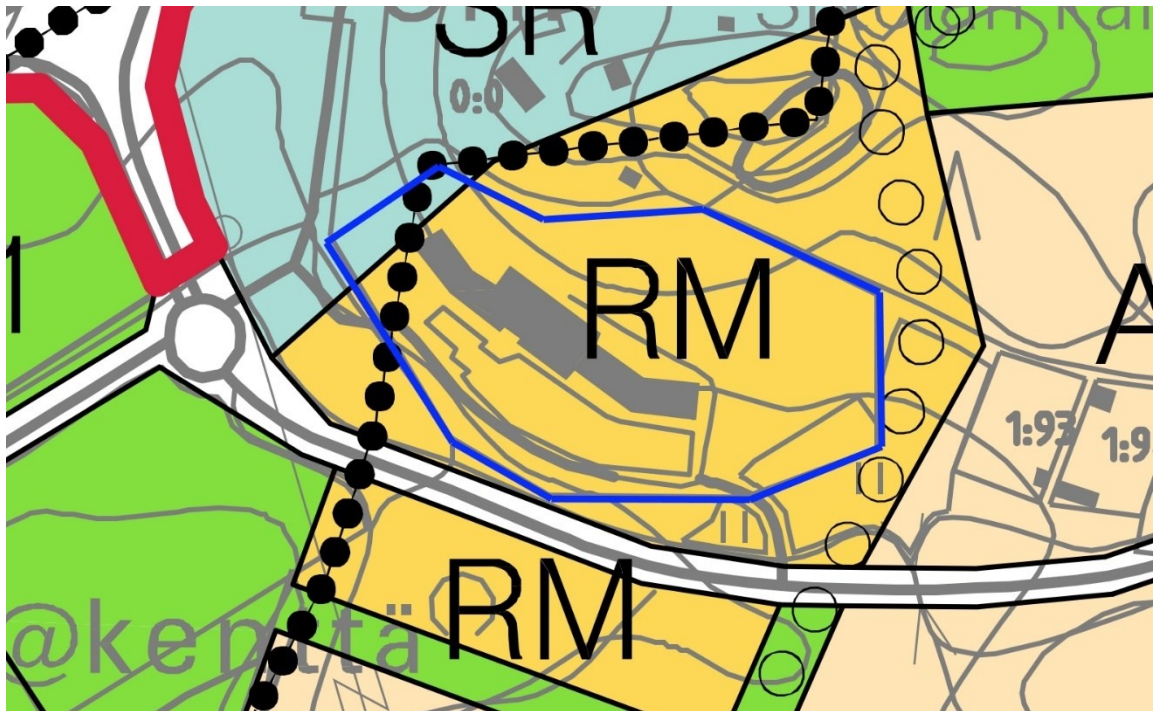
Merkinnällä osoitetaan ohjeellinen Vuoksen rantojen ja Saimaan saarten kehittämisalue. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttö tarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

Aluetta koskee suunnittelumääräys:

”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota erityisesti alueen kulttuuri- tai luonnonmaiseman, historiallisten omi nais piirteiden tai kaupunkikuvallisten erityispiirteiden säilyttämiseen ja edelleen kehittämiseen. Kehittämisen kohteena ovat myös sosiaaliset, virkistykselliset tai muut erityiset arvot.”

Yleiskaava

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



Kartta 3. Ote Kestävä Imatra 2020 –osayleiskaavasta. Kaavamutosalueen likimääräinen raja-
 (Lähde: Imatran kaupunki)

Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu lähes kokonaan *matkailupalvelujen alueeksi*. Alueelle rakentaminen edellyttää asemakaavaa tai oikeusvaikutteista erityisen määräjyksen omaavaa osayleiskaavaa.

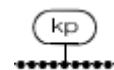


Luoteisin osa suunnittelualueesta on yleiskaavassa osoitettu *rakennussuojelulainsäädännön nojalla suojeltavaksi alueeksi*.



MRL 41 § mukaan määrätään, että alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa, eikä niiden ulkoasua saa muuttaa siten, että niiden rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne turmeltuu. Toimenpiteet alueella ovat luvanvaraisia. Tontin SR-alueella ei kuitenkaan ole rakennuksia.

Suunnittelualueen länsiosassa kulkee etelä-pohjoissuunnassa *kansallisen kaupunkipuiston intressialue kulttuuri- ja luonnonmaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden ja muiden erityisarvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi*.



Tontin itäpuolella kulkee *ohjeellinen pääulkoilureitti* ○○○○○○

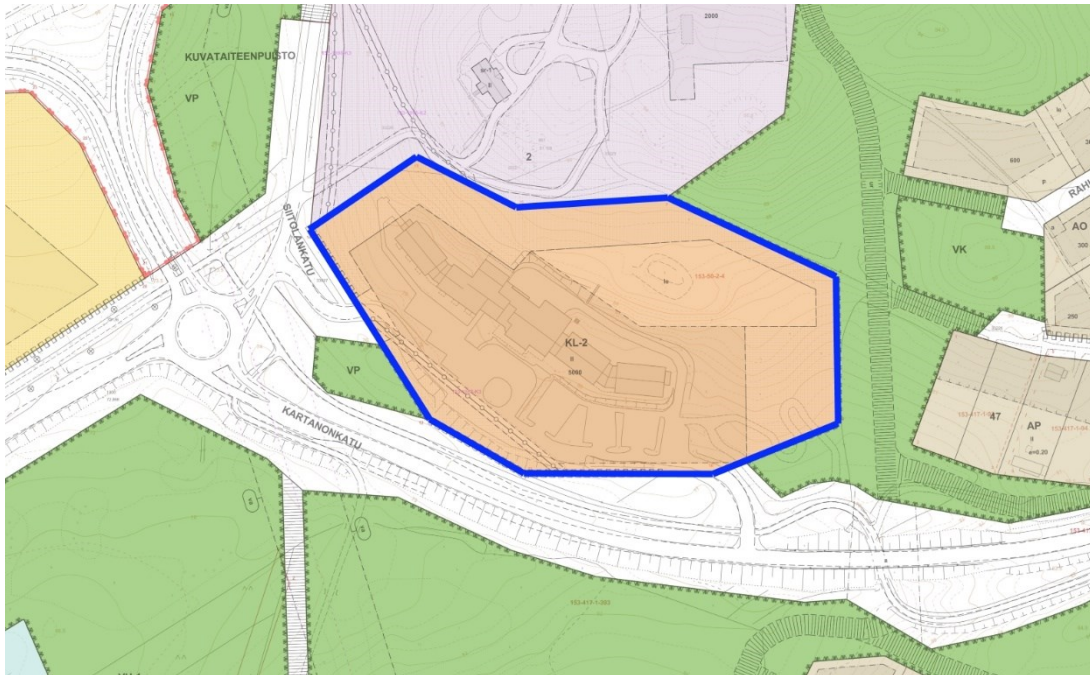
Yleiskaava 2040

Imatran uuden yleiskaavan laatiminen on käynnistynyt. Yleiskaava on kaavarunkovaiheessa. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui vuoden 2018 alussa ja yleiskaavaluonnos asetetaan nähtäville keuhällä 2021.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 28.1.1994 hyväksymä Imatran asemakaava nro 744. Vuoksenhovin tontti on merkitty **liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa matkailua palvelevia rakennuksia** KL-2

Tontille on osoitettu **rakennusoikeutta 5 000 k-m²** ja suurin sallittu **kerrosluku on kaksi** (roomalainen numero). Vuoksenhovin rakennusalan koillispuolelle on osoitettu **leikki- ja oleskelualue** (**le**) ja eteläpuolella on luoteesta kaakkoon kulkeva **maanlaista johtoa varten varattu alueen osa** (katkoviiva ympyröin). Loppuosa tontista on lähes kokonaan osoitettu **istutettaviksi alueiksi** (pistein täytetty alue).



Kartta 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuutosalueen rajausta sinisellä. (Lähde: Imatran kaupunki)

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

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

- Imatran yleiskaava 2040 – Meluselvitys, WSP Finland Oy, 2021
- Itä-Siitolan luontoselvitys, Pöyry Finland Oy, 2015
- Vuoksen ranta-alueiden historiallisen ajan muinaisjäännösinventointi, Ulrika Köngäs, 2010

Vaikutusten arviointi

Koko kaavamuutostyön ajan arvioidaan kaavamuutoksen vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, kulttuurimaisemaan sekä Imatran matkailuun ja elinvoimaan. Vaikutusten arvioinnit liitetään kaavaprosessiin, erillisiä vaikutusten arviointeja ei laadita.

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.:

- Kaupunkikehitys- ja tekniset palvelut (kaupunkisuunnittelu, kaupunki-infra, rakennusvalvonta, Imatran vesi)

- Imatran seudun ympäristötoimi
- Rakennusvalvonta
- Imatran seudun kehitysyritys Oy
- Imatran seudun vammaisneuvosto
- Imatran vanhusneuvosto
- Imatran nuorisovaltuusto
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus, liikenteen vastuualue
- Etelä-Karjalan museo
- Puhelin- ja sähköyritykset
- Imatran Lämpö Oy
- Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit
- Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
- Muut alueen toimijat

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksesta tiedottaminen

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

Valmisteluvaihe

Kuulutus asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta julkaistiin Imatran kaupungin internetsivuilla sekä sanomalehti Uutisvuoksessa 29.4.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin yleisesti nähtävillä 30.4.2021 alkaen koko asemakaavan muutoksen valmistelun ajaksi ja sitä voidaan täsmentää ja täydentää kaavaprosessin aikana.

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

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja siitä kaupungin tekemien päätösten perusteella laaditaan **kaavaehdotus**. Kaavaehdotus asetetaan kaupunkikehityslautakunnan hyväksymisen jälkeen nähtävillä vuorovaikutusta varten 30 päivän ajaksi. 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. Kaupunki antaa perustellun vastineen muistutuksiin. Viranomaisilta pyydetään ehdotuksesta lausunnot, mikäli kaavaan on tehty merkittäviä muutoksia.

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 nähtävillä, se on asetettava uudelleen ehdotuksena nähtävillä. Uudelleen nähtävillä 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

Kaavamuutoksesta pidetään tarvittavat viranomaisneuvottelut ja kaavamuutoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Kaavoituksen alustava aikataulu

VIREILLETULO ja OAS, **huhtikuu 2021**

LUONNOSVAIHE, **touko-kesäkuu 2021**

EHDOTUSVAIHE, **elo-syyskuu 2021**

HYVÄKSYMISVAIHE, **syys-lokakuu 2021**

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 31.5.2021 klo 15 mennessä kaupungin kirjaamoon kirjallisesti osoitteella Imatran kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, Virastokatu 2, 55100 Imatra tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@imatra.fi.

Yhteystiedot

Kaavaprosessista saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

Imatran kaupunki

Kaija Maunula, kaavoitusarkkitehti
Virastokatu 2, 55100 Imatra
puh 020 617 4460
kaija.maunula@imatra.fi

Timo Könönen, kaavoitusinsinööri
Virastokatu 2, 55100 Imatra
puh 020 617 4425
timo.kononen@imatra.fi