



Imatran kaupunki

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1126, PELKOLAN RATAMUUTOKSET

Asemakaavan muutos koskee lähivirkistys-, teollisuus-, liikerakennus- ja rautatiealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu rautatiealuetta.

Asemakaavan selostus

22.11.2021

Laatija	Tengbom Oy Maarit Suomenkorpi 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.2021 § xx nähtävillä x.x.-x.x.2021 <u>Asemakaavan hyväksyminen</u> kaupunginhallitus xx.xx.2021 § xx kaupunginvaltuusto xx.xx.2021 § xx kuulutus lainvoimaisuudesta xx.x.2021
-----------	--



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Ks. kansilehti.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Rajapatsaan ja Teppanalan kaupunginosissa Venäjän rajalle vievän rautatien varrella. Suunnittelualueita rajaavat pohjoisessa Imatran Voiman ja Kuparin asuinalueet, lännessä ja idässä teollisuus- sekä lähivirkistysalueet ja etelässä valtakunnan raja. Alueen rajausta voi tarkentaa Imatra-Imatrankoski-valtakunnan raja - ratahankkeen ratasuunnitelman tai muun tarpeen mukaisesti. Alueen pinta-ala on noin 42,6 ha.



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



22.11.2021

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:	Asemakaavan muutos 1126, Pelkolan ratamuutokset
Päätarkoitus:	Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää alueen asemakaava vastaamaan Väyläviraston Karjalan radan ja Venäjän rajan välille laatiman ratasuunnitelman tarpeita.
Kaava-alueen pinta-ala:	n. 42,6 ha
Kaavaselostus koskee:	22.11.2021 päivättyä asemakaavakarttaa

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.....	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.5 Luettelo selostuksen liitteistä	5
2. TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4 Maanomistus.....	10
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
4.3.1 Osalliset	19
4.3.2 Vireilletulo	20
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	20
4.4 Asemakaavan tavoitteet	21
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	21
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1 Kaavan rakenne.....	21
5.1.1 Mitoitus	21
5.2 Kaavan vaikutukset	21
5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	22
5.2.3 Taloudelliset vaikutukset.....	22
5.2.4 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset	22
5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	23
5.4 Nimistö	23
5.5 Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin	24
5.6 Kaavan suhde Maakuntakaavaan	24
5.7 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	24
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	24



22.11.2021

6.2	<i>Toteutuksen seuranta</i>	24
7.	LÄHDELUETTELO	25
7.1	<i>Kaavat, selvitykset ja viranomaisten julkaisut</i>	25
7.2	<i>Kartta- ja paikkatietolähteet</i>	25

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Poistuva kaava
3. Seurantalomake (liitetään ehdotusvaiheessa)
4. Vuorovaikutusraportti (liitetään ehdotusvaiheessa)



2. TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaava ja asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille kaavoituskatsauksen 2021 yhteydessä.

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 ja asemakaavan muutoksen hyväksyy Imatran kaupunginvaltuusto.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää alueen asemakaava vastaamaan Väyläviraston Karjalan radan ja Venäjän rajan välille laatiman ratasuunnitelman tarpeita. Asemakaavalla mahdollistetaan mm. uusien yli- ja alikulkujen sekä kaksoisraiteen rakentaminen.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 42,6 ha. Alueelle ei kaavoiteta rakentamista. Asemakaavoitetun alueen pinta-ala kasvaa noin 0,6 ha.

Asemakaavan muutokset koskevat kohtia, joissa rautatiealuetta (LR) on laajennettu ratasuunnitelman mukaisesti. Raja-aseman lähellä asemakaavoittamaton radan itäpuolinen alue asemakaavoitetaan myös rautatiealueeksi. Rautatiealueelle on osoitettu olemassa olevat ja uudet ali- ja ylikulut sekä voimassa olevan asemakaavan mukaiset vaara-alueet.

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 Rajapatsaan ja Teppanalan kaupunginosissa Venäjän rajalle kulkevan rautatieosuuden varrella ja käsittää kyseisen rata-alueen sekä osia sitä reunustavista pääosin teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten alueista sekä lähivirkistysalueista.



22.11.2021

Suunnittelualueen pohjoiskärjessä on Imatrankosken vanhan keskustan maakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maaperä ja topografia

Imatran geologisen aluejaon mukaan maaperä on savikkoa, jossa vallitsevan saven ja hiesun päällä on paikoin ohuita alle metrin paksuisia eloperäisiä kerrostumia.

Pohjavesialueet

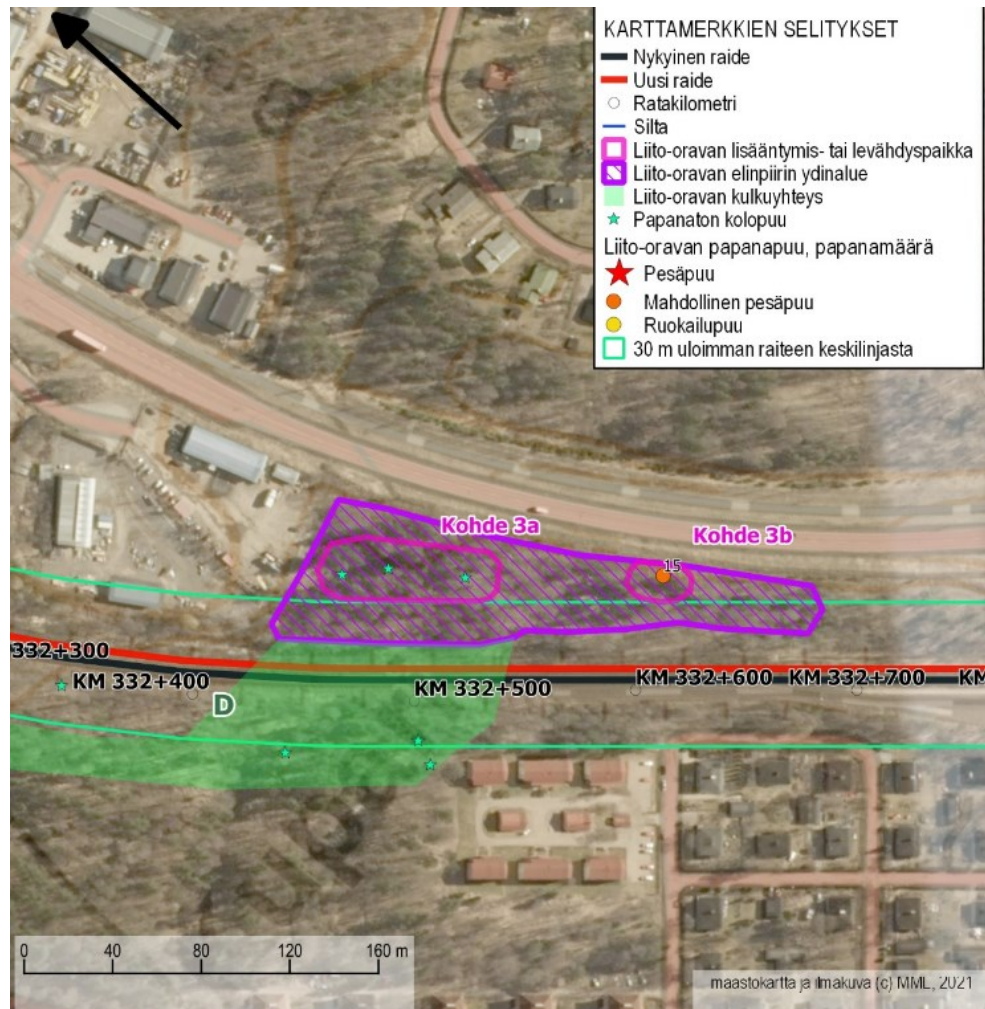
Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. I-luokan Teppanalan pohjavesialue (0515301) viistoaa suunnittelualueen rajaa noin 120 metrin matkalta lähellä Terästehtäntietä.

Luonnonolot

Suunnittelualueella on paikoin luonnontilaista metsää rautatien varrella.

Alueella on tehty liito-oravaselvitys (AFRY Finland Oy, 7.9.2021), jonka mukaan potentiaalisimmat liito-orava-alueet sijaitsevat aivan alueen pohjoisosassa Rautalan alueella ja aivan etelässä Paavolanmäen alueella. Alueelta ei kuitenkaan löytynyt merkkejä liito-oravista. Pelkolan alue kokonaisuudessaan on valtaosin lajille soveltumatonta ympäristöä. Rautalan alueella on runsaasti lahoa lehtipuuta, mikä antaisi olettaa alueen olevan muilla tavoin arvokas (esim. lahottajasienet ja hyönteiset).

Ratasuunnitelmaa varten tehdyn liito-oravaselvityksen (Sweco Infra & Rail Oy, 29.6.2021) maastokäynneillä havaittiin Kuparissa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, joka on huomioitava suunnittelussa, sillä sitä koskee luonnonsuojelulain 49 §:n mukainen heikennys- ja hävityskielto. Rajatut lisääntymis- ja levähdyspaikat sijoittuvat vähintään 30 metrin etäisyydelle radan uloimman raiteen keskilinjasta. Lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämisen välttämiseksi liitoyhteys on säilytettävä kohteen pohjoisosassa.



Kuva 2: Lisääntymis- ja levähdyspaikat 3a ja 3b sekä niitä ympäröivä ydinalue. (Imatra-Imatrankoski-raja ratasuunnitelma liito-oravaselvitys. Sweco Infra & Rail Oy, 29.6.2021)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueella ei sijaitse asutusta. Imatran väkiluku oli vuoden 2020 lopussa 26 075 asukasta.

Palvelut ja virkistys

Imatrankosken keskustan palvelut ja kävelykatu sijaitsevat noin 5-10 kilometrin päässä suunnittelualueelta. Kävelykadun ympäristö kuuluu Imatran erikoisakaupan keskittymään. Kävelykadun varrella sijaitsee myös ravintoloita, hotelleja, päivittäistavara-kauppoja, liike- ja yritystoimintaa. Imatrankoskella sijaitsee myös liikunta- ja kulttuuripalveluita, kirkollisia ja sosiaalisia palveluita, museo sekä muita nähtävyyksiä, kuten Imatrankoski.

Imatrankoskella sijaitsee kaksi päiväkotia: Imatrankosken ja Mikonpuiston päiväkodit. Kosken koulukeskus (luokat 1-9) Vuoksen itä-rannalla.



22.11.2021

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

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

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia vaan alue on sen läpi kulkevaa rautatietä lukuun ottamatta rakentamatonta ympäristöä.

Liikenne

Asemakaavan muutosalue kattaa Imatra-Imatrankoski-valtakunnan raja -rata-alueutta Rajapatsaan ja Teppanalan kaupunginosissa Venäjän rajan tuntumassa. Alueella sijaitsee Pelkolan ratapiha.

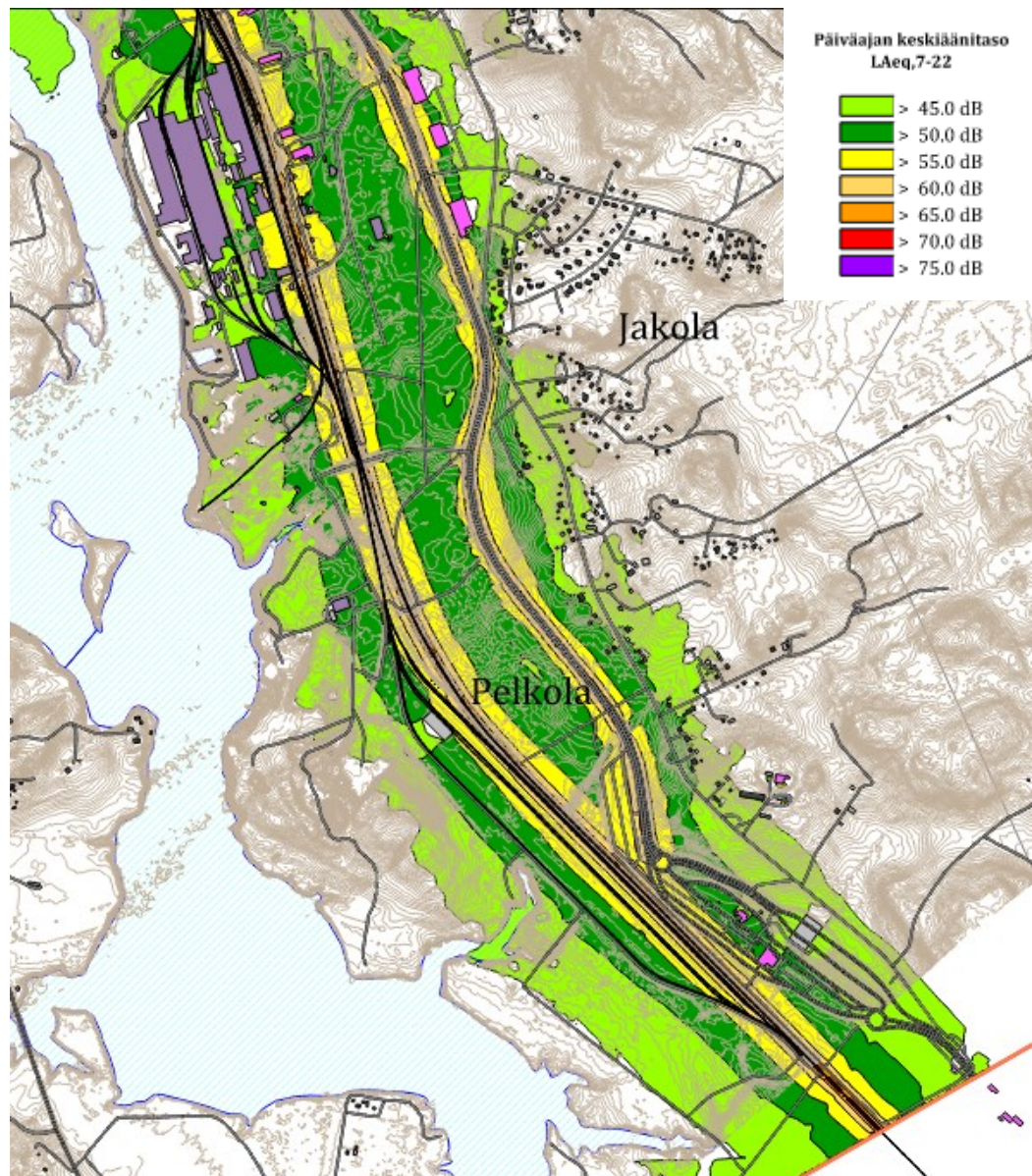
Rataosuus Imatra-Imatrankoski-valtakunnan raja on noin 10 km pitkä yksiraiteinen sähköistämätön tavaraliikenteen rata, jonka maksiminopeus on 50 km/h ja liikennöinti sallitaan 22,5 tonnin akselipainolla. Rataosuuden kuljetukset ovat pääosin raakapuuta Venäjältä Kaakkois-Suomen tuotantolaitoksille Imatralla, Joutsenoon ja Lauritsalaan. Venäjältä saapuvat tavarajunat ajavat Imatrankoskelle, josta vaunut siirretään edelleen vaihtotyönä Imatra Tavarantalon ratapihalle. Liikenteen määrä on 4 + 4 tavarajunaa päivässä. Rataosuu-
della ei ole henkilöliikennettä tällä hetkellä.

Muinaisjäännökset

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella melua aiheuttavat Imatran tavaratason ja Venäjän rajan välinen rautatieliikenne sekä Pietarintien liikenne. Imatran yleiskaavan 2040 meluselvityksessä on koottu yhteen Imatralla tehdyt meluselvitykset (WSP Finland Oy, 2021). Ratasuunnitelman yhteydessä on tehty meluselvityksen päivitys.



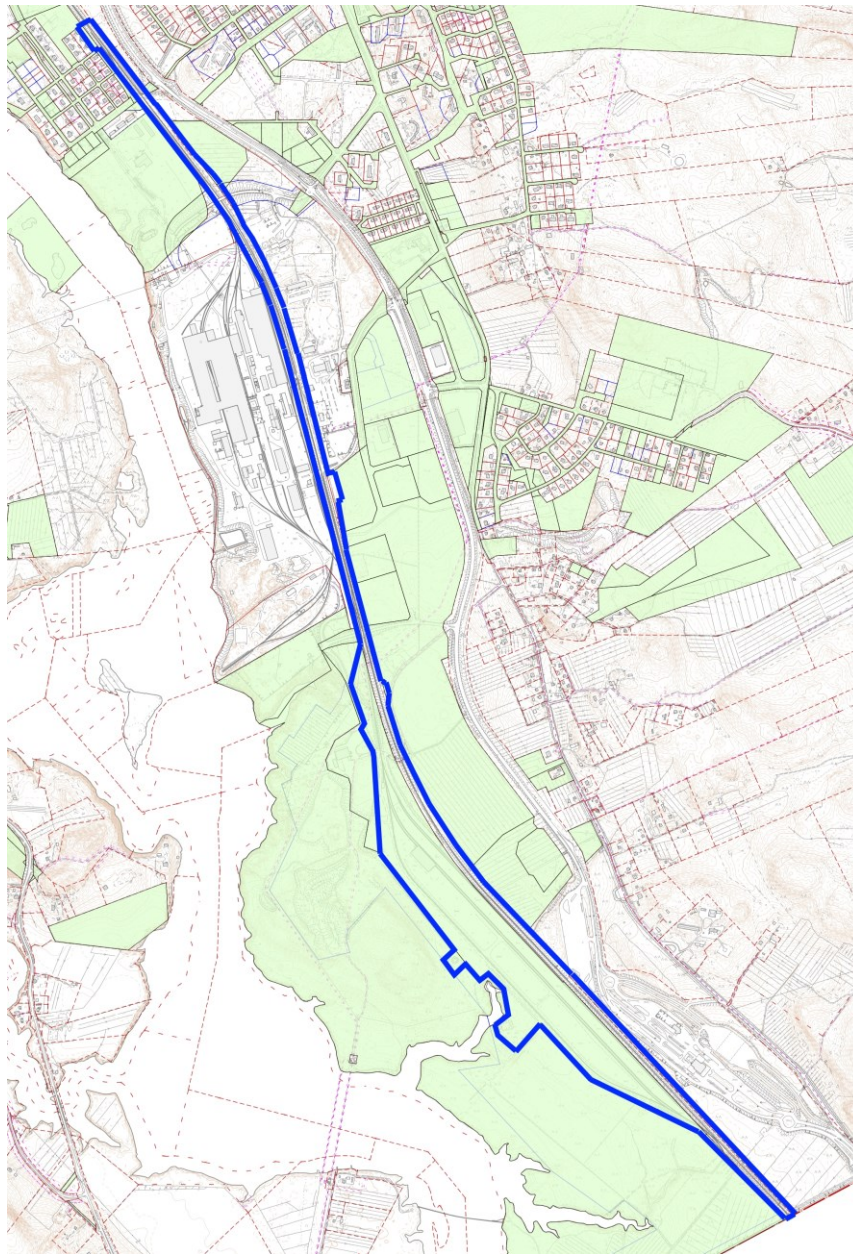
Kuva 3: Tie- ja rautatieliikennemelu v. 2020 (Imatran yleiskaava 2040 meluselvitys, WSP Finland Oy, 2021)

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

3.1.4 Maanomistus

Väylävirasto omistaa suunnittelualueen käsittämän rata-alueen.

22.11.2021



Kuva 4: Alueen kiinteistökartta. Suunnittelalueen likimääräinen raja-
aus on esitetty sinisellä vii-
valla. Kaupungin maanomistus vihreällä. (Lähde: Imatran kaupunki)

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-alueita 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 valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville



matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

- *turvata kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.*
- *ehkäistä melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja*
- *edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä*
- *edistää palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta*

Maakuntakaavoitus

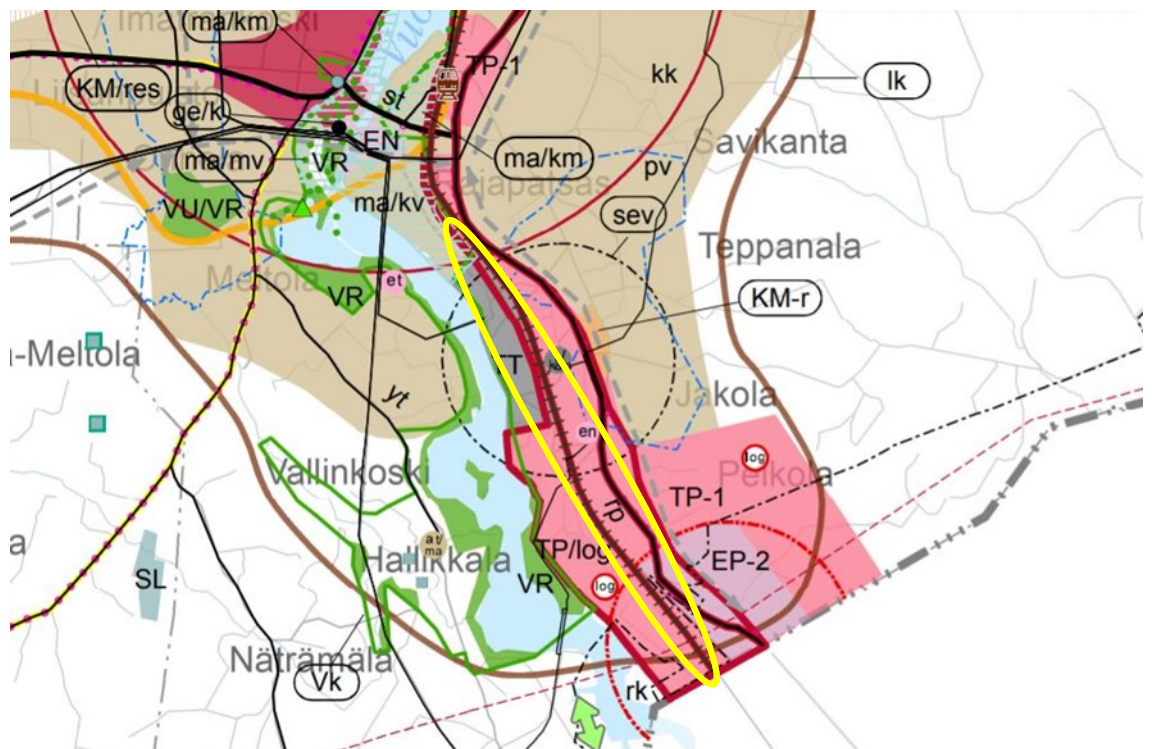
Maakuntakaava

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 mitoitus- ja maankäyttöolosuhteita 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.

22.11.2021



Kuva 5: Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella soikiolla. (Lähde: Etelä-Karjalan Liitto)

Suunnittelualue on maakuntakaavayhdistelmässä merkitty tuotantotoiminnan ja palveluiden sekä logistiikan alueeksi (TP/log).

Tuotantotoiminnan ja palveluiden aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

- Alueelle saadaan sijoittaa ympäristöhaiiriötä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa tai varastointia, toimistoja, logistiikan alueita sekä alueelle soveltuvia palveluja. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota rakenteeseen sopeutuvan, laadukkaan ja tasapainoisen työpaikka- ja palveluympäristön toteuttamiseen, rakennettavan ympäristön hyvään laatuun, tienvarsinäkymiin, toteuttamisjärjestykseen ja ajoitukseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon sujuvat sekä toiminnalliset liikenneyhteydet pääväyliin, taajamiin ja asutukseen. Alueiden kehittämistä tulee suunnitella harkitusti ottaen huomioon pohjavedet, maisema-arvot sekä luonnon- ja elinympäristö.

Suunnittelualueen rata on maakuntakaavayhdistelmässä osoitettu merkittävästi parannettavaksi pääradaksi (musta-punainen rp). Suunnittelualueen ympäristö on 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 keskivaihe on maakuntakaavassa ympyröity konsultointivyöhykkeeksi (sev).

Konsultointivyöhykettä koskee seuraava suunnittelumääräys:

- *Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden, päiväkotien tai koulujen sijoittamista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä Etelä-Karjalan Pelastuslaitoksen viranomaisen ja tarvittaessa TUKES:n lausunto. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon lainsäädännön tai muiden viranomaisten toimesta tehtävät konsultointialueiden mahdolliset muutokset.*

Suunnittelualueen Venäjän rajaan rajautuva osa on osoitettu maakuntakaavassa rajapalveluiden kehittämisen kohdealueena (rk).

Rajapalveluiden kehittämisen kohdealuetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

- *Alueelle palveluja suunniteltaessa tulee palvelutarjonnassa, mitoituksessa ja tarkemmassa sijoituksessa varmistaa seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen ja varmistaa, etteivät tehtävät toimenpiteet merkittävästi heikennä palvelujen saavutettavuutta seudun muissa osissa. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava raja-alueen toimintojen kehittämistarpeet ja sovittava ne huomattavan maaraja-aseman ympäristön laatuvaatimuksiin. Vainikkalan rajanylityspaikkaa tulee kehittää kansainvälisen raja-aseman statuksen mukaisesti riittäväillä palvelutiloilla ja liikenteen aluevarauksilla.*

Suunnittelualueen pohjoiskärjessä on Imatrankosken vanhan keskustan maakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä (ma/km).

Pääosa suunnittelualueesta on maakuntakaavassa kasvukeskusalueen laatukäytävää (lk).

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.*

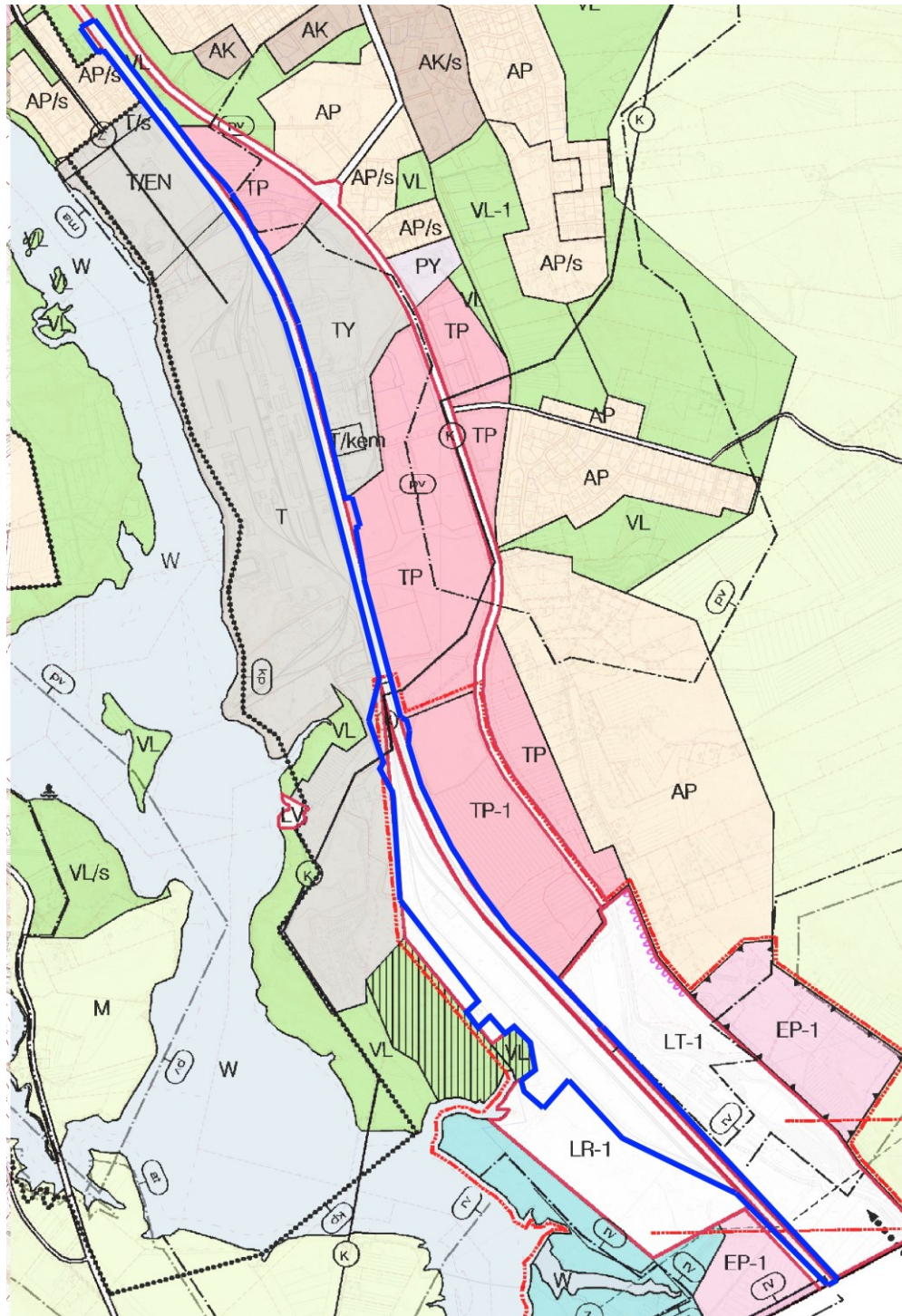
1 vaihemaakuntakaavassa on koko maakuntakaava-aluetta koskeva yleismääräys, jonka mukaan maakunnan alueidenkäytön jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon terveh-

22.11.2021

dyttävän 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". Yleiskaavassa on osoitettu Venäjän rajalle kulkeva rautatie rautateliikenteen alueena (LR).



Kuva 6: Ote voimassa olevien yleiskaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen 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 27.11.1985 hyväksytty asemakaava 635, 28.4.2003 hyväksytty asemakaava 829, 26.4.1999 hyväksytty asemakaava 847, 27.11.2000 hyväksytty asemakaava 879 sekä 8.11.2004 hyväksytty asemakaava 924.

Suunnittelualueen läpi Venäjän rajalle kulkeva rata on merkitty rautatiealueeksi (LR). Suunnittelualueen pohjoiskärjessä radan ja Kuparin asuinalueen välissä oleva viheralue on kaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Kortteli 95 on osoitettu teollisuus- ja liikerakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TYKL-1). Kortteli 70 on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (TY-8 ja T-12). Korttelin 93, Paavolanmäentien ja radan väliin jäävä suunnittelualueen osa on osoitettu metsätutkimuksen käytössä olevaksi virkistysalueeksi (VL-3). Kortteli 94 on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T-14).

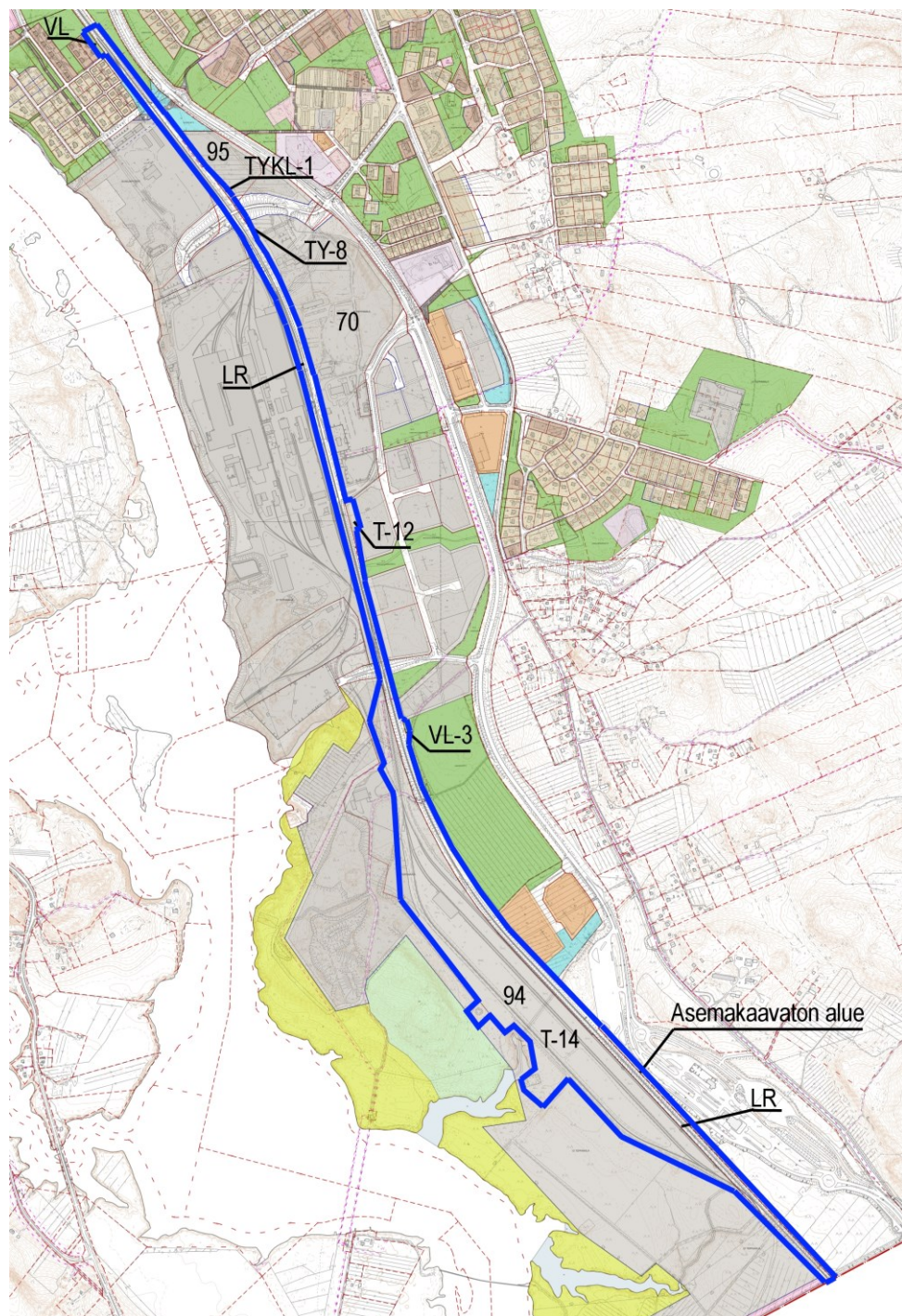
Suunnittelualueen itäpuolella lähellä Venäjän rajaa olevalla alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Suunnittelualueella voimassa olevista asemakaavoista kaavassa 829 on aluetta koskeva yleismääräys:

Kaava-alue sijaitsee vedenhankinnalle tärkeällä I-luokan pohjavesialueella. Alueiden käyttö tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei pohjaveden pilaantumista tapahdu.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä alueella mahdollisesti olevat pilaantuneet maat tulee selvittää ja puhdistaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

22.11.2021



Kuva 7: Ote ajantasa-asemakaavasta. Korttelinumerot ja käyttötarkoituserkinnät kirjoitettu selvyyden vuoksi isolla fontilla. Suunnittelualueen alustava likimääräinen raja-
 us 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

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielto- tai suunnittelutarvealueita.

Aluetta koskevat selvitykset

Ks. selostuksen kohta 7.1.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

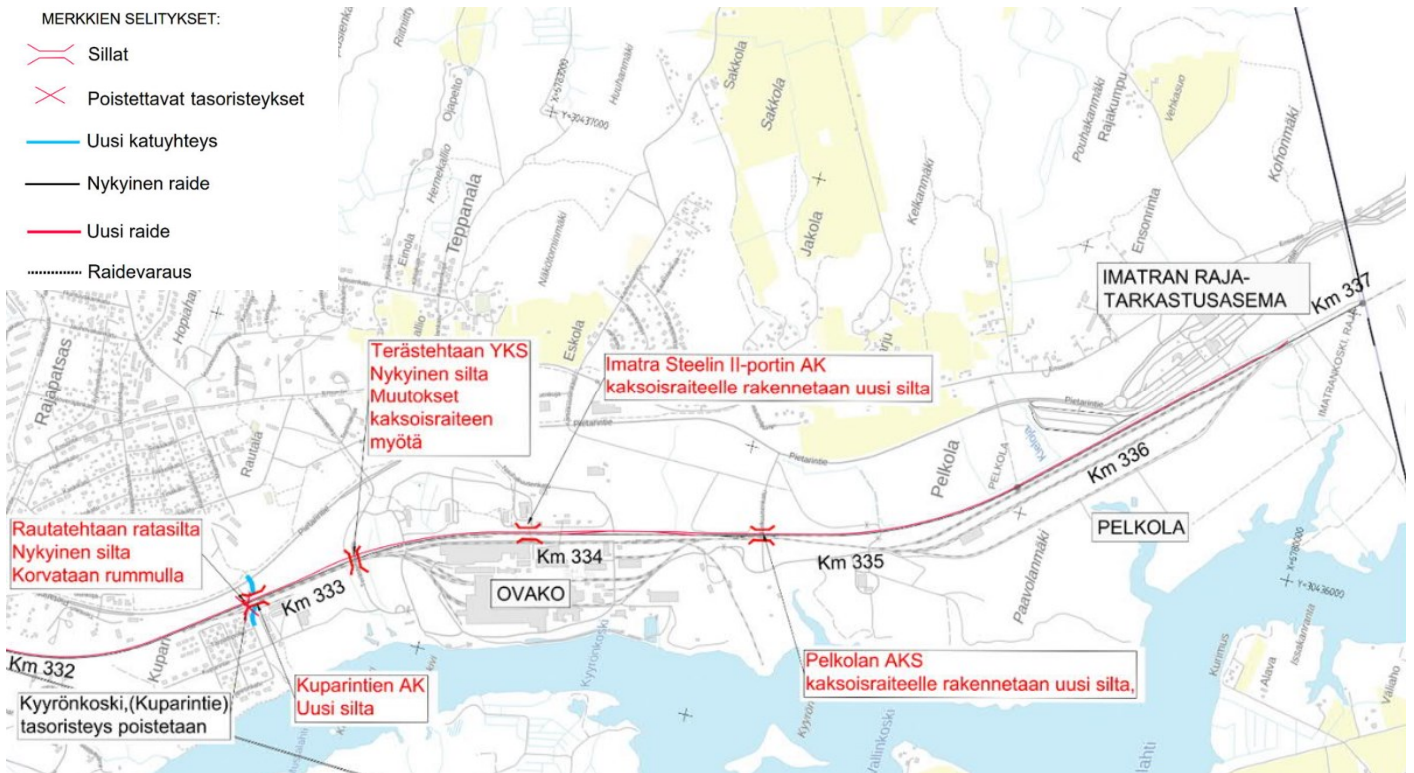
Asemakaavamuutostöiden taustalla on Väyläviraston alueelle ja valtiollekin merkittävä rathanke.

Asemakaavan muutos kuuluu vuoden 2021 asemakaavahankkeisiin (kaavoituskatsaus 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 Tavararata ratapihalle. Liikenteen määrä on 4 + 4 tavarajunaa päivässä. Terminaali-alueella ei ole henkilöliikennettä vaan ainoastaan tavaraliikennettä.

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. Asemakaavamuutokset koskevat pieniä suikaleita, joilla rautatiealuetta laajennetaan. Ratahankkeen tavoitteena on rataosuuden liikennöitävyyden parantaminen.

22.11.2021



Kuva: Ote Imatra-Imatrankoski-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 on nähtävillä 24.1.2022–14.2.2022 (MRL 62 §, MRA 30 §). 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.

Kaavaehdotus

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja siitä kaupungin tekemien päätösten perusteella laaditaan kaavaehdotus. Kaavaehdotus asetetaan kaupunkikehityslautakunnan hyväksymisen jälkeen nähtävillä 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.



22.11.2021

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää alueen asemakaava vastaamaan Väyläviraston Karjalan radan ja Venäjän rajan välille laatiman ratasuunnitelman tarpeita. Asemakaavalla mahdollistetaan mm. uusien ali- ja ylikulkujen sekä kaksoisraiteen rakentaminen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Ks. selostuksen kohta 3.2

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutokset koskevat kohtia, joissa rautatiealuetta (LR) on laajennettu ratasuunnitelman mukaisesti. Raja-aseman lähellä asemakaavoittamaton radan itäpuolinen alue asemakaavoitetaan myös rautatiealueeksi. Rautatiealueelle on osoitettu olemassa olevat ja uudet ali- ja ylikulut sekä voimassa olevan asemakaavan mukaiset vaara-alueet.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 42,6 ha. Alueelle ei kaavoiteta rakentamista. Asemakaavoitetun alueen pinta-ala kasvaa noin 0,6 ha. Alue on kokonaisuudessaan osoitettu rautatiealueeksi (LR).

5.2 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana on maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite: Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa 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.

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Asemakaava muuttaa yhdyskuntarakennetta ja taajamakuva paikallisesti uusien yli- ja alikulkujen toteuttamisen sekä radan laajenuksen seurauksena.

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 ja radan välityskykyä. Tasoristeyksen poistaminen, uusien ali- ja ylikulkujen sekä katu-yhteyksien toteuttaminen ja parantaminen edistää liikenneturvallisuutta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maa- ja kallioperä

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

Radonriskit tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Luonnonympäristö

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luontoarvoihin. Vaikutukset alueen liito-oraviin pysyvät vähäisinä sillä rajatut lisääntymis- ja levähdyspaikat sijoittuvat vähintään 30 metrin etäisyydelle radan uloimman raiteen keskilinjasta. Lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämisen välttämiseksi pohjoisosan liitoyhteys säilyy.

Pohja- ja pintavedet

Asemakaavan toteuttaminen kasvattaa hieman päällystettyä vettä läpäisemätöntä pintaa alueella. Rautatiealueen ympäristössä on kuitenkin laajoja metsä- ja virkistysalueita ja siten hulevesien imeytymiseen soveltuvaa pinta-alaa.

5.2.3 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.

5.2.4 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset

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

22.11.2021

5.3 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET



Rautatiealue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

57

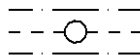
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

TEPP

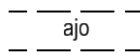
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.



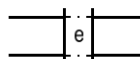
Istutettava alueen osa.



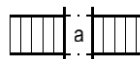
Johtoa varten varattu alueen osa.



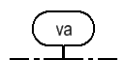
Ohjeellinen ajoyhteys.



Eritasoristeys.



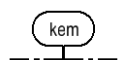
Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.



Vaara-alue.



Rajavyöhyke.



Vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen vaara-alue.

5.4 NIMISTÖ

Alueen nimistö ei muutu.



5.5 KAAVAN SUHDE VOIMASSA OLEVAAN YLEISKAAVAAN JA ASETETTUIHIN TAVOITTEISIIN

Asemakaavan muutos vastaa yleiskaavan tavoitteita.

5.6 KAAVAN SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN

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

5.7 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

Asemakaavan muutos luo valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti edellytykset liikennejärjestelmän ja alueidenkäytön yhteensovittamiselle sekä henkilöautoliikenteen tarpeen vähentämiselle. Tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuus varmistetaan ja turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenneyhteyksien jatkuvuus.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Alue voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Toteutuksen seurannasta vastaa Imatran kaupunki.

Helsingissä 22.11.2021

TENGBOM OY

Maarit Suomenkorpi

maisema-arkkitehti, YKS 359



22.11.2021

7. LÄHDELUETTELO

7.1 KAAVAT, SELVITYKSET JA VIRANOMAISTEN JULKAISUT

Liito-oravaselvitys Imatran Pelkolan teollisuusalueella. AFRY Finland Oy, 7.9.2021.

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 kehittämisohjelma 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).