

KULTAKUUSENKUJA

KAAVASELOSTUS, EHDOTUSVAIHE

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVANRO 1105

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



Sisällys

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	3
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Kaavan tunnistetiedot	4
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3 Asemakaavan muutoksen tarkoitus.....	5
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaavan muutos.....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3. LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.3 Yhdyskuntarakenne	6
3.4 Muinaismuistot.....	6
3.5 Luonnonympäristö.....	6
3.6 Pohjavesi	7
3.7 Maaperä ja topografia.....	7
3.8 Vesistöt ja vesitalous.....	8
3.9 Radon	8
3.10 Melu.....	8
3.11 Yhdyskuntatekninen huolto	10
3.12 Väestö	10
3.13 Palvelut ja virkistys.....	10
3.14 Työpaikat, elinkeinotoiminta.....	11
3.15 Liikenne	11
3.16 Maanomistus.....	11
4. SUUNNITTELUTILANNE	12
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	12
4.2 Maakuntakaava	12
4.3 Yleiskaava.....	14
4.4 Asemakaava	15
4.5 Rakennusjärjestys.....	16
4.6 Pohjakartta.....	16
4.7 Rakennuskiellot.....	16
4.8 Laadittavat selvitykset	17
5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17

6	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	17
6.1	Osalliset.....	17
6.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
6.3	Viranomaisyhteistyö	18
6.4	Vireilletulo	18
6.5	Aloitusvaihe ja luonnos / Alkuvuosi 2024.....	18
6.6	Ehdotusvaihe / Kesä 2024.....	19
6.7	Hyväksyminen / Syksy 2024.....	19
6.8	Päätöksen voimaantulo / Loppuvuosi 2024.....	19
7	ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
7.1	Kaavan rakenne	19
7.2	Mitoitus	19
8	KAAVAN VAIKUTUKSET	20
8.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	20
8.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
8.3	Vaikutukset elinkeinotoimintaan	20
8.4	Vaikutukset liikenteeseen	21
8.5	Vaikutukset ilmastoon.....	21
8.6	Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset.....	21
8.7	Nimistö.....	21
9.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	21
9.1	Toteuttaminen ja ajoitus	21
9.2	Toteutuksen seuranta	21

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vuorovaikutusraportti

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

1. Luontoselvitys (Imatra Pelkola luontoselvitys 12.12.2022, Afry Finland Oy)
2. Teppanalan koulun ja Kultakuusenkujan asemakaavan luontoselvitys, 20.1.2015, Pöyry Finland Oy.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavan tunnistetiedot

Kaupunginosa 57, Teppanala, osa kortteliä 87.

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöjä 153-57-87-2 ja 153-409-1-139,

Kaavan numero: 1105

Kaavan nimi: Kultakuusenkuja

Kaavan valmistelijat:

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

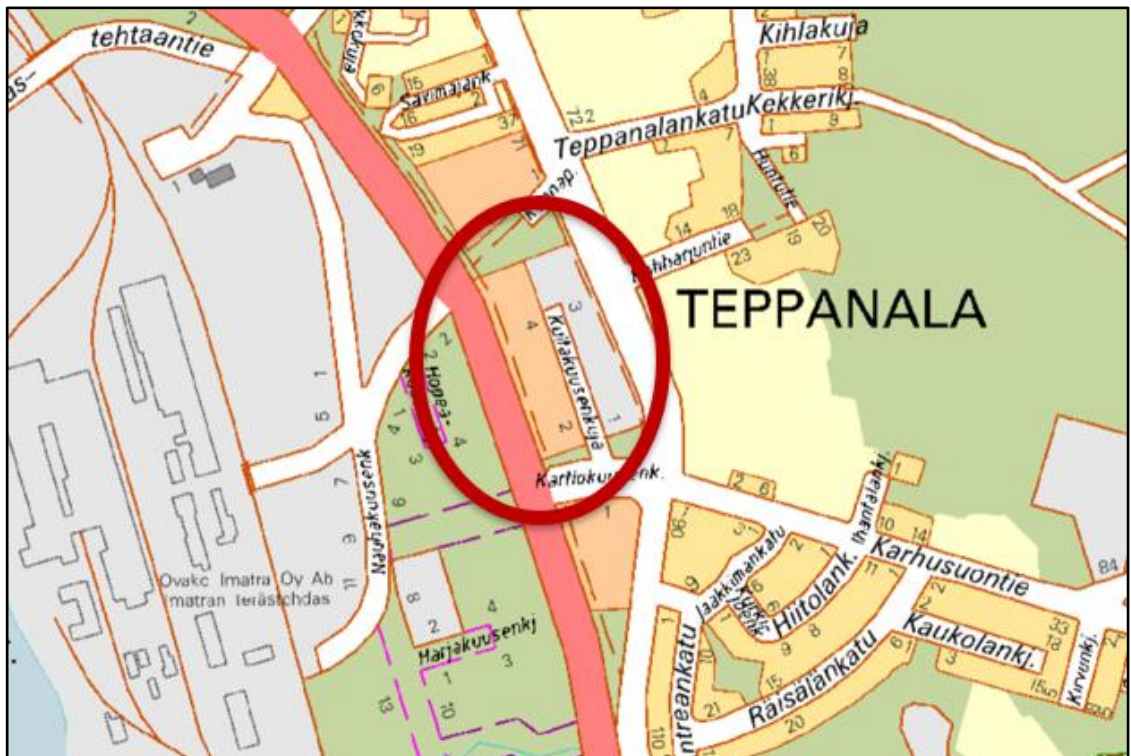
Marja Pelo, kaavoituspäällikkö
puh. 020 617 1074
marja.pelo@imatra.fi

Imatran kaupunki, Virastokatu 2, 55100 Imatra

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee 57. kaupunginosassa Teppanala, Suunnittelualueen käsittää korttelin 87 kiinteistöt 153-57-87-2 ja 153-409-1-139 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.

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



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla on osoitettu punaisella ympyrällä.

1.3 Asemakaavan muutoksen tarkoitus

Asemakaavamutoksen tavoitteena on päivittää alueen asemakaavaa siten, että suunnittelualueella on mahdollista harjoittaa nykyistä monipuolisempaa yritystoimintaa.



Kuva 2. Asemakaavamutoksen rajaus

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty kiinteistön 153-57-87-2 vuokralaisen aloitteesta. Kaavoituksen vireilletulosta on tiedotettu Kaavoituskatsauksessa 2019, joka on ollut Kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä 12.6.2019. Kaavoituskatsaus on kuulutettu 20.6.2019 kaupungin internetsivuilla, ilmoitustaululla sekä Uutisvuoksessa.

Vireilletulo	12.6.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	21.3. – 3.4.2024
Kaavaluonnos nähtävillä	21.3. – 3.4.2024
Kaupunkikehityslautakunta	28.5.2024
Kaavaehdotus nähtävillä	6.6. – 5.8.2024
Kaupunkikehityslautakunta	
Lainvoimaisuus	
Voimaantulo	

2.2 Asemakaavan muutos

Tavoitteena on kiinteistöjen 153-57-87-2 ja 153-409-1-139 asemakaavan muuttaminen siten, että kaava-alueella on mahdollista harjoittaa nykyistä monipuolisempaa yritystoimintaa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavamuuotosalue voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutuksen seurannasta vastaa Imatran kaupunki.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.2 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Teppanalassa osoitteessa Kultakuusenkuja 1, 3 ja 4. Muutos koskee kiinteistöjä 153-57-87-2 ja 153-409-1-139 sekä lähivirkistys- ja suojaviheraluetta.

Alueen länsipuolella sijaitsee Ovakon terästehdas ja Pietarintie. Pohjoisessa ja itäpuolella on Teppanalalan asutusalueita ja eteläpuolella Jakolan asutusalueita ja raja-työhyke.

3.3 Yhdyskuntarakenne

Kiinteistöllä 153-57-87-2 on vuonna 2013 valmistunut myymälärakennus, jossa ei tällä hetkellä ole toimintaa.

Viereisellä tontilla, Kultakuusenkuja 2, on myymälärakennus, jossa ei tällä hetkellä ole toimintaa. Tontti ei sisälly suunnittelualueeseen.

Kiinteistö 153-409-1-139 on rakentamatonta metsäistä aluetta.

3.4 Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole Museoviraston muinaisjäänösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muita arkeologisia kohteita.

3.5 Luonnonympäristö

Alue sijaitsee Teppanalassa kaupungin reuna-alueella. Kiinteistö 153-57-87-2 sijaitsee Kultakuusenkujan ja Pietarintien välissä ja sillä on rakennus ja asfaltoitu piha-alue. Tontin pohjoispäässä on pieni metsäinen kaistale.

Kiinteistö 153-409-1-139 on rakentumatonta, havupuuvältaista aluetta.

Alueelle on tehty luontoselvitykset vuosina 2014-2015 ja 2022.

Suunnittelualue on rakennetun kaupunkialueen reunaa, ja maankäytössä näkyy rajan läheisyys. Länsipuolella sijaitsee Vuoksen rannassa Ovakon Imatran terästehdas, ja itäpuolella on asutusta. Alue on pääosin edelleen puustoinen. Alueella on rakennettu Pietarintien varteen hallirakennuksia.

Selvitysalueen itäisempi osa-alue Pelkolassa on lähes kokonaisuudessaan entistä metsäntutkimuslaitoksen tutkimusmetsiköiden aluetta. Sitä ennen alue on ollut peltoa. Alueella ei todettu erityisiä luontoarvoja. Istutusalueiden puustolla saattaa kuitenkin olla jotakin arvoa puulajien jalostuksen ja tutkimuksen kannalta.

Linnustollisen arvon osalta vuoden 2022 linnustoselvityksen perusteella suunnittelun alueen arvo vaikuttaa vähäiseltä. Lepakkohavaintoja tehtiin vuonna 2022 niin vähän, että lepakkojen tärkeitä alueita ei voitu rajata. Alueen melko pirstaleiset ja nuoret metsät sekä monien lajien suosiman rehevän kulttuurivaikutteisen ympäristön ja pienvesistöjen puuttuminen ovat ilmeisesti syynä lepakkojen vähyyteen.

3.6 Pohjavesi

Tontit sijaitsevat Teppanalan luokan 2 pohjavesialueella, "muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue".

Teppanalan pohjavesialueen maa-aineskerrostumat ovat todennäköisesti syntyneet Vuoksen eri vaiheiden aikana. Muodostuman hyvin vettä johtavat maa-ainekset ovat kerrostuneet pohjavesialueen itäosan kallio- ja moreenimäkien päälle ja laidalle. Pohjavesialueen länsiosassa vettä hyvin johtavat maa-aineskerrokset jatkuvat savi- ja silttikerrosten alla. Pohjavesialue rajautuu idässä ja etelässä osittain kallio- ja moreenialueisiin, muutoin pääasiassa savi- ja silttikeroksiin.

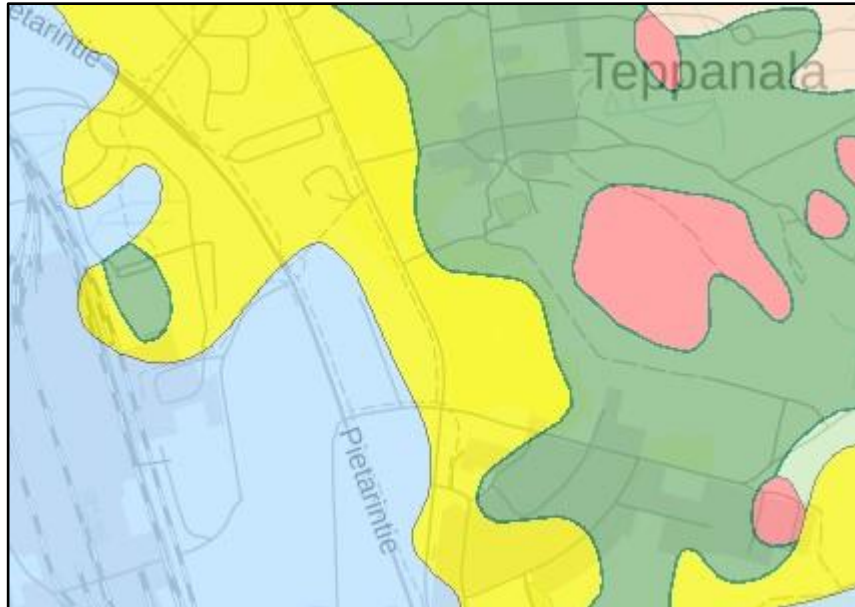
Pohjaveden pinta on pohjavesialueen eteläosassa 4-11 m syvyydellä täyttöalueen pinnasta, tasolla +57...+58 m mpy. Kallion pinta on alueella noin 17 m syvyydellä maanpinnasta, tasolla +53 m mpy, ja pohjavesikerroksen paksuus on noin 5 m. Pohjaveden virtaussuunta on alueelta länsi-luoteeseen. Pohjavesialueen länsi-/luoteisosassa, Pietarintien ympäristössä ja sen länsipuolella pohjaveden pinta on 4-11 m syvyydellä maanpinnasta, tasolla noin + 49...+52 m mpy.

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).

3.7 Maaperä ja topografia

Maaperä on savea ja silttiä, joiden päällä on paikoin ohuita, alle metrin paksuisia eloperäisiä kerrostumia.



Kuva 3. Maaperäkartta (GTK 2024).

3.8 Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan muutosalue ei sijaitse tulvavaara-alueella.

3.9 Radon

Alueelta ei ole kartoitettu radontasoja. Suunnittelualueen pohjoisosassa on pieni alue, jossa on mitattu kohonneita radon tasoja (mittaustuloksista 1-9% ylittää 400 Bg/m³, muutoin alueella ei ole mitattu kohonneita radonarvoja. Rakennuspaikan radonriskit on kuitenkin otettava huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

3.10 Melu

Suunnittelualue sijaitsee Pietarintien varressa, josta ajoittain aiheutuu liikennemelua. Lännessä Pietarintien länsipuolella noin 500 metrin päässä sijaitsee rautatie. Lisäksi Pietarintien länsipuolella sijaitsee Ovakon terästehdas, josta myös aiheutuu melua ajoittain. Tehtaan alueella voimassa olevassa asemakaavamääräyksessä on annettu melulle korkeimmaksi arvoksi 50 dB.

Imatran yleiskaava 2040 yhteydessä tehdyn meluselvityksen (2020, WSP) mukaan nykytilanteessa pääosalla suunnittelualueella tie- ja rautatieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso jää alle 55 dB. Pietarintien puoleisilla tontinosilla melutaso on 55-65 dB. Yöajan keskiäänitaso jää pääosin alle 45 dB, Pietarintien puolella keskiäänitaso on 45-44 dB.



Kuva 4. Päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq}, 7-22, nykytila 2022.



Kuva 5. Yöajan keskiäänitaso L_{Aeq}, 7-22, nykytila 2022.



Kuva 6. Päiväajan keskiäänitaso LAeq, 7-22, ennuste 2040.



Kuva 7. Yöajan keskiäänitaso LAeq, 7-22, ennuste 2040.

3.11 Yhdyskuntatekninen huolto

Tontit sijaitsevat yhdyskuntateknisen huollon alueella.

3.12 Väestö

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Alueen myymälärakennuksissa ei tällä hetkellä ole toimintaa/henkilökuntaa. Lähimmät asuinalueet sijaitsevat suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolella noin 200 metrin etäisyydellä.

3.13 Palvelut ja virkistys

Kaavamuuotosalueella ei tällä hetkellä ole palveluita eikä virkistystä palvelevia toimintoja.

3.14 Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suurin työllistäjä Imatralla on teollisuus. Kaavamuutosalueella ei tällä hetkellä ole työpaikkoja, sillä myymälärakennuksissa ei tällä hetkellä ole toimintaa.

3.15 Liikenne

Asemakaavan muutosalue sijaitsee rajavyöhykkeelle johtavien Pietarintien ja Ensontien välissä. Ajo tonteille tapahtuu Kultakuusen kujalta, jonne on yhteys Pietarintai Ensontieltä Kartiokuusen kujan kautta.

Pysäköinti

Pysäköinti tapahtuu tonteilla.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan autopaikkoja on varattava 1 ap/ 75 m² majoitus- ja ravintolakerrosalaa kohden, 1 ap/60 m² liike- ja toimistokerrosalaa kohden, 1 ap/50 m² huoltoaseman kerrosalaa kohden ja 1 ap/100 m² teollisuus- ja varastotilaa kohden.

Pyöräily

Pietarintien ja Ensontien varressa kulkee jalankulku- ja pyöräilyväylät aina Imatrankoskelta rajavyöhykkeelle saakka.

Paikallisliikenne

Kaava-alueen itäpuolella Ensontielle kulkee paikallisliikenteen linjat Imatran Huhtasen ja Pelkolan välillä. Lähimmät pysäkit sijaitsevat Ensontielle noin 150 metrin päässä suunnittelualueelta.

3.16 Maanomistus

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



Kuva 8. Ote maanomistuskartasta. Kaupungin maanomistus vihreällä. (Lähde: Imatran kaupunki)

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 suunnittelualuetta koskevat erityisesti toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen. Kokonaisuuden tavoitteista suunnittelualuetta 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 kokonismaakuntakaava. 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.

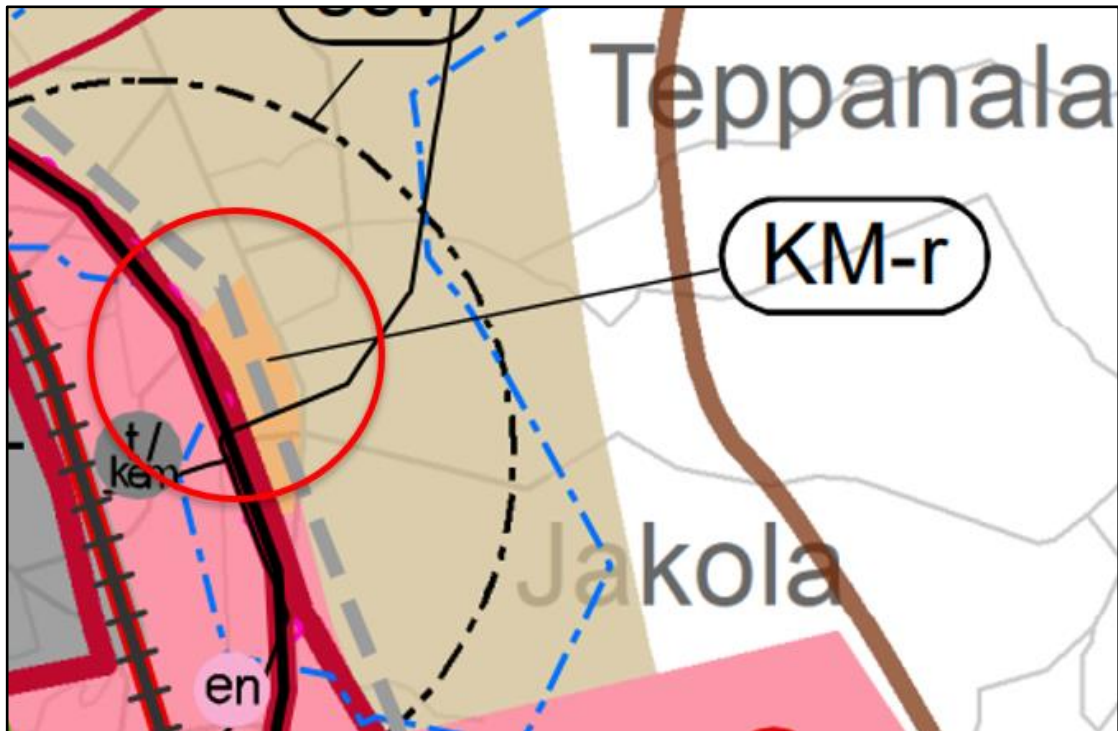
Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 21.12.2011. Osia kokonismaakuntakaavasta on kumoutunut vuosien saatossa mm. kuntaliitosten ja vaihemaakuntakaavojen myötä.

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 kokonaisuusmaakuntakaava, 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 9. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä. (Lähde: Etelä-Karjalan Liitto)

Maakuntakaavassa suunnittelualueen kaavamerkintänä 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 suuryksikköiden enimmäismitoitus on osoitettu taulukossa, joka on liitteessä 1.

Kaava-alueen läpikulkevaksi on myös merkitty moottorikelkkareitin yhteystarve. (harmaa katkoviiva).

Merkinnällä 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 myös **kasvukeskusalueen laatukäytävän alueella** (tummanruskea viiva). Merkinnällä 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.

Kaavamuutos alue on myös maakuntakaavassa merkitty **konsultointivyöhykkeeksi (musta pistekatkoviiva), jolla osoitetaan Seveso II -direktiivin laitosten konsultointivyöhykkeet**. Sev-aluearjaus on ohjeellinen ja se tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Suunnittelumääräys:

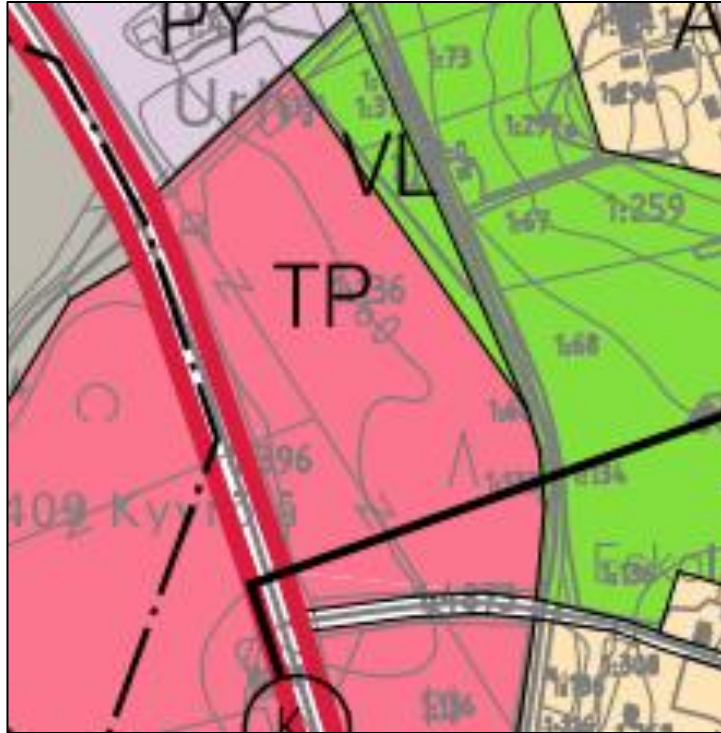
Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen 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

Suunnittelualueella ei ole muita maakuntakaavan merkintöjä.

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 10. 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.

Yleiskaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 2.-31.5.2024. Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu merkitykseltään seudulliseksi rajakaupan suuryksikköalueeksi. (KM/r).

4.4 Asemakaava

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

Kiinteistön 153-57-87-2 kaavamääräyksenä on liike- ja toimirakennusten korttelialue (K-g). 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.

Kiinteistön 153-409-1-139 kaavamääräyksenä on teollisuusrakennusten korttelialue (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 11. Voimassa oleva asemakaava.

4.5 Rakennusjärjestys

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

4.6 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää MRL § 54a vaatimukset. Pohjakartan laadusta vastaa Imatran kaupunki.

4.7 Rakennuskiellot

Asemakaavan muutosalue ei ole rakennuskiellossa.

4.8 Laadittavat selvitykset

Kaavamuuostyössä 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.
- Imatra Pelkolan luontoselvitys 12.12.2022, Afry Finland Oy

Laadittavien selvitysten ja suunnitelmien tarve arvioidaan tarkemmin kaavatyön edetessä.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tarkoituksena on asemakaavan muuttaminen siten, että kaava-alueella on mahdollista harjoittaa nykyistä monipuolisempaa yritystoimintaa.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty kiinteistön 153-57-87-2 vuokralaisen aloitteesta. Kaavoituksen vireilletulosta on tiedotettu Kaavoituskatsauksessa 2019, joka on ollut Kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä 12.6.2019. Kaavoituskatsaus on kuulutettu 20.6.2019 kaupungin internetsivuilla, ilmoitustaululla sekä Uutisvuoksessa.

6 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

6.1 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 §).

Osallisia ovat:

1. Viranomaiset

- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat
- Etelä-Karjalan Museo
- Väylävirasto

2. Imatran kaupungin hallintokunnat ja kaupunkiyhtiöt

- Kaupunkikehitys- ja tekniset palvelut (maaomaisuuden hallinta, 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 sekä muut toimijat
 5. Muut
 - Teleyhtiöt, sähköyhtiöt

6.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty 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.

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

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.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunkikehityslautakunta. Kuntalaisilla ja muilla asianosaisilla on oikeus hakea muutosta kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen osoitteella Itä-Suomen hallinto-oikeus, PL 1744, 70101 Kuopio.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet kirjataan kaavan vuorovaikutusraporttiin. Vuorovaikutusraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

6.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelut järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti tarvittaessa. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan kaikissa vaiheissa.

6.4 Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta on kuulutettu 20.6.2019 kaavoituskatsauksen 2019 yhteydessä.

6.5 Aloitusvaihe ja luonnos / Alkuvuosi 2024

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnos pidettiin julkisesti nähtävillä 21.3. – 3.4.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 9 lausuntoa, mielipiteitä ei annettu. Lausuntojen ja mielipiteiden tiivistelmät sekä niihin annetut vastineet on esitetty tämän selostuksen liitteenä olevassa Vuorovaikutusraportissa.

6.6 Ehdotusvaihe / Kesä 2024

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja täydennettyjen suunnitelmien ja selvitysten pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee kaavaehdotuksen, minkä jälkeen ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 14 päivän ajaksi.

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.

6.7 Hyväksyminen / Syksy 2024

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella tehdään tarvittaessa vähäiset tarkistukset kaavaehdotukseen. Asemakaavan muutos viedään kaupunkikehityslautakunnan hyväksyttäväksi. Hyväksymisestä tiedotetaan kaupungin internetsivuilla sekä Uutisvuoksi -lehdessä.

6.8 Päätöksen voimaantulo / Loppuvuosi 2024

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

7 ASEMAKAAVAN KUVAUS

7.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuuotosluonnoksessa kiinteistöt 153-57-87-2 ja 153-409-1-139 on osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TK). Korttelialueen pinta-ala on noin 3,8 ha.

Suunnittelualueen itäosaan on osoitettu suojaviheraluetta (EV).

Suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

Suunnittelualueen eteläosassa sekä Kultakuusenkujalta pohjoiseen kulkee maakaasulinja. Korttelialueen läpi kulkee myös vesi- ja viemäriverkostot.

7.2 Mitoitus

Kaavamuuotosalueen kokonaispinta-ala on noin 5,3 ha.

Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (TK) tehokkuudeksi on osoitettu $e=0.50$, mikä tarkoittaa rakennusoikeutena yhteensä noin 19031 k-m². Tehokkuus on vähäisesti lähiympäristön teollisuusalueiden tonttitehokkuuksia korkeampi, sillä korttelialueen käyttötarkoitus mahdollistaa monipuolisempia toimintoja suunnittelualueella, kuten liikerakentamista.

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu II.

Suojaviheraluetta (EV) muodostuu noin 0,7 ha.

Lähivirkistysaluetta (VL) muodostuu noin 0,8 ha.

8 KAAVAN VAIKUTUKSET

8.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin reuna-alueella, rajakaupan suuryksiköiden ja teollisuusalueen läheisyydessä, joten alueen rakentuminen ei merkittävästi vaikuta alueen kaupunkikuvaan tai yhdyskuntarakenteeseen. Alue on jo nykyisellään asemakaavoitettu, ja asemakaavan mitoitukset säilyvät muutoksessa lähes ennallaan, joten vaikutukset arvioidaan vähäisiksi yhdyskuntarakenteen ja taajamakuvaan osalta. Ensentien puolella sijaitseva suojaviheralue vähentää rakentamisen näkyvyyttä itään asutuksen suuntaan. Rakentamisen suurin sallittu kerrosluku on II, joten rakennukset eivät hahmotu kovin kauas taajamakuvaan.

8.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Osa suunnittelualueesta on tällä hetkellä rakentamatonta, kasvillisuuspeitteistä aluetta. Rakentamisen myötä alueen kasvillisuus häviää rakentamiseen osoitetuilta korttelialueilta. Alueelle tehtyjen luontoselvitysten perusteella alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja tai luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita tai lajistoa, joten vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön ovat vähäiset.

Suunnittelualue on vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan pohjavesialueelle, jonka luokitus on "Muu vedenhankintaan soveltuva alue" (luokka 2). Alueelle ei ole laadittu pohjavesien suojelusuunnitelmaa. Alueen maaperä on vettä heikosti läpäisevää savea ja silttiä.

Mahdolliset vaikutukset pohjaveteen muodostuvat pääosin rakentamisen aikana. Alueelle sijoitettavan toiminnan laatua on rajoitettu kaavamääräyksin. Pohjaveteen ja maaperään kohdistuvia vaikutuksia minimoidaan kaavamääräyksellä: "Pohjavesialueella tulee ottaa huomioon, että rakentamista ja muita toimenpiteitä saattaa rajoittaa ympäristönsuojelulain mukainen pohjaveden pilaamiskielto. Alueella tehtävissä toimenpiteissä on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden ja maaperän pilaantumisen estämiseen. Pohjavesialueella on pohjaveden laatua ja määrää vaarantavat toimenpiteet kielletty."

Kaavamääräyksissä edellytetään, että suunnitelma hulevesien käsittelystä tulee esittää rakennuslupavaiheessa. Mikäli alueelta muodostuvat hulevedet johdetaan hulevesijärjestelmään, voi se vaikuttaa muodostuvan pohjaveden määrään. Rakentamiselle osoitettu alue on pinta-alaltaan kuitenkin pieni sekä alueen maaperä heikosti vettä läpäisevää, joten vaikutukset muodostuvan pohjaveden määrään ovat arviolta vähäiset.

8.3 Vaikutukset elinkeinotoimintaan

Asemakaavamutoksen myötä alueen liiketoiminnan kehittyminen ja monipuolistuminen on mahdollista. Muutos voi vaikuttaa alueen työpaikkojen määrään lisäävästi.

8.4 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavamuutoksen säilyy mitoitukseltaan lähes ennallaan, joten toteuttaminen ei juurikaan lisää liikennemääriä nykyisestä. Liikerakentaminen saattaa vähäisesti lisätä alueen liikennemääriä, mutta kaavamuutoksen kokonaisvaikutusten liikenteeseen arvioidaan jäävän vähäisiksi.

8.5 Vaikutukset ilmastoon

Asemakaavan muutoksella mahdollistettavilla toiminnoilla ei ole merkittäviä ilmastovaikutuksia.

Rakentamiseen käytettävä pinta-ala ei juurikaan kasva nykyisestä, joten kasvullinen ala säilyy lähes samana.

Ilmastovaikutukset syntyvät mahdollisesti lisääntyvästä liikenteestä, mutta liikennemäärien kasvun arvioidaan jäävän vähäisiksi ja siten myös ilmastovaikutusten olevan vähäiset.

Rakennusvaiheessa syntyy CO₂-päästöjä mm. rakennustarvikkeiden ja muiden materiaalien hankinta- ja kuljetusketjuista.

8.6 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole sosiaalisia ja kulttuurillisia vaikutuksia.

8.7 Nimistö

Kaavamuutosalueen nimistö säilyy ennallaan. Uusia nimiä ei muodostu.

9. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

9.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman, ja kaava on kuulutettu voimaantulleeksi.

9.2 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seurannasta vastaa Imatran kaupunki.

Lisätietoja kaavan valmistelusta antaa:

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