

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KULTAKUUSENKUJA KAAVANRO 1105**57. Kaupunginosa Teppanala, osa korttelia 87 sekä virkistys- ja suojaviheraluetta****Raportin päiväys:** 28.5.2024**Kaavan valmistelijat:**Marjo Tauriainen, kaavasuunnittelija
puh. 020 617 1164
marjo.tauriainen@imatra.fiMarja Pelo, kaavoituspäällikkö
puh. 020 617 1074
marja.pelo@imatra.fi**Sisällysluettelo**

1. TIIVISTELMÄ	2
2. SUUNNITTELUN VAIHEET	2
3. VIRANOMAISNEUVOTTELUT	3
4. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA JA LUONNOKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET	3
5. ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET	6

1. TIIVISTELMÄ

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 Ensontiehen, pohjoisessa Kuonapolkuun ja etelässä Kartiokuusenkujaan. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,3 ha. Suunnittelualueen raja-asetus voi tarkentua suunnittelutyön edetessä. Asemakaavamuutoksen 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.

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

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

2. SUUNNITTELUN VAIHEET

Aloite	21.11.2018
Vireilletulo	12.6.2019
OAS nähtäville, lausunnot ja mielipiteet	21.3. – 3.4.2024
Kaavaluonnos nähtävillä	21.3. – 3.4.2024
Kaupunkikehityslautakunta päättänyt asettaa kaavaehdotuksen nähtäville	28.5.2024
Kaavaehdotus nähtävillä	
Kaupunginhallitus esittänyt kaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	
Lainvoimainen	

3. VIRANOMAISNEUVOTTELUT

Pvm	Palaute
17.4.2024	Kaakkois-Suomen ELY-keskus ei näe erityistä tarvetta työneuvottelun järjestämiseen ennen ehdotusvaihetta.

4. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA JA LUONNOKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET

Pvm	Palautteen antaja Palaute	Vastine
17.4.2024	<p>Kaakkois-Suomen Ely-keskus</p> <p><u>Luontoarvot</u> Asiakirjoihin ei ole liitetty luontoselvitystä, mutta ELY-keskuksen arkistoista löytyi vuonna 2022 tehty selvitys. Kaakkois-Suomen ELY-keskus pitää alueelle tehtyjä luontoselvityksiä riittävinä, mutta ne tulee sisällyttää nähtävillä olevaan kaava-aineistoon. Alueella ei tehtyjen luontoselvitysten perusteella esiinny erityisiä luonnonarvoja ja tällä hetkellä rakentamaton alue on pääosin kontortamännyn viljelyaluetta sekä peltoa. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen. Kaavaselistuksen kohdassa vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön on todettu, että rakentamiseen osoitettava alue ei juurikaan kasva nykyisestä eikä alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Tämä pitää paikkansa nykyiseen asemakaavaan verrattaessa, mutta vaikutusten arviointi on suotavaa tehdä nykytilanteeseen verrattuna. Ilmakuovan perusteella iso osa kaavamuutosalueesta on tällä hetkellä rakentamatonta.</p> <p><u>Pohjavedet</u> Pohjavesialuetta koskeva yleismääräys kattaa pohjaveden pilaamiskiellon ja vesilain säännöksen, mutta määräykseen tulee lisätä vielä maaperän pilaamiskiello. Lisäksi ELY-keskus ehdottaa harkittavaksi pohjavesialueen tarkempien tietojen ja kuvailujen tuomista esiin kaavaselistuksessa. Kaavamuutos tulee mahdollistamaan nykyistä laajemmat teollisuustoimintojen alueet luokitellulla pohjavesialueella. Kaavaselistuksessa ei ole alaluvussa 7.45 (Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön) käsitelty pohjavesivaikutuksia, vaan on vain mainittu kaava-alueen kuuluvan pohjavesialueeseen. ELY-keskus katsoo, että pohjavesivaikutukset tulee kaavaselistuksessa arvioida. Samalla tulee perustella, miten teollisuustoiminnoista mahdollisesti aiheutuvat riskit pohjavedelle on kaavamääräyksiin ehkäistävissä.</p> <p><u>Vesihuolto</u> Luonnosvaiheisen kaavaselistuksen mukaan korttelialueen läpi kulkee vesi- ja viemäriverkostot. Luonnosvaiheisen asemakaavakartan mukainen alue kuuluu pääosin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Etelä-osassa on jonkin verran</p>	<p>Kaavaselistusta on täydennetty kaavaa koskevien muiden asiakirjojen luettelolla, joihin myös aiemmin tehdyt luontoselvitykset on lisätty.</p> <p>Kaavaselistusta on täydennetty vaikutusten arvioinnin osalta.</p> <p>Yleismääräykseen on lisätty maininta maaperän pilaamiskiellosta.</p> <p>Kaavaselistusta on täydennetty pohjavesialueen tietojen osalta.</p> <p>Kaavaselistusta on täydennetty pohjavesivaikutusten arvioinnilla sekä kaavamääräyksellä, jolla pyritään ehkäisemään toiminnasta pohjavedelle mahdollisesti aiheutuvat riskit.</p>

	<p>rakennuslaksiksi osoitettua aluetta, joka ei vesihuollon toiminta-alueeseen sisälly. Alue tulisi liittää vesihuollon toiminta-alueeseen mikäli alue tulee sellaiseen käyttöön, että vesihuoltolain mukaan alueen tulisi toiminta-alueeseen sisältyä.</p> <p>Asemakaavamuutoksen kohteena oleva alue sijoittuu valtiomisteisen maantien (Kt 62 Pietarintie) naapurikiinteistöön. Voimassa olevan asemakaavan maankäyttö ja kaavamerkinnot ohjaavat tavoiteltavan rakentamisen vastaavanlaiselle toiminnalle. Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamuutos on enemmän mahdollistavampi asemakaava. Kantatie 62 liittymä on kolmihaarainen liittymä, jossa on hyvät liittymisnäkemät. Kantatien 62 ko. kohdassa on liikennemäärältään noin 631 ajon/vrk. Ottaen huomioon kohtalaisen vähäinen liikennemäärä ja alueen muu maankäyttö ja ympäristö näin ollen Liikenne ja infrastruktuuri - vastualueella ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta.</p> <p>Lopuksi Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja asemakaavan sisältövaatimukset pääosin täyttyvät. Vaikutusten arviointia tulee edellä mainituilta osilta tarkentaa.</p> <p>Kokonaisuudessaan asemakaavan valmisteluaineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadintaan. Kaakois-Suomen ELY-keskus ei näe erityistä tarvetta työneuvottelun järjestämiseen ennen ehdotusvaihetta.</p>	<p>Imatran Vedellä on vesihuollon toiminta-alueiden päivitystyö valmistelussa. Lausunto huomioidaan valmistelun yhteydessä. Kyseinen asia ratkeaa vesihuollon toiminta-alue muutosten ja muutosten edellyttämien toiminta-aluepäivityksistä tehtävien päätösten yhteydessä.</p> <p>Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.</p> <p>Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.</p> <p>Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.</p>
9.4.2024	<p>Etelä-Karjalan museo</p> <p><u>Arkeologinen kulttuuriperintö</u> Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Nykyinen Ensontie seuraa Vuoksen itärannalla Jääskeen ja sieltä edelleen Viipurin kulkenutta vanhaa tietä, joka on kuvattu kartoissa 1700-luvulta alkaen, mutta muodostunut jo aiemmin. Historiallisesti suunnittelualue on ollut Teppanalan kylän maita. Vuoden 1773 verollepanokartassa alue on ollut peltojen ulkopuolella ja lähin talo, Pellinen, on sijainnut suunnittelualueelta puolisen kilometriä koilliseen. Myöhemmin 1800-luvulla pellot ovat laajentuneet suunnittelualueelle ja kattaneet pääosan suunnittelualueesta.</p> <p>Lähimmät rekisteröidyt arkeologiset kohteet jäävät etäälle. Jakolan historiallinen tonttima sijaitsee suunnittelualueelta n. 800 m kaakkoon. Lisäksi suunnittelualueelta itään, peltoalueelta tunnetaan yksittäinen metallinetsinnässä löytynyt, tarkemmin ajoittamaton ja määrittelemätön pronssiesine. Vuoden 1948 ilmakuva perusteella suunnittelualueelta länteen on ollut sota-aikana miehistön majoitusrakenteita, sekä muita pienialaisia kaivantoja, todennäköisesti ajoneuvosuojia. Ilmakuvan perusteella on mahdollista, että myös suunnittelualueella on ollut joitain em. liittyviä sotaajan kaivantoja, mutta nämä ovat sijainneet suunnittelualueen länsiosan rakennetulle alueella, ja siten jääneet nuoremman maankäytön alle.</p>	

	<p>Kaavatyöllä ei ole vaikutusta arkeologisen kulttuuriperinnön säilymiseen. Museolla ei ole huomautettavaa suunnitelmasta arkeologian kulttuuriperinnön osalta.</p> <p><u>Rakennettu kulttuuriympäristö</u> Suunnittelualueella ei sijaitse arvokkaaksi määriteltyjä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä se sijoitu arvokkaalle maisema-alueelle. Lähin rakennetun kulttuuriympäristön alue, Imatran Rautatehtaan Savimajat -asuinalue, sijaitsee lähimmillään vajaan 200 m päässä suunnittelualueesta. Lisäksi suunnittelualueen itäpuolella on viehättävää maaseutumaisemaa, jolla on mahdollisesti paikallista merkitystä. Suunnittelualueella ja sen vieressä sijaitsee jo ennestään liike- ja toimistorakennuksia. Kultakuusenkujan asemakaavamuutosluonnoksessa korkein sallittu kerrosluku on kaksi, joten rakennuskorkeus pysyy maltillisena. Suunnittelualueella sijaitseva Kultakuusenpuisto säilyy lähivirkistysalueena ja itäpuolelle on osoitettu suojaviheralue. Museo katsoo, ettei Kultakuusenkujan asemakaavamuutos merkittävästi heikennä alueen kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja. Museolla ei ole huomautettavaa suunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.</p> <p>Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.</p>
3.4.2024	<p>Etelä-Karjalan Pelastuslaitos Rakennuksen omistajan on uudisrakentamisen yhteydessä tehtävä rakennukseen tai sen läheisyyteen väestönsuoja, jonka suuruudeltaan voidaan arvioida riittävän rakennuksessa asuvia, pysyvästi työskenteleviä tai muutoin oleskelevia henkilöitä varten. Väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 m² ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Teollisuus-, tuotanto-, varasto- ja kokoontumisrakennusta varten väestönsuoja on edellä tässä momentissa säädetystä poiketen rakennettava, jos rakennuksen tai rakennusryhmän kerrosala on vähintään 1500 m². Väestönsuojan rakentamisvelvollisuutta ei kuitenkaan ole, jos tontilla tai rakennuspaikalla tai yhteisessä väestönsuojassa on ennestään tässä laissa ja sen nojalla annetuissa asetuksissa säädetty määrä vaatimukset täyttäviä suojapaikkoja. Samalla tontilla tai rakennuspaikalla jo olevia rakennuksia, joita varten on väestönsuoja, ei oteta huomioon uudisrakennuksen väestönsuoja rakentamisvelvollisuutta määrättäessä eikä myöskään rakennuksia, joiden osittaisesta loppukatselmuksesta on kulunut yli viisi vuotta ennen rakentamislupahakemuksen vireille tuloa. (Pelastuslaki 379/2011 71§)</p>	<p>Väestönsuojatarpeet ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.</p>
10.4.2024	<p>BLC Infra Oy BLC Infra Oy:llä ei ole asemakaavan muutos Kultakuusenkuja alueella (kaavanro 1105) tietoliikennereittejä ja tietoliikennekaapeleita. BLC Infra Oy:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutos Kultakuusenkuja alueesta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.</p>
21.3.2024	<p>Telia Company Teliällä ei huomautettavaa kaavamuutokseen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.</p>

21.3.2024	Imatran kaupunki, maaomaisuuden hallinta Ei huomautettavaa. Tosin toivoisin, että jatkossa OAS:ssa näkyisi selvästi rajattuna kaavamuutosalue. Vai oliko tarkoitus, että alue voi laajentua/pienentyä kaavoituksen edetessä?	Merkitään tiedoksi. Suunnittelualueen tarkka raja- aus ei aina ole tiedossa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittaessa. Suunnittelualueen raja- aus voi tarkentua kaavahankkeen edetessä. OAS:ia on päivitetty kaava-alueen rajauksen osalta.
17.4.2024	Rakennusvalvontajaosto Rakennusvalvontajaosto puoltaa asemakaavan muutosluonnosta 1105, kaupunginosa 57 Teppanala, huomautuksitta.	Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.
23.4.2024	Imatran seudun ympäristölautakunta Imatran seudun ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä asemakaavamuutosluonnoksesta.	Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.

5. ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET

Vuorovaikutusraporttia täydennetään ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen.