

VÄÄRÄTALO

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS, Kaavanro 1132

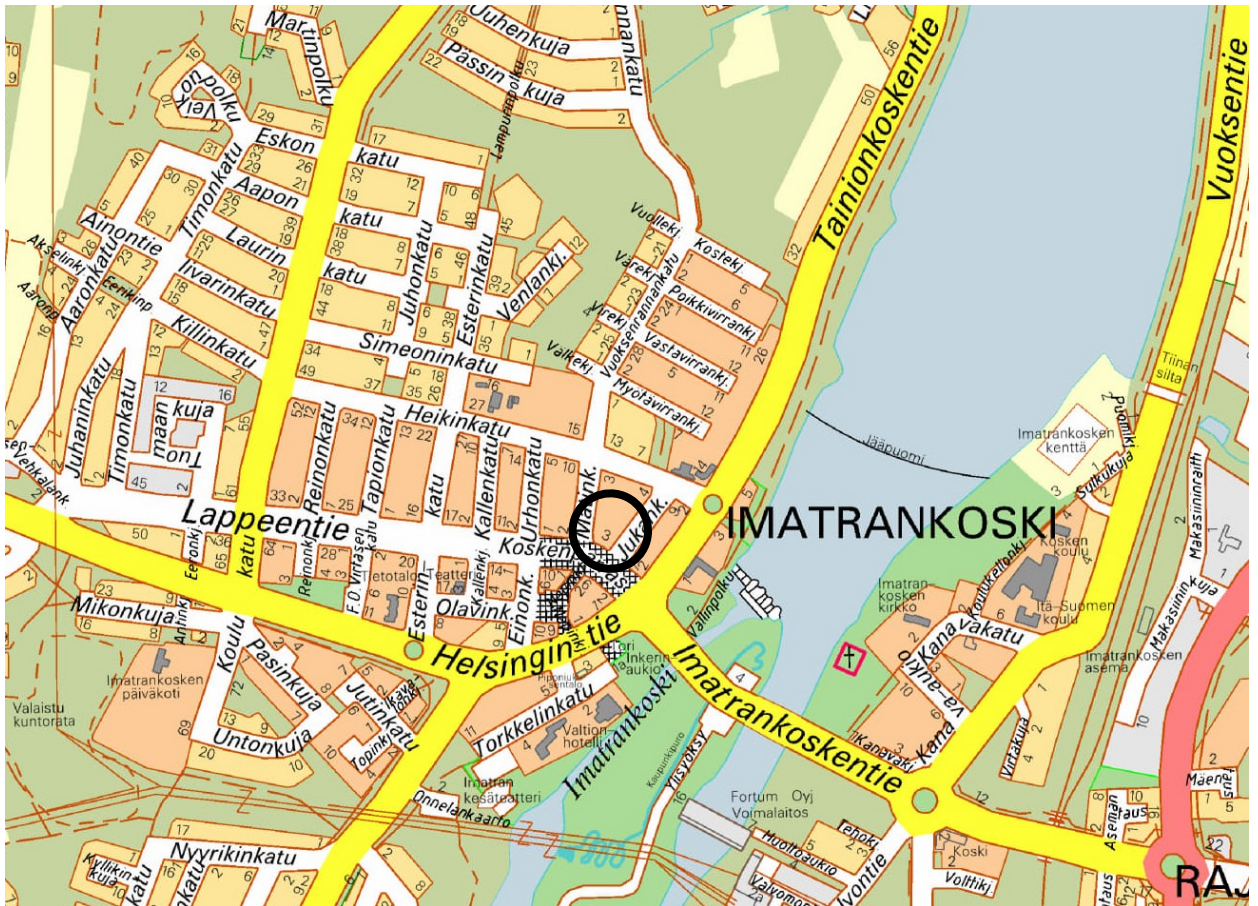
12. Kaupunginosa Imatrankoski, osa korttelia 24 ja katualuetta



1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Imatrankosken keskustassa Jukankadun, Matinkadun ja Koskenpartaan välisellä alueella. Pohjoispuolelta alue rajautuu samassa korttelissa sijaitsevaan kolmeen kiinteistöön. Suunnittelualue käsittää osan korttelista 24 sekä ympäröiviä katualueita.

Alueen pinta-ala on noin 1 ha. Suunnittelualueen osoite on Matinkatu 1, Jukankatu 2 ja Koskenparras 3.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla (musta soike). (Lähde: Imatran kaupunki)

2. TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualue monipuolisten keskustatoimintojen alueeksi, kuten asuin- ja liikerakentamiseen. Asemakaavatyön yhteydessä turvataan maakunnallisesti merkittävän ja yleiskaavassa suojellun nk. Väärätalon rakennuksen suojeluarvo asemakaavamerkinnoin.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Aloite

Asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta. Kaupunkikehityslautakunta päätti kokouksessaan 18.4.2023 Väärätalon ostamisesta kaupungille sekä asemakaavamuutoksen käynnistämisestä.

Alueen kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Imatrankosken kaupunginosassa Koskenpartaan kävelykadun varrella Matinkadun ja Jukankadun välissä. Suunnittelualueella sijaitsee liikerakennuksia.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Imatrankosken keskustassa keskellä tiivistä kaupunkirakennetta. Suunnittelualueella Koskenpartaan kävelykadun varrella sijaitsee Väärätalo, joka on kaksi-kolmekerroksinen funktionalistista tyyliä edustava liikerakennus. Rakennus on valmistunut vuonna 1940. ja se kuuluu Etelä-Karjalan maisema- ja kulttuuriselvityksen (2008) mukaisesti Imatrankosken merkittävien funkkis-rakennusten kokonaisuuteen johon kuuluvat väärätalon lisäksi Jääskén osuuskaupparakennus sekä Kansallis-Osake-Pankin rakennus.

Väärään taloon ja sen välittömään yhteyteen yhteyteen on vuosien mittaan tehty useita muutoksia. Rakennuksessa on ollut monia vaihteita, jossa toimijat ja käyttötarkoitus ovat vaihtuneet. Talossa on ollut mm. hotelli- ravintolatoimintaa sekä liiketilaa. Vanhan osan ulkoasu on kuitenkin pääosin säilynyt alkuperäisessä asussaan. Hotellivaiheen aikana on tehty laajennus Matinkadun puolelle. Taakse pohjoispuolelle laajennuksena on toteutettu yksikerroksinen liikerakennus päivittäistavarakauppaa varten kahdessa eri vaiheessa. Laajennusosan katto toimii pysäköintialueena. Suunnittelualueen luoteiskulmassa osana korttelin rakennuskokonaisuutta sijaitsee kolmekerroksinen vanha liikerakennus, joka on toiminut mm. varastona sekä liike- ja toimistotilana.

Matinkadun puolella sijaitsee osuusliikkeen vanha konttori- ja varastorakennus jossa on ollut toimistoja, varastoa, liiketiloja.

Suunnittelualueen rakennukset ovat tyhjentyneet kokonaisuudessaan viimeisen 3-5 vuoden aikana. Rakennusten huoltotoimenpiteitä ei ole ylläpidetty kiinteistön edellisen omistajan aikana. Rakennukset eivät ole käyttökunnossa teknisesti eikä niissä voi oleskella kosteusteknisten ongelmien takia.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä muinaisjäännöksiä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä.

Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Suunnittelualueen pinta- ja pohjamaalaji on moreenia. Heti suunnittelualueen pohjoispuolella pinta- ja pohjamaalajina on savi.

Radon

Alueelta ei ole kartoitettu radontasoja. Lähimpien kartoitustietojen perustella alue kuulunee kohonneen radontason alueelle. Kohonneen radontason alueella

mittaustuloksista 1-9% ylittää 400 Bg/m³. Radonriskit tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Melu

Yleiskaavan 2040 valmisteluvaiheen meluselvitys on tehty 24.8.2020 (WSP). Alueella tie- ja raideliikennemelun päiväajan (klo 7-22) keskiäänitason (LEeq) on 55-60 dB. Jukankadun puolella ohjearvo 55 dB ylittyy. Yöajan (klo 22-7) keskiäänitaso Jukankadun puolella on 45-50 dB, ohjearvo 45 dB ylittyy.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutosalue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä.

Väestö

Suunnittelualueella ei ole asukkaita.

Palvelut ja virkistys

Koskenpartaan kävelykadun ympäristö on Imatran erikoiskaupan keskittymää.

Lähin päiväkotit, Imatrankosken päiväkotit, sijaitsee vajaan kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Mansikkalan koulukeskus sijaitsee noin kahden kilometrin päässä suunnittelualueesta. Mansikkalan koulukeskuksessa toimii myös päiväkotit.

Väärätalon edustalla Koskenpartaan kävelykadulla on leikkipaikka. Toinen leikkipaikka sijaitsee Koskipuistossa noin 150 metrin päässä.

Lähin liikuntapaikka sijaitsee Mikonpuistossa noin kilometrin päässä. Alueella on mm. jalkapallokenttä, frisbeegolf-rata, skeittialue ja tenniskenttä sekä kuntorata. Vuoksen vastarannalle, noin 1,5 kilometrin päässä on Imatrankosken urheilukenttä, ulkokuntosali sekä rantapallokentät. Talvisin urheilukenttä jäädytetään luistelijoille.

Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Heikinkadulla sekä Olavinkadulla noin 250 metrin päässä. Pysäkeiltä kulkevat linjat Vuoksenniskalle. Linja kiertää mm. Mansikkalan, Niskalammen sekä Rajapatsaan ja Itä-Siitolan kautta.

Maanomistus

Suunnittelualue on Imatran kaupungin omistuksessa.



Kuva 2. Ote maanomistuskartasta. Suunnittelualue on rajattu sinisellä viivalla. 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:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
 - o Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
 - o Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
 - o Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

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.

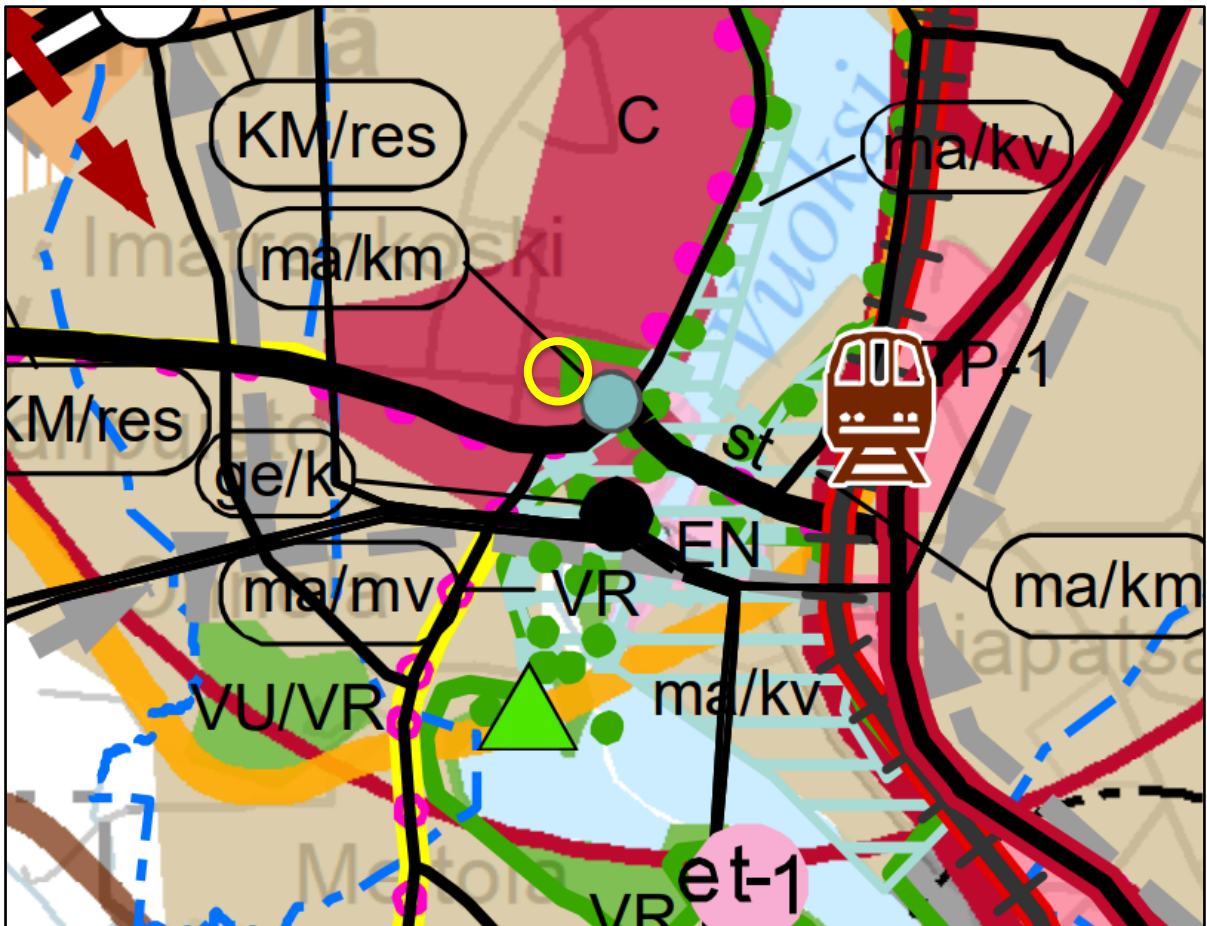
Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 21.12.2011. Osia kokonaismaakuntakaavasta on kumoutunut vuosien saatossa mm. kuntaliitosten ja vaihemaakuntakaavojen myötä.

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.



Kuva 3. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella ympyrällä. (Lähde: Etelä-Karjalan Liitto)

Suunnitteluala on maakuntakaavayhdistelmässä osoitettu **keskustatoimintojen alueeksi (C, punainen)**. Keskustatoimintojen aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

"Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen viherrakentamiseen ja viihtyisiin puistomaisiin alueisiin sekä maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin vaikutuksiltaan verrattavia kaupallisia palveluita. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelutarjontaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden koko on mitoitettava ja niiden toteutus ajoitettava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin. Suuryksikön toteuttaminen tulee kytkeä ajallisesti ympäröivien taajamatoimintojen toteuttamiseen.

Lappeenrannan ja Imatrankoski–Mansikkalan keskustaa, Vuoksenniskan eikä Joutsenon keskustaa enimmäismitoiteta 1. vaihemaakuntakaavalla. Merkitykseltään seudullisella

vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön."

Koko suunnittelualue sisältyy Vuoksen rantojen kehittämisen kohdealueeseen (Vk, vihreä viiva), kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk, punainen ympyrä) sekä matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen (mv, oranssi viiva). Koko suunnittelualue kuuluu kasvukeskuksen laatukäytävään (lk, tummanpunainen viiva).

Helsingintie on osoitettu maakunnalliseksi kevyenliikenteen laaturaitiksi (klv, punainen palloviiva).

Imatrankosken keskusta on osoitettu maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallisen ympäristön (ma/km, sininen ympyrä) merkintä, joka koskee Imatrankosken funksirakennuksia.

Koko suunnittelualueetta koskevia maakuntakaavayhdistelmän suunnittelumääräyksiä:

- Kasvukeskusalueen laatukäytävä (**lk**), jota 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."*
- Kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealue (**kk**), jota koskee seuraava suunnittelumääräys: *"Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnat ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet."*
- Vuoksen rantojen kehittämisen kohdealue (**Vk**), jota koskee seuraava suunnittelumääräys: *"Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota erityisesti alueen kulttuuri- tai luonnonmaiseman, historiallisten ominaispiirteiden tai kaupunkikuvallisten erityispiirteiden säilyttämiseen ja edelleen kehittämiseen. Kehittämisen kohteena ovat myös sosiaaliset, virkistykelliset tai muut erityiset arvot."*
- Matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue (**mv**), jota koskee seuraava suunnittelumääräys: *"Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja kulttuuriympäristön arvoihin niitä hyödyntäen. Tulee huolehtia myös siitä, ettei kyseisiä arvoja vaaranneta. Arkusjärven ympäristön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota maisema- ja luonnonarvoihin."*

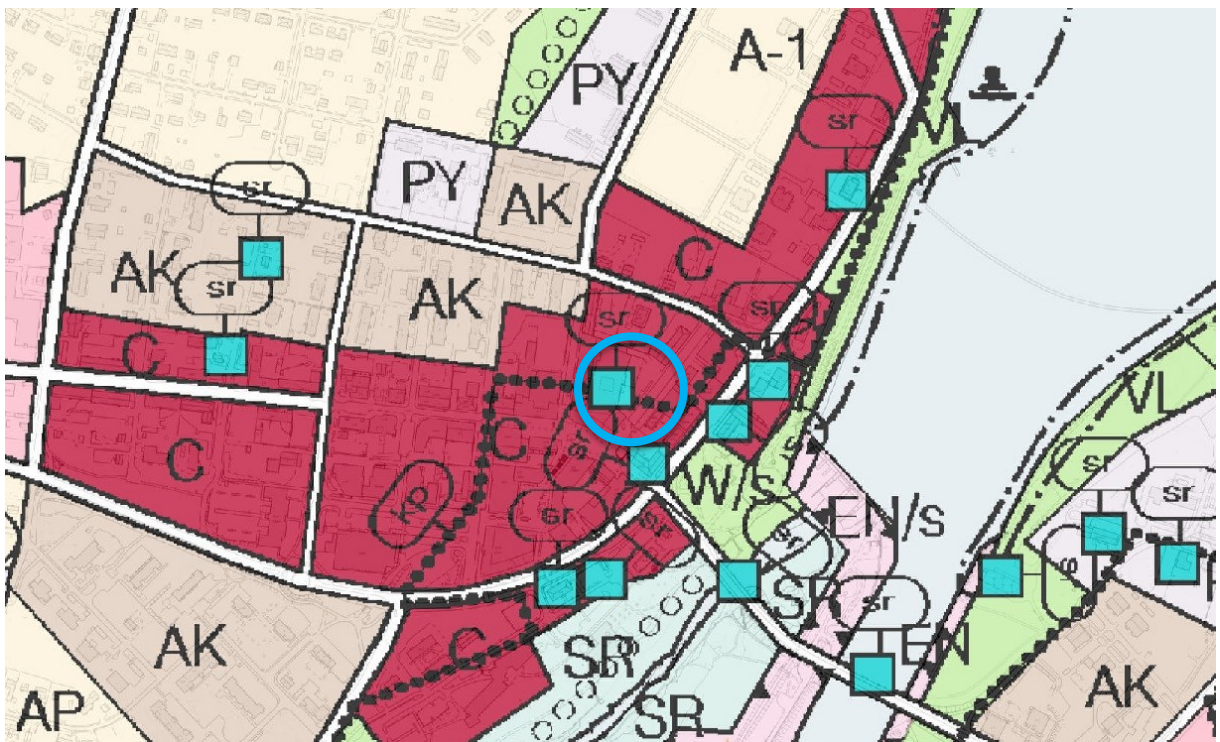
Maakuntakaavassa koko maakuntakaava-alueelle on osoitettu ympäristön laatua koskeva yleismääräys, jonka mukaan maakunnan alueidenkäytön jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon tervehdyttävän ympäristön kehittäminen. Kaavoitus- ja rakennushankkeissa tulee ottaa kohtuullisessa määrin huomioon taiteelliset ja visuaaliset sekä kulttuuriympäristöön liittyvät tavoitteet.

Yleiskaava

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

Yleiskaavassa suunnittelualueen eteläosa on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Suunnittelualueen eteläosa rajautuu yleiskaavassa myös osaksi laajaa kansallisen kaupunkipuiston intressialuetta kulttuuri- ja luonnonmaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden ja muiden erityisarvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi (kp). Imatra on kuitenkin valtuuston päätöksellä (21.2.2011 § 17) luopunut Vuoksen kansallisen kaupunkipuistostatuksen hakuprosessista.

Yleiskaavassa hotelli Väärätalo on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi. (sr).



Kuva 4. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä ympyrällä (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. Yleiskaavan 2040 luonnos oli julkisesti nähtävillä 25.2. – 28.3.2022.

Yleiskaavaehdotuksen suunnittelutyö on parhaillaan käynnissä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 611 vuodelta 1983.

Korttelin 24 tontin 4 alue on Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (**K**). Tontin koillisnurkassa on pysäköintipaikka-alueita (**p**). Pysäköintialuetta reunustaa istutettava alue, johon on merkitty istutettava puurivi. Matinkadun puolella on hotellin laajennuksen kohdalla uloke (**u-1**). Kerrosluvut vaihtelevat eri rakennusvaiheiden kohdalla (**I, II, III, ½ III**). Alueella on merkintä **2 as**, joka osoittaa, kuinka monta asuntoa saa alueelle sijoittaa. Autopaikkoja korttelin 24 tontille 4 on varattava 142 kpl.



Kuva 5. Ote ajantasa-asetusta. Suunnittelualueen sijainti on rajattu 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.

Laadittavat selvitykset

Kaavamuutostyössä käytetään mahdollisimman paljon hyväksi jo laadittuja selvityksiä, mm. "Kestävä Imatra 2020" -yleiskaavan sekä yleiskaavan 2040 "Kokoaan suurempi Imatra" selvityksiä.

Väärätalon rakennuksesta tullaan laatimaan rakennushistoriallinen selvitys kevään 2024 aikana.

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.

Vaikutusarviointi tehdään osana kaavaselostusta. Erillisiä vaikutusten arviointeja ei laadita. Kaavatyön yhteydessä arvioidaan mm. seuraavat vaikutukset:

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

Vaikutusten arviointi perustuu tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, osallisilta saatavaan palautteeseen sekä neuvotteluihin eri viranomaistahojen kanssa.

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, ympäristö ja luonnonvarat
 - Etelä-Karjalan Museo
2. Imatran kaupungin hallintokunnat ja kaupunkiyhtiöt
 - Kaupunkikehitys- ja tekniset palvelut (maaomaisuuden hallinta, rakennusvalvonta, kaupunki-infra ja viheralueet, kaupunkisuunnittelu, Imatran vesi)
 - Imatran seudun ympäristötoimi
 - Tilahallinta
 - Kulttuuri-, vapaa-aika, hyvinvointipalvelut
 - Imatran seudun kehitysyhtiö Oy
 - Mitra Imatran Rakennuttaja Oy
3. Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit
4. Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
 - Imatran seudun vammaisneuvosto

- Imatran vanhusneuvosto
 - Imatran nuorisovaltuusto
 - Imatran kaupunkikeskusta ry - Imitsi
 - Muut alueen toimijat
5. Muut
- Teleyhtiöt
 - Sähköyhtiöt

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

Imatran kaupunkikehityslautakunta päätti asemakaavamuutoksen käynnistämisestä kokouksessaan 18.4.2023 § 46.

Vireilletulo ja aloitusvaihe

Vireilletulosta kuulutettiin 26.4.2023.

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, luonnos / kesä 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 / syksy 2024

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 internetsivuilla 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 / alkuvuosi 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 / alkuvuosi 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

Muutokset-tarkennukset:

6.6.2024 Tarkennuksia

-2 ja 4

- 7 päivitetty kaavaprosessin aikataulu

-lisätty osalliseksi Imatran kaupunkikeskusta ry- lmitsi

Lisätietoja kaavan valmistelusta antaa:

Marja Pelo, kaavoituspäällikkö

puh. 020 617 1074

marja.pelo@imatra.fi

Sami Tynkkynen, kaavoitusarkkitehti

puh. 020 617 1150

sami.tynkkynen@imatra.fi

Imatran kaupunki

Virastokatu 2, 55100 Imatra

Mikäli haluat asioida kaavoituksessa paikan päällä, sovi tapaamisesta etukäteen.