

PELKOLAN TEOLLISUUSALUE

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS, Kaavanro 1140

57. Kaupunginosa Teppanala, korttelit 84, 85, 91, 92 ja 93, osa kortteleita 70, 89 ja 94 sekä maa- ja metsätalous-, virkistys-, erityis-, rautatie- ja katualuetta.



1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

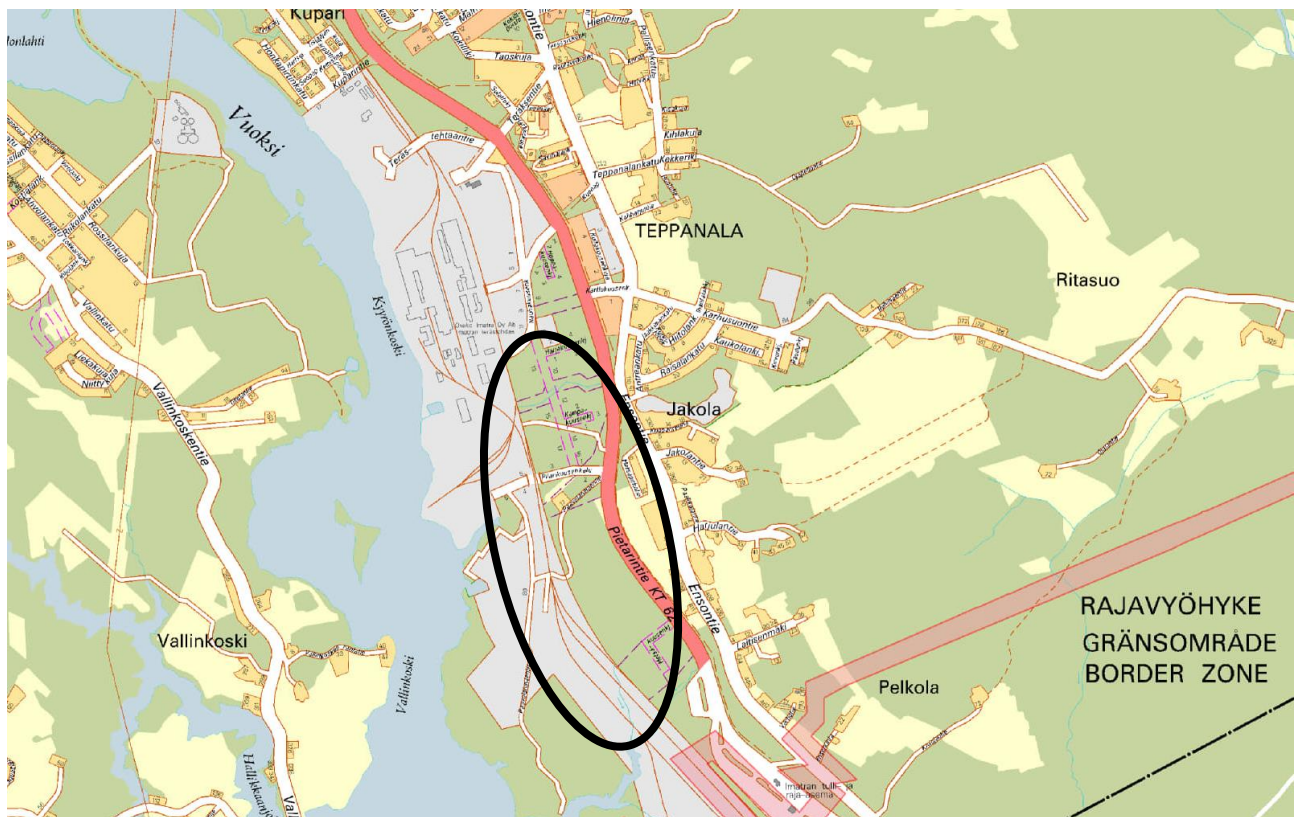
Suunnittelualue sijaitsee Imatran kaakkoisosassa Teppanalassa Pietarintien varrella lähellä Imatran raja-asemaa. Alue rajautuu Idässä Pietarintiehen, etelässä Pelkolan rajatarkastus-aseman alueeseen, lännessä Vuoksen ranta-alueisiin sekä pohjoisessa teollisuuskortteli-alueeseen.

Suunnittelualue käsittää Pilarikuusenkadun ja sen pohjoispuolella korttelit 91 ja 92 sekä osan kortteleita 70 ja 89 ja lähivirkistysaluetta sekä Nauhakuusenkadun ja Kampakuusenkadun katualueita, joita ei kuitenkaan ole toteutettu.

Pilarikuusenkadun eteläpuolella suunnittelualueeseen kuuluu rakentumattomat korttelit 84, 85 ja 93 sekä lähivirkistysaluetta (Ensonpuisto) ja suojavieraluetta.

Suunnittelualueeseen kuuluu osa Imatra-Imatrankoski-Raja -rata-aluetta sekä Pelkolan terminaalialuetta. Raidealueen itäpuolella suunnittelualue käsittää osan korttelia 57 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Alueen pinta-ala on noin 88 ha. Suunnittelualueen osoite on Pilarikuusenkatu.



Kartta 1. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla (musta soikio). (Lähde: Imatran kaupunki)

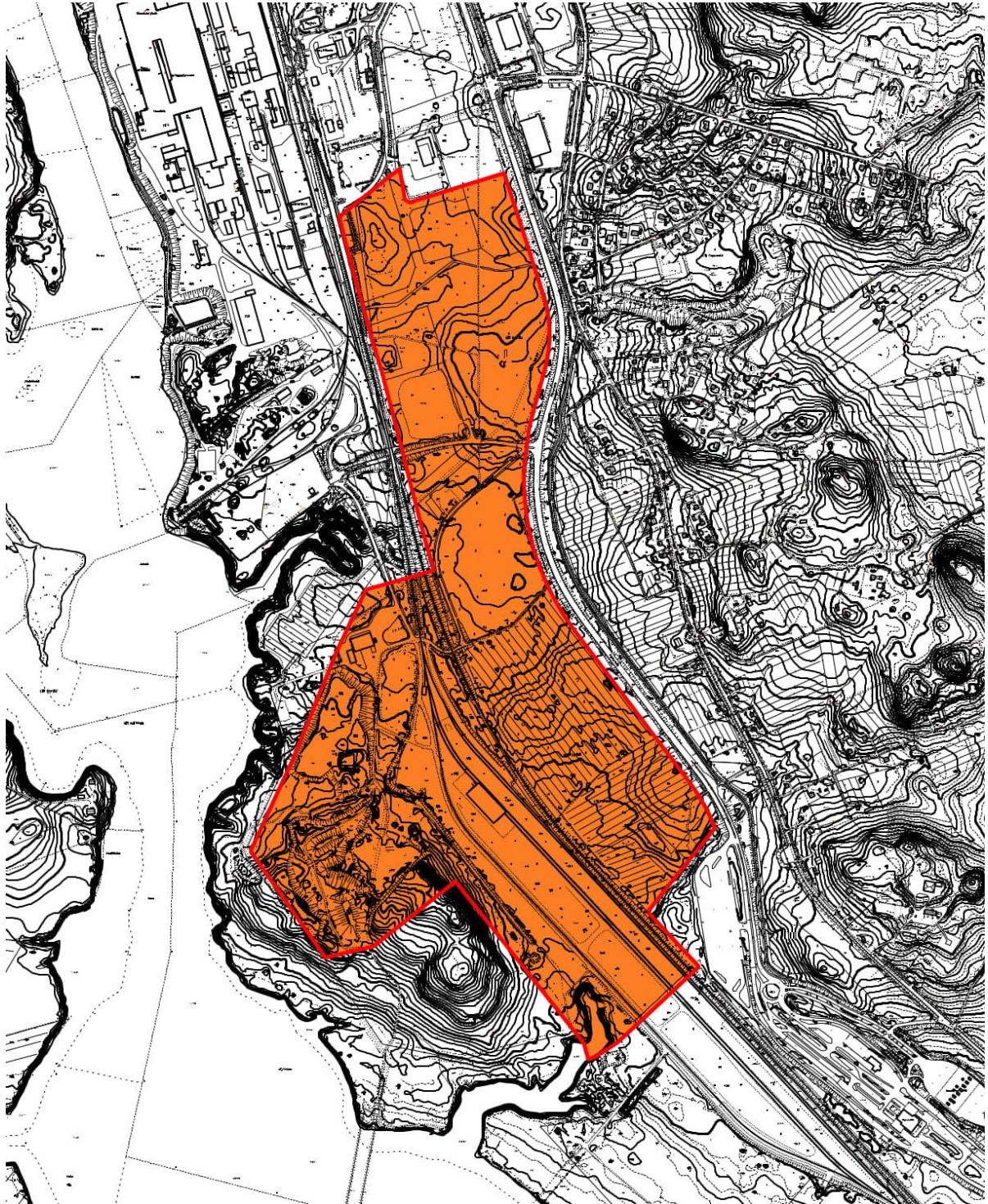
2. TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle T/kem-korttelialuetta. Asemakaavatyön tarkoituksena on selvittää tavoiteltuun käyttötarkoitukseen soveltuvat alueet sekä tarkastella tavoitellun käyttötarkoituksen edellyttämät muut aluevaraukset ja arvioida tavoitellun teollisen toiminnan vaikutukset.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Aloite

Asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 3.6.2024 asemakaavamuutoksen käynnistämisestä kaavoituskatsauksen 2024 yhteydessä. Asemakaavamuutos on tullut vireille julkisella kuulutuksella 6.6.2024.



Kartta 2. Suunnittelualueen rajaus (oranssi). (Lähde: Imatran kaupunki)

Alueen kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pelkolassa Pietarintien länsipuolella lähellä Imatran rajatarkastus-
asemaa.

Suunnittelualue on tällä hetkellä pääosin rakentamatonta, mutta asemakaavoitettua alu-
etta. Alueen läpi kulkee pohjois-eteläsuunnassa Imatra-Imatrankoski-Raja -rautatie. Suun-
nittelualueen keskellä on itä-länsisuuntainen Pilarikuusenkatu, joka yhdistää rautatien län-
sipuolen alueet alikulun kautta Pietarintiehen.

Rautatien itäpuolen alueet ovat pääosin rakentamattomia ja metsäisiä lukuun ottamatta
Pilarinkuusenkadun varressa sijaitsevaa lähinnä varastointiin käytettävää kiinteistöä. Länsi-
puolella rautatieterminaalien alue on avointa hiekka- ja sorapintaista aluetta, jolla kasvilli-
suuspeite on vähäinen. Aivan suunnittelualueen länsireuna on jo puustoisempaa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta. Alueen keskellä kulkee Pilarikuusenkatu ja
alueen halki kulkee rautatie. Rautatien länsipuolella sijaitsee kaksikerroksinen toimistora-
kennus sekä rautatietoimintoihin liittyvä varastorakennus.

Alueen luoteispuolella on Ovakon terästehtaan alueet, pohjoisessa teollisuusaluetta. Pie-
tarintien itäpuolelle jää asuinalueita, joilla on pääosin pientalorakentamista. Etelässä on ra-
jatarkastusaseman aluetta rakennuksineen ja rakenteineen.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä muinais-
jäännöksiä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys vuonna 2022 (Afy). Suunnittelualueen
puusto rautatien itäpuolella on pääasiassa metsäntutkimusta varten istutettuja erikoispuu-
lajeja. Erikoiskuusien alueelta on laadittu luontoselvitys vuonna 2014 (Pöyry). Suunnittelu-
alueen länsiosassa on luonnontilaisempia alueita.

Lännessä Paavolanmäen alueella kuusikko on varsin iäkästä, mutta tasaikäistä. Lahopuuta
ei ole vielä kovin runsaasti. Mäen laella on varttunutta männikköä, joiden alikasvoksena on
tiheää kuusikkoa. Kenttäkerroksessa kasvaa mustikkaa ja kieloa. Alueella on muutamia
kaatuneita lahopuita. Paavolanmäen itärinteiden keskivaiheilla sijaitsee noro, myös länsirin-
teessä sijaitsee mahdollinen noro. Norojen alueet eivät ulotu suunnittelualueelle. Paavo-
lanmäen alueella vanhassa kuusikossa kasvaa siellä täällä lehtoneidonvaippaa, joka on
luonnonsuojelulain (42 §) rauhoitettu kämmekkä.

Paavolanmäki edustaa luontotyyppinä varttunutta havupuuvältaista lehtomaista kangasta,
joka on arvioitu silmälläpidettäväksi (NT) sekä tuoretta keskiravinteista lehtoa, joka on ar-
vioitu vaarantuneeksi (VU).

Huoltoteiden varsilla ja varastorakennuksen ja rannan välisillä avoimemmilla alueilla kas-
vaa haitallista vieraslajia komealupiinia. Muita haitallisia vieraslajeja alueella on ainakin tert-
tuselja.

Suunnittelualueen linnusto on vanhan metsän lajistoa.

Pohjavesi

Suunnittelualueen koillisosa ulottuu Teppanalan luokan 2 pohjavesialueelle "Muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue".

Pohjavesialueen länsiosassa vettä hyvin johtavat maa-aineskerrokset ovat savi- ja silttikerosten alla. Pohjavesialue rajautuu idässä ja etelässä osittain kallio- ja moreenialueisiin, muutoin pääasiassa savi- ja silttikeroksiin.

Pohjaveden pinta on pohjavesialueen eteläosassa 4-11 m syvyydellä täyttöalueen pinnasta, tasolla +57...+58 m mpy. Kallion pinta on alueella noin 17 m syvyydellä maanpinnasta, tasolla +53 m mpy, ja pohjavesikerroksen paksuus on noin 5 m. Pohjaveden virtaussuunta on alueelta länsi-luoteeseen. Pohjavedessä on pohjavesialueen eteläosissa havaittu kohonneita raskasmetallipitoisuuksia (Cr, Cu, Pb, Zn). Myös nitraattipitoisuus (maks. 55 mg/l) on paikoin korkea ja ylittää talousvedelle asetetun enimmäispitoisuuden. Pohjavedestä on todettu myös pieniä pitoisuuksia PAH-yhdisteitä (fenantreeni). Pohjavesialue on nimetty vesienhoidossa riskialueeksi. Pohjavesialueella on sijainnut Ovako Oy:n vedenottamo (käyttöönottovuosi 1936), mutta vedenottamo ei ole enää käytössä (käyttö lopetettu noin vuonna 2000).

Maaperä

Suunnittelualueen pohjoisosissa Pilarikuusenkadun pohjoispuolella maaperä on pääasiassa koheesio- ja kitkamaalajien aluetta, jossa hiekan, siltin ja saven sekä paikoin myös turpeen kerrosvaihtelu on mahdollinen tai todettu. Pilarikuusenkadun eteläpuoli on pääasiassa savikkoa, jossa vallitsevien saven ja hiesun päällä on paikoin ohuita alle metrin paksuisia eloperäisiä kerrostumia.

Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) maaperäkarttojen mukaan suunnittelualueen maaperä on savea, Paavolanmäen alueella harjua ja muita jäätikköjokikerrostumia.

Radon

Alueelta ei ole kartoitettu radontasoja. Lähimpien kartoitustietojen perusteella alue kuuluu kohonneen radontason alueelle. Kohonneen radontason alueella mittaustuloksista 1-9 % ylittää 400 Bq / m³. Radonriskit tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Melu

Melua alueella aiheuttaa Ensontie sekä Pietarintie ja raideliikenne. Maailmantilanteen takia liikenne on nykytilanteessa normaalia vähäisempää sekä tie- että rataosuuksilla.

Imatran yleiskaavan 2040 yhteydessä tehdyn meluselvityksen mukaan pääosalla aluetta sekä nykytilanteessa (2020) että ennustetilanteessa 2040 päiväajan melutasot ovat alle 55 dB. Tie- ja raidealueiden läheisyydessä melutaso on noin 55-65 dB. Yöajan melutasot jäävät pääosalla suunnittelualuetta alle 45 dB sekä nyky- että ennustetilanteessa. Tie- ja raidealueiden läheisyydessä melutaso nousee yli 55 dB.

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä. Alueen toteuttaminen voi vaatia yhdyskuntateknisen verkoston laajentamista.

Väestö

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Lähimmät asuinalueet sijaitsevat alueen itäpuolella Ensontien varrella. Asutus koostuu pientaloalueista. Alueella asuu vajaa 300 asukasta. Lähimmät asuinkiinteistöt ovat vajaan 100 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Palvelut ja virkistys

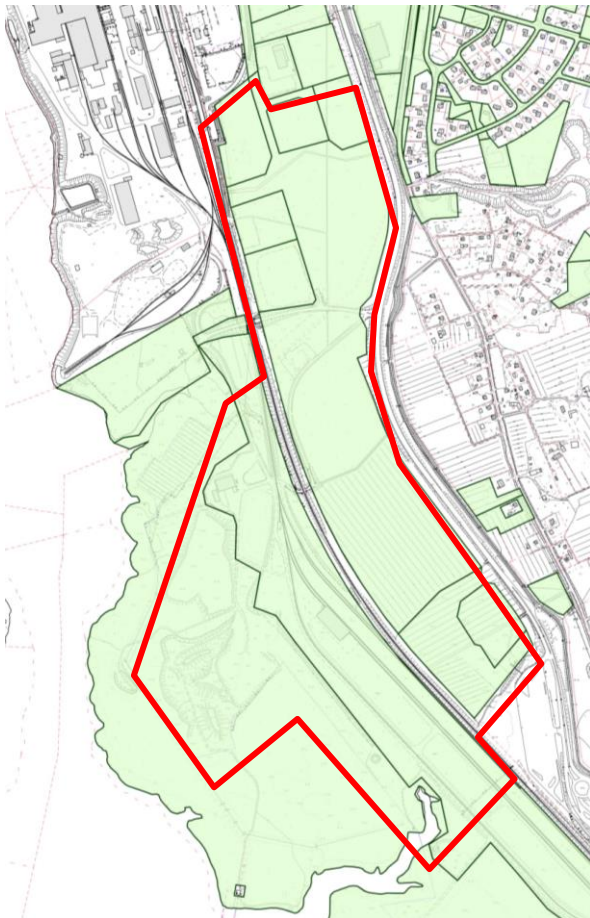
Suunnittelualueella ei ole palveluita. Lähimmät palvelut sijaitsevat Imatrankoskella noin viiden (5) kilometrin päässä suunnittelualueelta. Imatrankoskella on monipuolinen palvelutarjonta; alueelta löytyy mm. koulu ja päiväkoti, kaupallisia palveluita sekä liikunta- ja virkistysmahdollisuuksia.

Ensontielle kulkee linja-autoliikenne noin puolen tunnin välein Imatrankosken keskustan ja Mansikkalan kautta Vuoksenniskalle ja aina Niskapietiläntietä pitkin kaupungin koillisnurkalle Huhtaseen saakka.

Ensontien itäpuolella on laajalti rakentamattomia metsä- ja peltoalueita myös mahdolliseen virkistyskäyttöön. Suunnittelualueen länsipuolen Vuoksen ranta-alueet eivät ole yhtä helposti saavutettavissa lähiympäristön toimintojen vuoksi.

Maanomistus

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



Kartta 3. Ote maanomistuskartasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus esitetty punaisella. Kaupungin maanomistus vihreällä. (Lähde: Imatran kaupunki)

4. SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018. Tätä asemakaavan muutosta koskevia tavoitteita ovat erityisesti:

- o Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- o Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- o Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kokonaisuuksista suunnittelualueetta koskevat seuraavat sisällöt:

- tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin
- suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista
- varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin

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 kokonaismaakuntakaavan 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 kokonaismaakuntakaava, 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.



Kartta 4. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella ympyrällä. (Lähde: Etelä-Karjalan Liitto)

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu tuotantotoiminnan ja palveluiden alueeksi (TP-1). Aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

"Alueelle saadaan sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa ja 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."

Koko suunnittelualue on maakuntakaavassa kasvukeskusalueen laatukäytävää (lk, tummanpunainen viiva) sekä liikenteen ja logistiikan kehittämisen kohdealuetta (llk, punainen viiva).

Suunnittelualueen pohjoispuolella on Seveso-kohde, jonka konsultointivyöhykkeeseen (sev, musta pistekatoviiva) suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on Teppanalan tärkeää pohjavesialuetta (pv, sininen pistekatoviiva), jota koskee suunnittelumääräys:

"Alueita koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta vaarannu. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei alueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta."

Suunnittelualueelle on osoitettu seudullista kaasuvoimalaitosta varten energiahuollon alue (en, vaaleanpunainen ympyrä), jota koskee suunnittelumääräys:

"Alue varataan energiahuollon tarpeisiin. Merkittävät ympäristöhäiriöt on estettävä teknisin ratkaisuin ja/tai osoittamalla riittävät suoja-alueet."

Imatra-Imatrankoski-Raja -rautatie on osoitettu merkittävästi kehitettäväksi pääradaksi (rp), jota koskee suunnittelumääräys:

"Pääradan suunnittelussa tulee varautua kaksoisraiteen rakentamiseen, tasoristeysten poistamiseen sekä Imatran rajanylityspaikan kansainvälistämiseen liittyviin radan ja ratapihojen kehittämistoimenpiteisiin. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon raideliikenteestä aiheutuvat melu- ja värinähaitat sekä päästöt riittävän pitkälle tulevaisuuteen."

Alueen läpi kulkee pääkaasulinja (k, musta viiva).

Pietarintie on osoitettu merkittävästi parannettavaksi tieksi (vt/kt) sekä polkupyöräreitiksi (vaaleanpunainen palloviiva).

Suunnittelualueen pohjoisreunaan rajautuu merkintä, jolla osoitetaan teollisuus- ja varastoalue, jolla on/jolle saa sijoittaa vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (t/kem, harmaa ympyrä).

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Imatran kaupunginvaltuuston 19.4.2004 hyväksymä Imatran yleiskaava "Kestävä Imatra 2020" sekä kaupunginvaltuuston 17.8.2015 hyväksymä osayleiskaava Y1115, Pelkolan ratapiha.

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP).

Suunnittelualueen eteläosa on osoitettu työpaikka- ja logistiikka-alueeksi (TP-1).

Imatra-Imatrankoski-Raja -rautatie on rautatieliikenteen aluetta (LR).

Pelkolan terminaalin alue on osoitettu rautatieliikenteen ja logistiikan alueeksi (LR-1).

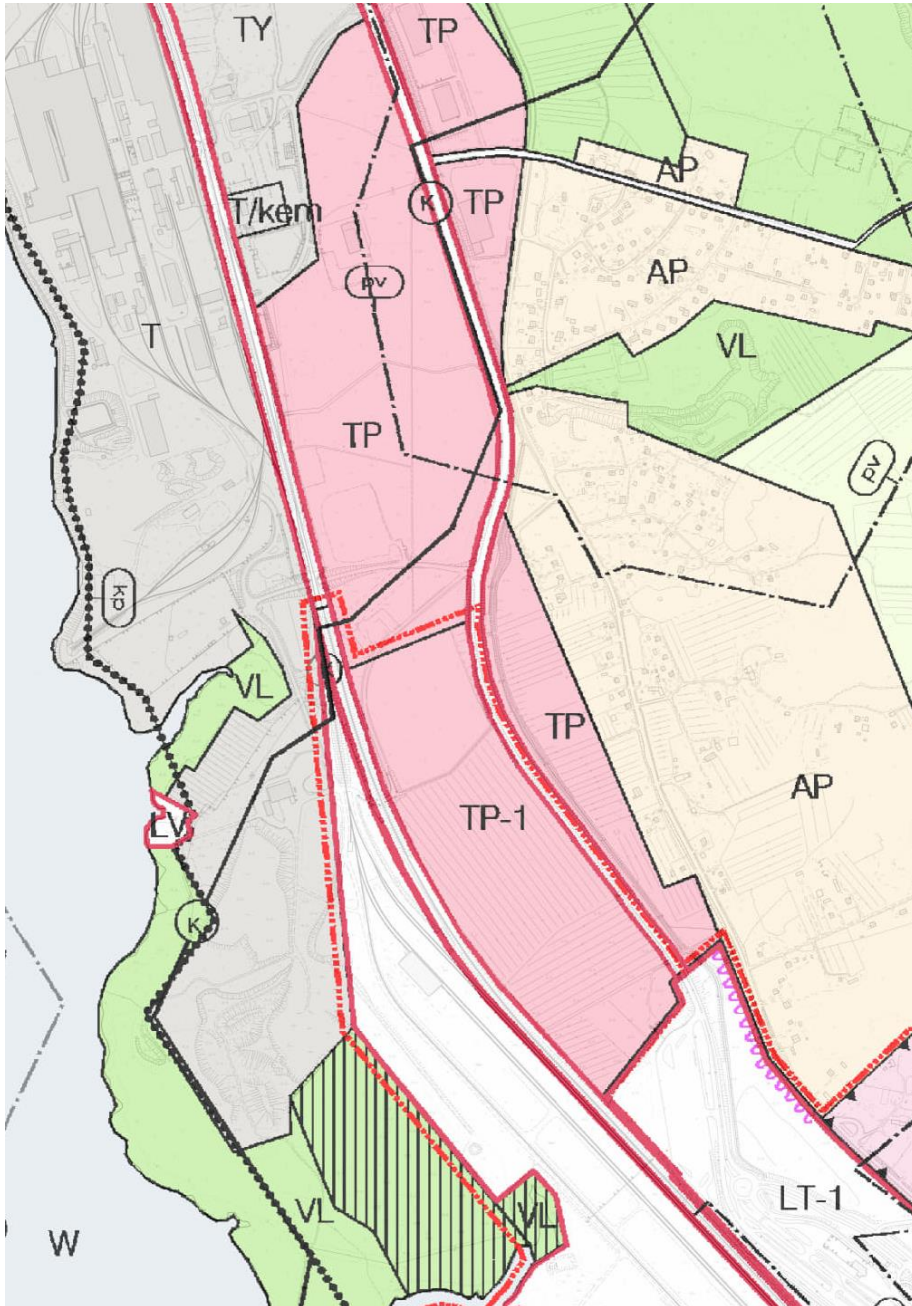
Pelkolan terminaalin länsireunassa ja Paavolanmäen lakialue ja itäreuna on lähivirkistysaluetta (VL), jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja (musta pystyviivoitus). Paavolanmäen länsiosa on lähivirkistysaluetta (VL).

Pelkolan terminaalin ja Vuoksen ranta-alueiden väliin Paavolanmäen pohjoispuolelle on osoitettu teollisuus- ja varastoaluetta (T).

Aivan suunnittelualueen länsireunassa on kansallisen kaupunkipuiston intressialueen raja (kp, musta palloviiva).

Suunnittelualueen pohjoisosassa on pohjavesialuetta (pv, musta pistekatkoviiva).

Alueen läpi kulkee kaasujohto (k, musta viiva).



Kartta 5. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. (Lähde: Imatran kaupunki).

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. Yleiskaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 25.2.-28.3.2022.

Yleiskaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 2.-31.5.2024. Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualaue on osoitettu työpaikka- ja logistiikka-alueeksi (TP/log), rajavartiolaitoksen käyttöön tarkoitettu alueeksi sekä ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueeksi (TT). Suunnittelualan eteläosassa on lähivirkistysaluetta (VL).

Suunnittelualan pohjoisosaan sekä länsiosaan on osoitettu potentiaalinen teollisen mit-takaavan aurinkoenergian tuotantoalue (en). Suunnittelualan pohjoisosassa on myös

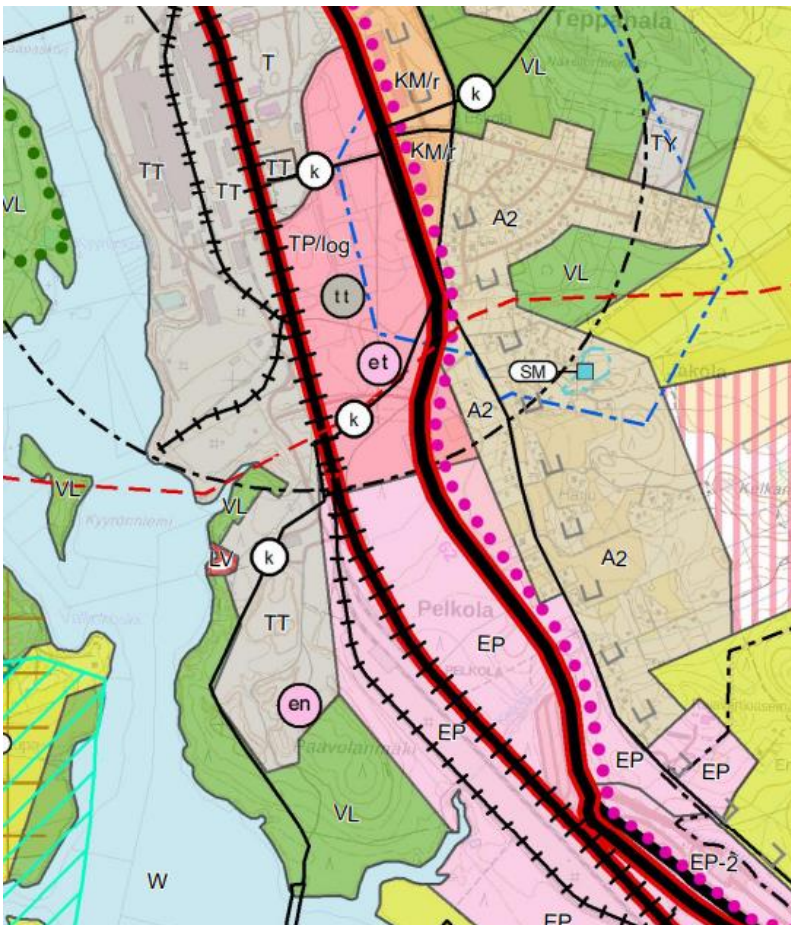
potentiaalinen ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueen merkintä (tt).

Suunnittelualueen pohjoisosassa on Teppanalan muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue (luokka II) (sininen pistekatkoviiva).

Imatra-Imatrankoski-Raja -rautatie on osoitettu merkittävästi parannettavaksi pääradaksi.

Suunnittelualueen läpi kulkee itä-länsisuunnassa uuden voimajohdon merkintä (punainen katkoviiva).

Suunnittelualueen läpi pohjoisesta etelään kulkee pääkaasulinja (k, musta viiva).



Kartta 6. Ote Imatran yleiskaava 2040 ehdotuksesta. (Lähde: Imatran kaupunki).

Asemakaava

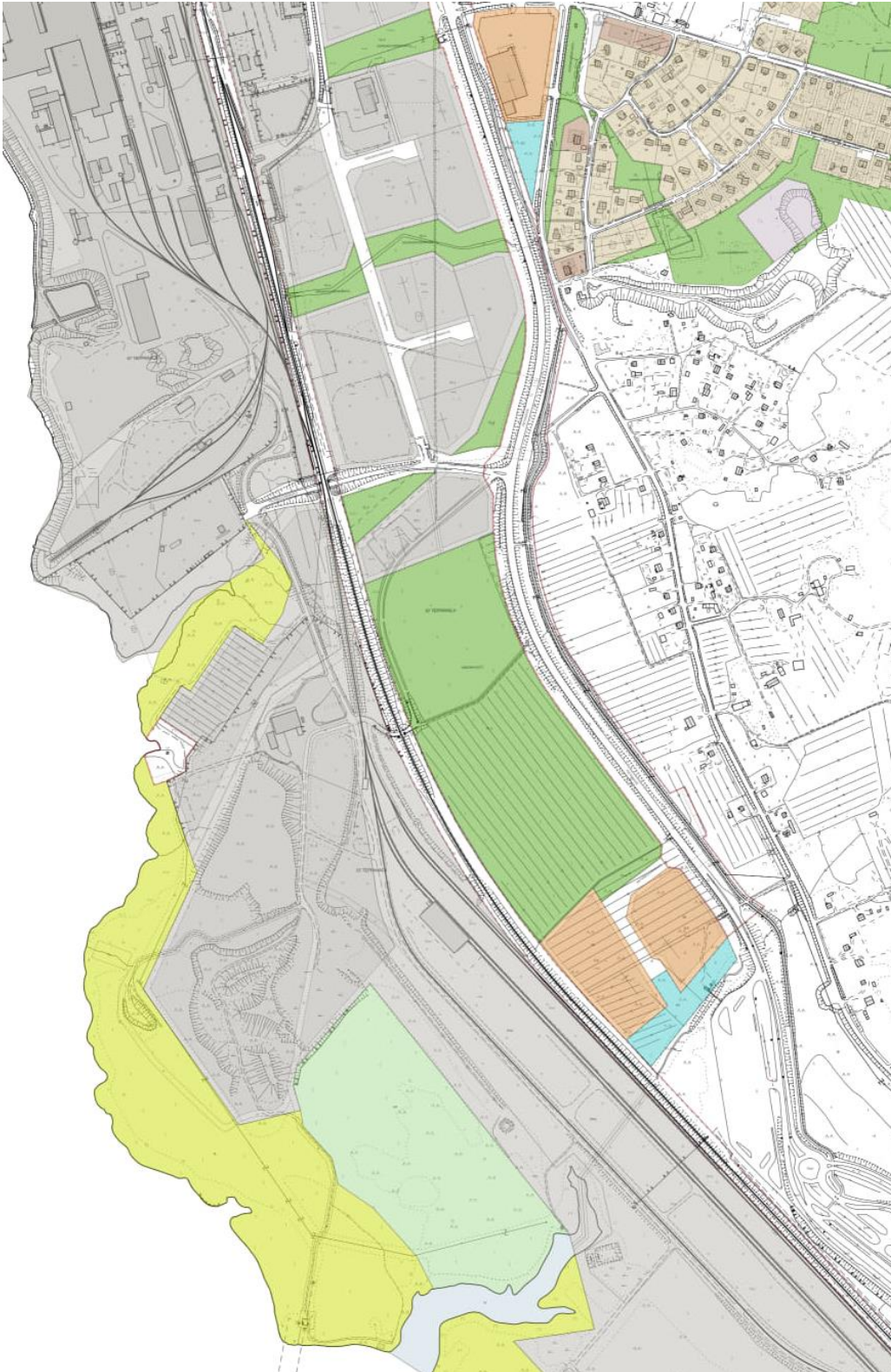
Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- 847 / 1999
- 879 / 2000
- 829 / 2003
- 924 / 2004
- 1117 / 2022

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia

(TY-8), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-11, T-12, T-14), teollisuusrakennusten korttelialuetta (TT-1), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-9), maa- ja metsätalousaluetta (MY), suojaviheraluetta (EV), lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualueita.

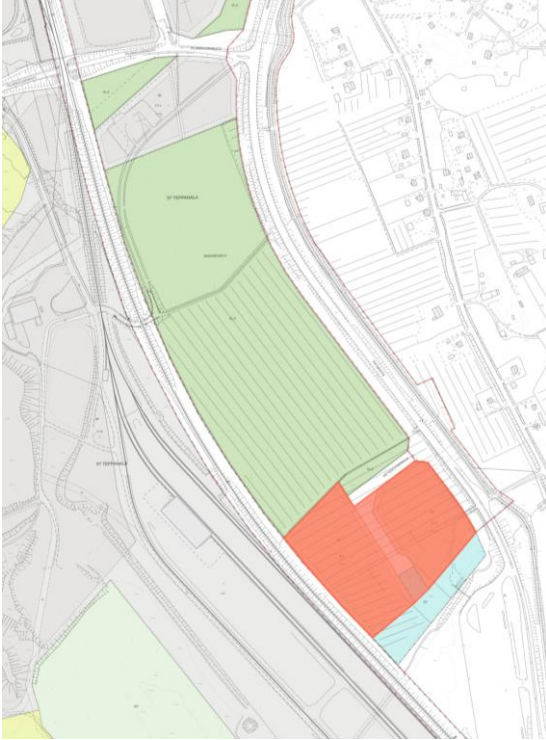
Teollisuusalueiden tehokkuus vaihtelee $e=0.30-0.40$. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden tehokkuus on $e=0.50$. Suurin sallittu kerrosluku on II.



Kartta 7. Ote ajantasa-asemakaavasta. (Lähde: Imatran kaupunki)

Rakennuskiellot

Suunnittelualueen eteläosassa on alue, joka on ollut rakennuskiellossa vuodesta 2013 lähtien. Kortteleissa 84 ja 85 on rakennuskielto voimassa 26.4.2025 saakka (kaupunkikehityslautakunta 14.3.2023 § 35). Rakennuskielto poistuu asemakaavamutoksen saatua lainvoiman.



Kartta 8. Rakennuskiellossa oleva alue osoitettu punaisella. (Lähde: Imatran kaupunki)

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

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

Laadittavat selvitykset

Kaavamutostyössä käytetään mahdollisimman paljon hyväksi jo laadittuja selvityksiä, mm. yleiskaavan 2040 "Kokoaan suurempi Imatra", Imatra-Imatrankoski-Raja -ratahankkeen sekä muita alueelle jo laadittuja tai sitä koskevia selvityksiä.

Alueelta on aiemmin laadittu mm. seuraavat selvitykset:

- Teppanalan entisen erikoiskuusien kasvatusalueen asemakaava: Luontoselvitys, Pöyry, 2014
- Imatran yleiskaava 2040 meluselvitys, WSP, 2021
- Pelkolan alueen luontoselvitykset 2022, Afry, 2022

5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen edellyttämällä tavalla (MRL 9 §, MRA 1 §). Kaavaa laadittaessa tulee selvittää suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi tehdään osana kaavaselistusta. Erillisiä vaikutusten arviointeja ei laadita. Kaavatyön yhteydessä arvioidaan mm. seuraavat vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- luonnonympäristöön
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

6 OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisia ovat:

1. Viranomaiset
 - Etelä-Karjalan liitto
 - Etelä-Karjalan pelastuslaitos
 - Kaakkois-Suomen ELY-keskus
 - Etelä-Karjalan museo
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
 - Kaakkois-Suomen rajavartiolaitos
 - Väylävirasto
 - Imatran tulli
2. Imatran kaupungin hallintokunnat ja kaupunkiyhtiöt
 - Kaupunkikehitys- ja tekniset palvelut (rakennusvalvonta, kaupunki-infra ja viheralueet, kaupunkisuunnittelu, Imatran vesi)
 - Imatran seudun ympäristötoimi
 - Imatran seudun kehitysyritys Oy
 - Mitra Imatran Rakennuttaja Oy
3. Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit
4. Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
5. Tele- ja sähköyhtiöt
6. Imatran Lämpö Oy
7. Muut alueen toimijat

7 KAAVATYÖN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS

Osallistuminen

Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan Imatran kaupungintalolla sekä Imatran kaupungin internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavahankkeen edetessä.

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

Kaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan Imatran kaupungin internet-sivuilla *Kuulutukset*-osiossa ja lehti-ilmoituksella sanomalehti Uutisvuoksessa sekä lähetetään kirje suunnittelualueen ja lähialueen maanomistajille ja -haltijoille. Kaava-aineisto on nähtävillä koko kaavoitusprosessin ajan.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kuntalaisilla ja muilla asianosaisilla on oikeus valittaa kaupunginvaltuuston tekemästä asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Kaavoituksen käynnistäminen / Kesä 2024

Asemakaavamuutos on käynnistetty kaavoituskatsauksen 2024 yhteydessä. Kaupungin hallitus hyväksyi kaavoituskatsauksen 2024 kokouksessaan 3.6.2024.

Vireilletulo ja aloitusvaihe / Kesä 2024

Aloitusvaiheessa kerätään tarpeelliset lähtötiedot ja arvioidaan mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten tarve. Kaavoitus laatii asemakaavamuutoksen **osallistumis- ja arviointisuunnitelman** ja asettaa sen nähtäville.

Asemakaavamuutoksen **vireilletulosta** ja **osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta** kuulutetaan Imatran kaupungin internetsivuilla *Kuulutukset* -osiossa sekä Uutisvuoksi -lehdessä. Mahdolliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee jättää nähtävilläoloaikana Imatran kaupungin kirjaamoon.

Valmisteluvaihe / Syksy 2024

Valmisteluvaiheessa tarkastellaan alueen maankäyttöä ja sen liittymistä muuhun ympäristöön sekä arvioidaan keskeisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan sekä toimivaan ja turvalliseen kaupunkirakenteeseen ja tarkastellaan alueen rakennuskantaa, ympäristöä ja niiden arvoja. Tehtyjen selvitysten ja tarkasteluiden sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavamuutoksen **luonnos**, joka asetetaan julkisesti nähtäville.

Mahdolliset mielipiteet luonnoksesta tulee jättää nähtävilläoloaikana Imatran kaupungin kirjaamoon.

Ehdotusvaihe / Kevät 2025

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja täydennettyjen suunnitelmien ja selvitysten pohjalta laaditaan **kaavaehdotus**. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee kaavaehdotuksen, minkä jälkeen ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella Imatran kaupungin internet-sivuilla ja Uutisvuoksi -lehdessä sekä lähettämällä kirje osallisille. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta sen nähtävilläolon aikana. Saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet. Kaavaehdotusta voidaan tarvittaessa tarkistaa saadun palautteen pohjalta.

Mikäli lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaehdotukseen on tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, asetetaan ehdotus uudestaan nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Hyväksyminen / Kesä 2025

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella tehdään tarvittaessa vähäiset tarkistukset kaavaehdotukseen. Asemakaavan muutos viedään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi, josta se etenee **kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi**. Hyväksymisestä tiedotetaan kaupungin internetsivuilla sekä Uutisvuoksi-lehdessä.

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

Päätöksen voimaantulo / Syksy 2025

Mikäli kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä ei ole tehty valituksia, saa asemakaavan muutos lainvoiman noin seitsemän viikon kuluttua hyväksymisestä. Kaavamuutos tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu Imatran kaupungin internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta pidetään tarvittavat viranomaisyhteistyöt ja kaavamuutoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Tiedottaminen

Vireilletulosta ja nähtävillä oloista tiedotetaan osallisille kirjeitse ja muille sanomalehti Uutisvuoksessa sekä kaupungin internetsivuilla www.imatra.fi/kuulutukset.

8 YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja kaavan valmistelusta antaa:

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

Imatran kaupunki
Virastokatu 2, 55100 Imatra

Mikäli haluat asioida kaavoituksessa paikan päällä, sovi tapaamisesta etukäteen.