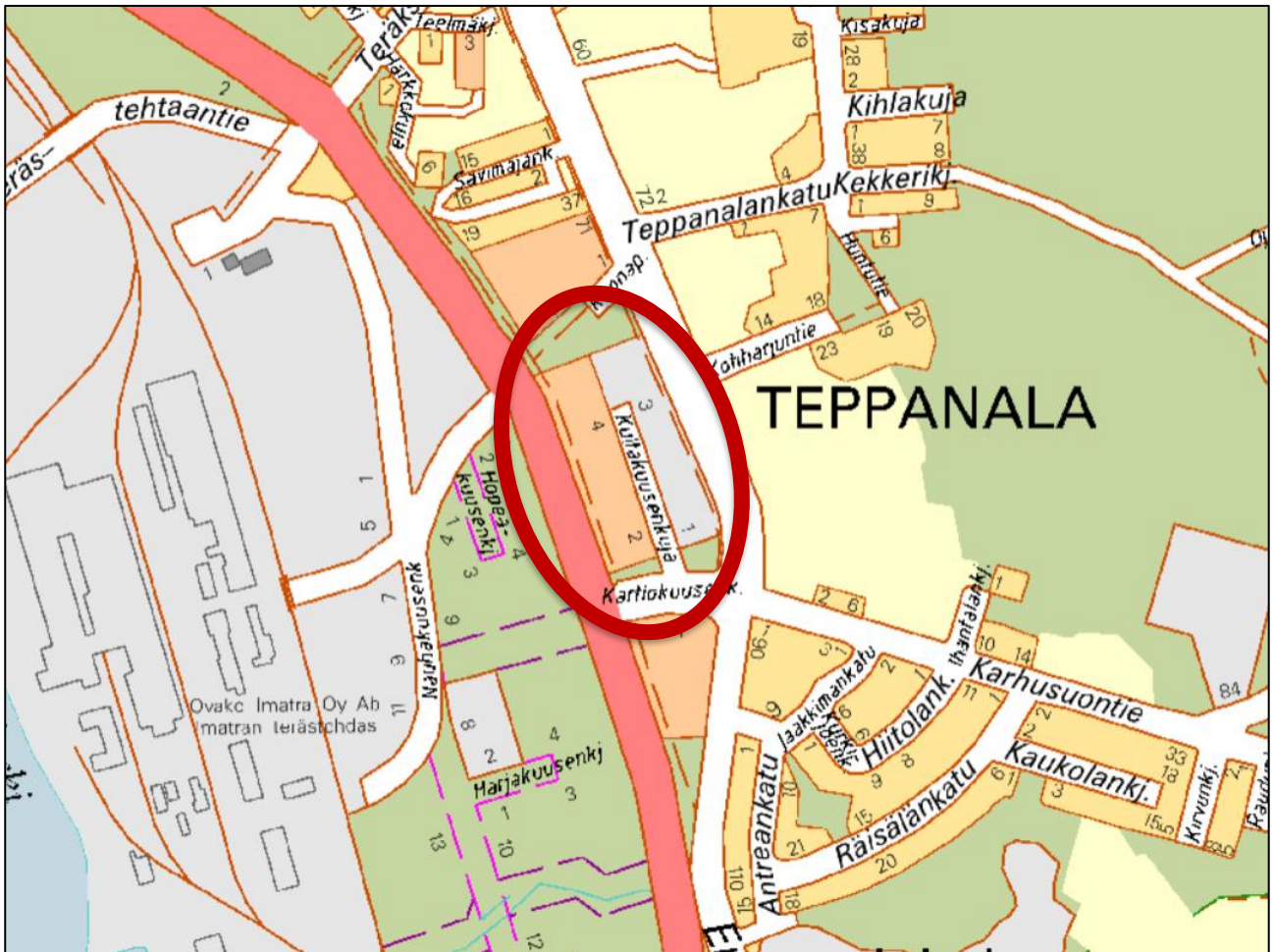


KULTAKUUSENKUJA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVANRO 1105

57. kaupunginosa Teppanala, osa korttelia 87 sekä virkistys- ja suojaviheraluetta



Kuva 1. Kultakuusenkuja, sijainti kartalla

1 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee 57. kaupunginosassa Teppanalassa. Suunnittelualue käsittää osan korttelista 87 osoitteessa Kultakuusenkuja 1, 3 ja 4 sekä ympäröiviä viher- ja virkistysalueita. Suunnittelualue rajautuu lännessä Pietarintiehen ja idässä Enson-
tiehen, pohjoisessa Kuonapolkuun ja etelässä Kartiokuusenkujaan. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,3 ha. Suunnittelualueen raja-
aus voi tarkentua suunnittelutyön edetessä. Asemakaavamuutoskohteen kiinteistötunnukset ovat 153-57-87-2 ja 153-409-1-139.

Suunnittelualue sijaitsee noin 4 km päässä Imatrankosken keskustasta ja noin 7 km päässä vt 6:sta. Imatran tullille etäisyyttä on noin 2 km.



Kuva 2. Kultakuusenkujan suunniteltu asemakaava-alue

2 TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa alueen asemakaavaa siten, että alueella on mahdollista harjoittaa nykyistä monipuolisempaa yritystoimintaa.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Lähtökohdat

Asemakaavanmuutos on käynnistetty kiinteistön 153-57-87-2 vuokralaisen aloitteesta.

Kiinteistöllä 153-57-87-2 sijaitsee vuonna 2013 valmistunut myymälärakennus, jossa ei tällä hetkellä ole toimintaa. Piha-alue on lähes kokonaan asfaltoitu. Kiinteistölle kulku tapahtuu Kultakuusentien kautta.

Kultakuusentien itä- ja pohjoispuolella on rakentamatonta metsäistä aluetta. Suunnittelualueen koillisosaan jää pieni peltoalue.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee teollisuustontteja, joista osa on vielä toteutumatta. Lännessä noin 700 metrin etäisyydellä sijaitsee Ovako Imatra Oy Ab:n tehdasalue.

3.2 Suunnitelmat ja tavoitteet

Hakijan tavoitteena on muuttaa kiinteistön 153-57-87-2 käyttötarkoitusta siten, että alueella on mahdollista harjoittaa nykyistä monipuolisemmin liike- ja yritystoimintaa.

Samalla päivitetään Kultakuusenkujan pohjois- ja itäpuolella sijaitsevan kiinteistön asemakaava vuodelta 1999, jotta myös tällä alueella liike- ja yritystoiminnan mahdollisuudet monipuolistuvat.

Hankkeen vaikutukset arvioidaan kaavatyön yhteydessä.

3.3 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Imatran kaupungin omistuksessa. Alueella on vähäisesti myös yksityistä maanomistusta.

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kokonaisuuksista suunnittelualueetta koskevat erityisesti toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen. Kokonaisuuden tavoitteista suunnittelualueetta koskevat erityisesti seuraavat sisällöt:

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

4.2 Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on kokonaismaakuntakaava. Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Etelä-Karjalan maakuntakaavassa osoitetaan maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys noin vuoteen 2025 saakka. Maakuntakaava myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kaavoitukseen.

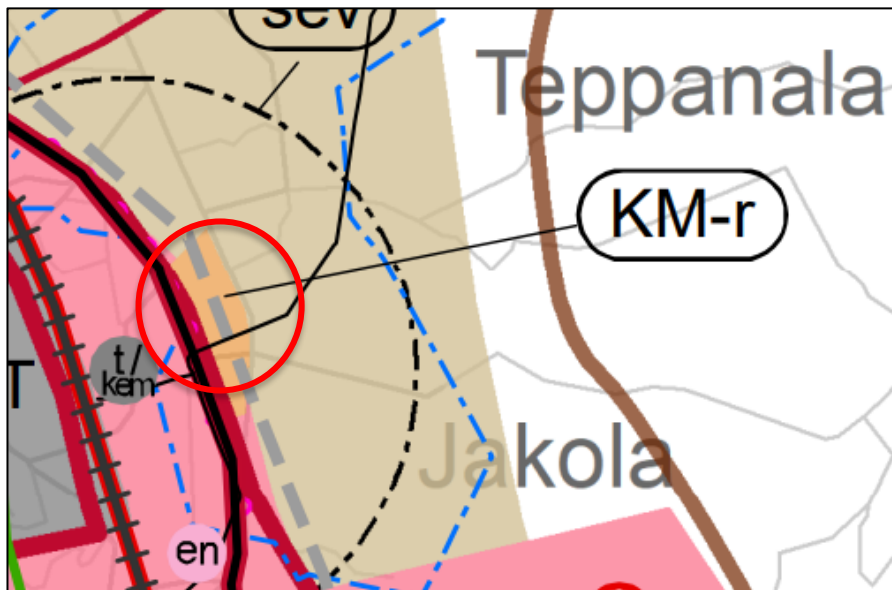
Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 21.12.2011. Osia kokonaismaakuntakaavasta on kumoutunut vuosien saatossa mm. kuntaliitosten ja vaihemaakuntakaavojen myötä.

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

Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.12.2021. Vaihemaakuntakaava sai lainvoiman 31.5.2023 korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä valituslupahakemukset. Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava tuli voimaan 6.9.2023.

Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan lähtökohtana on jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueella.

Etelä-Karjalan maakuntahallitus päätti 29.4.2019 maakuntakaavan päivitystyön aloittamisesta. Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040 on kokonismaakuntakaava, joka tarkastelee maakunnan kehitystä vuoteen 2040 asti. Kaavassa käsitellään koko maakunnan tai useamman kunnan yhteiset, laajat maankäytön linjaukset sovittaen yhteen eri maankäytön tarpeet. Kaavaluonnoksen suunnittelutyö on parhaillaan käynnissä.



Kuva 3. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä. (Lähde: Etelä-Karjalan Liitto)

Maakuntakaavassa suunnittelualue on **merkitykseltään seudullinen rajakaupan suuryksikköalue (KM-r)**. Merkinnällä osoitetaan vähittäiskaupan suuryksikköalue, jolla on rajakaupan ominaispiirteitä.

Suunnittelumääräys: Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullista matkailuun ja rajaliikenteeseen liittyvää kauppaa, joka kaupan laadun, toiminnan luonteen ja ison tonttitilan tarpeen puolesta sekä liikennetarvetta vähentäen soveltuu rajan vaikutusalueelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto- ja maisema-arvojen sekä kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettu taulukossa, joka on liitteessä 1.

Kaava-alueen läpi kulkee **moottorikelkkareitin yhteystarve** (harmaa katkoviiva). Merkinillä osoitetaan ohjeellisen moottorikelkkareittiväylän yhteystarpeet. Yhteystarvemerkinnyt näyttävät yleispiirteisen reitin kulkusuunnan. Reitin toteuttamiseksi tarvitaan yksityiskohtainen suunnitelma. Maakuntakaavamerkinnyt eivät estä alueen käyttöä muuhun toimintaan.

Suunnittelumääräys:

Reittien yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen asutus sekä maa- ja metsätalouden toimintaedellytykset. Lisäksi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että reitit sovitetaan alueen luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä vaarantamatta. Moottorikelkkareittien yksityiskohtaisemmista suunnitelmista tulee pyytää lausunto voimajohdon omistajalta.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee **kasvukeskusalueen laatukäytävän alueella** (tummanruskea viiva). Merkinillä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskus alueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue.

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.

Kaavamuutosalue on osoitettu **konsultointivyöhykkeeksi (musta pistekatkoviiva), jolla osoitetaan Seveso II -direktiivin laitosten konsultointivyöhykkeet**. Sev-alue-rajaus on ohjeellinen ja se tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

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

4.3. Yleiskaava

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

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP).



Kuva 4. Kaavaote yleiskaavasta Kestävä Imatra 2020

Imatran yleiskaava 2040

Imatran yleiskaava 2040 on valmistelussa. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui vuoden 2018 alussa ja rakennemalli vuoden 2019 lopulla. Keväällä 2020 valmistui yleiskaavan kaavarunko. Yleiskaavan 2040 luonnos oli julkisesti nähtävillä 25.2. – 28.3.2022. Kaavaluonnoksessa suunnittelualaue on osoitettu merkityksellään seudulliseksi rajakaupan suuryksikköalueeksi.

Yleiskaavaehdotuksen suunnittelutyö on parhaillaan käynnissä.

4.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 847 vuodelta 1999. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 87 on liike- ja toimirakennusten ja teollisuusrakennusten korttelialue.

Kiinteistö 153-57-87-2 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-9). Alueelle saa sijoittaa myös majoitus- ja ravintolarakennuksia. Päivittäistavarakaupan tiloja saa sijoittaa kullekin tontille enintään 200 m². Toteutetusta kerrosalasta saa enintään 30% olla päätoimintoihin liittyviä valmistus-, huolto- ja korjaamotiloja.

Kiinteistö 153-409-1-139 on teollisuusrakennusten korttelialuetta (TT-1). Alueelle saa sijoittaa huoltoasematiloja sekä liikennettä ja tukkukauppaa palvelevia rakennuksia. Tonteilla tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa terveydellistä haittaa eikä asemakaavan mukaiselle asutukselle saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa hajun, savun, pölyn, noen ja kaasujen muodossa. Asutukselle aiheutuva ulkoinen melutaso ei saa ylittää ulkona klo 7.00-22.00 melun ekvivalenttitason ohjearvoa 55 dB L(Aeq) eikä yöohjearvoa klo 22.00 – 7.00 50 dB L(Aeq).



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta.

4.5 Muut selvitykset, suunnitelmat ja päätökset

Kaavam muutostyössä käytetään mahdollisimman paljon hyväksi jo laadittuja selvityksiä, mm. Imatran yleiskaava 2040 liittyviä selvityksiä sekä muita asemakaavoituksen tueksi laadittuja selvityksiä.

- Etelä-Karjalan kaupan rakenne ja mitoitus vuoteen 2040. 2023. Etelä-Karjalan liitto, FCG.
- Venäläisten ostosmatkailun merkitys ja tulevaisuuden näkymät. 2022. Etelä-Karjalan liitto.
- Imatran yleiskaava 2040 meluselvitys. 2021. WSP Finland Oy.
- Teppanalan koulun ja Kultakuusenkujan asemakaavan luontoselvitys, 20.1.2015, Pöyry Finland Oy
- Pelkolan alueen luontoselvitykset 2022, Afry Finland Oy

Laadittavien selvitysten ja suunnitelmien tarve arvioidaan tarkemmin kaavatyön edetessä.

5 OSALLISET

Osallisia ovat alueen maan- ja rakennusten omistajat, asukkaat, naapurit ja alueella toimivat yritykset eli kaikki ne, joiden asumiseen, työtekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

6 ASEMAKAAVATYÖN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS

6.1 Kaavoituksesta tiedottaminen ja osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos sekä -ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää niistä mielipiteitä sekä antaa lausuntoja ja muistutuksia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen sekä kaavaehdotuksen nähtävilläoloista tiedotetaan Imatran kaupungin internet-sivuilla *Kuulutukset*-osiossa sekä sanomalehti Uutisvuoksessa. Kaava-alueen ja lähialueen maanomistajia tiedotetaan myös kirjeitse.

Palautteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä ehdotuksesta tulee toimittaa nähtävilläoloajan päättymiseen mennessä Imatran kaupungin kirjaamoon osoitteeseen Virastokatu 2, 55100 Imatra tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@imatra.fi. Ehdotusvaiheessa tehtävät muistutukset osoitetaan Imatran kaupunkikehityslautakunnalle.

Osallisten antama palaute, niihin annetut vastineet ja palautteen johdosta tehdyt muutokset selostetaan asemakaavaselostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavamuutoksen **hyväksyy** Imatran kaupunkikehityslautakunta.

Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen osoitteella Itä-Suomen hallinto-oikeus, PL 1744, 70101 Kuopio.

6.2 Käynnistäminen / Loppuvuosi 2018

Asemakaavan muutos on käynnistetty kiinteistön 153-57-87-2 vuokralaisen aloitteesta.

6.3 Vireilletulo ja valmisteluvaihe / Kesä 2019 - Alkuvuosi 2024

Asemakaavamuutos on tullut **vireille** Kaavoituskatsauksen 2019 yhteydessä. Kaavoituskatsauksesta on kuulutettu 20.6.2019 kaupungin internetsivuilla, ilmoitustaululla sekä Uutisvuoksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja **kaavaluonnos** asetettiin yleisesti nähtäville 21.3. – 3.4.2024 väliseksi ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää ja täydentää kaavaprosessin aikana, ja osallisilla on mahdollisuus ottaa siihen kantaa koko kaavaprosessin ajan.

6.4 Ehdotusvaihe / kevät - kesä 2024

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja tehtyjen selvitysten ja suunnitelmien perusteella laaditaan **kaavaehdotus**. Kaavaehdotus asetetaan kaupunkikehityslautakunnan käsittelyn jälkeen nähtäville vähintään 14 päivän ajaksi.

6.5 Hyväksyminen / syksy 2024

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella tehdään vähäiset tarkistukset kaavaehdotukseen.

Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen nähtävillöolon jälkeen, asetetaan se uudelleen nähtävälle. Uudelleen nähtävälle asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, mikäli muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Mikäli kaavan hyväksymispäätöksestä ei ole tehty valituksia, saa asemakaavanmuutos lainvoiman kuukauden kuluttua hyväksymisestä. Kaava tulee voimaan erillisellä kuulutuksella.

7 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavam muutoksen yhteydessä arvioidaan vaikutukset luontoon, rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön, liikenteeseen, palveluihin ja tekniseen huoltoon. Myös alueella mahdollisesti vaikuttavat häiriötekijät arvioidaan.

Vaikutusten selvittäminen perustuu tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, maastokäynteihin ja osallisilta saatavaan palautteeseen.

8 YHTEYSTIEDOT

Asemakaavan valmistelusta ja aikataulusta saa lisätietoja valmistelijalta:

Marjo Tauriainen, kaavasuunnittelija
puh. 020 617 1164
marjo.tauriainen@imatra.fi

Marja Pelo, kaavoituspäällikkö
puh. 020 617 1074
marja.pelo@imatra.fi

Imatran kaupunki, Virastokatu 2, 55100 Imatra

OAS päivitetty 21.5.2024