

IVONTIEN YMPÄRISTÖ

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

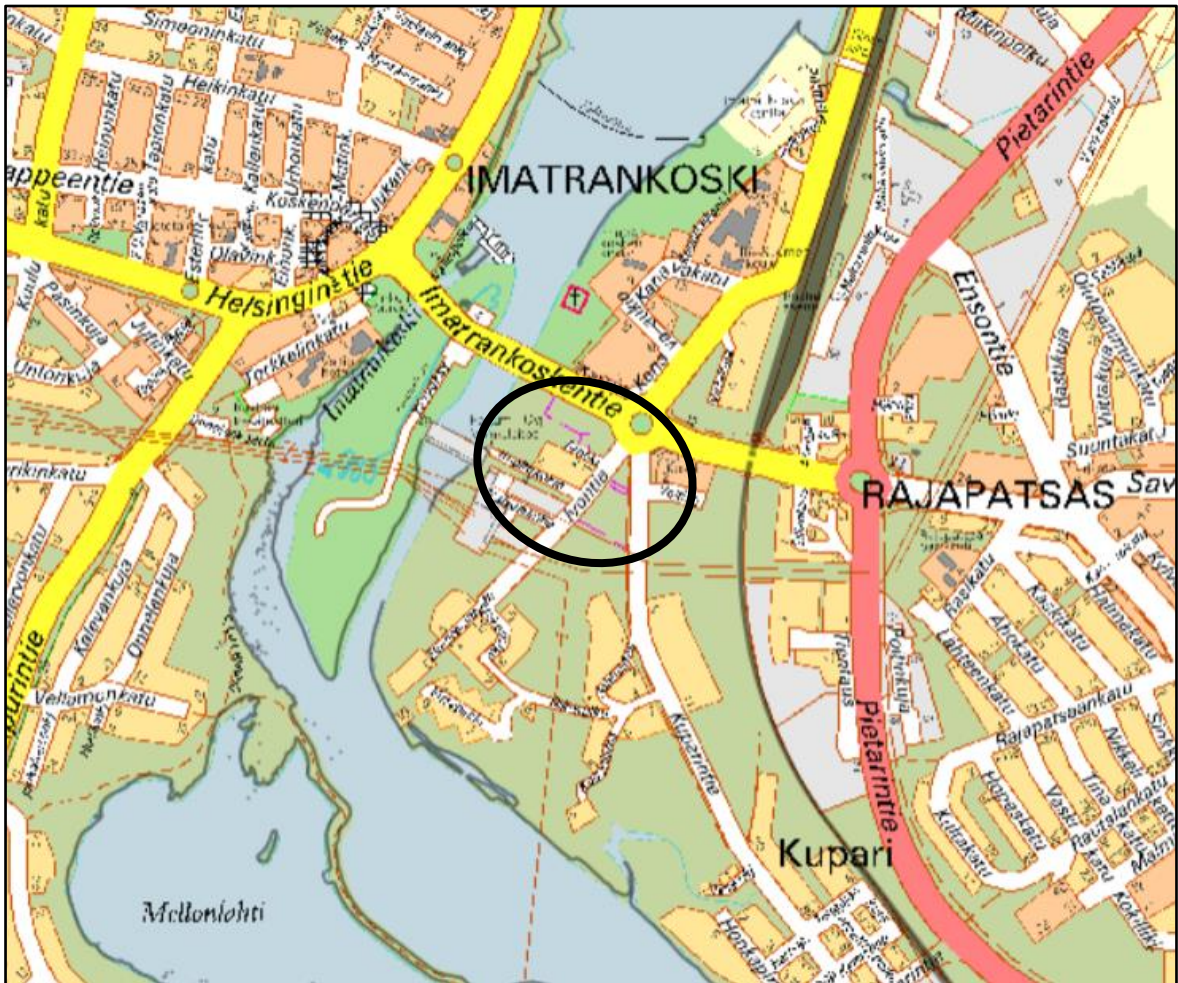
ASEMAKAAVAN MUUTOS, Kaavanro 1134

12. Kaupunginosa Imatrankoski, korttelit 137, 141, 142 ja 144, osa kortteleita 121 ja 143 sekä puisto-, lähivirkistys- ja katualueita.



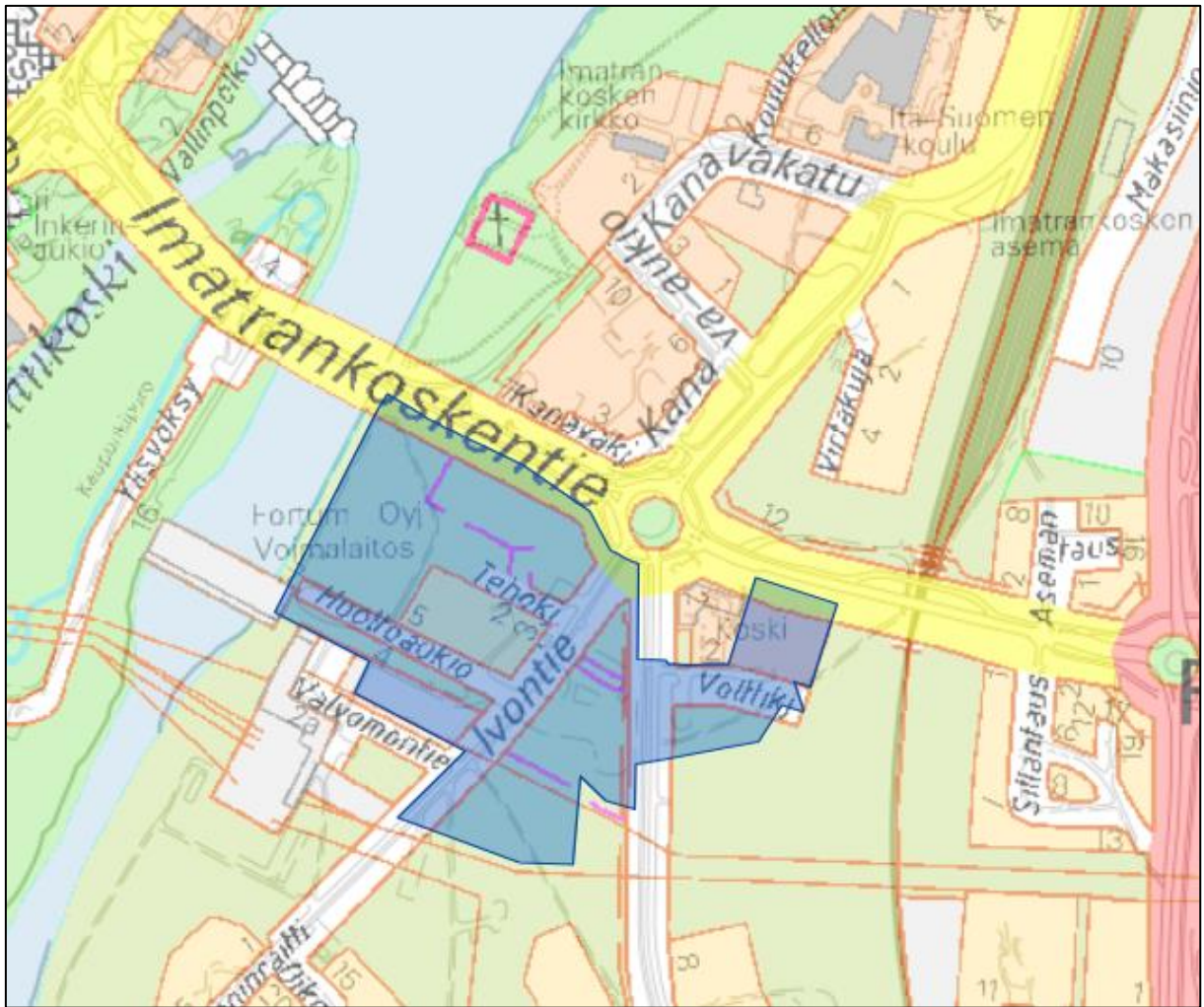
1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Imatrankosken kaupunginosassa, n. 1 km etäisyydellä Imatrankosken ydinkeskustasta. Alue rajautuu pohjoisessa Imatrankoskentiehen, idässä Volttikujaan ja junaradan länsipuoliselle alueelle, etelässä taimenpuroon ja voimalinjan pohjoispuolelle, lännessä voimalaitospadon lähivirkistysalueelle. Suunnittelualue käsittää korttelit 137, 141, 142 ja 144, osa kortteleita 121 ja 143 sekä puisto-, lähivirkistys- ja katualueita.



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

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 90 ha. Suunnittelualueen rajaus voi tarkentua suunnittelutyön edetessä.



Kartta 2. Ivontien ympäristön suunniteltu asemakaava-alue

2. TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa monipuolisen asuntorakentamisen sijoittaminen alueelle. Samalla tutkitaan alueen tontti-, katu- ja pysäköintijärjestyttä. Alueelle osoitetaan asuinrakentamista, liike- ja toimistorakentamista, energiahuollon aluetta sekä mahdollistetaan palveluasumisyksikön toteuttaminen. Asemakaavatyössä tarkastellaan alueen rakennusoikeuksia, rakennusten kerroslukuja sekä rakentamisen sijoittelua. Lisäksi tutkitaan taimenpuron sijainnin muuttamista sekä toteuttamista avouomana, mikä parantaa taimenen elinolosuhteita ja samalla lisää alueen viihtyisyyttä.

Tavoitteena on mahdollistaa laadukkaan maisemaan ja rakennettuun ympäristöön sopivan kokonaisuuden toteutuminen, jonka suunnittelussa otetaan huomioon hankkeen sijainti keskellä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä ja maisema-aluetta.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Aloite

Asemakaavan muutos on käynnistynyt alueen maanomistajan ja alueella toimivan Fortum Power and Heat Oy:n aloitteesta. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 16.11.2023 vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa.

Alueen kuvaus

Alue sijaitsee Imatran eteläosassa Vuoksen varrella, Imatralta itään johtavan pääkadun, Imatrankoskientien eteläpuolella. Etäisyyttä Imatran keskustan palveluihin on n. 0,5-1,5 km, päiväkotiin n. 1 km ja Kosken koulukeskukseen n. 0,5 kilometriä. Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 90 ha.

Suunnittelun kaava-alueen läpi virtaa taimenpuro, jossa on todettu elinvoimainen purotaimenkanta (Fortumin Imatran voimalaitosalueen luontoselvitys 2011, Kuitunen Karri). Taimenkantaa kartoitettiin tuolloin kahdella koealalla toteutetussa sähkökalastuksessa. Lisääntyvät taimenkannat ovat harvinaisia. *Rakentaminen puron lähelle, tai puron veden laatuheikentävä rakentaminen voi vaarantaa taimenkannan olemassaolon. Vuoden 2014 asemakaavan muutoksen jälkeen taimenkanta on vaihdellut ulkoisista syistä johtuen, mutta säilynyt elinvoimaisena ja sopeutunut kaupunkiympäristöön. Ympäristön hulevesiä ei tule johtaa puroon ja puroa varjostava kasvillisuus tulee säilyttää tai uudistaa vaiheittain alueelle tyypillisellä kasvillisuudella. Puroalueeseen vaikuttava rakentaminen ei saa vaarantaa uhanalaista taimenkantaa eikä heikentää veden laatua edes hetkellisesti. Puron lämpötilaan ei saa vaikuttaa ja puro tulee olla jatkuvasti vesitettynä rakentamistoimenpiteidenkin aikana. Puroon vaikuttavan rakennusluvan hakemisen yhteydessä on esitettävä suunnitelma sen suojaamisesta rakennustöiden ajaksi.*

Kaava-alueen läpi kulkevalle purolle on suunniteltu tehtäväksi avouoma, poikkeuksena Ivontien alitus putkessa. Suunnittelu avouoman sijainnista on käynnissä ja sen rakentaminen toteutettaneen kevät-kesä 2025.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on osittain rakentamatonta. Ivontien pohjoispäässä sijaitsee suojellut rakennukset Huoltoaukiolla: voimalaitoksen varistorakennus (valmistunut 1938) ja toimistorakennus (valmistunut 1934) sekä Tehokujalla ravintola Voima (valmistunut 1951).

Kaava-alueen etelä- ja itäpuolella sijaitsevat alueet ovat pientalovaltaisia ja pohjoispuolella Imatrankoskientien toisella puolella sijaitsee kerrostaloalue sekä julkisia palveluita. Lännessä alue rajautuu Vuoksen ranta-alueisiin ja voimalaitosalueeseen.

Kaava-alueen itäpuolelle osoitteeseen Volttikuja 2 on valmistunut 2020 4-kerroksinen palvelutalo (alue ei kuulu tähän kaava-alueeseen). Idässä kaava-alue rajautuu rautatiealueeseen.

Osa suunnittelualueesta kuuluu Museoviraston valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY): **Imatran Voiman ja Kuparin asuinalueet.**

- o Kaava-alueen ulkopuolella, etelässä sijaitsevat merkittävät rakennetut alueet ovat Emil Ekegrenin kertausklassistinen kivitaloalue sekä Arne Ervin puutaloalue keski- ja itäosissa. Molemmat asuinalueet ovat tällä hetkellä suojeltuja yleis- ja asemakaavassa

Kaava-aluetta rajaavan pääkadun, Imatrankoskientien, pohjois- ja eteläreunoilla on yhdistetty jalkakäytävä/pyörätie. Kaava-alueella Ivontien varressa on jalkakäytävä/pyörätie, jatkuen Oikosulku-nimisen kadun risteykseen saakka. Kuparintiellä kaava-alueella on myös jalkakäytävä/pyörätie, jatkuen kaava-alueen ulkopuolelle Tinnerikujaan saakka. Liikenneympyrä ohjaa em. katujen risteyksessä liikennettä.



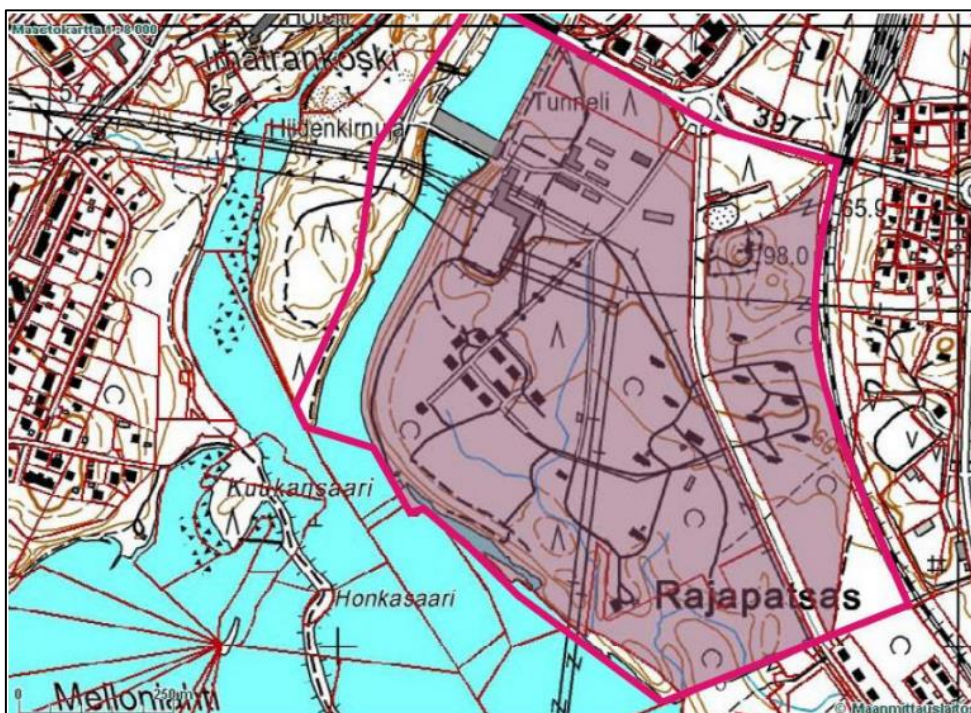
Kartta 3. RKY-alue: sininen raidoitus (Lähde: Museovirasto)

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaisjäännöksiä.

Luonnonympäristö

T:mi Ympäristötutkimus Kuitunen selvitti Fortumin Imatran voimalaitosalueen luontoa maalis-heinäkuussa vuonna 2011.



Kartta 4. Luontoselvitysalue (Lähde: Kuitunen: Fortumin Imatran voimalaitosalueen luontoselvitys 2011)

Selvitysalueen kasvillisuus vaihtelee voimalaitoksen niemen täyttömaa-alueen niittymäisen kasvillisuuden alueesta ja sähkölinjan alusten joutomaa-alueista selvitysalueen reunaosien lehtometsiin. Avomaiden ja metsäalueiden reunavyöhykkeessä on lehtipensaikkoja. Luonnonvaraisten kasvilajien lisäksi voimalaitosalueen puistikoiden ja asutusalueen komeat puut ansaitsevat huomion.

Selvitysalueen läpi virtaavassa ja voimalaitospadon halkeamien suotovesistä vetensä saavassa purossa todettiin elinvoimainen purotaimenkanta. Lisääntyvät taimenkannat ovat harvinaisia ja Etelä-Karjalassa paikkoja tunnetaan vain muutamia (P. Saukkonen, suullinen tiedonanto). Purotaimenen säilyminen tulisi huomioida maankäytön suunnittelussa. Rakentaminen liian lähelle puroa tai sellainen rakentaminen, joka saattaisi heikentää puron veden laatua, voi vaarantaa taimen kannan olemassaolon

Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse/sijaitsee pohjavesialueella.

Maaperä

Imatran rakennusgeologisen aluejaon mukaan kaava-alueen maaperä on hienorakeisten kitka- ja silttimaalajien aluetta, jossa vallitsevien hiekkahiedan, hiesun ja hienorakenteisten moreenien ohella on paikoin ohuita alle puolen metrin savi-, lieju- tai turvekerroksia.

Osalle suunnittelualueutta on tehty voimassa olevan asemakaavan valmistelutyön yhteydessä pilaantuneiden maiden selvitykset, joiden perusteella on tehty maaperän kunnostustöitä (2018).

Suunnittelualueelle tehdään tarkentavia lisäselvityksiä mahdollisista pilaantuneista maa-aineksista.

Radon

Kaava-alue sijaitsee Säteilyturvallisuuskeskuksen vuonna 1995 ja ympäristöasiainpalvelukeskuksen vuonna 1996 tekemän selvityksen mukaan korkean radontason alueella, jolla mittaustuloksista 10-49% ylittää 400 Bq/m³.

Radonriski tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa haittojen ehkäisemiseksi.

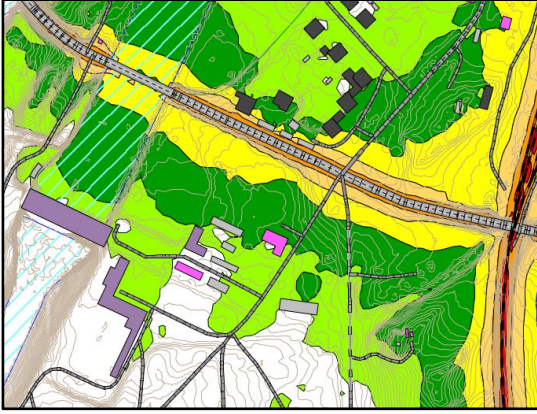
Melu

Suunnittelualue sijaitsee Imatrankoskentien, Ivontien ja Kuparintien alueella, joista ajoittain aiheutuu liikennemelua.

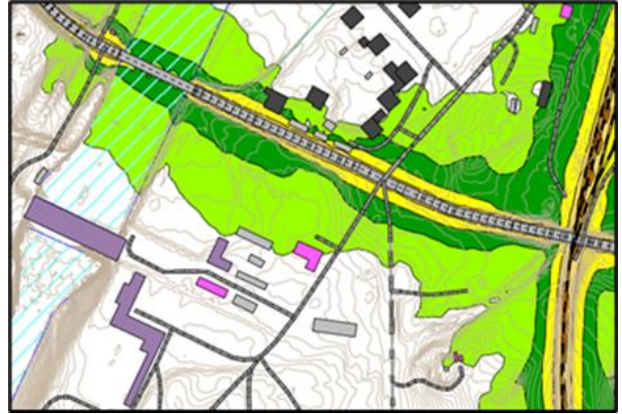
Vuosittainen moottoripyöräkilpailu Imatranajo tuo alueelle yhden kesäviikonlopun ajan normaalia enemmän melua.

Alueen itäpuolella noin 500 metrin päässä sijaitsee rautatie. Tällä hetkellä maailmantilanteen vuoksi rautatieliikennettä tällä rataosuudella ei ole.

Imatran yleiskaava 2040 yhteydessä tehdyn meluselvityksen (2020, WSP) mukaan nykytilanteessa pääosalla suunnittelualueutta tie- ja rautatieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso vaihtelee alueen eriosissa 55-45 dB. Yöajan keskiäänitaso vaihtelee alueen eri osissa 50-45 dB.



Kartta 5. Päiväajan keskiäänitaso LAeq, 7-22, nykytilanne 2020
(Lähde: YK 2040 Meluselvitys WSP)



Kartta 6. Yöajan keskiäänitaso LAeq, 22-7, nykytilanne 2020
(Lähde: YK 2040 Meluselvitys WSP)

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu yhdyskuntateknisen huollon piiriin.

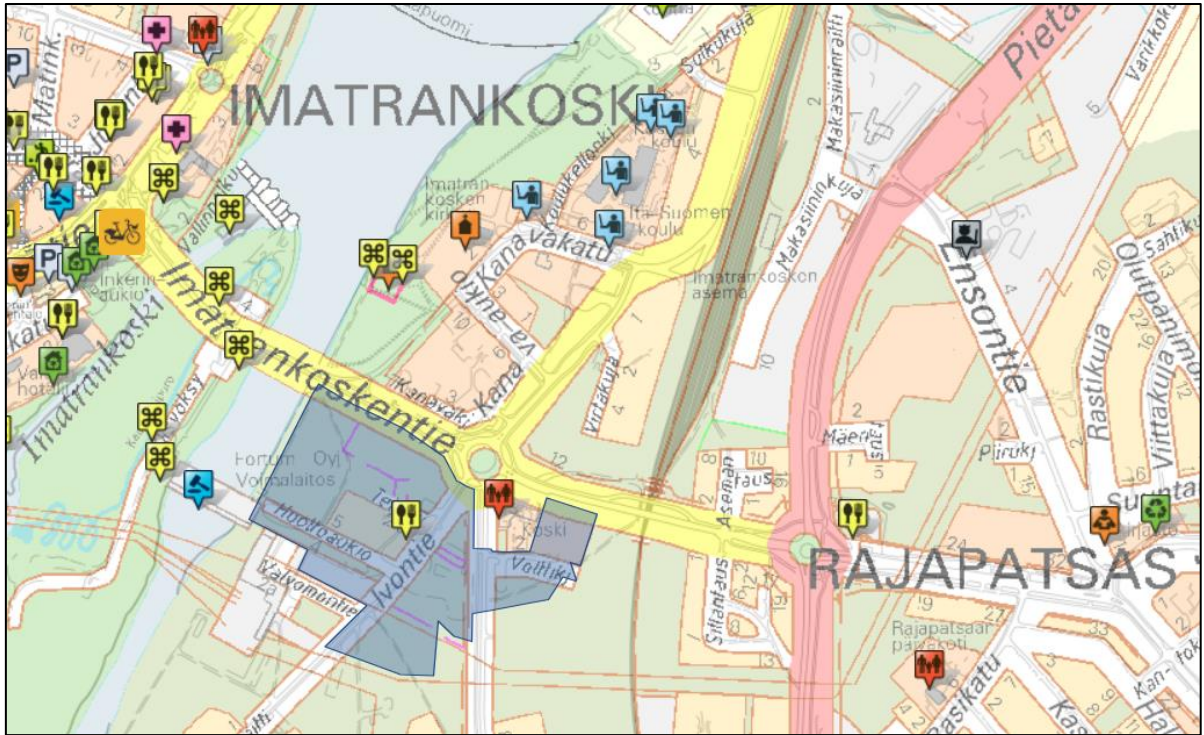
Väestö

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Aluetta rajaavan Imatrankoskentie pohjoispuolella on lähin asuinalue. Suunnittelualueen eteläpuolella noin 1 km etäisyydellä on Kuparin asuinalue. Alueen itäpuolella on hoivakoti.

Palvelut ja virkistys

Suunnittelualueella sijaitsee tilausravintola, muita palveluita alueella ei ole. Imatrankosken kaupalliset palvelut sijaitsevat n. 1 km etäisyydellä alueelta. Lähin päiväkotij sijaitsee Rajapatsaalla, n. 1 km ja Kosken koulukeskus (esiopetus, 1-9 lk) sijaitsee n. 0,5 km päässä.

Ivontien varteen, alueen eteläpuolelle on valmistunut 6/2024 leikki- ja monitoimipuisto. Imatrankosken urheilukenttä sijaitsee Vuoksen varrella suunnittelualueen pohjoispuolella, n. 1 km päässä. Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Imatrankoskentie varrella, kaava-alueen pohjoispuolella, ennen liikenneympyrää.



Kartta 7. Imatran palvelukartta (Lähde: Imatran kaupunki)

Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa pääosin Fortum Power and Heat Oy ja osan suunnittelualueetta sekä katualueet 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.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

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

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

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

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.

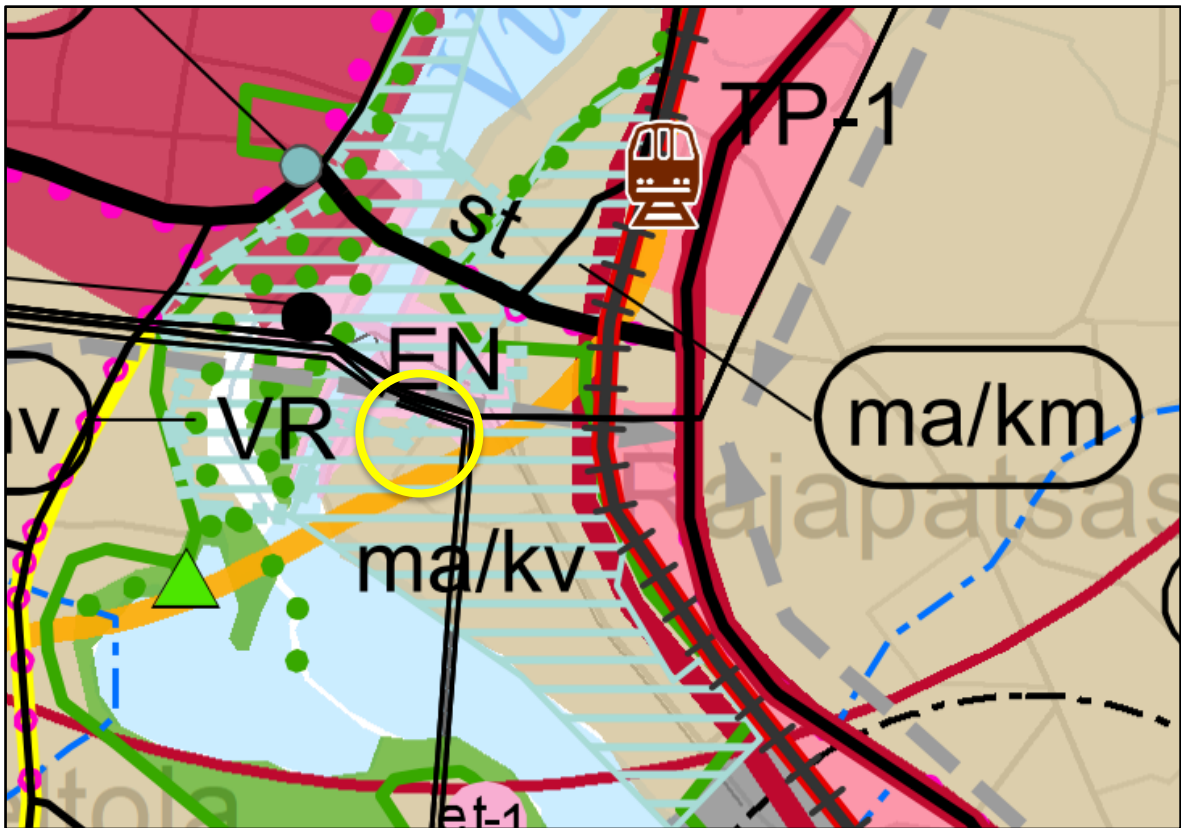
Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 21.12.2011. Osia kokonaismaakuntakaavasta on kumoutunut vuosien saatossa mm. kuntaliitosten ja vaihemaakuntakaavojen myötä.

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

Suunnittelualue on **kasvukeskusalueen laatukäytäväalueella.**

Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatu-käytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue.

Suunnittelumääräys: Laatukäytävän yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä ja ehyttämällä 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.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on **taajamatoimintojen alue.**

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää tarvittavat taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet. *Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaan rakennetuilla alueilla tukien olemassa olevaa infraa. Suunnittelussa tulee myös edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taa-*

jamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat. Erityistä huomiota tulee kiinnittää luonto- ja maisema-arvojen sekä kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys tulee varmistaa. Arkusjärven ympäristön jatkosuunnittelussa tulee huomioida erityisen huolella jätevesi- ja hulevesiratkaisut ja muut vesistön tilaan vaikuttavat tekijät.

Suunnittelualue on **valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö/kohde**. Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamalla osa-alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia, mutta osa-alueille sijoittuvat taajamien läheiset sekä maisemallisesti tärkeät metsäalueet tulisi käsitellä alueen kulttuuriarvot säilyttäen. Alueilla, joilla on osa-aluemerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

Suunnittelumääräys: Osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien historiallisten rakennusten ja merkittävien rakennettujen ympäristöjen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

Suunnittelualue kuuluu **kaupunki/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen**. Merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämisestä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.

Suunnittelualue on **matkailun ja virkistyskeittämisen kohdealue**.

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyspalveluiden kehittämisen kannalta merkittäviä ja ympäristöltään vetovoimaisia vyöhykkeitä, joilla on edellytykset kehittyä monipuolisiksi matkailun ja vapaa-ajan kokonaisuuksiksi. Merkinnästä ei aiheudu maa- ja metsätalouteen eikä maaseutuelinkeinoihin, asumiseen ja maaomistukseen liittyviä rajoituksia. Metsätalouden harjoittaminen alueella perustuu metsälakiin.

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.

Suunnittelualue kuuluu **Vuoksen rantojen kehittämisen kohdealueeseen**.

Merkinnällä osoitetaan ohjeellinen Vuoksen rantojen ja Saimaan saarten kehittämisalue. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

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, virkistyselliset tai muut erityiset arvot.

Suunnittelualue kuuluu **energiahuollon alueeseen**. Merkinnällä osoitetaan energiahuoltoa palvelevia laitoksia tai rakenteita. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Kohdemerkinnällä osoitetun alueen tarkka sijainti ja laajuus määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

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

Suunnittelualueen pohjoispuolella on **moottorikelkkareitin yhteystarve**.

Merkinnällä osoitetaan ohjeellisen moottorikelkkareittiväylän yhteystarpeet. Yhteystarve-merkinnät näyttävät yleispiirteisen reitin kulkusuunnan. Reitin toteuttamiseksi tarvitaan yksityiskohtainen suunnitelma. Maakuntakaavamerkinnät 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.

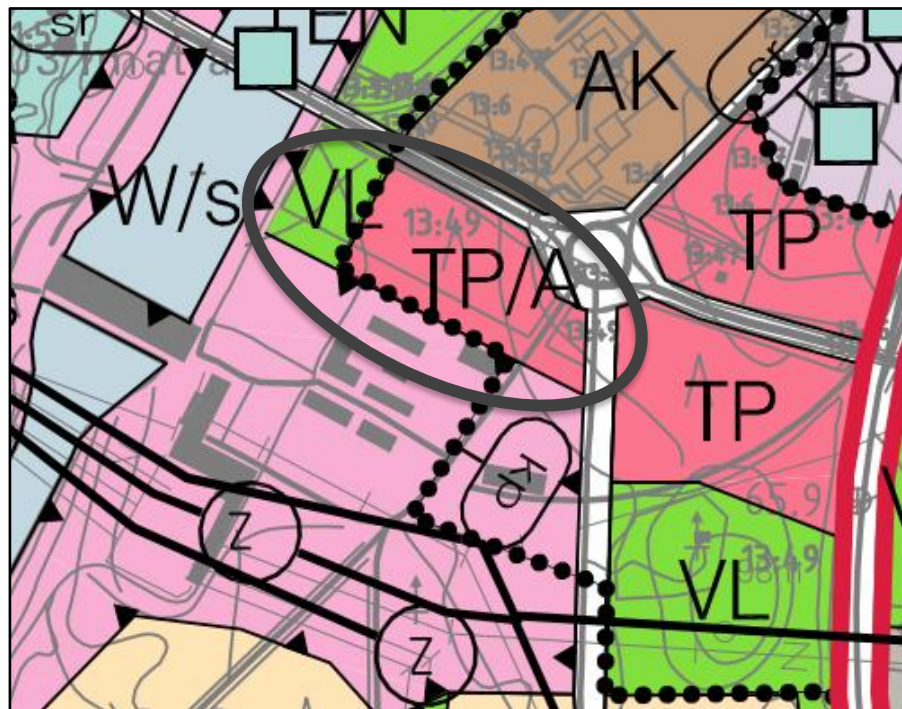
Yleiskaava

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

Yleiskaavassa osa suunnittelualueesta on osoitettu työpaikka/asuntoalueeksi (TP/A).

Eteläinen osa suunnittelualueesta on osoitettu energiahuollon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (EN/s)

Länsiosa suunnittelualueetta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).



Kartta 9. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti osoitettu mustalla soikiolla (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 ehdotus oli julkisesti nähtävillä 2.5.–31.5.2024.

A1

Yleiskaava 2040 ehdotuksessa suunnittelualaue on osoitettu intensiiviseksi taajamatoimintojen alueeksi (A1). Alue on tarkoitettu tiiviiksi ja laadukkaan kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, joka tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn sekä monipuolisiin palveluihin. Alueelle voidaan sijoittaa asumista sekä kauppa-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyisyyttä luovien kaupunkielementtien säilyttämiseen ja lisäämiseen. Asuntoalueilta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Vesistöön tukeutuvien alueiden suunnittelussa tulee tavoitella korkealuokkaista ja viimeisteltyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



Kaava-alue lukeutuu myös ehdotuksessa Valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön / tie (RKY). Merkinnöillä on osoitettu valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt.

Näitä ovat Imatran Voiman ja Kuparin asuinalueet, Imatrankosken kulttuuriympäristö, Vuoksenniskan Kolmen ristin kirkko, Kaukopään tehtaan asuinalueet, Tornansaaren teollisuusalue, Neitsytniemen kartano, Niskalammen asunto-alue, Immolan kasarmialue ja Niskapietiläntie. Alueilla sijaitsevat rakennukset (luettelo alla) ovat valtakunnallisesti arvokkaita.

- o Imatran Voiman asuinalue: asuinrakennukset talousrakennuksineen ja Villa Malmi
- o Kuparin asuinalue: asuinrakennukset, Honkapirtti, tehtaan johtajan asuinrakennus sekä Kuparitehtaan rakennuskannasta säilyneet paloasema, konttori ja sosiaalirakennus
- o Imatrankosken kulttuuriympäristö: Imatran Valtionhotelli, voimalaitos kytkinasemineen, säännöstelypato ja voimalan silta
- o Vuoksenniskan Kolmen ristin kirkko: kirkko, kellotorni, seurakunnan työntekijöiden asuinrakennus
- o Kaukopään tehtaan asuinalueet: Insinöörieniemen asuinrakennukset, Lättälän asuinrakennukset talousrakennuksineen
- o Tornansaaren teollisuusalue: o Lankarullatehdas, Paperitehtaan säilyneet rakennukset, Tainionkosken voimalaitos, virkailijakerho/ruokala/Metsäosaston konttorirakennus, Neitsytniemen kartano, Niskalammen asuinrakennukset

- o Immolan kasarmialue: päävartio, esikunta, ruokala ja miehistökasarmi; huoltorakennukset, aliupseerisauna, esiupseerien asuintalo ja upseerikerho

RKY-alueiden yksityiskohtainen kuvaus esitetään kaavaselistuksessa. Alueiden käytön on sovelluttava alueen historialliseen kehitykseen. Alueen vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman, historian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Valtakunnallisesti arvokkaiden rakennusten pur-

kaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 mom:n nojalla kielletty. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt sekä muu täydennysrakentaminen tulee tehdä siten, että kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Rakennusta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Kaava-alue kuuluu myös vesialueeseen ja rantavyöhykkeeseen, jonka toiminnallisuutta kehitetään.

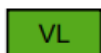


Kaava-alueella kulkee myös ohjeellinen ulkoilureitti.

Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti, seudullisesti ja paikallisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Reitit voidaan perustaa sopimuksilla tai ulkoilulain mukaisesti. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti, seudullisesti ja paikallisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.



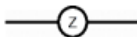
Kaava-alue kuuluu myös tiivistettävän hyvän palvelutason joukkoliikennevyöhykkeeseen. Merkinnällä on osoitettu tiivistettävä, hyvän palvelutason joukkoliikennevyöhyke Rajapatsaalta Imatrankosken, Mansikkalan ja Imatran keskusrautatieaseman kautta Karhumäkeen. Tarkemmassa suunnittelussa tulee tukea joukkoliikennekäytävän palvelutason vahvistamista ja sen kilpailukyvyyn ja houkuttelevuuden parantamista.



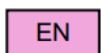
Kaava-alueen eteläpuolelle on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL). Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, tienrakentamista, puiden kaatamista tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (maisematyön luvanvaraisuus MRL 128 §). Maisematyölupaa ei tarvita hyönteistuhojen korjaamiseen. Alueella suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen luontoarvot säilyvät. Vakiintuneiden virkistysreittien on oltava käyttökelpoisia myös hakkuiden jälkeen.



Kaava-alueen pohjoispuolella kulkeva Imatrankoskentie on osoitettu merkinnällä Seututie / pääkatu.



Kaava-alueen eteläpuolella on voimajohto. Merkinnällä on osoitettu suurjännitejohdot (110-400kV).



Eteläpuoli suunnittelualue on osoitettu energiahuollon alueeksi (EN).



Kartta 10. Ote Yleiskaava 2040 Ehdotuksesta. Suunnittelualueen sijainti osoitettu valkoisella soikiolla (Lähde: Imatran kaupunki).

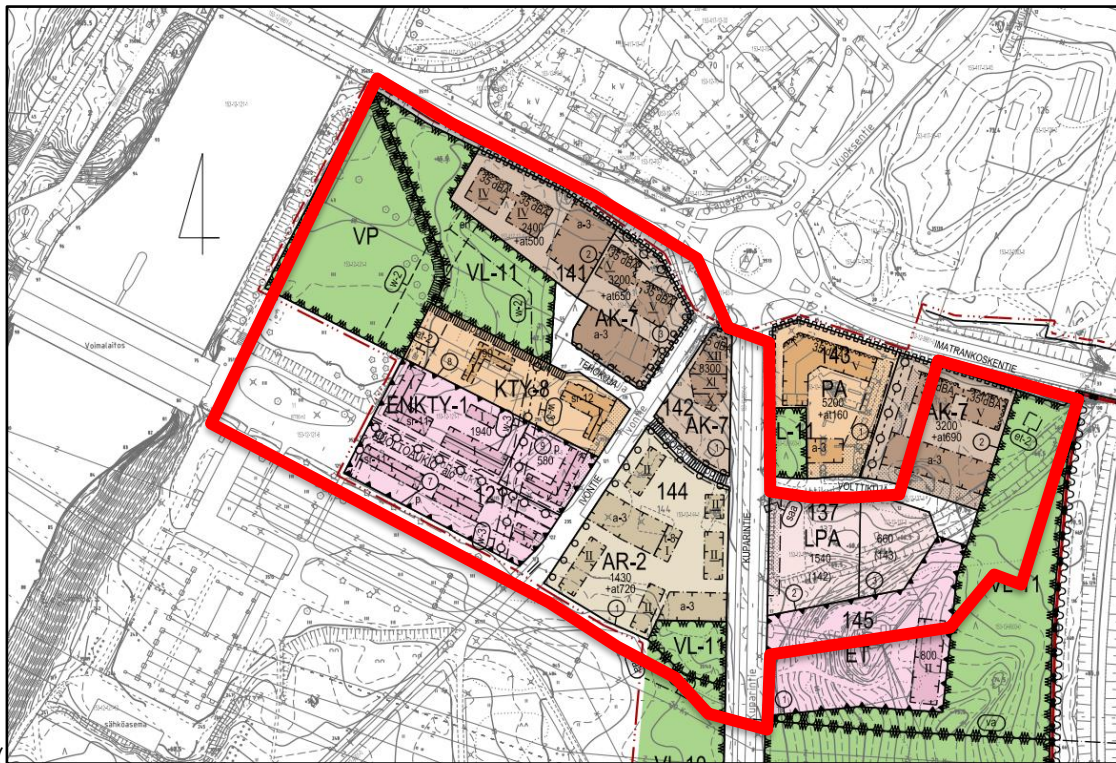
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 1099, hyv. 26.04.2021

Suunnittelualueen pohjoisosassa on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-7).

Länsialueella on puistoaluetta (VP) ja keskiosassa lähivirkistysalue (VL-11).

Alueen eteläosa on osoitettu energiahuollon alueeksi, joka on energiahuollon, liike- ja julkisten palveluiden korttelialue (ENKTY-1) sekä osa eteläosasta on osoitettu rivitalojen korttelialueeksi (AR-2). Itäinen osa on autopaikkojen korttelialuetta (LPA).



Kartta 11. Ote ajantasa-asetuksesta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella ääriviivalla. (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.

Selvitysten tarve arvioidaan kaavatyön edetessä.

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,
 - Kainuun Ely-keskus (patoturvallisuus)
 - Etelä-Karjalan museo

2. Imatran kaupungin hallintokunnat ja kaupunkiyhtiöt
 - Kaupunkikehitys- ja tekniset palvelut (rakennusvalvonta, kaupunki-infra ja viheralueet, kaupunkisuunnittelu, Imatran vesi)
 - Imatran seudun ympäristötoimi
 - Kulttuuri-, vapaa-aika, hyvinvointipalvelut
 - Imatran seudun kehitysyritys Oy
 - Mitra Imatran Rakennuttaja Oy
3. Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit
4. Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
 - Imatran seudun vammaisneuvosto
 - Imatran vanhusneuvosto
 - Imatran nuorisovaltuusto
 - Imatran seudun luonnonsuojeluyhdistys
 - 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

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 16.11.2023 vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa.

Vireilletulo ja aloitusvaihe / Syksy 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 / Alkuvuosi 2025

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 - kesä 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 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 / Kesä - syksy 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:

Sami Tynkkynen, kaavoitusarkkitehti
puh. 020 617 1150
sami.tynkkynen@imatra.fi

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

Imatran kaupunki
Virastokatu 2, 55100 Imatra

Mikäli haluat asioida kaavoituksessa paikan päällä, sovi tapaamisesta etukäteen.