



Imatran kaupunki

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 1123, ITÄ-SIITOLAN ALIKULKU

Asemakaavan muutos koskee Itä-Siitolan kortteleita 29, 30 ja osaa kortteleista 28 ja 31, osaa Linnankosken korttelia 7 sekä puisto-, lähivirkistys- rautatie- ja katualuetta sekä asemakaavatonta aluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Itä-Siitolan korttelit 29, 30, 63 ja osa kortteleista 28 ja 31, Linnankosken korttelin 7 osa sekä puisto- lähivirkistys-, rautatie- ja katualuetta.

Asemakaavan selostus

17.1.2022

Laatija	Tengbom Oy Maarit Suonenkorpi maisema-arkkitehti, YKS-359 Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki Puh: 050 415 3009	Imatran kaupunki: Kaija Maunula kaavoitusarkkitehti Virastokatu 2, 55100 Imatra Puh: 020 617 4460
Vireille tulo	kaavoituskatsaus 2021 (KH 8.3.2021 § 76)	
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</u> nähtävillä 13.8.2021 - <u>Asemakaavaluonnos</u> nähtävillä 24.1.2022-14.2.2022 <u>Asemakaavaehdotus</u> kaupunkikehityslautakunta xx.xx.2022 § xx nähtävillä x.x.-x.x.2022 <u>Asemakaavan hyväksyminen</u> kaupunginhallitus xx.xx.2022 § xx kaupunginvaltuusto xx.xx.2022 § xx kuulutus lainvoimaisuudesta xx.x.2022	



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Ks. kansilehti.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Itä-Siitolan, Sotkulammen ja Linnankosken kaupunginosissa Ahopellonkadun ja Sotkulammentien välillä. Alueen rajaus voi tarkentua Imatra–Imatrankoski–Venäjän raja -ratahankkeen ratasuunnitelman tai muiden tarpeiden mukaisesti. Suunnittelualue rajautuu lännessä Itä-Siitolan asuinalueen eteläiseen osaan, ja idässä Mehiläismäen ja Linnankosken asuinalueisiin. Alueen pinta-ala on noin 16,5 ha.



Kuva 1: Suunnittelualueen sijainti opaskartalla (punainen soikio). (Lähde: Imatran kaupunki)

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:	Asemakaava ja asemakaavan muutos 1123, Itä-Siitolan alikulku
Päätarkoitus:	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on laatia ja päivittää alueen asemakaava vastaamaan Väyläviraston Karjalan radan ja Venäjän rajan välille laatiman ratasuunnitelman sekä ratahankkeesta johtuvan Linnankosken taseisteyksen korvaavan Itä-Siitolan alikulun tarpeita.
Kaava-alueen pinta-ala:	n. 16,5 ha
Kerrosala:	n. 7 600 k-m ²
Kaavaseloitus koskee:	17.1.2022 päivättyä asemakaavakarttaa



Kannen kuva: Kannen kuva: Ilmakuva. Lähde MML avoin aineisto 10/2021

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5 Luettelo selostuksen liitteistä	4
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
4.3.1 Osalliset	17
4.3.2 Vireilletulo	18
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	18
4.4 Asemakaavan tavoitteet	19
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1 Kaavan rakenne	19
5.1.1 Mitoitus	20
5.2 ALUEVARAUKSET	20
5.2.1 Korttelialueet.....	20
5.2.2 Muut alueet.....	20
5.3 Kaavan vaikutukset	21
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	22
5.3.3 Taloudelliset vaikutukset.....	22
5.3.4 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset	22
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	23
5.5 Nimistö	25
5.6 Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin	25



5.7	<i>Kaavan suhde Maakuntakaavaan</i>	25
5.8	<i>Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin</i>	25
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
6.1	<i>Toteuttaminen ja ajoitus</i>	26
6.2	<i>Toteutuksen seuranta</i>	26
7	LÄHDELUETTELO	27
7.1	<i>Kaavat, selvitykset ja viranomaisten julkaisut</i>	27
7.2	<i>Kartta- ja paikkatietolähteet</i>	27

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Poistuva kaava
3. Asemakaavan seurantalomake (Liitetään ehdotusvaiheessa)
4. Vuorovaikutusraportti (Liitetään ehdotusvaiheessa)



2. TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille kaavoituskatsauksen 2021 yhteydessä (KH 8.3.2021 § 76).

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kuulemista varten ja nähtävillä olosta tiedotetaan sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internetsivuilla. Luonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot. Osalliset saavat esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ennen nähtävillä oloajan päättymistä.

Luonnoksen palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Ehdotus on nähtävillä 30 päivää kuulemista varten ja nähtävillä olosta tiedotetaan sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internetsivuilla. Ehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta ennen nähtävilläoloajan päättymistä.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Imatran kaupunginvaltuusto.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on laatia ja päivittää alueen asemakaava vastaamaan Väyläviraston Karjalan radan ja Venäjän rajan välille laatiman rata-suunnitelman sekä ratahankkeesta johtuvat Linnankosken tasoristeyksen korvaavan Itä-Siitolan alikulun tarpeita.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 16,5 ha. Tontteja alueelle muodostuu sitovalla tonttijaolla 15. Kokonaisrakennusoikeus on noin 7 600 k-m². Asemakaavoitetun alueen pinta-ala kasvaa noin 1,8 ha ja kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 1 200 k-m².

Alueen länsiosan asuinkorttelialueiden merkintöjä ja rajauksia on tarkistettu uusien tavoitteiden sekä uuden katulinjauksen mukaisiksi. Kortteliin 30 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) tehokkuudella $e=0,5$ sekä erillispientalojen korttelialuetta (AO), jossa rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä tonttikohtaisesti 250 k-m². Korttelissa 30 suurin sallittu kerrosluku vaihtelee I-II.

Kortteliin 63 on osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen tontti tehokkuudella $e=0,5$ sekä erillispientalojen korttelialuetta (AO), jossa rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä tonttikohtaisesti 300 k-m². Korttelissa suurin sallittu kerrosluku on II.

Korttelit 28, 29 ja 31 on osoitettu erillispientalojen korttelialueina (AO), joissa rakennusoikeus on osoitettu tonttikohtaisesti kerrosalaneliömetreinä. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee I-II. Radan itäpuolelle on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti asuinrakennusten korttelialuetta (A).

Noin 300 metrin päähän nykyisestä tasoristeyksestä pohjoiseen on osoitettu uusi alikulku, joka korvaa olemassa olevan tasoristeyksen. Nykyinen tasoristeys osoitetaan ohjeellisena kilparadan ajoyhteytenä ja poistuu siten tavanomaisen ajoliikenteen käytöstä kokonaan. Uudet katuyhteydet alikululle on suunniteltu rakentamattoman AO tontin sekä voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun puutarha-alueen kautta. Alueen etäosassa Vuoksen-



tien linjaus on muutettu vastaamaan toteutunutta. Radan itäpuolinen toteutumaton katuvaraus on poistettu. Rautatiealue (LR) on rajattu ratasuunnitelmien sekä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Rautatiealueen molemmin puolin on osoitettu voimassa olevan asemakaavan ja nykytilanteen mukaisesti lähivirkistys- ja puistoalueita (VL, VP). Asemakaavan laajennus koskee radan itäpuolella sijaitsevaa metsäistä vihersuikaletta, joka on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

Kaavaan on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti vaara-alue (va) sekä padon suoja-alue (psu).

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alue voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Toteutuksen seurannasta vastaa Imatran kaupunki.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Itä-Siitolan, Sotkulammen ja Linnankosken kaupunginosissa Ahopellonkadun ja Sotkulammentien välillä Venäjän rajalle kulkevan rautatiealueen varrella sekä Vuoksentien ja Linnankoskenkadun risteuksen ympäristössä.

Suunnittelualue koostuu rautatiealueesta sekä sen molemmin puolin olevasta rakentamattomasta alueesta, pääosin lähivirkistysalueesta. Lisäksi suunnittelualue sisältää rakennettua aluetta lännessä, jossa sijaitsee Itä-Siitolan eteläisimmät asuinalueet. Suunnittelualueeseen sisältyy Linnankoskenkadun ja Vuoksentien risteys ja osa Vuoksentien ja Vuoksen välistä puistoa. Suunnittelualue radan itäpuolella on suurimmaksi osaksi metsäistä ja radan länsipuolella avoimempaa puistomaista aluetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maaperä

Imatran geologinen aluejaon mukaan maaperä on kaava-alueella rautatien länsipuolella koheesio- ja kitkamaalajien aluetta, jossa säännötön hiekan, siltin ja saven sekä paikoin myös turpeen kerrosvaihtelu on mahdollinen tai todettu.

Rautatien itäpuoli suunnittelualueesta on puolestaan hienorakeisten kitka- ja silttimaalajien aluetta, jossa vallitsevien hiekka-hiedan, hiesun ja hienorakeisten moreenien ohella on paikoin ohuita alle puolen metrin savi-, lieju- tai turvekerroksia.

Vuoksentien ja Vuoksen välillä on myös savikkoa, jossa vallitsevien saven ja hiesun päällä on paikoin ohuita alle metrin paksuisia eloperäisiä kerrostumia.



Pohjavesialueet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Luonnonolot

Suunnittelualueella on luonnontilaista metsää radan itäpuolella. Radan länsipuolella olevat alueet ovat ihmisen muokkaamaa. Alueen lähistöllä, sen länsipuolella sijaitsee lisäksi pienialainen kasvilajistoltaan monipuolinen Ahopellon keto, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Ketoalue ei kuitenkaan ulotu suunnittelualueelle, joten alueella ei ole erityistä tarvetta luontoarvojen huomioimiselle.

Ratasuunnitelmaa varten on tehty liito-oravaselvitys (Sweco Infra & Rail Oy, 29.6.2021). Selvityksessä ei havaittu liito-orava elinalueita suunnittelualueella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueella sijaitsee Itä-Siitolan asuinalueen eteläisimpiä osia. Vuoksentiehen rajoittuvista tonteista kahdella sijaitsee kaksikerroksiset useamman huoneiston rakennukset, joista Puutarhankadun kulmauksessa olevalla sijaitsee myös paritalo. Muut rakennukset suunnittelualueella ovat omakotitaloja ja talousrakennuksia. Alueen läpi kulkee rautatie ja kaavamuutosalueeseen sisältyy myös Linnankoskenkadun, Sotkulammentien ja Vuoksentien katualueita. Imatran väkiluku oli vuoden 2020 lopussa 26 075 asukasta.

Palvelut ja virkistys

Imatrankosken keskustan palvelut ja kävelykatu sijaitsevat noin 3 kilometrin päässä suunnittelualueelta. Kävelykadun ympäristö kuuluu Imatran erikoiskaupan keskittymään. Kävelykadun varrella sijaitsee myös ravintoloita, hotelleja, päivittäistavarakauppoja, liike- ja yritystoimintaa. Imatrankoskella sijaitsee myös liikunta- ja kulttuuripalveluita, kirkollisia ja sosiaalisia palveluita, museo sekä muita nähtävyyksiä, kuten Imatran koski.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Imatralla teollisuus on suurin työllistäjä. Lisäksi terveys- ja sosiaalipalvelut sekä tukku- ja vähittäiskauppa ovat merkittäviä työllistäjiä.

Liikenne

Asemakaavan muutosalue kattaa Imatra-Imatrankoski-valtakunnan raja -rata-alueita Itä-Siitolan, Sotkulammen ja Linnankosken kaupunginosissa. Rataosuus Imatra-Imatrankoski-valtakunnan raja on noin 10 km pitkä yksiraiteinen sähköistämätön tavaraliikenteen rata, jonka maksiminopeus on 50 km/h ja liikennöinti sallitaan 22,5 tonnin akselipainolla. Rataosuuden kuljetukset ovat pääosin raakapuuta Venäjältä Kaakkois-Suomen tuotantolaitoksille Imatralle, Joutsenoon ja Lauritsalaan. Venäjältä saapuvat tavarajunat ajavat Imatrankoskelle, josta vaunut siirretään edelleen vaihtotyönä Imatra Tavarajunatapilalle. Liikenteen määrä on 4 + 4 tavarajunaa päivässä. Rataosuudella ei ole henkilöliikennettä tällä hetkellä, mutta Väyläviraston ja RZD:n (Venäjän rautatiet) suunnitelmien mukaan henkilöjunaliikenne Imatran ja Pietarin välillä alkaisi vuonna 2025.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on suurelta osin alueen läpi kulkevaa rautatietä sekä Linnankoskenkadun ja Vuoksentien katualueita lukuun ottamatta rakentamatonta ympäristöä Linnankosken



ja Itä-Siitolan asuinalueiden välissä. Lisäksi suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee muutamia asuinrakennuksia, Itä-Siitolan eteläisimpiä asuinalueita.

Muinaisjäännökset

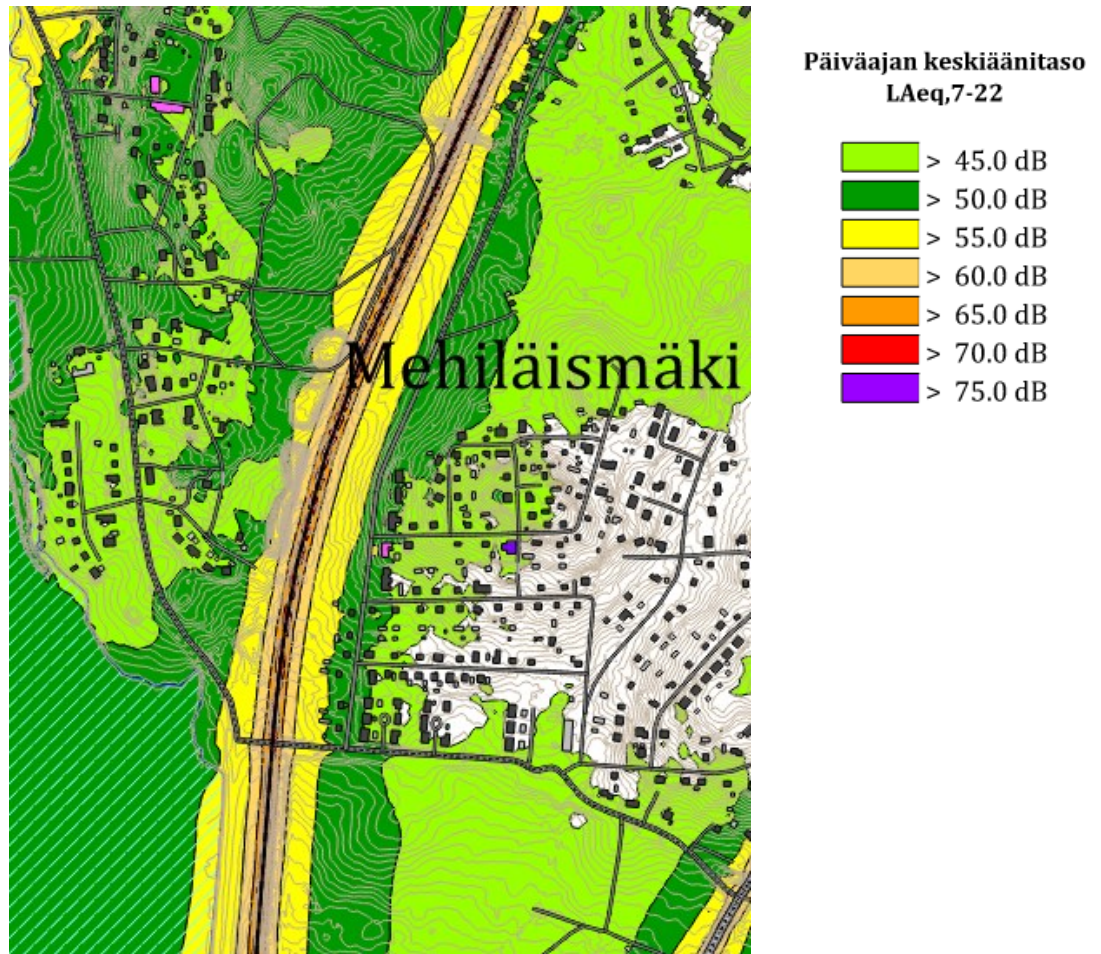
Aluetta lähin tunnettu kiinteä muinaisjäännos on Itä-Siitolan asuinalueen eteläpuolella Vuoksentien molemmin puolin oleva Siitolan tonttimaa 3 (muinaisjäännostunnus 1000017466), joka sijaitsee pieneltä osin kaava-alueella.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella melua aiheuttaa pääasiassa Imatran tavara-aseman ja venäjän rajan välinen rautatieliikenne.

Luumäki–Imatra tavara ratasuunnitelmaa varten tehdyn vuonna 2017 valmistuneen meluselvityksen melumallit yltyvät suunnittelualueelle. Mallien perusteella suunnittelualueen kohdalla radan ja Sotkulammentien välillä olevat asuinrakennuksilla päiväajan (klo 7–22) keskiäänitaso on alle 55 dB ja yöajan (klo 22–7) keskiäänitaso alle 50 dB. Vuoteen 2035 ylettyvän ennusteen mukaan neljällä eteläisimmällä asuinrakennuksella päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB, mutta yöaikana melutaso jää alle 50 dB. Ratasuunnitelman yhteydessä on tehty meluselvityksen päivitys.

Imatran yleiskaavan 2040 meluselvityksessä on koottu yhteen Imatralla tehdyt meluselvitykset (WSP Finland Oy, 2021). Ratasuunnitelman yhteydessä on tehty meluselvityksen päivitys.

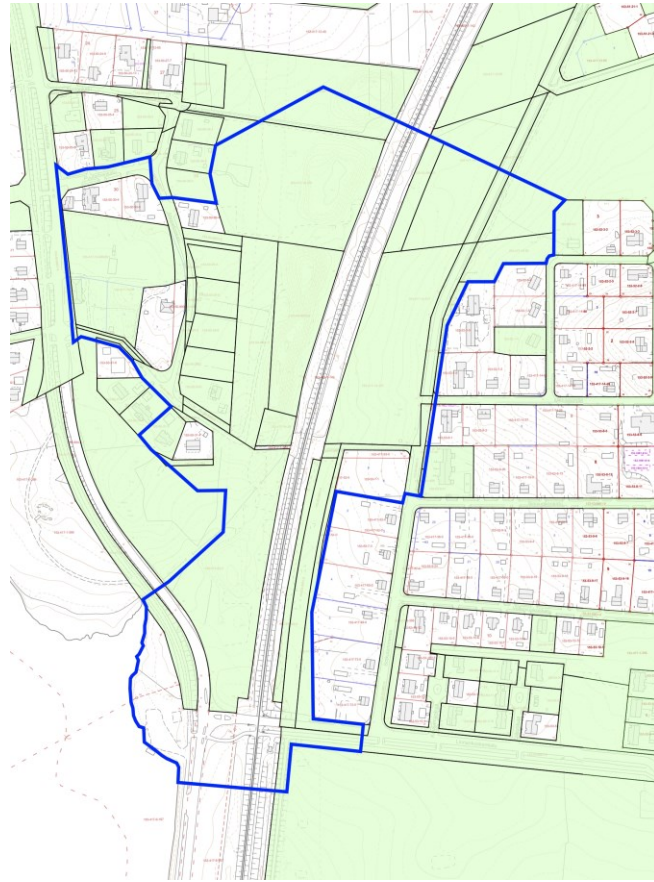


Kuva 2: Tie- ja rautatieliikennemelu v. 2020 (Imatran yleiskaava 2040 meluselvitys, WSP Finland Oy, 2021)

Kaava-alue kuulu kohonneen radontason alueelle, jolla mittaustuloksista 1-9% ylittää 400 Bg/m³. Radonriskit tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

3.1.4 Maanomistus

Väylävirasto omistaa suunnittelualueesta rata-alueen ja Fortum Power And Heat Oy alueita Vuoksentien molemmin puolin lounaisosassa suunnittelualueetta. Alueella on myös yksityisomistuksessa olevia asuintontteja, muutoin alue on Imatran kaupungin omistuksessa.



Kuva 3: Alueen kiinteistökartta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on esitetty sinisellä viivalla. Kaupungin maanomistus vihreällä. (Lähde: Imatran kaupunki)

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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. Tätä asemakaavan muutosta koskevia tavoitteita ovat mm:

- edistää palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä
- ehkäistä melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja

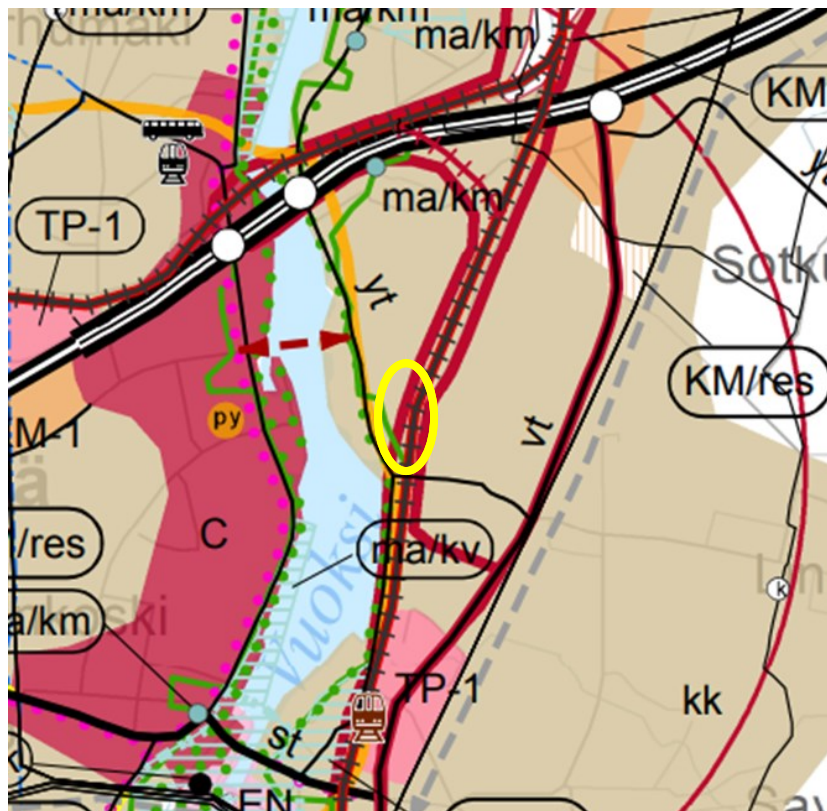
Maakuntakaavoitus

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 mitoittamista maakunnassa. Myös matkailupalvelujen ja elinkeinojen sekä liikennejärjestelmän kehittäminen ovat kaavan teemoina. Vaihekaavan ratkaisut korvaavat Etelä-Karjalan vahvistetun kokonaismaakuntakaavan aluevarauksia.

Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan luonnos on pidetty yleisesti nähtävillä 5.4. – 10.5.2020. Lähtökohtana 2. vaihemaakuntakaavassa on monta kuntaa koskevan jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueella.



Kuva 4: Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella soikiolla. (Lähde: Etelä-Karjalan Liitto)

Suunnittelualue on maakuntakaavayhdistelmässä merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Taajamatoimintojen aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tukien olemassa olevaa infraa. Suunnittelussa tulee myös edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuivallisesti selkeästi hahmottuvaksi kesukseksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnitte-



lussa 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 puistoja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys tulee varmistaa. Arkusjärven ympäristön jatkosuunnittelussa tulee huomioida erityisen huolella jätevesi- ja hulevesiratkaisut ja muut vesistön tilaan vaikuttavat tekijät.

Koko suunnittelualue on osa maakuntakaavassa kasvukeskusalueen laatukäytävää (lk) sekä kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealuetta (kk). Kasvukeskusalueen laatukäytävää koskee seuraava suunnittelumääräys:

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

Suunnittelualueen poikki kulkeva rautatie on maakuntakaavayhdistelmässä osoitettu merkittävästi parannettavaksi pääradaksi (musta-punainen rp). Rata ja sen välitön ympäristö on myös osoitettu liikenteen ja logistiikan kehittämisen kohdealueeksi (llk). Liikenteen ja logistiikan kehittämisen kohdealuetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota logistisen vyöhykkeen ulottumista Imatran raja-asemalta Vuoksen Satamaan sekä Imatran keskusliikenneasemalle multimodaalisena yhteytenä. Tavoitteena on kansainvälisen logistisen liikenneyhteyden kehittäminen erityisesti raideliikenteen osalta. Tavoitteena on tavara- ja henkilöliikenteen kehittäminen Karjalan radalle kansainvälisenä yhteytenä. Tavoitteena on myös tieliikenteen merkittävä kehittäminen.

Suunnittelualueen eteläosassa, Linnankosken tasoristeyksen kohdalla on Vuoksen rantojen kehittämisen kohdealuetta (Vk). Suunnittelualueen eteläosa on myös matkailun ja virkistysalueen kehittämisen kohdealueen (mv) rajalla.

1. vaihemaakuntakaavassa on koko maakuntakaava-aluetta 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.

Yleiskaavoitus

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

Suunnittelualueella on yleiskaavassa osoitettu Venäjän rajalle kulkeva rautatie rautatieliikenteen alueena (LR). Sekä radan itä- että länsipuoli suunnittelualueesta ovat suurimaksi osaksi lähivirkistysaluetta (VL). Pohjoisosassa suunnittelualueella on lännessä myös

vähän pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja Sotkulammentien itäpuolella julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Vuoksentie, Sotkulammentie ja Linnankoskenkatu on yleiskaavassa osoitettu katualueiksi (musta reunuksinen valkea alue).



Kuva 5: Ote voimassa olevien yleiskaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen raja-
rajaus sinisellä. (Lähde: Imatran kaupunki).

Imatran yleiskaava 2040 laatiminen on käynnistynyt. Yleiskaava on valmisteluvaiheessa. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui vuoden 2018 alussa ja yleiskaavan rakennemalli valmistui vuoden 2019 lopulla.

Asemakaavoitus

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat: 53 (hyväksytty 12.2.1958), 330 (hyväksytty 23.4.1969), 576 (hyväksytty 1.10.1980), 740 (hyväksytty 23.9.1991), 874 (hyväksytty 25.9.2000), 897 (hyväksytty 11.2.2002).

Itä-Siitolan korttelit 28 ja 29 on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteliin 30 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), erillispientalojen korttelialue (AO), asuinrakennusten korttelialue (A) sekä puutarha- ja kasvitärhärakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa yhden pääkäyttötarkoitusta palvelevan asunnon, toimintaan liittyvän toimisto- ja myymälätilan sekä aluetta palvelevan lämpökeskuksen (MP-1). Linnankosken korttelin 7 pohjoisin tontti on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A).

Itä-Siitolan asuinalueen ja radan väli sekä Linnankosken korttelin 7 ja radan väli on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Myös Sotkulammentien ja Mehiläismäen korttelin 3 välillä



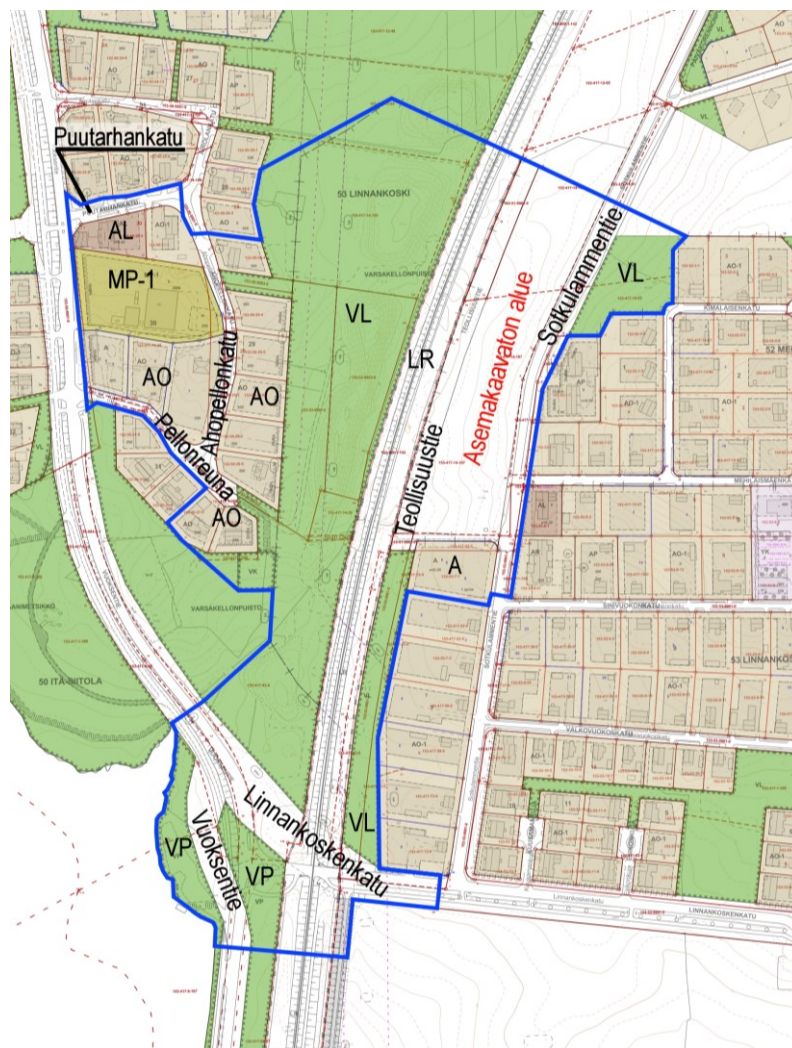
on VL-aluetta. Poistuvassa asemakaavassa Vuoksentie koukkaa toteutunutta tilannetta lähempää Vuoksea. Lisäksi Linnankoskenkadun ja Vuoksentien risteys on asemakaavassa nykyistä hieman pohjoisempana ja rakennetun risteuksen alueella on kaava-alueelta etelään jatkuvaa puistoaluetta (VP). Suunnittelualueen länsiosaan on osoitettu leikkipuisto (VK).

Suunnittelualueen poikki Venäjän rajalle kulkeva rata on merkitty rautatiealueeksi (LR). Radan itäpuolella rautatiealueeseen rajautuen alueen pohjoisosassa on rakentamaton Teollisuustien katualue. Teollisuustien ja Sotkulammentien välisellä alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

Itä-Siitolan ja Linnankosken kaupunginosien välinen raja kulkee suunnittelualueen pohjois- ja länsiosissa. Sotkulammen kaupunginosa ulottuu sormimaisena rautatiealueen ja Sotkulammentien katualueen länsireunoilla Mehiläismäen koko leveydeltä Linnankosken 7 korttelin pohjoisrajalle asti.

Suunnittelualueella voimassa olevissa asemakaavoissa on annettu seuraavat aluetta koskevat yleismääräykset:

- Asemakaava 712:
 - Autopaikkoja on varattava:
 - 1 ap/85 m² asuntokerrosalaa
 - 1 ap/60 m² toimisto- ja liikekerrosalaa
- Asemakaava 740:
 - Korttelialueella olevien rakennusten pituus ei saa ylittää 25 m.
- Asemakaava 897:
 - Korttelin 24 tonttien 9 ja 13, sekä korttelien 27, 29, 30 ja 31 tonttijako on erillinen.
 - Istutettavaksi merkitylle alueelle saa järjestää kulkuyhteyden.
 - Autopaikkoja on varattava:
 - 2 ap/asunto
 - 1 ap/150 m² kasvihuonerakennusten kerrosalaa



Kuva 6: Ote ajantasa-asemakaavasta. Käyttötarkoituserkinnät on kirjoitettu selvyiden vuoksi isolla fontilla. Suunnittelualueen rajaus sinisellä viivalla. (Lähde: Imatran kaupunki)

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

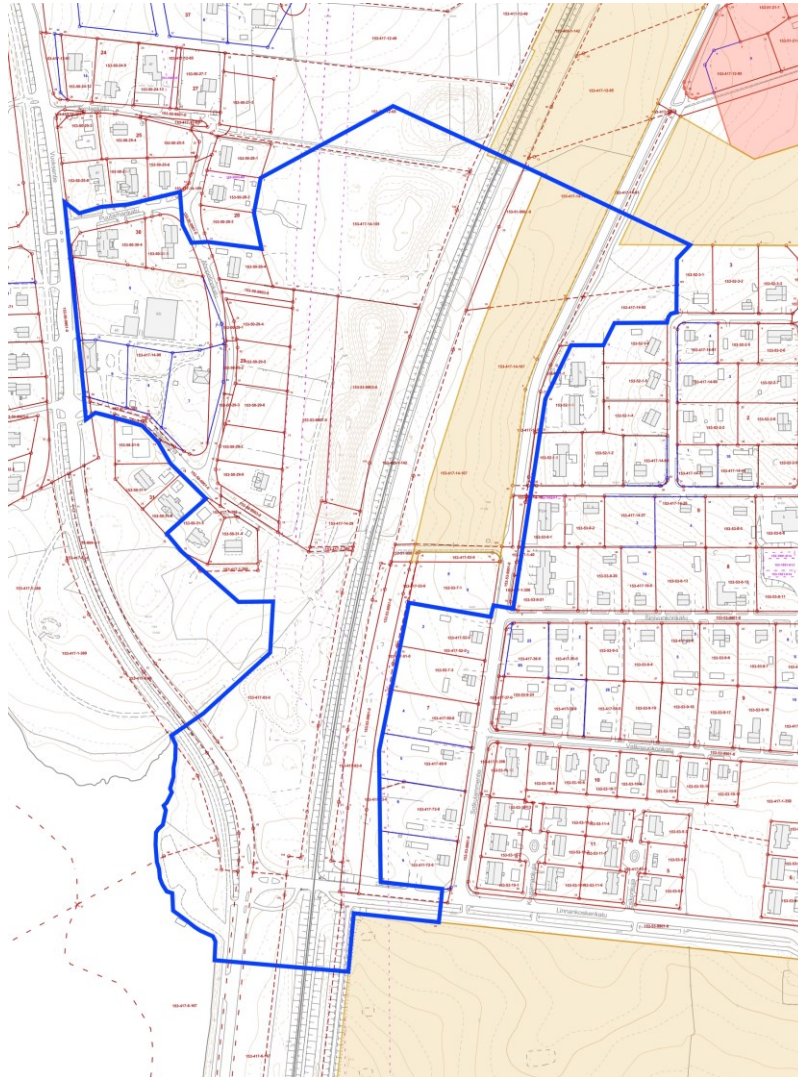
Kaavamuutoksen pohjakartta täyttää MRL 54 §:n mukaiset vaatimukset. Pohjakartan laadusta vastaa Imatran kaupunki.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueen itäosassa on osa suurempaa suunnittelutarvealuetta, joka on asemakaavatonta ja jolla rakentamista säädellään maankäyttö- ja rakennuslain 16 §, 72 § ja 137 § perustuen. Suunnittelutarvealue on voimassa 26.4.2023 saakka (Kaupunkikehityslautakunta 20.4.2021 § 57).



Suunnittelutarvealueen rajaus muuttuu asemakaavan ja asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.



Kuva 7: Suunnittelutarvealueet kellertävän ruskealla. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on esitetty sinisellä viivalla. (Lähde: Imatran kaupunki)

Aluetta koskevat selvitykset

Ks. selostuksen kohta 7.1.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

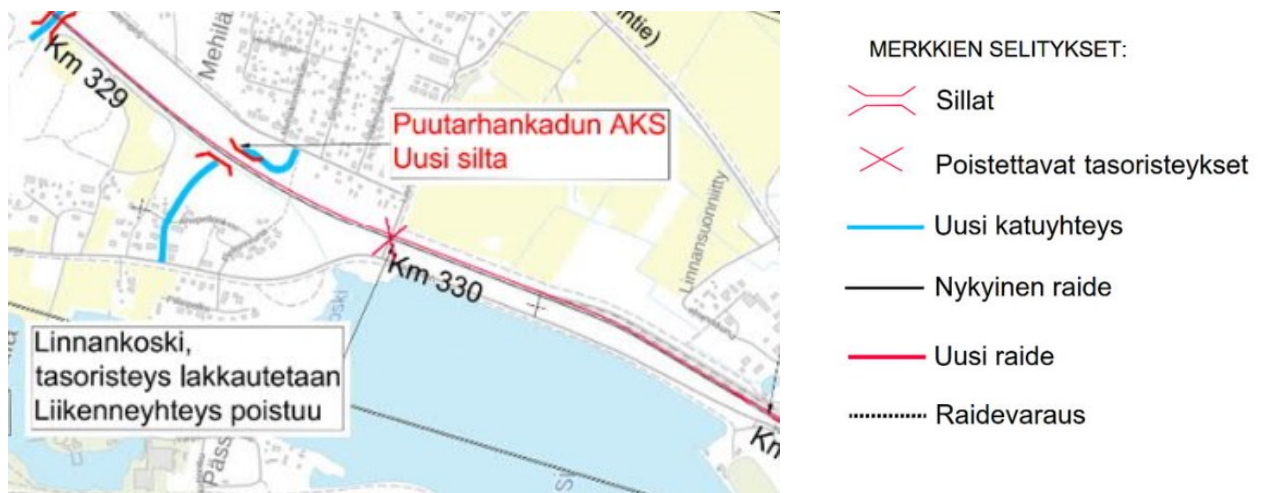
Asemakaavamuutostöiden taustalla on Väyläviraston alueelle ja valtiollekin merkittävä ratahanke.

Asemakaavan muutos kuuluu vuoden 2021 asemakaavahankkeisiin (kaavoitus katsaus 2021, KH 8.3.2021 § 76).

Rataosuus Imatra Tavara – Imatrankoski – raja on noin 10 km pitkä yksiraiteinen sähköistämätön tavaraliikenteen rata, jonka maksiminopeus on 50 km/h ja liikennöinti sallitaan

22,5 tonnin akselipainolla. Rataosuuden kuljetukset ovat pääosin raakapuuta Venäjältä Kaakkois-Suomen tuotantolaitoksille Imatralle, Joutsenoon ja Lauritsalaan. Venäjältä saapuvat tavarajunat ajavat Imatrankoskelle, josta vaunut siirretään edelleen vaihtotyönä Imatra Tavararan ratapihalle. Liikenteen määrä on 4 + 4 tavarajunaa päivässä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää alueen asemakaava vastaamaan Väyläviraston Karjalan radan ja Venäjän rajan välille laatiman ratasuunnitelman tarpeita. Rata-suunnitelman arvioidaan valmistuvan vuoden 2021 lopussa. Alueelle mahdollistetaan uuden alikulun sekä kaksoisraiteen rakentaminen. Suunnittelussa huomioidaan lisäksi muut maankäytön kehitystarpeet.



Kuva 8: Ote Imatra-Imatrancoski-raja ratasuunnitelmasta, Väylävirasto, 2021.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta.

Kaupunkikehityslautakunta on päättänyt asettaa kaavaehdotuksen yleisesti nähtäville xx.xx.2022 § xxx

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaehdotusta xx.xx.2022 § xxx

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan xx.xx.2022 § xxx

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 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 §).

Tarkemmin osalliset on lueteltu kaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.



4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille vuoden 2021 kaavoituskatsauksen yhteydessä (KH 8.3.2021 § 76).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitustyö on järjestetty siten, että osallisilla, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta kaavan laadinnan eri vaiheissa. Osallisten mahdollisuudet osallistua kaavan laadintaan sekä alustava aikataulu on kuvattu kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ajankohtainen kaava-aineisto on nähtävillä kaupungintalolla ja kaupungin internet-sivuilla koko valmistelun ajan.

Tarkempi vuorovaikutusraportti on kaavan liiteaineistossa.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville 24.1.2022–14.2.2022 (MRL 62 §, MRA 30 §). Asemakaavan muutoluonnoksen 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.

Kaavaehdotus

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.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelut järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa.



4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on laatia ja päivittää alueen asemakaava vastaamaan Väyläviraston Karjalan radan ja Venäjän rajan välille laatiman rata-suunnitelman sekä ratahankkeesta johtuvan Linnankosken tasoristeyksen korvaavan Itä-Siitolan alikulun tarpeita. Lisäksi Itä-Siitolan, Sotkulammen, Mehiläismäen ja Linnankosken kaupunginosien rajoja siirretään paremmin kyseisiä alueita vastaaviksi.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Ks. selostuksen kohta 3.2.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Alueen länsiosan asuinkorttelialueiden merkintöjä ja rajauksia on tarkistettu uusien tavoitteiden sekä uuden katulinjauksen mukaisiksi. Kortteliin 30 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) tehokkuudella $e=0,5$ sekä erillispientalojen korttelialuetta (AO), jossa rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä tonttikohtaisesti 250 k-m^2 . Korttelissa 30 suurin sallittu kerrosluku vaihtelee I-II.

Kortteliin 63 on osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen tontti tehokkuudella $e=0,5$ sekä erillispientalojen korttelialuetta (AO), jossa rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä tonttikohtaisesti 300 k-m^2 . Korttelissa suurin sallittu kerrosluku on II.

Korttelit 28, 29 ja 31 on osoitettu erillispientalojen korttelialueina (AO), joissa rakennusoikeus on osoitettu tonttikohtaisesti kerrosalaneliömetreinä. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee I-II. Radan itäpuolella Linnankosken korttelin 7 tontti 8 on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti asuinrakennusten korttelialueeksi (A).

Noin 300 metrin päähän nykyisestä tasoristeyksestä pohjoiseen on osoitettu uusi alikulku, joka korvaa olemassa olevan tasoristeyksen. Nykyinen tasoristeys osoitetaan ohjeellisena kilparadan ajoyhteytenä ja poistuu siten tavanomaisen ajoliikenteen käytöstä kokonaan. Uudet katu yhteydet alikululle on suunniteltu rakentamattoman AO tontin sekä voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun puutarha-alueen kautta. Uuden kadun nimestä järjestettiin asukaskysely ja annetuista ehdotuksista kadun nimeksi valittiin Ahonlaita. Alueen etäosassa Vuoksentien linjaus on muutettu vastaamaan toteutunutta. Radan itäpuolinen toteutumaton katuvaraus on poistettu. Rautatiealue (LR) on rajattu ratasuunnitelman sekä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Rautatiealueen molemmin puolin on osoitettu voimassa olevan asemakaavan ja nykytilanteen mukaisesti lähivirkistys- ja puistoalueita (VL, VP). Asemakaavan laajennus koskee radan itäpuolella sijaitsevaa metsäistä vihersuikaletta, joka on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

Kaavaan on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti vaara-alue (va) sekä padon suoja-alue (psu).



5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 16,5 ha. Tontteja alueelle muodostuu sitovalla tonttijaolla 15. Kokonaisrakennusoikeus on noin 7 600 k-m². Asemakaavoitetun alueen pinta-ala kasvaa noin 1,8 ha ja kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 1 200 k-m².

Käyttötarkoitus	pinta-ala (m ²)	rakennusoikeus (km ²)
A	3 021	604
AKR	4 147	2 074
AO	17 192	3 100
AL	3 642	1 821
VL	75 153	
VP	5 133	
LR	23 133	
Katu	34 089	
pp	831	
pp/t	448	
Yhteensä	166 789	7 599

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 Korttelialueet

A Asuinrakennusten korttelialue

Radan itäpuolelle on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti asuinrakennusten korttelialue. Rakennusoikeus korttelissa on osoitettu tehokkuudella $e=0,20$ ja suurin sallittu kerrosluku on II.

AKR Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue

Vuoksentien itäpuolelle on osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuudella $e=0,5$ ja suurin sallittu kerrosluku on II.

AO Erillispientalojen korttelialue

Alueen länsiosaan on osoitettu erillispientalojen korttelialueet. Rakennusoikeus on osoitettu tonttikohtaisesti kerrosalaneliömetreinä. Kaavassa on huomioitu katualueilta sekä rautatiealueelta kantautuva melu. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee kortteleissa I-II.

AL Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Vuoksentien itäpuolelle on osoitettu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue tehokkuudella $e=0,5$. Suurin sallittu kerrosluku on II.

5.2.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue



Alueelle on osoitettu laajoja lähivirkistysalueita radan molemmin puolin. Alueen länsiosaan on osoitettu kaava-alueella osittain sijaitseva muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm) Siitolan tonttimaata 3 (muinaisjäännöstunnus 1000017466).

VP Puisto

Alueen eteläosaan Vuoksenteen ja Linnakoskenkadun risteykseen on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukainen puistoalue. Rantaan on osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka (p) sekä ajoyhteys.

LR Rautatiealue

Alueen läpi kulkeva Imatra–Imatrankoski–Venäjän raja rautatiealue on rajattu ratasuunnitelmien sekä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Katualueet

Katualueita on tarkistettu nykytilanteen mukaisiksi ja uusi katuyhteys alikululle on osoitettu kaavassa.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana on maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite: Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisesti määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutusten arviointi perustuu kaavan lähtötietoihin, laadittuihin selvityksiin sekä karttatarkasteluihin ja maastokäynteihin sekä kaavoituksen aikaiseen vuoropuheluun kaupungin, viranomaisten ja osallisten kanssa. Vaikutusten arviointi on laadittu asiantuntija-arviona.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Alueen taajamakuva tulee muuttumaan uuden katulinjauksen sekä alikulun myötä. Asemakaava kasvattaa alueen rakennusoikeutta hieman.

Kulttuuriympäristö

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriympäristöön.

Väestö, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavalla ei ole oleellisia vaikutuksia väestöön tai työpaikkoihin. Muutos mahdollistaa Karjalan radan kehittämisen kansainvälisenä logistisena raideyhteytenä. Suunnitelman toteutuksen myötä palvelujen saavutettavuus paranee.

Liikenne

Ratasuunnitelman mukaiset toimenpiteet parantavat kokonaisuudessaan liikennöintiedellytyksiä, turvallisuutta ja radan välityskykyä. Tasoristeyksen poistaminen, uuden alikulun ja katuyhteyden toteuttaminen edistää liikenneturvallisuutta.



Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Rautatieliikenteen aiheuttama melu ja värinä tulee kasvamaan suunnittelualueella tulevina vuosina. Melunsuojaussuunnittelu tarkentuu suunnittelun edetessä.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus alueella on paikoin huono, perustamistapa on tutkittava rakentamisen yhteydessä.

Radonriskit tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole liito-oravan elinalueita. Lähimmät liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat sijoittuvat suunnittelualueen pohjoispuolelle Mehiläismäkeen. Näin ollen asemakaavalla ei ole vaikutusta alueen liito-oraviin. Asemakaavoittamaton alue radan itäpuolella osoitetaan lähivirkistysalueeksi.

Pohja- ja pintavedet

Uusi katuyhteys lisää hieman päällystettyä vettä läpäisemätöntä pintaa alueella. Kaavamuutoksella ei kuitenkaan ole merkittäviä vaikutuksia hulevesien muodostumiseen.

5.3.3 Taloudelliset vaikutukset

Ratasuunnitelman toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista, kuten raiteiden, huolto-ten, uusien ali- ja ylikulkujen rakentamisesta sekä radan sähköistämisestä vastaa Väylävirasto.

Pietarin ja Imatran välisen henkilöjunaliikenteen mahdollistaminen ja siten matkailijamäärien sekä palvelujen lisääntyminen Imatralla ja koko Etelä-Karjalassa vaikuttaa positiivisesti myös alueen talouteen.

5.3.4 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset

Kaavamuutos vaikuttaa alueella siten, että liikenneverkot vastaavat kansalaisten liikkumistarpeita ja elinkeinoelämän kuljetustarpeita edistäen Suomen kilpailukykyä.

5.4 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

	Asuinrakennusten korttelialue.
	Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Lähivirkistysalue.
	Rautatiealue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
50	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
ITÄ	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
29	Korttelin numero.
VUOKSENTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
	Istutettava alueen osa.
o o o o	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Jalankululle varattu katu/tie.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
	Ajoyhteys.
	Ohjeellinen kilparadan ajoyhteys.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Kadun tai liikennealueen alittava katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
1 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
	Vaara-alue.



Padon suojaluokka-alue, jolla on noudatettava voimayhtiön patoturvallisuusohjeita.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

Yleismääräykset:

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta.

Radonriskit tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Oleskelualueet on suojattava liikennemelulta siten, ettei keskiäänitaso (LAeq) ylitä klo 7-22 päiväohjearvoa 55 dB(A) eikä klo 22-7 yöohjearvoa 50 dB(A).

Istutettavaksi merkitylle alueelle saa sijoittaa ja järjestää kulkuyhteyden ja maanalaisia tai maanpäällisiä johtoja ja kaapeleita sekä niiden käyttämiseen tarpeellisia laitteita ja rakennelmia

Kaava-alueen tonttijako on sitova.

5.5 NIMISTÖ

Linnankosken tasoristeyksen korvaavalle alikululle johtavan uuden kadun nimestä järjestettiin asukaskysely. Annetuista ehdotuksista kadun nimeksi valittiin Ahonlaita, sillä se on samaa teemaa kuin alueen muiden katujen nimet. Alueen muu nimistö säilyy ennallaan.

5.6 KAAVAN SUHDE VOIMASSA OLEVAAN YLEISKAAVAAN JA ASETETTUIHIN TA-VOITTEISIIN

Voimassa olevan yleiskaavan PY-varaukselle ei ole tarvetta. Asemakaavan muutos vastaa yleiskaavan tavoitteita.

5.7 KAAVAN SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN

Asemakaavan muutos kehittää maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti kansainvälisiä logistisia liikenneyhteyksiä erityisesti raideliikenteen osalta sekä tavara- ja henkilöliikennettä kansainvälisenä yhteytenä.

5.8 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

Asemakaavan muutos luo valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti edellytykset liikennejärjestelmän ja alueidenkäytön yhteensovittamiselle sekä henkilöautoliikenteen tarpeen vähentämiselle kehittämällä olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja. Ratasuunnitelman mukaisen uuden alikulun toteuttaminen ja olemassa olevan tasoristeyksen poistaminen edistää liikenneturvallisuutta, jolloin sillä on positiivisia vaikutuksia kävelyn ja pyöräilyn edistämiseen alueella. Laadukkaalla suunnittelulla pyritään ehkäisemään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveys-haittoja.



6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Alue voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Toteutuksen seurannasta vastaa Imatran kaupunki.

Helsingissä 17.1.2022

TENGBOM OY

Maarit Suomenkorpi
maisema-arkkitehti, YKS 359



7 LÄHDELUETTELO

7.1 KAAVAT, SELVITYKSET JA VIRANOMAISTEN JULKAISUT

Imatra-Imatrankoski-raja ratasuunnitelma liito-oravaselvitys. Sweco infra & rail Oy, 29.6.2021.

Imatran yleiskaava 2040 meluselvitys. WSP Finland Oy, 25.2.2021.

Imatran hulevesien yleissuunnitelma, 2016.

Etelä-Karjalan liitto (2015): Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava. Vahvistettu 19.10.2015.

Etelä-Karjalan liitto (2011): Etelä-Karjalan maakuntakaava. Vahvistettu 21.12.2011.

Imatrankoski, kaupallisten palvelujen kehittämissuunnitelma v. 2020. Imatran kaupunki, Ramboll Finland Oy, 2012.

Yleiskaava, Y107 "Kestävä Imatra 2020", hyväksytty KV 19.4.2004.

7.2 KARTTA- JA PAIKKATIIETOLÄHTEET

Maanmittauslaitos: Avoimet aineistot (2021). <https://tiedostopalvelu.maanmittauslaitos.fi>

Imatran kaupunki: Ajantasa-asemakaava (2021).