IMATRAN KAUPUNKI

Asemakaavan selostus

Asemakaava n:o 1131
Asemakaavan muutos
Kanavakatu 2, Kaupunginosa 12 IMATRANKOSKI
Kiinteistö 153–12–67–1

21.10.2025

IMATRAN KAUPUNKI **0**
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT **2**
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavan tarkoitus 3
1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat 3
2 TIIVISTELMÄ **4**
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 4
2.2 Asemakaava 4
3 LÄHTÖKOHDAT **4**
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
3.2 Suunnittelutilanne 13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET **16**
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 17
4.4 Asemakaavan tavoitteet 19
4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 25
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS **27**
5.1 Asemakaavan rakenne 27
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 28
5.3 Aluevaraukset 28
5.4 Kaavan vaikutukset 31
5.5 Ympäristön häiriötekijät 35
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 35
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS **35**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 21. päivänä lokakuuta 2025 päivättyä asemakaavakarttaa n:o 1131 (Kanavakatu 2)

Kuva 1 Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: Kaupunginosa 12 IMATRANKOSKI kortteli 67

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kaupunginosa 12 IMATRANKOSKI korttelin 67 tontit 2-7

Asemakaava-alueen kortteliin on laadittu erillinen sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Imatrankosken kaupunginosassa, osoitteessa Kanavakatu 2. Kaavoitettavassa korttelissa on kirkkorakennus, kellotapuli, paikoitus-, piha- sekä puistoaluetta. Viereisellä Kanavapuiston alueella on sankarihautausmaa. Kirkkokortteli rajautuu itäreunaltaan Kanavakatuun ja muilta osin Kanavapuistoon. Läheisyydessä on koulurakennusten kortteli ja Kanava-aukion asuinkerrostalokorttelit. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,2 ha.

Kuva 2 Kaavakohteen sijainti ortokuvassa

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoite on korttelin pääasiallinen käyttötarkoituksen muutos "Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten" korttelialueesta asuinrakennusten korttelialueeksi. Imatrankosken kirkko on ollut käyttökiellossa jo useamman vuoden ajan sisäilmaongelmien vuoksi. Kirkosta on laadittu kattavat kuntotutkimukset, joiden perusteella kirkon korjaus on arvioitu liian mittavaksi. Seurakunta on päättänyt luopua rakennuksesta ja keskittää seurakuntapalvelut muihin kirkko- ja seurakunta rakennuksiin. Asemakaavamuutoksella luodaan korttelille asumispainotteinen jatkokäyttö. Seurakunnan asettama tavoite kehittämissuunnitelmalle ja asemakaavan laadinnalle: Korttelin käyttötarkoitus muutetaan ”Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten”-korttelialueesta asuinrakennusten korttelialueeksi. Suunnittelussa huomioidaan valtakunnallisesti merkittävän ”Imatrankosken rakennettu kulttuuriympäristö”- aluerajaus Kellotapulin puisto-osalla samoin luonto-iventoinnin määrittämät arvokkaat säilytettävät korttelin osat.

Korttelin rakentamistehokkuutta arvioidaan maankäyttövaihtotarkasteluin. Tärkeää on uudisrakentamisen sopeuttaminen Kanavakadun ja Kanava-aukion mittakaavaan sekä Vuokselle avautuvaan maisemakuvaan. Tavoitteena on kirkkomuiston säilyttäminen kellotornin puistomiljöössä.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

AK 1131 Kaavaehdotuskartta
AK 1131 Kaavaselostus
AK 1131 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

- Kanavakatu 2 Luontoselvitys; Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy; 2023–24
- Kanavakatu 2 Liikennemeluselvitys; Akukon Oy; 30.1.2024
- Rakennushistoriaselvitys, Imatrankosken kirkko; Selvitystyö Ahola; Raportti 12.08.2022
- Kiinteistön kuntoarvio Imatrankosken kirkko Sisäilmakeskus 23.11.2016, Sisäilmatutkimus 18.9.2020 Ramboll; Kuntoarvion päivitys kaavaa varten; Ramboll Finland Oy; 1/2024

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu Imatran seurakunnan aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	6.11.2023 KH §260
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (nähtävillä)	29.2.-29.3.2024
Aloituskokous	17.1.2023
Viranomaisneuvottelu	26.4.2024
Yleisötilaisuus (Olavinsali)	21.3.2024
Luonnosvaiheen kuuleminen	29.2.2024 - 29.3.2024
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	19.6. - 20.8.2025

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella on muodostettu asuinkerrostalojen korttelialuetta, asumista palvelevaa yhteiskäytöllistä korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta sekä kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (Kellotorninpuisto). Kaava alueen pinta-ala on 1,2 ha. Alue on Imatran seurakunnan omistuksessa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelu-alue lähiympäristöineen on osa Imatrankosken keskustan itäistä porttia. Alueeseen rajautuu Kanavakadun varressa kaksi asuinliiketaloa ja Kosken koulukeskus paikoitus- ja saattoliikenne alueineen. Kanavakadun päähän – ”Imatrankosken aseman seutu” sijoittuu kaksi rautatierakennusta, jotka ovat seurojen ja yhdistysten käytössä.
Kanava-aukio-osalla sijaitsee viisi pistetalomaista asuinkerrostaloa 50-luvulta. Talojen jalustoissa on liike- ja toimitiloja. Asuinkerrostalokorttelirakenne on täydentynyt myöhemmin toteutetuilla neljällä asuinkerrostalolla, jotka noudattavat samaa pistetalomaisuutta. Mittakaavaltaan asuinkerrostalot ovat 3–6 kerroksisia ja liike-koulurakennukset 1–2 kerroksisia.

Koulukeskus, liike- ja toimitilat sekä asuminen synnyttävät alueelle päivittäistä toimintaa ja liikennettä. Kaava-alue välttyy pääosin kokoojakatujen Vuoksen- ja Imatrankoskentien melulta, niiden jäädessä etäämmälle. Kosken koulukeskuksen liikenne liittyy Vuoksentien varteen.

Kanavapuistot suunnittelukorttelin ympärillä ovat osa keskeistä Vuoksen liikunta- ja virkistysaluetta.

Tarkastelukokonaisuudella on kaupunkikeskustamainen ja historiallisesti kerroksellinen luonne rakennuskortteleineen ja puistoalueineen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue sijaitsee ensimmäisen Salpausselän eteläpuolella, Vuoksen länsirannalla. Imatrankosken voimalaitoksen rakentaminen 1920-luvulla on muuttanut Vuoksen ranta-alueet rakennetuiksi puistoalueiksi. Maapatoalueen reunaan liittyy paikoin suodosvesikertymiä ja rehevää kasvustoa.
Kaava-alueen luonnonympäristö on kuitenkin pääosin rakennettua puisto- tai piha-aluetta. Ensimmäinen luontoselvitys maastokäynti kohteeseen toteutettiin 09.11.2023. Tuolloin tarkasteltiin alustavasti alueen yleispiirteitä sekä kasvillisuutta. Havainnoinnin kelpoisuutta rajoitti myöhäinen ajankohta. Kohteella todettiin kasvavan rauhoitettuja lehtoneidonvaippoja, pääasiassa kohdekiinteistön pohjoisosan lehtomaisella alueella, mutta myös kaakkoisosasta löytyi yksi yksilö. Tarkentavat selvitykset tehtiin kesällä 2024, jolloin selvitettiin alueen linnustoa sekä tarkennettiin kasvillisuusselvityksiä erityisesti lehtoneidonvaippojen osalta. Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maisema
Kaava-alue on Vuoksen kulttuurihistoriallisen ympäristön äärellä. Maisemakuvaa hallitsee Imatrankosken sillat, klassistinen 20-luvulla rakennettu voimalaitos, harmaalla graniitilla verhoiltu säännöstelypato koskiuoman vieressä ja reunustavat Kanavapuistot (VP). Hoidettu avoin puistomainen Vuoksen rantamaisema muuttuu maapatovallin alueella puustoisemmaksi jatkuen tarkastelukorttelilta Imatrankosken urheilukentälle. Alue on havupuuvaltaista lähivirkistysaluetta (VL).
Suunnittelualue on pääosin hoidettua piha-, nurmi- ja puistoaluetta. Pohjoisosassa on luonnontilaisempi lehto-alue.

Luonnonolot
Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy (YKN) laati kohteesta luontoselvityksen. Selvitysalueen luontotyypit ja kasvillisuus kartoitettiin 9.11.2023 ja 16.7.2024 maastokäynneillä. Maastossa alue selvitettiin kattavasti kävellen järjestelmällisesti läpi kaikki eri luontotyypit. Kustakin luontotyypistä kirjattiin niiden kasvilajisto. Monimuotoisuuden kannalta arvokkaissa luontotyypeissä kasvillisuuteen kiinnitettiin erityistä huomiota.

Kuva 3 Alueet, joilta havaittiin lehtoneidonvaippaa (rauh) sekä kyläkellukkaa. Kartta MML 12/2023

Kasvillisuus

Selvitysalueen pohjois- ja luoteisreuna on osa Kanavapuiston tuoreen keskiravinteisen lehdon reunaa. Luoteisreunan lehto on kapeahko vyöhyke kävelytien ja piha-alueen välillä. Pohjoisempi lehtoalue on suurempi ja jokseenkin luonnontilaisempi. Alueella on kohtalaisesti lahopuuta (maapuut). Lehtoa luonnehtivat vanhat ja järeät puut, kuten mänty, raita ja haapa, sekä muut sekapuuna tavattavat lajit kuten pihlaja, harmaaleppä sekä hies- ja rauduskoivu. Lähinnä pensaskerroksessa esiintyy jaloja lehtipuita: vaahtera ja tammi. Muita pensaskerroksessa kasvavia lajeja ovat mm. vadelma, tuomi ja kataja. Aukkoisessa pohjakerroksessa esiintyy mm. metsäkerrossammal, metsälehväsammal, lehtohaiven- ja lehtosuikerosammal. Kenttäkerroksen lajistoon lukeutuvat esimerkiksi vuohenputki, lillukka, käenkaali, kielo ja metsäkastikka. Luoteisreunalla piha-alueen vaikutuspiiristä kertovat viljelyperäiset lajit, kuten syreeni, kuunlilja ja tarha-alpi. Lisäksi luoteisreunan lehtoalueella esiintyy kansallisesti haitalliseksi vieraslajiksi määritellyt idänkanukka ja komealupiini, jota esiintyy myös pohjoispuolen lehdon ja parkkialueen väliin jäävällä kapealla niittymäisellä kaistaleella. Muita tällä entisellä leikkikentällä, nykyään puuttomalla ja niittymäisellä kaistaleella esiintyviä lajeja ovat mm. hevonhierakka, niittyhumala ja rikkalutukka. Pohjoisen lehtoalueen etelälaidalla, asfaltoidun kulkuväylän varrella kasvaa vieraslajeihin luettavaa japanintatarta.

Selvitysalueen kaakkoisosassa on jokseenkin luonnontilaisen kaltainen, kuivaa keskiravinteista lehtoa edustava kumpare. Puusto on mäntyvaltaista, mutta sekapuuna kasvaa myös järeitä rauduskoivuja, raitaa ja haapaa. Aluspuuna kasvaa mm. vaahtera. Pensaskerroksessa kasvaa tammi, kuusi, pihlaja ja metsälehmus. Pohjakerroksen valtalaji on seinäsammal. Kenttäkerroksen lajeja ovat mm. puolukka, kultapiisku, peuran- ja kurjenkello, ahomatara sekä lillukka. Kumpareella tavattavia kansallisesti haitallisia vieraslajeja ovat pikkutalvio (paikoin runsas) ja punalehtiruusu. Kuivan lehdon alue on melko pieni ja suurilta osin reunavaikutteista: erityisesti heinät, kuten hietakastikka, koiranheinä ja nurmilauha, menestyvät runsaina valoisassa kenttäkerroksessa. Hoidetulla piha-alueella kasvaa yksittäisiä varttuneita puita, kuten järeitä kuusia sekä paksuoksainen haapa.

Selvitysalueella tavattiin runsaasti Luonnonsuojelulain 46 §:n nojalla rauhoitettua (rauh.) lehtoneidonvaippaa. Laji on määritelty vuoden 2019 uhanalaisuusarvioinnissa elinvoimaiseksi (LC). Suurimmat esiintymät havaittiin selvitysalueen pohjoispäädyn lehdossa (n. 120 yksilöä), mutta lajia tavattiin myös koko luoteisreunan pituudelta (n. 25 yksilöä) sekä muutaman yksilön vahvuudella kaakkoisnurkan kuivassa lehdossa ja pohjoispuolen parkkialueen reunassa (kuva 3). Samoilla alueilla tavattiin myös kyläkellukkaa, joka on määritelty alueellisesti uhanalaiseksi (RT). Selvitysalueen pohjoisrajan tuntumassa, kuitenkin selvitysalueen ulkopuolella, tavattiin savikko-siipisammal, joka on määritelty vuoden 2019 uhanalaisuusluokituksessa alueellisesti uhanalaiseksi (RT).

Linnusto

Pesimälinnuston kartoitus suoritettiin aamulla 10.6.2024. Sää oli havaintoaikaan vähätuulinen ja aurinkoinen, ja linnut olivat aktiivisesti äänessä. Lintuja havainnoitiin myös muilla maastokäynneillä.

Maastokäynneillä havaittiin yhteensä 31 lintulajia. Lisäksi alueelta on joitakin havaintoja Lajitietokeskuksen ja BirdLife Suomen havaintojärjestelmissä. Yhteensä alueella tai sen välittömässä läheisyydessä on tavattu 61 lintulajia. Näistä noin 40 lajin arvioidaan voivan pesiä alueella. Lajistoon kuuluu mm. elinvoimaisia (LC) lehtojen ja kankaiden lajeja (lehtokerttu, punarinta ja vihervarpunen). Lisäksi alueella on havaittu silmälläpidettävistä (NT) lajeista harakka, isokoskelo, järripeippo, käenpiika, närhi, pensaskerttu, punavarpunen ja västäräkki. Vuoksen vesistön läheisyys näkyy lajistossa yleisesti vesilintulajien esiintymisenä.

Uhanalaiset (EN=erittäin uhanalainen, VU=vaarantunut) lajit:

Alueella tavattujen varpusen (EN), viherpeipon (EN) ja pähkinänakkelin (VU) elinympäristöä ovat mm. puistot ja pihamaat. Myös alueella havaitut räystäspääsky (EN), tervapääsky (EN) sekä haarapääsky (VU) viihtyvät rakennetussa ympäristössä, mutta havaintojen perusteella näiden lajien ei arvioida pesivän selvitysalueella.

Selvitysalueen läheisyydessä on havaittu tukkasotka (EN), harmaalokki (VU) ja naurulokki (VU). Lajien elinympäristöä ovat pääasiassa vesistöt sekä niiden ranta-alueet. Varsinaisesti selvitysalueella ei ole ko. lajeille sopivia pesimäympäristöjä eikä erityisen tärkeitä ruokailupaikkoja.

EU:n lintudirektiivin I-liitteen (dir) lajit:

Selvitysalueen välittömässä läheisyydessä on havaittu kuikka sekä palokärki. Kuikalle sopivaa elinympäristöä on selvitysalueen ulkopuolella. Palokärki suosii varttuneita metsiä, ja voi ruokailla selvitysalueen lehdossa, mutta lajille erityisesti soveltuvat pesimäympäristöt sijaitsevat selvitysalueen ulkopuolella. Lisäksi alueen läheisyydessä on havaittu harmaahaikara (EU:n lintudirektiivin muuttolinnut), joka sekin ruokailee ja pesii ensisijaistesti selvitysalueen ulkopuolella.

Liito-oravat

Selvitysalueelle tehtiin liito-oravakartoitus 26.04.2024. Kartoitus suoritettiin papanakartoitusmenetelmällä. Liito-oravan esiintymistä kartoitettiin soveltuvilla biotoopeilla etsimällä liito-oravien papanoita puiden tyviltä sekä mahdollisia pesäpaikkoja.

Kartoituksessa ei löytynyt merkkejä liito-oravista. Välittömästi selvitysalueen pohjoisrajan ulkopuolelta on tehty liito-oravahavainto vuodelta 2018 (Kuitunen K. Fingridin sähköaseman liito-oravaselvitys Imatralla 2018). Selvitysalueen pohjoispäädyssä olevassa lehdossa todettiin kasvavan useita kookkaita lehtipuita, jotka voisivat toimia liito-oravan ruokailupaikkoina.

Lepakot

Kohdealueelle tehtiin lepakkoselvitys. Lepakoita tarkkailtiin kolmena iltana (19.5., 30.6. ja 19.7.) auringonlaskun aikaan. Selvityksissä havaittiin vain yksi saalisteleva pohjanlepakko. Alueelle on ripustettu muutamia lepakonpönttöjä. Selvitysalueen ei arvioida olevan merkittävä lepakoiden lisääntymis- tai levähdysalue. Lepakkoselvityksen teki FM Jouko Sipari.

Luontoselvityksen yhteenveto

Imatrankosken kirkon asemakaava-alueen muutoksen luontoselvitykseen liittyvät maastotyöt tehtiin syksyllä 2023 sekä kesällä 2024. Työn perustana olivat luonnonsuojelulain, metsälain sekä vesilain mukaiset vaateet. Tämän lisäksi työ toteutettiin EU:n luontodirektiivin IV-liitteen ja lintudirektiivin I-liitteen vaatimukset huomioiden.

Selvitysalueen pohjois- ja luoteisreunalla on sekapuustoista tuoretta, keskiravinteista lehtoa. Kaakkoiskulmassa kellotornin ympärillä on matala kumpare kuivaa keskiravinteista, mäntyvaltaista lehtoa. Sekä tuoreella että kuivalla lehtoalueella kasvaa paikoitellen järeitä ja varttuneita puita, kuten mäntyjä ja rauduskoivuja. Jalopuita, tammea ja vaahteraa, kasvaa lehdoissa melko runsaasti alispuu- ja pensaskerroksessa. Alueella tavattiin runsaasti lehtoneidonvaippaa (rauh.) sekä kyläkellukkaa (RT), joiden esiintymisen painopistealue oli kiinteistön pohjoisosassa. Lisäksi juuri selvitysalueen koilliskulmalla kiinteistön rajan ulkopuolella kasvoi savikkosiipisammalta (RT).

Alueen linnusto on melko tavanomaista, vesistövaikutteisen kaupunkiympäristön linnustoa. Tulevan maankäytön ei arvioida aiheuttavan merkittävää haittaa alueella tavatuille erittäin uhanalaisille (EN) tai vaarantuneille (VU) lajeille, sillä selvitysalueella ei ole lajeille sopivaa elinympäristöä (vesilinnut), tai sitä löytyy pääasiallisesti selvitysalueen ulkopuolelta (palokärki, pähkinänakkeli). Myös ihmisen seuralaisena viihtyville lajeille (varpunen, viherpeippo, pääskyt) löytyy elinympäristöä kohdekiinteistön lähialueilta.

Selvitysalueelle tehtiin nisäkäskartoituksia liito-oravan ja lepakoiden osalta. Kartoituksessa ei löydetty merkkejä liito-oravan esiintymisestä alueella. Kohdekiinteistöllä on vähintäänkin liito-oravan ruokailualueeksi soveltuvaa biotooppia, ja huomioiden viereisen kiinteistön alueella tehty havainto, liito-oravan esiintymistä tai liikkumista selvitysalueella ei voida sulkea pois. Kohdekiinteistöllä parhaiten liito-oravalle soveltuu kiinteistön pohjoisosan lehtoalue. Lepakoista havaittiin yksittäinen pohjanlepakko, eikä alueen arvioida olevan merkittävä lepakkoalue.

Selvitysalueen tulevassa maankäytössä on syytä huomioida alueella tavatut rauhoitetut (lehtoneidonvaippa) sekä alueellisesti uhanalaiset (kyläkellukka, savikkosiipisammal) kasvilajit. Muutoin alueen kasvillisuus ja eläimistö huomioiden alueen tuleville maankäytönmuutoksille ei nähdä esteitä. Lehtoneidonvaippojen siirtoistuttamisesta on Suomessa myönteisiä kokemuksia. Mikäli lehtoneidonvaippojen ja niiden ympäristön säilyttäminen ei ole mahdollista, on tämä vaihtoehto suositeltava toteutettavaksi ennen muita alueeseen kohdistuvia toimenpiteitä. Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitetun kasvilajin siirtäminen vaatii ELY-keskuksen myöntämän poikkeus-luvan.

Kuva 4 Lehtoneidonvaipan ja kyläkellukan esiintymispaikat ja määrät, Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy (YKN)

Pohjavesi
Tarkastelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue on 1,5 km kaakkoon (Teppanala, 0515301, 2-lk.).

Radon
Kaava-alue kuuluu kohonneen radontason alueeseen. Mittaustuloksista 1–9 % ylittää 400 Bq/m³. Korkean radontason aluetta on korttelin kellotornin alue. Korkean radontason alueella mittaustuloksista 10–49 % ylittää 400 Bq/m³. Radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon.

Maaperä
Imatran rakennusgeologisen aluejaon mukaan kaavakortteli on suurimmaksi osaksi hienorakeisten kitka- ja silttimaalajien aluetta, joissa vallitsevien hiekka-hiedan, hiesun ja hienorakeisten moreenien ohella on paikoin ohuita alle puolen metrin savi-, lieju- tai turvekerroksia.

Luonnonsuojelu
Lähin luonnonsuojelualue sijaitsee yli 1,5 km etäisyydellä idässä.

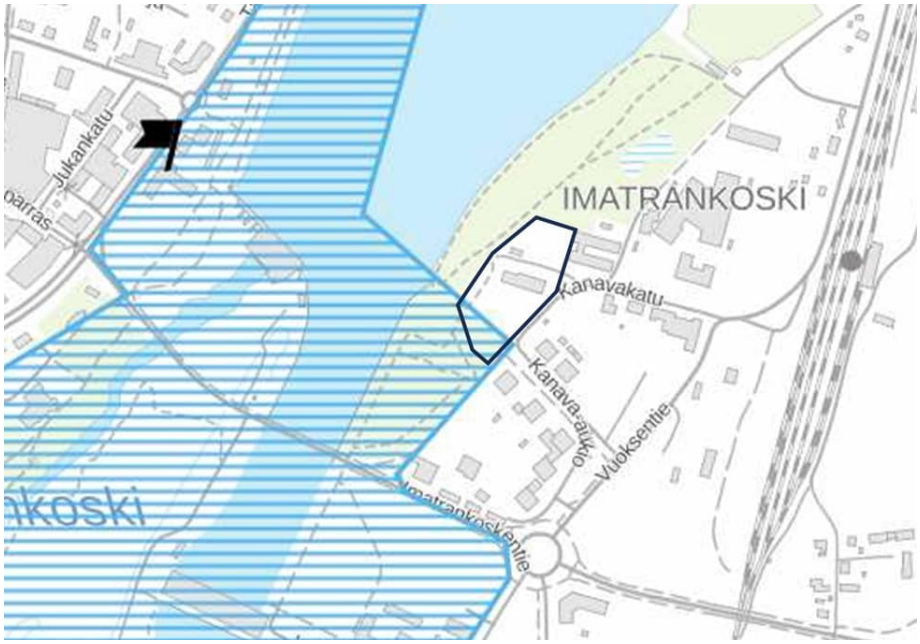
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne historiallisesti kerroksellista ja suhteellisen tiiviisti rakennettua Kanavakadun ja - Aukion varrella. Imatrankosken lyseon rakennus on valmistunut vuonna 1914 ja Kosken uusi koulukeskus vuonna 2022. Rautatien tuntumassa sijaitsee Imatrankosken asemaan liittyneitä puurakennuksia, jotka ovat peräisin vuosilta 1889–1936. Koulukeskusta vastapäätä sijaitsee punatiilinen kolmikerroksinen PYP:n entinen toimitalo vuodelta 1932. Kaavakorttelin kirkkorakennus vihittiin käyttöön 1954. Kanavakadun ja Kanava-aukion ympäristö on pistetalomaisten asuinkerrostalojen aluetta 50-luvulta nykypäivään.

Rakennetun ympäristön arvot ja kaupunkikuvallinen merkitys
Etelä-Karjalan maakuntakaavassa (vahvistettu Ympäristöministeriössä 21.12.2011) suunnittelualue sijaitsee osin valtakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön, Imatrankosken kulttuuriympäristö, alueella ja rajautuu maakunnallisesti merkittävään kulttuurihistoriallisen ympäristön, Imatrankosken vanhaa keskusta, alueelle. Imatrankosken aseman seutu Kanavakadun päässä, on luokiteltu maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (ma/km).
Alueella on säilynyt vuonna 1892 aseman kanssa samanaikaisesti valmistuneet kaksi rautatierakennusta, joista merkittävin on asemapäällikön talo, jonka arkkitehtuuri on tyyppipiirustuksiin pohjautuvaa lähinnä uusrenessanssia edustavaa puurakennustaidetta. Itse asemarakennus purettiin vuonna 1973. Aseman miljöökokonaisuuteen kuuluu vuonna 1914 valmistunut Bertel Mohellin suunnittelema Turistihotelli (myöhempi Imatran yhteislyseo). Aumakattoinen kaksikerroksinen kivirakennus sisältää kansallisromanttisia ja kertausklassismin piirteitä, julkisivua voidaan pitää jopa venetsialaistyylisenä. Kanavakadun varressa olevan PYP:n vanhan toimitalon vuodelta 1932 on suunnitellut Uno Ullberg.

Asemalta länteen johtaa ns. Viertotie, joka valmistui vuonna 1905 rautatieasemalta Valtionhotellille. Tie oli ensimmäisiä betonitiekokeiluja Suomessa; vanhaa betonipintaa on yhä jäljellä Kanavakadussa ja puistoraittina.

Suunniteltava korttelialue liittyy osittain ”Imatrankosken valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY”- aluerajaukseen, jonka Imatrankosken itäpuolinen linjaus sisältää voima-uoman säännöstelypadon kokonaisuudessaan ja Kanavapuiston eteläosan sankarihautausmaineen. Kaava-alueen osalta RKY-rajaukseen sisältyy korttelin eteläinen puistomainen osa kellotapuleineen. Arkkitehti Olli Kivisen suunnittelema kellotapuli vuodelta 1956 on suojeltu rakennus. Tapuli on pelkistetty suorakaidepohjainen umpitorni, pinnaltaan valkoista sileärappausta. Tornin huipulla on kolmelta sivulta avoin kellotasanne, jonka päällä vielä kuparipinnoitettu kattokuutio ja huippuristi.
Museoviraston alueesta laatimassa RKY-kuvauksessa nostetaan avainkohteiksi Valtionhotelli, puisto ja voimalaitos ja sen säännöstelypato sekä kanavasilta.
Suunnittelualue sijaitsee osin Imatrankosken kulttuuriympäristöalueella ja rajautuu maakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön, Imatrankosken vanhaa keskustaa, alueella.



Kuva 5 Kaavakortteli sisältyy osittain valtakunnallisesti merkittävän Imatrankosken rakennetun kulttuuriympäristön aluerajaukseen / Museoviraston RKY-sivusto.

Imatrankosken kirkko
Voimassa olevassa kaupunginvaltuuston 19.4.2004 hyväksymässä yleiskaavassa ”Kestävä Imatra 2020” Imatrankosken kirkko ja kellotapuli on merkitty suojelukohteeksi (sr.), mutta asemakaavan muutoksessa nro 675 vuodelta 1988 kirkkorakennusta ei ole suojeltu. Asemakaavassa on sen sijaan korttelin lounaisosaan sijoittuva kellotapuli osoitettu suojeltavana rakennuksena (sr).

Kirkon suunnitteli Imatran kauppalanarkkitehti Aleksis Lindquist vuonna 1954. Imatrankosken kirkko on vihitty kirkolliseen käyttöön vuoden 1969 kirkkolain alaisuudessa. Kirkon rakentaminen on tämän lain mukaan edellyttänyt kirkkohallituksen tekemää päätöstä. Imatrankosken kirkon rakentamiseen liittyvää hallinnollista päätöstä ei ole, mikä tarkoittaa, että se ei ole kirkkolain tarkoittama kirkko, vaan ainoastaan kirkollinen rakennus. Vaikka piispa on aikoinaan vihkinyt kirkon, vihkiminen kirkoksi ei yksinään tuo rakennukselle kirkon statusta.

Kirkon ulkoarkkitehtuuri ei sisällä viitteitä käyttötarkoituksestaan sakraalirakennuksena, vaan on yleisen julkisen rakennuksen oloinen ja jopa tilapäisleimainen. Tähän viittaa myös voimassa oleva 80-luvun asemakaava, jossa korttelin rakennustehokkuus ja ala ovat varsin suuret ikään kuin jättäen kehittämisvaraa kortteliin.
Rakennus puistoympäristössään muistolehtoineen ja kellotapuleineen viestii sen sijaan käyttötarkoituksestaan ja on miljööarvoiltaan merkityksekäs.

Kirkkorakennuksen interiööri sisältää arvokkaaksi luokiteltua siirtokarjalaisten jäämistöä, kuten alttaritaulut, lasimaalaukset, messukasukat ja ehtoollisvälineet. Esineistö kuuluu Kirkkohallitukselle, mutta on sijoitettuna paikallisseurakuntiin.

Asuminen
Kanavakadun ja Kanava-aukion ympäristö on keskustaan tukeutuvaa kerrostalomaista asuinaluetta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta
Suunnittelualueen naapurissa sijaitsee Kosken koulukeskus; peruskoulu ja varhaiskasvatus. Peruskoulun oppilaita on arviolta 670 ja esiopetus- ja varhaiskasvatuspaikkoja noin 200. Lisäksi

Itä-Suomen koulun oppilaita on esiopetuksen osalta noin 20 ja peruskoulun osalta noin 160. Uusi koulukeskus on toteutettu monitoimitalona, joka mahdollistaa rakennuskokonaisuuden käytön myös kouluajan ulkopuolella mm. liikunta-, kulttuuri- ja nuorisopalveluiden osalta.
Lähimmät terveys- ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Imatrankosken keskustassa noin kilometrin säteellä. Ravintola- ja erikoisliikepalveluita sijaitsee alueen lähiympäristössä.

Liikenne
Kaavakortteli sijaitsee Kanavakadun varrella. Imatrankosken keskustaan on alueelta noin 900 m. Imatrankosken keskustaan johtaa historiallinen Koskisilta. Vuoksen rannoilla kulkee kevyen liikenteen yhteydet pohjoiseen ja etelään.
Lähimmät julkisen liikenteen pysäkit sijaitsevat Imatrankoskentiellä noin 300 metrin päässä. Alueella on useita autopaikkojen korttelialueita ja pysäköintipaikkoja katujen varsilla.
Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee rautatie. Imatra-valtakunnanraja-raidehankkeita koskevat kaavakohteet on kuulutettu vireille kaavoituskatsauksessa ja –ohjelmassa 2016–2017. Hankkeiden asemakaavasuunnittelu käynnistetään radan ratasuunnitteluvaiheen alkaessa. Tarkoituksena on mahdollistaa valtakunnanrajan ylittävän rautatieliikenteen kehittäminen sekä luoda edellytykset kansainväliselle tavara- ja henkilöraideliikenteen ylityspaikalle.

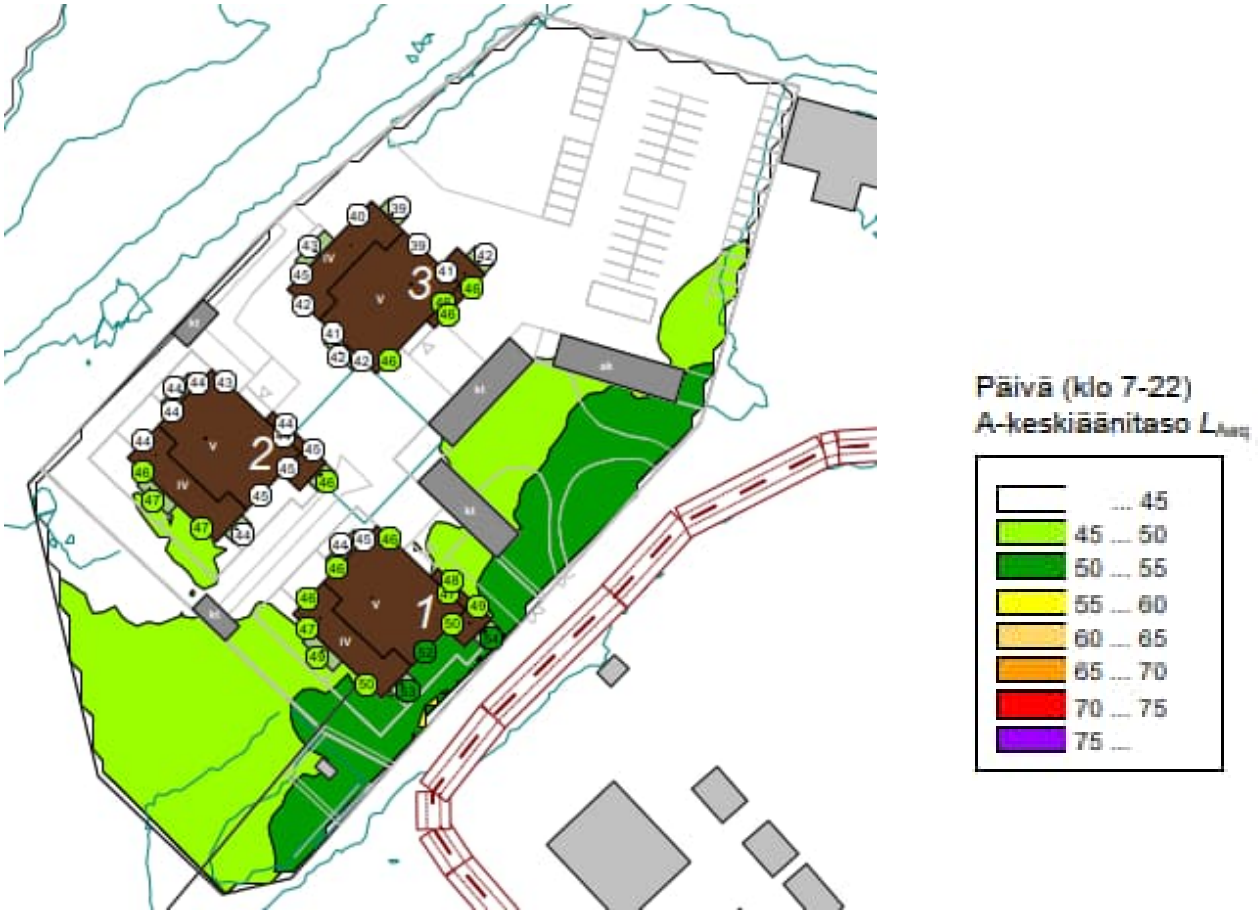
Tekninen huolto
Kanavakadun alue on keskusta-alueen kunnallistekniikan piirissä sisältäen myös kaukolämmön. Koulukellokujan varressa LPA-alueen yhteydessä on Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

Patoturvallisuus
Kaava-alue sijaitsee Vuoksen lähiympäristössä ja patoturvallisuusasiat koskevat Vuoksen ranta-alueita. Vuoksen yläjuoksulla sijaitsee Tainionkosken voimalaitoksen pato ja alajuoksulla Imatrankosken voimalaitoksen pato. Imatrankosken voimalaitoksen pato on luokiteltu patoturvallisuuslain (494/2009) 11 §:n mukaiseen luokkaan 1 eli onnettomuuden sattuessa padosta aiheutuu vaaraa ihmishengelle ja terveydelle taikka huomattavaa vaaraa ympäristölle tai omaisuudelle. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida Imatrankosken voimalaitospadon vahingonvaara ja suunnitella tulevat rakenteet mahdollisuuksien mukaan siten, että niille ei aiheutuisi vahinkoa mahdollisessa pato-onnettomuustilanteessa.
Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee myös Imatrankosken voimalaitoksen patoon kuuluva maapato 2.
Imatrankosken voimalaitoksen vedenpatoamista varten on perustettu rasite, jonka mukaan Vuoksen yläveden korkeus saa olla enintään NN +67,70 m. Korkeusasema myötäilee nykyistä rantaviivaa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Saastuneet maat
Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneiden maiden kohteita.

Melu
Liikennemeluselvityksen laati Akukon Oy, 30.1.2024. Raportin mukaan ohjearvoja ylittävää melua ei kantaudu suunnitelluille oleskelu- tai leikkipihoille. Uusilta rakennuksilta vaadittava julkisivujen A-äänitasoerotus $\Delta LA = 30$ dB on riittävä liikennemelun sekä muun ympäristömelun torjuntaan kaikilla julkisivuilla.



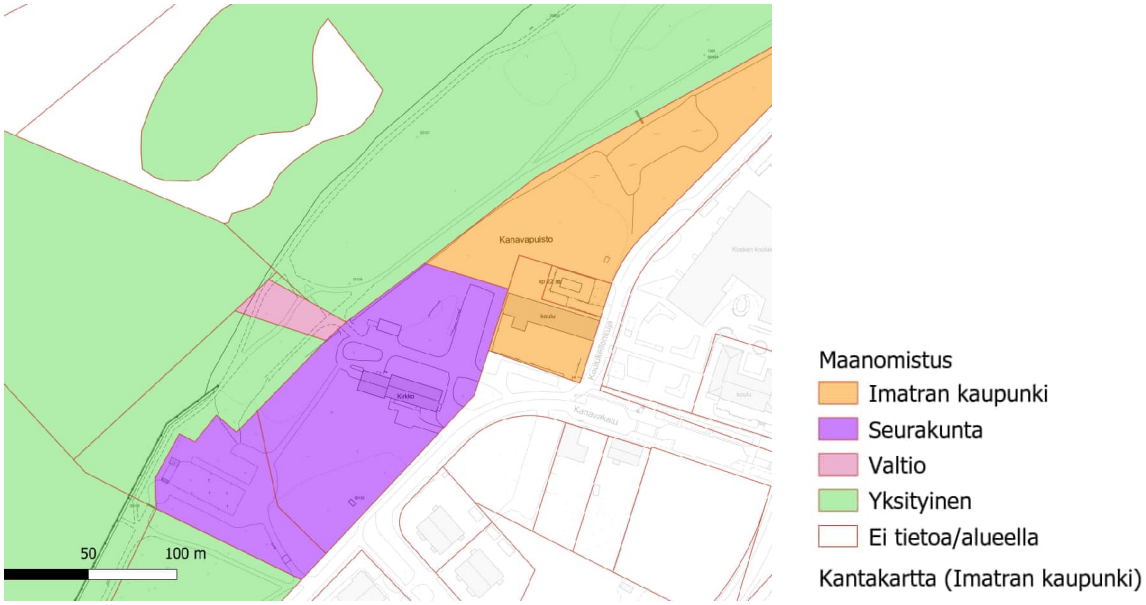
Kuva 6 Liikennemeluselvitys: Julkisivuilla ja piha-alueilla esiintyvät suurimmat melutasot

Huomioiden raideliikenteen mahdollinen lisävaikutus, on kaavassa vaatimus tontin 1 rakennuksen kaakkoisjulkisivuille Kanavakadun suuntaan A-äänitasoerotukseksi ΔLA = 30 dB.
Vaatimus on myös tonttien 1 ja 2 rakennusten luoteisjulkisivulle A-äänitasoerotukseksi ΔLA = 27 dB vesivoimalaitoksen toiminnasta laaditun meluselvityksen ja Rajapatsaan asemakaavaan suositeltujen asemakaavavaatimusten perusteella. Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA; (esitetty edellä). Seinän heijastus huomioiden päiväajan 55 dB ohjearvo ylittyy tontilla 1 Kanavakadun puoleisilla parvekkeilla. Parvekkeet tulee lasittaa liikennemelua vastaan. Parvekelasitukseksi riittää tavallinen tiivistämätön parvekelasitus.

Muinaisjäännökset
Kaava-alueella ei ole todettuja muinaisjäännöksiä. Lähimmät muinaisjäännökset ovat Imatran-kosken koskiuoman rannalla sijaitsevat kallioiden ja lohkareiden pinnoille hakattuja kirjoituksia, joista vanhimmat ovat mahdollisesti 1700-luvulta.

3.1.4 Maanomistus

Suunniteltava korttelialue ja Kanavapuiston sankarihautausmaa-alue ovat seurakunnan omistuksessa. Kaupungin omistuksessa on viereinen LPA autopaikkojen korttelialue ja sen pohjoispuolinen Kanavapuisto. Patoalueet ovat voimayhtiön omistuksessa.



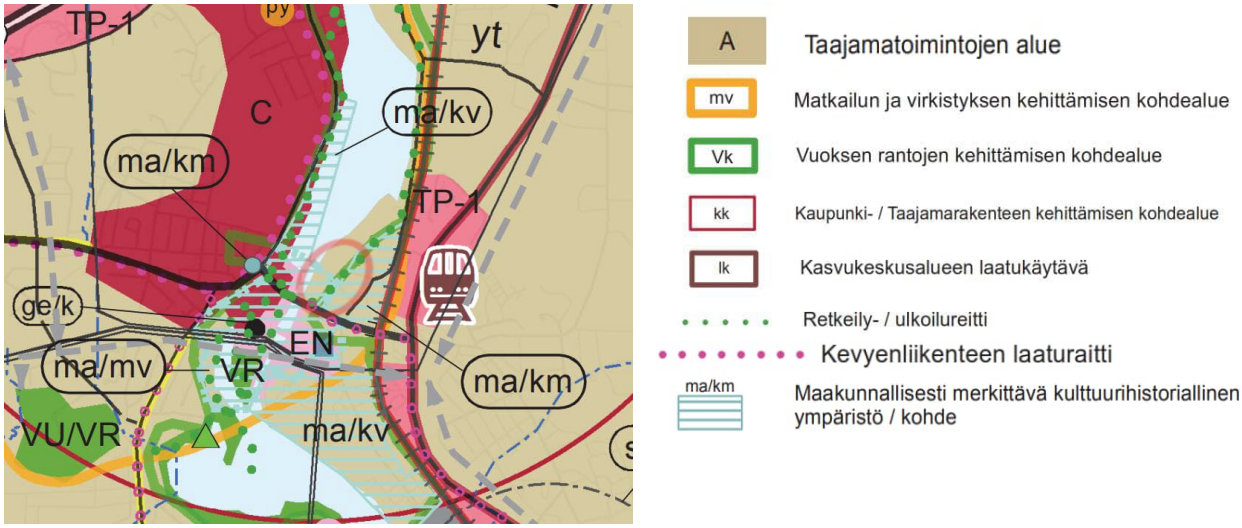
Kuva 7 Maanomistus / Kantakartta (Imatran kaupunki)

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 21.12.2011 vahvistamassa Etelä-Karjalan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Suunnittelualueella on myös merkintä maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö/kohde (ma/km). Kanavapuiston kautta on merkitty kulkevaksi retkeily-/ulkoilureitti ja alueen eteläpuolelle on merkitty polkupyöräreitti. Kaavamuutosalue on osa matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealuetta (mv), kaupunkirakenteen kehittämisen kohdealuetta (kk), kasvukeskuksen laatukäytävää (lk) ja Vuoksen rantojen kehittämisen kohdealuetta (Vk).

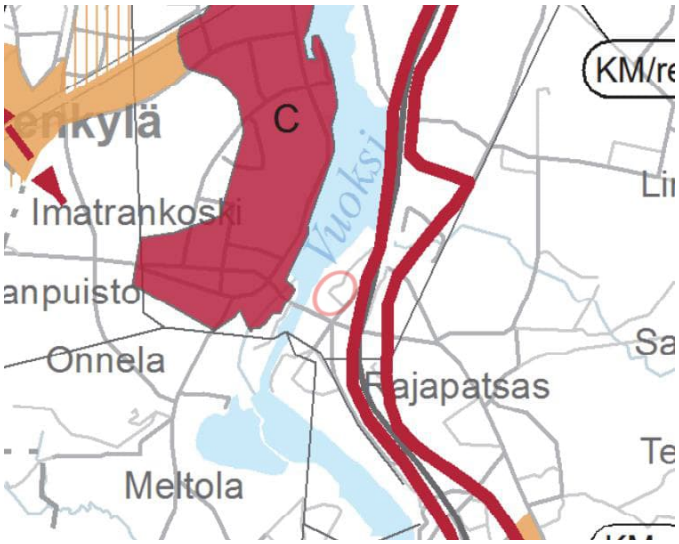


Kuva 8 Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta. Kaavamuutosalueen sijainti on merkitty soikiolla.

Etelä-Karjalan 1.vaihemaakuntakaava

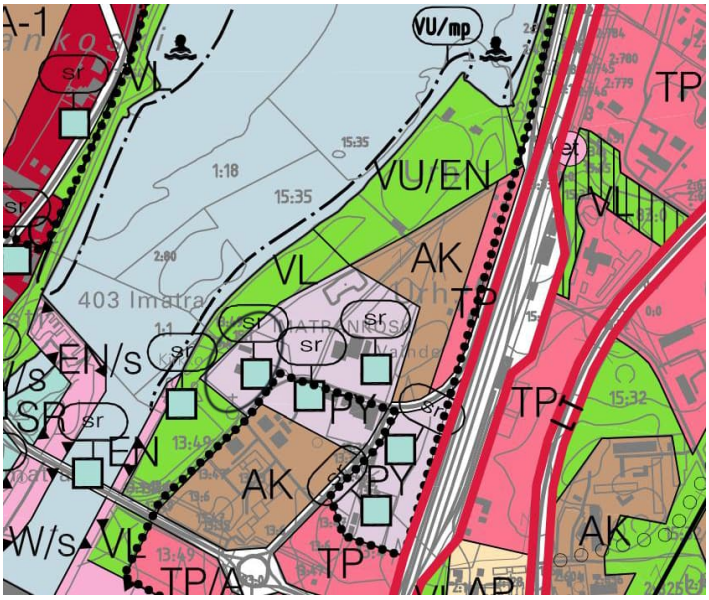
Etelä-Karjalan 1.vaihemaakuntakaavan on hyväksynyt Etelä-Karjalan liiton maakuntavaltuusto 24.2.2014. Ympäristöministeriö vahvisti vaihemaakuntakaavan 19.10.2015. Vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan kaupan palveluja ja niiden kehittämismahdollisuuksia sekä mitoitusta maakunnassa. Myös matkailupalvelujen ja elinkeinojen sekä liikennejärjestelmän kehittäminen ovat kaavan teemoina. Vaihekaavan ratkaisut korvaavat Etelä-Karjalan vahvistetun kokonaismaakuntakaavan aluevarauksia.

Suunnittelualueen itäpuolella on vaihemaakuntakaavassa merkitty liikenteen ja logistiikan kehittämisen kohdealue (llk). Vaihemaakuntakaavassa on koko maakuntakaava-aluetta 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.



Kuva 9 Ote Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavasta. Kaavamuutosalueen merkitty soikiolla.

Yleiskaava



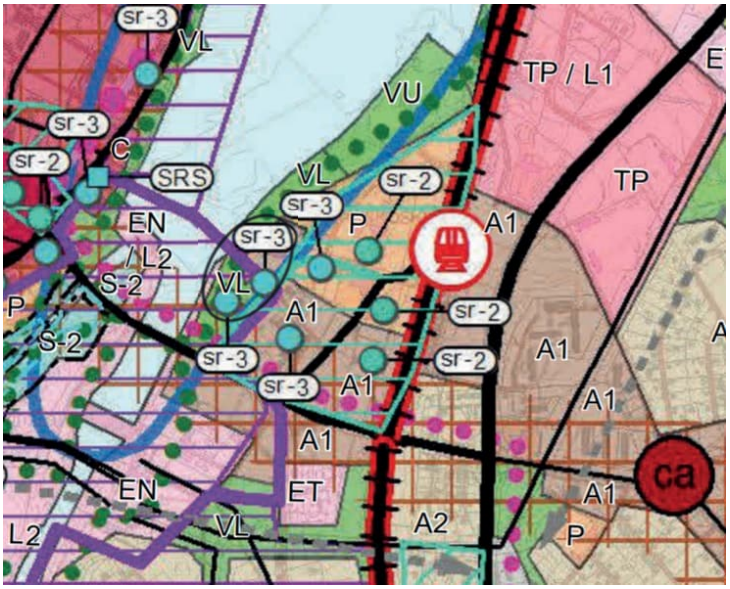
Kuva 10 Ote ajantasaisesta yleiskaavojen yhdistelmästä. Kaavamuutosalue merkitty soikiolla

Alueella voimassa kaupunginvaltuuston 19.4.2004 hyväksymä yleiskaava ”Kestävä Imatra 2020”. Suunnittelukorttelin alue on merkitty osana julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Imatrankosken kirkko on merkitty suojelukohteeksi (sr.). Alueen eteläosa on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Alueen itäreuna on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Vuoksi on merkitty vesialueeksi (W). Vuoksen ranta-alueet on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi/energiahuollon alueeksi (VU/EN). Suunnittelualueen pohjoispuolinen Vuoksen ranta on merkitty maapatojen alueeksi (/mp.). Patoalueella voidaan rajoittaa raskaiden rakenteiden ja putkien sijoittamista, kaivuutöitä sekä yleisön liikkumista, mikäli liikkumisesta katsotaan koituvan vaaraa yleisön turvallisuudelle tai voimalaitoksen rakenteille ja laitteille. Itä- ja eteläpuolille on merkitty kevyen liikenteen väylät (musta palloviivoitus).

Imatran yleiskaava 2040

Imatralla on aloitettu yleiskaavan laatiminen. Yleiskaavan laatiminen ja vireilletulo on kirjattu kaavoituskatsaukseen ja –ohjelmaan 2016–2017. Yleiskaavan ”Kokoaan suurempi Imatra 2040” Tarkistettu kaavaehdotus on ollut nähtävillä 4.2.-5.3.2025 ja hyväksytty valtuustossa 28.4.2025. Kaavassa suunnittelukorttelialue on merkitty A1 Intensiivinen taajamatoimintojen alue. Alueelle saa sijoittaa mm. asumista.

Uuden yleiskaavan laadinnassa noudatetaan olemassa olevia Imatran maankäytöllisiä perusratkaisuja, joiden varaan kaupungin sisäisiä toimintoja on suunnattu viimeisen vuosikymmenen aikana. Tavoitteita tullaan tarkastelemaan ja tarkentamaan suunnittelun edetessä. Yleiskaavaratkaisu tulee muotoutumaan osallisten kanssa käytävän vuoropuhelun, ohjausryhmän ja poliittisten päättäjien sekä työryhmätyöstä saatavien evästysten kautta. Tavoitteita tarkennetaan myös taustaselvityksistä ja suunnitelmista saatavan lisätiedon pohjalta. Yleiskaava-aineistoa on luettavissa: https://www.imatra.fi/kaavoitus/yleiskaavat/imatran-yleiskaava-2040.

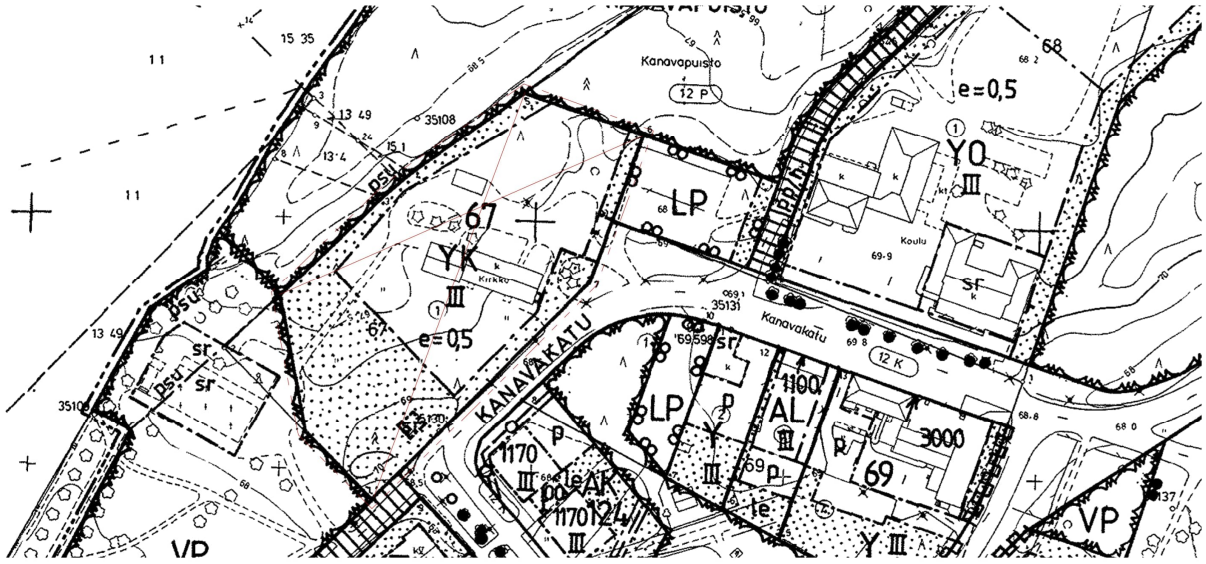


Kuva 11 Ote yleiskaavasta 2040 KV hyväksynyt 28.4.2025. Kaavamuutosalue merkitty soikiolla

Asemakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 9.11.1988 hyväksymä asemakaava nro 675. Suunnittelualue - kortteli 67 on voimassaolevassa asemakaavassa ”Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta” (YK) sekä istutettavaa alueen osaa. Kellotapuli korttelin istutettavalla osalla on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr.). Korttelin tehokkuusluku e=0,5 ja kerrosluku III. Korttelin koko on 1,2 ha. Korttelia reunustaa Vuoksen puolella padon suoja-alue (psu), jota määrittää voimayhtiön patoturvallisuusohjeet.

Alueen koillispuolella ”Yleinen pysäköintialue” (LP) 28.1.2019 § hyväksytyn asemakaavan nro 1088 mukaisesti.



Kuva 12: Poistuva asemakaava, (selostuksen liitteenä LIITE 1)

Rakennusjärjestys
Imatran rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2016. (KV 20.6.2016, § 52).

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

3.2.2 Selvitykset

- Rakennushistoriaselvitys, Imatrankosken kirkko; Selvitystyö Ahola; Raportti 12.08.2022
- Kanavakatu 2 Luontoselvitys; Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy; 2023–24
- Kanavakatu 2 Liikennemeluselvitys; Akukon Oy; 30.1.2024
- Kiinteistön kuntoarvio Imatrankosken kirkko Sisäilmakeskus 23.11.2016, Sisäilmatutkimus 18.9.2020 Ramboll; Kuntoarvion päivitys kaavaa varten; Ramboll Finland Oy; 1/2024

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Imatran seurakunta on joutunut sulkemaan Imatrankosken kirkkorakennuksen vuonna 2020 sisäilmaongelmien vuoksi sekä seurakuntatilojen että päädyn asuntojen osalta. Rakennuksen kunnostamisen osoittauduttua kannattamattomaksi, on seurakunta tehnyt päätöksen luopua kirkollisista palveluista kyseisessä kiinteistössä ja hakea korttelille uutta käyttömahdollisuutta kehittämissuunnitelmalla ja sitä seuraavalla kaavamuutoksella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille seurakunnan aloitteesta KN 2/2023.

4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä laadittu maankäyttösopimus on allekirjoitettu 5.8.2025.

4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää Alueidenkäyttölain 54 c §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä AkL) annetut kaavoitus-mittausvaatimukset.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

AkL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

1. Viranomaiset

- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus, elinvoima-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Kainuun ELY-keskus (patoturvallisuus)
- Etelä-Karjalan museo
- Museovirasto

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 kehitysyhtiö Oy
- Mitra Imatran Rakennuttaja Oy

3. Maanomistajat ja naapurikiinteistöjen omistajat

4. Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Imatran seudun vammaisneuvosto
- Imatran vanhusneuvosto
- Imatran nuorisovaltuusto
- Imatran kotiseutuyhdistys ry
- Imatran kaupunkikeskustat ry
- Muut alueen toimijat

5. Muut

- Fortum Heat & Power Oy
- Puhelinyhtiöt
- Sähköyhtiöt

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu 6.11.2023 julkaistussa Imatran kaupungin vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa (AkL n:o 1131). Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Imatran seurakunta. Asemakaavan laatiminen on käynnistetty kesällä 2023.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 29.2.2024. (Kuulutus Uutisvuoksessa).

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 29.2.2024-29.3.2024 (kuulutus Uutisvuoksessa 29.2.2024). Nähtävilläolon aikana kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.
Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin nähtävilläolon aikana. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 30.11.2023. Luonnosvaiheen kuuleminen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosasiakirjat ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.
Asemakaavan luonnosvaiheen jälkeen saatujen lausuntojen perusteella järjestettiin viranomaisneuvottelu 26.4.2024. Viranomaisneuvottelussa keskusteltiin: *Asemakaavan muuttamisen lähtökohdista, rakennetun kulttuuriympäristön arvoista ja suojelutarpeista sekä patoturvallisuudesta.*

Kuulemisen jälkeen asemakaavaluonnosta päivitettiin saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja laadittiin asemakaavaehdotus. Määräaikaan mennessä saapuneet lausunnot ja palautteet on eritelty kohdassa 4.6.1–4.6.2. Kaavaehdotus pidetään AkL 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään Elinkeino- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

4.3.5 Lausunnot ja palautteet

Palautetta kaavaehdotuksesta pyydetään osallisilta, joita ovat: kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, Imatran seudun vammaisneuvosto, nuorisovaltuusto, vanhusneuvosto, hyvinvointipalvelut, Imatran seudun Kehitysyhtiö Oy, Etelä-Karjalan pelastuslaitos, sähkö- ja puhelinyhtiöt, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kainuun ELY-keskus (patoturvallisuus) Etelä-Karjalan liitto ja Imatran kaupungin eri toimialojen sidosryhmät

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot Imatran seudun ympäristölautakunnalta, hyvinvointilautakunnalta, rakennusvalvontajaostolta ja tarvittaessa viranomaisilta.

Luonnosvaiheessa saadut lausunnot ja palautteet, sekä kaavanlaatijan vastineet niihin on eritelty kohdassa 4.6.1–4.6.2.

4.3.6 **Nähtävilläolo** (AkL 65 §)

Kaavaehdotus oli nähtävillä 19.6.-20.8.2025 Asiakaspalvelu Imatrassa (kaupungintalo 1.krs); kuulutus kaupungin virallisessa kuulutuslehdessä Uutisvuoksessa ja internetsivuilla sekä kirjeitse tiedoksi ulkopaikkakuntalaisille kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille.

Ehdotusvaiheessa saadut lausunnot ja palautteet, sekä kaavanlaatijan vastineet niihin on eritelty kohdassa 4.6.1–4.6.2.

4.3.7 **Hyväksyminen** (AkL 52 §)

Koska kaavamuutos on vaikutuksiltaan merkittävä, asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tieto hyväksymisestä lähetetään niille, jotka ovat kirjallisesti sitä pyytäneet (AkL 67 §).
Kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle osoitteella:
Itä-Suomen hallinto-oikeus
PL 1744
70101 Kuopio

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Seurakunnan asettama tavoite kehittämissuunnitelmalle ja asemakaavan laadinnalle: Korttelin käyttötarkoitus muutetaan ”Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten”- korttelialueesta asuinrakennusten korttelialueeksi.

Korttelin eteläisellä osalla huomioidaan valtakunnallisesti merkittävän ”Imatrankosken rakennettu kulttuuriympäristö”- aluerajaus Kellotapulin ja hulevesipuiston osalta.

Luonto-inventoinnin määrittämät arvokkaat korttelin osat säilytetään pääosin luonnontilaisina.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Maankäyttövaihtoehtojen ve1-3 rakentamistehokkuuden sopeuttaminen Kanavakadun ja Kanava-aukion mittakaavaan sekä Vuokselle avautuvaan maisemakuvaan.

Korttelirakenteessa asuntojen sijoittelu siten, että kulttuurimaiseman vetovoimatekijät tulevat täysimääräisesti hyödynnetyiksi.

Asuinympäristön laadun ja turvallisuuden tulee mahdollistaa myös vaativa palveluasuminen.

Kirkkomuiston säilyminen piha- / puistomiljöössä. Kellotornin ja asuinrakennuksen välinen riittävä etäisyys.

Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.3 Alustavien kehittämisvaihtoehtojen kuvaus

Kehittämissuunnitelman alkuvaiheessa tutkittiin korttelin hyödyntämistä erityyppisillä asuinkerrostaloilla. Päädyttiin pistetaloratkaisuun, joka toimii kaupunkikuvallisena jatkumona Kanava-aukion miljöölle. Vaihtoehdossa **Kanavakatu2 ve-1** rakennustyyppinä kolme lasisella porrashuoneella toisiinsa liittyvää pistetaloparia, jossa yksittäisen talon rakennusrunko on15x17m. Kapearunkoisuus luo taloparille pienmittakaavallisuutta ja siten yhteyttä ympäröivään Kanavakadun miljööseen.

Kuva 13 Kanavakatu 2 Kehittämisvaihtoehto ve-1 Asemapiirustus

Kuva 14 Kanavakatu 2 Kehittämisvaihtoehto ve-1 Havainnekuva

Kortteli jakautui kolmeen tonttiin siten, että keskimmäinen sijoittui poistuvan kirkon paikalle. Paikoitusalueet sijoittuvat rakennusten eteen Kanavakadun varteen muodostaen autokatosten jonon kellotornilta korttelin pohjoisrajalle asti. Kellotornin viereen esitettiin vanhan kioskin sijoille korttelin yhteistilaa. Ratkaisun tonttitehokkuus e=0.7 ja kerrosala 8570 m². Kerroskorkeus VI. Asuntojen lukumäärä n.100 kpl.

Kanavakatu2_ve-2

Kuva 15 Kanavakatu 2 Kehittämisvaihtoehto ve-2 Asemapiirustus

Ve-2 suunnitelmavaihtoehdossa muutettiin rakennusten ryhmittelyä ja rakennustyyppiä. Rakennustyyppinä neljä peruspohjamuodoltaan 22 x 22 m pistetaloa, jotka järjestyvät riviin Kanava-aukion talojen kanssa ja jäävät RKY ”Imatrankosken rakennettu kulttuuriympäristö”-aluerajaukseen ulkopuolelle. Korttelin kulttuuriympäristörajaukseen liittyvä osa kellotorneineen esitetään VP-merkinnällä liitettäväksi osaksi Kanavapuistoa.
Asunnot on ryhmitelty maisemanäkymien äärelle. Paikoitusalue sijoittuu rakennusten ja Kanavakadun väliin. Ratkaisun tonttitehokkuus e=0.65 ja kerrosala 8000 m². Kerroskorkeus V. Asuntojen lukumäärä n.100 kpl.

Kuva 16 Kanavakatu 2 Kehittämisvaihtoehto ve-2 Havainnekuva

Kanavakatu2 ve-3 suunnitelmavaihtoehdossa rakentamistehokkuutta on pienennetty yhdellä pistetalolla. Tällä ratkaisulla voitiin paikoituspiha sijoittaa kokonaan taka-alalle ja suojella korttelin

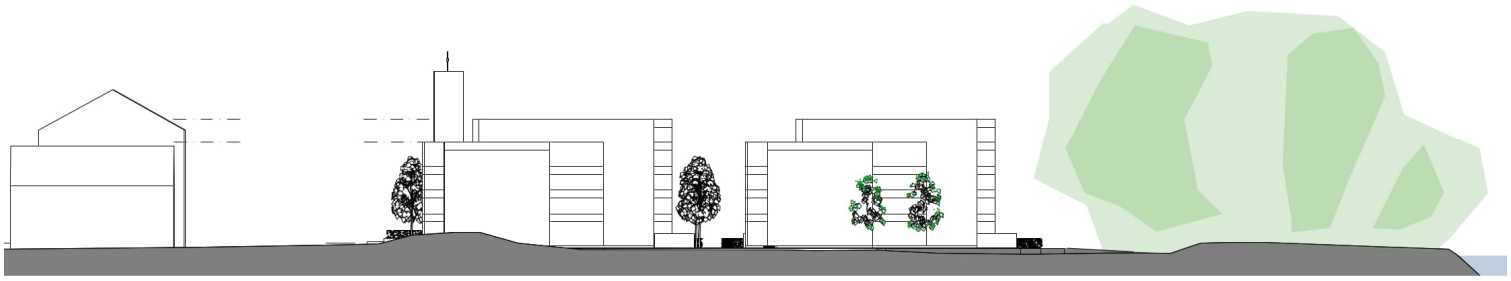
Kanavapuiston vastaisen pohjoisnurkan runsaskasvuinen kosteikkoalue. Paikoituksen siirto mahdollisti rakennusten edustalle vehreän yhteispiha-alueen sitä ympäröivin piharakennuksin ja katoksin. Korttelin yhteispiha on puutarhamainen oleskelualue, joka yhdessä asuintaloryhmän kanssa muodostaa rakennetun ja kokoavan päätteen Kanavakadulle ja -Aukiolle.

Asuinkerrostaloja on kolme, peruspohjamuodoltaan 23 x 23 m. Asuintalojen sisäänkäynnit avautuvat yhteispihaa kohden. Piharaitti (ajo, h) kiertää rakennusten sisäänkäyntien edustat. Piharaitilla on huoltoajo ja ajo autotalleihin sallittu jalankulkijan ehdoilla. Piharaitti toimii myös korttelin pelastustienä, jonka yhteyteen sijoittuvat nostopaikat (np) parvekkeilta tapahtuvan pelastautumisen järjestämiseen.

RKY-rajaukseen sisältyvä korttelin lounaisosan puistomainen alue kellotorneineen liitettään osaksi Kanavapuistoa. Asunnot on ryhmitelty maisemanäkymien äärelle. Korttelialue on rajattu pensasaidalla Kellotornin puistoa vasten. Leikkipaikka rajataan Kanavakatua vasten metalliaidoin. Paikoitusalue sijoittuu pääsääntöisesti nykyisen kirkon paikoitusalueen ja leikkipihan alueelle korttelin pohjoissivustalle Koulukellonkujan LPA-alueen viereen. Ratkaisun korttelitehokkuus e=0.55 ja kerrosala 7720 m². Kerroskorkeus IV ja V. Asuntojen lukumäärä n.75 kpl.

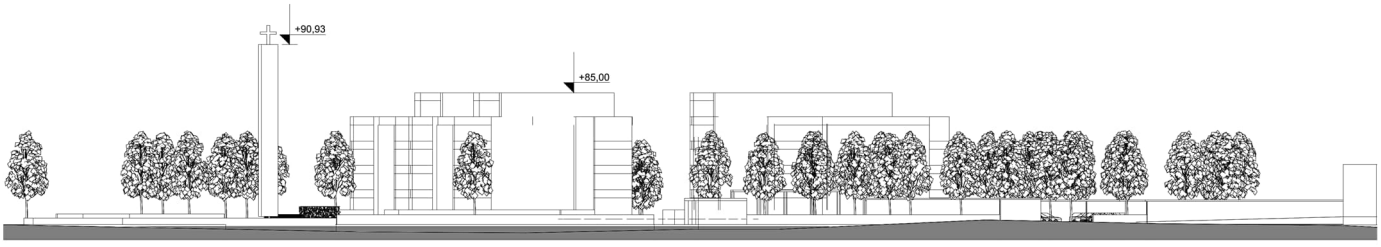
Kuva 17 Kanavakatu 2 Kehittämisvaihtoehto ve-3 Asemapiirustus

Kuva 18 Kanavakatu 2 Kehittämisvaihtoehto ve-3 Havainnekuva Kanavakadun yltä



Leikkaus A-A Talo 1 Talo 2

Leikkaus B-B Talo 2 Talo 1



Leikkaus C-C Talo 1 (Talo 2 takana) Talo 3

Kuva 19 Julkisivuprojektiot, asuinrakennusten korkeussuhde ympäröivään rakenteeseen, ve-3.

4.4.4 Kehittämisvaihtoehtojen vertailu ja valinta asemakaavan pohjaksi

Vaihtoehdot ve-1, ve- 2 ja ve-3 ovat suunnitteluprosessin mukaisessa järjestyksessä ja samalla vertailussa eteneviä kohti valintaa (ve-3). Keskeisenä tarkastelussa oli korttelin rakennustehokkuuden ohella asumisen vetovoimaisuus ja viihtyisyys, asuntojen valoisuus, suhde kulttuurimaisemaan ja luontoon, liittyminen kaupunkirakenteeseen ja sosiaaliseen ympäristöön, paikoituksen ja muiden pihatoimintojen järjestäminen.

Kehittämisvaihtoehdossa ve-3 rakennusoikeuden, rakennusalan ja rakennuskorkeuden supistaminen tuotti kortteliratkaisun, jossa asumisen vaatimukset viihtyisästä ja kehittämisvaihtoehtoja tarjoavasta asuinympäristöstä toteutuivat parhaiten. Asuinkortteli tarjoaa myös mahdollisuuden palveluasumiseen, jolloin vaatimuksia tulee mm. pihojen ja ulkoalueiden turvalliseen käyttöön, palveluliikenteen sujuvuuteen ja mahdollisesti rakennusten toisiinsa kytkemiseen käytäväyhteyksin.

Ve-3 mahdollisti paikoituksen siirron kokonaisuudessaan olevalle ”kirkon” paikoituskentälle ja sen viereiselle leikkipaikalle. Tämä ratkaisu mahdollisti korkeatasoisen leikki-, oleskelu- ja puutarhapihan toteutuksen rakennusryhmän edustalle Kanavakadun varteen.

Kuva 20 Kanavakatu 2 Kehittämisvaihtoehto ve-3 Kaupunkiranteen ”rakeisuus”, havainne

Asuinkerrostalot on ryhmitetty tiiviisti vanhastaan rakennetulle alalle puretun kirkkorakennuksen ympärille.
Uudella asuinkerrostalojen korttelilla pihoineen ja puistoineen on kaupunkirakennetta eheyttävä ja rikastuttava vaikutus. Kaupunkirakenteellinen liittyminen - ”rakeisuus” noudattaa vallitsevaa pistetalomaista asuintaloteemaa, jossa pihat ja puistot vuorottelevat rakennusmassojen lomassa.

Uusi korttelirakenne päättää katunäkymän Asema-aukiolta katsottuna ja johtaa katsetta ”Viertotien” suuntaisesti.

Alueella säilyy myös kirkon muisto maamerkin, kellotapulin ansiosta, joka on puiston reunassa hallitseva 10 metriä rakennusryhmää (IV) korkeampana. Kellotornista asuintaloon on jätetty 20 metrin etäisyys.

Ve-3 kortteliin sisältyy monitasoista viherympäristöä, kuten kellotornin kulttuuripuisto, talojen yhteinen keskeispiha / -puutarha, asuntojen eduspihat sekä luonnontilainen lehto lammikoineen. Koko kortteli rajautuu lisäksi Kanava- ja maapadon puistoon.

Pintavesien käsittelyyn on puisto-osalle varattu hulevesien käsittelyalue (hu). Rakennusluvan yhteydessä edellytetään suunnitelmaa pintavesien ja maakosteuden hallinnasta sekä johtamisesta alimman rakentamiskorkeuden määrittämisellä rakennusten ja piha-alueiden osalta.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Ve-3 valinnan perusteena oli sen tarjoama kaupunkirakenteen toiminnallisesti luonteva muutos ja laajentuminen. Oikean tehokkuuden, rakentamistavan ja sijoituksen perusteella tuleva rakenne asettuu kaupunkikudokseen ja paikkaansa siihen luontevana osana.

4.5.1 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
ELY-keskus 5.4.2024 Kaavamuutos on vaikutuksiltaan merkittävä maiseman ja kulttuuriarvoihin (Imatrankosken vanha keskusta). Kirkko YK:ssa suojeltu. Luonto-selvitys puuttuu. Liikennevaikutustäydennystarve.	VA:ta täydennetään liikenteen, maisemakuvan ja luontoarvojen osalta.
E-K Museo 25.3.2024 Paikallisesti merkittävä kirkko -ei saa purkaa. Imatran YK2024 rak. inv. huomioitava.	Täydennetään YK2024 / rak. inv. luokitus ”Imatrankosken aseman seutu”. Purku avattu VA:ssa.
E-K Liitto 27.3.2024 RKY-aluerajaus kartalle, VA maisema ja tilan luonteen muutos esille, YK:n sr ja PY-merkintä selostukseen.	RKY-rajaus lisätään. VA maisemaan täydennys.

Mielipiteen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Mielipide 1 2.5.2024 Liian tehokas, korkea ja raskas rak. ja liian lähelle rantaa. Ei purulle.	Yli puolet korttelialueesta viherrakennetta rajautuen kolmelta sivulta puistoihin, joiden kasvusto ylittää korttelin rakennuskorkeuden. VA s.30 purku ainoa ve.

4.5.2 Ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät lausunnoista ja muistutuksista ja niiden huomioon ottaminen

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
E-K Liitto 7.8.2025 Ei huomautettavaa.	
Kainuun elinkeino, -liikenne ja ympäristökeskus 25.7.2025 Ei lisättävää kaavaehdotukseen.	
K-S ELY-keskus 20.8.2025 Ei huomautettavaa.	

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Rakennusvalvontajaosto 19.8.2025 - Kaikki rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa niille varatuille rakennusaloille. - Rakennus- ja liikennealueiden ulkopuolinen alue tulee säilyttää/rakentaa viherpeitteisenä. - Kaavamääräyksen tekstiosassa liikennemelua vastaan esitetty ääneneristävyyden arvo 00 dBA tulee korjata arvoon 30 dBA	Määräyksiin lisätään: -Kaikki rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa niille varatuille rakennusaloille. -Rakennus- ja liikennealueiden ulkopuolinen alue tulee säilyttää/rakentaa viherpeitteisenä. Määräyksiin korjataan: -Liikennemelua vastaan ääneneristävyyden arvo 00 dBA korjataan muotoon 30 dBA
Deski / Telia Finland Oyj 21.7.2025 Ei huomautettavaa.	
Väylävirasto 18.8.2025 Ei huomautettavaa.	
Ympäristölautakunta 27.8.2025 - Kaavaan tulisi merkitä suojelumerkinnällä s – 11 kaikki kolme lehtoneidonvaippojen kasvupaikkaa. -Esitetty ääneneristävyyden arvo 00 dBA tulee korjata arvoon 30 dBA	-Suojelumerkinnällä s – 11 merkitään kaikki kolme lehtoneidonvaipan kasvupaikkaa. -Liikennemelua vastaan ääneneristävyyden arvo 00 dBA korjataan muotoon 30 dBA
E-K Museo 11.9.2025 - rakentamisen lähtökohdaksi tulee ottaa alueen puisto-maisuuden ja luonnonmaiseman turvaaminen sekä olemassa oleva, omaleimainen rakennuskanta - suojelumerkintää sr-5 tulee täydentää: Rakennusta ei saa purkaa. Rakennusta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. - alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota historiallisesti arvokkaan, varhaisen betonitien säilymiseen.	-Puistomainen ympäristön huomioiminen, kt 5.4.2 - Kaupunkikuva ja ympäröivä mitta-kaava, kt 5.4.1 - Kellotapulin suojelumerkintä muutetaan sr-8 ”Suojeltavia rakennuksia. Rakennuksia ei saa purkaa ja niiden ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Suunnitelluista olennaisista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.” - Vaikutustenarviointiin lisätään kohta - Muu kulttuuriympäristö: Kaava-aluetta sivuaa arvokas varhainen betonitie. Siihen kohdistuvissa infran ym. hankkeissa tulee museotien säilyminen huomioida ja muutokset tehdä suunnitelmallisesti siten, ettei betonitien museaalista luonnetta vahingoiteta.

4.5.3 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan nähtävillä oloaikana tulleiden lausuntojen ja muistutusten takia kaavaan on tehty seuraavia muutoksia ja/tai korjauksia:

Selostus ja seurantalomake on korjattu tältä osin.

Muutosten jälkeen asemakaavatunnus on AK1131

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavoitusta koskevat päätökset	Päivämäärä
Elinkeino- ja kaupunkiympäristölautakunta Asemakaavaehdotuksen / Asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettaminen	17.6.2025

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa korttelin käyttötarkoitus vaihtuu ”Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten”- korttelialueesta asuinrakennusten korttelialueeksi. Eteläinen ja pohjoinen korttelinosa säilyy puistomaisena alueena.
Rakentaminen sijoittuu nykyistä rakennusta ympäröiville piha- ja nurmialueille. Asuintalot toistavat Kanava-Aukion pistetalomaista rakennetta ryhmittäen asunnot Vuoksen ja puistojen maisemaan. Paikoitus on toteutettu nykyiselle paikoituskentälle ja sen viereiselle leikkialueelle sekä autotalleina asuintalojen pohjakerrokseen, mitoituksena 1 autopaikka / 85 kem2.
Kaava-alueen pinta-ala on 12242 m². Rakennustehokkuus kasvaa e=0,5 → e=0,6 ja kerroskorkeus III → IV / V. Rakennusoikeus lisääntyy 6000kem² → 7720 kem².

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala	**12242** m²
Korttelin tehokkuusluku	e=0,6

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK:

tonttien 2–4 pinta-alat yhteensä (2.1926m2; 3.2637m2; 4.2685m2)	**7248** m²
AH tontti 5 pinta-ala 1034 m2	**1034**
tonttien 2-5 yht. rakennusoikeus	7720 m²
asuntoja (laskettuna 1 as / 100 k-m²)	75 kpl
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m²)	n. 132
autotalleja (5/asuintalo)	15 kpl

Autopaikkojen korttelialue, LPA:

tontti 6 pinta-ala	**2498** m²
autopaikkoja (1 ap / 85 k-m²)	79kpl + 5 kpl (vieras)

Piha-alueet:

Pinta-alat; (tontit 2-5: 958+970+960+720)	3608 m²

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Kaava-alueen käyttötarkoituksen muutosta on ohjattu kestävän kaupunkirakenteen periaatteilla. Imatrankosken kirkon poistuneen toiminnan ja rakennuksen sijaan on mahdollistettu kaupungin keskustan läheistä asumista.

5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alue tukeutuu Imatrankosken julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Imatrankosken (RKY) alueen rajaus ja Imatrankosken kirkon kellotapulin suojelu sekä puisto- ja luonnontilaisen lehtoalueen säilyminen osana Kanavapuistoa.
Rakennettavien tonttien yhteyteen on varattu väljät ja suojaisat piha- ja oleskelualueet, joiden melun päivä- tai yö-ohjearvot eivät ylity (55dB / 45dB). Kaavassa on esitetty vaatimus tontin 1 rakennuksen kaakkoisjulkisivuille Kanavakadun suuntaan A-äänitasoerotukseksi ΔLA = 30 dB sekä tonttien 1 ja 2 rakennusten luoteisjulkisivulle A-äänitasoerotukseksi ΔLA = 27 dB. Tontilla 1 Kanavakadun puoleiset parvekkeet tulee lasittaa liikennemelua vastaan.
Hulevesien viivytyksen toteutuminen on mahdollistettu ja osoitetaan rakennusluvassa hulevesisuunnitelmalla.

Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitetun kasvilajin pääasialliset esiintymisalueet on esitetty s-11 merkinnällä. Esiintymisalueet voidaan pääosin säilyttää. Jos kasveja joudutaan siirtoistuttamaan, edellytetään toimenpiteelle lupa ELY-keskukselta.

Imatrankosken kirkon säilyttämisen ja suojelun tarkasteltu on tehty laadittujen selvitysten ja tutkimuksien perusteella ja on esitetty vaikutusten arvioinnissa. Kaava ohjaa ympäristön muutosta tuoden pois siirtyneen kirkollisen toiminnan sijaan naapuruston mukaista keskustaläheistä asumista.

Kaava synnyttää kaupunkirakennetta eheyttävää korttelirakennetta Kanavakadun ja – Aukion koskevia määräyksiä, joilla uutta rakentamista sopeutetaan Vuoksimaisemaan ja Kanavakadun ja -Aukion kulttuurihistorialliseen kaupunkirakenteeseen. Uudet asuintalot ja toiminnot tukeutuvat olevaan infra-verkostoon.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK, Asuinkerrostalojen korttelialueet
Kolmen asuinkerrostalon ryhmä sijoittuu korttelin etelä- ja länsisivulle rajautuen kellotornin ja maapadon puistoon. Rakennukset ovat päämassaltaan nelikerroksiset sisäänvedetyllä viidennellä kattokerroksella. Rakennuskorkeudet yhdentyvät Kanava-Aukion korkomaailmaan (IV ja V). Asuintalojen 2 ja 3 etäisyys korttelin rajasta ja maapatoalueesta on n.10 metriä ja talon 1 etäisyys kellotornista 20 metriä. Asuintalojen parvekkeet ja asuntopihat (uo) sijoittuvat kolmelle sivulle ja sisäänkäynti porrashuoneineen ja autotalleineen neljännelle sivulle. Tonttiin 3 liittyy korttelin hulevesien käsittelyyn varattu istutettava alueen osa ja tonttiin 4 liittyy suojelumerkinnällä s-11 varustettu alueen osa.

Alueen hulevedet saa johtaa hulevesien käsittelyyn varatulle alueelle (hu). Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Rakennusten julkisivut voivat olla tiiltä, rapatut ja/tai puuta. Tonttia 5 reunustavien ”piha”-rakennusten (t, kt-2 ja ak) tulee olla puurakenteiset.
Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Niiden tulee avautua sisääntulopihalle avarasti kaikilta kerrostasanteilta.

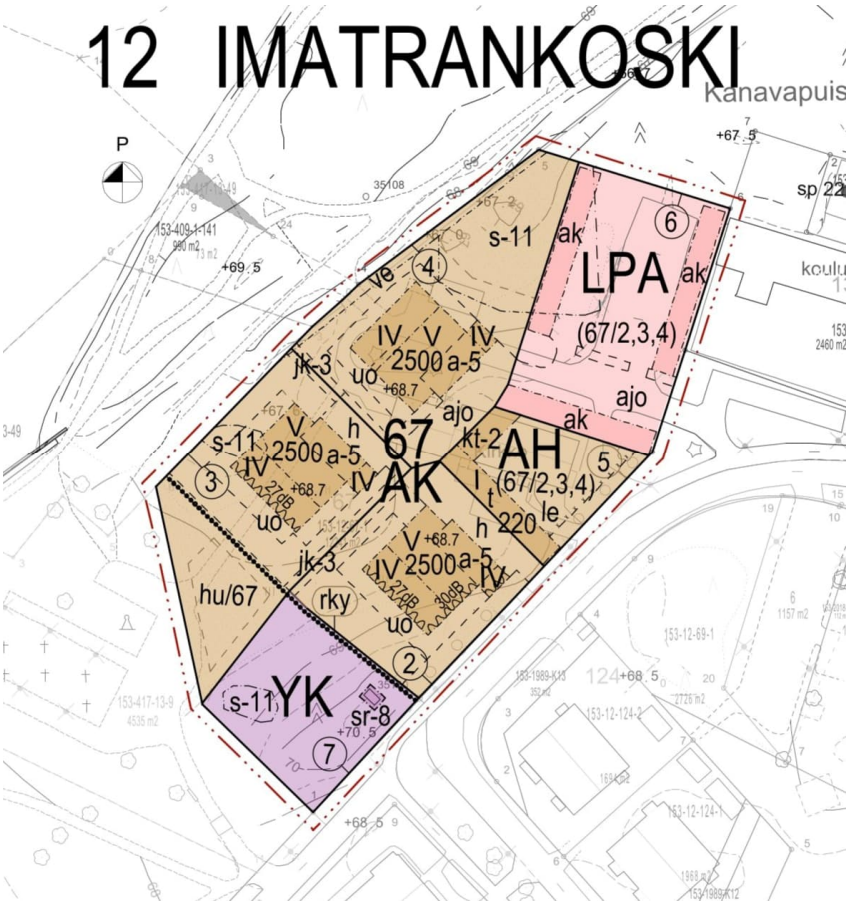
Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Ensimmäisen kerroksen asunnoilla tulee olla omat piha-alueet.

AH, Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, (67/2,3,4), tontti 5
Korttelin ytimessä sijaitsee tonttien 2–4 yhteiskäyttöinen korttelialue (AH) (1034 m²) leikki- ja oleskelupihoineen tontilla 5. Sitä reunustavien piharakennuksien ja -katosten (t, ak ja kt-2) tulee olla puurakenteiset. Talousrakennuksen (220 k-m2) Kanavakadun puoleiseen päätyyn sijoittuu korttelin jätehuone ja muuhun osaan talokohtaiset polkupyörä-varastot (3kpl); a´50 m2 / 25 ppt. Leikki- ja oleskelupihaa rajaa myös ohjeellinen katoksen rakennusala, joka voidaan lasittaa.

Pihat
Tontti 5 aidataan kadunpuoleiselta sivulta metalliaidalla, h=1200. Tontit 2 ja 3 rajataan YK- ja hu/67aluetta vasten pensasaidalla. Tonttien välille ei saa rakentaa aitoja. Päällystetyt osat (h ja ajo) tulee tehdä kivettyinä. Asfalttia saa käyttää vain autopaikkojen korttelialueella (LPA). Korttelin ytimestä jalankulkuyhteydet (jk-3) puistoraiteille Kanavapuistoon ja maapatopuistoon tehdään kivituhkapintaisina. Yhteydet toimivat myös pelastusteinä.

LPA, Autopaikkojen korttelialue (67/2,3,4), tontti 6
Kanavakadulta on suora yhteys korttelin yhteiseen LPA-paikoituskortteliin. Sen kautta on myös huolto- /ajoyhteys (h/ajo) tonteille 3, ja 4. Puolet autopaikoista voidaan järjestää autokatoksiin (ak). Huolto-/ajoyhteys yhdistettynä tontin 2 kautta Kanavakadulle toimii myös korttelin pelastustienä. Pelastustien nostopaikat sijoittuvat kunkin talon kolmelle sivulle, mahdollistaen nostolavapelastautumisen järjestämisen parvekkeilta.

YK, Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue, tontti 7.
Kirkon kellotapuli sijoittuu YK-kortteliin. Kellotapuli suojellaan sr-8 merkinnällä: *Suojeltavia rakennuksia. Rakennuksia ei saa purkaa ja niiden ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Suunnitelluista olennaisista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.”*
Tapulin puistomainen ympäristö liittyy saumattomasti viereiseen sankarihautausmaan ja muistomerkkien puistoon. Oman uuden elementin puistolle tuo korttelia 67 palveleva hulevesipuisto.



Kuva 21 Kaavakartta

Kuva 22 Kanavakatu 2 Näkymä Kanava-Aukiolta kohti Kellotapulia

5.4 Kaavan vaikutukset

Hankkeen AkL 22 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.
Hanke sijoittuu Imatrankosken keskustan itäiseen porttiin ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos luo uuden käyttötarkoituksen muutosalueelle ja siten täydentäen Imatrankosken keskustan yhdyskuntarakennetta ja toteuttaen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ajatusta. Poistuvan kirkkorakennuksen vaikutus kulttuuriympäristöä heikentävästi on käsitelty kohdassa: Kulttuuriperintö.

Väestön rakenne ja kehitys
Kaavamuutos lisää asukasmäärää Imatrankosken keskustassa noin 130 uudella asukkaalla. Asuntojen keskikoko on n. 70 m², mikä osaltaan tuottaa Imatrankosken keskustaan myös perheasuntoja.

Yhdyskuntarakenne
Alue on Imatrankosken keskustan kaupallisen ytimen Koskenpartaan tuntumassa siltayhteyksien päässä. Kaupunkirakenne on pääosin asuinkerrostalovaltaista, jota käyttötarkoitusta uusi asuinkortteli vahvistaa. Imatrankoskentien joukkoliikenneyhteydet, palvelut ja Olavinkadun bussiasema ovat kävelyetäisyydellä. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena ja taloudellisena, sillä se tiivistää kaupunkirakennetta ja tukeutuu jo rakennettuun yhdyskuntarakenteeseen.

Kevään varjotarkastelussa pitkät varjot peittävät vuoroin oleskelupihoja ja parvekkeita: Aamupäivällä taloja 1 ja 2, keskipäivällä taloa 2 ja iltapäivällä taloa 3. Yhteisoleskelupiha on aamu- ja keskipäivän auringossa.

Kuva 23: Korttelin varjotarkastelu maaliskuu klo 9.00, 12.00 ja 16.00

Kesäkuun varjotarkastelussa keski- ja iltapäivän aurinko valaisee kauttaaltaan asuntopihoja ja parvekkeita. Yhteisoleskelupiha on koko päivän auringossa.

Kuva 24: Korttelin varjotarkastelu kesäkuu klo 9.00, 13.00 ja 17.00.

Kaupunkikuva
Uusi asuintaloryhmä luo selkeän päätteen Kanavakatu ja – Aukio miljööseen. Talot erottuvat kaksikerrosta korkeampina ja laaja-alaisempina kuin kirkkorakennus. Ne viestivät Vuoksi- ja puistomaisemassa keskustarakenteen jatkumoa ja reunaa. Mittakaava ja julkisivumateriaalit ovat jatkumoa ympäröivästä rakenteesta. Uusi korttelirakenne sisältää monipuolisen viherrakenteen piha-, puutarha-, puisto- ja lehto-alueineen. Korttelirakenteesta n.50 % on viherrakennetta. Kortteli rajautuu kolmelta sivulta puisto- ja virkistysalueisiin. Uusi rakennuskanta on ympäröivän pistetalorakenteen mittakaavassa 4–5 kerroksista eli korkeudeltaan 12–15 metriä. Ympäröivä maisemapuusto on MML:n pistepilviaineiston mukaan 22-27 metriä eli noin 10 metriä asuintaloja korkeampaa.

Kulttuuriperintö
Asemakaavamuutos ei myötäile voimassaolevaa yleiskaavaa ” julkisten palvelujen ja hallinnon alueesta (PY) eikä Imatrankosken kirkkoa suojelukohteena (sr.). Rakennuksen suojellulle nykytilassa ei ole 1) toiminnallista 2) rakennusteknistä eikä 3) taloudellista perustetta (selitetty jäljempänä). Kirkollisia palveluita ei myöskään ole seurakunnan mukaan tarkoitus jatkaa nykyisellä paikalla. Sentähden asemakaavamuutoksessa on esitetty korttelin uusi käyttötarkoitus asumistoimintoina ympäröivän kaupunkirakenteen mukaisesti.

Asemakaava ei esitä kirkkorakennukselle suojelua. Rakennuksella on sen 1) käyttöhistoriaan, 2) miljööseen ja 3) sisustukseen nähden suojelullista arvoa. Näiden arvojen säilyminen on arvioitu

toteutuvan melko hyvin kaavan mukaisella ohjauksella (2) ja seurakunnan toimin (1,3).

1) Käyttöhistoria liittyy paikkaan, mutta on enemmän riippuvainen toiminnan jatkumisesta kuin paikasta. Seurakunnallinen toiminta jatkuu muissa Imatran työpisteisissä. 2) Osa kirkkokorttelin puistomiljöötä, Kellotapulin puisto säilyy ennallaan Jääsken kirkkomaan portin ja ”muisto”-puiston äärellä. 3) Kirkon arvokas sisustus seuraa siirtyvän toiminnan mukana muihin seurakunnallisiin tiloihin kirkkoperinnön rikkautena.

Arvio kirkon käyttömahdollisuuksista

Rakennus on ollut vuodesta 1954 kirkollisessa käytössä alun alkaen jääskeläisten kirkkona ja sisältää siihen liittyvää käyttö- ja miljööarvoa.

Kirkko rakennuksena on varsin tavanomaista 50-luvun julkista rakentamista. Rakennuksen ulkoarkkitehtuuri ei viestitä sakraalia luonnetta. Rakennusrunkoa on pidennetty myöhemmin asunto-osalla. Rakennuksella on arkisuuden ja väliaikaisuuden leima, joka ajatus näyttää olleen

kaavoittajallakin 80-luvulta voimassa olevassa asemakaavassa, jossa on varauduttu laajaan kirkollisten rakennusten kokonaisuuteen suurin rakennus- ja kerrosaloin (6000 k-m2).

Kirkon sisustukseen liittyvä siirtokarjalaisten esineistö on luokiteltu arvokkaaksi ja on listattu säilytettäväksi raportissa Kirkkohallitukselle keväällä 2023. Siirtokarjalaisten esineistö ja muu arvokas kirkon sisustus siirtyy jälleen eteenpäin Imatran seurakunnan muihin kirkollisiin tiloihin ja käyttöön. Imatrankosken kirkkoa ei ole vihitty kirkoksi, mutta se poistaminen kirkollisesta käytöstä edellyttää desakralisaation, jonka piispa toimittaa.

Kirkkorakennuksen suojelulle ei ole 1) toiminnallista 2) rakennusteknistä eikä 3) taloudellista perustetta.

1) Rakennuksen ”kuorien” suojelulle ei ole riittävää perustetta, kun toiminta ja siihen liittyvä arvokas sisustus (sisältäen myös lasimaalaukset) on siirtynyt pois.
2) Korjaus jo yksin kellarikerrokseen on rakennusteknisesti vaikea ja riskialtis kapilaaristen maapatovesien vaikutuspiirissä. Kuntoarviossa (2024) todetaan viimeisimpien tutkimustulosten perusteella, ettei rakennuksen peruskorjaaminen ole taloudellisesti järkevää, korjausasteen noustessa reilusti yli 130 % tason.
3) Suojelu ja uudelleen käyttö velvoittavat mittaviin korjauksiin, joiden taloudellinen yhtälö on vaikea toteuttaa. Yksin korjauskustannuksiksi on arvioitu 1 milj.€ ja siihen lisättäväksi tulee käyttötarkoituksen muutos, esim. asuintiloiksi. Taloudellista pohjaa muutokselle on vaikea saada ja se joka tapauksessa edellyttää lisärakentamista kortteliin. Tämän myötä miljöö muuttuu ja kirkon ”kuorien” suojelu kaiken keskellä vaikuttaa perusteettomalle ja korttelin jatkokehittämistä hankaloittavalle.

Muu kulttuuriympäristö

Kaava-aluetta sivuaa arvokas varhainen betonitie. Siihen kohdistuvissa infran ym. hankkeissa tulee museotien säilyminen huomioida ja muutokset tehdä suunnitelmallisesti siten, ettei betonitien museaalista luonnetta vahingoiteta.

Asuminen
Kaava-alueelle tulee noin 75 uutta kerrostaloasuntoa, joiden keskikoko on kaavan viitesuunnitelman mukaan noin 70 m 2. Yksiöitä on 13 kpl (17 %), kaksioita 37 kpl (50 %), kolmioita 20 kpl (26 %) ja 4 h+k 5 kpl (7 %). Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden varrella.

Palvelut ja työpaikat
Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti Imatrankosken palveluiden monipuolistumiseen.
Palvelut ovat kävelyetäisyydellä.

Taloudelliset vaikutukset
Uusi ja tehokas rakentaminen Imatrankosken keskusta-alueella hyödyntää olemassa olevaa kunnallisteknistä verkostoa ja valmiita palveluja. Keskustan asukasmäärä kasvaa, mikä lisää taloudellista toimeliaisuutta, kaupallisten palvelujen kannattavuutta ja joukkoliikenteen käyttöastetta. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Käyttötarkoituksen muutos ilman kirkkorakennuksen suojelua mahdollistaa kiinteistön omistajalle korttelin kehittämisen ja rakennusoikeuden tarkistamisen, joka jo vanhan kaavan mukaan oli n. 6000 kem² ja nyt kaavassa 7690 kem².

Sosiaalinen ympäristö
Keskusta-alueelle tulee uusia asukkaita, mikä lisää alueen elävyyttä myös iltaisin ja viikonloppuisin. Se monipuolistaa alueen palveluja ja lisää sosiaalista kontrollia ja turvallisuutta. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys
Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Vuoksen puistojen ja alueen urheilupalveluiden käyttöä. Kaava-alueeseen rajautuvat jo valmiiksi rakennetut puisto-alueet raitteineen ja palveluineen, joihin virkistyskäyttö ohjautuu.

Liikenne
Kaava-alue sijaitsee Imatrankosken keskustan palvelujen ja bussiyhteyksien tuntumassa. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Rautatieasema on Mansikkalassa 4 km päässä. Ajoneuvoliikenteen yhteydet VT6:lle etelää Helsingintien kautta ja pohjoiseen Tainionkoskentien tai Vuoksentien kautta ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää täydennysrakentamisen liikenteen kasvun.
Kaava-alueen pysäköinti järjestetään kaupungin autopaikkamäärän laskentaohjeen mukaisena kaava-alueella pihapaikoituksena.
Liikennemäärän muutosta voi arvioida 300 paikkaisen kirkon ja 75–132 uuden asukaan tuottamaan liikennemäärään. Autopaikkoja asuinkorttelissa on 84 ja ne sijoittuvat pääosin kirkon entiselle paikoitusalueelle. Uusi liikennemäärä on tasaisempaa ja lähempänä ympäröivän korttelirakenteen sykliä kuin aikaisempi kirkollisten toimintojen liikenne. Asuinkorttelin liikennemäärä jää kirkon hetkittäisiä liikennehuippuja vähäisemmäksi.
Kanavakadun liikenteellisiä järjestelyjä Kanavakadulla on tutkittu keväällä 2025 tehdyssä Imatran kosken koulukeskuksen saattoliikenteen liikennevirta-analyysissä. Raportin toimenpide-ehdotusten avulla Kanavakadun liikenteen määrää ja muita liikenteellisiä vaikutuksia voidaan jatkossa parantaa. Tulevaisuudessa lähikoulujen oppilasmäärät ennusteen mukaan tulee vähenemään ja se vähentää liikennemääriä.

Vesihuolto
Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle.

Ympäristöhäiriöt
Kaava-alueeseen kohdistuva melu ei ylitä piha-alueilla päivä- eikä yömelun raja-arvoja. Kaavamerkinnällä ja määräyksellä on esitetty rakennusten julkisivujen ja parvekkeiden osalta vaatimuksia liikenne- ja ympäristömelua vastaan.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Puisto- ja luonto-ympäristö

Suunnittelualueen maisemallinen luonne on ollut kirkkopuisto hoidetuin avoimin piha-, nurmi- ja puistoaluein. Se on ollut saumaton osa ympäröivää Vuoksen puistokokonaisuutta. Kirkkopuisto ja piha-alueet ovat olleet kaikille avoimet käyskennellä ja oleskella. Vuoksen varsien virkistysreitit ohittavat suunnittelualueen Patopuistossa ja Kanavapuistossa.

Kaava-alueen keskeisen alueen luonne tulee muuttumaan tehokkaamman rakentamisen myötä. Kolme syvärunkoista viisikerroksista pistetaloa sijoittuu nykyisen kirkkorakennuksen molemmin puolin nurmi- ja piha-alueille. Sijoittelussa on pyritty tiiviiseen puistoja ja luonnonympäristöä säästävään korttelirakenteeseen. Vaikka kaavan mukainen rakentaminen rikkoo nykyistä alueen sisäistä avaraa puistotilaa, on siinä pistetalomaisuutensa ansiosta myös väljyyttä. Asuintalotontista puolet on piha-alaa, keskimäärin 960m2.

Kaavalla on muodostettu puistomaista istutettavaa korttelialuetta n. 3000 m2; Kellotornin puisto ja pohjoinen luonnontilainen lehtoalue suojeltavine kasvustoineen. Istutettavat korttelialueet + piha-alueet yhdessä (6600m2) viheralueiden laajuus korttelialasta on 54 %. Kellotapulinkortteli liittyy saumattomasti viereiseen sankarihautausmaan ja muistomerkkien puistoon. Oman uuden elementin Kellotorninpuistolle tuo kaava-aluetta palveleva hulevesien käsittelyalue kasvustoineen.

Kaava- alueeseen sisältyy monitasoista viherympäristöä, kuten kellotornin kulttuuripuisto, talojen yhteinen keskeispiha / -puutarha, asuntojen eduspihat sekä luonnontilainen lehto lammikoineen. Koko kortteli rajautuu lisäksi Kanava- ja maapadon puistoon.

Vesistöt ja vesitalous
Korttelialue on rakennettuna (4340m2 / 12230 m2) 35 %:sti vettä läpäisemätöntä pintaa (rakennusalat ja asfaltti). Kivetyt huoltotiepinnat tehdään vettäläpäisevinä. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä on mahdollista viivyttää ja imeyttää maanvaraisilla osuuksilla ja johtaa hulevesien käsittelyyn varattuun Kellotapulin puisto-osaan. Luoteessa maapatoa vastaisella sivulla on olemassa oleva hulevesioja, joka johtaa koilliseen Kanavapuiston alueelliseen viivytysaltaaseen.

Rakennetusta korttelista saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin siltä poistuisi luonnontilassa. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi korttelissa tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi hetkellisesti kertyä piha- ja pysäköintialueille ja lopulta johtua hallitusti tulvareittejä pitkin yleisille alueille. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 3.1.3 ja 5.2. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kts selostusliitteet

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

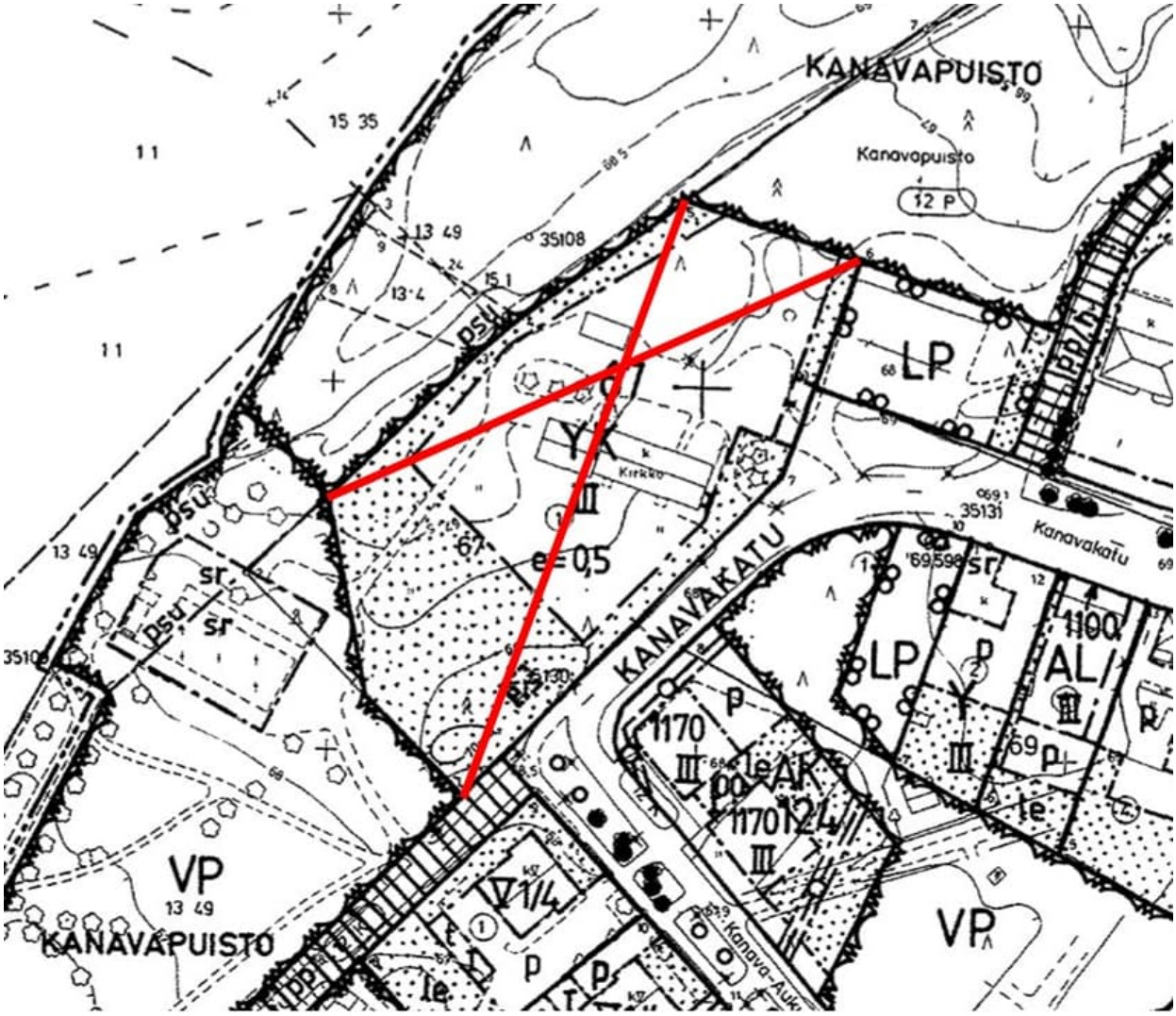
Imatralla 21.10.2025

Sami Tynkkynen
kaavoitusarkkitehti

Kimmo Hartikainen
arkkitehti, YKS 532

LIITE 1: Poistuva kaava

LIITE 1: Poistuva kaava



LIITE 1 : Poistuva kaava / Määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.

AL — Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

AL-6 — Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Liike- ja toimistotilaa saa sijoittaa vain katu- tai pihatasokerrokseen.

Y — Yleisten rakennusten korttelialue.

YO — Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

YK — Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.

KL-1 — Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa kioskirakennuksen.

VP — Puisto.

VL — Lähivirkistysalue.

VU — Urheilu- ja virkistyspalvelualue.

LP — Yleinen pysäköintialue.

LR — Rautatiealue.

3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

12 — Kaupunginosan numero.

IMATR — Kaupunginosan nimi.

70 — Korttelin numero.

3000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

V 1/4 — Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

Istutettava puurivi.

KANAVAKATU — Katu ja kadun nimi.

PP — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

PP/h — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

PP — Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Ohjeellinen tontin raja.

ajo — Alueella oleva ajoyhteys.

P — Pysäköimispaikka.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

sr — Suojeltava rakennus.

/s — Alue, jolla ympäristö säilytetään.

t — Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Säilytettävä puu.

e=0,5 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

KANAVAP. — Puiston nimi.

psu — Padon suoja-alue, jolla on noudatettava voimalaitosyhtiön patoturvallisuusohjeita.

Istutettava alueen osa.

le — Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

AUTOPAIKKOJA ON VARATTAVA:
1 ap/85 m² asuntokerrosalaa.
1 ap/60 m² toimisto- ja liikekerrosalaa.
1 ap/100 m² Y-alueilla.
1 ap/kokoontumistilan 6 istumapaikkaa.
5ap/kioskirakennuksen tontti.

MUUTOS 6.2.1987 MUUTOS 22.9.1987(psu-alue)
MUUTOS 28.11.1986 MUUTOS 24.8.1987
MUUTOS 28.10.1986 MUUTOS 4.5.1987
PÄIVÄYS 15.9.1986 MUUTOS 16.2.1987
MUUTOS 5.4.1988 (k.68 p-alue poist.)

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, JONKA KOHTEENA ON
IMATRA
Kaupunginosa 12, IMATRANKOSKI
Asemakaava:
Kortteli 126, osa korttelia 68
katu-, virkistys- ja liikennealueita.

Asemakaavan muutos:
Korttelit 67-70
katu-, puisto- ja urheilualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat
Korttelit 124, 125
virkistys- ja pysäköintialueita.

KAUPUNGINVALTUUSTO

1:2000

POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ 17 1982 ANNETUN KAAVOITUSMITTAUSASETUKSEN VAATIMUKSET

KARTOITUKSEN OVAT SUORITTANEET VUOSINA 1980-81 MITTAUSTEKNIIKKA OY JA IMATRAN KAUPUNGIN MITTAUSOSASTO

IMATRALLA 21.8.1987

KAUPUNGINGEODEETTI

YMPÄRISTÖMINISTERIO
HYV. 9.11.1988

IMATRAN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUSOSASTO

PIIRTÄJÄ
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI
KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ

ASEMAKAAVA N:O 675